

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 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. Aktueller Sachstand und Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus den beiden Erstvorlagen

Das Vorhaben der G.U.T. Offenburg KG wurde bereits am 22.03.2017 und am 13.07.2017 öffentlich im Gestaltungsbeirat behandelt. Eine Wiedervorlage nach der letzten Beratung war nicht mehr erforderlich, sofern die Empfehlungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens berücksichtigt werden. Seitens des Bauherrens wurde das Vorhaben umgeplant. Da nun wesentliche Änderungen in der Planung vorliegen und das Bauvorhaben bisher in anderer Form öffentlich vorgestellt wurde, erfolgt eine erneute Beratung im Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg.

Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der vergangenen Beratung sind in den Protokollen der Sitzungen (öffentlich) dargestellt.

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

A. Fassadengestaltung:

- Überarbeitung des Farbkonzepts zur Fassadengestaltung. Gebäude erscheint im Ganzen unruhig und die Verteilung der Farben auf die Bauteile nicht schlüssig.
- großzügigere Ausgestaltung der Glasflächen im Verkaufsbereich durch Verzicht auf nicht benötigte Öffnungsflügel

B. Außenanlagen:

Die Vorlage eines qualifizierten Begrünungsplanes mit folgenden Inhalten ist erforderlich:

- Reduzierung der Breite der Stellplatzzufahrten ca. 6.50 m bis max. 7.0 m
- Stellplatzbegrünung mit Baumscheiben breiter als 2 m
- mehr als bisher vorgesehene Baumpflanzungen auf der West- und Nordseite des Grundstücks
- Angabe von Baumarten

Weiter ist zu prüfen, ob die Entwässerung des Niederschlagswassers auf der Westseite im Böschungsbereich zur Straße hin in die oberirdische Entwässerung funktioniert.

C. Werbeanlagen:

Oberhalb der Fensterbänder des Obergeschosses sollte keine weitere Werbung angebracht werden.

4. Beschreibung des geänderten Entwurfs

Das Grund- bzw. Nutzungskonzept des Vorhabens wurde wesentlich verändert. Lediglich der Standort des Vorhabens, die Gebäudeerschließung, die Stellplatz- sowie Freiraumanlage und die Platzierung der Werbeanlagen auf dem Grundstück sind, wie in der bisherigen Planungskonzeption, gleich geblieben.

Die Überarbeitung betrifft im Wesentlichen die Reduzierung des Gebäudes in seiner Höhe für den südlichen Gebäudekomplex und die damit einhergehende Reduktion des Nutzungskonzeptes sowie Änderungen in der Fassadengestaltung des Gebäudes.

Das Gebäude verfügt nun im nördlich geplanten Gebäudekomplex mit Ausstellungsraum, Verwaltung sowie Büronutzung insgesamt über zwei Geschosse und ein von Osten zu erreichendes, straßenabgewandtes, zweigeschossig ausgestaltetes Treppenhaus mit einer Aufzugsanlage auf Höhe der Gebäudemitte. Der südlich anschließende „Abholexpress“ für Fachhandwerker ist als eingeschossiger Hallenbau ausgebaut. Für das gesamte Gebäude ist eine Flachdachbegrünung vorgesehen. Zudem ist eine Fassadenbegrünung für die straßenzugewandte Westseite und Südseite der Lagerhalle geplant.

Im Erdgeschoss sind im Norden eine Sanitärausstellung und im Süden Räume für den „Abholexpress“ der Fachhandwerker vorgesehen. Als Übergang von dem im Norden geplanten Ausstellungsraum zu den Nutzungen im südlichen Teil des Gebäudes sind in der Gebäudemitte Besprechungsräume, Nassräume sowie Neben- und Technikräume untergebracht.

Das erste Obergeschoss beinhaltet im Norden Schulungsräume sowie Besprechungs- und Büroräume. Zudem sind hier auch Pausen und Abstellräume untergebracht. Eine Fliesenausstellung, wie in der bisherigen Planung, ist hier nicht mehr vorgesehen. Weiter fallen auch Räume für gewerbliche Nutzungen wie Besprechungs- sowie Büroräume als auch eine Reservefläche für weitere Büronutzungen im bisher geplanten südlichen Obergeschoss weg.

5. Städtebauliche Beurteilung des geänderten 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 und der geplanten Fassadenbegrünung korrespondieren, so dass ein harmonisches und abgestimmtes Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum hin geschaffen wird.

6. Planungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

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

Von der Fassadenbegrünung (mind. 25% der jeweiligen Fassadenlänge; Mindestwert: 1 Pflanze / 5 lfm Fassade) wird funktionsbedingt für den nördlichen Gebäudeteil abgesehen (s. Ansichten: Fensterfassade). Aus städtebaulicher Sicht kann auf Grund der mitisterelementen aufgewerteten Fassadengestaltung der Abweichung von der Fassadenbegrünung zugestimmt werden. Eine entsprechende Ausnahmeregelung hierfür ist den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Allerdings ist die Fassadenbegrünung für den Hallenbau umzusetzen. In der geänderten Planung ist für die straßenzugewandte Westseite und Südseite der Lagerhalle vorgesehen.

Eine abschließende planungsrechtliche Prüfung, insbesondere in Hinblick auf die Einhaltung der Pflanzvorschriften und hinsichtlich der Fassadenbegrünung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

7. Bauordnungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

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)
 Darstellung des Entwurfs (5 Pläne)