

STÄDTEBAULICHER REALISIERUNGSWETTBEWERB  
FÜR DAS AREAL „ALBERSBÖSCH BURDASTRASSE – NORD“ IN OFFENBURG

STADT OFFENBURG

## AUSLOBUNG

Entwurf – 05. Juni 2020



Stadt Offenburg  
vertreten durch den Fachbereich Stadtplanung und Baurecht  
Herr Daniel Ebneith  
Wilhelmstraße 12 | 77654 Offenburg

In Zusammenarbeit mit  
Stuckert Wohnbau AG  
Gewerbestraße 97 | 79194 Gundelfingen

Architekturbüro Thiele  
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt  
Engesserstraße. 4a | 79108 Freiburg  
wettbewerb@architekturbuero-thiele.de

Quelle Foto Deckblatt: Stadt Offenburg

AZ: 2020-04-27\_Auslobung-BSC

<b>TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN .....</b>	<b>4</b>
1. Allgemeines .....	4
2. Gleichbehandlung .....	4
3. Ausloberin, Wettbewerbsbetreuung .....	4
4. Anlass, Zweck, Gegenstand .....	5
5. Art, Verfahren, Ziel, Zulassungsbereich, Sprache .....	6
6. Teilnehmer .....	6
7. Unterlagen .....	7
8. Leistungen .....	7
9. Formalien (anonymes Verfahren) .....	9
10. Preisgericht, Sachverständige / Gäste, Vorprüfer .....	10
11. Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten .....	11
12. Bindende Vorgaben .....	11
13. Beurteilungskriterien .....	11
14. Prämierung .....	12
15. Beauftragung .....	12
16. Abschluss des Wettbewerbs .....	13
17. Termine .....	13
18. Modalitäten der Abgabe .....	14
<b>TEIL B: Beschreibung der WETTBEWERBSAUFGABE .....</b>	<b>15</b>
1. Allg. Angaben, Lage im Raum .....	15
2. Planungsgebiet .....	15
3. Eigentumsstruktur   Flächenaufteilung .....	19
4. Bestandssituation Albersbösch Burdastraße-Nord .....	21
5. Allgemeine Vorgaben .....	22
6. Grundsätze zur Baulandentwicklung .....	22
7. Planungsrecht .....	22
8. Allgemeine Zielstellungen Albersbösch Burdastraße-Nord .....	23
9. Aufgabenstellung .....	24

## **TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN**

### **1. Allgemeines**

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 mit dem Einführungserlass des Landes Baden-Württemberg vom 27.03.2013 zu Grunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich Anderes festgelegt ist. Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer **x – x – x** registriert.

### **2. Gleichbehandlung**

Die Formulierungen des Auslobungstextes berücksichtigen, in Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes, die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern. Dem dort formulierten Grundsatz folgend, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf, ist, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulinums (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

### **3. Ausloberin, Wettbewerbsbetreuung**

Ausloberin:

Stadt Offenburg

Fachbereich Stadtplanung und Baurecht

Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung

Wilhelmstr. 12 | 77654 Offenburg

Wettbewerbsbetreuer, Ansprechpartner:

Architekturbüro Thiele

Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt

Engesserstraße 4a | 79108 Freiburg

Telefon 0761 / 120 21 0 | Fax 0761 / 120 21 20

E-Mail: [wettbewerb@architekturbuero-thiele.de](mailto:wettbewerb@architekturbuero-thiele.de)

#### **4. Anlass, Zweck, Gegenstand**

Bereits im „Rahmenplan Albersbösch“, der 2011/12 erarbeitet wurde, wurden im Stadtteil Albersbösch Innenentwicklungspotentiale identifiziert, darunter auch noch unbebaute städtische Grundstücke im Bereich südlich der Burdastraße.

Nicht im Rahmenplan als Innenentwicklungspotential erfasst wurde das private Gelände des Burda-Sportclubs (kurz: BSC), da diese Fläche dem Sportbetrieb diente und keine anstehenden Veränderungen zum damaligen Zeitpunkt bekannt waren.

Nachdem die bisherige Nutzung auf dem privaten BSC-Gelände als Sportbetrieb aufgegeben wurde, plant der neue Eigentümer, die Stuckert Wohnbau AG, eine Wohnbebauung auf diesem Areal mit unterschiedlichen Wohnformen und einem Anteil an preisgünstigen geförderten Mietwohnungen.

Somit stehen nun beide Flächen, die städtischen Grundstücke im Bereich südlich der Burdastraße sowie das ehemalige BSC-Gelände, als Innenentwicklungspotentiale zur Verfügung.

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat im Herbst 2017 über die im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells vorrangig in den nächsten Jahren zu entwickelnden Baugebiete beraten. Entsprechend der Empfehlung der Verwaltung hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, ab dem Jahr 2018 mit der Entwicklung des oben bezeichneten Baugebiets zu beginnen.

Maßgeblich für die vorrangige Priorisierung dieser Gebietsentwicklung war, dass es sich um eine Innenentwicklung mit geringem ökologischem Eingriff handelt, die die Schaffung von Wohnraum in erheblichem Umfang ermöglicht. Vor dem Hintergrund der aktuell sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum in Offenburg war das hohe Wohnraumpotential dieser Entwicklung besonders zu gewichten. Die Größe der Entwicklung ermöglicht auch, unterschiedliche Wohnformen zu schaffen. Darüber hinaus ist die Grundstücksverfügbarkeit gegeben, da zwei Grundstücke städtisch sind und die weiteren Grundstücke einem Eigentümer gehören, der sein Interesse an einer zeitnahen Entwicklung bereits signalisiert hat.

Am 28. 01.2019 wurde die Stadtverwaltung vom Gemeinderat mit der Vorbereitung eines städtebaulichen Wettbewerbs für das Baugebiet beauftragt. Zeitgleich wurde vom Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Albersbösch Burdastraße – Nord“ gefasst. In diesem Zusammenhang wurden bereits mit dem Investor abgestimmte städtebauliche Rahmenbedingungen sowie Planungsziele und Grundsätze zur Baulandentwicklung vom Gemeinderat beschlossen.

Über einen städtebaulichen Wettbewerb sollen Konzepte zur stadtteilverträglichen und bedarfsorientierten städtebaulichen Entwicklung des Areals abgefragt werden.

Das Ergebnis des Wettbewerbs soll die Grundlage für die spätere Schaffung von Baurecht darstellen und dem weiteren Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt werden.

Auf Grund der komplexen Fragestellung und um die bestmögliche städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Lösung zu erreichen, hat sich der Gemeinderat für die Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes entschieden. Der Realisierungswettbewerb bezieht sich auf das Gesamtgebiet und umfasst einerseits das BSC-Gelände, andererseits die städtischen Grundstücke zwischen Burdastraße und Senefelderstraße sowie die privaten Grundstücke bis einschließlich der Senefelderstraße.

Die weitere Umsetzung bezieht sich vorrangig auf die sogenannte Investorenfläche, dem ehemaligen BSC-Gelände. Für diesen Bereich sollen sinnvoll gebildete Bauabschnitte entwickelt werden (s. Teil B, Ziffer 9.5).

Die Aufgabe des Wettbewerbs ist in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

#### **5. Art, Verfahren, Ziel, Zulassungsbereich, Sprache**

- Der Wettbewerb wird im einphasigen Verfahren als nicht offener Einladungs- und Realisierungswettbewerb ausgelobt.
- Die Teilnehmerzahl wird auf insg. 10 Teilnehmer begrenzt.
- Durchführung im anonymen Verfahren, die Verfasser bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.
- Die Vergabe eines Planungsauftrages wird zugesagt.

#### **6. Teilnehmer**

Die Ausloberin hat folgende Teilnehmer ausgewählt (Aufstellung alphabetisch geordnet):

- Ackermann + Raff, Stuttgart
- ap88 Architekten Partnerschaft, Heidelberg
- archis. Architekten + Ingenieure GmbH.
- Franz und Geyer, Freiburg
- Hähnig + Gemmeke, Tübingen
- Justies Rünzi Architekten BDA, Freiburg
- Lanz • Schwager, Reichenau
- Lehmann, Offenburg
- melder binkert prettner kerner, Freiburg

- MoRe | Architekten, Freiburg

Nachrücker:

- ABMP Amann Burdinski Munkel Preßer GmbH&Co.KG, Architekten und Generalplaner, Freiburg
- REICHEL SCHLAIER ARCHITEKTEN GMBH, Freie Architekten BDA, Stuttgart
- ECHOMAR | Architekturbüro Müller + Huber, Oberkirch

## 7. Unterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus

- den Auslobungsbedingungen – Teil A der Auslobung
- der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe – Teil B der Auslobung
- den Anlagen – Teil C der Auslobung

- Anlage 1: Abgrenzung Wettbewerbsgebiet
- Anlage 2: Katasterplan für Übersichtsplan
- Anlage 3: Bestandsvermessung mit Höhenlinienplan
- Anlage 4: Bestandspläne techn. Infrastruktur
- Anlage 5: Luftbild
- Anlage 6: Bewertung Baumbestand
- Anlage 7: Gutachten Lärmschutz, FWT
- Anlage 8: Lageplan mit Darstellung Lärmschutzwand
- Anlage 9: Historische Stadtpläne
- Anlage 10: Fotodokumentation Planungsgebiet
- Anlage 11: Zusammenfassung geotechnische Stellungnahme
- Anlage 12: Grundsätze zur Baulandentwicklung
- Anlage 13: Berechnungsformblatt
- Anlage 14: Formular Verfassererklärung
- Anlage 15: Modellgrundlage (und ggf. Daten Modellbauer)

Achtung Urheber-/Nutzungsrecht: Die ausgegebenen Unterlagen können urheberrechtlich geschützt sein. Die Nutzung der ausgegebenen Unterlagen darf nur zur Bearbeitung dieses Wettbewerbs erfolgen.

## 8. Leistungen

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Planoriginale dürfen nur eingereicht werden, wenn die Teilnehmer sich Kopien als Versicherung gegen Verlust gefertigt haben.

Die Wettbewerbsarbeit ist mit einer sechsstelligen, gut lesbaren Zahl (nicht größer als 1 cm hoch und 6 cm breit) in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen. Diese Kennzahl muss auch auf den Verpackungen erscheinen.

Berechnungen sind zusammenzuheften, das Deckblatt ist mit der Kennziffer zu versehen.

Als Planungsgrundlage sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden. Als Planformat ist DIN A0 Hochformat vorgegeben. Zulässig sind maximal 4 Pläne.

Eine farbige Darstellung ist zugelassen. Von allen verlangten Planungsleistungen ist ein zweiter Plansatz für die Vorprüfung abzugeben. Der zweite Plansatz muss inhaltlich den Präsentationsplänen entsprechen. Alle geforderten Planunterlagen sind gerollt (nicht auf Trägermaterial aufgezogen) abzugeben.

**Hinweis:** Auf den Plänen ist ein Leerfeld (Größe: Breite 21 cm, Höhe 18 cm) für die Anbringung der Karte mit Angaben zum Verfasser und der erreichten Platzierung vorzusehen. Dieses Feld ist wahlweise auf dem ersten Plan in der linken oberen Ecke oder auf dem letzten Plan in der rechten oberen Ecke vorzusehen.

**Die Ausweisung des Leerfeldes ist in Ihrem eigenen Interesse, da Ihre Arbeit im Rahmen einer Ausstellung angemessen präsentiert werden soll.**

Für die Wettbewerbsdokumentation sind die Unterlagen digital (anonymisiert!) zusätzlich im PDF- und zusätzlich im JPG-Format (jeweils Originalgröße und DIN A3-Format, jeweils Auflösung 250 dpi) und als dxf-Datei (AutoCad 2010) mit strukturierter Ebenengliederung auf einem USB-Stick einzureichen.

Im Einzelnen werden gefordert:

- Lageplan („Schwarzplan“) im Maßstab 1:1.000 (genordet!) mit Darstellung des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs,
- Lageplan im Maßstab M 1:500 (genordet) mit Darstellung
  - des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs,
  - der Bebauungsstruktur mit Angaben der Dachform, der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhen (... III, IV, IV+D, V usw.)
  - der Freiflächengestaltung und Grünstruktur,
  - der Gestaltung von Verkehrsflächen und Freibereichen einschließlich Zu- und Ausfahrten
  - Darstellung der erforderlichen öffentlichen und privaten Stellplätze und Garagen bzw. Carports
  - der Ausdehnung von unterirdischen Baukörpern
  - Nebenanlagen (bspw. Mülleinhausungen und Fahrradunterstände)
  - der Grundstücksgrenzen (s. hierzu Teil B, Ziffer x)

- Auf dem Plansatz für die Vorprüfung sind zusätzlich die nach LBO erforderlichen Abstandsflächen darzustellen (s. hierzu Teil B, Ziffer x)
- 2 Querschnitte im Maßstab 1:500 mit Darstellung der Höhenentwicklung der Gebäude und geplante und bestehendem Geländeverlauf (Lage gemäß Vorgabe)
- Übersichtsplan mit Darstellung von Realisierungsabschnitten (s. hierzu Teil B, Ziffer x)
- Übersichtsplan mit Darstellung der Zuordnung bzw. Verteilung der Wohnungstypologien für die „Investorenfläche / ehemaliges BSC-Gelände“
- Schematische / exemplarische Darstellung von Grundrissen der vorgesehenen Typologien (Erdgeschoss und Regelgeschoss) und der Erschließungsstruktur für die „Investorenfläche / ehemaliges BSC-Gelände“ im Maßstab M 1:500 skizzenhafte und schematische Darstellungen z.B. Perspektiven zur Darstellung der Baukörperdimensionierung oder der räumlichen Qualitäten auf den Plänen; die ergänzenden Plan-darstellungen sind nur in skizzenhafter Form, z.B. als Piktogramme, Handskizzen o.Ä., zulässig; **Renderings und fotorealistische Darstellungen sind nicht gewünscht und werden abgedeckt!**
- Textliche Erläuterungen zum Planungskonzept auf den Plänen  
Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und sollen daher auf den Plänen an den Stellen angefügt werden, an denen es etwas über die Plandarstellung hinaus zu erläutern gibt.
- Erläuterungsbericht: max. 3 Seiten DIN A4 (zusätzlich als pdf-Datei auf USB-Stick)
- Flächenberechnung auf vorgegebenem Formblatt (zusätzlich als Excel-Datei auf USB-Stick)
- Gesamtmodell im Maßstab 1:1.000 als Massenmodell mit einfacher Darstellung der Baufelder.

## 9. Formalien (anonymes Verfahren)

- Verfassererklärung auf vorgegebenem Formular
- Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft – „Verfassererklärung“ – gemäß Anlage in einem nur mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.
- Karte im Format A5 quer zur Kennzeichnung der Arbeit im Rahmen der geplanten Ausstellung mit Angaben zum Teilnehmer, Anschrift und Angabe der beteiligten Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner, Abgabe im geschlossenen Umschlag gemeinsam mit Verfassererklärung
- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen

Die Abgabemodalitäten sind im Kapitel 18 beschrieben.

## **10. Preisgericht, Sachverständige / Gäste, Vorprüfer**

Die Ausloberin hat das Preisgericht wie folgt bestimmt und hat es vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört (Aufstellung jeweils alphabetisch geordnet).

### **10.1 FACHPREISRICHTER/-INNEN (MIT DER BERUFL. QUALIFIKATION DER TEILNEHMER)**

- Herr Dipl.-Ing. Daniel Ebneht, Stadtplaner, Leitung Fachbereich 3 Stadtplanung und Bau-recht, Stadt Offenburg
- Frau Dipl.-Ing. Architektin Dea Ecker, Heidelberg
- Frau Dipl. Ing. Almut Henne, Landschaftsarchitektin, Freiburg
- Herr Dipl.-Ing. Oliver Martini, Stadtplaner, Bürgermeister, Stadt Offenburg
- Frau Dipl.-Ing. Architektin Pascale Richter, richter architectes & associés, Strasbourg
- Frau Prof., Dr.-Ing., Annette Rudolf-Cleff, Architektin, Mannheim
- Herr Dipl.-Ing. Architekt Jürgen Strolz, Karlsruhe

### **10.2 Stellvertretende Fachpreisrichter**

- Herr Dipl.-Ing. Leon Feuerlein, Stadtplaner, Leitung Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtge-staltung, Stadt Offenburg
- Herr Dipl. Ing. Philip Denkinge, Landschaftsarchitekt, Leitung Abteilung 5.1 Grünflächen und Umweltschutz, Stadt Offenburg
- NN
- NN

### **10.3 Sachpreisrichter**

- Vertreter/in Fraktion Grüne
- Vertreter/in Fraktion CDU
- Vertreter/in Fraktion SPD
- Vertreter/in Fraktion FWO
- Vertreter/in 1 Fa. Stuckert
- Vertreter/in 2 Fa. Stuckert

### **10.4 Stellvertretende Sachpreisrichter**

- Vertreter/in Fraktion FDP
- Vertreter/in Fraktion AfD
- Vertreter/in Fa. Stuckert

#### **10.5 Sachverständige/Gäste (ohne Stimmrecht)**

- Herr Alexander Colloseus, FWT (Lärmschutz)
- Vertreter/in FB 6, Stadt Offenburg (Verkehr und Erschließung)
- Vertreter/in Fa. Stuckert
- NN
- Die Ausloberin behält sich vor, weitere Sachverständige zu benennen.

#### **10.6 Vorprüfer**

- Frau Augustine Zemla, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung, Stadt Offenburg
- Herr Alexander Colloseus, FICHTNER Water & Transportation GmbH
- Architekturbüro Thomas Thiele, Herr Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
- die Ausloberin behält sich vor, weitere Vorprüfer zu benennen.

#### **11. Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten**

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- die bindenden Vorgaben erfüllen.

#### **12. Bindende Vorgaben**

Im Sinne der RPW gelten folgende bindende Vorgaben:

##### **Teil A**

- Fristgerechte Abgabe
- Einhaltung der Anonymität

##### **Teil B**

- keine bindenden Vorgaben

#### **13. Beurteilungskriterien**

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien anwenden (die Reihenfolge stellt keine Rangfolge oder Gewichtung dar):

## **Beurteilungskriterien**

- Städtebauliche Idee
- Städtebauliche und gestalterische Qualität und Angemessenheit des Bebauungskonzepts
- Qualität des Freiraums, Differenzierung, Vernetzung mit der Umgebung
- Nutzungskonzept und Funktionalität
- Qualität und Funktionalität der verkehrlichen Erschließung
- Wirtschaftlichkeit, Flächenökonomie
- Beachtung der ökologischen Belange

## **14. Prämierung**

Die Ausloberin stellt für die Teilnehmer für Preise und Anerkennungen einen Betrag von 48.500 € (netto) zur Verfügung. Folgende Aufteilung der Wettbewerbssumme ist vorgesehen (Abstimmung Preisgericht und Architektenkammer erforderlich):

1. Preis	20.000,- €
2. Preis	16.000,- €
3. Preis	12.500,- €

Das Preisgericht kann, wenn es dies einstimmig beschließt, die Aufteilung der Preise ändern.

## **15. Beauftragung**

### **15.1 Weitere Beauftragung**

Die Ausloberin wird bei Realisierung unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts sowie vorbehaltlich der Genehmigung der Beschlussgremien den 1. Preisträger mit der Komplettierung des Wettbewerbsergebnisses zum Städtebaulichen Entwurf (gem. Merkblatt 51 AKBW) beauftragen.

Die Preisträger/innen verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung die weitere Bearbeitung zu übernehmen. Im Falle der Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers/der Preisträgerinnen bis zur Höhe des Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zu Grunde gelegt wird.

### **Hinweis.**

Die Fa. Stuckert wird bei der Realisierung des Bauvorhabens in Abstimmung mit der Stadt Offenburg die Preisträger/innen mit weiteren Planungsleistungen (mind. Ausarbeitung der Leistungsphasen 1 – 5 gemäß §§ 34 HOAI) für die Flächen des frei finanzierten Wohnungsbaus auf der „Investorenfläche / ehemaliges BSC-Gelände“ zu beauftragen.

Zu Grunde gelegt wird der städtebauliche Entwurf des 1. Preisträgers.

## 15.2 Urheberrecht

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und das Recht zur Erstveröffentlichung sind in § 8 (3) RPW geregelt.

## 16. Abschluss des Wettbewerbs

Die Ausloberin teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt.

Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt. Ort, Termin und Öffnungszeiten werden noch bekanntgegeben. Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

Nicht prämierte Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten. Die Kosten für die Rücksendung übernimmt die Ausloberin.

Beiträge, die nicht abgeholt werden bzw. deren Rücksendung nicht gewünscht wird, können danach nicht weiter aufbewahrt werden.

### Nachprüfung

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren bei der Ausloberin rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Ausloberin eingehen.

Die Ausloberin trifft ihre Feststellungen im Einvernehmen mit der Architektenkammer.

## 17. Termine

Verabschiedung Auslobung im Gemeinderat	27.07.2020
Preisrichter-Vorbesprechung:	21.07.2020
Ausgabe Auslobung und Wettbewerbsunterlagen	KW 32-2020
Kolloquium (bei Bedarf, wenn dies mehr als 1/3 der Teilnehmer wünscht)	KW 40-2020
Rückfragen (online über Homepage des Wettbewerbsbetreuers) bis	KW 41-2020
Rückfragenbeantwortung bis	KW 41-2020
<u>Abgabe Wettbewerbsarbeit</u>	KW 45-2020
Ort: Architekturbüro Thiele	

Uhrzeit: 16:00 Uhr

Abgabe Modell

KW 46-2020

Ort: Architekturbüro Thiele

Uhrzeit: 16:00 Uhr

Preisgerichtssitzung:

frühestens KW 49-2020

Stadt Offenburg, ab 9:00 Uhr

Ausstellung Wettbewerbsarbeiten

wird noch bekanntgegeben

### **18. Modalitäten der Abgabe**

Abgabeort:

Architekturbüro Thiele, Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg, Deutschland

Kennwort:

Wettbewerb „BSC Gelände“

Modalitäten:

- die Wettbewerbsarbeit kann persönlich bei der angegebenen Adresse abgegeben werden.
- die Wettbewerbsarbeit kann bei Bahn, Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben werden.

Zur Wahrung der Anonymität ist in diesem Fall die Anschrift der Ausloberin als Absender zu verwenden.

Abgabe abweichend von den RPW.

Der Abgabetermin wird mit Datum und Uhrzeit als Submissionstermin festgelegt. Die Beiträge müssen spätestens zur angegebenen Uhrzeit bei der angegebenen Adresse vorliegen.

xx 2020, die Ausloberin, Stadt Offenburg

Gez. Herr Daniel Ebneith | ....

## TEIL B: Beschreibung der WETTBEWERBSAUFGABE

### 1. Allg. Angaben, Lage im Raum

Die Stadt Offenburg liegt in Mittelbaden zwischen Karlsruhe und Freiburg. Sie ist Große Kreisstadt und mit rund 60.000 Einwohnern gleichzeitig auch größte Stadt des Ortenaukreises. Seit 1996 ist Offenburg zudem Oberzentrum innerhalb der Region Südlicher Oberrhein.

Der Wirtschaftsstandort Offenburg ist geprägt von über 40.000 Arbeitsplätzen in 2.000 Betrieben. Offenburg ist die zentrale Einkaufsstadt und Dienstleistungszentrum des mittelbadischen Raumes und übernimmt damit wichtige Versorgungsfunktionen für das Umland. 20 Kilometer südöstlich von Straßburg gelegen, ist sie auch beliebtes Ausflugs- und Einkaufsziel für französische Kunden.

### 2. Planungsgebiet

Das Plangebiet „Albersbösch Burdastraße-Nord“ befindet sich im Stadtteil Albersbösch, einem westlichen Teil der Kernstadt Offenburgs. Das Wettbewerbsgebiet wurde aus der im Siedlungs- und Innenentwicklungskonzept der Stadt Offenburg vorgesehenen Abgrenzung für das erfasste Entwicklungsgebiet „Kölping-, Burda-, Senefelderstraße“ abgeleitet und umfasst die sogenannte Investorenfläche – das ehemalige BSC-Gelände – im Osten als auch die städtischen Grundstücke nordwestlich des Hochhauses an der Burdastraße und weitere private Grundstücke nördlich der Senefelderstraße. Nördlich des Gebietes verläuft der Autobahnzubringer sowie im Osten die B 3/33.



Lage Planungsgebiet, Quelle Übersichtskarte: LUBW



Lage Planungsgebiet, Quelle Übersichtskarte: LUBW

Das Planungsgebiet „Albersbösch Burdastraße-Nord“ liegt westlich des Stadtzentrums von Offenburg, ungefähr 1 km Luftlinie vom historischen Stadtzentrum entfernt. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich zum Großteil um die nicht mehr genutzten Flächen des Burda-Sportclubs.

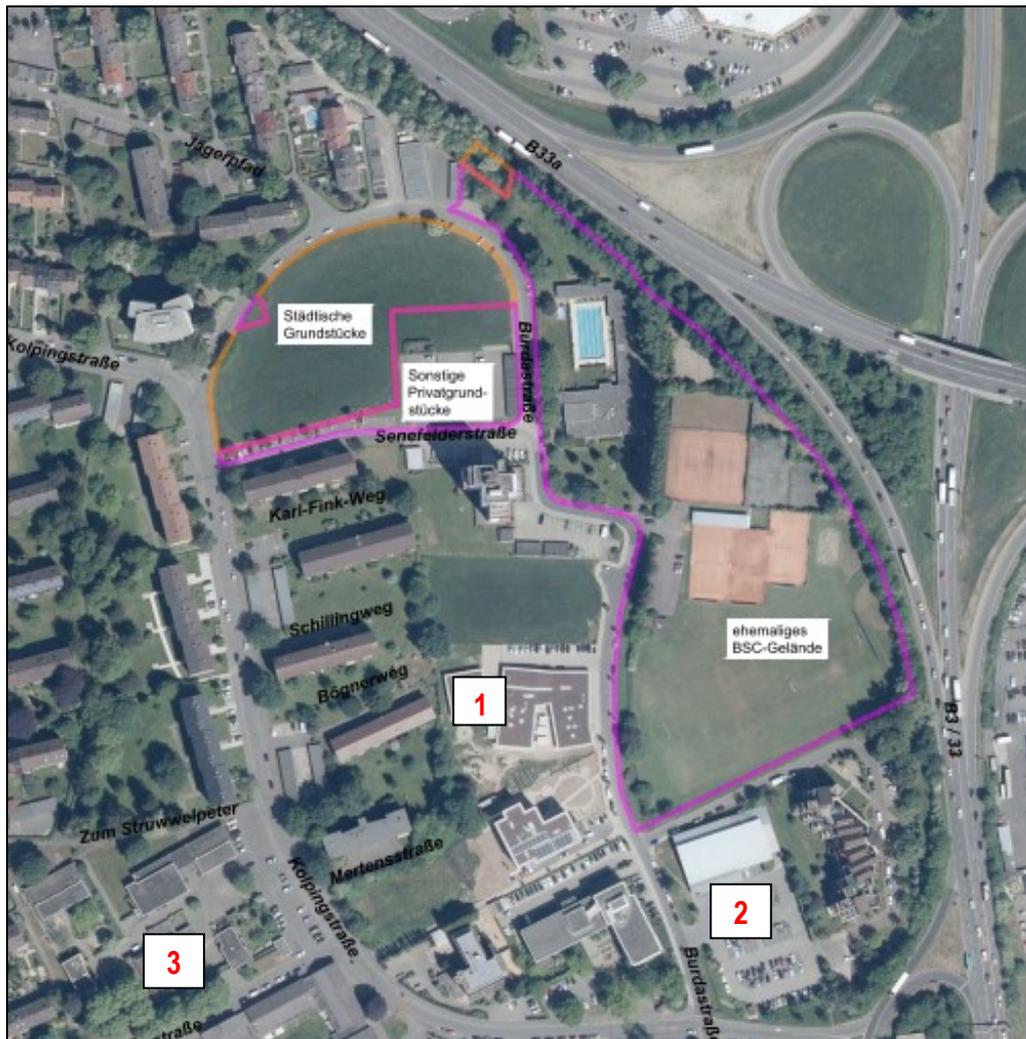
In direkter Nachbarschaft befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit das Montessori-Zentrum Ortenaukreis mit der Montessori-Kindertagesstätte und Montessori-Grundschule, die Heilig Geist Kirche sowie zwei südlich an das Gebiet gelegene Lebensmittelmärkte. In den nächsten Jahren ist auf den Grundstücken FIST-Nr. 1656 und 1656/1 (Gem. Offenburg) eine Erweiterung des bestehenden Montessori-Zentrums Ortenaukreis als Gemeinschaftsschule beabsichtigt.

Nach Nordosten wird das Planungsgebiet von der B 3/33 begrenzt. Die Nähe zur Bundesstraße bringt zudem weitere Anforderungen hinsichtlich erforderlicher Schallschutzmaßnahmen sowie im Hinblick auf die Nutzbarkeit der angrenzenden Flächen. Diese sind im Kap. 8.13 Lärmschutz und Abstandstreifen formuliert.

Das Plangebiet umfasst insgesamt 4,7 ha, wovon etwa 3,0 ha auf das Investorengelände entfallen.

Die Entwicklung des Gebiets soll in zwei Abschnitten durchgeführt werden. Zunächst kann die Planung für das Investorengrundstück umgesetzt werden. Es ist vorgesehen, das Investorengrundstück in sinnvoll gebildete Bauabschnitte zu realisieren (s. Teil B, Ziffer 9.5). In einem zweiten Schritt sollen dann die städtischen Grundstücke entwickelt werden.

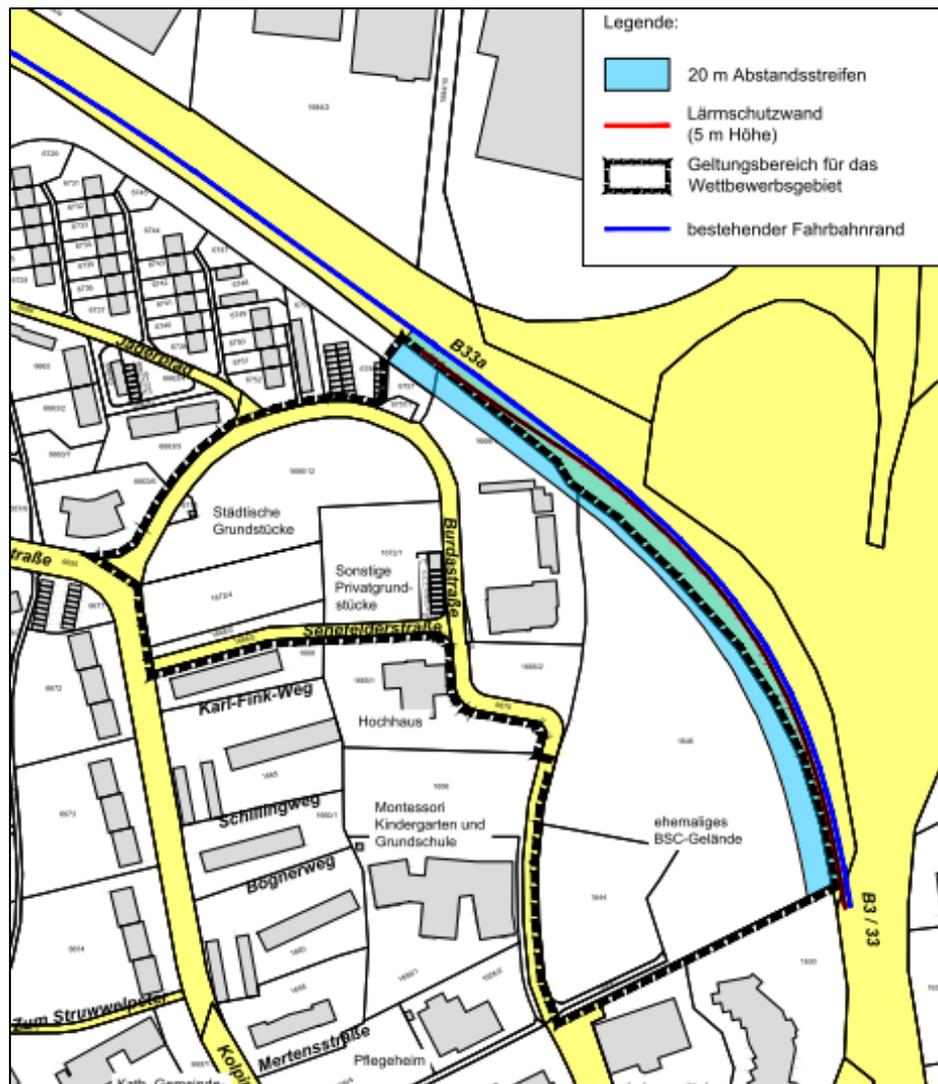
Die an die städtischen Flächen angrenzenden privaten Grundstücke nördlich der Senefelderstraße können zwar im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs konzeptionell, im Sinne eines Ideenteils, mit überplant werden. Allerdings ist für diese Flächen keine Umsetzung vorgesehen, da die Flächen derzeit und ggf. auch künftig hierfür nicht verfügbar sind (siehe Teil B, Ziffer 3 Eigentumsstruktur | Flächenaufteilung). Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs ist daher darauf zu achten, dass die städtischen Flächen unabhängig von den angrenzenden privaten Grundstücken entwickelt werden können.



Luftbild mit Teilflächen, Quelle: Stadt Offenburg

- 1** Montessori-Zentrum Ortenaukreis mit Montessori-Kindertagesstätte und Montessori-Grundschule
- 2** Lebensmittelmarkt
- 3** Kath. Gemeindezentrum

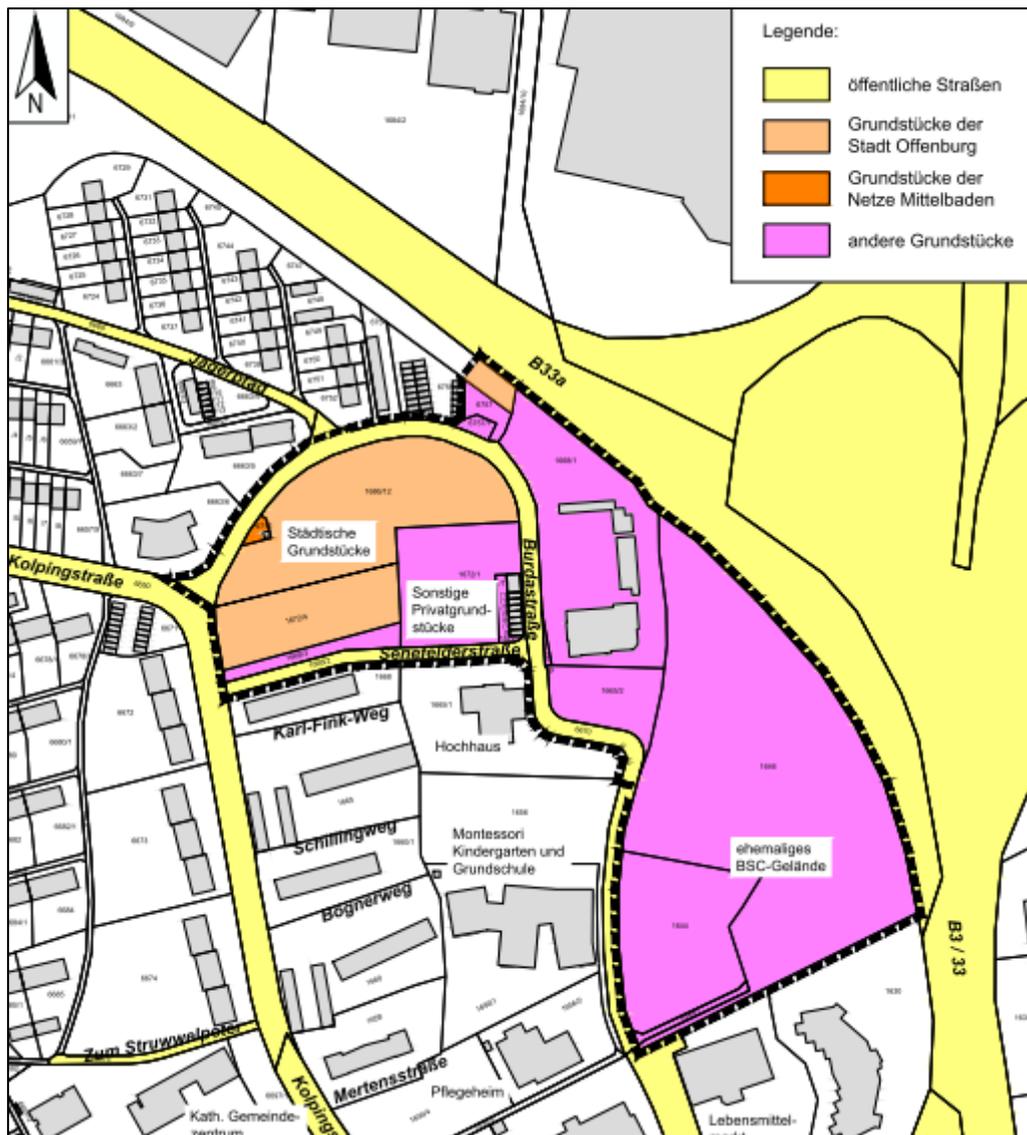
Die genaue Abgrenzung des Planungsgebiets inklusive der erforderlichen Abstandsflächen entlang der Bundesstraße ergibt sich aus dem Übersichtsplan lt. Anlage x.



Übersichtsplan Gebietsabgrenzung und Darstellung der LSW sowie des 20-m-Abstandsstreifens, Quelle Stadt Offenburg.

### 3. Eigentumsstruktur | Flächenaufteilung

Der Übersichtsplan (s. a. Anlage x) zeigt die derzeitige Eigentumsstruktur. Ein Teil der Flächen ist in städtischen sowie in privatem Eigentum. Der Schwerpunkt der Planungen umfasst das ehemalige Betriebssportgelände (BSC), welches sich vollständig im Eigentum der Firma Stuckert Wohnbau AG befindet.



Übersichtsplan Gebietsabgrenzung und Eigentumsverhältnisse, Quelle Stadt Offenburg.

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes sind zunächst alle im Wettbewerbsgebiet befindlichen Grundstücke überplanbar. Allerdings ist eine Realisierung der Planung für die in Privateigentum stehende Flächen, mit Ausnahme des Investorengrundstücks der Stuckert Wohnbau AG, wenn überhaupt nur langfristig und mit Zustimmung der betroffenen Eigentümern umsetzbar. Nach derzeitigem Sachstand ist eine Realisierung der Planung auf den privaten Grundstücken nördlich der Senfelderstraße und südlich der Burdastraße nicht vorgesehen. Nichtsdestotrotz ist aus fachlicher Sicht ein Einbeziehen dieser

privaten Grundstücke in den Gesamtkontext des städtebaulichen Wettbewerbs sinnvoll und entspricht der bisherigen Vorgehensweise zum „Rahmenplan Albersbösch“, um ganzheitliche Lösungsvorschläge für eine mögliche mittel- bis langfristige Gebietsentwicklungen zu erhalten. Allerdings ist bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs darauf zu achten, dass die städtischen Flächen unabhängig von den angrenzenden privaten Grundstücken entwickelt werden können.

#### **4. Bestandssituation Albersbösch Burdastraße-Nord**

Bereits im „Rahmenplan Albersbösch“, der 2011/12 erarbeitet wurde, wurden im Stadtteil Albersbösch Innenentwicklungspotentiale identifiziert, darunter auch noch unbebaute städtische Grundstücke an der Burdastraße rund um das dortige Hochhaus.

Für die Grundstücke südlich des Hochhauses wurde im Jahr 2014 der Bebauungsplan „Albersbösch Burdastraße“ aufgestellt, um dort die Ansiedlung der Montessori-Kindertagesstätte und Montessori-Grundschule sowie eines Pflegeheims zu ermöglichen. Der noch fehlende Abschnitt der Burdastraße wurde hergestellt, auch wurde ein neuer Geh- und Radweg südlich des neuen Pflegeheims gebaut, um diesen Bereich direkt an das Stadtteilzentrum an der Heimbürgstraße mit den Kirchen und verschiedenen Läden und Gaststätten anzubinden.

Das städtische Grundstück nördlich des Hochhauses war im Rahmenplan für eine Entwicklung in einer späteren Stufe vorgesehen.

Nicht im Rahmenplan als Innenentwicklungspotential erfasst wurde das private Gelände des Burda-Sportclubs, da diese Fläche dem Sportbetrieb diene und keine anstehenden Veränderungen bekannt waren.

Nun wurde die bisherige Nutzung als Sportbetrieb auf dem privaten Gelände des Burda-Sportclubs aufgegeben. Der Betriebssport soll in anderen bestehenden Sportanlagen im Stadtgebiet fortgeführt werden.

Damit ergibt sich für den Stadtteil Albersbösch die Möglichkeit, die im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells der Stadt Offenburg erfasste große zusammenhängende Innenentwicklungspotentialfläche – wie das ehemalige BSC-Gelände und angrenzende städtische Brachflächen südlich der Burdastraße – einer neuen, bedarfsgerechten und städtebaulich angemessenen Nutzung zuzuführen.

Der neue Eigentümer, die Stuckert Wohnbau AG, des ehemaligen BSC-Grundstücks plant eine Wohnbebauung auf dem sogenannten Investorengrundstück mit unterschiedlichen Wohnformen (Mehrfamilienhäuser sowie Doppel- / Reihenhäuser) und einem Anteil an preisgünstigen geförderten Mietwohnungen. Die Bebauung soll abschnittsweise realisiert werden.

Anfang 2019 wurde vom Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Albersbösch Burdastraße – Nord“ gefasst und die Stadtverwaltung mit der Vorbereitung eines städtebaulichen Wettbewerbs für das Baugebiet beauftragt.

## 5. Allgemeine Vorgaben

- Planungs- und baurechtliche Vorgaben ergeben sich aus den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen in ihrer jeweils gültigen Fassung (BauGB, LBO EnEV, etc.).
- **Abstandsflächen:** Zwischen den einzelnen Gebäuden, zu den Bestandsgebäuden und gegenüber den Nachbargrundstücken sind die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen zwingend nachzuweisen und können nicht nach § 6 LBO unterschritten werden. Abstandsflächen dürfen auf öffentlichen (Straßen)Flächen liegen, bis zur Mitte der Straße.  
Nach § 5 Abs. 2 der LBO müssen die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen, bei beidseitig anbaubaren Flächen jedoch nur bis zu deren Mitte.  
Nach § 5 Abs. 7 LBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 der Wandhöhe (allgemeines Wohngebiet), sie darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.
- Für das Plangebiet ergeben sich Anforderungen an die Gestaltung der Verkehrsflächen aus der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (RASt06).

## 6. Grundsätze zur Baulandentwicklung

Grundlage für die Entwicklung des Baugebiets sind insgesamt die allgemeinen Grundsätze zur Baulandentwicklung, die der Gemeinderat im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO) im Frühjahr 2017 beschlossen hat.

Eine Zusammenfassung der Grundsätze zur Baulandentwicklung, die bei dieser Gebietsentwicklung maßgebend sind, ist in Anlage 12 der Auslobung beigefügt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei etwaigen Widersprüchen der Text der Auslobung maßgebend ist.

## 7. Planungsrecht

### 7.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die städtischen Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt. Das BSC-Gelände ist, mit Ausnahme des Schwimmbads, als Grünfläche dargestellt.

Da die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung beabsichtigt ist, kann der Flächennutzungsplan im Anschluss berichtigt werden und die Gesamtfläche in Wohnbaufläche umgewidmet werden.

## **7.2 Bebauungsplan**

Für das Gebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Albersbösch“, der erstmals im Jahr 1978 aufgestellt wurde, wobei er damals einen noch älteren Vorgängerplan ersetzte.

Dieser Bebauungsplan weist das BSC-Gelände überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ aus. Nur für das Schwimmbad ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei dort nur eine 1-geschossige Bebauung zulässig ist.

Eine Wohnbebauung im Bereich der bisherigen Sportfläche erfordert daher nach der Erstellung eines städtebaulichen Konzepts die Neuaufstellung eines Bebauungsplans, der den bisherigen Bebauungsplan für diesen Bereich ersetzt.

Das städtische Grundstück nördlich des Hochhauses ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dort sind nach dem Bebauungsplan drei Zeilenbauten mit jeweils drei Geschossen vorgesehen. Auf diesem Grundstück besteht damit zwar ein Baurecht. Die gemäß Bebauungsplan vorgesehene sehr aufgelockerte Zeilenbebauung mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 nutzt das Wohnungsbaupotential des Grundstücks aber nicht aus.

Im Ergebnis des Wettbewerbs und der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs soll der Bebauungsplan insgesamt oder für Teilflächen neu aufgestellt werden. Der bestehende Bebauungsplan braucht nicht berücksichtigt zu werden.

## **8. Allgemeine Zielstellungen Albersbösch Burdastraße-Nord**

Planungsaufgabe ist es, unter Berücksichtigung der im Weiteren beschriebenen Anforderungen bzw. Planungsoptionen einen städtebaulichen Masterplan für das Gesamtgebiet zu entwickeln, welcher stufenweise umgesetzt werden kann. Bei der Bearbeitung sind die beiden Teilbereiche „städtische Grundstücke“ und „Investorenfläche / ehemaliges BSC-Gelände“ als getrennte Entwicklungsabschnitte zu betrachten. Auch die Planungen für das Investorengrundstück sollen in mindestens zwei Realisierungsabschnitten umgesetzt werden können (s. Teil B, Ziffer 9.5).

Eine besondere Herausforderung bildet der Lärmschutz. Das Planungsgebiet wird im Norden und Osten von der B 33a bzw. B 3/33 begrenzt. Gemäß Vorabstimmungen mit dem Baulastträger ist die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen, dennoch erfordert die verbleibende Lärmbelastung eine angemessene städtebauliche Antwort, um eine qualitätsvolle Wohnbebauung mit hochwertigen Außen- und Freiräumen zu ermöglichen.

## **9. Aufgabenstellung**

### **9.1 Art der Nutzung**

Vorgesehen ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets, um in erster Linie den bestehenden Wohnraumbedarf im Stadtgebiet zu decken.

Wenig südlich des Entwicklungsgebiets bestehen bereits zwei Lebensmittelmärkte, durch die die Nahversorgung bereits sichergestellt ist.

Südlich angrenzend sind auch Büronutzungen und soziale Einrichtungen vorhanden, so dass im Gesamtquartier eine gewisse Nutzungsmischung gegeben ist.

Es besteht daher insbesondere im Bereich des Investorengrundstücks kein weiterer Bedarf an Einzelhandels- oder Gewerbeflächen.

### **9.2 Bebauung und Wohnformen**

Auf Grund der Umgebungsstruktur und auch auf Grund der Größe können im neuen Baugebiet unterschiedliche Bauformen (Reihen- sowie Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser) vorgesehen werden. Die Umgebung des neuen Baugebiets weist eine vielfältige Bebauung aus den 1960er und 1970er Jahren auf. Dort sind Reihenhäuser, 3- bis 5-geschossige Zeilenbauten, aber auch einzelne Hochhäuser vorhanden.

### **9.3 Geschossflächenzahl und Höhenentwicklung**

Als Bebauungsdichte ist im Plangebiet eine Geschossflächenzahl (GFZ) – unter Einbeziehung der Aufenthaltsräume in Dachgeschossen – von maximal 1,2 vorgesehen. Bezug sind hier die Baugrundstücke ohne öffentliche Erschließungsflächen. Je 100 m<sup>2</sup> Baugrundstück können damit 120 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche errichtet werden. Abweichungen hiervon sind nur in städtebaulich begründeten Fällen zulässig.

Die vorgesehene GFZ liegt damit etwas niedriger als bei noch innerstädtischer gelegenen Baugebietsentwicklungen der letzten Zeit, so dass sich die künftige Bebauung noch in die eher aufgelockerte Bebauung in der Umgebung einfügt.

Der Investor sieht für das ehemalige BSC-Gelände keinen Bau weiterer Hochhäuser vor. Grund hierfür ist unter anderem, dass es sich hierbei um eine relativ teure Bauweise handelt, die auch unter energetischen Gesichtspunkten nicht optimal ist.

Allerdings sind aus städtebaulicher Sicht an ausgewählten Standorten vereinzelt Hochpunkte im gesamten Plangebiet vertretbar.

#### **9.4 Orientierungsgröße Bruttogeschossfläche / Wohnfläche**

Gemäß Voruntersuchungen soll aus wirtschaftlichen Gründen auf der Investorenfläche eine Bruttogeschossfläche von etwa 24.000 m<sup>2</sup> bzw. Wohnfläche von etwa 18.000 m<sup>2</sup> erreicht werden.

#### **9.5 Bauabschnitte**

Die Gesamtentwicklung innerhalb des gesamten Plangebiets soll grundsätzlich bauabschnittsweise umgesetzt werden können.

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs ist darauf zu achten, dass die städtischen Flächen nordwestlich des Hochhauses an der Burdastraße unabhängig von den angrenzenden privaten Grundstücken nördlich der Senefelderstraße realisiert werden können, da diese privaten Flächen derzeit und ggf. auch künftig nicht für eine Umsetzung zur Verfügung stehen.

Die Bauvorhaben auf dem Investorengrundstück sollen in mind. zwei, annähernd gleich großen Bauabschnitten realisiert werden können. Hierbei sollen die geforderte Nutzungsanteile (s. Ziffer 9.7) im Sinne einer ausgewogenen Durchmischung möglichst in den jeweiligen Bauabschnitten nachgewiesen werden. Dies sind auch bei der Organisation der Parkieranlagen bzw. Tiefgaragen zu berücksichtigen. D.h. die Möglichkeit einer abschnittweisen Erstellung der Parkieranlagen bzw. Tiefgaragen in Abhängigkeit von Realisierungsabschnitten muss dabei gegeben sein.

#### **9.6 Nutzungsstruktur | Wohnungsmix**

Für das städtische und die privaten Grundstücke nördlich des Hochhauses sind die dort vorzusehenden Gebäude- und Wohnformen noch im weiteren Planungsprozess festzulegen, sodass hier zunächst grundsätzliche Aussagen zur Kubatur der Bebauung erwartet werden. Grundsätzlich soll auch hier ein Mix aus verdichtetem Einfamilienhausbau (Reihenhäuser) und Geschosswohnen sowie (gefördertem) Miet- und Eigentumswohnungsbau entstehen. Die Bebauungsdichte und die Wohnformen können sich daher an den Vorgaben für das „Investorengrundstück / ehemaliges BSC-Gelände“ orientieren.

Es werden Bebauungs- und Erschließungsstrukturen favorisiert, die insgesamt eine flexible Nutzung und auch besondere Bau- und Wohnformen z.B. Baugruppen oder Generationenwohnen ermöglichen. Zudem ist auf den städtischen Grundstücken vorgesehen eine Teilfläche für die Realisierung des integrativen Wohnkonzeptes der Hoffnungsträger Stiftung bereitzustellen (Teil B, Ziffer 9.7).

Um im Rahmen der Gebietsentwicklung unterschiedliche Wohnformen zu entwickeln, hat sich die Stadt Offenburg mit der Stuckert Wohnbau AG darauf verständigt, dass auf dem BSC-Gelände hauptsächlich Mehrfamilienhäuser, aber auch mindestens 20 % Reihen- oder Doppelhäuser realisiert werden. Weiter sind 20 % des gesamten Wohnraumangebots auf dieser Fläche als preisgünstige geförderte Mietwohnungen zu errichten. Die Stuckert Wohnbau AG beabsichtigt, auch die Eigentumswohnungen als

relativ preisgünstiges Angebot bei angemessener Qualität herzustellen, vergleichbar zu ähnlichen Bauvorhaben des Unternehmens an anderen Standorten.

### **9.7 Nutzungsstruktur | Wohnungsmix städtische Grundstücke**

Nachfolgende Angaben für die städtischen Grundstücke (FSt-Nr. 1686/12 und 1672/4, Gem. Offenburg) dienen der Präzisierung des städtebaulichen Entwurfs und sind für die Planungen zu berücksichtigen.

Auf den städtischen Grundstücken ist beabsichtigt eine Teilfläche für die Realisierung des integrativen Wohnkonzeptes der Hoffnungsträger-Stiftung bereitzustellen. Die Stiftung baut überwiegend im preisgünstigen Wohnraumsegment und in Standardmodulbauweise (siehe Anlage X und [www.hoffnungstraeger.de](http://www.hoffnungstraeger.de)). Es ist vorstellbar, den Anteil des geförderten Mietwohnungsbaus und des Geschosswohnungsbaus auf den städtischen Flächen für diese Nutzung zur Verfügung zu stellen. Die Hoffnungsträger-Stiftung hat bereits in verschiedenen Städten Baden-Württembergs unterschiedliche städtebauliche Konzepte verwirklicht, auch hinsichtlich der Gebäudegrößen und -höhen (drei- bis viergeschossig). Seitens der Stiftung wird eine Mindestbebauung mit drei Baukörpern angestrebt, die in räumlicher Nähe zueinander liegen sollen.

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens sollen auf dem städtischen Grundstück Vorschläge für eine Integration eines Gebäudeclusters für die Hoffnungsträger-Stiftung entwickelt werden.

### **9.8 Nutzungsstruktur | Wohnungsmix Investorengrundstück**

Für die Planungen im Bereich des Investorengrundstücks sind ergänzend zu den städtebaulichen Vorgaben folgende Punkte zu berücksichtigen. Die Angaben dienen der Präzisierung des städtebaulichen Entwurfs.

**Hinweis:** Gemäß Teil A Ziffer 8, Leistungen soll eine Darstellung der Zuordnung bzw. Verteilung der Wohnungstypologien für die „Investorenfläche / ehemaliges BSC-Gelände“ zusammen mit einer schematischen / exemplarischen Darstellung von Grundrissen der vorgesehene Typologien erfolgen. Die Darstellung dient vorrangig der Plausibilitätsprüfung inwieweit die Zielgrößen Bruttogeschossfläche / Wohnfläche (s. Teil B, Ziffer 9.4) erreicht werden können. Weiterhin soll geprüft werden, inwieweit die Vorgaben, die sich aus den Lärmschutzanforderungen ergeben (Teil B, Ziffer 9.12) berücksichtigt sind.

Die detaillierte Ausarbeitung von Wohnungsgrundrissen und -typologien ist nicht Bestandteil des Wettbewerbes.

Vorgesehen ist eine reine Wohnbebauung, gewerbliche Flächen für z.B. Einzelhandel oder Büros sind nicht gewünscht. Insgesamt soll preisgünstiger Wohnungsbau entstehen.

Aus dem städtebaulichen Vertrag sind folgende Festsetzungen zu berücksichtigen (die Anteile beziehen sich auf die Bruttogeschossfläche):

- 20% Doppel- und Reihenhäuser
- 20% geförderter Mietwohnungsbau
- 60% frei finanziert Wohnungsbau

#### **Wohnungstypologie Geschosswohnungsbau (geförderter Mietwohnungsbau)**

Folgender Wohnungsmix wird angestrebt (die Anteile beziehen sich auf die Wohnfläche / Bruttogeschossfläche):

- 2-Zimmer-Wohnungen (60 m<sup>2</sup> Wfl. / ca. 85 m<sup>2</sup> BGF), Anteil etwa 25 %
- 3-Zimmer-Wohnungen (75 m<sup>2</sup> Wfl. / ca. 107 m<sup>2</sup> BGF), Anteil etwa 50 %
- 4-Zimmer-Wohnungen (90 m<sup>2</sup> Wfl. / ca. 130 m<sup>2</sup> BGF), Anteil etwa 25 %

#### **Wohnungstypologie Geschosswohnungsbau (frei finanziert Wohnungsbau)**

Folgender Wohnungsmix wird angestrebt (die Anteile beziehen sich auf die Wohnfläche / Bruttogeschossfläche):

- 2-Zimmer-Wohnungen (45 - 65 m<sup>2</sup> Wfl. / i. M. ca. 79 m<sup>2</sup> BGF), Anteil etwa 25 %
- 3-Zimmer-Wohnungen (80 - 90 m<sup>2</sup> Wfl. / i. M. ca. 121 m<sup>2</sup> BGF), Anteil etwa 50 %
- 4-Zimmer-Wohnungen (90 – max. 110 m<sup>2</sup> Wfl. / i. M. ca. 143 m<sup>2</sup> BGF), Anteil etwa 25 %

### **9.9 Erschließung, Individualverkehr**

Das neue Baugebiet ist bereits an das bestehende Straßennetz (Burdastraße, Kolpingstraße, Senefelderstraße) angebunden. Durch den Ausbau der Burdastraße in den letzten Jahren zwischen dem Penny-Markt und dem Hochhaus ist eine direkte Anbindung des Baugebiets gegeben, ohne angrenzende Wohngebiete zu tangieren.

Zurzeit ist nicht abzusehen, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Kolpingstraße / Burdastraße nicht ausreichend sein sollte.

Das zu erschließende Gebiet ist von einer Zone-30 umgeben. Dies wird auch nicht geändert. Wenn für die innere Erschließung ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen wird, muss dies in der Straßenquerschnittsgestaltung berücksichtigt werden.

Bei der Wahl der Straßenbreiten und der Querschnittsgestaltung sind die aktuellen Richtlinien, insbesondere die RAST (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) zu Grunde zu legen.

Innerhalb des Baugebiets wird auf Grund seiner Größe eine Feinerschließung durch weitere neu anzulegende Wohnstraßen erforderlich. Hierzu werden Aussagen vom Bearbeiter erwartet.

### **9.10 Fuß- und Radverkehr**

Es soll eine attraktive fußläufige Anbindung nach Süden zu der Haltestelle Amselweg eingeplant werden. Eine kleinräumige Erschließung über die Burdastraße und Kolpingstraße sowie eine großräumige Erschließung über die Wichernstraße und Schutterwälder Straße sollten mit attraktiven Anbindungen für den Radverkehr vorgesehen werden.

### **9.11 ÖPNV / Bushaltestellen**

Die Haltestelle Amselweg in der Schutterwälder Straße (Luftlinie durchschnittlich 350 m, S2, A1 F1, R2) und etwas weiter entfernt die Haltestelle Wichernstraße (Luftlinie durchschnittlich 500 m, S1) werden als ausreichend angesehen. Eine Buslinie durch das Gebiet ist nicht vorgesehen.

### **9.12 Stellplätze**

- Doppel- und Reihenhäuser: oberirdische Lösungen (z.B. auch Sammelparkieranlagen) sind möglich.
- Geförderter Mietwohnungsbau: es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die erforderlichen Stellplätze auch oberirdisch nachzuweisen, soweit dies städtebaulich verträglich ist.
- Frei finanziert Wohnungsbau: Die erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.

Die Möglichkeit einer abschnittswisen Erstellung der Parkieranlagen bzw. Tiefgaragen in Abhängigkeit von Realisierungsabschnitten muss dabei gegeben sein (s. Teil B, Ziffer 9.5).

Die baurechtlich notwendigen PKW-Stellplätze sind entsprechend den Vorgaben der LBO zu ermitteln und innerhalb des Planungsgebietes bzw. des Quartiers nachzuweisen:

- Ein Stellplatz je Wohnung lt. § 37 Abs. 1 LBO (Richtwert für MFH ca. je 100 m<sup>2</sup> BGF, wenn keine Wohneinheiten ausgewiesen werden). Dabei ist es denkbar, Sammelparkieranlagen für ein Quartiersparken wie z. B. Sammelgarage, Parkhaus, Parkdeck, etc. vorzusehen.
- Zusätzlich sind mindestens 10% der ermittelten notwendigen Stellplätze als öffentliche Stellplätze nachzuweisen.

Zusätzlich soll an geeigneter Stelle die Möglichkeit für die Installation einer öffentlichen E-Ladesäule sowie Car Sharing berücksichtigt werden. Von den Bearbeitern werden Aussagen zum PKW-Stellplatzkonzept für öffentliche und private Stellplätze erwartet.

Gemäß § 37 Abs. 2 LBO muss eine bedarfsgerechte Anzahl von Fahrradstellplätzen nachgewiesen werden, je Wohneinheit mit mehr als 2 Zimmern sind zwei Fahrradstellplätze vorzusehen. Die erforderlichen Fahrradstellplätze (Maß je Fahrrad 0,8 x 2,0 m) können im Untergeschoss bzw. in den Tiefgaragen

untergebracht werden, wenn diese gut und schwellenlos zu erreichen sind. Im Untergeschoss bzw. in den Tiefgaragen hat dann eine Zuordnung zu den jeweiligen Gebäudezugängen zu erfolgen. Zusätzlich sollen den Hauseingängen zugeordnete, oberirdische Fahrradstellplätze für Besucher etc. nachgewiesen werden.

### **9.13 Lärmschutz und Abstandsstreifen**

Das Gebiet ist durch die Bundesstraßen B 33a und B 3/33 erheblich durch Lärm belastet.

Die westlich angrenzende Bebauung „Am Jägerpfad“ ist bereits seit längerer Zeit durch einen Lärmschutzwall geschützt. Im Bereich des BSC-Geländes ist bisher keine Schallschutzanlage vorhanden.

Den besten Schallschutz bietet eine Lärmschutzwand, da sie auch die Außenräume schützt und so eine hohe Wohnqualität ermöglicht. Da es sich um eine Randlage zum Baugebiet handelt, ist eine Lärmschutzwand an dieser Stelle auch stadtgestalterisch vertretbar.

Es ist daher der Bau einer Lärmschutzwand (voraussichtlich 5 m Höhe über Fahrbahn) vorgesehen.

#### **9.13.1 Schalltechnische Untersuchung**

Als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des gesamten Entwicklungsbereiches „Albersbösch Burdastraße – Nord“ wurden durch das Ingenieurbüro Fichtner die Lärmeinwirkungen im Plangebiet ermittelt und bewertet sowie Empfehlungen zum Umgang mit potentiellen Lärmkonflikten abgeleitet. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind der beigefügten Anlage X zu entnehmen.

Die Lärmsituation im Gebiet wird fast ausschließlich durch den Straßenverkehr auf der B 3 und der B 33a bestimmt, die direkt entlang des Plangebiets verlaufen. Weitere Lärmeinwirkungen bestehen u.a. durch untergeordnete Straßen und Gewerbebetriebe im Umfeld. Hieraus sind nach den vorliegenden Erkenntnissen aber keine Lärmkonflikte mit einer künftigen Wohnbebauung im Plangebiet zu erwarten.

#### Lärmeinwirkungen

Die vorhandene Lärmbelastung durch den Straßenverkehr wurde flächenhaft anhand von Isophonenplänen dargestellt. Die schalltechnische Untersuchung, zeigt dabei die Situation am Tag (Anlage 1 bis 3 der Untersuchung) und die Situation in der Nacht (Anlage 4 bis 6 der Untersuchung). In allen Fällen wird eine Lärmschutzwand entlang der Bundesstraßen in der dargestellten Lage mit einer Höhe von 5 m über der Gradiente der angrenzenden Fahrbahn berücksichtigt. Die Isophonen wurden beispielhaft in einer Höhe von 5, 10 und 15 Metern über dem heutigen Gelände ausgegeben.

Insgesamt ist den Plänen zu entnehmen, dass auch mit der zu Grunde gelegten Lärmschutzwand die für allgemeine Wohngebiete empfohlenen Verkehrslärmimmissionen weitgehend überschritten werden. Die Lärmschutzwand ermöglicht jedoch eine deutliche Lärmreduzierung und damit erhöhte Aufenthaltsqualität in den Außenräumen.

Beim Vergleich des Tages- mit dem Nachtzeitraum ist zu erkennen, dass, in Relation zu den jeweils zumutbaren Werten, die Lärmbeeinträchtigung nachts höher ist als am Tag. Nachts sind in allen Höhen im gesamten Gebiet Immissionen von mehr als 45 dB(A) zu erwarten.

Die besonders kritischen Lärmbelastungen von mehr als 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts treten tags nur in einem kleinen Randbereich im Nordwesten bei 15 m über Gelände auf. Nachts ist das Umfeld der Bundesstraßen auf gleicher Höhe dagegen schon überwiegend von Pegeln über 60 dB(A) betroffen. Bei einer Bebauung in entsprechender Höhe sind demnach gerade in oberen Stockwerken auch umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

#### Lärmschutzempfehlungen

Grundsätzlich denkbar ist ein Abrücken der Bebauung von der Bundesstraße. Allerdings ist das gesamte Plangebiet von hohen Lärmpegeln belastet. Ein ausreichender Lärmschutz wäre so nicht zu erreichen und würde dem Gebot einer flächensparenden Planung entgegenstehen.

Schalltechnisch zu empfehlen, ist eine Abschirmung auf dem Ausbreitungsweg nahe der Bundesstraße, wie dies mit der vorgesehenen Lärmschutzwand geprüft wurde. Die Realisierbarkeit und ggf. die Einzelheiten der Ausführung einer Lärmschutzwand stehen aber noch nicht fest. Nichtsdestotrotz wird diese Lärmschutzwand für das Wettbewerbsverfahren als gesetzt angenommen.

Wie aus den Ergebnissen abzulesen ist, wird selbst mit Realisierung einer Lärmschutzwand, ein zusätzlicher Lärmschutz auch im Gebiet erforderlich sein. Hierbei ist zunächst die Gebäudestellung zu beachten. Baukörper zu den angrenzenden Bundesstraßen können wesentliche Abschirmungen für das dahinterliegende Gebiet erzielen, wobei auf Grund der Vielfalt der denkbaren Alternativen keine allgemeingültige Vorgabe zur Gebäudestellung definiert werden kann.

Neben der Abschirmung sind auch Maßnahmen an den Gebäuden im Gebiet erforderlich. Dies gilt insbesondere für Gebäude entlang der Bundesstraßen, in denen vor allem in den oberen Geschossen hohe bis sehr hohe Lärmbelastungen zu erwarten sind. Gerade in diesen Gebäuden sind auf den Lärm angepasste Grundrisse mit möglichst wenigen schutzbedürftigen Räumen auf der lärmzugewandten Seite zu empfehlen. Für das weitere Baugebiet kann dies teilweise auch sinnvoll sein, was aber bezogen auf den städtebaulichen Entwurf von der jeweiligen Lage im Gebiet und der Abschirmung im Einzelfall abhängt.

Allerdings werden an den besonders lärmexponierten Gebäudeseiten zu den Bundesstraßen Außenwohnbereiche wie Balkone nur verglast ausgeführt werden können.

### **9.13.2 Abstandsstreifen**

In Abstimmung mit dem Baulastenträger sind derzeit die nachfolgend aufgeführten Anforderungen bzgl. Anbaubeschränkungen an Bundesstraßen streng einzuhalten. Die Lage der Lärmschutzwand und der definierte 20 m-Abstandsstreifen sind der Anlage 7 zu entnehmen.

Der 20 m-Abstandsstreifen zur B 3/33 ist einzuhalten. In diesem Bereich sind keine (hoch-)baulichen Anlagen, d.h. auch keine sonstigen Anlagen wie Stellplätze, Erschließungswege o.Ä., vorzusehen.

Die Fläche innerhalb des 20 m bis 40 m-Abstandsstreifens soll im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs dagegen für eine Überplanung zur Verfügung stehen. In diesem Bereich ist die Unterbringung privater Erschließungsanlagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und auch von Hochbauten denkbar.

Es gilt an Bundesstraßen grundsätzlich das Anbauverbot nach § 9 Bundesfernstraßengesetz, wonach längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen.

Hiervon ist ggf. bei z.B. nicht beabsichtigter Härte im Einzelfall und in Abstimmung mit dem Baulastenträger eine Ausnahme möglich. Derzeit kann das Regierungspräsidium in diesem Fall keine Reduzierung der Anbaufreiheit unterhalb des 20 m-Bereichs entlang der B 3/33 in Aussicht stellen, da der Knotenpunkt bereits hochbelastet ist und ggf. auch unabhängig von dem Projekt B 33 – Ortsumfahrung Elgersweier (Offenburg-Süd) zukünftig noch zusätzliche Maßnahmen an diesem Knotenpunkt ergriffen werden müssen.

Sofern eine detaillierte Ausbauplanung für die Bestandsstrecke B 3/33 vom Baulastenträger vorliegen sollte, wäre in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde ggf. eine Überplanung des derzeit einzuhaltenden 20 m-Abstandsstreifens entlang der B 3/33 mit privaten Erschließungsanlagen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen und in untergeordnetem Maß auch mit Hochbauten nochmals zu überprüfen. Daher sollte bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes darauf geachtet werden, dass eine Überarbeitung des Entwurfs hinsichtlich der eben erläuterten und möglicherweise gegebenen Umplanungsanforderung leistbar ist. Siehe hierzu den Übersichtsplan auf Seite 19.

## **9.14 Soziale Infrastruktur**

Durch die Entwicklung des Baugebiets wird ein Bedarf an zusätzlichen Kindertagesstätten-Plätzen entstehen. Dieser Bedarf wird an anderen, geeigneteren Bereichen innerhalb des Stadtteils zur Verfügung gestellt, so dass innerhalb des Plangebiets keine Einrichtung vorzusehen ist.

## **9.15 Mobilitätsstation**

Eine Mobilitätsstation mit den ortsüblichen Funktionen ist im Gebiet nicht möglich, da die Verknüpfung zum ÖPNV über die nächstgelegene Bushaltestelle nicht gegeben ist. Hierfür existieren geeignetere Innenentwicklungsflächen, die zentraler innerhalb des Stadtteils gelegen sind. Allerdings wird das Gebiet ein hohes Potential an Nutzern von Sharing-Angeboten aufweisen.

Daher ist im Gebiet zumindest ein Standort mit Verleihrädern vorzusehen, der zu einem späteren Zeitpunkt auch ggf. mit einem Car-Sharing-Angebot erweitert werden. Der Standort sollte so gelegt werden, dass auch das bestehende Wohngebiet westlich der Burdastraße davon profitieren kann.

## **9.16 Entwässerung**

### **9.16.1 Schmutzwasser**

Die angrenzenden Straßen sind bereits durch Schmutzwasserkanäle erschlossen, an die angeschlossen werden kann. Es gibt Anschlussmöglichkeiten in der Burdastraße sowohl Richtung Süden als auch Richtung Westen. Die Kapazität ist für den Anschluss des neuen Wohngebietes ausreichend.

### **9.16.2 Regenwasser**

Für das anfallende Regenwasser sind die Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung und wassersensitiven Stadtentwicklung zu beachten. Im Vordergrund stehen dabei der weitgehende Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, eine Minimierung der Auswirkungen von Starkregenereignissen, eine Einbindung des Elements Wasser in die Umgebung und das Bewusstsein der Bürger sowie eine Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

Entsprechend den vom Gemeinderat beschlossenen Grundsätzen zur Baulandentwicklung ist, soweit Flachdächer errichtet werden, eine Dachbegrünung vorzusehen, die dann auch der teilweisen Rückhaltung und Verdunstung des Regenwassers dient (siehe auch Teil B Kap. 7.19).

Als erste Option der Regenwasserbeseitigung ist deshalb die Oberflächenversickerung. Diese ist unter bestimmten Anforderungen im Plangebiet grundsätzlich möglich (siehe Kapitel 7.16 Baugrund). Nur, wenn diese nicht möglich ist, kann eine RW-Ableitung weiterverfolgt werden. Der jetzige Graben kann hierfür genutzt werden, gegebenenfalls kann dieser auch in seiner Lage verändert werden. Derzeit wird auch Regenwasser aus dem bestehenden Siedlungsgebiet in Albersbösch in den bestehenden Graben ableitet. Der Zufluss erfolgt aus Richtung Süden im Bereich der jetzigen Zufahrt zu den Tennisplätzen

sowie aus Richtung Westen (Querende Rohrleitung nördlich des Schwimmbades). Diese Zuflüsse sind in der Planung zu beachten und auch zukünftig sicher abzuleiten (siehe Anlage 4). Die jetzigen Abflussverhältnisse dürfen sich durch die zusätzliche Bebauung / Versiegelung nicht verschärfen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Abflüsse innerhalb des Gebietes vor Einleitung in den Graben zurückzuhalten sind (z.B. Regenrückhaltemulde, Begrünung von Flachdächern). Ein Einstau von mehr als 30 cm im Bemessungsfall in einer offenen Regenrückhaltemulde sollte vermieden werden, da sonst eine Einzäunung erforderlich wird.

Ableitung und Rückhaltung sind so zu bemessen, dass dem kommunalen Überflutungsschutz Rechnung getragen wird und die Gefahren infolge von Starkregenereignissen minimiert werden. Die Regenwasserableitung soll aus ökologischen, gestalterischen und regenwasserwirtschaftlichen Gründen weitestgehend auf der Geländeoberfläche (Rinnen in öffentlichen Straßen, offene Gräben) erfolgen.

Aspekte der Überflutungssicherheit („urbane Sturzfluten“) und des Hochwasserschutzes sind zu berücksichtigen. Dies ist einerseits durch entsprechende Anordnung und Gestaltung von Gräben, Grünflächen und Verkehrsflächen möglich. Andererseits kann durch Geländeanpassungen (Auffüllungen) die Überflutungsgefahr reduziert werden. Im Hinblick auf die Überflutungsvorsorge bei Starkregen sind Überlegungen zur multifunktionalen Flächennutzung von Grünzonen und eine temporäre Regenwasserspeicherung anzustellen und planerisch darzustellen.

Unterhaltung: Die öffentlichen Entwässerungsanlagen werden von der Stadtentwässerung Offenburg unterhalten und müssen dementsprechend zugänglich sein (auch für Fahrzeuge). Deshalb ist entlang des offenen Grabens ein befahrbarer Unterhaltungstreifen anzulegen (Breite ca. 4 m), z.B. als Schotterrasenweg. Sofern zwischen Graben und Unterhaltungstreifen Bepflanzung vorgesehen wird, sollte diese nur punktuell und nicht linienhaft erfolgen, damit eine maschinelle Unterhaltung (v.a. Mäharbeiten) erfolgen kann. Da es sich bei dem Graben aus rechtlicher Sicht nicht um ein Gewässer von wasserwirtschaftlicher Bedeutung handelt, ist hier kein Gewässerrandstreifen zu beachten.

Brückenbauwerke über den Graben sind denkbar, diese dürfen den Abflussquerschnitt aber nicht einengen.

### **9.17 Grünflächen und Spielraum**

Im Rahmen der Planung sind auch die Anforderungen an ein durchgrüntes Wohngebiet zu berücksichtigen. Hierzu sind die Privatgrundstücke zu begrünen, auch sind kleinere öffentliche Grünbereiche und Wegeverbindungen denkbar. Vorhandene Grünstrukturen sollen erhalten bleiben, soweit dies sinnvoll möglich ist. Dadurch soll eine Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität und

des Mikroklimas geschaffen werden. Gleichzeitig wird eine Bindung von Staub und Schadstoffen gefördert und eine Steigerung der Biodiversität mehr Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Sofern dies möglich ist, sollte zudem die Durchgrünung auch die Anlage von begrünten Fassaden und die Anlage von extensiv oder intensiv angelegten Dachgärten vorsehen, um so die Regenwasserrückhaltung und -verdunstung zu fördern.

Im Sinne einer Reaktion auf die Klimaerwärmung und unter Berücksichtigung der Lage des Planungsgebietes, sollte eine ausreichende und gute Durchlüftung des Quartiers in der Planung berücksichtigt werden. Daher sollten die öffentlichen Straßenzüge und Freiräume baumbestanden sein.

Im Gebiet ist auf dem städtischen Grundstück ein zusätzlicher öffentlicher Spielplatz mit einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup> vorzusehen. Darüber hinaus sind auch Möglichkeiten für den Erhalt bzw. die Schaffung von freien Spielmöglichkeiten (Aktionsräumen) für alle Generationen im Quartier zu prüfen.

Für das gesamte Investorengrundstück soll nach Möglichkeit ein zentraler und dafür großer Spielplatz entstehen, der die LBO-Vorschrift berücksichtigt.

#### **9.18 Grünstrukturen / Artenschutz**

Der Entwicklungsbereich „Albersbösch Burdastraße – Nord“ ist im Süden durch Zierrasenbestände (Fußballplatz) charakterisiert. An diese schließen sich im Norden Tennisplätze an. Im mittleren und nördlichen Plangebiet besteht ein ehemaliges Sportclubgebäude mit angrenzendem Freibad. Die Bereiche sind von kleinflächigen Grünanlagen umgeben. Sie weisen bereits vereinzelt Habitatbäume auf. Entlang der Bundesstraße haben sich landschaftsbildprägende Gehölzbestände entwickelt. Grabenstrukturen verlaufen abschnittsweise parallel der Burdastraße sowie westlich der Tennisplätze und entlang des Böschungsfußes der Bundesstraße. Sie weisen einen begradigten Charakter auf. Die Grabenstrukturen westlich der Tennisplätze sind von alten, landschaftsbildprägenden Säulenpappeln gesäumt. Eine Grünlandfläche besteht auf den städtischen Grundstücken, im nordwestlichen Bereich. Die Gehölzbestände entlang der Bundesstraße sind als Leitstruktur für Fledermäuse von Bedeutung. Im Rahmen des Baues eines Einfädungsstreifens an die bestehende Bundesstraße, der unabhängig von der Baugebietsentwicklung vom Baulastträger geplant ist und außerhalb des Wettbewerbsgebietes liegt, und der Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Nordostgrenze des Wettbewerbsgebietes wird es zu einer Inanspruchnahme dieser Bestände kommen.

Eine Wiederherstellung der Gehölzstrukturen ist daher auf der gesamten Länge der Nordostgrenze (ca. 350 m) aus artenschutzrechtlicher Sicht zwingend erforderlich. Der Gehölzstreifen sollte eine Mindestbreite von 8 bis 10 m aufweisen. Ziel ist die Wiederherstellung einer durchgängigen, lückenlosen

Leitpflanzung. Der Anlage x ist die Lage sowie die räumliche Ausdehnung der vorzusehenden Gehölzanzpflanzung zu entnehmen.

Auf Grund der Lage entlang der Bundesstraße ist gemäß Bundesfernstraßengesetz für eine potentielle Bebauung ein Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. In diesem Bereich ist der Gehölzstreifen zu entwickeln.

Des Weiteren wurde als wertgebende Art die Mauereidechse im Plangebiet festgestellt. Es ist vorgesehen, den Habitatverlust teilweise im Bereich von Randstrukturen innerhalb des Vorhabenbereiches sowie auf externen Flächen auszugleichen. Da von einem relativ kleinflächigen Ausgleichsbedarf ausgegangen wird, sind keine speziellen Flächen für diese Art auszuweisen.

Der Baumbestand soll im Rahmen des Wettbewerbs weitest gehend berücksichtigt werden. Hierbei ist festzuhalten, dass die alleearartige Pappelreihe zwischen Schwimmbad und Tennisplätzen zu erhalten ist, da sie bereits auf Grund von Alter und Größe eine Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild erlangt hat. Nichtsdestotrotz ist es jedoch auch denkbar, dass einzelne Bäume entfernt werden können, sofern dies eine überzeugende städtebauliche Lösung verlangt. Dabei ist darauf zu achten, dass der landschafts- bzw. stadtbildprägende Charakter des Gehölzbestandes weitestgehend erhalten bleibt. Bei den Habitatbäumen wird ein zwingender Erhalt nicht vorgeschrieben (siehe Anlage x).

### **9.19 Baugrund**

Es liegt eine geotechnische Stellungnahme vom 09.05.2019 zur Baugrundvorerkundung des Ingenieurbüros Klipfel & Lenhardt Consult GmbH vor. Die zentralen Erkenntnisse sind in einer beigefügten Anlage 11 zusammenfassend dokumentiert.

Die Geländeoberfläche des Plangebiets verläuft nahezu eben und liegt in der Oberrheinebene am Ausgang des Kinzigtals. In diesem Bereich herrschen die Ablagerungen der rechtsrheinischen Niederterrasse vor. Die Durchlässigkeit der Niederterrassenkiese ist hoch. Die regionale Grundwasserfließrichtung verläuft von Südosten nach Nordwesten.

Bei den Bohrarbeiten wurde zwischen ca. 148,62 m über NN und 149,53 m über NN das Grundwasser angetroffen. Nach der Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW) liegt das Plangebiet in einem HQ<sub>EXTREM</sub>-Überflutungsbereich und in einem gegen HQ<sub>100</sub> geschützten Bereich.

Da sich der Baugrund aus bindigen und gemischtkörnigen Böden (Auelehme) mit geringer Durchlässigkeit zusammensetzt, ist bei Niederschlagsereignissen mit Stauwasser bis zur Geländeoberkante zu rechnen.

Auf den potentiellen Baugrundstücken stehen zuoberst Auffüllungen und Auelehme an. Die Auffüllungen sind nicht im gesamten Plangebiet vorhanden. Zudem weisen sie unterschiedliche Zusammensetzungen auf, so dass eine generelle Beurteilung hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit nicht möglich ist. Allerdings sind nachfolgende wesentliche Aussagen festzuhalten.

Die Auelehme variieren in ihrer Zusammensetzung deutlich und sind für eine einwandfreie Versickerung nicht geeignet. Dagegen ist eine Versickerung in den darunter anstehenden Schwarzwaldkiese möglich.

Derzeit ist davon auszugehen, dass im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen ggf. die vorhandenen Auffüllungen und Auelehmen zumindest teilweise („Durchstich“) zu entfernen sind und z.B. durch sickerfähiges Material zu ersetzen sind.

Zudem sind die anstehenden Auelehme auf Grund ihrer bodenmechanischen Eigenschaften und der zu erwartenden hohen Gebäudelasten für eine Gründung nicht geeignet. Die Gründungen sind daher bis in die gut tragfähigen Schwarzwaldkiese zu führen.

## **9.20 Brandschutz / Feuerwehrezufahrten**

Die brandschutztechnischen Belange (Zufahrten / Aufstellflächen) sind im Entwurf zu berücksichtigen und konzeptionell darzustellen.

## **9.21 Barrierefreiheit**

Der Außen- und Freiraum und die Gebäude sind als öffentliche Fläche bzw. als öffentlich zugängliches Gebäude (barrierefreie Anlage) entsprechend den aktuell gültigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen barrierefrei herzustellen. Hierzu sind auf städtebaulicher Ebene die Voraussetzungen zu schaffen. Das gesamte Quartier soll barrierefrei nutzbar sein.

## **9.22 Leitlinien - Energie / Umwelt / Klima**

Die am 27.03.2017 vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossenen Grundsätze zur Baulandentwicklung sind im Wettbewerbsverfahren zu berücksichtigen; insbesondere die Klimaschutzpolitischen Grundsätze.

### **9.22.1 Energie**

Bauvorhaben werden nach dem Energiestandard „KfW Energieeffizienzhaus 55“ ausgeführt. Zudem ist bei größeren Baulandentwicklungen ein Energiekonzept mit dem Ziel einer nachhaltigen Energieversorgung zu erstellen. Dabei sind insbesondere die Nutzung von erneuerbaren Energien und der Kraft Wärme-Kopplung (KWK) sowie die Einrichtung eines Nahwärmenetzes zu prüfen. Nahwärmenetze sollen auch zukünftig als wichtiger strategischer Ansatz weiterverfolgt werden. Wo dies ökologisch und wirt-

schaftlich sinnvoll ist, soll die Errichtung von Nahwärmenetzen gefördert werden. Die energieeffiziente und wirtschaftliche Umsetzung von Nahwärmekonzepten erfordert dabei in der Regel eine verbindliche Vereinbarung zur dauerhaften Nutzung des Netzes durch alle erschlossenen Grundstückseigentümer. Weiterhin werden Energieträger, wie z.B. die aktive und passive Nutzung der Solarenergie bei städtebaulichen Planungen berücksichtigt. Ziel ist ein Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Offenburg, die auf der Grundlage des Klimaschutzkonzepts der Stadt Offenburg (Drucksache 036/12 und weitere) als strategisches Ziel formuliert sind.

#### **9.22.2 Grün im Quartier**

Grün im Quartier ist wichtig für Mensch und Natur. Ziel ist, durch öffentliche und private Grünflächen sowie Baumpflanzungen im Quartier die Wohnqualität zu erhöhen, das Stadtbild zu verbessern und gleichzeitig ökologischen Belangen Rechnung zu tragen. Eine zukünftige Erwärmung gibt diesem Ziel im Rahmen der Klimawandelanpassung ein besonderes Gewicht, um aufgeheizte innerstädtische Räume zu vermeiden. Bäume spenden im Sommer Schatten, verbessern das Kleinklima und Lebensraum für die Tierwelt. Um die Wirksamkeit von Baumpflanzungen sicher zu stellen, ist bei Baumpflanzungen auf standortgerechte Bäume zu achten, eine angemessene Mindestqualität ist dabei vorzusehen (in der Regel Mindeststammumfang 18-20 cm). Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist eine Bepflanzung mit Bäumen vorzusehen, ebenso im öffentlichen Straßenraum, soweit der Straßenquerschnitt dies ermöglicht.

Die Versiegelung ist auf ein dem jeweiligen Standort angemessenes Maß zu begrenzen. Für Tiefgaragen kann eine höhere Versiegelung zugelassen werden, wenn sie mit ausreichender Substratstärke überdeckt und begrünt sind. Öffentliche sowie private Grün- und Freiflächen in den Quartieren dienen Kindern als Aktionsraum und Spielort.

#### **9.22.3 Dachbegrünung**

Auf Flachdächern ist eine Dachbegrünung vorzusehen. Ziele sind die Regenwasserrückhaltung und -verdunstung, die Verbesserung des Mikroklimas und die Schaffung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Biodiversität). Regenwasserrückhaltung und -verdunstung sind von besonderer Bedeutung, um eine Überlastung des Kanalsystems sowie der Gewässer zu vermeiden und so den Hochwasserschutz zu gewährleisten. Künftig sollen Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° begrünt werden, vorzugsweise extensiv mit bodendeckenden Pflanzen. Damit die genannten Ziele erreicht werden, ist eine Mindestsubstratstärke erforderlich (in der Regel 10 cm). Auch bei nicht überbauten und nicht anderweitig genutzten Decken von Tiefgaragen soll aus den oben dargestellten Gründen eine Begrünung erfolgen, wobei dort eine Überdeckung von mindestens 50 cm vorzusehen ist, um eine angemessene Bepflanzung und Nutzung zu ermöglichen.

#### **9.22.4 Entwässerung und Hochwasserschutz**

Entwässerung und Hochwasserschutz müssen den Klimawandel berücksichtigen. Versickerung und Verdunstung haben Vorrang. Sind sie nicht möglich, ist die Rückhaltung zu gewährleisten. Gesetzliche Vorgaben und Richtlinien geben diesen Grundsatz bereits vor. Auf Grund des Klimawandels nimmt ihre Bedeutung im Rahmen der Klimawandelanpassung zu.