

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 Wohngebäude
im Baugebiet Seitenpfaden / Baufeld 1B und Teilfläche 1A

2. Bauherr:

Wohnbau Offenburg GmbH

3. Beschreibung

Das Bauvorhaben stellt die größte zusammenhängende Baumaßnahme im neuen Baugebiet Seitenpfaden dar. Die beplanten Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 8.300m² umfassen das Baufeld 1B vollständig sowie die westliche Teilfläche des Baufeldes 1A.

Die Wohnbau Offenburg GmbH beabsichtigt die Erstellung von 113 Mietwohnungen mit insgesamt ca. 7.700m² Wohnfläche sowie einer aufteilbaren Gewerbefläche von ca. 400m². Die Wohnungsgrößen liegen bei 45m² für 1-Zimmer-Wohnungen, 60m² für 2-Zimmer-Wohnungen, 75m² für 3 Zimmer-Wohnungen und 90m² für 4-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohneinheiten verfügen über private Außenbereiche in Form von Loggien.

Der hofartige Gebäudekomplex gliedert sich in vier unterschiedliche Bauteile. Unmittelbar am geplanten Kreisel Ortenberger Straße / Fessenbacher Straße gelegen, bildet der sogenannte „Kopfbau“ mit bis zu sechs Geschossen den baulichen Auftakt zum gesamten Baugebiet Seitenpfaden. Südlich davon, an der Ortenberger Straße, folgt der sogenannte „Zwischenbau“. Dieser ist ebenso mit 4 Vollgeschossen geplant, wie die mit einem eingeschossigen Verbindungsbau anschließende sogenannte „Blockrandbebauung“ an der Einmündung der Helene-Weber-Straße in die Ortenberger-Straße und das „Quartiershaus“ am neuen Quartiersplatz am Riesbachanger. Im Erdgeschoss dieses „Quartiershauses“ ist die Anordnung der Gewerbeeinheiten geplant.

Jeder Gebäudeteil verfügt über zwei zur Straßenseite orientierte Hauptzugänge. Bis auf das Quartiershaus sind alle anderen Gebäudeteile zusätzlich von der Hofseite erschlossen, sodass die Bewohner die im Innenhof angeordneten Gemeinschafts- und Spielbereiche direkt erreichen können.

Die notwendigen Stellplätze für PKW sind an der parallel zur Ortenberger Straße verlaufenden, privaten Anliegerstraße und in einer gemeinsamen Tiefgarage unterhalb der drei südlichen Baukörper untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der privaten Anliegerstraße zwischen den beiden südlichen Baukörpern.

4. 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.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplans Seitenpfaden.

Eine Sichtung des jetzigen 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.

6. 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 ,1Seite DIN A4)
 Darstellung des Entwurfs (ohne Maßstab, 12 Seiten DIN A4)