

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

122/21

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
09.07.2021

1. **Betreff:** Städtebaulicher Rahmenplan Canvas+ | Bebauungsplan Nr. 173
"Schlachthofquartier" - Aufstellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	27.09.2021	öffentlich
2. Gemeinderat	04.10.2021	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der überarbeitete städtebauliche Rahmenplan Canvas+ wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist den weiteren Planungen für das Schlachthofareal zu Grunde zu legen.
2. Die Eckpunkte des Vermarktungskonzeptes werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der weiteren Entwicklung fortzuschreiben.
3. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 173 „Schlachthofquartier“ in Offenburg wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

122/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
09.07.2021

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Canvas+ | Bebauungsplan Nr. 173
"Schlachthofquartier" - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Mit Aufgabe der Schlachthofnutzung zum Jahresende 2019 soll das Areal nördlich der Wasserstraße mit dem Kulturdenkmal Schlachthof im Zentrum einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung liegt in der Umgestaltung des denkmalgeschützten Schlachthofgebäudes zu einem Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum mit Raum für Start-Ups (Canvas22).

Hierfür wurde vergangenes Jahr ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, um ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, auf dessen Grundlage dann sukzessive die weitere Entwicklung einzelner Bausteine erfolgen kann.

In Anknüpfung an die Beschlüsse DS-Nr. 186/20 und DS-Nr. 100/20 zur Weiterentwicklung der Projekte im Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“ Canvas22 (denkmalgeschütztes Bestandsgebäude als Nukleus) und Canvas+ (Schlachthofquartier) wird zum Stand der Planungen berichtet und die Überarbeitung des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen und in Vorlage DS-Nr. 100/20 dargestellten städtebaulichen Konzeptes vorgestellt.

Diese Vorlage stellt das Ergebnis des überarbeiteten städtebaulichen Rahmenplans vor und geht auf das weitere Verfahren ein. Das überarbeitete städtebauliche Konzept soll die Grundlage für den künftigen Bebauungsplan „Schlachthofquartier“ bilden, für den jetzt der förmliche Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB erfolgen soll. Zudem sind die nächsten Umsetzungs- und Verfahrensschritte vorgestellt, um die Gebietsentwicklung abschnittsweise zu ermöglichen.

2. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

A1: Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Eurodistrikt und am Oberrhein.

A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

B1: Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiterentwickelt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

122/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebneith, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
09.07.2021

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Canvas+ | Bebauungsplan Nr. 173
"Schlachthofquartier" - Aufstellungsbeschluss

3. Zweck und wesentliche Inhalte des überarbeiteten städtebaulichen Rahmenplans Canvas+

Der städtebauliche Rahmenplan (siehe Anlage 1) dient dazu, die grundsätzliche Nutzungsverteilungen im Quartier zu klären, liefert konzeptionelle Ansätze für den Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz, definiert mögliche Entwicklungsbereiche in Bauabschnitten und zeigt Lösungen zu Fragen der Erschließung auf. Im Sinne einer langfristigen Entwicklungsperspektive werden hierbei auch Bereiche mit einbezogen, die nicht im Eigentum der Stadt Offenburg stehen.

Ein Schwerpunkt der Gebietsentwicklung liegt auf der Einrichtung von Canvas22, d.h. der Schaffung von Räumen für in der Stadt bereits kultur- und kreativwirtschaftlich Tätige als auch für junge, neue Entwicklungen. Hierfür bieten sich vor allem die Räumlichkeiten im denkmalgeschützten Altbau des Schlachthofs an. Hier entsteht der sog. Nukleus des Zentrums. Gleichzeitig sollen dort und im direkten Umfeld auch Räume für gewerbliche Nutzungen entstehen, die Canvas22 sinnvoll ergänzen.

Zudem sollen im Schlachthofquartier zusätzliche soziale Einrichtungen (wie die Errichtung einer Kreativ-Kita und die Etablierung einer Jugendkultureinrichtung) ergänzt werden.

Darüber hinaus sollen die bestehenden Nutzungen auf dem Areal (wie bspw. Stud, Tafel u.a.) weiterhin einen Platz im Entwicklungsgebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zu diesem finden sowie ein neues innovatives, multifunktionelles Mobilitätszentrum entstehen.

Im Folgenden wird der überarbeitete städtebauliche Rahmenplan erläutert sowie auf die Änderungen und Modifizierungen gegenüber dem Wettbewerbsentwurf eingegangen.

Das Entwicklungsgebiet unterteilt sich künftig in zwei Projekte, die zusammen zu betrachten sind:

1. Das Projekt ‚Canvas22‘ umfasst das historische Schlachthofgebäude als Nukleus der kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzung und als Raum für Start-Ups.
2. ‚Canvas+‘ umfasst das umgebende, räumlich größer gefasste Schlachthofquartier.

Zudem lässt sich das Schlachthofquartier künftig in die zwei Entwicklungsbereiche ‚Canvas+ (Süd)‘ und ‚Canvas+ (Nord)‘ untergliedern. Nähere Ausführungen hierzu in Kapitel 4.2.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

122/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
09.07.2021

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Canvas+ | Bebauungsplan Nr. 173
"Schlachthofquartier" - Aufstellungsbeschluss

3.1. Leit- und Entwurfsidee für das Schlachthofquartier bzw. Canvas+ in Offenburg

In herausragender Lage wird das Quartier des Offenburger Schlachthofs (Canvas+) behutsam seiner neuen Nutzung zugeführt. Ziel ist es, einen Rahmen für die unterschiedlichsten Akteure und Gruppen in flexiblen Zeitabläufen zu schaffen. Städtebau und Gebäudestrukturen sollen eine gemeinsame Marke bilden, die sich in Schritten entwickeln darf.

Die historischen Backsteinbauten im Areal werden mit flexiblen Neubauten, den sog. ‚Kreativ-Modulen‘ ergänzt. Neue Stadträume entstehen, vorhandene städtebauliche Beziehungen sollen gestärkt werden. Städtebauliche Prioritäten bei der Gebietsentwicklung sind ein angemessener Rahmen und Freiraum für das Gesamtensemble Schlachthof, die Öffnung des Areals zur Stadt sowie die Fortführung der Mühlbachpromenade bis zur Freiburger Straße.

Das städtebauliche Rückgrat des Rahmenplans bildet dementsprechend das denkmalgeschützte Altbau-Ensemble, der sog. ‚Canvas-Campus‘ (siehe Anlage 4, *hellblaue Fläche*) als vielfältig nutzbarer Raum zwischen Alt und Neu mit den quer dazu liegenden ‚Canvas-Gassen‘, die den Campus mit der fortgesetzten Mühlbachpromenade verzahnen.

3.2. Nutzungsstruktur

Für das gesamte Schlachthofquartier wurden bereits in der Vorlage DS-Nr. 176/19 erste konkrete Anforderungen an das Nutzungskonzept formuliert. In groben Zügen lässt sich das Schlachthofquartier für die Darstellung des Nutzungsmixes in drei Kernbereiche untergliedern:

1. Der Nukleus ‚Historisches Schlachthofgebäude‘ (**Bereich 1** bzw. Canvas22)
2. mit dem direkten Umfeld des historischen Schlachthofgebäudes (**Bereich 2**) im Süden des Gesamtquartiers
3. und der erweiterte Bereich im Norden des Gesamtquartiers (**Bereich 3**).

Zur Übersichtlichkeit und zum besseren Verständnis sind die drei genannten Bereiche in Anlage 2 bildlich dargestellt.

Nukleus ‚Historisches Schlachthofgebäude‘ (**Bereich 1**):

Im Schlachthofquartier soll mit Canvas22 ein Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum entstehen. Dabei wird das historische Gebäude des Schlachthofes mit rund 3.000 qm Bruttogeschossfläche (etwa 2.000 qm Nutzfläche) den Nukleus bilden und auch Raum für Start-Ups bieten. Erste Vorgaben zur geplanten Flächenaufteilung und

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

122/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebneith, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
09.07.2021

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Canvas+ | Bebauungsplan Nr. 173
"Schlachthofquartier" - Aufstellungsbeschluss

allgemeine Erläuterungen zum geplanten Nutzungskonzept sind der Vorlage DS-Nr. 176/19 zu entnehmen.

Gemäß dem überarbeiteten Rahmenplan sollen alle wesentlichen Gebäudeteile des Denkmals erhalten werden und bekommen ihren Platz im Gesamtensemble. Das Hauptgebäude mit unverwechselbarer Ausstrahlungskraft kann dank der angedachten Nutzungen als gute Hülle und Raumstruktur dienen. Die beeindruckende große Haupthalle ist nicht nur das räumliche Zentrum im Quartier, sondern soll zugleich auch die zentrale Funktions- und Erschließungsachse sein. Diese soll von allen künftigen Unternehmen als Foyer- und Ausstellungsfläche, Eventraum und zentraler Zugangsbereich mit gastronomischem Angebot genutzt und bespielt werden.

Auf Basis des Rahmenplans und der allgemeinen Vorgaben zur Nutzungsstruktur (siehe Vorlage DS-Nr. 176/19) für das Projekt Canvas22 soll nun die weitere Entwicklung des denkmalgeschützten Schlachthofgebäudes konkretisiert werden. Hierzu hat der Gemeinderat bereits das Vorgehen für den weiteren Entwicklungsprozess beschlossen (siehe DS-Nr. 186/20). Im Rahmen eines Beteiligungsprozesses sollen gemeinsam mit Akteuren der Kreativwirtschaft, der Start-Up-Szene sowie Kulturschaffenden unter Federführung eines mit derartigen Aufgabenstellungen vertrauten Planungsbüros (die Vergabe erfolgte nach entsprechendem Verfahren an das Büro sutter³ GmbH&Co.KG aus Freiburg i.Br.) mehrere Varianten für das innere Nutzungskonzept (Räume, Flächen, Qualitäten, etc.) erarbeitet und auch ökonomisch bewertet werden.

Direktes Umfeld des historischen Schlachthofgebäudes (**Bereich 2**):

Im direkten Umfeld des historischen Schlachthofgebäudes sollen sukzessive Unternehmen der Kreativwirtschaft und ähnlicher Branchen angesiedelt werden. Aus heutiger Sicht stehen inklusive des historischen Gebäudes etwa 10.000 qm Nutzfläche im südlichen Bereich des Schlachthofquartiers zur Verfügung bzw. können geschaffen werden. Davon fallen etwa 3.000 qm Nutzfläche auf das vorhandene denkmalgeschützte Gebäudeensemble der Sachgesamtheit ‚Schlachthof‘, also auf die Gebäudecluster 1, 2, 6 (siehe Anlage 1.1). In diesem Bereich soll neben einer Kreativ-Kindertagesstätte zudem Platz für Jugendräume entstehen.

Neben dem denkmalgeschützten Hauptgebäude sollen zudem die übrigen denkmalgeschützten Gebäude, die zur Sachgesamtheit ‚Schlachthof‘ gehören, erhalten bleiben und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Eine weitere besondere Rolle im neuen städtebaulichen Miteinander spielen die „Schlachthofperlen“. Neben den alten Perlen „Pumpenhaus“, „Schweinestall“ und „Freibank“ (siehe Anlage 1.1 *Cluster 1.2, 1.3, 6.2*) könnte das Areal um zwei neue Perlen nördlich des Gebäudeclusters 5 und westlich des Gebäudeclusters 11 ergänzt werden. Hinsichtlich der Freistellung der Ostfassade des denkmalgeschützten

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

122/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
09.07.2021

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Canvas+ | Bebauungsplan Nr. 173
"Schlachthofquartier" - Aufstellungsbeschluss

Gebäudes ist die Errichtung einer neuen „Schlachthofperle“ nördlich des Baufeldes 5 im weiteren Verfahren noch genauer zu untersuchen (siehe Kap. 3.3, *Bereich Ost*). Die kleinen Baudenkmäler erhalten ihren besonderen Platz im Gebiet, geben der übergeordneten Gesamtidée weiter Charakter und ordnen die neuen Bausteine in ihrer städtebaulichen Lage im Areal.

Soziale Einrichtungen:

Der geplante zwei- bis dreigeschossige Neubau für eine Kindertagesstätte liegt an der Mühlbachpromenade im zentralen Bereich (siehe Anlage 1.1 *Cluster 3*). Gemeinsam mit dem ebenfalls erhaltenswerten Schaltgebäude und kleineren Altbauten bildet er einen geschützten Spiel-Hof im Ensemble. Die Leitidee für den Kindergarten schließt sich seiner Umgebung an: kreativ, experimentell und urban. Der Jugendbereich könnte im ehem. Schalthaus oder im nordöstlichen Bereich des Schlachthofgebäudes, nahe der Kita untergebracht werden (siehe Anlage 1.1 *Cluster 2 bzw. Cluster 1.1*). Der Standort für diese Einrichtung ist noch im weiteren Verfahren zum Canvas22 zu prüfen und festzulegen.

Kreativ-Module:

Zusätzlich soll das engere Umfeld des Schlachthofareals Platz für Erweiterungsflächen von Canvas22 bieten, insbesondere für Start-Ups aus der Kreativbranche, die im Zuge ihrer Vergrößerung bzw. Ausgründung weitere Kapazitäten benötigen.

Das Areal mit seinem Denkmal wird um sog. neue ‚Kreativ-Module‘ erweitert. Das Grundmodul besteht aus einem Atrium-Gebäude, das in kleinen Varianten oder gekoppelt errichtet werden soll. Im Inneren zeigt sich das Modul variabel und entwicklungsfähig. So können kleinere Gewerbe- und Büroeinheiten, Ateliers, Werkstätten, aber auch größere Firmen und Start-Ups untergebracht werden. Die Gebäude können sich somit ihren Nutzungen flexibel anpassen.

Im nördlich gelegenen Entwicklungsabschnitt bilden die Module die Fortsetzung der Campusidee (siehe hierzu **Bereich 3**).

Der erweiterte Bereich im Norden (**Bereich 3**):

Das Gesamtquartier, von der Wasserstraße im Süden bis hin zur Straße Im Unteren Angel im Norden, bietet im erweiterten nördlichen Bereich auf den heutigen Stellplatzflächen noch ausreichend Erweiterungspotential für kultur- und kreativwirtschaftliche und ähnliche Nutzungen. Je nach tatsächlichem Bedarf könnte sich Canvas22 auch hier flexibel erweitern und zeigt sich offen für geeignete Nutzungen der zukünftigen Arbeitswelt. Auch hier lassen sich die Gebäude je nach Nutzung flexibel anpassen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

122/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebneith, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
09.07.2021

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Canvas+ | Bebauungsplan Nr. 173
"Schlachthofquartier" - Aufstellungsbeschluss

3.3. Städtebauliche Überarbeitungen

Im aktuell vorliegenden Rahmenplan wurden insbesondere folgende Bereiche gegenüber dem Stand des Wettbewerbsentwurfes vom Juli 2020 weiterentwickelt:

Bereich Süd

Das Quartier soll sich zur Wasserstraße öffnen. Im Vorbereich des südlichen Haupteingangs entsteht ein großzügiger Eingangsplatz zwischen dem bestehenden Stud-Gebäude und einem ersten Kreativ-Modul im Südosten des Quartiers (siehe Anlage 1.1 *Cluster 5*). An dieser Gelenkstelle zum Übergang zur historischen Altstadt soll ein dreigeschossiger Bau den markanten Auftakt zum Quartier geben. Dieser wurde im Vergleich zum Wettbewerb etwas nach Süden verlagert, wodurch zwei gut proportionierte Freiräume entstehen. Eine genaue Festlegung für die hochbauliche Ausgestaltung dieses Clusters 5 als auch die Höhenentwicklung kann erst im Zuge der konkretisierten Gebäudeplanung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Prozess ‚Nutzungskonzept Canvas22‘ erfolgen.

Bereich Ost

Der Freiraum der Mühlbach-Promenade wird bis an die Ostfassade des Schlachthofs herangeführt. Durch den möglichen Entfall des stark sanierungsbedürftigen Gebäudes, das heute von der Offenburger Tafel genutzt wird, bietet sich die Chance den Schlachthof direkt mit dem Freiraum zu verknüpfen. Der Altbau öffnet sich zum Mühlbach, wobei ein großzügiger Freiraum mit großem Potential für vielfältige Aktivitäten entsteht. Mit dem Wegfall des bestehenden ‚Tafel‘-Gebäudes ist eine Verlagerung derselben Nutzung an einen geeigneten Standort in der Umgebung erforderlich, der dann auch den logistischen Anforderungen der Tafel besser genügen sollte als in der derzeit beengten Situation.

Bereich Mitte

Überarbeitet wurde auch die Lage der künftigen Kreativ-Kita im Übergangsbereich zwischen dem nördlichen und südlichen Entwicklungsbereich (siehe Anlage 1 u. 2). Im Gegensatz zum Wettbewerbsentwurf wird das Gebäude gedreht, um dem bereits bestehenden Grünbereich mit einigen alten Bäumen Raum zu verschaffen. Gleichzeitig ergibt sich ein klares Bild zum Mühlbach. Eine mehrgeschossige Bauweise unterstreicht die Stellung der Kita im Quartier und ermöglicht die Schaffung notwendiger Freibereiche unter Einbeziehung der bestehenden Grünstrukturen.

Die bereits vorhandenen Nebengebäude an dieser ‚Canvas-Gasse‘ könnten ggf. erhalten bleiben und in Teilen von der Kita als Ateliers, Abstellflächen o.ä. genutzt werden. Auch bliebe dadurch der Zugang zum Nord-Eingang des Schlachthofs in seinen angenehmen Dimensionen erhalten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

122/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebneith, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
09.07.2021

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Canvas+ | Bebauungsplan Nr. 173
"Schlachthofquartier" - Aufstellungsbeschluss

Für das vorgesehene Jugendkulturzentrum würde sich entweder ein Teil des hier gelegenen Nordostflügels des Altbaus anbieten (siehe Anlage 1.1, *Cluster 1.1*), alternativ auch die Räumlichkeiten im ehem. Schalthaus (siehe Anlage 1.1, *Cluster 2*) in unmittelbarer Nachbarschaft zur künftigen Kita.

Bereich Nord

Auf Grund einer eventuell alternativen Unterbringung der zentralen Parkierungsanlage wurden die Gebäudecluster (siehe Anlage 1.1 *Cluster 9 bis 12*) im nördlichen Quartiersbereich ebenfalls modifiziert. Somit finden immissionsschutzrechtliche Belange gegenüber der bestehenden Wohnbebauung im Bereich Im Unteren Angel Berücksichtigung in der weiteren Planung. Sollte sich der Standort auf Grund der Grundstückseigentumsverhältnisse nicht realisieren lassen, wären alternative Entwicklungen denkbar. Der nördliche Baustein 10 steht nun ebenfalls für eine kreativ-gewerbliche Nutzung zur Verfügung (siehe Kap. 3.2). Angepasst wurde insbesondere der Cluster 11 an die konkretisierten Erfordernisse eines ersten Ankernutzers im Quartier. Mit diesem Baustein soll bereits im Jahr 2022 die bauliche Entwicklung starten.

Bereich West

Auf den westlich an das ursprüngliche Wettbewerbsgebiet angrenzenden Grundstücksteilen könnte mittel- bis langfristig das erforderliche multifunktionale Mobilitätszentrum bzw. Parkhaus entstehen, das neben Stellplätzen vielfältige innovative Angebote für unterschiedliche Mobilitätsformen anbieten soll. Dieser Teil des Areals wird durch einen Gewerbebetrieb genutzt, der bereits seit Langem Verlagerungsabsichten hat.

3.4. Freiraum

Mit der neuen Mühlbachpromenade südlich der Wasserstraße ist das Gewässer zum Mittelpunkt eines hoch attraktiven Freiraums inmitten der verdichteten Innenstadt geworden. Die Fortführung dieses Grünzugs auch über die Wasserstraße hinweg ist ein wichtiges Ziel im Zuge der Gebietsentwicklung.

Voraussetzung dafür ist eine Kfz-freie Ausgestaltung der bestehenden Straße Am Unteren Mühlbach und die Möglichkeit einer neuen Quartiersanbindung durch die geplante Erschließungsachse im Westen des Plangebiets.

Die geplante Neubebauung definiert gemeinsam mit dem historischen Schlachthofgebäude Eingänge, Durchgänge und Verbindungen. Dadurch entstehen neu zu bespielende Freiräume: der Campus und die sog. ‚Canvas-Gassen‘. Diese sind verkehrsberuhigt bzw. nur für Lieferfahrzeuge befahrbar und bieten Raum für die unterschiedlichsten Aktivitäten der verschiedenen Nutzungen: Spielraum, Außengastronomie, Marktplatz, Eventfläche oder Freiluft-Arbeitsplatz.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

122/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
09.07.2021

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Canvas+ | Bebauungsplan Nr. 173
"Schlachthofquartier" - Aufstellungsbeschluss

Um diese Qualitäten des Campus-Gedankens zu verwirklichen, sollen die Freiräume im Quartier öffentlich und damit jederzeit für alle zugänglich bleiben. Die künftig überwiegend privat zu erstellenden und nutzenden Bausteine der Kreativ-Module stehen dementsprechend auf Grundstücken, die ihrer jeweiligen Gebäudegrundfläche entsprechen zusätzlich eines ca. 1,0 m tiefen Abstandsstreifen um die jeweiligen Grundflächen herum. Dieser soll einerseits den Übergang von öffentlichem zu privatem Raum definieren und funktional für die Begrünung von Fassaden als Pflanzfläche dienen.

Der Baumbestand und die vorhandene Grünfläche im Bereich der geplanten Kindertagesstätte (siehe Anlage 1.1 *Cluster 3*) wird erhalten und als geschützter Spiel-Hof in das Ensemble von Kita-Neubau und ehem. Schaltgebäude (siehe Anlage 1.1 *Cluster 2*) eingebunden.

Auch der größere Baum- und Gehölzbestand vor dem Haupteingang des Schlachthofs kann weitgehend erhalten bleiben.

3.5. Erschließung

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurden bereits konkrete Ziele formuliert, die bei der Erarbeitung eines Erschließungskonzepts zu berücksichtigen waren (siehe DS-Nr. 116/19).

Die vorab formulierten Ziele finden im überarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan Berücksichtigung (siehe Anlage 1.1 und 1.3). Das Konzept sieht westlich des Schlachthofgebäudes bzw. westlich von Canvas22 eine neue Nord-Süd-Verbindungsachse als Haupteerschließung des Quartiers vor. Die neue Verbindungsachse könnte als Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit ausgestaltet werden, so dass eine Durchfahrt nach Norden an die Freiburger Straße über die bestehenden Straßen Im Unteren Angel bzw. Am Unteren Mühlbach nicht gegeben bzw. nur eingeschränkt möglich ist. Auf langfristige Sicht besteht weiterhin die Möglichkeit für eine neue Verbindung zur Freiburger Straße nach Westen über das Grundstück des Aldi-Marktes. Hierzu steht die Stadt bereits mit den angrenzenden Grundstückseigentümern im Austausch.

Durch die im Rahmenplan angedachte Erschließung bleibt weiterhin die im Nordwesten des Plangebiets bestehende Andienung für den Lieferverkehr der angrenzenden Einzelhandelsbetriebe an der Freiburger Straße gewährleistet. Gleichzeitig wird berücksichtigt, dass für die Wohnbebauung Im Unteren Angel keine Mehrbelastung entsteht. Auch die Lieferzufahrt über die bestehende badenova-Brücke wird über eine eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit durch die geplante neue, über den Campus verlaufende Querspange gesichert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

122/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebneith, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
09.07.2021

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Canvas+ | Bebauungsplan Nr. 173
"Schlachthofquartier" - Aufstellungsbeschluss

Mit der neuen Erschließungsstraße ist die Öffnung des Schlachthofquartiers zur Stadt sowie die Möglichkeit zur Fortführung der Mühlbachpromenade bis zur Freiburger Straße gegeben.

Durch eine neue Fußgänger- und Fahrradbrücke auf Höhe der Seestraße könnte zudem die Integration und die Anbindung des Schlachthofquartiers an die Innenstadt sowie die Wahrnehmbarkeit der charmanten östlichen Fassade des historischen Gebäudes gestärkt werden.

Seitens der badenova als Grundstückseigentümerin wäre eine solche Verbindung grundsätzlich denkbar, soweit das eigentliche Betriebsgelände vor unbefugtem Betreten geschützt wäre. Gespräche hierzu haben mit der badenova bereits stattgefunden.

Die bestehende Erdgastankstelle Am Unteren Mühlbach als umweltfreundlichere Antriebsalternative zu Benzin und Diesel soll erhalten bleiben, da sich die nächsten Erdgastankstellen erst in Oberkirch und Lahr befinden. Ein möglicher Standort für eine Verlagerung der Tankstelle könnte westlich der neuen Erschließungsspanne in räumlicher Nähe zum Parkhaus sein. Auch hier steht die Stadt mit den Betreibern der Tankstelle im Austausch.

Im Sinne einer effizienten und verträglichen Nutzung des Gebiets ist für das Quartier ein zentrales Bauwerk, d.h. multifunktionelles Parkhaus, für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Hierfür sieht der Rahmenplan mittel- bis langfristig einen möglichen Standort im Westen vor. In den nächsten Jahren werden jedoch die bereits vorhandenen Stellplätze im Norden des Gebiets ausreichen. Die Stadt wird mit den angrenzenden Grundstückseigentümern sprechen, um die Möglichkeit, eine gemeinsam genutzte Parkierungsanlage auszuloten, zu thematisieren.

Zusammen mit weiteren innovativen Mobilitätsangeboten wie bspw. Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Fahrräder kann hieraus das neue Mobilitätszentrum entwickelt werden, für dessen Umsetzung weitere Detailuntersuchungen im Rahmen der Erarbeitung eines umfassenden Mobilitätskonzeptes im weiteren Prozessablauf erforderlich sind.

4. Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans Canvas+

Der städtebauliche Rahmenplan stellt aus fachlicher Sicht dar, wie sich das ehem. Schlachthofareal mittel- und auch längerfristig entwickeln könnte. Der Rahmenplan zeigt als sog. „informelles Planungsinstrument“ Entwicklungsmöglichkeiten auf und stellt so eine Leitschnur für künftige Entscheidungen dar. Die Umsetzung des Rahmenplans Canvas+ ist für eine sukzessive Realisierung über 10 bis 15 Jahre vorgesehen. Während einzelne Entwicklungsbausteine und Maßnahmen schon einen ho-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

122/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
09.07.2021

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Canvas+ | Bebauungsplan Nr. 173
"Schlachthofquartier" - Aufstellungsbeschluss

hen Konkretisierungsgrad erreicht haben, sind andere Maßnahmen erst in ihren Grundzügen angedacht und müssen noch weiter vertieft werden, bevor eine abschließende Entscheidung erfolgen kann. Die öffentlichen Maßnahmen – wie die Erschließung, Mühlbachpromenade und KiTa-Neubau – sollen bis Ende der Laufzeit des Sanierungsgebiets „Bahnhof – Schlachthof“, also voraussichtlich bis Ende 2028 (spätestens jedoch bis Ende 2030) hergestellt werden.

Der Beschluss über den Rahmenplan nimmt jedoch nicht künftige Beschlüsse des Gemeinderats oder Entscheidungen privater Investoren zu konkreten Einzelmaßnahmen vorweg. Über die Durchführung der städtischen Maßnahmen ist im Rahmen der jeweiligen Haushaltsberatungen zu entscheiden.

Mit dem im nördlichen Quartiersbereich gelegenen Cluster 11 wird bereits kurzfristig ein erster wichtiger Baustein umgesetzt. Dort soll Raum für ein junges Offenburger Unternehmen aus der Kreativbranche entstehen, das erst vor wenigen Jahren als Start-Up gestartet ist und im Quartier künftig mit mehreren hundert Beschäftigten seine Zentrale haben wird. Auch das Gebäude selbst soll den Ansprüchen an Innovation und Kreativität gerecht werden. Gleichzeitig legt die Stadt Wert darauf, dass nicht nur die architektonische Gestaltung den hohen Ansprüchen an das Quartier gerecht wird, sondern durch ein ambitioniertes Nachhaltigkeitskonzept auch ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimawandelanpassung geleistet wird. Konkrete Entwürfe werden im Gestaltungsbeirat Ende des Jahres diskutiert.

Für die Umsetzung des Rahmenplans wurde ein Vorschlag zu den zukünftigen Eigentumsverhältnissen sowie den Rahmenbedingungen und Leitzielen des Vermarktungskonzepts erarbeitet (siehe Anlage 3 und 4).

4.1. Rahmenbedingungen und Leitziele

Folgende Leitziele sollen im Zuge der Grundstücks- / Konzeptvergabe und weiteren Gebietsentwicklung berücksichtigt werden:

- Die Entwicklung soll Raum für Unvorhergesehenes und Kreativität in der Nutzung und baulich-räumlichen Struktur ermöglichen.
- Die Gebietsentwicklung ist auf 10 bis 15 Jahre angelegt.
- Die Entwicklungsbereiche bzw. Projekte ‚Canvas22‘ und ‚Canvas+‘ sind als eine gemeinsame Weiterentwicklung des Kultur- und Wirtschaftsstandortes Offenburg mit unterschiedlichen Bausteinen zu verstehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

122/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
09.07.2021

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Canvas+ | Bebauungsplan Nr. 173
"Schlachthofquartier" - Aufstellungsbeschluss

- Hierbei soll Canvas22 und ebenso Schlüsselbereiche von Canvas+ dauerhaft in städtischem Eigentum bzw. in städtischem Zugriff (z.B. Erbbaupacht) verbleiben (siehe Anlage 3, *rote Gebäude*).
- Für sonstige Flächen sichert sich die Stadt im Einzelfall Zugriff auf die Entwicklung über Kaufverträge o.ä. und Einfluss auf die baulich-räumliche Gestaltung über baurechtliche Instrumente (bspw. Sanierungs- / Planungsrecht, Kaufverträge, Gestaltungsbeiträge; siehe Anlage 3, *rot-schraffierte und grau-schraffierte Gebäude*). Damit ist durch die vertragliche bzw. rechtliche Absicherung der Einfluss seitens der Stadt bspw. auf die Flächenbelegung, um Ausgründungen etc. aus Canvas22 aufnehmen zu können, gewährleistet.
- Die Einbindung von privaten Dritten in die Gebietsentwicklung soll insbesondere für den nördlichen und westlichen Abschnitt des Schlachthofquartiers gegeben sein (siehe Anlage 3, *graue Gebäude*).
- Zudem wird für Canvas22 und Canvas+ ein Gesamtfinanzierungskonzept erstellt, in dem die wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen dargestellt werden.

4.2. Eckpunkte des Vermarktungskonzepts Canvas+

Das Grundgerüst der baulichen Gebietsentwicklung sind die öffentlichen Räume. Kern der Planungsidee ist ein Wirtschafts- und Ideencampus, der von den öffentlichen (Frei-)Räumen aus zu denken ist. Diese sind daher im Vorfeld in einem Gestaltungskonzept auszuformulieren und die Standards festzulegen.

Die (hoch-)bauliche Entwicklung kann dann in einzelnen Gebäudeclustern zeitlich versetzt und in gestalterisch unterschiedlicher Ausprägung erfolgen. Die Grundstücksfläche der einzelnen Baufelder entspricht i.d.R. der jeweiligen Gebäudegrundfläche zuzüglich eines ca. 1 m tiefen (begrünten) Abstandsstreifens und evtl. Restflächen entlang der neuen Erschließungsachse (siehe schraffierte Flächen auf der Ostseite der Gebäude (siehe Anlage 4 *Cluster 7, 8, 9, 10*). Die genaue Grundstücksabgrenzung ist im Zuge der weiteren Erschließungsplanung auszuarbeiten und zu konkretisieren.

Vor dem Hintergrund der formulierten Leitziele zur Umsetzung des Rahmenplans unterteilt sich Canvas+ räumlich sowie eigentumsrechtlich in die zwei Bereiche ‚Canvas+ (Süd)‘ und ‚Canvas+ (Nord)‘ (siehe Kap. 4.1 und Anlage 3).

Der südliche Bereich soll weiterhin im städtischen Eigentum verbleiben bzw. mit städtischem Zugriffsrecht belegt werden. Der nördliche und westliche Bereich soll

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

122/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
09.07.2021

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Canvas+ | Bebauungsplan Nr. 173
"Schlachthofquartier" - Aufstellungsbeschluss

unter Berücksichtigung definierter Vergabekriterien an private Dritte vergeben werden.

1) Nukleus – Canvas22

Der zentrale Altbau übernimmt folgende Funktionen:

- 1/3 (1.000 m²) für Allgemeinflächen (Erschließung / Veranstaltung / Gastronomie) im Mittelbau
- 1/3 (1.000 m²) für öffentliche Kultureinrichtungen und Kulturbetriebe
- 1/3 (1.000 m²) für TPO-Start-Ups (Büros / Besprechungsräume usw.)

Voraussetzung für die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Allgemeinflächen im Mittelbau ist, dass sämtliche Nutzer/innen im Areal auf diese Flächen zugreifen. Daher sind konkurrierende Angebote (insb. Gastronomie / Kantine) etwa in Canvas+ (Nord) zu vermeiden.

2) Stiftung Technologie und Wirtschaft TPO – Canvas+ (Süd)

Der TPO erhält einen neuen Standort im Quartier (Accelerator / Teams, co-working, variable Büroflächen). Hierfür ist ein Neubau mit rund 2.500 m² Nutzfläche in unmittelbarer Nähe zu Canvas22 erforderlich.

Ziel ist die Errichtung eines eigenen Neubaus mit integrierten Reserveflächen (siehe Ziff. 3). Der TPO soll bis Ende 2025 auf das Areal umziehen, hierfür ist der Cluster 5 vorgesehen. Ergänzende Flächen sollen in Canvas22 vorgesehen werden, um eine Verknüpfung zu erreichen – eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Ausarbeitung des Nutzungskonzepts Canvas22. Für die Umsetzung sind unterschiedliche Trägermodelle (bspw. Investor baut auf Erbpachtgrundstück, TPO baut) denkbar und noch abschließend festzulegen.

3) Reserveflächen für Start-Ups – Canvas+ (Süd)

Start-Ups verbleiben i.d.R. max. fünf Jahre innerhalb des TPO. Daher sind Reserveflächen für die Post-TPO-Zeit in unmittelbarer Nähe sinnvoll, um Wachstum und Bindung der Unternehmen am Offenburger Standort zu sichern. Für diese Flächen können marktübliche Mieten verlangt werden. Auch kann hier Raum für die intensive Zusammenarbeit mit der Hochschule entstehen. Der Flächenbedarf wird mit bis zu 2.000 m² Nutzfläche beziffert.

4) Investorenflächen – Canvas+ (Nord)

Flächen, die von Dritten erworben und bebaut werden sollen, liegen nördlich und westlich des Kernbereichs. Dort können mehrere Cluster für unterschiedliche Unternehmen der Kreativbranche entwickelt werden. Die Leitziele des Vermarktungskonzeptes sind zu berücksichtigen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

122/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebneith, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
09.07.2021

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Canvas+ | Bebauungsplan Nr. 173
"Schlachthofquartier" - Aufstellungsbeschluss

5) Sonstige Einrichtungen

Soziale Infrastruktur – Canvas+ (Süd)

Die städtischen Einrichtungen Kreativ-Kita und Jugendkulturzentrum werden an zentraler Stelle im Süden des Gebietes untergebracht (siehe Anlage 1.1; Kap.3.2 u. 3.3).

Neues Mobilitätszentrum – innovative, multifunktionelle Parkierungsanlage

Für das Gesamtareal soll mittel- bis langfristig eine innovative Parkierungsanlage mit ca. 300 Kfz-Stellplätzen, E-Ladestation, Erdgastankstelle und weiteren Angeboten errichtet werden. Dieses soll im Westen an die neue Erschließungsstraße angebunden sein. Langfristig sollte eine direkte Anbindung an die Freiburger Straße über die heutigen Privatgrundstücke der angrenzenden Handelsbetriebe erfolgen. Hierfür ist nach aktuellem Planungsstand der Cluster 15 westlich der neuen Erschließungsstraße vorgesehen.

5. **Bebauungsplanverfahren**

Für das Schlachthofquartier soll nun auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Rahmenplans der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren gefasst und das formale Verfahren zur Gebietsentwicklung eingeleitet werden.

Bei der Umsetzung des Rahmenplans Canvas+ handelt es sich um eine Innenentwicklung einer gewerblichen Konversionsfläche in zentraler Lage nahe der historischen Altstadt Offenburgs. Daher soll die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 173 „Schlachthofquartier“ im sog. beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB erfolgen. Dies bedeutet, dass das Verfahren im Hinblick auf die Umweltprüfung vereinfacht abgewickelt werden kann.

5.1. **Geplanter Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Rahmenplans konzentriert sich auf die denkmalgeschützten Schlachthofgebäude und den nördlich angrenzenden Flächen des früheren Gaskessels (konkret: temporärer Pendlerparkplatz).

Der geplante Geltungsbereich für den neuen Bebauungsplan wird im Süden durch die Wasserstraße, im Osten durch den Mühlbach und im Norden durch die Freiburger Straße begrenzt. Westlich reicht der Geltungsbereich bis zum Grundstück des Umspannwerk Mittelbadens und umfasst zudem im Nordwesten die dort gelegenen Grundstücke der bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen (konkret: Aldi, Busch, Sport Kuhn, FGS).

Für die Möglichkeit einer mittel- bis langfristig angesetzten städtebaulichen Entwicklung sollen die eben bezeichneten Grundstücke sowie die Grundstücke der beste-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

122/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
09.07.2021

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Canvas+ | Bebauungsplan Nr. 173
"Schlachthofquartier" - Aufstellungsbeschluss

henden Wohn- / Gewerbebebauung im Bereich Freiburger Straße / Im Unteren Angel in das Bebauungsplanverfahren mit einbezogen werden. Somit sollen auch die im Rahmenplan aufgezeigten Erschließungsalternativen und Anbindungsmöglichkeiten des Schlachthofquartiers an die Freiburger Straße Berücksichtigung in der weiteren Planung finden (vgl. Anlage 5).

5.2. Bisheriger Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 173 „Schlachthofquartier“ ist bisher Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 73 „Freiburger Straße“ (siehe Anlage 6). Beim Satzungsbeschluss des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 173 „Schlachthofquartier“ wird der betreffende Teil des bestehenden Bebauungsplans Nr. 73 „Freiburger Straße“ ungültig.

5.3. Standort der Firma Aldi in der Freiburger Straße

In der Freiburger Straße befinden sich zwei Lebensmittelmärkte der Firma Lidl (Freiburger Str. 14) und Firma Aldi (Freiburger Str. 15). Beide Standorte dienen der Nahversorgung. Für beide Standorte besteht städtebaulicher Weiterentwicklungsbedarf im Sinne einer intensiveren Grundstücksnutzung und einer besseren Gestaltung des Stadtraums an der prominenten Lage zur Freiburger Straße hin. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche, die beide Firmen bereits gegenüber der Stadt geäußert haben, kann die Stadt grundsätzlich befürworten (siehe DS-Nr. 016/20).

Durch die Entwicklung des Schlachthofareals besteht nun die Möglichkeit, den Aldi-Markt durch eine neu zu schaffende direkte Fußwegverbindung noch besser an das neue Wohnquartier auf dem Spinnerei-Gelände anzubinden. Zu prüfen ist auch, ob in diesem Bereich eine neue Wegeverbindung für den Kfz-Verkehr und / oder für den Fußgänger- und Fahrradverkehr zwischen Freiburger Straße und dem Schlachthofquartier geführt werden kann. Darüber hinaus steht die Stadt bereits im Austausch über eine städtebauliche Neuordnung i.S. einer deutlich effizienteren Grundstücksnutzung und optimierten städtebaulichen Planung, insbesondere im Hinblick auf die heutige enorme Flächenversiegelung für ebenerdige Stellplätze. In diesem Zuge wird mit den angrenzenden Grundstückseigentümern über die Möglichkeit zur Auslobung einer gemeinsam genutzten Parkieranlage gesprochen.

Bei der künftigen Entwicklung dieses Standorts besteht somit enger Abstimmungsbedarf mit der Entwicklung des unmittelbar angrenzenden Schlachthofareals. Demnach soll das Grundstück Freiburger Straße 15 ebenfalls in das Bebauungsplangebiet mit aufgenommen und mittel- bis langfristig überplant werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

122/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebneith, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
09.07.2021

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Canvas+ | Bebauungsplan Nr. 173
"Schlachthofquartier" - Aufstellungsbeschluss

6. Weiteres Vorgehen

Bei einer Innenentwicklungsmaßnahme ist es erforderlich, die verschiedenen Maßnahmen gemeinsam mit den verschiedenen Akteursgruppen, wie Grundstückseigentümern, Bauinteressenten und zukünftigen Nutzer/innen sowie unter Einbeziehung der Bürgerschaft nach und nach weiter zu entwickeln und zu konkretisieren. Die Umsetzung kann in Abhängigkeit von den jeweiligen Entscheidungsprozessen und Möglichkeiten der Beteiligten erfolgen. Hierfür soll voraussichtlich am 09. und 10. Oktober 2021 eine weitere Beteiligungsveranstaltung durchgeführt werden, um einerseits den Projektsachstand aufzuzeigen und einzelne Maßnahmen mit verschiedenen Akteuren und Beteiligten weiterzuentwickeln und zu konkretisieren.

Folgende weitere Verfahrensschritte sind im Bebauungsplanverfahren Nr. 173 „Schlachthofquartier“ vorgesehen:

- frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB voraussichtlich am 09. / 10.10.2021
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Vergabe der Entwurfsplanung Freiräume im Rahmen eines VgV-Verfahrens
- Entwurfsplanung unter Berücksichtigung aller öffentlichen Belange (Städtebau, Erschließung, Ver- und Entsorgung, Umwelt und Bodenordnung) sowie der Ergebnisse der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung.
- Beschluss zur förmlichen Offenlage (ggf. auch sukzessive für Teilbereiche abhängig von der weiteren Entwicklung)
- Satzungsbeschluss

Parallel zum Bebauungsplanverfahren und zur städtebaulichen Planung wird das partizipative Verfahren zur Variantenentwicklung des inneren Nutzungskonzepts für das denkmalgeschützte Schlachthofgebäude Canvas22 bearbeitet. Die Ergebnisse aus diesem Prozess fließen ebenfalls in den Bebauungsplanentwurf ein.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

122/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
09.07.2021

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Canvas+ | Bebauungsplan Nr. 173
"Schlachthofquartier" - Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

1. Städtebaulicher Rahmenplan Canvas+
 - 1.1. Lageplan (o.M. | Stand: 28.07.2021)
 - 1.2. Schnittansichten (o.M. | Stand: 28.07.2021)
 - 1.3. Übersichtsplan zum geplanten Erschließungskonzept (o.M. | Stand: 28.07.2021)
2. Übersichtsplan zur Aufteilung des Schlachthofquartiers für den Nutzungsmix (o.M. | Stand: 14.07.2021)
3. Übersichtsplan Grundstücksaufteilung / Vermarktungskonzept (o.M. | Stand: 03.08.2021)
4. Übersichtsplan geplante Flächenaufteilung und Eigentumsverhältnisse (o.M. | Stand: 28.07.2021)
5. Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 173 „Schlachthofquartier“ (o.M. | Stand: 26.06.2021)
6. Auszug aktuell rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 73 „Freiburger Straße“ (o.M. | Stand: 14.07.2021)

Die Fraktionen erhalten den überarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan zusätzlich in Originalgröße.