

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.14

am 13.12.2017

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., am 13.07. und am 20.09.2017 im Gestaltungsbeirat behandelt.

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

Bauteil C

- Überprüfung der in der Dachfläche geplanten Lamellen im Hinblick auf ihre Größe und die von der Straßenebene sichtbaren Flächen sowie die Belichtungsqualität für die Dachgeschossflächen.
- Ausbildung einer klaren, sichtbaren Traufkante, die den Blick aus der Fußgängerebene aufgreift, die Fassade ruhig abschließt und die den gewünschten durchgängigen Charakter des Daches unterstreicht.
- Vorlage eines Detailschnitts und eines Fassadenausschnitts im Maßstab 1:20 zur abschließenden Beurteilung der Gestaltung.

Freianlagen

- Beachtung umgebender Pflasterstrukturen zum Erhalt guter Übergänge zum angrenzenden Stadtboden.
- Nachbesserungen im Bereich der geplanten Anpflanzung von vier Kugelbäumen auf dem Quartiersplatz: empfohlen wird ein Großbaum in entsprechendem Pflanzquartier, ggf. mit Stützmauern auf der Tiefgarage bzw. mit Pflanztrog unter Verzicht auf einen Tiefgaragenstellplatz.

- Vorlage eines Gesamtplans mit Materialität und Gestaltung zur endgültigen Beurteilung der Freiraumqualitäten und die Einbindung in den städtischen Kontext (Maßstab 1:200).

Für die weiteren Bauteile wurde keine Wiedervorlage gefordert.

4. Umsetzung der Empfehlungen

Bauteil C

- Detailschnitt und Fassadenausschnitt wurden vorgelegt.
- Die Planung beinhaltet die Herstellung einer klaren Traufkante als Fassadenabschluss.
- Die Darstellung der Lamellen in der Dachfläche wurde konkretisiert. Die vertikalen Streben, an denen die Lamellen angebracht werden, wurden zwar bis zur Traufkante verlängert, allerdings verbleibt zwischen der Traufkante und dem unteren Beginn der Lamellenstruktur noch immer ein unbedeckter Zwischenraum. Die Größe bzw. Höhe des mit Lamellen bedeckten Bereichs wurde nicht verändert.

Freianlagen

- Ein Gesamtplan mit Darstellungen zur Materialität und Gestaltung wurde vorgelegt.
- In Teilen fehlt die Darstellung der Übergänge zum angrenzenden Stadtboden.
- Die Planung sieht nach wie vor Pflanzung von vier Kugelbäumen im Bereich des Quartiersplatzes vor.

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., am 13.07. und am 20.09.2017 gezeigten Planungsstand nicht verändert. Es erfolgten insbesondere Ergänzungen und Weiterentwicklungen hinsichtlich der Punkte Fassaden-, Dach- und Freiraumgestaltung.

Ergänzt werden die Darstellungen mit Aussagen zum vorgesehenen Umgang mit den zwei im Bereich der Gustav-Rée-Anlage vorhandenen Platanen, die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt sind: Vom Bauherrn wurde eine Befreiung von dieser Festsetzung und eine Fällung der Bäume beantragt, da in Zusammenhang mit der Errichtung der geplanten Gebäuden in unmittelbarer Nähe laut Fachgutachter ein dauerhaftes Überleben der Bäume nicht gegeben ist. Stattdessen sollen in dem Bereich mehrere kleinkronige Bäume gepflanzt werden.

6. Städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Die Weiterentwicklung des Entwurfs wird begrüßt. Mit der geplanten Herstellung einer Traufkante wird ein guter und deutlich wahrnehmbarer Abschluss der Fassade des Bauteils C ermöglicht.

Ggf. sollte die für die Lamellenkonstruktion in Anspruch genommene Fläche nochmals überprüft werden: Die Lamellenstruktur nimmt einen relativ hohen Anteil an der

Dachfläche ein und reicht recht weit in die Höhe – gleichzeitig fehlt jedoch die Durchgängigkeit bis zur Traufkante. Für den Fußgänger sollte der Eindruck einer geschlossenen Dachfläche entstehen.

Es ist ferner zu prüfen, ob Möglichkeiten bestehen, die bislang konzentriert nördlich des Bauteils B vorgesehenen oberirdischen Fahrradstellplätze über das gesamte Einkaufsquartier zu verteilen.

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 2015 in Kraft getreten ist.

Im Zuge des Bauantrags wurden 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);
- Befreiung von dem festgesetzten Erhalt der zwei Platanen im Bereich der Gustav-Rée-Anlage.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

8. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens, welches derzeit bearbeitet wird.

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: Stadtplan und Luftbild
 Fassadenschnitt, Ausschnitt Fassadenansicht Bauteil C
 Freiflächenplan – Gesamtplan mit ergänzenden Details
 Spielplatz Bauteile B und E
 Freiflächenplan – Leuchtentypen
 Freiflächenplan – Bäume im Bereich Gustav-Rée-Anlage
 (insgesamt 7 Seiten)