



Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb
mit Hochbau Ideenteil

„Stadteingang Nord“ Offenburg

Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg

23. Mai 2023

alea real GmbH
Karlsruher Straße 3 | 79108 Freiburg
+49 761 51460154 | info@alea-real.de

Geschäftsführer: Andreas Rau, Peter Gresens
Amtsgericht Freiburg: HRB 722128
Umsatzsteuer-ID: DE 331949582

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



INHALTS- VERZEICHNIS

Teil A: Auslobungsbedingungen	III	1.19	Nutzung	9
1 Allgemein	1	2	Termine	10
1.1 Bedingungen und Ablauf	1	Teil B: Aufgabenbeschreibung		11
1.2 Ausloberin	2	1 Die Stadt Offenburg		12
1.3 Wettbewerbsbetreuung	2	2 Stadteingang zur Kernstadt Offenburg		13
1.4 Unterlagen.....	2	3 Allgemeine Aufgabenbeschreibung		15
1.5 Anlass, Zweck und Gegenstand	3	4 Plangebiet		16
1.6 Art, Verfahren und Ziel	3	4.1 Beschreibung Plangebiet.....		16
1.7 Einzureichende Unterlagen.....	4	4.2 Bau- und Planungsrecht		20
1.8 Einreichung der Arbeiten, Kennzeichnung	6	4.3 Planungsrecht		22
1.9 Zulassung der Arbeiten, Voraussetzungen, bindende Vorgaben....	6	4.4 Hochbau Ideenteil.....		24
1.10 Rückfragenkolloquium mit Ortsbesichtigung	6	4.5 Baugrund		25
1.11 Vorprüfung.....	7	4.6 Altlasten		25
1.12 Preisgericht	7	4.7 Baulasten		25
1.13 Wertungskriterien.....	8	4.8 Eisenbahnrechtliche Widmung		26
1.14 Ergebnis.....	8	4.9 Leitungen und Telekommunikation		26
1.15 Eigentum	8	4.10 Gewässer / Kanäle		26
1.16 Prämierung.....	9	4.11 Denkmalschutz		26
1.17 Fragen zum Verfahren	9	4.12 Güterzugtunnel		26
1.18 Nachprüfung	9	4.13 Grünstrukturen	Fehler! Textmarke nicht definiert.	

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



INHALTS- VERZEICHNIS

4.14	Energiekonzept / Nachhaltigkeit.....	29
4.15	Neubau Bundespolizei.....	29
4.16	Verkehrskonzept.....	30
4.17	Private PKW- und Fahrrad-Stellplätze.....	34
4.18	Photovoltaikpflicht.....	34
4.19	Elektromobilität.....	34
4.20	Entwässerung.....	35
4.21	Lärmimmissionen.....	35
4.22	Allgemeine Vorgaben.....	35
	Teil C: Anlagen.....	1

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg

**Teil A: Auslobungsbedingungen**

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



BEDINGUNGEN UND ABLAUF

1 Allgemein

1.1 Bedingungen und Ablauf

Sie werden gebeten, die Auslobungsunterlagen nebst aller Anlagen sorgfältig durchzulesen und diese auf ihre Vollständigkeit zu prüfen.

Der städtebauliche Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil wird aufgrund der Nähe zu Frankreich sowie zur Förderung der Vielfalt der Entwürfe und Ideenansätze grenzüberschreitend ausgelobt. Für den Wettbewerb wurden daher von der Ausloberin in enger Abstimmung mit der Stadt Offenburg vorab acht Büros, darunter zwei Französische, ausgewählt. Diese sind:

- Büro 1
- Büro 2
- Büro 3
- Büro 4
- Büro 5
- Büro 6
- Büro 7
- Büro 8

Oben genannten Büros wurden die Unterlagen digital am 02.08.2023 zur Verfügung gestellt.

Die Auslobung sowie die Anlagen und weitere im Verlauf des Wettbewerbs entstandene Unterlagen dürfen nur im Rahmen dieses Wettbewerbs verwendet werden. Ein anderweitiges Verwenden jeglicher Art ist ohne eine schriftliche Zustimmung der Ausloberin nicht gestattet.

Wir bitten Sie zu berücksichtigen, dass die Übermittlung von Antworten, Auskünften und Unterlagen in diesem Verfahren über die von Ihnen zur Verfügung gestellte E-Mail-Adresse erfolgt. Bitte stellen Sie daher sicher, dass die Kommunikation über dieses Medium und die von Ihnen angegebene Adresse gewährleistet ist.

Mit der Bestätigung der Teilnahme am Verfahren bzw. Entgegennahme der Auslobungsunterlagen bestätigen Sie, dass die von Ihnen übermittelten Informationen und Daten, insbesondere auch personenbezogene Daten, zum Zwecke der Durchführung dieser Mehrfachbeauftragung von der Ausloberin und der Organisationsstelle elektronisch gespeichert und verarbeitet werden.

Die Auslobung ist für die Teilnehmer, die Ausloberin sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

Die Sprache des Wettbewerbs ist deutsch.

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



ALLGEMEIN

1.2 Ausloberin

GBO Nord GmbH
vertreten durch
Herrn Jürgen Grossmann
Bahnhofplatz 1
77694 Kehl

In Abstimmung mit der Stadt Offenburg
vertreten durch
Fachbereich 3 – Stadtplanung und Baurecht
Ansprechpartner Leon Feuerlein
Wilhelmstraße 12
77654 Offenburg

1.3 Wettbewerbsbetreuung

alea real GmbH
Unterwerkstraße 5
79115 Freiburg
mail: OG-Stadteingang-Nord@alea-real.de

1.4 Unterlagen

Die vollständigen Unterlagen zur Planung werden den Teilnehmern des Wettbewerbs am 02.08.2023 übersandt.

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmern zur Verfügung gestellt:

- Teil A der Auslobung: Auslobungsbedingungen
- Teil B der Auslobung: Wettbewerbsaufgabe
- Teil C der Auslobung: Anlagen
 - Anlage 01: Formblätter Kennzahlen und Gebäudewerte
 - Anlage 02: Verfassererklärung
 - Anlage 03: Denkmalschutz Kulturdenkmal
 - Anlage 04: Lageplan
 - Anlage 05: Bebauungsplan
 - Anlage 06: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
 - Anlage 07: Leitungspläne
 - Anlage 08: Honorarformblatt
 - Anlage 09: Planung Neubau Bundespolizei
 - Anlage 10: Plan Güterzugtunnel
 - Anlage 11: Plandarstellung Nordquerung
 - Anlage 12: Prinzipskizze Straßenraumaufteilung

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



ANLASS UND ART DES WETTBEWERBS

1.5 Anlass, Zweck und Gegenstand

Die GBO Nord GmbH, vertreten durch Herrn Jürgen Grossmann ist Eigentümerin der Flurstücke 9107, 9104, 9112/4 und 9105 in der Okenstraße und der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße in 77652 Offenburg (nachfolgend „Entwicklungsfläche Stadteingang Nord“) und beabsichtigt diese in enger Abstimmung mit der Stadt Offenburg zu entwickeln und einer neuen Nutzung zuzuführen. In diesem Zuge soll auch der nördliche Stadteingang der Stadt Offenburg aufgewertet werden. Neben der Bebauung der Entwicklungsfläche soll auch eine Aufwertung der öffentlichen Bereiche durch Grünstrukturen sowie eine Aufwertung der verkehrlichen Situation erfolgen.

Vor dem Hintergrund der exponierten Lage an der nördlichen Haupterschließungsachse der Stadt Offenburg, stellt das, direkt an der B3/Okenstraße gelegene, Entwicklungsgebiet den Übergang des Ortsteils Bohlsbach zur Kernstadt Offenburg dar. Zudem ist aktuell in der nördlichen Kernstadt keine Überquerung der Bahnlinie vorhanden. Hier könnte der Neubau einer Brücke über die Bahnanlagen im südlichen Bereich der Entwicklungsfläche - die sogenannten Nordquerung - erfolgen, wodurch die Entwicklungsfläche zusätzlich an Bedeutung gewinnen würde. Darüber hinaus handelt es sich um eine der wenigen verbleibenden, aktuell unbebauten Restflächen in Nähe zum vorgesehenen Neubau des Klinikums.

Um die gewünschte Neubebauung in einen homogenen Gesamtkontext stellen zu können und der Lage und Chance der Gestaltung des nördlichen Stadteingangs gerecht zu werden, soll ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit einem Hochbau Ideenteil zur

Weiterentwicklung und Plausibilisierung des städtebaulichen Teils und der Flächen und Kubaturen ausgelobt werden.

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Entwicklung der ca. 2,6 ha. Umfassenden, oben genannten Flurstücke. Die Wettbewerbsaufgabe ist in Teil B dieser Auslobung näher beschrieben.

Ziel des Wettbewerbs ist die Schaffung einer innovativen, attraktiven und zukunftsorientierten Nutzung der Brachfläche unter Berücksichtigung der verkehrlichen Situation und Aufwertung der öffentlichen Bereiche.

1.6 Art, Verfahren und Ziel

Das Verfahren wird als städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit einem Hochbau Ideenteil für die Plausibilisierung der Flächen, Nutzungen und Kubaturen durchgeführt. Für den Wettbewerb werden von der Ausloberin acht Büros vorab ausgewählt.

Die Durchführung des Wettbewerbs erfolgt einphasig, die Bewertung erfolgt anonym.

Die Bewertung der eingereichten Arbeiten erfolgt durch eine Jury anhand der unter 1.13 genannten Kriterien.

Der Auftraggeber beabsichtigt, vorbehaltlich der Finanzierung und Realisierung, einen der Preisträger mit den weiteren Planungen des städtebaulichen Entwurfs sowie der Leistungsphasen 1 und 2 des Hochbauideenteils zu beauftragen.

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



EINZUREICHENDE UNTERLAGEN 1.7 Einzureichende Unterlagen

Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten sind nicht zulässig.

Im Einzelnen werden von den Teilnehmern die folgenden Leistungen gefordert:

Insgesamt sind zwei Plansätze (1 x Präsentationsplansatz, 1 x Plansatz für die Vorprüfung) gedruckt und digital abzugeben. Plandarstellungen sind zu norden, Pläne zu rollen. Die eingereichten Pläne werden bei der Sitzung des Preisgerichts nebeneinander aufgehängt. Es ist vorgesehen, die Pläne in der Preisgerichtssitzung auf einer Stellwand zu präsentieren. Die Plansätze dürfen daher maximal die Maße von zwei DIN A0 (hochkant) haben.

- **Städtebauliches Konzept** mit Hochbau Ideenteil im Lageplan genodet, **M 1:500** mit folgenden Eintragungen:
 - Anordnung und Gruppierung der Baukörper mit Dachaufsicht
 - Anzahl der Geschosse, Dachform und Höhe der Gebäude (First- und Traufhöhen)
 - Grün- und Freiraumplanung, Vegetationsstrukturen, Wegebeziehungen, Maßnahmen zur Klimawandelanpassung.
 - Systematik und Gestaltung der privaten und öffentlichen Räume und Quartiersplätze.
 - Erschließungskonzept mit den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, Zufahrten und Feuerwehzufahrten, Wendemöglichkeiten, Gehwegen und Eingängen.
 - Darstellung der geplanten Nutzungen als Piktogramm.
 - Parkierungsflächen, Tiefgarage gestrichelt.

- Beispielhafter Ausschnitt mit EG-Grundrisstypologie im M 1:500
- Darstellung der Grundstücksgrenzen und darüber hinaus aller angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.
- Das städtebauliche Konzept ist grundsätzlich ohne Skizzierung der Nordquerung darzustellen. Um jedoch die Funktionsfähigkeit unter Berücksichtigung der Nordquerung nachzuweisen ist zusätzlich eine Plandarstellung des städtebaulichen Konzepts mit nachrichtlicher Darstellung der Nordquerung entsprechend der Plandarstellungen der Stadt Offenburg (Anlage 11) und in diesem Zusammenhang möglicherweise erforderlichen Anpassungen einzureichen.
- Auf dem Plansatz der Vorprüfung sind zudem Abstandsflächen einzuzeichnen
- **Schematische Grundrisse des Hochbau Ideenteil, Maßstab 1:200** (Schematische Darstellung aller Ober- und Untergeschosse bzw. Regelgeschoss)
 - Darstellung der Grundstücksgrenzen, Außenanlagen und angrenzenden Gebäude im Erdgeschossplan
 - Eintragung der Nutzungsbezeichnung
 - Darstellung der Schnittführung

Darstellung von Maßketten

- Auf dem Plansatz der Vorprüfung sind zusätzlich die Raumflächen der Nutzungsbereiche unterschiedlich farbig hervorzuheben und die Nutzflächen anzugeben.

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

- **Schnitte, Maßstab 1:200**, welche dem besseren Verständnis des Konzeptes dienen (alle erforderlichen, mind. 2). Die Geschosshöhen, die lichten Raumhöhen und die Höhenquoten sind zu vermaßen.
- **Ansichten, Maßstab 1:200**, welche dem besseren Verständnis des Konzepts dienen und einen atmosphärischen Eindruck des Hochbau Ideenteils vermitteln sollen. Die Höhen der Baukörper sind anzugeben.
- **Erläuterungsbericht** zum Entwurf auf maximal zwei DIN A4 Seiten, auch auf den Plänen abzudrucken.
- **Erläuternde Skizzen** zum städtebaulichen Entwurf und Hochbau Ideenteil, zu den Bebauungskonzepten und Stadträumen sind auf den Plänen zugelassen (auch perspektivische Skizzen). Die Teilnehmer können optional max. drei Visualisierungen einreichen. Weitere Visualisierungen werden nicht berücksichtigt und bei der Bewertung abgedeckt.
- **Berechnung und Darstellung** der städtebaulichen Kennzahlen nach Formblatt Anlage 01.
- **Flächenberechnung** der geplanten BGF nach Formblatt Anlage 01.
- **Gesamtflächenbilanz** nach Nutzungsarten (Nutzungsplan) im Maßstab 1:500.
- **Berechnung der Gebäudewerte** getrennt für oberirdische und unterirdische Gebäudeteile nach Formblatt Anlage 01, Berechnung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze unter Annahme von Büronutzung sowie Darstellung der Unterbringung dieser (rechnerisch und grafisch).
- **Verfassererklärung**, gemäß Anlage 02 in einem mit der Kennzahl versehenen, undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag, bezeichnet als „Verfassererklärung“. Bei Einreichung der Arbeit haben

die Teilnehmer in der Verfassererklärung ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner anzugeben. Juristische Personen oder Partnerschaften haben außerdem den bevollmächtigten Vertreter anzugeben.

- **Einsatzmodell**, auf der zur Verfügung gestellten Einsatzplatte, Abweichendes Abgabedatum, siehe Punkt 1.8.
- **Für die Vorprüfung**
 - Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
 - Sämtliche Pläne in digitaler Form, Dateiformat PDF und DWG / DXF (mind. 150 dpi).
 - Die Abgabepläne im Format JPG / PDF (mind. 150 dpi).
 - Sämtliche Pläne als Verkleinerung im Format DIN A3.
 - Eine zweite Fassung der Pläne (Papierausdrucke im Original), gefaltet oder gerollt auf DIN A0.
 - Erläuterungsbericht ausgedruckt A4 und als DOC / DOCX.
 - Digitale Unterlagen sind auf einem USB-Stick zur Verfügung zu stellen, andere Datenträger sind ausgeschlossen.

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



EINZUREICHENDE UNTERLAGEN 1.8 Einreichung der Arbeiten, Kennzeichnung

Die einzureichenden Unterlagen sowie das Modell sind (mit Ausnahme der Verfassererklärung) in allen Teilen (Pläne, Datenträger, Couvert Verfassererklärung, ...) nur durch eine sechsstellige Kennzahl innerhalb einer Fläche von 1 cm x 6 cm zu kennzeichnen (auf den Plänen rechts oben).

Der Abgabetermin für die geforderten Unterlagen ist der 27.10.2023 um 11:00 Uhr. Spätestens zu diesem Zeitpunkt ist die Arbeit inkl. aller unter Ziffer 1.7 aufgeführten Unterlagen bei der Verfahrensbetreuung unter der nachfolgenden Adresse einzureichen:

„Wettbewerb Stadteingang Nord – NICHT ÖFFNEN –“

**alea real GmbH
Unterwerkstraße 5
79115 Freiburg**

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.

Abweichend hiervon kann das Modell am 10.11.2023 bis spätestens 11:00 Uhr unter oben genannter Adresse eingereicht werden. Zur Wahrung der Anonymität ist auch hier als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.

1.9 Zulassung der Arbeiten, Voraussetzungen, bindende Vorgaben

Zur Beurteilung durch das Preisgericht zugelassen werden alle Arbeiten der zur Bearbeitung der Planungsaufgabe aufgeforderten Teilnehmer, die nachfolgende Voraussetzungen erfüllen:

- Erfüllung der formalen Bedingungen.
- Termingerechter Eingang aller geforderter Unterlagen.
- Kein erkennbarer Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität.

Inhaltlich bindende Vorgaben bestehen nicht. Die Teilnehmer bleiben bis zum Abschluss des Wettbewerbs anonym.

1.10 Rückfragenkolloquium mit Ortsbesichtigung

Von Seiten der Ausloberin und Verfahrensbetreuung ist eine gemeinsame Ortsbesichtigung mit anschließendem Kolloquium am 13.09.2023 um 14:00 Uhr angesetzt. Die Ortsbesichtigung dient insbesondere dazu, dass sich die Planer ein Bild des Grundstücks, den vorhandenen Nutzungsarten und Höhenniveaus der Umgebungsbebauung sowie der verkehrlichen Situation im Umfeld machen können.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wird zudem die Intention der Entwicklung und die Aufgabenstellung durchgesprochen sowie die Möglichkeit gegeben, um weitere offene Fragen zu klären.

Die Büros haben darüber hinaus die Möglichkeit, sich über die örtlichen Gegebenheiten des frei zugänglichen Areals selbstständig zu informieren und gegebenenfalls Rückfragen zu stellen.

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



VORPRÜFUNG UND PREISGERICHT

1.11 Vorprüfung

Die eingegangenen Unterlagen werden durch die alea real GmbH vorgeprüft. Falls erforderlich, können weitere Sachverständige hinzugezogen werden. Dabei vergewissert sich die Ausloberin, dass alle an der Vorprüfung beteiligten Personen unabhängig sind. Sämtliche maßgeblichen Entscheidungen und Bewertungen erfolgen ausschließlich durch die Ausloberin und das Preisgericht.

1.12 Preisgericht

Die Bewertung der Arbeiten erfolgt durch ein Preisgericht. Die Sitzung des Preisgerichts findet voraussichtlich in der 44. KW 2022 im Foyer des Eiermann-Neubaus statt. Die Jury tagt in nicht öffentlicher Sitzung. Die Jury setzt sich wie folgt zusammen:

Sachpreisrichter (ständig anwesend, stimmberechtigt)

- Marco Steffens, Oberbürgermeister, Stadt Offenburg
- Fraktionsvertreter 1
- Fraktionsvertreter 2
- Fraktionsvertreter 3
- Jürgen Grossmann, Investor, GBO Nord GmbH
- Mila Grossmann, Architektin, Grossmann Group

Fachpreisrichter (ständig anwesend, stimmberechtigt)

- Oliver Martini, Baubürgermeister, Stadt Offenburg
- Sami Hadi, Architekt, GBO Nord GmbH
- Svetozar Ivanoff, Architekt, GBO Nord GmbH
- Prof. Wolfgang Riehle, Architekt und Stadtplaner, Domino Holding
- Prof. Zvonko Turkali, Architekt, TURKALI ARCHITEKTEN

- Prof. Gerd Gassmann, Architekt, gassmann architekten
- Axel Lohrer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, lohrer.hochrein
- Dea Ecker, Architektin, Ecker Architekten (angefragt)

Vertreter (ständig anwesend, nicht stimmberechtigt)

- Fraktionsvertreter 1.2
- Fraktionsvertreter 2.2
- Fraktionsvertreter 3.2
- Sachpreisrichter 1.2
- Fachpreisrichter 1.3
- Daniel Ebneith, Leiter Fachbereich Stadtplanung und Baurecht, Stadt Offenburg
- Leon Feuerlein, Leiter Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung, Stadt Offenburg

Verfahrensbetreuung / Vorprüfung

- Peter Gresens, alea real GmbH
- Selina Benitz, alea real GmbH
- Amrei Bär, Abteilung Verkehrsplanung, Stadt Offenburg
- Britta Mahle, Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung, Stadt Offenburg
- Katrin Helmchen, Abteilung Grünflächen und Umweltschutz, Stadt Offenburg

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



ERGEBNIS, EIGENTUM

1.13 Wertungskriterien

Die eingereichten Arbeiten werden vom Preisgericht anhand der nachfolgenden Kriterien objektiv bewertet. Die Reihenfolge der nachfolgenden Kriterien spiegelt keine Gewichtung oder Priorität wider.

- Gestalterische und räumliche Qualität des städtebaulichen Entwurfs
- Qualität und städtebauliche Vertretbarkeit der angebotenen Nutzungstypologien
- Gestalterische und räumliche Qualität des Freiraumkonzepts u. a. vor dem Hintergrund des Klimawandels
- Qualität, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit der Verkehrserschließung, einschließlich Parkierung
- Qualität und Funktionalität der Außenanlagen
- Wirtschaftlichkeit (Verhältnis zwischen Erschließungs- und Bauflächen, Attraktivität der Vermarktung des Grundstücks, Flexibilität des Konzepts, Parzellierung, Umsetzbarkeit in Bauabschnitten, Planerische Kennwerte)

1.14 Ergebnis

Das Preisgericht gibt eine Empfehlung ab, welcher Entwurf der weiteren Planung und dem im Anschluss an den städtebaulichen Realisierungswettbewerb aufzustellenden bzw. zu ändernden Bebauungsplan zu Grunde gelegt werden soll, und legt eine Rangfolge der Arbeiten fest.

Das Ergebnis der Bewertung wird allen Teilnehmern durch Zusendung eines Informationsschreibens über die Preisgerichtssitzung mitgeteilt.

Eine Vorstellung der Arbeiten in den politischen Gremien ist vorgesehen.

Die Ausloberin stellt spätestens einen Monat nach der Entscheidung des Preisgerichts alle eingereichten Wettbewerbsarbeiten mit Namensangaben der Verfasser und unter Auslegung des Protokolls öffentlich aus.

Mit der Teilnahme an diesem Wettbewerb stimmen die Teilnehmer der Veröffentlichung von Planunterlagen, Fotos des Wettbewerbs, der Nennung von Namen und der weiteren Dokumentation des Projekts zu.

1.15 Eigentum

Die im Zuge des Wettbewerbs erbrachten Entwürfe bleiben im Eigentum der Ausloberin. Die Nutzung der Arbeiten und das Recht zur Erstveröffentlichung sind in § 8 (3) RPW geregelt.

Die Ausloberin stellt der Stadt Offenburg den weiter zu verfolgenden Entwurf zur Verfügung. Weitere Nutzungen können auf Anfrage mit der Ausloberin abgestimmt werden.

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



PRÄMIERUNG, RÜCKFRAGEN

1.16 Prämierung

Als Wettbewerbssumme stellt die Ausloberin für die städtebaulichen Leistungen und den Hochbau Ideenteil einen Gesamtbetrag in Höhe von 100.000 € zur Verfügung.

Es werden folgende Preise ausgelobt:

1. Preis: 30.000 €

2. Preis: 17.500 €

3. Preis 12.500 €

Jeder Teilnehmer erhält darüber hinaus eine Vergütung in Höhe von 5.000 €.

Die Aufteilung der Wettbewerbssumme sowie die Vergabe von Anerkennungen kann durch einstimmigen Beschluss des Preisgerichts neu festgelegt werden. Die zuerkannten Preisgelder verbleiben den Planverfassern. Die gesetzliche Umsatzsteuer ist in den genannten Beträgen nicht enthalten. Bei der Auszahlung an ausländische Preisträger wird die Mehrwertsteuer von der Ausloberin in Deutschland abgeführt, bei in Deutschland ansässigen Unternehmen wird diese zusätzlich ausgezahlt.

1.17 Fragen zum Verfahren

Im Zuge der Bearbeitung des Wettbewerbs besteht die Möglichkeit, Rückfragen zu stellen. Rückfragen sind schriftlich bis zum 13.10.2023 an unten genannte Mailadresse zu stellen. Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt zeitnah in einem regelmäßigen Turnus. Die Antworten werden allen Teilnehmern am Verfahren zur Verfügung gestellt. Die letzte Beantwortung der Rückfragen erfolgt bis zum 20.10.2023.

Rückfragen: OG-Stadteingang-Nord@alea-real.de

1.18 Nachprüfung

Die Wettbewerbsteilnehmer können Verstöße gegen das, in der Auslobung festgelegte, Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren gegenüber der Ausloberin innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls rügen.

1.19 Nutzung

Weder die Auslobung, die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige Genehmigung der Ausloberin auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden. Die Wettbewerbsarbeiten dürfen von der Ausloberin und der Stadt Offenburg zum Zwecke der Wettbewerbsdokumentation veröffentlicht werden.

Die Unterlagen aller Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Alle sonstigen Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz verbleiben bei den Verfassern.

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



TERMINE

2 Termine

Preisrichtervorbesprechung 19.07.2023, 14:00 Uhr

Auslobung und Ausgabe der Unterlagen 02.08.2023

Kolloquium und Ortsbesichtigung 13.09.2023, 14:00 Uhr

Frist Rückfragen 13.10.2023

Letzte Rückfragenbeantwortung 20.10.2023

Abgabe Planungsarbeiten bis 27.10.2023, 11:00 Uhr

Abgabe Modell bis 10.11.2023, 11:00 Uhr

Jurysitzung voraussichtlich 48. KW 2023

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg

**Teil B: Aufgabenbeschreibung**

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



DIE STADT OFFENBURG

1 Die Stadt Offenburg



Offenburg liegt in der Ortenau am westlichen Rand des Mittleren Schwarzwalds zwischen Freiburg und Karlsruhe, ca. 20 km östlich von Straßburg. Die frühere Reichsstadt ist die Kreisstadt und größte Stadt des Ortenaukreises. Offenburg ist ein Oberzentrum innerhalb der Region Südlicher Oberrhein. Die Stadt mit ihren über 60.000 Einwohnern liegt idyllisch zwischen Rebhängen im Osten und Obstwiesen im Südwesten. Offenburg hat viele Attraktivitäten: Messe- und Medienstadt, Kultur- und Einkaufsstadt, Weinstadt. Wer an einem der vielen Offenburger Sonnentage im Stadtzentrum im Straßencafé sitzt, spürt sofort, warum diese Stadt so heißt: Die Offenburger sind aufgeschlossen, das Stadtbild ist heiter und sympathisch, die Atmosphäre freundlich und angenehm, leicht, offen – Offenburg ist eine europäische Wohlfühlstadt. Umgeben von einer der schönsten Landschaften Deutschlands.

Offenburg wurde nach dem Landesentwicklungsplan 1996 vom Mittelzentrum zum Oberzentrum aufgestuft, dem die Mittelzentren Achern, Haslach/Hausach/Wolfach, Kehl und Lahr/Schwarzwald zugeordnet sind.

Es ist damit neben Freiburg das zweite Oberzentrum der Region Südlicher Oberrhein. Für die umliegenden Gemeinden übernimmt das Oberzentrum Offenburg auch die Funktion des Mittelbereichs.

Durch die Bundesautobahn A5 (Karlsruhe – Basel), sowie die Bundesstraßen B3 und B33 ist Offenburg an das überregionale Straßennetz, auch in die Schweiz und Frankreich, gut angebunden. Ebenso verfügt Offenburg über einen Bahnhof, welcher wichtiger Knotenpunkt sowie ICE- und TGV-Halt ist. Von ihm führen stündliche Fernverkehrsverbindungen mit Direktverbindung u.a. nach Hamburg, Berlin, Köln, Düsseldorf, München, Straßburg, Paris, Bordeaux, Basel, Zürich, Chur und Amsterdam.

Das Stadtgebiet Offenburgs gliedert sich in die Kernstadt und die im Rahmen der Gemeindereform der 1970er-Jahre eingegliederten Gemeinden und heutigen Ortsteile Bohlsbach, Bühl, Elgersweier, Fessenbach, Griesheim, Rammersweier, Waltersweier, Weier, Windschlag, Zell-Weierbach und Zunsweier.

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



STADTEINGANG ZUR KERNSTADT OFFENBURG

2 Stadteingang zur Kernstadt Offenburg



Die Kernstadt Offenburg ist für den Kraftfahrzeugverkehr mit vier Hauptverkehrsachsen angebunden. Von Süden und Süd-Osten kommend führen die Bundesstraßen B 3 und B 33 gemeinsam nach Offenburg. Diese Achse stellt die Anbindung der südlich und südöstlich von Offenburg liegenden Gemeinden dar. Dieser Stadteingang wird durch die Messe Offenburg, die Oberrheinhalle und das „Burda-Hochhaus“ städtebaulich geprägt.

Westlich wird die Kernstadt über die Bundesstraße B 33a erschlossen, welche neben den westlich gelegenen Gemeinden auch das französische Straßburg, das Elsass und über die Autobahn A 5 die Nord-Süd-Achse Basel-Karlsruhe mit Offenburg verbindet. Diese Achse bildet den Stadteingang sowohl von Frankreich als auch von Freiburg und der Schweiz oder von Norden kommend. Von dieser Richtung dominieren ebenfalls die Messe, die Oberrheinhalle, sowie das dahinterliegende „Burda-Hochhaus“ den Stadteingang.

Von Nord-Osten kommend verbindet die B 3, welche in die Okenstraße übergeht das Achertal und das Renchtal mit Offenburg. Hier befindet sich auch das Plangebiet am Übergang des Ortsteils Bohlsbach zur Kernstadt Offenburg. Der Offenburger Bahnhof als weiterer wichtiger Stadteingang liegt ebenfalls in der Nähe des Plangebiets. Der Offenburger Bahnhof hat sowohl als ICE-Halt als auch als Regionalverkehrsknotenpunkt eine besondere Bedeutung.

Aktuell ist der Stadteingang von Norden vor allem durch Industrie- und Gewerbeflächen am Übergang zu Mischflächen und städtischen Gebieten geprägt. Er befindet sich jedoch durch die abschnittsweise Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofareals seit 2003 auf Basis eines städtebaulichen Strukturkonzepts im stetigen Wandel. Zwischenzeitlich wurde bereits der südliche Bereich umgesetzt. Nun soll der nördliche Teil, in welchem sich das Plangebiet befindet, entwickelt werden.

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



**STADTEINGANG
ZUR KERNSTADT
OFFENBURG**

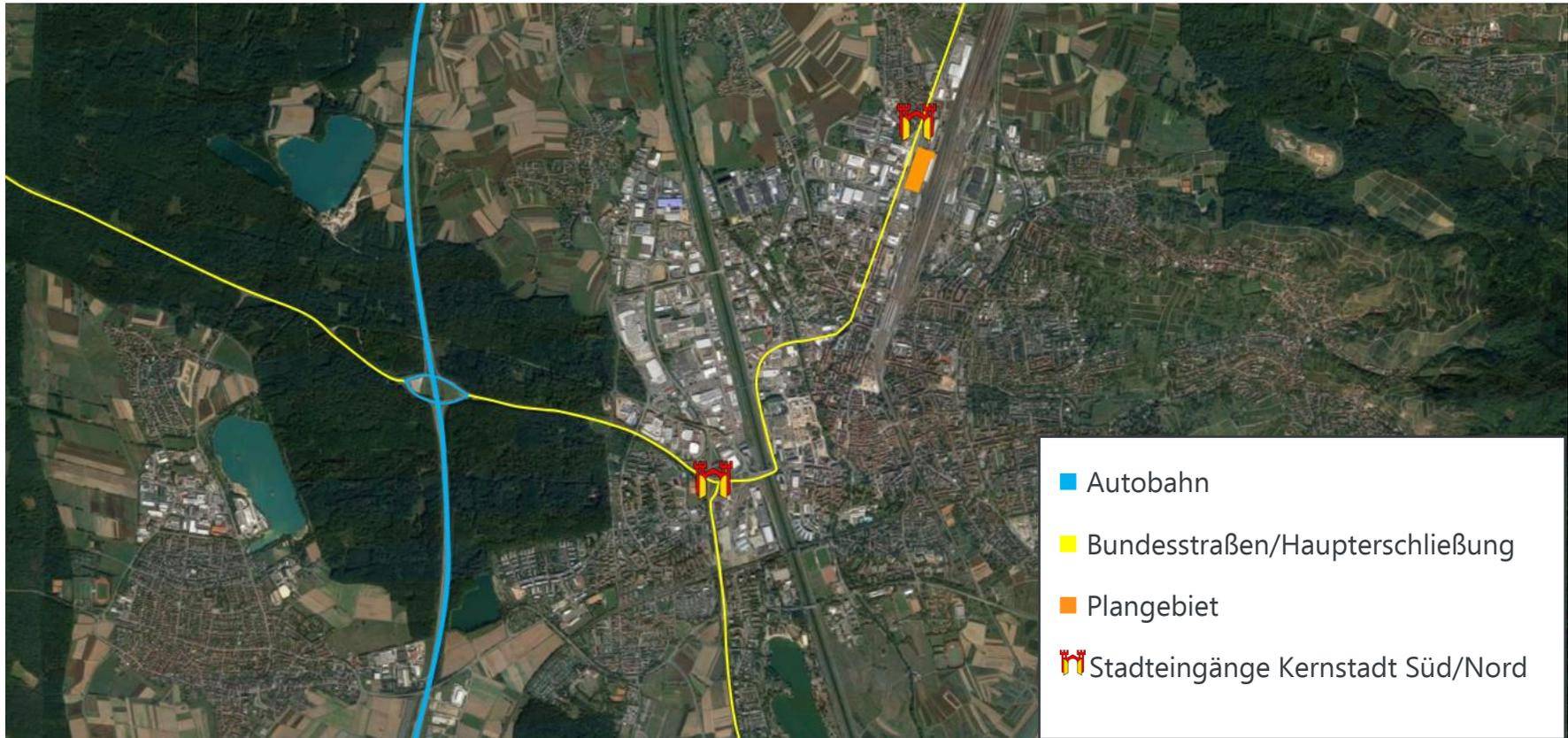


Abbildung 1: Stadteingänge Kernstadt

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



ALLGEMEINE AUFGABEN- BESCHREIBUNG

3 Allgemeine Aufgabenbeschreibung

Ziel der Auslobung ist die Erlangung eines Leitbilds, um das Grundstück zu einem stadteingangsgestaltenden Element zu entwickeln, welches sich städtebaulich und architektonisch hervorhebt, eine angemessene Antwort als nördlicher Stadteingang und auf den südlichen Stadteingang mit dem „Burda-Hochhaus“ liefert und sich hinsichtlich der Nutzungen in das Stadtbild und das umliegende Gebiet einfügt.

Auf der Entwicklungsfläche sollen gewerbliche Nutzungen untergebracht werden, um der hohen Nachfrage nach qualitativ hochwertigem und gut erschlossenen Gewerbeflächen in der Stadt Offenburg gerecht zu werden. Hierbei sind neben allgemeinen gewerblichen Nutzungen auch die unter 4.3.1 genannten Nutzungen grundsätzlich vorstellbar. Die Planenden haben ein flexibles, in sich schlüssiges Gesamtkonzept zu entwickeln, welches das Zusammenspiel der unterschiedlichen Nutzungen berücksichtigt. Die umliegenden Gewerbe- und Industriegebiete sollen dabei in ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

Die Umsetzung kann nach Rücksprache mit den Behörden auch abschnittsweise erfolgen.

Auslobung

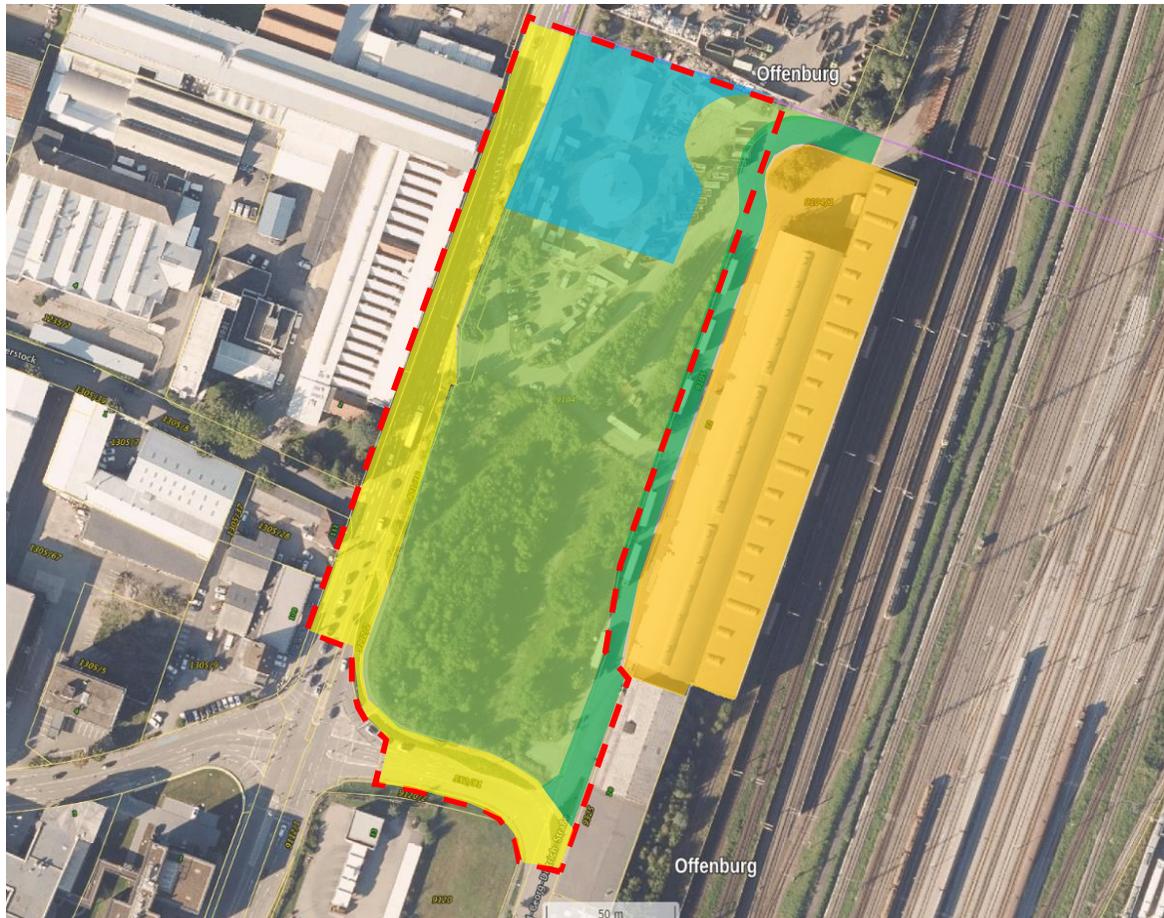
Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



PLANGEBIET

4 Plangebiet

4.1 Beschreibung Plangebiet



- Gesamtes Betrachtungsgebiet
- Hauptfläche Plangebiet, Eigentum Ausloberin
- Privatstraße, Eigentum Ausloberin, kann verlegt werden, künftig Ausbau zur öffentlichen Straße, Erschließung der ETG-Halle sowie der DB-Gleisanlage muss sichergestellt werden
- Öffentliche Flächen, Eigentum Stadt, dürfen für Erschließung / Aufwertung Verkehrssituation mitbetrachtet werden
- ETG-Halle, Eigentum Dritter, soll mittel- bis langfristig unverändert bleiben, Erschließung ist zu sichern
- Neubau Bundespolizei, Eigentum Ausloberin, aktuell Genehmigungsprozess, Planung siehe Anlage 09

Abbildung 2: Plangebiet

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



PLANGEBIET

Das Wettbewerbsgebiet liegt am nördlichen Eingang der Stadt Offenburg, in prägender Lage, als eines der ersten Grundstücke der Kernstadt.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst die Flächen des Bereichs „Güterbahnhof Nord I“, diese sind die Flurstücke 9107, 9104, , 9112/4 und 9105 im Eigentum der Ausloberin sowie 801/16, 801/19, 9112/2 und 552/91, 801/2, 801/3, 801/18 im Eigentum der Stadt Offenburg sowie das Flurstück 9112/3 und Flurstück 801 (Teilfläche), welche sich im Eigentum des Bundes befinden., und welche für die Aufwertung der verkehrlichen Situation mitzubetrachten sind.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Okenstraße / Bundesstraße B 3, im Norden durch das angrenzende Grundstück der Firma Leber, im Osten durch die Bahnanlage und im Süden durch Maria-und-Georg-Dietrich-Straße begrenzt.

Im Wesentlichen gliedert sich das Plangebiet in 5 Teilbereiche:

- Hauptfläche, Flurstücke: 9104 (südlicher Bereich), 9107, 9112/4, Eigentum Ausloberin: Bei dieser Fläche handelt es sich um die Hauptfläche, welche neu entwickelt werden soll. Die Fläche ist unbebaut.
- Privatstraße, Flurstück 9105, Eigentum Ausloberin: Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Privatstraße, welche die Erschließung des Gebiets sicherstellt. Die Straße dient heute insbesondere der Anlieferung der Speditionshalle (genutzt durch die Fa. Ohl) im Osten und der nördlich angrenzenden Holzverladung der Deutschen Bahn. Das Flurstück 9105 soll künftig teilweise an den Eigentümer der Speditionshalle für eine Nutzung als Ladehof verkauft werden. Dieser Teil des Flurstücks ist daher aus dem Wettbewerbsgebiet ausgespart.

Künftig ist stattdessen westlich angrenzend eine neue öffentliche Straße vorzusehen (siehe unten, Verkehrskonzept). Der südliche Teil des Flurstücks, der innerhalb des Wettbewerbsgebiets liegt, kann für diese Straße mit verwendet werden. Über die neue öffentliche Straße ist auch die Anlieferung der Spedition und der DB Holzverladung sicherzustellen.

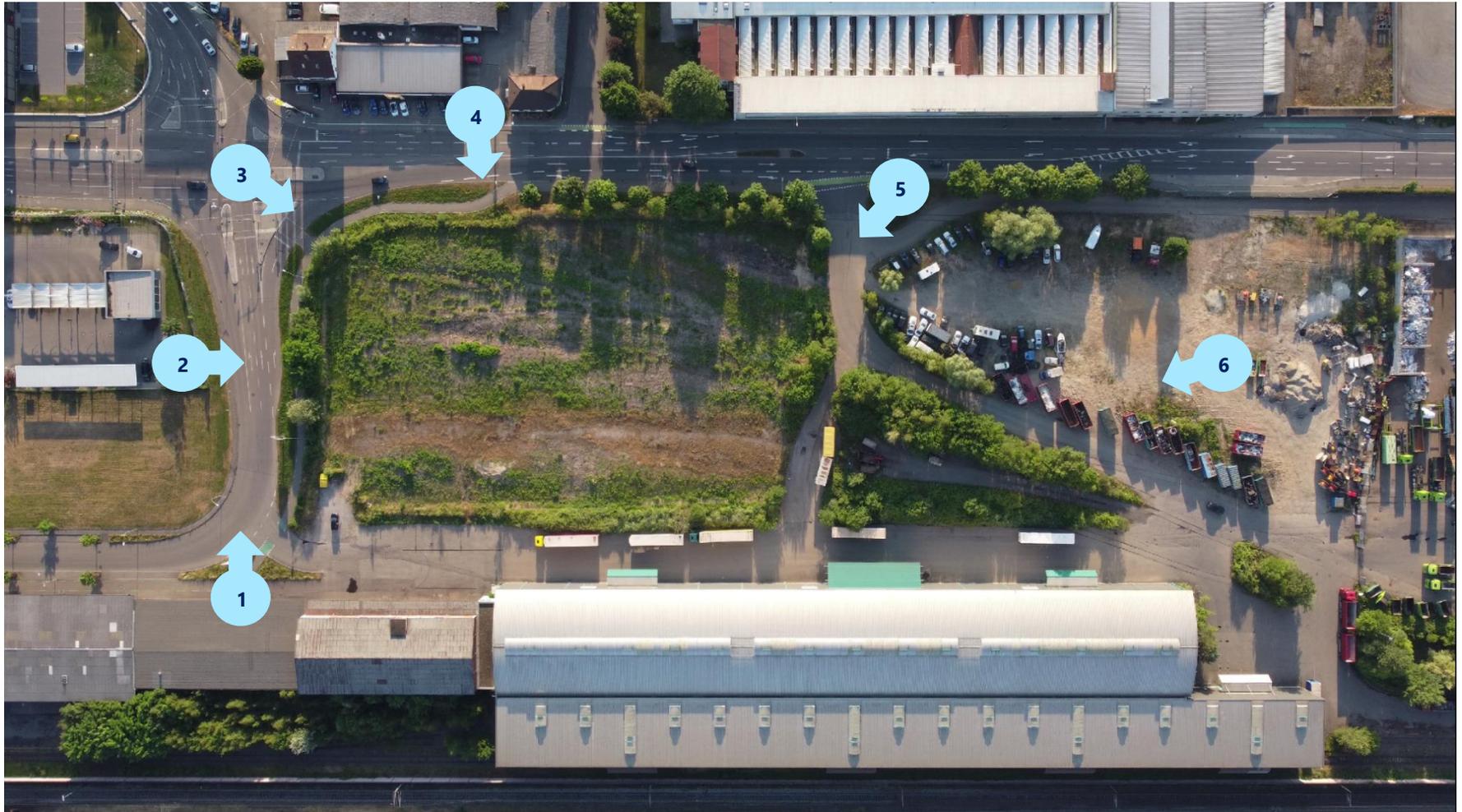
- Öffentliche Flächen, Flurstücke 801, 801/2, 801/3, 801/16, 801/18, 801/19, 911/2, 9112/3 und 552/91, Eigentum Stadt bzw. Bund: Hierbei handelt es sich um unmittelbar an die Grundstücke der Ausloberin angrenzende öffentliche Flächen, welche in der Betrachtung berücksichtigt werden sollen. Ziel ist es insbesondere entlang der Okenstraße / Bundesstraße B 3 die verkehrliche Situation für Radfahrer und den Busverkehr aufzuwerten.
- Speditionshalle Fa. Ohl, Flurstück: 9104/1, Eigentum Dritter: Die durch die Fa. Ohl genutzte Speditionshalle ist eine Logistikhalle für Papierrollen, die langfristig angemietet ist. Die Nutzung ist im Zuge der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen, soll aber unverändert bleiben und ist nicht Teil der zu überplanenden Fläche. Die Speditionshalle der Fa. Ohl muss auch künftig anfahrbar sein, hierzu ist ein 7 m breiter Streifen entlang der westlichen Hallenfassade freizuhalten.
- Neubau Bundespolizei, Flurstück 9104 (nördlicher Bereich), Eigentum Ausloberin: Die Ausloberin realisiert auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 9104 den Neubau der Bundespolizei, dieser befindet sich aktuell im Bau, die Planunterlagen sind als Anlage 09 der Auslobung beigefügt. Der Neubau der Bundespolizei ist im Zuge der Überplanung des restlichen Plangebiets zu berücksichtigen und wie die die durch die Fa. Ohl genutzte Speditionshalle harmonisch zu integrieren. Auch die Bundespolizei muss künftig über öffentliche Straßen anfahrbar sein.

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



PLANGEBIET



Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



PLANGEBIET



Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg

alea real

PLANGEBIET

4.2 Bau- und Planungsrecht

4.2.1 Flächennutzungsplan

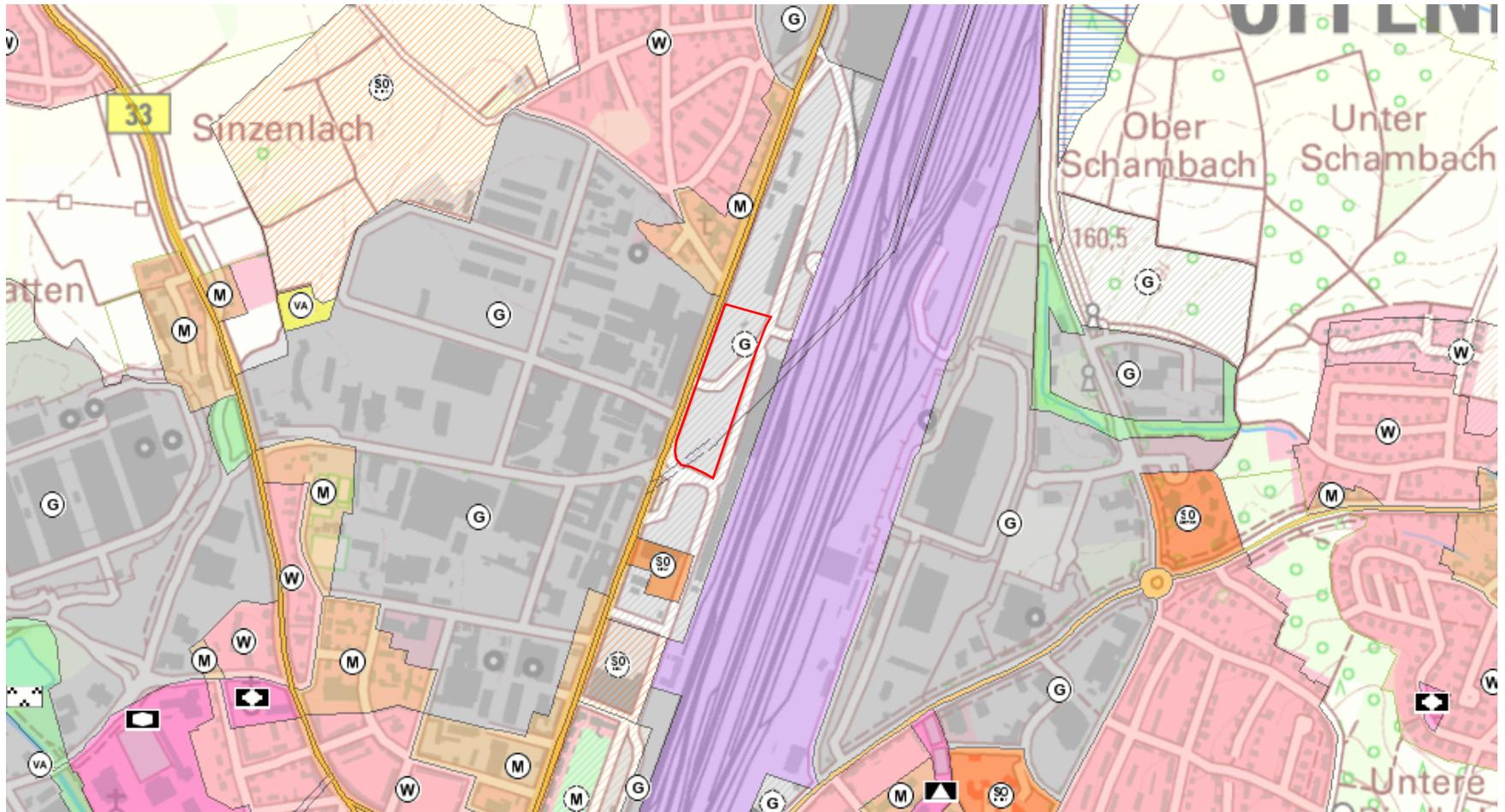


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



PLANGEBIET

Im Bereich des Plangebiets gilt der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft von 2009 mit der 1. Änderung von 2015 und der 3. Änderung von 2021. Dort ist im Bereich des Plangebiets die Flächennutzung „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Darüber hinaus ist das Plangebiet Teil des Strukturkonzepts zur Entwicklung des Güterbahnhofs und dort als „Güterbahnhof Nord I“ für die Entwicklung gewerblicher Flächen vorgesehen.

Das städtebauliche Strukturkonzept wurde im Jahr 2003 durch den Gemeinderat beschlossen um die nicht mehr für Bahnzwecke benötigten Flächen des ehemaligen Ausbesserungswerks und des Güterbahnhofs an der Okenstraße städtebaulich zu entwickeln. Es wurde im Jahr 2010 fortgeschrieben und ist als Planungsgrundlage zu berücksichtigen. Die Entwicklung ist in 4 Abschnitten vorgesehen, wovon die ersten beiden Entwicklungsabschnitte im Rahmen des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ im Jahr 2010 beschlossen und zwischenzeitlich mit unterschiedlichen Gewerbebetrieben entwickelt wurden. Das Plangebiet im Abschnitt „Güterbahnhof Nord I“ stellt den dritten Entwicklungsschritt vor dem letzten Abschnitt „Güterbahnhof Nord II“ dar.

Westlich des Grundstücks verläuft die Bundesstraße B 3 mit der Bushaltestelle „Martin“, welche neben der Autobahn A 5 die Haupterschließungsachse von Norden bzw. aus den nordöstlich gelegenen Achertal und Renchtal kommend darstellt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite grenzt das Industriegebiet Nord (Bebauungsplan Nr. 108 „Industriegebiet Nord“) an, hier sind, neben Herstellern von Drehmaschinen, Fräsen (FFG) und Ähnlichem, Unternehmen aus der Kunststofftechnik (H&F) angesiedelt.

Nord-Westlich grenzen ein Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 108 „Industriegebiet Nord“) und ein Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan „Süd I + III (Rest)“) an.

Im Norden befindet sich unmittelbar angrenzend das Areal des August Leber Rohstoff Handelsbetriebs und Recyclingunternehmen. Nach aktuellem Stand soll diese Nutzung mittel- bis langfristig fortgeführt werden. Aktuell gilt auf den Flächen der Bebauungsplan „Güterbahnhof Nord II (Plan Nr. 16)“, welcher jedoch abgesehen vom Ausschluss von Vergnügungsstätten keine weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen enthält. Die Flächen sind darüber hinaus Bestandteil des Strukturkonzepts zur Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs (Teilfläche Nord II) und dort als gewerbliche Bauflächen (Bestand) vermerkt. Im Bereich Güterbahnhof Nord II wird eine Straßentrasse freigehalten, um die Planstraße von Süden bei Bedarf nach Norden zu verlängern. Ebenfalls soll die Gestaltung der Grünflächen entlang der B3 im Bereich Güterbahnhof Nord II analog zu den südlich angrenzenden Bereichen erfolgen.

Östlich an das Plangebiet grenzt die durch die Firma Ohl genutzte Halle an. Hierbei handelt es sich um eine Lagerhalle vorwiegend für Papier, welche von einer Spedition genutzt wird. Ein Bebauungsplan für diese Flächen existiert nicht. Wie auch schon das nördlich angrenzende Leber-Areal befindet sich diese Fläche ebenfalls im Strukturkonzept zur Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs (Teilfläche Nord I). Hinter der Halle befindet sich die Bahnanlage mit Gleisen der Bahnstrecke Karlsruhe-Basel.

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



PLANGEBIET

Im Süden grenzt der Kärcher-Clean-Park und dahinterliegend die Boels Bau- und Spezialmaschinenvermietung sowie eine Fressnapf Zoohandlung an das Plangebiet. Diese Flächen sind ebenfalls Teil des Strukturplans (Teilfläche Süd) und zwischenzeitlich bereits auf Basis des Bebauungsplan "Güterbahnhof Süd" (Plan Nr. 133) entwickelt worden.

Südwestlich grenzen zwei Gewerbegebiete (Bebauungsplan „Industriegebiet Nord Nr. 108) an, hier befinden sich zunächst ein Renault Autohaus und daneben der markante Büro- und Experience-Center-Neubau des Maschinenbau-Unternehmen MEIKO sowie das durch den Architekten Egon Eiermann entworfene und unter Denkmalschutz stehende, ursprünglich durch die Firma Stahlbau Müller errichtete Bürogebäude.

4.3 Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aktuell ist kein wirksamer Bebauungsplan für das Plangebiet vorhanden. Es liegt jedoch der nicht gesatzte Bebauungsplan-Entwurf „Güterbahnhof-Nord I“ aus 2015 vor, welcher die Offenlage durchlaufen hat und auf welchem im Folgenden Bezug genommen wird. Je nach Ergebnis des Wettbewerbs wäre im weiteren Verfahren eine Weiterentwicklung des Bebauungsplanentwurfs zu prüfen.

Für die Entwicklung des städtebaulichen Konzepts und der Abstandsflächen der Baufelder ist insbesondere das verkehrliche Gesamtkonzept zu berücksichtigen. Näheres hierzu in Kapitel 4.11.

4.3.1 Nutzungen

Auf der Entwicklungsfläche sollen gewerbliche Nutzungen, inklusive Nutzungen des Bereichs Medizin und Gesundheit untergebracht werden. Denkbar sind daher neben allgemeinen gewerblichen Nutzungen unter anderem Nutzungen wie beispielsweise Dienstleistungen, erweiterte Nutzungen für das entstehende Klinikum, (Betriebs-)Kindergarten, Gastronomie (Café, Imbiss, ...), Veranstaltungsräume, Hotel etc.

Auf der Entwicklungsfläche sollen gewerbliche Nutzungen, inklusive Nutzungen des Bereichs Medizin und Gesundheit untergebracht werden. Denkbar sind daher die folgenden Nutzungen:

- Gewerbe allgemein
- Dienstleistung
- Laboreinrichtungen
- Erweiterte Nutzungen für das in rund 1 km Entfernung entstehende Klinikum
- Privater Kindergarten als Betriebskita
- Gastronomie, Systemgastronomie,
- Private Pflegeschule, Ausbildungszentrum
- Private Veranstaltungsräume
- Sanitätshaus (in Kombination mit einer Werkstatt)
- Private Klinik
- Hotel / Gesundheitshotel
- Tagespflege
- Fitness/Wellness

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



PLANGEBIET

Ausgeschlossen sind Nutzungen wie:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel jeglicher Größenordnung (gemäß Liste im Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg)
- Großflächiger Einzelhandel
- Vergnügungsstätten
- Wohnen / Boardinghouse

Bei der Wahl und Anordnungen der Nutzungen ist insbesondere auf eine grundsätzlich gewerblich geprägte Entwicklung zu achten.

4.3.2 Gebietscharakter

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs darf auch der Gebietscharakter verändert werden. Infrage kommt außer Gewerbegebiet GE auch ein spezifisches Sondergebiet SO für die genannten Nutzungen. Andere Baugebietstypen (z.B. MI, WR, WA, MU) sind ausgeschlossen.

Hierbei ist auf eine örtliche Trennung im baurechtlichen Sinne zu den umliegenden Industrie- und Gewerbenutzungen zu achten. Vorstellbar ist auch die Unterteilung der Fläche in unterschiedliche Gebietstypen gem. BauNVO.

4.3.3 Gebäudetypologie

Das neuentstehende Gebiet soll in seiner Erscheinung den nördlichen Stadteingang klar vermitteln und einen Übergang von den bestehenden großflächigen gewerblichen Bauten zur Kernstadt darstellen. Vorstellbar ist hierbei eine höhere bauliche Dichte, die auch in städtebaulich angemessenen Hochpunkten ausgebildet werden kann und eine adäquate

Antwort auf den südlichen Stadteingang mit Messe, Oberrheinhalle und „Burda-Hochhaus“ darstellt.

Gleichzeitig sind die vorhandenen Blickbeziehungen auf die von den drei Kirchen (ev. Stadtkirche, Hl. Kreuz, Dreifaltigkeit) geprägte Stadtsilhouette mit den Vorbergen des Schwarzwaldes zu berücksichtigen.

Ebenso vorstellbar ist die Überbauung der Planstraße D (s. nicht gesetzter B-Plan-Entwurf „Güterbahnhof-Nord I“). Dies jedoch erst ab dem 2. Obergeschoss, um den Verkehr der LKW mit Überhöhe der angrenzenden Spedition zu ermöglichen.

Eine abschnittsweise Realisierung bzw. Umsetzung einzelner Baufelder durch unterschiedliche Akteure soll im vorgeschlagenen städtebaulichen Entwurf möglich sein.

4.3.4 Maß der baulichen Nutzung

Vorgaben zur GRZ und GFZ werden nicht gemacht. Im Zuge des städtebaulichen Entwurfs ist eine adäquate stadtbildprägende Antwort zu formulieren. Die Flächen- und Höhenentwicklung ist entsprechend städtebaulich und durch überzeugende freiraumplanerische / grüngestalterische Vorschläge zu begründen (z.B. Gebäudebegrünung, Nachhaltigkeitskonzept, etc.). Dies gilt insbesondere dann, wenn die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung für das Maß der baulichen Nutzung überschritten werden.

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



PLANGEBIET

4.3.5 Höhenentwicklung

Zur Höhenentwicklung sollen keine weiteren Vorgaben gemacht werden. Das städtebauliche Konzept soll sich harmonisch in den Bestand einfügen eine adäquate Antwort auf die umliegende Bebauung liefern und den nördlichen Stadteingang als solchen präsentieren. Vorhandene Blickbeziehungen auf die Stadtsilhouette und das Vorgebirge sollen berücksichtigt werden.

4.3.6 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind gemäß LBO zu ermitteln und einzuhalten.

4.3.7 Wirtschaftlichkeit / Budget

Es wird ein wirtschaftliches Gesamtkonzept erwartet. Dies umfasst neben einer kompakten Bebauung auch die wirtschaftliche und nachhaltige Nutzung des begrenzt zur Verfügung stehenden Bodens mit einer angemessenen Dichte der Bebauung sowie die Planung von Baukörpern und Parkmöglichkeiten mit einer wirtschaftlichen Flächeneffizienz. Gleichzeitig sind die öffentlichen und privaten Grünflächen zu qualifizieren als attraktive Grünflächen für ein hochwertiges Gewerbequartier.

Ferner sollen aufgrund der vorhandenen Altlasten Eingriffe in den Boden auf ein notwendiges Minimum reduziert werden.

4.3.8 Bauordnungsrecht

Der Planung ist die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in ihrer aktuellen Fassung zugrunde zu legen.

4.4 Hochbau Ideenteil

Im Zuge des Wettbewerbs ist neben dem städtebaulichen Entwurf auch ein Hochbau Ideenteil zu erbringen. Dieser Teil umfasst die Baukörper auf der Hauptfläche des Plangebiets und soll der Plausibilisierung der Baukörper und der Nutzungen dienen.

Vor dem Hintergrund des Neubaus des Klinikums in rund 1 km Entfernung soll im Zuge des Hochbau Ideenteils eine Struktur mit dem Schwerpunkt Medizin und Gesundheit geschaffen werden.

Vorstellbar sind hierbei sämtliche privatwirtschaftlichen Nutzungen rund um das Thema Medizin und Gesundheit, beginnend mit kliniknahen Dienstleistungen, Praxen, Laboren, Büros, Pflegeschulen, Sanitätshäusern mit Werkstatt.

Im Erdgeschoss ist eine Gastronomienutzung vorstellbar. Die oberen Geschosse sollen zudem um weitere Nutzungen aus dem Bereich Medizin und Gesundheit wie z.B. Tages- oder Intensivpflege ergänzt werden.

Bei der Planung des Hochbauteils ist auf ein geeignetes Achsraster sowie Grundrisse, die eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Nutzung und Einteilung bieten, zu achten.

Die Teilnehmenden sollen für den Hochbau in skizzenhafter Form Ansichten und Grundsätze der Fassaden darstellen, um die atmosphärischen Qualitäten beurteilen zu können.

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



PLANGEBIET

4.5 Baugrund

Im Plangebiet sind sehr unregelmäßige Auffüllungen vorhanden. Darunter steht mächtiger Löß an. Ein Baugrundgutachten liegt für das Plangebiet derzeit noch nicht vor. Es wird nach gegenwärtigem Stand davon ausgegangen, dass mit keinen besonderen Baugrundverhältnissen zu rechnen ist.

4.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die vorangegangenen Nutzungen der Untergrund in einigen Bereichen verunreinigt. Sämtliche Altstandorte wurden beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des Wirkungspfades "Boden - Grundwasser" auf Beweisniveau BN 2 auf "B = Belassen zur Wiedervorlage" mit dem Kriterium "Entsorgungsrelevanz" eingestuft. Die folgenden Altstandorte in Bezug auf Bodenverunreinigungen sind bekannt:

- Altstandort "AS Tanklager Nitag (Objekt Nr. 00762)
- Altstandort "AS Spedition Becht & Gehringer" (Objekt Nr. 05112)
- Altstandort "AS Schrottlagerplatz LL18" (Objekt Nr. 06743)
- Altstandort "AS Lagerplätze 10 und 11" (Objekt Nr. 06744)
- Altstandort "AS Betriebstankstelle Zeller & Gmelin" (Objekt Nr.06745)

Vor dem Hintergrund der Altstandorte soll im Zuge der Neuplanung möglichst wenig in den Untergrund eingegriffen werden.

4.7 Baulasten

Im Plangebiet ist eine Stellplatzbaulast für eine außerhalb des Plangebiets gelegene Nutzung eingetragen. Die so gesicherten 22 Stellplätze sind weiterhin im Plangebiet vorzusehen.

Dienstbarkeiten

Gemäß Grundbuchauszug vom 07.10.2021 liegen folgende Dienstbarkeiten vor:

- Zu Lasten der Flurstücke 9104, und 9112/4: je eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht mit Nutzungsbeschränkung) zu Gunsten des Elektrizitätswerks Mittelbaden AG & Co. KG, Lahr.
- Zu Lasten des Flurstücks 9107: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht mit Nutzungsbeschränkung) zu Gunsten des Elektrizitätswerks Mittelbaden AG & Co. KG, Lahr.
- Zu Lasten der Flurstücke 9104, 9112/4, 9105: je eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Immissionen) zu Gunsten der DB Netz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main.
- Zu Lasten des Flurstücks 9105: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung des Tiefenbrunnens zur Löschwasserversorgung und Benutzungsbeschränkung) zu Gunsten der DB Netz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main.
- Zu Lasten des Flurstücks 9105: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 9104/1 Spedition).

Erläuterungen zu den einzelnen Dienstbarkeiten sind im Anhang XX zu finden.

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



PLANGEBIET

4.8 Eisenbahnrechtliche Widmung

Die bestehende Privatstraße (Flst.-Nr. 4109) ist gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz eisenbahnrechtlich gewidmet als Eisenbahnbetriebsanlage des Bundes, da sie unter anderem der Zufahrt zur Holzverladung der Deutschen Bahn dient.

Wenn sie durch eine öffentliche Straße mit gleicher Erschließungsfunktion ersetzt wird, die die Erschließung gleichermaßen sicherstellt, kann die eisenbahnrechtliche Widmung entfallen.

4.9 Leitungen und Telekommunikation

[Leitungspläne sind angefragt und liegen noch nicht vor, wird ergänzt]

4.10 Gewässer / Kanäle

Über das Plangebiet verlaufen keine Gewässer/Kanäle. Weiterhin liegt das Grundstück nicht innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets oder innerhalb von Überflutungsflächen.

4.11 Denkmalschutz

An seinem westlichen Rand liegt das Wettbewerbsgebiet teilweise innerhalb einer Fläche, die im Jahr 2018 als sogenannter Prüffall, also Verdachtsfall, für ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz durch das Landesdenkmalamt erfasst wurde (dünne blaue Umrandung im Plan in der Anlage 03). Es handelt sich hierbei um den Verdachtsfall einer provinzial-römische Siedlung.

4.12 Güterzugtunnel

Im nördlichen und westlichen Bereich des Grundstücks plant die Deutsche Bahn in Tieflage den Güterzugtunnel (siehe Plan in der Anlage). Der Tunnel wird in diesem Abschnitt bergmännisch hergestellt werden, d.h. es sind keine oberirdischen Anlagen vorhanden. Der Tunnelfirst befindet sich in diesem Bereich in einer Tiefe von 13,7 m bis 15,0 m unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche. Im rot dargestellten Bereich, unter welchem der Tunnel gebaut wird, sind keine unterirdischen Baumaßnahmen unterhalb 6,85 m (13,7/2) bzw. 7,5 m (15,0/2) zur bestehenden Geländeoberfläche zulässig. Innerhalb des rot gekennzeichneten Bereichs ist eine Tiefgründung demzufolge nicht möglich. Eine Unterkellerung kann nur in Abstimmung mit der DB Netz erfolgen.

Innerhalb des orange gekennzeichneten Bereichs, welcher der Schutzstreifen des Tunnels darstellt, sind Baumaßnahmen zulässig, sofern keine Be- und Entlastungen auf die Tunnelröhre ausgehen. Auch in diesem Bereich ist eine Abstimmung mit der DB Netz erforderlich.

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



PLANGEBIET

4.13 Grünraumkonzept

Im Zuge des städtebaulichen Strukturkonzepts und der Entwicklung des Entwurfs des Bebauungsplan Güterbahnhof Nord I wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet. Dieser nimmt auch Bezug zur Gestaltung der Grünstrukturen in Folge einer Neuentwicklung:

Durch die Lage in Norden von Offenburg und der parallel zum Entwicklungsgebiet führenden B 3 stellt die Entwicklungsfläche das nördliche Stadteingangsareal und „Tor zur Stadt“ dar. Im derzeitigen Zustand wird der Eintritt in das Stadtgebiet nicht deutlich gemacht, da die Nord-Süd-Achse geradlinig und ohne sich im Querschnitt wesentlich zu verändern in die Stadt führt. Auch die anliegenden Nutzungen haben keinen innerstädtischen Charakter.

Das Gesamtbild des derzeitigen Stadteingangs im Norden weist hohe Defizite auf.

Im Rahmen des Vorhabens Stadtklimaanalyse und Planungsgrundlage „Hitze“ für die Stadt Offenburg mit Stand 2023 wurde der Bereich analysiert. Es bestehen tagsüber wie nachts zu hohe Temperaturen.

In der Planung ist vorzusehen, dass der Straßenquerschnitt der Okenstraße im Wettbewerbsgebiet auf ca. 25,50 m verbreitert und nachhaltig begrünt wird. Vorzusehen ist eine durchgehende einheitliche, konsistente und grundstücksübergreifende Gesamt-Gestaltung zur Verbesserung des Stadtbilds, um eine angemessene Stadteingangssituation zu schaffen, dem Besucher einen positiven Eindruck zu vermitteln und die kleinklimatische Situation dauerhaft zu verbessern. Hierbei ist der Straßenquerschnitt gemäß der Anlage zu berücksichtigen.

Die Begrünung soll eine Verknüpfung zwischen dem Straßenraum und dem Gebiet herstellen. Dies ist im öffentlichen sowie im angrenzenden privaten Raum über eine zweireihige großkronige und durchgängige Baumreihe herzustellen, 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 Baumbeetbepflanzung zu ergänzen.

Bezüglich der Baumartenauswahl kann die weiter südlich vorhandene Lindenreihe fortgesetzt werden, es können aber auch andere Baumarten vorgeschlagen werden.

In der Planung sind der hier straßenbegleitend geplante Regenwasserkanal und die straßenbegleitend verlaufenden Bestandsleitungen (insbesondere Telekom-Hauptleitung) zu berücksichtigen.

Im süd-westlichen Bereich soll auf einer Länge von ca. 90 m die bestehende Spitzahornallee erhalten bleiben. Die Bäume entlang des bestehenden Radwegs sollen erhalten werden, soweit sie baumfachlich erhaltenswert sind und nicht zwingende verkehrliche Gründe einen Eingriff erfordern.

Angrenzend an das öffentliche Straßenbegleitgrün ist auf den Baugrundstücken ein 6 m breiter privater Grünstreifen vorzusehen, in dem keine Bebauung oder Stellplätze zulässig sind.

Auch nach Süden zur Maria-und-Georg-Dietrich-Straße ist ein 6 m breiter privater Grünstreifen vorzusehen.

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



PLANGEBIET

Für die neuen öffentlichen Straßen, die das Plangebiet Richtung Ost-West und Nord-Süd queren ist ebenfalls eine beidseitige durchgehende Bepflanzung mit straßenbegleitenden Bäumen vorzusehen, in Fortsetzung der südlich bereits bis zum Wettbewerbsgebiet reichenden Pflanzungen. Eine straßenbegleitende Baumpflanzung könnte in diesen Straßen alternativ mit Bäumen gleicher Größe auch auf dem angrenzenden Privatgrundstück erfolgen, dann könnte auf die jeweilige Baumreihe auf dem öffentlichen Straßengrundstück verzichtet werden.

Auf den privaten Grundstücken ist eine intensive Begrünung vorzusehen. Hier sind mittel- und großkronige Baumpflanzungen vorzusehen. Weiter ist eine Fassaden- und Dachbegrünung in Kombination mit PV-Anlagen vorzusehen. Hierzu sind innovative Vorschläge erwünscht. Aus ökologischer und stadtgestalterischer Sicht eignen sich in räumlich beengten Gebieten geschnittene und freiwachsende Hecken sehr gut, um Grünzäsuren wirksam einzubringen. Insgesamt ist es Ziel, das Plangebiet intensiv zu durchgrünen, funktionale Antworten auf die Herausforderungen des Klimawandels zu formulieren und ein klimataugliches und lebenswertes Stadtbild zu erreichen.

Für Straßen, die das Plangebiet Richtung Ost-West queren ist keine durchgehende Bepflanzung mit Straßenbegleitenden Bäumen aufgrund der bestehenden Leitungen und Kanäle vorgesehen. Hier wird jedoch angeregt, die Einmündungen mit Bäumen zu bepflanzen.

Eine mögliche Bepflanzung ist der Prinzipskizze der Straßenraumaufteilung (Anlage 12) zu entnehmen.

Grundsätzlich sind nach Vorgaben der Stadt Offenburg Grünstrukturen, insbesondere Baumpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen,

aufgrund der aktuellen Thematik des Klimaschutzes bzw. der Klimawandelanpassung in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



PLANGEBIET

4.14 Energiekonzept / Nachhaltigkeit

Energetische Themen sind im Sinne einer nachhaltigen Gebäudekonzeption in Zusammenhang mit einer kompakten Bauweise und einer positiven Vermarktungsstrategie zu berücksichtigen. Auf die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

4.15 Neubau Bundespolizei

Die Ausloberin realisiert auf dem Flurstück 9104/2 den Neubau der Bundespolizei, dieser befindet sich aktuell im Bau. Der Neubau der Bundespolizei ist im Zuge der Überplanung des restlichen Plangebiets zu berücksichtigen und harmonisch zu integrieren.

Der Neubau der Bundespolizei entsteht als L-förmiges, fünfgeschossiges Gebäude, mit einer Höhe von etwa 20 m über OK Gelände. Die Zufahrt erfolgt von Osten aus über den aktuell als Wendehammer der Planstraße D eingezeichneten Zugang. Im Zuge der Planung kann die verkehrliche Erschließung hier jedoch umgeplant werden. Sicherzustellen ist jedoch die Erschließung der Bundespolizei, der durch die Fa. Ohl genutzten Halle und der Holzverladung der Deutschen Bahn. Der Besuchereingang befindet sich im Westen, ausgehend von der Okenstraße.

Die Planunterlagen für das Bundespolizeigebäude sind als Anlage 09 der Auslobung beigefügt.

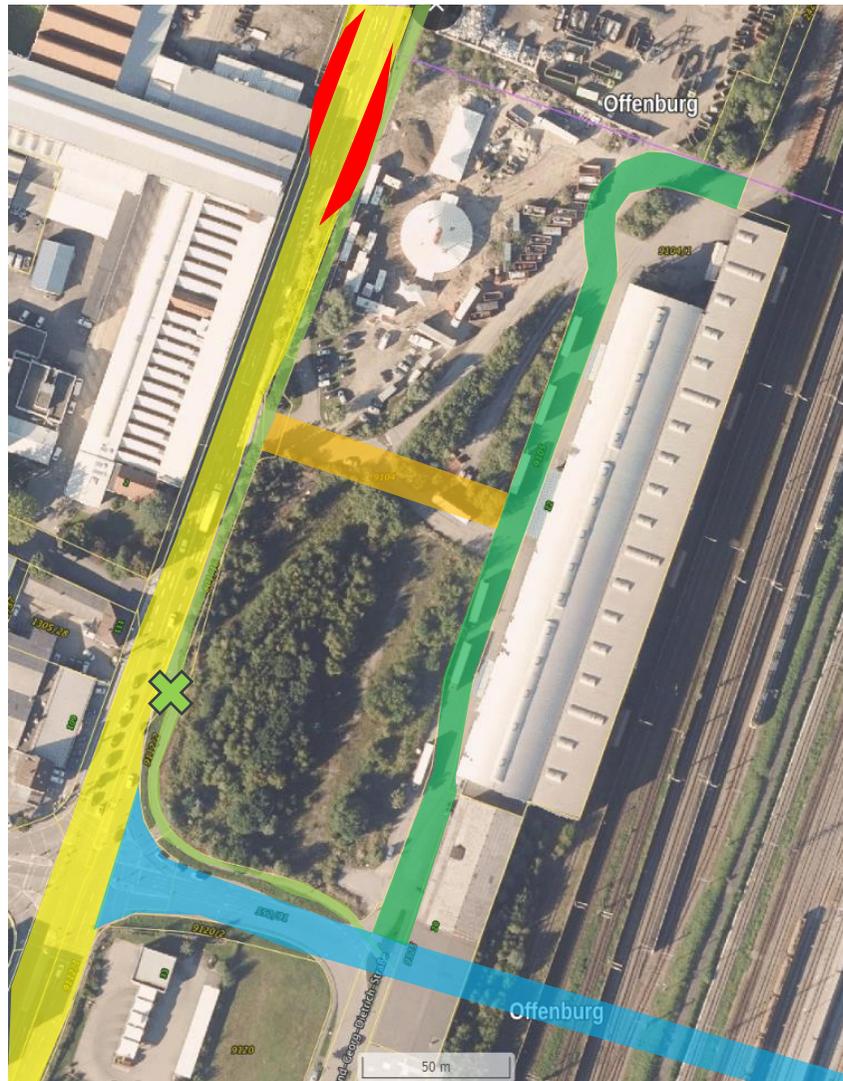
Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



VERKEHRS- KONZEPT

4.16 Verkehrskonzept



Grundsätzliches Verkehrskonzept

Im Westen des Plangebiets verläuft die Okenstraße (Bundesstraße 3). Im Süden des Plangebiets verläuft die Maria-und-Georg-Dietrich Straße.

Eine direkte Grundstückserschließung für den Kfz-Verkehr von der Okenstraße ist aus verkehrlichen Gründen nicht zulässig.

Ebenso ist eine direkte Grundstückserschließung 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 dort dann die Brückenrampe angeordnet würde.

Im Plangebiet ist daher eine neue öffentliche Straßenerschließung vorzusehen.

Die Maria- und Georg-Dietrich-Straße ist 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 Plangebiet hinaus weiter nach Norden (Grundstück Fa. Leber) vorbereitet, wenn es in diesem angrenzenden Bereich zu einer städtebaulichen Neuentwicklung kommen sollte. Solange diese Verlängerung nicht erfolgt ist, ist die Straße mit einer richtlinienkonform für Lastzüge zu dimensionierenden Wendeanlage abzuschließen.

Weiter ist eine neue öffentliche Straße als Querspange in Ost-West-Richtung zwischen der Maria- und Georg-Dietrich-Straße vorzusehen (nachfolgend auch als Planstraße bezeichnet). Diese neue öffentliche

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



VERKEHRS- KONZEPT

Straße würde die heute am Südrand des Plangebiets verlaufende öffentliche Straße in ihrer Funktion ersetzen, wenn diese entfallen würde, weil auf ihr die Rampe für eine Nordquerung gebaut würde. Diese Planstraße muss mittig im Planungsgebiet vorgesehen werden, da ausreichende Abstände zum südlich gelegenen Knotenpunkt Okenstraße / Englerstraße einerseits und zum nördlich gelegenen Knotenpunkt Okenstraße / Bundesstraße andererseits eingehalten werden müssen.

■ Bundesstraße B 3 / Okenstraße: Die Bundesstraße B 3 / Okenstraße verfügt über eine Fahrspur je Richtung. Dies ist beizubehalten. Grundsätzlich wäre vorstellbar, die Breite der Fahrspuren auf das nach RAS 06 erforderliche Maß zu reduzieren. Planungsziel ist, hier künftig den in der Anlage dargestellten Straßenquerschnitt zu realisieren. Entlang der Bundesstraße und dem parallel verlaufenden Radweg soll die im südlichen Bereich bereits vorhandene Spitzahorn-Allee in einem öffentlichen Grünstreifen fortgeführt werden (siehe Kapitel zur Begrünung).

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 B 3 / Okenstraße verlaufender richtlinienkonformer Geh- und Radweg vorzusehen (siehe Zielstraßenquerschnitt in der Anlage). Dies ist auch erforderlich, um die angrenzend geplanten neuen Nutzungen wie beispielsweise für Rad- und Fußgänger zu erschließen. Geh- und Radweg sind gemäß RAS 06 und ERA auszubilden. Für den Gehweg ist eine Breite von 2,50 m vorzusehen, für den Radweg bei einer Ausbildung als Bordsteinradweg eine Breite von 2,50 m (zuzüglich 0,50 m Sicherheitstrennstreifen zur Fahrbahn). Der Radweg ist am Nordrand des Wettbewerbsgebiets zunächst an den Bestand

anzuschließen. Eine Inanspruchnahme des nördlich angrenzenden Privatgrundstücks ist dabei gegenwärtig nicht möglich. Eine mögliche Weiterführung von Geh- und Radweg in Richtung Norden über das Wettbewerbsgebiet hinaus ist jedoch planerisch vorzubereiten. Die bestehende und auszubauende Bushaltestelle ist barrierefrei an den Gehweg anzuschließen.

■ Zwischen Hauptfläche des Plangebiet und Ohl-Halle verläuft heute eine Privatstraße. Diese Privatstraße soll in ihrem mittleren und nördlichen Abschnitt künftig als Betriebshof der Fa. Ohl dienen. Künftig wird daher westlich angrenzend eine neue öffentliche Straße in Süd-Nord-Richtung in Verlängerung der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße erforderlich. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Ohl-Halle mit Lastzügen angedient werden kann. Bei der Andienung ist zu berücksichtigen, dass für den Transport der Papierrollen LKW in Überhöhe notwendig sind. Weiter muss auch die Erschließung der Bundespolizei und der nordöstlich des Wettbewerbsgebiets gelegenen Holzverladung der Deutschen Bahn gegeben sein.

Die verlängerte Maria-und-Georg-Dietrich-Straße muss folgenden Mindestquerschnitt aufweisen: Fahrbahn 6,35 m, beidseitig Gehwege 2,50 m, beidseitig Bäume und Parken 2,50 m, beidseitig Bordsteinradweg 2,50 m mit stimmigem Anschluss ans Bestandnetz. Die Straße ist bis an den Nordrand des Wettbewerbsgebiets zu führen, so dass eine künftige Verlängerung weiter nach Norden über das Wettbewerbsgebiet hinaus möglich ist. Da noch offen ist, wann eine Verlängerung erfolgen kann, ist die Straße am Nordende mit einer Wendeanlage abzuschließen. Die Wendeanlage muss entsprechend dem Bild 60 der RAS geplant werden (D=25m, R=12,5m, plus 2 x 2,50 m Gehweg).

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



VERKEHRS- KONZEPT

■ **Planstraße:** Im Plangebiet ist wie dargestellt eine neue öffentliche Straße in Ost-West-Richtung als Querverbindung zwischen verlängerter Maria-und-Georg-Dietrich-Straße und Okenstraße vorzusehen („Planstraße“). Die Planstraße dient der Ost-West Querung des Plangebiets. Die Lage der Planstraße ist nicht fixiert und kann leicht nach Norden oder Süden verschoben werden. Es sind jedoch ausreichende Abstände zu den Knotenpunkten Okenstraße/Englerstraße im Süden und Okenstraße/Bundesstraße im Norden einzuhalten und die erforderlichen Linksabbiegespuren und die Bushaltestelle (rot) zu berücksichtigen. Ferner ist zu beachten, dass in der Vergangenheit bereits eine private Zufahrt von der B3 zur Planstraße hergestellt wurde, an welche die neue öffentliche Straße nach Möglichkeit angeschlossen werden soll. Eine Anordnung der neuen öffentlichen Straße nördlich der Bundespolizei ist nicht möglich. Die Planstraße muss folgenden Mindestquerschnitt aufweisen: Fahrbahn 6,35 m, beidseitig Gehwege 2,50 m, beidseitig Bäume und Parken 2,50 m, beidseitig Bordsteinradweg 2,50 m mit stimmigem Anschluss ans Bestandnetz. Grundstückszufahrten sind in der Planstraße nur mit ausreichendem Abstand zum Knotenpunkt Planstraße/Okenstraße zulässig.

■ **Bushaltestelle und Mobilitätsstation:** Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist die Bushaltestelle „Martin“ vorhanden. Ein künftiger barrierefreier Ausbau der Bushaltestelle in beiden Richtungen ist zu berücksichtigen. Hierzu ist ein 18 m langes sog. Kassler Bord vorzusehen. Die Haltestelle in Richtung Norden muss einen Wetterschutz (Wartehäuschen) aufweisen. Die Haltestelle könnte im Zuge der Planung des städtebaulichen Entwurfs auch verlegt werden, soll aber weiterhin in der unmittelbaren Umgebung verortet sein. Die Bushaltestellen in Nord-

und Südrichtung können auch leicht versetzt angeordnet werden. Die Bushaltestelle ist in ein schlüssiges Gesamtkonzept insbesondere unter Berücksichtigung des Radweges, der Allee und der Planstraße zu bringen.

An der Bushaltestelle „Martin“ ist eine für die Öffentlichkeit zugängliche Mobilitätsstation mit Fahrradständern ohne Car-Sharing (S-Station) unterzubringen. Der Flächenbedarf beträgt ca. 20 m².

Die Stadt Offenburg hat das Ziel, die verkehrsbedingten Emissionen an Treibhausgasen bis 2035 um 66 % zu senken. Hierfür ist es notwendig, den Anteil des Umweltverbands in der Verkehrsmittelwahl deutlich zu erhöhen. Bei der Bearbeitung ist aufzuzeigen, wie die Angebote des öffentlichen Verkehrs so in die Gesamtkonzeption eingebunden werden, dass diese für den induzierten Verkehr möglichst attraktiv sind.

■ **Mögliche Nordquerung:** Seitens der Stadt Offenburg bestehen Überlegungen zur Querung der Bahnstrecke entlang der südlichen Grenze des Plangebiets mit einer neuen Brücke. Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebiets wird diese Querung als Nordquerung bezeichnet. Geplant ist eine Brücke, welche die Bahnstrecke überquert und das westliche mit dem östlichen Stadtgebiet verbindet. Die Brücke soll am Knotenpunkt Okenstraße/Englerstraße ins Straßennetz eingebunden werden und von dort in Richtung Bahnstrecke mit einer Rampe ansteigen. Sie soll hierfür die heutige Trasse der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße nutzen. Das heute im Trassenverlauf befindliche, ursprünglich durch die Spedition Dietrich errichtete Gebäude (außerhalb des Wettbewerbsgebiets) würde dann abgebrochen werden. Der von Süden über die Maria-und-Georg-Dietrich-Straße kommende Verkehr muss dann über die zu verlängerte Maria-und-Georg-Dietrich-Straße und die neue Ost-West-Querspange (Planstraße)

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



VERKEHRS- KONZEPT

innerhalb des Wettbewerbsgebiets abgewickelt werden (siehe oben). Die Maria-und-Georg-Dietrich-Straße muss hierzu am Südrand des Wettbewerbsgebiets abgesenkt werden, um in Süd-Nord-Richtung unter der neuen Brücke hindurchgeführt zu werden.

Dies hat zur Folge, dass an der südlichen Grundstücksgrenze wie auch an der östlichen Grundstücksgrenze im Bereich der künftig ggf. erforderlichen Tieflage der Straße keine Ein- und Ausfahrt erfolgen kann. Eine Ein- und Ausfahrt ist deshalb nur weiter nördlich zur verlängerten Maria- und Georg-Dietrich-Straße möglich (35 m nördlich der Kreuzung Maria-und-Georg-Dietrich-Straße und Nordquerung), wenn diese wieder Geländeneiveau erreicht hat. Dieser Umstand ist in der Planung zu berücksichtigen.

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 552/91 ist angrenzend an die südliche Grundstücksgrenze ein Geländestreifen von 3 m als öffentliche Verkehrsfläche für Rampen und als Wartungsstreifen für die Nordquerung zu reservieren. Mit der geplanten Bebauung ist ein angemessener Abstand zur geplanten Nordquerung einzuhalten, auch zur Berücksichtigung von Bauabläufen.

Eine Skizze der Nordquerung ist als Anlage beigelegt.

Vor dem Hintergrund der komplexen verkehrstechnischen Situation und der geplanten Nordquerung wird die Unterstützung durch verkehrsplanerische Expertise angeregt.

Im Wettbewerbsentwurf ist die Nordquerung nicht darzustellen. Zusätzlich ist jedoch eine zweite Fassung des Wettbewerbsentwurfs einzureichen, in dem die Nordquerung nachrichtlich übernommen ist und

in diesem Zusammenhang möglicherweise erforderlichen Anpassungen dargestellt sind (siehe oben Teil A, Kapitel 1.7).

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



VERKEHRS- KONZEPT

4.17 Private PKW- und Fahrrad-Stellplätze

Der Stellplatznachweis ist auf Grundlage der LBO und VwV-Stellplätze in der aktuell gültigen Fassung zu führen. Da die künftigen Nutzungen im Plangebiet noch nicht feststehen und diese sich in Abhängigkeit der Nachfrage noch verändern können, wird im Wettbewerb zur Vergleichbarkeit aller Arbeiten der prognostische Nachweis der notwendigen KFZ- und Fahrradstellplätze für Büro- und Verwaltungsräume sowie für Räume mit erheblichem Besucherverkehr gefordert. Ein ÖPNV-Bonus von 20% kann berücksichtigt werden.

Auf dieser Basis ist ein einheitlicher Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz je 37 m² Nutzfläche anzunehmen. Dieser Wert basiert auf folgender Berechnung gemäß VwV Stellplätze des Landes Baden-Württemberg Stand 01.09.2022:

- Büro- und Verwaltungsräume allgemein: 1 Stellplatz je 30 – 40 m² Büronutzfläche (Annahme Mittelwert 35 m²): $35 \text{ m}^2 / 80 \% = 43,75 \text{ m}^2$
- Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o. ä.): 1 Stellplatz je 20 – 30 m² Nutzfläche (Annahme Mittelwert 25 m²): $25 \text{ m}^2 / 80 \% = 31,25 \text{ m}^2$
 - ➔ Mittelwert hiervon gerundet = 37 m²

Auf dem Grundstück sind momentan 22 Stellplätze für eine Nutzung außerhalb des Grundstücks untergebracht und durch Baulast gesichert. Diese Stellplätze müssen weiterhin auf dem Grundstück vorhanden sein, können jedoch z.B. in einem Parkhaus angeordnet werden. Sie sind in der Stellplatzbilanz separat zu bilanzieren und können nicht auf den Stellplatzbedarf der Nutzungen im Wettbewerbsgebiet angerechnet werden.

Vor dem Hintergrund der bekannten Altlasten, der in das Plangebiet einkragenden Fläche potenzieller Kulturdenkmäler sowie dem geplanten Verlauf des Güterzugtunnel sollen Erdarbeiten und bauliche Anlagen im Untergrund weitestgehend vermieden werden. Stellplätze können daher z.B. in Parkgeschossen oder einer oberirdischen Quartiersgarage untergebracht werden. Zu- und Abfahrten sind entsprechend darzustellen. Die Vorschriften der Garagenverordnung – GaVO sind zu beachten.

4.18 Photovoltaikpflicht

Es gilt die gesetzliche Regelung zur Photovoltaikpflicht.

4.19 Elektromobilität

Vor dem Hintergrund der Zukunftsfähigkeit des Gesamtvorhabens und im Hinblick auf die aktuellen Entwicklungen im Bereich der Mobilität ist die E-Mobilität im städtebaulichen Entwurf zu berücksichtigen.

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



ALLGEMEINES

4.20 Entwässerung

Das Plangebiet ist bisher noch nicht an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen. Bezüglich der öffentlichen Entwässerungsanlagen liegt eine Planung des Büros Kirn vor. Diese Planung sieht eine Verlängerung des in der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße vorhandenen Regenwasserkanals nach Norden bis zur neuen Querspange, eine Führung in der neuen Querspange und dann eine Führung im Randbereich der Okenstraße bis zum verdolten Winkelbach vor. Weiter sind neue Schmutzwasserkanäle vorgesehen. Um diese Planung so umsetzen zu können, sind die daraus resultierenden Zwangspunkte entsprechend im städtebaulichen Entwurf zu berücksichtigen. Sofern davon abgewichen wird, ist durch eine Anpassung der o. g. Entwässerungsplanung durch ein Fachbüro nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Entwässerung (unter anderem Rückhaltung und Reinigung des Regenwassers, Unterhaltung der Anlagen oder gesicherte Anschlussmöglichkeiten für die zu berücksichtigenden Bestandsleitungen) gleichwertig eingehalten werden können.

Bezüglich der Grundstücksentwässerung ist eine Versickerung des Niederschlagswassers und / oder gedrosselte Ableitung in den öffentlichen Kanal vorzusehen.

4.21 Lärmimmissionen

Das Wettbewerbsgebiet ist erheblich durch Verkehrslärm von der angrenzenden Bundesstraße B3 und der in unmittelbarer Nähe verlaufenden Rheintalbahn mit starkem Güterzugverkehr belastet. Dies ist in der Planung zu berücksichtigen.

4.22 Allgemeine Vorgaben

BauGB, LBO, GEG, Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg und weitere planungs- und baurechtliche Vorgaben aus den einschlägigen Gesetzen sind einzuhalten.

Auslobung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Hochbau Ideenteil „Stadteingang Nord“ Offenburg
Okenstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße
77652 Offenburg



Teil C: Anlagen