



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebneith, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
05.10.2020

1. Betreff: Ehemaliges Kirsch-Areal - Auslobungstext für die Mehrfachbeauftragung

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	11.11.2020	öffentlich
2. Gemeinderat	16.11.2020	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Dem Auslobungstext für die städtebauliche Mehrfachbeauftragung „Kirsch – Areal“ wird zugestimmt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebneith, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
05.10.2020

Betreff: Ehemaliges Kirsch-Areal - Auslobungstext für die Mehrfachbeauftragung

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 wurden in der Vorlage 112/20 dargestellt sowie erläutert und wurden damit als Grundlage für das weitere Vorgehen beschlossen.

Die Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung des Gebiets werden nachfolgend vorgestellt. Diese Rahmenbedingungen sind Bestandteil der geplanten Mehrfachbeauftragung, deren Inhalte in dieser Vorlage erläutert 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. Sachstand und Nutzungskonzept

Das Betriebsgelände der Fa. Kirsch an der Moltkestraße wurde verlagert. Das alte Betriebsgelände in der Offenburger Oststadt steht für eine Neuordnung zur Verfügung. Ein Abbruchantrag wurde bereits im Kenntnissgabeverfahren 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.

161/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
05.10.2020

Betreff: Ehemaliges Kirsch-Areal - Auslobungstext für die Mehrfachbeauftragung

Die Funk Gruppe 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 ausschließlich dem Wohnen vorbehalten sein.

4. Städtebauliche Mehrfachbeauftragung

Die Investoren haben sich gegenüber der Stadt bereit erklärt, für das Gelände eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung in Anlehnung an die Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 auszuloben. Die Teilnehmerzahl ist auf 3 begrenzt. Die Teilnehmer wurden durch die Ausloberinnen in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ausgewählt. Das städtebauliche Qualifizierungsverfahren wird als einphasige Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Eine Vergabe eines Planungsauftrags wird nicht zugesagt. Jedoch beabsichtigen der Eigentümer und Investor ein oder mehrere Büros bei der weiteren Umsetzung der Hochbauten zu berücksichtigen.

Die Stadt Offenburg und der Gemeinderat sind eng in das Qualifizierungsverfahren eingebunden. Die Ausloberinnen haben sich bereit erklärt, Vertreter aller Fraktionen im Bewertungsgremium zu berücksichtigen. Die städtebaulichen Ziele der Stadt Offenburg sind in den Auslobungstext eingeflossen und berücksichtigt.

Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer wird es sein, ein Bebauungskonzept für das Plangrundstück zu entwickeln und auszuarbeiten, das dann als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan dienen soll. Dabei ist insbesondere die sich aus der Anbindung der Carl-Blos-Straße an die Moltkestraße und die damit verbundene Teilung der Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

Die Anordnung der einzelnen Baukörper auf dem Grundstück ist zu entwickeln. Es sollen Baumassen, Gebäudehöhen und Geschossigkeiten definiert werden. Ein Erschließungs- und Freiraumkonzept ist ebenfalls vorzulegen. Aufgrund der unterschiedlichen Prägung der Grundstücke, die die beiden Grundstücksbereiche umgeben, sind diese auch unterschiedlich zu entwickeln.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebneith, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
05.10.2020

Betreff: Ehemaliges Kirsch-Areal - Auslobungstext für die Mehrfachbeauftragung

Im nördlichen Bereich soll die lockere Wohnbebauung ergänzt werden. Dabei sind die Geschossigkeiten und die bestehenden Freiräume im rückwärtigen Bereich zu berücksichtigen; hier dominieren niedrigere Wohngebäude mit jeweils nur wenigen Wohneinheiten. Gleichzeitig ist entlang der Moltkestraße mehrgeschossiger Wohnungsbau sehr gut vorstellbar.

Die Bebauung nördlich wie südlich der Carl-Blos-Straße ist so anzuordnen, dass die rückwärtigen Bereiche vor dem Verkehrslärm der Moltkestraße geschützt werden.

Im südlichen Grundstücksbereich soll darüber hinaus mindestens das Erdgeschoss entlang der Moltkestraße und der Zeller Straße mit gewerblichen und Nichtwohnnutzungen wie z.B. Stellplätze und Nebenräume belegt werden. Entlang der Moltkestraße ist aufgrund der Lärmbelastung durch Verkehrslärm eine geschlossene oder halboffene Blockrandbebauung sinnvoll und entspricht der städtebaulichen Situation im Umfeld. Als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ist im südlichen Bereich von einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 auszugehen; im nördlichen Bereich soll die GRZ von 0,4 nicht überschritten werden. Ein Abweichen hiervon soll ermöglicht werden, wenn dies zu einer besseren städtebaulichen Situation führt.

Bei den Planungen ist die Verlängerung der Carl-Blos-Straße bis an die Moltkestraße zumindest als öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung zu berücksichtigen. Eine Durchgängigkeit für den KFZ-Verkehr ist ausgeschlossen. Es ist eine Breite von mind. 6,50 m vorzusehen; dies ermöglicht einen ausreichend breiten und bequemen Fuß- und Radweg und ggf. eine ergänzende Baumpflanzung. Der Stich Carl-Blos-Straße muss nicht zwingend als KFZ-Zufahrt auf die beiden Grundstücksteile genutzt werden. Es besteht auch die Möglichkeit die Grundstücke über die Moltkestraße und die Zeller Straße zu erschließen. Hier sollte die beste Lösung von den Planern gesucht werden. Als Sachverständiger für Verkehrsplanung wird daher ein Vertreter des Fachbereichs 6 – Tiefbau und Verkehr im Preisgericht vertreten sein.

Der Schwerpunkt bei den Wohnungstypologien liegt auf Zwei-, Drei- und Vierzimmer-Wohnungen.

Da vorgesehen ist, die weiteren Planungen im Gestaltungsbeirat zu beraten, wird auch eine Vertreterin des Gestaltungsbeirats am Preisgericht teilnehmen.

5. Auslobungstext

Der Auslobungstext für die Mehrfachbeauftragung wurde durch den beauftragten Wettbewerbsbetreuer in enger Zusammenarbeit mit der Eigentümerin und potenziellen Investorin sowie der Stadt Offenburg erstellt. Dieser wird nun dem Planungsausschuss und dem Gemeinderat zur Zustimmung vorgelegt (siehe Anlage 2).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

161/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
05.10.2020

Betreff: Ehemaliges Kirsch-Areal - Auslobungstext für die Mehrfachbeauftragung

6. Weiterer Ablauf des Verfahrens

Die Durchführung der Mehrfachbeauftragung soll voraussichtlich von Dezember 2020 bis Februar 2021 erfolgen. Die Sitzung des Bewertungsgremiums ist für April 2021 vorgesehen.

Das Bewertungsgremium spricht eine Empfehlung aus, welcher Beitrag der Erstellung des Bebauungsplans zugrunde gelegt werden soll. Möglich ist auch, dass für den südlichen und den nördlichen Teilbereich unterschiedliche Entwürfe zur Planerstellung empfohlen werden. Der Gemeinderat der Stadt Offenburg wird die verbindliche Entscheidung treffen, welcher Beitrag Grundlage für die Bebauungsplanerstellung sein wird.

Im Anschluss wird das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung dem Planungsausschuss und dem Gemeinderat der Stadt Offenburg zur Beratung vorgelegt. Danach ist eine öffentliche Vorstellung der Ergebnisse vorgesehen.

Auf Grundlage des Ergebnisses wird dann ein Bebauungsplan zu erarbeiten sein. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann dieser voraussichtlich im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Anlagen:
Übersichtsplan Wettbewerbsgebiet
Entwurf des Auslobungstextes