

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.05.2013

1. Betreff: Rahmenplan Albersbösch - aktuelle Planungen (Sachstand)
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	01.07.2013	öffentlich
2. Gemeinderat	22.07.2013	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Die aktuellen Planungen im Stadtteil Albersbösch werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu eine Bürgerinformation durchzuführen und die Planungen dem Bebauungsplan-Änderungsverfahren zu Grunde zu legen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.05.2013

Betreff: Rahmenplan Albersbösch - aktuelle Planungen (Sachstand)

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

- Nr. 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.
- Nr. 6: Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

2. Sachstand

Im Jahr 2011 hat die Stadt Offenburg unter umfassender Einbeziehung der Bürgerschaft einen städtebaulichen Rahmenplan für den Stadtteil Albersbösch erstellt. Im städtebaulichen Rahmenplan wurden die Nutzungsmöglichkeiten für unter- und ungenutzte Grundstücke im Stadtteil aufgezeigt. Die Aufstellung des Rahmenplans soll zur „Innenentwicklung“, d.h. zur vorrangigen Nutzung bestehender bereits erschlossener Baulandpotenziale und damit zur Vermeidung einer Flächeninanspruchnahme in der freien Landschaft beitragen. Die im städtebaulichen Rahmenplan vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen vor allem die noch freien Grundstücke sowie die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Planungsgebiet. Der städtebauliche Rahmenplan wurde vom Gemeinderat am 06.02.2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss zur Fortschreibung des Bebauungsplans „Albersbösch“ beschlossen (siehe Drucksache 177/11).

Der Rahmenplan stellt damit eine Leitschnur für die künftige Entwicklung des Stadtteils dar. Er ist aber keine fixe Vorgabe, sondern kann an neue Entwicklungen und Fragestellungen angepasst werden.

Der Rahmenplan Albersbösch gliederte die angedachten Maßnahmen in drei Entwicklungsstufen sowie einen Themenspeicher. Hierdurch wurde zum Ausdruck gebracht, dass die Umsetzung des Rahmenplans nicht in einem Zuge, sondern zeitlich gestreckt über einen längeren Zeitraum erfolgt.

Die Entwicklungsstufen im Rahmenplan sollen dabei ebenfalls keine fixe Vorgabe sein, sondern können entsprechend den Erforderlichkeiten angepasst werden. Insbesondere bei privatem Investitionsinteresse ist zu empfehlen, auch flankierende Maßnahmen im öffentlichen Raum vorzuziehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.05.2013

Betreff: Rahmenplan Albersbösch - aktuelle Planungen (Sachstand)

3. Stand der Maßnahmen in Entwicklungsstufe 1 des Rahmenplans

In der Vorlage 177/11 waren die nachfolgend genannten Maßnahmen der Entwicklungsstufe 1 zugeordnet. Der Stand der Umsetzung stellt sich wie folgt dar:

Die Gemibau hat die Garagen an der Maria-Juchacz-Straße abgebrochen und auf dieser Fläche unter Einbeziehung eines städtischen Grundstücksteils die vorgesehenen vier Wohngebäude errichtet.

Für die Generalsanierung und Neugestaltung des Spielplatzes an der Berliner Straße wurde der Planungsprozess unter Einbindung der Bürgerschaft durchgeführt (siehe auch Drucksache 106/12). Von der ursprünglich angedachten Verkleinerung wurde abgesehen (siehe unten unter 4.). Eine Umsetzung ist im Zeitraum 2013/14 vorgesehen.

Die Planungen der Kirchengemeinde Heilig Geist auf ihrem Grundstück werden derzeit noch weiter vertieft. Eine Umgestaltung angrenzender städtischer Flächen ist vom Ergebnis des Planungsprozesses abhängig.

Noch nicht erfolgt sind die Planungen zu zusätzlichen Fußgängerüberwegen über die Schutterwälder Straße.

4. Aktuelle Planungen für weitere Maßnahmen

Nach der Aufstellung des Rahmenplans haben sich für zwei Bereiche neue Entwicklungen ergeben.

Zum einen ist der Verein Montessori-Zentrum Ortenau e.V. auf die Stadt zugegangen, da er ein Grundstück benötigt. Der Verein betreibt in Offenburg in der Schwarzwaldstraße eine Kinderkrippe, ein Kinderhaus (Kindertageseinrichtung) und eine Grundschule nach den Grundsätzen der Montessori-Pädagogik. Der Standort in der Schwarzwaldstraße bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten, daher sucht der Verein ein Grundstück für einen Neubau.

Auch der Träger von Pflegeheimen und ambulanter Pflege Vita Tertia sucht für die Errichtung eines Pflegeheims ein Grundstück in Offenburg.

Aus Sicht der Verwaltung eignet sich das freie städtische Grundstück an der Burdastraße in Albersbösch sehr gut als Standort für beide Einrichtungen. Das Grundstück ist in der Stadt gut gelegen. Die beiden Nutzungen tragen zur Nutzungsvielfalt in Albersbösch bei. Über die Burdastraße – die Straße ist hierzu von Süden her für den Verkehr zu öffnen – ist eine direkte Verkehrsanbindung möglich, ohne zusätzlichen Verkehr ins Wohngebiet zu ziehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.05.2013

Betreff: Rahmenplan Albersbösch - aktuelle Planungen (Sachstand)

Zum anderen ist es ein Ergebnis des Planungsprozesses zur Generalsanierung des Spielplatzes Berliner Straße, dass der Spielplatz nicht verkleinert, sondern in voller Größe erhalten bleiben und saniert werden soll. Stattdessen soll der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Spielplatz Berckholtzweg aufgegeben werden.

Für das hier frei werdende Grundstück hat die städtische Wohnbau Interesse an der Errichtung von Reihenhäusern zur Vermietung. Hierdurch könnte das Angebot in diesem Wohnungsmarktsektor (Einfamilienhäuser zur Miete) verbessert werden.

Die beiden Maßnahmen, die die Verwaltung zur Umsetzung empfiehlt, werden nachfolgend detaillierter dargestellt.

5. Entwicklung Bereich Burdastraße

5.1 Aussagen im Rahmenplan Albersbösch

Im Rahmenplan Albersbösch war im Bereich der Burdastraße eine mögliche Wohnbebauung vorgesehen. Eine mögliche Verlegung der Burdastraße sowie eine Straßenverbindung Burdastraße – Kolpingstraße war ebenfalls dargestellt (siehe Anlage 2).

Im Verlauf des vergangenen Jahres traten sowohl der Vorstand des Montessori-Zentrums sowie der Betreiber des Pflegeheims Vita Tertia mit der Standortsuche an die Stadtverwaltung heran und bekundeten ihr Interesse an den Grundstücken im Bereich der Burdastraße. Die Stadtverwaltung sieht den Standort für die Nutzungen als sehr gut geeignet an und empfiehlt die Ansiedlung auf dem städtischen Grundstück an der Burdastraße.

5.2 Ausbau Burdastraße

Die Durchfahrt der Burdastraße ist momentan durch ein Tor gesperrt und die Straße nicht vollständig ausgebaut. Eine Öffnung der Burdastraße war bereits in der Vergangenheit vom Bürgerverein gefordert worden, um eine Entlastung der Kolpingstraße zu erreichen. Im Zusammenhang mit den nun beabsichtigten Maßnahmen sollen der Ausbau und die Öffnung der Burdastraße nun zeitnah erfolgen. Auf Grund der jetzt vorgesehenen Parzellierung ist die im Rahmenplan angedachte Verlegung der Burdastraße entbehrlich, der Ausbau kann entlang des heute schon bestehenden Weges erfolgen. Der Straßenquerschnitt soll entlang des Flurstücks 1656 auf 10 m ausgebaut werden.

Mittel für den Ausbau der Burdastraße sind im Haushaltsplan 2012/13 im mehrjährigen Maßnahmenprogramm in Stufe II angesetzt (Maßnahme Nr. 99). Die Verwaltung empfiehlt, auf Grund des aktuellen privaten Investitionsinteresses im Rahmen des Doppelhaushalts 2014/15 eine Finanzierung des Ausbaus im Jahr 2014 zu ermögli-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.05.2013

Betreff: Rahmenplan Albersbösch - aktuelle Planungen (Sachstand)

chen. Hierüber ist im Rahmen der Haushaltsberatungen zu entscheiden. In Teilbereichen entsteht eine Erschließungsbeitragspflicht.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung und Parzellierung soll auf eine Straßenverbindung Burdastraße – Kolpingstraße, wie sie im Rahmenplan angedacht war, verzichtet werden. Zur Vernetzung innerhalb des Stadtteils ist stattdessen ein Geh- und Radweg mit einer Breite von 3 m vorgesehen, welcher die Kolpingstraße mit der Burdastraße verbindet.

5.3 Montessori-Zentrum

Auch der Vorstand des Montessori-Zentrums Offenburg ist im vergangenen Jahr auf die Stadtverwaltung zugekommen, da ein neuer Standort für das bisherige Montessori-Zentrum, das in der Schwarzwaldstraße angesiedelt ist, gesucht wird.

Das Grundstück an der Burdastraße bietet sich in verschiedener Hinsicht als neuer Standort an. Es steht eine große Fläche für die verschiedenen Nutzungen des Montessori-Zentrums zur Verfügung. Das Grundstück befindet sich in einer Randlage zu einem bestehenden Gebiet, das bereits gut an die wichtigen Verkehrswege angeschlossen ist. Dies ist vor allem für das Montessori-Zentrum wichtig, da die Kinder, die die Schule und das Kinderhaus besuchen aus dem ganzen Stadtgebiet und auch aus Bereichen außerhalb des Stadtgebiets zum Montessori-Zentrum gebracht werden.

Das neue Montessori-Zentrum soll zukünftig aus drei Teilen bestehen. Ein Teil bildet die Grundschule, in welcher ca. 40 Schüler der 1. bis 4. Klasse unterrichtet werden sollen. Weiter soll ein Kinderhaus entstehen, in dem 60 Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren untergebracht werden. Als letzte Einrichtung ist die Kinderkrippe vorgesehen, in dieser sollen ca. 30 Kinder im Alter zwischen 1 bis 3 Jahren betreut werden.

Die Bebauung soll, wie in der Anlage 3 dargestellt, aus drei Flügeln bestehen, in denen jeweils eine Nutzung untergebracht ist. Nach Süden befindet sich das Außengelände, in welchem die Kinder spielen können. Das Gebäude soll eingeschossig gebaut werden. Östlich des Grundstücks verläuft die Burdastraße. Die benötigten Stellplätze sollen auf dem Grundstück angrenzend an die Burdastraße untergebracht werden (siehe Anlage 3).

5.4 Pflegeheim Vita Tertia

Das Pflegeheim Vita Tertia, das momentan in Elgersweier in gemieteten Räumlichkeiten angesiedelt ist, möchte seinen Standort an die Burda-/Kolpingstraße in Albersbösch verlagern.

An diesem Standort sollen 90 Pflegeplätze sowie 20 Wohnungen für betreutes Wohnen geschaffen werden. Das vorgesehene Grundstück grenzt im Westen an die Kol-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.05.2013

Betreff: Rahmenplan Albersbösch - aktuelle Planungen (Sachstand)

pingstraße und im Osten an die Burdastraße. Die Burdastraße soll wie bereits dargestellt in diesem Bereich ausgebaut werden, so dass die Erschließung des Pflegeheims vorwiegend von Osten über die Burdastraße erfolgen kann. Das Gebäude soll maximal mit vier Geschossen gebaut werden (siehe Anlage 3).

5.5 Städtebauliche Bewertung

Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort für das Pflegeheim Vita Tertia sowie für das Montessori-Zentrum sehr gut geeignet. Er befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum Albersbösch sowie zur Katholischen Kirchengemeinde Heilig Geist.

Durch die Ansiedlung der beiden Nutzungen wird sich der zusätzlich anfallende Verkehr im Stadtteil in Grenzen halten, da sich die Grundstücke am Rand des Stadtteils befinden und über die Burdastraße gut an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen werden können.

5.6 Baumbestand

An einer Stelle im Zentrum des Grundstücks befindet sich ein dichter, geschlossener Gehölzstreifen. Weitere einzelne Bäume befinden sich in Randbereichen des Grundstücks. Um von Beginn der Planungen an die Erhaltenswürdigkeit der Bäume auf dem Grundstück festzustellen und ggf. den Erhalt bestimmter Bäume sicherzustellen, wurde eine Baumbewertung durch einen Baumgutachter in Auftrag gegeben.

Gemäß den Ausführungen des Gutachters handelt es sich bei dem dichten, geschlossenen Gehölzstreifen (siehe Anlage 4 Nr. 1) im Hinblick auf die Artenzusammensetzung um einen angepflanzten, später „verwilderten“ Bereich. Die Oberschicht ist geprägt von Platane, Rot-Eiche und Stiel-Eiche sowie Fichten und Thujen. Im Unterstand bestehen neben einigen Ziersträuchern, Kirsche, Pflaume, Weide und andere. Durch den Dichtstand und die fehlende Pflege ist der Unterstand deutlich verkahlt, teilweise gebrochen und absterbend. Auch ein Pflegeeingriff kann hier keinen zukunftsfähigen, gestaltungsorientierten Bestand mehr gewährleisten bzw. herstellen. Gleichmaßen muss der Oberstand überwiegend als nicht verkehrssicher („zusammenbrechend“) angesprochen werden. Dies im Hinblick auf Vitalitätsmängel (mit erheblicher Totholzbildung = Absterbereaktionen) und gleichmaßen statische Mängel, die bereits zu Brüchen geführt haben bzw. ohne weitreichende Sicherungsmaßnahmen zu Brüchen führen können. Die prägenden Gehölze wurden in der baumgutachterlichen Stellungnahme einzeln bewertet.

Unter Berücksichtigung und Wertung von notwendigen Pflege- und Sicherungsmaßnahmen sowie der zu gewährleistenden Verkehrssicherheit hat die baumgutachterliche Stellungnahme ergeben, dass lediglich drei Bestandsbäume sinnvoll in die zukünftigen Nutzungen mit einbezogen werden können. Diese Bäume, die sich im Nordwesten (Anlage 4 Nr. 2) sowie im Südwesten (Anlage 4 Nr. 4) des Grundstücks

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.05.2013

Betreff: Rahmenplan Albersbösch - aktuelle Planungen (Sachstand)

befinden, werden erhalten. Die bestehende Birke (Anlage 4 Nr. 3) im Westen des Grundstücks leidet unter einer fortschreitenden Morschung im Kronenansatz, die mittelfristig zum limitierenden Faktor für die Bruch- und Standsicherheit der Birke wird. Aus diesem Grund ist die Birke nicht sinnvoll zu erhalten.

Der oben angesprochene dichte geschlossene Gehölzstreifen an einer Stelle im Zentrum des Grundstücks (Anlage 4 Nr. 1) kann nach Prüfung durch den Baumgutachter unter den genannten Kriterien, insbesondere zur Verkehrssicherheit, nicht sinnvoll in die künftigen Nutzungen der Grundstücke integriert werden.

6. Bereich Berliner Straße / Berckholtzweg

6.1 Rahmenplan Albersbösch

Aufgrund der Anzahl und Größen der Spielplatzflächen im Bereich Berliner Straße / Berckholtzweg wurde im Rahmenplan Albersbösch eine Verkleinerung des Spielplatzes Berliner Straße und eine Bebauung der frei werdenden Flächen vorgesehen.

6.2 AG Spielraum

Nach Abschluss des Rahmenplans Albersbösch wurde bei der konkreten Sanierungsplanung für den Spielplatz Berliner Straße ein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Dabei gab es eine Übereinstimmung der Beteiligten, dass der Spielplatz Berliner Straße als Ganzes erhalten werden sollte. Als Alternative zur zunächst angedachten Verkleinerung des Spielplatzes in der Berliner Straße wurde der komplette Verzicht auf den Spielplatz Berckholtzweg erwogen und auch in der ehrenamtlichen „AG Spielraum“ des Stadtteils diskutiert. Dabei gab es das einheitliche Votum, dass bei der Umsetzung des Spielparkkonzepts auf dem Spielplatz in der Berliner Straße auf den Kinderspielplatz Berckholtzweg verzichtet werden kann (siehe Vorlage 106/12). Der Gemeinderat hat in der Folge am 15.10.2012 beschlossen, den Spielplatz Berckholtzweg aufzugeben und die Fläche zu Wohnzwecken zu veräußern.

6.3 Bebauungskonzept für das Grundstück Berckholtzweg

Für die frei werdende Spielplatzfläche liegt das Interesse der Wohnbau Offenburg vor, kostengünstige Reihenhäuser als Mietobjekte für Familien mit Kindern zu errichten. Die Reihenhäuser sollen mit maximal 2 Vollgeschossen gebaut werden (Bebauungskonzept siehe Anlage 5 und 6). Für jede Wohneinheit stehen eine Garage oder Carport zur Verfügung sowie insgesamt 4 zusätzliche Stellplätze.

6.4 Städtebauliche Bewertung

Die Bebauung des Grundstücks mit Reihenhäusern ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da sich diese Bebauung gut in die Bestandsbebauung der Umgebung einfügen würde.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.05.2013

Betreff: Rahmenplan Albersbösch - aktuelle Planungen (Sachstand)

6.5 Baumbestand

Auch auf diesem Grundstück sind Bäume vorhanden, die zum Teil voraussichtlich erhalten, zum Teil voraussichtlich nicht erhalten werden können. Letztere sind in der Planung gelb dargestellt, die grün dargestellten Bäume können voraussichtlich erhalten werden (siehe Anlage 6).

7. Weiteres Vorgehen

Nach der Beratung der aktuellen Planungen im Planungsausschuss am 1. Juli 2013 ist vorgesehen, die oben dargestellten Planungen am 4. Juli 2013 auf einer Bürgerinformation im Stadtteil Albersbösch vorzustellen.

Im Anschluss daran soll auf dieser Grundlage das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „Albersbösch“ fortgeführt werden. Da es sich bei den oben genannten Planungen um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, soll auf der Grundlage der entsprechenden gesetzlichen Regelungen bereits eine Genehmigung vor Abschluss des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens ermöglicht werden.

Der Ausbau der Burdastraße ist voraussichtlich für Frühjahr 2014 vorgesehen.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan Aktuelle Planungen in Albersbösch

Anlage 2: Auszug aus dem Städtebaulichen Rahmenplan

Anlage 3: Städtebauliches Konzept mit Darstellung der Bauvorhaben im Bereich
Burdastraße

Anlage 4: Baumbestand auf dem städtischen Grundstück Bereich Burdastraße

Anlage 5: Städtebauliches Konzept Spielplatz Berckholtzweg mit Spielplatz Berliner
Straße

Anlage 6: Städtebauliches Konzept Spielplatz Berckholtzweg, Detail