

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 von Service-Wohnungen für Senioren in der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße

2. Bauherr:

Senioren Wohnen Offenburg GmbH & Co KG, Berlin

3. Beschreibung

Geplant ist der Neubau von Service-Wohnungen für Senioren mit Gewerbe- und Büroflächen sowie Pflegedienst im Erdgeschoss, einer Tagespflege und einer Demenz-Senioren-Wohngemeinschaft im 1. Obergeschoss und einer Tiefgarage.

Der Standort des zukünftigen Neubaus von Seniorenwohnungen mit Gewerbeeinheiten befindet sich im nördlichen Teil der Kernstadt Offenburgs und liegt westlich des Hauptbahnhofes an der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße. Der Neubau grenzt nördlich an das beantragte Wohn- und Geschäftsgebäude (siehe Bauteil A) an, welches bereits in der Gestaltungsbeiratssitzung am 12.10.2016 beraten wurde, und stellt somit eine Erweiterung dieses Gebäudekomplexes dar. Das Grundstück ist von Norden sowie von Osten über die Maria-und-Georg-Dietrich-Straße erschlossen. Darüber hinaus ist das Grundstück gemäß dem rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 133 „Güterbahnhof – Süd“ bebaubar.

Der Neubau stellt den noch fehlenden und ergänzenden Teil einer an der Westseite der Erschließungsstraße gelegenen geschlossenen Bebauung dar und ist in drei Bauteile B, C und D unterteilt. An der Südseite des Gebäudeteils B sowie zwischen den Bauteilen C und D befinden sich ebenerdige Durchfahrtsbereiche zur Erschließung der Tiefgaragen sowie der rückwärtig gelegenen, geplanten Reihenhausbauung. Diese Bereiche müssen u.a. für Rettungsfahrzeuge passierbar sein.

Die beiden Erschließungstürme sind ebenso wie alle Haupteingänge des Neubaus in Richtung Osten zur Maria-und-Georg-Dietrich-Straße hin orientiert. Die verkehrliche Erschließung der Tiefgarage erfolgt im mittleren Gebäudebereich (Bauteil C) über die Maria-und-Georg-Dietrich-Straße, im rückwärtigen Bereich, westlich des geplanten Gebäudes.

Die Stellplätze sind im Wesentlichen in einer Tiefgarage untergebracht, aber auch oberirdisch auf dem Grundstück (westlich des Bauteils B und D) angeordnet. Insgesamt sind 41 Tiefgaragenstellplätze sowie 21 oberirdische Stellplätze geplant, die auf der Westseite des Grundstücks angeordnet sind.

Planentwurf – Stand 15.11.2017:

Das Gebäude verfügt insgesamt über vier Geschosse und ein entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße zurückgesetztes Dachgeschoss. Im Erdgeschoss sind Räume für gewerbliche Nutzungen (Büroräume für den Pflegedienst und die Service-Wohnungen sowie für weitere Gewerbenutzungen) untergebracht. Im 1. Obergeschoss sind Räume für die Tagespflege sowie eine Demenz-Senioren-Wohngemeinschaft geplant. Für das 2. und 3. Obergeschoss als auch für das Attikageschoss ist eine Wohnnutzung für Senioren vorgesehen.

Das Gebäude ist mit einem Flachdach ausgebildet. Entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße sind im nord- sowie südöstlichen Bereich des zurückgesetzten Dachgeschosses zwei Dachterrassen vorgesehen.

Insgesamt liegen zwei alternative Gestaltungsvorschläge für die stadtbildprägende Ostfassade vor. Die einzelnen Varianten treffen unterschiedliche Aussagen zur Ausgestaltung der Ostfassade im Bereich des 2. und 3. Obergeschosses. Das Nutzungskonzept und die Gestaltung der anderen Geschosse (Unter- sowie Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Attikageschoss) bleiben bei beiden Varianten unverändert.

Gestaltungsvorschlag 1 (alternative Fassadengestaltung Bauteil C mit Teilloggien):

Das 2. und 3. Obergeschoss des geplanten Gebäudes verfügen jeweils über insgesamt 7 Balkone und 4 Teilloggien. Sechs Balkone mit einem Maß von ca. 4 m Breite und einer Tiefe von ca. 1,50 m sind im Bereich des Bauteils B vorgesehen und insgesamt acht Balkone mit eben genanntem Maß im Bereich des Bauteils D.

Der Bauteil C wird mit insgesamt acht Teilloggien ausgestaltet, die eine Breite von ca. 4 m und eine geringere Auskragung von ca. 0,75 m als die Balkone besitzen.

Somit sind insgesamt 14 Balkone (4 m breit | 1,50 m tief) und 8 Teilloggien (4 m breit | 0,75 m tief) auf der Ostseite des Gebäudes geplant.

Gestaltungsvorschlag 2 (alternative Fassadengestaltung Bauteil C mit bodentiefen Fenstern):

Auch hier verfügt das Gebäude insgesamt über sechs Balkone mit einem Maß von ca. 4 m Breite und einer Tiefe von ca. 1,50 m im Bereich des Bauteils B und acht Balkone im Bereich des Bauteils D.

Der Bauteil C wird mit insgesamt mit bodentiefen Fenstern ausgestaltet, so dass kein Hervor- bzw. Zurücktretan von der Baulinie bzw. Fassade erzeugt wird.

Somit sind insgesamt 14 Balkone (4 m breit | 1,50 m tief) auf der Ostseite des Gebäudes geplant.

4. Städtebauliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich direkt an der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße am nord-westlichen Stadteingang von Offenburg, auf dem ehemaligen Grundstück des Güterbahnhofes und ist deshalb städtebaulich von besonderer Bedeutung.

In diesem Bereich ist eine städtebauliche Entwicklung durch ein Mehrgeschossgebäude im planungsrechtlich zulässigen Maß zu befürworten.

Durch die vorgesehene geschlossene Bebauung werden die Blockinnenbereiche vom Lärm abgeschirmt und die Lebensqualität in diesen Bereichen verbessert.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Neubau von Service-Wohnungen für Senioren mit Gewerbeanteil befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 133 „Güterbahnhof – Süd“ in einem festgesetzten Mischgebiet entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße.

Als Bauweise ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese ist in den vorliegenden Plänen auch eingehalten.

Die Gebäude- sowie maximale Traufhöhe sind bei der Bebauung eingehalten und in den vorliegenden Plänen auch so dargestellt.

Die in den vorliegenden Plänen dargestellte Bebauung hält die Baugrenzen nicht vollständig ein. Die nördlich festgesetzte Baugrenze wird durch die geplante, unterirdisch verlaufende Tiefgarage um ca. 1 m über die gesamte Gebäudetiefe und um ca. 1,70 m im Bereich des Luftschaftes überschritten. Die geplante Tiefgarage ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Da die darüber liegenden Geschosse (Erdgeschoss, 1. bis 3. Obergeschoss und Attikageschoss) die nördlich festgesetzte Baugrenze vollständig einhalten und lediglich eine Baugrenzenüberschreitung mit dem eben bezeichnetem Maß unter der Geländeoberfläche erfolgt, ist diese Überschreitung städtebaulich vertretbar. Eine Befreiung hierfür kann in Aussicht gestellt werden.

Weiter wird die nördlich des Bauteils D festgesetzte Baugrenze durch einen geplanten Stellplatz überschritten. Die geplanten Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Somit ist eine Umplanung hierfür erforderlich.

Im Südwesten des Bauteils C wird die Baugrenze durch einen Teil der geplanten Tiefgaragenrampe überschritten. Sofern, wie bereits in den Planunterlagen dargestellt, eine unterirdische Rampenführung mit darüber liegender Bepflanzung im Bereich der festgesetzten F1-Fläche erfolgt, ist eine Überschreitung der Baugrenze in diesem Bereich städtebaulich vertretbar. Hierfür kann eine Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Weiter wird die Baugrenze im Südwesten der Bauteile B und D durch Stellplätze und im Nordwesten von Bauteil C durch einen weiteren Teil der geplanten Tiefgaragenrampe überschritten. Die soeben genannten Stellplätze und der bezeichnete Teil der Tiefgaragenrampe befinden sich innerhalb der für Stellplätze und Tiefgaragen planzeichnerisch festgesetzten Bereiche und sind somit planungsrechtlich zulässig.

Zudem erfolgt eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten westlichen Baugrenze durch die geplanten Balkone im 2./3. Obergeschoss und im Attikageschoss. Insgesamt wird von der westlichen Baugrenze durch 15 Balkone (jeweils 5 Balkone im 2./3. Obergeschoss und im Attikageschoss) mit folgendem Überschreitungsmaß jeweils 0,65 m Tiefe auf einer Länge von 4 m abgewichen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße eine Baulinie fest. Allerdings wird der Verlauf der Baulinie nicht vollständig eingehalten.

Die östlich festgesetzte Baulinie wird durch untergeordnete Bauteile (hier: Luftschächte) der geplanten Tiefgarage in geringfügigem Maß überschritten.

Weiter rückt die komplette Gebäudefassade im Durchfahrtsbereich nördlich des Bauteils C um ca. 2,50 m von der festgesetzten Baulinie ab. Der Gestaltungsbeirat wird um Stellungnahme gebeten, ob der Fassadenrücksprung am Durchfahrtsbereich städtebaulich vertretbar ist und daher eine Befreiung möglich ist.

Gemäß dem Bebauungsplan müssen Geschosse oberhalb der maximalen Traufhöhe als Attikageschosse hergestellt werden und von der Baulinie sowie den Baugrenzen entlang der Erschließungsstraße – Maria-und-Georg-Dietrich-Straße – um mindestens 3,00 m zurückspringen. Der zwingend einzuhaltende Rücksprung des Attikageschosses ist mit Ausnahme der Bereiche der beiden Treppenhäustürme sowie im nördlich des Bauteils C geplanten Durchfahrtsbereich (Rücksprung lediglich um ca. 2,50 m) und an der Nordostfassade in der geplanten Bebauung berücksichtigt. Das Zurücksetzen der Treppenhäuser ist wegen der Tiefgarage nicht möglich. Auch eine Verlagerung der Treppenhäuser auf die lärmabgewandte Westseite des Gebäudes ist aus stadtplanerischer Sicht nicht zu empfehlen. Auf Grund dessen und da es sich bei den Treppenhäustürmen um geringfügig in Erscheinung tretende Gebäudeteile handelt, kann dieser Abweichung aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden. Der Gestaltungsbeirat wird hinsichtlich des unzureichenden Rücksprungs im Durchfahrtsbereich von 2,50 m und bezüglich des fehlenden Rücksprungs an der Nordostfassade um Stellungnahme gebeten.

Zudem wird die festgesetzte Baulinie durch die geplanten Balkone bzw. Teilloggien im 2. und 3. Obergeschoss gemäß den vorliegenden zwei Gestaltungsvarianten für die Ostfassade nicht eingehalten (siehe Abschnitt 3). Auch bezüglich der beiden Gestaltungsvarianten und bezüglich der Frage des geringfügigen Überschreitungsmaßes durch die Vielzahl der geplanten Balkone bzw. Teilloggien wird der Gestaltungsbeirat um Stellungnahme gebeten.

In dem Mischgebiet sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig. Für den geplanten Neubau ist ein Flachdach vorgesehen.

Gemäß den Vorschriften des Bebauungsplans ist der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und des Versorgungsträgers (R1) gekennzeichnete Bereich, westlich des geplanten Gebäudes ab einer Mindesthöhe von 4,75 m überbaubar. Dies wurde bei der geplanten Bebauung berücksichtigt.

Die grünplanerischen Festsetzungen sind den Planunterlagen nicht zu entnehmen. Diese sind allerdings in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und umzusetzen. Eine detaillierte Prüfung der einzuhaltenden Festsetzungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, unterhalb der Traufe (Mindestabstand 1,00 m) und nicht auf den privaten Grünflächen zulässig.

Gemäß den Bebauungsplanvorschriften ist ein Lärmschutz zu erbringen.

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich mit Ausnahme der oben dargestellten, städtebaulich vertretbaren Abweichungen von der Baulinie sowie von der Baugrenze und der Abweichung von dem erforderlichen Rücksprung des Attikageschosses für Teile

des Baukörpers den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 133 „Güterbahnhof – Süd“.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Eine bauordnungsrechtliche Prüfung wird im Bauantragsverfahren auf Grundlage vollständig vorliegender und prüffähiger Unterlagen erfolgen.

Anlagen: Übersichtsplan (2 Pläne)
 Darstellung des Entwurfs (6 Pläne)