

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.23

am 28.09.2020

1. Bauvorhaben:

Neubau Wohngebäude
im Baugebiet Seitenpfaden / Baufeld 1A

2. Bauherr:

Wohnbau Offenburg GmbH

3. Beschreibung

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des 2014 ausgewiesenen Baugebiets Seitenpfaden, welches sich südlich der Fessenbacher Straße und östlich der Ortenberger Straße befindet. Das Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 12 ha und grenzt im Südosten an das Landschaftsschutzgebiet „Offenburger Vorbergzone“ an.

Der geplante Gebäudekomplex auf dem Baufeld 1A bildet zusammen mit dem sechsgeschossigen Gebäudeteil der Wohnbau Offenburg GmbH auf dem Baufeld 1B den städtebaulichen Auftakt zum Baugebiet Seitenpfaden an der Einmündung der Fessenbacher Straße in die Ortenberger Straße.

Auf der 4075 m² großen Grundstücksfläche werden insgesamt 59 Wohneinheiten in zwei viergeschossigen Gebäudeteilen geplant, die mit einem eingeschossigen Zwischenbaukörper winkelförmig miteinander verbunden sind. Die Wohnungsgrößen und der Wohnungsmix mit 24 Zweizimmer-Wohnungen, 29 Dreizimmer-Wohnungen und 6 Vierzimmer-Wohnungen entsprechen den Vorgaben des Wohnraumförderprogramms des Landes Baden-Württemberg.

Die Erschließung aller Wohnungen ist barrierefrei ausgebildet. Die innenliegenden, durch Oberlichter natürlich belichteten Treppenhäuser der beiden Gebäudeteile werden straßenseitig erschlossen und verfügen gleichzeitig über direkte Zugänge in den zum Blockinnenbereich orientierten Gartenhof.

Im Untergeschoß ist eine Tiefgarage mit 59 PKW-Stellplätzen geplant. Zusätzlich zu 68 im Erdgeschoss vorgesehenen Fahrrad-Stellplätzen werden in der Tiefgarage weitere 59 Fahrrad-Stellplätzen angeordnet. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Fessenbacher Straße im Bereich des Zwischenbaukörpers.

Mit Ausnahme der Obergeschosswohnungen an den Gebäudeecken orientieren sich die allen Wohnungen zugeordneten, als Loggien, Balkone oder Terrassen ausgebildeten, privaten Außenbereiche ausschließlich nach Süden und Westen zum Innenhof.

Wesentliche Elemente der Freiraumgestaltung des über der Tiefgarage ausgebildeten Innenhofes sind ein zentraler Spielbereich mit Sitzgruppe und mehrere, durch die Bewohner nutzbare Hochbeete. Zum südlich und westlich das Grundstück begrenzenden Riesbächle werden Blumenwiesen orientiert.

Die Fassadenflächen erhalten eine Putzoberfläche. Nur das Sockelgeschoss und die zurückspringenden Balkone sollen mit einer Fassaden-Verkleidung aus heimischer Weißtanne ausgeführt werden.

4. Städtebauliche Beurteilung

Der geplante Gebäudekomplex fügt sich hinsichtlich Lage, Orientierung, Baukörperkubatur, Nutzung und Erschließung in die Intentionen des städtebaulichen Entwurfs für das Baugebiet Seitenpfaden ein.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplans Seitenpfaden. Eine Sichtung des jetzigen Planungsstands ergab keine wesentlichen Abweichungen von den Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Seitenpfaden. Eine vertiefte planungsrechtliche Prüfung erfolgt im Bauantragsverfahren auf der Grundlage vollständig vorliegender prüffähiger Unterlagen.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Eine Sichtung des jetzigen Planungsstands ergab keine offensichtlichen Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Eine vertiefte bauordnungsrechtliche Prüfung erfolgt im Bauantragsverfahren auf der Grundlage vollständig vorliegender prüffähiger Unterlagen.

Anlagen: Übersichtsplan Seitenpfaden (ohne Maßstab, 1 Seite DIN A4)
 Darstellung des Entwurfs (ohne Maßstab, 15 Seiten DIN A4)

Beifalls Ansicht Fessenbacher Straße - Blickrichtung Süd



Städtebaulicher Entwurf
Baugebiet Seitenpfaden
21.11.2012

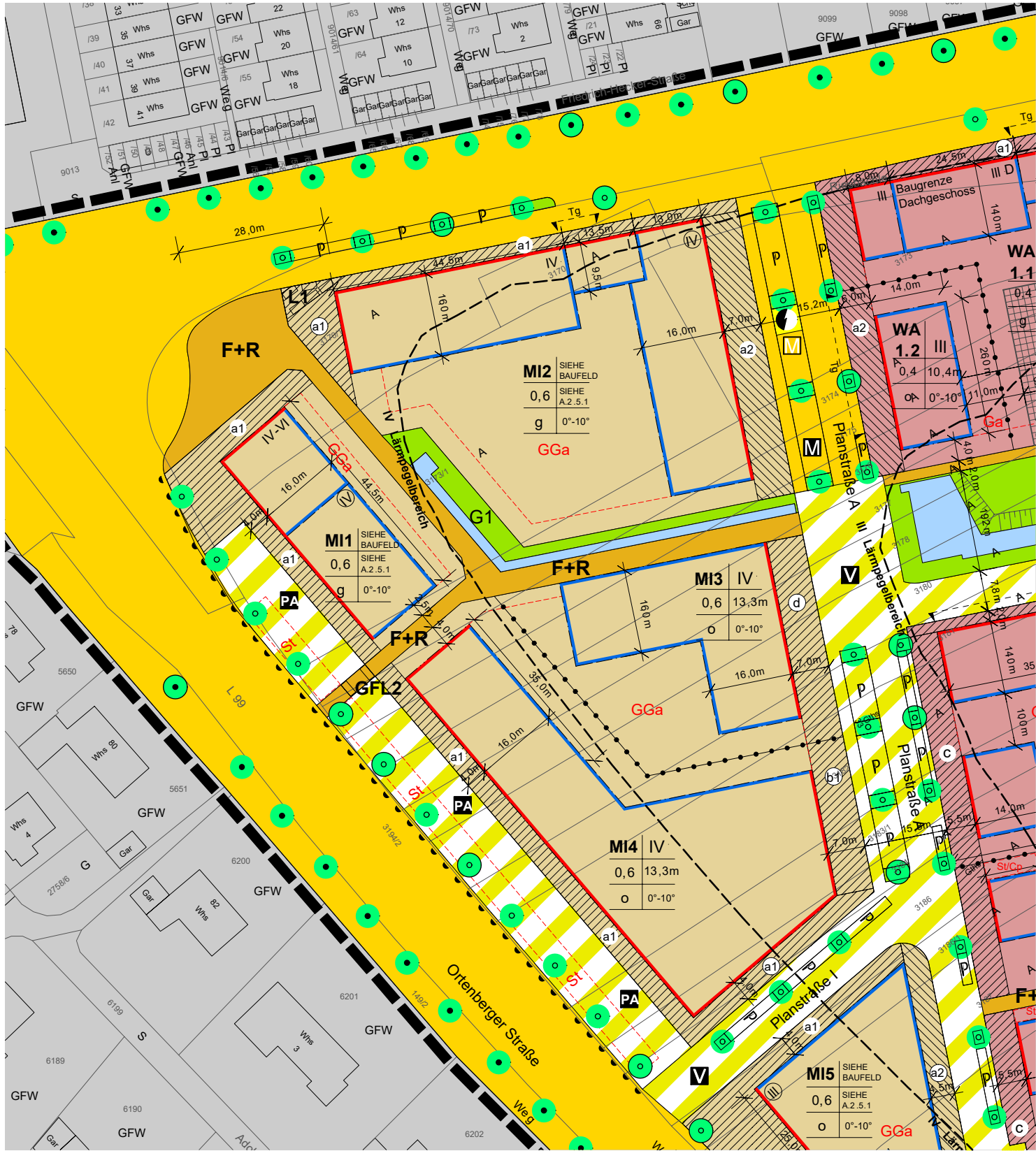
Beifalls Ansicht Ortenberger Straße - Blickrichtung Ost

Projekt 1103	Seitenpfaden Städtebaulicher Entwurf	
Dargestellt:	Städtebaulicher Entwurf Fessenbacher Straße	
Planm:	Maßstab: 1:500	Form 1:500
Auftraggeber:	Entwicklungsgemeinschaft Seitenpfaden, vertreten durch die Stadt Freiburg	
Planung:	ARGE: KG ARCHITEKTEN Baur Faktorgrün, Martin Bode Reinholdstraße 9 - 79103 Tel. 0761/208 542-0 freiburg@faktorgruen.de Merchauer Straße 110- Tel. 0761/707647-0 freiburg@faktorgruen.de	

Vorentwurfsplanung Wohnungsbau im Baugebiet Seidenfaden Offenburg

07. August 2020

Präsentationsmappe



Wohnungsmix | Typologien

Der Bebauungsvorschlag ermöglicht die Realisierung von insgesamt 59 Wohneinheiten. Die Wohnungsgrößen und der Wohnungsmix entsprechen der Ausschreibung und somit auch den Vorgaben der Wohnraumförderprogramme des Landes Baden-Württemberg.

Es sind geplant:

- 24x 2-Zi.-Whg. (41%)
- 29x 3-Zi.-Whg. (49%)
- 6x 4-Zi.-Whg. (10%)

Insgesamt ergibt sich aus der Planung eine vermietbare Wohnfläche von 4067 m².

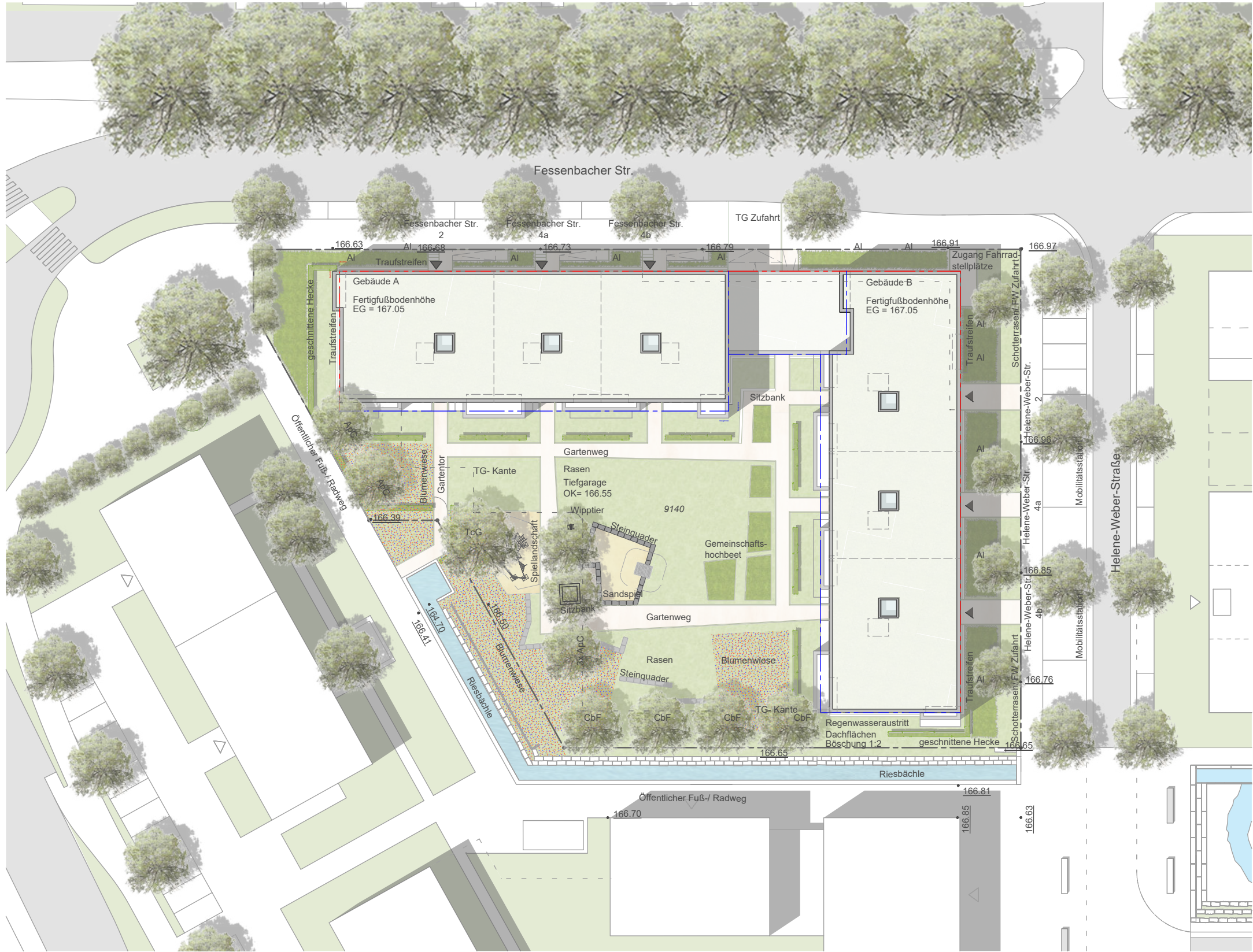
Die Entscheidung, Treppenhäuser und Bäder im Innenbereich zu platzieren ermöglicht bei der Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baufelds eine Maximierung natürlich belichteter und belüfteter Wohnbereiche. Mit Ausnahme der 7 Obergeschosswohnungen an den Gebäudeecken orientieren sich die Außenbereiche, Balkone nach Süden und Westen zum Innenhof, die Schlafbereiche nach Osten und entlang der Fessenbacherstr. nach Norden. Der erforderliche Schallschutz ist in den kritischen Bereichen über die Verglasungsqualität und kontrollierte Außenlüfter gewährleistet.

Baurecht | Bebauungsplan

Die Planung baut auf den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 144 "Seitenpfaden" vom 07.04.2014 auf. Zur Prüfung der geplanten baulichen Verdichtung werden die Baukörper den jeweiligen Baufelder (MI 2) bzw. Grundstücken zugeordnet.

Kennzahlen

Grundstücksflächen	4075 m ²	Wohneinheiten	59 Stk.
		Wohnfläche	4094 m ²
Geschosse	IV	PKW-Stellplätze (Garage)	59 Stk.
Gebäudehöhe	11.70 m	Fahrradstellplätze (Garage)	50 Stk.
Überbaute Fläche	1499 m ²	Fahrradstellplätze (EG)	68 Stk.
Unterbaute Fläche (Garage)	1261 m ²	Fahrradstellplätze (Gesamt)	118 Stk.
Bruttogeschossfläche (R)	8344 m ²		
Bruttorauminhalt	23501 m ³		
GRZ (überbaute Fläche)	0.37		
GRZ (überbaute+unterbaute Fläche)	0.68		

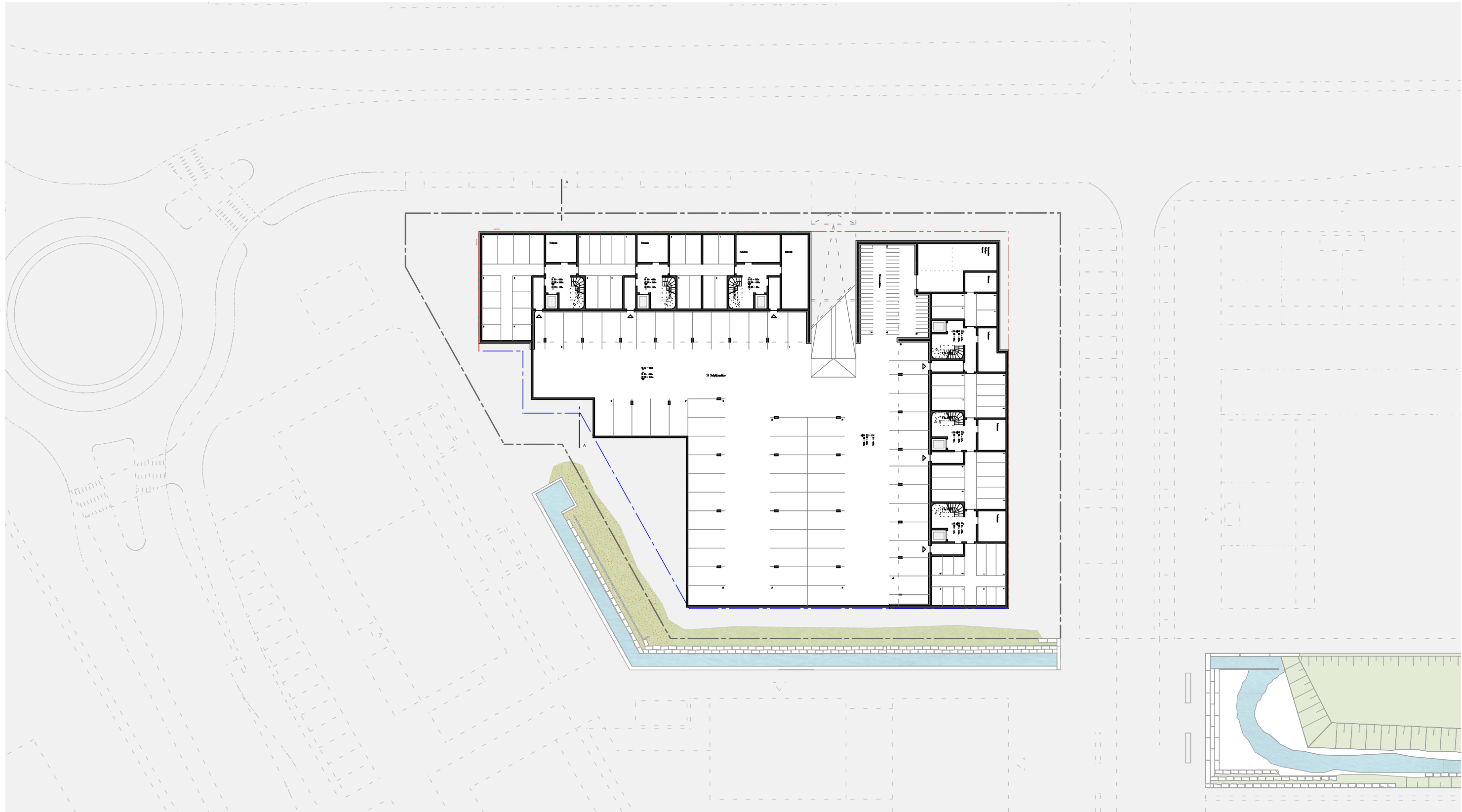


Freiraumgestaltung

Der Gebäudewinkel im Einmündungsbereich der Helene-Weber-Straße in die Fessenbacher Straße umschließt einen Garten, der sich zum kanalisiertem Riesbächle hin öffnet und dieses in die Gesamtgestaltung einbezieht. Unter dem größten Teil des Gartens befindet sich die Tiefgarage, die jedoch durch die intensive Begrünung nicht in Erscheinung tritt. Schwerpunkt des Gartens ist der zentrale Spielbereich mit einer Sitzgruppe als Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner. Diverse Hochbeete ermöglichen individuelle Gärtneraktivitäten. Für die erdgeschossigen Terrassen ist eine anteilige private Garten-Nutzung möglich, entsprechende Abschirmungen können als Heckenelemente oder einzelne Sträucher flexibel platziert werden. Die Randbereiche der Grünflächen zum Riesbächle sind als dauerhafte Blumenwiesen vorgesehen. Ein Zugang zum gemeinsamen Garten ist aus allen Treppenhäusern sowie aus Südwesten vom öffentlichen Durchgangsweg her möglich.

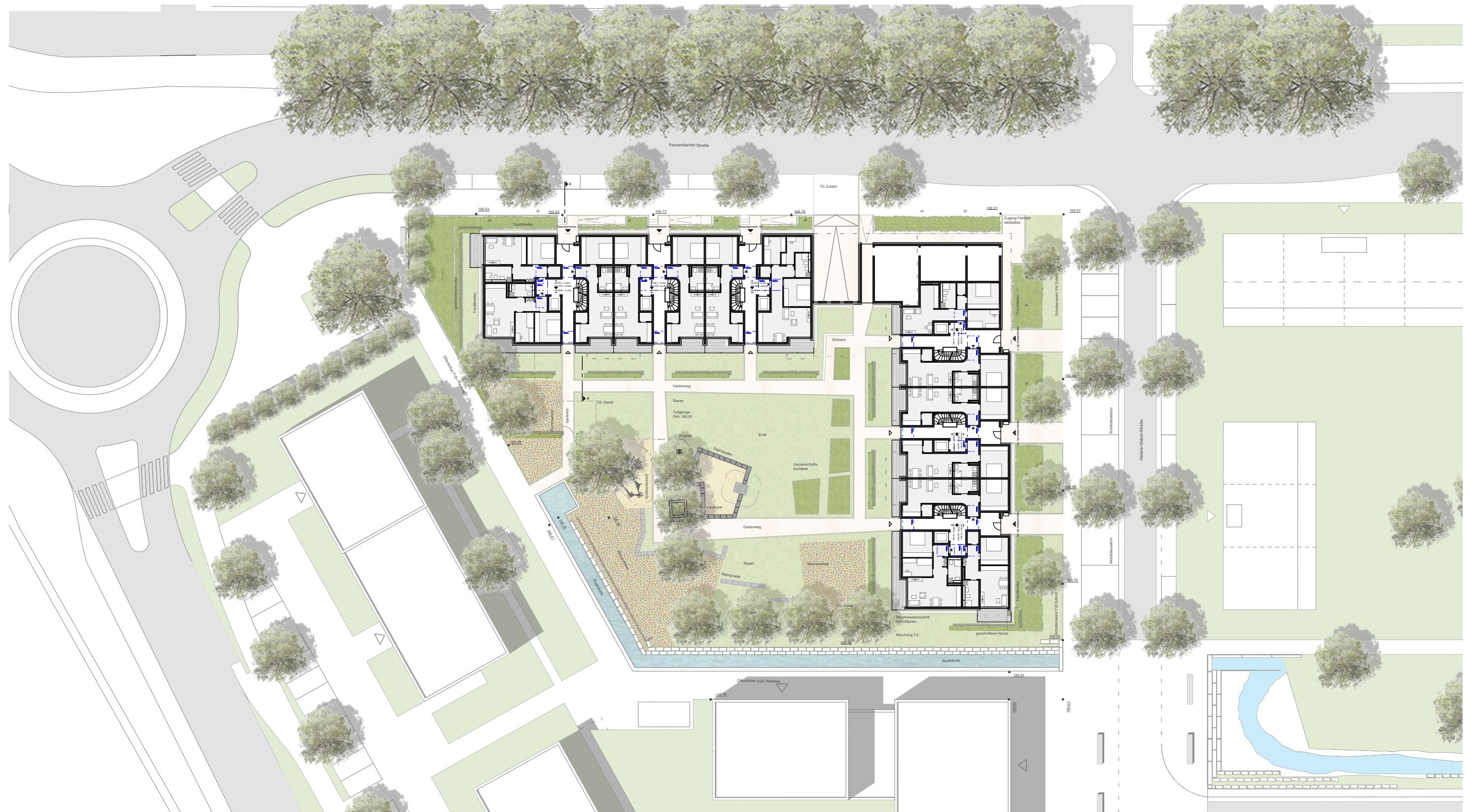
Die Vorzonen zu den beiden Gebäuden sind entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans mit Boden- deckern ohne einfriedende Hecken vorgesehen, der Vorbereich zur Helene-Weber-Straße berücksichtigt durch den gehwegparallel angelegten Schotterrasen- streifen die Erfordernisse des Brandschutzes. Die Abstellflächen für die Hausabfälle sind erdgeschossig im Bereich der TG-Zufahrt untergebracht, so dass am Tag der Abfuhr eine problemlose und direkte Aufstellung der Müllbehälter auf dem Gehweg ermöglicht ist. Die Abstellflächen für Fahrräder sind innerhalb der Gebäude untergebracht.

Lageplan_M. 1:500

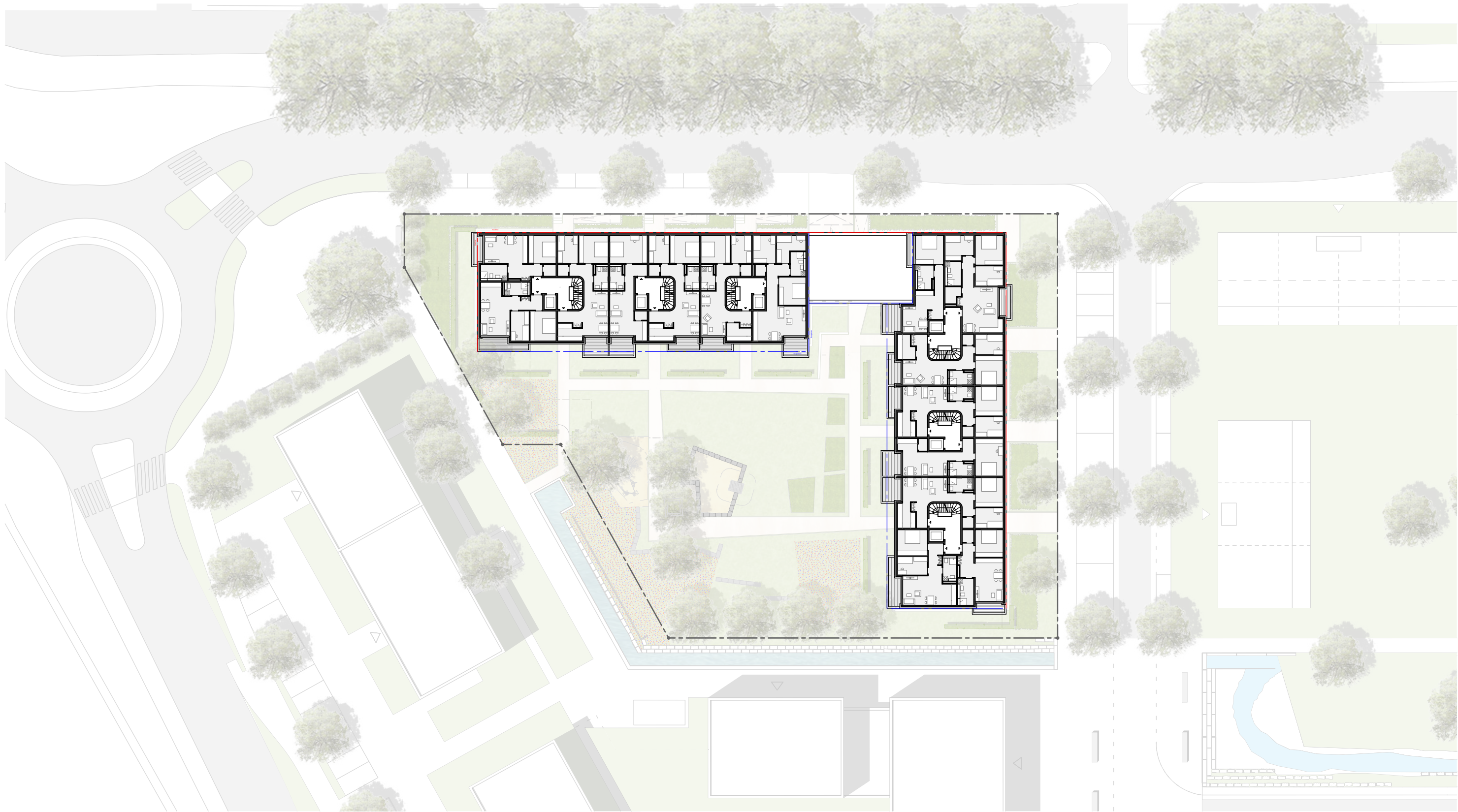


Untergeschoss_M. 1:500

Vorentwurf
Wohnungsbau
im Baugebiet Seidenfaden | Offenburg

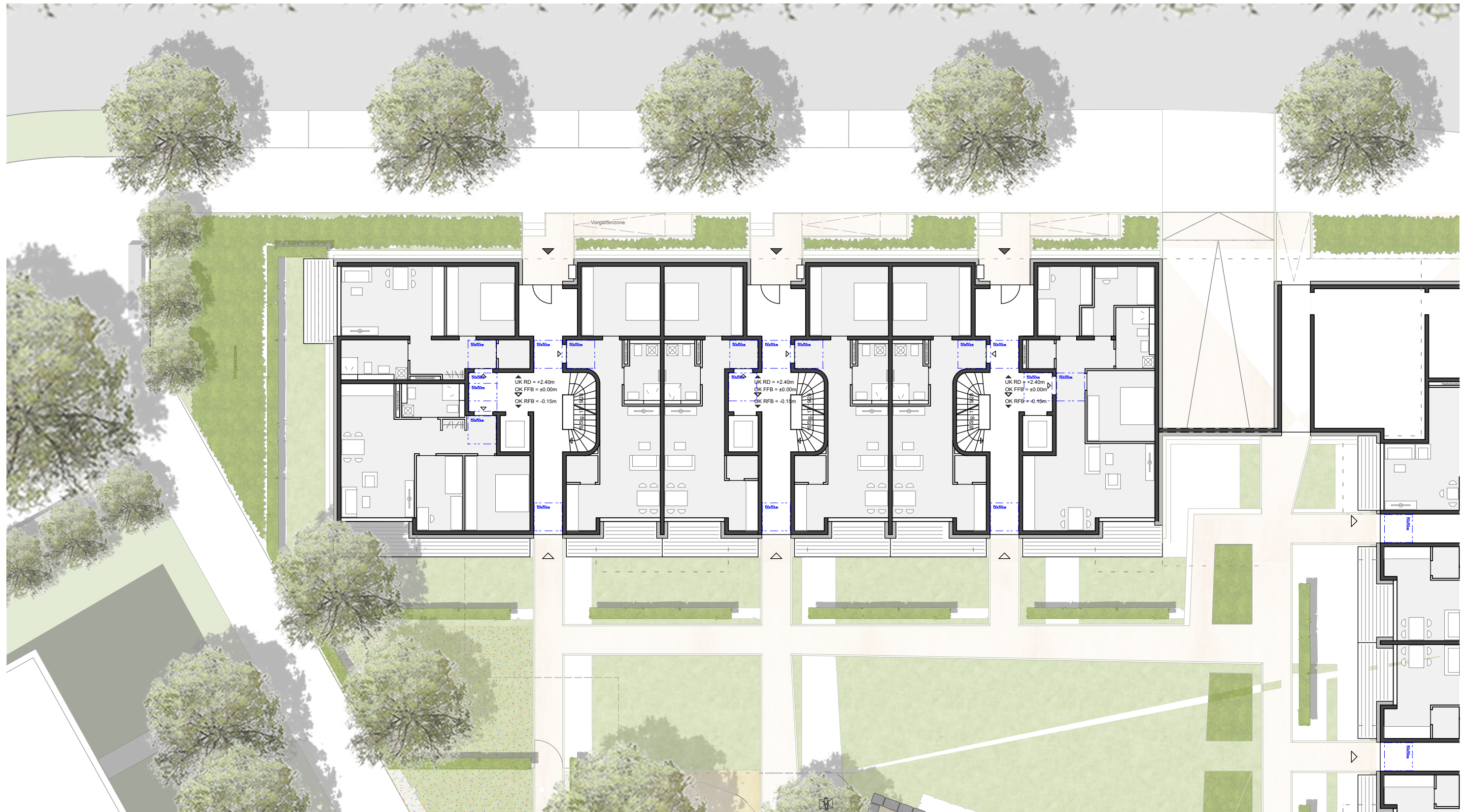


Erdgeschoss_M. 1:500

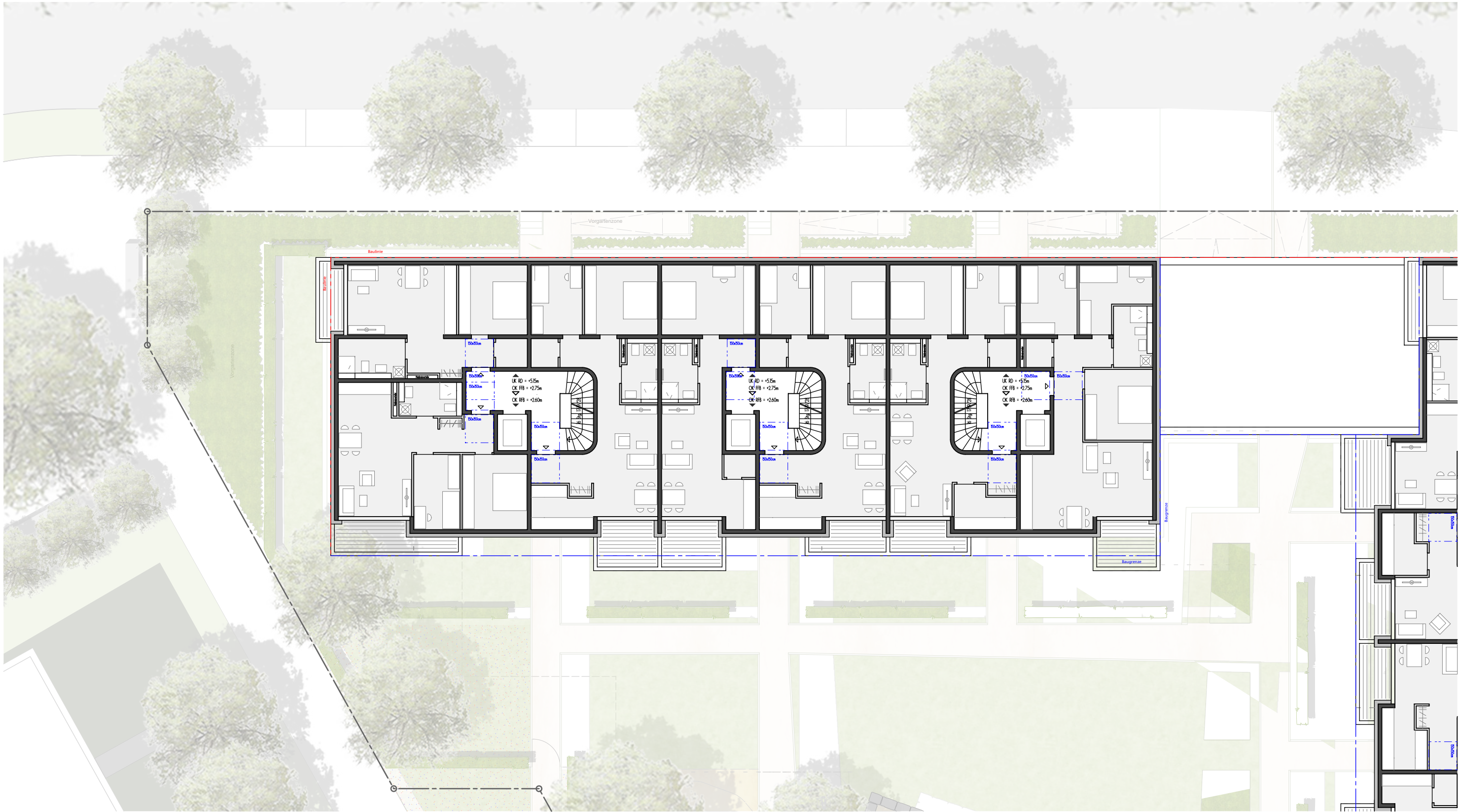


Regelgeschoss_M. 1:500

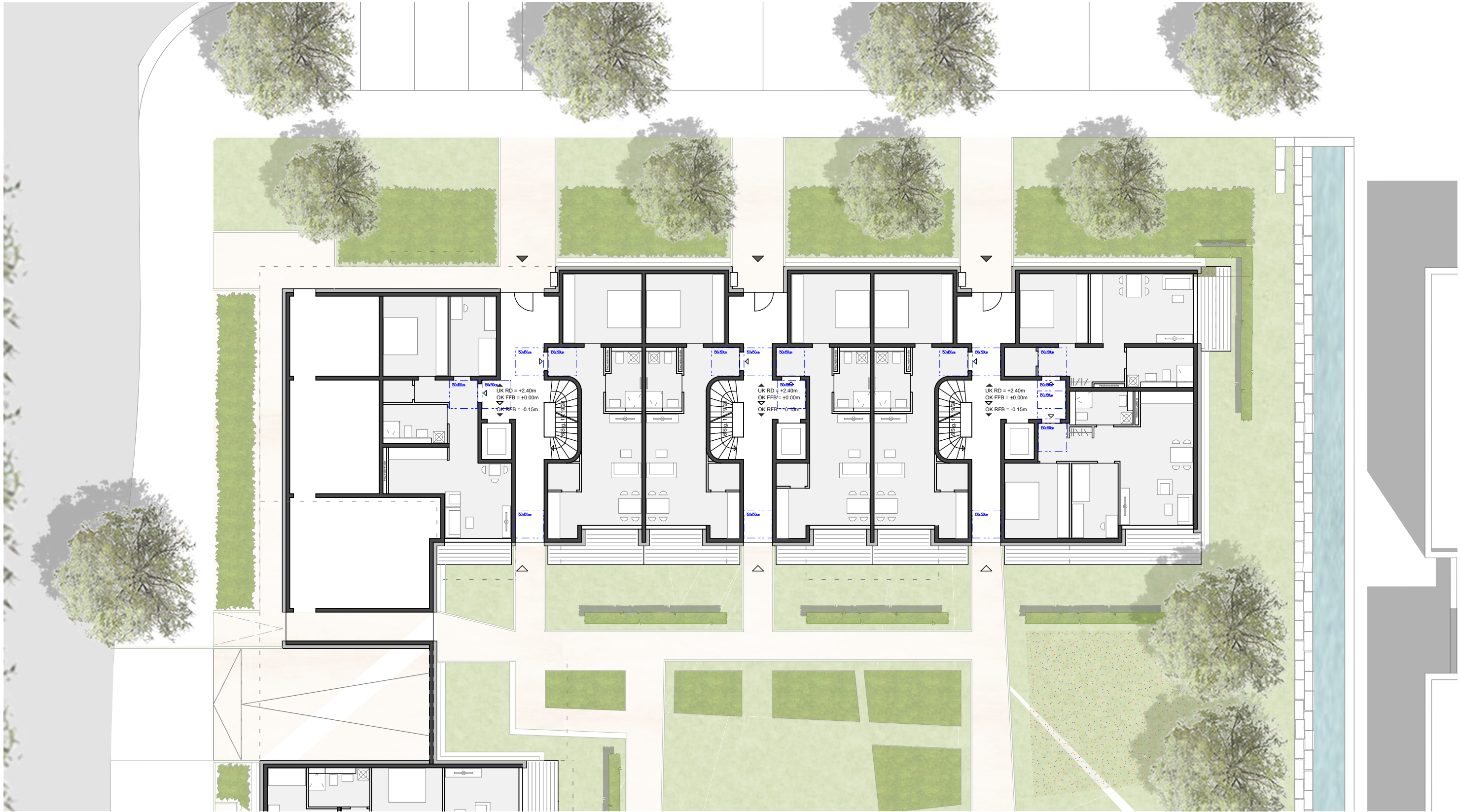
Vorentwurf
Wohnungsbau
im Baugebiet Seidenfaden | Offenburg



Erdgeschoss_Gebäude A_M. 1:200



Regelgeschoss_Gebäude A_M. 1:200



Erdgeschoss_Gebäude B_M. 1:200



Regelgeschoss_Gebäude B_M. 1:200

Ansicht Nord

Gebäude B | Fessenbacherstraße

Ansicht Nord

Gebäude A | Fessenbacherstraße



Ansicht | Nord M. 1:200

Ansicht Ost
Gebäude B | Helene-Weber-Straße



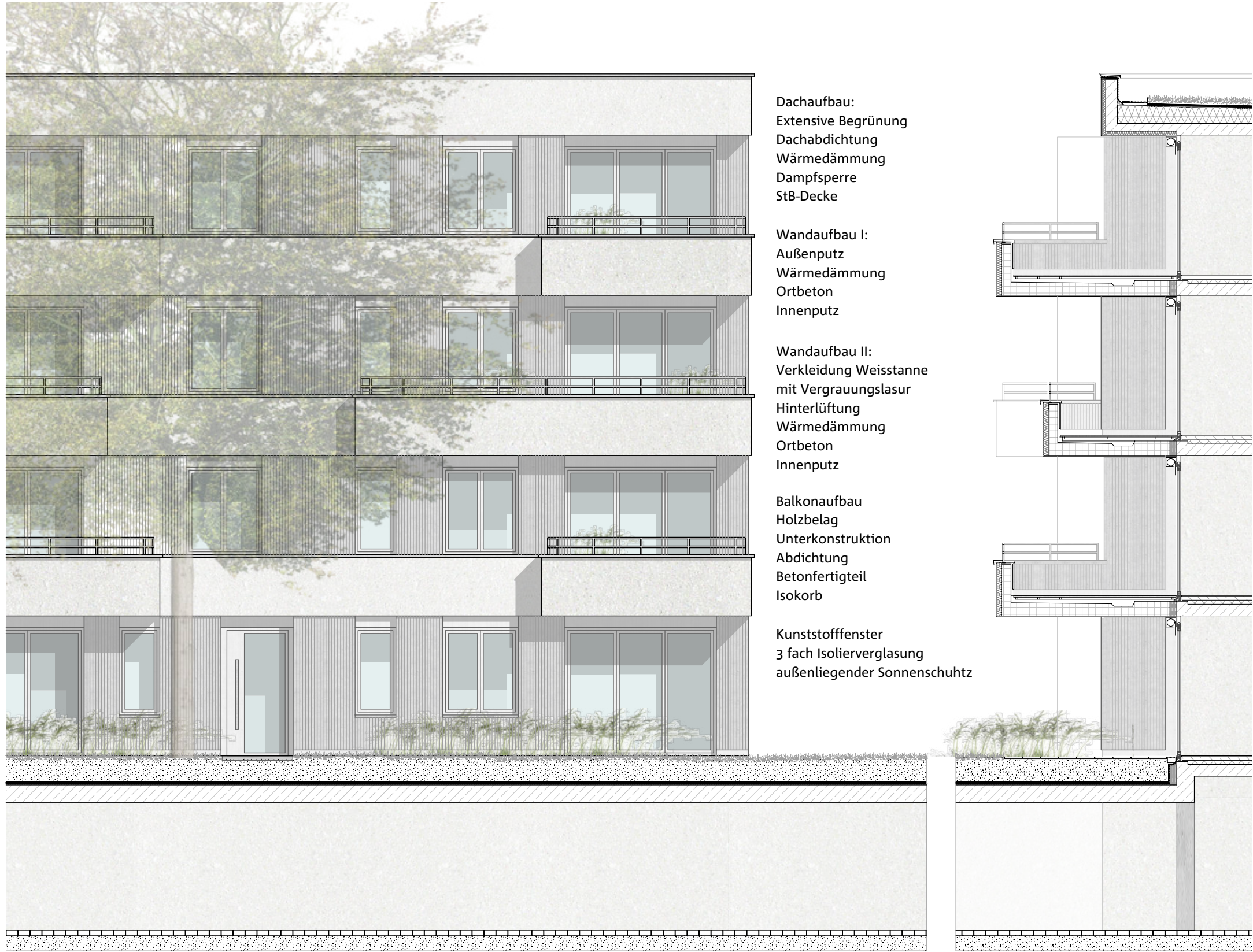
Ansicht | Ost M. 1:200



Ansicht | Süd M. 1:200



Ansicht | West M. 1:200



Architektur und Materialität

Die Gebäude sind in Massivbauweise geplant. Die klaren Gebäudestrukturen ermöglichen in vielen Bereichen den wirtschaftlichen Einsatz von vor-gefertigten Bauteilelementen wie z.B. Filigrandecken oder auch Vollholzelementen.

Die hochgedämmte Gebäudehülle und die kompakten Baukörper bildet die Grundlage für das Erreichen der KfW-55-Anforderungen.

Neben den Fassadenflächen in feinem hellen Edelputz wird für das Sockelgeschoss und die zurückspringenden Balkone eine hinterlüftete Fassadenkonstruktion mit lasierter Verkleidung in heimischer Weisstanne vorgeschlagen.

Während die äußeren Fassaden zur Fessenbacher- und Helene-Weber-Straße bewusst als ruhige Lochfassaden mit größerem Putzanteil geplant sind erhält der Baukörper zum Innenhof eine Fassadenbänderung mit großzügiger Verglasung und unterschiedlich vorspringenden Balkonen.

Die über ein zentrales Oberlicht natürlich belichteten Treppenhäuser werden mit einem robusten Naturstein belegt. Die Wohnungen erhalten dem allgemeinen Standard der Wohnbau entsprechend einen hochwertigen Vinyl-Bodenbelag

Fassadenschnitt mit Teilansicht_M. 1:50