

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.20

am 10.12.2019

1. Bauvorhaben:

Betreutes Wohnen Kolpingstraße der Trend Concept GmbH in Albersbösch.

2. Bauherr:

Trend Concept GmbH, Ortenberg

3. Beschreibung

Vorgesehen ist ein ein- bis viergeschossiger Gebäudekomplex mit einer Gebäudehöhe von 12,59 m und einem Flachdach in der Kolpingstraße. Im Erdgeschoss sind neben einer Tagespflege auch die Haustechnik, Abstell- bzw. Kellerräume für die Wohnungen und 15 Pkw-Stellplätze geplant. In den Regelgeschossen sollen jeweils 11 Wohneinheiten als zwei- bis drei-Zimmerwohnungen entstehen. Zudem befindet sich im ersten Obergeschoss eine Gemeinschafts- bzw. Begegnungsfläche mit Zugang zur Dachterrasse. Eine Unterkellerung des Gebäudes ist nicht geplant. Insgesamt ist die Realisierung von 20 Pkw-Stellplätzen oberirdisch auf dem Grundstück angedacht. Der Großteil der oberirdischen Pkw-Stellplätze ist im nordöstlichen Bereich des Erdgeschosses in das Gebäude integriert und weitere 5 Stellplätze nordwestlich vom Gebäude, davon drei für die Tagespflegeeinrichtung.

Der Standort der zukünftigen Wohnbebauung befindet sich im Stadtteil Albersbösch, einem westlichen Teil der Kernstadt Offenburgs, auf dem bislang brachliegenden Grundstück westlich des errichteten Pflegeheims „Haus Limone“ des Betreibers Vita Tertia.

Die Flächen, westliches, brachliegendes Grundstück (FSt-Nr. 1656/4, Gem. OG) und das östliche Grundstück der Vita Tertia (Burdastraße 7, FSt-Nr. 1656/2, Gem. OG), sollten gesamthaft entwickelt werden. In einem ersten Bauabschnitt wurde das Pflegeheim der Vita Tertia „Haus Limone“ inkl. Tagespflegeeinrichtung auf dem östlichen Teil der Fläche (Burdastraße 7, FSt-Nr. 1656/2, Gem. OG) errichtet. Der westliche Bereich sollte in einem zweiten Bauabschnitt mit einer ergänzenden Senioreneinrichtung wie z.B. Betreutes Wohnen, Pflegeappartements, Servicewohnen oder Seniorengerechtes Wohnen entwickelt werden. Mit der vorgelegten Planung ist dies nun möglich.

Hinsichtlich der Nutzung auf dem westlichen Grundstück sind eine Tagespflege sowie eine betreute Wohnanlage mit für sich abgeschlossenen Wohneinheiten angedacht. Für die einzelnen Wohneinheiten ist ein Mietkonzept mit einer vertraglichen Bindung der künftigen Mieter an das Betreuungs- und Pflegekonzept der Vita Tertia vorgesehen. Ein Einzelverkauf der Wohnungen ist nicht angedacht.

Das Gebäude ist über die Kolpingstraße von Westen erschlossen und besitzt zwei Treppenhäuser. Die Haupteinschließung erfolgt von Nordwesten. Darüber hinaus ist das Gebäude über den südöstlichen Zugang auch für das im Osten gelegene Pflegeheim leicht zugänglich. Dies ist für das künftige Betreibermodell positiv zu sehen.

4. Städtebauliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich an der Kolpingstraße im westlichen Stadtteil Albersbösch, auf einem bislang unbebauten Grundstück und grenzt an das östlich bestehende Pflegeheim „Haus Limone“ der Vita Tertia an und ist daher von besonderer städtebaulicher Bedeutung.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Bebauung an diesem Standort positiv zu beurteilen. Durch das Vorhaben kann die bislang westlich des Pflegeheims befindliche Baulücke unter Berücksichtigung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben geschlossen werden. Mit der geplanten Nutzung wird die bestehende Nutzung unterstützt und ergänzt.

Westlich des Vorhabens liegt, jenseits der Kolpingstraße, ein Quartierszentrum von Albersbösch. Dort befindet sich ein schon länger bestehendes kleines Einkaufszentrum sowie das Kirchengelände Heilig Geist (Architekt: Rainer Disse). Auf dem Kirchengelände befinden sich von der katholischen Kirche nicht mehr benötigte und teils ungenutzte Gebäude. Die Kirche soll weiterhin bestehen bleiben. Direkt an der Kolpingstraße liegt ein gänzlich versiegelter, nicht attraktiv gestalteter Parkplatz.

In diesem Bereich besteht städtebaulicher Erneuerungsbedarf. Ab 2022 soll daher für diesen Bereich eine Überplanung erfolgen, um eine Neugestaltung sowohl des öffentlichen Straßenraums wie auch der privaten und kirchlichen Grundstücke anzustoßen.

Das Bauvorhaben liegt genau gegenüber dieses künftig neu zu gestaltenden Bereichs. Künftig wird das jetzt anstehende Bauvorhaben den neu gestaltenden öffentlichen Raum nach Osten hin begrenzen.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Wohnungsneubau auf dem Grundstücken F1St-Nr. 1656/4 (Gem. Offenburg) befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 154 „Albersbösch-Burdastraße“ in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 in der Kolpingstraße. Für eine bauplanungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben ist die BauNVO von 1990 maßgeblich.

Die vorgesehenen Nutzungen sind planungsrechtlich in einem Allgemeinen Wohngebiet WA zulässig.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird die festgesetzte GRZ von 0,5 voraussichtlich eingehalten. Allerdings fehlt in den Unterlagen eine Berechnungserläuterung. Somit ist nicht abschließend zu klären, in wie weit die festgesetzte GRZ durch das Hauptgebäude sowie durch die mitzurechnenden Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauN-VO eingehalten wird. Dies ist abschließend im Rahmen des Bauantragverfahrens zu prüfen.

Als unterer Bezugspunkt für die First- und Traufhöhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen). Die festgesetzte Vier-Geschossigkeit wird durch das Vorhaben eingehalten. Die Traufhöhe von maximal 13 m ü. OK Erschließungsstraße im östlichen Grundstücksbereich wird durch das geplante Vorhaben eingehalten. Allerdings wird die maximale Traufhöhe von 11, 50 m ü. OK Erschließungsstraße im Westen um etwa 1 m überschritten. Die festgesetzte Traufhöhe wird nicht um ein weiteres (Dach-) Geschoss überschritten, so dass das Gebäude insgesamt weniger hoch wirkt als ein Gebäude, das die Festsetzungen des Bebauungsplans voll ausnutzen würde. Eine Überschreitung des definierten Höchstmaßes der Traufhöhe erscheint für ein geringfügiges Maß an diesem Standort städtebaulich vertretbar und kann in Aussicht gestellt werden.

Die Baugrenze wird durch das Hauptgebäude in Gänze eingehalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gemäß der Bebauungsplanvorschrift Nr. 5.1 Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Bereiche für Stellplätze zulässig. Weiter sind zusätzlich Stellplätze und Tiefgarage im östlichen Bereich der WA 1-Fläche bis zu einer Tiefe von 60 m (gemessen ab westlicher Straßenbegrenzungslinie Burdastraße) zulässig. Garagen und offene Garagen (Carports) sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 unzulässig.

Für den nordwestlichen Bereich des Grundstücks FSt-Nr. 1656/4 existiert lediglich eine planzeichnerisch festgesetzte Fläche. Demzufolge sind die fünf nordwestlich geplanten und der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss zugeordneten Stellplätze planungsrechtlich zulässig. Zu Gunsten eines angemessenen Verhältnisses zwischen begrünter Freifläche und überbauter Fläche kann der erforderliche Stellplatzbedarf innerhalb des festgesetzten Baufensters in einer Tiefgarage oder ebenerdig untergebracht werden. Für die Unterbringung der 15 Stellplätze innerhalb des Gebäudes ist eine Befreiung erforderlich und kann in Aussicht gestellt werden.

Gemäß den Bebauungsplanvorschriften ist für jeweils 5 Kfz-Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum (Pflanzgröße: 18-20 cm Stammumfang bei Pflanzung, Kronenansatz von mind. 2,30 m) zu pflanzen. Weiter sind die nicht überbauten Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen. Je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum oder ein Obsthochstamm (Stammumfang von 18-20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Laut der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind weitere fünf Baumpflanzungen im Nordwesten des Grundstücks entlang der Mertensstraße festgesetzt. Weiter sind zwei Bestandsbäume im Westen des Grundstücks entlang der Kolpingstraße zum Erhalt festgesetzt. Zudem sind Flachdächer von Gebäuden sowie von Garagen und Carports zu begrünen. Laut der Bebauungsplanvorschrift Nr. 2.1 sind die Flächenbefestigungen versickerungsfähig anzulegen, soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen. Ein Nachweis zur Einhaltung der Begrünungs-

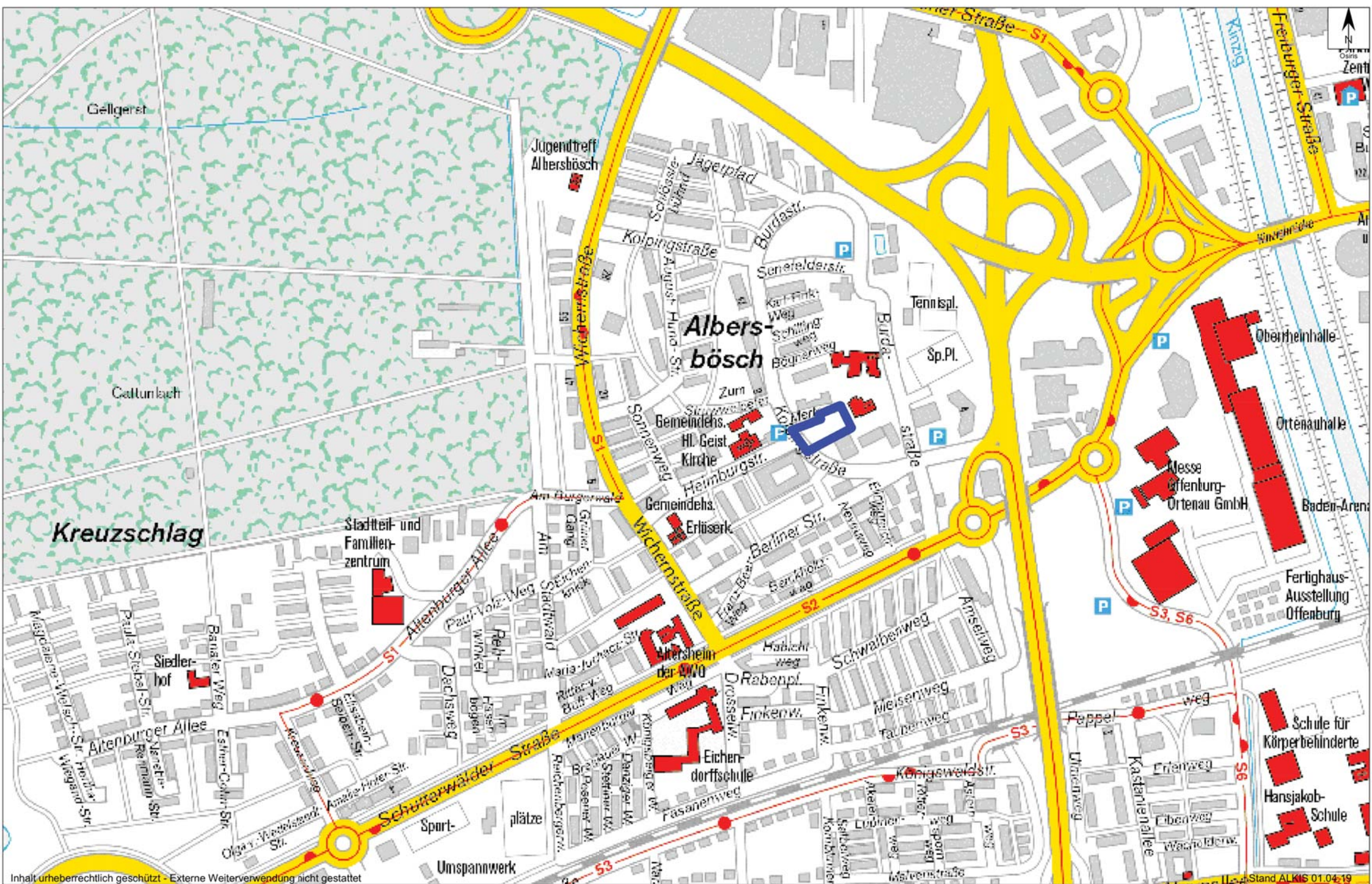
vorschriften und der Freiflächengestaltung ist im Rahmen eines Bauantragsverfahrens zu erbringen. Die Anzahl der erforderlichen Baumpflanzungen (insgesamt 8 Bäume) wird durch das Vorhaben eingehalten. Lediglich von den festgesetzten Standorten der nördlich festgesetzten Baumneupflanzungen wird in städtebaulich vertretbarem Maß abgewichen.

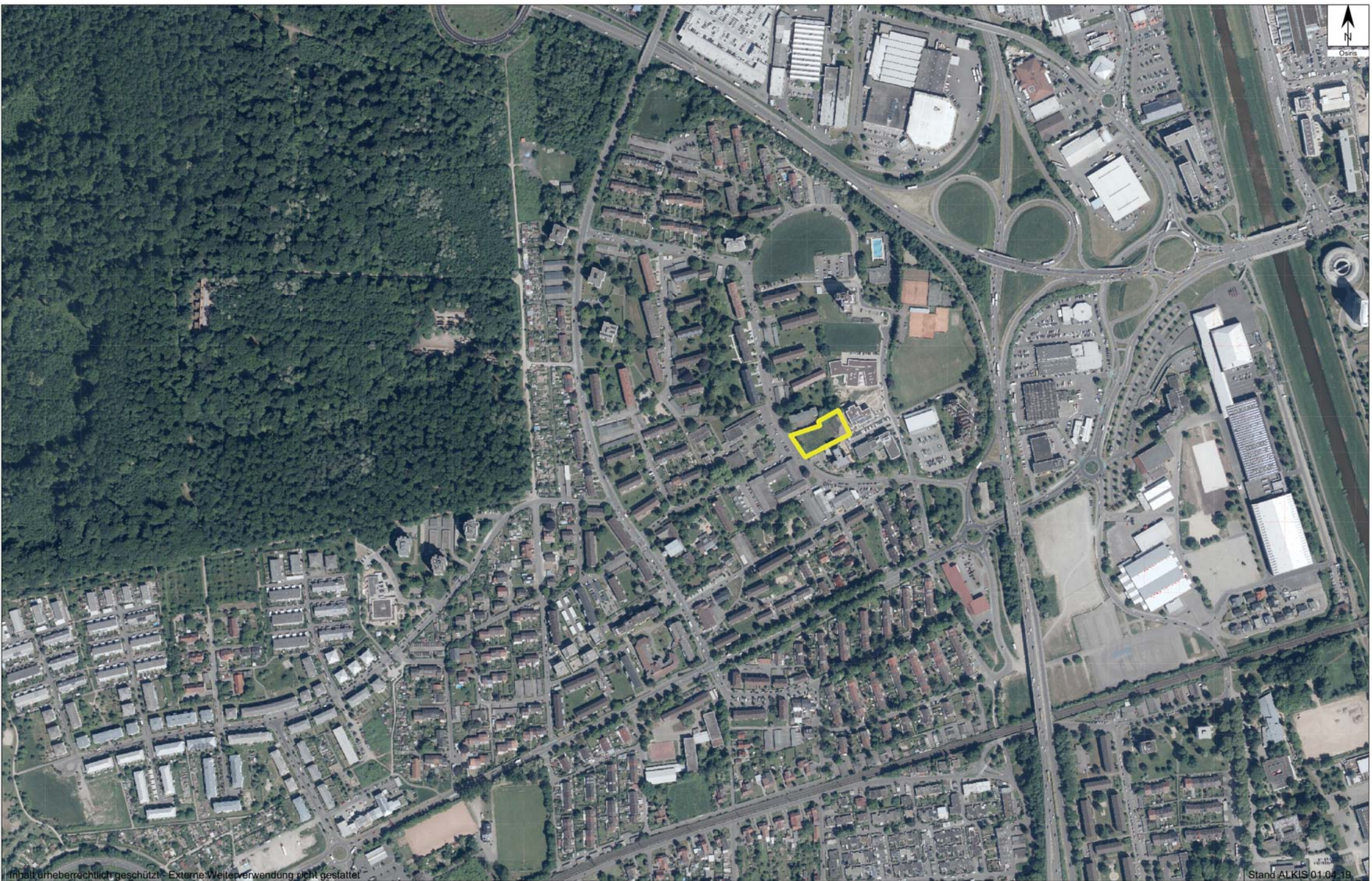
Das Vorhaben stimmt – mit Ausnahme der Traufhöhe, der Anordnung der Stellplatzanlage innerhalb des Gebäudes und der festgesetzten nördlichen Baumstandorte – in den Grundzügen mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 154 „Albersbösch-Burdastraße“ überein.

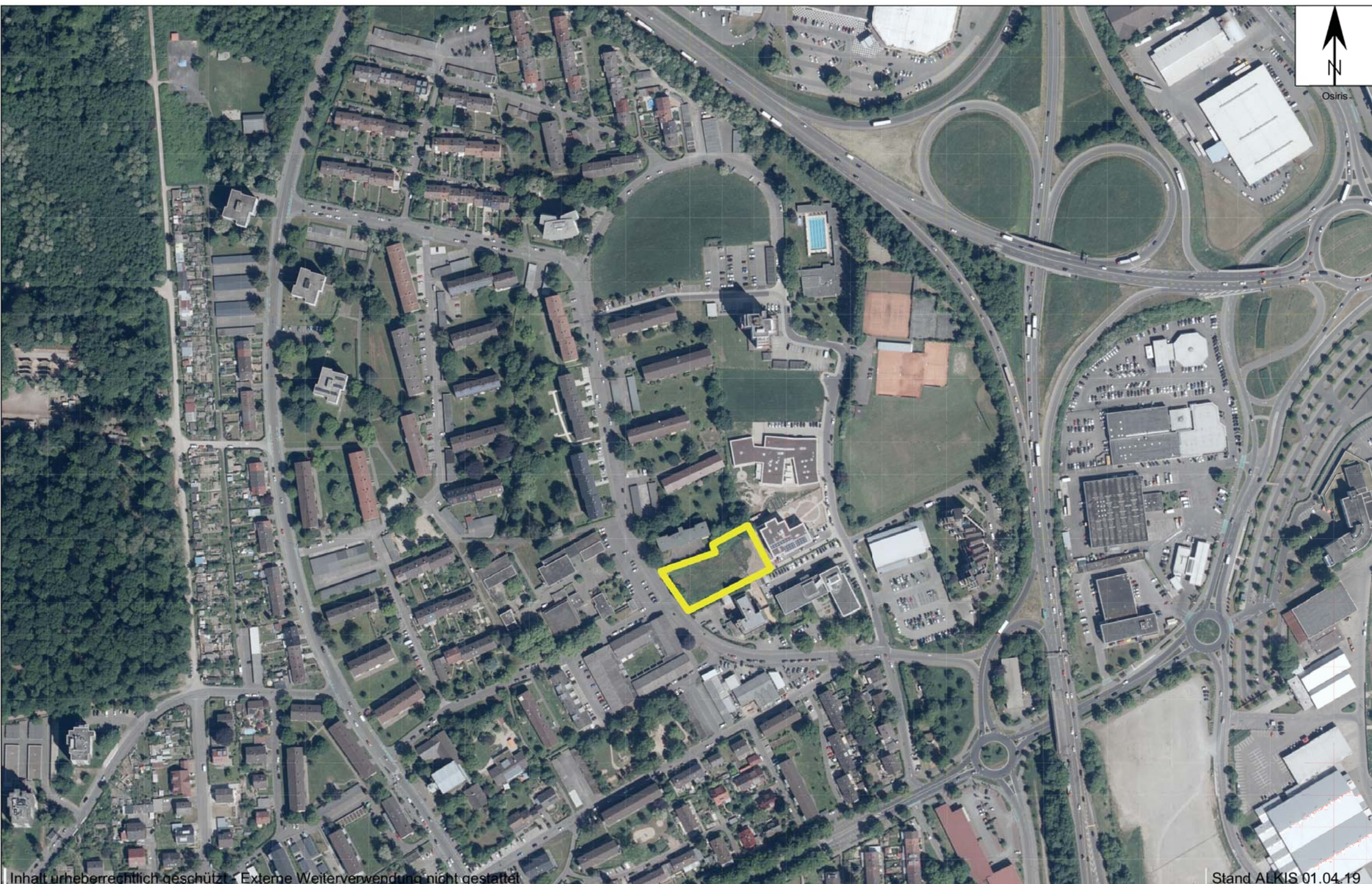
6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

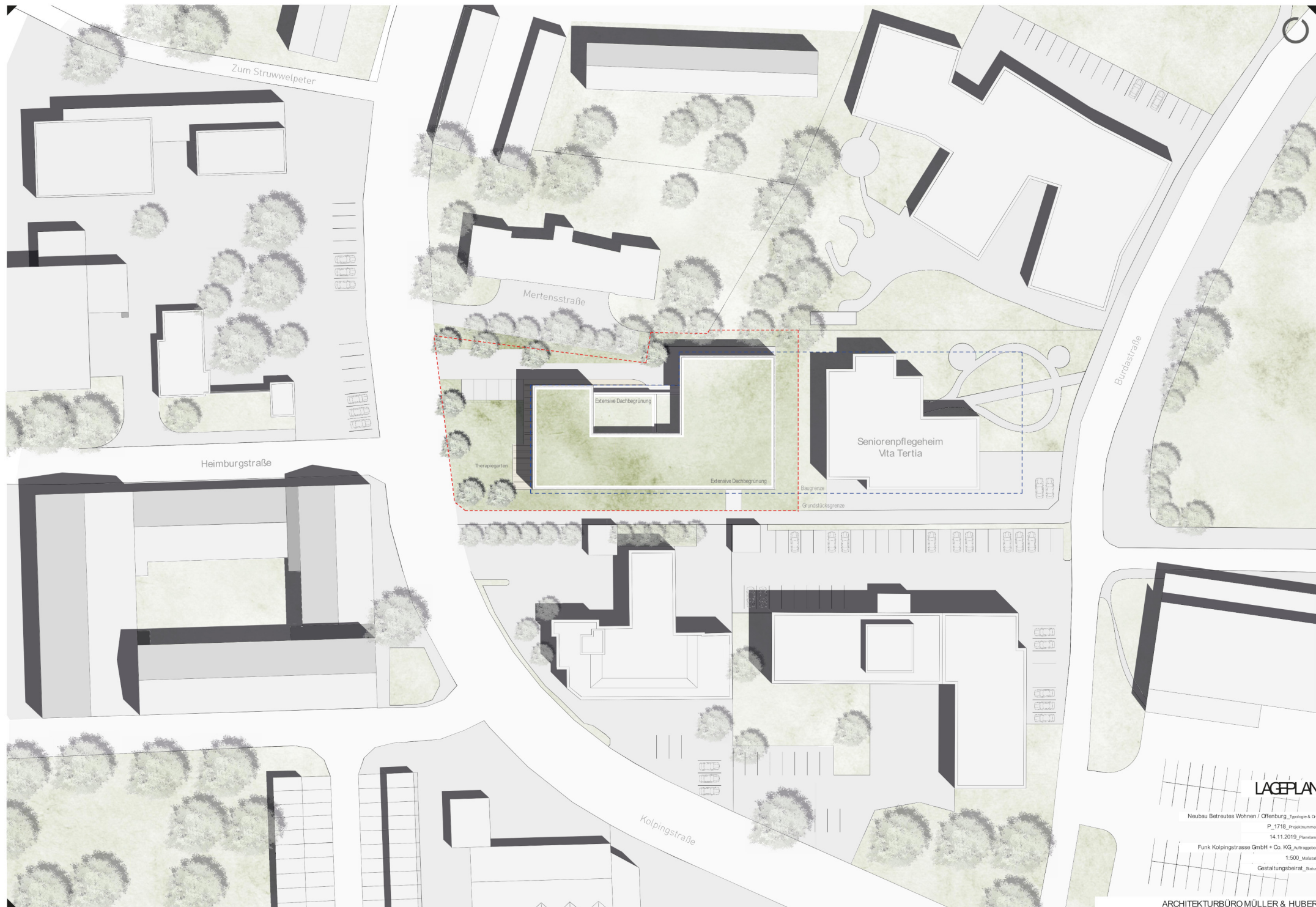
Eine abschließende bauordnungsrechtliche Prüfung wird im Bauantragsverfahren auf Grundlage vollständig vorliegender und prüffähiger Unterlagen erfolgen.

Anlagen: Übersichtsplan (3 Pläne)
 Darstellung des Entwurfs (6 Seiten DIN A 4)









LAGEPLAN

Neubau Betreutes Wohnen / Offenburg, Trossingen & Ort

P_1718_Projektnummer

14.11.2019_Planstand

Funk Kolpingstrasse GmbH + Co. KG_Auftraggeber

1:500_Maßstab

Gestaltungsbeirat_Status

ARCHITEKTURBÜRO MÜLLER & HUBER





Mertensstraße

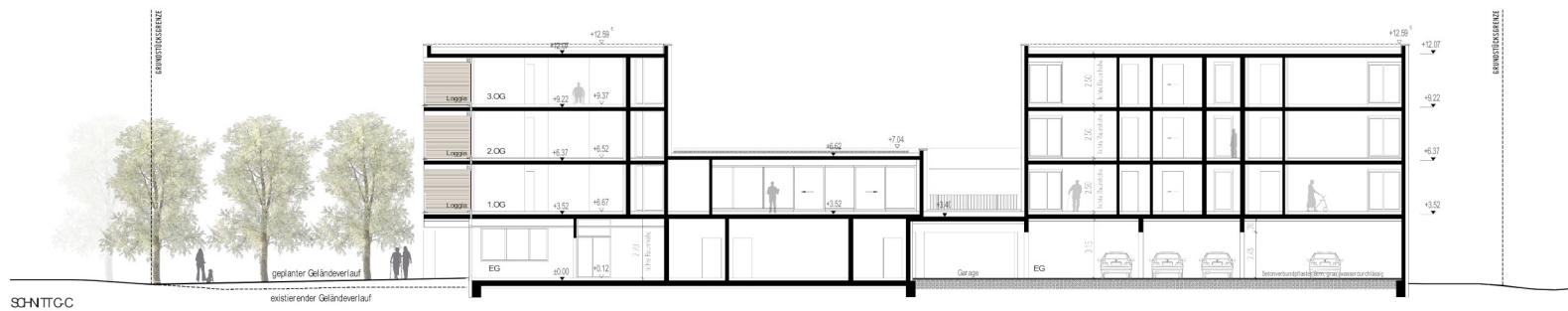
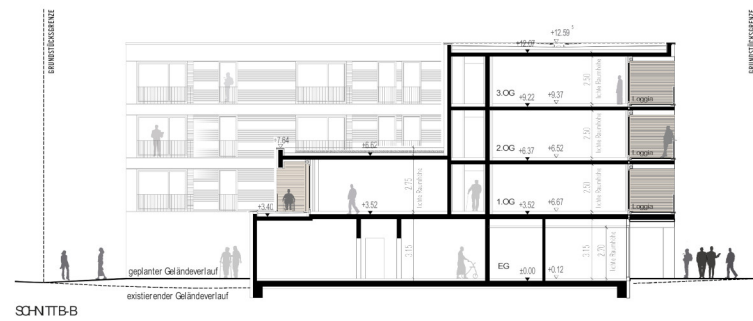
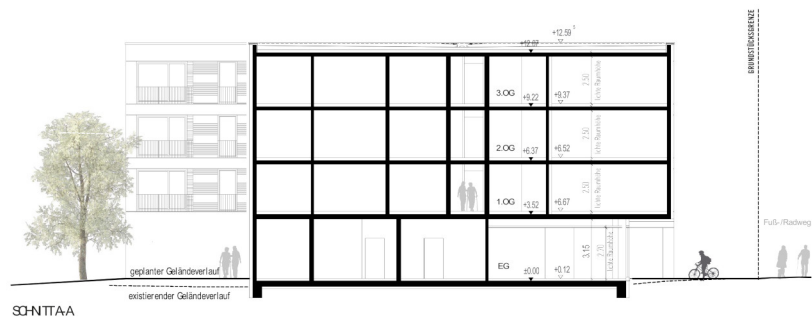
C-C

C-C

REGELGESCHOSS | 2.OG u. 3.OG

Neubau Betreutes Wohnen / Offenburg_Typologie & Ort
P_1718_Projektnummer
14.11.2019_Standart
Funk Kolpingstrasse GmbH + Co. KG_Auftraggeber
1:200_Maßstab
Gestaltungsbeirat_Status

ARCHITEKTURBÜRO MÜLLER & HUBER



SH-NTTE

Neubau Betreutes Wohnen / Offenburg, Topologie & 01
P_1718_Projektnummer
14.11.2019_Planstand
Funk Kolpingstrasse GmbH + Co. KG_Auftraggeber
1:200_Maßstab
Gestaltungsbeirat_Status

ARCHITEKTURBÜRO MÜLLER & HUBER



ANSICHT WEST



ANSICHT OST



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT NORDEN

ANSICHTEN

Neubau Betreutes Wohnen / Offenburg_Typologie & D1
P_1718_Projektnummer
14.11.2019_Planstand
Funk Kolpingstrasse GmbH + Co. KG_Auftraggeber
1:200_Maßstab
Gestaltungsbeirat_Stadium