

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Britta Mahle  
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:  
82-2352  
82-2363

Datum:  
21.12.2011

- 
1. **Betreff:** Städtebaulicher Rahmenplan Albersbösch - Beschluss; Bebauungsplan Nr. 77 "Albersbösch", Fortschreibung - Aufstellungsbeschluss
- 

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	30.01.2012	öffentlich
2. Gemeinderat	06.02.2012	öffentlich

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

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der städtebauliche Rahmenplan Albersbösch wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss für die Fortschreibung des Bebauungsplans Nr. 77 „Albersbösch“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Britta Mahle Leon Feuerlein	Tel. Nr.: 82-2352 82-2363	Datum: 21.12.2011
---	---	---------------------------------	----------------------

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Albersbösch - Beschluss; Bebauungsplan Nr. 77 "Albersbösch", Fortschreibung - Aufstellungsbeschluss

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Strategische Ziele

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.

### 2. Bisheriges Vorgehen

Der Gemeinderat hat am 11.10.2010 beschlossen, für den Stadtteil Albersbösch einen städtebaulichen Rahmenplan erstellen zu lassen. Ausgangspunkt waren beabsichtigte Baumaßnahmen der Gemibau sowie der katholischen Kirchengemeinde Heilig Geist (zu den Einzelheiten: Vorlage 132/10). Es erschien stadtplanerisch geboten, diese Einzelmaßnahmen in ein Gesamtkonzept für die kurz-, mittel- und längerfristige Entwicklung des Stadtteils zu integrieren.

Bearbeitungsgebiet war dabei „Alt-Albersbösch“ östlich der Straße Am Stadtwald. Dieses Quartier ist in den 1950er und 1960er Jahren erstmals aufgesiedelt worden und steht, so das beauftragte Planungsbüro, nahezu beispielhaft für die Siedlungsentwicklung der frühen Nachkriegszeit. Nachdem bereits einige Jahrzehnte seit seiner Entstehung verstrichen sind, ist es sinnvoll, eine planerische Gesamtschau zu künftigen Entwicklungsbedarfen und –potenzialen zu erstellen. Der Teil von Albersbösch westlich der Straße Am Stadtwald ist überwiegend erst in den letzten zwei Jahrzehnten entstanden (Baugebiet Kreuzschlag). Eine Überprüfung und Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts ist daher noch nicht erforderlich.

Für die Erstellung des Rahmenplans konnte eine Förderung durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg im Rahmen 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. Über die Defizit- und Chancenanalyse für das Bearbeitungsgebiet wurde der Planungsausschuss am 23.05.2011 informiert (Vorla-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/11

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Britta Mahle	82-2352	21.12.2011
	Leon Feuerlein	82-2363	

---

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Albersbösch - Beschluss; Bebauungsplan Nr. 77 "Albersbösch", Fortschreibung - Aufstellungsbeschluss

---

ge 67/11). Die Ergebnisse der Analyse wurden in einer ersten Veranstaltung zur Bürgerbeteiligung am 25.05.2011 mit der Bürgerschaft rückgekoppelt. Die Bürger konnten bei dieser Veranstaltung ihre Anregungen einbringen. Diese wurden abgewogen und wenn möglich bei der Erstellung des Rahmenplans berücksichtigt. Über die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung, den Stand der Planung und die Entwicklungsziele wurde im Planungsausschuss am 21.09.2011 berichtet. Danach erfolgte die zweite Veranstaltung zur Bürgerbeteiligung, in der der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans vorgestellt wurde. Die Bürger hatten bei dieser Veranstaltung die Möglichkeit, sich zu dem Rahmenplanentwurf und den darin vorgeschlagenen Maßnahmen zu äußern.

Im Anschluss wurde der Rahmenplan, der aus einem Planwerk und einem Erläuterungsbericht besteht, weiter ausgearbeitet und wird jetzt dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Beschluss über den Rahmenplan dient dazu, eine Grundlage für das weitere Handeln der Verwaltung zu schaffen. Künftige Entscheidungen des Gemeinderats über Bebauungsplanänderungen oder Haushaltsanmeldungen werden dadurch nicht vorweggenommen.

### 3. Zweck und wesentliche Inhalte des städtebaulichen Rahmenplans

Der städtebauliche Rahmenplan soll dazu dienen, Nutzungsmöglichkeiten für unter- und ungenutzten Grundstücke im Stadtteil aufzuzeigen und die aktuellen Planungen der einzelnen Beteiligten, wie beispielsweise der Gemibau und der Kirchengemeinden, in ein städtebauliches Gesamtkonzept für die kurz-, 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 einer Flächeninanspruchnahme in der freien Landschaft beitragen. Neben Bebauungsmöglichkeiten werden auch Defizite und Weiterentwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Freiflächen, Wegevernetzungen, Handels- und Dienstleistungsinfrastruktur usw. analysiert.

Die im städtebaulichen Rahmenplan vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen vor allem die noch freien Grundstücke sowie die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Planungsgebiet. Es wird außerdem aufgezeigt, welche Maßnahmen im Bereich Verkehr sinnvoll sind, und wie sich z.B. der Bereich um das Einkaufszentrum weiter entwickeln könnte.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/11

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Britta Mahle	82-2352	21.12.2011
	Leon Feuerlein	82-2363	

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Albersbösch - Beschluss; Bebauungsplan Nr. 77 "Albersbösch", Fortschreibung - Aufstellungsbeschluss

## 4. Bürgerbeteiligungsprozess

Die Bürgerbeteiligung bei der Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans Albersbösch erfolgte in zwei Stufen. Die Bürger konnten ihre Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Chancen- und Defizitanalyse sowie zu den Maßnahmen des Rahmenplanvorentwurfs äußern. Diese wurden gesammelt und sind in einer Anlage zum Rahmenplan jeweils mit einer Stellungnahme aus fachlicher Sicht wiedergegeben. Wichtig war den Bewohnern beispielsweise der Lärmschutz. Entlang der Bahnstrecke sowie entlang der B 3/33 und B33a besteht hier noch der Wunsch nach Verbesserungen. Mehrere Anregungen wurden zum Thema fehlende Stellplätze (öffentliche sowie private) im Quartier geäußert. Ein weiteres Thema, welches von der Bevölkerung angesprochen wurde, ist der Erhalt der großzügigen Grünflächen im Stadtteil. Barrierefreies Wohnen wurde bei den Bürgerveranstaltungen ebenfalls von mehreren Bürgern thematisiert. Kritik wurde an der Gestaltung und zu starken baulichen Nutzung mancher Kleingärten geübt.

Die Anregungen der Bürger wurden, soweit dies möglich war, in den Rahmenplan aufgenommen. Generell sieht der Rahmenplan vor, dass die städtebauliche Grundstruktur als durchgrünter Stadtteil mit großen Freiflächen auf den Grundstücken durchgehend erhalten bleibt, es soll keine übermäßige Verdichtung erfolgen. Die Flächen, die im Rahmenplan für eine Bebauung vorgeschlagen werden, waren weitgehend bereits bisher als Bauland ausgewiesen, oder, wie das bisherige Kindergarten Grundstück, bereits baulich genutzt. Die Förderung der Innenentwicklung dient auch dazu, die Entwicklung neuer Baugebiete in der freien Landschaft aus ökologischen Gründen möglichst gering zu halten. Auch im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel wird das innenstadtnahe Wohnen in Zukunft wieder wichtiger. Das Anliegen, mehr öffentliche Stellplätze vorzusehen, kann im Zusammenhang mit den im Rahmenplan vorgeschlagenen Straßenumbaumaßnahmen weiter geprüft und umgesetzt werden. Bei Neubauten sind auf dem Grundstück private Stellplätze, idealerweise in Tiefgaragen, vorzusehen. Der Rahmenplan trägt generell dem Anliegen nach mehr barrierefreiem Wohnen im Stadtteil Rechnung, indem er an mehreren Stellen Neubebauungen vorsieht.

Die Zuständigkeit für die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen liegt in erster Linie beim Bund sowie der Deutschen Bahn AG. Die Stadt hat entsprechende Maßnahmen jedoch bereits im Lärmaktionsplan angedacht und wird sich bei den betreffenden Stellen um eine Umsetzung bemühen. Ein in seiner Gestaltung stadtverträglicher, baulicher Lärmschutz niedriger Höhe entlang der Bahnlinie wird allerdings wohl erst nach einer Entscheidung über den Güterzugtunnel erreicht werden können.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Britta Mahle Leon Feuerlein	Tel. Nr.: 82-2352 82-2363	Datum: 21.12.2011
---	---	---------------------------------	----------------------

---

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Albersbösch - Beschluss; Bebauungsplan Nr. 77 "Albersbösch", Fortschreibung - Aufstellungsbeschluss

---

## 5. Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans

Vergleichbar den vor einiger Zeit erstellten Ortsentwicklungskonzepten stellt der städtebauliche Rahmenplan aus fachlicher Sicht dar, wie sich der Stadtteil Albersbösch kurz-, mittel- und auch längerfristig entwickeln könnte. Das Büro „Lehen drei“ hat die vorgeschlagenen Maßnahmen in Absprache mit der Verwaltung in drei Entwicklungsstufen unterteilt, um aufzuzeigen, wie sich die Umsetzung zeitlich einordnen könnte (siehe Anlage 2 - 4). Zusätzlich ist dem Rahmenplan als Ideenspeicher noch ein weiterer Plan mit darüber hinausgehenden vom Büro vorgeschlagenen Maßnahmen beigefügt, die jedoch wegen verschiedener Umsetzungshemmnisse oder auf Grund eines fraglichen Bedarfs nicht in den eigentlichen Rahmenplan aufgenommen wurden.

Der Rahmenplan mit seinen Maßnahmen zeigt als sogenanntes „informelles Planungsinstrument“ Entwicklungsmöglichkeiten auf und stellt so eine Leitschnur für künftige Entscheidungen dar. Der Beschluss über den Rahmenplan nimmt jedoch nicht künftige Beschlüsse des Gemeinderats oder Entscheidungen privater Investoren zu konkreten Einzelmaßnahmen vorweg. Über die Durchführung der städtischen Maßnahmen ist im Rahmen der jeweiligen Haushaltsberatungen zu entscheiden. Maßnahmen auf privaten oder Kirchengrundstücken liegen in der Zuständigkeit der jeweiligen Eigentümer, wobei die Verwaltung beabsichtigt, mit den wesentlichen Akteuren das Gespräch zu suchen und die Planungsüberlegungen weiter zu entwickeln. Wenn sich hieraus neue planerische Ansätze ergeben, wird die Verwaltung den Gemeinderat hierzu unterrichten.

Sofern es in kommenden Jahren ein geeignetes Förderprogramm des Landes geben sollte, wird der städtebauliche Rahmenplan als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln dienen.

Das Büro „Lehen drei“ wird in der Sitzung des Planungsausschusses die Maßnahmen des Rahmenplans ausführlich vorstellen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Britta Mahle Leon Feuerlein	Tel. Nr.: 82-2352 82-2363	Datum: 21.12.2011
---	---	---------------------------------	----------------------

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Albersbösch - Beschluss; Bebauungsplan Nr. 77 "Albersbösch", Fortschreibung - Aufstellungsbeschluss

## 6. Maßnahmen der Entwicklungsstufe 1

Die Maßnahmen der kurzfristigen Stufe, welche innerhalb der nächsten fünf Jahre realisiert werden können, sind im Folgenden beschrieben (siehe auch Anlage 2).

1. Die Gemibau möchte die Bestandsgaragen an der Maria-Juchacz-Straße abbrechen und auf dieser Fläche unter Einbeziehung eines städtischen Grundstücksteils vier Wohngebäude errichten (siehe hierzu auch Drucksache 123/10). Die Gebäude sollen viergeschossig gebaut werden und mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden werden. Mit der Durchführung dieses Projektes soll, bei entsprechender Beschlussfassung im Gemeinderat, bereits im ersten Halbjahr 2012 begonnen werden.
2. Auch die katholische Kirchengemeinde Heilig Geist denkt an eine zeitnahe Umsetzung der auf ihrem Grundstück geplanten Maßnahmen. Als Ersatz des nicht mehr genutzten Schwesternhauses sowie des Kindergartens sieht der Rahmenplan eine Neubebauung von drei hintereinander liegenden Gebäuden vor. Im Erdgeschoss des bis zu viergeschossigen Gebäudes entlang der Heimbürgstraße ist die Unterbringung eines Gewerbes oder eine Dienstleistung (z.B. Ambulanter Pflegedienst) möglich. Die Obergeschosse dienen dem Wohnen. Die hinter diesem Gebäude liegenden Wohnhäuser können dreigeschossig ausgebildet werden.
3. Für das in die Jahre gekommene, relativ unübersichtliche Freigelände der katholischen Kirchengemeinde Heilig Geist ist eine Neugestaltung empfehlenswert. Der Rahmenplan empfiehlt, die unterschiedlichen Ebenen zu entfernen und die zukünftige Gestaltung auf einer Ebene vorzunehmen. So könnte ein neuer Platzraum entstehen. Die Durchführbarkeit und Finanzierbarkeit wird von der katholischen Kirchengemeinde derzeit geprüft. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Freibereiche sowie der Sanierung des Gemeindezentrums wird empfohlen, den städtischen Parkplatz entlang der Kolpingstraße neu zu ordnen und unter Einbezug von Baumneupflanzungen schöner zu gestalten. Ebenfalls soll die neu entstehende Platzfläche entlang der Heimbürg-/Kolpingstraße neugestaltet werden.
4. Eine Sanierung des katholischen Gemeindezentrums wird in den nächsten Jahren anstehen. Auch hierzu prüft die katholische Kirchengemeinde derzeit noch die Möglichkeiten.
5. Der Spielplatz an der Berliner Straße soll im Rahmen der Generalsanierung der Spielplätze in Offenburg neu gestaltet werden (siehe hierzu auch Drucksache

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Britta Mahle Leon Feuerlein	Tel. Nr.: 82-2352 82-2363	Datum: 21.12.2011
---	---	---------------------------------	----------------------

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Albersbösch - Beschluss; Bebauungsplan Nr. 77 "Albersbösch", Fortschreibung - Aufstellungsbeschluss

144/11). Die Mittel hierzu sind bereits im Haushalt angemeldet. Die Fläche des Spielplatzes soll verkleinert und aufgewertet werden (Qualität statt Quantität). Die momentane Spielfläche ist überdimensioniert, da sich hier ursprünglich neben der Spielplatzfläche noch ein Bolzplatz befand, und sich ein weiterer Spielplatz in räumlicher Nähe befindet.

6. Um die Querbarkeit der den Stadtteil durchschneidenden Schutterwälder Straße zu verbessern, sollen zwei zusätzliche Fußgängerüberwege geschaffen werden. Die endgültigen Standorte für die Querungshilfen stehen noch nicht fest.

## 7. Fortschreibung des Bebauungsplans „Albersbösch“

Die Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen des Rahmenplans Albersbösch erfordert eine Fortschreibung des Bebauungsplans „Albersbösch“. Der bestehende, bereits 15 Mal geänderte Bebauungsplan deckt den gesamten Bereich „Alt-Albersbösch“ bis zur Straße Am Stadtwald ab (siehe Anlage 1).

Auf Grund des ausgedehnten Plangebietes und des längerfristigen Planungszeitraums des Rahmenplans Albersbösch wäre es nicht sinnvoll machbar, die Fortschreibung des Bebauungsplans „Albersbösch“ in einem Zug vorzunehmen. Bei der Umsetzung des Rahmenplans Albersbösch handelt es sich um eine Innenentwicklung in einem bestehenden Stadtteil. Bei einer Innenentwicklungsmaßnahme ist es erforderlich, die verschiedenen Maßnahmen gemeinsam mit den Akteuren, wie Grundstückseigentümern und Bauinteressenten, und unter Einbeziehung der Bürgerschaft nach und nach weiter zu entwickeln und zu konkretisieren. Die Umsetzung kann in Abhängigkeit von den jeweiligen Entscheidungsprozessen und Möglichkeiten der Beteiligten erfolgen.

Die zahlreichen vorgeschlagenen Maßnahmen des Rahmenplans Albersbösch sind für eine sukzessive Realisierung über 10 bis 15 Jahre vorgesehen. Während einzelne Maßnahmen schon einen hohen Konkretisierungsgrad erreicht haben, sind andere Maßnahmen erst in ihren Grundzügen angedacht und müssen noch weiter vertieft werden, bevor eine abschließende Entscheidung erfolgen kann.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgendes Vorgehen: Für das Gesamtgebiet des geltenden Bebauungsplans soll bereits jetzt ein Grundsatzbeschluss zur Fortschreibung des bestehenden Bebauungsplans gefasst werden. Der bestehende Bebauungsplan soll in der Folge sukzessive für Teilgebiete durch neue Bebauungspläne ersetzt werden. Diese Bebauungspläne für Teilgebiete wird die Verwaltung entsprechend dem

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Britta Mahle Leon Feuerlein	Tel. Nr.: 82-2352 82-2363	Datum: 21.12.2011
---	---	---------------------------------	----------------------

---

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Albersbösch - Beschluss; Bebauungsplan Nr. 77 "Albersbösch", Fortschreibung - Aufstellungsbeschluss

---

jeweils konkreten Planungsbedarf entwickeln und dem Gemeinderat zur Beratung vorlegen.

Auf Grund des langjährigen Planungszeitraums des Rahmenplans Albersbösch wird der bestehende Bebauungsplan erst nach einem längeren Zeitraum vollständig durch neues Planungsrecht ersetzt sein.

Die Fortschreibung des Bebauungsplans „Albersbösch“ soll im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, da es sich um Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie zur Nachverdichtung handelt. Dies bedeutet, dass das Verfahren im Hinblick auf die Umweltprüfung vereinfacht abgewickelt werden kann.

Die Planungen für das Bauvorhaben der Gemibau in der Maria-Juchacz-Straße sind bereits fortgeschritten. Im Rahmen der Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans Albersbösch ist zu diesem Projekt bereits eine Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange erfolgt. Wenn der Gemeinderat eine Fortschreibung des Bebauungsplans beschließt, soll für dieses Bauvorhaben daher bereits eine Genehmigung während der Planaufstellung gemäß § 33 Abs. 3 BauGB erteilt werden.

Anlagen:

- Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans „Albersbösch“
- Anlage 2 Städtebaulicher Rahmenplan Albersbösch, Entwicklungsstufe 1
- Anlage 3 Städtebaulicher Rahmenplan Albersbösch, Entwicklungsstufe 2
- Anlage 4 Städtebaulicher Rahmenplan Albersbösch, Entwicklungsstufe 3

Die Fraktionen erhalten je ein Exemplar des städtebaulichen Rahmenplans Albersbösch (Pläne und Erläuterungsbericht).