

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 15

am 14.03.2018

1. Bauvorhaben:

Neubau Finanzamt Offenburg
Zeller Straße 2-6

2. Bauherr:

Land Baden-Württemberg

3. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der Erstvorlage

Das Vorhaben des Landes Baden-Württemberg wurde bereits am 14.12.2016 öffentlich im Gestaltungsbeirat behandelt.

Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der vergangenen Beratung sind in dem Protokoll der Sitzung (öffentlich) dargestellt.

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

A. Gebäudeanschluss in der Zellerstraße:

Der „schwebenden Baukörper“ sollte in Fortsetzung der bestehenden Blockbebauung mehr auf dem Boden stehen.

B. Anschlussfugen einzelner Baukörper:

Überprüfen der Anschlussfugen zwischen den einzelnen Baukörpern bis hin zu trennenden Glaselementen.

C. Außenanlagen:

1. Ausarbeiten einer belastbaren Freianlagenplanung unter Berücksichtigung der Höhenunterschiede sowie der Fußwege- und -trasse, insbesondere an den Engstellen (BA 1 und BA 3):

- öffentliche Fußwegeverbindung ist darzustellen.
- Umgang mit der Einbindung der Stützwand entlang der Rammersweierstraße ist darzustellen

2. Gestaltung der Vorzone (Freiraum an der Zeller Straße) und dem anschließenden offenen Osthof:
 - Hier liegt die Zufahrt für die geplante Tiefgarage am Übergang zur Wohnbebauung Zellerstraße / Friedrichstraße. Es sollte frühzeitig die Abfahrt bezüglich künftiger Lärmemissionen untersucht werden.

4. Umsetzung der Empfehlungen

Zu A: Der Bodenanschluss des „schwebenden Baukörpers“ wurde stärker herausgearbeitet. Es liegen zwei Varianten zur Fassadengestaltung für den auskragenden Gebäudeteil vor (siehe zwei Perspektivansichten und Ansicht Nord auf Grundlage der 2. Perspektivansicht).

Zu B: Es liegt ein Lageplan für alle drei Bauabschnitte vor. Die vorläufigen Anschlüsse der einzelnen Baukörper zueinander sind dem Lageplan zu entnehmen.

Zu C: Die Gestaltung der Außenanlagen nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts sowie nach Fertigstellung aller drei Bauabschnitte wurde in den zwei eingereichten Lageplänen konkretisiert. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde festgestellt, dass die Erschließung der geplanten Tiefgarage grundsätzlich in den einzelnen Bauphasen möglich ist. Im Einzelnen ist allerdings die Verträglichkeit im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5. Beschreibung des überarbeiteten Entwurfs

Das Grund- bzw. Nutzungskonzept des Vorhabens wurde nicht verändert. Die Überarbeitung betrifft im Wesentlichen die Fassadengestaltung des Gebäudes (Nordfassade und Perspektivansichten zum auskragenden Gebäudeteil) und die Außenanlagengestaltung. Neben dem geplanten Freianlagenkonzept nach Realisierung aller drei Bauabschnitte liegt auch ein Freianlagenkonzept für den Zwischenzustand nach Errichtung des ersten Baukörpers vor.

6. Städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Der Bodenanschluss des „schwebenden Baukörpers“ in der Zeller Straße wurde entsprechend der Empfehlung des Gestaltungsbeirates verdeutlicht (siehe zwei Perspektivansichten und Ansicht Nord). Hierfür liegen zwei Varianten zur Fassadengestaltung für den auskragenden Gebäudeteil vor (siehe zwei Perspektivansichten). Die Ansicht für die Nordfassade basiert auf dem 2. Gestaltungsvorschlag für den auskragenden Gebäudeteil. Zudem liegt eine Detailplanung für die Ausgestaltung der Fenster (eingebaute Schalldämmkassetten) vor. In den vorliegenden Fassadenansichten wurde das Detail bereits mit eingearbeitet.

Wie eben schon angemerkt, liegen zwei Freianlagenpläne zum geplanten Finanzamtsneubau vor: Ein Lageplan mit der Darstellung der geplanten Außenanlagen für das Gesamtbauvorhaben und ein Lageplan, in dem der vorläufige Außenanlagenplanung nach Realisierung des ersten Baukörpers – mit bestehender oberirdischer Stellplatzanlage im Bereich des geplanten zweiten Bauabschnitts als Zwischennutzung – aufgezeigt ist.

Freianlagenkonzept nach Fertigstellung des 1. Bauabschnittes:

Das vorliegende Freianlagenkonzept für den ersten Bauabschnitt wurde für die Vorzone in der Zeller Straße sowie für den Aufenthaltsbereich östlich des ersten Baukörpers, dem sogenannten Osthof, sowie für die verbleibende oberirdische Stellplatzanlage im Bereich des 2. Bauabschnittes auf dem landeseigenen Grundstück konkretisiert.

In der mit Pflasterbelag ausgestalteten Vorzone entlang der Zeller Straße (Pflasterbelag bis zur Straßenkante) sind drei Baumpflanzungen, Fahrradstellplätze sowie die Zu- und Ausfahrt für die Tiefgarage als auch die Ausfahrt für die oberirdische Stellplatzanlage und ein im Gebäude integrierter Müllunterstand geplant. Die Zufahrt zur oberirdischen Stellplatzanlage soll von der Luisenstraße erfolgen.

Die Verwendung von Pflastersteinen als Bodenbelag in der Vorzone endet am östlichen Bestandsgebäude Zeller Straße 10, an welches angebaut werden soll, und reicht bis zur westlichen Gebäudekante des ersten Bauabschnitts. An den Randbereichen erfolgt ein Übergang in eine Asphaltdecke. Auf der im Nordwesten geplanten Asphaltfläche des Vorplatzes sind zudem drei Fahnenmasten vorgesehen.

Östlich des ersten Baukörpers, dem sogenannten Osthof, sind neben einer ebenerdigen Terrasse (auf einer Höhe von 161,88 m ü. NN) als Aufenthaltsbereich für die Mitarbeiter des Verwaltungsgebäudes zudem drei weitere Baumpflanzungen vorgesehen.

Nach der Realisierung des ersten Bauabschnitts sollen im Bereich des geplanten zweiten Bauabschnitts, also südlich an den ersten Baukörper anschließend, 82 oberirdische Pkw-Stellplätze von der bisher genutzten Parkplatzfläche bestehen bleiben. Die Erschließung der oberirdischen Stellplätze erfolgt im Einbahnstraßensystem von der südlich vorgesehenen Baustraße über die nordöstlich gelegene Ausfahrt zur Zeller Straße. Zur Errichtung der Tiefgarage im ersten Bauabschnitt muss z.T. in den Baumbestand eingegriffen werden. Die nicht überbauten unbefestigten Flächen sind als Rasenflächen dargestellt.

Der bestehende, asphaltierte, öffentliche Fußweg entlang der Unionrampe bleibt erhalten. Eine Verlagerung der öffentlichen Fußwegeverbindung, wie dies der Bebauungsplan vorsieht, ist nach Realisierung des ersten Bauabschnitts zu Gunsten des Erhalts der Parkplatzfläche nicht vorgesehen.

Freianlagenkonzept nach Fertigstellung aller drei Bauabschnitte:

Entsprechend dem Freianlagenkonzept zum ersten Bauabschnitt erfolgt auch hier eine Konkretisierung der Außenanlagengestaltung für die Vorzone in der Zeller Straße sowie für die Aufenthaltsbereiche auf dem landeseigenen Grundstück. Lediglich im Bereich der Ausfahrt der bislang bestehenden oberirdischen Stellplatzanlage erfolgt der Einbau eines Tores. Neben der Gestaltung des Osthofes werden weitere Aussagen zur Außenanlagengestaltung im Bereich zwischen Neubau und Unionbrücke, insbesondere auch im Hinblick auf den Verlauf der zukünftigen öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung entsprechend dem Bebauungsplan, getroffen.

Die im Rahmen des ersten Bauabschnitts erforderliche nordöstlich vorgesehene Zufahrt der oberirdischen Stellplatzanlage wird nach Herstellung aller drei Bauabschnitte nicht mehr benötigt und zurückgebaut. In diesem Bereich ist ein Schotterrasen vorgesehen. Die bisherige, südlich gelegene, von der Luisenstraße kommende Baustellenzufahrt soll im Endausbau als Tiefgaragenzufahrt genutzt werden.

Weiter ist wegen des halböffentlichen Charakters im Bereich zwischen Neubau und Unionbrücke zudem eine optionale Abzäunung im Südosten des dritten Baukörpers zur Abgrenzung des „privaten“ Osthofes angedacht.

Die Graffiti-Wand entlang der Wilhelm- / Rammersweierstraße soll weiterhin bestehen bleiben. Im Endausbau des Finanzamtsneubaus ist ein Rückbau des bestehenden, asphaltierten Fußweges und das Anlegen eines Traufstreifens entlang der Unionrampe vorgesehen. Zudem ist eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb des definierten Freihaltebereiches (auf einer Ebene von 162,05 m ü. NN) entsprechend den Anforderungen des Bebauungsplans (Mindestbreite 2,50 m) geplant. Für die Ausgestaltung des geplanten Fuß- und Radweges ist eine Asphaltdecke sowie Beleuchtung angedacht. Zudem sind Sitzelemente östlich der neuen Wegeverbindung vorgesehen.

Weiter erfolgt im Nordwesten des landeseigenen Grundstücks eine bepflanzte Abböschung von der Unionrampe bis zum geplanten Fuß- und Radweg. Im Bereich zwischen dem bestehenden Fuß- und Radweg entlang der Unionrampe und der geplanten Wegeverbindung ist eine Geländemodellierung mit Inselerhöhungen (max. Höhenlinie 163 m ü. NN) vorgesehen. In diesem Bereich sind darüber hinaus Baumpflanzungen dargestellt. Westlich des zweiten Baukörpers ist eine Pflanzgruppe, bestehend aus Hecken, Stauden, Gräser, abgebildet.

Nach derzeitigem Planungsstand ist für die Flächen mit Gebäudezugang – wie bspw. Fluchtweg südwestlich des Baukörpers 1, Terrassenfläche im Osthof, Eingangsbereich in der Vorzone – eine Geländehöhe von 161,88 m ü. NN vorgesehen.

Bei der vorliegenden Freianlagenplanung handelt es sich um einen Vorentwurf. In den Planunterlagen sind die Angaben zur Darstellung der geplanten Geländemodellierung lediglich grob gefasst und z.T. unvollständig. Es sind noch keine bestehenden und nicht alle geplanten Höhenpunkte sowie keine Böschungslinien und Gefällepfleile als auch Schnittskizzen dargestellt. Eine abschließende Bewertung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf Grundlage vollständig vorliegender und prüffähiger Unterlagen.

7. Planungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Für das Vorhaben wurde der Bebauungsplan Nr. 159 „Finanzamt“ aufgestellt, um die Errichtung des Finanzamtsneubaus zu ermöglichen und zu steuern. Der Bebauungsplan wurde am 27.11.2017 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist seit der Bekanntmachung vom 09.12.2017 rechtskräftig.

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten Abweichungen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 159 „Finanzamt“.

Der Verlauf der geplanten Wegeverbindung sowie die Standorte der Baumneupflanzungen weichen von den planzeichnerischen Festsetzungen ab. Gemäß den Bebauungsplanvorschriften Nr. A.5.2.3 (Baumstandorte) und A.5.3 (öffentliche Verkehrsfläche) sind in begründeten Fällen (Brandschutz, Zufahrt, Leitungstrassen usw.) Abweichungen von dem Verlauf des Fuß- und Radweges sowie den Baumstandorten zulässig. Und können hier befürwortet werden. Im Bebauungsplan sind 14 Baumneupflanzungen entlang des Fußweges festgesetzt. Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen (A.4.3. TGA-Begrünung, A.5.1 Stellplätze, A.5.2 Bäume – Erhalt/Neupflanzung) ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf Grundlage vollständig vorliegender und prüffähiger Unterlagen zu prüfen.

Eine detaillierte Prüfung der einzuhaltenden Festsetzungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

8. Bauordnungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht sind die Gebäudeanschlüsse der einzelnen Baukörper sowie die Planung zum ersten Bauabschnitt (Überschreitung der maximalen Gebäudelänge) in Bezug auf die erforderlichen Brandschutzanforderungen zu überprüfen. Eine detaillierte bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf Grundlage vollständig vorliegender und prüffähiger Unterlagen.

Anlagen: Übersichtsplan (2 Pläne)
 Lageplan 1. Bauabschnitt und Endausbau (2 Pläne)
 Darstellung des Entwurfs (10 Pläne)