

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 2B

2. Bauherr:

Baugruppe „S-3“, vertreten durch Herbert Krankenberg, Offenburg

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 2B umfasst insgesamt ca. 3.200 m². Es grenzt nördlich an den „Riesbachanger“, die zukünftige Haupteinschließungs- und Freiraumachse des Baugebiets. Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle eine hofartige Gebäudeanordnung vor, die sich nach Süden hin öffnet. Der Bauherr hat bereits auf dem Baufeld mit dem gleichen Planungsbüro zwei Gebäude errichtet (siehe Sitzungsvorlage GBR 2014-14). Das nun geplante, dritte Gebäude liegt im Osten des Baufeldes entlang der Frieda-Nadig-Straße.

Wie die anderen Gebäude im Baufeld verfügt es über drei Vollgeschosse. Geplant sind 15 Wohnungen mit Nutzflächen von ca. 61m² bis 83m². Allen Wohnungen sind eigene Außenbereiche zugeordnet, die in Richtung des teilweise gemeinschaftlich genutzten Innenhofs orientiert sind.

Die Erschließung erfolgt von der Frieda-Nadig-Straße aus über zwei „laubengangartige“ Treppenhäuser, die jeweils über Aufzugsanlagen verfügen.

Alle Stellplätze des Baufeldes werden in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht, die vom Riesbachanger aus erschlossen wird.

Den Erdgeschosswohnungen sind die direkt vorgelagerten Gartenflächen als Sondereigentum zugeordnet. Der gemeinschaftlich genutzte Innenhof wird über eine im Süden des Gebäudes angeordnete Zuwegung erreicht.

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

Eine Sichtung des jetzigen Planungsstands ergab keine wesentlichen Abweichungen von den Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Seitenpfaden. Ggf. sind noch Anpassungen bei der Ausbildung der Außenbereiche erforderlich. 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, 3 Seiten DIN A4)