

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 Bauinformationszentrum Kronenwiese (BIZZZ)
Freiburger Straße

2. Bauherr:

Hurrle Fonds GmbH & Co. KG

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. Die fand im Herbst/Winter 2013 statt. Im Anschluss wurde der städtebauliche Entwurf des 1. Preisträgers Franz & Geyer Architekten aufbauend auf dem Wettbewerbsergebnis weiter überarbeitet. Dieser bildet die Grundlage für den Bebauungsplan „Kronenwiese“.

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

Der Standort des zukünftigen Bauinformationszentrum (BIZZZ) befindet sich im nord-westlichen Bereich der Kronenwiese, an der Kreuzung Freiburger Straße / Zufahrt zum OBI-Baumarkt. Das Grundstück wird im Bestand über die OBI-Zufahrt erschlossen. Das Grundstück wurde abgeräumt und altlastensaniert. Derzeit ist es unbebaut.

Das BIZZZ ist eine Einrichtung, in der sich Handwerker und andere Bauschaffende einmieten und ihre Leistungen präsentieren können. Jeder interessierte Bauherr kann sich zu allen Gewerken rund um eine Bebauung informieren. Der Ausstellungscharakter ist gewerkeübergreifend. Es verfügt über 4 Vollgeschosse mit einem Flachdach. Da das Flachdach ebenfalls als Ausstellungsfläche genutzt werden soll,

ist es begehbar und verfügt somit über einen Austritt. Aus diesem Grund wird die Fassade über eine Geschosshöhe weiter über die Dachfläche hinaus verlängert, sodass der Eindruck eines 5-geschossigen würfelförmigen Kubus entsteht. Um das BIZZZ befinden sich auf dem Grundstück Ausstellungsflächen (u.a. Schaugärten) sowie Erschließungs- und Aufenthaltsflächen. Im Erdgeschoss befindet sich ein kleiner Gastronomiebereich (Cafe).

Die dem BIZZZ zugeordneten Stellplätze werden im benachbarten Parkhaus untergebracht. Das BIZZZ wird über die nördlich angrenzende OBI-Zufahrt, die an die Freiburger Straße anschließt, erschlossen. Eine Belieferung erfolgt über die östlich des Parkhauses gelegene Zufahrt, weiter entlang der oberirdisch gelegenen Stellplätze in Richtung Westen zum BIZZZ.

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.

Das geplante BIZZZ liegt in dem gewerblich geprägten Teil des Mischgebiets. Die Größe des Gebäudes entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Höhe des denkmalgeschützten Burda-Gebäudes mit Turm als Merkzeichen für das Gebiet wird durch das „Fassadengerippe“ und den Dachaufbau/Austritt des BIZZZ geringfügig überschritten. Die durch den Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe von 18,50 m wird mit 19,05 m um 55 cm überschritten. Ziel des Wettbewerbsergebnisses war, das denkmalgeschützte Burda-Gebäude als prägendes Element hervorzuheben und dieses durch neue Baukörper winkelig zu umfassen und zu stärken. Die Traufhöhen der umgebenden Bürogebäude sollen daher deutlich erkennbar unter der des Burda-Gebäudes bleiben. Dies wurde in den Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen berücksichtigt. Eine Aussage des Gestaltungsbeirates zu dieser Thematik wird gewünscht.

Die Zugänge zum Gebäude befinden sich an der nördlichen und der östlichen Fassadenseite mit kurzen Wegen ins Parkhaus.

Westlich des Gebäudes zwischen Freiburger Straße und BIZZZ sollen Schaugärten angeordnet werden. Die befestigten Flächen insbesondere südlich des Gebäudes können bei Bedarf auch als Ausstellungsfläche genutzt werden.

Das Vorhaben fällt insbesondere durch seine Fassadengestaltung auf.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben entspricht weitestgehend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs „Kronenwiese“. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe wird um 55 cm überschritten. Der Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren. Seine Offenlage soll am 23.03.2015 beschlossen werden.

Gemäß Aussagen des Bauherren ist eine Begrünung im Rahmen der Ausstellungsfläche auf dem Dach vorgesehen. Die Vorgabe des Bebauungsplanes kann jedoch nicht vollständig eingehalten werden. Eine Befreiung erscheint grundsätzlich möglich, um die beabsichtigte Nutzung zu gewährleisten, ist jedoch im Bauantragsverfahren abschließend zu prüfen. Das Dach der Austrittseinhausung ist zu begrünen.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen: Übersichtsplan (1 Seite DIN A4)
 Darstellung des Entwurfs (7 Seiten DIN A4)