

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 Verwaltungsgebäude Beim Alten Ausbesserungswerk

2. Bauherr:

Christian Funk Holding GmbH & Co. KG

3. Beschreibung

Die Christian Funk Holding GmbH & Co. KG plant im östlichen Bereich des Betriebsgrundstücks Beim alten Ausbesserungswerk 4 den Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf bisher unbebauter Fläche. Dieses ergänzt die bereits auf dem „Campus“ vorhandenen Büronutzungen in den Räumen des ehemaligen Kesselhauses sowie in dem Gebäude im südlichen Bereich des Grundstücks.

Das geplante Verwaltungsgebäude soll eine rechteckige Grundrissform aufweisen und parallel sowie im unmittelbaren Anschluss zu den nördlich bereits bestehenden Stellplätzen errichtet werden. Dadurch bleiben die vorhandenen Sichtachsen von der Rammersweierstraße zum historischen Kesselhausgebäude weiterhin bestehen.

Vorgesehen ist die Realisierung als zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach. Das Obergeschoss soll dabei als Staffelgeschoss ausgestaltet werden, welches überwiegend hinter die Außenmaße des Erdgeschosses zurück tritt. Die Oberkante des Staffelgeschosses soll eine Höhe von 8,31 m aufweisen. Damit bleibt das Gebäude höhenmäßig deutlich hinter dem benachbarten ehemaligen Kesselhaus zurück.

Die Fassadengestaltung bezieht sich insbesondere hinsichtlich der Materialität, Farbigkeit und der Fensterformate auf das auf dem Grundstück bestehende, historische ehemalige Kesselhaus. Sie lehnt sich außerdem an die Ausgestaltung des erst in jüngerer Vergangenheit errichteten Bürogebäudes im südlichen Grundstücksbereich an, ohne dessen Erscheinungsbild zu kopieren.

4. Städtebauliche Beurteilung

Das Vorhaben wird aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Es ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der bestehenden Gebäude und Nutzungen, ohne dabei die Qualitäten der Bestandsbebauung zu beeinträchtigen.

Die vorgesehene Kubatur und Gebäudestellung folgen offensichtlich dem Ziel, das Vorhaben in seinem Erscheinungsbild der städtebaulichen Dominanz des historischen Kesselhausgebäudes unterzuordnen.

Gleichzeitig stellt es eine baugestalterisch gelungene Ergänzung der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude dar. Wie auch der neue, bereits realisierte Bürokomplex im südlichen Bereich des Grundstücks werden für die Fassadengestaltung des Vorhabens die am historischen Kesselhaus vorgefundene Materialität, Farbigkeit und Fensterformate aufgenommen und qualitativ interpretiert.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Da kein Bebauungsplan existiert, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Das geplante Gebäude fügt sich voraussichtlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) sind voraussichtlich ebenfalls erfüllt.

Eine abschließende planungsrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens. Ein Bauantrag wurde bei der Stadtverwaltung noch nicht eingereicht.

Hinsichtlich der Zulassung der vorgesehenen Werbeanlagen (Vorlage 14) sind die Vorschriften der Offenburger Werbeanlagensatzung für die Innenstadt (Schutzzone II) zu beachten.

Anlagen: Luftbild und Drohnenaufnahme
 Bestandssituation und Entwicklungsplan Kesselhaus-Campus
 Lageplan
 Grundrisse und Ansichten
 Arbeitsmodell
 Fassadenentwicklung
 (insgesamt 14 Seiten DIN A 3)