



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

028/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
20.03.2013

1. Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - aktueller Planungsstand

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Verkehrsausschuss und Planungsausschuss	22.04.2013	öffentlich
2. Gemeinderat	13.05.2013	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Es wird Kenntnis genommen:
 - von der Optimierung des städtebaulichen Entwurfs für das Baugebiet Seitenpfaden
 - von den wesentlichen beabsichtigten Gestaltungsregelungen für das Baugebiet
 - vom Stand der verkehrlichen Planungen für die innere Erschließung des Baugebiets
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren und die Fachplanungen auf der Grundlage des vorliegenden Planungsstandes fortzuführen.
3. Die Innere Erschließung des Gebietes soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

028/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
20.03.2013

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - aktueller Planungsstand

Inhaltsverzeichnis:

1. Strategisches Ziel.....	3
2. Einleitung.....	3
3. Bisheriges Verfahren.....	3
4. Optimierung des städtebaulichen Entwurfes.....	4
5. Verkehrsplanung.....	6
5.1 Bauliche Ausgestaltung der inneren Erschließung.....	6
5.2 Verkehrsregelungen bei der inneren Erschließung.....	8
5.3 Einrichtung einer Mobilitätsstation.....	9
5.4 Zusammenfassung und Empfehlung für die verkehrlichen Belange.....	9
6. Entwässerungsplanung.....	10
7. Freiflächengestaltung.....	11
8. Energiekonzept.....	12
9. Regelungen zur Gestaltung im Bebauungsplan.....	13
10. Grundstücksneuordnung und Erschließung.....	15
11. Weiteres Vorgehen.....	16

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

028/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
20.03.2013

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - aktueller Planungsstand

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategisches Ziel

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Zeile:

Ziel 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.

Ziel 6: Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbildes, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

Ziel 11: Erhöhung der Umwelt- und Stadtverträglichkeit des Verkehrs.

2. Einleitung

Mit dieser Vorlage möchte die Verwaltung den Gemeinderat über die Optimierung des städtebaulichen Entwurfs für das Baugebiet Seitenpfaden und über beabsichtigte, wesentliche Gestaltungsregelungen informieren. Darüber hinaus soll über den Stand der Fachplanungen, insbesondere der Verkehrsplanung, und das weitere Verfahren informiert werden.

3. Bisheriges Verfahren

Am 20.12.2010 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan für das Baugebiet Seitenpfaden gefasst und die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs beschlossen (siehe Drucksache Nr. 081/10). Die Bearbeitung des Wettbewerbes erfolgte im Frühjahr 2011. Das Preisgericht, bestehend aus Vertretern der Gemeinderatsfraktionen, der Verwaltung sowie externen Fachleuten, zeichnete unter 32 eingereichten Arbeiten einstimmig den Entwurf des Freiburger Planungsbüros K9 Architekten – Borgards, Lösch, Piribauer, mit Faktorgrün Landschaftsarchitekten mit dem 1. Preis aus (siehe Drucksache Nr. 083/11).

Alle Wettbewerbsbeiträge wurden vom 30.05. bis 06.06.2011 im Technischen Rathaus öffentlich ausgestellt. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 18.07.2011 wurde der Entwurf interessierten Bürgern erläutert und zur Diskussion gestellt. Am 25.07.2011 beschloss der Gemeinderat, dass das städtebauliche Konzept des Preisträgers der weiteren Planung zu Grunde zu legen ist (siehe Drucksache Nr. 083/11).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

028/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
20.03.2013

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - aktueller Planungsstand

Die Preisträger wurden mit der Überarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes, aufbauend auf dem Wettbewerbsergebnis, beauftragt. Wichtiges Ziel war dabei eine stärkere Gliederung der Bebauung entlang der Fessenbacher Straße. Der fortgeschriebene städtebauliche Entwurf wurde der Planungsausschuss am 19.03.2012 detailliert erörtert (siehe Drucksache Nr. 010/12). Nach erfolgter öffentlicher Informationsveranstaltung am 02.04.2012 beschloss der Gemeinderat am 07.05.2012, dass der fortgeschriebene städtebauliche Entwurf dem weiteren Bebauungsplanverfahren zu Grunde zu legen ist (siehe Drucksache Nr. 041/12).

Nach Vorlage erster Kostenermittlungen durch die beauftragten Fachplanungsbüros für Verkehr, Entwässerung und Außenanlagen wurde deutlich, dass noch Optimierungsbedarf bestand, um den gesetzten Kostenrahmen für die Erschließung des Baugebietes halten zu können. In der Folge wurden deshalb in einem intensiven Abstimmungsprozess mit allen fachlich Beteiligten mögliche Kostenreduzierungen umfassend geprüft. Dieser Prozess konnte im November 2012 mit Erfolg abgeschlossen werden. Der städtebauliche Entwurf wurde unter Bewahrung der im Entwurf enthaltenen Qualitäten entsprechend angepasst. Darauf aufbauend werden zurzeit die Entwurfsplanungen der Fachplanungsbüros und die Erarbeitung des Bebauungsplanes vorangetrieben.

4. Optimierung des städtebaulichen Entwurfes

Ausgehend von dem Planungsstand des städtebaulichen Entwurfes vom Februar 2012 (siehe Anlage 1 dieser Vorlage sowie Drucksache Nr. 010/12) werden im Folgenden die wesentlichen Bausteine für die erfolgte Optimierung des städtebaulichen Entwurfes in einem kurzen Überblick dargestellt (siehe dazu Übersichtsplan Anlage 3 dieser Vorlage) und deren Wirkung in einer Flächenbilanz verdeutlicht. Unter Punkt Nr. 5 bis 8 dieser Vorlage werden die planerischen Auswirkungen auf der Ebene der Fachplanungen vertieft dargestellt. Im Rahmen der Sitzung des Planungsausschusses wird die Verwaltung die einzelnen Punkte ausführlich erläutern.

4.1 Verlagerung Regenwasserrückhaltung Baufeld 1A / 1B

Technisch aufwendige, kostenintensive Rückhalteeinrichtungen im Blockinnenbereich der Baufelder 1A / 1B konnten nach eingehender Prüfung durch ein landschaftlich gestaltetes Rückhaltebecken auf einem Areal an der Schwarzwaldbahn ersetzt werden (siehe hierzu auch Punkt. Nr. 6 dieser Vorlage).

4.2 Entfall Fuß- und Radweg südlich des Baufeldes 1C

Nach eingehender Prüfung der erschließungstechnischen Konsequenzen konnte auf den an dieser Stelle bisher vorgesehenen Anschluss der verlängerten Franz-Ludwig-Mersy-Straße an die Ortenberger Straße durch einen Fuß- und Radweg verzichtet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

028/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
20.03.2013

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - aktueller Planungsstand

4.3 Entfall Fuß- und Radweg zwischen den Baufeldern 6B und 7B

Eine öffentliche Wegeverbindung zwischen der städtebaulichen Hauptachse am „Riesbachanger“ und dem am südlichen Rand des Baugebietes geplanten Fuß- und Radweg kann an dieser Stelle ohne erschließungstechnische Nachteile entfallen.

4.4 Reduzierung Fußwegbreite zwischen den Baufeldern 2D und 3D

Die von Nord nach Süd in das Baugebiet geführten Straßen sollen an ihrem Ende einen optischen Bezug in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Offenburger Vorbergzone“ ermöglichen. Sie werden deshalb in gleicher Breite als Fuß- und Radweg bis an den südlichen Rand des Baugebietes weiter geführt. Die zwischen den Baufeldern 2D und 3D verlaufende Straße führt als einzige nicht in das Landschaftsschutzgebiet, sondern auf die an der Hohl-gasse bestehende Bebauung. Hier konnte deshalb die Breite des anschließenden Fuß- und Radweges deutlich verringert, die anschließenden Grundstücke entsprechend vergrößert werden.

4.5 Entfall von straßenbegleitenden Fußwegen südlich des Riesbachangers

An den von Nord nach Süd in das Baugebiet geführten Straßen waren bisher einseitig straßenbegleitende Flächen für Fußgänger vorgesehen. Nach eingehender verkehrstechnischer Prüfung wurde nun zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf diese Flächen südlich der Hauptachse am „Riesbach“ verzichtet. Die Gesamtbreite der Straße konnte entsprechend verringert werden (siehe hierzu auch Punkt Nr. 5.1 dieser Vorlage).

4.6 Neuer Baukörper im Baufeld 1B

Durch eine Verlagerung der ursprünglich geplanten Regenwasserrückhalteanlage entstand die Möglichkeit, den überproportionalen Blockinnenbereich durch einen weiteren viergeschossigen Baukörper städtebaulich zu fassen. Dieser gliedert somit sinnvoll den ansonsten sehr großen Blockinnenbereich.

4.7 Erweiterter Baukörper im Baufeld 1C

Durch den Entfall der Fuß- und Radwegeverbindung südlich des Baufeldes 1C konnte der bebaubare Bereich des Grundstückes nach Süden um ca. 4 m erweitert werden. Städtebaulich ist diese Maßnahme sinnvoll und verträglich.

4.8 Erweiterter Baukörper im Baufeld 6A

Im Zusammenhang mit einer Optimierung der östlichen Zufahrt in das Baugebiet (rechtwinkliger Anschluss an die Fessenbacher Straße, vereinfachte Führung des Riesbaches) konnte das Baufeld 6A um ca. 10 m nach Osten verlängert werden. Der bebaubare Bereich des Grundstückes konnte entsprechend vergrößert werden. Städtebaulich bildet diese Maßnahme einen guten Auftakt des Gebiets im Osten.

4.9 Erweiterung der zulässigen Geschossfläche in Staffelgeschossen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

028/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
20.03.2013

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - aktueller Planungsstand

Mit einer Anhebung der zulässigen Geschossfläche bei Staffelgeschossen von ursprünglich geplanten 1/2 auf jetzt 2/3 der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses erhöht sich die Nutzbarkeit des Staffelgeschosses, ohne dass die städtebauliche Qualität dadurch beeinträchtigt wird (siehe hierzu auch Punkt Nr.9).

4.10 Flächenbilanz nach der städtebaulichen Optimierung

Mit Abschluss der städtebaulichen Optimierung konnte die Flächenbilanz des geplanten Neubaugebietes deutlich verbessert werden. So konnte bei gleichbleibender Einwurfsfläche der Grundstückseigentümer der Flächenanteil für Erschließungs- und Freiflächen um insgesamt 5 % gesenkt werden. Die folgende Tabelle gibt dazu einen groben Überblick:

	Februar 2012	Nov. 2012	
Einwurfsfläche	106.300 m ²	106.300 m ²	
Nettobauland	68.600 m ²	73.900 m ²	+ 5.300 m ² (+8%)
Verkehrs- und Grünfläche	37.700 m ²	32.400 m ²	- 5.300 m ² (-14%)
Anteil Verkehrs- und Grünfläche	ca. 36 %	ca. 31 %	- 5 %

Aus Sicht der Verwaltung konnte die hohe städtebauliche Qualität des städtebaulichen Entwurfes im Optimierungsprozess vollständig erhalten werden. Die einzelnen Bausteine der städtebaulichen Optimierung und die Auswirkungen auf die Flächenbilanz wurden in einer Eigentümerversammlung am 12.12.2012 von der Verwaltung ausführlich erläutert. Die Optimierungsmaßnahmen wurden dort insgesamt positiv aufgenommen.

5. Verkehrskonzept für das Baugebiet Seitenpfaden

5.1 Bauliche Ausgestaltung der inneren Erschließung

Für die Erschließungsstraßen im Neubaugebiet ist ein niveaugleicher Ausbau vorgesehen (keine Bordsteine). Das bedeutet, dass sich auf den inneren Verteilerstraßen und in den davon abgehenden Wohnstraßen alle Verkehrsteilnehmer auf einer Fläche bewegen. Dies erfolgt unabhängig von der zukünftigen Verkehrsregelung und entspricht dem aktuellen Standard bei der Entwicklung von Neubaugebieten, welcher auch in anderen Städten angewandt wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

028/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
20.03.2013

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - aktueller Planungsstand

Dieser Ausbaustandard ermöglicht grundsätzlich eine Ausweisung als „Tempo-30-Zone“ oder als „verkehrsberuhigten Bereich“.

Die Straßenquerschnitte sind entsprechend ihrer Funktion und Bedeutung unterschiedlich ausgebildet. Hauptmerkmale der Straßenraumbildung sind:

- ein 4,25 bis 4,75 m breites Asphaltband, welches durch beidseitige 0,6 bis 0,75 m breite Pflasterrinnen begrenzt wird
- durch Bäume gegliederter Längsparkstreifen mit einer Breite von 1,8 m und einer Pflasterrinne von 0,9 m.
- durch Bäume gegliederte 5 m tiefe Senkrechtparkplätze mit angrenzender 2,5 m breiter gepflasterter Verkehrsfläche, auf welcher in der Regel Fußgängerverkehr stattfinden wird.
- komplett gepflasterte Verkehrsflächen im Bereich von Wohnhöfen und Wohnstraßen
- Ableitung des öffentlichen und privaten Regenwassers über offene Rinnen in das Riesbächle bzw. in das Kanalsystem „An der Hohlgasse“.

Im Rahmen dieser Hauptmerkmale bewegen sich alle Querschnitte. Beispielhaft werden drei Querschnitte beschrieben und als Anlagen der Vorlage beigelegt.

Anlage 4: Übersichtslageplan mit Lage der Querschnitte und Lage der Mobilitätsstation.

Anlage 5: westliche Zufahrtsstraße (verlängerte Franz-Ludwig-Mersey-Straße):
Der Querschnitt setzt sich zusammen aus einem Gehbereich mit 2,5 m, Senkrechstellplätzen gegliedert durch Bäume mit 5 m, einer Asphaltfahrbahn mit beidseitigen Pflasterrinnen, zusammen 5,75 m und Längsparkstreifen durch Bäume gegliedert mit 2 m Breite.

Anlage 6: Verteilerstraße parallel zum Riesbachanger
Dieser Querschnitt setzt sich ab dem Riesbach zusammen aus einem Bankett/Schrammbord von 1,2 m, einer Asphaltfahrbahn mit beidseitigen Pflasterrinnen mit zusammen 5,75 m und einem öffentlichen Gehbereich von 2 m. Daran grenzt die private Gebäudevorfläche von 2 m an.

Anlage 7: Wohnstraße südlich der Verteilerstraße
Der Wohnstraßenquerschnitt setzt sich zusammen aus der Asphaltfahrbahn mit beidseitigen Pflasterrinnen zusammen 5,6 m, einem durch Bäume gegliederten Längsparkstreifen mit 1,8 m und einer Pflasterrinne von 0,9 m.

Entlang der Zufahrtsstraßen von der Fessenbacher und Ortenberger Straße sowie entlang der Verteilerstraße parallel zum Riesbachanger werden die Straßen mit einem Gehbereich zwischen den Parkplätzen und den Wohnhäusern ausgebildet. In den südlich der Verteilerstraße angrenzenden Straßen wurde der im Wettbewerbsergebnis noch vorhandene Gehbereich zwischen den

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

028/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
20.03.2013

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - aktueller Planungsstand

Längsparkständen und den Wohnhäusern zwischenzeitlich aufgegeben. Dies erscheint unter Berücksichtigung des zu erwartenden relativ geringen Verkehrsaufkommens in den Wohnstraßen vertretbar und unterstreicht den Charakter der Wohnstraße.

Es muss allerdings im Bebauungsplan berücksichtigt und festgelegt werden, dass die Grundstücke nur eine Zuwegung (Garagenzufahrt und Hauszugang) erhalten können, damit in den Straßen ausreichend Parkstände untergebracht werden können.

Zur Ableitung des Regenwassers werden im Straßenquerschnitt Entwässerungsrinnen ausgebildet. Zwei Rinnen werden jeweils außen mit einer Breite von 0,75 bzw. 0,9 m angeordnet, so dass die Zuleitung des Regenwassers von den Privatflächen ohne Querung von Fahrbahnen, Gehwegen etc. möglich ist. Die dritte Rinne wird zwischen Fahrbahn und den öffentlichen Längsparkplätzen angeordnet und nimmt das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen auf. Somit entsteht bei Betrachtung des gesamten Querschnitts ein V-Profil, welches die Überflutungssicherheit der Entwässerung erhöht. Bei Überlastung der äußeren Rinnen fließt das Regenwasser der mittleren Rinne zu und kann dort angestaut bzw. abgeleitet werden. In den Straßenzügen, in welchen keine Parkplätze vorhanden sind, reduziert sich die Anzahl der Rinnen entsprechend.

5.2 Verkehrsregelungen bei der inneren Erschließung

Das wesentliche Kriterium bei der Abwägung zwischen der Einrichtung einer Tempo-30-Zone gegenüber einem verkehrsberuhigten Bereich ist die gewünschte Ausprägung der Aufenthaltsfunktion der Straßen. In den reinen Wohnstraßen, die von der Verteilerstraße nach Süden abgehen, ist mit der 8,3 m breiten Verkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer sowie auch für spielende Kinder die Aufenthaltsfunktion allein durch die Querschnittsgestaltung sehr stark ausgeprägt. In diesen Straßen ist die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs sehr naheliegend.

Die von West nach Ost verlaufende Straße übernimmt zwar eine Verteilerfunktion für das Wohngebiet, wird aber durch die unmittelbar parallel verlaufende Grünanlage ebenfalls eine hohe Aufenthaltsfunktion übernehmen. Zur Grünanlage hin soll die Straße frei bleiben von parkenden Fahrzeugen, damit hier ein freies Blickfeld zwischen Straße und Grünanlage gegeben ist. Vor diesem Hintergrund bietet es sich an, auch die Verteilerstraße als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Dies bietet auch den Vorteil, dass auf Parkverbotschilder verzichtet werden kann, da das Parken im verkehrsberuhigten Bereich ohnehin nur auf speziell ausgewiesenen Flächen erlaubt ist. Damit wäre eine dem Wohngebiet angemessene Regelung des ruhenden Verkehrs möglich.

Auch unter dem Aspekt, dass gegenüber dem städtebaulichen Wettbewerb eine zusätzliche Einmündung in die Fessenbacher Straße vorgesehen wurde, sind die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

028/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
20.03.2013

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - aktueller Planungsstand

Wege im Wohngebiet relativ kurz, was die Einrichtung eines „verkehrsberuhigten Bereichs“ begünstigt.

In der Gesamtschau ist festzustellen, dass Tempo-30-Zone und verkehrsberuhigter Bereich die Rechts-vor-Links-Regelung gemeinsam haben. Die Verkehrssicherheit und die Möglichkeit einer städtebaulich guten Einbindung des Straßenraums im Wohngebiet sind bei der Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen auf einem höheren Niveau gegeben. Die Aufenthaltsfunktion hat Vorrang, Kinderspiel ist überall erlaubt. Dies erfordert ein hohes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer.

In der Tempo-30-Zone dagegen herrscht ein stärkerer Regulierungscharakter. Die Verkehrsteilnehmer erwarten dort eher eigens ihnen zugewiesene Verkehrsflächen. In der Regel erfordert eine Tempo-30-Zone auch eine stärkere Beschilderung für den Ruhenden Verkehr.

Unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen für das Neubaugebiet Seitenpfaden empfiehlt sich die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs für die Verteilerstraße und die nach Süden abgehenden Wohnstraßen deutlich gegenüber der Ausweisung einer Tempo-30-Zone.

5.3 Einrichtung einer Mobilitätsstation

In unmittelbarer Nähe zu der Haltestelle in der Ortenberger Straße, verbunden über einen Fußweg, soll in der Verbindungsstraße zwischen dem Quartiersplatz und der Fessenbacher Straße eine Mobilitätsstation eingerichtet werden (siehe auch Anlage 4). Es ist vorgesehen, dass diese Mobilitätsstation über Car-Sharing-Fahrzeuge, Pedelecs, Stadträder und ein Lastenfahrrad als öffentliches Miet-System verfügt. Das Projekt Mobilitätsstationen hat die Verwaltung im Verkehrsausschuss (22.10.2012) und im Gemeinderat (19.11.2012) vorgestellt (Drucksache-Nr. 113/12).

Für alle Mobilitätsstationen, wie auch für alle anderen Einrichtungen (zum Beispiel auch das Radhaus) soll unter dem Überbegriff „Neue Mobilität“ eine eigene Marke und ein Design mit Wiedererkennungscharakter geschaffen werden. Die Verwaltung beabsichtigt, die erste Ausbaustufe für das Projekt Mobilitätsstationen im Herbst 2013 im Detail vorzustellen und zu beraten. Die Mobilitätsstation soll im Seitenpfaden als eine der ersten Einrichtungen nach dem Erstausbau der Straßen realisiert werden. Die Menschen, die im Baugebiet ihren neuen Wohnort finden, sollen gleich zu Beginn dieses Angebot nutzen können, solange sie ihre neuen Verkehrsgewohnheiten an diesem neuen Wohnort entwickeln.

5.4 Zusammenfassung und Empfehlung für die verkehrlichen Belange

Die innere Erschließung des Neubaugebiets erfolgt mittels einer niveaugleichen Ausbildung des Straßenquerschnitts. Es soll eine verkehrsrechtliche Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich für die innere Verteilerstraße und die davon abgehenden Wohnstraßen erfolgen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

028/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
20.03.2013

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - aktueller Planungsstand

In unmittelbarer Nähe zur Haltestelle in der Ortenberger Straße verbunden über einen Fußweg soll in der Verbindungsstraße zwischen dem Quartiersplatz und der Fessenbacher Straße eine Mobilitätsstation eingerichtet werden.

6. Entwässerungsplanung

Die topografische Geländesituation mit dem Verlauf des Riesbachs in Verbindung mit der sehr schlechten Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Bodens verlangt besondere Maßnahmen für eine sichere Gewährleistung von Hochwasserschutz und Regenwasserableitung. Dies gilt sowohl für das neu zu bebauende Areal als auch für die angrenzenden Stadtgebiete. Die entsprechenden Anforderungen wurden bereits im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbs ermittelt und waren von den Teilnehmern des Wettbewerbs zu berücksichtigen.

Der zur Ausführung kommende städtebauliche Entwurf sah in seinem Entwässerungskonzept als wesentlichen Baustein eine im Blockinnenbereich der Bebauung an der Kreuzung Fessenbacher Straße / Ortenberger Straße platzierte technisch aufwändige Rückhalteeinrichtung vor. Diese kombinierte das für die Südoststadt notwendige Rückhaltevolumen (Ersatz des bestehenden Rückhaltebeckens an dieser Stelle), das notwendige Rückhaltevolumen für den Riesbach sowie das Rückhaltevolumen für die geplante Oberflächenentwässerung in Form von Rigolen und darüber angeordneten offenen Becken.

Nach Vorlage erster Kostenermittlungen durch das beauftragte Fachplanungsbüro wurde deutlich, dass die geplanten technischen Hochwasserschutzanlagen einer der größten Kostenfaktoren bei der Erschließung des Baugebietes sind. Im Rahmen der städtebaulichen Optimierung konnte nach eingehender Prüfung eine vollständige Verlagerung des oben genannten Rückhaltevolumens an ein etwa 300 m westlich gelegenes Gelände an der Schwarzwaldbahn erreicht werden. Die technisch aufwändige und kostenintensive Konstruktion konnte damit entfallen, da das nun gefundene Gelände eine landschaftliche Gestaltung des Rückhaltebeckens ermöglicht. Das Volumen dieses Beckens beträgt ca. 2000 bis 3000 m³.

Weiterer wesentlicher Baustein des Hochwasserschutzes für das neue Baugebiet ist die Anlage eines Hochwasser-Rückhaltebeckens nördlich der Fessenbacher Straße. Hier kann in einem ebenfalls landschaftlich gestalteten Rückhaltebecken ein Volumen von ca. 5000 bis 6000 m³ realisiert werden. Dabei wird der bisher verdolte Verlauf des Riesbaches in diesem Abschnitt geöffnet und renaturiert. Die Gesamtmaßnahme kann im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsfläche in Ansatz gebracht werden.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers im Süden des Baugebietes wird im südlich der Hohl-gasse liegenden Abschnitt der Ortenberger Straße eine Vergrößerung des bisherigen Kanalquerschnittes erfolgen.

Lage und geplante Ausführung der oben beschriebenen Rückhalteeinrichtungen werden im Rahmen der Sitzung des Planungsausschusses mündlich erläutert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

028/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
20.03.2013

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - aktueller Planungsstand

7. Freiflächen

7.1 Gestaltung

Im Rahmen der erfolgten Optimierung des städtebaulichen Entwurfes wurde die Freiflächengestaltung weiter ausgearbeitet und konkretisiert. Im Folgenden sind die wesentlichen Bausteine stichwortartig darstellt:

Riesbachanger als „grünes Rückgrat“

- Riesbachanger als zentrale Grünfläche und Ost-West-Achse
- Abschluss des Riesbachangers mit Quartiersplatz im Westen
- Abschluss des Riesbachangers mit Spielbereich im Osten
- Aufnahme des Riesbachs in den zentralen Grünbereich bei gleichzeitiger Aufenthaltsfunktion

Einbindung des Riesbächle

- gestaltetes Ufer in Form von Sitz- und Rasenstufen
- naturnahe Ausbildung zur extensiven Grünfläche
- Pufferung von Starkregenereignissen durch Terrassierung und Modellierung

7.2 Ausgleichsmaßnahmen

- Streifen am südlichen Rand des Gebiets (multifunktional belegt):
 - naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme, in die Elemente für den artenschutzrechtlichen Ausgleich (Lesesteinhaufen für Eidechsen) integriert werden
 - Abstandsfläche zur landwirtschaftlichen Nutzung
 - Mulde zur Regenwasserrückhaltung / -versickerung falls möglich
 - Pflege- und Spazierweg
- Regenrückhaltebecken
 - Naturschutzfachlich hochwertige Gestaltung der Regenrückhaltebecken nördlich Fessenbacher Straße und von der Richthofenstraße
- Dachbegrünung
- Zusätzliche Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

028/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
20.03.2013

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - aktueller Planungsstand

7.3 Bepflanzungskonzept

- Am Riesbachanger lockere Baumpflanzung, vorwiegend aus Arten des Gewässerrandes, wie z.B. Weiden, Erlen oder Eschen
- In den Wohnstraßen jeweils eine „eigene“ Baumart, blühende Obstbäume in Arten und Sorten, wie z.B. Wildapfel, Stadtbirne oder Zierkirsche
- Im Übergang zur freien Landschaft heimische, standortgerechte Gehölze, unter anderem auch alte Obstbaumsorten

8. Energiekonzept

Mit dem zur Ausführung kommenden städtebaulichen Konzept werden optimale bauliche Rahmenbedingungen für ein innovatives, zukunftsorientiertes Energiekonzept realisiert.

Wesentliche Bausteine dafür sind:

- überwiegende Südorientierung der Gebäude und damit optimale Voraussetzungen für die passive Nutzung von Solarenergie
- minimale gegenseitige Verschattung der Gebäude durch ausreichende Abstände und eine kontinuierliche Höhenstaffelung der Gebäude von Norden nach Süden
- Flexible Anordnung und Ausrichtung von Solaranlagen auf begrünten Flachdächern
- Hofartige Bebauungsstrukturen begünstigen gemeinsame Anlagen zur Wärmeversorgung

Der Gemeinderat hat im Mai 2012 das Klimaschutzkonzept der Stadt Offenburg beschlossen. Mit dem Energiekonzept zum Baugebiet Seitenpfaden sollen die Ziele des Klimaschutzkonzeptes Berücksichtigung finden. Folgende Mittel sollen dabei angewendet werden:

- Erhöhung des geltenden Standards nach der Energie-Einsparverordnung EnEV 2009 auf KfW-Energieeffizienzstandard 55 für alle Bauvorhaben im Neubaugebiet durch vertragliche Vereinbarung.
- Nutzung günstiger Kredite für energetische Optimierung mit langen Laufzeiten von der KfW und L-Bank
- Beratung von Bauherren und Planern bei der Konzeption und Umsetzung des Energiestandards sowie zur gemeinsamen Wärmeversorgung (Energieberatungskonzept wird zurzeit von der Verwaltung erstellt)
- keine übergreifende Energieversorgung mit Anschlusszwang

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

028/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
20.03.2013

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - aktueller Planungsstand

- im Geschosswohnungsbau werden Nahwärmenetze z.B. mit Mini-Block-Heizkraftwerken angestrebt

Beratend tätig für die Entwicklung und Umsetzung des Energiekonzeptes ist das renommierte Tübinger Ingenieurbüro ebök, das auch das Baugebiet „Am Mühlbach“ fachlich betreut.

9. Regelungen zur Gestaltung im Bebauungsplan

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind unter anderem Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und privaten Freiflächen im Baugebiet zu treffen. Ziel dieser Regelungen ist vor allem die Schaffung und dauerhafte Sicherung eines qualitativollen Wohnumfeldes.

Ein qualitativoller Stadtraum wird nicht nur durch die ansprechende Gestaltung der öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, Plätze) erzeugt. Der öffentliche Raum wird auch entscheidend durch die Architektur der privaten Gebäude und die Gestaltung der zum öffentlichen Raum orientierten privaten Grün- und Vorbereiche geprägt.

Mit den Regelungen zur Gestaltung im Bebauungsplan soll hierfür ein rechtlich klarer und eindeutiger Rahmen gebildet werden. Gleichzeitig ist es das Ziel, innerhalb dieses festen Rahmens, den einzelnen Bauherrn möglichst viel Spielraum für eigene Ideen einzuräumen, um so ein vielfältiges und individuelles Erscheinungsbild der Gebäude sowie ein attraktives und lebendiges Wohnumfeld zu erzeugen.

In Verbindung mit dem Bebauungsplan wird zurzeit ein „Gestaltungsleitfaden“ für das Baugebiet erarbeitet. Hier sollen unter anderem die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes allgemeinverständlich mit Text und bildhaften Darstellungen erläutert sowie mit weiteren Empfehlungen für die Gestaltung im Gebiet ergänzt werden.

Im Folgenden wird ein kurzer Überblick zu wichtigen, beabsichtigten Gestaltungsregelungen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben. Die Festsetzungen werden im Rahmen der Sitzung des Planungsausschusses mündlich näher erläutert.

Festsetzung zur Dachausbildung:

Der städtebauliche Entwurf zeichnet sich durch eine große Bandbreite unterschiedlicher Gebäudetypen aus. Es gibt Geschosswohnungsbau an der Fessenbacher und Ortenberger Straße, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau am zentralen „Riesbachanger“, Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser am neuen südlichen Ortsrand. Um bei dieser sehr heterogenen Bebauung ein gestalterisches „Auseinanderfallen“ des Gebietes zu vermeiden, wurde bereits im Wettbewerbskonzept eine einheitliche Ausbildung der Dachform als Flachdach vorgeschlagen.

Im Rahmen des Planungsausschusses am 19.03.2012 wurde dieser Ansatz durch Herrn Borgards vom Planungsbüro k9 Architekten aus Freiburg ausführlich auch an Hand von bildhaften Darstellungen erläutert. Dabei wurde auch auf einen weiteren

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

028/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
20.03.2013

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - aktueller Planungsstand

positiven Aspekt einer solchen Regelung hingewiesen. Mit dem Ausschluss von Steildächern wird eine verlässliche Höhenstaffelung der Gebäude erreicht. Dies sichert sowohl die Aussicht ins Landschaftsschutzgebiet als auch eine entsprechende Besonnung, insbesondere für die Dach- und Staffelgeschosse in nördlichen und zentralen Lagen des Baugebietes.

Die Vorteile einer Festsetzung von Gründächern wurden ebenfalls im Rahmen des Planungsausschusses am 19.03.2012 dargestellt. Durch die Verzögerung der Regenwasserabführung ist eine deutliche Reduzierung des notwendigen Rückhaltevolumens für den Hochwasserschutz im Gebiet gegeben. Darüber hinaus fließt die Gründachfläche zu einem erheblichen Anteil in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein.

Begrünte Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bieten weiterhin optimale Bedingungen für eine flexible Anordnung und Ausrichtung von Photovoltaik oder thermischen Solaranlagen.

Festsetzung zur zulässigen Geschossfläche bei Staffelgeschossen:

Die Ausbildung von Staffelgeschossen (auch Attikageschoss genannt) ist ein wichtiger Baustein bei der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes einer kontinuierlichen Abstufung der Gebäudehöhe in Richtung des neuen südlichen Ortsrands. Staffelgeschosse ermöglichen gestalterische Differenzierungen bzw. „Zwischenschritte“ bei der Ausbildung der Geschossigkeit im Baugebiet.

Staffelgeschosse sind baurechtlich generell keine Vollgeschosse, wenn sie weniger als 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses einnehmen. Im städtebaulichen Entwurf war bisher, insbesondere mit Rücksicht auf die benachbarte Bebauung nördlich der Fessenbacher Straße, sogar nur von der Hälfte der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses als maximaler Wert ausgegangen worden.

Im Zuge der Optimierung des städtebaulichen Entwurfes wurde jedoch deutlich, dass mit einer Festsetzung zur Fläche der Staffelgeschosse die stadtgestalterische Absicht nur eingeschränkt abgesichert werden kann. Wesentlicher ist die tatsächliche Sichtbarkeit der „Rückstaffelung“. Dies gilt insbesondere für die Fassadengestaltung an der Fessenbacher Straße. Um hier erkennbar nicht viergeschossig zu wirken, soll im Bebauungsplan eine eigene Baugrenze für das Staffelgeschoss vorgesehen werden. Diese schränkt die Länge des Staffelgeschosses so ein, dass von der Fessenbacher Straße ein seitlicher Rücksprung sichtbar ist.

Ein genereller allseitiger Rücksprung des Staffelgeschosses, zum Beispiel um 1 m, wäre zwar auch möglich, ist jedoch baukonstruktiv aufwendig und teuer und dabei ohne wirklichen Nutzen. Im Baugebiet soll deshalb eine „Rückstaffelung“ des Staffelgeschosses nur an einer Gebäudeseite als zwingend festgesetzt werden. Da mit einer solchen Regelung die Ablesbarkeit der Staffelgeschosse ausreichend gesichert werden kann, ist eine Erweiterung der zulässigen Staffelgeschossfläche von 1/2 auf 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche beabsichtigt. Für den Bauherrn ergibt sich dadurch eine bessere Nutzbarkeit der Dachgeschosse, da dann

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

028/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
20.03.2013

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - aktueller Planungsstand

beispielweise auch großzügigere Wohn- und Essbereiche vorgelagerten Dachterrassen zugeordnet werden können.

Ein zusätzlicher Vorteil der beabsichtigten Regelung ist eine Vergrößerung der Dachfläche über den Staffelgeschossen und damit einhergehend auch eine erweiterte Fläche für mögliche Dachbegrünungen.

Festsetzung zur Zulässigkeit von Dachaufbauten:

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden unter anderem Regelungen für die Zulassung von Dachaufbauten über dem obersten Voll- bzw. Staffelgeschosses geprüft. Beabsichtigt ist, dass nur Solaranlagen, Kamine oder sonstige haustechnische Anlagen, wie z. B. Aufzugsüberfahrten, die maximale Gebäudehöhe um ein bestimmtes Maß überschreiten dürfen.

Ausgeschlossen werden soll eine Nutzung der jeweils obersten Dachfläche eines Gebäudes als Dachterrasse. Zwar könnte dadurch den Bewohnern ein zusätzlicher Freisitz angeboten werden. Auf der anderen Seite würde eine Nutzung der obersten Dachfläche zwangsläufig Dachausstiege mit Einhausungen, Absturzsicherungen sowie Wind- und Sonnenschutzrichtungen erforderlich machen. Dies würde der städtebaulich beabsichtigten „verlässlichen Abstufung“ der Gebäude entgegenwirken.

Darüber hinaus würden die als Rückhalte- und Ausgleichsfläche fungierenden Gründächer in ihrer Ausdehnung einschränkt.

Festsetzung zur Überschreitung von Baulinien:

In wichtigen Straßenräumen des neuen Baugebiets, insbesondere an der Fessenbacher und Ortenberger Straße sowie an der parallel zum Riesbächle verlaufenden Hauptachse, sollen Baufluchten bzw. Baulinien im Bebauungsplan vorgeschrieben werden. Diese Baulinien dürfen nur durch untergeordnete Gebäudeteile (Balkone, Wintergärten, Erker, Windfänge, abgesetzte Treppentürme, Vordächer u. a.) bis maximal 0,8 m überschritten werden.

Zwingende Festlegung zur Geschossanzahl:

Um die beabsichtigte stadträumliche Qualität bzw. Wirkung zu erzielen, soll im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt werden. Das bedeutet, dass die festgesetzte Geschosszahl realisiert werden muss. Nur bei Grundstücken, die unmittelbar an südlichen Ortsrand stoßen, wird keine Mindestgeschosszahl festgesetzt.

10. Grundstücksneuordnung und Erschließung

Die Realisierung des Gebietes (Grundstücksneuordnung und Erschließung) wird gemäß dem Konzept für eine zukunfts- und bedarfsorientierte Baulandbereitstellung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

028/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
20.03.2013

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - aktueller Planungsstand

in Offenburg in einem freiwilligen Verfahren mit Städtebaulichen Verträgen durchgeführt.

Der Abschluss der Städtebaulichen Verträge mit den Eigentümerinnen und Eigentümern ist nach jetziger Zeitplanung für das zweite Quartal 2013 vorgesehen.

11. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan befindet sich in der abschließenden Bearbeitung. Die Verwaltung beabsichtigt noch vor der Sommerpause 2013 dem Gemeinderat eine Beschlussvorlage zur Offenlage des Bebauungsplanes vorzulegen. Bei positivem Entscheid könnte anschließend die Offenlage mit der erneuten Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Falls keine wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes mehr erforderlich werden, könnte der Gemeinderat zum Jahresende 2013 einen Satzungsbeschluss und damit die Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes beschließen.

Ein Erschließungsbeginn könnte dann in der ersten Jahreshälfte 2014 erfolgen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird zurzeit durch die Stadtbau Offenburg das Verfahren zur Grundstücksvergabe für die Grundstücke im Eigentum der Stadtbau durchgeführt.

Übersicht zum Bebauungsplanverfahren

- Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat am 20.12.2010
- Städtebaulicher Wettbewerb Frühjahr 2011
- Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 03.04 - 27.04.2012
- Kostenoptimierung der Planung / Anpassung und Abschluss des städtebaulichen Entwurfs / Vorentwurf Fachplanung bis November 2012
- Entwurf der Fachplanungen bis Ende Januar 2013
- Gemeinsame Sitzung VKA/PLA am 22.04.2013 (Stand des städtebaulichen Entwurfs, Stand der Fachplanung)
- Erarbeitung Bebauungsplan bis Ende April 2013
- Beschluss zur Offenlage durch den Gemeinderat im Juli 2013
- Satzungsbeschluss durch Gemeinderat bis Ende 2013

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

028/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
20.03.2013

Betreff: Baugebiet Seitenpfaden - aktueller Planungsstand

Anlagen:

1. Städtebaulicher Entwurf
(Stand Februar 2012 / DIN A4 ohne Maßstab)
2. Städtebaulicher Entwurf optimiert
(Stand November 2012 / DIN A4 ohne Maßstab)
3. Übersichtsplan Optimierungsmaßnahmen (DIN A4 ohne Maßstab)
4. Übersichtslageplan mit Lage der Straßenquerschnitte
5. Schnitt westliche Zufahrtsstraße (verlängerte Franz Ludwig Mersy Straße)
6. Schnitt Verteilerstraße parallel zum Riesbachanger
7. Schnitt Wohnstraße südlich der Verteilerstraße

Die Fraktionen erhalten von der Anlage 2 jeweils einen Plan Maßstab 1:500 als farbigen Ausdruck.