

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/21

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
07.10.2021

1. Betreff: "Kirsch-Areal" – Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	29.11.2021	öffentlich
2. Gemeinderat	20.12.2021	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Das Ergebnis der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der überarbeitete Entwurf des ersten Preisträgers wird dem weiteren Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt.
3. Für den in der Anlage 6 dargestellten Geltungsbereich wird der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kirsch-Areal“ gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebneht, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
07.10.2021

Betreff: "Kirsch-Areal" – Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Das Betriebsgelände der Fa. Kirsch an der Moltkestraße wurde aufgegeben und steht einer Neuordnung zur Verfügung. In den Vorlagen Nr. 112/20 und Nr. 161/20 wurde bereits über die wesentlichen Inhalte der Rahmenbedingungen und der Auslobung der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung informiert.

Diese Vorlage stellt den zur Umsetzung empfohlenen und inzwischen überarbeiteten Entwurf der Mehrfachbeauftragung vor, der dem Bebauungsplan zugrunde gelegt werden soll. Ebenso soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst werden.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender 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. Ausgangslage/Sachstand

Das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Kirsch an der Moltkestraße wurde aufgegeben und steht einer Neuordnung zur Verfügung. Ein Abbruchantrag für die Bestandsgebäude wurde bereits im Kenntnissgabeverfahren gestellt; die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Derzeit werden diese 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 der derzeitige Eigentümer die Grundstücke nördlich der Carl-Blos-Straße bebauen.

Auf dem südlichen Grundstück sollen Wohnungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen realisiert werden.

Der nördliche Bereich soll ausschließlich dem Wohnen vorbehalten sein.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebnet, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
07.10.2021

Betreff: "Kirsch-Areal" – Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss

4. Durchführung einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung

Die Investoren haben sich gegenüber der Stadt bereit erklärt, für das Gelände eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Die Teilnehmerzahl wurde auf drei begrenzt. Die Teilnehmer stammten aus der Region und wurden durch die Ausloberinnen in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ausgewählt. Das städtebauliche Qualifizierungsverfahren wurde Anfang 2021 als einphasige Mehrfachbeauftragung durchgeführt.

Die Stadt Offenburg und der Gemeinderat wurden eng in das Qualifizierungsverfahren eingebunden. Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer war es, ein Baukonzept für das Gesamtgrundstück zu entwickeln und auszuarbeiten, das dann als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan dienen soll. Dabei sollte insbesondere die sich aus der Anbindung der Carl-Blos-Straße an die Moltkestraße und die damit verbundene Teilung der Grundstücksfläche berücksichtigt werden.

Dem Straßenlärm der Moltkestraße sollte im städtebaulichen Entwurf durch die Teilnehmenden durch entsprechende Maßnahmen begegnet werden. Ebenso sollten sich die Teilnehmer mit dem Lärm, der durch das Sportfeld auf dem Hof des Schillergymnasiums entsteht, auseinandersetzen.

5. Ergebnis der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung

Alle drei Planungsbüros haben fristgerecht einen städtebaulichen Entwurf abgegeben. Die Jurysitzung fand am 12.03.2021 statt. Sie setzte sich aus externen Fachleuten, den Ausloberinnen sowie Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinderatsfraktionen und der Verwaltung zusammen.

Die Beiträge wurden durch die Planungsbüros vorgestellt. Aufgrund der geringen Anzahl der Beiträge wurde auf Bewertungsrundgänge verzichtet. Es wurde auch keine Rangfolge der Arbeiten festgelegt. Von der Jury wurde die Arbeit des Büros Echo-mar/ Müller + Huber, Oberkirch einstimmig zur Umsetzung empfohlen. Die Entwürfe der Architekturbüros Michael Welle Architektur und Planschmiede Hansert + Partner wurden ebenfalls beurteilt. Die Beurteilungen der Jury zu den Arbeiten ist dem Protokoll zur Jurysitzung in Anlage 4 zu entnehmen.

Die Arbeit des ersten Preisträgers wird der weiteren Planung unter Beachtung der schriftlichen Anregungen der Beurteilung als städtebaulicher Rahmenplan zugrunde gelegt. Die Anregungen wurden zwischenzeitlich bereits in den städtebaulichen Entwurf eingearbeitet. Die Umsetzung des Baukonzeptes soll dann im südlichen Teil des Investorengrundstücks ebenfalls durch das Architekturbüro Echomar / Müller + Huber erfolgen, der nördliche Grundstücksteil wird voraussichtlich durch den

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
07.10.2021

Betreff: "Kirsch-Areal" – Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss

Grundstückseigentümer zusammen mit dem Büro Planschmiede Hansert + Partner umgesetzt.

6. Entwurf des empfohlenen Preisträgers

Aufgrund der Teilung des Grundstücks durch den Stich Carl-Blos-Straße ergeben sich für den nördlichen und den südlichen Bereich unterschiedliche Gebäudestrukturen. Der Wettbewerbsbeitrag ist in Anlage 2 dargestellt.

Nördlicher Bereich

Im Norden wird die bestehende kleinteilige Gebäudestruktur der Quartiers Carl-Blos-Straße / Hildastraße/ Moltkestraße durch drei freistehende 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Attikageschoss ergänzt. Die Gebäude werden um einen grünen Innenhof mit Spiel- und Quartiersplatz angeordnet. Damit wird die bestehende Gebäudestruktur um einen grünen Innenbereich geschlossen. So erfolgt insbesondere zur Moltkestraße ein Gebäudeschluss, der den bestehenden Innenhof mit Aufenthaltsbereichen vor dem Straßenlärm der Moltkestraße schützt. Die Gebäude werden durch eine Tiefgarage unterbaut, deren Zufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze in der Carl-Blos-Straße vorgesehen ist. Die drei Gebäude sind jeweils straßenseitig erschlossen.

Südlicher Bereich

Der Bereich südlich der Carl-Blos-Straße wird durch ein ca. 95 m langes, 4- bis 5-geschossiges Gebäude entlang der Moltkestraße geschlossen. Die Längsfassade ist durch horizontale Geschossbänderungen (versetzte Laubengangaufweitungen) strukturiert. Im Süden bildet ein 5-geschossiger Kopfbaukörper an der Ecke Zeller Straße/Moltkestraße städtebaulich den Abschluss der Bebauung. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über den Innenhof, bzw. über einen zentralen Stich über die Moltkestraße. Im Erdgeschoss ist eine eingeschobene Parkreihe und Nebenräume vorgesehen. In den Obergeschossen sind Wohnungen vorgesehen. Die Wohnungen werden über die offenen Laubengänge erschlossen, die ebenfalls als Begegnungsräume dienen sollen. Im Kopfgebäude sind Gewerbeeinheiten geplant. Alle Wohnungen sind zum Innenhof orientiert und mit hofseitigen Balkonen ausgestattet. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist ein begrünter Innenhof mit zentral gelegenen Spielplatz und Veranstaltungsfläche im Süden angeordnet. Die Stellplätze werden ebenerdig teilweise als Parkreihe im Erdgeschoss des Gebäudes und teilweise als offene Parkierung im Innenhof nachgewiesen. Die Zufahrt erfolgt über die Zeller Straße, die Ausfahrt über den neuen Stich Carl-Blos-Straße. Alle Dächer sind als begrünte Flachdächer dargestellt.

Die Beurteilung des Entwurfs des empfohlenen Preisträgers Echomar / Müller + Huber aus Oberkirch ist dem Protokoll zur Jurysitzung in Anlage 4 zu entnehmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebneht, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
07.10.2021

Betreff: "Kirsch-Areal" – Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss

7. Überarbeitung des empfohlenen städtebaulichen Entwurfs

Im Rahmen der weiteren Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurden die von der Jury genannten Punkte eingearbeitet sowie weitere Themen die sich aus der Überprüfung durch die Fachabteilungen der Verwaltung ergaben. Dies sind insbesondere:

- Einfügen einer Zäsur im Erdgeschoss des 95 m langen Gebäudes entlang der Moltkestraße,
- Verlegung der Tiefgaragenzufahrt an die nördliche Grundstücksgrenze.
- Verlegung der Stellplatzausfahrt des südlichen Bereichs an die Zeller Straße.
- Entfall des baulichen Zitats der Backsteinmauer im künftigen öffentlichen Raum.
- Die Breite des Stichts Carl-Blos-Straße für den Rad- und Fußweg wird auf 4 m festgelegt.
- Eine Fläche von 30 m² für eine erforderliche Trafostation wird an der westlichen Grundstücksgrenze zum Schillergymnasium vorgesehen.
- Für das Kopfgebäude im Süden wird ein zusätzliches sechstes Geschoss vorgesehen; dies wurde mit den fachlichen Vertreterinnen der Jury abgestimmt.
- Im nördlichen Bereich wurde aus Lärmschutzgründen zwischen den beiden Gebäuden entlang der Moltkestraße ein eingeschossiger Gebäudeteil eingeschoben, der als Nebenanlage genutzt werden soll.
- Einhaltung der Abstandsflächen.

8. Weiteres Vorgehen

8.1 Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und Aufstellung eines Bebauungsplans

Aus Sicht der Verwaltung stellt der Entwurf des zur weiteren Bearbeitung empfohlenen Entwurfs eine sehr gute Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals dar. Die Verwaltung empfiehlt daher, den überarbeiteten Entwurf (vgl. Anlage 5) den weiteren Planungen zu Grunde zu legen. Der Entwurf wird auf der Grundlage der Empfehlungen des Preisgerichts und unter Einbeziehung der verschiedenen fachlichen Überarbeitungspunkte bereits fortgeschrieben. Weiterhin wurden Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen zu den Themen Lärm und Artenschutz beauftragt bzw. erstellt. Auf dieser Grundlage soll nun der Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
07.10.2021

Betreff: "Kirsch-Areal" – Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

1. Übersichtsplan
- 2.1 Arbeit des 1. Preisträgers, Plan 1, Stand Wettbewerb 03/2021
- 2.2 Arbeit des 1. Preisträgers, Plan 2, Stand Wettbewerb 03/2021
- 3.1 Arbeit von Michael Welle Architektur, Stand Wettbewerb 03/2021
- 3.2 Arbeit von Planschmiede Hansert + Partner, Plan 1, Stand Wettbewerb 03/2021
- 3.3 Arbeit von Planschmiede Hansert + Partner, Plan 2, Stand Wettbewerb 03/2021
4. Protokoll der Jurysitzung mit der Bewertung der Arbeiten
5. Überarbeiteter städtebaulicher Rahmenplan, Stand 09/2021
6. Ansicht Moltkestraße
7. Umgriff des Bebauungsplans