

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
Freiburger Straße

2. Bauherr:

Breisgau Grund und Boden GmbH & Co. OHG

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 Vorhaben befindet sich im nördlichen Bereich des Gebietes „Kronenwiese“. Die zukünftigen Wohngebäude gruppieren sich um den nördlich der zukünftigen Grünspange (mit Erschließung) gelegenen Innenhof. Es handelt sich um die nördlich, westlich und südlich des Hofes gelegenen Gebäude. Das Grundstück wird im Bestand über die OBI-Zufahrt von der Freiburger Straße her erschlossen. Das Grundstück wurde abgeräumt und altlastensaniert. Derzeit ist es unbebaut.

Die Bebauung entlang der OBI-Zufahrt verfügt über 4 Vollgeschosse mit einem darüber liegenden Dachgeschoss mit Flachdach. Das Dach über dem obersten Dachgeschoss soll begrünt werden. Die Dachflächen, die dem Dachgeschoss vorgelagert sind, werden als Dachterrasse genutzt.

Die beiden an der Grünspange gelegenen Wohngebäude verfügen über 4 Vollgeschosse ohne Dachgeschoss. Beide Gebäude sind mit einem Flachdach versehen. Die Dächer sollen ebenfalls begrünt werden.

Die der Wohnbebauung zugeordneten Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Gebäude werden für den Fußgänger- und Fahrradverkehr über den Kronenplatz und einen dort anschließenden Weg, für den Kfz-Verkehr über die OBI-Zufahrt erschlossen. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich nordöstlich der geplanten Wohngebäude an der OBI-Zufahrt.

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 Mischgebietes. 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 um den Innenhof liegen für das nördliche und das östliche Gebäude jeweils auf den innenhofabgewandten Gebäudeseiten. Die Zugänge zu dem südlich des Innenhofes liegenden Gebäude befinden sich im Innenhof. Die Ausrichtung der den Wohnungen zugeordneten Gartenbereichen liegen südlich des Gebäudes entlang der Grünspange.

Alle Fahrradstellplätze werden in der Tiefgarage und einem nördlich der Wohngebäude befindlichen Fahrradabstellschuppen untergebracht. Der Innenhof wird von Einbauten frei gehalten.

Die Fassadengestaltung aller drei Gebäude ist in der Farb- und Materialauswahl identisch.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben entspricht mit einer Ausnahme den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs „Kronenwiese“. Die nördliche Baulinie wird in Teilen unterirdisch überschritten, sowie Teile der Baugrenzen. Dies ist städtebaulich grundsätzlich vertretbar, da es sich um eine unterirdische Überschreitung handelt, die oberirdisch nicht wahrnehmbar ist und sich städtebaulich nicht auswirkt. Dies ist jedoch genau im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen. Der Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren. Seine Offenlage soll am 23.03.2015 beschlossen werden.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen: Darstellung des Entwurfs (4 Seiten DIN A4)