



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

151/15

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.10.2015

-
1. Betreff: Kronenbrauerei-Areal - Auslobungstext zum städtebaulichen Wettbewerb und Bebauungsplan - Aufstellungsbeschluss
-

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	07.12.2015	öffentlich
2. Gemeinderat	14.12.2015	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Dem Auslobungstext für den städtebaulichen Wettbewerb „Kronenbrauerei-Areal“ wird zugestimmt.
2. Für den in der Anlage 3 dargestellten Geltungsbereich wird der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kronenbrauerei-Areal“ gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

151/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.10.2015

Betreff: Kronenbrauerei-Areal - Auslobungstext zum städtebaulichen Wettbewerb
und Bebauungsplan - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Kronenbrauerei, ansässig in der Oststadt zwischen Zeller Straße, Moltkestraße und Turnhallestraße, möchte ihren Brauereibetrieb verlagern. Damit ergibt sich für die Oststadt die Chance, das Areal städtebaulich neu zu ordnen. Über den Sachstand wurde der Planungsausschuss bereits am 02.03.2015 mit der Vorlage 006/15 informiert, zuletzt mit einem mündlichen Bericht in der Sitzung des Planungsausschuss vom 26.10.2015.

Nun soll als nächster Schritt der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst werden und der Auslobungstext zum Wettbewerb beschlossen werden.

2. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

Ziel 5: „Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen“

Ziel 6: „Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.“

3. Sachstand und Nutzungskonzept

Das Betriebsgelände der Kronenbrauerei soll verlagert werden. Das alte Betriebsgelände zwischen Zeller Straße, Moltkestraße und Turnhallestraße wird daher aufgegeben und steht für eine Neuordnung und neue Nutzungen zur Verfügung.

Inzwischen wurde durch die Kronenbrauerei ein Investor gefunden. Mit dem Eigentümer der Kronenbrauerei, dem Investor und der Stadtverwaltung finden Gespräche zu möglichen Nachnutzungsoptionen am bisherigen Standort statt. Dafür wurde vom Baudezernat ein Grundlagenpapier zu den städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen einer Umnutzung als auch zum Verfahren für die Baurechtschaffung erstellt.

Der Schwerpunkt bei der Entwicklung des Gebietes liegt auf der Wohnnutzung. Eine Ergänzung durch nicht störende gewerbliche bzw. sonstige Nichtwohn-Nutzungen wird insbesondere entlang der Moltkestraße gesehen. Grund dafür sind vor allem

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

151/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.10.2015

Betreff: Kronenbrauerei-Areal - Auslobungstext zum städtebaulichen Wettbewerb
und Bebauungsplan - Aufstellungsbeschluss

immissionsschutzrechtliche Belange, hervorgerufen durch die Verkehrsbelastung. Dies ist städtebaulich, wie auch im Sinne einer kleinteiligen Nutzungsmischung sinnvoll, soweit es sich um nicht störendes Gewerbe handelt. Im Bebauungsplan ist eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. in Teilen als Mischgebiet (MI) denkbar.

Hinsichtlich des Wohnens ist ein Angebot an unterschiedlichen Wohntypologien (Geschosswohnungsbau, Maisonetten, Wohnen mit Gartenanteil, Wohnen und Arbeiten, Mehrgenerationenwohnen, Einzelhausbebauung als Stadthaus, ...) städtebauliches Ziel. Die Rahmenbedingungen für den Abschluss des städtebaulichen Vertrags wurden vom Gemeinderat am 16.11.2015 beschlossen (vgl. Vorlage 146/15).

Gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Offenburg (Einzelhandelsanalyse 2000) ist eine Ansiedlung von großflächigem, insb. zentrenrelevantem Einzelhandel in diesem Bereich ausgeschlossen. Eine verträgliche, kleinteiligere Ergänzung des Nahversorgungsangebotes in der Oststadt ist jedoch wünschenswert. Weiterhin stellt die Erhaltung der gastronomischen Einrichtung mit Biergarten (Gaststätte Brandeck) ein Ziel der Planung dar. Dies beinhaltet insbesondere den Erhalt des, das Quartier prägenden Baumbestandes.

Die Ziele für das städtebauliche Konzept wurden bereits in der Vorlage 006/15 dargestellt. Sie sind entsprechend auch im Teil B des beigefügten Auslobungstextes (vgl. Anlage 2 zu dieser Vorlage) eingeflossen.

4. Städtebaulicher Wettbewerb

Der Investor hat sich gegenüber der Stadt bereit erklärt, für das Gelände einen städtebaulichen Planungswettbewerb in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) auszuloben. Der Wettbewerb wird als nichtoffener Realisierungswettbewerb mit ergänzendem Ideenteil im anonymen Verfahren durchgeführt.

Die Stadt Offenburg und der Gemeinderat sind eng in das Wettbewerbsverfahren eingebunden. Die Ausloberin hat sich bereit erklärt, Vertreter aller Fraktionen im Preisgericht zu berücksichtigen. Die städtebaulichen Ziele der Stadt Offenburg sind in den Auslobungstext eingeflossen und berücksichtigt.

Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer wird es sein, Konzepte für die Anordnung der einzelnen Baukörper auf dem Grundstück vorzulegen, Gebäudehöhen und Bau-massen zu definieren, ein Erschließungskonzept und ein Freiraumkonzept vorzulegen und die Unterbringung der privaten Stellplätze auf dem Grundstück zu

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

151/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.10.2015

Betreff: Kronenbrauerei-Areal - Auslobungstext zum städtebaulichen Wettbewerb
und Bebauungsplan - Aufstellungsbeschluss

untersuchen. Darüber hinaus sind verschiedene Wohntypologien zu entwickeln, die vom Geschosswohnungsbau bis hin zum Einzelhaus als Stadthaus reichen sollen.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes in der Oststadt soll eine hochwertige Architektur entstehen. Es wird begrüßt, dass die Ausloberin beabsichtigt, die drei prämierten Teilnehmer (Preisträger) mit der weiteren Bearbeitung des Realisierungsteils einzelner Gebäude zu beauftragen. Es ist vorgesehen, die weitere Hochbauplanung im Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg zu beraten. Um hier die Kontinuität in der gestalterischen und städtebaulichen Begleitung der Neuentwicklung zu wahren, wird auch eine Vertreterin des Gestaltungsbeirats am Preisgericht teilnehmen.

Der Wettbewerb soll als nichtoffener städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Ideenteil durch 10 Teilnehmer bearbeitet werden und im anonymen Verfahren erfolgen. Die Teilnehmer wurden durch den Auslober in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ausgewählt. Das entscheidende Auswahlkriterium war dabei die Leistungsfähigkeit der teilnehmenden Büros in der Planung und Realisierung anspruchsvoller und größerer Wohnungsbauvorhaben.

5. Auslobungstext

Der Auslobungstext für den Wettbewerb wurde durch die beauftragten Wettbewerbsbetreuer in enger Zusammenarbeit mit der Ausloberin und der Stadt Offenburg erstellt. Die Kosten werden durch den Investor getragen. Der Auslobungstext wird nun dem Planungsausschuss und dem Gemeinderat zur Zustimmung vorgelegt (siehe Anlage 2).

6. Weiterer Ablauf des Wettbewerbs

Es ist vorgesehen, die Wettbewerbsunterlagen unmittelbar nach dem Beschluss des Gemeinderats an die Wettbewerbsteilnehmer zu versenden. Ein Rückfragenkolloquium soll voraussichtlich Ende Januar 2016 stattfinden.

Die Bearbeitung des Wettbewerbs durch die Teilnehmer erfolgt bis Ende Februar 2016. Die Preisgerichtssitzung findet voraussichtlich Anfang April 2016 statt. Die endgültige Terminierung wird bis zur Sitzung des Planungsausschusses am 07.12.2015 fixiert sein. Im Anschluss an die Wettbewerbsentscheidung ist eine öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse vorgesehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

151/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.10.2015

Betreff: Kronenbrauerei-Areal - Auslobungstext zum städtebaulichen Wettbewerb
und Bebauungsplan - Aufstellungsbeschluss

Das Wettbewerbsergebnis soll dem Planungsausschuss und dem Gemeinderat der Stadt Offenburg vor der Sommerpause 2016 zur Beratung und zum Beschluss vorgelegt werden.

7. Weiteres Bebauungsplanverfahren

Es ist vorgesehen, auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses den Bebauungsplan zu erarbeiten. Das Bebauungsplangebiet soll nach derzeitigem Stand das Wettbewerbsgebiet ohne das Grundstück Zeller Straße 38, FlstNr. 798, umfassen (siehe Anlage 3).

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauBG aufgestellt werden. Im Rahmen der Wettbewerbsausstellung soll eine Bürgerinformation als Teil der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren stattfinden.

Anlagen:
Übersichtsplan Wettbewerbsgebiet
Entwurf des Auslobungstextes
Geltungsbereich B-Plan