

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.7

am 09.12.2015

1. Bauvorhaben:

Neubau Wohngebäude
im Baugebiet Seitenpfaden / Baufeld 5A

2. Bauherr:

Orbau GmbH AG, Zell a. H.

3. Bisherige Beratung im Gestaltungsbeirat

Im Baufeld 5A wird der südliche Abschnitt des östlich orientierten Baukörpers durch die Baugruppe „Wohnvision 50+“ errichtet. Bauherr aller anderen Gebäudeteile und der Tiefgarage ist die Orbau GmbH. Das Gesamtvorhaben wurde am 25.06.2014 im Gestaltungsbeirat erstmalig behandelt. Die Planung wurde positiv beurteilt, eine Wiedervorlage bei Berücksichtigung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats nicht gefordert.

Der Baukörper der Baugruppe „Wohnvision 50+“ wurde im Rahmen des Bauantragsverfahrens gestalterisch mit der Verwaltung abgestimmt. Dabei wurden die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats berücksichtigt.

Im Rahmen der Vorabstimmung des Bauantrags zu den von der Orbau GmbH projektierten Gebäudeteilen wurde am 28.10.2015 eine überarbeitete Planung, insbesondere zu den Fassaden vorgelegt. Diese Planung wich in wesentlichen Punkten von der im Gestaltungsbeirat abgestimmten Entwurfslösung ab.

Aus diesem Grunde wurde eine erneute Vorlage des Bauvorhabens im Gestaltungsbeirat erforderlich.

4. Beschreibung

Das Baufeld 5A liegt direkt an der Fessenbacher Straße und hat eine Größe von ca. 3800m². Der Bebauungsplan sieht in diesem Baufeld eine hofartige Gebäudeanord-

nung vor, die sich nach Süden zum „Riesbachanger“, dem zentralen grünen Freiraum des neuen Baugebiets öffnet.

Die Bauherren bezeichnen ihr Vorhaben als „Mehrgenerationen-Cluster“ bestehend aus 4 Wohnhäusern (siehe Anlage) mit jeweils unterschiedlicher Nutzerstruktur.

Das parallel zur Fessenbacher Straße liegende Haus 1 verfügt über 3 Vollgeschosse sowie ein Dach- bzw. Staffelgeschoss. Im Erd- und Dachgeschoss sind insgesamt 7 Seniorenwohnungen untergebracht. In den beiden Obergeschossen werden jeweils ambulant betreute Wohngemeinschaften für Senioren mit 6 Bewohnern geplant.

Haus 2A + 2B sind miteinander verbunden und östlich des Innenhofes angeordnet. Beide Gebäude verfügen über 3 Vollgeschosse und ein Dach- bzw. Staffelgeschoss.

Haus 2b (südlicher Baukörper) ist durch das Wohnprojekt „Wohnvision 50+“ initiiert und verfügt über 8 Wohneinheiten sowie einen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss. Das Nutzungskonzept im Haus 2a (nördlicher Baukörper) richtet sich mit seinen 10 Wohneinheiten an Nutzer über 60 Jahre, die Betreuungsleistungen wünschen.

Haus 3 liegt westlich des Innenhofes. Das Nutzungskonzept des dreigeschossigen Gebäudes richtet sich nicht speziell an eine Altersstufe. Insgesamt sind 9 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe vorgesehen.

Alle Häuser des Baufelds 5A verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage, die zentral von der Fessenbacher Straße erschlossen wird.

5. Städtebauliche Beurteilung

Der geplante Gebäudekomplex fügt sich hinsichtlich Lage, Orientierung, Baukörperkubatur, Nutzung und Erschließung in die Intentionen des städtebaulichen Entwurfs für das Baugebiet Seitenpfaden ein.

6. Planungsrechtliche Beurteilung

Eine erste Sichtung des eingereichten Planungsstands ergab keine offensichtlichen Abweichungen von den Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Seitenpfaden. Eine vertiefte planungsrechtliche Prüfung erfolgt im Bauantragsverfahren auf der Grundlage vollständig vorliegender prüffähiger Unterlagen.

7. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Eine Sichtung des jetzigen Planungsstands ergab keine offensichtlichen Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Eine vertiefte bauordnungsrechtliche Prüfung erfolgt im Bauantragsverfahren auf der Grundlage vollständig vorliegender prüffähiger Unterlagen.

Anlagen: Übersichtsplan Seitenpfaden (ohne Maßstab, 1 Seite DIN A4)

 Darstellung des Entwurfs (ohne Maßstab, 8 Seiten DIN A4)