

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 21

am 10.03.2020

1. Bauvorhaben:

Städtebauliches Konzept / Machbarkeitsstudie,
Studentisches Wohnen Sankt Martin Straße, 77652 Offenburg

2. Bauherr:

Studierendenwerk Freiburg, A.d.ö.R., Basler Straße 2, 79100 Freiburg

3. Beschreibung des Vorhabens und des Nutzungskonzeptes

Bei den vorliegenden Planunterlagen des Studierendenwerkes Freiburg (SWFR) handelt es sich um eine Machbarkeitsstudie. Die weitere Planung soll im Rahmen eines anschließenden Vergabeverfahrens erfolgen. Der Gestaltungsbeirat soll zunächst die städtebauliche Grundfigur als Grundlage für das Vergabeverfahren beraten. Danach ist in einem zweiten Beratungstermin eine Erörterung der Hochbauentwürfe sowie der Freiflächengestaltungsplanung vorgesehen.

In der Machbarkeitsstudie wurden zwei Varianten erarbeitet. Insgesamt sollen auf drei Gebäudekomplexe verteilt ca. 125 Wohnplätze für studentisches Wohnen entstehen und ergänzen damit den studentischen Wohnstandort an der St.-Martin-Straße in Nähe zur Hochschule Offenburg.

60% der Wohnplätze sollen als Apartments und 40% als 2er und 4er WGs umgesetzt werden. Für die 4er WGs sind die „Kopfbauten“ angedacht; für die 2er-WGs kommen die östlichen Giebelseiten in Frage, da so die Belichtung der Wohnküchen gewährleistet wird.

Das südliche 4-geschossige Gebäude wird mit einem Aufzug ausgestattet und erhält im Keller einen Hausanschlussraum und Lagerräume für den Hausmeister, einen Waschmaschinenraum für die StudentenInnen, verschiedene Gemeinschafts-/ Lernräume und im EG den Hausmeister-Service-Punkt. Die Gemeinschaftsräume im Keller werden über den Tiefhof belichtet. Die beiden 3-geschossigen Gebäude sollen nicht unterkellert werden.

Die Wohnheime sollen im kfw40-Standard errichtet werden.

Das Vorhaben wurde mit Vertretern der Bürgervereinigung Offenburg Süd e.V., der Aktionsgemeinschaft Stegermatt sowie des Stadtteil- und Familienzentrums besprochen und soll der Stadtteilkonferenz Stegermatt am 12.03.2020 vorgestellt werden.

4. Städtebauliche Beurteilung

Das Vorhaben des Studierendenwerkes Freiburg liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Stegermatt, im Süden Offenburgs. Es soll künftig über einen Wendehammer erschlossen werden, der von der St.-Martin-Straße nach Norden abzweigt. Fußläufig sind die Grundstücke außerdem an die Straße „Am Krummer“ angebunden. Diese Wegeverbindung soll künftig verlängert werden und der Öffentlichkeit den Durchgang zur St.-Martin-Straße ermöglichen.

Das Gesamtkonzept für den städtebaulichen Entwurf wird in zwei Varianten dargestellt und umfasst zwei größere Grundstücke mit Größen von 1169 m² und 2232 m². Der insgesamt zu überplanende Bereich umfasst einschließlich der Erschließungsfläche rund 5100 m².

Geplant sind mehrere, leicht gegeneinander verschobene, zweispännige Gebäude mit einer Tiefe von insgesamt 14,50 m und unterschiedlichen Längen. Die Länge des nördlichen Komplexes beträgt in beiden Varianten 26 m. Beim südlichen und mittleren Komplex der Variante A werden 26 m und 31 m Länge vorgeschlagen; bei der Variante B werden 30 und 28 m Länge vorgeschlagen.

Die Gebäudehöhe beträgt bei dem südlichen Komplex (IV) 12,90 m, die Traufhöhe 11,40 m. Die anderen Gebäude sind mit drei Geschossen und einer Traufhöhe von 9,50 m bzw. Gebäudehöhe von 11,00 m geplant; die Dächer sollen als flachgeneigte Satteldach geplant.

In der direkten Umgebung finden sich entlang der Zähringer Straße überwiegend dreigeschossige und ein viergeschossiger Baukörper; an der Straße „Am Krummer“ finden sich zwei bis dreigeschossige Gebäude. Westlich der Grundstücke liegt das eingeschossige Gebäude einer ehemaligen Gärtnerei, das als Lager genutzt wird. Die Dachlandschaft der Umgebung ist vorwiegend durch Satteldächer geprägt, vereinzelt finden sich auch Flachdachgebäude in vorhandenen Sonderbauten (Studentenwohnheime).

Die erforderlichen Stellplätze werden in den beiden Varianten hauptsächlich im Süden untergebracht. Eine Anbindung an den ÖPNV ist vorhanden. Die Haltestelle befindet sich in der Zähringer Straße. Radfahr- und Fußgängerverbindungen in die Innenstadt und zur Hochschule Offenburg sind ebenso vorhanden. Die Zugänge zum Gebäude befinden sich im Innenbereich der zugewandten Gebäude und sind über großzügige Wegebeziehungen anfahrbar. Gemeinschaftsflächen zum Aufenthalt sollen im nördlichen Grünbereich ihren Platz finden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Bebauung an diesem Standort positiv zu beurteilen. Das Gebäudekonzept des Studierendenwerkes Freiburg passt sich mit seinem Nutzungskonzept und der Gebäudekubatur in die Umgebungsbebauung und auch in die umgebende Nutzungsstruktur ein.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Die Gebäude befinden sich auf den Flurstücken 2462/5 und 2462 in einem im Zusammenhang bebauten Innenbereich des Stadtteils Stegermatt. Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das bedeutet, die Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundfläche.

Die Grundflächen der Gebäudekomplexe betragen zwischen rund 350 m² bis 410 m².

Die Traufhöhen der Hauptgebäude liegen bei 9,00 m für die dreigeschossigen Gebäude und 12,75 m für das viergeschossige Gebäude. Die Firsthöhen sind mit 1,50 m über der Traufe angegeben, somit ergibt sich ein flach geneigtes Dach.

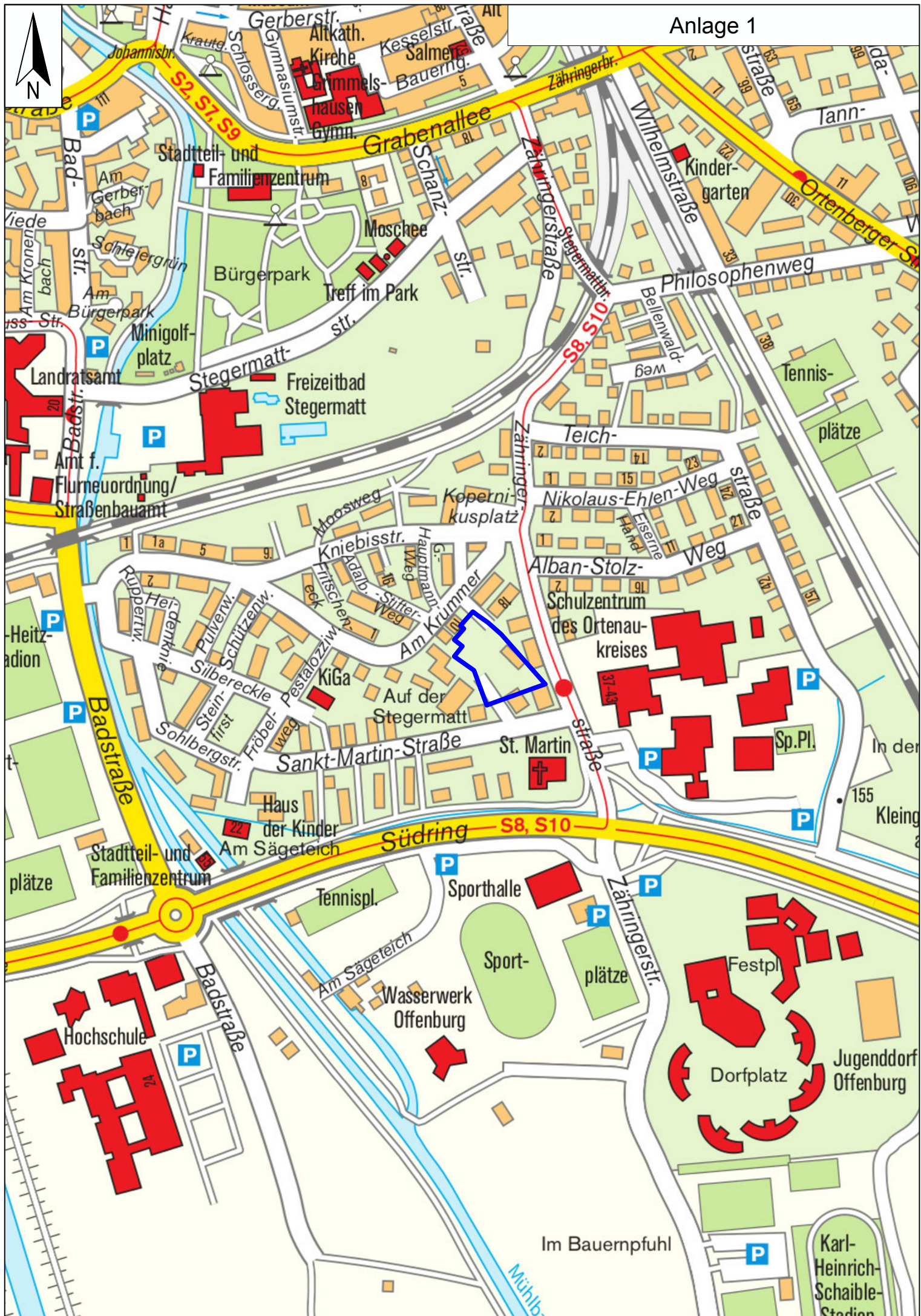
Hinsichtlich der Gebäudehöhe und Ausrichtung und auch hinsichtlich der Grundflächen und Formensprache fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

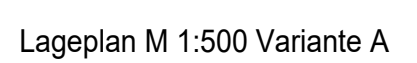
Anlagen: Übersichtspläne (Stadtplan und Luftbild mit Kataster)

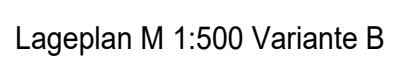
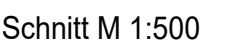
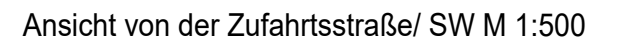
 Darstellung des Projektes (2 Blätter) mit Planstand Februar 2020

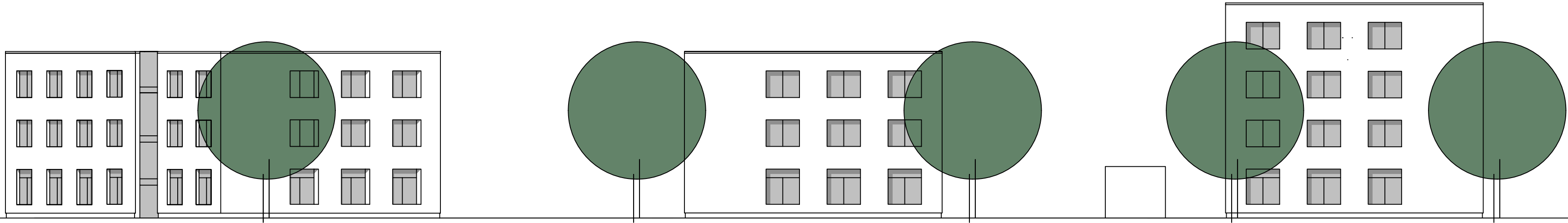




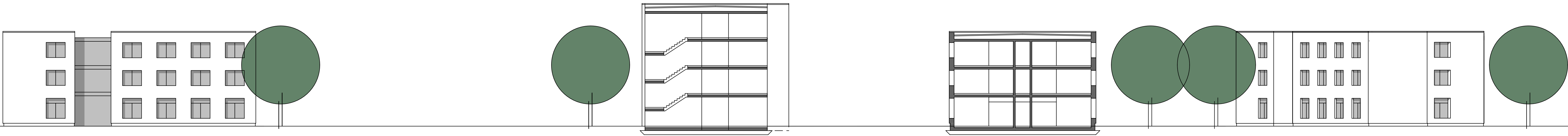
Anlage 2





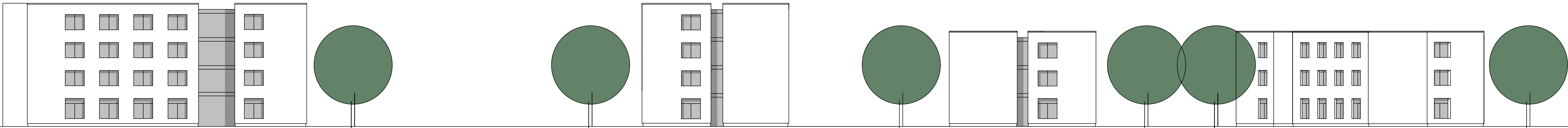


Ansicht von der Zufahrtsstraße/ SW M 1:200



Ansicht Gebäude Eingangsseite M 1:200

Schnitt M 1:200

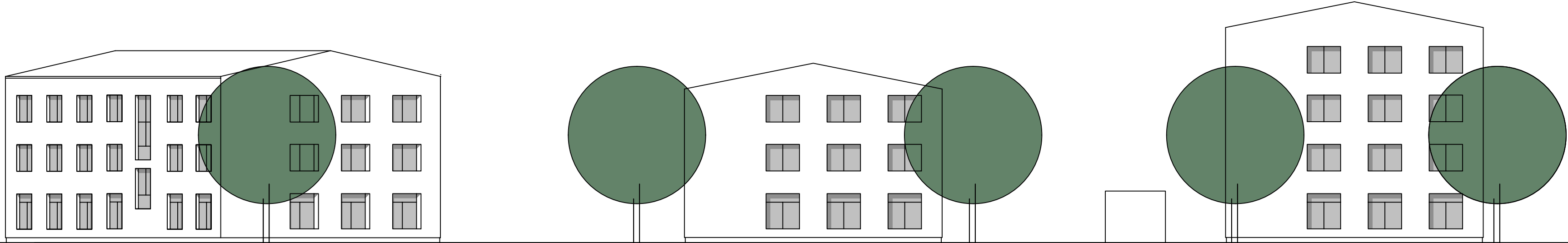


Ansicht vom Weg/ NO M 1:200

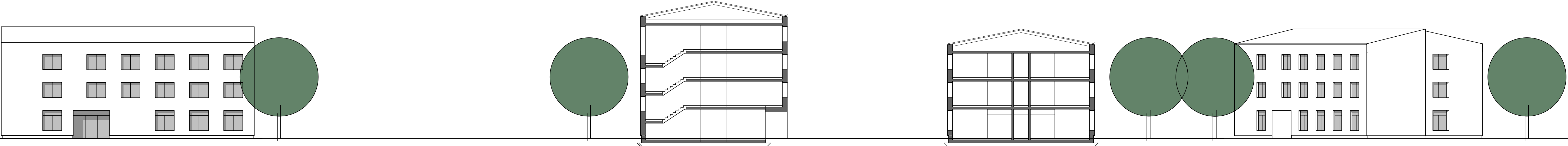
Lageplan M 1: 200



Variante Flachdach

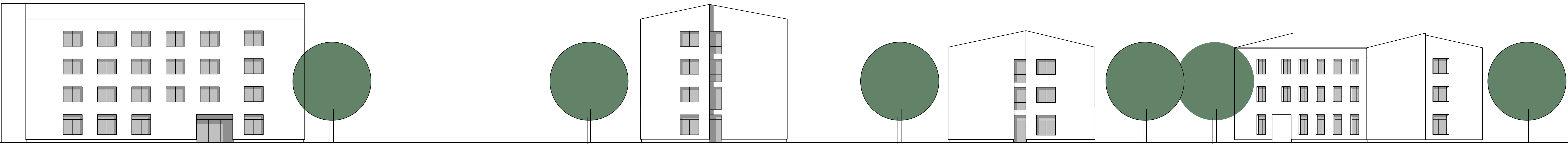


Ansicht von der Zufahrtsstraße/ SW M 1:200



Ansicht Gebäude Eingangsseite M 1:200

Schnitt M 1:200

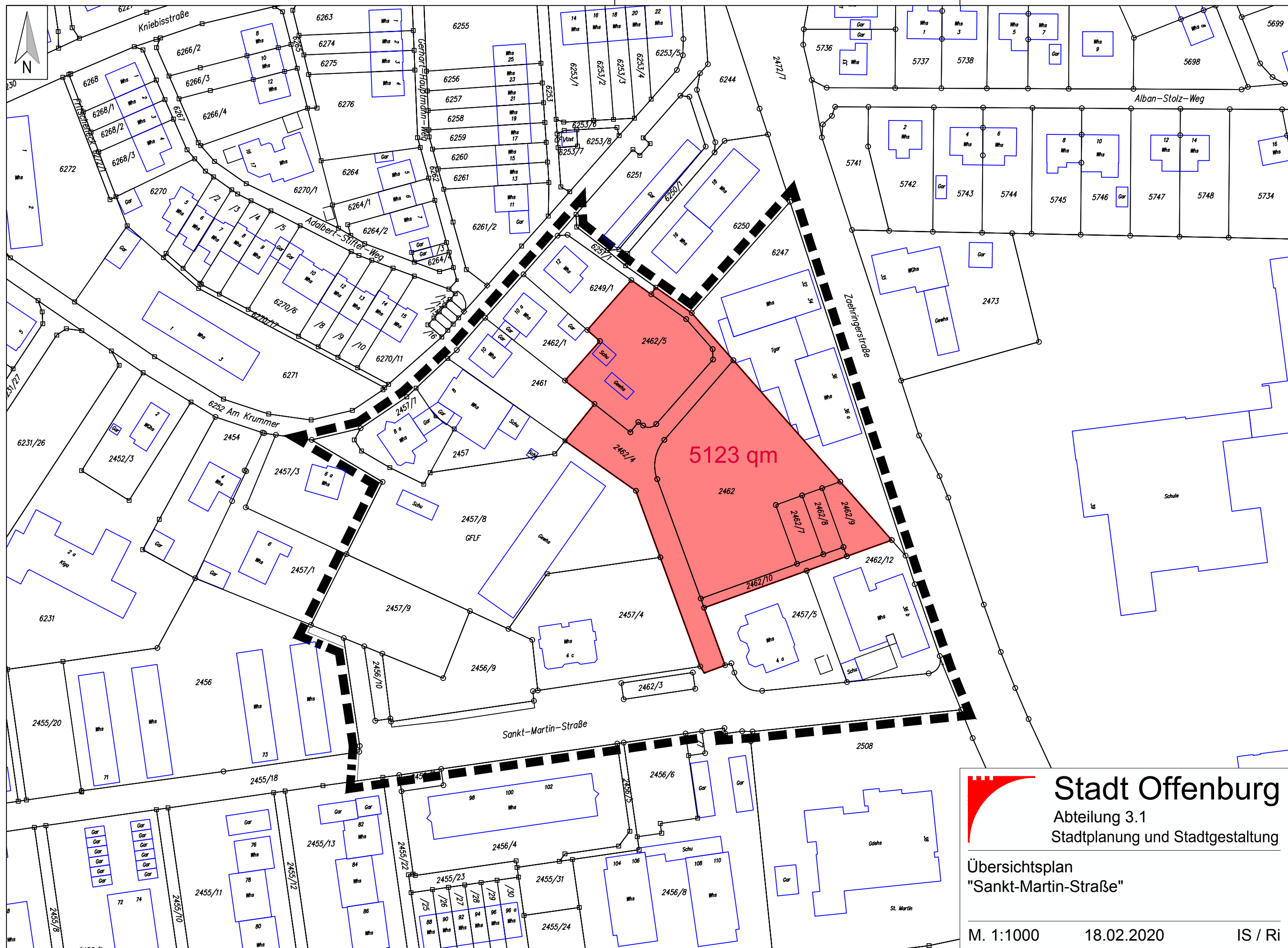


Ansicht vom Weg/ NO M 1:200

Lageplan M 1: 200



Variante Satteldach



 **Stadt Offenburg**
Abteilung 3.1
Stadtplanung und Stadtgestaltung

Übersichtsplan
"Sankt-Martin-Straße"

M. 1:1000 18.02.2020 IS / Ri