

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 Einkaufsquartier „Rée-Carré“, Hauptstraße / Gustav-Rée-Anlage

2. Bauherr:

SQO Stadt Quartier Offenburg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main

3. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der Erstvorlage

Das Vorhaben wurde bereits in den Sitzungen am 22.03. und 13.07.2017 im Gestaltungsbeirat behandelt.

Im Rahmen der letzten Sitzung wurden vom Gestaltungsbeirat folgende wesentlichen Empfehlungen formuliert:

Bauteil C

- Detaillierte Prüfung des Anschlusses des Neubaus an den Altbestand („Portikus“)
- Überarbeitung der Dachgestaltung – Gestaltung einer ruhigen, durchgängigen Dachfläche, in die hochwertige, liegende Fensterbänder integriert werden können
- Überprüfung der Dachform und Fassadengestaltung an der Westfassade im Zusammenhang mit dem benachbarten Bauteil B – Empfehlung einer ruhigen Fassade mit geringem Öffnungsanteil zur Gasse hin
- Vorlage von Grundrissen und Schnitten sowie eines Arbeitsmodells

Bauteil D

- Überprüfung der aufwendigen Gestaltung von Rankgerüst und Reliefstruktur im Sinne der Schaffung einer robusten und durchgängigen Gestaltung und Begrünung der Fassaden
- Überprüfung der Übergänge zwischen den einzelnen Gebäudeteilen und einzelnen Materialien

Bauteil E

- Nochmalige Überprüfung der Anzahl unterschiedlicher Fensterelemente und ihre Anordnung zwecks einer klareren Gliederung der Fassade auch im Zusammenhang mit der Giebelausbildung
- Repräsentative Gestaltung des Eingangsbereichs zu den Wohnungen im Sinne einer Adressbildung im Stadtraum
- In diesem Zusammenhang Überprüfung der Gestaltung der Treppenhausfenster und der Öffnung zum Müllraum

Freianlagen

- Forderung nach einem qualifizierten Freianlagenplan
- Hierbei u. a. Überprüfung der Pflasterformate und Verlegerichtungen im Hinblick auf die vorgesehenen Gassen

Für die Bauteile A und B wurde keine Wiedervorlage gefordert.

4. Umsetzung der Empfehlungen

Bauteil C

- Gestaltung der Westfassade wurde überarbeitet; nach wie vor ist ein relativ hoher Öffnungsanteil vorgesehen
- Überarbeitung der Dachgestaltung – die Idee der doppelten Gaubenreihe wurde verworfen; vorgesehen ist nun eine ruhigere Dachgestaltung ohne Dachaufbauten; stellenweise sind lamellenartige Öffnungen geplant, hinter denen sich zumindest im unteren Dachbereich Loggien verbergen

Bauteil D

- Realisierung einer durchgängigeren Gestaltung der Süd- und Ostfassade
- Im Erdgeschoss an der Südseite nach wie vor Realisierung eines Pflanzgerüsts aus vertikalen Aluminium-Lamellen, dieses ragt jedoch nicht mehr bis ins Obergeschoss; an der Ostseite nun Putzfassade auch im Bereich der Tiefgarageneinfahrt
- Im Bereich des Obergeschosses nun durchgängige, blickdurchlässige Brüstung

Bauteil E

- Fassade wurde überarbeitet – Anordnung der Fenster nimmt auf die Giebelausbildung Bezug; Fensteranordnung im Bereich des Treppenhauses hat nun ein symmetrisches Erscheinungsbild
- Eingangssituation wurde mit einer breiten Fensterfront versehen

Freianlagen

- Planung trifft nun detailliertere Aussagen zu Pflasterformaten und Verlegerichtungen sowie zur Einbindung von wasserbezogenen Gestaltungselementen
- Vorlage von Kletterpflanzvorschlägen für das Rankgerüst an Bauteil D
- Vorschlägen für den Systemaufbau zur extensiven Dachbegrünung

5. Beschreibung des überarbeiteten Entwurfs

Das Grundkonzept des Entwurfs wurde hinsichtlich des Städtebaus, der vorgesehenen Gebäude- und Nutzungsstruktur im Vergleich zu dem am 22.03. bzw. 13.07.2017 gezeigten Planungsstand nicht verändert. Es erfolgten insbesondere Ergänzungen und Weiterentwicklungen hinsichtlich der Punkte Fassaden- und Freiraumgestaltung.

6. Städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Die Weiterentwicklung des Entwurfs wird hinsichtlich der Fassadengestaltung und der Gestaltung der Außenanlagen begrüßt. Einzelne Punkte bedürfen aus Sicht der Stadtverwaltung einer Prüfung bzw. weiteren Überarbeitung:

- Für bauliche Maßnahmen an Bauteil C ist aus Sicht der Stadtverwaltung von hoher Bedeutung, dass die Kubatur des Bestandsgebäudes der ehemaligen Stadthalle weiterhin ablesbar bleibt und dass der baugestalterische Zusammenhang mit dem Portikus bestehen bleibt. Für die in Bauteil C vorgesehene Dachgestaltung ist anhand geeigneter Perspektivendarstellungen nachzuweisen, dass das Dach für den Betrachter als geschlossene Fläche erscheint und diese nicht durch die vorgesehenen Lamellenöffnungen in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt wird. Die historischen Fassadendetails an der Ostfassade sind zu erhalten und sichtbar zu machen.
- Trotz der zu begrüßenden Überarbeitung der Ostseite des Bauteils D wirkt diese durch große Toranlagen und die wenig gegliederten, geschlossenen Fassadenteile noch eher rückseitenhaft. Es ist zu prüfen, ob die vorgeschlagenen Pflanzen an den vorgesehenen Aluminium-Lamellen ranken können.
- Hinsichtlich der geplanten Pflasterung in der südwestlichen Quartiersgasse wäre die Erarbeitung einer Gestaltungsvariante wünschenswert, in der im Bereich bis zum ersten „Gassenknick“ die Verlegerichtung aus der Gustav-Rée-Anlage aufgenommen wird.

7. Planungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Einkaufsquartiers erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, südlicher Teil“, der am 23.05.2015 in Kraft getreten ist. Die zwischenzeitlich beim VGH Mannheim eingereichten Normenkontrollanträge gegen den Bebauungsplan wurden mit Urteil vom 18.04.2017 abgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit weiterhin wirksam.

Im Zuge des Bauantrags wurden auch Anträge auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt, die jedoch nicht auf eine Änderung der städtebaulichen Grundkonzeption abzielen:

- Geringfügige Abweichung von Baulinien (Bauteile A, D) und Baugrenze (Bauteil D);
- Unterschreitung der festgesetzten Traufhöhe (Bauteil C);
- Abweichung von den festgesetzten Baumpflanzungen (9 statt 15 im SO);

- Überschreitung der festgesetzten maximalen Gaubenlänge (Bauteil C).

Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens durch die Stadtverwaltung läuft derzeit noch (es bestehen noch einzelne Nachforderungen zum Bauantrag).

8. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens. Der Bauantrag wurde am 29.05.2017 bei der Stadtverwaltung eingereicht und befindet sich derzeit in Bearbeitung.

Hinsichtlich der Zulassung der vorgesehenen Werbeanlagen sind die Vorschriften der Offenburger Werbeanlagensatzung für die Innenstadt (Schutzzone II) zu beachten. Hierzu laufen Abstimmungen zwischen Bauherrn und Stadtverwaltung. Es ist ein separater Antrag für die Genehmigung der Werbeanlagen einzureichen.

Anlagen: Lageplan – Übersicht Bauteile mit Nutzungen
 Bauteil C – Historische Entwicklung, Ist-Zustand, Fassadenansichten, Dachform
 Bauteil D – Fassadenansichten, Leitdetails für die Süd- und Ostfassade
 Bauteil E – Fassadenansichten
 Quartiersansichten
 Freiflächenplan – Pflasterung, Wasser, Begrünung

(insgesamt 30 Seiten DIN A 4)