



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/23

| Beschluss | |
|----------------------------------|-----|
| Nr. | vom |
| wird von StSt OB-Büro ausgefüllt | |

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
21.04.2023

1. **Betreff:** Städtebaulicher Entwurf für das Areal "Albersbösch Burdastraße – Nord"
-

| 2. Beratungsfolge: | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Planungsausschuss | 17.07.2023 | öffentlich |
| 2. Gemeinderat | 24.07.2023 | öffentlich |

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der überarbeitete städtebauliche Entwurf „Albersbösch Burdastraße – Nord“ ist den weiteren Planungen für das Areal des ehemaligen Burda-Sport-Clubs sowie angrenzenden städtischen und privaten Flächen im Bereich südlich der Burdastraße und nördlich der Senefelderstraße zu Grunde zu legen.
2. Die Eckpunkte des Vermarktungskonzeptes für die städtischen Flächen werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der weiteren Entwicklung fortzuschreiben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
21.04.2023

Betreff: Städtebaulicher Entwurf für das Areal "Albersbösch Burdastraße – Nord"

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage stellt das Ergebnis des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs für das Areal „Albersbösch Burdastraße – Nord“ vor und dient der Beschlussfassung über diesen.

Das vorliegende überarbeitete städtebauliche Konzept soll die Grundlage für den künftigen Bebauungsplan „Albersbösch Burdastraße – Nord“ bilden, für den bereits Anfang 2019 der förmliche Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB gefasst wurde (siehe DS-Nr. 162/18).

Zudem werden die nächsten Verfahrensschritte und Eckpunkte des Vermarktungskonzeptes für die städtischen Flächen vorgestellt.

2. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

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

D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3. Anlass, Sachstand und bisherige Schritte

Mit der Nutzungsaufgabe auf dem privaten Gelände des Burda-Sportclubs (kurz: BSC) ergibt sich für den Stadtteil Albersbösch die Möglichkeit, eine große zusammenhängende Innenentwicklungspotentialfläche einer neuen, bedarfsgerechten und städtebaulich angemessenen Nutzung zuzuführen. Die Fläche wurde im Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell als Potentialfläche benannt (siehe DS-Nr. 85/17, DS-Nr. 143/17 und DS-Nr. 162/18).

Das Plangebiet umfasst das ehemalige BSC-Gelände sowie angrenzende städtische unbebaute Grundstücke südlich der Burdastraße und nördlich der Senefelderstraße sowie weitere private Grundstücke (siehe Kapitel 4 und Anlage 2.5).

Für das gesamte Entwicklungsgebiet ist eine Wohnbebauung vorgesehen. Die neue Eigentümerin des BSC-Areals, die Fa. Stuckert Wohnbau AG, plant dort eine Wohnbebauung mit unterschiedlichen Wohnformen (Mehrfamilienhäuser sowie Doppel- / Reihenhäuser) und einem Anteil an preisgünstigen geförderten Mietwohnungen (siehe DS-Nr. 162/18 und DS-Nr. 115/19).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/23

| | | | |
|------------------------------|------------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Zemla, Augustine | 82-2362 | 21.04.2023 |

Betreff: Städtebaulicher Entwurf für das Areal "Albersbösch Burdastraße – Nord"

Bereits Anfang 2019 wurde der förmliche Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB für den künftigen Bebauungsplan „Albersbösch Burdastraße – Nord“ gefasst und die Stadtverwaltung mit der Vorbereitung eines städtebaulichen Wettbewerbs für das Baugebiet beauftragt (siehe DS-Nr. 162/18).

Im Jahr 2020 wurde gemeinsam mit dem Investor ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt, um ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, auf dessen Grundlage dann sukzessive die weitere Entwicklung einzelner Bausteine erfolgen kann (siehe DS-Nr. 115/19).

Der Wettbewerb wurde in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe (kurz: RPW) als nicht-offener städtebaulicher Realisierungswettbewerb und einem Ideenteil (an die städtischen Flächen angrenzende Privatgrundstücke nördlich der Senefelderstraße) mit 10 Teilnehmern ausgelobt.

Das Preisgericht, das am 24.11.2020 tagte, setzte sich aus externen Fachleuten, Vertretern des Gemeinderats sowie der Verwaltung und der Fa. Stuckert Wohnbau AG als Mitausloberin zusammen. Es legte folgende Rangfolge für die Preisträger fest:

1. Preis: MoRe Möhrle Reinhardt Architekten PartGmbH, Freiburg i.Br.
2. Preis: UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart
3. Preis: Hähnig | Gemmeke Architekten BDA PartGmbH, Tübingen

Zum Wettbewerbsergebnis wurde in einer Planungsausschusssitzung am 25.01.2021 mündlich berichtet (siehe auch Anlage 1).

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wurde der Entwurf des 1. Preisträgers unter Beachtung der Anregungen der schriftlichen Beurteilung des Preisgerichts weiterentwickelt.

Darüber hinaus wurden für die Gebietsentwicklung umsetzungsrelevante Aspekte (u.a. Lärmschutzwand und 20 m-Abstandsstreifen zur Bundesstraße, Erschließungskonzept, Hoffnungshaus-Projekt) mit den betroffenen Fachstellen und Beteiligten besprochen (siehe Kapitel 5). Die Ergebnisse sind ebenfalls in die Überarbeitung des Siegerentwurfes eingeflossen.

Die komplexen und langwierigen Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Freiburg als Straßenbaulastträgerin der Bundesstraße haben die Bearbeitung insgesamt verzögert. Das vorliegende überarbeitete städtebauliche Konzept soll nun die Grundlage für den künftigen Bebauungsplan „Albersbösch Burdastraße – Nord“ bilden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
21.04.2023

Betreff: Städtebaulicher Entwurf für das Areal "Albersbösch Burdastraße – Nord"

4. Planungsgebiet

Der beiliegenden Anlage 3 ist der geplante Geltungsbereich für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 164 „Albersbösch Burdastraße-Nord“ zu entnehmen. Hierzu ist bereits am 28.01.2019 ein Gemeinderatsbeschluss erfolgt (siehe DS-Nr. 162/18). Das geplante Bebauungsplangebiet umfasst neben der Investorenfläche (ehemaliges BSC-Gelände) auch unbebaute städtische Flächen sowie ein Grundstück des Überlandwerk Mittelbadens, die sich südlich der Burdastraße befinden.

Anlage 4 stellt den Umgriff für das damalige Wettbewerbsverfahren dar. Das angedachte Bebauungsplangebiet wurde für den Wettbewerb hier um an die städtischen Flächen angrenzenden privaten Grundstücke nördlich der Senefelderstraße erweitert. Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs sollten diese Privatflächen im Sinne eines Ideenteils konzeptionell mit überplant werden. Allerdings ist für diese Flächen noch nicht absehbar, wann eine Umsetzung erfolgen kann, da die Flächen derzeit und ggf. auch künftig hierfür nicht verfügbar sind. Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs war daher darauf zu achten, die städtischen Flächen unabhängig von den angrenzenden privaten Grundstücken zu entwickeln. Dies findet im vorliegenden städtebaulichen Entwurf Berücksichtigung.

Im Zuge der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses wurde das Bearbeitungsgebiet im südlichen Bereich der Investorenfläche um weitere städtische und private Grundstücke erweitert, so dass in diesem Bereich eine gemeinsame Zufahrt von der Burdastraße aus ermöglicht werden kann (siehe Anlage 2.5). Erste Gespräche zwischen der Stadt, dem Investor und der betroffenen Eigentümerin, der Fa. REWE, fanden bereits statt. Weitere Abstimmungsgespräche hinsichtlich des erforderlichen Grunderwerbs sind im weiteren Projektverlauf durch den Investor zu führen.

Das Bebauungsplangebiet soll hier im weiteren Verfahren noch entsprechend erweitert werden.

5. Zweck und wesentliche Inhalte des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs

Der städtebauliche Entwurf (siehe Anlage 2) dient dazu, eine stadtteilverträgliche und bedarfsorientierte bauliche Nachverdichtungsmöglichkeit aufzuzeigen, 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 (siehe Kapitel 4).

Eine besondere Herausforderung bei der Gebietsentwicklung bildet der notwendige Lärmschutz entlang der Bundesstraße B 33a bzw. B 3/33, die das Planungsgebiet im Norden und Osten begrenzt. Hierfür ist in Abstimmung mit dem Straßenbaulasträger

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/23

| | | | |
|------------------------------|------------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Zemla, Augustine | 82-2362 | 21.04.2023 |

Betreff: Städtebaulicher Entwurf für das Areal "Albersbösch Burdastraße – Nord"

die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen. Dennoch erfordert die verbleibende Lärmbelastung im Areal eine angemessene städtebauliche Antwort, um eine qualitätsvolle Wohnbebauung mit hochwertigen Außen- und Freiräumen zu ermöglichen. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf wurde im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens eine ansprechende Lösung gefunden.

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

5.1. Leit- und Entwurfsidee für das ehemalige Areal des Burda-Sportclubs und die angrenzenden städtischen Flächen im Offenburger Stadtteil Albersbösch

Das Areal beidseits der nördlichen Burdastraße ist städtebaulich sehr heterogen und wird besonders von den großzügigen, durchgrüneten Freiräumen und dem Hochpunkt des „Langen Franz“ geprägt. Westlich der Burdastraße befindet sich mit dem Pflegeheim, dem Montessori-Zentrum und dem Hochhaus eine Reihe von Sonderbausteinen, aufgereiht an der markant geschwungenen Linie der Burdastraße. Der vorliegende städtebauliche Entwurf schlägt vor, diese, das Areal ordnende Figur der Burdastraße durch die dem Straßenverlauf folgenden Baukörper zu stärken. Gleichzeitig erhält das momentan etwas verloren wirkende Hochhaus durch die räumliche Einbindung ein klar gefasstes Vorfeld.

Es soll ein durchgrünetes, weitgehend autofreies Wohnquartier mit einem Mix aus verdichtetem Einfamilienhausbau (Reihen- / Doppelhäuser) und Geschosswohnungen sowie gefördertem Miet- und Eigentumswohnungsbau entstehen.

5.2. Nutzungsstruktur

Für das gesamte Entwicklungsgebiet wurden bereits in den Vorlagen DS-Nr. 162/18 und DS-Nr. 115/19 erste konkrete Anforderungen an das Nutzungskonzept formuliert.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets, um in erster Linie den bestehenden Wohnraumbedarf im Stadtgebiet zu decken. Die Nahversorgung des Gebiets wird durch die bestehenden Nahversorgungseinrichtungen bereits abgedeckt.

Auf Grund der Umgebungsstruktur und auch auf Grund der Größe soll das neue Baugebiet unterschiedliche Bauformen (Reihen- sowie Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser) umfassen. Die Umgebung des neuen Baugebiets weist eine vielfältige Bebauung aus den 1960er und 1970er Jahren auf. Dort sind Reihenhäuser, 3- bis 5-geschossige Zeilenbauten, aber auch einzelne Hochhäuser vorhanden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/23

| | | | |
|---|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Bearbeitet von: Zemla, Augustine | Tel. Nr.: 82-2362 | Datum: 21.04.2023 |
|---|-------------------------------------|----------------------|----------------------|

Betreff: Städtebaulicher Entwurf für das Areal "Albersbösch Burdastraße – Nord"

Um im Rahmen der Gebietsentwicklung unterschiedliche Wohnformen zu entwickeln, hat sich die Stadt Offenburg mit dem Investor darauf verständigt, dass auf dem ehemaligen BSC-Gelände hauptsächlich Mehrfamilienhäuser, aber auch mindestens 20 % Reihen- oder Doppelhäuser realisiert werden. So sollen auf einer Fläche von etwa 5.000 m² des Investorengeländes insgesamt drei Doppelhäuser und vier Reihenhäuserzeilen mit 19 Reihenhäusern und jeweils drei Geschossen entstehen. Weiter sind 20 % des gesamten Wohnraumangebots auf dieser Fläche als preisgünstige geförderte Mietwohnungen zu errichten. Grundlage hierfür sind die vom Gemeinderat beschlossenen Grundsätze zur Baulandentwicklung in der zum Zeitpunkt des Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses 2019 geltenden Fassung. Die Fa. Stuckert Wohnbau AG beabsichtigt, auch die Eigentumswohnungen als relativ preisgünstiges Angebot bei angemessener Qualität herzustellen, vergleichbar zu ähnlichen Bauvorhaben des Unternehmens an anderen Standorten.

Für die städtischen und die privaten Grundstücke nördlich des Hochhauses soll ebenfalls ein Mix aus verdichtetem Einfamilienhausbau (Reihen- / Doppelhäuser) und Geschosswohnen sowie (gefördertem) Miet- und Eigentumswohnungsbau entstehen. Die Bebauungsdichte und die Wohnformen orientieren sich daher an den Vorgaben für das Investorengrundstück.

Die Bebauungsstruktur ermöglicht insgesamt eine flexible Nutzung und auch besondere Bau- und Wohnformen (z.B. Baugruppen oder Generationenwohnen). Als Beispiel ist die beabsichtigte Realisierung des integrativen Wohnkonzeptes der Hoffnungsträger-Stiftung auf einer Teilfläche der städtischen Grundstücke zu nennen. Die Stiftung baut überwiegend im preisgünstigen Wohnraumsegment und in Standardmodulbauweise. Der Gemeinderat hat bereits im Grundsatz einen Verkauf des städtischen Grundstücksteils an die Hoffnungsträger-Stiftung beschlossen (vgl. DS-Nr. 174-21).

5.3. Städtebauliche Überarbeitungen

Im aktuell vorliegenden Konzept (Stand April 2023) wurden insbesondere folgende Bereiche gegenüber dem Stand des Wettbewerbsentwurfs vom November 2020 weiterentwickelt:

Bereich der städtischen und privaten Entwicklungsflächen westlich der Burdastraße

Das im Wettbewerb angedachte Konzept der dem Straßenverlauf folgenden bis zu 8 Geschosse hohen Punkthäuser auf den Grundstücken der Stadt Offenburg, wurde in der Überarbeitung des Konzepts aufgegeben. Stattdessen ist eine kleinteiligere Bebauung (Zeilenbebauung aus Reihenhäusern) vorgesehen, die das Ensemble der geplanten Hoffnungsträger-Häuser ergänzen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
21.04.2023

Betreff: Städtebaulicher Entwurf für das Areal "Albersbösch Burdastraße – Nord"

Die Gebäude auf dem für die Hoffnungsträger-Stiftung vorgesehenen Grundstück im südwestlichen Bereich der städtischen Flächen gruppieren sich ebenso wie die Gebäude auf den unmittelbar angrenzenden in Privatbesitz befindlichen Grundstücken (siehe Anlage 2.5) windmühlenartig um einen Hof. Die Planungen hierzu wurden in Abstimmung mit der Stiftung konkretisiert und angepasst.

Die Reihenhauszeilen sind mit den Stirnseiten zur Burdastraße entlang eines von West nach Ost verlaufenden künftig öffentlichen Wohnwegs aufgereiht.

In der weiteren Überarbeitung wurde entschieden, auf den öffentlichen Spielplatz in der Quartiersmitte zu verzichten und stattdessen einen städtebaulich sinnvolleren Standort für einen zentralen öffentlichen Spielplatz im Bereich des „Langen Franz“ auf der Investorenfläche einzuplanen.

In der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurden auch die Standorte der Nebenanlagen für Müll und Fahrräder zugewiesen. Die Nebenanlagen für Müll und Fahrräder sind dezentral den jeweiligen Gebäuden zugeordnet.

Für die Geschosswohnbauten auf den privaten Grundstücken im Bereich des Ideenteils des Wettbewerbs erfolgt die Unterbringung von Müll und Fahrrädern grundsätzlich in den dafür vorgesehenen Tiefgaragen. Für den geförderten Wohnungsbau (konkret: Hoffnungshaus-Projekt und städtischer Geschosswohnungsbau) sind oberirdische Nebenanlagen für die Unterbringung von Fahrrädern und Müll vorgesehen.

Die Reihenhäuser erhalten den jeweiligen Hauseingängen direkt zugeordnete Müllboxen sowie zentrale oberirdische Sammelanlagen für Fahrräder (Ausnahme private Grundstücke; hier erfolgt die Unterbringung der Fahrräder ebenfalls in der Tiefgarage). Bei der hochbaulichen Planung der Müllboxen und Fahrradsammelanlagen ist auf eine einheitliche Ausführung und eine gute gestalterische Einbindung zu achten.

Im nordöstlichen Bereich der städtischen Grundstücke wurde eine Fläche (Grundstücksfläche von 32,5 m²) für eine mögliche Trafostation eingeplant. Besagte Fläche ist direkt von der Burdastraße erschlossen und mit einer Heckeneingrünung und in Teilbereichen mit grenzständigen Nebenanlagen des städtischen Geschosswohnungsbaus umfasst.

Die windmühlenartige Bebauung auf dem in Privatbesitz befindlichen Grundstücken (Ideenteil des Wettbewerbs) entspricht dem Wettbewerbsentwurf und wurde lediglich konkretisiert (Nebenanlagen und Wegeführung).

Bereich der Investorenfläche (ehemaliges BSC-Gelände)

Die als Schallschutzriegel konzipierten Gebäude im Osten auf der ehemaligen BSC-Fläche sind als schmale Vierspänner organisiert. Die Wohnungen orientieren sich

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
21.04.2023

Betreff: Städtebaulicher Entwurf für das Areal "Albersbösch Burdastraße – Nord"

überwiegend zur lärmabgewandten Westseite. Nur Nebenräume, wie Bäder und Küchen etc. sind zur Bundesstraße B 33a bzw. B 3/33 hin orientiert. In den Gebäudewischenräumen sind zum Schutz der Freibereiche vor Schallemissionen Verglasungen ab dem 2. Obergeschoss angeordnet. Davor sind zweigeschossige Gemeinschaftsterrassen angedacht, welche durch ihre Begrünung nicht nur die Schallschutzfassaden zum Innenbereich hin kaschieren, sondern auch ein attraktives Angebot für die Hausgemeinschaften darstellen.

Das Konzept der beiden platzbildenden Raumkanten am Hochhaus konnte in der Überarbeitung des Wettbewerbs herausgearbeitet und durch die Drehung des nördlichsten Gebäudes in der Kette entlang des Entwässerungsgrabens, die sich südlich der Privatstraße erstreckt, gestärkt werden: Im westlichen Teil bildet die Burdastraße mit dem baumgesäumten Entwässerungsgraben, der sich in der markanten Linie der bestehenden Pappelreihe nach Norden fortsetzt, eine räumliche Fassung. Im Norden bildet ein Gebäudewinkel die abschließende Raumkante zum künftig öffentlichen zentralen Spielplatz. Am Kreuzungspunkt dieser beiden Linien entsteht ein neuer Platz, der die angrenzenden Wege miteinander verbindet. Durch die beschriebene Stellung der Gebäude entsteht für das Hochhaus ein gefasstes und attraktives Vorfeld. Gleichzeitig wird ein gut auffindbarer Quartierseingang für die neue Bebauung auf dem Investoren-Gelände geschaffen.

Weiter konnte durch die Drehung des Baukörpers südwestlich der Privatstraße ein weiteres Doppelhaus im nördlichen Bereich der Privatstraße ermöglicht werden.

Die innenliegenden dreigeschossigen Doppel- / Reihenhauseinheiten wurden hinsichtlich ihrer Positionierung im weiteren Überarbeitungsprozess angepasst.

In der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurden auch die Standorte der Nebenanlagen für Müll und Fahrräder zugewiesen. Die Nebenanlagen für Müll und Fahrräder sind dezentral den jeweiligen Gebäuden zugeordnet.

Für die freifinanzierten Geschosswohnbauten erfolgt die Unterbringung von Müll und Fahrrädern grundsätzlich in den Tiefgaragen. Für den geförderten Wohnungsbau, dessen Stellplätze oberirdisch geplant sind, ist ein über eine im Zwischenbau gelegene Fahrradrampe / -treppe erschlossener Fahrradkeller vorgesehen. Ebenso ist beim geförderten Wohnungsbau an der Ringstraße ein ebenerdiger, eingeschossiger Müllraum an der südlichen Giebelseite vorgesehen.

Die Reihen / -Doppelhäuser erhalten den jeweiligen Hauseingängen direkt zugeordnete Müllboxen sowie zentrale oberirdische Sammelanlagen für Fahrräder (u.a. entlang der westlich gelegenen Wohnhöfe). Bei der hochbaulichen Planung der Müllboxen und Fahrradsammelanlagen ist auf eine einheitliche Ausführung und eine gute gestalterische Einbindung zu achten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/23

| | | | |
|---|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Bearbeitet von: Zemla, Augustine | Tel. Nr.: 82-2362 | Datum: 21.04.2023 |
|---|-------------------------------------|----------------------|----------------------|

Betreff: Städtebaulicher Entwurf für das Areal "Albersbösch Burdastraße – Nord"

Auch hier wurde nordwestlich der quer verlaufenden Privatstraße auf dem Investorenareal eine Fläche (Grundstücksfläche von 32,5 m²) für eine mögliche Trafostation eingeplant. Besagte Fläche ist direkt von der Privatstraße erschlossen und ist mit einer Heckeneingrünung umfasst.

5.4. Freiraum

Im Zuge der weiteren Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurde die Aussagen zur Freiflächengestaltung (u.a. Flächenbefestigungen für Feuerwehrezufahrten) konkretisiert.

Auf der Investorenfläche fächern sich Reihen aus dreigeschossigen Doppel- und Reihenhäuser zur Burdastraße hin auf. Durch die zu den Reihen- / Doppelhäusern senkrecht stehenden, dem Straßenverlauf der Burdastraße folgenden Geschosswohnungsbauten entstehen keilförmige Wohnhöfe, die den angrenzenden Gebäuden zugeordnete halbprivate Freiräume bilden. Durch eine Abfolge von einheitlich gestalteten kleinen Brücken über den vorhandenen Entwässerungsgraben werden fußläufige Verbindungen zur Burdastraße hergestellt. An der Gebäudereihe im Süden bildet eine Zeile aus begrünten Carports den Abschluss des Quartiers und schirmt die privaten Gärten zum südlich bestehenden Gewerbe hin ab. Gleichzeitig kann durch die Sammelparkierung der Innenbereich des Quartiers autofrei gehalten werden. Die kleinen Wohnhöfe dienen als halbprivate Nachbarschaftstreffe: Holzdecks, Hofbäume, kleine Pavillons, Spielpunkte, Sitzstufen am Graben sind besondere Anziehungspunkte für die Bewohner.

Mit der Überarbeitung ist der ursprünglich geplante öffentliche Spielplatz auf dem städtischen Grundstück entfallen. Der künftige öffentliche Spielplatz mit bspw. Wasserspiel, Sitzplätzen unter Pergolen, Boulespiel u.a. soll nun an einer zentral gelegenen Stelle auf der Investorenfläche realisiert werden und zudem die erforderlichen LBO-Spielflächen des Investorenareals miteinfassen. Grund für diese Anpassung im städtebaulichen Entwurf war die eher dezentrale Randlage des Spielplatzes auf der städtischen Fläche, die sich neben den angrenzenden privaten Stellplatzfläche im Bestand (Ideenteil des Wettbewerbs) befindet. Der Spielplatz befindet sich somit in zentraler Lage innerhalb des städtebaulichen Gesamtgefüges, wodurch u.a. beide Entwicklungsbereiche (städtische und Investorenfläche) miteinander verbunden werden können. Zudem trägt es zur Schaffung einer stärkeren Stadtteilverbindung zwischen den beiden neu entstehenden Quartieren im bestehenden Siedlungsgefüge bei. Auch kann ein zentraler Spielplatz hochwertiger ausgestattet werden als zwei kleinere Anlagen. Die vorhandenen Großbäume an der Burdastraße und die Pappelreihe am Graben bilden dabei eine grüne Einfassung des zentralen Spiel- / Quartiersplatzes. Die Ausgestaltung des Spielplatzes wird dann im weiteren Verfahren unter Beteiligung von Kindern und Jugendlichen geplant. Hier ist dann u.a. die Frage einer Einfriedung des Spielplatzes zu prüfen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
21.04.2023

Betreff: Städtebaulicher Entwurf für das Areal "Albersbösch Burdastraße – Nord"

Zwischen den Baukörpern an der geplanten Schallschutzwand entlang der Bundesstraße B 33a bzw. B 3/33 und den sich zur Burdastraße auffächernden Wohnhöfen entsteht ein geschwungenes urbanes Freiraumband, der sogenannte grüne Anger. Die rautenförmige Grünflächen bieten unterschiedlichste Erholungsmöglichkeiten, wie Spazieren, Ballsport sowie generationenübergreifende Treffen und Picknick im Baumschatten. In der Freiflächengestaltung können mögliche Versickerungsflächen in Form abfallender Rasen- und blütenreicher Wiesenflächen eingebunden werden. Ein Fußweg ermöglicht eine Pkw-freie Anbindung an den zentralen Spielplatz für Kinder aller Altersgruppen. Da der Grünzug mit Ausnahme der Feuerwehrumfahrung für den Pkw-Verkehr nicht zugänglich ist, wird die Wohnqualität der östlichen Gebäude, die rückwärtig dem Lärm der Bundesstraße ausgesetzt sind, wesentlich erhöht.

Neben den vorhandenen Großbäumen im Bereich des künftigen Spiel- / Quartiersplatzes und der bestehenden Pappelreihe im nördlichen Grabenbereich sollen zudem weitere Bestandsbäume entlang der Burdastraße sowie entlang der geplanten Lärmschutzwand im Bereich der vorhandenen Böschung erhalten werden. Weiter ist zur Stärkung der Freiraumqualitäten innerhalb des neuen Wohnquartiers neben einer Stellplatzbegrünung, eine straßen- sowie wegebegleitende Begrünung auch eine Begrünung des grünen Angers vorgesehen.

5.5. Erschließung und Parkierung

Das gesamte Planungsgebiet ist überwiegend frei von Kfz-Verkehr gehalten und umfasst ein äußeres Erschließungsnetz bestehend aus vorhandenen und künftigen öffentlichen Straßen sowie ein inneres vorwiegend privates und Kfz-freies Wegenetz mit halböffentlichem Charakter.

Für die freifinanzierten Geschosswohnbauten erfolgt die Unterbringung von Stellplätzen grundsätzlich in den Tiefgaragen. Für den geförderten Wohnungsbau sind die Stellplätze oberirdisch entlang öffentlicher Straßen geplant.

Für die Reihen / -Doppelhäuser sind teilweise oberirdische Stellplatzsammelanlagen oder eine Unterbringung in Tiefgaragen vorgesehen.

Eine Bebauung auf den privaten Stellplatzflächen nördlich des Hochhauses „Langer Franz“ ist seitens der Eigentümer bisher nicht konkret angedacht, so dass sich an der vorhandenen Situation zunächst nichts ändern wird. Daher ist die Entwurfsidee des Wettbewerbs hier nur als langfristige Entwicklungsoption zu sehen.

Im Einzelnen wird auf die Erschließungskonzeption der beiden Teilbereiche detailliert eingegangen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/23

| | | | |
|---|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Bearbeitet von: Zemla, Augustine | Tel. Nr.: 82-2362 | Datum: 21.04.2023 |
|---|-------------------------------------|----------------------|----------------------|

Betreff: Städtebaulicher Entwurf für das Areal "Albersbösch Burdastraße – Nord"

Bereich der städtischen und privaten Entwicklungsflächen westlich der Burdastraße

Ein dichtes fußläufiges Wegenetz verbindet alle Bereiche innerhalb des Quartiers in alle Richtungen. Zudem werden über eine künftig öffentliche West-Ost-Fußwegeverbindung beide Entwicklungsbereiche über die trennende Burdastraße hinweg miteinander vernetzt. Die Hauseingänge liegen an den Wohnwegen.

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt konsequent von der außenliegenden Burdastraße.

Mit Ausnahme der privaten Grundstücke ist für das ganze Quartier auf dem städtischen Grundstück der Verzicht auf Tiefgaragen und die ebenerdige Unterbringung der Stellplätze geplant.

Die Zufahrt zu den Tiefgaragen der Geschosswohnungen auf den privaten Grundstücken erfolgt ebenso wie die Müllentsorgung der Gebäude von öffentlichen Straßen aus. Ein Wenden des Müllfahrzeugs innerhalb des Quartiers ist nicht erforderlich.

Für den Geschosswohnungsbau auf den städtischen Flächen und Teile der Reihenhausbauung ist östlich der Burdastraße innerhalb des 20 m-Abstandstreifens zur Bundesstraße eine Sammelstellplatzanlage auf der Investorenfläche vorgesehen.

Weiter ist im westlichen Entwicklungsbereich eine weitere Stellplatzsammelanlage für die übrigen Reihenhauszeilen auf dem städtischen Grundstück vorgesehen.

Die Stellplätze für die Gebäude der Hoffnungsträger-Stiftung sind als Senkrechtparker entlang einer privaten Stichstraße parallel zur Senefelder Straße vorgesehen. Besagte Privatstraße soll künftig mit einem Geh- / Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet werden, da diese für die östlich angrenzenden Reihenhauszeilen sowie als Notzufahrt benötigt wird.

Bereich der Investorenfläche (ehemaliges BSC-Gelände)

Eine attraktive Wegeverbindung durch den grünen Anger verbindet alle Bereiche in Nord-Süd-Richtung fußläufig miteinander. Die Hauseingänge liegen an Wohnwegen in den Höfen und sind nach Westen über Fußgängerbrücken an die Burdastraße sowie nach Osten über die offenen Zwischenbereiche der lärmschützenden Wohnbauung an die neue öffentliche Ringstraße angebunden.

Auch hier erfolgt die Erschließung für den Kfz-Verkehr konsequent von der Außenseite des Quartiers. Hierfür wird östlich der Lärmschutzbebauung eine neue an die Burdastraße angebundene öffentliche Ringstraße erstellt, über welche die rückwärtigen Gebäude erschlossen sind. Dieses Erschließungskonzept konnte aus dem Wettbewerb weitgehend unverändert übernommen und in Abstimmung mit den zuständigen Stellen ausgearbeitet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/23

| | | | |
|---|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Bearbeitet von: Zemla, Augustine | Tel. Nr.: 82-2362 | Datum: 21.04.2023 |
|---|-------------------------------------|----------------------|----------------------|

Betreff: Städtebaulicher Entwurf für das Areal "Albersbösch Burdastraße – Nord"

Die im Wettbewerb angedachte Mitbenutzung der Zufahrt der südlich des Plangebiets gelegenen Privatstraße (Penny-Markt, Wohnhaus Burdastraße 4) für das neue Wohnquartier konnte nur teilweise in die Ausarbeitung mit übernommen werden. Die Zufahrt an der Burdastraße erfolgt auf einer Länge von ca. 40 m gemeinsam mit der bestehenden Privatstraße, um den Verkehr auf der Burdastraße nicht durch eine zusätzliche Einfahrt zu beeinträchtigen, danach werden die beiden Straßen aber auf den jeweiligen Grundstücken parallel geführt (siehe Kapitel 4).

In der Ausarbeitung des Entwurfs wurde festgelegt, dass die Ringstraße zukünftig in öffentlicher Hand verbleibt, während die Querung auf Höhe des Spielplatzes als Privatstraße geplant wurde. Aussagen zur Tiefgaragengröße und -zufahrten auf der Investorenfläche wurden konkretisiert. Die Zufahrt zu den Tiefgaragen der Geschosswohnungen erfolgt ebenso wie die Müllentsorgung der Gebäude von öffentlichen Straßen aus. Lediglich die Tiefgaragenzufahrt des mittleren Wohnclusters auf der Investorenfläche befindet sich an der Privatstraße. Es ist kein Wenden des Müllfahrzeugs innerhalb des Quartiers erforderlich.

Im Zuge der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurde auch das Parkierungskonzept konkretisiert: Für den frei finanzierten Geschosswohnungsbau erfolgt die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen. Die Stellplätze für einen Teilbereich der Reihen- / Doppelhäuser und für den sozialen Wohnungsbau werden weitest möglich oberirdisch organisiert: Hierfür sind entlang der Ringstraße Senkrechtparker im Hangbereich vorgesehen. Für die Reihen- / Doppelhäuser bilden diese Stellplätze als Carportzeile den südlichen Abschluss des Quartiers. Weiter ist für die hinzukommende Doppelhaushälfte nördlich der Privatstraße zwei Carportstellplätze an ebendieser Straße angeordnet. Die darüber hinaus notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht, welche eine zusätzliche Außentreppe zur Anbindung der Reihen- / Doppelhäuser über die Wohnhöfe erhalten.

Die Tiefgaragen beinhalten jeweils zwischen 19 und 41 Stellplätze und können als Mittelgaragen organisiert werden, um so mehrere kleinere Bauabschnitte zu ermöglichen. Eine Erweiterung auf Großgaragen ist jedoch auch denkbar und sollte bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs Berücksichtigung finden, um flexibel auf die Ausgestaltung der Bauabschnitte zu bleiben.

5.6. Entwässerungskonzept und Klimaanpassung

Im Zuge des städtebaulichen Entwurfs wurde die Höhenmodellierung des Quartiers weiter ausgearbeitet. Das Gelände wird insgesamt um ca. 80 cm angehoben, um den Abfluss des Regenwassers zu den Säumen zu gewährleisten. Weitere Versickerungsmulden sind im Grünanger geplant. Das Regenwasser wird größtenteils oberflächennah in einem Netz von Gräben, Rinnen und flachen Mulden abgeführt und zurückgehalten. Zudem ist eine Regenwasserrückhaltung über Dachbegrünung, mögliche Regenwassernutzung für Baum- und Grünflächenbewässerung und Tiefgaragendachbegrünung vorgesehen. Auch wird mit wasserdurchlässigen Belägen geplant, um einen hohen Entsiegelungsgrad zu erreichen. Der vorhandene Graben entlang

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/23

| | | | |
|---|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Bearbeitet von: Zemla, Augustine | Tel. Nr.: 82-2362 | Datum: 21.04.2023 |
|---|-------------------------------------|----------------------|----------------------|

Betreff: Städtebaulicher Entwurf für das Areal "Albersbösch Burdastraße – Nord"

der Burdastraße wird teilweise aufgeweitet, naturnah gestaltet und mit Granitquaderreihen aufgewertet. Die Fußwegebrücken als „Eingangstore“ schaffen eine neue Identität des Viertels und tragen zur Stadtteilverbindung bei.

Die in Kapitel 5.4. erläuterte Freiraumqualitäten sollen einen Ausgleich zu der neu hinzukommenden Versiegelung der heute un bebauten Flächen ermöglichen, in dem insbesondere die öffentlichen und halb-öffentlichen Bereiche intensiv begrünt werden. Daneben werden im Bebauungsplan Regelungen zur Dach- und Fassadenbegrünung aufgenommen.

5.7. Abstimmung mit dem Regierungspräsidium als Straßenbaulastträger

Zu Gunsten von mehr Planungs- und Kostensicherheit im Projekt „Albersbösch Burdastraße-Nord“ wurde das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 47.1 Straßenbau Nord im Rahmen einer vorgezogenen frühzeitigen Behördenbeteiligung als einzelne Fachbehörde angehört, um die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses planungssicher fortführen zu können. In den vergangenen drei Jahren fanden zwischen Vertretern des Regierungspräsidiums, der Stadt und des Investors mehrere Abstimmungsgespräche zur Umsetzungsmöglichkeit der Gebietsentwicklung „Albersbösch Burdastraße-Nord“ statt. Gesprächsgegenstände waren die für Bebauungen neben Bundesstraßen generell geltenden gesetzlichen Regelungen sowie das parallel laufende Projekt des Regierungspräsidiums „B 33 Ortsumfahrung Elgersweier“ (Südzubringer) mit den damit verbundenen Auswirkungen auf die Gebietsentwicklung, falls die sogenannte „Nullvariante“ zur Umsetzung käme, also ein durchgehend vierspüriger Ausbau der heutigen B 3/33.

In diesem Zusammenhang wurde die Möglichkeit erörtert, Teile der künftig öffentlichen Erschließungsstraße sowie künftig privater und öffentlicher Stellplätze, die im bestehenden Hangbereich vorgesehen sind, innerhalb des nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gesetzlich vorgeschriebenen 20 m-Abstandsstreifens entlang der Bundesstraße B 33a bzw. B 3/33 unterzubringen. Gerade die Eingriffsmöglichkeiten in den 20 m-Abstandsstreifen war mit dem Regierungspräsidium vor der Endüberarbeitung des städtebaulichen Entwurfs abzustimmen, um die Planungskosten zu reduzieren und mehr Planungssicherheit im weiteren Bebauungsplanverfahren zu haben.

Das Regierungspräsidium hat zwischenzeitlich mitgeteilt, dass ein Ausbau der B 3/33 gemäß der „Nullvariante“ auf Grund der Variantenuntersuchung nicht mehr weiterverfolgt wird. In einem letzten Abstimmungsgespräch am 14.03.2023 wurde nun seitens des Regierungspräsidiums Freiburg, Ref. 47.1 Straßenbau Nord mündlich zugestanden, innerhalb des 20 m-Abstandsstreifens nicht überdachte Stellplätze und öffentliche Erschließungsanlagen vorzusehen. Hochbauliche Anlagen in diesem Bereich sind laut des Straßenbaulastträgers nicht zulässig, aber auch nicht vorgesehen. Somit konnte nun der städtebauliche Entwurf zum Abschluss gebracht werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/23

| | | | |
|---|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Bearbeitet von: Zemla, Augustine | Tel. Nr.: 82-2362 | Datum: 21.04.2023 |
|---|-------------------------------------|----------------------|----------------------|

Betreff: Städtebaulicher Entwurf für das Areal "Albersbösch Burdastraße – Nord"

Im vorliegenden städtebaulichen Entwurf ist die Lage der geplanten Lärmschutzwand auf den bestehenden Fahrbahnrand der Bundesstraße B 33a bzw. B 3/33 ausgelegt. Die weitere Detailplanung zur Lärmschutzwand erfolgt über den Investor durch die beauftragten Fachplaner in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium. In diesem Zusammenhang ist seitens des Regierungspräsidiums noch die genaue Lage der Lärmschutzwand unter Berücksichtigung eines möglichen Knotenausbaus der Bundesstraße B 33a bzw. B 3/33 zu definieren. Die Detailplanung und Endabstimmung hierzu muss vor der förmlichen Offenlage des Bebauungsplanentwurfs (vsl. Ende 2024 / Anfang 2025) erfolgen.

6. Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs

Der städtebauliche Entwurf stellt dar, wie sich das ehemalige BSC-Areal und angrenzende städtische wie auch private Flächen mittel- bis längerfristig entwickeln können. Der Rahmenplan zeigt als sogenanntes „informelles Planungsinstrument“ Entwicklungsmöglichkeiten auf und stellt so eine Leitschnur für künftige Entscheidungen u.a. die Erarbeitung des Bebauungsplans dar. Die abschnittsweise Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs ist für eine sukzessive Realisierung über die nächsten 10 Jahre vorgesehen.

Für die Bebauung auf dem ehemaligen BSC-Gelände ist eine Aufteilung in vier Bauabschnitte vorgesehen (siehe Anlage 2.7). Den jeweiligen Bauabschnitten ist jeweils eine Tiefgarage zugeordnet (Mittelgaragen bis 1.000 m² Nutzfläche gemäß § 1 Abs. 8 Garagenverordnung BW).

In einem ersten Schritt sollen die vier Gebäude an der Bundesstraße erstellt werden. Sie schützen die nachfolgenden Bauabschnitte vor Lärmbelastung. Die geförderten Wohnungen werden voraussichtlich im südöstlichen Teil des Investorengrundstücks angeordnet und als erster Bauabschnitt realisiert. Darauf folgen die inneren Wohnhöfe sowie die Bebauung entlang der Burdastraße.

Für die Entwicklung der städtischen sowie der übrigen Privatflächen sind insgesamt drei Bauabschnitte definiert. Ein Abschnitt umfasst den Bereich der Hoffnungshäuser, ein weiterer Abschnitt die übrigen städtischen Flächen. Eine Bebauung der Privatgrundstücke nördlich der Senefelderstraße (Ideenteil des Wettbewerbs) ist dagegen auf Grund der Eigentumsstruktur als langfristige Option zu sehen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist eine Umsetzung der Wohnbauentwicklung auf dem Investorenareal (ehemaliges BSC-Gelände) frühestens ab 2026 vorgesehen, so dass voraussichtlich bis zum Jahr 2030 mit einer Fertigstellung gerechnet werden kann.

Der zentrale öffentliche Spiel- / Quartiersplatz auf der Investorenfläche soll als öffentliche Maßnahme zeitnah und parallel mit der Entwicklung des Investorengeländes hergestellt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
21.04.2023

Betreff: Städtebaulicher Entwurf für das Areal "Albersbösch Burdastraße – Nord"

Die Umsetzung des Projektes der Hoffnungshaus-Stiftung auf einen Teilbereich der städtischen Flächen könnte bereits früher, d.h. nach bestehender Planreife mit Abschluss der förmlichen Offenlage (frühestens jedoch Ende 2024 / Anfang 2025) erfolgen.

Der Umsetzungszeitraum für die Bebauung auf den übrigen städtischen Flächen ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht festgelegt.

Wie bereits hingewiesen, ist für die an die städtischen Flächen angrenzenden Privatgrundstücke nördlich der Senefelderstraße bislang seitens der Eigentümer keine Bebauung und damit keine Umsetzung des Konzeptes vorgesehen. Diese Grundstücke sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Nr. 164 „Albersbösch Burdastraße-Nord“. Sollte durch die Eigentümerschaft ein gemeinsames Interesse an einer Entwicklung besagter Privatgrundstücke bestehen, bestünde die Möglichkeit, im Zuge der förmlichen Offenlage den aktuellen Zuschnitt des Geltungsbereichs zum neuen Bebauungsplan anzupassen und um diese Flächen zu erweitern.

Der Beschluss über den städtebaulichen Entwurf nimmt keine künftigen 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.

7. Eckpunkte des Vermarktungskonzepts der städtischen Flächen

Die (hoch-)bauliche Entwicklung auf den städtischen Flächen kann auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs erfolgen. Die genauen Grundstücksabgrenzungen sind im Zuge der weiteren Erschließungsplanung auszuarbeiten und zu konkretisieren.

Erste Rahmenbedingungen zur städtischen Gebietsentwicklung wurden bereits im Rahmen der vorliegenden Beschlüsse zum Bebauungsplanaufstellungs- und Wettbewerbsverfahren vorgelegt (siehe DS-Nr. 162/18 und DS-Nr. 115/19).

Vor diesem Hintergrund wurde bereits im Wettbewerbsverfahren ein Teilbereich der städtischen Entwicklungsflächen für das Konzept der Hoffnungshaus-Stiftung als geförderter Geschosswohnungsbau vorgesehen. Hierzu fasste der Gemeinderat im November 2021 einen Beschluss zur Grundstücksveräußerung im Rahmen des Förderprogramms KOWO (Kommunales Wohnraumförderprogramm zur Schaffung öffentlich geförderter Mietwohnungen durch private Bauherren; siehe DS-Nr. 174/21). Im Zuge der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurden die Vertreter der Stiftung intensiv mit einbezogen und die Planungen entsprechend angepasst und konkretisiert (siehe Kapitel 5).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/23

| | | | |
|------------------------------|------------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Zemla, Augustine | 82-2362 | 21.04.2023 |

Betreff: Städtebaulicher Entwurf für das Areal "Albersbösch Burdastraße – Nord"

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat vor, die übrigen städtischen Flächen in Teilen an die städtische Wohnbaugesellschaft zu veräußern und teilweise frei zu vermarkten. Somit könnte durch die Wohnbau Offenburg GmbH bzw. durch die Stadtbau Offenburg GmbH weiterer geförderter Wohnraum geschaffen werden (siehe Anlage 5).

In Abstimmung mit der städtischen Wohnbaugesellschaft könnte nach gegenwärtigen Stand der Geschosswohnungsbau als geförderter Wohnraum umgesetzt werden, sofern die zwei 5er-Reihenhauszeilen südlich der Burdastraße zur freien Vermarktung und Refinanzierung zur Verfügung stünden. Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, die zwei 5er-Reihenhauszeilen zur frei finanzierten Wohnraumschaffung sowie den Geschosswohnungsbau als geförderter Wohnraum an die Wohnbau Offenburg GmbH bzw. an die Stadtbau Offenburg GmbH zu vergeben. Ein separater Beschluss zur Grundstücks- / Konzeptvergabe an die städtischen Wohnbaugesellschaften wird dem Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt.

Für die übrigen drei 3er-Reihenhauszeilen bzw. Baufelder auf den städtischen Flächen wird eine Vermarktung über Konzeptvergaben empfohlen. Die konkreten Rahmenbedingungen und Leitziele zur Grundstücks- / Konzeptvergabe der übrigen städtischen Grundstücke werden noch zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Neben der Erstellung von privaten Reihenhäusern wären innerhalb der vorgesehenen Baufenster auch besondere Formen des Geschosswohnungsbaus (gestapelte Reihenhäuser), etwa durch Baugruppen gut vorstellbar.

8. Weiteres Vorgehen

Der überarbeitete städtebauliche Entwurf soll nun die Grundlage für den künftigen Bebauungsplan Nr. 164 „Albersbösch Burdastraße – Nord“ bilden.

Folgende weitere Verfahrensschritte sind vorgesehen:

- erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB voraussichtlich im 2. HJ 2023
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs unter Berücksichtigung aller öffentlichen Belange (Städtebau, Erschließung, Ver- und Entsorgung, Umwelt und Bodenordnung, Lärmschutz) sowie der Ergebnisse der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung.
- Konkretisierung der Vergabekriterien für die städtischen Grundstücke

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
21.04.2023

Betreff: Städtebaulicher Entwurf für das Areal "Albersbösch Burdastraße – Nord"

- Beschluss zur förmlichen Offenlage (vsl. Ende 2024 / Anfang 2025)
- Satzungsbeschluss

Anlagen:

1. Wettbewerbsentwurf (o.M. | Stand: November 2020)
2. Städtebaulicher Entwurf
 - 2.1. Lageplan (o.M. | Stand: 06.04.2023)
 - 2.2. Lageplan mit Flächenangaben (o.M. | Stand: 06.04.2023)
 - 2.3. Erschließungskonzept (o.M. | Stand: 06.04.2023)
 - 2.4. Schnittansichten (o.M. | Stand: 11.04.2023)
 - 2.5. Übersichtsplan Grundstücke (o.M. | Stand: 11.04.2023)
 - 2.6. Übersichtsplan Flächenzuteilung „öffentlich und privat“ (o.M. | Stand: 11.04.2023)
 - 2.7. Übersichtsplan Bauabschnitte (o.M. | Stand: 11.04.2023)
3. Übersichtsplan zum geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 164 „Albersbösch Burdastraße-Nord“ (M. 1:2500 | Stand: 04.12.2018)
4. Übersichtsplan zum Wettbewerbsgebiet mit Grundstücksaufteilung (M. 1:2500 | Stand: 01.04.2020)
5. Vermarktungskonzept für städtische Flächen (o.M. | Stand: Juni 2023)

Die Fraktionen erhalten den überarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan zusätzlich in Originalgröße.