

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/09

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Putschbach, Edith

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.12.2009

1. **Betreff:** Städtebauliche Rahmenplanung Nordweststadt
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	27.01.2010	öffentlich
2. Gemeinderat	08.02.2010	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der vorgestellte Rahmenplan für die Nordweststadt wird zur Kenntnis genommen und den weiteren Planungen im Stadtteil zugrunde gelegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Putschbach, Edith 82-2362

Datum:
22.12.2009

Betreff: Städtebauliche Rahmenplanung Nordweststadt

Sachverhalt/Begründung:

Der Stadtteil Nordweststadt - Planungsverlauf

Integriertes Entwicklungskonzept - MehrLiN

Die Analyse der städtebaulichen und sozialen Stärken und Schwächen des Stadtteils Nordweststadt reicht zurück in das Jahr 2000, als zur Vermeidung von Fehlentwicklungen, zur Verbesserung der Wohnqualität im Quartier und zur Identitätsstärkung der Nordweststadt in intensiver Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und engagierten Bürgern und Bürgerinnen mit der Erarbeitung eines „integrierten Entwicklungskonzepts“ begonnen wurde (Drucksache 110/00). Im Oktober 2002 konnten dem Gemeinderat erste Ergebnisse unter dem Stichwort "MehrLiN" zur Kenntnis gegeben werden (Drucksache 116-2/02), auf deren Grundlage dann auch die Antragstellung für eine städtebauliche Sanierungsförderung vorbereitet werden konnte. Im Dezember 2003 folgte der Beschluss über den Beginn der „Vorbereitenden Untersuchungen“ gemäß § 141 BauGB (Drucksache 180/03). Mit seiner Bekanntmachung wurde das gesetzliche Sanierungsverfahren mit all seinen Rechtswirkungen förmlich eingeleitet. Programmaufnahme und Förderzusage erfolgten im April 2004. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets auf der Grundlage des Ergebnisses der Vorbereitenden Untersuchungen wurde im Mai 2005 (Drucksache 047/05) beschlossen und bekanntgemacht.

Vorbereitende Untersuchungen

Der Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen war u.a. die Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung. Sie erbrachten den Nachweis städtebaulicher Missstände und damit der Erforderlichkeit einer Sanierung.

Die festgestellten Missstände bestanden in Gebieten, in denen z.B. Altbaubestand mit z.T. erheblichem Sanierungsstau konzentriert ist oder Wohngebäude durch nahe Gewerbebetriebe oder durch Lärm, Erschütterung, Verunreinigung durch den Verkehr der Straßburger-/ Oken-/ Rheinstraße beeinträchtigt sind – hier sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht ausreichend erfüllt. Weiterhin gibt es im Stadtteil Gebiete, die ihre Aufgaben im städtischen Zusammenhang nach Lage und Funktion nicht erfüllen. Dies trifft für den Bahnhofsbereich zu, der in seiner heutigen Struktur die vielschichtigen Aufgaben als historisches Wohn- und Gewerbequartier, funktionierender Nahverkehrsschwerpunkt und attraktives „Entree“ in die Stadt kaum erfüllen kann. Das Gelände des Schulzentrums wurde seiner Doppelfunktion als zentraler Standort für Bildungs- und Sozialeinrichtungen und deren gewünschten Erweiterungen einerseits und als wohnungsnaher Grünbereich mit vielfältigen Spiel- und Naherholungsangeboten andererseits kaum gerecht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Putschbach, Edith 82-2362

Datum:
22.12.2009

Betreff: Städtebauliche Rahmenplanung Nordweststadt

Sanierungsziele

Als Ergebnis der Untersuchungen konnten im Zusammenhang mit dem Beschluss der Sanierungssatzung mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets folgende Sanierungsziele aufgestellt werden:

- Stärkung des Wohnens in der Nordweststadt durch Förderung von Sanierung/ Modernisierung und Ergänzung des Wohnangebots und Verbesserung aller dem Wohnumfeld zuzuordnender Maßnahmen
- Neuordnung und Aufwertung des Bahnhofsbereichs
- Aufwertung des Schulzentrums / Mühlbachgrünzugs
- Attraktivierung des Stadtteilkerns

Die Sanierungsziele sollten mit der Umsetzung folgender Maßnahmen erreicht werden:

- Neubau eines Stadtteil- und Familienzentrums in Verbindung mit dem Neubau einer Mensa im Schulzentrum
- Umgestaltung des öffentlichen Freiraums im Bereich Schulzentrum
- Umgestaltung von Straßen und Plätzen, Verkehrsberuhigung
- Förderung von privaten Wohnungsmodernisierungen
- Schließung von Baulücken, Umnutzung von Brachflächen
- Entkernung von Blockinnenbereiche
- Wohnungsneubau im Bereich St. Fidelis
- Verbesserung des sozialen Umfelds
- Förderung der Integration

Städtebauliche Planung

Während des Sanierungsprozesses findet durch die Einbeziehung aller Sanierungsbeteiligten eine ständige Modifizierung und Erweiterung der aufgestellten Sanierungsziele statt. Parallel dazu verläuft die Konkretisierung der Sanierungsziele durch weiterführende städtebauliche Planungen. Die bisherigen städtebaulichen Planungsziele beschränkten sich auf bestimmte Schwerpunkte im Stadtteil. Das Sanierungsgebiet muss aber auch noch als Ganzes planerisch betrachtet und mit städtebaulichen Zielen verbunden werden. Dies erfolgt nun durch den vorgelegten Rahmenplan.

Rahmenplanung Büro Voegele & Gerhardt, Karlsruhe

Der städtebauliche Rahmenplan für die Nordweststadt ist eine planerische Gesamtbetrachtung des Stadtteils, in der die verschiedenen räumlichen Einzelplanungen, -maßnahmen und -ziele zu einer Gesamtvision zusammengefasst sind. Der Rahmen-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Putschbach, Edith 82-2362

Datum:
22.12.2009

Betreff: Städtebauliche Rahmenplanung Nordweststadt

plan dient damit als Zielvorgabe der Stadtentwicklung, aus ihm werden die planungsrechtlichen Instrumente zur Sicherung der baulich-räumlichen Planungsziele abgeleitet. Die Gebietsabgrenzung bildet den Stadtteil Nordweststadt ab, wobei die Industriegebiete nördlich der Englerstraße/ Otto-Hahn-Straße ausgespart bleiben, diese stellen den Abschluss des Stadtteils nach Norden dar. Damit folgt die Abgrenzung im Wesentlichen der des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets und umfasst ca. 133 ha.

Bestandsanalyse und Rahmenplankonzeption

Auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen hat das beauftragte Stadtplanungsbüro eine Bestandsanalyse vorangestellt, aus der Stärken, Schwächen und Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf erkennbar gemacht werden. Aufgrund des großen Bearbeitungsgebiets wurde für die Rahmenplankonzeption die Einteilung und Betrachtung von räumlichen Bereichen mit Handlungsbedarf, sog. "Handlungsfeldern" gewählt. Die Festlegung einzelner Handlungsfelder ermöglicht die Erfassung von zusammengehörigen Nutzungseinheiten, die Charakterisierung ihrer städtebaulichen Bedeutung und die Herausarbeitung gezielter Maßnahmen zur Stärkung ihres Profils. Auf diese Weise wurden folgende **Handlungsfelder** abgegrenzt:

- **Bahnhof und Bahnhofsviertel**

Für den Bahnhofsbereich in seiner vorhandenen baulichen Struktur war schon früher festgestellt worden, dass er in seiner heutigen baulichen Struktur die vielschichtigen Aufgaben als historisches Wohn- und Gewerbequartier, funktionierender Nahverkehrsschwerpunkt und attraktives „Entree“ in die Stadt kaum erfüllen kann. Als Maßnahme zur Behebung der Mängel und Missstände wurden die allgemeinen Sanierungsziele „Neuordnung und Aufwertung des Bahnhofsbereichs“ formuliert. Im August 2005 wurde zur Neuordnung des Bahnhofsbereichs die Erarbeitung eines städtebaulichen Gutachtens in Form einer Mehrfachbeauftragung an fünf Planungsbüros ausgelobt. Der Empfehlungsentwurf (Büro Lehmann) wurde in Zusammenarbeit mit einem Verkehrsplanungsbüro weiterbearbeitet und in enger Abstimmung mit der DB AG als Grundlage für einen Investorenwettbewerb verwendet. Das Scheitern des Wettbewerbs ist allein auf ökonomische Interessen der DB AG zurückzuführen; die zugrunde liegende städtebauliche Planung ist dadurch nicht in Frage gestellt und wird deshalb in die Rahmenplanung übernommen.

- **Zentrum Nordwest**

Den Stärken des Stadtteil-Zentrums mit seinen gewachsenen Strukturen und zum Teil guten Wohnsituationen mit der Nähe zum umfassenden Angebot des Familien- und Schulzentrums stehen Mängel der Versorgung und des öffentlichen Raums gegenüber. Die Schwächen werden mit der hohen Verkehrs- und Lärmbelastung und der Zerschneidungswirkung durch die Straßburger und Rheinstraße sowie dem Fehlen von Kommunikations- und Treffpunkten z.B. auf einem zentralen Quartiersplatz

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Putschbach, Edith 82-2362

Datum:
22.12.2009

Betreff: Städtebauliche Rahmenplanung Nordweststadt

bzw. dem Mangel an Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes beschrieben. In den Umbauplanungen für die Hauptverkehrsstraßen werden diese Planungsziele berücksichtigt, soweit es die Verkehrsfunktion zulässt. Die gewünschte Schaffung einer Quartiersmitte mit Aufenthaltsqualität könnte im Bereich der Kreuzung Straßburger-/Rheinstraße ("Schweigereck") verwirklicht werden.

- **Schul- und Familienzentrum an der Grünachse**

Für den Bereich des Schulzentrums war schon im Rahmen der VU festgestellt worden, dass er seiner Doppelfunktion als Standort von Sozial- und Bildungseinrichtungen einerseits und als wohnungsnaher Grünbereich mit vielfältigen Spiel- und Freizeitangeboten andererseits immer weniger gerecht wird. Durch die Entwicklungen im Sozial- und Bildungsbereich wurden zusätzliche Angebote wie Schulmensa und Familienzentrum notwendig. Gleichzeitig ist das Freiflächenangebot im Stadtteil wegen fehlender Flächen im Wesentlichen auf das Schulgelände beschränkt, so dass hier alle Naherholungsfunktionen konzentriert werden müssen. Die Verflechtung dieser gegensätzlichen Ansprüche erfordert für dieses Gelände besondere Lösungen. Als Maßnahmen zur Behebung der Mängel wurde die Bereitstellung von Flächen für weitere Sozial- und Bildungseinrichtungen, der Ausbau der Mühlbachachse als innerstädtischer Grünzug, die Stärkung der Naherholungs- und Aufenthaltsqualität und die Aufwertung der verschiedenen Wegebeziehungen im und durch das Schulzentrum formuliert und die Integration der verschiedenen Nutzungsansprüche im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts gefordert. Seit 2006 liegt die Gesamtkonzeption als "Masterplan" des Büro AG Freiraum vor und wird Schritt für Schritt umgesetzt.

- **Freiburger Straße / Okenstraße und Stadteingänge**

Die großen Einfahrten Freiburger- und Okenstraße sind Tore zur Nordwest- und Innenstadt, sie begrüßen den Besucher und wirken identitätsstiftend. Diese Funktion sollte durch eine attraktive Straßenraumgestaltung, aber auch durch die Außendarstellung der ansässigen Betriebe, die als Schaufenster der örtlichen Wirtschaft wirken, positiv verstärkt werden. Die Ergänzung fehlender Raumkanten und eine orientierungsfreundlichere Gestaltung am Freiburger Platz werden angeregt, ebenso die attraktivere Gestaltung des Franz-Volk-Parks mit seinem alten Baumbestand als "Grüne Mitte" und als Ort der Begegnung für alle Altersgruppen.

- **Gewerbegebiet Nord**

Der Stärke des Gebiets mit seinem Angebot an Arbeitsplätzen in guter Erreichbarkeit von den Wohnquartieren und in Bahnhofsnähe stehen teilweise Leerstände und Baulücken, der mitunter schlechte Bauzustand und Gestaltungsmängel insgesamt gegenüber. Als Leitvision wird die Erhaltung, Ordnung und ansprechendere Gestaltung der Betriebsanlagen dargestellt sowie ein allmählicherer Übergang des Industriegebiets durch weniger störendes Gewerbe zu den angrenzenden Wohnquartieren hin.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Putschbach, Edith 82-2362

Datum:
22.12.2009

Betreff: Städtebauliche Rahmenplanung Nordweststadt

- **Gewerbegebiet an der Kinzig**

Stärken und Schwächen dieses Gebiets sind ähnlich wie im Industriegebiet Nord, wobei hier markante Einzelelemente wie der denkmalgeschützte Schlachthof oder die Platanenallee "Im unteren Angel" mit ihrer Mischung aus Wohnen und Handwerksbetrieben die besondere Eigenart der Quartiere prägt und daher unbedingt zu erhalten sind. Auch hier soll das Gesamterscheinungsbild zur Stärkung der Adresse verbessert werden, die Gebäudestruktur geordnet und die Gestaltung und Durchgrünung des öffentlichen Raums erreicht werden.

Als Bereiche mit dem größten Handlungsbedarf werden das Bahnhofsviertel und das Zentrum Nordwest bewertet.

Rahmenplan

Der eigentliche Rahmenplan im Maßstab 1:2000 enthält die flächendeckende Darstellung der städtebaulich wünschenswerten baulich-räumlichen Entwicklung des Stadtteils. Die Ergebnisse aus der Rahmenplankonzeption sind eingeflossen. Die Festlegungen des Rahmenplans beziehen sich auf die Dichte und Struktur der Bauflächen, wie z.B. die verträgliche Geschossigkeit, die künftige Überbauung der Grundstücksflächen und die Freihaltung von Grün- und Freiflächen. Außerdem erfolgt eine Gegenüberstellung der vorhandenen und der empfohlenen künftigen Nutzungsarten. Dabei wird auch auf die Festsetzungen und den erforderlichen Änderungsbedarf bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne hingewiesen. Eine kurze Erläuterung zu jedem einzelnen Quartier fasst die Empfehlungen des Rahmenplans zur Umsetzung der stadtplanerischen Ziele stichwortartig zusammen.

Die Darstellungen des Plans sind bewusst unscharf und schematisch gehalten, um zu verdeutlichen, dass für die Entwicklung nur ein grober Rahmen vorgegeben werden soll. Eine metergenaue Umsetzung durch künftige Bauvorhaben wird nicht erwartet, vielmehr gibt der Plan eine zusätzliche Beurteilungsgrundlage für die Übereinstimmung eines Vorhabens mit den städtebaulichen Sanierungszielen im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Denn im Sanierungsgebiet ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben daran geknüpft, dass sie den Sanierungszielen nicht widersprechen.

Wichtig ist auch die Langfristigkeit der Zielrichtung des Rahmenplans, sie soll über den Zeitraum der Sanierungsförderung hinaus gültig bleiben.

Testplanungen für Teilbereiche

Den dritten Teil bilden Planungen zu ausgesuchten Teilbereichen mit besonders dringendem baulichen Handlungsbedarf, für die in größerem Maßstab städtebauliche Testplanungen zur künftigen Nutzung und Bebauung erarbeitet wurden. Die 4 Teilbereiche, die näher untersucht wurden, liegen im Bahnhofsviertel und im Zentrum der Nordweststadt: das Gelände der ehemaligen Herdfabrik an der Lihlstraße, das Ge-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Putschbach, Edith 82-2362

Datum:
22.12.2009

Betreff: Städtebauliche Rahmenplanung Nordweststadt

lände der früheren Waldorfschule (sog. Amendgelände) Rheinstraße/Ecke Okenstraße, sowie die Baublöcke an der Hauptstraße gegenüber des Bahnhofs: Rheinstraße/Okenstraße/Franz-Volk-Straße (u.a. Fa.Reifen Dinser) und Franz-Volk-Straße/Okenstraße/Straßburger Straße (u.a. Gewerkschaftshaus). Alle 4 Teilbereiche zeichnen sich durch eine dem Standort nicht mehr entsprechende Nutzung aus und bergen Entwicklungspotenziale, die zur Aufwertung des gesamten Umfelds eingesetzt werden könnten.

Diese Planungen sollen gerade auch den privaten Eigentümern der betroffenen Grundstücke aufzeigen, wie dort eine sinnvolle Bebauung aussehen könnte und als Grundlage für weitere Gespräche dienen. Auch für die Aufstellung von Bebauungsplänen können sie herangezogen werden. Da sich die Grundstücke der Teilbereiche nicht in städtischem Eigentum befinden, sind zum heutigen Zeitpunkt jedoch keine verbindlichen Aussagen darüber möglich, wann und wie in diesen Bereichen eine Neuordnung erfolgen wird.

Die Rahmenplanung wird in der Sitzung durch die Verfasser, Büro Voegelé & Gerhardt, vorgestellt und erläutert.

Anlagen:

Der Erläuterungstext zum Rahmenplan ist der Vorlage als Anlage 1 beigelegt. Der Rahmenplan in Originalgröße und Farbe geht den Fraktionen gesondert zu.