

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

2. Bauherr:

Senioren Wohnen Offenburg GmbH & Co KG, Berlin

3. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der Erstvorlage

Das Vorhaben der Senioren Wohnen Offenburg GmbH & Co KG wurde bereits am 13.12.2017 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. Gebäudeerschließung:

Berücksichtigung von Nischen und Öffnungen in den langen, schmalen und innenliegenden Fluren der Obergeschosse.

B. Gebäudeversatz

Berücksichtigung des Attikarücksprungs und somit Verzicht auf den Gebäudeversatz im Durchfahrtsbereich zwischen Bauteil C und D zu Gunsten einer einheitlichen Bauflucht.

C. Fassadengestaltung:

1. Straßenzugewandte Ost-Fassade:

Primär aus Gründen einer angemessenen Nutzung werden integrierte Loggien vorgeschlagen, die eine Breite und Tiefe von ca. 2,00 m erhalten können. Denkbar wäre eine behutsame, leichte Auskragung (max.50cm) in den Straßenraum.

2. Hofseitige West-Fassade:

Gleichmäßigere und kleinteiligere Verwendung der hofseitigen Balkone, die spärlichen Grünbereiche hofseitig etwas weniger zu überbauen.

3. Farbgestaltung:

Eine farbliche Differenzierung der Bauteile wird bei der Länge der Anlage als angemessen betrachtet, allerdings wird ein sensibler abgestimmtes Farbkonzept gewünscht.

D. Ausgestaltung des Attikageschosses

Durchgehende Brüstung beim Attikageschoss – zumindest ca. 75 cm hochgemauert werden, darüber einen Handlauf.

E. Außenanlagen:

Inhaltliche Ausgestaltung der Vorgartenzone und Angaben zur Bepflanzung mit den hier erforderlichen, großkronigen Bäumen.

4. Umsetzung der Empfehlungen

Zu A: Der geplante Neubau verfügt nun über einen weiteren Erschließungsturm (insgesamt nun drei Treppenhaustürme). Die Empfehlung Nischen und Öffnungen in den innenliegenden, schmalen Fluren einzuplanen wurde nicht berücksichtigt.

Zu B: Auf den Gebäudeversatz im Attikageschoss im Durchfahrtsbereich zwischen Bauteil C und D wurde verzichtet. Der erforderliche Attikarücksprung von 3 m wird nun, mit Ausnahme der drei Treppenhaustürme, vollständig eingehalten. Allerdings erfolgt im Durchfahrtsbereich zwischen Bauteil C und D auf den Ebenen 2. und 3. Obergeschoss lediglich ein Rücksprung von 2,50 m. In den genehmigten Durchfahrtsbereichen an Bauteil A erfolgt jeweils ein Rücksprung von 3 m auf den Ebenen 2. sowie 3. Obergeschoss und Attikageschoss, entsprechend dem festgesetzten Attikarücksprung. Somit ist die Empfehlung des Gestaltungsbeirates teilweise berücksichtigt.

Zu C:

1. Zur straßenseitigen Fassadengestaltung liegen drei Varianten vor (siehe Gestaltungsvorschläge 1 bis 3 im Abschnitt 5 dieser Vorlage). Die Anzahl der straßenseitigen Loggien (Ostfassade) bleibt annähernd gleich; von den bisher geplanten 11 Loggien je Stockwerk (2./3.OG) entfällt jeweils eine Loggia zu Gunsten des dritten Treppenhauses. Der Empfehlung des Gestaltungsbeirates zu einer behutsamen, leichten Auskragung von untergeordneten Bauteilen mit einer maximalen Tiefe von 50 cm in den Straßenraum wurde nachgekommen. Allerdings sind in der Gestaltungsbeiratssitzung die Auskragungen in Abhängigkeit mit der Gesamtfläche der Fassade zu überprüfen (Vielzahl der Baulinienüberschreitungen sowie Gestaltungsvarianten).
2. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates zur hofseitigen Fassadengestaltung wurden in den vorliegenden Planunterlagen nicht berücksichtigt.
3. Zur Abstimmung der Fassadenfarbe werden dem Gestaltungsbeirat ausgewählte Putzmuster zur Sitzung vorgestellt.

Zu D: Der Ausgestaltung des Attikageschosses (70 cm Mauer, 30 cm Geländer) mit einer durchgehenden Brüstung entsprechend den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates wurde nachgekommen.

Zu E: Die Gestaltung der Außenanlagen wurde im eingereichten Lageplan und EG-Grundriss konkretisiert. Zudem wurde die Ausbauplanung zur Maria-und-Georg-Dietrich-Straße dargestellt.

5. Beschreibung des überarbeiteten Entwurfs

Das Grundkonzept des Vorhabens wurde nicht verändert. Das Nutzungskonzept wurde für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss konkretisiert. Hier sind nun ein gesundheitlich orientiertes Fitnesscenter sowie eine Apotheke und Bäckerei mit Café vorgesehen. Die Überarbeitung betrifft im Wesentlichen die straßenseitige Fassadengestaltung des Gebäudes (siehe drei nachfolgende Gestaltungsvorschläge) und die Außenanlagenplanung. Die Elemente der Außenanlagengestaltung wurden für die Vorgartenzonen sowie für die rückwärtigen Freiflächen konkretisiert.

Gestaltungsvorschlag 1 – aktueller Planentwurf (Bauteile B bis D mit „Würfel“):

Das 2. und 3. Obergeschoss des geplanten Gebäudes verfügt jeweils über insgesamt 10 integrierte Teilloggien. Die Teilloggien sind mit einer Breite von 2,79 m und einer Auskragungstiefe von 40 cm bis maximal 50 cm dimensioniert. Gestalterisch sind die Loggien mit einem gemauerten Rahmen und verglaster Brüstung versehen (sogenannte „Würfel“-Elemente). Zudem sind im Bereich der Treppenhäuser ebenfalls vorgesetzte „Würfel“-Elemente (Auskragungstiefe von ca. 10 cm) mit Lamellenstruktur geplant. Diese „Würfel“-Elemente heben sich farblich voneinander ab.

Gestaltungsvorschlag 2 – alternative Fassadengestaltung (Bauteil B/C mit „Schubladen“ | Bauteil D mit „Würfel“ | Treppenhäuser: „Würfel“ **ohne** Lamellenstruktur bzw. senkrechten Fensterelemente **ohne** vorgesetzte Elemente):

Auch hier verfügt das Gebäude insgesamt über 20 integrierte Teilloggien mit einem Maß von ca. 2,79 m Breite und einer Auskragungstiefe von max. 50 cm im Bereich der Bauteile B bis D. Für die Teilloggien im Bauteil C sind entsprechend der Gestaltungsvariante 1 „Würfel“-Strukturen vorgesehen. Gestalterisch heben sich hier die Teilloggien im Abschnitt B und D von den „Würfel“-Elementen im Abschnitt C dahingehend ab, dass dort sogenannte „Schubladen“ verwendet werden. D.h. die Teilloggien werden hier mit massiver Brüstung ausgestaltet. Auch hier die Treppenhäuser sind im Bereich des Bauteils C ebenfalls mit vorgesetzten „Würfel“-Elementen (Auskragungstiefe nicht definiert), allerdings nun **ohne** Lamellenstruktur, geplant. Für das Treppenhaus im Bauteil D sind jedoch senkrechte Fensterelemente **ohne** vorgesetzte bauliche Elemente vorgesehen. Die „Würfel“-Elemente heben sich farblich voneinander ab, nicht jedoch die „Schubladen“-Elemente.

Gestaltungsvorschlag 3 – alternative Fassadengestaltung (Bauteil B bis D entsprechend Variante 2 und Treppenhäuser mit senkrechten Fensterelementen **ohne** vorgesetzte Elemente):

Die Fassadenvariante 3 entspricht hinsichtlich der Gestaltung der Teilloggien dem Gestaltungsvorschlag 2. Im Unterschied zur Gestaltungsvariante 2 sind hier nun für

alle Treppenhäuser senkrechte Fensterelemente ohne auskragende bauliche Elemente vorgesehen.

6. Städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

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 mehrgeschossiges Gebäude im planungsrechtlich zulässigen Maß zu befürworten.

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

Weiter liefern die überarbeiteten Gestaltungsvorschläge für die straßenzugewandte Ostfassade eine adäquate Grundlage zur Beratung in der nächsten Gestaltungsbeiratssitzung.

7. Planungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten Abweichungen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 133 „Güterbahnhof – Süd“.

Durch die gemäß den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats geforderte Ausgestaltung des Attikageschosses mit einer durchgehenden gemauerten Brüstung wird die festgesetzte maximale Traufhöhe von 12 m um max. 1 m (70 cm Mauerwerk, 30 cm Brüstung) überschritten. Hierfür kann eine Befreiung in Aussicht gestellt werden, da sie städtebaulich vertretbar ist.

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 Luftschachtes 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.

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. Diese Unterschreitung zur Gliederung des Gebäudes wird städtebaulich befürwortet und wurde im Durchfahrtsbereich auch beim bereits genehmigten südlichen Baukörper – allerdings dort um insgesamt 3 m, entsprechend dem Attikarücksprung – ausgeführt.

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 drei Treppenhaustürme sowie 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 Treppenhäusern um geringfügig in Erscheinung tretende Gebäudeteile handelt, kann dieser Abweichung aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden.

Zudem wird die festgesetzte Baulinie durch die geplanten Teilloggien im 2. und 3. Obergeschoss gemäß den vorliegenden drei Gestaltungsvarianten für die Ostfassade nicht eingehalten (siehe Abschnitt 5). Gemäß den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates ist eine maximale Auskragung durch Teilloggien von 50 cm denkbar. Allerdings wird der Gestaltungsbeirat hinsichtlich der Frage des geringfügigen Überschreitungsmaßes durch die Vielzahl der geplanten Teilloggien sowie in Bezug auf die Gestaltungsvarianten, insbesondere auch hinsichtlich der Treppenhausgestaltung, um Stellungnahme gebeten.

Gemäß der Bebauungsplanvorschrift Nr. 1.5.1 sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit sind die in der Vorgartenzone sowie im Nordwesten vorgesehenen Fahrradstellplätze planungsrechtlich unzulässig. Die Prüfung, ob eine Befreiung hierfür in Aussicht gestellt werden kann, erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

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.

Die Zulässigkeit der konkret geplanten gewerblichen Nutzungen ist im Einzelnen noch im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, insbesondere auch im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit dem städtischen Einzelhandelskonzept.

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“.

Eine detaillierte Prüfung der einzuhaltenden Festsetzungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

8. Bauordnungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

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

Anlagen: Übersichtsplan (2 Pläne)
 Darstellung des Entwurfs (7 Pläne)