

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 3
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 3. Bauabschnitts liegt im süd-westlichen Bereich des „Kronenquartiers“ an der Turnhallestraße. Das Grundstück wird über die Turnhallestraße erschlossen. Die Zufahrt der Tiefgarage liegt in der Zeller Straße an der nördlichen Grundstücksgrenze. In dieser werden alle baurechtlich erforderlichen Stellplätze untergebracht sowie zusätzliche Besucherstellplätze. Das Gebäude verfügt über 4 Geschosse. Die Gebäudehöhe an der Fassade beträgt 13,20 m. Das oberste Dach wird begrünt. Die 1-, 2-, 3-, 4- und 5- Zimmer-Wohnungen sind zum Birkenhof und/oder zur Turnhallestraße orientiert. Alle 3 Treppenhäuser 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 Birkenhof 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. Der Birkenhof hat mehrere Funktionen. Er dient der Regenwasserversickerung und als Spielplatz.

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.

Der BA 3 ähnelt sehr stark dem BA 1. Vorgesehen war, gerade in den verschiedenen Bauabschnitten auch die Handschrift unterschiedlicher Architekten bzw. unterschiedlicher Architekturen zu sehen, um einen guten Anschluss an die Kleinteiligkeit der Oststadt-Bebauung zu finden. Ein Wiederholen bzw. Fortsetzen der horizontalen Fassadenstruktur des BA 1 an der Turnhallestraße über die Gesamtlänge stellt aus städtebaulicher Sicht nicht die richtige Lösung dar. Hier sollten sich die Gebäudefassaden deutlich unterscheiden, damit das Ziel einer städtebaulichen angemessenen Integration in die Bebauung der Oststadt erreicht wird. Für die Gestaltungsbeiratssitzung wurde daher die Ausarbeitung weiterer Varianten zugesagt.

Der geplante Gebäudekomplex des dritten Bauabschnitts befindet sich im allgemeinen Wohngebiet. 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.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich dem Bebauungsplan „Kronenquartier“.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

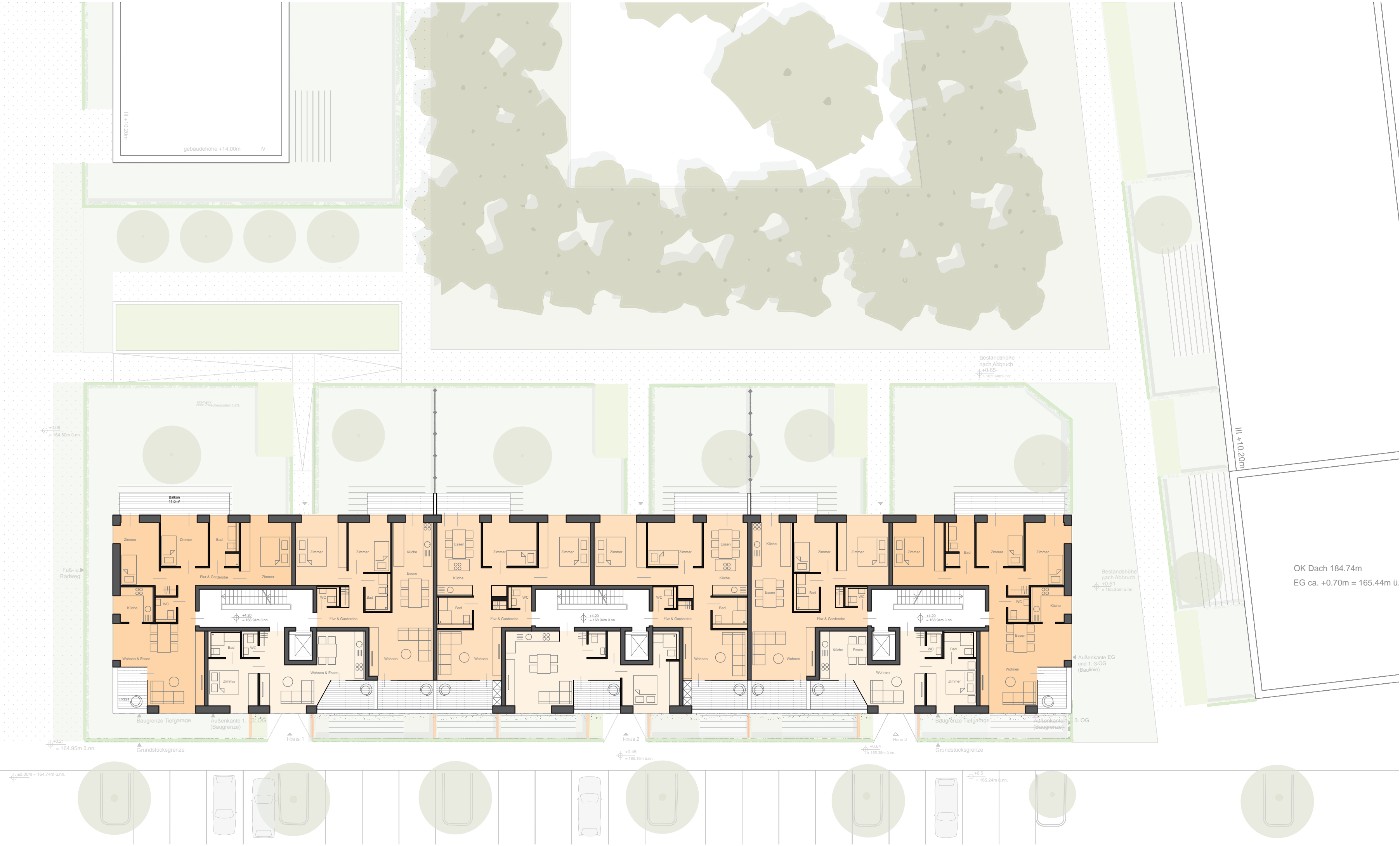
Anlagen: Übersichtsplan (1 Seite DIN A4, unmaßstäblich)
 Darstellung des Entwurfs (7 Seiten DIN A4, unmaßstäblich)
 Darstellung des Freiflächenkonzeptes (4 Seiten DIN A4, unmaßstäblich)





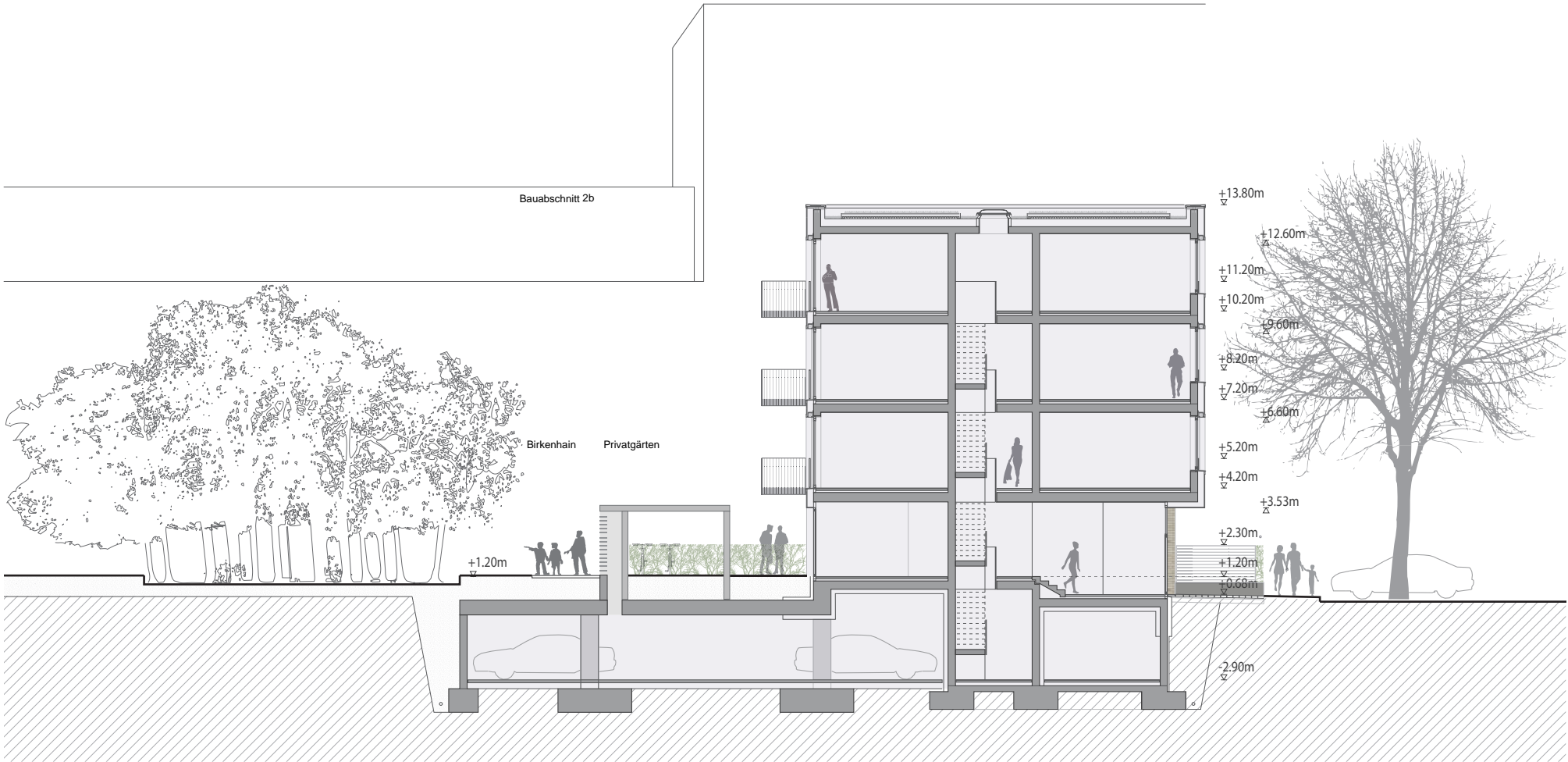
- Legende**
- 1- bzw. 2-Zimmer-Wohnung
 - 3-Zimmer-Wohnung
 - 4-Zimmer-Wohnung
 - Sichtschutzwände
 - Rankgerüste (Sichtschutz)
 - Dachbegrünung, extensiv
 - Hainbuchenhecke, Höhe max. 1,80m

Grundriss EG 1:200



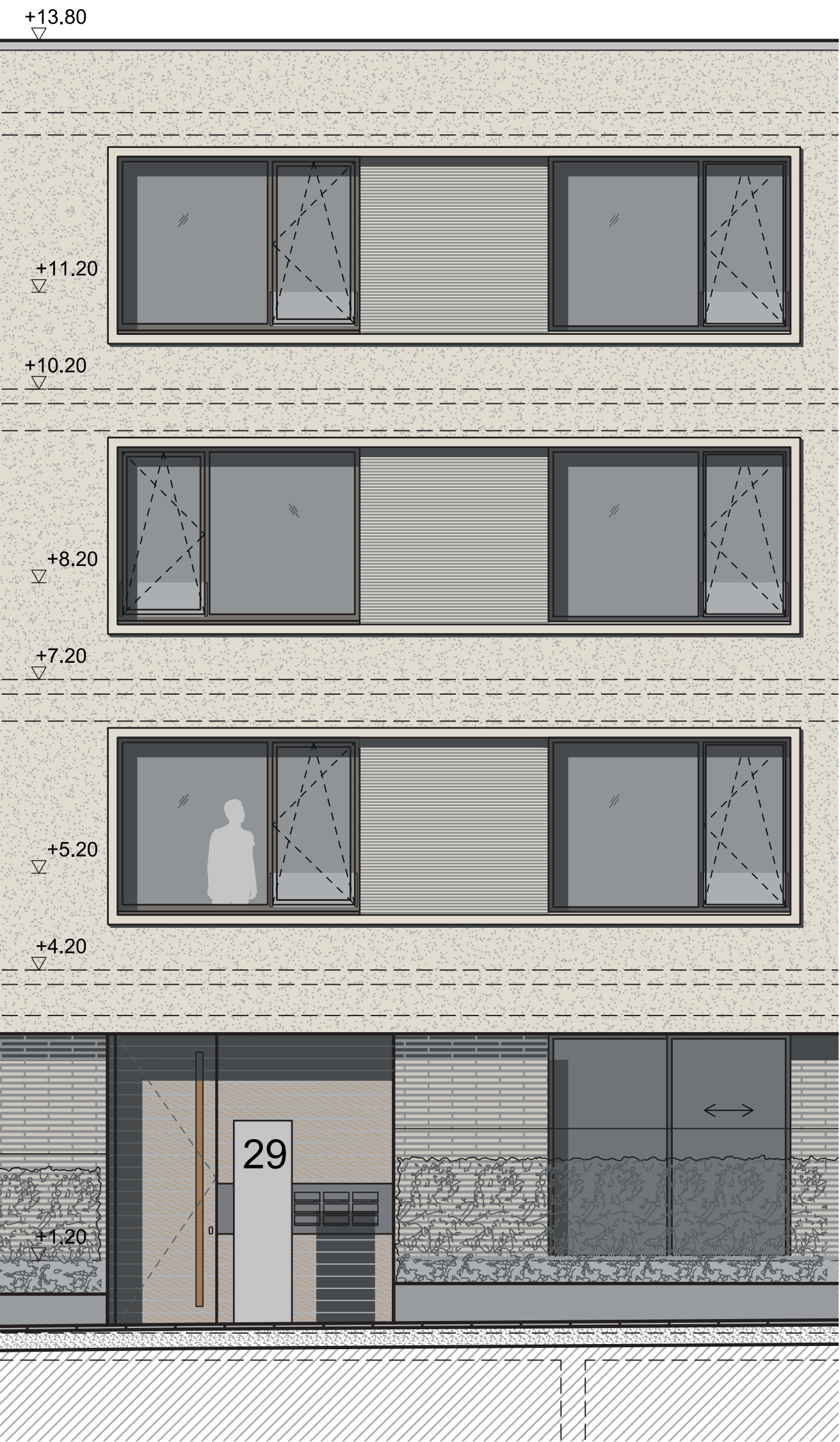
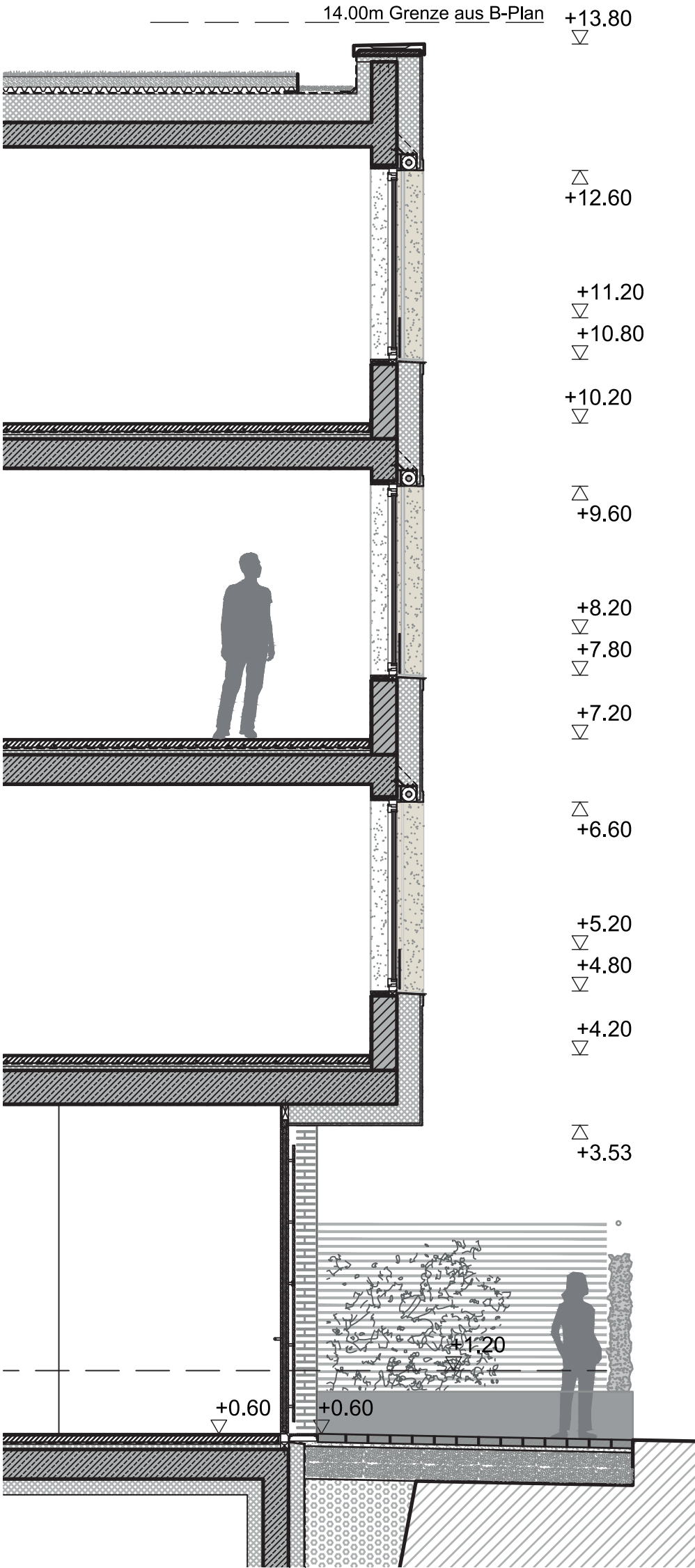
- Legende**
- 1- bzw. 2-Zimmer-Wohnung
 - 3-Zimmer-Wohnung
 - 4-Zimmer-Wohnung
 - Sichtschutzwände
 - Rankgerüste (Sichtschutz)
 - Dachbegrünung, extensiv
 - Hainbuchenhecke, Höhe max. 1,80m

Grundriss 1. OG 1:200









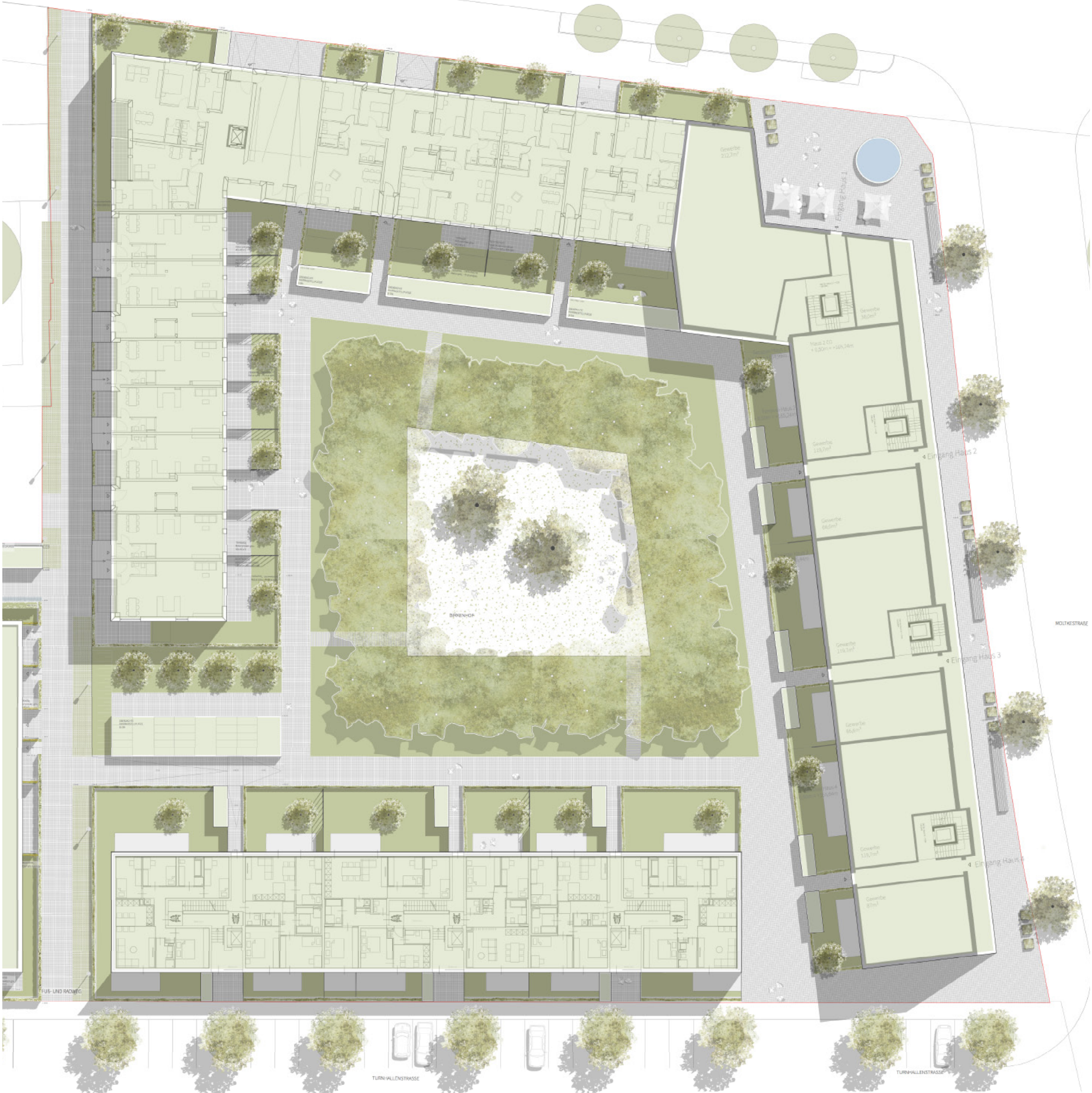
Kronenquartier Offenburg

gesamt



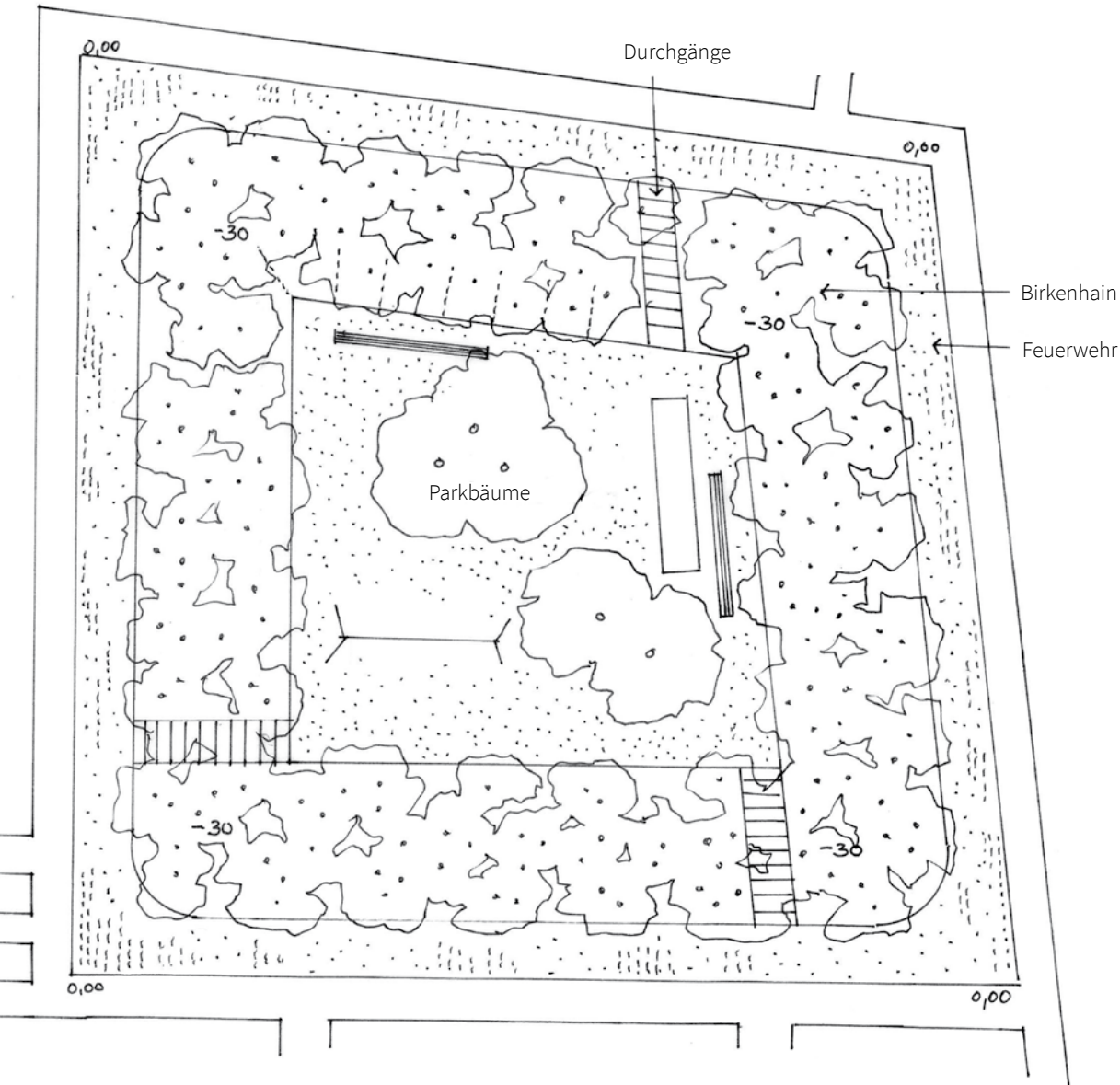
Kronenquartier Offenburg

Bauabschnitt 2 + 3



Kronenquartier Offenburg

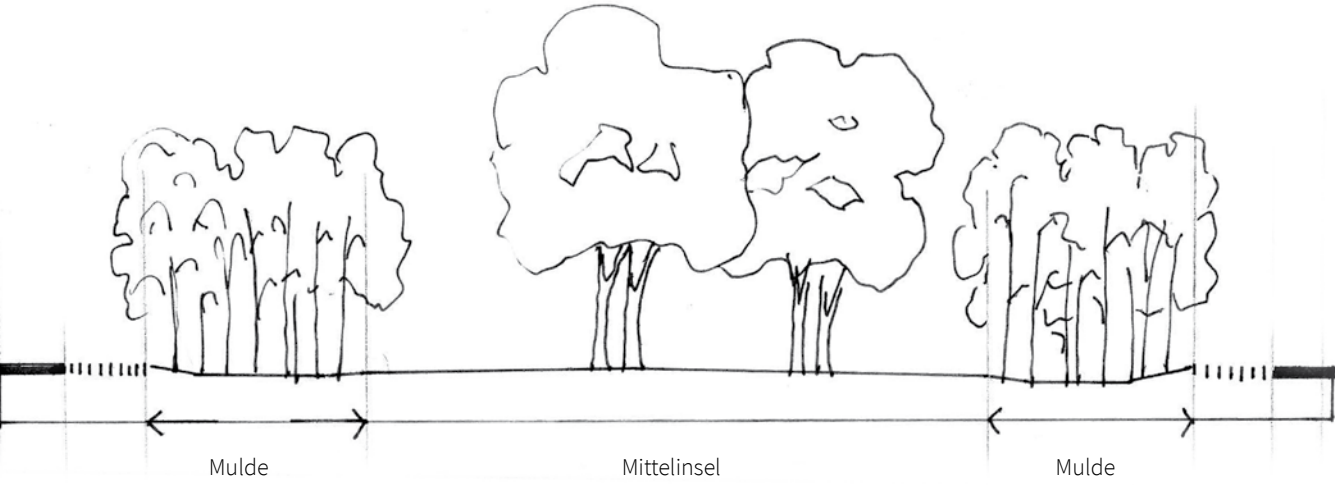
Details



Der Birkenhof

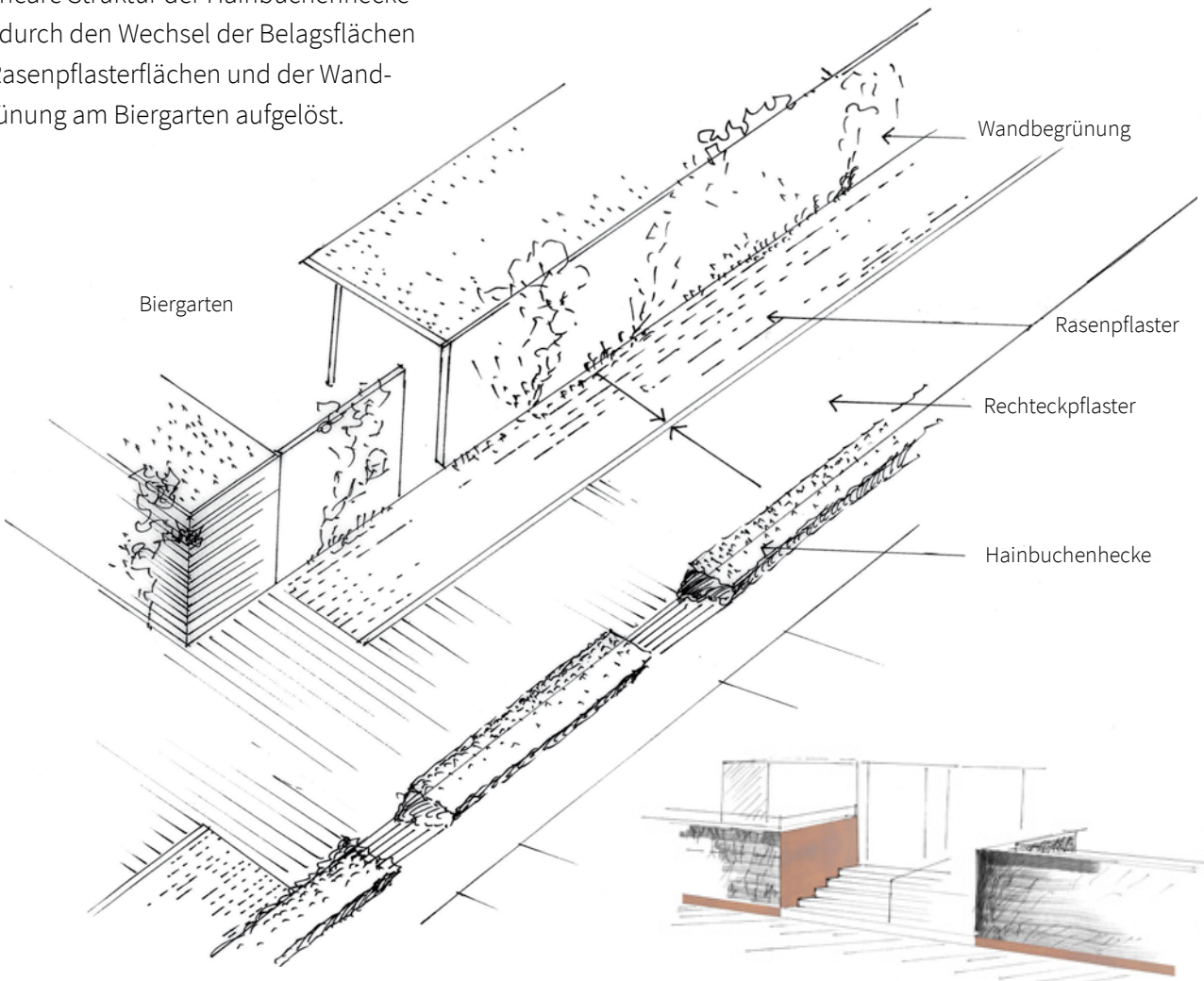
Zentrum der Anlage bildet der große grüne Innenhof. Die Feuerwehrumfahrt bestimmt die Größe des Hofes.

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.

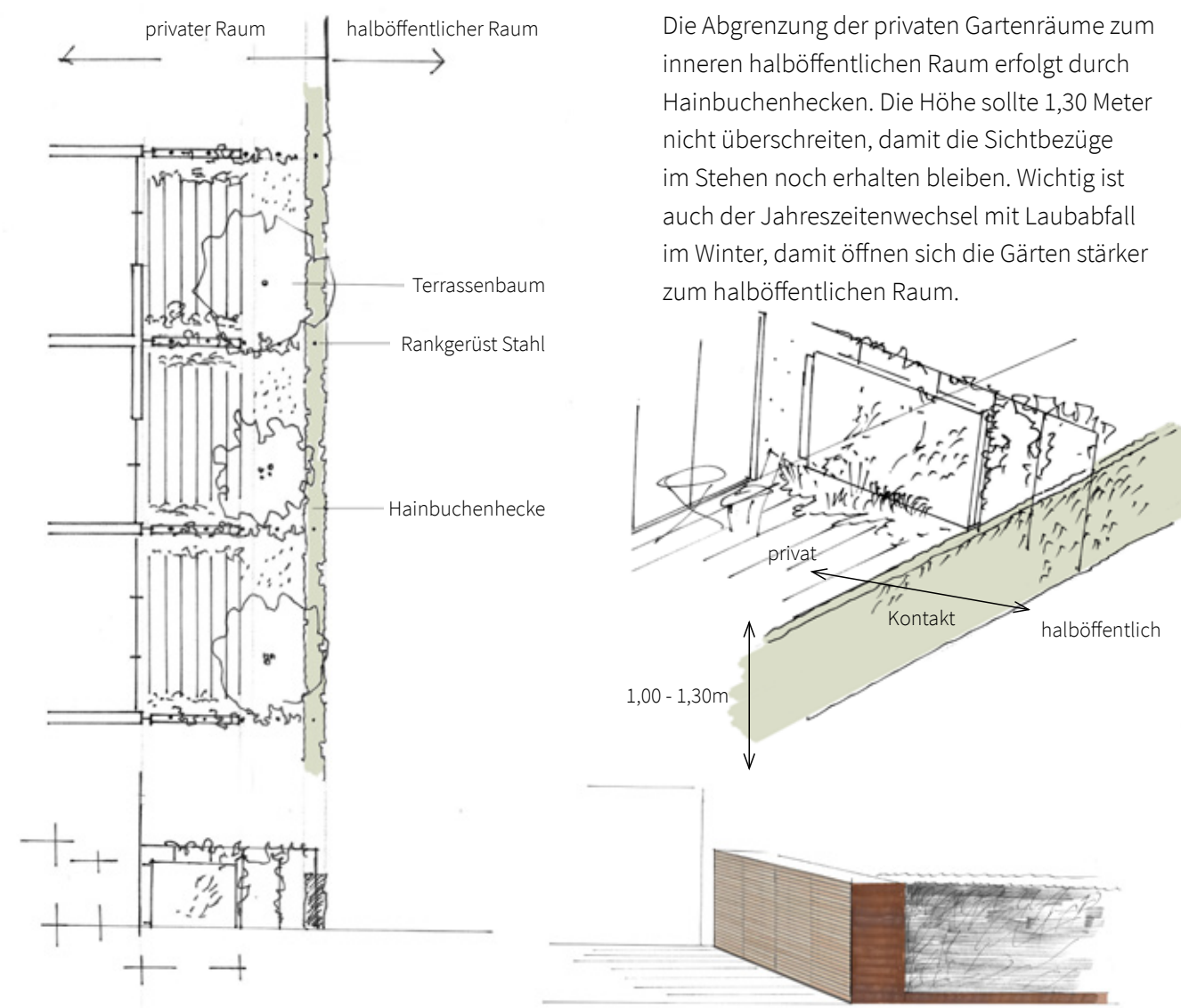


Fuß- und Radweg am Biergarten

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.

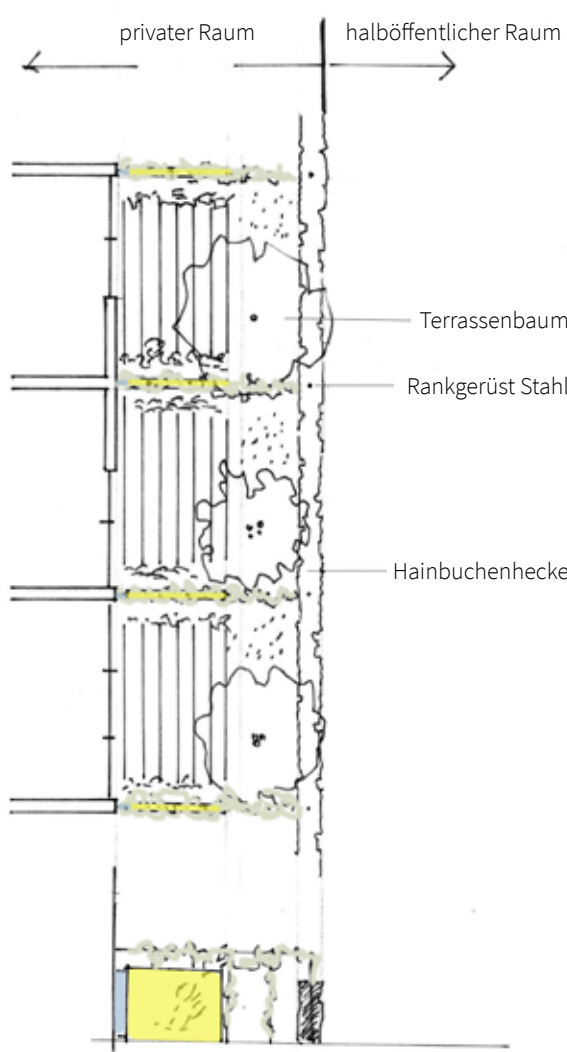


Kontakt zwischen privatem und halböffentlichem Raum



Die Abgrenzung der privaten Gartenräume zum inneren halböffentlichen Raum erfolgt durch Hainbuchenhecken. Die Höhe sollte 1,30 Meter nicht überschreiten, damit die Sichtbezüge im Stehen noch erhalten bleiben. Wichtig ist auch der Jahreszeitenwechsel mit Laubabfall im Winter, damit öffnen sich die Gärten stärker zum halböffentlichen Raum.

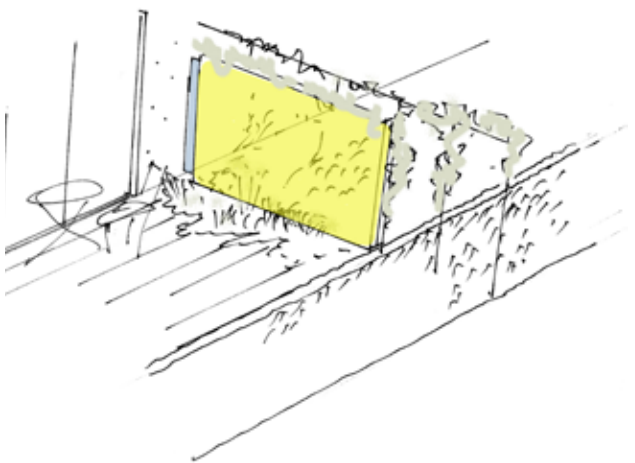
Kontakt zwischen privaten Räumen



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

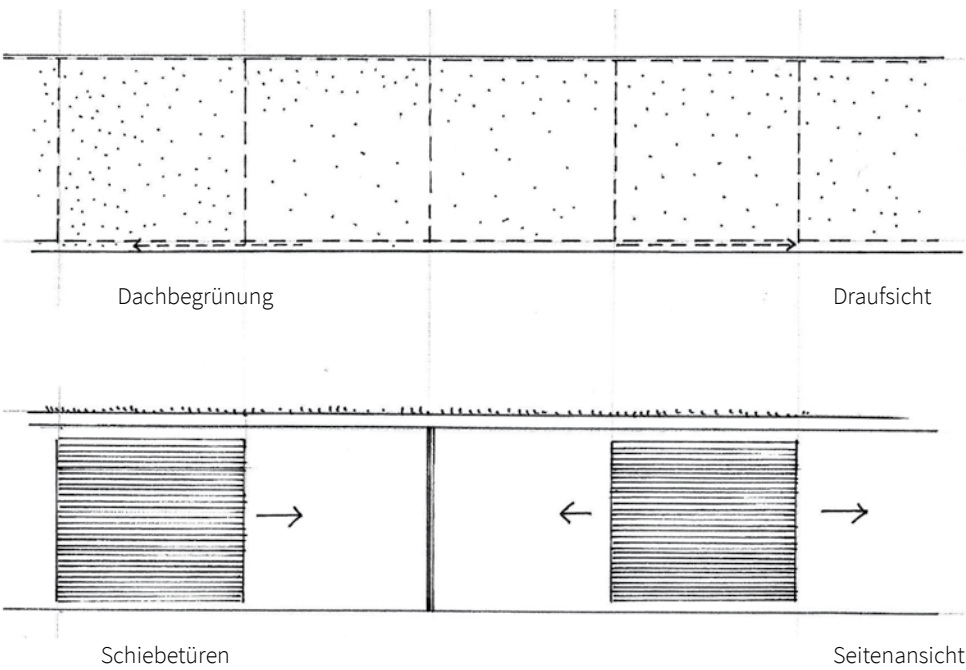
Mauer und Rankgerüst berankt mit
· Parthenocissus quinifolia / Veitschii
· Hydrangea paniculata
· Kletterrosen



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

