

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.04.2011

-
1. **Betreff:** Rahmenplan Albersbösch, Defizit- und Chancenanalyse
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	23.05.2011	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss nimmt den Arbeitsstand und das beabsichtigte weitere Vorgehen zum Rahmenplan Albersbösch zur Kenntnis.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.04.2011

Betreff: Rahmenplan Albersbösch, Defizit- und Chancenanalyse

Sachverhalt/Begründung:

Die Vorlage dient der Erreichung der strategischen Ziele:

- Nr. 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbefläche.
- Nr. 6: Attraktive und wohnliche Gestaltung des öffentlichen Raums und der Gebäude in Offenburg und seinen Stadtteilen, insbesondere in den Entwicklungs- und Sanierungsgebieten, unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

1. Bisheriges Vorgehen

Der Gemeinderat hat am 11.10.2010 beschlossen, für den Stadtteil Albersbösch einen städtebaulichen Rahmenplan erstellen zu lassen (Beschlussvorlage 132/10).

Anlass war einerseits eine Anfrage der Gemibau, auf einem ungenutzten städtischen Grundstück und einem bisherigen Garagenhof an der Maria-Juchacz-Straße eine Wohnbebauung zu errichten. Andererseits werden auf dem Grundstück der Kirchengemeinde durch die Aufgabe des Kindergartens Flächen frei, die für neue Nutzungen zur Verfügung stehen. Daneben befinden sich im Stadtteil einige weitere große Baugrundstücke und weitere Freiflächen, die für eine Bebauung geeignet sind (zu den Einzelheiten: Vorlage 132/10).

Der Rahmenplan soll dazu dienen, Nutzungsmöglichkeiten für die ungenutzten Grundstücke zu entwickeln und die Planungen der einzelnen Beteiligten wie der Gemibau in ein städtebauliches Gesamtkonzept für die mittel- und längerfristige Weiterentwicklung des Stadtteils Albersbösch zu integrieren. Der Rahmenplan soll so zur „Innenentwicklung“, d.h. zur vorrangigen Nutzung bestehender bereits erschlossener Baulandpotenziale und damit zur Vermeidung von „Flächenverbrauch“ in der freien Landschaft beitragen. Neben Bebauungsmöglichkeiten sollen auch Defizite und Weiterentwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Freiflächen, Wegevernetzungen, Handels- und Dienstleistungsinfrastruktur usw. analysiert werden.

Das Bearbeitungsgebiet umfasst den Stadtteil Albersbösch, jedoch ohne den Bereich Kreuzschlag. Der Kreuzschlag ist erst vor einigen Jahren neu entstanden, daher besteht dort kein aktueller Weiterentwicklungs- und Erneuerungsbedarf. Die Vernetzung durch Wegeverbindungen in den Kreuzschlag und in andere Stadtteile, insbesondere nach Hildboltsweier, ist jedoch Bearbeitungsgegenstand.

Für die Erstellung des Rahmenplans konnte zwischenzeitlich eine Förderung durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg im Rah-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 28.04.2011
-------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Rahmenplan Albersbösch, Defizit- und Chancenanalyse

men des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ erreicht werden. Die Förderung beträgt 50% der Planungskosten.

Mit der Erstellung des Rahmenplans wurde nach einem Auswahlverfahren das Büro „Lehen drei“ aus Stuttgart beauftragt.

Das Büro hat die Arbeit an dem Rahmenplan zwischenzeitlich begonnen. Zunächst wurde der Bestand analysiert und mit Akteuren und Grundstückseigentümern im Stadtteil, wie dem Bürgerverein, dem Stadtteil- und Familienzentrum, der Gemibau und der katholischen Kirche, erste Gespräche geführt. Im Anschluss wurde damit begonnen, eine Defizit- und Chancenanalyse für den Bereich Albersbösch zu erstellen.

Die Defizit- und Chancenanalyse soll mit der Bürgerschaft rückgekoppelt werden, Anregungen aus der Bürgerschaft sollen einfließen können. Hierzu ist in Kürze eine Bürgerinformation im Stadtteil vorgesehen. Zuvor soll daher der Planungsausschuss über den Sachstand unterrichtet werden.

Nach Abschluss der Defizit- und Chancenanalyse ist dann die Ausarbeitung von Entwicklungszielen und die Zusammenführung in einem Planwerk vorgesehen.

2. Defizit- und Chancenanalyse

Die Zusammenstellung der Defizite und Chancen erfolgt nach den Themenbereichen Bebauungsstruktur, Erschließung und Verkehr / Öffentlicher Raum, Frei- und Grünräume und Handels- und Dienstleistungsinfrastruktur. Die ermittelten Chancen bilden die Grundlage für eine langfristig angelegte Ertüchtigung des Stadtteils, die in eigenständigen Schritten umgesetzt werden kann.

Das Büro Lehen 3 wird in der Sitzung des Planungsausschusses über den Stand der Defizit- und Chancenanalyse berichten und seine Bewertungen darlegen.

Nachfolgend werden die wichtigsten Zwischenergebnisse der Defizit- und Chancenanalyse des Büros Lehen 3 zusammengefasst dargestellt:

Bebauungsstruktur

Die bestehende aufgelockerte Bebauung ist in Teilen lückenhaft, dadurch entstehen nicht definierte und uneinsehbare Bereiche. Die großflächigen Garagenbauten mit ihren Zufahrtsflächen erzeugen unattraktive halböffentliche Bereiche und führen zu einem Qualitätsverlust für angrenzende Wohnbebauung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.04.2011

Betreff: Rahmenplan Albersbösch, Defizit- und Chancenanalyse

Kindergarten und Schwesterhaus der katholischen Kirche werden (in Kürze) nicht mehr genutzt.

Im Wohnungsbestand besteht in unterschiedlichem Umfang Erneuerungsbedarf. Wohnungsgrößen und technische Ausstattung (Aufzug) entsprechen nicht mehr durchgehend den Bedürfnissen.

Eine Aktivierung der Baulandreserven entlang der Maria-Juchacz-Straße und der Burdastraße und der Umnutzungsfläche am katholischen Gemeindezentrum würde eine deutliche Aufwertung des Stadtteils durch Reduzierung des Brachflächenanteils und durch Schaffung von neuen Wohnformen und -angeboten ermöglichen. Ohne den Siedlungscharakter des Stadtteils zu überformen, könnten im gesamten Gebiet Nachverdichtungen in unterschiedlichen Größenordnungen erfolgen, die das Wohnungsangebot ergänzen, undefinierte und uneinsichtige Freiflächen verringern oder eine Verbesserung des Lärmschutzes ermöglichen.

Erschließung und Verkehr / Öffentlicher Raum

Die überwiegend überdimensionierten Straßenquerschnitte folgen den städtebaulichen Prinzipien einer autogerechten Stadt. Breite Fahrspuren und schmale Gehwege mit Radwegfunktion zerschneiden die Siedlung und bieten geringe Aufenthaltsqualitäten für Fußgänger. Nachgerüstete Fahrbahnverengungen aus Betonelementen und monotone Flächen schaffen unattraktive Straßenräume ohne Aufenthaltsqualität.

Die Dimensionierung der Schutterwälder Straße als Ausfallstraße mit beidseitigen begleitenden Erschließungsstraßen verstärkt die Trennungswirkung zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Stadtteils. Durch die Bahnstrecke wird Albersbösch von Hildboltsweier getrennt, die Querungsmöglichkeiten sind unzureichend.

Durch eine Neuordnung der Straßenprofile könnten großzügigere Gehwege entstehen, straßenbegleitende Bäume würden den Straßenraum aufwerten und Vorbereiche schaffen. Bessere Querungsmöglichkeiten über die Bahnstrecke und über die Schutterwälder Straße würden die Quartiersvernetzung und die Zugänglichkeit der Eichendorff-Schule verbessern.

Frei- und Grünräume

Die großzügigen privaten Freibereiche sind für die Anlieger wenig nutzbar, da meist keine direkten Anbindungen aus den Wohnungen bestehen und private Nutzungen nicht zulässig sind. Im Stadtteil sind keine öffentlichen Freibereiche mit Aufenthaltsqualität für Jugendliche und Erwachsene vorhanden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.04.2011

Betreff: Rahmenplan Albersbösch, Defizit- und Chancenanalyse

Im Zuge einer Erneuerung der bestehenden Wohnanlagen und einer Aufsiedlung der Brachflächen wären die Verbesserung der privaten Freiräume und die Schaffung öffentlicher Freiflächen mit Aufenthaltsqualität möglich.

Handels- und Dienstleistungsinfrastruktur

Die bestehenden kleinflächigen Ladenlokale für Handel und Dienstleistungen stehen teilweise leer und sind sanierungsbedürftig. Im Zusammenhang mit einer stadträumlichen und gestalterischen Aufwertung der zentralen Bereiche an der evangelischen Kirche und am katholischen Gemeindezentrum könnten neue kleinflächige Nutzungen angesiedelt werden. Eine Neugestaltung des Einkaufszentrums könnte attraktivere Gewerbeflächen schaffen, durch neue Wohnangebote und eine Aufsiedlung der bestehenden Brachflächen könnte die Wirtschaftlichkeit der Standorte verbessert werden.

3. Weiteres Vorgehen

Als nächster Schritt soll eine erste Bürgerbeteiligung am 25.5.2011 in Form einer Informationsveranstaltung im Gemeindezentrum Heilig Geist stattfinden, insgesamt ist vorgesehen, zwei Bürgerveranstaltungen durchzuführen.

Die Bürger haben so die Möglichkeit, ihre Anregungen und Vorschläge zu Defiziten und Entwicklungspotenzialen im Stadtteil in den Planungsprozess einzubringen. Die Ergebnisse der Beteiligung dienen für die weitere Bearbeitung als Anregungen. Innerhalb der Bürgerbeteiligungen erfolgen keine Entscheidungen.

Nach dieser ersten Bürgerveranstaltung erfolgt die Ausarbeitung des Rahmenplanentwurfs durch das Büro „Lehen drei“. Es ist vorgesehen, den Rahmenplanentwurf zunächst dem Planungsausschuss vorzulegen, bevor er in einer weiteren Bürgerinformation mit der Bürgerschaft erörtert werden soll. Im Anschluss soll der Rahmenplan dem Planungsausschuss und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

In der Folge wäre dann der Bebauungsplan „Albersbösch“ anzupassen. Für kurzfristig beantragte Bauvorhaben kann der Rahmenplan als Entscheidungsgrundlage dienen, ob eine Befreiung vom bestehenden Bebauungsplan erteilt werden kann. Vorschläge des Rahmenplans zu Veränderungen an öffentlichen Anlagen und Flächen können in weitere Planungen und Beratungen einfließen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.04.2011

Betreff: Rahmenplan Albersbösch, Defizit- und Chancenanalyse

Anlage:

Flächenübersicht über vorgesehene Vorhaben sowie freie Potenzialflächen / Brachflächen