

S I T Z U N G S V O R L A G E

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.4

am 25.03.2015

1. Bauvorhaben:

Neubau Wohnbebauung Kronenwiese
Kronenstraße

2. Bauherr:

Gemibau Mittelbadische Baugenossenschaft eG

3. Beschreibung

Das Betriebsgelände der Firma Burda nördlich der Hauptstraße mit der alten Druckerei ("Kronenwiese") wurde mit Ausnahme des denkmalgeschützten Bürogebäudes nicht mehr für Unternehmenszwecke benötigt. Das übrige Areal stand somit für eine Neuordnung und neue Nutzungen zur Verfügung. Um die Voraussetzungen für eine Neuordnung zu schaffen, wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Dieser fand im Herbst/Winter 2013 statt. Im Anschluss wurde der städtebauliche Entwurf des 1. Preisträgers Franz & Geyer Architekten aufbauend auf dem Wettbewerbsergebnis weiter überarbeitet. Er bildet die Grundlage für den Bebauungsplan „Kronenwiese“.

Zwischenzeitlich wurde das Gelände durch das Unternehmen Burda an die drei Investoren Hurre (Oberkirch), Gemibau (Offenburg) und Breisgau Grund und Boden (Gutach) verkauft. Entsprechend wurden neue Grundstücke gebildet.

Die zukünftigen Wohngebäude befinden sich westlich des Kronenplatzes und bilden eine wohnhofartige Bebauung zwischen geplantem Ärztehaus und Grünspange. Das Grundstück wird im Bestand über den Kronenplatz erschlossen. Das Grundstück wurde abgeräumt und altlastensaniert. Derzeit ist es unbebaut.

Die Bebauung entlang des Kronenplatzes verfügt über 4 Vollgeschosse mit einem darüber liegenden Attikageschoss mit Flachdach. Das oberste Dachgeschoss soll begrünt werden. Damit wird dem Bebauungsplan entsprochen. Die Dachflächen die dem Attikageschoss vorgelagert sind, werden als Dachterrasse genutzt.

Die der Wohnbebauung zugeordneten Stellplätze werden in Tiefgaragen und im geplanten Parkhaus untergebracht. Die Tiefgarage ist in den Planunterlagen nicht dargestellt. Die Gebäude werden über den Kronenplatz und dort anschließende Wege erschlossen. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich zwischen geplantem Ärztehaus und Wohnbebauung.

Entlang des nord-süd-verlaufenden Weges in den Innenhöfen befinden sich die den Wohngebäuden zugeordneten Fahrradschuppen.

Alle Gebäude haben eine sehr ähnliche Fassadengestaltung, die sich insbesondere durch die Farbgebung an den Eingängen und Farbelementen an den Gebäuderückseiten unterscheiden.

4. Städtebauliche Beurteilung

Generell wird von städtischer Seite die Realisierung des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes, das aus dem Wettbewerbsergebnis hervorgegangen ist, an dieser Stelle gewünscht und grundsätzlich positiv bewertet. Das städtebauliche Konzept dient als Grundlage für den Bebauungsplan.

Die geplanten Wohngebäude liegen in dem wohnlich geprägten Teil des Mischgebiets. Die Größe der Gebäude entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Höhe des denkmalgeschützten Burda-Gebäudes mit Turm als Merkzeichen für das Gebiet wird durch die Wohngebäude nicht überschritten.

Die Zugänge zu den Wohngebäuden befinden sich für die Gebäude am Kronenplatz an der östlichen Seite zum Kronenplatz hin. Die Zugänge zu den Wohngebäuden um den Innenhof liegen jeweils auf den innenhofabgewandten Gebäudeseiten. Dadurch wird eine Vorderseite mit Adresse und eine Rückseite als ruhiger Innenhof ausgebildet.

Die Dachgestaltung und –begrünung entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs „Kronenwiese“. Der Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren. Seine Offenlage wurde am 23.03.2015 beschlossen.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen: Übersichtsplan (1 Seite DIN A4)

 Darstellung des Entwurfs (11 Seiten DIN A4)