

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 Parkhaus Kronenwiese
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. 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. 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 Parkhauses befindet sich im nord-westlichen Bereich der Kronenwiese, an der Zufahrt zum OBI-Baumarkt. Das Grundstück wird im Bestand über die OBI-Zufahrt erschlossen. Das Grundstück wurde abgeräumt und altlastensaniert. Derzeit ist es unbebaut.

Städtebauliches Ziel für das gesamte Gebiet der Kronenwiese war und ist es weiterhin, das Gebiet von oberirdischen Stellplätzen freizuhalten bzw. diese auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Im Laufe der Bearbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde das Parkhaus in seiner Größe an die Anzahl der notwendigen Stellplätze angepasst. Daher weicht die Größe der Grundfläche vom Wettbewerbsergebnis ab.

Das Parkhaus verfügt über 11 gegeneinander versetzte Splitlevel Ebenen. Die oberste Ebene wird beparkt, ein gesondertes Dach ist nicht vorhanden. Insofern ist die laut Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung nicht möglich. Die Gebäudehöhe an der Fassade beträgt 14,30 m. Das Treppenhaus verfügt über eine Höhe von 16,61 m.

Die Fassade ist vertikal gegliedert. Der Abstand der senkrechten Paneele ist auf der West- und Südseite geringer als auf der Nord- und Ostseite, um eine Lärmausbreitung und in den Abend- und Nachtstunden eine Lichtausbreitung aus dem Gebäude heraus in Richtung Wohnbebauung zu verhindern. Die Paneele sind in Grüntönen gehalten. Trotz der Splitlevelbauweise schließt die Fassade am oberen Ende in einheitlicher Höhe ab.

Im Parkhaus werden Stellplätze des Bürogebäudes an der Freiburger Straße, des BIZZZ, des Ärztehauses und der Wohnbebauung der Gemibau untergebracht.

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 Parkhaus liegt in dem Teil des Mischgebietes, der gewerblich geprägt ist. An dieser Stelle ist nur ein Parkhaus zulässig. Die Größe/Umriss des Gebäudes entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Höhe des denkmalgeschützten Burda-Gebäudes mit Turm als Merkzeichen für das Gebiet wird durch das Parkhaus nicht überschritten.

Das Parkhaus wird über die nördlich angrenzende OBI-Zufahrt, die an die Freiburger Straße anschließt, für PKW erschlossen. Für Fußgänger befindet sich ein Treppenhaus und damit der Zugang zum Gebäude auf der Westseite gegenüber dem BIZZZ.

Das hervortretende Treppenhaus entspricht in seiner Dimensionierung den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird lediglich die durch den Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe von 15,50 m um 1,11 m durch das Treppenhaus überschritten.

Aus den Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob das Gebäude in einfarbig grün gehalten ist, oder in unterschiedlichen Grüntönen.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben entspricht nicht in allen Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs „Kronenwiese“. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird überschritten. Gemäß 1.2.2.2 darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch technische Aufbauten um bis zu 2 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenkante zurückspringen. Eine Befreiung von dieser Festsetzung (Zurückspringen von der Gebäudekante) ist städtebaulich vertretbar.

Die obersten Dachflächen werden nicht begrünt, da sie beparkt werden. Eine Befreiung von der Begrünung ist städtebaulich vertretbar, sofern das anfallende Regenwasser dieser Flächen anderweitig auf dem Grundstück versickert bzw. zurückgehalten werden kann. Die ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens eingehend 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: Übersichtsplan (1 Seiten DIN A4)

 Darstellung des Entwurfs (7 Seiten DIN A4)