

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

075/21

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Ebneht, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.05.2021

- 
1. **Betreff:** SIO – Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Baugebiets "In den Matten II" in Offenburg – Bohlsbach
- 

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	05.07.2021	öffentlich
2. Gemeinderat	26.07.2021	öffentlich

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

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung des Baugebiets „In den Matten II“ in Bohlsbach zuzustimmen. Auf Grundlage der in der Vorlage beschriebenen Rahmenbedingungen soll die Aufgabenstellung für den geplanten städtebaulichen Wettbewerb erarbeitet werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

075/21

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.05.2021

---

Betreff: SIO – Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Baugebiets "In den Matten II" in Offenburg – Bohlsbach

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Das Baugebiet „In den Matten II“ ist eine Entwicklungsfläche des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells Offenburg (SIO). Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.11.2017 (vgl. Drucksache Nr. 143/17), zuletzt erneut beraten und beschlossen am 18.11.2019 (vgl. Drucksache Nr. 161/19), hat die Entwicklung der Fläche im Jahr 2020 gestartet.

Die Fläche hat eine Größe von knapp 8,3 ha (vgl. Lageplan Anlage 1). Sie befindet sich in Offenburg Bohlsbach zwischen der Bebauung entlang der Bachstraße im Norden, der Bebauung des Unteren Mattenweges und der Okenstraße im Westen sowie der Bebauung des Oberen Mattenweges und der Gewerbestraße im Süden. Im Osten bildet die Bundesstraße B 3 mit dem dahinterliegenden Gewerbegebiet die Grenze des zukünftigen Baugebiets.

### 2. Strategische Ziele

Die 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

Anlass der Planung ist es, die städtebauliche Entwicklung des Gebiets gemäß SIO voranzutreiben. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebiets und ggf. in Teilen eines Mischgebiets sofern dies durch entsprechende Einflüsse bzw. in Abhängigkeit von störenden Faktoren wie z.B. Lärm geboten ist. Aufgrund der Gesamtgröße von über 8 ha kann hier von einer neuen Quartiersentwicklung für die Ortschaft Bohlsbach gesprochen werden.

Die gesamtstädtischen Ziele zum Klimaschutz sollen Richtschnur für die Entwicklung von „In den Matten II“ sein. Das Gebiet soll gleichzeitig im Einklang mit den Erfordernissen der Ressourcenschonung und der Klimawandelanpassung entwickelt werden. Vor diesem Hintergrund und auch angesichts der attraktiven Lage in Nähe zur Kernstadt und zum Bahnhof eignet sich das Baugebiet insbesondere für die Realisierung verdichteter Wohnformen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

075/21

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Ebnet, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.05.2021

Betreff: SIO – Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Baugebiets "In den Matten II" in Offenburg – Bohlsbach

Bereits seit Anfang letzten Jahres steht die Verwaltung im Austausch mit dem Ortschaftsratsrat Bohlsbach. So wurde etwa eine gemeinsame Exkursion zu ausgewählten Baugebieten in und um die Stadt Freiburg unternommen, um sich mögliche Ziele und Rahmenbedingungen für die Entwicklung von „In den Matten II“ zu nähern. Der Ortschaftsratsrat hat hierzu auch schon eigene Ideen entwickelt, die in das Verfahren einfließen werden.

Bei dem Bürgerforum in Bohlsbach am 22.10.2020 wurde mit den BürgerInnen unter anderem über das zukünftige Baugebiet „In den Matten II“, dessen Chancen für die Ortschaft sowie mögliche Ziele und Visionen für das Gebiet diskutiert.

Zuletzt hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 01.02.2021 eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „In den Matten II“ erlassen (vgl. Drucksache Nr. 220/20). Damit wurde eine wichtige Grundlage zur Unterstützung der Umsetzung der Planungsziele sowie auch der Bodenordnung für das neue Quartier als Gesamtmaßnahme beschlossen.

## 4. Planungsrechtliche Situation

Das Baugebiet „In den Matten II“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg als geplante Wohnbaufläche, geplante Gewerbefläche und geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt (vgl. Anlage 3/Ausschnitt FNP).

Die das Gebiet umgebende Bebauung wird durch Bebauungspläne planerisch gesteuert. Die Wohnbebauung ist als allgemeines (WA) und teilweise auch als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die Bebauung südlich der Bachstraße zwischen B3 und Kleinfeldstraße ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Auch der ehemalige Parkplatz der Spedition Dietrich wird durch Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Für das neu zu planende Gebiet „In den Matten II“ existiert noch kein Bebauungsplan (vgl. Anlage 4/umgebende B-Pläne). Dieser soll im Anschluss an den städtebaulichen Entwurf auf dessen Grundlage erstellt werden.

## 5. Grundlagenermittlung

Aktuell werden Grundlageninformationen zu unterschiedlichen Fachbelangen erhoben, die vor der Bearbeitung des städtebaulichen Wettbewerbs vorliegen müssen.

### Lärm

Dies betrifft insbesondere das Thema Lärm sowohl vom Gewerbegebiet jenseits der B3 als auch den Straßen- und Verkehrslärm selbst. Um hier die Fragen von notwendigen Abständen bzw. Lärmschutzmaßnahmen frühzeitig zu klären, wurde die Firma firu Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz, Kaiserslautern beauftragt. Im Rahmen einer ersten Stufe wird eine schalltechnische Ersteinschätzung erarbeitet, deren Er-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

075/21

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.05.2021

---

Betreff: SIO – Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Baugebiets "In den Matten II" in Offenburg – Bohlsbach

---

gebnisse in die Wettbewerbsauslobung einfließen. Soweit erste Ergebnisse vorliegen, wird hierzu in der Sitzung zu dieser Vorlage mündlich berichtet. In einer zweiten Stufe erfolgt eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan.

## Denkmaleigenschaft/archäologische Denkmäler

Eine erste Abfrage beim zuständigen Landesamt für Denkmalpflege ergab, dass es keine Hinweise für archäologische Kulturdenkmäler gibt. Allerdings ist dies erst im Rahmen konkreter Baumaßnahmen verbindlich auszuschließen.

## Altlasten und Kampfmittel

Anhand einer Luftbildauswertung wurde das Gebiet auf den Verdacht auf Kampfmittelbelastung begutachtet. Die Untersuchung hat zu der Erkenntnis geführt, dass ein Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln für das Gebiet „In den Matten II“ aufgrund der Nähe zu den Gleisanlagen begründet ist. Eine Räumung der gesamten Fläche ist voraussichtlich erforderlich und wird frühestens durchgeführt, wenn die Gespräche mit den EigentümerInnen abgeschlossen sind. Derzeit werden Angebote hierfür eingeholt und ausgewertet.

## Versickerungsfähigkeit des Bodens und Hochwasserschutz

Das Gebiet liegt teilweise in einem Bereich, der statistisch seltener als alle 100 Jahre überflutet wird (HQextrem). Hiermit sind jedoch keine wasserrechtlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit verbunden. Im weiteren Verfahren sind mit der unteren Wasserbehörde ggf. Auflagen bzw. Hinweise für die Bebauung zu prüfen. Zur Versickerungsfähigkeit und Themen zum Hochwasserschutz wurden vom Abwasserzweckverband bereits Gutachten beauftragt, deren Resultate mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen sind. Die Ergebnisse fließen in den Auslobungstext für den Wettbewerb ein.

## Energieversorgung

Nach § 1 Abs. (5) Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne unter anderem Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere in der Stadtentwicklung fördern. Darüber hinaus legt § 1 Abs. (6f) fest, dass insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen sind. Entsprechend sollen die Erhebung der lokalen Potenziale für die Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz im Gebiet sowie die Wechselwirkungen mit weiteren städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld (z.B. evtl. Bau eines Lärmschutzwalls, Neubau Klinikum) untersucht werden und eine Empfehlung hinsichtlich optimalem Effizienzhausstandard, zu bevorzugender Energieträger und evtl. Nahwärmeverbünde ausgesprochen werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

075/21

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Ebnet, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.05.2021

Betreff: SIO – Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Baugebiets "In den Matten II" in Offenburg – Bohlsbach

## 6. Städtebauliches Wettbewerbsverfahren in drei Stufen

Als Grundlage für den späteren Bebauungsplan soll ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren für das künftige Baugebiet durchgeführt werden. Das Verfahren soll in drei Phasen ablaufen, um – ähnlich wie das Verfahren zum Grüngürtel im Jahr 2020 – auch die Öffentlichkeit einbinden zu können.

Grundsätzlich soll dem dreiphasigen Wettbewerbsverfahren eine Bürgerbeteiligungsphase vorausgehen:

- **Phase 1:** Integration von Input aus der Ortschaft und der Öffentlichkeit in die Formulierung der Aufgabenstellung. Dies erfolgt sowohl über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Rahmenkonzept Bohlsbach, in dessen Rahmen auch zum Baugebiet „In den Matten II“ bereits viele Anregungen eingebracht wurden. Weiterhin ist eine gemeinsame Exkursion mit dem Ortschaftsrat sowie EigentümerInnen und Eigentümern sowie der interessierten Öffentlichkeit zu ausgewählten Baugebieten und Projekten in der Region vorgesehen, um hier einerseits von guten Beispielen zu lernen, andererseits aber auch die Zielstellung dahingehend zu schärfen, was nicht umgesetzt werden soll.

Nach Verabschiedung und Versand der Auslobung startet das eigentliche Wettbewerbsverfahren. Dieses erfolgt zweistufig. Zu Beginn ist ein gemeinschaftliches Rückfragenkolloquium geplant. Im Rahmen des Rückfragenkolloquiums ist vorgesehen, dass Vertretungen der Verwaltung, der Ortschaft und der Bürgerschaft ihre Ziele für das Gebiet darstellen.

- **Phase 2:** Diese ist die erste Phase der Wettbewerbsbearbeitung. In dieser ersten Phase sollen bis zu 10 Büros von StadtplanerInnen und LandschaftsarchitektInnen einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeiten.

Aus den zu erarbeitenden Rahmenplänen werden durch eine Jury drei Entwürfe zur weiteren Vertiefung in der nächsten Phase ausgewählt.

- **Phase 3:** Die drei ausgewählten Büros erarbeiten die eigentlichen städtebaulichen Entwürfe unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Fachjury. Die Prämierung erfolgt durch eine Jury aus Fach- und Sachpreisrichtern. Die Öffentlichkeit soll etwa über das Portal [www.mitmachen.offenburg.de](http://www.mitmachen.offenburg.de) auch die Möglichkeit erhalten, Stellung zu den Entwürfen zu nehmen, die in die abschließende Jurysitzung einfließen. Sofern eine Präsenzveranstaltung zulässig bzw. möglich ist, ist (voraussichtlich im 2. Quartal 2022) auch eine Vorstellung der Entwürfe durch die Büros mit einer Diskussion mit interessierten Bürgern und der Ortschaft denkbar.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

075/21

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Ebneith, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.05.2021

Betreff: SIO – Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Baugebiets "In den Matten II" in Offenburg – Bohlsbach

Der Auslobungstext sowie die endgültige Variante des Verfahrensablaufs sollen dem Gemeinderat bis Ende des Jahres 2021 zum Beschluss vorgelegt werden. Nachfolgend werden wesentliche Ziele und Rahmenbedingungen für die Auslobung dargestellt.

## 7. Städtebauliche Ziele und Rahmenbedingungen

Das neue Quartier soll vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels entwickelt werden. Entsprechend der Bedeutung des Bausektors für den Klimaschutz und die Klimawandelanpassung werden entsprechend folgende Leitziele für die Entwicklung formuliert:

- Das Quartier leistet einen Beitrag zur gesamtstädtischen Klimaschutzstrategie i.S. einer weitgehenden klimaneutralen Entwicklung.
- Die sog. grüne und blaue Infrastruktur (Grünflächen, Regenwasser) tragen den Anforderungen der Klimawandelanpassung Rechnung.
- Wohnformen und -typologien sollen die spezifischen Wohnbedürfnisse befriedigen und möglichst ressourcenschonend, insbesondere flächeneffizient, entwickelt werden.

Zu den Zielen im Einzelnen:

### Klimaschutz und Klimaanpassung

Aktive Klimaschutz- und Klimaanpassungspolitik sind im strategischen Ziel E3 der Stadt Offenburg verankert. Darüber hinaus schreibt das neue Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg eine kommunale Wärmeplanung mit dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 vor.

Das Baugebiet soll zukunftsfähig sein und einen Beitrag zur Umsetzung der klimapolitischen Ziele der Stadt Offenburg leisten auch als Vorbild für weitere Quartiere. Entsprechend sind Anforderungen an die Gebäude nicht nur hinsichtlich des Energiestandards, sondern auch hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit zu prüfen. So muss dargelegt werden, wie dieses Gebiet dem Ziel des klimaneutralen Gebäudebestands gerecht wird. Dazu gehört auch die Prüfung des Einsatzes ressourcenschonender Baustoffe u. ä. Weiterhin sollen öffentliche und private Freiräume möglichst intensiv begrünt und wenig versiegelt werden, insbesondere auch um den Erfordernissen der Klimaanpassung gerecht zu werden.

Weitere Bausteine und Maßnahmen auf dem Weg zum Ziel eines möglichst klimaneutralen Quartiers sind im Rahmen der weiteren Entwicklung zu formulieren, auch in Abhängigkeit von den gesamtstädtischen Klimaschutzzielen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

075/21

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Ebnet, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.05.2021

Betreff: SIO – Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Baugebiets "In den Matten II" in Offenburg – Bohlsbach

## Grüne und blaue Infrastruktur

Das Gebiet „In den Matten II“ wird in die Machbarkeitsstudie baum2OG integriert. Das Projekt baum2OG verfolgt zwei Ziele. Zum einen soll durch ein integriertes und vernetztes (Regen-) Wassermanagement eine Grundlage zur zukünftigen Sicherung der städtischen Grünräume und Baumpflanzungen erreicht werden. Zum anderen soll eine Steigerung der Anpassungsfähigkeit der Stadtbäume an die neuen klimatischen Herausforderungen erreicht werden.

Für das anfallende Regenwasser sind die Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung und wassersensitiven Stadtentwicklung zu beachten. Aspekte der Überflutungssicherheit und des Hochwasserschutzes sind zu berücksichtigen. Aufgrund der Anforderungen an ein durchgrüntes Wohngebiet sollen öffentliche und private Grünflächen sowie Baumpflanzungen im Quartier geschaffen werden. Ökologischen Belangen ist dabei Rechnung zu tragen. Dach- und Fassadenbegrünungen sollen ebenso berücksichtigt werden, um die Ziele der Regenwasserrückhaltung und – Verdunstung, die Verbesserung des Mikroklimas und die Schaffung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Biodiversität) zu verfolgen. Eine Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß soll in der Planung beachtet werden. Mindestens ein öffentlicher Spielplatz ist im Gebiet erforderlich und Spielmöglichkeiten für alle Generationen im Quartier sollen berücksichtigt werden.

## Gewässer

Im Gebiet verlaufen die beiden Gewässer Winkelbach und Kammbach. Für den Kammbach existiert bereits ein Gewässerentwicklungsplan, an dem sich die Quartiersentwicklung orientieren soll.

Der Kammbach soll somit nach Möglichkeit sowohl eine gewässerökologische Funktion erfüllen als auch für die Naherholung im Quartier erschlossen werden. Inwieweit dies auch für den Winkelbach erfolgen kann, wird sich aus dem Ergebnis des beauftragten Gutachtens und der Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ergeben (s. Kapitel „Grundlagenermittlung“). Alternativ ist an seiner Stelle eine naturnah gestaltete Ableitung für das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen vorzusehen. Im Zuge der Planung kann eine Neutrassierung des Baches, bzw. Gerinnes erfolgen.

Ziel der Ortschaft Bohlsbach ist es, den Kammbach mehr ins Bewusstsein der Bürgerschaft zu rücken. Es besteht der Wunsch entlang des Kammbachs einen Gehweg zu etablieren um das Gewässer erlebbar zu machen. Im Baugebiet soll dies im Rahmen der Planungen berücksichtigt werden. Zu beachten ist hier insbesondere der Gewässerrandstreifen gem. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Eine fußläufige Wegeverbindung in den Ortskern entlang des Kammbachs wird ebenfalls gewünscht. Aufgrund der angrenzenden Grundstücke kann hier der Gewässerrandstreifen allerdings nicht eingehalten werden. Auf Grundlage der Gesetze kann derzeit eine Wegeführung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, muss im weiteren Verfahren

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

075/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Traeger, Dorit Ebnet, Daniel	82-2384	10.05.2021

---

Betreff: SIO – Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Baugebiets "In den Matten II" in Offenburg – Bohlsbach

---

allerdings sorgsam geprüft und begründet werden. Auf einen möglichst geringen Eingriff in diesem Bereich ist dabei zu achten.

## Wohnungspolitische Ziele

Der Schwerpunkt bei der Entwicklung des Gebiets liegt auf der Wohnnutzung. Eine Ergänzung durch nicht störende gewerbliche bzw. sonstige Nicht-Wohnnutzungen wird insbesondere entlang der Bundesstraße gesehen, sofern es hier etwa durch die Verkehrs- und Gewerbelärmentwicklung und im Sinne einer angemessenen Nutzungsmischung geboten ist. Grundsätzlich soll jedoch das vorhandene Nahversorgungsangebot in der Ortsmitte gestärkt werden.

Es soll eine städtebauliche Struktur entwickelt werden, die sowohl der zentralen Lage in unmittelbarem Anschluss an die Kernstadt gerecht wird, als auch die noch in Teilen vorhandene dörfliche Struktur der Ortschaft Bohlsbach berücksichtigt und eine ressourcensparende Flächennutzung gewährleistet. Um dem Ziel einer möglichst flächensparenden Bauweise gerecht zu werden und dennoch auch dem Bedarf an entsprechenden Wohnformen zu realisieren, soll Einfamilienwohnen vor allem in Doppel- oder Reihenhäusern ermöglicht werden. Freistehende Einfamilienhäuser sind nur in untergeordnetem Maß vorgesehen. Es wird ein Mix von je 50% Geschosswohnungsbau sowie 50% Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser bezogen auf die entstehende Geschossfläche vorgeschlagen.

Im Geschosswohnungsbau soll eine ausgewogene Mischung an unterschiedlichen Wohnungsgrößen sowie an Miet- und Eigentumswohnungen entstehen.

Entsprechend der baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Offenburg ist die Anzahl an geförderten Mietwohnungen gebietsspezifisch festzulegen. Es wird vorgeschlagen hier einen Anteil von mindestens 20 % der entstehenden Wohneinheiten bzw. der entstehenden Geschossfläche im geförderten Mietwohnungsbau zu errichten, der möglichst im Baugebiet gut verteilt sein soll. Dies entspricht auch den zuletzt getroffenen Regelungen in anderen Baugebieten. Auch darüber hinaus soll preisgünstiger Wohnraum sowohl zur Vermietung als auch zur Eigentumsbildung entstehen, z.B. durch gemeinwohlorientierte, innovative Wohnkonzepte mit entsprechenden Gebäudetypologien und Grundstückszuschnitten. Hierzu sind – auch vor dem Hintergrund der Fortschreibung der baulandpolitischen Grundsätze – noch Modelle für eine entsprechende Mietpreisbindung zwischen dem geförderten und dem frei finanzierten Wohnungsbau zu entwickeln.

Insgesamt könnten voraussichtlich zwischen 200 und 250 neue Wohneinheiten entstehen. Aufgrund der Lagegunst des Gebietes in Bahnhofsnähe und doch ländlicher Prägung in der Ortschaft Bohlsbach, ist Ziel, eine dem Ort und der Umgebung entsprechende angemessene Architektur, die zwischen Stadtzentrum Offenburg und der noch in Teilen ländlichen Architektur in Bohlsbach vermittelt. Gleichzeitig sollen auch

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

075/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Traeger, Dorit Ebneith, Daniel	82-2384	10.05.2021

---

Betreff: SIO – Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Baugebiets "In den Matten II" in Offenburg – Bohlsbach

---

auf Wunsch des Ortschaftsrates neue Bau- und Wohnformen auch im Sinne von gemeinschaftlichen Wohnen ihren Platz finden. Konkret könnten dies etwa gemeinschaftliche integrative Wohnkonzepte für Alt und Jung sowie für beeinträchtigte und nicht beeinträchtigte Menschen sein, Formen des autoreduzierten Wohnens, gemeinwohlorientierte Eigentumsformen aber auch innovative Architekturkonzepte im Bereich des Holzbaus sollen Platz für eine Verwirklichung bekommen. Entsprechend ist ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, dass in der Umsetzung flexibel und offen für neue Wohnkonzepte ist.

## Verkehr und Erschließung

Entlang der Bundesstraße B3 ist nach derzeitiger Rechtslage und Straßeneinstufung die Einhaltung des Anbauverbotes gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz notwendig. Dies bedeutet, dass Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Unter dieses Anbauverbot fallen sämtliche bauliche Anlagen gem. § 2 LBO, u.a. auch Stellplätze. Jedoch sind hier im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde (hier dem Regierungspräsidium Freiburg) Ausnahmen möglich. Ob hier ggf. Stellplätze, Straßen und Wege oder sonstige Anlagen innerhalb des Anbauverbots ausnahmsweise untergebracht werden können, wird aktuell abgestimmt.

Sonstige verkehrsplanerische Vorgaben zur äußeren und inneren Erschließung wurden bereits erarbeitet. So soll die Haupteerschließung von Süden als Verlängerung der Gewerbestraße erfolgen. Die nördliche Gewerbestraße soll als Anbindung für den nördlichen Gebietsbereich dienen, jedoch ist hier die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der vorhandenen Brücke über den Kammbach zu berücksichtigen. Ein künftiger Neubau der Brückenkonstruktion ist bei der Planung durchaus in Betracht zu ziehen. Eine durchgehende Kfz-Verbindung Richtung Norden sollte ausgeschlossen werden, um einen Durchgangs- und Schleichwegverkehr zu vermeiden. Weitere Anschlussmöglichkeiten ans bestehende Straßennetz ergeben sich im Westen etwa in Höhe der Straße Am Rosenhag und dem Unteren Mattenweg.

Grundsätzlich soll im künftigen Wohnquartier der motorisierte Verkehr untergeordnet sein. Gemäß den gesamtstädtischen Zielstellungen dem Fuß- und Radverkehr sowie dem Aufenthalt und Spiel soll Vorrang eingeräumt werden. Hierfür soll insbesondere auch die enge Verknüpfung des Fuß- und Radwegenetzes zur Ortsmitte von Bohlsbach beitragen. Das Baugebiet ist bereits durch vorhandene Haltestellen der Buslinien S4 und 7135/7137 in unmittelbarer Umgebung gut an das städtische und regionale Busnetz angebunden. Daher ist keine weitere Linienführung durch das Gebiet erforderlich. Ergänzt werden soll das Angebot des Umweltverbundes durch eine Mobilitätsstation, die sich insbesondere aufgrund der Nähe zum Bahnhof anbietet, den Kfz-Besitz der Bewohner reduziert und für Bohlsbach insgesamt eine gute Ergänzung des Mobilitätsangebotes darstellen wird. Dies bedeutet eine Stärkung des Um-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

075/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Traeger, Dorit Ebner, Daniel	82-2384	10.05.2021

---

Betreff: SIO – Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Baugebiets "In den Matten II" in Offenburg – Bohlsbach

---

weltverbundes durch eine Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs, einer guten ÖPNV-Anbindung und eine neue Mobilitätsstation.

Der Stellplatzschlüssel soll entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung bei einem Kfz-Stellplatz je Wohneinheit verbleiben. Die Stellplätze sollen auch in Sammelparkierungsanlagen untergebracht werden können, damit nicht jedes einzelne Baugrundstück hierfür Flächen vorhalten muss. Im öffentlichen Raum sollen mind. 10% Stellplätze untergebracht werden. Zusätzlich sollen flankierende Maßnahmen erarbeitet werden, um eine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs zu bewirken.

## Soziale Integration

Eine Vorabfrage und Prüfung der Kapazitäten der Kita und der Grundschule in Bohlsbach hat ergeben, dass diese mit dem derzeit stattfindenden Kitaanbau ausreichend Kapazitäten vorhalten können und nicht erweitert werden müssen, um den voraussichtlichen Bedarf aus dem neuen Baugebiet aufnehmen zu können. Im Baugebiet selbst sind daher keine weiteren Angebote vorgesehen, stattdessen sollen die vorhandenen Einrichtungen und Angebote im Ort gestärkt werden und die neue Wohnbevölkerung integrieren helfen.

## Lärmschutz

Für den Verkehrslärm und den Gewerbelärm des Gewerbegebiets östlich der B3 ist ein Schallschutzgutachten beauftragt worden. Sofern sich daraus Vorgaben für die Planung des Wohngebietes ergeben (aktiver oder passiver Lärmschutz), fließen diese in den Auslobungstext ein. Ziel ist, das Baugebiet bestmöglich vor Lärmeintrag zu schützen.

## Grundstückserwerb und Vermarktungsstrategien

Die erläuterten Leitziele und Ziele sind insgesamt nur zu erreichen, wenn die jeweiligen Grundstückseigentümer auch an der Umsetzung konstruktiv mitwirken. Daher ist ein Konzept für den strategischen Grundstückserwerb und für die Vermarktung von Bauflächen wichtig.

Insbesondere die Realisierung ambitionierter, über gesetzliche Notwendigkeiten hinausgehender Klimaschutzkonzepte aber auch von neuen Wohnformen und nicht zuletzt das sozialpolitische Ziel der Preisdämpfung auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt lassen sich i.d.R. am besten realisieren, wenn die öffentliche Hand aktiv wird und z.B. über Grundstücksvergaben aktiv Einfluss nehmen kann.

Ein erster Schritt ist hierfür die bereits erlassene Vorkaufsrechtssatzung für das Gebiet (vgl. Drucksache 220/20). Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob und welche ergänzenden Instrumente ggf. erforderlich sind, um eine zügige Gesamtentwicklung i.S. der o.g. Ziele zu gewährleisten. Dies betrifft etwa die Frage der Fortschreibung

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

075/21

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.05.2021

Betreff: SIO – Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Baugebiets "In den Matten II" in Offenburg – Bohlsbach

des Grundsatzes zur aktiven Liegenschaftspolitik hin zu einer aktiven Ankaufs- und Vermarktungspolitik seitens der Stadt Offenburg. So könnte beispielsweise jedem Eigentümer und jeder Eigentümerin im Vorfeld ein Kaufangebot unterbreitet werden. Die anschließenden Grundstücksvergaben könnten dann im Rahmen von Konzeptvergaben erfolgen.

Dieses Vorgehen wurde bereits in der Vergangenheit in anderen Baugebieten erfolgreich erprobt. Voraussetzung ist jedoch, dass die Stadt im Eigentum der entsprechenden Grundstücke ist. Die notwendigen Haushaltsmittel könnten über eine Aufstockung des revolvingierenden Bodenfonds bereitgestellt werden. Hierzu wird dem Gemeinderat noch eine gesonderte Beschlussvorlage zur Beratung vorgelegt.

## 8. Grundsätze zur Baulandentwicklung

Folgende baulandpolitischen Grundsätze kommen im Gebiet zum Tragen und sollen im weiteren Verfahren verfolgt werden.

Grundsatz	Wie berücksichtigt/zu berücksichtigen
<b>Baulandpolitische Grundsätze</b>	
Innenentwicklung vor Außenentwicklung	Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Gebiet ist seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg dargestellt. Das Baugebiet „In den Matten II“ ist eine Entwicklungsfläche des Offenburger Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO).
Priorisierung	Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.11.2017 (vgl. Drucksache Nr. 143/17) soll die bauleitplanerische Entwicklung der Fläche im Jahr 2020 starten.
Baulandbereitstellungsstrategie	Das Bauland befindet sich in Privateigentum, einige Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Die Anwendung des Zwischenerwerbsmodells mit Konzeptvergaben ist zumindest in einem Teil des Gebiets ist vorgesehen. Die Vorkaufsrechtssatzung unterstützt die Entwicklung des Gebietes.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

075/21

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Ebnet, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.05.2021

Betreff: SIO – Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Baugebiets "In den Matten II" in Offenburg – Bohlsbach

Planungs- und Erschließungskosten	Die Planungs- und Erschließungskosten werden von den Eigentümern übernommen. Die Kosten für notwendige Gutachten im Rahmen der Planungen werden von den Eigentümern übernommen und durch die Stadt vorfinanziert.
Flächenbeitrag und Flächenumlegungen	Flächenbeitrag von mind. 30% der Gesamtfläche
Bauverpflichtung	Innerhalb einer Frist von 6 Jahren.
Aktive Liegenschaftspolitik	Die bereits erlassene Vorkaufsrechtsatzung für das Baugebiet (vgl. Drucksache 220/20) soll die Umsetzung der o.g. Ziele erleichtern. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob und welche ergänzenden Instrumente ggf. erforderlich sind, um eine zügige Gesamtentwicklung zu gewährleisten. Dies betrifft etwa die Frage der Fortschreibung des Grundsatzes zur aktiven Liegenschaftspolitik hin zu einer aktiven Ankaufs- und Vermarktungspolitik seitens der Stadt Offenburg. So könnte beispielsweise jedem Eigentümer und jeder Eigentümerin im Vorfeld ein Kaufangebot unterbreitet werden. Die anschließende Grundstücksvergabe könnten dann im Rahmen von Konzeptvergaben erfolgen. Die notwendigen Haushaltsmittel würden über die Fortschreibung zum revolvingierenden Bodenfonds bereitgestellt. Hierzu wird dem Gemeinderat eine gesonderte Beschlussvorlage zur Beratung vorgelegt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

075/21

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Ebnet, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.05.2021

Betreff: SIO – Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Baugebiets "In den Matten II" in Offenburg – Bohlsbach

<b>Wohnungspolitische Grundsätze</b>	
Mindestanteil an Mietwohnungsbau	Mindestanteil an Mietwohnungsbau von 20%.
Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungsbau	Mindestanteil an gefördertem Wohnungsbau von 20%. Zusätzlich soll ein Modell für preisgebundenen Wohnungsbau als Zwischensegment zum geförderten bzw. frei finanzierten Wohnungsbau entwickelt werden.
Wohnraumangebote für unterschiedliche Lebenslagen	Welche Wohnraumangebote im Detail realisiert werden, ist zum derzeitigen Stand noch nicht abschließend festgelegt. Grundsätzlich soll ein breiter Wohnungsmix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen, der auch Raum für innovative Projekte bietet (gemeinschaftliche Wohnformen, integrative Wohnformen, seniorengerechtes Wohnen, autoreduziertes Wohnen u.a.), ggf. Vorgaben für gemeinwohlorientierte/Innovative Wohnkonzepte.

<b>Planungs- und baukulturelle Grundsätze</b>	
Entwicklung von Lösungsalternativen	Ein kooperatives Wettbewerbsverfahren ist vorgesehen.
Umsetzung mit mehreren Architekten	Aufgrund der Größe des Gebietes ist davon auszugehen, dass unterschiedliche Architekten im Rahmen der Umsetzung zum Zug kommen.
Gestaltungsbeirat	Eine Beratung einzelner Gebäude im Gestaltungsbeirat, insbesondere der Geschosswohnungsbauten, ist vorgesehen.

<b>Klimapolitische Grundsätze und Grundsätze zur Klimawandelanpassung</b>	
Energiestandard	Derzeit gilt noch Kfw 55 in den Grundsätzen der Baulandentwicklung; Bund und Land verfolgen jedoch auch das

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

075/21

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Ebneht, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.05.2021

Betreff: SIO – Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Baugebiets "In den Matten II" in Offenburg – Bohlsbach

	Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands 2050, welches allein mit dem Energiestandard KfW 55 nicht sichergestellt ist. Entsprechend muss ein lokal angepasstes Energiekonzept erstellt werden.
Konzept zur Energieversorgung	Das Konzept muss auf der Basis der Ergebnisse aus der oben aufgeführten Grundlagenermittlung erstellt werden. Ziel ist eine weitgehende Klimaneutralität im gesamten Quartier.
Grün im Quartier	Aufgrund der Größe ist vorgesehen Grünflächen zur Naherholung und zum Ausgleich als Naherholungsflächen anzubieten.
Dachbegrünung	Eine Dachbegrünung ist für alle flachgeneigten Dächer vorzusehen, ebenso für Nebenanlagen, Garagen und Carports.
Ausgleichsmaßnahmen (Natur- und Artenschutz)	Werden voraussichtlich nicht erforderlich, da es sich voraussichtlich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt. Abschließend geklärt werden wird dies erst nach der Vorprüfung des Einzelfalls bzw. nach Vorlage des städtebaulichen Entwurfs.
Entwässerung und Hochwasserschutz	Eine Entwässerung, welche den Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts zum Ziel hat (Stichwort „Schwammstadt“), ist anzustreben und in der Planung zu berücksichtigen.

<b>Mobilitätspolitische Grundsätze</b>	
Mobilitätsstationen	Die Errichtung einer Mobilitätsstation im Gebiet ist vorgesehen.
Fußgänger- und Fahrradverkehr	Das Quartier soll verkehrsberuhigt sein und eng mit dem vorhandenen Fuß- und Radwegenetz verknüpft werden.
Ruhender Verkehr	Der 1:1-Stellplatzbedarf ist in der Planung zu berücksichtigen. Es sollen mindestens 10 % öffentliche Stellplätze entstehen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

075/21

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.05.2021

Betreff: SIO – Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Baugebiets "In den Matten II" in Offenburg – Bohlsbach

Private Stellplätze in verdichteten Lagen	Sind je nach Nutzungskonzept gem. dem Stellplatzschlüssel der Landesbauordnung vorzusehen.
ÖPNV	Durch die Buslinie S4 mit den Haltestellen „Am Rosenhag“, „Wilhelm-Störk-Straße“ und „Bühlerfeldstraße“ und die Buslinie „7135/7137“ mit der Haltestelle „Bohlsbach Kolonie“ wird das Gebiet mit einem Radius von 300 m komplett erschlossen.

## 9. Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss der Rahmenbedingungen zur weiteren Entwicklung des Baugebiets „In den Matten II“ durch den Gemeinderat, soll das städtebauliche Wettbewerbsverfahren vorbereitet werden. Der Auslobungstext hierzu wird dem Planungsausschuss und Gemeinderat voraussichtlich Ende 2021 vorgelegt. Die Bearbeitung der Aufgabe soll dann im 1. Halbjahr 2022 erfolgen, so dass das Verfahren bis zum Sommer 2022 abgeschlossen ist. An dem Preisgericht nehmen externe Fachleute und Vertreter der Ortschaft, des Gemeinderates bzw. der Stadtverwaltung teil.

Das Wettbewerbsgebiet hat große Bedeutung für die Ortschaft Bohlsbach ebenso wie – aufgrund der Größe der Entwicklung ebenso wie der in vielen Bereichen innovativen baulandpolitischen Zielsetzungen - die Gesamtstadt. Daher ist die Einbindung der Öffentlichkeit durch Informations- und Beteiligungsformate vorgesehen.

Auch die Eigentümer werden bereits vor Beginn des Wettbewerbs über die Rahmenbedingungen in einer eigenen Veranstaltung informiert.

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