

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.13

am 20.09.2017

1. Bauvorhaben:

Neubau Wohngebäude
im Baugebiet Seitenpfaden / Baufeld 7B

2. Bauherr:

Planungsgemeinschaft „HoheHornHaus“
vertr. durch Herbert Krankenberg

3. Beschreibung

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des 2014 ausgewiesenen Baugebiets Seitenpfaden, welches sich südlich der Fessenbacher Straße und östlich der Ortenberger Straße befindet. Das Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 12 ha und grenzt im Südosten unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Offenburger Vorbergzone“ an.

Das Baufeld 7B nimmt, als höchst gelegenes im ganzen Baugebiet, nicht nur topografisch eine Sonderstellung ein. Auch städtebaulich hat es eine hervorgehobene Stellung als östlicher Abschluss bzw. Auftakt des Seitenpfadens. Mit ca. 1050 m² Grundstücksfläche ist als Bebauung ein Punkthaus mit drei Geschossen + Staffelgeschoss vorgesehen, welches sich solitärhaft nach drei Seiten offen zur Landschaft orientiert.

Das geplante Gebäude nimmt insgesamt zehn Wohnungen auf. Fünf kleinere sind im Erdgeschoss vorgesehen und sollen als „Stuben“ für temporäres Wohnen genutzt werden. Ihnen zugeordnet ist ein gemeinschaftlich nutzbarer Bereich in Form einer Wohnküche. In den Obergeschossen liegen jeweils 2 Wohnungen, im Dachgeschoss ist eine Wohnung vorgesehen. Alle Wohnungen verfügen über eine barrierefreie Erschließung und eigene, direkt vorgelagerte Außenbereiche.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der nördlich angrenzenden Straße „Am Seidenfaden“. Von hier aus wird auch die Tiefgarage im Untergeschoss erreicht, in dem darüber hinaus Abstellräume, Fahrradraum, Müllraum und Haustechnik angeordnet sind.

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 wesentlichen 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, 1 Seite DIN A4)
 Darstellung des Entwurfs (ohne Maßstab, 13 Seiten DIN A4)