



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

188/15

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
15.12.2015

1. Betreff: Stadterneuerung Mühlbach - Freianlagenplanung Kronenplatz

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	25.01.2016	öffentlich
2. Gemeinderat	01.02.2016	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Die Verwaltung empfiehlt, den Ausbau des Kronenplatzes entsprechend der vorgelegten Planung durchzuführen. Mit dem Beschluss dieser Vorlage soll gleichzeitig der Baubeschluss für diese Maßnahme erfolgen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

188/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
15.12.2015

Betreff: Stadterneuerung Mühlbach - Freianlagenplanung Kronenplatz

Sachverhalt/Begründung:

Strategische Ziele

Die Maßnahme dient der Erreichung des strategischen Ziels:

„Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.“

Sachverhalt

Die Freianlagenplanungen und den Straßenausbau im Sanierungsgebiet „Mühlbach“ hatte die Verwaltung dem Gemeinderat bereits mit der Vorlage Drucksache-Nr. 063-1/12 zur Beschlussfassung in der Sitzung am 23. Juli 2012 vorgelegt. Der Gemeinderat stimmte der Gestaltung der folgend genannten Teilbereiche zu:

- Wilhelm-Bauer-Straße,
- Freianlagen Mühlbachpromenade Süd
- Promenade Zwingerpark Süd,
- Angelgasse incl. Verbindungsweg zur Wilhelm-Bauer-Straße.

Der Beschluss zum Ausbau der Kronenstraße (heute Kronenplatz) wurde damals zurückgestellt und sollte gemeinsam mit der Freianlagenplanung des Kronenplatzes nochmals zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans „Kronenwiese“ (Drucksache-Nr. 115-1/14) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23. März 2015 auch die Gestaltung des Kronenplatzes beraten. Dabei hat er beschlossen, dass die Führung des Kfz-Verkehrs auf der Ostseite des Platzes erfolgen soll. Darüber hinaus hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, detaillierte Planungsvorschläge für den Kronenplatz einschließlich eines Stellplatzkonzepts vorzulegen. Mit dieser Vorlage legt die Verwaltung die beauftragte Planung des Kronenplatzes vor. Das optimierte Stellplatzkonzept sieht vor, insgesamt 44 öffentliche Stellplätze am Platz und entlang der Straße einzurichten.

1. Der Kronenplatz „Eine (Kronen-) Zacke für den Kronenplatz“

Stadträumliche Situation und Bestand

Der Kronenplatz liegt im westlichen Mühlbachareal, westlich der Straße „Kronenplatz“ zwischen der Hauptstraße im Süden und der Wilhelm-Bauer-Straße im Norden. Er vermittelt zwischen vier verschiedenen stadträumlichen Einheiten.

- Im Norden schließt direkt an den Platz das denkmalgeschützte Ensemble der ehemaligen Werkwohnungen an.
- Im Osten grenzt der Platz an die Bestandsgebäude des Kronenplatzes (ehemals Kronenstraße), mit der dortigen Prägung aus einer Mischnutzung aus Wohnen und kleinem Gewerbe. Dahinter folgen weitere wichtige städtebauliche Entwicklungen, wie zum Beispiel das Mühlbach-Karree und der 1. und 2. Bauabschnitt der Freiraumgestaltung entlang des Mühlbachs.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

188/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
15.12.2015

Betreff: Stadterneuerung Mühlbach - Freianlagenplanung Kronenplatz

- Südlich der stark befahrenen Hauptstraße grenzt das Werksareal von Burda an den Platz. Eine Unterführung schafft die Verbindung zu diesem Gebiet.
- Im Westen entsteht zurzeit das Entwicklungsprojekt der Kronenwiese, das sich sowohl durch den Gebäuderiegel des Ärztehauses entlang der Hauptstraße und die Umnutzung des denkmalgeschützten BURDA Verwaltungsbaus kennzeichnet, als auch durch Wohngebäude in Form von zwei Wohnhöfen.

Der Platz spannt sich in Form eines Keils auf, mit einer breiten nördlichen Seite an den Werkswohnungen und einer stumpfen schmalen Spitze an der Hauptstraße. Räumlich werden die Platzkanten im Norden und Osten durch die bestehende Bebauung geprägt. Die Werkswohnungen weisen mit ihren Stirnseiten zum Platz und bieten keine „Schauseite“. Die östlichen Gebäude sind einzelne, stark heterogene Solitäre. Nach dem bestehenden Bebauungsplan können sie langfristig einer neuen Bebauung weichen. Die räumlich stärkste Platzkante wird durch die Wohngebäude im Westen und das Ärztehaus entstehen.

Der Platz ist heute von großen Laubbäumen geprägt, die nach dem erstellten Baumgutachten zu einem Großteil erhalten werden. Die östliche Baumreihe der Platanen und 5 weitere Bäume müssen aus Vitalitätsgründen und für die Neuordnung der Straße „Kronenplatz“ weichen.

Zusammenfassend bietet der Bestand eine eindrucksvolle Baumkulisse, eine offene und heterogen ausgeprägte Platzkante und eine sehr günstige Nord-Süd Ausrichtung, die eine ideale Besonnung darstellt mit interessantem Licht- und Schattenspiel im Tagesverlauf. In Bezug auf den Verkehrslärm der Hauptstraße ermöglicht die Aufweitung nach Norden eine angenehme Bespielung des Platzes. Dem entgegen kommt zudem die zentrale Lage im südlichen Mühlbachareal.

Gestaltung

Die Gestaltung des Platzes ist schlicht und orientiert sich am Gestaltungskatalog der Freiraumplanungen entlang des Mühlbachs. Die Platzfläche teilt sich in drei Einheiten.

- im Norden: Quartiersplatz und Verbindung zur Mühlbachpromenade
- in der Mitte: eingefasste Rasenfläche mit Bestandsbäumen
- im Süden: Entrée zum Mühlbachareal

Die Hauptrichtung ist im Norden die Öffnung zur Promenade am Mühlbach, als wichtigstes verbindendes Freiraumelement im Mühlbachareal. An ihr befindet sich auch ein großer hochwertiger Inklusionsspielplatz, weshalb auf weitere Spielelemente auf dem Kronenplatz verzichtet werden kann. Die zentrale Rasenfläche mit den Bestandsbäumen bildet die Kronenzacke und erhält somit einen breiten, gefassten Rahmen. Der westliche Fuß- und Radweg wird durch eine leichte Schräge seiner östlichen Wegekante über die öffentliche Fläche vor dem Ärztehaus geführt. Pflanzbeete mit Sträuchern und Gräsern verbinden die drei Platzteile, schirmen die Stellplätze ab und geben einen räumlichen Rückhalt. Breite Bankelemente, mit und ohne

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

188/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
15.12.2015

Betreff: Stadterneuerung Mühlbach - Freianlagenplanung Kronenplatz

Lehne, verbinden die westliche Promenade mit der Rasenfläche und schaffen eine Aufenthaltsqualität für das Quartier. Alle Flächen sind barrierefrei zugänglich. Die Sitzelemente, mit und ohne Rückenlehne, sind generationenübergreifend nutzbar.

Die Ostseite der Straße „Kronenplatz“ und die Wilhelm-Bauerstraße werden auf Grundlage des Gestaltungskatalogs des I. BA erneuert.

Der Quartiersplatz

Er artikuliert die Verbindung vom neuen Quartier der Kronenwiese, der Nord-Süd verlaufenden Wegeachse und den Freiräumen entlang des Mühlbachs (I. und II. BA). Zu den Werkswohnungen sind Stellplätze für KFZ als Querparker organisiert. Dadurch wird eine breite Öffnung des Platzes nach Osten hin ermöglicht. Ein mit einer Metallschiene gerahmtes Pflanzbeet schirmt die Stellplätze vom Platz ab. Ein schmaler Grünstreifen zu den Parkplätzen hin erhält eine Wiesenansaat. Eine lange und breite, nach Süden orientierte Bank und einzelne, verstreute Sitzwürfel aus hellem Beton laden zum Verweilen ein. Ein Belag aus hochwertigem Naturkleinsteinpflaster wird der Funktion als Quartiersplatz gerecht. Unter dem Platz verläuft die Trasse der neuen Nahwärmeleitung des Mühlbachareals.

Die zentrale Rasenfläche

Die großen Bestandsbäume erhalten eine würdevolle Einfassung mit einem breiten gefassten Rahmen aus Corten-Stahlelementen. Die Keilrichtung des Platzes und die Richtung zum Mühlbach lassen eine (Kronen-) Zacke entstehen, die dem Namen des Platzes gerecht wird. Ein, mit einer Metallschiene gerahmtes, Pflanzbeet schirmt auch hier die Stellplätze von der Rasenfläche ab und der schmale Grünstreifen zu den Parkplätzen hin erhält auch hier eine Wiesenansaat. Großzügige breite Bankelemente in unterschiedlicher Länge verzahnen die Rasenfläche mit der westlichen Wegeachse und laden auch hier zum Verweilen im Schatten der Bestandsbäume ein.

Der Vorplatz zum Ärztehaus

Die Gestaltung wirkt hier vor allem aus der Wahl des Bodenbelags. Eine Fläche aus dem gleichen Material wie der Quartiersplatz, wirkt der Funktion als repräsentatives südliches Entrée zum Mühlbachareal gerecht. Das Element der Pflanzbeete entlang des Kronenplatzes schirmt auch hier den Verkehr von der Fläche ab. Bänke und Sitzwürfel bieten Aufenthaltsqualität für Passanten und Klienten des Ärztehauses und lenken gleichzeitig die Rad- und Fußgänger Ströme insbesondere im Bereich der Parzellengrenze zum Ärztehaus. Fahrradständer reihen sich entlang des Pflanzbeetes auf.

Der Bereich südlich des Ärztehauses mit Abfahrt zur Unterführung und Auffahrt Brückenrampe wird in der gleichen Materialität hergestellt, wie der Bereich des „Entrées“. Der Höhenunterschied zum Erdgeschoss des Ärztehauses wird über großzügige Schleppstufen auf der privaten Parzelle abgefangen. Zur Hauptstraße hin erhält die Bushaltestelle ein neues Wartehäuschen, der Standort des Verkehrsschildes zur

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

188/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
15.12.2015

Betreff: Stadterneuerung Mühlbach - Freianlagenplanung Kronenplatz

Verkehrsleitung soll im Zuge der Neugestaltung in die Achse des Wartehäuschens versetzt werden.

Möblierung

Für die Möblierung sind geplant:

- Breite Sitzbänke in Wiesenflächen aus massiven Holzblöcken oder Betonbänke mit Holzauflage, mit und ohne Lehne, vgl. Mühlbachareal II. BA
- Sitzwürfel, heller Beton, vgl. Mühlbachareal II. BA
- Leuchtstelen auf den 3 unterschiedlichen Platzteilen, vgl. Mühlbachareal II. BA

Bepflanzung

Die Bepflanzung des Kronenplatzes geht auf den Bestand mit großen Spitzahornbäumen ein. Die Pflanzauswahl orientiert sich am Bild der Vegetation des naheliegenden Schutterwalds. Die Bäume sind stadtklimaresistent und vertragen gut lange Hitze- und Trockenperioden. Drei Großpflanzungen, deren genaue Standorte in der weiteren Planung (Leistungsphase 3) festgelegt werden, vermitteln zu den Bestandsbäumen und setzen auf dem Platz zusätzliche Akzente.

Zum Bestand aus Spitzahorn werden zusätzliche Pflanzungen auf der Platzfläche und entlang der Straße aus schlanken Stadtbäumen wie zum Beispiel Stieleichen und Linden vorgesehen. Auf der Rasenfläche setzen Schwarzkiefern, Hainbuchen und Ginkos Akzente. Die Randbeete sind geprägt von Gräsern, Weiden, Spireen und ggf. Stauden.

Für die Neugestaltung des Kronenplatzes wurde 2014 ein Baumgutachten (Auszug als Anlage 2) erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wurde geprüft, wie weit entsprechende Verkehrsflächen vom Wurzelbereich der Bäume entfernt sein sollten, und welche Bäume auf Grund ihres Zustandes ggf. zur Disposition zu stellen sind. Dieses Gutachten diente als Grundlage für die hier vorgelegte Freianlagenplanung Kronenplatz. Das Gutachten wurde bereits in der Vorlage Drucksache-Nr. 115/14 zum Offenlagebeschluss des Bebauungsplans „Kronenwiese“ vorgestellt. Nachfolgend werden die wichtigsten Ergebnisse des Gutachtens nochmals zusammengefasst: Der Zustand der Bäume ist durch den Standortaufbau, minimale Baumscheiben sowie die intensive und uneingeschränkte Nutzung als Parkplatzfläche geprägt. Für fünf Bäume wird vom Gutachter eine Fällung aus unterschiedlichen Gründen empfohlen. Weiter wurden bei drei der fünf markanten Platanen entlang der Kronenstraße deutliche Vitalitätsmängel festgestellt, aufgrund derer die weitere Entwicklung der Bäume nicht zweifelsfrei abgeschätzt werden kann.

Die vorgelegte Freianlagen- und Straßenplanung bezieht sich auf das Baumgutachten und beinhaltet die Fällung von fünf Bäumen westlich der Straße „Kronenplatz“. Diese Bäume mit den Nummern 002, 014 und 017 weisen Vitalitätsmängel auf und können ebenso wie die Bäume mit den Nummern 005 und 011 aufgrund des notwendigen Zweirichtungsverkehr auf der Straße „Kronenplatz“ (beschlossen vom Gemeinderat am 23.03.2015) nicht erhalten werden. Aus Vitalitätsgründen und aus

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

188/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
15.12.2015

Betreff: Stadterneuerung Mühlbach - Freianlagenplanung Kronenplatz

Gründen der Verkehrssicherheit müssen auch die fünf Bäume mit den Nummern 001, 006, 007, 013 und 019 gefällt werden. Die notwendigen 10 Fällungen werden ersetzt durch Neupflanzungen von 12 Bäumen unmittelbar auf dem Kronenplatz, darunter drei Großbäume, sowie durch weitere Neupflanzungen von vier Straßenbäumen auf der östlichen Straßenseite.

2. Die Straße „Kronenplatz“ – ehemals „Kronenstraße“

Im Rahmen des Ausbaus der Freianlage „Kronenplatz“ soll auch die östlich angrenzende Straße „Kronenplatz“ ausgebaut werden. In der Straße „Kronenplatz“ ist das Fahren in beiden Richtungen sowie ein Längsparken auf der Ostseite und ein Senkrechtparken auf der Westseite vorgesehen. Die Fahrbahn wird durch Rundbordsteine mit einer Anschlaghöhe von 3 cm von dem Parkstreifen und dem Gehweg abgegrenzt. Der Straßenquerschnitt sieht von Ost nach West verlaufend einen Gehweg mit einer Breite von 2,5 m, Längsparkplätze mit einer Breite von 2 m, eine Fahrbahn mit einer Breite von 6 m und schließlich Senkrechtparkplätze mit einer Tiefe von 5 m vor.

Insgesamt kann im Bereich des Kronenplatzes die Anzahl der mit etwa 44 öffentlichen Stellplätze erhalten bleiben. Auf der Westseite des Kronenplatzes erschließt eine Fahrradstraße die Wohnhäuser. Sie dient gleichermaßen als Rettungsweg und zur Müllabholung.

3. Kosten

Die Kosten für die Herstellung der Straßen, Plätze und Grünanlagen einschließlich der Entwässerung, Beleuchtung, Beschilderung und Planungskosten belaufen sich nach einer Schätzung aus den Vorentwurfsplanungen (Leistungsphase 2) für die einzelnen Abschnitte auf nachfolgende Summen. Die weiteren Leistungsphasen 3 bis 9 der Freianlagen- und Straßenplanung werden an externe Planungsbüros vergeben.

Die Finanzierung ist im Haushalt gesichert, Zuschüsse der Städtebauförderung werden abgerufen.

Stadterneuerung Mühlbach - Kronenplatz

Kostenschätzung nach DIN 276

ZUSAMMENSTELLUNG

Beschreibung	Fläche in m ²	Preis in €/m ² (brutto)	Baukosten (brutto)	Zuschüsse
Freianlage Kronenplatz	3.500 m ²	240 €/m ²	850.000 €	315.000 €
Straße Kronenplatz	2.235 m ²	190 €/m ²	430.000 €	210.000 €
Baukosten (brutto)	5.870 m ²		1.280.000 €	525.000 €
Kosten der Stadt (Nettobelastung Stadt)				755.000 €

Stand: November 2015

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

188/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
15.12.2015

Betreff: Stadterneuerung Mühlbach - Freianlagenplanung Kronenplatz

4. Zeitschiene

Die Planungen in den Leistungsphasen 3 bis 5 sind bis Juli 2016 vorgesehen. Die Ausschreibungsverfahren mit den Vergaben der Gewerke sollen bis Dezember 2016 abgeschlossen sein, so dass die Realisierung der Baumaßnahmen in 2017 erfolgen kann.