

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
17.05.2023

1. **Betreff:** Plangebiet "Güterbahnhof Nord 1" - städtebaulicher und hochbaulicher Planungswettbewerb "Stadteingang Nord"

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	17.07.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	24.07.2023	öffentlich

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

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Dem Auslobungstext für den städtebaulichen und hochbaulichen Wettbewerb „Stadteingang Nord“ für das Plangebiet „Güterbahnhof Nord 1“ wird zugestimmt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
17.05.2023

---

Betreff: Plangebiet "Güterbahnhof Nord 1" - städtebaulicher und hochbaulicher Planungswettbewerb "Stadteingang Nord"

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Für die Entwicklungsfläche des früheren Güterbahnhofareals an der Okenstraße hat der Gemeinderat bereits im Jahr 2003 ein städtebauliches Strukturkonzept beschlossen, das im Jahr 2010 fortgeschrieben wurde und weiterhin Planungsgrundlage ist.

Die Grossman Group als Grundstückseigentümerin im Plangebiet „Güterbahnhof Nord 1“ möchte diese Entwicklungsfläche einer der exponierten Lage am „Stadteingang Nord“ angemessenen gewerblichen Nutzung zuführen. Hierfür soll in Abstimmung mit der Stadt Offenburg ein städtebaulicher und hochbaulicher Planungswettbewerb ausgelobt werden.

Ziel des Wettbewerbs ist die Entwicklung einer innovativen, attraktiven und zukunftsorientierten Nutzung für die Brachfläche unter Berücksichtigung der verkehrlichen und freiraumplanerischen Anforderungen und einer Aufwertung des Stadtbilds.

Der Auslobungstext wurde mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Die Vorlage dient dazu, den Gemeinderat über die Planung zu informieren und den Auslobungstext zum Wettbewerb zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

### 2. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer 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 mit Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.“

### 3. Sachstand

Im Jahr 2003 hat der Gemeinderat ein städtebauliches Strukturkonzept beschlossen, in welchem dargestellt wird, wie die nicht mehr für Bahnzwecke benötigten Flächen des Güterbahnhofareals an der Okenstraße / Bundesstraße 3 künftig städtebaulich entwickelt werden sollen. Gleichzeitig wurde ein städtebaulicher Rahmenvertrag mit der Aurelis als Grundstückseigentümer abgeschlossen. Im städtebaulichen Rahmenvertrag hat sich die Aurelis verpflichtet, das Gebiet auf der Grundlage von Erschließungsverträgen neu zu erschließen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Mahle, Britta	82-2352	17.05.2023

---

Betreff: Plangebiet "Güterbahnhof Nord 1" - städtebaulicher und hochbaulicher Planungswettbewerb "Stadteingang Nord"

---

Im südlichsten Teil des Güterbahnhofsareals zwischen der Rheinstraße und der Güterstraße war damals bereits Wohnbebauung vorhanden. An die Flächen nördlich der Güterstraße grenzten dagegen Gewerbebetriebe, und zum Teil waren auf diesen Flächen auch bereits Gewerbebetriebe ansässig.

Das beschlossene Strukturkonzept sah daher für den südlichsten Bereich des Güterbahnhofsareals zwischen der Rheinstraße und der Güterstraße eine Entwicklung mit gemischten Nutzungen vor. Für die übrigen Flächen nördlich der Güterstraße war eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Entsprechend sind diese Fläche auch in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden.

In den folgenden Jahren wurde für den Südteil der Fläche der Bebauungsplan „Güterbahnhof Süd“ aufgestellt, ein Erschließungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer Aurelis abgeschlossen und mit der Entwicklung der Fläche begonnen.

Gleichzeitig wurde das Strukturkonzept unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und des Planungsstands fortgeschrieben. Der Gemeinderat hat im Jahr 2010 beschlossen, das fortgeschriebene Strukturkonzept den weiteren Planungen für die Entwicklung der Bahnflächen zu Grunde zu legen (siehe Vorlage 080/10 und Anlage 1).

Um die städtebauliche Entwicklung auch im nördlichen Bereich des Güterbahnhofsareals voranzutreiben, wurden in der gleichen Sitzung am 11.10.2010 die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne „Güterbahnhof Nord 1“ und „Güterbahnhof Nord 2“ gefasst. In Abstimmung mit der Aurelis wurden in der Folge der Bebauungsplan-Entwurf „Güterbahnhof Nord 1“ erstellt. Am 09.12.2013 wurden vom Gemeinderat ein Konzept zur Straßenraumgestaltung der Okenstraße / Bundesstraße und die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs „Güterbahnhof Nord 1“ beschlossen (Vorlagen 096/13 und 187/13).

Das Plangebiet „Güterbahnhof Nord 1“ befand sich zu diesem Zeitpunkt weiterhin im Eigentum der Aurelis, welche das Ziel hatte, die dort vorhandenen Grundstücksflächen für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln und zu erschließen und an Ansiedlungsinteressenten zu veräußern.

In den Folgejahren hat die Aurelis dann jedoch Abstand davon genommen, diese Baulandentwicklung selbst durchführen zu wollen. Sie hat die noch in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke an die Grossmann Group veräußert. Die Grossmann Group ist in den bestehenden städtebaulichen Rahmenvertrag, welchen die Stadt Ofenbourg im Jahr 2003 mit der Aurelis geschlossen hatte, und in den bereits abgeschlossenen Erschließungsvertrag „Güterbahnhof Süd“ eingestiegen.

## 4. Städtebaulicher Wettbewerb

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 17.05.2023
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

---

Betreff: Plangebiet "Güterbahnhof Nord 1" - städtebaulicher und hochbaulicher Planungswettbewerb "Stadteingang Nord"

---

## 4.1 Zielsetzung

Die Grossmann Group hat das Ziel, die überwiegende brachliegende Entwicklungsfläche „Güterbahnhof Nord 1“, welche sich in exponierter Lage an der nördlichen Haupterschließungsachse der Stadt Offenburg befindet, für neue Nutzungen zu entwickeln.

Dies ist angesichts der hohen Nachfrage und des knappen Angebots an Bauflächen, des Ziels eines Vorrangs der Innenentwicklung und des Ziels einer attraktiven Gestaltung der Stadteinfahrt sehr zu begrüßen.

Ein Teil des Gesamtgrundstücks wird bereits gerade mit einem Gebäude für die Bundespolizei bebaut.

Nun beabsichtigt die Grossmann Group, in Abstimmung mit der Stadt Offenburg einen städtebaulichen und hochbaulichen Planungswettbewerb für den restlichen Teilbereich der Flächen auszuloben.

Ziel des Wettbewerbs ist aus Sicht des Auslobers die Schaffung einer innovativen, attraktiven und zukunftsorientierten Nutzung der Brachfläche unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anforderungen und einer Aufwertung der öffentlichen Bereiche. Auf Grund der zentralen Lage des Plangebiets an der Stadteinfahrt Okenstraße möchte die Grossmann Group hier einen neuen „Stadteingang Nord“ schaffen.

## 4.2 Wettbewerbsverfahren

Das Verfahren soll als städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit einem hochbaulichen Ideenteil für die Plausibilisierung der Flächen, Nutzungen und Kubaturen durchgeführt werden. Für den Wettbewerb sollen acht Büros vorab ausgewählt werden. Die Durchführung des Wettbewerbs soll einphasig erfolgen.

Die Bewertung der eingereichten Arbeiten ist durch ein Preisgericht vorgesehen, in welchem neben Vertretern der Grossmann Group als Auslober, auch externe Fachleute sowie Mitglieder des Gemeinderats und der Stadtverwaltung vertreten sind.

Die Kosten des Wettbewerbs werden durch den Investor getragen.

## 4.3 Aufgabenstellung

Der Auslobungstext für den Wettbewerb wurde durch den beauftragten Wettbewerbsbetreuer in enger Zusammenarbeit mit der Ausloberin und der Verwaltung erstellt. Der Auslobungstext wird dem Gemeinderat mit dieser Vorlage zur Zustimmung vorgelegt (siehe Anlage 3).

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 17.05.2023
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

---

Betreff: Plangebiet "Güterbahnhof Nord 1" - städtebaulicher und hochbaulicher Planungswettbewerb "Stadteingang Nord"

---

Im Auslobungstext sind die Aussagen des vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Strukturkonzepts für das Güterbahnhofareal berücksichtigt.

Nachfolgend sind die wichtigsten Punkte zusammenfassend dargestellt.

## Städtebauliche Aufgabenstellung

Gegenstand des Wettbewerbs ist die städtebauliche Entwicklung des ca. 2,6 ha großen Bereichs, welcher bisher als Plangebiet „Güterbahnhof Nord 1“ bezeichnet wurde. In diesem Zuge soll das Stadtbild des nördlichen Stadteingangs von Offenburg aufgewertet werden.

Auf der Entwicklungsfläche sollen gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. Neben allgemeinen gewerblichen Nutzungen sind auch weitere Nutzungen wie z.B. Dienstleistungen, Laboreinrichtungen, Gastronomie, Hotel und Tagespflege vorstellbar. Nicht zulässig sind zentrenrelevanter Einzelhandel, großflächiger Einzelhandel, Vergnügungstätten und Wohnen. Als Gebietscharakter könnte außer einem Gewerbegebiet (GE) auch ein spezifisches Sondergebiet (SO) für die genannten Nutzungen geplant werden.

Die neuentstehende Bebauung in ihrer seiner Erscheinung den nördlichen Stadteingang klar vermitteln und einen Übergang von den bestehenden großflächigen gewerblichen Bauten zur Kernstadt darstellen.

## Verkehrliche Aufgabenstellung

Im Westen des Plangebiets verläuft die Okenstraße (Bundesstraße 3). Die Maria-und-Georg-Dietrich-Straße führt heute von Süden kommend bis zum Wettbewerbsgebiet und schwenkt dann am Südrand des Wettbewerbsgebiets zur Okenstraße.

Die verkehrliche Grundkonzeption für das Wettbewerbsgebiet wurde bereits im städtebaulichen Strukturkonzept für das Güterbahnhofareal und im Bebauungsplan-Entwurf „Güterbahnhof Nord 1“ erarbeitet und ist im Wettbewerb zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist eine Neuerschließung des Areals erforderlich. Weiter ist die Trasse für eine mögliche künftige neue Bahnquerung (Nordquerung) freizuhalten und die Möglichkeit zum Bau dieser Brücke sicher zu stellen.

Eine direkte Grundstückerschließung für den KFZ-Verkehr von der Okenstraße ist aus verkehrlichen Gründen nicht zulässig. Ebenso ist eine direkte Grundstückerschließung von der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße im Süden des Plangebiets nicht zulässig. Grund hierfür ist einerseits die Nähe zum Knotenpunkt, andererseits würde dieser Straßenabschnitt entfallen, wenn es zum Bau einer Nordquerung über die Bahnstrecke käme, da sich dort die Brückenrampe befinden würde.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 17.05.2023
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

---

Betreff: Plangebiet "Güterbahnhof Nord 1" - städtebaulicher und hochbaulicher Planungswettbewerb "Stadteingang Nord"

---

Im Plangebiet ist daher eine neue öffentliche Straßenerschließung vorzusehen. Die Maria-und-Georg-Dietrich-Straße ist daher von Süden kommend bis zur nördlichen Plangebietsgrenze zu verlängern.

Damit wird auch die Möglichkeit einer künftigen Verlängerung der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße über das Wettbewerbsgebiet hinaus weiter nach Norden bis zum Grundstück der Firma Leber (Plangebiet „Güterbahnhof Nord 2“) vorbereitet, für den Fall, dass es in diesem angrenzenden Bereich zu einer städtebaulichen Entwicklung kommt. So lange diese Verlängerung nicht erfolgt ist, ist die Straße mit einer Wendeanlage abzuschließen.

Weiter ist mittig im Plangebiet eine neue Querstraße zur Okenstraße erforderlich. Diese Planstraße muss mittig im Planungsgebiet vorgesehen werden, so dass ausreichende Abstände zum südlich gelegenen Knotenpunkt Okenstraße / Englerstraße einerseits und zum nördlich gelegenen Knotenpunkt Okenstraße / Bundesstraße andererseits eingehalten werden.

Entlang der Okenstraße verläuft ein Radweg, der nicht mehr den Mindestanforderungen der Richtlinien entspricht, Ein Gehweg ist nicht durchgehend vorhanden. Im Zuge des städtebaulichen Entwurfs ist diese Situation zu verbessern und ein parallel zur Bundesstraße / Okenstraße verlaufender Geh- und Radweg nach heutigen Richtlinien vorzusehen.

Ebenso ist ein barrierefreier Ausbau der vorhandenen Bushaltestelle „Martin“ zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang vorstellbar, die Breite der bestehenden Fahrspuren der Bundesstraße 3 / Okenstraße auf das nach RAS 06 erforderliche Maß anzupassen.

## Freiraumplanerische Aufgabenstellung

Das Stadtbild des derzeitigen Stadteingangs im Norden weist hohe Defizite auf, so auch bei der freiraumplanerischen Gestaltung.

In der Planung ist vorzusehen, dass der Straßenraum der Okenstraße im Wettbewerbsgebiet nachhaltig begrünt wird.

Vorzusehen ist eine durchgehende einheitliche, konsistente und grundstücksübergreifende Gesamtgestaltung zur Verbesserung des Stadtbilds, um eine angemessene Stadteingangssituation zu schaffen, dem Besucher einen positiven Eindruck zu vermitteln und die kleinklimatische Situation dauerhaft zu verbessern.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
17.05.2023

Betreff: Plangebiet "Güterbahnhof Nord 1" - städtebaulicher und hochbaulicher Planungswettbewerb "Stadteingang Nord"

Die Begrünung soll eine Verknüpfung zwischen dem Straßenraum und dem Gebiet herstellen. Dies soll im öffentlichen sowie im angrenzenden privaten Raum entlang der Okenstraße über eine zweireihige großkronige und durchgängige Baumreihe erreicht werden, wobei die zweite Baumreihe im privaten Grundstück zu entwickeln ist. Die Bäume der Allee sind mit einem Abstand von etwa 8-12 m zueinander vorzusehen. Die geplanten Baumpflanzungen sind durch eine niedere, extensive, artenreiche Bepflanzung der Baumbete zu ergänzen.

Weiter ist im Wettbewerbsgebiet eine Begrünung der geplanten Gebäude (Dachbegrünung, im machbaren Umfang Fassadenbegrünung) und der Grundstücke vorzusehen.

## 5. Ablauf des Wettbewerbs und weitere Schritte

Es ist vorgesehen, mit dem Wettbewerb unmittelbar nach dem Beschluss des Gemeinderats zum Auslobungstext zu starten.

Die Termine sind wie folgt vorgesehen:

19.07.2023, 14:00 Uhr	Preisrichtervorbesprechung
02.08.2023	Auslobung und Ausgabe der Unterlagen
13.09.2023, 14:00 Uhr	Kolloquium und Ortsbesichtigung
Bis 27.10.2023	Abgabe der Planungsarbeiten
08.12.2023	Jurysitzung

Je nach Ergebnis des Wettbewerbs wird im weiteren Verfahren eine Weiterentwicklung des Bebauungsplan-Entwurfs „Güterbahnhof Nord 1“ zu prüfen sein. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist der Abschluss eines Erschließungsvertrags zur Erschließung des Areals beabsichtigt.

### Anlagen:

1. Städtebauliches Strukturkonzept 2010
2. Übersichtsplan des Wettbewerbsgebiets
3. Auslobungstext (Entwurf)
4. Bebauungsplan-Entwurf „Güterbahnhof Nord 1“ aus dem Jahr 2013