

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:

Neubau Parkhaus / Bürogebäude Volksbank
Gaswerkstraße 12-14

2. Bauherr:

Volksbank in der Ortenau eG

3. Beschreibung des Vorentwurfs

Die Volksbank plant in unmittelbarer Nähe ihres Stammsitzes in Offenburg (Okenstraße 7), auf den rückwärtig anschließenden Grundstücken an der Gaswerkstraße 12-14, die Neuerrichtung eines Parkhauses und Bürogebäudes für Mitarbeiter, Kunden und weitere Nutzer (öffentlich nutzbare Stellplätze).

Variante 1

Das fünfgeschossige Gebäude soll mit einer Büronutzung (Nutzungsfläche 620 m², es liegt noch kein konkretes Raumprogramm vor) im vierten und fünften Geschoss kombiniert werden. Das Parkhaus ist im Split-Level-System mit versetzten Ebenen und einer Stellplatzanzahl von 115 bis 122 STP organisiert, hiervon sollen 54 STP als öffentlich nutzbare Parkplätze zur Verfügung stehen. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage eingeplant. Die Zufahrt mit Erschließungskern befindet sich an der Gaswerkstraße im Bereich der südlichen Grundstückshälfte.

Die Verträglichkeit der Parkhausnutzung (Zu- und Ausfahrten, verkehrliche Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs, Licht- und Luftschadstoffimmissionen) wurde anhand eines Gutachtens nachgewiesen. Ergebnis des Gutachtens ist u.a. eine Zufahrts- und Öffnungsbeschränkung. Für eine Nutzung zwischen 6 und 22 Uhr müssten die Öffnungsanteile der Parkhausfassaden auf ca. 20 % nach Norden, Westen und Süden sowie 80 % nach Osten begrenzt werden. Für eine regelmäßige Nutzung zwischen 22 und 6 Uhr müsste die Fassade vollständig geschlossen sein. Für den Bauherren ist es jedoch ausreichend, wenn eine Nutzung tagsüber zwischen 6 und 22 Uhr möglich ist. Weiterhin müssen die Zufahrtsrampen als auch etwaige Öffnungen an den Fassaden auf den unterschiedlichen Ebenen so ausgestaltet sein, dass

Bewohner der benachbarten Gebäude nicht durch die Beleuchtung von Fahrzeugen (Abblendlicht) gestört werden.

Die vorhandene Blockrandbebauung des Umfeldes wird mit der Höhe von vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss (Flachdach) aufgenommen, der rückwärtige Gebäuderiegel ordnet sich unter und setzt sich vom vorderen Gebäuderiegel in der Anordnung leicht ab, dies soll die innere Struktur der Parkebenen-Konstruktion widerspiegeln. Die leichte Verschiebung der Gebäuderiegel untereinander resultiert aus der Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen. Der Gebäudesockel soll den Gebäudeversatz betonen, der Fassadengliederung dienen und mit den vorgesehenen Öffnungen eine Bezug zum öffentlichen Raum aufnehmen und vor Vandalismus schützen. Insgesamt wird eine massive, größtenteils geschlossene Gebäudehülle konzipiert. Als Fassadenmaterial wird die Ausgestaltung mit einem hochwertigen Beton angedacht. Für die Fensteröffnungen der Büroebenen wird eine Lochfassade vorgeschlagen mit rhythmischen Perforierungen. Die Fassadenöffnungen des Parkhauses sollen für eine ausreichende Querbelüftung sowie für indirekten Lichteinfall sorgen. Die fußläufige Anbindung zur Volksbank (Okenstraße 7) wird als Treppenanlage eingeplant, optional kann ebenso ein Aufzug realisiert werden.

Variante 2

Für das Vorhaben wurden bereits zuvor im Laufe des Jahres 2013 Planungsvarianten erarbeitet, u.a. eine Variante, die ein dreigeschossiges Parkhaus kombiniert mit Wohnen im vierten und fünften Geschoss vorsah. Diese Planvariante wurde für die aktuelle Gestaltungsbeiratssitzung für einen Variantenvergleich mit aufgenommen, mit dem Unterschied, dass in den Obergeschossen anstatt Wohnen nun alternativ eine Büroflächennutzung dargestellt ist.

4. Städtebauliche Beurteilung

Generell wird von städtischer Seite der Baulückenschluss mit der Herausbildung einer stadträumlichen Raumkante auf der bestehenden Parkplatzfläche als Aufwertung des Stadtraumes angesehen. Ebenso wird die Schaffung von öffentlich nutzbaren Parkplätzen an dem Standort begrüßt.

Die der Beratung im Gestaltungsbeirat zugrunde liegenden Pläne stellen noch ein Vorentwurfsstadium mit grundsätzlichen gestalterischen Aussagen dar.

Wichtige Fragestellungen ergeben sich in Bezug auf die architektonische Gestaltung der Nutzungskombination von Parken und Dienstleistung und die Ausgestaltung der Erdgeschosszone.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Im Rahmen des § 34 BauGB ist die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gegeben, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Die unmittelbare Umgebung entlang der Gaswerkstraße wird durch Wohnnutzung geprägt. Im weiteren Umfeld in Richtung Blockinnenbereich und Okenstraße befinden sich zahlreiche Dienstleistungsbetriebe, Beherbergungsbetriebe und Wohn- und Geschäftshäuser.

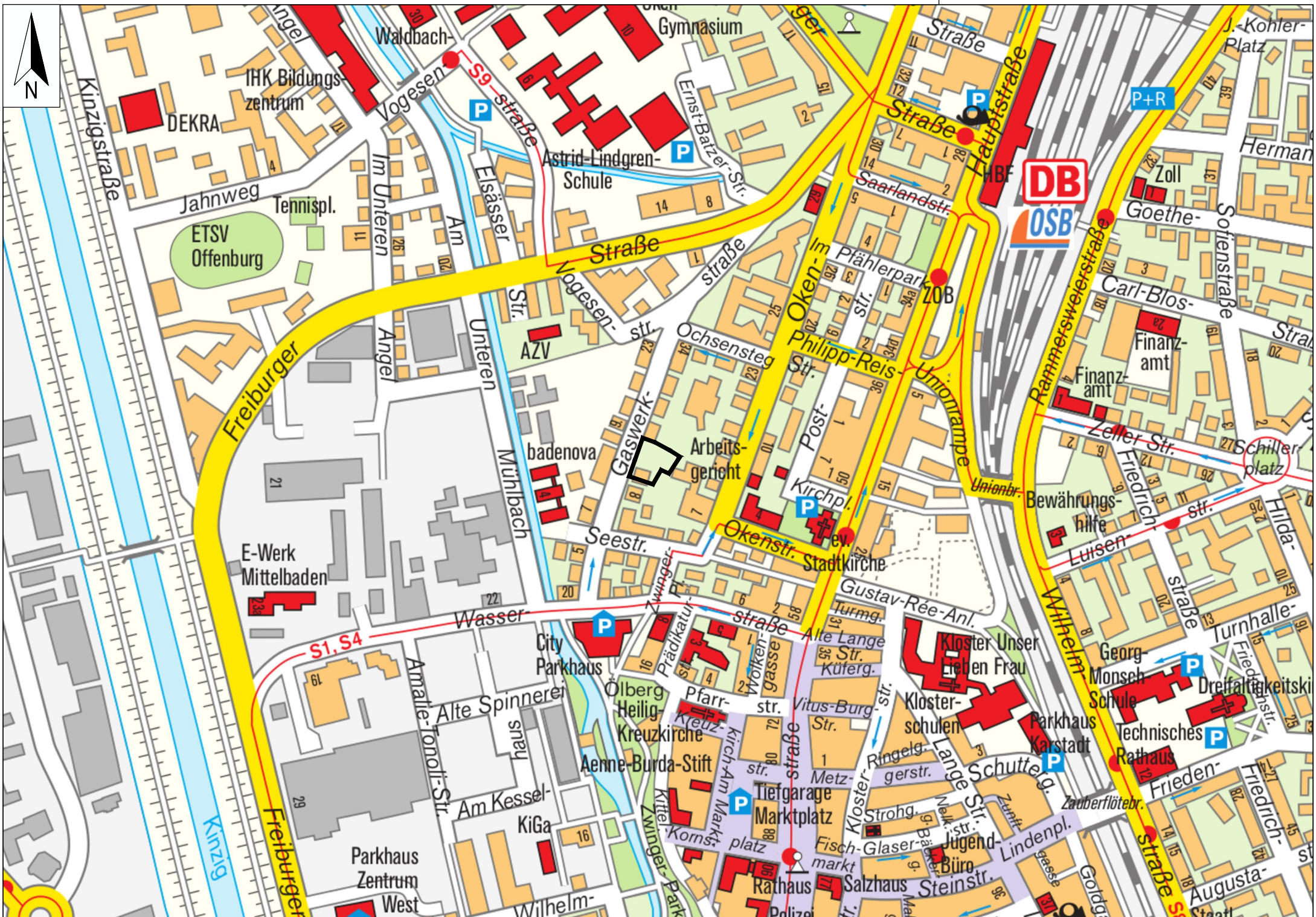
Das geplante Gebäude fügt sich voraussichtlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB sind voraussichtlich ebenfalls erfüllt.

Eine abschließende planungsrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

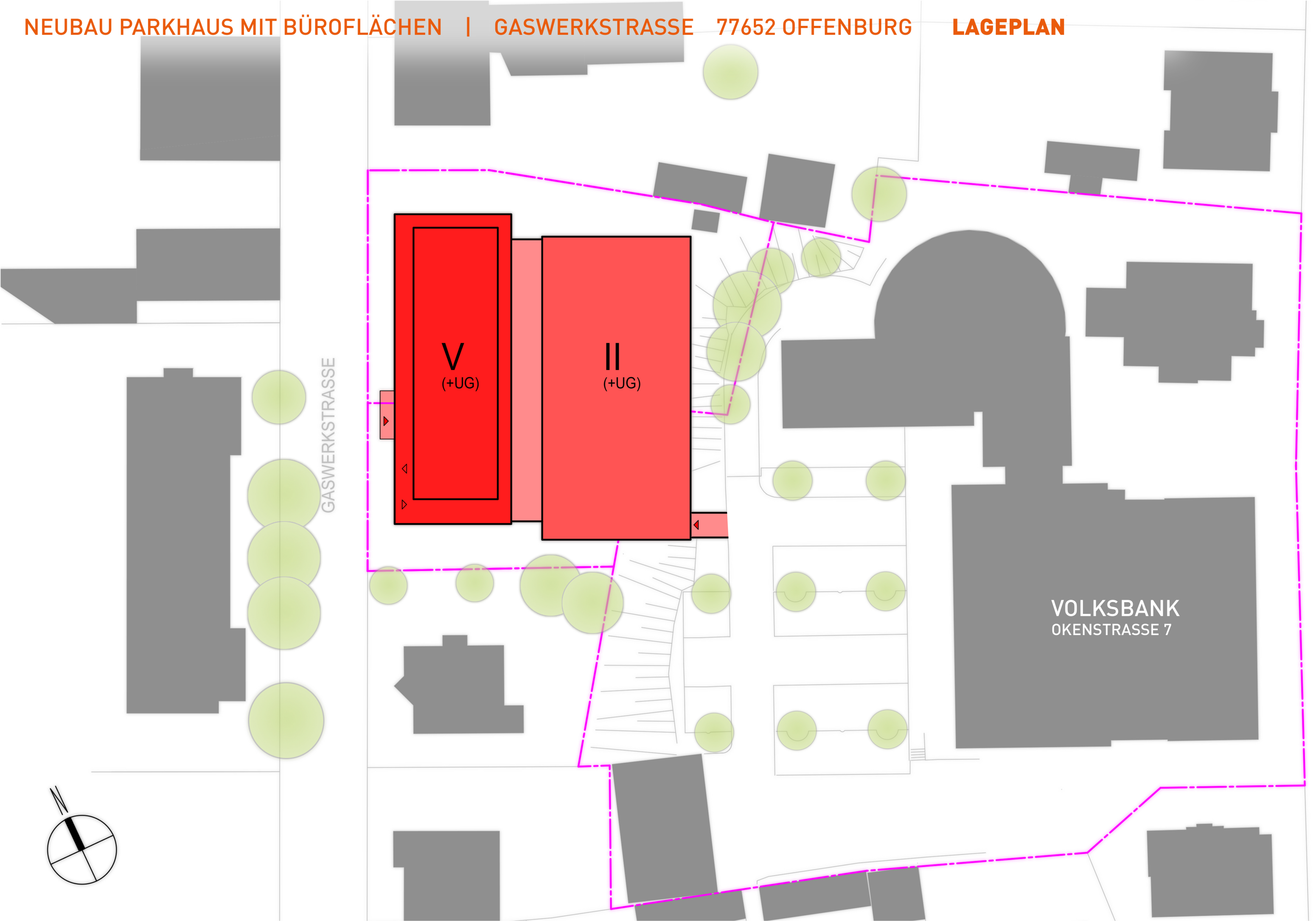
Anlagen: Stadtplan / Luftbild / Kataster,
 Variante 1 und 2
 Fa. Hurrle: Vorentwurf VOBA-Gaswerkstraße

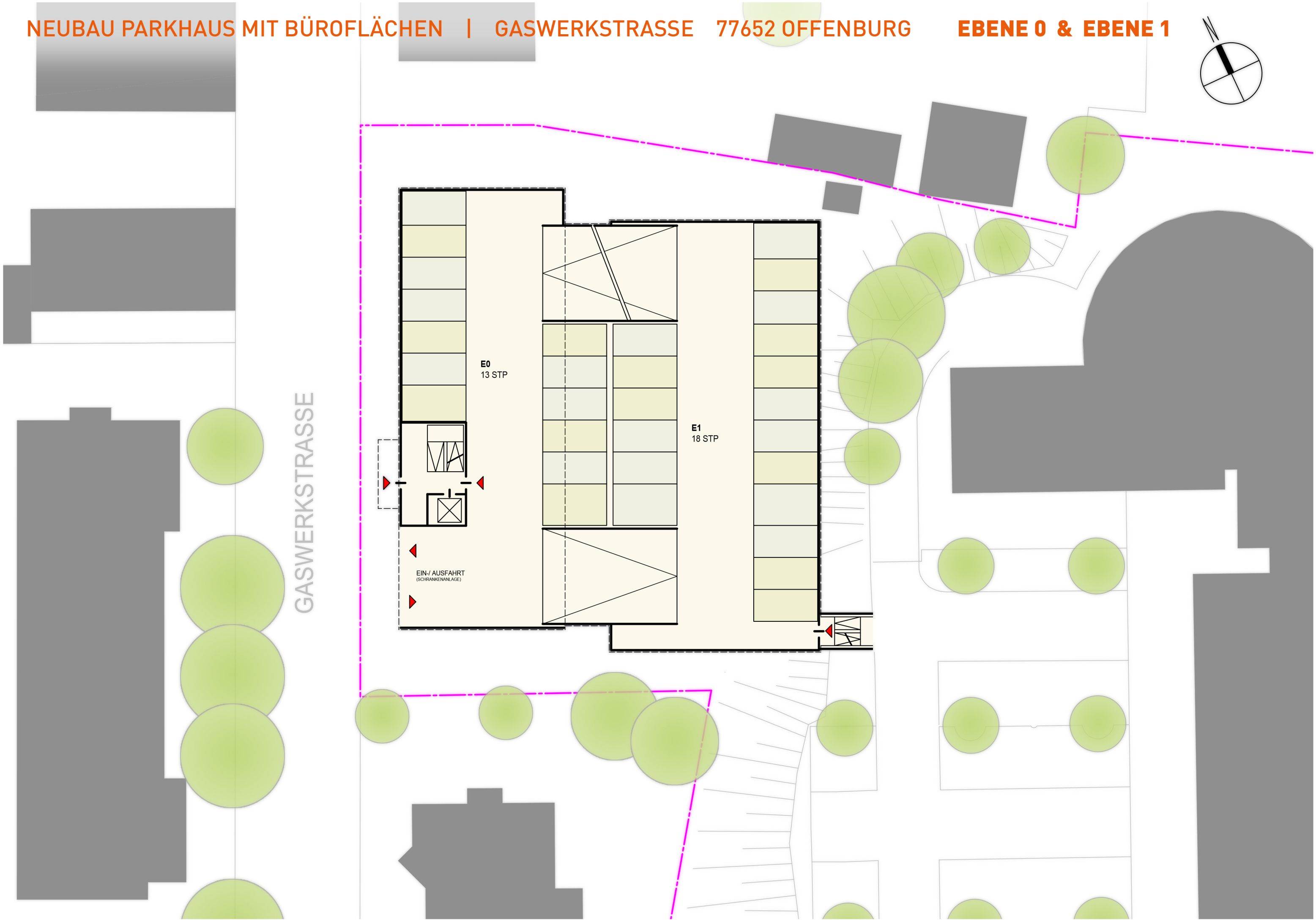
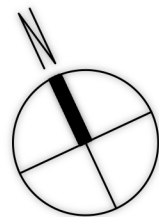


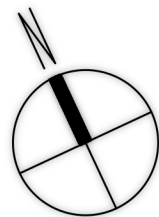




Variante 1



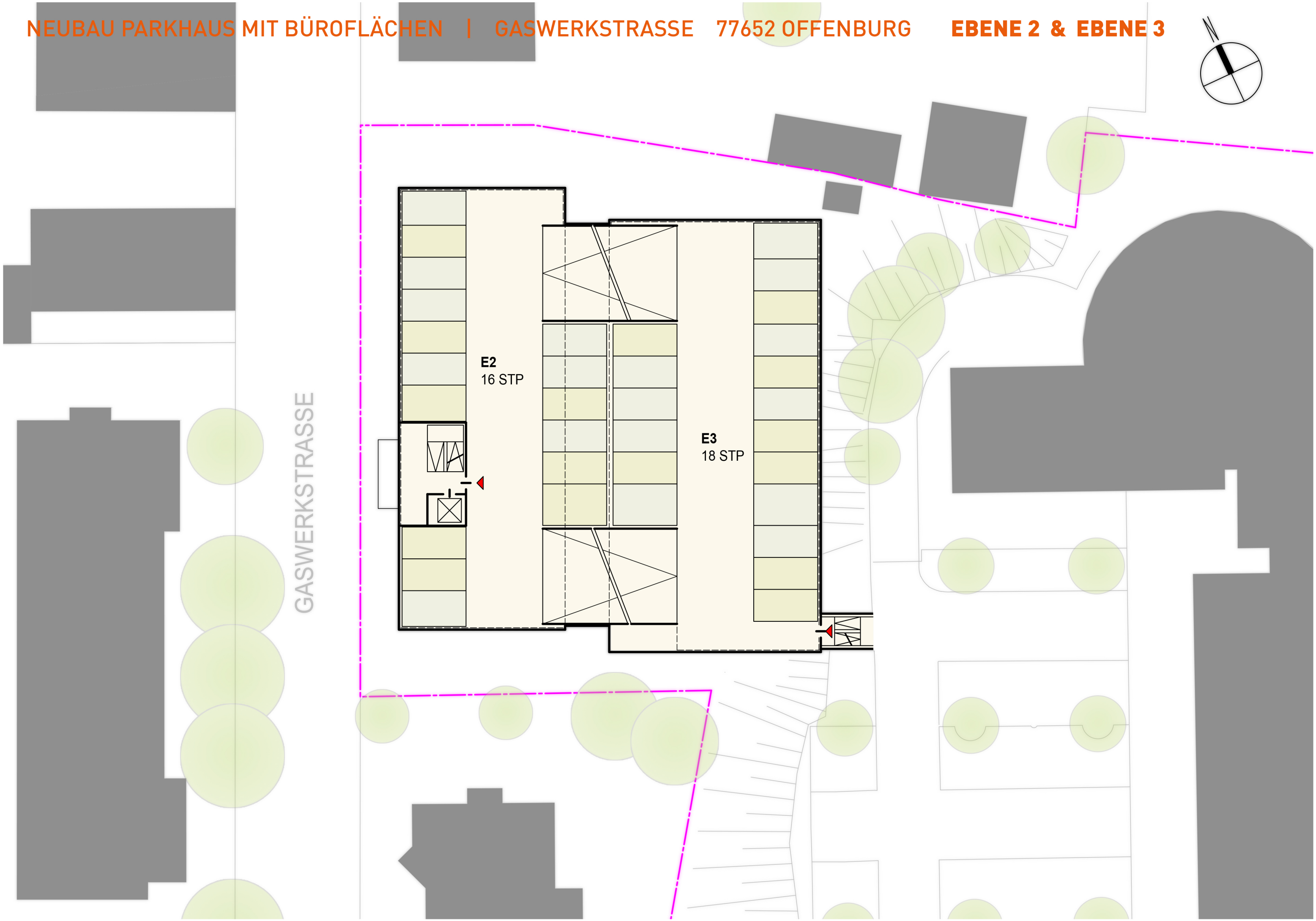


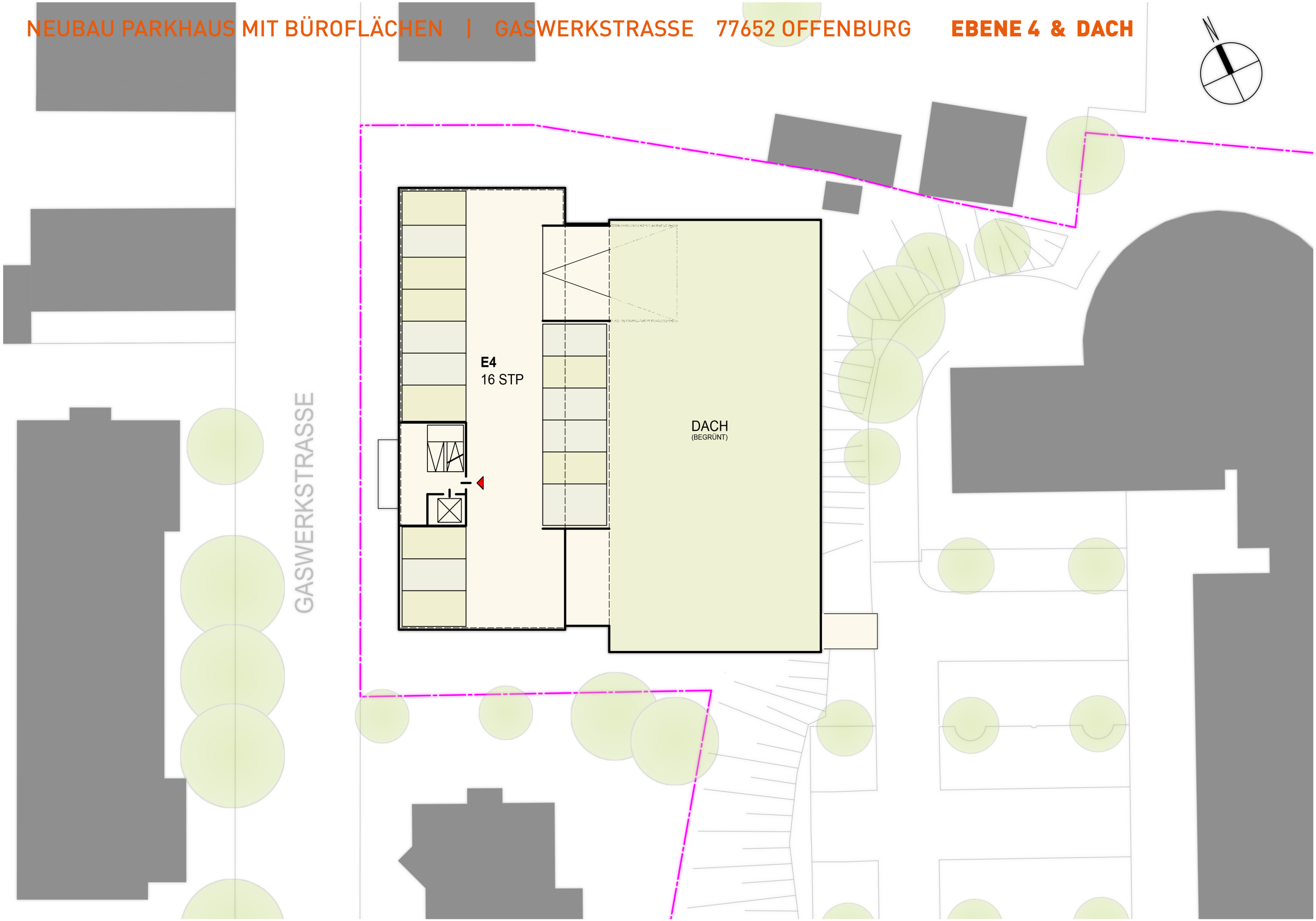
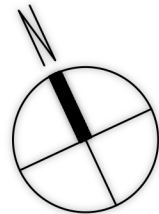


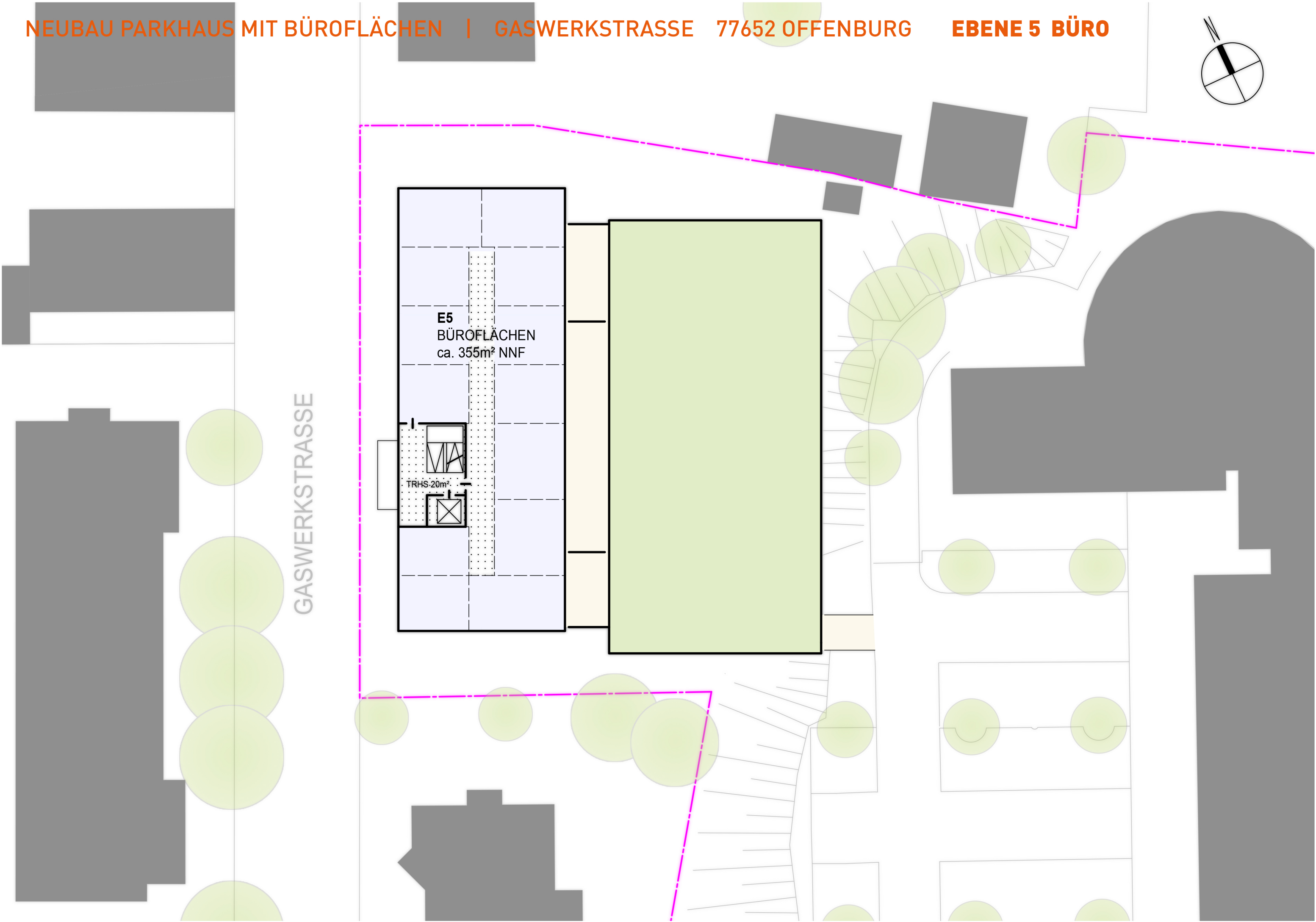
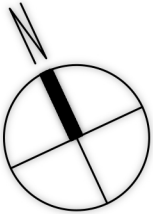
GASWERKSTRASSE

E2
16 STP

E3
18 STP



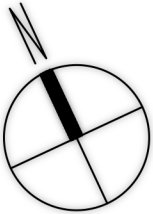




GASWERKSTRASSE

E5
BÜROFLÄCHEN
ca. 355m² NNF

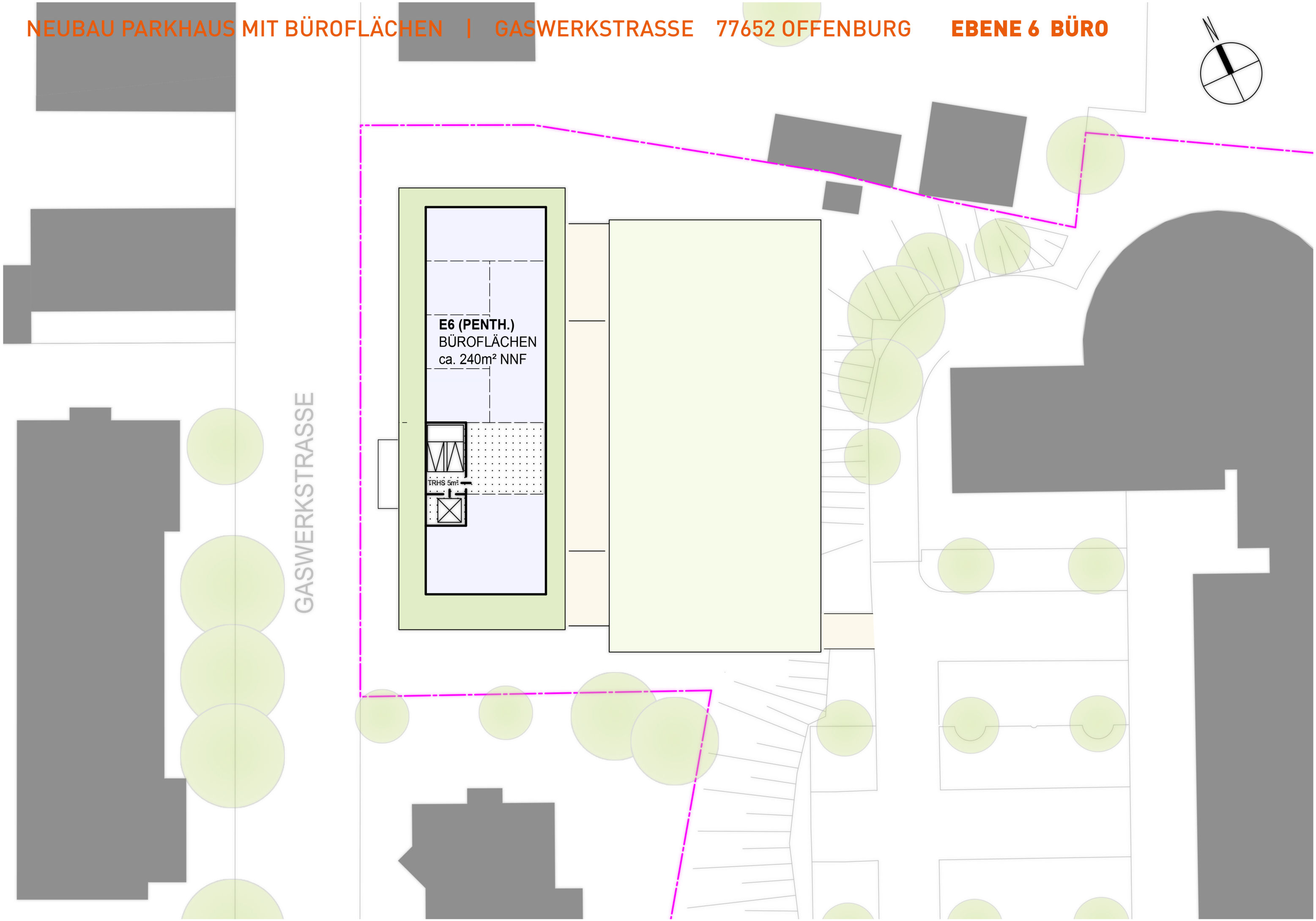
TRHS:20m²



GASWERKSTRASSE

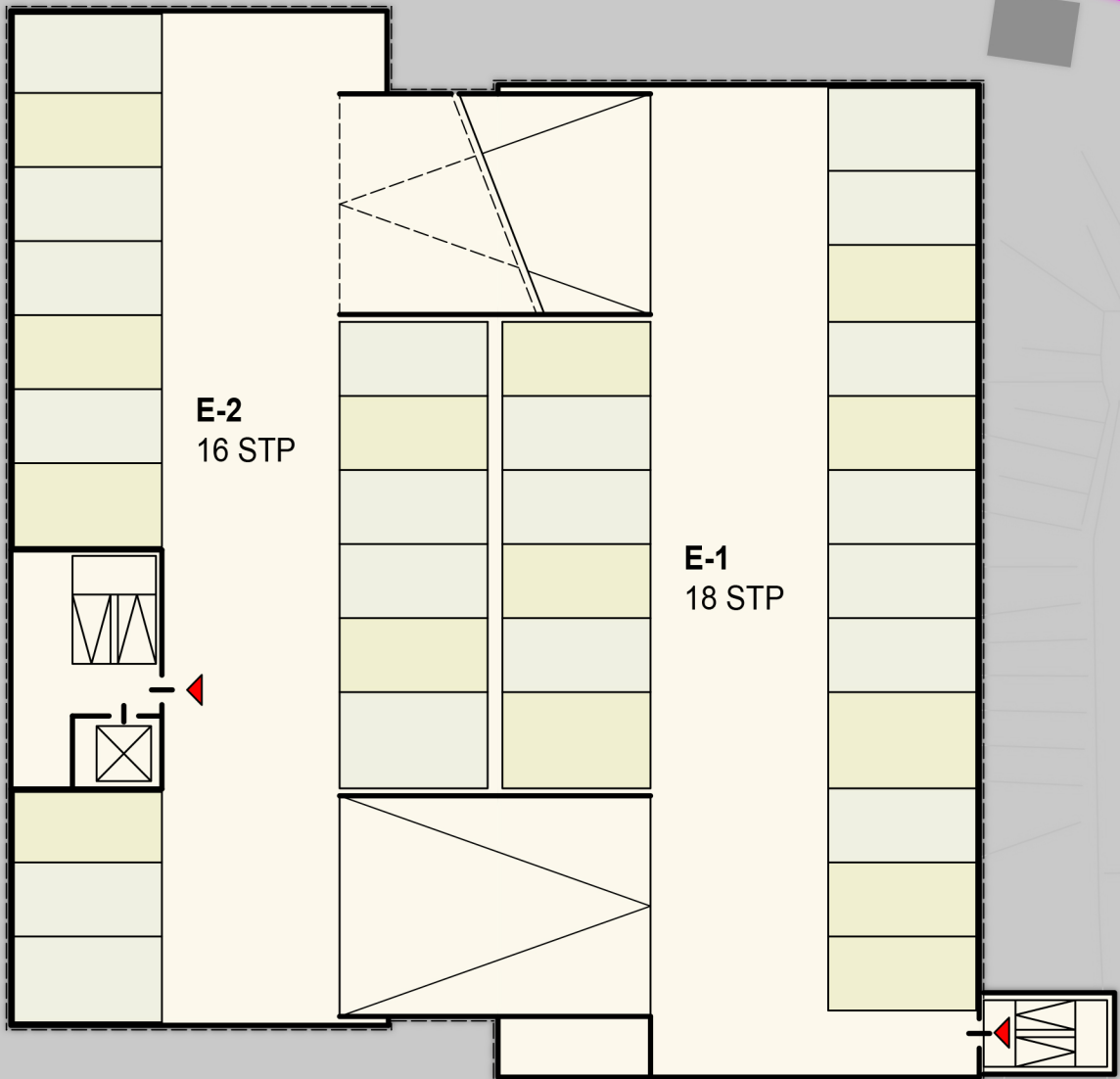
E6 (PENTH.)
BÜROFLÄCHEN
ca. 240m² NNF

TRHS 5m²





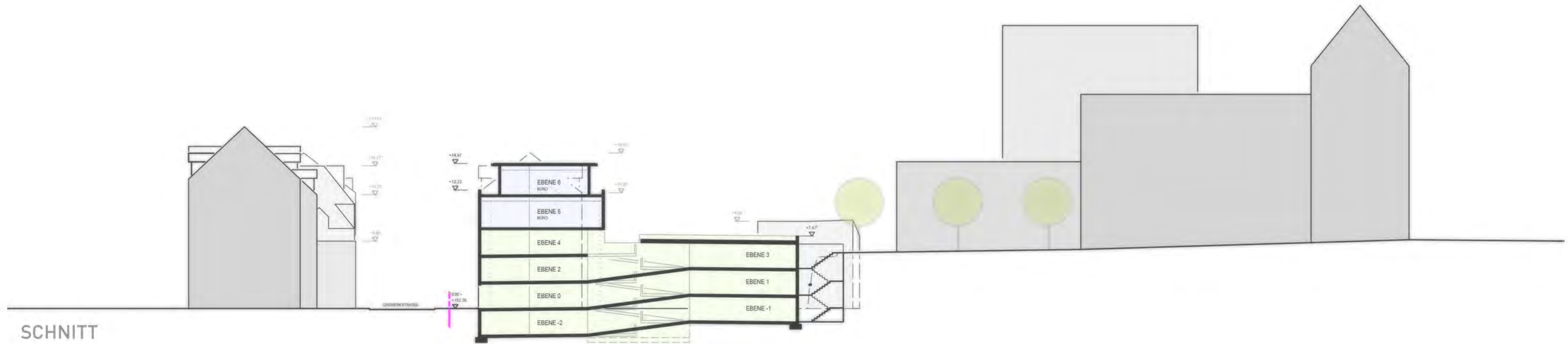
GASWERKSTRASSE



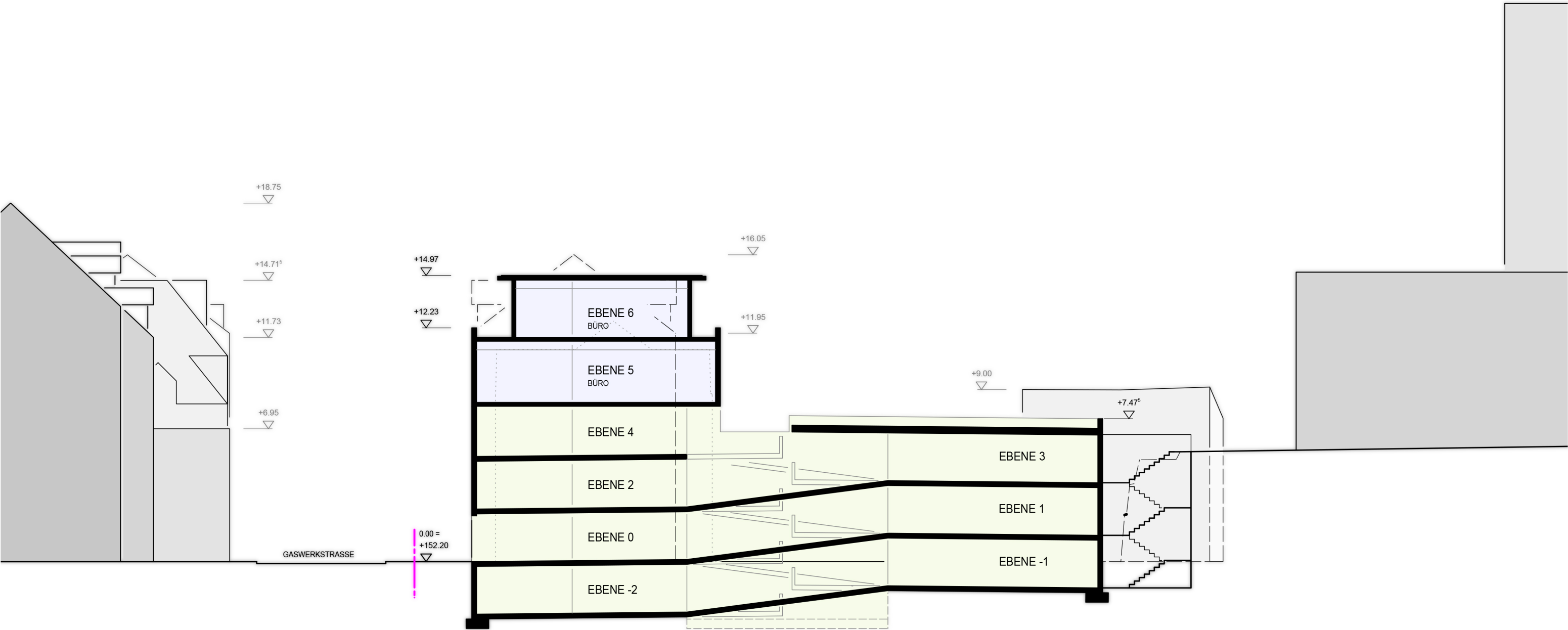
NEUBAU PARKHAUS MIT BÜROFLÄCHEN

77652 OFFENBURG

SCHNITT & ABWICKLUNG



NEUBAU PARKHAUS MIT BÜROFLÄCHEN | GASWERKSTRASSE 77652 OFFENBURG SCHNITT A-A





VARIANTE 2019

PERSPEKTIVE GASWERKSRASSE



VARIANTE 2019

PERSPEKTIVE SÜD-WEST



ABWICKLUNG STRASSEN-ANSICHT VARIANTE 2019



| | | | | |
|----------|--------|----------|--------|---|
| EBENE 6 | 245 m² | | | |
| EBENE 5 | 375 m² | | | |
| EBENE 4 | 16 STP | | | |
| EBENE 2 | 16 STP | EBENE 3 | 18 STP | |
| EBENE 0 | 13 STP | EBENE 1 | 18 STP | NETTONUTZFLÄCHE E 5 + E 6 GESAMT = 620 m² |
| EBENE -2 | 16 STP | EBENE -1 | 18 STP | STELLPÄTZE GESAMT = 115 m² |

Variante 2



ABWICKLUNG STRASSEN-ANSICHT VARIANTE 2013



VARIANTE 2013

PERSPEKTIVE GASWERKSRASSE



VARIANTE 2013

PERSPEKTIVE SÜD-WEST