

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

098/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Putschbach, Edith
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
10.06.2010

1. **Betreff:** Aufstellung des Bebauungsplans "Mühlbach - Spinnereigelände", Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3"

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	05.07.2010	öffentlich
2. Gemeinderat	26.07.2010	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, zur Umsetzung des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs "Mühlbach"

1. den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den nördlichen Bereich des Mühlbachgeländes zwischen Kronenstraße, Wasserstraße, Stadtmauer und Wilhelm-Bauer-Straße
2. den Beschluss zur Änderung und Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kinzigvorstadt – Wiede Teilbereich 3" zwischen Kronenstraße, Wilhelm-Bauer-Straße, Badstraße und "An der Wiede"

zu fassen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

098/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

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

Datum:
10.06.2010

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Mühlbach - Spinnereigelände", Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3"

Sachverhalt/Begründung:

1. Sachstand

Das Gebiet westlich des historischen Altstadt-kerns zwischen Stadtmauer/Mühlbach und Kinzig ist nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 19.11.2007 (Drucksache 153-1/07) als Sanierungsgebiet "Mühlbach" förmlich festgelegt und in das Förderprogramm "Stadtumbau West" aufgenommen worden.

Grundlage hierfür war die Formulierung der ersten allgemeinen Sanierungsziele sowie umfangreiche Vorbereitende Untersuchungen (Büro Orplan, Stuttgart, Juni 2007), aus denen ein erstes Leitbild der räumlichen Ordnung abgeleitet und beschlossen werden konnte (Drucksache 079/07).

Der anschließende städtebauliche Wettbewerb Mühlbach (Drucksache 199/08) diente dazu, Lösungsvorschläge für die zukünftige Bebauungs-, Erschließungs- und Freiraumstruktur, realisierbare Wohnformen und Gewerbeansiedlungen zu finden. Das Ergebnis des Wettbewerbs wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 22.06.2009 vorgestellt. Der Gemeinderat beschloss, das Konzept des vom Preisgericht ausgewählten Preisträgers, Büro K9 – Borgards, Lösch, Piribauer, mit dem Büro Faktorgrün, beide aus Freiburg – den weiteren Planungen zugrunde zu legen (Drucksache Nr. 077/09).

Derzeit wird das Wettbewerbskonzept überarbeitet und verwaltungsintern abgestimmt. Parallel wurden mehrere Gespräche mit dem Eigentümer des Spinnereiareals geführt. Diese Gespräche hatten zum Ergebnis, dass der Eigentümer an einer baldigen Entwicklung des Areals interessiert ist.

Die bauliche Umsetzung des ausgewählten städtebaulichen Konzepts erfordert die Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 2 BauGB bzw. die Änderung bestehender Bebauungspläne, soweit sie Teile der neuzuordnenden Flächen umfassen. Hierfür sollen daher jetzt Aufstellungsbeschlüsse gefasst werden. Durch die durchzuführenden Beteiligungsverfahren wird die weitere Abstimmung mit der Öffentlichkeit und den Behörden im Rahmen der Bebauungsplanverfahren gewährleistet.

2. Neuaufstellung Bebauungsplan "Mühlbach – Spinnereigelände"

Der nördliche Teil des Sanierungs- bzw. Wettbewerbsgebiets beinhaltet das Gelände der ehemaligen Spinnerei zwischen Kronenstraße, Wasserstraße, Mühlbach und Wilhelm-Bauer-Straße und den östlich angrenzenden Zwingerpark bis zur Stadtmauer.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

098/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

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

Datum:
10.06.2010

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Mühlbach - Spinnereigelände", Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3"

In diesem Bereich geht es um die grundlegende Neuordnung zur Wiedernutzung der Industriebrache.

Die wichtigsten Grundzüge der Planung, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, ergeben sich aus dem städtebaulichen Konzept des Wettbewerbsentwurfs:

- Umwandlung der Industriebrache des ehemaligen Spinnereigeländes zu einem ökologischen Stadtbaustein mit zum Wilhelm-Bauer-Park und zum Mühlbach hin offenen Wohnstrukturen
- Erhalt und Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude und ihre Einbeziehung in die neue Baustruktur zum Erhalt der unverwechselbaren Identität des Ortes
- Mischgebiete entlang der Wasser- und Kronenstraße: Läden und Gewerbe in den Erdgeschosszonen, in den Obergeschossen Mietwohnungsbau oder Dienstleistungsflächen
- neue Baustruktur geeignet für unterschiedliche Eigentums- und Bautypen wie Stadthäuser, Baugruppen, Geschosswohnungen in allen Varianten innerhalb des städtischen Rahmens
- Schaffung und Stärkung des Zugangs zur Altstadt durch neue Verbindungswege unter Berücksichtigung des Zwingerparks als historische Stadtkante
- Einbindung von Mühlbach und Zwingerpark als attraktiven innerstädtischen Erholungsraum ("grünes Rückgrat") unter Aufwertung der historischen Bausubstanz
- Erschließung des neuen Quartiers über eine Straßenschleife von der Wasserstraße aus; kein Durchgangsverkehr auf der Kronenstraße
- Mischung von dezentraler ebenerdiger Parkierung mit privaten Tiefgaragen
- Bau einer neuen Kindertagesstätte für 4 - 6 Gruppen und Einbeziehen des Standorts in das Freiflächenkonzept, z.B. im Bereich des Parks der Villa Bauer

Über diese städtebaulichen Ziele im engeren Sinn hinaus sollen insbesondere Klimaschutzziele bei der Entwicklung des Baugebiets Berücksichtigung finden, so dass ein innovatives Quartier entsteht. Daher soll unter Einbeziehung des Eigentümers ein Energie- und Klimaschutzkonzept erarbeitet werden. Hierbei ist auch eine Zusammenarbeit mit der Hochschule Offenburg denkbar; erste Gespräche wurden bereits geführt.

Ergänzend zu den Regelungen im Bebauungsplan sollen dazu zusätzliche vertragliche Vereinbarungen mit dem Eigentümer erfolgen. In einem städtebaulichen Vertrag könnten nicht nur energetische Fragen behandelt werden, sondern auch Vereinbarungen z.B. zu einem Mindestanteil an Mietwohnungen im Gebiet oder zur Veräußerung von Grundstücken an Baugruppen erfolgen. Die Verwaltung wird hierzu Vorschläge erarbeiten und dem Gemeinderat zur Beratung vorlegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

098/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Putschbach, Edith Feuerlein, Leon	82-2362	10.06.2010

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Mühlbach - Spinnereigelände", Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3"

Der künftige, noch zu findende Name des Quartiers soll auf die innenstadtnahe, hochwertige Lage am Mühlbach und Zwingerpark nahe der Altstadt und die innovative Zielsetzung aufmerksam machen. Nach Abschluss der Namensfindung soll der bisherige Arbeitstitel des Bebauungsplans „Mühlbach – Spinnereigelände“ angepasst werden.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Innenstadt Teil 14 - Parkhaus Wasserstraße" soll mit in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans einbezogen werden, da die im Wettbewerbsentwurf vorgeschlagenen Verbindungswege zur Altstadt eine Umgestaltung des bereits bestehenden Stegs zum Parkhaus eventuell beinhalten. Die Festsetzungen zum Parkhaus werden übernommen.

3. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan "Kinzigvorstadt – Wiede Teilbereich 3"

Der südliche Teil des Sanierungs- bzw. Wettbewerbsgebiets südlich der Wilhelm-Bauer-Straße beinhaltet die historisch gewachsene Bebauung der Kinzigvorstadt beiderseits der Hauptstraße. Die öffentliche Erschließung ist vorhanden. Eine Neuordnung von Grundstücken kommt nur in kleineren Teilbereichen in Frage (z.B. Gelände einer ehemaligen Motorenfabrik).

Die grundlegenden Ziele der Planung sind hier:

- Auslagerung störender Betriebe und Wiedernutzung von Gewerbebrachen
- Ergänzung der durch die historische Bebauung vorgegebenen Baustruktur für Wohnnutzung, teilweise gemischt mit wenig störender Gewerbenutzung
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Neugestaltung, Ergänzung und Verbesserung des Wegenetzes
- Einbeziehung des Bereichs Mühlbach und Zwingerpark in die Umgestaltung zu innerstädtischem Erholungsraum mit Wegeverbindung zur Altstadt

Der Bereich südlich der Hauptstraße bis zur Straße "In der Wiede" zwischen Kronenstraße und Badstraße ist bereits seit dem 30.09.1985 rechtskräftig überplant (Bebauungsplan „Kinzigvorstadt – Wiede Teilbereich 3“). Der Anlass für die Planung war bereits damals die Umsetzung von Sanierungszielen zur Beseitigung städtebaulicher Mängel und Missstände in dem historischen Vorstadtquartier. Die Realisierung des Bebauungsplans ist bisher jedoch wegen fehlenden Investitionsinteresses nur in Ansätzen gelungen.

Entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs erscheint es sinnvoll, die Planinhalte des bestehenden Bebauungsplans zu überprüfen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

098/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

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

Datum:
10.06.2010

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Mühlbach - Spinnereigelände", Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3"

Weiter soll dieser Bebauungsplan um den bisher nicht überplanten Bereich des Sanierungsgebiets zwischen Hauptstraße und Wilhelm-Bauer-Straße erweitert werden.

4. Weiteres Vorgehen

Das städtebauliche Konzept wird auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses weiter vertieft, z.B. im Hinblick auf Art und Maß der Nutzung, Straßenquerschnitte oder die Anordnung von öffentlichen und privaten Stellplätzen. Parallel soll eine grundsätzliche Verständigung mit dem Eigentümer des Spinnereiareals über die Entwicklungsziele erreicht werden. Hierzu soll mit dem Eigentümer des Spinnereiareals ein umfassender städtebaulicher Vertrag ausgehandelt werden.

Anschließend ist vorgesehen, das fortgeschriebene städtebauliche Konzept für die beiden Bebauungsplangebiete, das Energie- und Klimaschutzkonzept für das ehemalige Spinnereiareal sowie den Entwurf des städtebaulichen Vertrags dem Planungsausschuss und Gemeinderat vorzulegen.

In der Folge kann dann die förmliche frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Anlage:

1. Wettbewerbsentwurf
2. Vorgesehene Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Mühlbach – Spinnereigelände“ und „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3“