

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.11

am 22.03.2017

1. Bauvorhaben:

Neubau eines Fachgroßhandels der G.U.T. Offenburg KG mit Ausstellungsraum, Verwaltung und „Abholexpress“ (ABEX) an der Bundesstraße B 3 im Stadtteil Bohlsbach.

2. Bauherr:

G.U.T. Offenburg KG, Offenburg

3. Beschreibung

Geplant ist der Neubau eines Gewerbebaus mit Ausstellungsraum, Verwaltung sowie Büronutzung und „Abholexpress“ für Fachhandwerker (= Fachhandwerker holen ihr Material wie in einem Selbstbedienungsladen ab).

Der Standort des zukünftigen Gewerbegebäudes befindet sich im nordwestlichen Bereich des Grundstücks, an der nördlichen Stadteinfahrt Offenburgs im Stadtteil Bohlsbach und liegt nördlich des Hauptbahnhofs an der Bundesstraße B 3 (nördliche Verlängerung der Okenstraße). Geplant ist eine private Erschließung des Grundstückes von Nordosten sowie von Osten über die angrenzenden Grundstücke F1St-Nr. 2425/9 und F1St-Nr. 2425/5 mit Anbindung an die Bundesstraße B 3.

Der Gewerbeneubau stellt eine an der Ostseite der Bundesstraße B 3 gelegene geschlossene Bebauung von bis zu 62 m Länge dar und fasst den öffentlichen Raum städtebaulich ein.

Das Gebäude verfügt insgesamt über zwei Geschosse und ein von Osten zu erreichendes, straßenabgewandtes, dreigeschossig ausgestaltetes Treppenhaus mit einer Aufzugsanlage auf Höhe der Gebäudemitte und ist mit einem begrünten Flachdach ausgebildet.

Im Erdgeschoss sind im Norden eine Sanitärausstellung und im Süden Räume für den „Abholexpress“ der Fachhandwerker vorgesehen.

Das erste Obergeschoss beinhaltet im Norden eine Fliesenausstellung sowie Schulungsräume und im Süden Räume für gewerbliche Nutzungen wie Besprechungs- sowie Büroräume als auch eine Reservefläche für weitere Büronutzungen.

Für das dreigeschossige Treppenhaus ist im obersten Geschoss ein Pausenraum für die Mitarbeiter mit einer Dachterrasse geplant. Als Übergang von den im Norden geplanten Ausstellungsräumen zu den Nutzungen im südlichen Teil des Gebäudes sind in der Gebäudemitte Pausenräume, Nassräume sowie Neben- und Technikräume untergebracht.

Die Stellplätze sind oberirdisch auf dem Grundstück und innerhalb des festgesetzten Baufensters angeordnet.

Der Haupteingang zu den Ausstellungsräumen ist nach Norden hin orientiert. Die Verwaltung sowie die Räume für den „Abholexpress“ sind über separate Eingänge im Osten des Gebäudes erreichbar.

Die verkehrliche Erschließung der oberirdischen Stellplätze erfolgt über die Bundesstraße B 3 von Norden, weiter über eine privat zu sichernde, nordöstlich bestehende private Zufahrt über die Grundstücke FIST-Nr. 2425/9 und FIST-Nr. 2425/5. Vorgesehen ist eine Pkw-Zufahrt von Nordosten und eine separate Lkw-Zufahrt im Südosten zum Grundstück.

4. Städtebauliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich direkt an der Bundesstraße B 3 (nördliche Verlängerung der Okenstraße) am nordwestlichen Stadteingang von Offenburg, auf dem ehemaligen Grundstück des Güterbahnhofes und ist deshalb städtebaulich von besonderer Bedeutung.

Der ehemalige Güterbahnhof westlich der Bahnstrecke an der Okenstraße wird bereits seit vielen Jahren zum Teil durch Gewerbebetriebe genutzt. Wie auch andersorts benötigt die Bahn auf Grund von Rationalisierungen heute weniger Flächen als früher, so dass auch in Offenburg in erheblichem Umfang Bahnflächen frei geworden sind. Um die nicht mehr für Bahnzwecke benötigten, untergenutzten Flächen in eine städtebaulich geordnete Umnutzung zu überführen, wurde im Jahr 2003 unter Mitwirkung des Planungsbüros Fahle aus Freiburg ein Strukturkonzept für die künftige Nutzung dieser Flächen erarbeitet. Dieses Strukturkonzept wurde im Jahr 2010 fortgeschrieben und diente als Grundlage für die Aufstellung der Bebauungspläne für diese Bereiche. Gemäß dem Strukturkonzept ist für das Gebiet des vorliegenden Bauvorhabens bestehende bzw. entwickelte Gewerbefläche dargestellt. Somit entspricht das Vorhaben den getroffenen Zielsetzungen der Stadt Offenburgs.

Aus städtebaulicher Sicht ist der gewerbliche Neubau mit Ausstellungsraum sowie Büro- und Schulungsräumen und einer gestalteten Gebäudefassade an diesem Standort positiv zu beurteilen. Der öffentliche Raum wird durch den geplanten Baukörper in städtebaulich geordneter Weise eingefasst.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Gewerbeneubau auf dem Grundstück FIST-Nr. 2425/12 (Gemarkung Bohlsbach) befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanentwurfs Nr. 16 „Güterbahnhof – Nord 2“ in einem festgesetzten Gewerbegebiet GE 1 entlang der Bundesstraße B 3. Für den Bebauungsplan Nr. 16 „Güterbahnhof – Nord 2“ wurde bereits der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss nach § 13 a BauGB gemeinsam gefasst. Die Offenlage erfolgte im Juni / Juli 2015. Nach Prüfung der Offenlageunterlagen kann eine Genehmigung nach § 33 Abs. 3 BauGB aufgrund gegebener Planreife für das Grundstück FIST-Nr. 2425/12 erfolgen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt somit eine bauplanungsrechtliche Beurteilung gemäß § 33 Abs. 3 BauGB. Das Vorhaben ist zulässig, wenn es den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück ist gemäß dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanentwurf Nr. 16 „Güterbahnhof – Nord 2“ bebaubar.

Hinsichtlich der geplanten Gewerbenutzung (Ausstellungsraum für Sanitäranlagen und Fliesen sowie Verwaltungs- / Büronutzung) ist das Vorhaben zulässig.

Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist in den vorliegenden Plänen auch eingehalten.

Die maximale Gebäudehöhe von 12 m wird durch die geplante Bebauung überwiegend eingehalten und in den vorliegenden Plänen auch so dargestellt. Im Bereich des Treppenhauses liegt eine geringfügige Überschreitung der Gebäudehöhe von ca. 10 cm vor. Diese Überschreitung ist gemäß den Bebauungsplanvorschriften für untergeordnete Bauteile wie bspw. Aufzugstürme oder technische Funktionsbauten auf einer Fläche von max. 10 % der Dachfläche bis zu einer max. Höhe von 3 m zulässig. Somit ist die Überschreitung planungsrechtlich zulässig.

Die in den vorliegenden Plänen dargestellte Bebauung hält die festgesetzte Bau-grenze komplett ein. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplanentwurf entlang der Bundesstraße B 3 eine Baulinie fest, die durch das geplante Bauvorhaben eingehalten wird.

Gemäß dem Bebauungsplanentwurf sind Flachdächer extensiv zu begrünen. Eine Flachdachbegrünung ist für das zukünftige Gewerbegebäude vorgesehen und in den Plänen dargestellt.

Hingegen wird funktionsbedingt von der Fassadenbegrünung abgesehen (s. Ansichten: Fensterfassade). Aus städtebaulicher Sicht kann auf Grund der mit Fensterelementen aufgewerteten Fassadengestaltung der Abweichung von der Fassadenbegrünung zugestimmt werden. Eine entsprechende Ausnahmeregelung hierfür ist den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

Gemäß dem Bebauungsplanentwurf ist die private Grünfläche als Grünland mit heimischen Gehölzen oder Stauden anzulegen. Die private Grünfläche ist als solche in den Planunterlagen dargestellt. Allerdings fehlt eine detaillierte Ausgestaltung der Fläche.

Die grünplanerischen Festsetzungen (Stellplatz-Bepflanzung und 1.000 m² - Pflanzvorschrift) sind den Planunterlagen zu entnehmen. Eine genaue Beschreibung der zu pflanzenden Baumarten ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nicht auf den privaten Grünflächen zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe (Mindestabstand 0,50 m) zulässig. Es ist ein separater Antrag für die Genehmigung von Werbeanlagen zu stellen.

Gemäß den Bebauungsplanvorschriften sind Vorhaben nur zulässig, sofern durch diese Vorhaben die in den textlichen Festsetzungen angegebenen Emissionskontingente nicht überschritten werden. Entsprechend für den mit GE 1 festgesetzten Bereich ist tagsüber ein Emissionskontingent von 58 dB(A) und nachts von 43 dB(A) einzuhalten.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanentwurfes Nr. 16 „Güterbahnhof – Nord 2“.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Im Baugenehmigungsverfahren ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung der privaten Erschließung durch den Bauherrn zu gewährleisten. Eine abschließende bauordnungsrechtliche Prüfung wird im Bauantragsverfahren auf Grundlage vollständig vorliegender und prüffähiger Unterlagen erfolgen.

Anlagen: Übersichtsplan (2 Pläne)
 Lageplan (1 Plan)
 Darstellung des Entwurfs (5 Seiten DIN A2)