

# **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 Wohnbebauung Kronenquartier 1. BA („Kirschkarree“)  
Turnhallestraße

## **2. Bauherr:**

---

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## **3. Beschreibung**

---

Das Betriebsgelände der Kronenbrauerei wurde verlagert. Das alte Betriebsgelände zwischen Zeller Straße, Moltkestraße und Turnhallestraße stand daher für eine Neuordnung zur Verfügung. Um die Voraussetzungen für eine Neuordnung zu schaffen, hat der Investor in Abstimmung mit der Stadt einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb ausgelobt. Dieser fand im Winter und beginnendem Frühjahr 2015/16 statt. Im Anschluss wurde der städtebauliche Entwurf des 1. Preisträgers Wittfoht Architekten zusammen mit Prof. Jörg Stötzer aufbauend auf dem Wettbewerbsergebnis weiter überarbeitet. Er bildete die Grundlage für den Bebauungsplan „Kronenquartier“. Zusätzlich zu dem Bebauungsplan wurde vom Büro Prof. Jörg Stötzer Landschaftsarchitektur ein Freiraumkonzept entwickelt, das dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH hat das Gelände mit Ausnahme des Gasthauses „Brandeck“ mit Biergarten gekauft und wird es entwickeln.

Der Schwerpunkt bei der Entwicklung des gesamten Gebietes liegt auf der Wohnnutzung. Eine Ergänzung durch nicht störende gewerbliche bzw. sonstige Nicht-Wohnnutzungen wurde insbesondere entlang der Moltkestraße gesehen. Grund dafür sind unter anderem immissionsschutzrechtliche Belange, hervorgerufen durch die Verkehrsbelastung. Dies ist städtebaulich wie auch im Sinne einer kleinteiligen Nutzungsmischung sinnvoll, soweit es sich um nicht störendes Gewerbe oder sonstige Nicht-Wohnnutzungen handelt.

Weitere städtebauliche Ziele waren die Erhaltung des Brandeck-Biergartens und die Erhaltung des prägenden Baumbestandes im Quartier. Weiter war auch eine öffentlich zugängliche Vernetzung für den Fußgänger- und Fahrradverkehr im Gebiet und mit den benachbarten Stadtbereichen vorzusehen sowie Vorgaben zu den Wohnformen, den Wohntypologien, den Fassaden und zur Parzellierung zu berücksichtigen.

Der Beeinträchtigung durch Verkehrslärm in der Moltkestraße sollte im städtebaulichen Entwurf durch die Stellung der baulichen Anlagen entsprechend begegnet werden.

Der Standort des 1. Bauabschnitts liegt im süd-westlichen Bereich des „Kronenquartiers“ an der Turnhallestraße. Das Grundstück wird über die Hildastraße und die Turnhallestraße erschlossen. Die Zufahrt der Tiefgarage liegt in der Hildastraße an der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Oberirdische Stellplätze werden nicht angeboten, da diese bereits in der Turnhallestraße bestehen.

Das Gebäude verfügt über 4 Geschosse. Die Gebäudehöhe an der Fassade beträgt 13,40 m. Das oberste Dach wird begrünt. 2-, 3- und 4- Zimmer-Wohnungen sind zur Hilda- und Turnhallestraße orientiert. Die Sonderwohnformen (Stadthäuser mit Maisonettewohnungen) sind zum Nord-Süd-verlaufenden Wohnweg orientiert. 3 von 5 Treppenhäusern sind durch die Gebäudetiefe im Erdgeschoss durchgesteckt. Durch diese sind die Wohnungen über den rückwärtigen Eingang barrierefrei erreichbar. Vom Treppenhaus sind auch die rückwärtigen Bereiche wie Nebenanlagen, Spielplatz und Kirschkarree (gärtnerische Nutzung durch die Mieter) erreichbar.

Die von der Turnhallestraße aus erschlossenen Gebäudeteile sind ebenerdig zugänglich. Das Erdgeschoss und die nach Süden orientierten Freibereiche sind auf einem Sockel platziert. Die Freibereiche sind durch Efeuhecken und eine Absturzsicherung zur Straße hin abgegrenzt. Zwischen den Freibereichen befinden sich Sichtschutzwände.

Im rückwärtigen (nach Norden orientierten) Bereich befinden sich Privatgärten, die den Erdgeschosswohnungen zugeordnet werden. Diese sind untereinander durch begrünte Wände und Sichtschutzwände abgegrenzt. Zu den gemeinschaftlichen Grünbereichen sind sie durch Hainbuchenhecken abgegrenzt. Das Kirschkarree hat mehrere Funktionen. Es ist als Fläche für Mietergärten vorgesehen und dient der Regenwasserversickerung. Der Spielplatz integriert den vorhandenen Baum. Er wird aus Lärmschutzgründen von 3 Seiten umschlossen.

Die Dächer der Nebengebäude im rückwärtigen Bereich werden extensiv begrünt.

#### **4. Städtebauliche Beurteilung**

---

Generell wird von städtischer Seite die Realisierung des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes, das aus dem Wettbewerbsergebnis hervorgegangen ist, an dieser Stelle gewünscht und grundsätzlich positiv bewertet. Das städtebauliche Konzept bildete die Grundlage für den Bebauungsplan.

Die der Beratung im Gestaltungsbeirat zugrunde liegenden Pläne stellen noch ein Vorentwurfsstadium mit grundsätzlichen gestalterischen Aussagen dar, in denen wichtige Details der Fassaden und Grundrisse noch nicht ablesbar sind. Dennoch wird es als sinnvoll erachtet, dass der Gestaltungsbeirat bereits auf dieser Grundlage

die planerische Konzeption diskutiert und Hinweise für die weitere Ausarbeitung der Genehmigungsplanung gibt, die dann voraussichtlich ein zweites Mal im Gestaltungsbeirat zu erörtern sein wird.

Der geplante Gebäudekomplex des ersten Bauabschnitts befindet sich größtenteils im allgemeinen Wohngebiet und zu einem kleinen Teil (nördlicher Gebäudeteil am Wohnweg) im Mischgebiet 2. Die Größe/Umrisse des Wohngebäudes entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Wohngebäude wird über die Hauszugänge und die Tiefgaragenzufahrt erschlossen. Die Nebengebäude befinden sich in den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Bereichen. Darin werden Fahrradstellplätze und Mülltonnen untergebracht. Die Festsetzungen zur Bepflanzung und zur Dachbegrünung werden ebenfalls eingehalten. Zu diskutieren wäre hier insbesondere die konkrete Ausgestaltung des Sockelbereichs mit dem geplanten Sichtschutz zum Vorgartenbereich entlang der Turnhallestraße.

Die Gestaltung der Fassaden entspricht noch einem sehr frühen Vorentwurfsstadium. Die Materialwahl der Gebäude wird hauptsächlich als Putzfassade vorgeschlagen, wobei Teile der Fassade (Sockel oder Attika) aus hellem Klinker bestehen sollen. Hier fehlen jedoch wie insgesamt zur Fassadengestaltung noch aussagekräftige Darstellungen. Aus städtebaulicher Sicht ist es wünschenswert, dass die Ablesbarkeit der einzelnen Häuser, die typisch ist für die Offenburger Oststadt, gut zu erkennen ist. In den Ansichten ist dies andeutungsweise dargestellt.

Die Darstellung einer Nebenanlage ist wünschenswert.

## **5. Planungsrechtliche Beurteilung**

---

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich dem Bebauungsplan „Kronenquartier“. Die Hainbuchenhecken sind gegenüber dem zulässigen Maß zu hoch dargestellt.

## **6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung**

---

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen:      Übersichtsplan (1 Seite DIN A4, unmaßstäblich)

                 Darstellung des Entwurfs (7 Seiten DIN A4, unmaßstäblich)