

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

081/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Clausen, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2290

Datum:  
18.10.2010

1. **Betreff:** Baugebiet Seitenpfaden - Aufstellungsbeschluss und städtebaulicher Wettbewerb

---

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	29.11.2010	öffentlich
2. Gemeinderat	20.12.2010	öffentlich

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

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

1. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Seitenpfaden“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.
2. Beschluss der Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.
3. Beschluss zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes für das Planungsgebiet „Seitenpfaden“ auf der Grundlage des vorgelegten Auslobungsentwurfes.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

081/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Clausen, Andreas	Tel. Nr.: 82-2290	Datum: 18.10.2010
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Aufstellungsbeschluss und städtebaulicher Wettbewerb

## Sachverhalt / Begründung:

### 1. Strategisches Ziel

Die Vorlage dient folgenden strategischen Zielen:

Nr. 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.

Nr. 6: Attraktive und wohnliche Gestaltung des öffentlichen Raums und der Gebäude in Offenburg und seinen Stadtteilen, insbesondere in den Entwicklungs- und Sanierungsgebieten, unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

### 2. Sachverhalt / Begründung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg ist das Gebiet „Seitenpfaden“ als zukünftige Wohnbaufläche ausgewiesen. Das zurzeit landwirtschaftlich genutzte Gebiet befindet sich südlich der Fessenbacher Straße und östlich der Ortenberger Straße (siehe Anlage 1+2). Im Süd-Osten grenzt es unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Offenburger Vorbergzone“. Das Areal mit einer Gesamtfläche von ca. 9,5 ha befindet sich etwa zur Hälfte in städtischem Eigentum. Dieses Gebiet soll nun zu Bauland entwickelt werden.

Um das dazu notwendige Bebauungsplanverfahren einzuleiten, ist ein Aufstellungsbeschluss erforderlich. Nach Vorliegen dieses Beschlusses wird von der Verwaltung die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes angestrebt, um bestmögliche Planungsalternativen als Grundlage für die Entwicklung des Gebietes zu erhalten. Es ist beabsichtigt, das Baugebiet über städtebauliche Verträge zu entwickeln. Hierfür soll eine Erschließungsgemeinschaft gebildet werden.

### 3. Aufstellung des Bebauungsplanes „Seitenpfaden“

#### 3.1 Aufstellungsbeschluss

Entsprechend § 2 Abs. 1 des BauGB ist zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ein Aufstellungsbeschluss erforderlich.

#### 3.2 Geltungsbereich

Die Lage des Gebietes wird unter 2. Sachverhalt / Begründung beschrieben (siehe auch Anlage 1+2). Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Seitenpfaden“ grenzt nördlich unmittelbar an die Bebauungsplangebiete „Südoststadt II“ und „In der Wann“. An der westlichen Seite wird an die Bebauungsplangebiete „An der Jeuch“ und „Ortenberger Straße“ angeschlossen. Südlich grenzt der Geltungsbereich direkt an das Baugebiet „An der Hohlgrasse“.

Im Südosten verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Offenburger Vorbergzone“.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

081/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Clausen, Andreas	Tel. Nr.: 82-2290	Datum: 18.10.2010
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Aufstellungsbeschluss und städtebaulicher Wettbewerb

### 3.3 Entwicklungsziele

Das Gebiet ist nicht nur auf Grund seiner Größe von erheblicher städtebaulicher Bedeutung. Entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan ist es das letzte große Erweiterungsgebiet der Kernstadt. Durch seine Lage wird es einen neuen, wesentlichen Abschnitt des südöstlichen Stadtrandes bilden.

Von der Verwaltung werden folgende wesentliche Ziele bei der Entwicklung des Baugebietes Seitenpfaden verfolgt:

- Bebauungsstruktur mit modellhaftem Charakter für eine Flächen schonende und energieoptimierte Bauweise
- Vernetzung des neuen Stadtquartiers mit den angrenzenden Stadtteilen (insbesondere Südoststadt).
- Beachtung des „Integrierten Verkehrskonzeptes“ der Stadt Offenburg als Leitbild der Verkehrserschließung.
- Raumbildung entlang der Einfahrtstraßen und an den Stadteingängen
- hohe gestalterische Qualität und vielfältige Nutzbarkeit der öffentlichen Grün- und Straßenräume sowie des Wohnumfelds
- angemessene, abgestufte Dichte der Bebauung
- hohe Attraktivität und gute Vermarktbarkeit der Grundstücke
- angepasste Ortsrandgestaltung im Übergangsbereich zum Landschaftsschutzgebiet
- gebäudetypologische Vielfalt
- Effizienz der Erschließung und Wirtschaftlichkeit der Freiflächengestaltung und der sonstigen öffentlichen Baumaßnahmen
- zukunftsfähiges Energiekonzept bzw. energetischer Standard
- oberflächennahe Regenwasserbewirtschaftung mit Einbindung der notwendigen Retentionsflächen in die öffentlichen Grünbereiche
- Integration erhaltenswerten Baumbestandes so weit möglich

Planungsrechtlich werden eine maximale mittlere Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,8 angestrebt. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes soll den Charakter eines reinen Wohngebietes aufweisen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

081/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Clausen, Andreas	82-2290	18.10.2010

---

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Aufstellungsbeschluss und städtebaulicher Wettbewerb

---

## 3.4 Umwelt, Natur und Landschaft

### 3.4.1 Bestandsbeschreibung

Das Gebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Vorherrschend sind Wiesen- und Ackerflächen, daneben sind Obst- und Kleingartengrundstücke vorhanden. Entlang des Querwegs, im Norden an der Fessenbacher Straße und im Übergang zur Wohnsiedlung ‚An der Hohlgasse‘ finden sich erhaltenswerte Obst- und Nussbäume. Neben den Obstanlagen befinden sich im Gebiet weitere größere Einzelbäume, zumeist sind dies ebenfalls Obstbäume. Am Nordrand des Gebietes verläuft entlang der Fessenbacher Straße das Riesbächle. Im Nordwesten des Gebietes befindet sich derzeit ein Regenwasserrückhaltebecken. Es dient der Pufferung der Oberflächenwassers aus einem Teil des vorhandenen Baugebietes Südoststadt. Im Gebiet besteht von Norden nach Südosten eine wichtige Fahrradwegverbindung in Richtung Ortenberg / Käfersberg.

### 3.4.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a in Verbindung mit Anlage 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der Umweltbericht, in dem nach allgemein anerkannten Prüfmethode die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht schließt die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die Behandlung der artenschutzrechtlichen Anforderungen mit ein und enthält Hinweise auf Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation erheblicher negativer Umweltauswirkungen.

Das geplante Baugebiet wurde im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg im Jahr 2009 in den Flächennutzungsplan aufgenommen und auf Basis des parallel erstellten Landschaftsplans bereits einer ersten Umweltprüfung unterzogen. Die auf Ebene des FNP erfolgte grobe Umweltprüfung liefert nun wertvolle Anhaltspunkte zur weiteren Bewertung des Gebietes. Diese neuerliche Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll laut gesetzlicher Anforderung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Im Sinne einer Abschtichtung ist daher aufbauend auf der bereits erfolgten Umweltprüfung für die FNP-Gesamtfortschreibung die Umweltprüfung für den Bebauungsplan auf dem nun bekannten Konkretisierungsstand der Planung weiter zu führen.

Gemäß § 2 Abs. 4, Satz 2 BauGB wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits der Umfang, der Detaillierungsgrad und die Methode der Umweltprüfung zum Bebauungsplan festgelegt (sogenanntes „Scoping“).

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

081/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Clausen, Andreas	Tel. Nr.: 82-2290	Datum: 18.10.2010
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Aufstellungsbeschluss und städtebaulicher Wettbewerb

Der auf dieser Basis nun zu erstellende Umweltbericht soll Grundlage für die noch kommende Beteiligung der Öffentlichkeit sein und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde ermöglichen. Er bildet später einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Der Untersuchungsrahmen wird sich auf den Bereich des Wettbewerbsgebiets, der sich im Wesentlichen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans decken wird, erstrecken. Die im Gebiet vorhandenen Nutzungen und Wertigkeiten werden durch eine Vor-Ort -Überprüfung der bereits vorhandenen Biotoptypenkartierung erfasst. Um den gestiegenen gesetzlichen Anforderungen an den Artenschutz gerecht zu werden und um durch erforderliche Kartierzeiträume nicht in zeitlichen Verzug zu geraten, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung und Bewertung des Gebietes bereits in Auftrag gegeben. Mit den Arbeiten dazu ist bereits begonnen worden. Die artenschutzrechtliche Bewertung bezieht sich auf die Brutvögel und die Zauneidechse.

#### **4. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Um einen möglichst hohen Informationsstand sowohl für den geplanten städtebaulichen Wettbewerb als auch für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu erhalten, wurde von der Verwaltung bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB auch der Umfang, der Detaillierungsgrad und die Methode der Umweltprüfung zum Bebauungsplan abgestimmt (sogenanntes „Scopingverfahren“).

Nachfolgend werden die Ergebnisse dieser Beteiligung (kursiv) und die dazugehörigen Stellungnahmen der Verwaltung dargestellt. Die Verwaltung empfiehlt, über die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den Abwägungsvorschlägen zu beschließen.

##### **4.1 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen.**

Schreiben vom 03.09.2010

*Wir weisen darauf hin, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch sind wir hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.*

*Wir bitten Sie, einen entsprechenden Hinweis gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Plan zu übernehmen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wird berücksichtigt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

081/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Clausen, Andreas	Tel. Nr.: 82-2290	Datum: 18.10.2010
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Aufstellungsbeschluss und städtebaulicher Wettbewerb

## **4.2 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 6, Ref. 62, Polizeirecht und Verkehr, zivile Luftfahrtbehörde.**

Schreiben vom 09.09.2010

*Gegen das Verfahren werden keine Einwände erhoben, da Belange der zivilen Luftfahrt hierbei nicht berührt sind. Sollten technische Anlagen und Kamine die Bauhöhe von 45 m überschreiten, ist die Luftfahrtbehörde am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Baugenehmigungsbehörde weitergegeben.

## **4.3 Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbau**

Schreiben vom 14.09.2010

*Das Vorhaben befindet sich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt an der L 99. Bezüglich eventueller neuer Zufahrten ist somit eine Beteiligung des Regierungspräsidiums Freiburg erforderlich. Eine Erschließung über die Fessenbacher Straße wäre verkehrlich günstiger. Bei Anbindung an die L 99 wären gegebenenfalls Linksabbiegespuren erforderlich. Eine detaillierte Stellungnahme kann erst nach Vorlage eines konkreten Konzepts erfolgen.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Erschließungskonzept wird zu gegebener Zeit mit dem Landratsamt abgestimmt.

## **4.4 Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

Schreiben vom 09.09.2010

*Aus unserer Sicht ergeben sich zum vorliegenden Bebauungsplan keine grundsätzlichen Einwendungen. Hinsichtlich der Entsorgung von Abfällen möchten wir darauf hinweisen, dass bei der späteren Planung der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes die sicherheitstechnischen Bedingungen für das Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen bezüglich der Aufnahme und Abfuhr von Abfällen berücksichtigt werden müssen. Die Art und Weise der Straßenplanung in Baugebieten kann Einfluss auf die Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen – und damit auch Auswirkung auf den Abholservice - haben. Beispielsweise werden in Neubaugebieten Stichstraßen ohne ausreichend bemessene Wendeanlage von Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

081/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Clausen, Andreas	Tel. Nr.: 82-2290	Datum: 18.10.2010
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Aufstellungsbeschluss und städtebaulicher Wettbewerb

*Wir bitten Sie daher, uns bei der Straßenplanung, die sich auf der Grundlage dieser Planvorlage ergibt, rechtzeitig zu beteiligen, um die „abfallabfuhrtechnischen“ Belange prüfen und beurteilen zu können.*

Stellungnahme der Verwaltung:  
Die Anregung wird berücksichtigt.

## **4.5 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz** Schreiben vom 20.09.2010

*Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:*

### *Oberflächengewässer:*

*Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gehen wir davon aus, dass das Abgrenzungsgebiet zumindest bereichsweise als „hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich“ einzustufen ist. Es sind daher die o. g. Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS (z.B. Auftriebssicherheit, Eindringsicherheit, Beschädigungssicherheit, etc) für Neuanlagen zu erfüllen. Nach Vorlage der oben genannten Abgrenzung können Aussagen darüber gemacht werden, ob zur Sicherung des hundertjährigen Hochwassers ein entsprechend angepasstes Höhenniveau durch Geländeauffüllung hergestellt werden kann. Grundsätzlich wäre auch zu prüfen, ob durch sogenannte Objektschutzmaßnahmen der erforderliche Hochwasserschutz hergestellt werden kann. Sollte sich durch die oben genannten Maßnahmen eine veränderte Abflusssituation ergeben, so ist diese zu berücksichtigen.*

*Im Bebauungsplan ist das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich zu kennzeichnen, bei dessen Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.*

*Bei einer Geländeauffüllung des Abgrenzungsgebietes bis zu einem Niveau, das eine Hochwassersicherheit bis zu HQ<sub>100</sub> gewährleistet oder bei geeigneten Objektschutzmaßnahmen, sind die Kriterien für „hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich“ nicht mehr gegeben. Daher sind in diesem Falle auch die Bestimmungen des § 10 Abs. 4 VAwS nicht mehr zu erfüllen.*

### *Altlasten/Bodenschutz:*

*Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer,...) wahrgenommen, so sind Sie umgehend zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anforderungen an den Hochwasserschutz wurden von der Verwaltung am 28.10.2010 mit dem Landratsamt Ortenaukreis und dem Abwasserzweckverband Offenburg abgestimmt. Demnach kann eine Ableitung bzw. Aufnahme eines hundert-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

081/10

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:  
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:  
18.10.2010

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Aufstellungsbeschluss und städtebaulicher Wettbewerb

jährlichen Hochwasserereignisses durch entsprechende Ausbildung der beidseitig des Riesbächle anzuordnenden Gewässerrandstreifen von jeweils 5 m Breite erreicht werden. Eine Ausweisung als „hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich“ kann damit entfallen. Objektschutzmaßnahmen werden nicht notwendig.

Der Hochwasserschutz ist bei der Bearbeitung des städtebaulichen Wettbewerbes zu berücksichtigen. Ein rechnerischer Nachweis erfolgt in der Ausführungsplanung des Baugebietes.

Die Anregung zu Altlasten / Bodenschutz wird berücksichtigt.

## 4.6 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft

Schreiben vom 02.09.2010

*Durch das Plangebiet werden nachweislich 4,63 ha landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur Stufe II in Anspruch genommen. Durch den Flächennutzungsplan sind nach unseren Daten 5 Haupterwerbslandwirte und 3 Nebenerwerbslandwirte betroffen. Eine Existenzgefährdung der Betriebe liegt nicht vor. Auf Grund der Kleinparzellierung des Gebietes liegen uns keine weiteren Daten zur Bewirtschaftung vor. Dennoch wird ein Großteil des Geltungsbereiches landwirtschaftlich genutzt, so dass die Betroffenheit durchaus größer ist, als wir nach unseren Daten nachweisen können. Seitens der Stadt Offenburg sind den Bewirtschaftern bei Bedarf gleichwertige Ersatzflächen zu gewährleisten.*

*Um das Potenzial für emissionsbedingte Nachbarschaftskonflikte zwischen den Anwohner des neuen Wohngebietes und den Bewirtschaftern der angrenzenden landwirtschaftliche Flächen so gering wie möglich zu halten, dürfen innerhalb des Abschirmstreifens keine chemischen-synthetischen Pflanzenschutzmittel (=Integrierter Pflanzenschutz) eingesetzt werden. Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten.*

*Bezüglich der Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes sind noch keine konkreten Maßnahmen benannt. Um vorzeitig möglichen landwirtschaftlichen Beeinträchtigungen entgegen zu wirken, sind bei der Planung vom Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden:*

- *Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe I und II.*
- *Großflächiges Anlegen von Wiesen – und Streuobstflächen auf Ackerflächen.*
- *Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und auf den Einsatz heutiger Gerätetechnik.*

*Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die dauerhafte Pflege der jeweiligen Ausgleichsmaßnahme zu gewährleisten ist.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

081/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Clausen, Andreas	Tel. Nr.: 82-2290	Datum: 18.10.2010
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Aufstellungsbeschluss und städtebaulicher Wettbewerb

## Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt Offenburg ist im Gebiet nur in begrenztem Umfang Verpächter landwirtschaftlicher Grundstücke. Sie wird sich bemühen, betroffenen Landwirten, soweit ihr das möglich ist, Ersatzland anzubieten. Die übrigen Anregungen werden in der weiteren Konzeption, soweit dies möglich ist, berücksichtigt.

### **4.7 Polizeidirektion Offenburg**

Schreiben vom 26.08.2010

*Die äußere Erschließung des umfangreichen Neubaugebiets ist über die Fessenbacher und Ortenberger Straße gewährleistet. Die Überlegung zur ergänzenden Zufahrt zur Ortenberger Straße können wir mittragen. Wir halten es ebenfalls für notwendig, dass bei Neuanschlüssen an das umgebende Straßennetz die Sicherheitsinteressen von Fußgängern und Radfahrern durch den Bau von Querungshilfen angemessen berücksichtigt werden.*

*Bei der Neugestaltung der Einmündung Ortenberger / Fessenbacher Straße ist zu berücksichtigen, dass ein Kreisverkehr nicht nur das Einfahren von der Fessenbacher Straße wesentlich erleichtern würde, sondern damit auch ein dämpfender Einfluss auf das Geschwindigkeitsverhalten in der Ortenberger Straße verbunden wäre.*

## Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wird im Rahmen der weiteren Entwicklung des Verkehrskonzeptes geprüft, die Polizei wird erneut beteiligt.

### **4.8 IHK Südlicher Oberrhein, Geschäftsbereich Umwelt, Energie und Raumordnung**

Schreiben vom 09.09.2010

*Bei der geplanten Entwicklung eines großen attraktiven Wohnquartiers im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs sollte unbedingt die Chance genutzt werden, auch entsprechend attraktive, zentrale Nahversorgungsmöglichkeiten (z.B. auch im Rahmen eines gemeinsamen Quartierszentrums mit Dienstleistungen, sozialen und Freizeit-Einrichtungen) realisieren zu können. Auch das Thema Wohnen und Arbeiten im Quartier sollte aufgegriffen werden. Aufgrund der Relevanz dieser Themen empfehlen wir, beide Aspekte als Zielsetzung mit in den städtebaulichen Wettbewerb einfließen zu lassen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

081/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Clausen, Andreas	Tel. Nr.: 82-2290	Datum: 18.10.2010
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Aufstellungsbeschluss und städtebaulicher Wettbewerb

## Stellungnahme der Verwaltung:

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann aufgrund der Nähe zur Südoststadt als ausreichend bezeichnet werden. Quartiersbezogene und ergänzende Angebote sind jedoch im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und der Nahversorgung ohne Pkw erwünscht. Entsprechende Aussagen sind in der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbes enthalten.

Durch das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Stadtteil- und Familienzentrum Oststadt (SFZO) an der Grimmelshausenstraße ist bereits ein ausreichendes Angebot an sozialen und Freizeit-Einrichtungen vorhanden.

Die Nähe bzw. die Kombination von Wohnen und Arbeiten ist als städtebauliches Ziel grundsätzlich sinnvoll. Durch die Randlage und die angestrebte moderate städtebauliche Dichte soll aber bei der Entwicklung des Gebietes „Seitenpfaden“ die reine Wohnnutzung im Vordergrund stehen.

## **4.9 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**

Schreiben vom 01.10.2010

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der „Deutschen Telekom“, so früh wie möglich, aber mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden berücksichtigt bzw. an den Erschließungsträger weitergegeben.

## **4.10 E-Werk Mittelbaden**

Schreiben vom 27.09.2009

*Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Seitenpfaden“ haben wir keine Einwände. Für eine sichere und zukunftsorientierte Stromversorgung wird der Bau von voraussichtlich zwei Trafostation erforderlich. Hierzu benötigen wir jeweils ein Grundstück von ca. 25 m<sup>2</sup>.*

*Detailinformationen erhalten Sie, sobald uns Informationen über die Straßenführung und Anzahl der geplanten Wohneinheiten vorliegen.*

## Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wird berücksichtigt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

081/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Clausen, Andreas	Tel. Nr.: 82-2290	Datum: 18.10.2010
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Aufstellungsbeschluss und städtebaulicher Wettbewerb

## 4.11 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.

Schreiben vom 10.10.2010

*Die BUND-Ortsgruppe Offenburg lehnt den Bebauungsplan „Seitenpfaden“ aus grundsätzlichen Erwägungen ab.*

*Die Sanierung des städtischen Haushaltes kann nicht Sinn und Zweck einer Ausweisung von Baugebieten sein. Die Ausweisung kann nur streng am bestehenden Bedarf sich orientieren. Da auf Gemarkung Offenburg einige Baugebiete bestehen, die teilweise nur zur Hälfte bebaut sind, kann kein weiteres großes Baugebiet zusätzlich ausgewiesen werden. Dies ist nicht im Sinne einer anzustrebenden Reduzierung des Flächenverbrauchs.*

*Stattdessen sollten zuerst die bestehenden Baugebiete vollständig bebaut werden und auch die Innenstadtentwicklung sollte vorangetrieben werden, beispielsweise durch die Ausweisung des geplanten Baugebietes „Am Mühlbach“ (Sanierungsgebiet).*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Baugebiet Seitenpfaden ist bereits im Flächennutzungsplan von 1999 sowie in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2009 unverändert als Wohnbaufläche ausgewiesen. Bereits im Konzept zur bedarfsgerechten Baulandbereitstellung in Offenburg, das vom Gemeinderat im Oktober 2002 beschlossen wurde, war die Entwicklung dieses Gebietes ab 2010 vorgesehen.

Die Wohnbaugebiete, die in den letzten Jahren entsprechend dem o.g. Konzept entwickelt wurden, sind weitestgehend aufgesiedelt. Lediglich in den neueren Gebieten stehen noch freie Bauplätze zur Verfügung. In diesen Gebieten greift aufgrund der Entwicklungszeiten die durch städtebaulichen Vertrag vereinbarte Bauverpflichtung noch nicht.

Im durch den Fachbereich Bauservice der Stadt Offenburg erstellten "Baulandbericht 2010" (Beratung im Planungsausschuss am 29.11.2010 und Gemeinderat am 20.12.2010) wird der Aufsiedlungsstand der bestehenden Baugebiete und der künftig gesehene Bedarf an zusätzlichen Baugebieten in Offenburg dargestellt. Gemäß dem Baulandbericht besteht für die Entwicklung des Baugebiets Seitenpfaden ein Bedarf. Parallel zur Entwicklung des Baugebiets Seitenpfaden wird die Stadt Offenburg die Entwicklung von Innenentwicklungspotenzialen weiter fortsetzen, insbesondere die Entwicklung des Gebiets "Mühlbach".

## 4.12 Gemeindeverwaltung Ortenberg

Schreiben vom 22.09.2010

Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Seitenpfaden“ darf die Erschließungsfunktion des „Käfersbergwegs“ als Ortsverbindungsstraße für den Ortenberger Ortsteil Käfersberg nicht beeinträchtigt werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

081/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Clausen, Andreas	Tel. Nr.: 82-2290	Datum: 18.10.2010
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Aufstellungsbeschluss und städtebaulicher Wettbewerb

## Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Stadt Offenburg soll die Erschließungsfunktion des Käfersberger Weges für den Ortenberger Ortsteil Käfersberg für Fahrradfahrer und Fußgänger unbedingt erhalten bleiben. In Bezug auf die weitere Nutzung der Wegeverbindung durch PKW-Verkehr gilt es negative städtebauliche Folgen für das geplante Neubaugebiet zu vermeiden. Die Möglichkeit einer störungsarmen Durchführung des PKW-Verkehrs soll im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes geprüft werden.

### **4.13 Behörden, die keine Anregungen vorgebracht haben:**

- Landratsamt Ortenaukreis Gesundheitsamt, Schreiben vom 24.09.2010
- Landratsamt Ortenaukreis Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, E-Mail vom 30.09.2010
- badenova AG & Co.KG, Schreiben vom 20.08.2010
- EnBW Regional AG, Schreiben vom 01.09.2010
- SWEG Südwestdeutsche Verkehrs-Aktiengesellschaft, Schreiben vom 22.09.2010
- Einzelhandelsverband Südbaden e.V., Schreiben vom 01.10.2010
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2, Ref. 25, Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 3, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5, Umwelt
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5, Ref. 52, Gewässer und Boden
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5, Ref. 56, Naturschutz und Landschaftspflege
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 8, Forstdirektion
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter Heinz Sauer
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Flurordnung
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Schule und Kultur
- Handwerkskammer Freiburg
- Offenburger Wasserversorgung GmbH
- Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“
- Deutsche Post GmbH
- Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co KG
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg
- Umweltzentrum Ortenau
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

081/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Clausen, Andreas	Tel. Nr.: 82-2290	Datum: 18.10.2010
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Aufstellungsbeschluss und städtebaulicher Wettbewerb

- Katholisches Dekanat
- Erzbischöfliches Ordinariat Freiburg
- Seelsorgeeinheit Offenburg-Ost
- Evangelische Gesamtkirchengemeinde Offenburg
- Feuerwehr Offenburg

## 5. Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes

### 5.1 Vorbereitung und Organisation des Wettbewerbsverfahrens

Auf Grund des besonderen Umfangs der geplanten Entwicklungsmaßnahme empfiehlt die Verwaltung die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes. Ziel eines solchen Verfahrens ist die Vorlage von bestmöglichen Planungsalternativen. Der als bester Vorschlag ausgewählte Entwurf soll als Grundlage für das darauf folgende Bebauungsplanverfahren dienen, nach dessen Abschluss mit einer Realisierung des Baugebietes begonnen werden kann.

Um das Ziel einer raschen Realisierung des Baugebietes erreichen zu können, wurde von der Verwaltung eine schnelle Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens angestrebt. Nachstehendes Vorgehen wurde dabei verfolgt:

- Festlegung der Entwicklungsziele
- Ermitteln der wesentlichen Rahmenbedingungen
- Abklärung der Wettbewerbsorganisation (Art des Wettbewerbsverfahrens, Zusammensetzung Preisgericht, Kostenermittlung, Preissummen, Terminplanung usw.)
- Start der Umweltprüfung (Kartierung Flora / Fauna) und Vorbereitung und Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung
- Auswahl und Beauftragung eines externen Planungsbüros zur Betreuung des Wettbewerbsverfahrens.

Mit der Vorbereitung und Betreuung des Wettbewerbsverfahrens wurde das Planungsbüro Bäumle Architekten + Stadtplaner beauftragt. Aufbauend auf den unter Punkt 3.3 genannten Entwicklungszielen sind durch dieses Planungsbüro, in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung und der Offenburger Stadtbau GmbH, alle bei der Planung zu berücksichtigenden Aspekte und Anforderungen in einem Auslobungstext zusammengeführt worden (Der Entwurf der Auslobung wurde allen Fraktionen zur Verfügung gestellt).

Die Auslobung gliedert sich in zwei Teile. Im Teil A werden die Auslobungsbedingungen z.B. Wettbewerbsart, Teilnahmevoraussetzungen, Wettbewerbsleistungen, Bewertungskriterien, Preisgerichtszusammensetzung, Preisgelder und zu berücksichtigenden Termine beschrieben. Im Teil B sind das Wettbewerbsgebiet und die eigentliche Wettbewerbsaufgabe im Detail beschrieben.

Um eine breite Teilnahme auch lokaler Büros zu ermöglichen, soll der Wettbewerb

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

081/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Clausen, Andreas	Tel. Nr.: 82-2290	Datum: 18.10.2010
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Aufstellungsbeschluss und städtebaulicher Wettbewerb

als „Offener Wettbewerb“ entsprechend den Richtlinien für Planungswettbewerbe des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung durchgeführt werden. Teilnahmeberechtigt sind Arbeitsgemeinschaften aus Stadtplanern bzw. Architekten und Landschaftsarchitekten aus allen EU-Staaten.

Soweit die fachlichen Voraussetzungen vorliegen, soll der Preisträger, nach Zustimmung des Gemeinderates, mit der weiteren planerischen Bearbeitung, insbesondere mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt werden.

## 5.2 Kosten des Wettbewerbes

Die Kosten des Wettbewerbsverfahrens liegen voraussichtlich bei insgesamt ca. 105.000,-€. Der Anteil der Preisgelder liegt bei 62.000,-€. Es ist vorgesehen, mit den begünstigten Grundstückseigentümern eine Übernahme der Kosten der Baugebietsentwicklung, einschließlich der Wettbewerbs- und Planungskosten durch städtebauliche Verträge zu vereinbaren.

## 5.3 Terminlicher Ablauf Wettbewerb

Die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe durch die Teilnehmer ist geplant ab Februar 2011. Der Abschluss des Wettbewerbsverfahrens (Entscheidung Preisgericht) ist für Mai 2011 geplant. Das Ergebnis wird dem Gemeinderat anschließend vorgestellt.

## 6. Weiteres Verfahren

Angestrebt wird folgender zeitlicher Ablauf:

- Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes bis Ende Mai 2011
- Erstellung des Bebauungsplanes bis Ende 2011
- Offenlagebeschluss März / April 2012
- möglicher Satzungsbeschluss Herbst 2012

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird das Verfahren zur freiwilligen Grundstücksneuordnung bearbeitet. Zuteilungswünsche sollen, soweit möglich, schon frühzeitig in der Planung berücksichtigt werden. Nach Abschluss des notariellen Vertrages zur Grundstücksneuordnung soll der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden.

### Anlagen:

1. Übersichtsplan Baugebiet M 1: 10000
2. Abgrenzung Baugebiet M 1: 5000

Der **Entwurf der Auslobung** für den städtebaulichen Wettbewerb wird jeweils 2-fach an alle Fraktionen übersandt.