

SITZUNGSVORLAGE

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 28

am 02.12.2021

1. Bauvorhaben:

Neubau eines Pflegeheims, Am Feuerbach 44

2. Bauherr:

Vinzentiushaus Offenburg GmbH, Offenburg

3. Beschreibung

Die Vinzentiushaus Offenburg GmbH beabsichtigt auf dem Grundstück Am Feuerbach 44, einer Teilfläche des FSt.-Nr. 4000, die Errichtung eines Pflegeheims. Das Gebäude mit einer Breite von ca. 26 m und einer Länge von ca. 39 m wird mit vier Vollgeschossen und einem Kellergeschoss ausgeführt. Der Grundriss ist grundsätzlich rechteckig, weist jedoch Versprünge auf. An der Süd- und Ostseite werden Balkone angebracht. Das Gebäude ist dabei firstständig zu den Straßen platziert, wobei zwei seitliche Pultdächer und ein Flachdachelement in der Mitte des Gebäudes ein „aufgebrochenes“ Satteldach imitieren. Die Adressbildung erfolgt zur Straße Am Feuerbach, das Gebäude ist jedoch verfügt jedoch aufgrund seiner Tiefe auch über eine Fassade an der Straße Am Waldbach. Die erforderlichen Stellplätze werden im Süden auf einer Parkierungsfläche nachgewiesen, für den hauswirtschaftlichen Bereich erfolgt die Erschließung über einen Tiefhof im Norden des Gebäudes.

Die insgesamt 52 Pflegeplätze für Seniorinnen und Senioren sind auf vier Wohngruppen à 13 Pflegeplätzen aufgeteilt, denen jeweils ein Stockwerk zugeordnet ist. Die vier Etagen sind nach einem wiederkehrenden Muster organisiert. Die Einzelzimmer der zu Pflegenden sind entlang der Ost- und Westseite des Gebäudes angeordnet. Im Kern des Gebäudes ist für jede Pflegegruppe ein Gemeinschaftsraum für Essen und Aktivitäten vorgesehen, an den ein großer Balkon für die Bewohner_innen an der Ostfassade des Gebäudes anschließt. Im Norden werden wiederkehrend die Hauswirtschafts- und Technikräume vorgehalten. Im Südosten jeden Stockwerks ist ein Bereich für eine einfach im Gebäude vorhandenen Sonderfunktion (Begegnungsraum, Personalräume, Pflegebad, Frisör) organisiert.

Hintergrund des Bauvorhabens ist die fachgesetzliche Anforderung zeitnah stationäre Pflegeplätze ausschließlich nur noch mit einer Unterbringung in Einzelzimmern

auszustatten, was bisher über die bestehenden Pflegeeinrichtungen des Vinzentiushaus in Offenburg nicht gewährleistet werden kann.

Auf dem Grundstück, das perspektivisch neu parzelliert werden soll bestehen aktuell ein Gemeindezentrum und eine Kindertagesstätte der katholischen Kirchengemeinde Dreifaltigkeit. Beide ein- bzw. 1-2-geschossige Gebäude mit Flachdach wurden in den 1970er Jahren in zeittypischer Gestaltung errichtet. Während das Gebäude der östlich liegenden Kindertagesstätte erhalten bleiben und die Einrichtung weiterbetrieben werden soll, wird das Gemeindezentrum aufgelassen und abgebrochen, um das oben beschriebene Bauvorhaben zu ermöglichen.

Der geplante Neubau greift den Gebäudestempel des heute bestehenden Gemeindezentrums so eng wie möglich auf, insbesondere um den bestehenden Baumbestand auch zukünftig erhalten zu können.

4. Städtebauliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich am westlichen Ausgang der Straßen Am Waldbach und Am Feuerbach in der Offenburg Oststadt. Westlich schließen eine bestehende Seniorenwohnanlage mit drei bis vier Vollgeschossen sowie ein Doppelhaus, östlich die oben beschriebene Kindertagesstätte unmittelbar an das Bauvorhaben an. Über dieses – dem Gemeinbedarf zuzuordnende – Areal hinaus ist der Nahbereich durch eine demgegenüber wesentlich kleinmaßstäbliche zweigeschossige Bebauung mit Reihen- und Punkthäusern geprägt. Weiter im Westen befindet sich der unter Denkmalschutz stehende Waldbachfriedhof. Südwestlich der Brachfeldstraße (ca. 100 m) setzt eine größer dimensionierte, durch in Reihen aufgestellte viergeschossige Mehrfamilienhäuser geprägte Baustruktur ein.

Das Bauvorhaben stellt einerseits offenkundig eine baugestalterische Zäsur zur südlich und nördlich angrenzenden, kleinteiligeren Wohnbebauung dar. Andererseits steht es im Kontext eines bereits seit mehreren Jahrzehnten im Kontext mehrerer Sonderbauten, die allesamt einen starken Kontrast zu den angrenzenden Wohngebäuden ausbilden, was die insulare Situation abmildert. Im Hinblick auf Baugestaltung und Nutzung nimmt das geplante Vorhaben insbesondere Kontakt zu der westlich angrenzenden Seniorenwohnanlage auf.

Die entwerferische Bewältigung eines festgelegten, mit verschiedenen gesetzlichen Regelungen verbundenen Raumprogramms in einer städtebaulich zumindest teils stark divergenten Umgebung ist die besondere Herausforderung des Bauvorhabens.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben wird innerhalb des Bebauungsplans „Brachfeld“ durchgeführt, der erstmals 1953 rechtskräftig und zuletzt 1994 geändert wurde und ist aus planungsrechtlicher Sicht nach den Kriterien der §§ 30 und 31 BauGB zu beurteilen.

Im Gestaltungsplan, der Teil des Bebauungsplans ist, wird für das hier betroffene Baufeld und den westlich angrenzenden Bereich bereits seit 1969 als Art der baulichen Nutzung ein Wohngebiet und präzisierend ein Pflegeheim, welches mit drei bis sechs Vollgeschossen errichtet werden darf, festgesetzt – auch wenn die Fläche seitdem teils langjährig anderweitig genutzt wurde.

Vorbehaltlich weiterer, aktuell noch nicht abschließend auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit prüfbarer Aspekte des Vorhabens wird kursorisch eine Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Brachfeld“ erkannt.

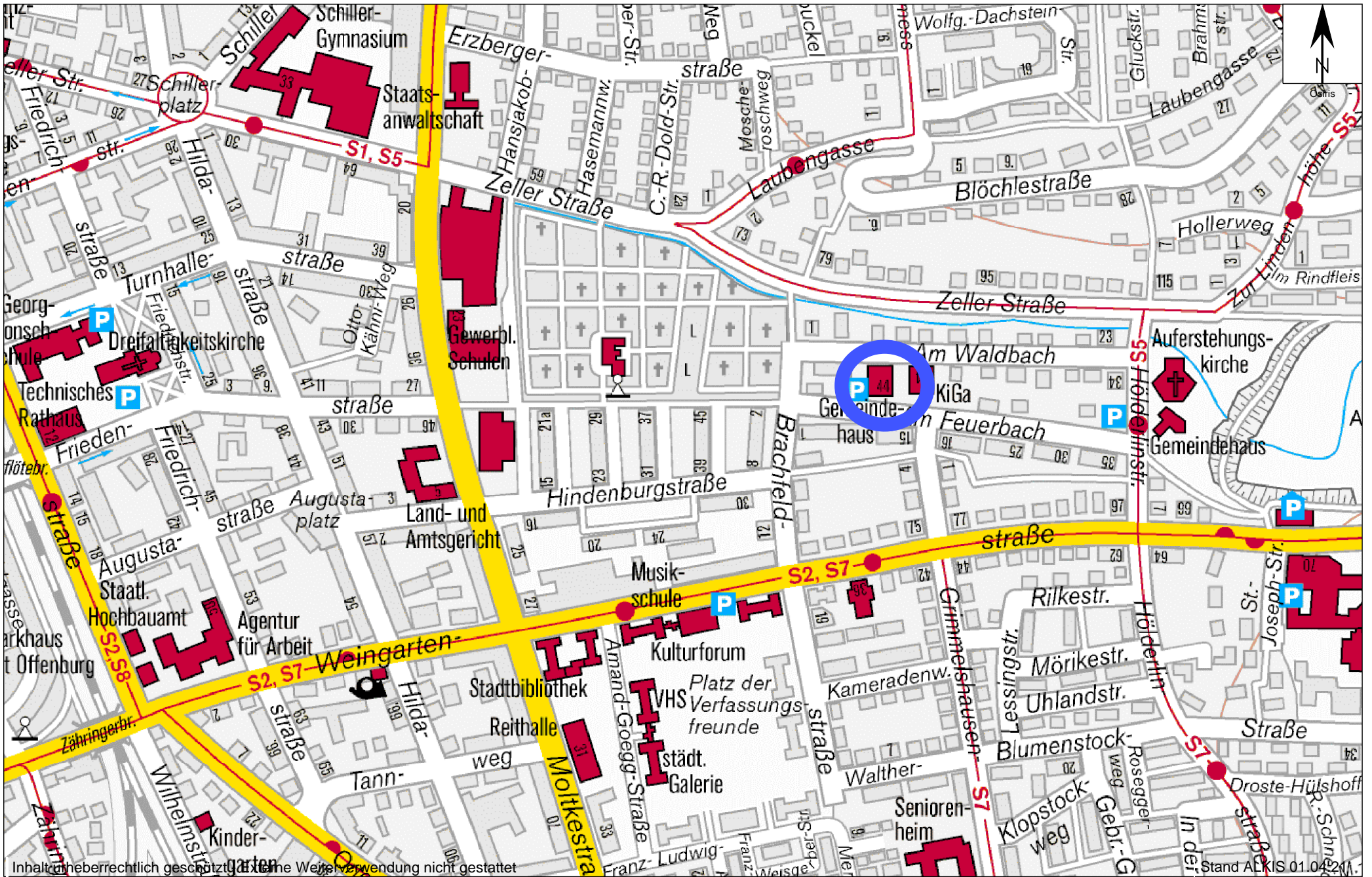
6. Denkmalrechtliche Beurteilung

Das Bestandsgebäude des Gemeindezentrums wurde als Prüffall zur Feststellung der Denkmaleigenschaft gem. § 2 DSchG geführt. Hier liegt inzwischen ein Negativtestat vor, Denkmalschutz besteht somit nicht.

7. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

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

Anlagen: Übersichtsplan (3 Pläne)
 Darstellung des Entwurfs (8 Pläne)



Inhalt urheberrechtlich geschützt. Jede Weiterverwendung nicht gestattet.





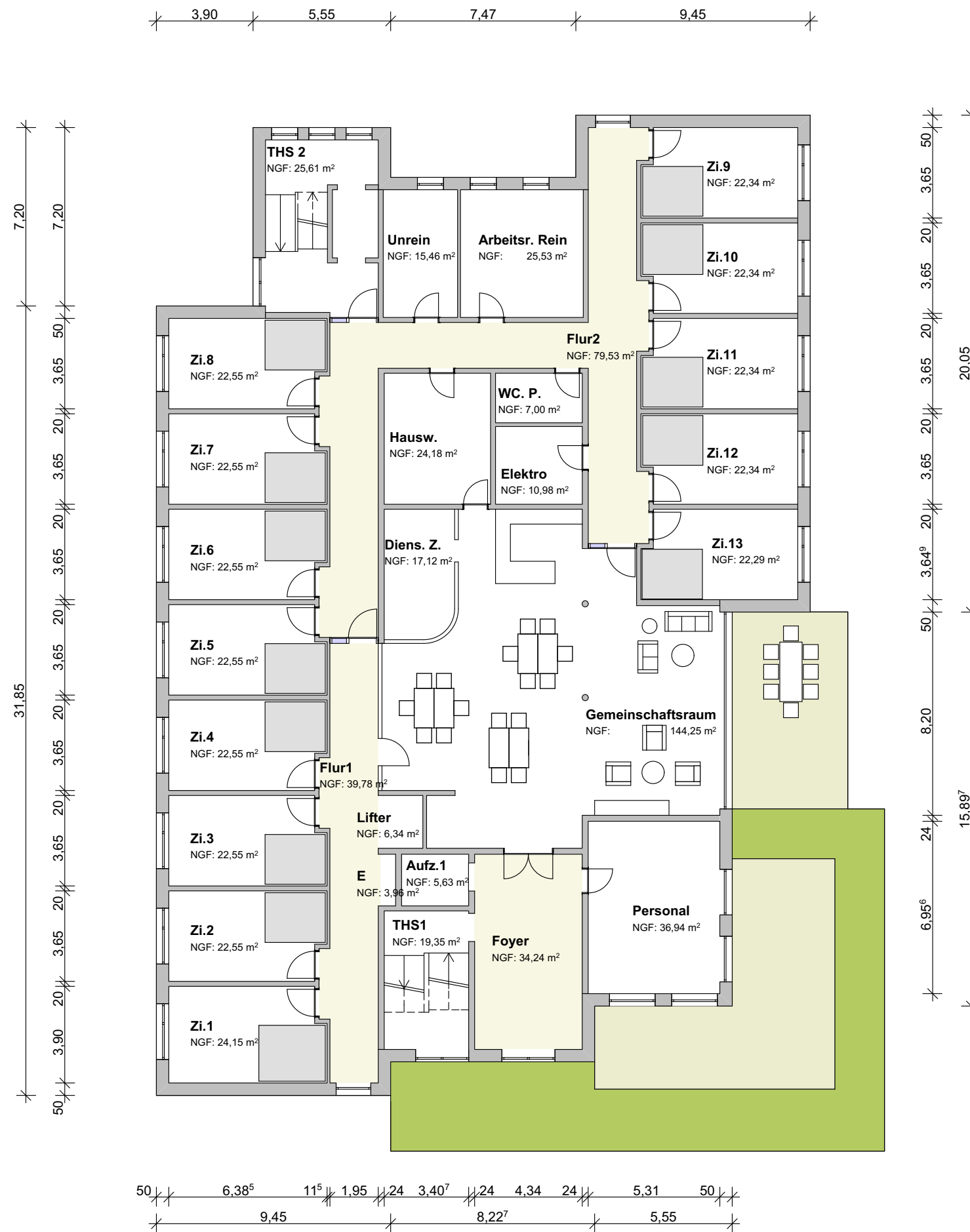
Inhalt urheberrechtlich geschützt - Externe Weiterverwendung nicht gestattet

Stand ALKIS 01.04.21





Blickrichtung nach Westen



ARCHITEKTEN:

Architekturbüro
Stefan Ringwald
Nachtwaide 9
77654 Offenburg - Fessenbach

ARBEITSGEMEINSCHAFT

Thomas Kirchner
Freier Architekt DWB
Schwarzwaldstr. 62
77654 Offenburg

BAUHERR:

Vinzentiushaus Offenburg GmbH
Prädikaturstraße 3
77652 Offenburg

BAUVORHABEN:

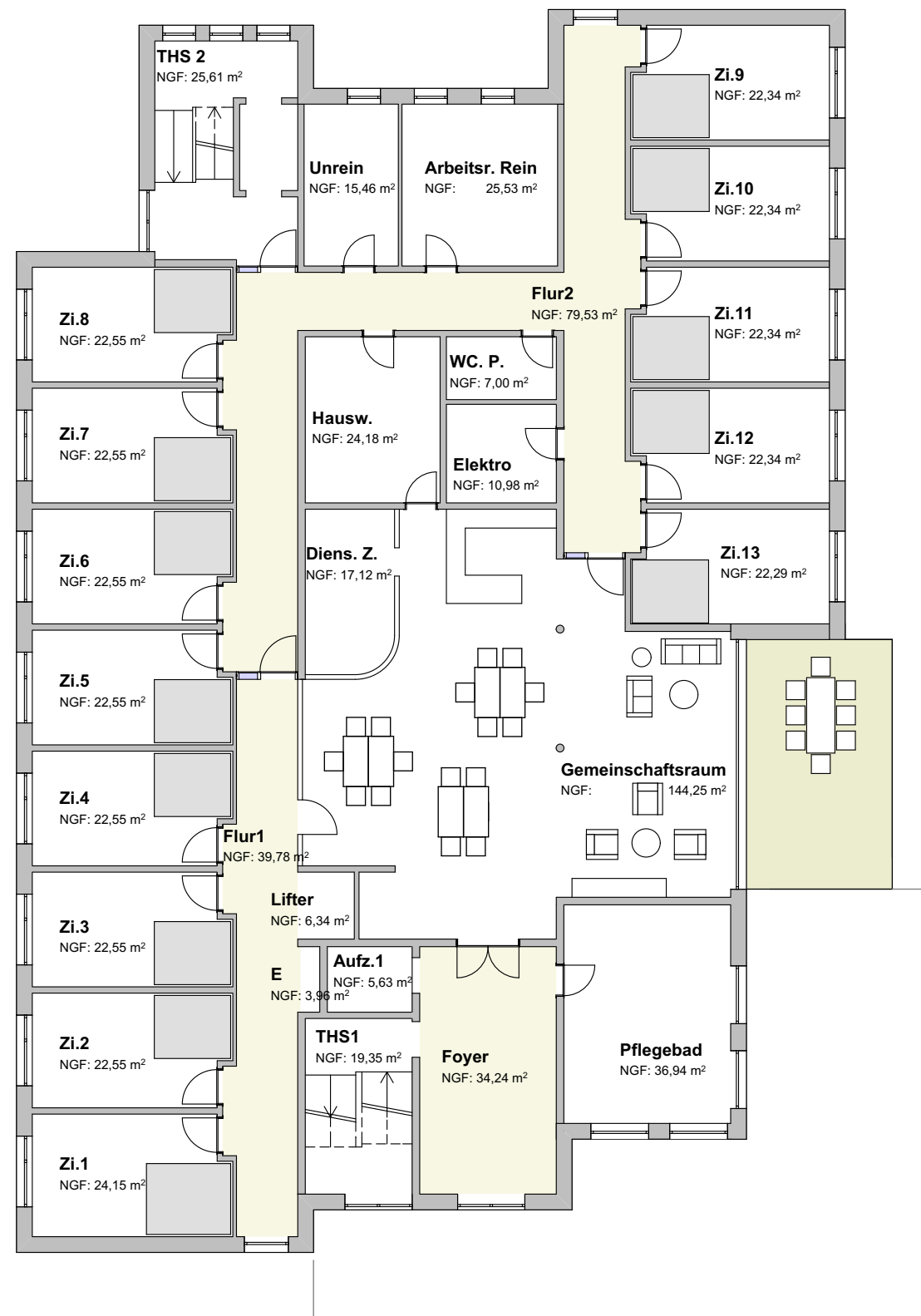
Waldbach II, Neubau Pflegeheim

Am Feuerbach 44, Flurstück 4000/4, 77654 Offenburg

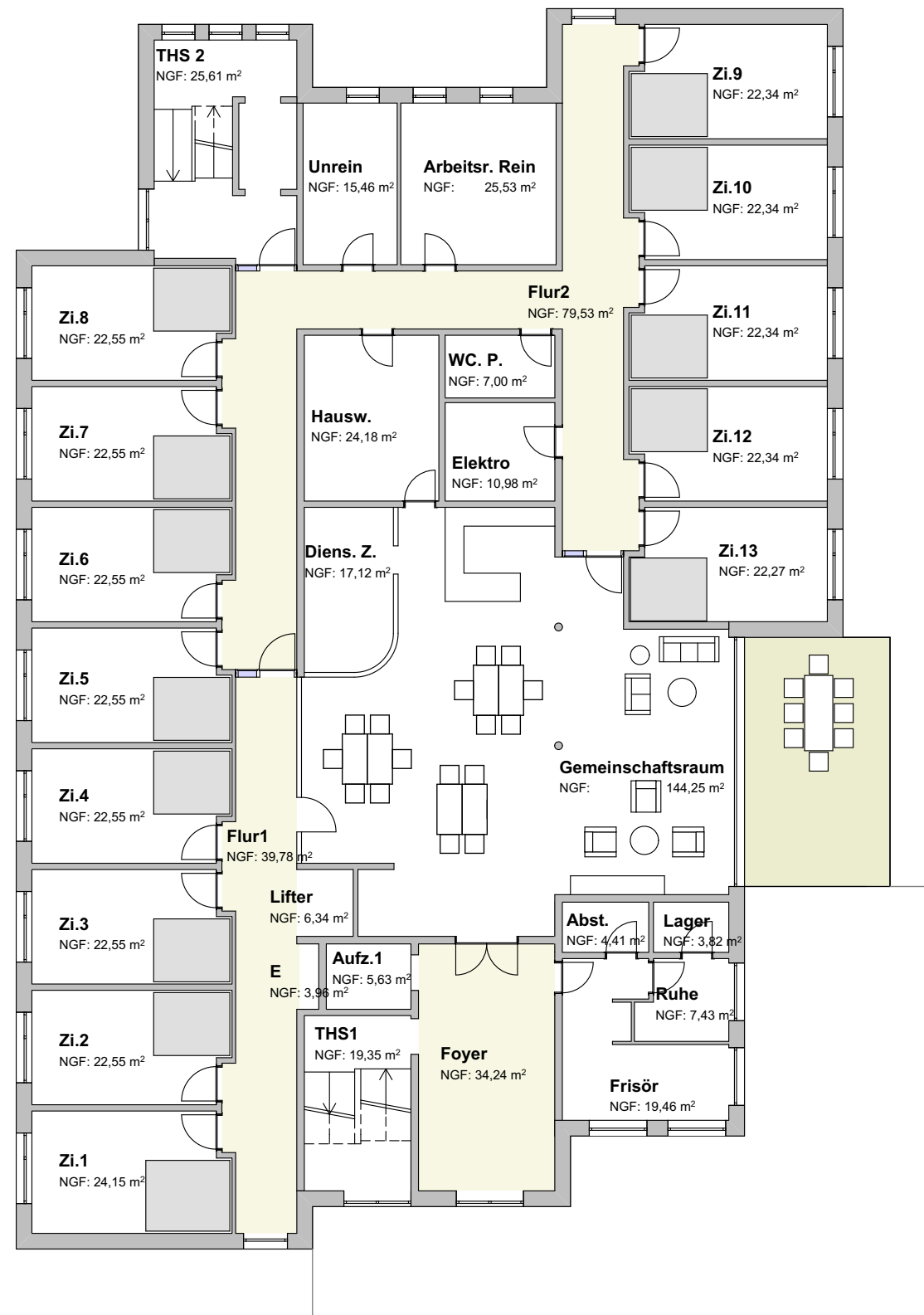
DARSTELLUNG:

1. Obergeschoss

D.: 26.10.2021 M.: 1:200

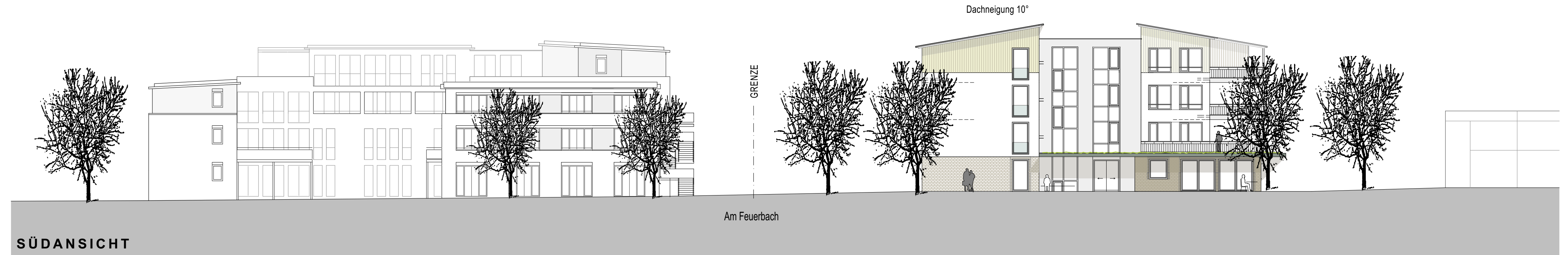


ARCHITEKTEN: Architekturbüro Stefan Ringwald Nachtwaide 9 77654 Offenburg - Fessenbach	ARBEITSGEMEINSCHAFT Thomas Kirchner Freier Architekt DWB Schwarzwaldstr. 62 77654 Offenburg	BAUHERR: Vinzentiushaus Offenburg GmbH Prädikaturstraße 3 77652 Offenburg	BAUVORHABEN: Waldbach II, Neubau Pflegeheim Am Feuerbach 44, Flurstück 4000/4, 77654 Offenburg	DARSTELLUNG: 2. Obergeschoss D.: 26.10.2021 M.: 1:200
---	--	---	--	---



ARCHITEKTEN: Architekturbüro Stefan Ringwald Nachtwaide 9 77654 Offenburg - Fessenbach	ARBEITSGEMEINSCHAFT Thomas Kirchner Freier Architekt DWB Schwarzwaldstr. 62 77654 Offenburg	BAUHERR: Vinzentiushaus Offenburg GmbH Prädikaturstraße 3 77652 Offenburg	BAUVORHABEN: Waldbach II, Neubau Pflegeheim Am Feuerbach 44, Flurstück 4000/4, 77654 Offenburg	DARSTELLUNG: Dachgeschoss D.: 26.10.2021 M.: 1:200
---	--	---	--	--

ENTWURF



ARCHITEKTEN: ARBEITSGEMEINSCHAFT

Architekturbüro
Stefan Ringwald
Nachtwaide 9
77654 Offenburg - Fessenbach

Thomas Kirchner
Freier Architekt DWB
Schwarzwaldstr. 62
77654 Offenburg

BAUHERR:

Vinzentiushaus Offenburg GmbH
Prädikaturstraße 3
77652 Offenburg

BAUVORHABEN:

Waldbach II, Neubau Pflegeheim

Am Feuerbach 44, Flurstück 4000/4, 77654 Offenburg

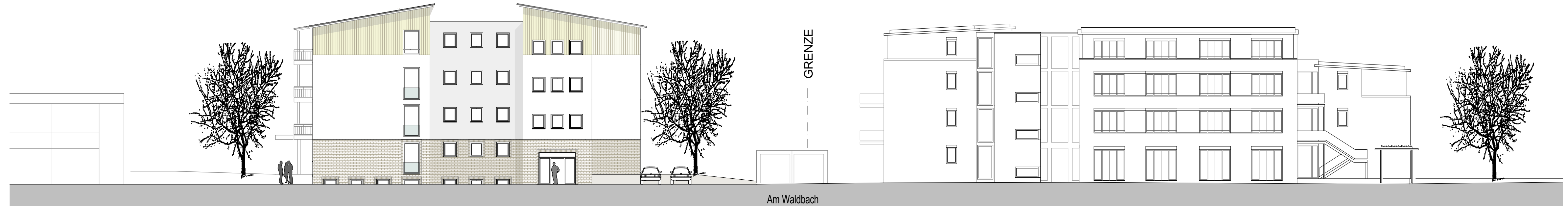
DARSTELLUNG:

Südansichten

Datum: 26.10.2021

Masstab: 1:200

ENTWURF



NORDANSICHT

ARCHITEKTEN: ARBEITSGEMEINSCHAFT

Architekturbüro
Stefan Ringwald
Nachtwaide 9
77654 Offenburg - Fessenbach

Thomas Kirchner
Freier Architekt DWB
Schwarzwaldstr. 62
77654 Offenburg

BAUHERR:

Vinzentiushaus Offenburg GmbH
Prädikaturstraße 3
77652 Offenburg

BAUVORHABEN:

Waldbach II, Neubau Pflegeheim

Am Feuerbach 44, Flurstück 4000/4, 77654 Offenburg

DARSTELLUNG:

Nordansichten

Datum: 26.10.2021

Masstab: 1:200

ENTWURF



ARCHITEKTEN: ARBEITSGEMEINSCHAFT
Architekturbüro
Stefan Ringwald
Nachtwaide 9
77654 Offenburg - Fessenbach

Thomas Kirchner
Freier Architekt DWB
Schwarzwaldstr. 62
77654 Offenburg

BAUHERR:
Vinzentiushaus Offenburg GmbH
Prädikaturstraße 3
77652 Offenburg

BAUVORHABEN:
Waldbach II, Neubau Pflegeheim
Am Feuerbach 44, Flurstück 4000/4, 77654 Offenburg

DARSTELLUNG:
Westansichten

Datum: 26.10.2021

Masstab: 1:200

ENTWURF



ARCHITEKTEN: ARBEITSGEMEINSCHAFT

Architekturbüro
Stefan Ringwald
Nachtwaide 9
77654 Offenburg - Fessenbach

Thomas Kirchner
Freier Architekt DWB
Schwarzwaldstr. 62
77654 Offenburg

BAUHERR:

Vinzentiushaus Offenburg GmbH
Prädikaturstraße 3
77652 Offenburg

BAUVORHABEN:

Waldbach II, Neubau Pflegeheim

Am Feuerbach 44, Flurstück 4000/4, 77654 Offenburg

DARSTELLUNG:

Ostansichten

Datum: 26.10.2021

Masstab: 1:200