



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/20

| Beschluss | |
|----------------------------------|-----|
| Nr. | vom |
| wird von StSt OB-Büro ausgefüllt | |

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebneht, Daniel
Trager, Dorit

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
29.07.2020

1. Betreff: SIO - städtebauliche Entwicklung des Kirsch-Areals in der Moltkestraße

| 2. Beratungsfolge: | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Planungsausschuss | 30.09.2020 | öffentlich |
| 2. Gemeinderat | 05.10.2020 | öffentlich |

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, den Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Kirsch-Areals an der Moltkestraße zuzustimmen. Auf Grundlage der Rahmenbedingungen soll die Aufgabenstellung für die geplante Mehrfachbeauftragung erarbeitet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Träger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
29.07.2020

Betreff: SIO - städtebauliche Entwicklung des Kirsch-Areals in der Moltkestraße

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Das Betriebsgelände der Fa. Kirsch an der Moltkestraße wurde verlagert und steht einer Neuordnung zur Verfügung. Die betreffende Fläche ist eine Entwicklungsfläche des Offenburger Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO). Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.11.2017 (vgl. Drucksache Nr. 143/17) soll die bauleitplanerische Entwicklung der Fläche im Jahr 2020 starten.

Der Grundstückseigentümer und ein Investor wollen die Grundstücke bebauen. Die Grundlage dafür bildet eine Mehrfachbeauftragung, deren Ergebnis anschließend die Basis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes bildet. Die wesentlichen Inhalte der Auslobung der Mehrfachbeauftragung werden in dieser Vorlage dargestellt und erläutert (vgl. Kap. 6) und sollen so als Grundlage für das weitere Vorgehen beschlossen werden.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung der strategischen Ziele:

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

3. Anlass und Ziel der Planung

Das Betriebsgelände der Fa. Kirsch an der Moltkestraße wurde verlagert. Das alte Betriebsgelände zwischen Zeller Straße, dem Schillergymnasium im Westen, der Moltkestraße und der Wohnbebauung nördlich der Carl-Blos-Straße wurde aufgegeben und steht für eine Neuordnung zur Verfügung. Ein Abbruchartrag wurde bereits im Kenntnisgabeverfahren gestellt. Derzeit werden die Gebäude für Lagerzwecke zwischengenutzt.

Die Fa. Kirsch will gemeinsam mit der Funk Gruppe als Investor das Gelände für eine Wohnbaunutzung mit untergeordneten gewerblichen Anteilen entwickeln. Dabei wird nach derzeitigem Stand die Funk Gruppe den Bereich südlich der Carl-Blos-Straße und Herr Dr. Kopitzke die Grundstücke nördlich der Carl-Blos-Straße bebauen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Trager, Dorit

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
29.07.2020

Betreff: SIO - städtebauliche Entwicklung des Kirsch-Areals in der Moltkestraße

4. Planungsrechtliche Situation

Der Grundstücksbereich südlich der Carl-Blos-Straße ist derzeit als Gewerbegebiet im Sinne des § 34 (2) BauGB einzustufen aufgrund der bisherigen und noch vorhandenen Gewerbenutzung sowie der umgebenden öffentlichen Einrichtungen. Eine Wohnbebauung wäre daher nur über die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans umsetzbar.

Der nördlich der Carl-Blos-Straße gelegene Grundstücksteil ist heute durch die vorhandene Wohnbebauung im Blockbereich Moltkestraße, Carl-Blos-Straße, Schillerstraße geprägt. Eine Wohnbauentwicklung wäre hier demnach bereits auf Grundlage von § 34 BauGB grundsätzlich möglich, soweit der Rahmen der näheren Umgebung eingehalten wird. Auf angrenzenden Grundstücken befindet sich in Teilen 1- und 2-geschossige Bebauung. Im Sinne einer städtebaulichen Aufwertung des Grundstücks und einer sinnvollen Innenentwicklung soll daher auch dieser nördliche Bereich in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans aufgenommen werden.

5. Nutzungskonzept

Die erschlossenen und großteils versiegelten Grundstücke eignen sich für die Umnutzung zu einem Wohnquartier mit untergeordneten gewerblichen Nutzungen. Der Investor möchte auf dem südlichen Grundstück Wohnnutzungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie Stellplatznutzungen im Erdgeschoss realisieren.

Grund dafür sind unter anderem immissionsschutzrechtliche Belange, hervorgerufen durch die Verkehrsbelastung an der Moltkestraße. Dies ist städtebaulich sinnvoll, soweit es sich um nicht störendes Gewerbe oder sonstige Nicht-Wohnnutzungen in den Erdgeschossbereichen handelt.

Der nördliche Bereich soll voraussichtlich ausschließlich dem Wohnen vorbehalten sein.

6. Mehrfachbeauftragung

Als Grundlage für den späteren Bebauungsplan soll zunächst ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren für den Gesamtbereich durchgeführt werden. Vorgesehen ist die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung, an der drei Architekturbüros teilnehmen sollen. Die Büros Architekturbüro Müller + Huber (Oberkirch), planschmiede hansert + partner mbb architekten und Stadtplaner (Schutterwald) sowie Michael Welle Architektur GmbH (Offenburg) wurden bereits im Vorfeld vom Eigentümer und Investor mit Zustimmung der Stadt angefragt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Träger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
29.07.2020

Betreff: SIO - städtebauliche Entwicklung des Kirsch-Areals in der Moltkestraße

Aufgabe der Teilnehmer wird es sein, Konzepte für die Anordnung der einzelnen Baukörper auf den Grundstücken vorzulegen, Gebäudehöhen und Baumassen zu definieren, ein Erschließungskonzept vorzulegen und Vorschläge für die Unterbringung der Stellplätze sowie einer angemessenen Gestaltung der Freibereiche zu erarbeiten. Weiterhin sollen durch die Beschränkung auf nur drei Büros auch Fassadenentwürfe vorgelegt werden, die dann in einer weiteren Qualifizierungsstufe im Gestaltungsbeirat beraten werden.

Aufgrund der zentralen Lage, ist es Ziel, dass dort eine dem Ort und der Umgebung angemessene Architektur entsteht und die mit dem Kronenquartier und den weiteren Bauabschnitten auf dem Areal der Gewerbeschule begonnene städtebauliche und architektonische Neuentwicklung an der Moltkestraße fortzusetzen.

Die Auslobung erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Der Auslobungstext wird in Zusammenarbeit mit der Stadt Offenburg und der Funk-Gruppe erarbeitet. Er wird dem Planungsausschuss und dem Gemeinderat verbunden mit einem Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet voraussichtlich im 4. Quartal 2020 zum Beschluss vorgelegt.

Die Kosten für das Verfahren werden durch den Eigentümer und die Funk-Gruppe getragen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Auslobung dargestellt.

7. Städtebauliche Ziele und verkehrliche Rahmenbedingungen

Seitens der Investoren liegt der Schwerpunkt bei der Entwicklung des Gebietes auf der Wohnnutzung. Eine Ergänzung durch nicht störende gewerbliche bzw. sonstige Nicht-Wohnnutzungen wird insbesondere im Erdgeschoss entlang der Moltkestraße gesehen. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit Stellplätze und Nebenräume im Erdgeschoss unterzubringen. So wird die städtebauliche Struktur des Kronenquartiers weitergeführt und zwischen Kronenquartier und den bestehenden kleinparzellierten Grundstücken mit vorhandenen Einfamilienhäusern nördlich der Carl-Blos-Straße vermitteln.

Das Gelände soll zukünftig durch eine Verlängerung der Carl-Blos-Straße gegliedert werden. Diese Verbindung ist nur für den Fuß- und Radverkehr durchgängig, nicht für den Kfz-Verkehr. Damit wird für den Fuß- und Radverkehr eine wichtige Stadtteilverbindung vom Bahnhof Richtung Oststadt wiederhergestellt, die jahrzehntelang unterbrochen war. Eine Durchbindung für den Kfz-Verkehr würde Schleich- bzw. Abkürzungsverkehre in das bestehende Wohngebiet ziehen, was verhindert werden soll.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebneith, Daniel
Trager, Dorit

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
29.07.2020

Betreff: SIO - städtebauliche Entwicklung des Kirsch-Areals in der Moltkestraße

Bebauung nördlich der Carl-Blos-Straße

Der Baublock nördlich der Carl-Blos-Straße ist vorwiegend geprägt durch eine lockere Wohnbebauung mit jeweils nur wenigen Wohneinheiten je Gebäude sowie Gartennutzungen und Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich. Hier soll die vorhandene Wohnlage ergänzt werden. An der Moltkestraße ist hier eine 4-5-geschossige Bebauung vorstellbar. Im rückwärtigen Bereich ist auf die vorhandene Bebauung Rücksicht zu nehmen und bestehende Freiräume zu beachten. Aufgabe der Mehrfachbeauftragung ist es, diese Vorgaben mit einer städtebaulich und wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung des Grundstücks in Einklang zu bringen.

Bebauung südlich der Carl-Blos-Straße

Entlang der Moltkestraße sind die Gebäude so anzuordnen, dass die rückwärtigen Bereiche vor dem Lärm der Moltkestraße geschützt werden. Der Bereich zwischen der Carl-Blos-Straße und der Zeller Straße soll entlang der Moltkestraße und ggf. auch an der Zeller Straße mindestens im Erdgeschoss mit gewerblichen Nutzungen bzw. Nicht-Wohnnutzungen belegt werden. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit Stellplätze und Nebenräume im Erdgeschoss unterzubringen.

Entlang der Moltkestraße ist aufgrund der Lärmbelastung durch Verkehrslärm eine geschlossene oder halb-offene Blockrandbebauung sinnvoll und entspricht auch der städtebaulichen Situation im Umfeld

Verkehr

Für die Integration eines neuen Entwicklungsgebiets ist es wichtig, das bestehende Wegesystem aufzunehmen und eine Durchgängigkeit innerhalb der neuen Bebauung zu gewährleisten. Daher ist die Verlängerung der Carl-Blos-Straße bis an die Moltkestraße als öffentlicher Fuß- und Radweg zu berücksichtigen. Eine Durchbindung für den Kfz-Verkehr ist nicht sinnvoll, da ansonsten Schleich- bzw. Abkürzungsverkehre in das bestehende Wohngebiet gezogen werden.

Für die Erschließung der beiden Grundstücksteile (südlich und nördlich der Carl-Blos-Straße) sind für den KFZ-Verkehr zwei Möglichkeiten vorstellbar:

Beide Vorhabengrundstücke könnten für den Kfz-Verkehr gebündelt an einer Stelle von der Moltkestraße aus erschlossen werden. Hierfür müsste aus verkehrlicher Sicht die o.g. neu zu schaffende Verbindung von der Moltkestraße Richtung Carl-Blos-Straße genutzt werden. Eine Durchgangsverbindung für den Kfz-Verkehr über die Carl-Blos-Straße ist allerdings ausgeschlossen. In der weiteren Planung wäre sicherzustellen, dass die Möglichkeit einer Kfz-Erschließung an der Stelle die Attraktivität und Sicherheit des geplanten Fuß- und Radwegs gewährleistet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/20

| | | | |
|--|---|----------------------|----------------------|
| Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht | Bearbeitet von: Ebner, Daniel Träger, Dorit | Tel. Nr.: 82-2560 | Datum: 29.07.2020 |
|--|---|----------------------|----------------------|

Betreff: SIO - städtebauliche Entwicklung des Kirsch-Areals in der Moltkestraße

Die zweite Möglichkeit besteht, in dem das Grundstück nördlich der Carl-Blos-Straße mit dem KFZ-Verkehr allein an die Moltkestraße angebunden wird und das Grundstück südlich der Carl-Blos-Straße - wie heute bestehend - an die Zeller Straße mit dem KFZ-Verkehr angebunden wird. Aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt Zeller Straße/ Moltkestraße ist der südliche Anschluss allerdings kritischer zu beurteilen.

Die Verwaltung hat sich mit den Investoren verständigt, dass die Entscheidung zwischen diesen beiden Möglichkeiten auf der Basis der Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung gefunden werden soll, ggf. durch Hinzuziehung eines Verkehrsgutachters.

Wie hoch der Flächenanteil für die Verlängerung der Carl-Blos-Straße sein wird, ergibt sich aus dem städtebaulichen Ergebnis der Mehrfachbeauftragung.

Derzeit wird für die Moltkestraße eine Neuordnung des Straßenbereichs zugunsten des Fuß- und Radverkehrs geplant. Entlang der Moltkestraße wird daher ein 3,75 m breiter Streifen des Privatgrundstücks in städtisches Eigentum übergehen, damit die verkehrliche Neuplanung der Moltkestraße realisiert werden kann.

Der Grundstückseigentümer ist bereit, diese als öffentliche Verkehrsfläche benötigten Grundstücksteile an die Stadt zu veräußern.

Weiterhin sind im Rahmen der Mehrfachbeauftragung Lösungen für die Unterbringungen der erforderlichen Stellplätze zu finden. Aufgrund des schwierigen Grundstückszuschnitts im südlichen Bereich, der durch den notwendigen Flächenabtritt für die Moltkestraße weiter verschmälert wird sowie den Vorgaben zur Errichtung von bezahlbaren bzw. geförderten Wohnraum, sollen im südlichen Bereich die Stellplätze oberirdisch untergebracht werden können. Im Ergebnis wird damit auch die Anforderung erfüllt, dass die Erdgeschosslage an der Moltkestraße nicht für eine Wohnnutzung geeignet ist, eine solche zumindest bei einer Neubebauung vermieden werden sollte. Für die Fassadengestaltung des Erdgeschosses bedeutet das eine besondere Herausforderung, die im Rahmen der Mehrfachbeauftragung gelöst werden muss.

Nördlich der Carl-Blos-Straße möchte der Eigentümer in jedem Fall eine Tiefgarage errichten. Ebenfalls Wunsch des Eigentümers ist es, die Tiefgarage von der Moltkestraße aus zu erschließen. Dies ist aus verkehrlicher Sicht grundsätzlich möglich, soweit die detaillierten Vorgaben bei dieser Positionierung und Ausgestaltung berücksichtigt werden. Alternativ kann die Tiefgarage mit deutlich weniger Auflagen von der neuen Stichstraße auf der Höhe der Carl-Blos-Straße erschlossen werden.

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts sind ebenfalls frühzeitig die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie sonstige Nebenanlagen zu berücksichtigen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Träger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
29.07.2020

Betreff: SIO - städtebauliche Entwicklung des Kirsch-Areals in der Moltkestraße

8. Baulandpolitische Grundsätze

Folgende baulandpolitischen Grundsätze kommen im Gebiet zum Tragen und konnten sowohl mit dem Grundstückseigentümer als auch dem Investor für den südlichen Teilbereich bereits vorabgestimmt werden:

| Grundsatz | wie berücksichtigt / zu berücksichtigen |
|---------------------------------------|--|
| Baulandpolitische Grundsätze | |
| Innenentwicklung vor Außenentwicklung | Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. |
| Priorisierung | Es handelt sich um eine durch den Gemeinderatsbeschluss aus dem Jahr 2017 priorisiert zu entwickelnde Fläche. |
| Baulandbereitstellungsstrategie | Das Bauland befindet sich in Privateigentum. In Teilen wird es durch einen anderen Vorhabenträger entwickelt. Es ist keine Bereitstellung von zusätzlichem Bauland erforderlich. |
| Planungs- und Erschließungskosten | Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Eigentümer/ Vorhabenträger übernommen. Die Kosten für die Altlastenuntersuchungen werden, soweit sie nicht förderfähig sind, vom Eigentümer/ Vorhabenträger übernommen. Die Kosten für notwendige Gutachten im Rahmen der Planungen werden vom Eigentümer/ Vorhabenträger übernommen. |
| Flächenbeitrag bei Flächenumlegungen | Nicht anzuwenden, da keine Flächenumlegung bzw. Neuordnung erforderlich ist. Die notwendigen Straßenflächen für die Neuplanung der Moltkestraße und Carl-Bloß-Straße werden nach Rücksprache mit dem Eigentümer freihändig erworben, hierfür wird dem Gemeinderat eine gesonderte Beschlussvorlage vorgelegt. |
| Bauverpflichtung | Eine Vereinbarung zur Bauverpflichtung erfolgt im städtebaulichen Vertrag. |
| Aktive Liegenschaftspolitik | Gebietsbezogener Grundsatz, hier nicht anzuwenden. |

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Träger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
29.07.2020

Betreff: SIO - städtebauliche Entwicklung des Kirsch-Areals in der Moltkestraße

| Wohnungspolitische Grundsätze | |
|---|---|
| Mindestanteil an Mietwohnungsbau | Der Mietwohnungsanteil für den südlichen Bereich muss mind. 20 % der Gesamtwohnfläche betragen (vgl. Punkt geförderter Wohnungsbau). Dies wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Investor plant nach derzeitigem Stand jedoch die gesamte Wohnfläche im Bestand zu halten und zu vermieten. Im nördlichen Bereich bestehen bereits Baurechte nach § 34 BauGB. |
| Mindestanteil an gefördertem preisgünstigen Wohnungsbau | Im südlichen Bereich wird auf 20 % der Wohnfläche preisgünstiger Wohnraum entsprechend der Bedingungen des Landeswohnraumförderprogramms entstehen. Dieser Wohnraum wird mit einem Abschlag von 20% ausschließlich an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet. Die Mietpreis- und Belegungsbindung gilt für einen Zeitraum von 15 Jahren. Dies wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Im nördlichen Bereich bestehen bereits Baurechte nach § 34 BauGB. |
| Wohnraumangebote für unterschiedliche Lebenslagen | Welche Wohnraumangebote im Detail realisiert werden, ist zum derzeitigen Stand noch nicht klar. |

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Träger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
29.07.2020

Betreff: SIO - städtebauliche Entwicklung des Kirsch-Areals in der Moltkestraße

| Planungs- und baukulturelle Grundsätze | |
|---|--|
| Entwicklung von Lösungsalternativen | Eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung ist vorgesehen. |
| Umsetzung mit mehreren Architekten | Die Planung wird in zwei baulich unterschiedlichen Bereichen durch zwei Vorhabenträger stattfinden, sodass eine Umsetzung mit mehreren Architekten sehr gut möglich erscheint. |
| Gestaltungsbeirat | Eine Beratung einzelner Gebäude im Gestaltungsbeirat ist auf Grundlage des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung vorgesehen. |

| Klimaschutzpolitische Grundsätze und Grundsätze zur Klimawandelanpassung | |
|---|--|
| Energiestandard | Im städtebaulichen Vertrag wird der Energiestandard KfW 55 vereinbart. |
| Konzept zur Energieversorgung | Die Anbindung an ein Nahwärmenetz soll durch den Vorhabenträger untersucht werden. |
| Grün im Quartier | Das derzeit gewerblich genutzte Grundstück ist weitestgehend versiegelt. Durch die Neuplanung sollen neu qualifizierte Grün- und Freiräume entstehen. |
| Dachbegrünung | Eine Dachbegrünung ist für alle flachgeneigten Dächer vorzusehen, ebenso für Nebenanlagen, Garagen und Carports. |
| Ausgleichsmaßnahmen (Natur- und Artenschutz) | Voraussichtlich nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. 13a BauGB handeln wird. Artenschutzrechtliche Belange wurden bereits untersucht. |
| Entwässerung und Hochwasserschutz | Das Plangebiet liegt innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs HQextrem. Die Entwässerung ist in der Planung zu berücksichtigen. |
| | |

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Träger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
29.07.2020

Betreff: SIO - städtebauliche Entwicklung des Kirsch-Areals in der Moltkestraße

| Mobilitätspolitische Grundsätze | |
|---|---|
| Mobilitätsstationen | Die Errichtung einer Mobilitätsstation ist im Plangebiet nicht vorgesehen. |
| Fußgänger- und Fahrradverkehr | Eine Durchgängigkeit der Carl-Blos-Straße für Fußgänger und Radfahrer ist vorgesehen, nicht aber für den Kfz-Verkehr. Änderungen der Verkehrsflächen sind im Rahmen der Neuplanung der Moltkestraße und des Anschlusses an der Carl-Blos-Straße an die Moltkestraße vorgesehen. |
| ruhender Verkehr | Der Stellplatzbedarf ist in der Planung zu berücksichtigen. Südlich der Carl-Blos-Straße werden oberirdische Stellplätze vorgesehen. |
| private Stellplätze in verdichteten Lagen | Sind je nach Nutzungskonzept gem. dem Stellplatzschlüssel der Landesbauordnung vorzusehen. |
| ÖPNV | Das Plangebiet ist über die Buslinien S1 und S5 an den ÖPNV angebunden. Der Bahnhof ist fußläufig zu erreichen. |

9. Denkmaleigenschaft

Im Rahmen eines Hinweises aus der Bevölkerung wurde die Denkmaleigenschaft der Gebäude geprüft. Die Prüfung ergab, dass die Gebäude oder Gebäudeteile nicht als Kulturdenkmal eingestuft wurden.

10. Altlasten

Auf den Grundstücken der Fa. Kirsch befinden sich zwei Altlastenstandorte:

Altstandort "Philipp Kirsch GmbH":

Die Altlast wurde vom Landratsamt Ortenaukreis zum „Belassen zur Wiedervorlage“ bewertet und muss nicht orientierend erkundet werden. Nach der Fa. Ätz/ Emaillier Dold war auf diesem Standort bis 2017 die Fa. Kirsch GmbH aktiv (rd. 46 Jahre).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebneith, Daniel
Trager, Dorit

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
29.07.2020

Betreff: SIO - städtebauliche Entwicklung des Kirsch-Areals in der Moltkestraße

Altstandort "Ätz/ Emallier Dold".

Die Fa. Dold war im Zeitraum von 1899 - 1973 aktiv. Aufgrund der langen Betriebszeit der Fa. Dold, sowie des Sachverhalts, dass Emallierückstände, die im Bereich des heutigen Grundstücks, Moltkestraße 21, abgelagert wurden, sich durch sehr hohe Gehalte anorganischer Schadstoffe auszeichnen, wurde die Teilfläche 2 hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Grundwasser seitens des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 02.10.2019 in "OU = Orientierende Untersuchung" eingestuft. Aufgrund dieser Einstufung werden nun im Rahmen der Vorbereitungen für die Erstellung des Bebauungsplans durch die Stadt die orientierenden Untersuchungen beauftragt. Die Stadt Offenburg geht hier in Vorleistung, da so die Kosten zu 100 % förderfähig sind. Die orientierende Untersuchung wird durch das Land Baden-Württemberg im Rahmen der „Richtlinien des Umweltministeriums über die Förderung von Maßnahmen zur Behandlung altlastenverdächtiger Flächen und Altlasten“ gefördert.

11. Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss der Rahmenbedingungen zur weiteren Entwicklung des ehemaligen Kirsch-Areals durch den Gemeinderat, soll die städtebauliche Mehrfachbeauftragung vorbereitet werden. Der Auslobungstext hierzu wird dem Planungsausschuss und Gemeinderat voraussichtlich in der Sitzung am 11.11. bzw. am 16.11.2020 vorgelegt. Gleichzeitig soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst werden.

Die Bearbeitung der Aufgabe soll im Zeitraum 12/2020 bis 02/2021 erfolgen, so dass voraussichtlich bereits im 1. Quartal 2021 die Sitzung der Bewertungsjury erfolgen kann. An der Bewertungsjury nehmen sowohl Vertreter des Eigentümers und des Investors sowie externe Fachleute und Vertreter des Gemeinderates bzw. der Stadtverwaltung teil.

Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung, wird dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt. Die Bürgerschaft wird über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung selbstverständlich ebenso informiert. Die weitere Beteiligung erfolgt dann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Anlagen:

1. Luftbild
2. Lageplan