

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Stadtplanung  
und Baurecht

Bearbeitet von:  
Ebneith, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2560

Datum:  
13.07.2023

1. **Betreff:** Freiraum- und Erschließungskonzept CANVAS+

2. **Beratungsfolge:**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	18.09.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	09.10.2023	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Das Freiraum- und Erschließungskonzept für das Areal des Schlachthofquartiers (CANVAS+) wird als Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals und die Entwurfsplanung beschlossen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Stadtplanung  
und Baurecht

Bearbeitet von:  
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2560

Datum:  
13.07.2023

---

Betreff: Freiraum- und Erschließungskonzept CANVAS+

---

## 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 (Canvas22).

Die Grundlage der Entwicklung bildet der in einem Wettbewerbsverfahren im Jahr 2020 prämierte städtebauliche Entwurf des Freiburger Büros K9 Architekten. Dieses Konzept wurde in den vergangenen Jahren sukzessive fortentwickelt und ausgearbeitet. Der überarbeitete Rahmenplan ist Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 173 „Schlachthofquartier“. Gleichzeitig hat der Gemeinderat im Oktober 2021 Grundsätze für die Vermarktung der einzelnen Bebauungscluster beschlossen (vgl. DS-Nr. 122/21).

Aktuell befindet sich der sog. Cluster 11, der Neubau für die Firma sevDesk, im Nordosten des Quartiers im Rohbau. Die Fertigstellung ist für Anfang 2024 vorgesehen. Unmittelbar angrenzend wird im Cluster 12 der Neubau des Technologieparks Offenburg vorbereitet. Baubeginn ist im Jahr 2024. Weitere Meilensteine in der Entwicklung werden der ebenfalls für 2024 geplante hochbauliche Wettbewerb für den Neubau der Kreativ-Kita (Cluster 3) im Zentrum des Quartiers sowie die in den Jahren 2025/26 anstehende Sanierung und Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude von Schlachthof und ehemaligem Schaltwerk sein.

Parallel zu den Hochbaumaßnahmen werden abschnittsweise auch die öffentlichen Freiflächen und Verkehrsanlagen umgesetzt. Dazu zählen der Bau einer neuen Erschließungsstraße, die Umgestaltung der heutigen Straße Am Unteren Mühlbach zur autofreien Mühlbachpromenade, die Anlage der neuen Campusflächen inmitten des Quartiers sowie der Neubau eines Mobilitätszentrums und Parkhauses (Cluster 15). Die Vorlage stellt die hierfür erarbeiteten aktuellen Planungen dar und skizziert den Zeitplan und die weiteren Verfahrensschritte.

### 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.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Stadtplanung  
und Baurecht

Bearbeitet von:  
Ebneith, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2560

Datum:  
13.07.2023

---

Betreff: Freiraum- und Erschließungskonzept CANVAS+

---

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.

### 3. Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan wurde im Oktober 2021 vom Gemeinderat als Grundlage für die gleichzeitig gefasste Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 173 „Schlachthofquartier“ beschlossen (vgl. DS-Nr. 122/21). Die Planung ist so tragfähig und flexibel, dass das städtebauliche Grundkonzept bislang nur im Detail angepasst und fortgeschrieben werden musste. Ein wichtiger Meilenstein zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes war der im Jahr 2022 geglückte Erwerb der Flächen der „Fleischereigenossenschaft“ (FGS) an der Wasserstraße. Die FGS wird voraussichtlich Mitte 2024 einen Neubau im Gewerbepark beziehen, so dass dann mit der Freilegung des Grundstücks begonnen werden kann.

Grundsätzlich besteht das städtebauliche Grundkonzept aus folgenden Bausteinen bzw. sog. Clustern (vgl. Übersichtsplan in Anlage 1):

- Cluster 1, 2 – CANVAS 22: Der denkmalgeschützte Kern mit den Gebäuden des ehemaligen Schlachthofs mit Nebengebäuden und dem ehemaligen Schaltwerk bildet das künftige kreative Zentrum mit verschiedenen Gemeinschaftseinrichtungen für das gesamte Quartier sowie einer Jugendkulturstätte. Der aktuelle Umsetzungsstand ist in der Vorlage DS-Nr. 051/23 erläutert.
- Cluster 3 – Kreativ-Kita: Im Zentrum und unmittelbarer Nähe zum Mühlbach entsteht bis zum Jahr 2027 eine neue Kindertagesstätte, deren pädagogisches Konzept den Austausch mit der Kultur- und Kreativwirtschaftsszene suchen wird. Hierfür soll ein Hochbauwettbewerb ausgelobt werden (vgl. DS-Nr. 051/23).
- Cluster 4: Das heute noch von der Tafel genutzte Gebäude im Eigentum der Wohnbau soll in Abhängigkeit von möglichen künftigen Nutzungen und dem potenziellen Sanierungsbedarf erhalten werden. Ein möglicher Abriss würde zwar attraktive Freiflächenpotenziale am Mühlbach erschließen, soll aber im Sinne einer nachhaltigen Nutzung vorhandener Bausubstanz zunächst nicht weiterverfolgt werden.
- Cluster 6: Das denkmalgeschützte Gebäude im Eigentum der Wohnbau an der Wasserstraße flankiert heute wie auch künftig den Haupteingang zum Areal. Die im Erdgeschoss untergebrachte Szenekneipe Stud wird mit ihrer Veranstaltungsstätte weiterhin einen wichtigen Anker im Quartier bilden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Stadtplanung  
und Baurecht

Bearbeitet von:  
Ebneith, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2560

Datum:  
13.07.2023

Betreff: Freiraum- und Erschließungskonzept CANVAS+

- Cluster 5, 7-15: Neben den o.g. Bausteinen stehen mehrere Bebauungscluster zur Verfügung. Diese werden ausschließlich an Unternehmen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft veräußert, um einerseits möglichst hohe Synergieeffekte zu erzielen, andererseits auch um die Entwicklungskosten in Teilen zu refinanzieren. Die hier entstehenden Neubauten sollen hohen Anforderungen an die Nachhaltigkeit genügen. Dies betrifft neben dem Energiekonzept, einer Begrünung von Dächern und Fassaden, insbesondere den Einsatz nachwachsender Rohstoffe i.S. einer ganzheitlichen Lebenszyklusbetrachtung der Gebäude.
  - Cluster 5: Bebauungscluster in prominenter Lage; bislang noch keine konkretisierte Nutzung. Möglicher Umsetzungszeitraum ab 2025ff.
  - Cluster 7, 8, 9, 10: Umsetzung in Abhängigkeit vom Bau der neuen Erschließungsstraße; sukzessive Umsetzung vorauss. ab 2026.
  - Cluster 11: Neubau für die Firma sevDesk als Holzhybridbau; Bezug voraus. Anfang 2024.
  - Cluster 12: Neubau für den Technologiepark Offenburg; Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung als Vollholzgebäude; Bezug voraus. Ende 2025
  - Cluster 13: Bestehendes Gebäude der FGS im Rohbauzustand; Erhalt und Prüfung eines Ausbaus als Ersatzstandort für die Tafel. Möglicher Umsetzungszeitraum ab 2025ff.
  - Cluster 14: Umsetzung in Abhängigkeit vom Bau der neuen Erschließungsstraße; sukzessive Umsetzung vorauss. ab 2026.
  - Cluster 15: Neubau eines Mobilitätszentrums zur Unterbringung der notwendigen KfZ-Stellplätze und ergänzende Mobilitätsangebote für das Areal und die umliegenden Quartiere; Umsetzung in Abhängigkeit vom Bau der neuen Erschließungsstraße vorauss. ab 2026.

## 4. Konzept für die öffentlichen Räume

Im Gegensatz zum städtebaulichen Grundkonzept wurden die Planung für die öffentlichen Räume, insbesondere die öffentlichen Grün- und Freiflächen intensiv weiterentwickelt und vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen, Stichwort Klimawandelanpassung, neu konzipiert. Im Weiteren wird das Ergebnis der gemeinsam mit den Fachplanungsbüros Zink-Ingenieure und freisign-Landschaftsarchitektur in den vergangenen Monaten erarbeitete Planung für die Straßenräume und öffentlichen Freiflächen erläutert.

### 4.1. Erschließungskonzept (vgl. Anlage 2)

Mit der bereits umgesetzten neuen Promenade entlang des Mühlbachs zwischen Hauptstraße und Wasserstraße und dem jüngst sanierten Zwingerpark ist das Gewässer bereits zum Mittelpunkt eines hoch attraktiven Freiraums inmitten der verdichteten Kernstadt geworden. Die Fortführung der Mühlbachpromenade über die Wasserstraße

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Stadtplanung  
und Baurecht

Bearbeitet von:  
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2560

Datum:  
13.07.2023

---

Betreff: Freiraum- und Erschließungskonzept CANVAS+

---

hinweg Richtung Freiburger Straße ist, mit einem aufgeweiteten Gehweg sowie einem getrennt geführten Radweg, ein wichtiger Grundbaustein der Quartiersentwicklung von CANVAS+. Voraussetzung hierfür ist eine Kfz-freie Ausgestaltung der bestehenden Straße Am Unteren Mühlbach. Als Ersatz soll künftig eine neue Erschließungsachse in Verlängerung der Amalie-Tonoli-Straße im Westen des Plangebiets dienen.

Diese neue Haupteinschließung soll die Anbindung der Wasserstraße an die Freiburger Straße gewährleisten. Allerdings wird es hier nur die Möglichkeit einer Ausfahrt Richtung Norden (Einbahnstraße) geben, dagegen keine Zufahrt von der Freiburger Straße Richtung Süden. Langfristig ist vorstellbar, die Zufahrt zur Freiburger Straße ganz aufzugeben und stattdessen im Bereich zwischen den Clustern 10 und 11 eine Wendeanlage für Kfz einzurichten. Damit würden Umfahrvorgänge vermieden und die Freiburger Straße als Hauptachse gestärkt. Diese Lösung ist jedoch abhängig vom Grundstückserwerb mit den nördlichen Anliegern im Unteren Angel bzw. an der Freiburger Straße. Die im Nordwesten des Plangebiets bestehende Andienung für den Lieferverkehr der angrenzenden Einzelhandelsbetriebe an der Freiburger Straße bleibt gewährleistet. Gleichzeitig wird berücksichtigt, dass für die Wohnbebauung im Unteren Angel keine Mehrbelastung entsteht.

Langfristig zu sehen ist auch die Möglichkeit einer alternativen Anbindung zur Freiburger Straße nach Westen über die Grundstücke des benachbarten Lebensmittelmarktes (Aldi). Hierzu steht die Stadt bereits im Austausch. Allerdings wird diese Option eher langfristig im Zuge einer grundsätzlichen Neuentwicklung der dortigen Gewerbe- und Parkplatzflächen zum Tragen kommen. Aktuell liegen hier die Voraussetzungen noch nicht vor.

Das gesamte Quartier wird dadurch vom Kfz-Verkehr umfahren. Innerhalb werden lediglich unvermeidliche Zufahrtsmöglichkeiten für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge bestehen. Auch die zentrale Ost-West-Achse im Zentrum wird voraussichtlich als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und soll nur den Zufahrtsverkehr zum Grundstück der badenova jenseits des Mühlbachs sicherstellen. Über die bestehende Brücke verläuft die einzige Erschließungsmöglichkeit für den dort erforderlichen Lieferverkehr.

Öffentliche Kfz-Stellplätze sollen lediglich entlang der neuen Erschließungsstraße im Westen als Kurzzeitparker angeboten werden. Ansonsten werden ausreichend Stellplätze für Besucher\*innen sowie Beschäftigte im neuen Mobilitätszentrum in verkehrsgünstiger Lage angeboten. Hier sollen weitere Mobilitätsangebote (Car-sharing, Lastenräder etc.) integriert werden, ebenso wie geschützte Radabstellplätze. Weitere Fahrradabstellmöglichkeiten werden dezentral im Quartier eingeplant.

Durch eine neue Fuß- und Radbrücke auf Höhe der Seestraße könnte zudem eine unmittelbare Anbindung des Schlachthofquartiers an die Innenstadt geschaffen werden. Dies ist künftig jedoch vor dem Hintergrund der anstehenden Erneuerung und

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Stadtplanung  
und Baurecht

Bearbeitet von:  
Ebneht, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2560

Datum:  
13.07.2023

Betreff: Freiraum- und Erschließungskonzept CANVAS+

Verbreiterung der südlich an der Wasserstraße gelegenen Mühlbachbrücke nochmals funktional und finanziell zu bewerten.

## 4.2. Freiraum- und Entwässerungskonzept (vgl. Anlage 3)

### Freiraumkonzept

Das Areal des ehemaligen Schlachthofs soll behutsam saniert und die Rahmenbedingungen für einen neuen lebendigen, vielseitigen und kreativen Ort geschaffen werden. Grundprinzip ist ein stark durchgrünter, dicht bepflanzter Freiraum, der den ursprünglichen, gewerblichen Charakter des Areals aufnimmt und weiterentwickelt.

In Bezug auf die Vegetation ist der Entwurf von der vorhandenen vielfältigen und robusten Ruderalvegetation auf Industrieflächen inspiriert. Eine dichte Baummischung aus Pionierarten wie Birken, Zitterpappeln, Weiden, Erlen und Kiefern, werden mit Eichen ergänzt. Ein junger, sich verändernder „Wald“ dient hier als Vorbild. Dies zeigt sich in geringen Baumabständen mit freier Anordnung. Zusammen mit den vorgesehenen Fassadenbegrünungen an den Neubauten wird das Gelände mit maximaler Bepflanzung in Erscheinung treten und möglichst klimaangepasste Räume schaffen.

Der Baumbestand und die vorhandene Grünfläche im Bereich der geplanten Kindertagesstätte (Cluster 3) bleibt weitestgehend erhalten und soll als geschützter Spiel-Hof in das Ensemble von Kita-Neubau und ehem. Schalthaus (Cluster 2) eingebunden werden. Auch am Hauptzugang zum Quartier im Süden bilden die vorhandenen Großbäume das Rückgrat der neuen Freiflächen.

Bei den künftigen Oberflächenbelägen dient der Bestand als Referenz. So sind zum Beispiel die heutigen Beläge uneinheitlich und sollen diesen Charakter als Belags-Patchwork auch beibehalten. Es wird der sogenannte CANVAS-Belag, bestehend aus recycelten Materialien wie Natursteinpflaster und gebrauchten Betonplatten in verschiedenen Formaten entstehen und dem Quartier auch in den Oberflächen ein besonderes Erscheinungsbild geben. Flächen aus wassergebundener Wegedecke ergänzen den Belags-Patchwork. Erhalten werden, wo möglich, Asphaltflächen, Grünflächen sowie der Baumbestand im Süden und im Bereich der künftigen Kita. Andere Beläge, wie Betonpflaster, werden entnommen und Flächen für Vegetation und Regenwasserversickerung vorgesehen beziehungsweise mit dem CANVAS-Belag belegt. Stahl, in Form von Belagsabschlüssen, Treppen und Stegen, wird nicht nur wegen seines hohen Recyclingwerts verwendet, sondern auch um den industriellen, rauen Charakter zu verstärken.

Offene Bereiche mit Wiesenansaat dienen der Regenwasserversickerung, ebenso wie die kleinen Plätze als Aufenthaltsorte für die neuen Nutzer\*innen, auf denen auch temporäre Veranstaltungen und Nutzungen zur individuellen Aneignung mög-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Stadtplanung  
und Baurecht

Bearbeitet von:  
Ebneith, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2560

Datum:  
13.07.2023

---

Betreff: Freiraum- und Erschließungskonzept CANVAS+

---

lich und willkommen sind. Flächen für Urban Gardening werden gleichfalls auch weiterhin zur Verfügung stehen, insb. im Umfeld des künftigen Atelierhauses im ehemaligen Schaltwerk. Die Ausstattungselemente wie Picknicktische, Sitzbänke und Hocker sowie Fahrradbügel in orangenen Farbtönen entsprechen der Corporate Identity des Canvas-Areals und stärken somit die Identität des Ortes.

Die Mühlbachpromenade soll durch einen grünen, mit robusten Stauden und Kleinst-räuchern, bepflanzten Streifen in Rad- und Fußweg gegliedert werden. Auch hier kann im Bereich des künftigen Fußwegs der bestehende Gehweg in weiten Teilen erhalten bleiben, um somit auch Ressourcen und Kosten zu sparen. Um diesen zu verbreitern wird ein neuer Streifen aus wassergebundener Wegedecke hinzugefügt. Für den Radweg sorgt ein neuer Asphaltbelag für einen durchgängigen Belag, der den Anforderungen an eine schnelle und bequem zu befahrende Radwegeachse erfüllt.

Die mit vielen Bäumen bestandene Uferböschung bleibt im Wesentlichen unverändert erhalten. Aufgrund der recht steilen Böschung, der darunter verlaufenden Hauptabwasserleitung und der funktionalen Anforderungen als breiter Radweg sind hier Eingriffe auch kaum möglich. Punktuell soll der direkte Bezug zum Wasser mit drei Mühlbachbalkonen hergestellt werden. Eine Stahlkonstruktion aus Stahlgitter bietet nicht nur einen Ausblick auf den Kanal und die Umgebung, sondern auch Rückzugs- und Aufenthaltsmöglichkeiten mit Sitzbänken.

Alle Freiräume im Quartier werden öffentlich sein. Das ist die Grundvoraussetzung, damit sich ein lebendiger, vielfältig und für alle nutzbarer Campus entwickeln kann. Die einzelnen Bebauungscluster stehen dementsprechend auf Grundstücken, die ihrer jeweiligen Gebäudegrundfläche entsprechen zusätzlich eines 0,8 m tiefen Abstandsstreifens um die jeweiligen Gebäude. Dieser soll einerseits den Übergang von öffentlichem zu privatem Raum definieren, funktional aber vor allem für die erforderliche Begrünung von Fassaden den notwendigen Bodenanschluss für die Pflanzen gewährleisten.

## Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Gebietes muss gemäß Wasserhaushaltsgesetz grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Eine Ausnahme bilden hierbei lediglich die Bestandsgebäude an der Wasserstraße, welche weiterhin im Mischsystem entwässert werden.

Für das anfallende Regenwasser sind die Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung und wassersensitiven Stadtentwicklung zu beachten. Im Vordergrund stehen dabei der weitgehende Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, eine Minimierung der Auswirkungen von Starkregenereignissen auf Bewohner und Unterlieger, eine Einbindung des Elements Wasser in die Umgebung und das Be-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Stadtplanung  
und Baurecht

Bearbeitet von:  
Ebneith, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2560

Datum:  
13.07.2023

---

Betreff: Freiraum- und Erschließungskonzept CANVAS+

---

wusstsein der Bürger sowie eine Verbesserung des örtlichen Kleinklimas. Demzufolge ist eine weitgehende Versickerung des oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers anzustreben.

Auf den künftigen städtischen Freiflächen soll das Niederschlagswasser oberirdisch gesammelt und in mehrere, innerhalb der Freianlagen verteilte Versickerungsmulden eingeleitet werden. Diese sind als Gestaltungselement in der Freianlagenplanung integriert. Eine geeignete Bepflanzung dieser Versickerungsmulden ist möglich. Dieses System soll so weit als möglich auch für die Entwässerung der neuen Erschließungsstraße zum Einsatz kommen.

Auf Flächen, auf denen eine Versickerung z.B. aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich ist, dies betrifft insbesondere die privaten Bebauungscluster, ist die Menge des anfallenden Regenwassers durch Dach- und/ oder Fassadenbegrünung oder sonstige geeignete Maßnahmen zu reduzieren. Die darüberhinausgehenden Regenabflüsse dieser Flächen sind in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten.

Als Vorfluter für die Ableitung des nicht versickerten Regenwassers dient der Mühlbachkanal. Um die Auswirkungen auf die Unterlieger gering zu halten, wird das Regenwasser zukünftig hier nur gedrosselt eingeleitet und bei stärkeren Niederschlagsereignissen zwischengespeichert. Das erforderliche Speichervolumen wird als unterirdischer Stauraumkanal neu bereitgestellt.

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt im Gebiet durch ein neu geplantes Kanalnetz, welches für alle Gebäude eine Anschlussmöglichkeit bereitstellt. Das anfallende Schmutzwasser wird zur Ableitung in die Kläranlage in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Wasserstraße sowie in den Straßen Am Unteren Mühlbach bzw. der künftigen Mühlbachpromenade sowie in die Straße Im Unteren Angel eingeleitet werden.

Den Aspekten der Überflutungssicherheit und des Hochwasserschutzes wird durch eine geeignete Anordnung und Gestaltung von Freianlagen und Verkehrsflächen sowie durch Geländeanpassungen Rechnung getragen. Zudem werden in den Bauvorschriften zum Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Gebäude vor Überflutung der Erdgeschosse aufgenommen.

## 5. Finanzierung und Zeitplan

### Finanzierung

Die Entwicklung von CANVAS+ wird mit Hilfe der Städtebauförderung im Rahmen des Sanierungsgebietes Bahnhof-Schlachthof umgesetzt. Im Rahmen des Doppelhaushaltes 2024/25 sollen die bisherigen Planansätze auf Basis der aktuellen Kos-



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Stadtplanung  
und Baurecht

Bearbeitet von:  
Ebneith, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2560

Datum:  
13.07.2023

---

Betreff: Freiraum- und Erschließungskonzept CANVAS+

---

tenschätzungen aktualisiert werden. Zur Refinanzierung der Kosten für die Herrichtung des Geländes, die Anlage der öffentlichen Freiräume sowie den Bau der neuen Erschließungsstraße dienen auch Teile der Verkaufserlöse aus den für eine Veräußerung vorgesehenen Bebauungsclustern. Im Rahmen der für das 1. Halbjahr 2024 vorgesehenen Baubeschlüsse werden die jeweiligen Kosten detailliert aufgeschlüsselt.

## Zeitplan

Das künftige Kultur- und Kreativwirtschaftsquartier wird in unterschiedlichen Bausteinen parallel entwickelt. Bis zum Ende der Laufzeit des Sanierungsgebietes Bahnhof-Schlachthof im Jahr 2028 sollen in jedem Fall alle öffentlichen, zuschussfähigen Baumaßnahmen umgesetzt sein.

Dem im Nordwesten bereits angestoßene Bau des Clusters 11 wird in den nächsten beiden Jahren der Neubau des Technologierparks folgen sowie zeitlich versetzt die neue Kreativ-Kita mit dem Umbau des ehemaligen Schaltwerks zum Atelierhaus bis zum Jahr 2026. Die Sanierung des Hauptgebäudes des ehemaligen Schlachthofs ist bis 2027 geplant, ggf. ist hier auch eine abschnittsweise Nutzungsaufnahme vorab möglich.

Die Entwicklung aller weiteren Cluster, insbesondere im Westen des Quartiers ist von der Neuordnung der Erschließung, d.h. dem Bau der neuen Straße im Westen abhängig. Auch das dort angeordnete Parkhaus als Mobilitätszentrum kann erst nach Herstellung der neuen Erschließung in Betrieb genommen werden. Voraussetzung hierfür ist die Freilegung des Geländes von den Bestandsbauten der FGS. Dies ist voraussichtlich ab Ende 2024 möglich.

Die öffentlichen Campusflächen sollen sukzessive mit der Bebauung der einzelnen Cluster abschnittsweise hergestellt werden. Letztlich ist aber auch hier erst nach dem Bau des neuen Erschließungssystems und der Erstellung des Mobilitätszentrums die weitgehende Fertigstellung sinnvoll, spätestens jedoch bis zum Ende des Sanierungsgebietes. Die dann ggf. noch nicht bebauten Cluster im Westen können dann auch unabhängig in den Folgejahren errichtet werden und das Quartier vervollständigen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Stadtplanung  
und Baurecht

Bearbeitet von:  
Ebneht, Daniel

Tel. Nr.:  
82-2560

Datum:  
13.07.2023

---

Betreff: Freiraum- und Erschließungskonzept CANVAS+

---

## **Anlagen:**

Anlage 1 – Übersichtsplan

Anlage 2 – Erschließungskonzept

Anlage 3 – Freiraumkonzept, Gesamtplan

Anlage 4 – Freiraumkonzept, Details