



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/13

| Beschluss | |
|----------------------------------|-----|
| Nr. | vom |
| wird von StSt OB-Büro ausgefüllt | |

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
31.01.2013

1. **Betreff:** Bebauungspläne "Nördliche Innenstadt - Unionrampe südlicher Teil" und "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, nördlicher Teil" - Erneuter Aufstellungsbeschluss (geänderter Geltungsbereich)

| 2. Beratungsfolge: | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Planungsausschuss | 25.02.2013 | öffentlich |
| 2. Gemeinderat | 18.03.2013 | öffentlich |

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Nördliche Innenstadt - Unionrampe“ wird in zwei Bereiche unterteilt.
2. Für den in der Anlage 1 dargestellten südlichen Bereich wird der erneute Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 152 „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, Südlicher Teil“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Für den in der Anlage 2 dargestellten nördlichen Bereich wird das Verfahren als Bebauungsplan Nr. 153 „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, nördlicher Teil“ weitergeführt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
31.01.2013

Betreff: Bebauungspläne "Nördliche Innenstadt - Unionrampe südlicher Teil" und "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, nördlicher Teil" - Erneuter Aufstellungsbeschluss (geänderter Geltungsbereich)

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel 4: „Weiterentwicklung der wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen am Standort Offenburg“
- Ziel 5: „Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.“
- Ziel 6: „Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.“

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat am 06.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliche Innenstadt – Unionrampe“ beschlossen (Drucksache-Nr. 122/08). Dieser Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnliche Nutzungen“ ersetzen, der lediglich die Art der baulichen Nutzung vorgibt. Über den bestehenden Bebauungsplan hinaus werden Bauvorhaben bisher nach § 34 BauGB beurteilt.

Als Grundlage für die Entwicklung der Nördlichen Innenstadt wurde 2008 ein städtebauliches Zielkonzept erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen (Drucksache-Nr. 096/08). Darin werden für die gesamte Innenstadt folgende Ziele definiert:

- Geschichte erlebbar machen,
- die zentralen Einkaufslagen entwickeln und stärken,
- Stadtbildqualität sichern,
- lebendige Nutzungsmischung fördern,
- die Verbindung Bahnhof - Innenstadt stärken sowie
- den Verkehr organisieren und Wegeverbindungen innerhalb des Areals stärken und entwickeln

Im Mittelpunkt dieses städtebaulichen Zielkonzepts steht der untergenutzte Baublock zwischen der Hauptstraße und der Unionrampe/Gustav-Rée-Anlage. Basierend auf dem Zielkonzept wurden verschiedene Maßnahmen zur Entwicklung der Flächen eingeleitet. Nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nördliche Innenstadt – Unionrampe“ wurde das Investorenausschreibungsverfahren zur Entwicklung einer Einkaufsgalerie im südlichen Bereich begonnen. Der Gemeinderat hatte zuvor beschlossen, für die Grundstücke der Stadt Offenburg und der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
31.01.2013

Betreff: Bebauungspläne "Nördliche Innenstadt - Unionrampe südlicher Teil" und "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, nördlicher Teil" - Erneuter Aufstellungsbeschluss (geänderter Geltungsbereich)

Sparkasse ein Ausschreibungsverfahren in Form eines wettbewerblichen Dialogs durchzuführen (Drucksachen-Nr. 075/08 und 043/12). Neben der Erweiterung und dem Umbau der Sparkasse soll auf dem Areal eine Einkaufsgalerie entstehen.

Mit dem Konzept soll ein offener Entwurfansatz im Sinne einer Quartiersentwicklung verfolgt werden. Weitere Eckpunkte des städtebaulichen Zielkonzeptes wurden in die Ausschreibung aufgenommen und bilden die Grundlage der entsprechenden Bewertungs- bzw. Zuschlagskriterien. Die Projektentwickler und Investoren haben die Möglichkeit, benachbarte Grundstücke an der Hauptstraße zu erwerben und in den Realisierungsteil einzubeziehen.

Die ausgewählten Teilnehmer des Wettbewerblichen Dialogverfahrens erarbeiten für die Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne ein städtebauliches Strukturkonzept. Die ersten Konzepte wurden der Öffentlichkeit bereits vorgestellt und werden durch die Verwaltung ausgewertet. Parallel soll das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt werden. Bis zur Offenlage des Entwurfs werden die vorgelegten Konzepte der einzelnen Bieter gemeinsam mit der Stadt weiterentwickelt und optimiert. Das Konzept des Wettbewerbssiegers soll den Bebauungsplanentwürfen als Grundlage dienen. Die Offenlage des vorliegenden Bebauungsplans „Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil“ soll nach der Vergabeentscheidung erfolgen. Der Bebauungsplan wird somit für das Vorhaben des Wettbewerbsiegers eine Rechtsgrundlage schaffen.

Gleichzeitig sollen die planerischen Grundstrukturen und die öffentlichen Wegeverbindungen dauerhaft gesichert werden. Erweiterungen und Nutzungsänderungen, die sich auf die Innenstadt schädlich auswirken können, sollen in dem Bebauungsplan oder in den städtebaulichen Verträgen, die im Dialogverfahren mit den Bietern ausgehandelt werden, ausgeschlossen werden. Parallel zum Bebauungsplan wird mit den Bietern ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet, der die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt.

3. Aufteilung in zwei Bebauungspläne

Um das Bebauungsplanverfahren parallel zu den Vergabeverhandlungen fortführen zu können und den Bebauungsplan zeitnah nach der Vergabe als Satzung beschließen zu können, soll der Geltungsbereich in zwei Teilbereiche unterteilt werden. Dadurch kann die Realisierung der Einkaufsgalerie von der Entwicklung im nördlichen Abschnitt, die noch nicht soweit fortgeschritten ist und nur in enger Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern erfolgen kann, zeitlich entkoppelt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
31.01.2013

Betreff: Bebauungspläne "Nördliche Innenstadt - Unionrampe südlicher Teil" und "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, nördlicher Teil" - Erneuter Aufstellungsbeschluss (geänderter Geltungsbereich)

Der Bebauungsplan für den südlichen Teil bildet außerdem die Grundlage für den im ersten Bauabschnitt notwendigen Neubau der Sparkasse. Die Unterteilung in 2 Abschnitte bietet darüber hinaus den Vorteil, dass im südlichen Bereich ein auf die geplante Einkaufsgalerie abgestimmter Bebauungsplan mit weitergehenden Vorgaben zur Größe und Gestaltung des Vorhabens aufgestellt werden kann. Dazu wird für den nördlichen Teil und für den südlichen Teil jeweils erneut ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Aufstellungsbeschluss für den alten Plan ist obsolet und wird aufgehoben.

4. Geplante Geltungsbereiche

Der Bebauungsplan Nr. 152 „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, südlicher Teil“ umfasst das Vergabegrundstück (städtisches Grundstück und Grundstück der Sparkasse), die Privatgrundstücke, die zwischen dem Vergabegrundstück und der Hauptstraße liegen, sowie die angrenzenden Verkehrsflächen. Er wird im ~~Osten~~ Westen durch die Hauptstraße, im Süden durch die Gustav-Ree-Anlage und im Osten durch den Bahngraben begrenzt. Im Norden verläuft die Grenze entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen des Hotels „Union“ und der alten Stadthalle. Der Geltungsbereich entspricht somit dem Realisierungsteil aus dem Wettbewerbsverfahren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, nördlicher Teil“ umfasst den nördlichen Bereich des Baublocks. Er schließt im Süden unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, südlicher Teil“ an und wird im Norden durch die Hauptstraße und die Unionrampe begrenzt.

Der bisher geplante Bebauungsplan „Nördliche Innenstadt – Unionrampe“ wird durch die beiden Bebauungspläne ersetzt.

5. Weiteres Verfahren

Die Bebauungspläne „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, südlicher Teil“ und „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, nördlicher Teil“ werden im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger ist bereits erfolgt. Am 05.11.2008, am 14.03.2012 und am 05.02.2013 fand jeweils eine Bürgerinformation zur Entwicklung der Nördlichen Innenstadt statt. Während am 05.11.2008 und am 14.03.2012 die allgemeinen Zielsetzungen diskutiert und das Wettbewerbsverfahren vorgestellt

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
31.01.2013

Betreff: Bebauungspläne "Nördliche Innenstadt - Unionrampe südlicher Teil" und "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, nördlicher Teil" - Erneuter Aufstellungsbeschluss (geänderter Geltungsbereich)

wurden, sind bei der Veranstaltung am 05.02.2013 den Bürgern die ersten städtebaulichen Konzepte der vier Bieter vorgestellt worden, die am wettbewerblichen Dialog teilnehmen. Im Anschluss hatten die Teilnehmer Gelegenheit, sich zu äußern sowie Anregungen und Kommentare zu den Entwürfen abzugeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wird nach dem erneuten Aufstellungsbeschluss stattfinden.

Die Vergabeentscheidung als Abschluss des Wettbewerblichen Dialogverfahrens ist bis Ende 2013 vorgesehen. Im Anschluss daran soll auf Grundlage des Siegerentwurfs der Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet werden. Der Bebauungsplan für den südlichen Teilbereich wird voraussichtlich Anfang 2014 offengelegt und in der Folgezeit als Satzung beschlossen.

Für die Entwicklung im nördlichen Bereich ist eine enge Abstimmung mit den Grundstückseigentümern erforderlich. Die Planungen für den Bereich sollen im Anschluss an das Vergabeverfahren fortgeführt werden.

Anlage:

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, südlicher Teil“
2. Übersichtsplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, nördlicher Teil“