

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.12

am 13.07.2017

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. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der Erstvorlage

Das Vorhaben der G.U.T. Offenburg KG wurde bereits am 22.03.2017 öffentlich im Gestaltungsbeirat behandelt.

Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der vergangenen Beratung sind in dem Protokoll der Sitzung (öffentlich) dargestellt.

Wesentliche Punkte zur Überarbeitung bzw. Überprüfung aus der letzten Sitzung sind (stichpunktartig):

A. Fassadengestaltung:

- Herausarbeiten einer stärkeren Differenzierung der Fassaden zwischen den extrovertierten Nutzungen (Schauseite des Gebäudes mit Sanitärausstellung und Schulungsbereich) im nördlichen Gebäudeabschnitt und den Lager- und Bürobereichen im südlichen Gebäudeabschnitt. Dabei sollte der Eingang noch eindeutiger als nur mit einem Vordach herausgestellt werden.
- Gestaltung der Westseite – zum öffentlichen Raum hin – Klären der Frage, ob die Thematik der Fensterbänder fortgesetzt, oder zumindest eine klare Zäsur in der Fassade gesetzt wird, um hier zu einem harmonischen Gesamtbild zu kommen.
- Vorlegen von Fassadenschnitten (M 1:50) vom südlichen Ausstellungs- sowie vom nördlichen Büro- und Lagerbereich.

B. Dachgestaltung:

Das Sonnendach vor dem Pausenraum auf der Dachebene ist nicht als eigenständiges Element, sondern in das Bauwerk integriert zu gestalten.

C. Außenanlagen:

Inhaltliche Ausgestaltung des nördlichen Freiflächenanteils auf dem Grundstück und des ca. 10 m breiten Grünstreifen zwischen geplantem Gebäude und den angrenzenden öffentlichen Flächen entlang der B3.

Die Anpflanzung von locker gestreuten mittelgroßen bis großkronigen heimischen Laubbäumen in einer Wiesenfläche ist einer pflegeintensiven Staudenpflanzung vorzuziehen.

Die lockere Streuung der Bäume und die Fassadenabwicklung sollten dabei korrespondieren.

Die Vorlage eines qualifizierten Begrünungsplanes ist erforderlich.

D. Werbeanlagen:

Um die Darstellung des Werbeanlagenkonzepts wird gebeten.

4. Umsetzung der Empfehlungen

Zu A:

Punkt 1: Differenzierung der Fassaden entsprechend der Nutzung wurde verstärkt. Ein architektonisches Herausheben des Eingangsbereiches erfolgte nicht.

Punkt 2: Das Gestaltungselement der Bandfassade wurde deutlich gestärkt.

Punkt 3: Die geforderten Fassadenschnitte in M1:50 vom südlichen Ausstellungs- sowie vom nördlichen Büro- und Lagerbereich werden erst im Zuge der Werkplanung erstellt.

Zu B: Auf das Sonnendach vor dem Pausenraum auf der Dachebene wurde verzichtet.

Zu C: Die Gestaltung der Außenanlagen wurde im eingereichten Außenanlagenplan konkretisiert. Die Anregung, eine Anpflanzung von locker gestreuten mittelgroßen bis großkronigen heimischen Laubbäumen in einer Wiesenfläche im Bereich der Privaten Grünflächen entlang der Bundesstraße, wird in den Freiflächenplan und in den Ansichtsplänen aufgenommen.

Zu D: Im Außenanlagenplan und in den Ansichtsplänen sind Standorte für drei Werbepylone und sechs Fahnenmasten dargestellt. Zusätzlich sind in den Ansichtsplänen die Werbeanlagen, die direkt am Gebäude angebracht werden sollen, abgebildet.

5. Beschreibung des überarbeiteten Entwurfs

Das Grund- bzw. Nutzungskonzept des Vorhabens wurde nicht verändert. Die Überarbeitung betrifft im Wesentlichen die Fassadengestaltung des Gebäudes und die Außenanlagengestaltung im Bereich des nördlichen Freiflächenanteils auf dem Grundstück und des ca. 10 m breiten Grünstreifen zwischen geplantem Gebäude und den angrenzenden öffentlichen Flächen entlang der B3. Ergänzend wurden die Standorte der Werbeanlagen auf dem Grundstück im Außenanlagenplan sowie die Gestaltung der Werbeanlagen am Gebäude in den Ansichten dargestellt.

6. Städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

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.

Die Baumstandorte auf der privaten Grünfläche entlang der B3 sollten mit der westlichen Fassadenabwicklung korrespondieren, so dass ein harmonisches und abgestimmtes Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum hin geschaffen wird.

7. Planungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

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

8. Bauordnungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Im Baugenehmigungsverfahren ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung der privaten Erschließung durch den Bauherrn zu gewährleisten. Nach erster Prüfung der Unterlagen sind noch zusätzliche Fahrradstellplätze mit größeren Mindeststellflächen nachzuweisen (eine Abstimmung läuft derzeit). Eine abschließende bauordnungsrechtliche Prüfung wird im Bauantragsverfahren auf Grundlage vollständig vorliegender und prüffähiger Unterlagen erfolgen.

Anlagen: Übersichtsplan (2 Pläne)
 Lageplan (1 Plan)
 Außenanlagenplan (1 Plan)
 Darstellung des Entwurfs (4 Seiten DIN A2)