

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.8

am 13.07.2016

1. Bauvorhaben:

Neubau eines Pflegeheimes im Kreuzschlag, Olga-von-Wedelstaedt-Straße

2. Bauherr:

GiG Gesellschaft für Immobilienprojektierung und Grundstücksentwicklung mbH,
Karlsruhe

3. Beschreibung

Geplant ist die Errichtung eines „Seniorenzentrums Kreuzschlag“ mit 75 Pflegeplätzen und 15 betreuten Wohnungen. Der Standort des zukünftigen Pflegeheimes befindet sich im westlichen Teil der Kernstadt Offenburgs an der Stadteinfahrt der Schutterwälder Straße. Das Grundstück ist von Norden über die Olga-von-Wedelstaedt-Straße erschlossen und momentan unbebaut. Allerdings ist das Grundstück gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 117 „Kreuzschlag“ bebaubar.

Das Pflegeheim bildet eine geschlossene Bebauung entlang der Nordseite der Schutterwälder Straße. Im östlichen Teilbereich, angrenzend an die Straße Kreuzschlag, verfügt das Gebäude über drei Geschosse und ein an drei Seiten zurückgesetztes Dachgeschoss. In diesem Bereich sind einzelne Pflegewohneinheiten vorgesehen. Der mittlere Teil des Gebäudes, in dem hauptsächlich die Aufenthaltsräume und die einzelnen Wohneinheiten sowie der Versorgungsbereich mit Küche und Anlieferung untergebracht sind, ist dreigeschossig ausgebildet. Der westliche Teilbereich verfügt über nur zwei Vollgeschosse. Dort befinden sich neben Pflegewohneinheiten auch ein Therapiezimmer sowie Personalumkleide und -aufenthaltsräume.

Der Haupteingang des Pflegeheimes befindet sich zentral in der Mitte des Gebäudes und ist in Richtung Norden zur Olga-von-Wedelstaedt-Straße hin orientiert. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich von Norden über die Straße Kreuzschlag und die Olga-von-Wedelstaedt-Straße. Die Stellplätze sind im westlichen und nördlichen Teil des Grundstücks angeordnet.

4. Städtebauliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich direkt an der Schutterwälder Straße am westlichen Stadteingang von Offenburg und ist deshalb städtebaulich von besonderer Bedeutung.

Aus städtebaulicher wie sozialräumlicher Sicht ist die Nutzung eines Pflegeheimes in diesem Bereich positiv zu beurteilen. Das Nutzungskonzept wurde im Vorfeld mit dem Sozialdezernat abgestimmt.

Durch die vorgesehene Bebauung entstehen mehrere Höfe, die sich gut für eine hochwertige Freiflächengestaltung eignen.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Pflegeheim befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 117 „Kreuzschlag“ in einem festgesetzten Mischgebiet entlang der Schutterwälder Straße.

Als Bauweise ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese ist in den vorliegenden Plänen auch eingehalten.

Das Dach wird als extensiv begrüntes Flachdach ausgebildet und korrespondiert mit dem bestehenden Gebäude Amalie-Hofer-Straße 2, wodurch eine abgestimmte Eingangssituation geschaffen wird.

Gemäß den Bebauungsplanvorschriften sind für die zwei- bis dreigeschossig festgesetzte Bebauung nur Gebäude mit einer Außenwandhöhe von 6,50 m bis 8,75 m sowie ein um min. 1,75 m von den Außenwänden zurückgesetztes Dachgeschoss mit einer Traufhöhe von 9,50 m bis 11,00 m zulässig.

Für die drei- bis viergeschossig festgesetzte Bebauung sind nur Gebäude mit einer Außenwandhöhe von 8,75 m bis 9,50 m sowie ein um min. 1,75 m von den Außenwänden zurückgesetztes Dachgeschoss mit einer Traufhöhe von 11,00 m bis 12,50 m zulässig.

Die Mindesthöhe von 6,50 m Traufhöhe ist bei der gesamten Bebauung zwingend einzuhalten. Durch das Vorhaben werden die maximalen Gebäudehöhen in Teilen geringfügig überschritten (siehe Schnitt A-A). Dies erscheint städtebaulich vertretbar.

Der Bebauungsplan setzt entlang der Schutterwälder Straße eine Baulinie mit mehreren Vorsprüngen fest. Die in den vorliegenden Plänen dargestellte Bebauung hält die Vorsprünge der Baulinie komplett ein. Einige Baugrenzen, welche die ein- bzw. zwei-, dreigeschossigen Bereiche im nördlichen Teil des Grundstücks abgrenzen, werden überschritten. Da sich die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich befinden und die vom Bebauungsplan vorgeschriebene grundsätzliche Formensprache deutlich ablesbar ist, kann den Überschreitungen aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden. Des Weiteren werden die Baugrenzen im Norden durch die dort geplanten Stellplätze um 0,90 m überschritten. Diese Überschreitung kann aus städtebaulicher Sicht zu Gunsten der Freihaltung der Innenhöfe befürwortet werden.

Gemäß dem Bebauungsplan soll ein von den Außenwänden zurückgesetztes Dachgeschoss errichtet werden. Dieses Gestaltungselement wurde bei allen bestehenden Gebäuden, die direkt an der Straße Kreuzschlag gebaut wurden, verwirklicht. Aus diesem Grund ist ein zurückgesetztes Dachgeschoss für das Eckgebäude zumindest an den Gebäudeseiten entlang der Schutterwälder Straße und entlang des Kreuz-

schlags analog zum Gebäude Amalie-Hofer-Straße 2 erforderlich und in den vorliegenden Plänen auch so dargestellt.

Die grünplanerischen Festsetzungen sind den Planunterlagen zu entnehmen. Eine detaillierte Prüfung der einzuhaltenden Festsetzungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die teilweise vorgesehene Fassadenbegrünung des Vorhabens wird seitens der Stadtplanung begrüßt.

Im Bebauungsplan sind konkrete Festsetzungen zur Einfriedigung enthalten: Einfriedigung der an öffentlichen Straßen angrenzenden Vorgärten nur mit einem Steinsockel von maximal 0,50 m Höhe und einer Heckenhinterpflanzung von maximal 0,80 m. Seitliche sowie rückwärtige Einfriedigung von Privatgrundstücken aus begrünten Drahtzäunen oder Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m. Von diesen Festsetzungen kann aus stadtplanerischer Sicht im Einzelfall und unter Vorbehalt des Schutzes der Pflegebedürftigen (entsprechende Abgrenzung für Demenzerkrankte etc.) abgewichen werden.

Gemäß den Bebauungsplanvorschriften ist ein Lärmschutz an den zur Autobahn A5 zugewandten Gebäudeseiten zu erbringen.

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 117 „Kreuzschlag“.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Eine bauordnungsrechtliche Prüfung wird im Bauantragsverfahren auf Grundlage vollständig vorliegender und prüffähiger Unterlagen erfolgen.

Das Brandschutzkonzept ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist nachgewiesen.

Anlagen: Übersichtsplan (2 Pläne)
 Lageplan (1 Plan)
 Darstellung des Entwurfs (10 Pläne DIN A4)