

S I T Z U N G S V O R L A G E

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.11

am 22.03.2017

1. Bauvorhaben:

Neubau Einkaufsquartier „Rée-Carré“, Hauptstraße / Gustav-Rée-Anlage

2. Bauherr:

SQO Stadt Quartier Offenburg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main

3. Beschreibung

Das neue Einkaufsquartier „Rée-Carré“ befindet sich am Nordrand der Offenburger Innenstadt, zwischen der evangelischen Stadtkirche im Westen, dem Kloster Unser lieben Frau im Süden, den Bahnanlagen bzw. der Unionrampe im Osten und dem Bahnhofsvorplatz / ZOB im Norden.

Im nordöstlichen Teilbereich der für das Vorhaben in Anspruch genommenen Fläche befindet sich gegenwärtig die leerstehende, ehemalige Stadthalle, die zwar nicht als Denkmal nach § 2 DSchG geschützt ist, deren städtebauliche Gestalt aber dennoch erhalten bleiben und in das neue Einkaufsquartier einbezogen werden soll. Im südwestlichen Teilbereich der Fläche befindet sich derzeit ein Bürogebäude der Sparkasse Offenburg/Ortenau, welches im Zuge der Realisierung des Einkaufsquartiers abgebrochen werden soll. Daneben befinden sich im südöstlichen Teilbereich eine öffentliche Grünanlage und eine darunter liegende, öffentlich zugängliche Tiefgarage.

Im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Einkaufsquartiers steht auch der sowohl von der Hauptstraße als auch vom Einkaufsquartier aus zugängliche Neubau des Kundenzentrums der Sparkasse Offenburg/Ortenau, welcher unmittelbar westlich der für das Einkaufsquartier vorgesehenen Fläche liegt und als erster Baustein der Entwicklung des Gesamtquartiers bereits realisiert wurde.

Das neue Einkaufsquartier besteht aus fünf Bauteilen (A-E), die sich um einen neu zu schaffenden Quartiersplatz aufreihen, in welchen mehrere offene Wegeverbindungen einmünden, die dem Areal den Charakter eines öffentlichen Raums verleihen. Die Baukörper sind differenziert strukturiert und verfügen über verschiedene Grundflächen, Geschossigkeiten und Höhen.

Die Flächen des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses aller Bauteile sind vollständig für die Einzelhandelsnutzung und ergänzende Gastronomiebetriebe vorgesehen. Darüber hinaus sieht die Planung zumindest in den Bereichen, in denen ein zweites bzw. teilweise auch drittes Obergeschoss realisiert werden soll, Wohnnutzung sowie, in geringerem Umfang, Flächen für Büro- und Praxisräume vor.

Die erforderlichen Stellplätze sollen vollständig in einer Tiefgarage mit max. 500 Stellplätzen untergebracht werden, die sich unter dem Bauteil D befinden und deren Erschließung aus Richtung Osten (Unionrampe) erfolgen soll. Für einen Teil der benötigten Stellplätze kann die hier bereits bestehende Tiefgarage genutzt werden.

4. Städtebauliche Beurteilung

Für die Entwicklung der nördlichen Innenstadt wurde durch die Stadt Offenburg ein Vergabeverfahren in Form eines „wettbewerblichen Dialogs“ durchgeführt, bei welchem die Fa. OFB Projektentwicklung GmbH mit Vergabebeschluss vom 16.12.2013 den Zuschlag erhielt. Dieses Unternehmen ist die Eigentümerin des Bauherrn.

Grundlage für das Vergabeverfahren war ein städtebauliches Zielkonzept, in dem Entwicklungsziele für die nördliche Innenstadt formuliert wurden. Zentrales Ziel hierbei ist es, den Bereich zu einem gemischt genutzten Stadtquartier mit dem Schwerpunkt Einzelhandel und Versorgung zu entwickeln. Dadurch sollen das vorhandene Angebot innenstadtverträglich erweitert werden und Defizite, die die Innenstadt aufgrund ihrer kleinteiligen städtebaulichen Struktur aufweist, kompensiert werden.

Mit der Entwicklung des Einkaufsquartiers in der nördlichen Innenstadt sollen die bestehenden Einkaufsmagnete an der Hauptstraße (Zinser, H&M) und am Lindenplatz (Karstadt) in eine neue räumlich-funktionale Struktur eines Einzelhandelsdreiecks der Haupteinkaufslagen eingebunden werden und ein „Rundlauf“ entstehen (Tripolkonzept).

Diese Zielsetzungen wurden vom Projektentwickler aufgegriffen und sind in das städtebauliche Konzept eingeflossen. U. a. enthält das Konzept auch eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf max. 12.000 m². Auf Basis des städtebaulichen Konzepts erfolgte die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens, welches 2015 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats zum Abschluss gebracht wurde.

Ein weiteres Merkmal des neuen Stadtquartiers ist die Aufgliederung der Einzelhandelsnutzungen auf mehrere Baukörper, zwischen denen sich öffentlich zugängliche sowie durchgängige Wege und Plätze befinden. Damit soll das Quartier insgesamt den Charakter eines öffentlichen Raums erhalten.

Mit der in den Bauteilen B und E in den Obergeschossen zulässigen Wohnnutzung soll zudem ein Beitrag dazu geleistet werden, eine Nutzungsmischung im Quartier zu realisieren und auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten eine gewisse Belebung des Areals sicherzustellen.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Einkaufsquartiers erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, südlicher Teil“, der am 23.05.2015 in Kraft getreten ist.

Gegen den Bebauungsplan ist derzeit ein Normenkontrollverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof Mannheim anhängig, das jedoch grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung hinsichtlich des Baugenehmigungsverfahrens hat.

Der Bebauungsplan orientiert sich eng an den Inhalten des städtebaulichen Konzepts des Projektentwicklers, welches im „wettbewerblichen Dialog“ den Zuschlag erhielt und ist insofern Ergebnis eines engen Abstimmungsprozesses zwischen Stadt und Bauherrn.

Ergänzend zum Bebauungsplan wurde zwischen dem Bauherrn und der Stadt Offenburg ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der ergänzende Regelungen zu den Verkaufsflächen, zur Fassadengestaltung und zu den Wegen im Quartier trifft, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden konnten.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Hinsichtlich der Zulassung der vorgesehenen Werbeanlagen sind die Vorschriften der Offenburger Werbeanlagensatzung zu beachten. Diesbezüglich erfolgte bereits eine Abstimmung zwischen Bauherrn und Stadtverwaltung.

Anlagen: Lageplan mit Kennzeichnung der einzelnen Bauteile
 Materialität Fassaden
 Fassadenansichten inkl. Werbekonzept
 Quartiersansichten

 (insgesamt 15 Seiten DIN A 4)