

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.6

am 30.09.2015

1. Bauvorhaben:

Neubau B&B Hotel 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. Er 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 Hotels befindet sich im westlichen Bereich der Kronenwiese, an der Freiburger Straße. Das Grundstück wird über die OBI-Zufahrt erschlossen, daran weiter anschließend wird das Grundstück über eine das Parkhaus östlich und südlich umschließende Zufahrt erschlossen.

Städtebauliches Ziel für das gesamte Gebiet der Kronenwiese ist es, das Gebiet von oberirdischen Stellplätzen freizuhalten bzw. diese auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Durch den Bebauungsplan werden innerhalb des Baufensters Stellplätze ermöglicht. Diese werden laut Entwurf nicht in Anspruch genommen.

Auch sonst sind keine weiteren Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen. Nördlich und südlich des Hoteleingangs sind Fahrradstellplätze vorgesehen.

Im Erdgeschoss werden Empfangshalle, Rezeption und Frühstücksbereich, sowie Neben- und Technikräume untergebracht, während sich in den oberen drei Geschossen die Hotelzimmer befinden.

Das Hotel verfügt über 4 Geschosse. Ein Teil des Erdgeschosses (Bereich des Frühstücksraumes, Foyer und Windfang) werden aus dem Hauptbaukörper herausgeschoben. Das Dach für diesen Bereich wird begrünt. Die Gebäudehöhe an der Fassade beträgt 12,53 m. Das oberste Dach des Gebäudes wird ebenfalls begrünt.

Die Gliederung der Fassade ist an das denkmalgeschützte Burdagebäude angelehnt.

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 Hotel liegt in dem Teil des Mischgebietes, der gewerblich geprägt ist. Die Größe/Umrisse des Gebäudes entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Hotel wird über eine das Parkhaus an der Ost- und Südseite umschließende Zufahrt und die nördlich angrenzende OBI-Zufahrt, die an die Freiburger Straße anschließt, für PKW und Lieferverkehr erschlossen. Fußgänger können von der Freiburger Straße aus das Hotel über eine Zuwegung zwischen BIZZZ und Parkhaus und OBI-Zufahrt erreichen, sowie über einen Gehweg südlich des Parkhauses aus östlicher Richtung.

Die laut Bebauungsplanentwurf festgesetzten Stellplätze werden nicht in Anspruch genommen. Das setzt voraus, dass alle notwendigen Stellplätze im Parkhaus untergebracht werden können.

Alle Dachflächen sind, wie im Bebauungsplan festgesetzt, begrünt. Die Werbeanlagen entsprechen ebenfalls den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben entspricht in allen Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs „Kronenwiese“.

Der Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren. Er soll voraussichtlich am 12.10.2015 als Satzung beschlossen werden.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen: Übersichtsplan (1 Seite DIN A4, unmaßstäblich)

 Darstellung des Entwurfs (7 Seiten DIN A4, unmaßstäblich)