



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

041/12

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Clausen, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2290

Datum:  
03.04.2012

1. Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs

---

2. Beratungsfolge: Sitzungstermin Öffentlichkeitsstatus

1. Gemeinderat

07.05.2012

öffentlich

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

Der Gemeinderat beschließt, dass der fortgeschriebene städtebauliche Entwurf dem weiteren Bebauungsplanverfahren für das Baugebiet Seitenpfaden zu Grunde zu legen ist.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

041/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

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

Datum:  
03.04.2012

---

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs

---

## 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. Einleitung

Aufbauend auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs für das Baugebiet Seitenpfaden war ein städtebaulicher Entwurf als Grundlage für das folgende Bebauungsplanverfahren zu erstellen. Dabei war auch die Bebauung an der Fessenbacher Straße entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichtes zu überprüfen. Mit dieser Vorlage möchte die Verwaltung den Gemeinderat über die Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs sowie über das weitere vorgesehene Verfahren informieren. Darüber hinaus sollen auch die Ergebnisse der vorliegenden Fachgutachten vorgestellt werden.

Mit der Drucksache Nr. 10/12 wurde dem Planungsausschuss am 19.03.2012 mit gleichem Inhalt zum fortgeschriebenen städtebaulichen Entwurf in Kenntnis gesetzt. Nach erfolgter öffentlicher Informationsveranstaltung am 02.04.2012 wird der Entwurf jetzt dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

### 3. Bisheriges Verfahren

Am 20.12.2010 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan für das Baugebiet Seitenpfaden gefasst und die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes beschlossen (siehe Vorlage Nr. 081/10). Mit dem städtebaulichen Wettbewerb sollten bestmögliche Planungsalternativen als Grundlage für die Entwicklung des Gebietes ermittelt werden. Die Bearbeitung des Wettbewerbes erfolgte im Frühjahr 2011. Insgesamt hatten 32 Planungsteams ihre Entwürfe eingereicht. Das Preisgericht, bestehend aus Vertretern der Gemeinderatsfraktionen, der Verwaltung sowie externen Fachleuten zeichnete in einstimmig getroffener Entscheidung den Entwurf des Freiburger Planungsbüros K9 Architekten – Borgards, Lösch, Piribauer, mit Faktorgrün Landschaftsarchitekten mit dem 1. Preis aus (siehe Anlage 1).

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

041/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

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

Datum:  
03.04.2012

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs

Alle Wettbewerbsbeiträge wurden vom 30.05. - 06.06.2011 im Technischen Rathaus öffentlich ausgestellt. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 18.07.2011 wurde der Entwurf interessierten Bürgern von der Verwaltung erläutert und zur Diskussion gestellt. Am 25.07.2011 beschloss der Gemeinderat, dass das städtebauliche Konzept des vom Preisgericht ausgewählten 1. Preisträgers der weiteren Planung des Baugebietes zu Grunde zu legen ist. Wie in der Beschlussvorlage Nr. 083/11 erläutert, war bei der weiteren Bearbeitung insbesondere folgende Empfehlung des Preisgerichtes zu berücksichtigen:

„Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin einstimmig, die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit unter Beachtung der Anregungen der schriftlichen Beurteilung der Realisierung des Gesamtprojektes zu Grunde zu legen und zu prüfen, ob die geschlossenen Winkelbauten an der Fessenbacher Straße stärker aufgebrochen werden können.“

#### 4. Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfes

Der Wettbewerbsbeitrag stellt ein konzeptionelles Grundgerüst für die weitere Planung dar. Als Basis für das Bebauungsplanverfahren ist eine Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs erforderlich. Mit den dafür erforderlichen Planungsleistungen wurde das siegreiche Büro, K9-Architekten, beauftragt.

Die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurde im Februar 2012 abgeschlossen (siehe Anlage 2). Die vom Gemeinderat mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan beschlossenen Zielsetzungen (siehe Vorlage Nr. 081/10) und die Empfehlungen des Preisgerichtes, speziell zum „Aufbrechen der geschlossenen Winkelbauten“ wurden hierbei berücksichtigt.

Hinsichtlich der Verkehrsplanung wurde das Konzept für die äußere und innere Erschließung sowie zur öffentlichen und privaten Parkierung weiter entwickelt (siehe dazu Abschnitt Nr. 8). Die zukünftige Gestaltung der angrenzenden Abschnitte von Fessenbacher und Ortenberger Straße sowie des dazugehörigen, geplanten Kreisels wurde in die Planung einbezogen.

Darüber hinaus wurden verschiedene Gutachten externer Fachplaner (Schalltechnische Untersuchung, Stadtklimatische Untersuchung, Grobbemessungen zur Siedlungswasserwirtschaft) eingeholt. Die Ergebnisse werden in dieser Vorlage näher erläutert.

Wichtiges Ziel im Optimierungs- und Abstimmungsprozess des Entwurfes war auch die Sicherstellung einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit und bedarfsgerechten Bereitstellung der Grundstücke.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

041/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

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

Datum:  
03.04.2012

---

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs

---

Mit dieser Vorlage möchte die Verwaltung den vorliegenden städtebaulichen Entwurf als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren durch den Gemeinderat beschließen lassen.

## 5. Städtebauliche Änderungen zum Wettbewerbsentwurf

Die Wettbewerbskonzeption erwies sich bei der weiteren Durcharbeitung zum städtebaulichen Entwurf als sehr tragfähig. Grundsätzliche Änderungen der Bebauungsstruktur oder Baukörperorientierung waren, mit Ausnahme der im Folgenden noch beschriebenen Aufgliederung der Baukörper entlang der Fessenbacher Straße, nicht notwendig. Dies zeigt auch ein Vergleich vom Wettbewerbskonzept und fortgeschriebenen städtebaulichem Entwurf (siehe Anlage Nr. 1 und 2).

Im Rahmen der Optimierung der notwendigen Straßen- bzw. Wegequerschnitte, gab es Anpassungen bei Baufluchten, Gebäudeabständen oder der Tiefe von Vorgartenzonen. Für eine bessere wirtschaftliche Nutzbarkeit der Grundstücke, wurde die mögliche Baukörpertiefe teilweise leicht angepasst.

### Bebauung an der Fessenbacher Straße:

Als wesentliche städtebauliche Änderung wurde die Bebauung entlang der Fessenbacher Straße entsprechend den vom Gemeinderat bestätigten Forderungen des Preisgerichtes stärker gegliedert. Die relativ großen Winkelbauten wurden dabei jeweils in einen parallel und einen senkrecht zur Fessenbacher Straße orientierten Baukörper aufgeteilt. Zwischen diesen Baukörpern eingestellte, eingeschossige Verbindungsbauten gewährleisten, dass trotz der beabsichtigten Baukörpergliederung weiterhin die räumlich qualitätvolle Situation der geschützten, südorientierten Innenhöfe bei der Bebauung entlang der Fessenbacher Straße erhalten bleibt.

Bei einer Realisierung können die ca. 14 m breiten und ca. 8 m tiefen eingeschossigen Verbindungsbauten beispielsweise für Tiefgaragenzufahrten, Fahrradstellplätze und weitere erforderliche Nebenfunktionen sinnvoll genutzt werden.

Die im Wettbewerbsstand noch zwischen ca. 55-70 m langen Baukörper an der Fessenbacher Straße sind durch die oben beschriebenen Änderungen aufgebrochen. Vorhanden ist nun ein Wechsel von ca. 30 m langen Gebäudelängsseiten und ca. 12 m breiten Gebäuestirnseiten. Die Abstände zwischen diesen, den Straßenraum der Fessenbacher Straße prägenden Baukörpern, sind dabei zwischen ca. 14 und 18 m breit. Eine blockartige Wirkung der Bebauung, wie sie noch in der Wettbewerbskonzeption zu erkennen war, ist damit nicht mehr gegeben.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

041/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

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

Datum:  
03.04.2012

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs

Zusätzlich zur Aufgliederung der Baukörper wurde im östlichen Abschnitt der Fessenbacher Straße die Gebäudekante um ca. 2 bis 3 m nach Süden verschoben, so dass der Abstand zur Bebauung nördlich der Fessenbacher Straße nochmals erhöht wird. Die Rücknahme der Bauflucht beginnt bereits gegenüber dem Gebäude am Kantweg.

Um weiterhin der Zielsetzung einer Flächen sparenden Bauweise zu entsprechen sowie um eine stadträumlich angemessene Raumkante auszubilden, wurde die bereits im Wettbewerb vorgeschlagene Gebäudehöhe entlang der Fessenbacher Straße (3 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss) nicht geändert. Nur der dreiseitig freistehende östlichste Baukörper wurde von 4 Geschossen auf 3 Geschosse + Dachgeschoss abgesenkt.

Durch diese Veränderungen hat sich die Baumasse insbesondere an der Fessenbacher Straße reduziert. Auf der anderen Seite sind in anderen Baufeldern Veränderungen erfolgt, wie z. B. größere Bautiefen, so dass sich die Baumasse insgesamt nicht wesentlich verändert hat.

## 6. Schalltechnische Untersuchung

Mit der Schalltechnischen Untersuchung wurde das Ingenieurbüro Fichtner aus Freiburg beauftragt. Die wesentlichen Ergebnisse sind im folgenden Auszug aus der Zusammenfassung des Erläuterungsberichts vom Februar 2012 dargestellt:

*„Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Seitenpfaden“ in Offenburg waren die schalltechnischen Einwirkungen im Plangebiet sowie die Änderungen der Lärmsituation in der Umgebung zu ermitteln und zu bewerten. Als maßgebende Schallquellen wurde dabei der Verkehr auf der Ortenberger und Fessenbacher Straße berücksichtigt. Die Emissionen dieser Verkehrswege wurden anhand der Verkehrsbelastungen für den Bestand, den Prognose-Nullfall 2020 ohne die Planungen im „Seitenpfaden“ und den Prognose-Planfall 2020 ermittelt. Mit den in Abschnitt 3.2 aufgeführten Emissionspegeln konnten dann die Lärmimmissionen im Plangebiet und der umgebenden bestehenden Bebauung bestimmt werden.*

*Aus den Ergebnissen ist zu erkennen, dass in den drei untersuchten Fällen die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau an der bestehenden Wohnbebauung überschritten werden. Es bestehen also bereits heute ( ...) deutliche Lärmbeeinträchtigungen der an die Ortenberger und Fessenbacher Straße angrenzenden Wohngebäude. Durch die von der Nutzung im Plangebiet unabhängige Entwicklung der Verkehrsbelastungen bis zum Nullfall 2020 ergeben sich noch leichte Steigerungen der Lärmimmissionen des Straßenverkehrs von bis zu 0,6 dB(A).*

*Unter Berücksichtigung des durch die Nutzungen im Plangebiet erzeugten Verkehrs und der Änderung der Gebäudestruktur (Abschirmungen, Reflexionen) ergeben sich im Vergleich zum Prognose-Nullfall 2020 nur geringe*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

041/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

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

Datum:  
03.04.2012

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs

*Veränderungen. Die Steigerungen liegen bei maximal 0,9 dB(A) und damit an der Grenze zur Wahrnehmbarkeit. Durch die Planungen im Gebiet „Seitenpfaden“ entsteht somit keine wesentliche Änderung der Lärmbelastung in der Umgebung.*

*Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Bereichen an der Ortenberger und Fessenbacher Straße überschritten. Deshalb sollten dort Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Im Inneren des Plangebiets sind durch die Abschirmung der umgebenden Bebauung geringere Immissionen zu erwarten, die unterhalb der Orientierungswerte liegen.*

*Eine Möglichkeit zur Minderung der Lärmbelastung besteht in einer Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten auf den beiden angrenzenden Straßen. Bei einer Beschränkung auf 40 km/h ist eine Reduzierung der Immissionen um 1,2 dB(A), bei einer Beschränkung auf 30 km/h um 2,5 dB(A) möglich.“*

Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Auswirkungen des geplanten Wohngebietes Seitenpfaden auf die benachbarte Bebauung nördlich der Fessenbacher Straße, selbst bei einer Beibehaltung der augenblicklichen Höchstgeschwindigkeit auf der Fessenbacher Straße, kaum wahrnehmbar wären. Mit einer Tempobeschränkung im angrenzenden Verlauf der Fessenbacher Straße kann sogar eine deutliche Reduzierung der Lärmbelastung erreicht werden.

Für die unmittelbar an die Fessenbacher sowie an der Ortenberger Straße errichteten Gebäude sind, auch schon auf Grund der heute bestehenden Lärmbelastung, passive Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. Lärmschutzverglasungen oder eine angepasste Grundrissgestaltung erforderlich.

## 7. Stadtklimatische Untersuchung

Mit der Untersuchung der „Lokalklimatischen Aus- und Einwirkungen des geplanten Neubaugebietes Seitenpfaden“ wurde das Ingenieurbüro IMA Richter & Röckle aus Freiburg beauftragt. Die wesentlichen Ergebnisse sind in der Zusammenfassung des Erläuterungsberichts vom 23. Februar 2012 dargestellt:

*„Die Stadt Offenburg plant am Südostrand der Stadt das Neubaugebiet Seitenpfaden. Auf einer Fläche von ca. 9,5 ha sollen Geschosswohnungsbauten mit überwiegend 3-4 Geschossen sowie Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden. Da Baukörper Strömungshindernisse darstellen und die lokalen Strömungsverhältnisse beeinflussen, kann die Bebauung zu lokalklimatischen Änderungen führen. Eine ausreichende Durchlüftung ist vor allem bei austauscharmen Wetterlagen zu gewährleisten. Bei diesen windschwachen und wolkenarmen Bedingungen treten die höchsten Wärmebelastungen und zum Teil auch hohe Luftbelastungen auf.“*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

041/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

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

Datum:  
03.04.2012

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs

- Das vorliegende Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

*Im Bereich Seitenpfaden treten Kaltluftabflüsse auf, die sich günstig auf das Kleinklima des Untersuchungsraums auswirken. In den Abend- und frühen Nachtstunden dominieren Hangabwinde, die von Osten her in das Untersuchungsgebiet strömen. Im weiteren Verlauf der Nacht dominiert der so genannte Kinzigtäler, der sich als Strömung aus süd- bis südöstlicher Richtung bemerkbar macht. Die Kaltluft kann bodennah in das Plangebiet eindringen, da Schneisen in Nord-Süd- bzw. in Ost-West-Richtung geplant sind. An der Fessenbacher und der Ortenberger Straße ist eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen. Vorteil dieser Bebauung ist die Abschirmung des Plangebiets gegenüber Lärm und Luftschadstoffen aus dem Straßenraum. Als Nachteil ergibt sich eine schlechtere Durchlüftung des Straßenraums und der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft. Dort werden vor allem thermische Belastungen weniger schnell abgebaut als dies derzeit der Fall ist. Aufgrund der vertikalen Mächtigkeit der Kaltluftabflüsse wird die Durchlüftung allerdings nicht vollständig unterbunden, da weiterhin eine Durchlüftung über dem Dachniveau vorhanden ist. Aufgrund von Wirbelbildungen kann diese, wenn auch abgeschwächt, in die unteren Luftschichten eindringen.*

*Bei anderen Windrichtungen, insbesondere den Hauptwindrichtungen Südwest und Nord, sind die Windgeschwindigkeiten zumeist ausreichend hoch und turbulent, so dass hier eine gute Durchlüftung auch nach Realisierung der Planung gegeben ist. Das bodennahe Eindringen abendlicher und nächtlicher Kaltluftabflüsse in das Plangebiet ist durch die offenen Ränder im Osten und Süden des Plangebiets sichergestellt. Die Durchlüftungsreduktion beschränkt sich im Wesentlichen auf die erste Häuserreihe der vorhandenen Nachbarbebauung. Der Luftaustausch wird in diesen Gebieten, wie in den innerstädtischen Bereichen auch, vermehrt durch die Überdachströmung bewerkstelligt.*

*Unzumutbare Auswirkungen, die eine Umplanung erfordern würden, sind aus gutachtlicher Sicht nicht zu erkennen“.*

Entsprechend den obigen Aussagen der stadtklimatischen Untersuchung entsteht keine Veranlassung zu weiteren Veränderungen des Bebauungskonzeptes. Das geplante Baugebiet selbst wird aufgrund der Ausrichtung der Baukörper ausreichend durchlüftet. Die Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen wirkt sich abschirmend gegenüber der Schall- und Schadstoffausbreitung durch den Straßenverkehr aus. Die Durchlüftung der angrenzenden Straßen bis in die erste Häuserreihe der Nachbarbebauung wird gegenüber dem Status quo zwar abgeschwächt, aufgrund der vertikalen Mächtigkeit der Kaltluftabflüsse jedoch weiterhin in ausreichendem Maße gewährleistet sein.

## 8. Verkehr

### 8.1 Äußere Erschließung

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

041/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

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

Datum:  
03.04.2012

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs

Die Ortenberger Straße (L99) und die Fessenbacher Straße dienen der äußeren Erschließung des Gebiets. Um für die zukünftige Gestaltung dieser Straßenzüge Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen, die sowohl den verkehrlichen als auch den städtebaulichen Aspekten Rechnung tragen, wurde ein Planungsauftrag erteilt. Erste Ergebnisse dieser Untersuchung liegen vor, die im Folgenden erläutert werden. Es ist vorgesehen, den Sachverhalt am 20. Juni 2012 dem Verkehrsausschuss zur Beratung und Beschlussempfehlung vorzulegen.

Folgende Parameter sollen Grundlage der Planungen zur äußeren Erschließung sein:

- Die Ortenberger Straße (L99) behält die Funktion als regionale Durchgangsstraße, wobei eine neue Einmündung in das Gebiet Seitenpfaden vorgesehen und Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden. Sie erhält damit einen stärkeren innerstädtischen Charakter als heute.

Hinweis: Das Straßenbauamt hat aktuell einen Anordnungsentwurf vorgelegt, der für den Abschnitt der L99 zwischen der Gärtnerei und der Fessenbacher Straße eine Einstufung als Ortsdurchfahrt mit einem Wechsel der Baulast zur Stadt vorsieht (vgl. Drucksache 025/12 im Verkehrsausschuss am 21.03.2012).

- Die Fessenbacher Straße soll in die im Norden und zukünftig auch im Süden vorhandene Bebauung integriert werden und ein verbindendes Element zwischen den Wohngebieten Kulturforum/In der Wann und Seitenpfaden darstellen. Durch mehrere Möglichkeiten zur Querung, durch eine geschwindigkeitsmindernde Umgestaltung sowie eine Tempobeschränkung (Tempo 30) soll die Fessenbacher Straße den Charakter einer verkehrsberuhigten Straße erhalten.
- Die Einmündung der Fessenbacher Straße in die Ortenberger Straße soll in Form eines Kreisverkehrs vorgesehen werden. Dem Planungsstand entsprechend wird dieser erst einmal nur skizzenhaft dargestellt und ist noch nicht vertiefend untersucht.

Für die Ortenberger und Fessenbacher Straße werden verschiedene Gestaltungsvarianten entwickelt, die anhand von Querschnittsskizzen dargestellt sind.

## **Fessenbacher Straße:**

Variante in Anlehnung an den Bestandsquerschnitt: (vgl. Anlage 3)

Diese Variante ist besonders flächensparend und durch eine geradlinige, gestreckte Straßenführung gekennzeichnet. An den Stellen, an denen die Fessenbacher Straße gequert werden soll, werden Fußgängerüberwege vorgesehen.



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

041/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

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

Datum:  
03.04.2012

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs

Variante mit Ausbildung von Mittelinseln: (vgl. Anlage 4a + 4 b)

Diese Variante ist dadurch gekennzeichnet, dass an den Stellen, an denen die meisten Fußgänger bzw. Radfahrer queren wollen, Querungshilfen (Mittelinseln) angeordnet sind. Die damit verbundenen Fahrbahnverschwenkungen wirken geschwindigkeitsdämpfend.

Variante mit Ausbildung eines gepflasterten Mittelbands: (vgl. Anlage 5)

Bei dieser Variante ist ein gepflastertes Band, welches auch als Querungshilfe dienen kann, in der Mitte der Fahrbahn entlang der gesamten Straßenlänge vorgesehen. Dieses Band gliedert die Straßenoberfläche und ermöglicht, dass die beiden asphaltierten Fahrstreifen schmaler ausgebildet werden können.

Die Varianten können teilweise miteinander kombiniert werden. Sie müssen bis zur Beratung im Verkehrsausschuss noch weiter ausgearbeitet, kostenmäßig erfasst und bewertet werden.

**Ortenberger Straße:**

Varianten in Bezug auf die Geh- und Radwegführung auf der Ostseite:  
(vgl. Anlage 6)

Es kommen zwei Führungsformen in Frage. Entweder wird ein gegenläufiger gemeinsamer Geh- und Radweg auf der Ostseite vorgesehen, der durch einen Grünstreifen von der Ortenberger Straße abgetrennt wird (vgl. Anlage 6 „Geh- und Radweg parallel zur Ortenberger Straße“) oder die Fußgänger und Radfahrer teilen sich die Erschließungsstraße im Neubaugebiet mit dem Parkverkehr (vgl. Anlage 6 „Geh- und Radwegführung auf der Erschließungsstraße“).

Varianten in Bezug auf die Linienführung der Fahrbahn:

Auch hier kommen zwei Führungsformen in Frage. Entweder wird eine eher geradlinige Straßenführung (vergleichbar mit dem Bestand) zugrunde gelegt, oder es wird ein Fahrbahnverschwenk auf der Höhe der Busbucht vorgesehen. Entsprechende Lagepläne werden in der Planungsausschusssitzung gezeigt. Zudem werden Mittelinseln, die dem Queren der Ortenberger Straße dienen, angeordnet.

Die Varianten können miteinander kombiniert werden. Sie müssen bis zur Beratung im Verkehrsausschuss noch weiter ausgearbeitet, kostenmäßig erfasst und bewertet werden.

## 8.2 Innere Erschließung

Im Wettbewerbsentwurf waren nur zwei Anbindungen des Gebiets an die Fessenbacher Straße vorgesehen. Bei der weiteren Bearbeitung hat sich gezeigt, dass eine dritte Anbindung an die Fessenbacher Straße einfach und schlüssig zu realisieren ist und durch diese direktere Anbindung an die Fessenbacher Straße der Verkehr im Gebiet reduziert werden kann. Das Neubaugebiet soll somit über

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

041/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

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

Datum:  
03.04.2012

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs

eine Anbindung an die Ortenberger Straße und über drei Anbindungen an die Fessenbacher Straße an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen werden (siehe dazu Anlage 8).

Die Weiterführung des Käfersberger Wegs über die Erschließungsstraßen des Wohngebiets ist möglich.

Alle Erschließungsstraßen im Wohngebiet sollen als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und entsprechend ausgebaut werden. Dies entspricht dem angestrebten Charakter des Wohngebietes und ist auch im Hinblick auf die Regelungen des ruhenden Verkehrs im Straßenraum sehr vorteilhaft.

Als weiterer wichtiger Baustein eines „Mobilitätskonzeptes“ für das Gebiet ist eine Mobilitätsstation im Zentrum vorgesehen. Diese Mobilitätsstation kann Stellplätze für Carsharingautos, Pedelecs, Nextbike-Räder, Lastenräder usw. im Rahmen eines öffentlichen Verleihsystems umfassen.

## 8.3 Private Stellplätze

Im städtebaulichen Wettbewerb war durch die Teilnehmer die Realisierbarkeit von einem Stellplatz je Wohnung im Geschosswohnungsbau und 1,5 Stellplätze je Einfamilienhaus nachzuweisen. Es soll für die Eigentümer möglich sein, bei Bedarf mehr als einen Stellplatz je Wohnung einzurichten.

Die Landesbauordnung (LBO) fordert pro Wohneinheit mindestens einen privaten Stellplatz. Eine zwingende Vorgabe einer höheren Anzahl Stellplätze ist rechtlich nur bei besonderen verkehrlichen oder städtebaulichen Gründen möglich, die hier nicht vorliegen. Sie erscheint auch nicht erforderlich, da das Gebiet noch relativ innenstadtnah liegt und der Umweltverbund gefördert werden soll.

Für die Wohnbereiche nördlich und südlich des Riesbachangers (vorwiegend Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser) sind private Sammeltiefgaragen vorgesehen. Im südlichen Wohnbereich (vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften) sollen die privaten Stellplätze oberirdisch auf den Grundstücken angelegt werden.

## 8.4 Öffentliche Stellplätze

Im Auslobungstext des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs wurde die Anzahl der öffentlichen Stellplätze auf 10% der Anzahl der geforderten privaten Stellplätze festgelegt. Im vorliegenden Entwurf sind ca. 15 bis 20% möglich. Damit ist bei der weiteren vertiefenden Planung des Gebiets die Option gegeben, ausreichend Stellplätze im Straßenraum anlegen zu können. Die genaue Zahl

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

041/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

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

Datum:  
03.04.2012

---

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs

---

der Stellplätze im Straßenraum sollen bei der weiteren Entwurfsplanung festgelegt werden.

## 9. Vorbemessung Riesbächle

Das Entwässerungskonzept für das Neubaugebiet Seitenpfaden ist bestimmt durch die geringe Versickerungsfähigkeit des Baugrundes. Eine Regenwasser-Rückhaltung auf den Grundstücken z. B. durch eine geringe Versiegelung des Baugrundes oder Gründächer ist deshalb genauso Bestandteil des Konzeptes wie eine überwiegend oberflächennahe Führung des Regenwassers in Rinnen oder Mulden. Entsprechend der Topografie werden diese zum zentralen Grünzug des Riesbächle oder zum südlichen Gebietsrand geführt. Vor dem zentralen Abfluss des Gebietes unter der Ortenberger Straße hindurch sind die Ausführung eines Regenwasserrückhaltebeckens sowie einer Rigole geplant. Geprüft wird noch eine verbesserte Rückhaltung am Gebietseingang im Bereich nördlich der Fessenbacher Straße.

Zur Überprüfung der im städtebaulichen Wettbewerb nur überschlägig ermittelten notwendigen Querschnitte für die Ableitung bzw. Durchleitung des Regenwassers im Neubaugebiet, insbesondere im Verlauf des Riesbächle und am südlichen Gebietsrand, wurden umfangreiche Berechnungen (digitales Flussgebietsmodell) durch das Ingenieurbüro Fichtner aus Freiburg durchgeführt. Nach Prüfung durch den Abwasserzweckverband kann auf der Grundlage der vorgelegten Berechnungen die bisherige Planung im Bereich der internen Grünzone mit dem verlegten Riesbächle und am südlichen Gebietsrand vollständig umgesetzt werden.

## 10. Energiekonzept für das Baugebiet

Wie bereits in der Vorlage Nr. 185/10 dargestellt, ist in Verbindung mit dem Klimaschutzkonzept beabsichtigt, bei der Errichtung von Neubauten im Gebiet 'Seitenpfaden' beispielhaft einen hohen energieeffizienten Standard zu erreichen. Das Ingenieurbüro für Energiekonzeptionen ebök aus Tübingen wurde zwischenzeitlich damit beauftragt, eine vergleichende Bewertung für verschiedene energetische Standards und Wärmeversorgungsstrategien durchzuführen sowie eine entsprechende Empfehlungen und Umsetzungsstrategien auszuarbeiten.

Nach Vorlage der Empfehlungen werden diese dem Planungsausschuss zur Beratung und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

## 11. Grundstücksneuordnung und Erschließung

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

041/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

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

Datum:  
03.04.2012

---

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs

---

Die Realisierung des Gebietes (Grundstücksneuordnung und Erschließung) wird gemäß dem Konzept für eine zukunfts- und bedarfsorientierte Baulandbereitstellung in Offenburg in einem freiwilligen Verfahren mit Städtebaulichen Verträgen durchgeführt.

Die Verwaltung führt die Verhandlungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern. Der Abschluss der Städtebaulichen Verträge ist nach jetziger Zeitplanung für Ende 2012 / Anfang 2013 vorgesehen.

## 12. Bürgerbeteiligung

Zum fortgeschriebenen städtebaulichen Entwurf wurde am 02. April 2012 eine öffentliche Informationsveranstaltung von der Verwaltung durchgeführt. Dabei wurden auch die bereits vorliegenden Fachgutachten zum Schallschutz und zu stadtklimatischen Auswirkungen erläutert. Die Veranstaltung leitete auch die „frühzeitige Bürgerbeteiligung“ als formellen Schritt des Bebauungsplanverfahrens ein. Die Planung inklusive der Fachgutachten wurde anschließend im Bürgerbüro Bauen vom 03.04.-27.04.2012 öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit konnten Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung werden im Rahmen der Sitzung erläutert.

## 13. Weiteres Vorgehen

Es ist beabsichtigt, nach der Beschlussfassung des städtebaulichen Entwurfes durch den Gemeinderat, die Ausarbeitung des Bebauungsplanes bis Ende 2012 abzuschließen. Voraussichtlich Anfang 2013 kann dann der Bebauungsplanentwurf dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Weiterhin wird zurzeit von der Stadtbau Offenburg GmbH als späteren Eigentümer der städtischen Grundstücksflächen im Gebiet Seitenpfaden, in Abstimmung mit Verwaltung, ein Konzept zur Vermarktung der Grundstücke entwickelt.

Anlagen:

1. Wettbewerbsplan k9-architekten  
(Stand Mai 2011 / DIN A4 o. Maßstab)
2. Fortgeschriebener Städtebaulicher Entwurf  
(Stand Februar 2012 / DIN A4 o. Maßstab)
3. Querschnitt Fessenbacher Straße: Variante in Anlehnung an den Bestandsquerschnitt

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

041/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

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

Datum:  
03.04.2012

---

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs

---

4. Querschnitt Fessenbacher Straße: Variante mit Ausbildung von Mittelinseln (2 Blätter)
5. Querschnitt Fessenbacher Straße: Variante mit Ausbildung eines gepflasterten Mittelbandes
6. Querschnitte Ortenberger Straße: Varianten in Bezug auf die Geh- und Radwegführung auf der Ostseite
7. Übersicht Äußere Erschließung und Haupterschließungsachsen