

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.18

am 12.03.2019

## **1. Bauvorhaben:**

---

Neubau Wohnbebauung Kronenquartier BA 2b  
Moltkestraße

## **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 Bauabschnitts 2b liegt im östlichen Bereich des „Kronenquartiers“ an der Moltkestraße. Das Grundstück wird über die Zeller Straße erschlossen. Die Zufahrt der Tiefgarage liegt in der Zeller Straße. In dieser werden alle baurechtlich erforderlichen Stellplätze untergebracht sowie zusätzliche Besucherstellplätze.

Das Gebäude verfügt über 4 Geschosse, der südliche Gebäudeteil ist 6-geschossig. Die Gebäudehöhe an der Fassade beträgt 14,00 m. Die Gebäudehöhe des Turms beträgt 20 m. Das oberste Dach wird begrünt. 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen sind zur Zeller Straße und zur Moltkestraße sowie zum Innenhof orientiert. Einzimmerwohnungen werden zum Birkenhof hin orientiert. Alle 4 Treppenhäuser sind durch die Gebäudetiefe im Erdgeschoss durchgesteckt. Die Treppenhäuser sind durch die Eingänge barrierefrei erreichbar. Vom Treppenhaus sind auch die rückwärtigen Bereiche wie Nebenanlagen, Spielplatz und Birkenhof erreichbar.

Die von der Moltkestraße aus erschlossenen Gebäudeteile sind ebenerdig zugänglich. Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss korrespondieren nach derzeitigem Stand mit den Freibereichen. Eine Nutzung der Freibereiche wie bei den Wohnungen durch Terrassen und Gartenbereiche ist gemäß dem Freiraumkonzept vorgesehen. Die Freibereiche sind durch Hecken abgegrenzt. Zwischen den Freibereichen befinden sich Sichtschutzwände.

Der Birkenhof hat mehrere Funktionen. Es ist als Fläche für einen Spielplatz vorgesehen und dient der Regenwasserversickerung (Birkenhain). Er wird aus Lärmschutzgründen von 4 Seiten umschlossen und ist über 2 Zugänge erreichbar.

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. Seitens der WHS wurde zugesagt, die Pläne in Varianten weiter auszuarbeiten und zur Gestaltungsbeiratssitzung entsprechend aktualisierte Pläne vorzulegen.

Der geplante Gebäudekomplex des Bauabschnitts 2b befindet sich im Mischgebiet. Die Größe/Umriss 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 (siehe Freiflächenkonzept). Darin werden Fahrradstellplätze und Mülltonnen untergebracht. Die Festsetzungen zur Bepflanzung und zur Dachbegrünung werden ebenfalls eingehalten.

Die Gestaltung der Fassaden entspricht einem frühen Vorentwurfsstadium. Die Materialwahl der Gebäude wird hauptsächlich als Putzfassade vorgeschlagen, wobei Teile der Fassade (Erdgeschosssockel) aus hellem Klinker bestehen sollen. Hier fehlen jedoch wie insgesamt zur Fassadengestaltung noch aussagekräftige Darstellungen. Zu hinterfragen sind insbesondere der nicht befriedigende Übergang zwischen Bauabschnitt 2a und 2b an der Zeller Straße sowie die Fassadenabwicklung des Hochpunktes an der Turnhallestraße/ Moltkestraße mit einer überwiegend geschlossenen Erdgeschossfassade.

## **5. Planungsrechtliche Beurteilung**

---

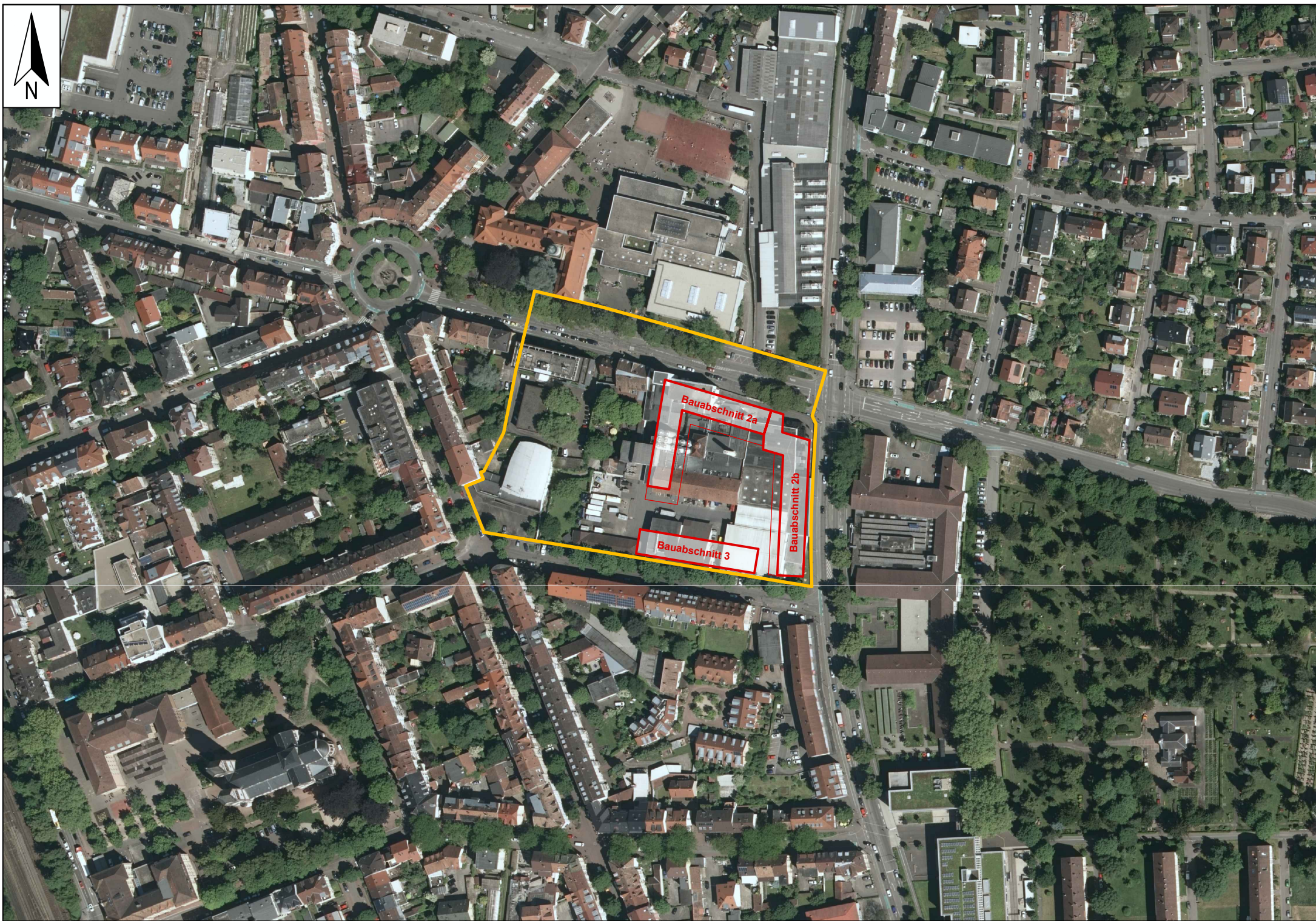
Das Vorhaben entspricht grundsätzlich dem Bebauungsplan „Kronenquartier“.

## **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)  
                 Darstellung des Freiflächenkonzeptes (4 Seiten DIN A4, unmaßstäblich)





HAUS 4

HAUS 3

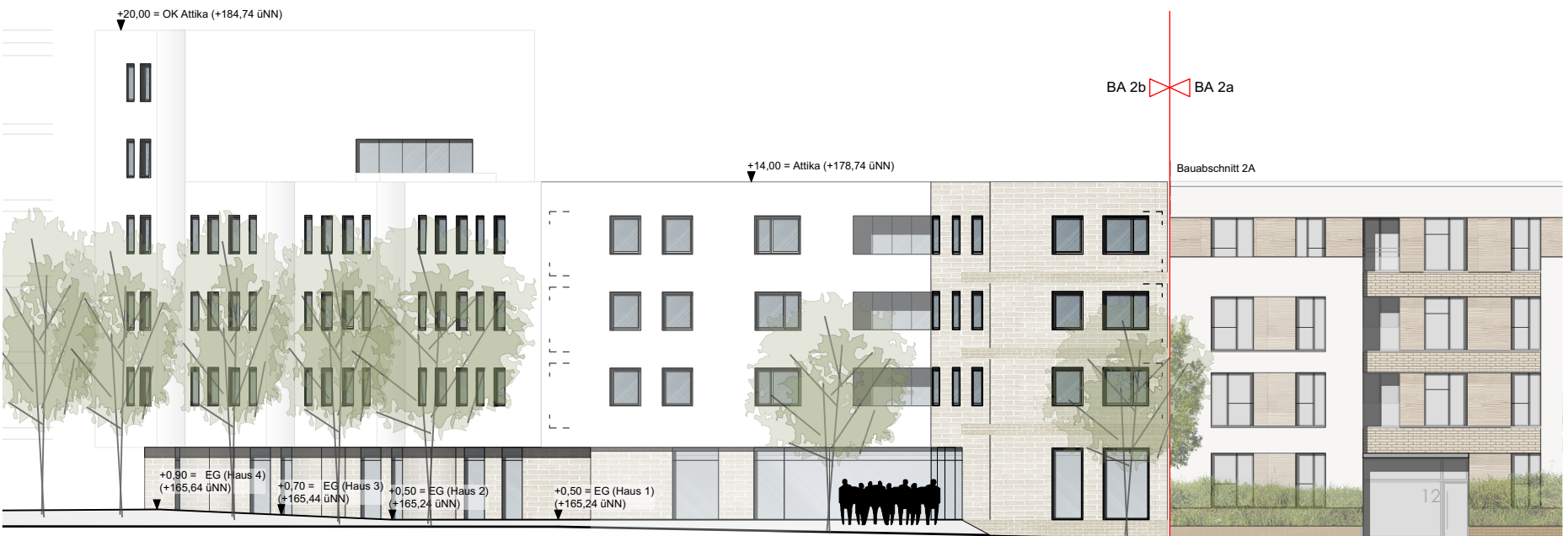
HAUS 2

HAUS 1

ZELLERPLATZ

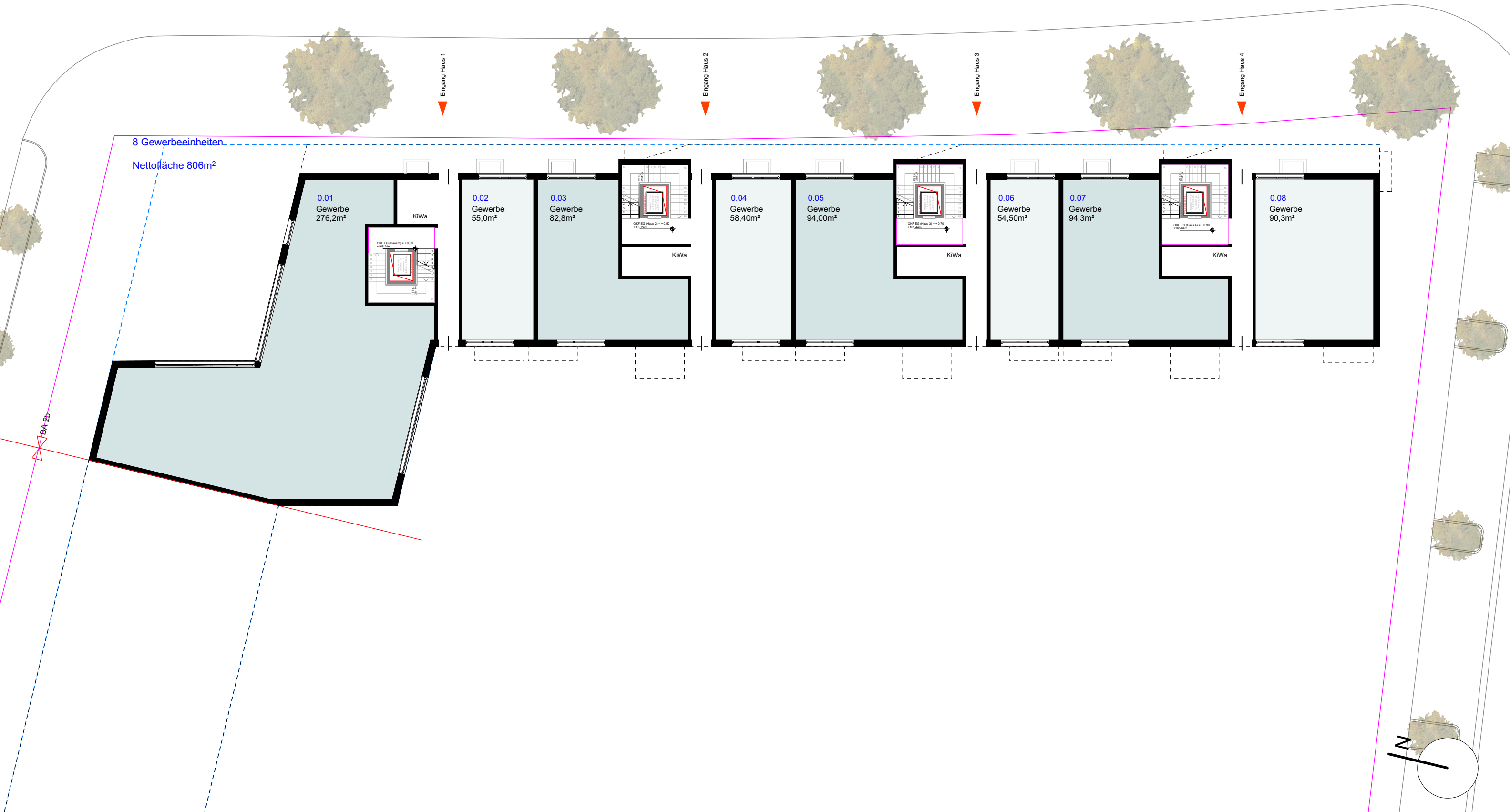


HAUS 4

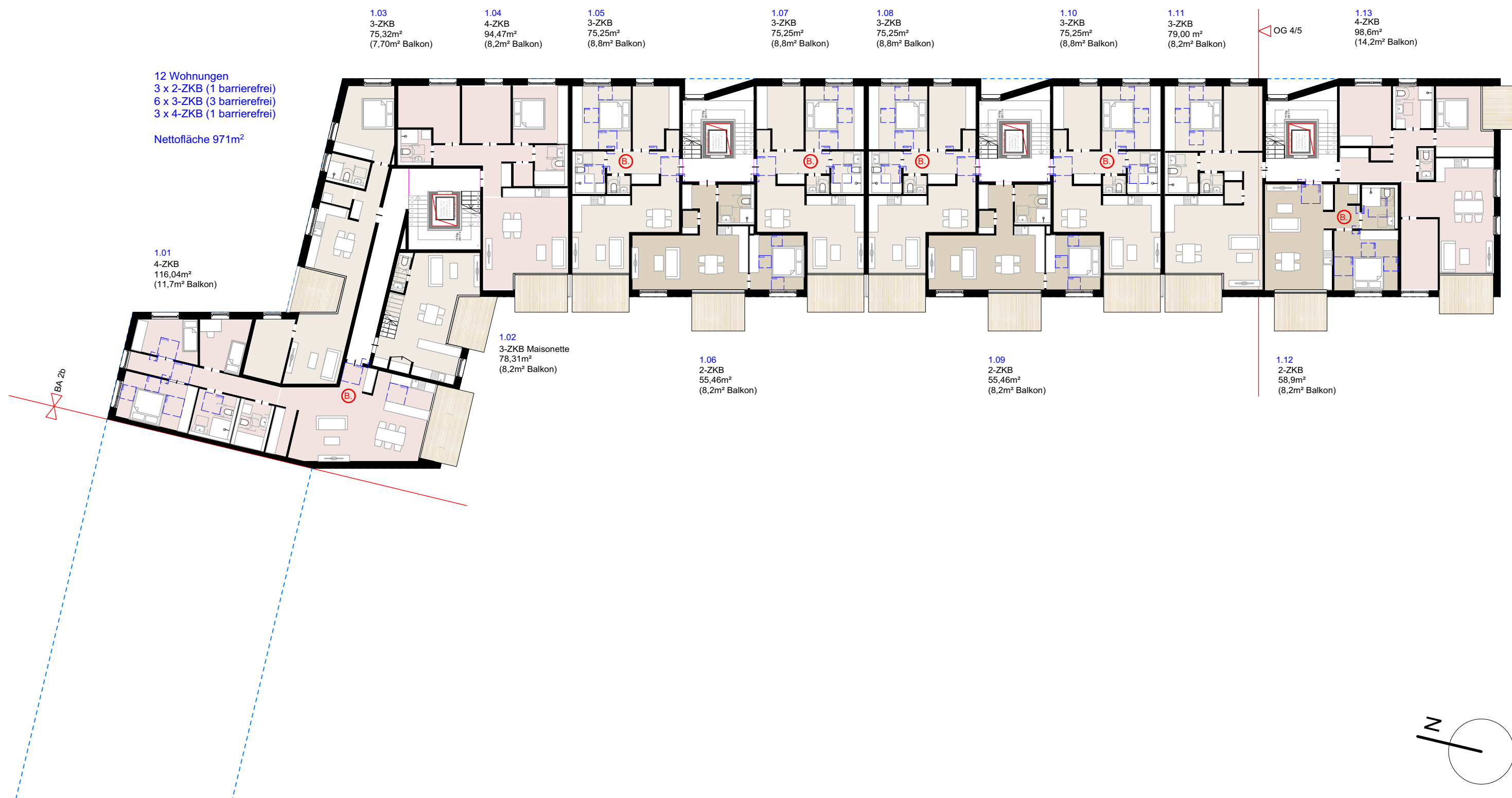


ZELLERPLATZ

Index	Datum	Änderungen	gez.	Maßstab	Format	gezeichnet	Druckdatum	Plannummer	Index	Planinhalt
				1:250	A3	PAS/SWK	13.2.19			AN - BA 2b Ansichten
			Projektleiter		geprüft	Bauherr	genehmigt	Projekt		Bauherr
								Kronenquartier Offenburg		Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
								Moltkestraße   77654 Offenburg		71638 Ludwigsburg



Index	Datum	Änderungen	gez.	Maßstab	Format	gezeichnet	Druckdatum	Plannummer	Index	Planinhalt
				1:250	A3	PAS/SWK	13.2.19			EG - BA 2b
				Projektleiter	geprüft	Bauherr	genehmigt			
								Projekt		Bauherr
								Kronenquartier Offenburg		Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
								Moltkestraße   77654 Offenburg		71638 Ludwigsburg



12 Wohnungen  
3 x 2-ZKB (1 barrierefrei)  
6 x 3-ZKB (3 barrierefrei)  
3 x 4-ZKB (1 barrierefrei)

Nettofläche 971m²

1.01  
4-ZKB  
116,04m²  
(11,7m² Balkon)

1.02  
3-ZKB Maisonette  
78,31m²  
(8,2m² Balkon)

1.06  
2-ZKB  
55,46m²  
(8,2m² Balkon)

1.09  
2-ZKB  
55,46m²  
(8,2m² Balkon)

1.12  
2-ZKB  
58,9m²  
(8,2m² Balkon)

1.03  
3-ZKB  
75,32m²  
(7,70m² Balkon)

1.04  
4-ZKB  
94,47m²  
(8,2m² Balkon)

1.05  
3-ZKB  
75,25m²  
(8,8m² Balkon)

1.07  
3-ZKB  
75,25m²  
(8,8m² Balkon)

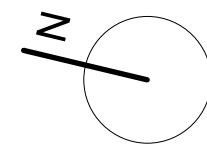
1.08  
3-ZKB  
75,25m²  
(8,8m² Balkon)

1.10  
3-ZKB  
75,25m²  
(8,8m² Balkon)

1.11  
3-ZKB  
79,00 m²  
(8,2m² Balkon)

1.13  
4-ZKB  
98,6m²  
(14,2m² Balkon)

OG 4/5



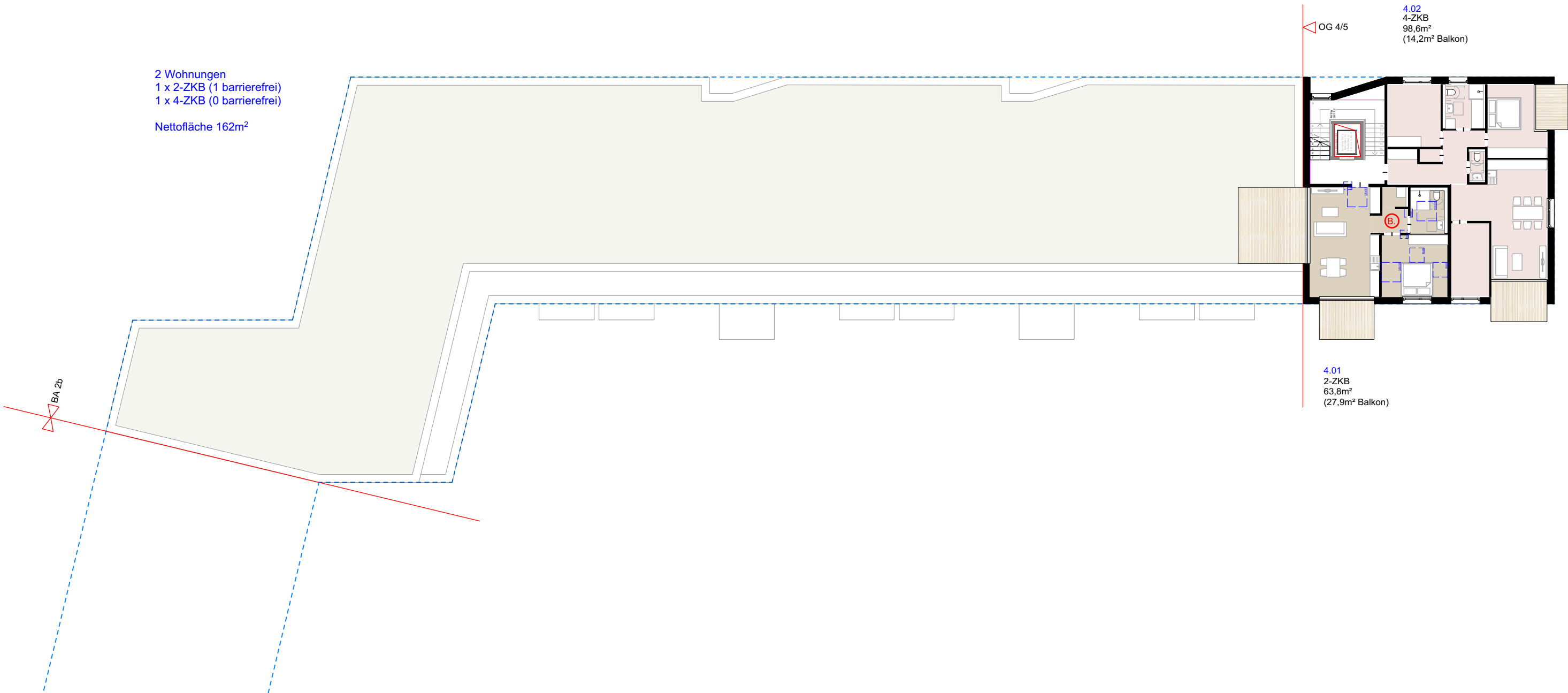
Index	Datum	Änderungen	gez.	Maßstab 1:250	Format A3	gezeichnet PAS/SWK	Druckdatum 13.2.19	Plannummer	Index	Planinhalt 1.OG - BA 2b
			Projektleiter		geprüft	Bauherr	genehmigt	Projekt Kronenquartier Offenburg Moltkestraße   77654 Offenburg	Bauherr Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH 71638 Ludwigsburg	

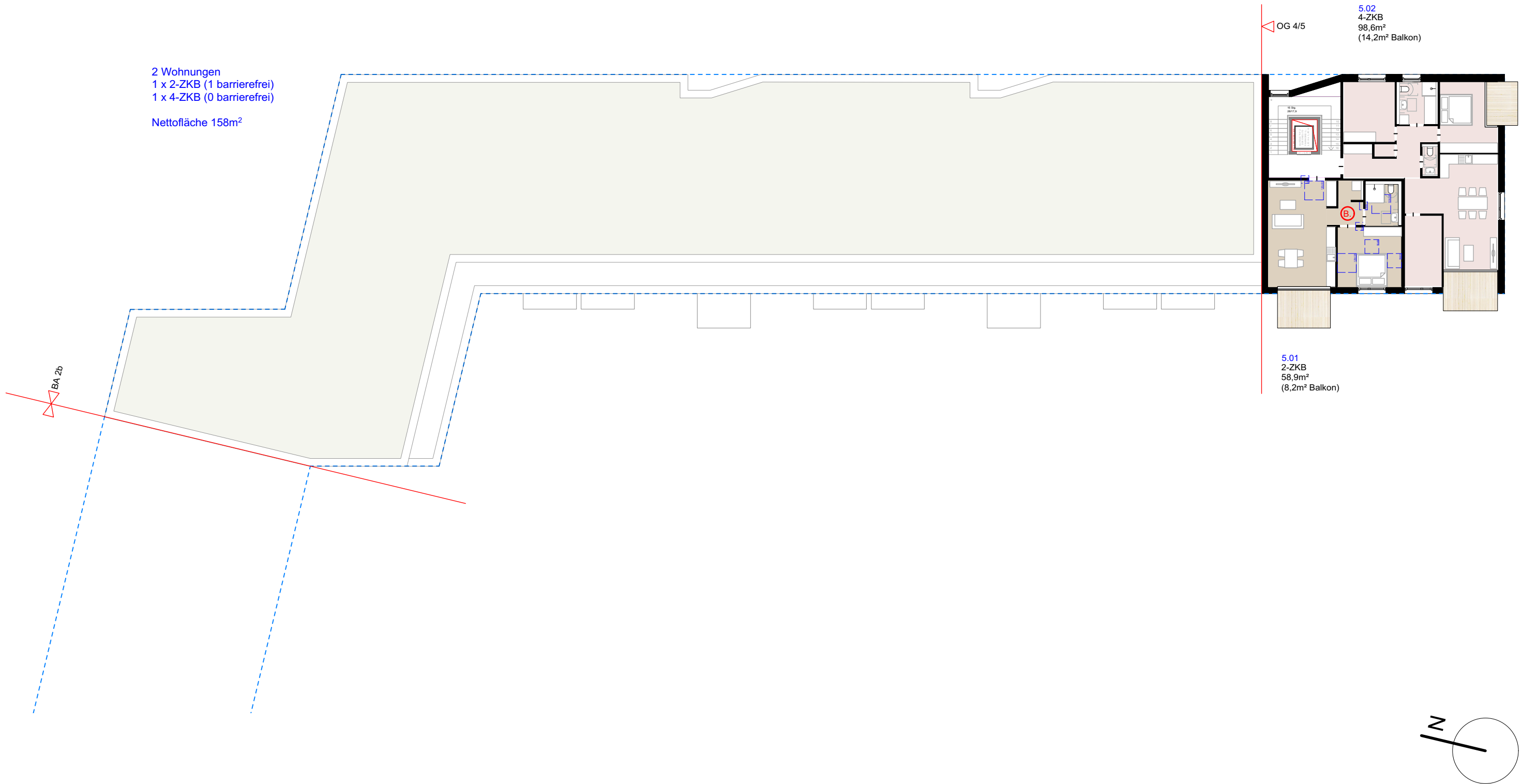


Index	Datum	Änderungen	gez.	Maßstab 1:250	Format A3	gezeichnet PAS/SWK	Druckdatum 13.2.19	Plannummer	Index	Planinhalt 2.OG - BA 2b	Projekt Kronenquartier Offenburg Moltkestraße   77654 Offenburg	Bauherr Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH 71638 Ludwigsburg
			Projektleiter		geprüft	Bauherr	genehmigt					

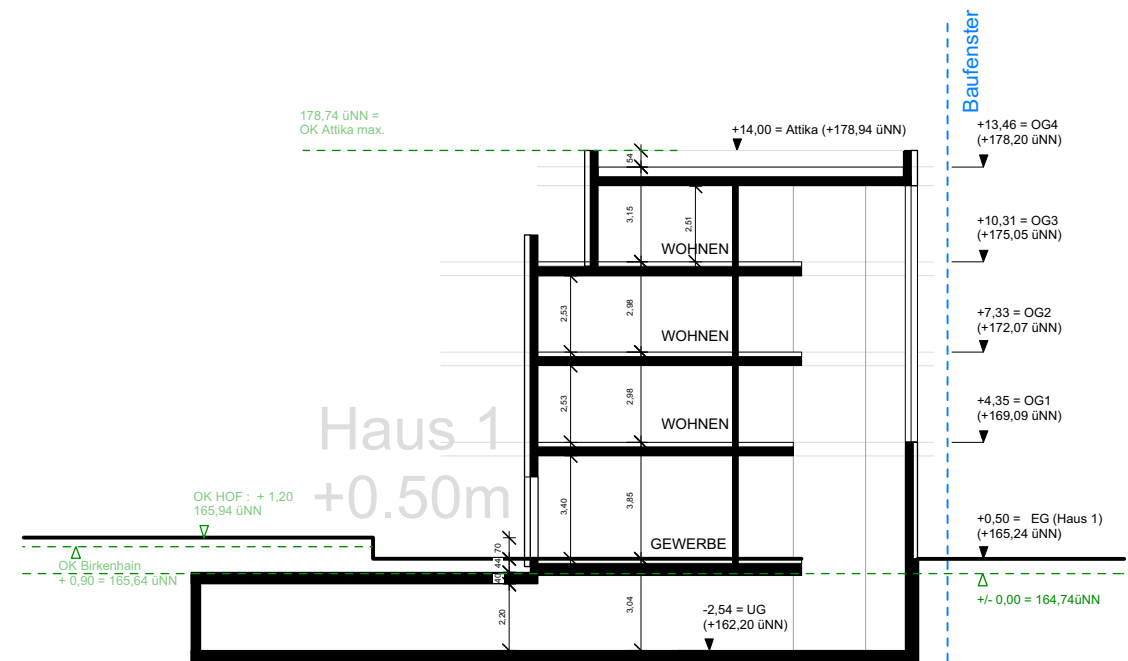
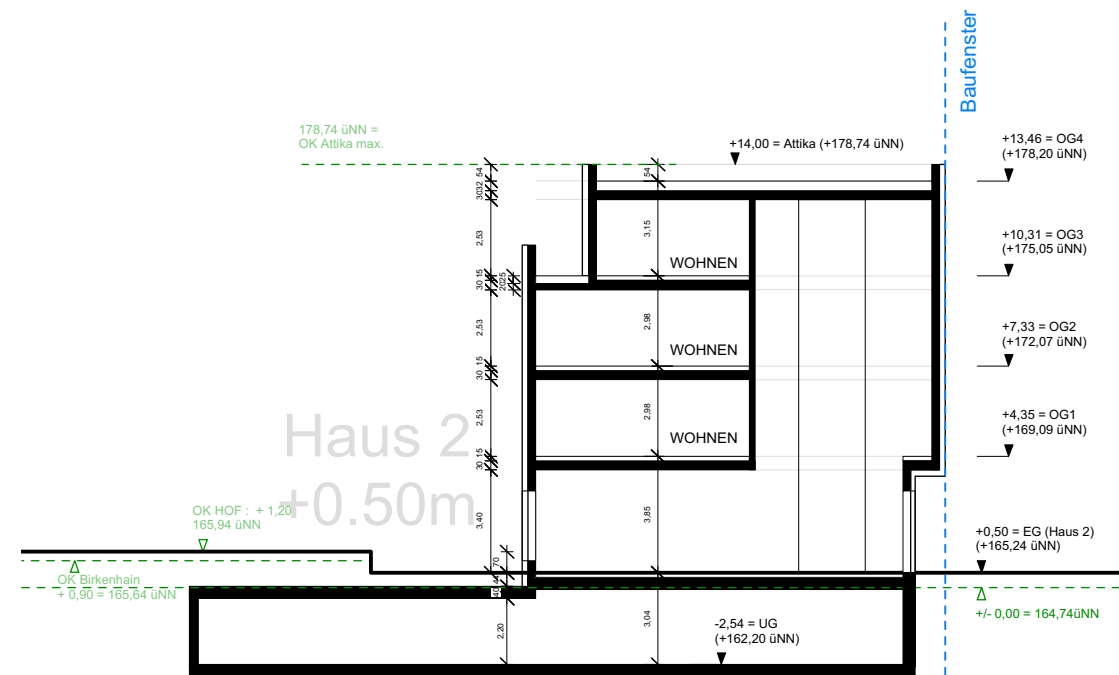
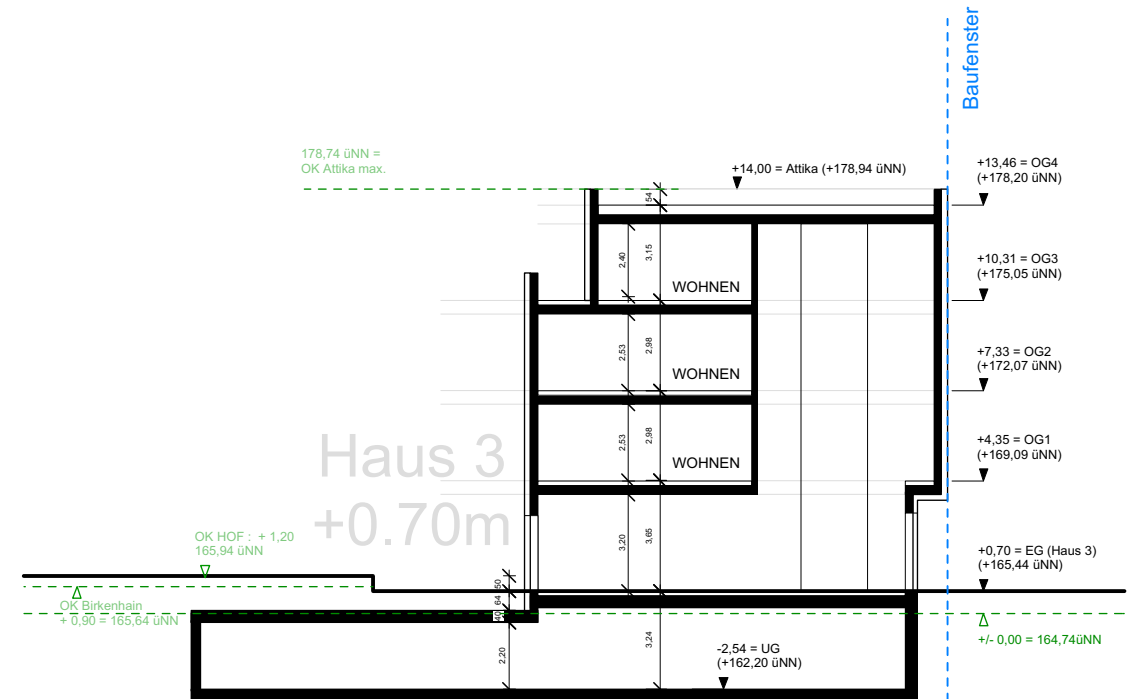
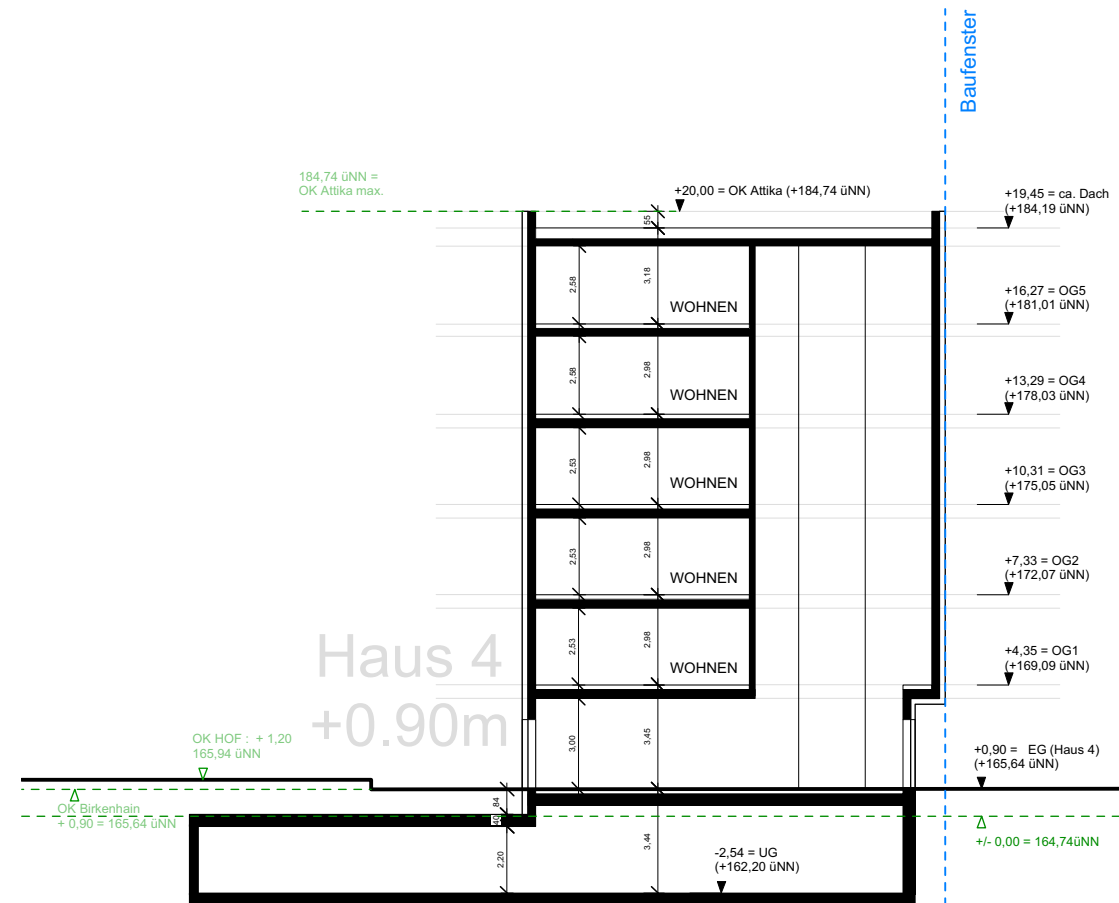


Index	Datum	Änderungen	gez.	Maßstab 1:250	Format A3	gezeichnet PAS/SWK	Druckdatum 13.2.19	Plannummer	Index	Planinhalt 3.OG - BA 2b
			Projektleiter		geprüft	Bauherr	genehmigt	Projekt Kronenquartier Offenburg Moltkestraße   77654 Offenburg	Bauherr Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH 71638 Ludwigsburg	





Index	Datum	Änderungen	gez.	Maßstab	Format	gezeichnet	Druckdatum	Plannummer	Index	Planinhalt
				1:250	A3	PAS/SWK	13.2.19			5.OG - BA 2b
			Projektleiter		geprüft	Bauherr	genehmigt	Projekt	Bauherr	
								Kronenquartier Offenburg	Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH	
								Moltkestraße   77654 Offenburg	71638 Ludwigsburg	





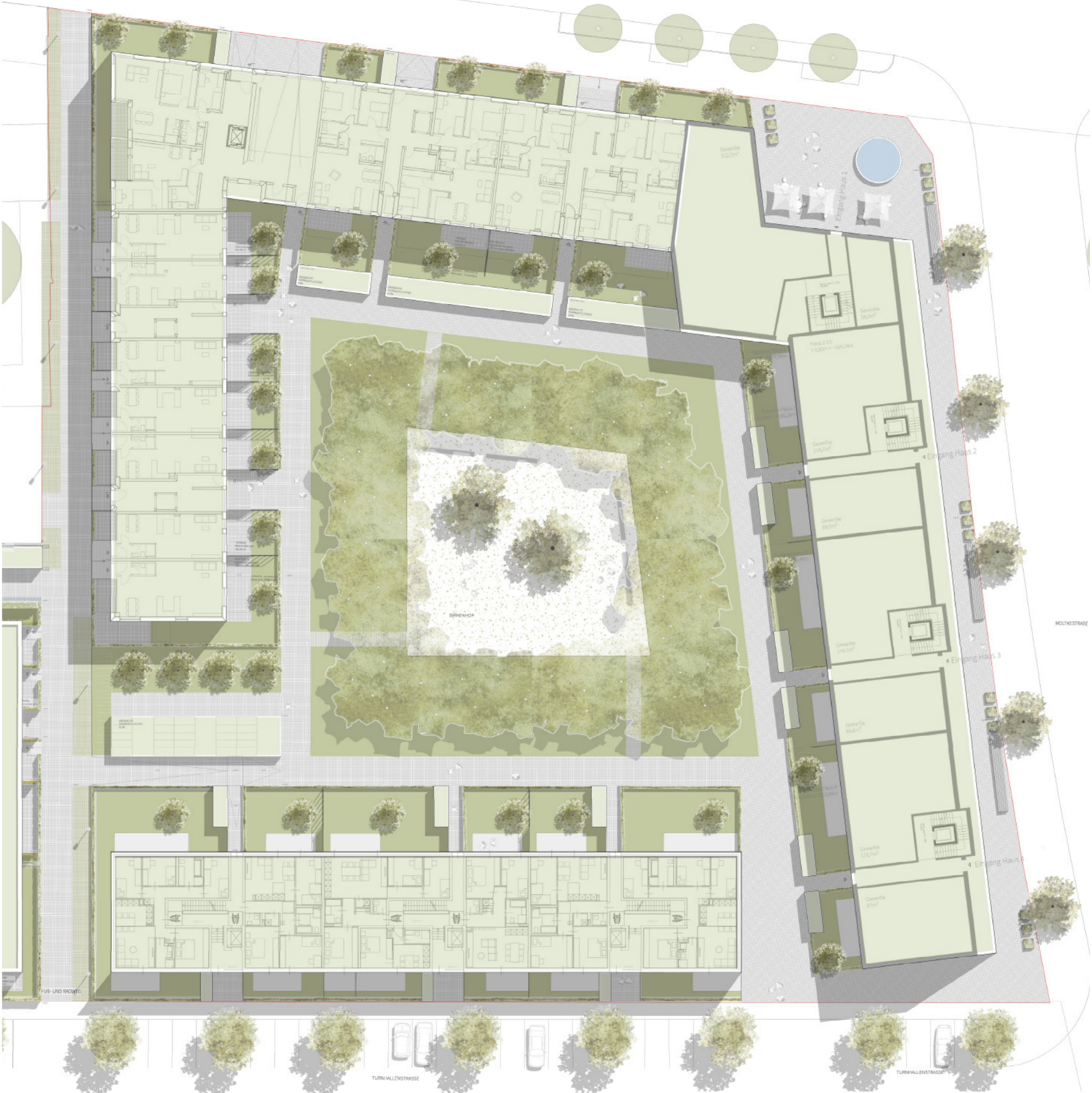
# Kronenquartier Offenburg

gesamt



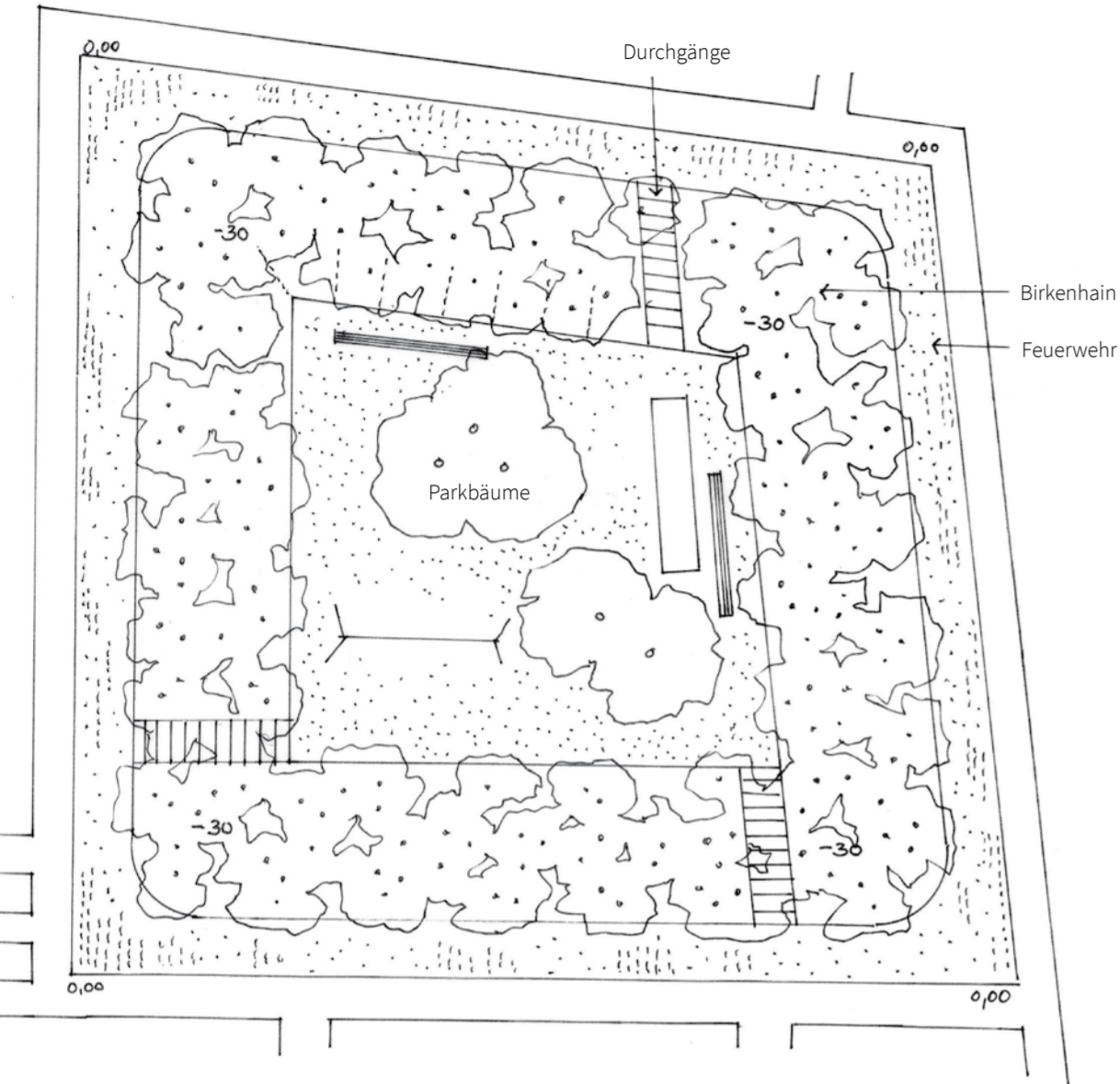
# Kronenquartier Offenburg

## Bauabschnitt 2 + 3



# Kronenquartier Offenburg

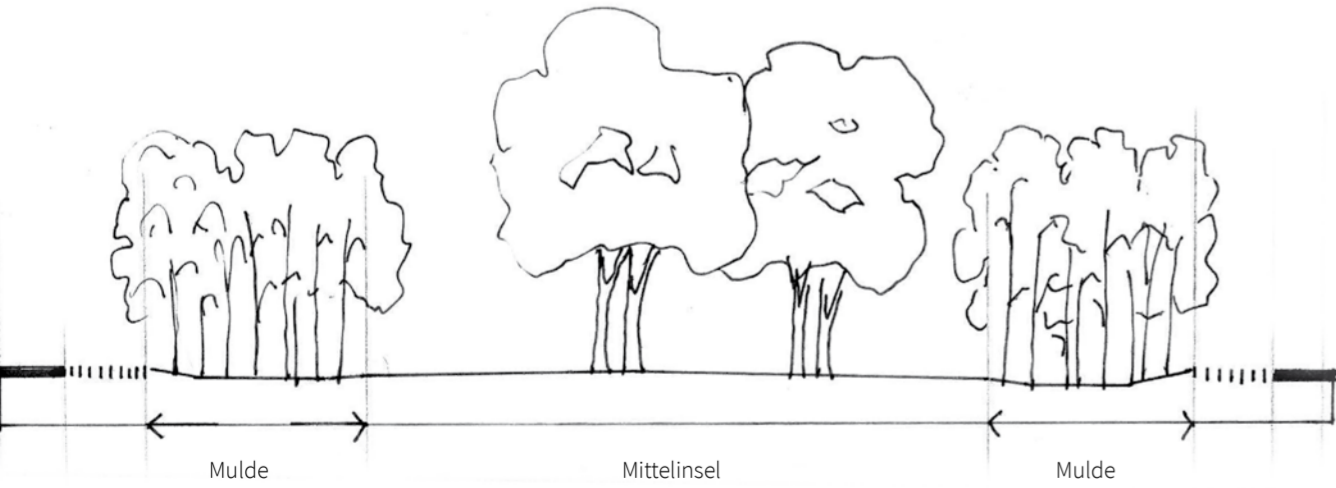
## Details



### Der Birkenhof

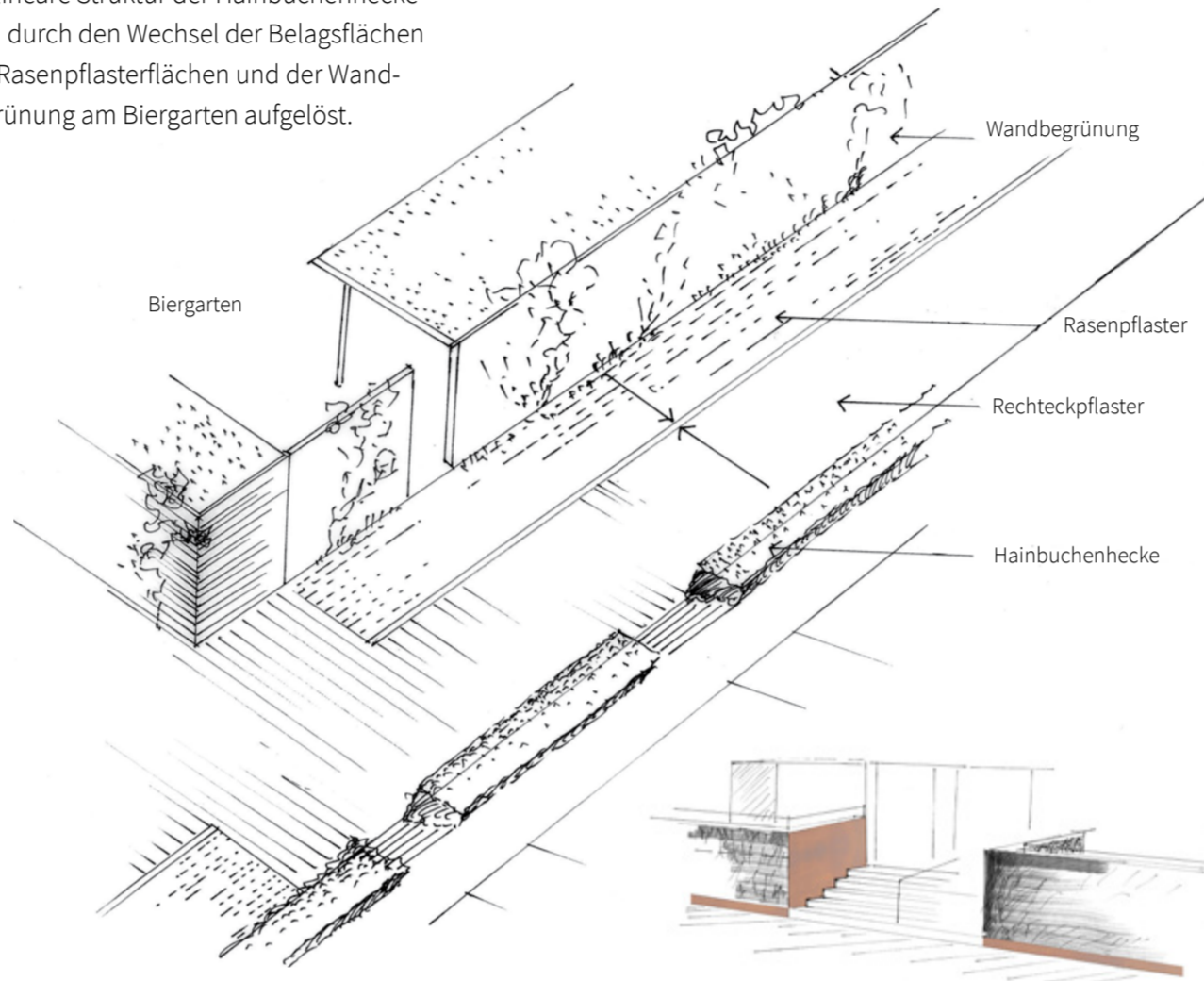
Zentrum der Anlage bildet der große grüne Innenhof. Die Feuerwehrumfahrt bestimmt die Größe des Hofes.

In einer umlaufenden Mulde steht der Birkenhain, der das sich ansammelnde Oberflächenwasser aufnimmt und verdunstet. Der umlaufende Birkenhain bildet einen lockeren Baumkranz, sodass eine offene Mittelinsel entsteht – für Aufenthalt, Spiel und Sport.

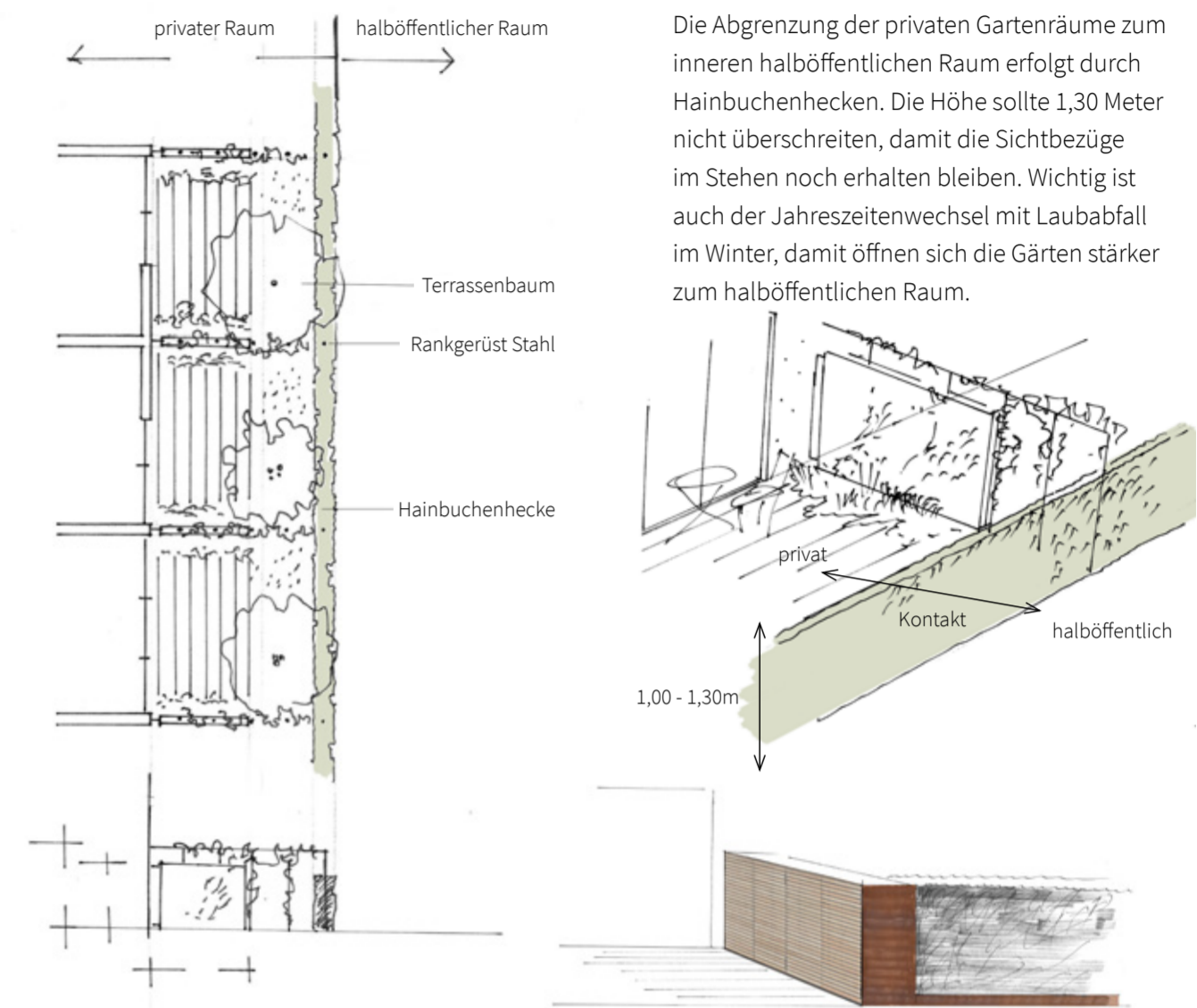


### Fuß- und Radweg am Biergarten

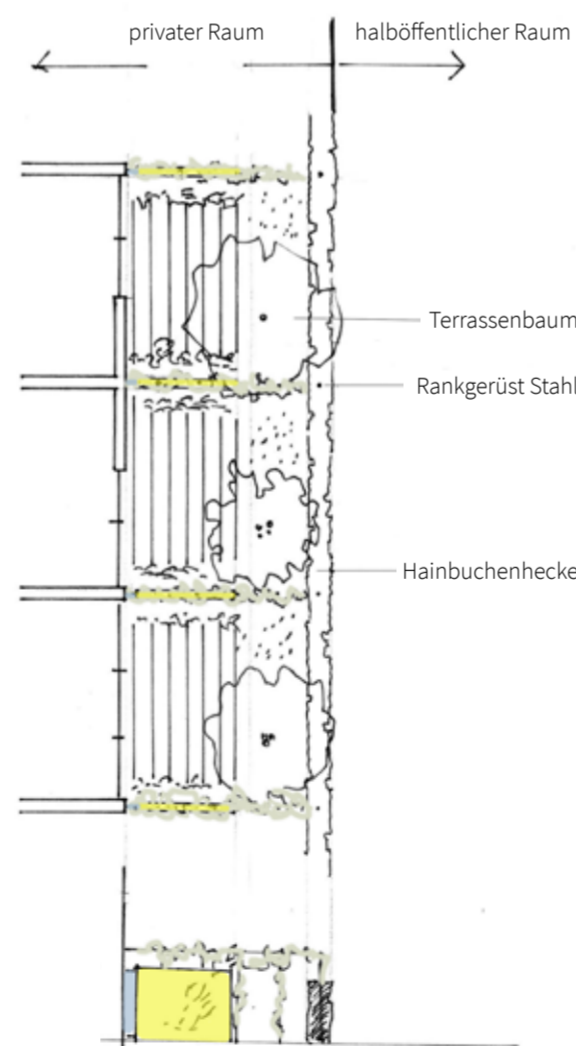
Die Idee der Gestaltung bestimmt die grüne Charakteristik der Durchgangsräume. Die lineare Struktur der Hainbuchenhecke wird durch den Wechsel der Belagsflächen mit Rasenpflasterflächen und der Wandbegrünung am Biergarten aufgelöst.



### Kontakt zwischen privatem und halböffentlichem Raum



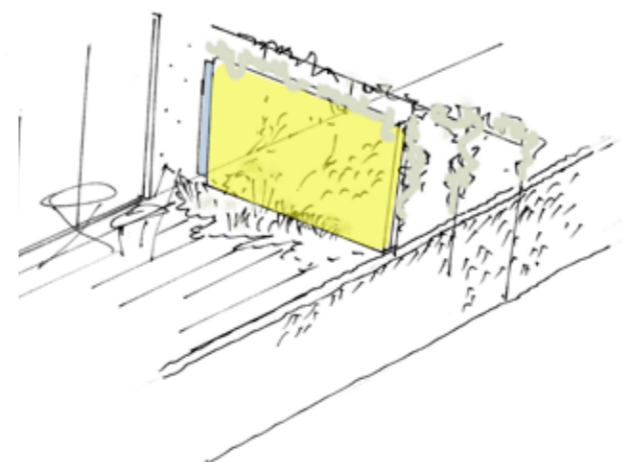
### Kontakt zwischen privaten Räumen



Sichtschutzmauer aus Beton, abgerückt von der Wand – Zwischenraum mit HPL  
Mauerhöhe: max. 2,00 m  
Mauerlänge: max. 3,00 m

Darüber Rankgerüst aus z.B. Stahl  
Höhe: max. 2,20 m

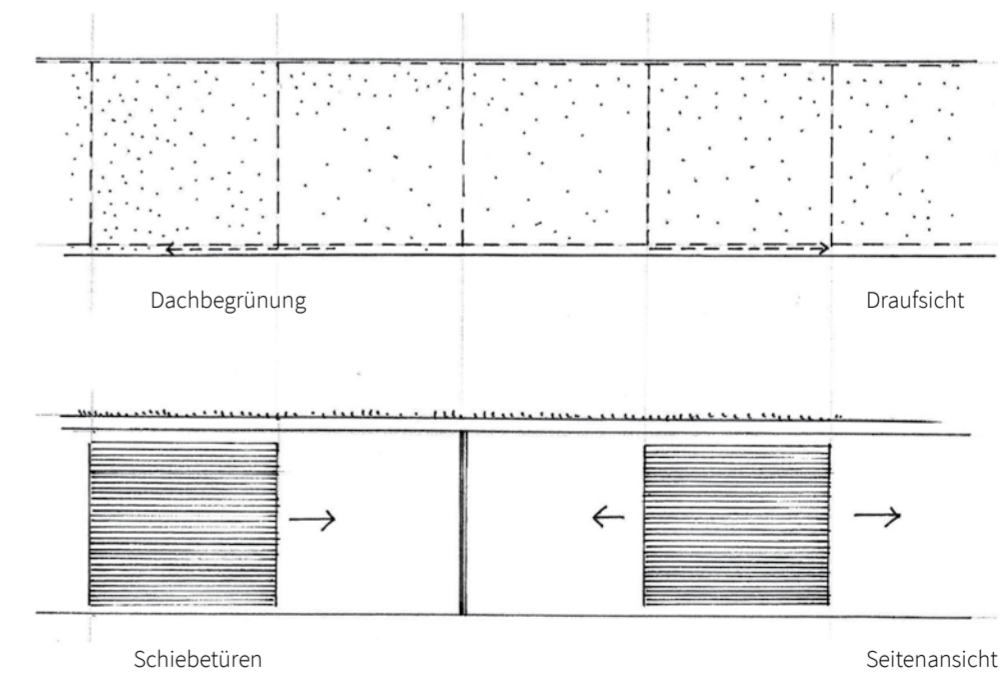
Mauer und Rankgerüst berankt mit  
· Parthenocissus quinifolia / Veitschii  
· Hydrangea paniculata  
· Kletterrosen



### Nebenanlagen – Fahrradständer, Gerätehäuser und Müll

Ständerkonstruktion aus Vierkanthölzer  
Dach: Kertoplatte und Dachbegrünung  
mit Vegetationsmatte und Sedum-Sprossen

Seitenwände: teilweise geschlossen mit horizontalen Holzleisten, teilweise offen und teilweise mit Schiebewänden, Stahlkonstruktion mit Holzleisten; je nach Nutzungsart und Erfordernissen.



# Kronenquartier Offenburg

## Materialien

