



## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

074/22

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Stadtplanung  
und Baurecht

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Ebneht, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
25.04.2022

1. Betreff: „Kirsch-Areal,, südlicher Teil – Beschluss zur Geschossigkeit des südlichen Kopfgebäudes an der Ecke Moltkestraße/Zeller Straße

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	11.05.2022	öffentlich
2. Gemeinderat	23.05.2022	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Das südliche Kopfgebäude an der Ecke Moltkestraße/Zeller Straße im ehemaligen „Kirsch-Areal“ soll gemäß der Empfehlung des Gestaltungsbeirats 6-geschossig geplant und ausgeführt werden.
2. Der Bebauungsplan ist im weiteren Verfahren entsprechend so zu entwickeln.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

074/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Bearbeitet von: Traeger, Dorit Ebnet, Daniel	Tel. Nr.: 82-2384	Datum: 25.04.2022
--	--	----------------------	----------------------

---

Betreff: „Kirsch-Areal“, südlicher Teil – Beschluss zur Geschossigkeit des südlichen Kopfgebäudes an der Ecke Moltkestraße/Zeller Straße

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Für das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Kirsch an der Moltkestraße wurde Anfang des Jahres 2021 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt und Ende des vergangenen Jahres der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Diese Vorlage dient der Entscheidungsfindung hinsichtlich der diskutierten Geschossigkeit des geplanten Kopfgebäudes im Süden des Areals an der Ecke Moltkestraße/ Zeller Straße.

### 2. Strategische Ziele:

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischen Ziele:

- Ziel A2: „Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.“
- Ziel D2: „Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.“

### 3. Ausgangslage/Sachstand

Für das ehemalige Betriebsgelände der Firma Kirsch an der Moltkestraße wurde am 20.12.2021 vom Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen (vgl. Drucksache 189/21). Dieser wurde auf Grundlage des überarbeiteten Ergebnisses aus der Mehrfachbeauftragung gefasst. Im Rahmen der o.g. Drucksache wurden die zu überarbeitenden Punkte des städtebaulichen Siegerentwurfs vorgestellt.

Ein wesentlicher städtebaulicher Punkt war hier der Vorschlag, das Solitärgebäude im Bereich Moltkestraße/ Zeller Straße mit einem zusätzlichen Vollgeschoss gegenüber dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung auszubilden, d.h. mit dann sechs statt fünf Vollgeschossen. Hierzu wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 29.11.2021 intensiv und kontrovers diskutiert. Die entsprechende Vorlage wurde dennoch mehrheitlich beschlossen u.a. mit dem Hinweis, dass die Frage der Geschossigkeit auch im Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg anhand detaillierter Pläne und eines überarbeiteten Modells nochmals fachlich beraten und beurteilt werden sollte.

In der öffentlichen Sitzung des Gestaltungsbeirats am 17.03.2022 wurde das Vorhaben „Kirsch-Areal Süd“ nochmals ausführlich erläutert und die Frage der Geschossigkeit anhand eines Modells erörtert. Im Ergebnis hat der Gestaltungsbeirat

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

074/22

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Stadtplanung  
und Baurecht

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
25.04.2022

---

Betreff: „Kirsch-Areal“, südlicher Teil – Beschluss zur Geschossigkeit des südlichen Kopfgebäudes an der Ecke Moltkestraße/Zeller Straße

---

die Empfehlung ausgesprochen, die weitere Planung mit einem weiteren, d.h. sechsten Vollgeschoss fortzuführen. Aus städtebaulicher Sicht kann die Erhöhung um ein Geschoss das Eckgebäude als kraftvolle eigene Form neben dem langen Riegel des nördlich anschließenden Laubengangs noch weiter stärken. Das Ergebnis der Beratung wurde einigen Mitgliedern des Planungsausschusses in einem Termin am 30.03.2022 nochmals erläutert, allerdings ergab sich hier kein einheitliches Meinungsbild. Die ausführliche Empfehlung des Gestaltungsbeirates ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Die fachliche Einschätzung des Gestaltungsbeirates entspricht auch der Haltung der Verwaltung. Daher wird empfohlen, die überarbeitete Planung mit dem zusätzlichen Vollgeschoss voranzutreiben und dem zu erstellenden Entwurf des Bebauungsplans zugrunde zu legen.

## **Anlagen:**

Anlage 1: Gegenüberstellung der Geschossigkeit durch Modellfotos

Anlage 2: Gegenüberstellung durch Straßenabwicklung und Modellfotos

Anlage 3: Empfehlung des Gestaltungsbeirates