

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

102/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Britta Mahle
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2352
82-2363

Datum:
28.05.2013

-
1. **Betreff:** Entwicklung "Güterbahnhof-Nord"; Straßenraumgestaltung an der Okenstraße / Bundesstraße
-

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:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen für die Straßenraumgestaltung der Ostseite der Okenstraße / Bundesstraße im Bereich des Güterbahnhof-Areals wie in der Vorlage dargestellt fortzuführen und mit der Aurelis hierzu einen Erschließungsvertrag auszuhandeln.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

102/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Britta Mahle Leon Feuerlein	Tel. Nr.: 82-2352 82-2363	Datum: 28.05.2013
---	---	---------------------------------	----------------------

Betreff: Entwicklung "Güterbahnhof-Nord"; Straßenraumgestaltung an der Okenstraße / Bundesstraße

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

- 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

Im Jahr 2003 hat der Gemeinderat ein städtebauliches Strukturkonzept beschlossen, in welchem dargestellt war, wie die nicht mehr für Bahnzwecke benötigten Flächen des ehemaligen Ausbesserungswerks und des Güterbahnhofareals an der Okenstraße künftig städtebaulich entwickelt werden sollen. Für das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs entlang der Okenstraße war eine abschnittsweise Entwicklung mit 4 Abschnitten vorgesehen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Strukturkonzepts hat die Stadt Offenburg im Dezember 2003 mit den jeweiligen Eigentümern der Areale, auf der einen Seite der Deutschen Bahn AG für das Ausbesserungswerk und auf der anderen Seite der Aurelis für die Entwicklung des Güterbahnhofareals einen städtebaulichen Rahmenvertrag abgeschlossen.

Die im städtebaulichen Strukturkonzept vorgesehenen ersten beiden Entwicklungsabschnitte wurden im Rahmen des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ überplant und der Bebauungsplan im Jahr 2010 als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat am 11.10.2010 beschlossen, das fortgeschriebene Strukturkonzept den weiteren Planungen für die Entwicklung der Bahnflächen zu Grunde zu legen (siehe Vorlage 080/10 und Anlage 1). In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne „Güterbahnhof-Nord 1“ und „Güterbahnhof-Nord 2“ gefasst.

Das Plangebiet „Güterbahnhof-Nord 1“ befindet sich im Eigentum der Aurelis. Ziel der Aurelis ist es, die dort vorhandenen Grundstücksflächen an Ansiedlungsinteressenten zu veräußern.

Das Plangebiet „Güterbahnhof-Nord 2“ wurde, wie in Beschlussvorlage 80/10 erläutert, von der Aurelis an ein ansässiges Unternehmen verkauft. Der jetzige Besitzer benötigt nicht alle Flächen für seine Betriebszwecke und strebt ebenfalls einen Ver-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

102/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Britta Mahle Leon Feuerlein	Tel. Nr.: 82-2352 82-2363	Datum: 28.05.2013
---	---	---------------------------------	----------------------

Betreff: Entwicklung "Güterbahnhof-Nord"; Straßenraumgestaltung an der Okenstraße / Bundesstraße

kauf von Teilflächen an Ansiedlungsinteressenten an, wobei hierfür mit der Stadtverwaltung noch keine konkreten Planungen besprochen wurden. Ein rund 5 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Okenstraße / Bundesstraße ist dort im Eigentum der Aurelis verblieben, um die Anlage eines Geh- und Radwegs sowie eines Grünstreifens zu ermöglichen.

3. Allgemeine Entwicklungsziele für den Bereich „Güterbahnhof-Nord“

Die allgemeinen Entwicklungsziele für den Bereich „Güterbahnhof-Nord“ sind im vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Strukturkonzept niedergelegt und in Vorlage 080/10 erläutert. Nachdem das Bebauungsplanverfahren „Güterbahnhof-Süd“ abgeschlossen war und umfängliche bauliche Entwicklungen durch diverse Gewerbebetriebe sowie die Erschließung seitens der Aurelis stattgefunden haben, sollen jetzt die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des sich nördlich anschließenden Güterbahnhofareals geschaffen werden. Dieser Abschnitt umfasst sowohl brachliegende Flächen als auch die Papierlager- und Umschlaghalle der Firma ETG und das Gelände der Firma Leber.

Entsprechend dem fortgeschriebenen städtebaulichen Strukturkonzept sollen die Bebauungsplangebiete unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen für gewerbliche Nutzungen entwickelt werden.

Ziel ist es, die nicht mehr für Bahnzwecke benötigten Flächen neu zu erschließen und dort neue bauliche Nutzungen zu ermöglichen bzw. vorhandene Nutzungen in ihrem Bestand städtebaulich zu sichern. Anzustreben ist dabei, dass störende Bestandsnutzungen nach Osten an die Bahn rücken, so dass die westlich zur Okenstraße bzw. Bundesstraße gelegenen Flächen mit nicht störenden Nutzungen belegt werden.

Die Hauptstraße soll gemäß dem Strukturkonzept nach Norden verlängert werden und im Bereich des Bebauungsplans „Güterbahnhof Nord 1“ mit einem weiteren Anschluss an die Okenstraße nördlich der Straße „Am Holderstock“ geführt werden. Entlang der Okenstraße soll ein Grünstreifen sowie ein Geh- und Radweg vorgesehen werden.

4. Straßenraumgestaltung Okenstraße / B 3 im Bereich „Güterbahnhof-Nord“

Ziel der Gestaltung auf der Ostseite der Okenstraße / B 3 im Bereich des Güterbahnhof-Areals ist es, eine Verbesserung des bisher recht schmalen Radwegs auf der Ostseite der Okenstraße zu erreichen und die Stadteinfahrt grüngestalterisch aufzuwerten. Auf Grund der breiten Straßensituation, der angrenzenden zum Teil sehr großen Gewerbegebäude und weiträumigen Grundstücksflächen sind Baum-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

102/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Britta Mahle Leon Feuerlein	Tel. Nr.: 82-2352 82-2363	Datum: 28.05.2013
---	---	---------------------------------	----------------------

Betreff: Entwicklung "Güterbahnhof-Nord"; Straßenraumgestaltung an der Okenstraße / Bundesstraße

pflanzungen besonders geeignet, um hier eine städtebauliche Wirkung zu erzielen. Niedrige Pflanzungen sind in dieser weiträumigen Situation wenig wirksam.

Der öffentliche Grünstreifen mit Baumpflanzungen wird durch angrenzende private Grünflächen auf den Baugrundstücken ergänzt.

Weiter südlich im Bereich des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ ist bereits eine Gestaltung wie dargestellt ausgeführt worden (siehe Anlage 2). Es wurde der bisher vorhandene schmale Radweg auf der Ostseite der Okenstraße zu einem breiteren Geh- und Radweg ausgebaut sowie ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen angelegt. Angrenzend ist im Bebauungsplan ein privater Grünstreifen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben.

Im Anschluss hieran wurden jetzt die Möglichkeiten für eine Grüngestaltung im nördlich angrenzenden Bereich vertieft untersucht.

Im Bereich des Plangebiets „Güterbahnhof-Nord 1“ sind auf der Ostseite der Okenstraße bereits in der Vergangenheit straßenbegleitend Bäume gepflanzt worden. Die Verwaltung empfiehlt, diese Bäume zu erhalten und den verbreiterten Geh- und Radweg bis auf die Kreuzungsbereiche hinter den Bäumen entlang zu führen (siehe Anlage 2). Lediglich im Bereich der künftigen neuen Straßeneinmündungen ist voraussichtlich die Entfernung von fünf Bäumen erforderlich.

Im Bereich des zukünftigen Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2“ sind auf der Ostseite der Okenstraße bzw. Bundesstraße keine Straßenbaumpflanzungen vorhanden, sondern lediglich hochgewachsene Sträucher. Die vertieften planerischen Überprüfungen haben hier gezeigt, dass vorhandene Leitungen und der benötigte Stauraumkanal Zwangspunkte darstellen, die eine Möglichkeit für Baumpflanzungen sehr stark einschränken. Insbesondere verläuft dort auf der Ostseite der Okenstraße / Bundesstraße eine Telefonhauptkabeltrasse (in einem Betonblock verlegt, Querschnitt ca. 75 cm), deren Verlegung sehr aufwändig wäre, unter anderem weil eine unterbrechungsfreie Versorgung des Stadtgebiets mit Telefondienstleistungen gegeben sein muss.

Die Errichtung eines Stauraumkanals ist erforderlich, um das im Güterbahnhofareal anfallende Regenwasser gedrosselt in den Winkelbach abzuführen. Das für die Bundesstraße zuständige Regierungspräsidium Freiburg fordert, dass Baumpflanzungen einen gewissen Abstand von der Fahrbahn einhalten müssen. Weiter schränkt das zum Teil nach Osten abfallende Gelände die Gestaltungsmöglichkeiten ein, an den eine private Betriebsstraße grenzt, die durch das dort ansässige Unternehmen genutzt wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

102/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Britta Mahle Leon Feuerlein	Tel. Nr.: 82-2352 82-2363	Datum: 28.05.2013
---	---	---------------------------------	----------------------

Betreff: Entwicklung "Güterbahnhof-Nord"; Straßenraumgestaltung an der Okenstraße / Bundesstraße

Ergebnis der planerischen Überprüfungen ist, dass eine durchgehende straßenbegleitende und nachhaltige, d.h. über ausreichenden Wurzelraum verfügende Baumpflanzung ohne Unterbrechungen im Bereich „Güterbahnhof-Nord“ mit vertretbarem Aufwand aktuell nicht erreichbar ist.

Planungsvarianten

Es wurden daher zwei mögliche Planungsvarianten entwickelt, wie dennoch eine Verbreiterung des Radwegs und dort wo möglich ein Maximum an gruppierten Baumpflanzungen erreicht werden können. Bei beiden Planungen wird davon ausgegangen, dass die B 3 zwischen Okenstraße und Gewerbestraße in ihrer Breite um ca. 2 m auf 8 m reduziert wird, um so zusätzlichen Raum zu gewinnen. In einem Vorgespräch hat das Regierungspräsidium signalisiert, dass diese Verschmälerung vorstellbar ist. Eine Fahrbahnbreite von 8 m ist an dieser Stelle für den Straßenverkehr ausreichend, die derzeitige Fahrbahn mit rund 10 m Breite ist für eine innerörtliche Straße überdimensioniert. Im Bereich der Knotenpunkte bleibt die bisherige Breite erhalten.

Bei der Variante 1 ist der Radweg durch einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen von der Okenstraße getrennt (siehe Anlage 3). Bei der Variante 2 grenzt der Radweg direkt an die Okenstraße an, der Grünstreifen mit den Baumpflanzungen befindet sich hinter dem Radweg (siehe Anlage 4).

Die Variante 2, die den Radweg direkt an der Fahrbahn vorsieht, ermöglicht die Pflanzung einer größeren Zahl von Bäumen. Städtebaulich positiv ist vor allem die Möglichkeit, eine Baumreihe an der nördlichen Eingangssituation in das Areal zu pflanzen, was bei der Variante 1 auf Grund der vorhandenen Leitungen nicht möglich ist. Bei dieser Variante würde der Geh- und Radweg zwar direkt an der Okenstraße bzw. Bundesstraße verlaufen, auf Grund der künftigen erforderlichen Breite von 3 m wäre aber dennoch ein vertretbarer Fahrkomfort gegeben, ohne zu dicht am Fahrbahnrand fahren zu müssen.

Die vorhandenen hochgewachsenen Sträucher müssen bei beiden Varianten auf Grund der für den Geh- und Radwegausbau sowie die Verlegung des Stauraumkanals erforderlichen Arbeiten entfernt werden. Für die Baumneupflanzungen sind schmalwüchsige Arten vorgesehen, um den Forderungen des Regierungspräsidiums nach ausreichendem Abstand zur Fahrbahn gerecht zu werden.

Bei der Variante 1 wäre der Geh- und Radweg durch den Grünstreifen von der Okenstraße abgeschirmt, so dass der Fahrkomfort für den Radfahrer und Fußgänger größer wäre. Jedoch wäre auf Teilstrecken die Anlage einer Stützmauer erforderlich. Auf Grund der bestehenden Leitungstrassen wären nur in geringerem Umfang Baumpflanzungen an weniger prägnanten Orten möglich. Bei künftigen erforderlichen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

102/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Britta Mahle Leon Feuerlein	Tel. Nr.: 82-2352 82-2363	Datum: 28.05.2013
---	---	---------------------------------	----------------------

Betreff: Entwicklung "Güterbahnhof-Nord"; Straßenraumgestaltung an der Okenstraße / Bundesstraße

Aufgrabungen müsste immer unter dem Kronenbereich der Bäume gegraben werden, was die Wurzeln des Baums schädigen kann. Ferner wäre bei dieser Variante erforderlich, ein Straßenbeleuchtungskabel zu verlegen.

Die Verwaltung empfiehlt, im Bereich des künftigen Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2“ die Variante 2 gemäß Anlage 4 planerisch weiter zu vertiefen, da so die bessere städtebauliche und grüngestalterische Wirkung erzielt werden kann.

5. Aufstellung von Bebauungsplänen und Abschluss von Erschließungsverträgen

Für den Bereich „Güterbahnhof-Nord 1“ nimmt die Verwaltung die oben dargestellte Lösung mit einem Erhalt der Bestandsbäume in den Bebauungsplanentwurf „Güterbahnhof-Nord 1“ auf.

Für den Bereich „Güterbahnhof-Nord 2“ würde die Verwaltung bei einer entsprechenden Zustimmung des Gemeinderats die oben dargestellte Variante 2 in Zusammenarbeit mit der Aurelis weiter planerisch vertiefen. Im Anschluss würde die Verwaltung die für die Umsetzung erforderlichen Verhandlungen mit dem Regierungspräsidium Freiburg als Straßenbaulastträger der Bundesstraße fortführen mit dem Ziel, eine Vereinbarung über die Umgestaltung zu erreichen. Weiter würde die Verwaltung die Verhandlungen mit der Aurelis fortführen mit dem Ziel, einen gemeinsamen Erschließungsvertrag für die Erschließung des Bereichs „Güterbahnhof-Nord 1“ und die Errichtung des Geh- und Radwegs sowie des Grünstreifens im Bereich „Güterbahnhof-Nord 2“ abzuschließen.

Der Erschließungsvertrag würde dann dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Weiter würde die Verwaltung auf dieser Grundlage die Bearbeitung des noch in der Ausarbeitung befindlichen Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2“ fortführen.

6. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat Bohlsbach wird die Planung am 18.06.2013 beraten. Über das Ergebnis der Beratung wird in der Sitzung des Planungsausschusses berichtet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

102/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Britta Mahle
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2352
82-2363

Datum:
28.05.2013

Betreff: Entwicklung "Güterbahnhof-Nord"; Straßenraumgestaltung an der
Okenstraße / Bundesstraße

Anlagen:

1. Städtebauliches Strukturkonzept, Fortschreibung 2010
2. Straßenraumgestaltung Ostseite Okenstraße / Bundesstraße, Plangebiete „Güterbahnhof-Süd“ und „Güterbahnhof-Nord 1“
3. Straßenraumgestaltung Ostseite Okenstraße / Bundesstraße, Plangebiet „Güterbahnhof-Nord 2“, Variante 1
4. Straßenraumgestaltung Ostseite Okenstraße / Bundesstraße, Plangebiet „Güterbahnhof-Nord 2“, Variante 2