

STADT OFFENBURG

Rahmenplan Albersbösch

21. Oktober 2011



Gefördert und begleitet durch das
Ministerium für
Umwelt, Naturschutz und Verkehr

LEHEN drei

Freie Architekten und Stadtplaner SRL BDA

Feketics . Schuster . GbR

Stuttgart



Baden-Württemberg
UMWELTMINISTERIUM

Inhalt:

Einleitung

Anlass

Aufgaben und Ziele des Rahmenplans Albersbösch

Aufbau und Gliederung des Rahmenplans

1 Analyse und Bewertung

1.1 Der Stadtteil Albersbösch

1.1.1 Lage im Stadtgebiet

1.1.2 Siedlungsentwicklung

1.1.3 Städtebauliche Struktur

1.1.4 Einwohnerentwicklung

1.1.5 Lärmimmissionen und Altlasten

1.2 Defizite und Chancen

1.2.1 Bebauungsstruktur

1.2.2 Erschließung und Verkehr

1.2.4 Öffentlicher Raum

1.2.5 Frei- und Grünräume

1.2.6 Infrastruktur

2 Bürgerbeteiligungsprozess

2.1 Inhalte und Ziele der Bürgerbeteiligung

2.2 Durchführung der Bürgerbeteiligung

2.3 Dokumentation der Bürgerbeteiligungsverfahren

2.3.1 Bürgerveranstaltung am 25.05.2011

2.3.2 Bürgerveranstaltung am 22.09.2011

2.4 Anregungen aus dem Beteiligungsprozess

3 Planungs- und Entwicklungsziele des Rahmenplans

3.1 Leitziele

3.2 Bedarfsorientierte Umsetzung in Entwicklungsstufen

3.3 Weitere Entwicklungsstufen

4 Maßnahmenkatalog

4.1 Bauliche Entwicklung (Bebauungsstruktur)

4.1.1 Neue Wohnangebote

4.1.2 Nachverdichtung und Neustrukturierung im Bestand

4.1.3 Ertüchtigung der Bestandsbauten

4.2 Erschließung, Verkehr und öffentlicher Raum

4.2.1 Verkehrsberuhigung

4.2.2 Private Parkierung

- 4.2.3 Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum
- 4.2.4 Stadträumliche Schwerpunkte und Identitätsbildung
- 4.2.5 Vernetzung mit den angrenzenden Stadtteilen und der Innenstadt

4.3 Frei- und Grünräume

- 4.3.1 Spielplätze
- 4.3.2 Freizeit- und Sportflächen
- 4.3.3 Öffentliche Grünräume und straßenbegleitendes Grün
- 4.3.4 Private Freibereiche

4.4 Öffentliche und private Infrastruktur

- 4.4.1 Bestandsertüchtigung
- 4.4.2 Ergänzende Angebote

4.5 Lärmschutz

- 4.5.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen
- 4.5.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

4.6 Maßnahmen im Zuge weiterer Entwicklungsstufen

- 4.6.1 Bauliche Entwicklung (Bebauungsstruktur)
- 4.6.2 Erschließung, Verkehr und öffentlicher Raum
- 4.6.3 Frei- und Grünräume

5 Entwicklungsstufen

- 5.1 Grundsätze der stufenweisen Umsetzung
- 5.2 Entwicklungsstufe I
- 5.3 Entwicklungsstufe II
- 5.4 Entwicklungsstufe III
- 5.5 Weitere Entwicklungsmöglichkeiten (Stufe IV)

6 Unterlagen

- 6.1 Präsentation zur ersten Bürgerveranstaltung am 25.05.2011
- 6.2 Abwägung zur ersten Bürgerveranstaltung
- 6.3 Präsentation zur zweiten Bürgerveranstaltung am 22.09.2011
- 6.4 Abwägung zur zweiten Bürgerveranstaltung
- 6.5 Rahmenplan, Entwicklungsstufe I
- 6.6 Rahmenplan, Entwicklungsstufe II
- 6.7 Rahmenplan, Entwicklungsstufe III
- 6.8 Rahmenplan, weitere Entwicklungsmöglichkeiten (Stufe IV)

7 Planunterlagen (in gesonderter Anlage)

- Plan 7.1 Bestandsanalyse, Chancen und Defizite
- Plan 7.2 Entwicklungsziele, Maßnahmenübersicht
- Plan 7.3 Lageplan Entwicklungsstufe I (bis 5 Jahre), M 1:1000
- Plan 7.4 Lageplan Entwicklungsstufe II (5-10 Jahre), M 1:1000
- Plan 7.5 Lageplan Entwicklungsstufe III (ab 10 Jahre), M 1:1000
- Plan 7.6 Vertiefung Entwicklungsstufe III

Auftraggeber:

Stadt Offenburg

vertreten durch: Frau Oberbürgermeisterin Edith Schreiner
vertreten durch: Fachbereich 5 – Planen, Hochbau, Umwelt
Technisches Rathaus, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg

Auftragnehmer:

LEHEN drei

Freie Architekten und Stadtplaner SRL BDA
Feketics . Schuster . GbR

Rosenbergstraße 52a
70176 Stuttgart
T: 0711-6409272
E: m.schuster@lehendrei.de
www.lehendrei.de

Bearbeitungszeit:

Januar 2011 bis Oktober 2011

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Matthias Schuster
Freier Architekt und Stadtplaner SRL BDA

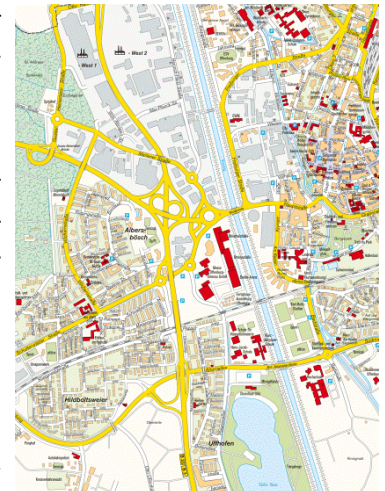
Einleitung

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Offenburg hat im Herbst 2010 beschlossen, für den östlichen Bereich des Stadtteils Albersbösch, der bis Anfang der 1970er Jahre aufgesiedelt wurde, einen Rahmenplan zu erstellen. Das Bearbeitungsgebiet ist definiert durch die Rheintaltrasse der Deutschen Bahn AG im Süden, den Autobahzubringer im Norden (B33a), die Bundesstraße 3/33 im Osten und die Straße Am Stadtwald im Westen. Das Planungsgebiet stellt eine stadtplanerische Einheit dar und gilt als eine der ersten Großwohnsiedlungen im mittelbadischen Raum nach dem Zweiten Weltkrieg. Die westlich angrenzenden Gebiete des Stadtteils sind dagegen wesentlich jünger (Kreuzschlag) und weisen nicht den gleichen strukturellen und planerischen Handlungsbedarf auf. Gleichwohl sind diese sowie die nördlich der B33a liegenden Gewerbestandorte und das südlich der Bahnlinie gelegene Hildboltsweier im Rahmenplan unter den Aspekten der städtebaulichen und stadträumlichen Vernetzung mit einzubeziehen.

Das Bearbeitungsgebiet mit einer Fläche von ca. 64 ha entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans von 1978 mit letzter Änderung vom 24.11.2003. Gem. Flächennutzungsplan (rechtskräftig am 29.11.2009) dient der Stadtteil überwiegend der Wohnnutzung mit einer Nettobaulandreserve von ca. 2,3ha.

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan werden die kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungspotenziale ermittelt und die planerischen Ziele für eine dauerhafte Qualitätssicherung des Stadtteils aufgezeigt. Dabei bilden die Erfordernisse zur Innenentwicklung, zur Berücksichtigung der Auswirkungen des demographischen Wandels und zur zeitgemäßen Bestandsentwicklung die wesentlichen Planungsparameter.

Die Erarbeitung des Rahmenplans wird durch das Förderprogramm „Flächen gewinnen“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg gefördert.



Anlass

Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung eines Rahmenplans sind die notwendigen Maßnahmen der Wohnbaugenossenschaft GemiBau zur Entwicklung und zeitgemäßen Ergänzung ihres Bestands und der strukturelle Entwicklungsbedarf der Kirchengemeinden im Stadtteil.

Viele Gebäude in Albersbösch weisen heute nicht nur einen erheblichen baulichen und energetischen Sanierungsbedarf auf, sondern entsprechen in ihren Wohnungszuschnitten, technischen Ausstattungen und Freiraumbeständen nicht mehr den Anforderungen der Bewohner und zukünftigen Nutzer. Während die bereits durchgeführten Bestandssanierungen für einzelne Geschosswohnbauten ausreichend sind, besteht in Teilgebieten ein umfassender Neuordnungsbedarf. Die damit verbundenen, teilweise weitrei-

chenden Veränderungen sollen in ein gesamtheitliches und langfristig orientiertes Entwicklungskonzept eingebunden werden.

Mit Blick auf eine nachhaltige und dauerhafte Sicherung des Stadtteils Albersbösch als attraktiven Wohnstandort an der Schnittstelle zwischen Innenstadt und Landschaftsraum sind im weiteren erhebliche Mängel in der Qualität der öffentlichen Räume, der internen und externen Wegevernetzungen, des öffentlichen Freiflächenangebots (Kinderspielplätze, etc.) und bei identitätsstiftenden Stdträumen festzustellen.

Im Sinne des rechtskräftigen Flächennutzungsplans und gemäß den Vorgaben einer ressourcenschonenden Stadtentwicklung sollen die im Stadtteil vorhandenen Baulandreserven mittel- bis langfristig aktiviert werden, um dem steigenden Flächenbedarf gerecht zu werden und neue stadtnahe Wohnungsangebote vor allem für Familien und ältere Menschen zu ermöglichen. Dies sichert eine dauerhaft ausgewogene Bewohnerstruktur und erhöht die Attraktivität des Stadtteils.

Aufgaben und Ziele des Rahmenplans Albersbösch

Die anstehenden baulichen Veränderungsmaßnahmen in wesentlichen Bereichen des Geltungsbereichs im Stadtteil Albersbösch erfordern eine Fortschreibung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Darüber hinaus bedarf es einer langfristigen Überprüfung und Neuausrichtung der städtebaulichen Planungsgrundsätze aus den frühen 50er Jahren des 20. Jahrhunderts, um den Stadtteil nachhaltig zu erneuern, den Anforderungen zeitgemäßer Stadtentwicklung gerecht zu werden und die Lebensqualität im Stadtteil langfristig zu sichern. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer gesamtheitlichen Überprüfung der Bestandssituation mit dem Ziel, Grundsätze und Planungskonzepte für eine vorausschauende Stadtentwicklungsplanung zu erarbeiten. Im Rahmenplan werden die kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsziele zusammengefasst und aufeinander abgestimmt dargestellt und erläutert.

Die Beteiligung der Bürgerschaft stellt einen wesentlichen Aspekt nachhaltiger Stadtentwicklung dar. Daher wird die Planung durch Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung begleitet. Deren Ergebnisse fließen in den Planungsprozess sowie die Abwägungen mit ein. Der Beteiligungsprozess erfolgt auf allen Stufen öffentlich.

Als informelles Planungsinstrument dient der Rahmenplan den politischen Gremien und der Stadtverwaltung als Leitfaden für die jeweils zu konkretisierenden Planungsaufgaben. Damit sind sowohl die Weiterentwicklung der verbindlichen Bauleitplanung in bedarfsgerechten Schritten, als auch die Realisierung von Einzelmaßnahmen in ein Gesamtkonzept eingebunden, das auf breitem politischem und gesellschaftlichem Konsens beruht.

Aufbau und Gliederung des Rahmenplans

Der Rahmenplan besteht aus fünf Bausteinen:

- Bestandsanalyse
- Bürgerschaftliche Beteiligung
- Städtebaulicher Entwurf
- Maßnahmenkatalog
- Gliederung der Maßnahmen in Entwicklungsstufen

Die Bausteine Bestandsanalyse, Bürgerschaftliche Beteiligung und Maßnahmenkatalog sind jeweils in fünf Themenbereiche gegliedert, sodass eine durchgängige Vergleichbarkeit gegeben ist. Im Städtebaulichen Entwurf und in der Gliederung der Entwicklungsstufen erfolgen die städtebauliche und gestalterische Umsetzung der Maßnahmen sowie deren Einordnung in eine zeitliche Entwicklungsschiene.

Die Themenbereiche sind:

- Bauliche Entwicklung (Bebauungsstruktur)
- Erschließung, Verkehr und öffentlicher Raum
- Frei- und Grünräume
- Öffentliche und private Infrastruktur
- Lärmschutz



1 Analyse und Bewertung

1.1 Der Stadtteil Albersbösch zwischen Messe und Stadtwald

1.1.1 Lage im Stadtgebiet

Das Bearbeitungsgebiet des Stadtteils Albersbösch wird im Osten und Norden durch die Bundesstraße 3 (33) und dem Autobahnezubringer (B 33A) begrenzt. Im Süden trennt die zweispurige Bahntrasse der Deutschen Bahn AG den Stadtteil vom angrenzenden Stadtteil Hildboltsweiler. Im Westen grenzen der Stadtwald sowie die in den 1990er Jahren erfolgte Erweiterung des Stadtteils (Kreuzschlag) an. Die Altstadt von Offenburg liegt etwa ein Kilometer östlich jenseits der angrenzenden Gewerbegebiete, des Messegebiets und der Kinzig. Trotz der verkehrlichen Barrieren ist der Stadtteil auch für Fußgänger und Radfahrer relativ gut an die Innenstadt angebunden. Defizite bestehen dagegen durch mangelnde barriere- und radfahrerfreundliche Querungsmöglichkeiten entlang der Bahnstrecke.



1.1.2 Siedlungsentwicklung¹

Bereits kurz nach dem Zweiten Weltkrieg begann die Stadt Offenburg in der Folge des erheblichen Wohnungsnotstands mit der Planung neuer Stadterweiterungen westlich der Kinzig. Ab 1953 wurde das Gebiet zwischen der Eisenbahntrasse und der Schutterwälder Straße (Albersbösch-Süd) aufgesiedelt. Bis ca. 1958 entstanden 140 Reihenhäuser, Geschosswohnbauten sowie die „Burda-Siedlung“ nördlich der Schutterwälder Straße. Bereits während des weiteren Ausbaus der südlichen Siedlung (Rabenplatz, Eichendorff-Schule) wurden die Erschließungsmaßnahmen für Flächen nördlich der Schutterwälder Straße durchgeführt. Nachdem das ehemalige Überschwemmungsgebiet am Stadtwald durch die Ertüchtigung der Kinzigdämme gesichert werden konnte, erfolgte in der Offenburger Siedlungsentwicklung „der Sprung über die Kinzig“². Auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes, das „...in gelockerter Bauweise, [die] allen genügend Licht, Luft und Lebensraum garantiert.“³ wurden bis 1963 rund 900 Wohnungen in Reihenhäusern, Geschosswohnbauten und drei Hochhäusern (1961) realisiert. Das Wohnungsgemeinde bestand überwiegend aus Mietwohnungen. Neben den Reihenhauseigenheimen wurden auch einige Eigentumswohnungen erstellt, eine für jene Zeit neue Form des Eigentums. Ende der 1960er Jahre war der Stadtteil Albersbösch in seinem heutigen Umfang nahezu fertig gestellt. Nach dem Bau des katholischen Gemeindezentrums „Heilig Geist“ 1973 trat der heutige gültige Bebauungsplan 1978



¹ Bildmaterial aus: www.albersboesch.info, verantwortlich: Herr Uwe Kläger

² Zitat: Badisches Tagblatt vom 06.09.1973, „Vor zwanzig Jahren wurden die ersten Wohnungen in Albersbösch bezogen“

³ Zitat: Offenburger Tagblatt vom 05.04.1962, „Fast 900 Wohnungen für Albersbösch“

in Kraft. Ergänzende Baumaßnahmen, die Entwicklung des westlich angrenzenden Wohngebiets Kreuzschlag und Gewerbeansiedlungen machten bis 2003 jedoch 15 Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich.

1.1.3 Städtebauliche Struktur

Der Stadtteil Albersbösch steht nahezu beispielhaft für die Siedlungsentwicklung der frühen Nachkriegszeit. Der erste Realisierungsabschnitt südlich der Schutterwälder Straße orientiert sich mit seinem locker um einen zentralen Platz bebauten Siedlungskern und den angelagerten kleinteiligen Reihenhauserzeilen an den Siedlungsprinzipien der Vorkriegszeit. Die schmalen Erschließungsstraßen und Hauszugänge sowie die sehr kleinen Grundstücksflächen ermöglichen keine Parkierung direkt an den Häusern. Die öffentlichen Flächen sind auf das notwendige Maß reduziert, die Struktur ist insgesamt sehr kleinteilig.

Das städtebauliche Konzept im nördlichen Abschnitt folgt dagegen den Prämissen der aufgelockerten und gegliederten, aber vor allem dem Prinzip der „autogerechten“ Stadt. Ausgehend von einem großzügig dimensionierten Erschließungssystem liegen die Baufelder mit ihren unterschiedlichen Gebäudetypologien in freier Gruppierung in einer durchgrünten Siedlungsstruktur. Die Geschosswohnbauten in durchgängig viergeschossiger Zeilenbauweise sind den Haupteerschließungsstraßen zugeordnet, während die Reihenhäuser an den Rändern oder in den inneren Bereichen der Siedlung liegen. Eingestreute Wohnhochhäuser setzen vertikale Akzente.

Während der südliche Teil von der Schutterwälder Straße aus über kleine Stichstraßen und schmale Wege erschlossen wird, bilden im nördlichen Teil Wichernstraße und Kolpingstraße eine große Schlaufe mit sehr breiter Fahrbahn, von der die kleineren Erschließungsstraßen abzweigen und so die Baufelder in freier Form gliedern. Die Gebäude sind nach Westen oder Süden orientiert, ohne einen gefassten Straßenraum zu schaffen.

Die Geschossbauten sind um einen halben Etage angehoben und in allen Etagen mit Balkonen versehen. Den Erdgeschosswohnungen sind damit keine privat nutzbaren Freiflächen zugeordnet. Dies unterstützt den offenen, durchgrünten Gesamtcharakter und schafft weite Grünflächen mit großen Baumquartieren. Eine Differenzierung von öffentlichen und privat nutzbaren Räumen wird bewusst zugunsten einer großzügigen Gesamterscheinung vermieden. Private Gartenflächen bleiben den Reihenhäusern vorbehalten.



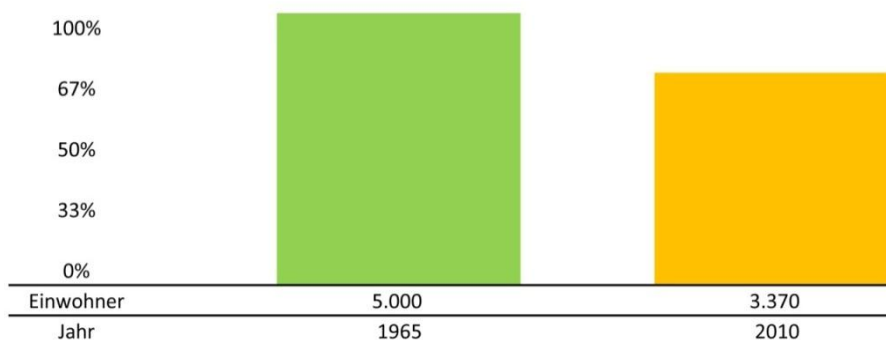
1.1.4 Einwohnerentwicklung

In seiner Bewohnerentwicklung unterliegt der Stadtteil Albersbösch sowohl den typischen Wandlungen der frühen Großwohnsiedlungen der Nachkriegszeit, als auch den allgemeinen demographischen und soziologischen Veränderungen in unserer Gesellschaft. Die weitgehend homogene und ausgewogene Bewohnerstruktur der Anfangsjahre ist noch erlebbar, da viele „Erstbezieher“ bis heute in ihrem Stadtteil leben. In der Verbindung mit der Ansiedlung der Seniorenwohnanlage und dem fehlenden Angebot neuer Wohnungen folgt aber auch ein zunehmendes Durchschnittsalter.

Im Bearbeitungsgebiet sind im Jahr 2010 rund 29% aller Einwohner älter als 65 Jahre. In der Gesamtstadt beträgt diese Quote 20%⁴

Die gesellschaftlichen Entwicklungen nach der deutschen Wiedervereinigung sind erwartungsgemäß auch in Albersbösch spürbar geworden. Da im Bearbeitungsgebiet seit den 1970er Jahren jedoch keine Neubaumaßnahmen erfolgten, blieben die Zuzüge hier auf frei werdende Miet- oder Eigentumsobjekt beschränkt. Das Gesamtgefüge bleibt hier daher nahezu unberührt, soziale Konflikte bleiben im üblichen Rahmen.

Um 1965 lebten im Bearbeitungsgebiet des Stadtteils Albersbösch etwa 5.000 Menschen. Das Einwohnermeldeamt der Stadt Offenburg hat für das Jahr 2010 3.370 Einwohner ermittelt.⁵ Dies entspricht einem Rückgang von etwa 33%, dessen Ursachen vorwiegend in der Eigentumsstruktur (Reihen-eigenheime), den Wohnungsgrößen (vorwiegend 2-3-Zimmerwohnungen) und der demographischen Entwicklung liegen dürfte.



⁴ Quelle: Stadt Offenburg, Einwohnerzahlen 2010

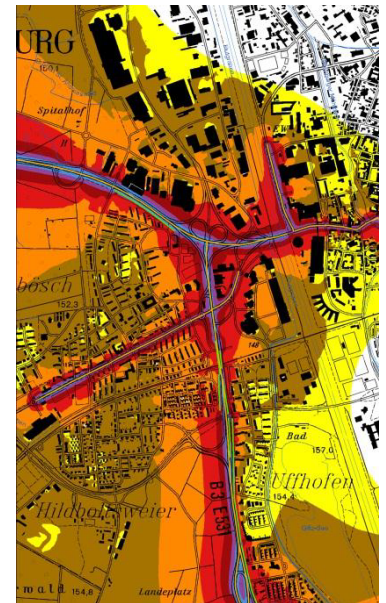
⁵ Quelle: Stadt Offenburg, Einwohnerzahlen 2010

1.1.5 Lärmimmissionen und Altlasten

Lärmimmissionen:

Der Stadtteil unterliegt aufgrund seiner Nähe zu den Bundesstraßen und der Rheintalbahn an den nördlichen, östlichen und südlichen Rändern einer erhöhten Lärmbelastung. Auf der Grundlage der Lärmkartierungen für die Stadt Offenburg aus dem Jahr 2007 wird gem. Lärmaktionsplan 2009 vorgeschlagen, aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bundesstraße 33a und 3/33 sowie entlang der Bahntrasse im Süden vorzusehen. Die bestehenden Wälle im Norden und Osten des Gebiets wären danach zu erhöhen und vor allem im Bereich der Querung der Wichernstraße über die B33a erheblich zu verbessern. Im Zuge der städtebaulichen Weiterentwicklung des Stadtteils mit dem Ziel, einen hochwertigen, attraktiven, lebendigen und stadtnahen Wohnstandort insbesondere für junge Familien und ältere Menschen zu schaffen, nehmen die aktiven Lärmschutzmaßnahmen einen zentralen Stellenwert ein. Im Rahmenplan werden diese qualitativ berücksichtigt.

Auf die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen (bauliche Maßnahmen) soll an dieser Stelle hingewiesen werden. Konkrete Anforderungen sind im Zuge der baulichen Realisierungen und auf der Grundlage der rechtlichen Vorgaben zu definieren.



Lärmaktionsplan 2009
Ausschnitt aus der Lärmkartierung BW,
2007, Straßenlärm 24h
Blatt 7513-NO Offenburg

Blau:	> 75 dB(A)
Violett:	> 70-75 dB(A)
Dunkelrot:	> 65-70 dB(A)
Rot:	> 60-65 dB(A)
Orange:	> 55-60 dB(A)
Braun:	> 50-55 dB(A)
Gelb:	< 50 dB(A)

Verfasser: LUBW, Karlsruhe in Zusammenarbeit mit Accon, Greifenberg

Altlasten:

Im nördlichen Bereich des Stadtwalds und auf der Westseite der nördlichen Wichernstraße sind seit der Ansiedelung Ende der 1950er Jahre Altablagerungen aus Haus- und Gewerbemüll sowie Erdaushub bekannt. Darüber hinaus sind keine umweltschädlichen Einflüsse aus Boden- oder Luftverunreinigungen sowie klimatologische Beeinträchtigungen bekannt.



Stadt Offenburg: Altlastenflächen in
Albersbösch 24.01.2011

1.2 Defizite und Chancen

Das Bearbeitungsgebiet wird bei Ortsbegehungen im Januar und April 2011 aus städtebaulicher Sicht begutachtet und dessen Qualitäten eingeschätzt. Die ergänzenden Abstimmungsgespräche mit den Vertretern der Wohnbaugenossenschaft GemiBau sowie der Kirchengemeinden dienen der Klärung der jeweiligen Belange und möglichen Entwicklungsszenarien. Die Ergebnisse werden in einer Gegenüberstellung von Defiziten und Chancen zusammengefasst. Diese bildet die Grundlagen für Erarbeitung des Maßnahmenkatalogs und deren Gliederung in Entwicklungsstufen.

Die Zusammenstellung der Defizite und Chancen ist nicht abschließend. Parallel zur schrittweisen Umsetzung des Rahmenplans sollten sie kontinuierlich verifiziert werden („Monitoring“), um eine langfristig angelegte Erhaltung des Stadtteils in bedarfsorientierten Stufen zu ermöglichen.

Die nachfolgende Zusammenstellung folgt der konzentriert sich auf Maßnahmenswerpunkte und ist nicht abschließend.

Die Gliederung erfolgt nach folgenden Themenbereichen:

- Bauliche Entwicklung (Bebauungsstruktur)
- Erschließung, Verkehr und öffentlicher Raum
- Frei- und Grünräume
- Öffentliche und private Infrastruktur
- Lärmschutz

1.2.1 Bauliche Entwicklung (Bebauungsstruktur)

1.2.1.1 Defizite

Gebäudebestand der GemiBau, Bereich Wichernstraße-Eichenknick-Am Stadtwald:

- Es sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich
- Wohnungsgrößen und -gemenge sind nicht mehr zeitgemäß
- Technische Ausstattung (Aufzug) entspricht nicht mehr den Bedürfnissen
- Neubau mit umfassender Neustrukturierung notwendig

Katholisches Gemeindezentrum Heilig Geist:

- Kindergarten und Schwesternhaus werden nicht mehr genutzt
- Die Bausubstanz ist nicht wirtschaftlich zu sanieren
- Das Gemeindezentrum im bestehenden Umfang ist für die Gemeindennutzung zu groß
- Neuordnung im Bereich Schwesternhaus und Kindergarten notwendig

Einkaufszentrum an der Heimbürgstraße:

- Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und erfordert eine Neuordnung

- Die Geschäftsstruktur des Einkaufszentrums ist eingeschränkt und weist einen hohen gastronomischen Anteil auf, der bisweilen zu Konflikten mit der Umgebung führt

Kreisverkehr an der Schutterwälder Straße (östlicher Stadtteileingang):

- Die Einzelhandelsnutzungen mit großflächig vorgelagerten Parkierungsflächen erzeugen einen unattraktiven Stadtteilzugang

Garagenbauten am Schloßleibühnd:

- Die abgesenkten Garagenbauten schaffen unübersichtliche Räume
- Die hinterhofartige Situation führt zu einem Qualitätsverlust für die angrenzenden Reihenhäuser

Reihenhausbebauung Albersbösch-Süd:

- Die Bausubstanz ist teilweise stark sanierungsbedürftig
- Die langen Reihenhauszeilen erschweren eine zeitgemäße Ertüchtigung der Bebauung
- Die Orientierung der Bebauung führt zu Beeinträchtigung durch Immissionen von der Schutterwälder Straße her
- Teilweise schaffen private Stellplätze in den Vorgärten im Reichenberg Weg unattraktive öffentliche Räume, damit wenige Aufenthaltsqualitäten vor allem in den Wegeverbindungen in Richtung Hildboltsweier
- Entlang der Trasse der Rheintalstrecke besteht erhöhter Sanierungs- bzw. Neuordnungsbedarf
- Aufgrund der Planungen der Deutschen Bahn AG zum Ausbau der Rheintalstrecke besteht ein erhöhter Gebäudeleerstand
- Die Garagenanlagen verstärken die Trennung zum südlich angrenzenden Stadtteil

Geschosswohnbauten und Garagengebäude allgemein:

- Durch die stark aufgelockerte Gliederung der Geschosswohnbauten entstehen undefinierte Räume, die nicht genutzt werden können
- Die großflächigen Garagenbauten mit ihren Zufahrtsflächen erzeugen unattraktive halböffentliche Bereiche

Bausubstanz allgemein:

- Insbesondere bei den Geschossbauten im Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften ist teilweise erheblicher Sanierungsbedarf festzustellen

Bebauungsstruktur allgemein:

- Die aufgelockerte Bebauung ist in Teilen lückenhaft. Dadurch entstehen nicht definierte und nicht einsehbare Bereiche

1.2.1.2 Chancen

Neubaukonzepte der Wohnbaugenossenschaft GemiBau:

- Die Planungskonzepte ermöglichen eine bauliche Aufwertung des Gebiets, schaffen neue Qualitäten im öffentlichen Raum und verbessern die Quervernetzung mit dem Kreuzschlag

Neustrukturierung des Gemeindezentrums Hl. Geist:

- Eine bauliche Neuordnung verbessert die Zuordnung der Freibereiche, wertet die Heimburgstraße auf und ermöglicht neue Wohnformen

Autohaus an der Kolpingstraße:

- Bei einer Neuordnung des Grundstücks könnte der öffentliche Raum an der Kolpingstraße aufgewertet werden
- Eine Komplettsanierung des Einkaufszentrums und ein Neubau des Autohauses kann eine städtebauliche Aufwertung der Kolpingstraße schaffen

Neues Bauen an der Burdastraße:

- Die Aktivierung der Baulandreserven ermöglicht eine deutliche Aufwertung des Stadtteils durch Reduzierung des Brachflächenanteils, neue Wohnformen und-angebote

Bauliche Nachverdichtungen:

- Ohne den Siedlungscharakter des Stadtteils zu überformen können im gesamten Gebiet Nachverdichtungen in unterschiedlichen Größenordnungen erfolgen, die das Wohnungsangebot ergänzen, undefinierte und uneinsichtige Freiflächen verringern oder eine Verbesserung des Lärmschutzes ermöglichen

1.2.2. Erschließung, Verkehr und öffentlicher Raum

1.2.2.1 Defizite

Geh- und Radwege Unterführungen unter der Rheintalbahn:

- Die sehr engen und steilen Geh- und Radwegeunterführungen am Finckenweg und am Reichenbergerweg stellen keine angemessene und barrierefreie Stadtteilverbindung dar
- Bei einem Ausbau der Rheintalstrecke entsprechend der Variante „A3“ würden Lärmschutzwände mit einer Höhe von fünf bis sechs Metern

über dem Gelände den Stadtteil räumlich, funktional und städtebaulich in unverträglicher Weise zerschneiden

Straßenquerschnitte der Haupteerschließungen:

- Die größtenteils überdimensionierten Straßenquerschnitte folgen den städtebaulichen Prinzipien einer autogerechten Stadt, sind aber nicht fußgänger- und radfahrerfreundlich
- Breite Fahrspuren mit schmalen Geh- und Radwegen zerschneiden die Siedlung und erzeugen geringe Aufenthaltsqualitäten für Fußgänger
- Die Querschnitte führen zu überhöhten Fahrgeschwindigkeiten der Pkw

Querschnitte und Oberflächengestaltung der Erschließungsstraßen:

- Nachträgliche Fahrbahnverengungen mit Pflanztrögen aus Betonelementen wirken provisorisch und behelfsmäßig
- Monoton gehaltene Fahrbahnen, fehlende Differenzierungen der Beläge zwischen öffentlichen Räumen und Privatflächen sowie unattraktive Garagenansammlungen schaffen unattraktive Straßenräume ohne Aufenthaltsqualität
- Die Oberflächen sind teilweise in sanierungsbedürftigem Zustand

Schutterwälder Straße:

- Die Dimensionierung als Ausfallstraße mit beidseits begleitenden Erschließungsstraßen verstärken die Trennungswirkung zwischen den Teilgebieten
- Wenige und unattraktive Fahrbahnquerungen verhindern eine kleinräumliche Vernetzung der Teilgebiete

Östlicher Stadtteilzugang (Kreisverkehr):

- Dimension und Umfeldgestaltung des neu geordneten Kreisverkehrs verstärken den Charakter einer Ausfallstraße. In Verbindung mit den ungegliederten Freibereichen entsteht kein attraktiver Stadteingang
- Die direkte Anbindung von der Bundesstraße 33/3 ist für den Stadtteil selbst funktional nicht zwingend erforderlich und führt zu einem verstärkten Parksuchverkehr innerhalb des Stadtteils zu Messezeiten

1.2.2.2 Chancen

Geh- und Radwegeunterführungen unter der Rheintalbahn:

- Durch eine neue Unterführung in der Verlängerung des Drosselwegs würden die Vernetzung der Stadtteile und die städtebauliche Einbin-

derung des Rabenplatzes, der Eichendorffschule und der Wichernstraße verbessert

- Bei der Realisierung eines Güterzugtunnels können lange unterirdische Querungswege ohne soziale Kontrolle vermieden werden

Einbindung der Bahnstrecke in den Stadtteil:

- Bei einem Bahnausbau als westlich um die Stadt geführten Güterzugtunnel und einer Verlagerung des Güterverkehrs aus der Stadt heraus kann ein wirksamer und städtebaulich verträglicher Lärmschutz mit Lärmschutzwandhöhen von ein bis zwei Metern ohne Trennwirkung errichtet werden

Straßenquerschnitte und Oberflächengestaltung:

- Durch eine Neuordnung der Straßenprofile können großzügige Gehwege geschaffen werden
- Straßenbegleitende Bäume werten den Straßenraum auf und schaffen Vorbereiche für die Reihenhausbauungen
- Eine großzügige Querung der Schutterwälder Straße an der Einmündung Wichernstraße verbessert die Quartiersvernetzung und die Zugänglichkeit der Eichendorff-Schule
- Gegliederte und maßstäblich eingeordnete „Parkplatzpakete“ ermöglichen maßvoll dimensionierte Straßenräume

Platz- und Raumbildung:

- Im Bereich Wichernstraße / ev. Kirche sowie Kolpingstraße / kath. Kirche können attraktive Plätze geschaffen werden, die deren zentrale Funktion für den Stadtteil fördern

1.2.3 Frei- und Grünräume

1.2.3.1 Defizite

Spielplätze:

- Die beiden vorhandenen Spielplätze südlich der Schutterwälder Straße sind wenig attraktiv, es fehlt an Spielmöglichkeiten für Jugendliche (z.B. Bolzplatz)
- Der Spielplatz in der Berliner Straße ist nicht kindgerecht und stark sanierungsbedürftig. Die mangelnde Nutzung und die Nähe zum Einkaufszentrum machen ihn zu einem schwer kontrollierbaren Treffpunkt von Jugendlichen. Dadurch entstehende Beschädigungen und Verunreinigungen führen zu einer weiteren Verschlechterung

- Die beiden Spielplätze Im südlichen Stadtteil bieten ein geringes Angebot

Freibereiche:

- Die großzügigen privaten Freibereiche um die Geschosswohnbauten sind für die Anlieger kaum nutzbar, da meist keine direkte Anbindung aus den Wohnungen bestehen und private Nutzungen nicht zulässig sind
- Es gibt keine öffentlichen Freibereiche mit Aufenthaltsqualität für Jugendliche und Erwachsene

1.2.3.2 Chancen

Spielplätze:

- Die bestehenden Spielplätze können durch ergänzende Angebote (z.B. Seniorenspielen, Themenspielplätze) und eine attraktive Gestaltung aufgewertet und neu belebt werden

Freibereiche:

- Im Stadtwald könnten weitere Freizeitangebote für Jugendliche in unmittelbarer Nähe zum Jugendtreff Wichernhügel entstehen
- Der Eingangsbereich der Schule kann als attraktiv gestalteter Raum den Rabenplatz nach Westen erweitern und neue Nutzungsangebote schaffen
- Im Zuge einer Aufsiedlung der Brachflächen an der Burdastraße sind öffentliche Freiflächen möglich
- Das Burda-Sportgelände kann in das Freiflächenkonzept für den Stadtteil eingebunden werden. Damit wären eine Aufwertung dieser Sportflächen und eine verbesserte Abgrenzung zur Bundesstraße möglich

1.2.4 öffentliche und private Infrastruktur

1.2.4.1 Defizite

- Die bestehenden kleinflächigen Gewerbenutzungen stehen teilweise leer und sind sanierungsbedürftig

1.2.4.2 Chancen

- Durch eine stadträumliche und gestalterische Aufwertung der zentralen Bereiche an der evangelischen Kirche und am kath. Gemeindezentrum können neue kleinflächige Nutzungen angesiedelt werden
- Der Rabenplatz wird durch eine neu gestaltete Querung der Schutterwälder Straße besser in den Stadtteil eingewoben
- Mit der Neugestaltung des Einkaufszentrums werden zusätzliche und attraktive Flächen für kleinteiliges Gewerbe möglich. Die bestehenden Einrichtungen würden aufgewertet
- Mit einem Neubau des Autohauses an der Kolpingstraße wird das Umfeld aufgewertet
- Neue Wohnformen und eine Aufsiedlung der bestehenden Brachflächen verbessern die Wirtschaftlichkeit der Standorte

1.2.5 Lärmschutz

1.2.5.1 Defizite

Bahnlärm:

- Der starke Güterverkehr auf der Rheintalbahn führt tags und nachts zu einer sehr starken Lärmbelastung in den angrenzenden Wohngebieten
- Ein viergleisiger Ausbau der Bahnstrecke entsprechend der Variante „A3“ würde zu einem weiteren Anstieg des Güterverkehrs führen. Damit würde sich die Lärmbelastung in einem Umfang erhöhen, der die zulässigen Grenzwerte auch bei unverträglich hohen Lärmschutzwänden von fünf bis sechs Metern Höhe überschreitet

Bundesstraßen:

- Im nördlichen Bereich des Stadtteils ist der Lärmschutz lückenhaft. Daraus folgt eine verstärkte Verlärmung der nördlichen Wohnstandorte
- Im östlichen Bereich laufen die Lärmschutzmaßnahmen zu früh aus und führen zu einer Belastung der östlichen Wohnbereiche
- Die bestehenden Lärmschutzwälle sind unzureichend

1.2.5.2 Chancen

Bahnlärm:

- Ein Bahnausbau als westlich um die Stadt geführter Güterzugtunnel ermöglicht die weitgehende Verlagerung des Güterverkehrs aus dem Stadtteil hinaus
- Die verbleibende Lärmbelastung kann durch stadtverträgliche Maßnahmen (Lärmschutzwände mit einer Höhe von ein bis zwei Metern) eingedämmt werden

Bundesstraßen:

- Durch eine Umsetzung der Maßnahmen gem. Lärmaktionsplan können die Belastungen der nördlichen und östlichen Wohnstandorte reduziert werden

2 Bürgerbeteiligungsprozess

Die Einbindung der Bürgerschaft in den Planungs- und Entwicklungsprozess stellt eine wesentliche Voraussetzung für eine breite Unterstützung der Gesamtvorhaben und deren Umsetzung in schrittweisen Maßnahmen dar. Die Bürgerveranstaltungen haben die Aufgabe, Inhalte und Verfahren, Planungsziele und Entwicklungsstufen transparent und nachvollziehbar zu machen. Sie dienen aber auch der Überprüfung und Ergänzung der Bestandsanalyse sowie der kritischen Begleitung der Planung.

Die Ergebnisse der Beteiligung werden durch die Verwaltung und die Projektbearbeiter eingeschätzt und abgewogen. Sie werden im Textteil des Rahmenplans inhaltlich und photographisch dokumentiert und veröffentlicht. In den Bürgerveranstaltungen werden keine Beschlüsse gefasst, sondern Anregungen aufgenommen, gemeinsam diskutiert und formuliert.

Der Beteiligungsprozess sollte nicht mit der Verabschiedung des Rahmenplans enden, da dessen langfristige Ausrichtung kontinuierliche Beteiligungsprozesse zweckdienlich machen.

2.1 Inhalte und Ziele der Bürgerveranstaltungen

Im Zuge der etwa zehnmonatigen Bearbeitungsphase zur Entwicklung des Rahmenplans für den Stadtteil Albersbösch werden zwei Bürgerveranstaltungen durchgeführt.

In der ersten Veranstaltung werden die Inhalte und Themen des Rahmenplans vorgestellt sowie die Ergebnisse aus der Bestandsuntersuchung präsentiert. Nach einer allgemeinen Fragerunde folgen in moderierten themenbezogenen Arbeitsgruppen Austausch, Kritik und Diskussion.

In der Zusammenfassung werden im Plenum die wesentlichen Themen zusammengefasst und alle Beiträge dokumentiert.

Die zweite Veranstaltung nach Ausarbeitung des Entwurfs zum Rahmenplan dient in erster Linie der Darlegung der Entwicklungsziele, des städtebaulichen Entwurfs mit seinen planerischen und gestalterischen Inhalten und des Abgleichs der Anregungen aus der Bürgerschaft mit der Planung. Analog zur ersten Veranstaltung und dem Aufbau des Rahmenplans folgend ist die Gruppenphase der zweiten Veranstaltung in Themenbereiche gegleitet. Die Ergebnisse werden wiederum zusammengefasst und in Gänze dokumentiert.

2.2 Durchführung der Bürgerbeteiligung

2.2.1 1. Bürgerveranstaltung, 25.05.2011 (Gemeindehaus Hl. Geist)

Moderation: Stadtteil- und Familienzentrum, Frau A. Grage

- 18:00 Begrüßung und Ablauf
- 18:15 Inhalte und Ziele des Rahmenplans | Chancen und Defizite
- 18:45 Verteilung in die Themenbereiche
- 18:50 Themenbereiche
 - a. Neue Wohnangebote (Neubau und Nachverdichtung)
 - b. Verkehr, Vernetzung, Öffentlicher Raum
 - c. Identitätsbildung
 - d. Grün- Freiräume und Freizeit
 - e. GemiBau-Projekt
- 20:00 Zusammenfassung und Vorstellung der Diskussionsergebnisse
(mit Metakarten auf Stellwänden)
- 20:20 Ende der 1. Veranstaltung

2.2.2 2. Bürgerveranstaltung, 22.09.2011 (Stadtteil- und Familienzentrum)

Moderation: Herr Elbert, Offenburg

- 18:00 Begrüßung
- 18:05 Begrüßung, Vorstellung und Ablauf
- 18:15 Vorstellung des Entwurfs zum Rahmenplan
- 18:50 Rückfragen und allgemeine Anmerkungen
- 19:10 Einführung in die Themenbereiche
- 19:15 Arbeit in den Themenbereichen
 - a. Neue Wohnangebote, Senfelderstraße und Umgebung
 - b. Maria-Juchacz-Straße und Umgebung
 - c. Bereich Kirchengemeinde Hl. Geist, Einkaufszentrum, Heimbürgstraße
 - d. Grün- Freiräume und Freizeit
 - e. Verkehr, Vernetzung, Öffentlicher Raum
- 19:55 Vorstellung der Ergebnisse durch Betreuer der Arbeitsgruppen
- 20:20 Allgemeine Diskussion
- 20:45 Zusammenfassung
- 21:00 Weiteres Vorgehen und Verabschiedung

2.3 Dokumentation der Bürgerbeteiligungsverfahren



Die Bewohnerinnen und Bewohner diskutieren in fünf Themenbereichen ihre Vorstellungen zur Zukunft des Stadtteils

2.3.1 Bürgerveranstaltung am 25.05.2011

Zur ersten der beiden vorgesehenen Bürgerveranstaltungen zum Rahmenplan Albersbösch finden sich etwa 70 Bewohnerinnen und Bewohner im katholischen Gemeindezentrum Heilig Geist ein. Nach der Begrüßung durch Baubürgermeister Oliver Martini leitet Frau Angela Grage als Moderatorin den Abend. Zur Einführung erläutert Herr Schuster des mit der Planung beauftragten Büros LEHEN drei die Aufgaben und Ziele des Rahmenplans. Anhand der Ergebnisse aus der ersten Bearbeitungsstufe werden die Chancen und Defizite des Stadtteils an konkreten Beispielen vorgestellt. Sie dienen den Bewohnern als Diskussionsgrundlage für die Gespräche in den fünf Themengruppen.

Die stichwortartigen Anregungen der Bewohner werden wertneutral auf Metakarten festgehalten und nach der etwa einstündigen gruppeninternen Diskussion auf jeweils einer Pinnwand präsentiert.

In der anschließenden Zusammenfassung werden diese durch die Moderatorin Frau Grage nochmals in der großen Runde vorgestellt:



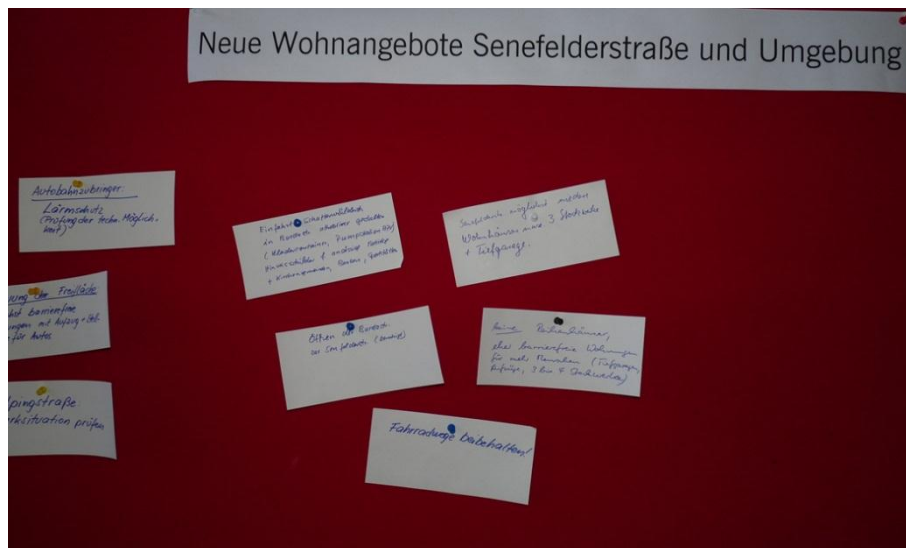
Herr Baubürgermeister Martini erläutert nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens das weitere Vorgehen.

a. Neue Wohnangebote Senefelderstraße und Umgebung

- Kolpingstraße: Parksituation prüfen
- Bebauung der Freifläche: Möglichst barrierefreie Wohnungen mit Aufzug und Stellplätze für Autos
- Autobahnzubringer: Lärmschutz (Prüfung der technischen Möglichkeiten)
- Öffnen der Burdastraße zur Senefelderstraße (beruhigt)
- Senefelderstraße möglichst niedere Wohnhäuser max. 3 Stockwerke und Tiefgarage



- Einfahrt Schutterwälder Straße in Burdastraße attraktiver gestalten (Kleidercontainer, Pump-station AZV) Hinweisschilder für ansässige Betriebe und Kirchengemeinden, Banken, Sportstätten
- keine Reihenhäuser, eher barrierefreie Wohnungen für mehr Menschen (Tiefgaragen, Aufzüge, 3 bis 4 Stockwerke).
- Fahrradwege beibehalten.



b. Bereich Kirchengemeinde Heilig Geist, Einkaufszentrum, Heimburgstraße als zentrale Achse

- Parkplatz am EKZ muss bleiben, sollte aber sauber sein, alle Schlaglöcher sollten gemacht werden
- Parkhaus am Hotel Hubertus
- Die großen privaten Grünflächen sollen bleiben
- Gelände von Schwesternhaus und Kindergarten
- Kann man die beiden Kirchen „näher“ zusammenbringen
- EKZ attraktiver machen
- Verhalten von Jugendlichen ein Problem
- Springbrunnen ist nicht mehr in Betrieb
- Der Innenhof von Heilig Geist (Kolpingstr.) ist unattraktiv und verwildert
- Treffnutzung: Nutzung durch andere Gruppen teilweise problematisch; Altersgruppe jugendgemäß (viele sind schon in dem Alter, in dem sie motorisiert sind, was ist mit den Jüngeren?)
- Wohnbebauung mit Tiefgarage (alte abreißen) hinter Autohaus Schillinger
- Heilig Geist ist nicht barrierefreundlich



- Neues Nutzungskonzept für das Gemeindezentrum Heilig Geist
- Unübersichtliche Ecken des Jugendtreffs (Müll)
- Mülleimer fehlen
- zu geringe Angebote zur Freizeit für Jugendliche
- Es fehlen öffentliche Räume und Treffpunkte
- Barrierefreie und bezahlbarer Wohnraum
- Betreutes und selbständiges Wohnen im Alter
- Wohnen auf dem Einkaufszentrum
- Döner weg
- Einkaufszentrum ist ein „Schandfleck“ weil ungepflegt an einer Ecke
- großer Spielplatz wird abends / nachts von Jugendlichen genutzt
- Umnutzung Schwesternhaus und Kindergarten
- Mehrgenerationenhaus am Schwesternhaus
- Für die Geschäfte sollten Schilder an der Straße genehmigt werden
- Ärztehaus fehlt
- Das Einkaufszentrum ist wichtig – gerade für die Älteren



c. Maria-Juchacz-Straße und Umgebung

- Stellplätze müssen zuerst da sein
- Übergangslösung Stellplätze
- Stellplätze für Roller / Motorräder / Fahrräder.
- Bäder mit Fenster
- Hausmeisterservice
- Wohngruppen ?
- Bänke mit Rückenlehnen im Freibereich
- Fußgängerweg zwischen Stadtwald und Wichernstraße Gestaltung und Beleuchtung
- Maria-Juchacz-Straße im Winter von Schnee räumen
- nicht Schneeräumen zu müssen
- Straßenprofil Maria-Juchacz-Straße neu gestalten
- günstige / bezahlbare Miete
- Barrierefreiheit



d. Grün- und Freiräume, Freizeit

- Grüne Wiesen mit Bäumen auch mal unberührt lassen, ohne Überplanung
- Nicht alles zubauen, Grünflächen so lassen, toll, dass es so viel Abstand zwischen Wohnblöcken gibt



- Favelas am Rande des Stadtwaldes verhindern jede Identität
- Gärten an der Wichernstraße: Häuser zu groß, Gewächshaus, Tomatenhaus
- Achtung: bei freien mehr zu nutzenden Grünflächen auch Gefahr von Missbrauch (Müll / Lärm / Randale) von Jugendlichen vorbeugen
- Grünabfälle am Stadtwald hinter den Gärten
- Grünabfälle Kreuzschlag am Stadtwald Häuser
- „Wilde Bauweise“ in den Gärten zwischen Wichernstraße und Stadtwald
- Die Einhaltung der städtischen Pachtverträge für die Kleingärten wäre ein echter Gewinn.
- Unzulässige Bebauung Schrebergärten
- Vereinshaus, soziale Mitte, Mehrzweckhalle
- Schwalbenweg und Meisenweg Hecken stehen über und ragen in Fußweg
- SCO-Vereinsgelände: Erweiterung ehemaliges Bahnstromunterwerk
- Lärm umzingelt: BAB, B 3 / 33, Schutterwälder Straße, Bahnlinie
- Spielplatz in August-Hund-Straße: Zaun um Spielplatz muss bleiben, da sonst Unfallgefahr trotz Spielstraße
- Spielplatz in August-Hund-Straße: hier gibt es ehrenamtliche Patenschaften
- Abenteuerspielplatz für Jung und Alt bzw. Sinnespark, Sinneswahrnehmung
- Ehemaliger Schießplatz im Stadtwald als Freizeitanlage umgestalten
- Umwandlung von Spielflächen in Flächen für Senioren
- AG Spielraum im Stadtteil vorhanden. Hat oft Verbesserungsvorschläge für Spielplätze gemacht: Umsetzung dauert zu lange
- Problem: Müll und Strauchgutabfälle bei Gärten am Stadtwald, Stadtrand: Gefahr weiterer Vermüllung, Ratten etc.

e. Verkehr, Vernetzung, Öffentlicher Raum

- Anwohnerparkplätze
- Fußweg (Querneigung zu stark) Schwalbenweg
- Gehweg /Fahrradwegzustand nicht mehr befahrbar mit Fahrrad abgesenkte Bordsteine werden mit Autos zugeparkt, vor allem Kolpingstrasse
- Kreuzung Am Burgerwald / Wichernstraße Ausfahrtsicht durch Parken versperrt
- Busse parken in Wohnstraßen
- Wichernstraße LKW-Durchfahrt (EDEKA-Anfahrt)



- Wichernstraße / Schutterwälder Straße: Kreuzung Radfahrer von falscher Seite
- Fußwege sind oft abfallend: mit Rollator schwer geradeaus zu halten (Absenkung zur Straße)
- Lärm umzingelt: BAB, B 3 / 33, Eisenbahn, Schutterwälder Straße
- Fußgängerweg Schutterwälder Straße frei schneiden (bei Haltestelle Amselweg)
- Unterführungsloch „Feldschlössle“ verbessern
- bei Veranstaltungen: Messeplatz usw. wird Albersbösch zugeparkt, z.B. Kolpingstraße und Schwalbenweg / Meisenweg
- Berliner Str. (Höhe Spielplatz) zu hohes Tempo, trotz 30er Zone
- Parkmöglichkeiten Bereich Ellmenreichweg
- Wichernstraße bleibt 50 km/h
- Parkplätze Sonnenweg zu wenig
- Burdastraße zum Burda Sportplatz: das Tor sollte weg, man hätte dann keinen Umweg über die Kolping-Senefelderstraße.
- kein Parken auf Gehwegen, insbesondere Am Stadtwald
- Wichernstraße = Stadtautobahn: muss 30 km/h werden
- Mittelstrich auf Wichernstraße
- Parkplätze August-Hund-Straße
- Parkplatz hinter Eichendorff-Turnhalle: Absenkung fehlt
- Verlängerung „Am Stadtwald“ Löcher flicken oder teeren (Waldweg)
- Parkplätze Schwalbenweg / Meisenweg zu wenig
- Straßenquerschnitt von Wichernstraße verbessern
- Kolpingstr. Parken und Radfahrer
- Unterführung Finkenweg breiter und flacher machen
- Schutterwälder Straße Fußweg / Rad, Parken (stadteinwärts zw. Droselweg u. Amselweg)

In der abschließenden Diskussionsrunde wird vor allem auf den besonderen Anliegen für Jugend, Freizeit und Vereine hingewiesen sowie die Bedeutung einer über die Stadtteilgrenzen hinausgehenden Betrachtung herausgestellt.

Als Vertreter der Stadtverwaltung legt Herr Feuerlein (Abteilung Stadt- und Umweltplanung) die weiteren Schritte dar. Demnach werden die Anregungen aus der Bürgerschaft im Zuge der Ausarbeitung einer städtebaulichen Planung abgewogen und die Möglichkeiten der Einbindung in den Rahmenplan geprüft. Die Dokumentation der Beteiligung wird Bestandteil des Textteils für den Rahmenplan.

Im weiteren Verfahren wird auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Büros LEHEN drei sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ers-



Nach der Diskussion in den Gruppen werden die Zielvorstellungen der Bürgerinnen und Bürger anhand der Notizkarten an den Stellwänden vorge-tragen.

ten Bürgerveranstaltung ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, der in der zweiten Bürgerveranstaltung zur Diskussion gestellt werden wird.

Herr Baubürgermeister Martini beschließt die Veranstaltung mit seinem Dank an die Bürgerinnen und Bürger und dem Wunsch, bei der nächsten Veranstaltung neben den Anwesenden auch viele Jugendliche begrüßen zu dürfen.

2.3.2 Bürgerveranstaltung am 22.09.2011

Bei der zweiten Bürgerveranstaltung im Stadtteil- und Familienzentrum nutzen etwa 60 Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit, sich über den Stand der Planung (Entwurf, Stand 19.09.2011) zu informieren und aktiv am Planungsprozess mitzuwirken. Neben vielen Teilnehmern, die sich bereits in der ersten Veranstaltung einbrachten, sind auch junge Bewohner aus dem Stadtteil anwesend.

Nach der Begrüßung durch den Moderator, Herrn Elbert erläutert Herr Baubürgermeister Martini in seiner Einführung nochmals die Grundzüge des Planungsprozesses und die Aufgabe der Bürgerbeteiligung.

Nach einem kurzen Rückblick auf die Vorstellung der Bestandsanalyse (Chancen und Defizite) bei der ersten Bürgerveranstaltung stellt Herr Schuster, LEHEN drei, den Maßnahmenkatalog sowie dessen planerische und zeitliche Umsetzung anhand der Pläne vor.

Nach einer allgemeinen Rückfragenrunde, die sich bereits mit detaillierten Fragen auf Teilthemen beziehen, erfolgt analog zur ersten Veranstaltung ein vertiefter Austausch in den Themenbereichen:

- a. Neue Wohnangebote Senefelderstraße und Umgebung
- b. Maßnahmen im Bereich Maria-Juchacz-Straße und Umgebung
- c. Bereich Kirchengemeinde Hl. Geist, Einkaufszentrum und Heimbürgstraße
- d. Grün- und Freiräume, Freizeit
- e. Verkehr, Vernetzung, Öffentlicher Raum

Ziel der Arbeit in den Themenbereichen ist der Abgleich zwischen den Planungsinhalten und den Anregungen aus der ersten Veranstaltung, sowie eine vertiefte Darlegung und Diskussion der Planungsziele und Maßnahmen. Neben den Entwurfsplänen mit detaillierten Angaben zu den Maßnahmen innerhalb der vier Entwicklungsstufen des Rahmenplans hängen hierzu die früheren Anregungen aus.

Alle neuen Anregungen werden wiederum auf Metakarten notiert und nach der Diskussion durch die Themenbetreuer vor dem Plenum zusammengefasst vorgestellt.



Zur zweiten Bürgerveranstaltung trafen sich etwa 60 Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtteil- und Familienzentrum zur Diskussion des Entwurfs zum Rahmenplan

Anregungen aus der zweiten Bürgerveranstaltung:

1. Senefelder Straße und Umgebung

- Rehwild im Grünbereich
- Einfahrt Burdastraße von der Schutterwälder Straße aus gestalterisch verbessern
- Jägerpfad: Spielstraßen oder Tempo-30-Zone prüfen
- In der Kolpingstraße verkehrsberuhigende Maßnahmen (Halteverbot etc.)
- Lärmschutz verbessern
- Durchgangsverkehr zurückdrängen
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Radverkehr angemessen berücksichtigen
- Bei Wegfall von Garagen für Ersatz sorgen
- Reihenhauseszeile nördlich des Bogens der Burdastraße wird kritisch gesehen



Alle Anregungen aus der ersten und der zweiten Bürgerveranstaltung werden auf Karten notiert. Die Stellwände sind nach den Themenbereichen geordnet.

2. Maria-Juchacz-Straße und Umgebung

- Kleinwüchsige Bäume pflanzen
- Nicht nur Asphalt, auch Pflasterbeläge verlegen
- Straßenprofile niveaugleich ausführen
- Ritter v. Bußweg: Schlechte Beleuchtung



3. Bereich Kirchengemeinde Heilig Geist, Einkaufszentrum, Heimburgstrasse als zentrale Achse

- Das EKZ- Heimburgstraße ist seit über einem Jahr voll belegt! Eine Orientierung des EKZ nach außen würde bedeuten, dass noch mehr Gefährdung im Innenbereich durch durchfahrende Fahrräder und Motorräder stattfindet.
- Betreutes Wohnen beim katholischen Gemeindezentrum
- Liegt überhaupt ein Bedarf für neue Wohnungen, außer Seniorenbetreutes Wohnen vor? (Bei stetig sinkenden Geburtenzahlen) Müssen denn alle Grünflächen bebaut werden?!? Diese sind die grünen Lungen einer Stadt!
- Parkmöglichkeiten nicht genug beachtet, werden fürs EKZ weniger oder zu weit weg
- Grünfläche / Bäume um den Springbrunnen bei Heilig Geist soll bestehen bleiben!
- Keine Wohnhausbebauung an der Heimburgstraße (Stufe II 11)



- Bei Entwicklungsmaßnahme Nr. 13 sind zu viele Gebäude vorgesehen, Straße am EKZ schon zu eng, keine oder wenig Parkplätze

4. Grün- und Freiräume, Freizeit

- Basketballplatz mit Überdachungen
- Erweiterung Skaterbahn
- Aktivierung Freizeitgelände und das Burda Areal
- Freiflächen, Treffpunkt schaffen Unfrieden
- Freilichtbühne für Rap-Konzerte
- Mehr Angebote im Einkaufszentrum
- SCO muss bleiben, Gelände muss erweitert werden



5. Verkehr, Vernetzung, öffentlicher Raum

- Es fehlen im Bestand schon Stellplätze
- Parkplätze August-Hund-Straße Blumenkübel weg
- Kolpingstraße Radwegeabbau
- Schloßleibühnd und Jägerpfad in Einbahnstraßen umwandeln
- Parkverbot Kreuzung Wichernstraße / Kolpingstraße: Parkende Autos in Kolpingstraße direkt an Kreuzung
- Stellplatznachweis 1 pro Wohneinheit: Parkdruck in den Straßen
- Kein Neubau bei Punkt 28 wegen Umgestaltung der Garagenanlage
- Falls Kreisel gebaut werden sollte, darauf achten, dass Fahrradfahrer nicht auf Straße geleitet werden, wie bei Norma, Messeplatz oder Ortenberger Straße. Radfahrer werden sonst umgefahren
- Einbiegen Wichernstraße Altenburger Allee: Einbiegeregelung
- Heimbürgstraße: Bitte Verkehrskontrollen. Einbahnstraße wird mit hoher Geschwindigkeit entgegengesetzt befahren (als Abkürzung in Richtung Wichernstraße)
- Feste Blitzampel in Wichernstraße
- Überprüfung, Beruhigung, Kontrolle 30 km Altenburger Allee Kreuzschlag
- Verkehrsberuhigung Wichernstraße sollte früher kommen



Nach Abschluss der Beratungen in den Themenkreisen werden in der großen Runde vor allem die Themen Sicherung der Stellplätze (keine ausreichenden Privatflächen vor allem auf den Reihenhaushausgrundstücken vorhanden), Verkehrsberuhigung und bauliche Nachverdichtung (Umfang und Zielgruppen) diskutiert.

Zum Abschluss der Veranstaltung gibt Herr Baubürgermeister Martini einen Überblick zum weiteren Vorgehen mit Beschluss des Rahmenplans durch den Gemeinderat voraussichtlich im Dezember 2011.

2.4 Anregungen aus dem Beteiligungsprozess

Die Ergebnisse aus den Bürgerveranstaltungen dienen der Überprüfung der Ergebnisse aus der Analyse und Bewertung (Ziff. 1) sowie der Entwurfsplanung für den Rahmenplan.

Eingeordnet in den Maßnahmenkatalog und anhand der Themenbereiche gegliedert, fließen die Anregungen nach Abwägung in die Ausarbeitung des Rahmenplans wie folgt ein:

Bauliche Entwicklung:

Neben familienorientierten Wohnformen wird ein erhöhter Bedarf an barrierefreien Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrisszuschnitten gesehen. Neue Wohnformen, wie „Selbstbestimmtes Wohnen im Alter“ und Mehrgenerationenkonzepte ermöglichen den Bewohnern auch im Alter im Stadtteil zu bleiben, wenn das Reihenhaus zu groß wird oder die bisherige Wohnung nicht barrierefrei ist.

In den zentralen Bereichen des Stadtteils, wie zum Beispiel am Einkaufszentrum, bestehen Potenziale für Wohnungen, die nahe an den Infrastruktureinrichtungen liegen.

Erschließung, Verkehr und öffentlicher Raum:

Die Sicherstellung ausreichender privater aber auch öffentlicher Stellplätze stellt ein wichtiges Planungsziel dar.

Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (Straßenquerschnitte, Geschwindigkeitsreduzierung) sollen die Straßen in Albersbösch sicherer machen, die Straßenquerung gerade für ältere Menschen erleichtern und die Aufenthaltsqualität verbessern. Für Ältere und Kinder sollen öffentliche Räume der Begegnung geschaffen werden.

Frei- und Grünräume

Die vorhandenen Spielplätze sind teilweise in schlechtem Zustand. Sie sollen aufgewertet werden und den Bedürfnissen der Kinder besser angepasst werden. Ergänzend können „Seniorenspielplätze“ neue Orte der Begegnung zwischen Alt und Jung schaffen.

Die Spiel- und Freizeitangebote für ältere Kinder und Jugendliche sollten geprüft und ggf. erweitert werden.

Infrastruktur

Das Einkaufszentrum soll in seiner Funktion gestärkt und in seiner Erscheinung aufgewertet werden. Nach Möglichkeit sollte das Angebot attraktiver und umfeldverträglicher werden.

Mit Blick auf Familien und ältere Menschen sollen weitere infrastrukturelle Angebote (Nutzungsmischung, soziale Angebote) geschaffen werden und die bestehenden Schwerpunkte besser aktiviert werden.

Es fehlt ein passender Ort für Veranstaltungen der Vereine und Organisationen. Hierzu soll die Möglichkeit neuer Angebote oder eine erweiterte Nutzung (und damit bauliche Entwicklung) des katholischen Gemeindezentrums geprüft werden.

Lärmschutz

Die bestehenden Lärmschutzmaßnahmen sind teilweise lückenhaft. Die Bewohner fühlen sich vom Lärm der Bundesstraßen und der Bahn „umzingelt“. Die bestehenden Maßnahmen entlang der Bundesstraßen sollen den Erfordernissen entsprechend ergänzt und vervollständigt werden.

Die Trassenplanung entlang der Bahn muss in allen Fällen die Bedürfnisse der Bewohner nach Schallschutz berücksichtigen.

3 Planungs- und Entwicklungsziele des Rahmenplans

3.1 Leitziele

Albersbösch ist heute keine Neubausiedlung mehr, sondern ein Stadtteil mit sechzigjähriger Geschichte, einem eigenen Charakter, vielen Qualitäten und Menschen, die hier gerne leben.

Der Stadtteil liegt sehr nahe an der Offenburger Altstadt und den wichtigen Wirtschaftsstandorten der Stadt. Gleichmaßen sind die Erholungsgebiete im Westen und Süden des durchgrünten Stadtteils einfach und schnell erreichbar.

Die ausgewiesene Baulandreserve von rund 2,3 ha⁶ bietet das Potenzial, sowohl neue Bewohner für das stadtnahe Wohngebiet zu gewinnen, als auch neue Angebote zu schaffen für Menschen, die altersbedingt umziehen müssen, aber hier bleiben möchten. Mit baulichen Neuordnungen und Ergänzungen im Bestand können neue Impulse für eine funktionale Durchmischung erzeugt werden und Räume mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Bewohnergruppen geschaffen werden.

Albersbösch ist jedoch auch „in die Jahre“ gekommen. Das in sich abgeschlossene städtebauliche Konzept wurde nicht wesentlich weiter entwickelt. Während die Hochhäuser teilweise modernisiert wurden, sind die Wohnungsangebote der Geschosswohnbauten nicht mehr zeitgemäß. Sie entsprechen weder den heutigen Anforderungen der Bewohner (z.B. Barrierefreiheit) noch den technischen Standards. Die Reihenhausszeilen bieten kostengünstige Eigentumsformen, erfordern aber in Teilen einen sehr hohen Renovierungsaufwand. Energetische Sanierungsmaßnahmen sind wirtschaftlich nur bedingt möglich. Gleichzeitig beeinträchtigt die kleinteilige Eigentumsstruktur eine konsequente Erneuerung im Bestand.

Die Reihenhausszeilen südlich der Schutterwälder Straße sind vorwiegend über Fußwege erschlossen. Die Garagenhöfe entlang der Bahnstrecke sind bezüglich Nutzung und Erscheinungsbild unbefriedigend. Die Struktur der Gebäude (Bautechnik und Kleinteiligkeit) ermöglichen eine Entwicklung nur in kleinen Schritten mit enger privater Abstimmung.

Im nördlichen Stadtteil beeinträchtigen die überdimensionierten Straßen, provisorische Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und großflächige Garagenanlagen die stadträumliche Erscheinung und damit die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität.

⁶ Quelle: Begründung zum Flächennutzungsplan 2009

Vor dem Hintergrund der Bestandsanalyse und mit Blick auf die Potenziale des Stadtteils lassen sich für die Planungs- und Entwicklungsziele des Rahmenplans vier Leitziele formulieren:

- **Erhalt der typischen Siedlungsstruktur und des durchgrünten Charakters**
- **Erweiterung der Wohnungsangebote durch Erneuerung im Bestand, behutsame Nachverdichtung und qualitätsvolle Nutzung der Baulandreserven**
- **Aufwertung der öffentlichen Räume und Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten sowie Erweiterung der Aufenthaltsangebote für alle Bewohnergruppen (insbesondere Kinder und Senioren)**
- **Entwicklung vom autogerechten Straßennetz zu einem bewohnerorientierten Erschließungssystem für gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer**

3.2 Bedarfsorientierte Umsetzung in Entwicklungsstufen

Zur planerischen Umsetzung der Leitziele des Rahmenplans wird das Gesamtkonzept in zeitliche Entwicklungsstufen gegliedert, in das alle Maßnahmen integriert sind. Innerhalb dieser Zielplanung können einzelne Entwicklungskonzepte, Planungsmaßnahmen, aber auch konkret erforderliche bauliche Erneuerungen oder Ertüchtigungen (z.B. Gebäude, Straßenbau oder Spielplätze) flexibel und bedarfsorientiert realisiert werden.

Die Einordnung der Maßnahmen in die zeitlichen Entwicklungsstufen erfolgt nach Handlungsbedarf, Umsetzungsmöglichkeit, Wirtschaftlichkeit und Einbindung in die Gesamtplanung.

Eine weitere Entwicklungsstufe dient als „Planungs- und Projektspeicher“ für langfristig erstrebenswerte Umsetzung.

Der Rahmenplan dient so allen Beteiligten als flexibler Fahrplan zur nachhaltigen Stadtentwicklung in Albersbösch und ermöglicht der Stadt Offenburg eine wirtschaftliche und ausgewogene Entwicklung.

3.3 Weitere Entwicklungsstufen

In einer weiteren Entwicklungsstufe sind Maßnahmen zusammengestellt, deren Umsetzung wünschenswert ist. Mit Blick auf die langfristigen Entwicklungspotenziale insbesondere entlang der Rheintaltrasse ermöglichen sie zusätzliche Impulse für eine nachhaltige Stadtteilentwicklung. Aufgrund der planerischen, politischen und wirtschaftlichen Komplexität werden sie jedoch nicht in eine feste Zeitplanung eingebunden, sondern nur inhaltlich aufgeführt.

4 Maßnahmenkatalog

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse sowie die Leitziele für die weitere Entwicklung des Stadtteils und die Ergebnisse aus den Bürgerbeteiligungsveranstaltungen werden in einem Maßnahmenkatalog zusammengeführt. Die darin erfassten Projekte stellen keine abschließende Zusammenstellung möglicher oder erforderlicher Maßnahmen in Albersbösch dar. In Abhängigkeit von Dringlichkeit, Bedarf oder Möglichkeit sind sie anzugleichen oder zu erweitern.

Welche Maßnahmen wann realisiert werden können, hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Für öffentliche Maßnahmen der Stadt sind jeweils eine Verfügbarkeit und Bereitstellung von Haushaltsmitteln und eine entsprechende Entscheidung des Gemeinderats der Stadt Offenburg erforderlich. Die Entscheidungen zur Umsetzung privater Maßnahmen obliegen in allen Fällen den Eigentümern.

Im Maßnahmenkatalog werden die Maßnahmen detailliert aufgeführt und analog zur Bestandsanalyse in fünf Themenbereiche gegliedert:

- Bauliche Entwicklung (Bebauungsstruktur)
- Erschließung, Verkehr und öffentlicher Raum
- Frei- und Grünräume
- Öffentliche und private Infrastruktur
- Lärmschutz

Mit der nachfolgenden Zusammenstellung der Maßnahmen⁷ wird ein gesamtheitliches Bild entworfen, wie sich der Stadtteil verändern kann. Künftige Entscheidungen sowohl der politischen Gremien als auch der privaten Eigentümer werden hierdurch jedoch nicht vorweg genommen.

4.1 Bauliche Entwicklung (Bebauungsstruktur)

Die Notwendigkeit der zeitgemäßen Weiterentwicklung des Wohnbestandes, die erforderliche Neuorientierung der kirchlichen Einrichtungen und die frühzeitige Einbindung der vorhandenen Flächenpotenziale in eine langfristige gesamstädtische Städtebauentwicklung stellen die Ausgangslage und die zentralen Handlungsziele für den Rahmenplan gleichermaßen dar.

⁷ Anhand der in Klammern angegebenen Maßnahmennummern ist deren Einordnung in die vier Entwicklungsstufen unter Ziff. 5 sowie die Verortung in den Plänen nachvollziehbar

4.1.1 Neue Wohnangebote

Projekte der Wohnbaugenossenschaft GemiBau (1,7):

Nach umfangreichen Bestandssanierungen an der Schutterwälder Straße in den letzten Jahren werden die bestehenden Gargengebäude der GemiBau in der Maria-Juchacz-Straße in den kommenden Jahren durch Wohnneubauten ersetzt. Damit ist eine städtebauliche Neuordnung dieses Teilgebiets mit Verbesserungen der öffentlichen und privaten Freibereiche verbunden. In einem weiteren Schritt sind weitere Erneuerungen des Bestandes im Bereich Wichernstraße /Am Stadtwald vorgesehen. Die neuen Wohnungsangebote richten sich in erster Linie an die Bewohner der Bestandsbauten, die hier neuen, zeitgemäßen Wohnraum erhalten werden. Darüber hinaus verbessern erweiterte Nutzungsangebote die infrastrukturellen Angebote im westlichen Teil des Planungsgebiets.

Entwicklungspotenziale der Evangelischen Kirchengemeinde (11):

Die Flächen der evangelischen Kirchengemeinde an der Wichernstraße und der Berliner Straße können neu geordnet werden. Das städtebauliche Konzept des Rahmenplans sieht dazu eine Neuordnung der Privatflächen und des Straßenraums: Ein Neubau schafft in Ergänzung mit einem neuen Gebäude auf der westlichen Seite einen großzügigen Stadtplatz an der Wichernstraße. Die kirchlichen Gebäude werden räumlich gefasst und in ihrer zentralen Lage im Stadtteil aufgewertet. An der Heimbürgstraße kann der Straßenquerschnitt mit einem Wohnbau akzentuiert werden. Die Freiräume werden eindeutig definiert. Der Spielplatz des Kindergartens bleibt in Größe und Ausgestaltung erhalten.

Entwicklungspotenziale der Katholischen Kirchengemeinde(2. 3, 4) :

Das ehemalige Schwesternhaus und der Kindergarten werden in Zukunft nicht mehr benötigt. Durch eine maßvolle Bebauung können hier neue Angebote für seniorengerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen und soziale Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden.

Das Gemeindezentrum kann saniert werden und weitere Nutzungen aufnehmen. Der bislang erhöht gelegene Innenhof kann auf Straßenniveau abgesenkt und mit dem Umfeld eng vernetzt werden. Aus unübersichtlichen Restflächen wird ein durchgängiger öffentlicher Raum für Veranstaltungen und zur Begegnung. Die Zugänge und innere Organisation des Gemeindehauses können durch neu gestaltete, großzügige Eingangsbereiche angepasst werden.

Der bestehende Parkplatz wird durch die Erweiterung nach Westen zu einem weiteren zentralen Ort in Albersbösch aufgewertet.

Abgestimmte private und öffentliche Maßnahmen ermöglichen hier die Realisierung eines wichtigen Ortes in Albersbösch.

Freifläche / Spielplatz südlich des Einkaufszentrums (5,13):

Die ursprünglich als Spiel- und Bolzplatz konzipierte Freifläche entspricht in Gestaltung und Dimension nicht mehr den Anforderungen und erfordert eine umfassende Neuordnung. Mit Blick auf eine zukünftige Nutzung als generationenübergreifende Spiel- und Begegnungsfläche wird eine Reduzierung der Fläche empfohlen. Daraus ergibt sich die Möglichkeit einer neuen Einfassung durch Wohnbauten mit hochwertigen privaten Freiflächen. Die neue Bebauung schafft die notwendige Abgrenzung zum Einkaufszentrum und ermöglicht eine bessere soziale Kontrolle des neu gestalteten Spielbereichs.

Autohaus an der Kolpingstraße (25):

Die seit langem bestehende Nutzung sollte erhalten bleiben, da sie umfeldverträglich ist und in Verbindung mit dem Einkaufszentrum sowie den gegenüberliegenden Nutzungen (Hotel, Bürostandort) einen gewerblichen Schwerpunkt im Gebiet markiert. In Abstimmung mit den angrenzenden Eigentümern könnte im Zusammenspiel mit dem Platz am Gemeindezentrum ein attraktives Entrée in den Stadtteil entstehen.

Flächenpotenzial zwischen Kolpingstraße und Burda-Sportbereich (22):

Als Teil der aktivierbaren Innenentwicklungsfläche wird das Gebiet neu gestaltet. Mit verdichteten Einzelhausbebauungen (Reihen- und Doppelhäuser) ist ein maßstäblicher Übergang von den Zeilenbauten an der Kolpingstraße zum Burda-Sportbereich realisierbar. Nach Norden schließen etwa dreigeschossige Mehrfamilienhäuser an. Sie greifen die städtebauliche Struktur des Bestandes auf und vermitteln zwischen dem Hochhaus („Langer Franz“), den Zeilenbauten und den neuen Wohnhäusern.

Die Wohnungsangebote richten sich hier in erster Linie an junge Familien, aber auch kleinere Haushalte, die in den stadtnahen und durchgrünten Stadtteil ziehen möchten und so zu einer Belebung der Gemeinschaft beitragen.

Flächenpotenzial im Bereich Senefelder Straße / Burdastraße (9, 10):

Auf dem ungenutzten Gelände entsteht ein neues Baufeld, das sich an dem städtebaulichen Grundkonzept des Stadtteils orientiert („Gebäudegruppen im Grünen“), jedoch zeitgemäße Gebäude und hohe Freiflächenqualitäten kombiniert. Die vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäuser gruppieren sich jeweils um gemeinsame Höfe und schaffen übersichtliche Nachbarschaften. Die Erdgeschosswohnungen erhalten privat zugeordnete Freiflächen. Die bestehenden Stellplätze an der Senefelder Straße / Burdastraße können erhalten bleiben. Mit Baumreihen begrünt ordnen sie sich in das Grünkonzept ein. An der Nordseite des Gebiets entsteht ein kleiner Freibereich mit Spielplatz und kleinem „Quartiersplatz“.

Nördlich der Straße ergänzen drei weitere Reihenhauserzeilen den Bestand und schaffen eine räumliche Arrondierung.

Flächenpotenzial Jägerpfad / Wichernstraße (28):

Die bislang als Garagenplatz genutzte Fläche eignet sich derzeit noch nicht als Wohnstandort, da die notwendigen Schallschutzmaßnahmen gem. Lärmaktionsplan 2009 noch nicht umgesetzt wurden. In Verbindung mit einer Neuordnung der privaten Garagenplätze kann ein neues Teilgebiet („Cluster“) entstehen, das mit individuellen Wohnformen (Reihenhäuser) und Mehrfamilienhäusern das Wohnungsangebot in Albersbösch im Bereich kostengünstiges Wohnen erweitern kann. In den Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser erfolgt der notwendige Stellplatzersatz für die bestehenden Garagenhöfe.

4.1.2 Nachverdichtung und Neustrukturierung im Bestand

Neben den vorgenannten Flächenpotenzialen liegen weitere kleinere Nachverdichtungspotenziale innerhalb des Bestands. Diese Flächen liegen weitgehend auf privaten Grundstücken, die überwiegend im Besitz von Wohnungseigentümergeinschaften sind. Neben dem Erhalt der großzügigen grünräumlichen Qualitäten des Stadtteils sind daher Konzeptionen und Strategie erforderlich, die die Eigentumssituationen und individuellen Belange in besonderer Weise berücksichtigen. Die nachfolgend dargelegten Maßnahmen zeigen das Potenzial des Gebietes auf und beschreiben mögliche Ansatzpunkte für die stadträumliche Aufwertung des Stadtteils. Sie sind nicht abschließend und dienen als Beispiele, die im Zuge einer Realisierung in vertiefenden Planungsebenen zu konkretisieren sind.

Fasanenweg (37):

Die kleinstrukturierte, nach Süden orientierte Einzelhausbebauung entlang des Fasanenwegs liegt exponiert zur Bahntrasse. Da der Bestand in Teilen durch Brand stark beschädigt ist (Gebäude im Besitz der Deutschen Bahn AG) und die Gebäude frontal zur Trasse ausgerichtet sind, wird eine konsequente Neuordnung des Stadtfelds vorgeschlagen, dessen Realisierung schrittweise mit geringen Änderungen der Grundstücksaufteilung erfolgen kann. Hierzu wird südlich der Eichendorff-Schule ein neuer Erschließungsweg angelegt, der eine verbesserte Differenzierung von Schulnutzung und Privatflächen bietet. Die bestehenden, sehr tiefen Grundstücke werden aufgeteilt, um eine zweireihige Bebauung mit Einzelhäusern zu realisieren. Entlang des Fasanenwegs schafft eine Baumreihe den notwendigen optischen Abstand zur Bahntrasse.

In der weiteren Entwicklungsstufe (IV) kann die städtebauliche Neuordnung im Fasanenweg erfolgen. Denkbar sind kleinteilige Strukturen, die insbesondere Wohnen für junge Familien im Eigentum berücksichtigen oder auch barrierefreies Wohnen im Eigentum ermöglichen.



Finkenweg (29):

Der vorhandene Garagenhof wird durch zwei Mehrfamilienhäuser ersetzt, in deren Tiefgaragen die bisherigen Stellplätze nachgewiesen sind. Alternativ können die bestehenden Garagenplätze als Straßen begleitende Stellplätze organisiert werden.

Bauliche Ergänzungen nördlich der Schutterwälder Straße (15, 18, 21, 33):

Unter weitgehender Berücksichtigung der Grundstückszuschnitte und des städtebaulichen Konzepts können an verschiedenen Stellen mehrere Neubauten als Mehrfamilienhäuser in den Bestand eingefügt werden. Insbesondere entlang der Wichernstraße können die unattraktiven Garagenhöfe (überwiegend Mietwohnungsbau) überbaut werden. Die notwendigen Stellplätze werden in deren Tiefgaragen nachgewiesen.

Die Zeilenbauten der Kolpingstraße erhalten ihre baulichen Ergänzungen ebenfalls auf den Garagenhöfen. Die entfallenen Stellplätze können auf den eigenen Grundstücken nördlich der Gebäude ersetzt werden. Für die Wohnungseigentümergeinschaften entstehen so attraktive Möglichkeiten, weitere Grundstücksflächen zu aktivieren.

Einkaufszentrum an der Kolpingstraße (8):

Im Zuge einer umfassenden Umstrukturierung des Einkaufszentrums wird das eingeschossige Gebäude mit Wohnnutzung über der erdgeschossigen Gewerbefläche ergänzt. Das neue Zentrum ordnet sich damit maßstäblicher in die städtebauliche Struktur ein. Die zu den Straßen orientierten Läden schaffen in Verbindung mit der neu gestalteten Heimbürger Straße einen attraktiven öffentlichen Raum und verbessern die Lagequalitäten für gewerbliche Angebote.

4.1.3 Ertüchtigung der Bestandsbauten

Mit der Sanierung der bestehenden Gebäude werden wirtschaftlicher Werterhalt und anhaltende Qualität der Wohnungen gesichert. Darüber hinaus stellt die Sanierung der Bestandsbauten einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes im Stadtteil dar. Als Maßnahme zur Verbesserung der „weichen Standortfaktoren“ ist die Bedeutung der Bestandssanierung mit der Aufwertung der öffentlichen Räume gleichzusetzten und damit mit geeigneten Mitteln zu fördern.

4.2 Erschließung, Verkehr und öffentlicher Raum

Das städtebauliche Konzept für den Stadtteil Albersbösch beruht auf den Prinzipien der „autogerechten Stadt“ und der Trennung von Fahrverkehr und Fußwegen. Die aufgelockerte Siedlungsstruktur kann auch zukünftig

individuelle und hohe Wohn- und Freiraumqualitäten ermöglichen. Das Verkehrskonzept mit seinen überdimensionierten Straßenquerschnitten ist dagegen nicht mehr zeitgemäß. Es schränkt die Verkehrssicherheit und die Lebensqualität im Gebiet insbesondere für Kinder und ältere Menschen ein. Da Verkehr und Qualität des öffentlichen Raums nicht getrennt betrachtet werden können, verfolgen die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen einen gesamtheitlichen Ansatz. Neben der baulichen Aufwertung des Stadtteils stellt die Entwicklung eines bewohnerorientierten Erschließungssystems mit hoher Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität ein wesentliches Ziel des Rahmenplans dar.

4.2.1 Verkehrsberuhigung

Südlicher Teil (südlich der Schutterwälder Straße) (37):

Die kleinteilige Dimensionierung der Erschließungswege machen aus verkehrstechnischer Sicht keine verkehrsberuhigenden Maßnahmen erforderlich. Unter Aspekten der Verkehrssicherheit, der Gestaltung des öffentlichen Raums und zur nachhaltigen Verbesserung der Aufenthaltsqualität werden aber Neugestaltungen der Straßenprofile angeregt. Im Zuge notwendiger Instandhaltungsarbeiten könnten sukzessive niveaugleiche Fuß- und Fahrbereiche oder Mischflächen realisiert werden.

4.2.2 Private Parkierung

Bei allen Neubaumaßnahmen sind die notwendigen Stellplätze nachzuweisen. Bei Geschoßbauten (z.B. Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Gewerbegebäude) werden sie in der Regel in Tiefgaragen hergestellt. Oberirdische Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken sind in die Grüngestaltung einzubinden.

Im Fasanenweg könnten zusätzliche private Stellplätze entlang der Straße oder in den neu geordneten und eingegrünzten Garagenhöfen entstehen (37).

Die Nachverdichtungsmaßnahmen in der Kolpingstraße ermöglichen eine Inwertsetzung der bisherigen Garagenhöfe durch eine Bebauung. Auf den Nordseiten der Zeilenbauten könnten neue Stellplätze entstehen. Sie wären als offene oder geschlossene Anlagen in die Grüngestaltung eingebunden und würden eine räumliche Differenzierung der privaten Grundstücke ermöglichen.

Bei den Nachverdichtungsprojekten an der Kreuzung Wichernstraße/ Kolpingstraße und nördlich des westlichen Jägerpfads würden die vorhandenen Stellplätze in den neuen Tiefgaragen wieder hergestellt.

Die Neubauten an der Maria-Juchacz-Straße erhalten Tiefgaragenstellplätze. Alle bestehenden Stellplätze werden weiterhin nachgewiesen.

4.2.3 Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum

Haupterschließungsstraßen als Tempo-30-Zonen (12, 23):

Alle Erschließungsstraßen des nördlichen Stadtteils werden zu Tempo-30-Zonen umgewidmet. Die überdimensionierten Straßenquerschnitte lassen sich damit neu ordnen. Zwischen den großzügigen Gehwegen und der etwas reduzierten Fahrbahn liegen Parkierungstreifen, die durch Baumfelder gegliedert werden. Die gesondert ausgewiesenen Radwege können entfallen. Damit erhalten Fußgänger und Radfahrer maßstäblich dimensionierte und sichere Verkehrsflächen.

Nebenerschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche (14, 24):

In der August-Hund-Straße werden beispielhaft qualitative Verbesserungsmaßnahmen für die Nebenerschließungsstraßen in Albersbösch aufgezeigt. Das Straßenprofil im verkehrsberuhigten Bereich kann neu gestaltet werden. Auf der niveaugleichen Mischfläche entfällt die Differenzierung zwischen Fahrbahn und Fußwegen. Die Fahrflächen werden durch unterschiedliche Beläge gegliedert. Die Grundstückszugänge werden mit Bäumen akzentuiert, die auch den Straßenraum rhythmisieren. Die Beläge werden einheitlich bis in die Garagenzonen geführt. Damit wird der Raum großzügiger und es entsteht ein einheitliches Gesamtbild.

Nischen zur Gestaltung nutzen (1, 2, 3, 11):

Im Zuge von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen können kleine Aufweitungen an Kreuzungsbereichen gestalterisch aufgewertet werden. Kleine Querstraßen (z.B. westlich des Einkaufszentrums) mit durchgehenden Belagsflächen in angenehmen Materialien und Farben erzeugen hohe Aufenthaltsqualitäten. Bereiche wie die „Restfläche“ zwischen den Garagenhöfen im Taubenweg können neue Freizeitnutzungen erhalten (Bolzplatz, 32).

4.2.4 Stadträumliche Schwerpunkte und Identitätsbildung (3, 11, 30)

Derzeit gibt es in Albersbösch nur einen Platz: den Rabenplatz. Er liegt im südlichen Teil von Albersbösch, vom größeren Siedlungsgebiet durch die ausfallstraßenartig ausgebaute Schutterwälder Straße abgetrennt, ohne direkte Quervernetzungen oder Anbindungen.

Die Bereiche um die evangelische Kirche, am katholischen Gemeindezentrum, oder der Parkplatz an der Kolpingstraße werden wohl als Treffpunkte, nicht aber als Räume oder Plätze wahrgenommen. Durch eine Neuordnung der Verkehrsstruktur (Tempo-30 und verkehrsberuhigte Bereiche) können die öffentlichen Flächen neu gegliedert werden, mit einheitlichen Belägen stadträumliche Akzente gesetzt werden und das Erscheinungsbild des Stadtteils wesentlich aufgewertet werden. Die Erfahrung aus innerstädtischen Sanierungsmaßnahmen verdeutlicht die langfristige Qualitätssteigerung, die solche stadtgestalterische Maßnahmen bewirken.

Mit der räumlichen Fassung und freiräumlichen Aufwertung der Bereiche an den Kirchengemeinden entstehen zwei neue zentrale Orte im Stadtteil. In Verbindung mit dem Rabenplatz entsteht eine Raumfolge stadträumlicher Schwerpunkte. Sie schaffen neue Akzente in den jeweiligen Quadranten der Siedlung. Über die neu gestalteten Straßenräume und Querungsmöglichkeiten schaffen sie die neue Identität von Albersbösch.

4.2.5 Vernetzung mit den angrenzenden Stadtteilen und der Innenstadt

Schutterwälder Straße (6, 34):

Die trennende Wirkung der Schutterwälder Straße kann in einem ersten Schritt durch weitere Fußgängerquerungen mit Querungsinseln abgeschwächt werden. An der Wichernstraße kann eine erweiterte Ampelanlage die barrierefreie Querung des Knotens auf beiden Seiten für alle Verkehrsteilnehmer ermöglichen. Die unwirtliche und in ihrer Funktion eingeschränkte Unterführung würde dann entbehrlich. In weiteren Schritten könnte die Schutterwälder Straße nach Norden verschoben und in ihren Querschnitten reduziert werden.

Verbesserte Anbindung an Hiltboltsweier (26, 27, 35):

Die bestehenden Unterführungen entlang der Bahntrasse sollen zur engeren Verflechtung mit dem Stadtteil entsprechend den technischen Anforderungen barrierefrei ausgebaut werden. Vorbehaltlich der Neuordnung der Rheintalstrecke der Deutschen Bahn AG können die Lösungsvorschläge für die Trassenquerungen aus den Planfeststellungsverfahren⁸ in angepasster Form aufgenommen werden. Am südlichen Ende des Drosselwegs entsteht damit eine neue barrierefreie Unterführung. So ist eine verbesserte Anbindung aus der Wichernstraße für alle Bereiche des Albersbösch an Hiltboltsweier gegeben. Die bestehende Unterführung in Verlängerung des Reichenberger Wegs wird an gleicher Stelle durch einen Neubau barrierefrei erstellt.

Die bestehende Straßenunterführung am südlichen Ende des Amselwegs wird aufgewertet. In einer erweiterten Lösung, kann die Querung als reine Rad- und Fußwegequerung in eine großzügig gestaltete Grünraumgestaltung eingebunden werden.

⁸ Siehe: Planunterlagen der Stadt Offenburg zu den Planfeststellungsverfahren im Zuge der Neuordnung der Rheintaltrasse (Quelle wird verifiziert)

Aufwertung der Ost-West-Verbindungen (8, 11):

Neben der Nord-Süd-Vernetzung von Hildboltsweier über Albersbösch bis zu den Einzelhandelsflächen in der Marleener Straße sieht der Rahmenplan eine weitere Aufwertung der West-Ost-Verbindungen vor.

Aus dem Kreuzschlag über den Paul-Volz-Weg kommend wird eine direkte und verkehrsberuhigte Anbindung an den Kreisverkehr am Stadtteileingang über den Eichenknick, die Heimbургstraße und die östliche Kolpingstraße geschaffen. Die Straßenräume werden durch neue Beläge, Mischflächen und die neu gestalteten Plätze an der evangelischen Kirche und am katholischen Gemeindezentrum aufgewertet.

4.3 Frei- und Grünräume

Die Notwendigkeit, das Grün-, Freiraum- und Freizeitangebot zu verbessern, mag in einem Stadtteil wie Albersbösch nicht unmittelbar sichtbar sein. Die nähere Betrachtung verdeutlicht jedoch, dass erhebliche Mängel in Qualität, Sicherheit, Nutzungsflexibilität und Angebotsvielfalt bestehen und insbesondere neue Bedarfe und Anforderungen aus einer sich verändernden Bewohnerstruktur erwachsen (16).

4.3.1 Spielplätze (10, 14, 20)

Die Anzahl der vorhandenen Spielplätze im Stadtteil ist ausreichend. Mit Ausnahme der Spielbereiche am Jugendtreff im Stadtwald erfolgten die letzten Instandsetzungsmaßnahmen jedoch vor dem Jahr 2000⁹. Abgesehen vom Spielplatz am Sonnenweg/ August-Hund-Straße, der mithilfe einer „privaten Spielplatzpatenschaft“ regelmäßig gepflegt wird, sind Ausstattung und baulicher Zustand dringend erneuerungsbedürftig.

Die Spielplätze eines Stadtteils stellen wichtige Orte der Begegnung und des gemeinschaftlichen Miteinanders dar. Als solche erhalten sie zunehmend eine erweiterte Funktion. Neben der Bereitstellung sicherer Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder unterschiedlichen Alters werden sie in Zukunft insbesondere auch für ältere Bewohner zu wichtigen Treffpunkten. Sie erhalten damit eine generationenübergreifende Aufgabe, der auch die Ausstattung der Anlagen entsprechen muss.

Der Rahmenplan sieht für die Spielplätze im Stadtteil ein thematisch geordnetes Gesamtgestaltungskonzept vor. So können ein erweitertes Angebot geschaffen und Nutzungskonflikte reduziert werden.

Südlich der Schutterwälder Straße (32):

Die bestehende Freifläche zwischen den Garagenanlagen im östlichen Taubenweg erhält seine ursprüngliche Funktion als Bolzplatz zurück. Er kann in die neugestaltete Grünspange entlang der Bahnlinie zwischen Amselweg und Fasanenweg eingebunden werden. Seine Lage an der Bahnlinie ist

⁹ Quelle: Stadt Offenburg

schalltechnisch unbedenklich. An der Schnittstelle zu Hildboltsweier kann er von den älteren Kindern beider Stadtteile genutzt werden.

Die beiden bestehenden Spielplätze am Schwalbenweg werden zu einem neu gestalteten Spielplatz für Kleinkinder zusammen gefasst. Er liegt in der Nähe zum Rabenplatz und schafft so ein ergänzendes Freiraumangebot.

Nördlich der Schutterwälder Straße (10, 14, 20) :

Die vorhandene Freifläche an der Berliner Straße war ursprünglich als Bolz- und Spielplatz angelegt. Der Bolzplatz wurde zwischenzeitlich jedoch rückgebaut. Aufgrund der mangelhaften Gestaltung und des unattraktiven Spieleangebots wird der Spielplatz heute kaum noch genutzt. Die unbeaufsichtigte Fläche in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum wird dagegen regelmäßig zweckentfremdet und verunstaltet.

Der Rahmenplan sieht eine gänzliche Neukonzeption mit Integration des Spielplatzes in eine neue Bebauung vor. Damit entsteht ein Puffer zum Einkaufszentrum, der zweckfremde Nutzungen einschränkt. Der Platz kann von den Wohnhäusern eingesehen werden, sodass eine bessere soziale Kontrolle gegeben ist. Die Spielfläche wird auf ein wirtschaftliches Maß reduziert. Als „Spielplatz der Generationen“ beinhaltet die abwechslungsreiche Gestaltung und Ausstattung Angebote für Kleinkinder, kleinere Kinder, aber auch für Senioren (Fitness, Taktilität, Geschicklichkeit, etc.). Der neue Spielplatz an der Berliner Straße wird so zum Ort der Begegnung und schafft Angebote neuer Generationen übergreifender Kontakte.

Der Spielplatz am Berckholtzweg (20) ist von Bestandsbauten umgeben und liegt zwischen den privaten Freiflächen der Wohnhäuser. Er wird in seinen Dimensionen erhalten, soll aber dem Charakter der ruhigen Innenlage entsprechend zu einem Spielplatz umgestaltet werden, der vorwiegend Kleinkindern dient und taktile und haptische Erlebnisse ermöglicht. Als „Fühl-Spielplatz“ wird er mit unterschiedlichen Materialien und Belägen gestaltet. Unterschiedliche Pflanzenarten können den Themenbereich erweitern.

Die Idee der „privaten Spielplatzpatenschaft“, wie sie am Spielplatz in der August-Hund-Straße erfolgreich praktiziert wird, kann beispielgebend wirken für die übrigen neu gestalteten Spielplätze im Stadtteil. Dieser Spielplatz hat in Ausstattung und Zustand keinen Erneuerungsbedarf.

Im Zuge der baulichen Ergänzungen nördlich des Hochhauses („Langer Franz“) an der Senefelder Straße entsteht an der Kreuzung Burdastraße / Jägerpfad ein neuer Spielplatz für Kinder bis ca. 12 Jahren. Damit kann der zu erwartende Bedarf bei einer Aktivierung der Baulandreserven gedeckt werden.

4.3.2 Freizeit- und Sportflächen

Die Sportflächen des SC Offenburg liegen außerhalb des Bearbeitungsgebiets für den Rahmenplan. Sie sind für alle angrenzenden Stadtteile jedoch wichtige Orte der gemeinsamen Freizeitgestaltung und sollten bei der städtebaulichen Weiterentwicklung eingebunden werden.

Die Burda-Sportanlagen am östlichen Rand von Albersbösch sollten aufgrund ihrer Lage, Größe und Funktion verstärkt in die städtebauliche Konzeption mit einbezogen werden. Mit dem Schwimmbad und den großen Grünflächen könnten sie Teil einer durchgängigen Grüngestaltung des östlichen Randes werden, der den Charakter des grünen Stadtteils stärkt.

Der Jugend-Freizeitreff im Stadtwald westlich der nördlichen Wichernstraße schafft ein wichtiges Angebot für ältere Jugendliche. Ergänzend zu den bestehenden Einrichtungen könnten weitere Aktivitäten angeboten werden.

Die verbesserte Wegevernetzung mit den angrenzenden Stadtteilen (siehe Ziff. 4.2.5) nach Süden und Westen schafft auch direkte Anbindungen an die übergeordneten Freizeiteinrichtungen und Badeseen.

4.3.3 Öffentliche Grünräume und straßenbegleitendes Grün

Innerhalb des Stadtteils Albersbösch beschränken sich die öffentlichen Grünräume im Wesentlichen auf die Spielplätze und den Bereich um den östlichen Stadtteilzugang am Kreisverkehr.

Die Neugestaltung der Haupteinfahrtsstraßen (Wichernstraße und Kolpingstraße) bietet die Chance, einen attraktiven, fußgängerorientierten Straßenraum mit straßenbegleitendem Grün zu schaffen.

Die Freiflächen des katholischen Gemeindezentrums an der Kolpingstraße werden neu gestaltet und bieten Raum für einen kleinen „Taschenpark“.

4.3.4 Private Freibereiche

Die mit alten Bäumen bestandenen Freiflächen der Zeilenbauten vermitteln einen großzügigen Parkcharakter. Das Prinzip der halbgeschossig erhöht gelegenen Erdgeschosswohnungen ohne direkten Gartenanschluss unterstützt diese Erscheinung. Zugunsten einer Aufwertung der Erdgeschosswohnungen sollten jedoch Initiativen angeregt werden, privat genutzte Gartenflächen in das Gesamtkonzept zu integrieren. (16)

4.4 Öffentliche und private Infrastruktur

Die für den Stadtteil notwendigen Versorgungseinrichtungen sind weitgehend vorhanden. Neben den Angeboten für den täglichen Bedarf direkt am Stadtteileingang sind insbesondere im Gewerbegebiet nördlich des Autobahnzubringers alle weiteren Einrichtungen vorhanden.

Mit Blick auf die allgemeinen demographischen Entwicklungen wird eine Ergänzung der Angebote für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe der Wohnungen aber zunehmend wichtiger. Darüber hinaus wirken sich zusätzliche „alltagsunterstützende“ Angebote wie beispielsweise private Unterrichtsangebote und Kleinkinderbetreuung, Dienstleistungen, etc. auf die Lagequalität aus. Kleine Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen (Steuerberater, Rechtsanwälte, Ingenieurbüros, Kosmetik, Gesundheit, etc.) erweitern das Angebotsspektrum im direkten Lebensumfeld und beleben den Stadtteil. Hierfür sind vor allem kleinere Gewerbeflächen notwendig.

4.4.1 Bestandsertüchtigung

Die Infrastrukturschwerpunkte liegen am Rabenplatz, an der evangelischen Kirche und beim Einkaufszentrum an der Kolpingstraße. Daneben ist in den letzten Jahren mit den Märkten am östlichen Stadtteileingang ein „Discounter-Schwerpunkt“ entstanden. Die innerhalb des Gebiets vorhandenen Flächen und Räumlichkeiten entsprechen teilweise nicht mehr den Anforderungen oder werden nicht vermietet. In Verbindung mit einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raums können hier neue Impulse geschaffen werden, den Bestand zu sanieren.

Eine grundlegende Erneuerung des Einkaufszentrums an der Kolpingstraße mit einer Neuausrichtung der Ladengeschäfte kann neue Gewerbe anziehen und den infrastrukturellen Schwerpunkt innerhalb des Stadtteils stärken. In Verbindung mit ergänzenden Wohnnutzungen in den Obergeschossen sind so neue Impulse möglich für eine stadträumliche, infrastrukturelle und sozialen Aufwertung.

4.4.2 Ergänzende Angebote (1,2,3,4,11,15)

In den Neubauten in der Maria-Juchacz-Straße, am neu gestalteten Platz bei der evangelischen Kirche und beim katholischen Gemeindezentrum können ergänzende gewerbliche Angebote geschaffen werden, die sich an den Bedürfnissen der Bewohner orientieren.

4.5 Lärmschutz

Mit dem Lärmaktionsplan 2009 hat die Stadt Offenburg die wesentlichen Grundlagen für die notwendige Verbesserung des Lärmschutzes in Albersbösch geschaffen.

4.5.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen (19,31)

Nach abschließender Klärung der Trassenführung für die Rheintalstrecke sollten die notwendigen baulichen Maßnahmen zeitnah erfolgen. Ein Bahnausbau als westlich um die Stadt geführter Güterzugtunnel würde eine weitgehende Verlagerung des Güterverkehrs aus der Stadt und dem Stadtteil ermöglichen. Der verbleibende, dann deutlich geringere Bahnlärm könnte durch einen räumlichen und städtebaulich verträglichen Lärmschutz mit Wandhöhen von ein bis höchstens zwei Metern weiter eingedämmt werden.

Entlang der Bundesstraßen sind die vorhandenen Lärmschutzwälle zu erhöhen und Bereich der Brücke der Wichernstraße über die B33a zu ergänzen.

4.5.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Neben den aktiven Maßnahmen zum Lärmschutz sollten vor allem in den östlichen Teilbereichen weitere Maßnahmen zum passiven Lärmschutz geprüft werden. Während sich diese im Bestand vor allem auf den Einsatz von Schallschutzverglasungen konzentrieren, können bei Neubauten weitere Maßnahmen wie Gebäudeausrichtung, Massivbauweise und Schallschutzverglasungen berücksichtigt werden.

4.6 Maßnahmen im Zuge weiterer Entwicklungsstufen

In der vierten Entwicklungsstufe ist ein Maßnahmenkatalog zur Weiterentwicklung der Bebauungsstruktur mit Blick auf eine langfristig orientierte Entwicklung zusammengestellt.

4.6.1 Bauliche Entwicklung (Bebauungsstruktur):

Schwalbenweg (36):

Bei einer Aktivierung der kopfseitigen Flächen könnten neue Wohnungsangebote im südlichen Teil des Bearbeitungsgebiets entstehen, die eine stadträumliche und inhaltliche Aufwertung des Gebiets ermöglichen.

Schutterwälder Straße (36):

Durch eine Neugestaltung des Straßenprofils der Schutterwälder Straße könnten die städtischen Grundstücke entlang der südlichen Straßenseite aktiviert werden. Eine straßenbegleitende Bebauung aus Mehrfamilienhäusern würde eine stadträumliche Fassung mit verkehrsberuhigender Wirkung schaffen. Die bestehenden Reihenhauserzeilen würden nach Norden schallschutztechnisch abgeschirmt. Die Nordseiten der Neubauten würden mit einem erhöhten Schallschutz ausgestattet und erhielten nach Süden große privat nutzbare Gartenzonen.

In der weiteren Entwicklungsstufe (IV) kann der Bereich um die Schutterwälder Straße stadträumlich und funktional aufgewertet werden.

Durch eine reduzierte Fahrbahnbreite sind südlich der nach Norden verschobenen Schutterwälder Straße neue Flächen für südorientierte Gebäude (Passivhausstandard) möglich, die auch als räumlicher Abschluss für die südlich gelegenen Reihenhauserzeilen fungieren können.



Im Südwesten würden die Reihenhausezeilen nach Norden mit Kopfbauten abgeschlossen werden.

Östlicher Stadtteileingang (17, 38):

Der Charakter eines durchgrünten Stadtteils soll erhalten und insbesondere entlang der östlichen Kante (Bundesstraßen) ausgebaut werden. Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen lassen sich damit in ein durchgängiges Grünkonzept einbinden. Am Kreisverkehr sind freiräumliche Nutzungsschwerpunkte möglich. Die bestehenden, in den Freiraum eingestreuten Bestandsbauten werden durch weitere Bauten in lockerer Gliederung konsequent ergänzt.

4.6.2 Erschließung, Verkehr und öffentlicher Raum

Neuordnung der Schutterwälder Straße (36):

Der gesamte Straßenquerschnitt entlang der Schutterwälder Straße könnte neu gestaltet werden, um weitere bauliche Potenziale zu ermöglichen und einen attraktiven Stadtraum ohne Trennwirkung zu schaffen. Dazu würde die Straße auf die Geländehöhe der angrenzenden Wohnfelder abgesenkt und leicht nach Norden verschoben. Die derzeitige parallele Führung von Erschließungswegen und Ausfallstraße würde durch einen einheitlichen Straßenquerschnitt mit Abbiegemöglichkeiten (Verkehrsberuhigung) und begleitenden Baumreihen ersetzt. Die südlich angrenzenden städtischen Flächen könnten baulich genutzt werden.

Neuordnung des Kreisverkehrs am östlichen Stadtteileingang (38):

Der Anschluss der Bundesstraße 3/33 an den Kreisverkehr kann langfristig entfallen, da die Schutterwälder Straße über den großen Kreisverkehr an der Stadthalle angebunden ist. So entfällt ein wesentlicher Teil des Parksuchverkehrs. Die frei werdenden Flächen können in das Grünkonzept entlang des östlichen Randes des Stadtteils eingebunden werden

4.6.3 Frei- und Grünräume

Öffentliche Grünräume und straßenbegleitendes Grün:

Neben einer Aufwertung des Straßenprofils der Schutterwälder Straße mit reduzierter Fahrbahnbreite und straßenbegleitenden Baureihen kann im Zuge einer weitgehenden Neuordnung der Verkehrsführung (Entfall der Ausfahrt von der B33) ein großzügiger Grüngürtel mit öffentlichen Begegnungsräumen entlang der östlichen Stadtteilgrenze entstehen.

5 Entwicklungsstufen

Die nach Themenbereichen zusammengestellten und aufeinander abgestimmten Maßnahmen (siehe Maßnahmenkatalog) beschreiben die Inhalte des Rahmenplans. Diese werden in einer zweiten Gliederung in Realisierungsphasen – Entwicklungsstufen - eingeteilt. Damit ist eine thematisch und inhaltlich integrierte Entwicklung des Stadtteils in Abstimmung von privaten Notwendigkeiten (Wohnungsverwaltungen, Kirchengemeinden, Unternehmen und Privateigentümern) und öffentlichen Interessen (Sicherheit, Investitionen, Förderprogramme) sichergestellt.

5.1 Grundsätze der stufenweisen Umsetzung

Die Zuordnung der Entwicklungsmaßnahmen in die Entwicklungsstufen orientiert sich anhand dreier Parameter:

- Dringlichkeit, bzw. Realisierungshorizont der Maßnahmen
- Koordination öffentlicher und privater Maßnahmen zur integrierten Entwicklung zusammenhängender Bereiche
- Einbindung in die gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie und die kommunale Finanzierungsplanung

Die in den Rahmenplan aufgenommenen Maßnahmen sind nicht abschließend. Sie beschreiben Handlungsfelder, die im Verlauf der Entwicklung ergänzt, erweitert oder auch korrigiert werden können. Ebenso ist die Zuordnung in die Entwicklungsstufen nicht definitiv. Bei Veränderungen der Rahmenbedingungen, neuen Erfordernissen oder erweiterten Spielräumen ist eine Umstrukturierung bedarfsorientiert möglich.

Maßnahmenplan für die Entwicklungsstufe I



5.2 Entwicklungsstufe I¹⁰

Realisierungszeitraum bis zu fünf Jahren

1. Projekt GemiBau an der Maria-Juchacz-Straße. Die bestehenden Garagenbauten werden durch neue Wohngebäude ersetzt. Die vorhandenen Stellplätze werden teils in Tiefgaragen, teils zwischen den Gebäuden am Eichenknick vorgesehen.

¹⁰ Die Nummerierung der Maßnahmen erfolgt über alle Entwicklungsstufen hinweg durchlaufend und entspricht den Eintragungen in den Stufenplänen

2. Wohnbebauung am kath. Gemeindezentrum (Ersatz Schwesternhaus, Kindergarten)
3. Neugestaltung der Freibereiche am kath. Gemeindezentrum
4. Sanierung kath. Gemeindezentrum, evtl. Neubau mit Neuordnung Parkplatz an der Kolpingstraße und Neugestaltung der Platzfläche an der Heimbургstraße vor dem kirchlichen Grundstück
5. Neugestaltung Spielplatz Berliner Straße
6. Verbesserung, Neugestaltung der Fußgängerüberwege Schuttwälder Straße, mögliche Standorte für zwei zusätzliche Fußgängerüberwege

5.3 Entwicklungsstufe II

Realisierungszeitraum bis zu 10 Jahren

7. Projekt Gemibau, zwischen Wichernstraße und Grüner Gang. Bestandsbauten werden durch Neubauten ersetzt. Neugestaltung Eichenknick
8. Neuordnung und Sanierung (evtl. Neubau) Einkaufszentrum Heimburgstraße mit Neugestaltung der Vorflächen, inkl. Neugestaltung der Heimburgstraße als verkehrsberuhigter Bereich
9. Aufsiedlung der Wohnbebauung auf den städtischen Flächen zwischen Senefelder Straße und Burdastraße, vorhandene Stellplätze werden in den Tiefgaragen der Neubauten sowie entlang der Senefelderstraße vorgesehen
10. Neubau Spielplatz an Burdastraße
11. Neuordnung des Bereichs um die evangelische Kirche mit Neugestaltung eines Platzes und Neubau eines Gebäudes an der Wichernstraße, sowie Neubau eines Gebäudes an der Heimburgstraße
12. Kolpingstraße: Neuordnung, Verringerung des Straßenquerschnittes, genauer Umfang noch zu definieren (1. Teilabschnitt mit verkehrsberuhigtem Bereich am kath. Gemeindezentrum)
13. Wohnbebauung an der Berliner Straße/am Spielplatz. Die Parkplätze in den Bestandsgaragen werden in den Tiefgaragen der Neubauten vorgesehen



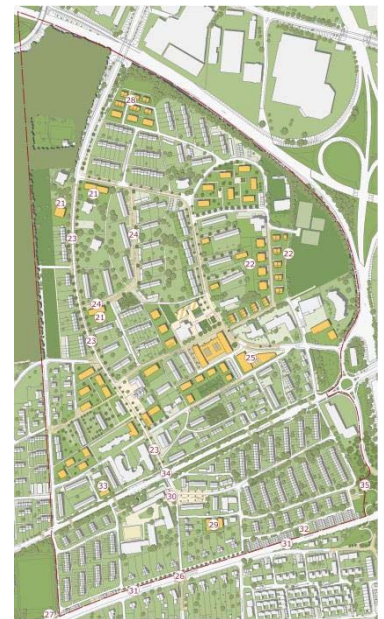
Maßnahmenplan für die Entwicklungsstufe II

14. Neugestaltung der Berliner Straße auf Höhe des Spielplatzes als verkehrsberuhigter Bereich
15. Neubau AWO an der Wichernstraße. Erweiterung des Bestandsgebäudes, Neubau.
16. Neuordnung der privaten Grünflächen zwischen August-Hund-Straße und Kolpingstraße, private Gärten für Erdgeschosswohnungen, bessere Nutzungsmöglichkeit der Grünflächen für die Bewohner
17. Neubau Gewerbe Burdastraße / Kolpingstraße
18. Neubau Karl-Fink-Weg und Bögnerweg. Die vorhandenen Stellplätze werden in den Tiefgaragen der Neubauten vorgesehen. Außerdem werden entlang der Zufahrtswege weitere Stellplätze angeordnet
19. Aktive Lärmschutzmaßnahme zur B33a (Maßnahme des Bundes)
20. Ertüchtigung Spielplatz Berckholtzweg

5.4 Entwicklungsstufe III

Realisierungszeitraum ab 10 Jahren

21. Bauliche Nachverdichtungen und Ergänzungen in Albersbösch Nord (Reihenhäuser Burdastraße, Neubauten an Wichernstraße). Die Stellplätze in den Bestandsgaragen werden in den Tiefgaragen der Neubauten vorgesehen
22. Aufsiedlung der städtischen Flächen südlich „Langer Franz“
23. Wichernstraße: Neugestaltung der Gehweg- und Parkplatzflächen, genauer Umfang noch zu definieren
24. August-Hund-Straße: Neuordnung als verkehrsberuhigte Straße, genauer Umfang noch zu definieren
25. Neustrukturierung bestehendes Autohaus
26. Neue Unterführung der Bahntrasse am Drosselweg
27. Neubau der bestehenden Bahnunterführung am Reichenberger Weg
28. Aufsiedlung der Wohnbebauung im westlichen Jägerpfad (bei Wichernstraße). Die Stellplätze der Bestandsgaragen werden in den Tiefgaragen der Neubauten Geschosswohnungsbau vorgesehen (1. Gebäudereihe)



Maßnahmenplan für die Entwicklungsstufe III

29. Neubau Wohnbebauung am Finkenweg. Die Stellplätze der Bestandsgaragen werden in den Tiefgaragen der Neubauten vorgesehen
30. Neugestaltung Eingang Eichendorff-Schule in Verlängerung zum Rabenplatz
31. Stadtverträgliche Lärmschutzmaßnahmen beiderseits zur Bahnlinie
32. Neuanlage Bolzplatz im Taubenweg
33. Neubau bei Pavillon an Schutterwälder Straße
34. Knotenpunkt Schutterwälder Straße / Wichernstraße
35. Nach Anbindung der Platanenallee an den Kreisverkehr Schutterwälder Straße wird die Unterführung Amselweg in eine Fuß- und Radwegeunterführung umgewandelt

5.5 Weitere Entwicklungsmöglichkeiten (Stufe IV)

Realisierungszeitraum in Abhängigkeit von wirtschaftlichen und planerischen Voraussetzungen

36. Neuordnung der Schutterwälder Straße und angrenzende Bebauungen. Der Straßenquerschnitt der Schutterwälder Straße wird verringert. Die Straße wird aus der Dammlage genommen und nach Norden verlegt, dadurch entstehen freie Grundstücke für mögliche Neubauten.
37. Neuordnung der Bebauungen im Fasanenweg. Neubauten durch Grundstücksteilung möglich.
38. Grünkonzept für den Stadteingang entlang der Bundesstraße.



Maßnahmenplan für weitere Entwicklungsmöglichkeiten

6 Unterlagen

6.1 Präsentation zur ersten Bürgerveranstaltung am 25.05.2011 (Zusammenfassung)

STADT OFFENBURG | 25. Mai 2011

Bürgerbeteiligung zur Rahmenplanung Offenburg – Albersbösch

Wohnglück im Grünen

50 Jahre Albersbösch: Ein historischer Rückblick auf das einst größte Siedlungsprojekt Südbadens

Von Anna Kasper

Offenburg Anfang der 1920er Jahre nach dem Krieg herrschte ein Mangel an Wohnraum. Die ersten Albersbösch-Wohnungen wurden nach der Ernte 1921 mit der Errichtung der ersten Albersbösch-Wohnung am 1. September 1921 in der Gemarkung Albersbösch errichtet. Am 28. Juli 1921 hat der Gemeinderat das Siedlungsprojekt Albersbösch – die Errichtung neuer Wohnhäuser – beschlossen. Das Siedlungsprojekt Albersbösch umfasst 13 Millionen Mark. Zum letzten Mal haben in diesem Sommer die Albersbösch-Fürsorge über die Fülle.

In der Gemarkung Albersbösch Oberbürgermeister Fritz den Grundriss der Albersbösch-Wohnung vor. 12 Quadratmeter hat das Wohnhaus, wobei das Grundstück und jeweils die beiden Kinderzimmer. Doch zu zahlen, so der OB, sei es Notwendigkeit in der Siedlung – das verschände das Bild, wenn die Grundstücke und die Natur nicht herbei.

Beim Spatenstich holt man im Ortsteil Albersbösch, dass der kühle Spatenstich sich nicht als solches fänden für den neuen Stadtteil. Erweitert die Baufälligkeit, kommen und denken, als es sich in den Augenblick hinein zu stellen.

Was der Reporter an diesem 1. Oktober nicht wissen konnte, war, dass das Siedlungsprojekt Albersbösch schon vor der Deutschen Reichsgründung als Ort für die Mischung aus Flüchtlingen und Bauern. Die Albersbösch-Wohnung ist ein Ort für die Mischung aus Flüchtlingen und Bauern. Die Albersbösch-Wohnung ist ein Ort für die Mischung aus Flüchtlingen und Bauern.

«Glücklich wohnen»

Solchen Meinungen, sowie den Regeln der Albersbösch-Fürsorge und dem damit verbundenen Rahmenplan, als Vorzeichen für die Mischung aus Flüchtlingen und Bauern. Die Albersbösch-Wohnung ist ein Ort für die Mischung aus Flüchtlingen und Bauern. Die Albersbösch-Wohnung ist ein Ort für die Mischung aus Flüchtlingen und Bauern.



Kriegsjahre gehören zum Siedlungsgebiet in Albersbösch.

Quelle: Offenburg

Die Ausstellung

Die Eröffnung der Ausstellung «Albersbösch 50 Jahre» findet am 25. Juli um 18.30 Uhr im Gemeindesaal 10. Geht statt, Oberbürgermeister Eckharder spricht ein Grußwort, und Rainer Gerold, Albersbösch-Wohnung, wird mit dem Albersbösch-Wohnung aus der Stadtgeschichte erzählt.

guten Treue ist die in der Siedlung Albersbösch mit den Nachbarn. Die Siedlung Albersbösch ist ein Ort für die Mischung aus Flüchtlingen und Bauern. Die Albersbösch-Wohnung ist ein Ort für die Mischung aus Flüchtlingen und Bauern.

Passive Bevölkerung?

Albersbösch-Wohnung ist ein Ort für die Mischung aus Flüchtlingen und Bauern. Die Albersbösch-Wohnung ist ein Ort für die Mischung aus Flüchtlingen und Bauern.

Albersbösch-Wohnung ist ein Ort für die Mischung aus Flüchtlingen und Bauern. Die Albersbösch-Wohnung ist ein Ort für die Mischung aus Flüchtlingen und Bauern.

Albersbösch-Wohnung ist ein Ort für die Mischung aus Flüchtlingen und Bauern. Die Albersbösch-Wohnung ist ein Ort für die Mischung aus Flüchtlingen und Bauern.

Störende Züge

Albersbösch-Wohnung ist ein Ort für die Mischung aus Flüchtlingen und Bauern. Die Albersbösch-Wohnung ist ein Ort für die Mischung aus Flüchtlingen und Bauern.



Albersbösch ist:

ein Stadtteil mit 60 jähriger Geschichte

ein Ort mit Kindern, Jungen und Alten

ein stadtnaher Wohnort



STADT OFFENBURG | 25. Mai 2011

Bürgerbeteiligung zur Rahmenplanung Offenburg – Albersbösch



Albersbösch ist:

ein grüner Stadtteil

ein naturnaher Wohnort

ein Ort für Alle



STADT OFFENBURG | 25. Mai 2011

Bürgerbeteiligung zur Rahmenplanung Offenburg – Albersbösch



Albersbösch ist

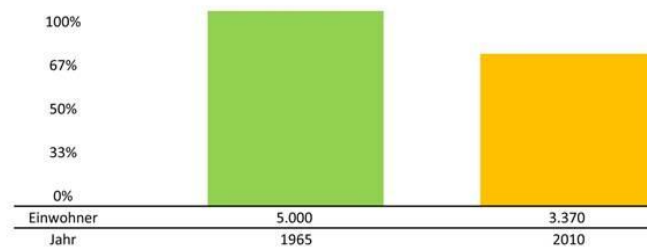
aber auch ein Ort der gepflegt und in
Schuss gehalten werden muss !

Damit Albersbösch auch in Zukunft

- ✓ lebenswert ist
- ✓ Heimat ist

STADT OFFENBURG | 25. Mai 2011

Bürgerbeteiligung zur Rahmenplanung Offenburg – Albersbösch



WENIGER – ÄLTER – BUNTER



Anlass:

- ➔ Neuordnungsbedarf im Wohnbau
- ➔ Strukturwandel der Kirchengemeinden
- ➔ Stärkung Infrastruktur
- ➔ Demographischer Wandel

Innenentwicklungspotenzial
(Nettobaulandreserve ca. 2,3 ha)
Nachverdichtungspotenzial
Zukunftssicherung des Stadtviertels

STADT OFFENBURG | 25. Mai 2011

Bürgerbeteiligung zur Rahmenplanung Offenburg – Albersbösch



Anlass:

- Neuordnungsbedarf im Wohnbau
- Strukturwandel der Kirchengemeinden
- Stärkung Infrastruktur
- Demographischer Wandel
- Innenentwicklungspotenzial (Nettobaulandreserve ca. 2,3 ha)
- Nachverdichtungspotenzial
- Zukunftssicherung des Stadtviertels

STADT OFFENBURG | 25. Mai 2011

Bürgerbeteiligung zur Rahmenplanung Offenburg – Albersbösch



1. **Bebauungsstruktur**

- Unzeitgemäßer Bestand
- Lückenhafte Bebauungsstruktur
- Umstrukturierung Hl. Geist
- Sanierungsrückstände
- Mangel an neuen Wohnangeboten

2. **Erschließung, Öffentlicher Raum**

- Überdimensionierte Straßenprofile
- Qualität des öffentlichen Raums
- Unwirtliche Straßenräume
- Trennwirkung Schutterwälder Str.
- Mangelnde Verknüpfungen
- Mangelhafter Stadteingang

3. **Grün- und Freiräume**

- Undifferenzierte private Freiräume
- Mangelhafte öffentliche Freiräume
- Fehlende Identität des Stadtteils

4. **Infrastruktur**

- Geringes Dienstleistungsangebot
- Mangelhafte Bestandsqualität
- Negative Begleiterscheinungen

STADT OFFENBURG | 25. Mai 2011

Bürgerbeteiligung zur Rahmenplanung Offenburg – Albersbösch



Ziele:

- Informelle Planungsgrundlage als Basis
- für die konkreten planungsrechtlichen Maßnahmen zur Umsetzung der baulichen Erneuerungsmaßnahmen der GEMIBau
- als Grundlage für die Entwicklungsüberlegungen der Kirchengemeinden
- im Hinblick auf Nachverdichtungskonzepte
- zur Einbindung der Baulandaktivierung
- Für eine verbesserte Anbindung an die Innenstadt
- zur dauerhaften Stärkung der Identität

STADT OFFENBURG | 25. Mai 2011

Bürgerbeteiligung zur Rahmenplanung Offenburg – Albersbösch



- 1. Neue Wohnungsangebote mit:**
 - Neustrukturierung
 - Nachverdichtung
 - Neubau
 - Sanierung
- 2. Stärkung der Identität mit:**
 - Aufwertung zentraler Bereiche
 - Qualität des öffentlichen Raums
 - Neue Infrastrukturangebote
 - Verbesserte Anbindungen
- 3. Grün- und Freizeitqualität mit:**
 - Straßenbegleitendes Grün
 - Aufwertung der Spielbereiche
 - Grünvernetzung
- 4. Verkehr mit:**
 - Bedarfsgerechte Straßenquerschnitte
 - Parkierung
 - Aufenthaltsqualität

6.2 Abwägung zur ersten Bürgerveranstaltung vom 25.05.2011

Alle Anregungen aus der Bürgerschaft werden nach den Themenbereichen geordnet aufgeführt, kommentiert und bewertet.

1. Neue Wohnangebote Senefelderstraße und Umgebung	Berücksichtigung im Rahmenplan Albersbösch
Kolpingstraße: Parksituation prüfen.	In den Entwicklungsstufen 2+3 ist die Neuordnung der Kolpingstraße vorgesehen. Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft.
Bebauung der Freifläche: Möglichst barrierefreie Wohnungen mit Aufzug und Stellplätze für Autos.	Die Umsetzung ist im Einzelnen Aufgabe der privaten Bauherren. Im Rahmenplan berücksichtigt.
Autobahnzubringer: Lärmschutz (Prüfung der technischen Möglichkeiten).	Die Maßnahme ist im Rahmenplan aufgenommen. Die Umsetzung ist in erster Linie Sache des Bundes. Die Stadt wird beim Bund nachfragen. Falls beim Bund nicht ausreichend Mittel verfügbar sind, wird die Stadt prüfen, ob städtische Mittel eingesetzt werden können. Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft.
Öffnen der Burdastraße zur Senefelderstraße (beruhigt).	Im Rahmenplan in Entwicklungsstufe 2 im Zusammenhang mit der Bebauung in der Senefelderstraße aufgenommen. Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft.
Senefelderstraße möglichst niedere Wohnhäuser max. 3 Stockwerke und Tiefgarage	Im Rahmenplan sind an dieser Stelle drei- und viergeschossige Gebäude vorgesehen. Im Rahmenplan teilweise berücksichtigt.
Einfahrt Schutterwälder Straße in Burdastraße attraktiver gestalten (Kleidercontainer, Pumpstation AZV) Hinweisschilder für ansässige Betriebe und Kirchengemeinden, Banken, Sportstätten.	Die Pumpstation könnte nur längerfristig umgebaut oder verlegt werden. Eine Grüngestaltung dieses Bereichs wurde in mögliche Entwicklungspotenziale aufgenommen Hinweisschilder für einzelne Betriebe sind nicht möglich. Die Stadt wird prüfen, ob in geeigneter Weise ein allgemeines Hinweisschild möglich ist. Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft.
Keine Reihenhäuser, eher barrierefreie Wohnungen für mehr Menschen (Tiefgaragen, Aufzüge, 3 bis 4 Stockwerke).	Dies ist im Rahmenplan aufgenommen, es entstehen nur wenige neue Reihenhäuser, ansonsten Geschossbauten. Im Rahmenplan berücksichtigt.
Fahrradwege beibehalten.	Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft.

2. Bereich Kirchengemeinde Heilig Geist, Einkaufszentrum, Heimbürgstraße als zentrale Achse	
Parkplatz am EKZ muss bleiben, Sollte aber sauber sein, Schlaglöcher sollten gemacht werden alle Straßen.	Im Rahmenplan in Entwicklungsstufe 1 vorgesehen. Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft.
Parkhaus am Hotel Hubertus.	In diesem Bereich sind genügend Stellplätze vorhanden. Im Rahmenplan nicht berücksichtigt.
Die großen privaten Grünflächen sollen bleiben.	Die Nachverdichtungsmaßnahmen und baulichen Ergänzungen erfolgen nicht in den wichtigen Grünräumen. Im Rahmenplan insoweit mit berücksichtigt.
Gelände von Schwesternhaus und Kindergarten.	In Entwicklungsstufe 1 als Maßnahme vorgesehen. Umsetzung ist von Eigentümer abhängig. Im Rahmenplan berücksichtigt.
Kann man die beiden Kirchen „näher“ zusammenbringen.	Soweit dies städtebaulich gemeint ist, ist dies im Rahmenplan durch die Umgestaltung und Aufwertung der Verbindungsachse aufgenommen. Im Rahmenplan berücksichtigt.
EKZ attraktiver machen.	Im Rahmenplan ist ein neues Konzept für das Einkaufszentrum aufgenommen. Umsetzung erfordert Aktivwerden des Eigentümers, die Stadt wird dies anregen. Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft.
Verhalten von Jugendlichen ein Problem.	Die Gestaltung und Einsehbarkeit der öffentlichen Plätze und Spielplätze werden durch die Maßnahmen des Rahmenplans verbessert. Ansonsten ist dies durch den Städtebau wenig steuerbar. Im Rahmenplan soweit wie möglich berücksichtigt.
Springbrunnen ist nicht mehr in Betrieb.	Neue Gestaltung des Geländes der kath. Kirchengemeinde ist in der Entwicklungsstufe 1 des Rahmenplans aufgenommen. Die Umsetzung liegt allerdings in der Zuständigkeit der Kirchengemeinde. Nicht Bestandteil des Rahmenplans.
Der Innenhof von Heilig Geist (Kolpingstr.) ist unattraktiv und verwildert.	Neue Gestaltung des Geländes der kath. Kirchengemeinde ist in der Entwicklungsstufe 1 des Rahmenplans aufgenommen. Die Umsetzung liegt allerdings in der Zuständigkeit der Kirchengemeinde. Im Rahmenplan berücksichtigt.
Treffnutzung: Nutzung durch andere Gruppen teilweise problematisch; Altersgruppe jugendgemäß (viele sind schon in dem Alter, in dem sie motori-	Hier ist wohl der Jugendtreff Albersbösch gemeint. Die Anregung wurde an das Stadtteil- und Familienzentrum weiter geleitet.

siert sind, Was ist mit den Jüngeren?).	
Unübersichtliche Ecken des Jugendtreffs (Müll).	Hier ist wohl der Jugendtreff Albersbösch gemeint. Die Anregung wurde an das Stadtteil- und Familienzentrum weiter geleitet.
Heilig Geist ist nicht barrierefreundlich.	Neue Gestaltung des Geländes der kath. Kirchengemeinde ist in der Entwicklungsstufe 1 des Rahmenplans aufgenommen. Die Umsetzung liegt allerdings in der Zuständigkeit der Kirchengemeinde. Im Rahmenplan berücksichtigt.
Neues Nutzungskonzept für das Gemeindezentrum Heilig Geist.	Neue Gestaltung des Geländes der kath. Kirchengemeinde ist in der Entwicklungsstufe 1 des Rahmenplans aufgenommen. Die Umsetzung liegt allerdings in der Zuständigkeit der Kirchengemeinde. Im Rahmenplan berücksichtigt.
Wohnbebauung mit Tiefgarage (alte abreisen) hinter Autohaus Schillinger	Im Rahmenplan berücksichtigt.
Mülleimer fehlen.	Es wäre wichtig zu wissen, wo genau.
zu geringe Angebote zur Freizeit für Jugendliche.	Im Rahmenplan ist eine Neuordnung der öffentlichen Plätze vorgesehen. Die Anregung wurde im übrigen an das Stadtteil- und Familienzentrum weiter geleitet. Im Rahmenplan soweit wie möglich berücksichtigt.
Es fehlen öffentliche Räume und Treffpunkte.	Im Rahmenplan wird die Schaffung neuer Plätze an der evangelischer u kath. Kirche vorgeschlagen. Die Umsetzung liegt zum größten Teil in der Zuständigkeit der Kirchengemeinden. Im Rahmenplan berücksichtigt.
Barrierefreier und bezahlbarer Wohnraum.	Dies kann in den neuen Baufeldern des Rahmenplans entstehen und ist durch die Gemibau beabsichtigt. Bei Privatbauvorhaben ist die Miethöhe allerdings nicht durch die Stadt zu beeinflussen. Im Rahmenplan soweit wie möglich berücksichtigt.
Betreutes und selbständiges Wohnen im Alter.	Könnte z.B. neben der kath. Kirchengemeinde verwirklicht werden, die Umsetzung hängt allerdings vom Eigentümer ab. Im Rahmenplan soweit wie möglich berücksichtigt.
Wohnen auf dem Einkaufszentrum.	Im Rahmenplan aufgenommen, Umsetzung erfordert Aktivwerden des Eigentümers, die Stadt wird dies anregen. Im Rahmenplan berücksichtigt.
Döner weg.	Gastronomie ist im Stadtteilzentrum sinnvoll und zulässig. Welche Gastronomiearten wie betrieben werden, ist nicht durch die Stadt zu beeinflussen

	(privat). Nicht Bestandteil des Rahmenplans.
Einkaufszentrum ist ein „Schandfleck“ weil ungepflegt an einer Ecke.	Im Rahmenplan ist ein neues Konzept für das Einkaufszentrum aufgenommen. Umsetzung erfordert Aktivwerden des Eigentümers, die Stadt wird dies anregen. Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft.
großer Spielplatz wird abends / nachts von Jugendlichen genutzt.	Die Neugestaltung des Spielplatzes an der Berliner Straße ist in Entwicklungsstufe 1 vorgesehen. Dieser soll kleiner und übersichtlicher werden, was bessere soziale Kontrolle ermöglicht. Der Umbau ist innerhalb der nächsten Jahre vorgesehen. Im Rahmenplan aufgenommen.
Umnutzung Schwesternhaus und Kindergarten.	In Entwicklungsstufe 1 als Maßnahme vorgesehen. Umsetzung ist von Eigentümer abhängig. Im Rahmenplan berücksichtigt.
Mehrgenerationenhaus am Schwesternhaus.	Ein Neubau an Stelle des Schwesternhauses ist in Entwicklungsstufe 1 als Maßnahme vorgesehen. Die Umsetzung als Mehrgenerationenhaus ist allerdings vom Eigentümer abhängig. Im Rahmenplan teilweise berücksichtigt.
Für die Geschäfte sollten Schilder an der Straße genehmigt werden.	Hinweisschilder für einzelne Betriebe sind nicht möglich. Die Stadt wird prüfen, ob in geeigneter Weise ein allgemeines Hinweisschild möglich ist. Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft.
Ärztehaus fehlt.	Ist im Neubau am Eichenknick oder in der Wichernstraße denkbar. Umsetzung ist allerdings abhängig von privaten Bauherren und Interesse der Ärzte. Nicht Bestandteil des Rahmenplans.
Das Einkaufszentrum ist wichtig – gerade für die Älteren.	Erhalt auch aus Sicht der Stadt sehr wichtig, aber ein neues Konzept ist sinnvoll und im Rahmenplan in Entwicklungsstufe 2 dargestellt. Umsetzung erfordert Aktivwerden des Eigentümers, die Stadt wird dies anregen. Im Rahmenplan berücksichtigt.
3. Maria-Juchacz-Straße und Umgebung	
Stellplätze müssen zuerst da sein.	Anregung betrifft Bauvorhaben der Gemibau, wurde an diese weiter gegeben.
Übergangslösung Stellplätze.	Anregung betrifft Bauvorhaben der Gemibau, wurde an diese weiter gegeben.
Stellplätze für Roller / Motorräder / Fahrräder.	Anregung betrifft Bauvorhaben der Gemibau, wurde an diese weiter gegeben.

Bäder mit Fenster.	Anregung betrifft Bauvorhaben der Gemibau, wurde an diese weiter gegeben.
Hausmeisterservice.	Anregung betrifft Bauvorhaben der Gemibau, wurde an diese weiter gegeben.
Wohngruppen ?.	Anregung betrifft Bauvorhaben der Gemibau, wurde an diese weiter gegeben.
Bänke mit Rückenlehnen im Freibereich.	Anregung betrifft wohl Freiflächen der Gemibau, wurde an diese weiter gegeben. Für zusätzliche Bänke auf städtischen Flächen wäre wichtig zu wissen, wo genau, dann weitere Prüfung möglich.
Fußgängerweg zwischen Stadtwald und Wichernstraße Gestaltung und Beleuchtung.	Nicht im Rahmenplan aufgenommen, ein Erfordernis hierzu wurde im Rahmen der Prüfung nicht gesehen. Im Rahmenplan nicht berücksichtigt.
Maria-Juchacz-Straße im Winter von Schnee räumen.	Zuständigkeit Anwohner – Satzung über Räumpflicht. Nicht Bestandteil des Rahmenplans.
nicht Schneeräumen zu müssen.	Anregung betrifft Gemibau, wurde an diese weiter gegeben.
Straßenprofil Maria-Juchacz-Straße neu gestalten.	Nicht im Rahmenplan aufgenommen, Erfordernis hierzu wurde im Rahmen der Prüfung nicht gesehen. Im Rahmenplan nicht berücksichtigt.
günstige / bezahlbare Miete.	Anregung betrifft Gemibau, wurde an diese weiter gegeben.
barrierefrei.	Anregung betrifft Bauvorhaben der Gemibau, wurde an diese weiter gegeben.
4. Grün- und Freiräume, Freizeit	
Achtung: bei freien mehr zu nutzenden Grünflächen auch Gefahr von Missbrauch (Müll / Lärm / Randalie) von Jugendlichen vorbeugen.	Eine verbesserte Einsehbarkeit von öffentlichen Räumen und die Neugestaltung von Plätzen und Spielplätzen sind im Rahmenplan aufgenommen. Im Rahmenplan soweit wie möglich berücksichtigt.
Nicht alles zubauen, Grünflächen so lassen, toll, dass es so viel Abstand zwischen Wohnblöcken gibt.	Die Nachverdichtungsmaßnahmen und baulichen Ergänzungen erfolgen nicht in den wichtigen Grünräumen. Im Rahmenplan insoweit mit berücksichtigt.
Favelas am Rande des Stadtwaldes verhindern jede Identität.	Dies wurde an die zuständige Abt. „Städtische Liegenschaften“ weitergegeben. Das Problem ist dort bekannt. Sie schreiben einige Eigentümer diesbezüglich an.
Gärten an der Wichernstraße: Häuser zu groß, Ge-	Die wurde an die zuständige Abt. „Städtische Lie-

wächshaus, Tomatenhaus.	genschaften“ weitergegeben. Das Problem ist dort bekannt. Sie schreiben einige Eigentümer diesbezüglich an.
Problem: Müll und Strauchgutabfälle bei Gärten am Stadtwald, Stadtrand: Gefahr weiterer Vermüllung, Ratten etc.	Dies wurde an die zuständige Abt. „Städtische Liegenschaften“ weitergegeben. Das Problem ist dort bekannt. Sie schreiben einige Eigentümer diesbezüglich an.
Grünabfälle am Stadtwald hinter den Gärten.	Dies wurde an die zuständige Abt. „Städtische Liegenschaften“ weitergegeben. Das Problem ist dort bekannt. Sie schreiben einige Eigentümer diesbezüglich an.
Grünabfälle Kreuzschlag am Stadtwald Häuser.	Dies wurde an die zuständige Abt. „Städtische Liegenschaften“ weitergegeben. Das Problem ist dort bekannt. Sie schreiben einige Eigentümer diesbezüglich an.
„Wilde Bauweise“ in den Gärten zwischen Wichernstraße und Stadtwald.	Dies wurde an die zuständige Abt. „Städtische Liegenschaften“ weitergegeben. Das Problem ist dort bekannt. Sie schreiben einige Eigentümer diesbezüglich an.
Die Einhaltung der städtischen Pachtverträge für die Kleingärten wäre ein echter Gewinn.	Dies wurde an die zuständige Abt. „Städtische Liegenschaften“ weitergegeben. Das Problem ist dort bekannt. Sie schreiben einige Eigentümer diesbezüglich an.
Unzulässige Bebauung Schrebergärten.	Dies wurde an die zuständige Abt. „Städtische Liegenschaften“ weitergegeben. Das Problem ist dort bekannt. Sie schreiben einige Eigentümer diesbezüglich an.
Vereinshaus, soziale Mitte, Mehrzweckhalle.	Das SFZ Albersbösch und das Gemeindezentrum Heilig Geist sind vorhanden. Darüber hinaus gehende Baumaßnahmen sind derzeit, auch im Hinblick auf die Kosten, nicht vorgesehen. Im Rahmenplan nicht berücksichtigt
Schwalbenweg und Meisenweg Hecken stehen über und ragen in Fußweg.	Der Hinweis wurde an TBO mit der Bitte um Prüfung (städtische oder private Hecken) weitergegeben.
SCO-Vereinsgelände: Erweiterung ehemaliges Bahnstromunterwerk.	Eine Umnutzung des Grundstücks ist sinnvoll, das Grundstück steht aber zur Zeit nicht zur Verfügung, da die Bahn das Grundstück nicht verkauft. Nicht Bestandteil des Rahmenplans
Lärm umzingelt: BAB, B 3 / 33, Schutterwälderstraße, Bahnlinie.	Die Maßnahmen sind im Rahmenplan aufgenommen. Die Umsetzung in erster Linie Sache des Bundes sowie der Bahn. Die Stadt wird beim Bund nachfragen. Falls beim Bund nicht ausreichend Mittel verfügbar sind, wird die Stadt prüfen, ob städtische

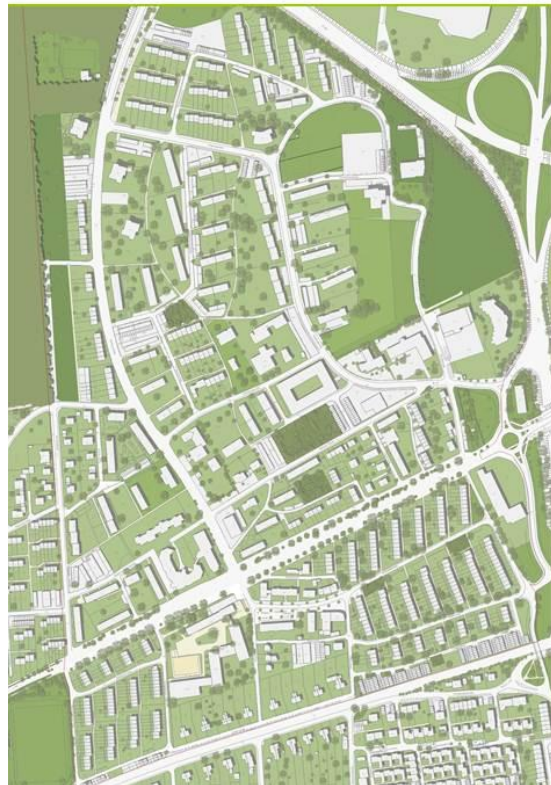
	Mittel eingesetzt werden können (B 33). Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft
Spielplatz in August-Hund-Straße: Zaun um Spielplatz muss bleiben, da sonst Unfallgefahr trotz Spielstraße.	Beim Spielplatz in der August-Hund-Straße wurde kein Handlungsbedarf festgestellt. Er ist in einem guten Zustand.
Spielplatz in August-Hund-Straße: hier gibt es ehrenamtliche Patenschaften.	Beim Spielplatz in der August-Hund-Straße wurde kein Handlungsbedarf festgestellt. Er ist in einem guten Zustand.
Abenteuerspielplatz für Jung und Alt bzw. Sinnespark, Sinneswahrnehmung.	Die Idee einen Spielplatz für Jung u Alt zu schaffen ist im Rahmenplan aufgenommen. Die weitere Prüfung erfolgt bei Umsetzung im Rahmen des Spielplatzsanierungsprogramms. Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft
Ehemaliger Schießplatz im Stadtwald als Freizeitanlage umgestalten.	Dieser befindet sich in Privateigentum, er wurde vom Bund verkauft, daher ist dies nicht möglich. Außerdem ist das Gelände ein FFH-Gebiet. Im Rahmenplan nicht berücksichtigt
Umwandlung von Spielflächen in Flächen für Senioren.	Die Idee einen Spielplatz für Jung u Alt zu schaffen ist im Rahmenplan aufgenommen. Die weitere Prüfung erfolgt bei Umsetzung im Rahmen des Spielplatzsanierungsprogramms. Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft
AG Spielraum im Stadtteil vorhanden. Hat oft Verbesserungsvorschläge für Spielplätze gemacht: Umsetzung dauert zu lange.	Es wird daran gearbeitet schneller in der Umsetzung zu werden.
Grüne Wiesen mit Bäumen auch mal unberührt lassen, ohne Überplanung.	Die Nachverdichtungsmaßnahmen und baulichen Ergänzungen erfolgen nicht in den wichtigen Grünräumen. Im Rahmenplan insoweit mit berücksichtigt
5. Verkehr, Vernetzung, Öffentlicher Raum	
Anwohnerparkplätze.	Gemeint sind hier wohl Anwohnerparkplätze, d.h. mit Anwohnerparkkarte. Derzeit nicht vorgesehen. Es wäre wichtig zu wissen, wo dies gewünscht ist. Im Rahmenplan nicht berücksichtigt
Fußweg (Querneigung zu stark) Schwalbenweg.	Wird derzeit noch durch den FB Tiefbau geprüft.
Gehweg /Fahrradwegzustand nicht mehr befahrbar mit Fahrrad abgesenkte Bordsteine werden mit Autos zugeparkt, vor allem Kolpingstraße.	Eine Neuordnung der Straßenquerschnitte ist in den Entwicklungsstufen 2 und 3 vorgeschlagen. Die Umsetzung ist im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel allerdings nur schrittweise und längerfristig möglich. Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft
Kreuzung Am Bürgerwald / Wichernstraße Aus-	Ein Einsatz des Gemeindenvollzugsdiensts ist bei

fahrtsicht durch Parken versperrt.	<p>Falschparken in den Stadtteilen nur gelegentlich möglich. Der Bürger hat jedoch die Möglichkeit, Falschparker anzuzeigen.</p> <p>Unter Umständen könnte durch Umbau der Kreuzung die Situation verbessert werden. Im Rahmenplan ist eine Neuordnung der Straßenquerschnitte vorgesehen. Umsetzung im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel allerdings nur schrittweise und längerfristig möglich.</p> <p>Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft</p>
Busse parken in Wohnstraßen.	<p>Dies muss örtlich konkretisiert werden! Ein Einsatz des Gemeindevollzugsdiensts ist bei Falschparken in den Stadtteilen nur gelegentlich möglich. Der Bürger hat jedoch die Möglichkeit, Falschparker anzuzeigen.</p> <p>Es wäre hilfreich, den Eigentümer der Busse zu kennen.</p> <p>Im Rahmenplan nicht berücksichtigt</p>
Wichernstraße LKW-Durchfahrt (EDEKA-Anfahrt)	LKW-Verbot (Anlieger frei) ist vorhanden!
Wichernstraße / Schutterwälderstr. Kreuzung Radfahrer von falscher Seite	<p>Die Neuordnung der Kreuzung ist in Entwicklungsstufe 3 des Rahmenplans vorgesehen.</p> <p>Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft</p>
Fußwege sind oft abfallend: mit Rollator schwer geradeaus zu halten (Absenkung zur Straße).	<p>Das muss örtlich konkretisiert werden! Das Regellaß beträgt 2,5% wegen der Entwässerung.</p> <p>Neuordnung einiger Straßenquerschnitte im Rahmenplan aufgenommen.</p> <p>Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft</p>
Lärm umzingelt: BAB, B 3 / 33, Eisenbahn, Schutterwälderstr.	<p>Die Maßnahmen sind im Rahmenplan aufgenommen. Die Umsetzung in erster Linie Sache des Bundes sowie der Bahn. Die Stadt wird beim Bund nachfragen. Falls beim Bund nicht ausreichend Mittel verfügbar sind, wird die Stadt prüfen, ob städtische Mittel eingesetzt werden können (B 33).</p> <p>Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft</p>
Fußgängerweg Schutterwälderstraße frei schneiden (bei Haltestelle Amselweg).	Ist bereits durch die TBO erfolgt.
Unterführungsloch „Feldschlössle“ verbessern.	<p>Dies ist als Maßnahme in der Entwicklungsstufe 3 des Rahmenplans aufgenommen. Die bestehenden Unterführungen könnten aufgewertet werden sowie eine neue Unterführung gebaut werden. Die Umsetzung ist erst nach der Entscheidung über den Bahnausbau möglich.</p>

	Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft
bei Veranstaltungen: Messeplatz usw. wird Albersbösch zugeparkt, z.B. Kolpingstraße und Schwalbenweg / Meisenweg	Derzeit gibt es keine Handlungsmöglichkeiten, da der Parkraum für die Messe knapp ist. Ein Abhängen der B 33 ist in den weiteren Entwicklungspotenzialen aufgenommen. Im Rahmenplan soweit wie möglich berücksichtigt
Berliner Str. (Höhe Spielplatz) zu hohes Tempo, trotz 30er Zone	Eine Neugestaltung der Berliner Straße im Bereich des Spielplatzes ist im Rahmenplan in der Entwicklungsstufe 2 vorgesehen. Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft
Parkmöglichkeiten Bereich Ellmenreichweg.	Straße ist zu schmal für zusätzliche Parkplätze. Im Rahmenplan nicht berücksichtigt
Wichernstraße bleibt 50 km/ h	Ob die Wichernstraße Tempo 40-Zone wird, wird im Ausschuss beraten (Nov/Dez 2011).
Parkplätze Sonnenweg zu wenig.	Die Straße ist zu schmal für zusätzliche Parkplätze. Angrenzend sind Privatgrundstücke. Im Rahmenplan nicht berücksichtigt
Burdastraße zum Burdasportplatz das Tor sollte weg, man hätte dann keinen Umweg über die Kolping-Senefelderstr.	Dies ist im Rahmenplan im Zusammenhang mit der Bebauung in der Senefelderstraße aufgenommen. Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft
kein Parken auf Gehwegen, insbesondere Am Stadtwald.	Ein Einsatz des Gemeindevollzugsdiensts ist bei Falschparken in den Stadtteilen nur gelegentlich möglich. Der Bürger hat jedoch die Möglichkeit, Falschparker anzuzeigen. Nicht Bestandteil des Rahmenplans
Wichernstraße = Stadtautobahn muss 30 km/h werden.	Ob die Wichernstraße Tempo 40-Zone wird, wird im Ausschuss beraten (Nov/Dez 2011).
Mittelstrich auf Wichernstraße	Eine Mittelmarkierung ist in Wohngebieten nicht mehr üblich, weil dies den Verkehrscharakter der Straße verstärkt und zu erhöhten Geschwindigkeiten führt. Im Rahmenplan nicht berücksichtigt
Parkplätze August-Hund-Straße	Eine Neuordnung der Straßenquerschnitte ist in Entwicklungsstufe 3 aufgenommen. Der genaue Umfang ist noch zu definieren. Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft
Parkplatz hinter Eichendorff-Turnhalle: Absenkung fehlt.	Die Parkplätze befinden sich auf Schulgelände. Eine Bordsteinabsenkung ist nicht vorhanden vorhanden. Im Rahmenplan nicht berücksichtigt
Verlängerung „Am Stadtwald“ Löcher flicken oder teeren (Waldweg).	Ist bereits durch die TBO erfolgt.
Parkplätze Schwalbenweg / Meisenweg zu wenig	Im öffentlichen Straßenraum ist eine Ausweisung

	zusätzlicher Stellplätze nicht möglich. Im Rahmenplan nicht berücksichtigt
Straßenquerschnitt von Wichernstraße verbessern	Im Rahmenplan in Entwicklungsstufe 3 aufgenommen. Der genaue Umfang ist noch zu definieren. Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft
Kolpingstr. Parken und Radfahrer	Die Neuordnung der Straßenquerschnitte ist in Entwicklungsstufe 2 und 3 aufgenommen. Der genaue Umfang ist noch zu definieren. Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft
Unterführung Finkenweg breiter und flacher machen.	Der Ausbau der Unterführung ist sehr wünschenswert, dieser kann auch an anderer Stelle erfolgen. Dies ist im Rahmenplan in Entwicklungsstufe 3 vorgesehen. Dies ist aber erst nach Klärung der Bahntrasse möglich. Wird im Rahmen der Umsetzung überprüft
Schutterwälderstr. Fußweg / Rad, Parken (stadteinwärts zw. Drosselweg u. Amselweg).	Eine Neuordnung des Straßenquerschnitts der Schutterwälderstraße wäre städtebaulich empfehlenswert, ist aber kurz- und mittelfristig aus Kostengründen nicht möglich. Eine Neuordnung des Straßenquerschnitts wurde im Rahmenplan bei den weiteren/langfristigen Entwicklungspotenzialen als Möglichkeit dargestellt. Im Rahmenplan soweit wie möglich berücksichtigt

6.3 Präsentation zur zweiten Bürgerveranstaltung am 22.09.2011 (Zusammenfassung)



II. Analyse und Bewertung

1. Chancen und Defizite
2. Themenbereiche

Bestandsplan

II. Analyse und Bewertung

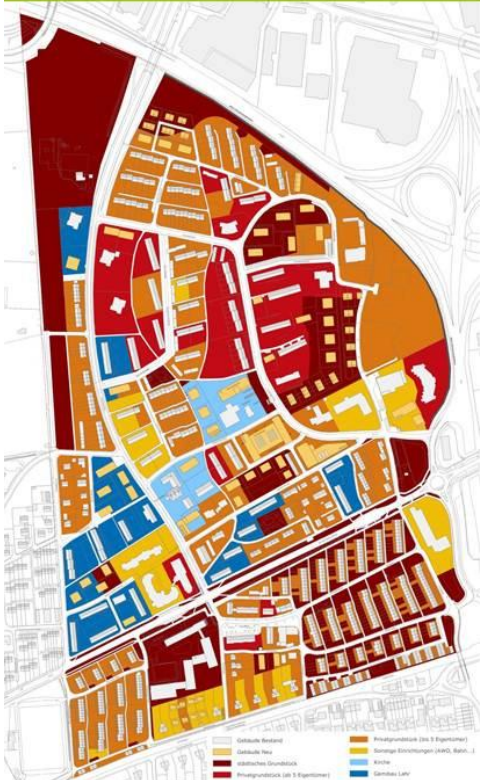


Inhalt des Rahmenplans

- I. Anlass und Ziele
- II. Analyse und Bewertung
- III. Bürgerbeteiligung
- IV. Der Rahmenplan
- V. Die Entwicklungsstufen (Prioritätenstufen)

LEHEN drei
Freie Architekten und Stadtplaner SRL BDA
Feketics · Schuster · GbR
Stuttgart

Aufbau und Inhalte



I. ... und Ziele:

- Informelle Planungsgrundlage als Basis für Projektumsetzungen
- Grundlage für das Baurecht zur Umsetzung der baulichen Erneuerungsmaßnahmen der GEMIBau
- als Grundlage für die Entwicklungsüberlegungen der Kirchengemeinden
- Innenentwicklung gem. BauGB
- Für eine verbesserte Vernetzung mit dem Umfeld
- zur dauerhaften Stärkung der Identität
- Einbindung der Bürgerschaft

Eigentumsverhältnisse

1. Anlass und Ziele



I. Anlass ...

- Neuordnungsbedarf im Wohnbau
- Strukturwandel der Kirchengemeinden
- Stärkung Infrastruktur
- Demographischer Wandel
- Innenentwicklungspotenzial
(Nettobaulandreserve ca. 2,3 ha)
- Nachverdichtungspotenzial
- Zukunftssicherung des Stadtviertels

1. Anlass und Ziele

STADT OFFENBURG

Rahmenplan Offenburg - Albersbösch



II. Analyse und Bewertung

Albersbösch ist:

- ein Stadtteil mit 60 jähriger Geschichte
- ein Ort mit Kindern, Jungen und Alten
- stadtnah, grün, naturnah
- ein Ort für Alle

...

aber auch ein Ort der gepflegt und in Schuss gehalten werden muss, damit Albersbösch auch in Zukunft

- ✓ lebenswert ist
- ✓ Heimat auch für neue Bewohner ist
- ✓ Zukunftsfähig ist

II. Analyse und Bewertung

STADT OFFENBURG

Rahmenplan Offenburg - Albersbösch



Bebauungsstruktur

- Unzeitgemäßer Bestand
- Lückenhafte Bebauungsstruktur
- Umstrukturierung Kirchengemeinden
- Fehlende neue Wohnangebote

Erschließung, Verkehr, Öffentlicher Raum

- Überdimensionierte Straßenprofile
- Trennwirkung Schuttwälder Straße
- Mangelnde Verknüpfungen
- Mangelhafter Stadtteileingang
- Qualität des öffentlichen Raums
- Fehlende Identität des Stadtteils

II. Analyse und Bewertung | Chancen und Defizite

STADT OFFENBURG

Rahmenplan Offenburg - Albersbösch



Frei- und Grünräume

- Undifferenzierte private Freiräume
- Mangelhafte öffentliche Freiräume
- Fehlende Angebote öffentlicher Freiräume
- Fehlende Freizeitangebote

Öffentliche und private Infrastruktur

- Geringes Dienstleistungsangebot
- Fehlbelegungen, Leerstand
- Negative Begleiterscheinungen

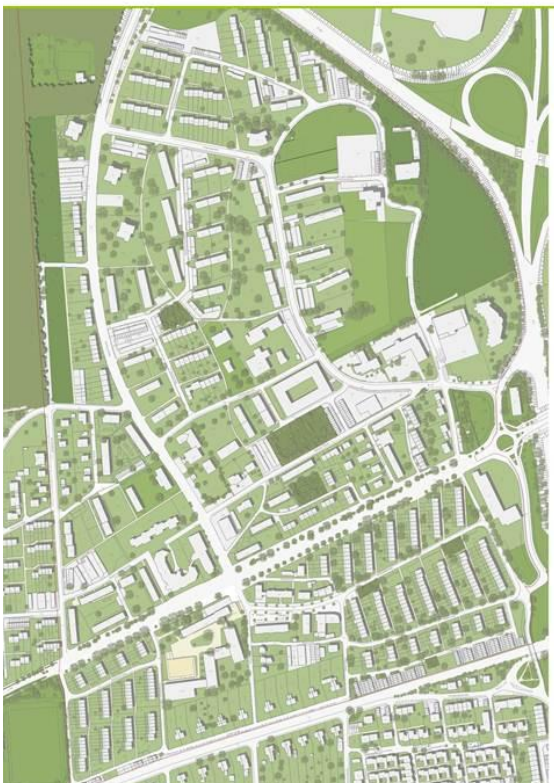
Lärmimmissionen und Altlasten

- Mangelhafter aktiver Lärmschutz

II. Analyse und Bewertung | Chancen und Defizite

STADT OFFENBURG

Rahmenplan Offenburg - Albersbösch



2. Themenbereiche:

- Bebauungsstruktur
- Erschließung, Verkehr und öffentlicher Raum
- Frei- und Grünräume
- Öffentliche und private Infrastruktur
- Lärmschutz

Bestandsplan

II. Analyse und Bewertung | Themenbereiche

STADT OFFENBURG

Rahmenplan Offenburg - Albersbösch



III. Bürgerbeteiligungsprozess

Ziele

- Transparenz des Verfahrens
- Vermittlung der Arbeitsweise und Schwerpunkte
- Einbeziehung der Bewohnervorstellungen
- Akzeptanz des Rahmenplans

Durchführung

1. Runde am 25.05.2011

2. Runde am 22.09.2011

Dokumentation

1. Anregungen und Hinweise
2. Abwägung durch die Gremien



III. Bürgerbeteiligung | Ziele | Durchführung

STADT OFFENBURG

Rahmenplan Offenburg - Albersbösch



Aufgenommene Anregungen:

Bauliche Entwicklung:

- familienorientierte Wohnformen
- Barrierefreien Wohnungen
- Neue Wohnformen, wie „Selbstbestimmtes Wohnen im Alter“ und Mehrgenerationenkonzepte
- Wohnen auf dem Einkaufszentrum



Erschließung, Verkehr und öffentlicher Raum:

- Sicherstellung der Stellplätze
- Verkehrsberuhigung
- Orte der Begegnung für Jung und Alt



III. Bürgerbeteiligung | Abwägung

STADT OFFENBURG

Rahmenplan Offenburg - Albersbösch



Aufgenommene Anregungen:

Frei- und Grünräume

Instandsetzung der Spielplätze

Treffpunkte für Senioren

Spiel- und Freizeitangebote für Jugendliche

Infrastruktur

Einkaufszentrum in Funktion und Erscheinung aufwerten

Weitere infrastrukturelle Angebote

Nutzungsmischung und soziale Angebote für Ältere und Familien

Ort für Veranstaltungen der Vereine und Organisationen.

Lärmschutz

Die bestehenden Lärmschutzmaßnahmen sind teilweise lückenhaft

III. Bürgerbeteiligung | Abwägung

STADT OFFENBURG

Rahmenplan Offenburg - Albersbösch



IV. Der Rahmenplan

Leitziele

- Erhalt der typischen Siedlungsstruktur und des durchgrünten Charakters
- Erweiterung der Wohnungsangebote durch Erneuerung im Bestand, behutsame Nachverdichtung und qualitätsvolle Nutzung der Baulandreserven
- Aufwertung der öffentlichen Räume und Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten sowie Erweiterung der Angebote für alle Bewohnergruppen (insbesondere Kinder und Senioren)
- Entwicklung vom autogerechten Straßennetz zu einem bewohnerorientierten Erschließungssystem für gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer

IV. Der Rahmenplan | Leitziele und Entwicklungsstufen

STADT OFFENBURG

Rahmenplan Offenburg - Albersbösch



IV. Der Rahmenplan

Bedarfsorientierte Umsetzung in Stufen

- Der Rahmenplan als „Projektspeicher“
- Unabhängig realisierbare Maßnahmen in Entwicklungsstufen
- Bedarfsorientierte Umsetzung (z.B. GemüBau, Kath. Kirchengemeinde)
- Kurz-, mittel-, und langfristige Maßnahmen
- Langfristiger Planungshorizont – kurzfristige Reaktionsmöglichkeit

IV. Der Rahmenplan | Leitziele und Entwicklungsstufen

STADT OFFENBURG

Rahmenplan Offenburg - Albersbösch



Maßnahmenkatalog (analog zu den Themenbereichen)

- Bauliche Entwicklung (Bebauungsstruktur)
- Erschließung, Verkehr und öffentlicher Raum
- Frei- und Grünräume
- Öffentliche und private Infrastruktur
- Lärmschutz

IV. Der Rahmenplan | Maßnahmenkatalog

STADT OFFENBURG

Rahmenplan Offenburg - Albersbösch



Entwicklungsstufen

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele werden die Maßnahmen in zeitlichen Stufen eingeordnet:

Maßnahmenstufe 1: 0-5 Jahre

Maßnahmenstufe 2: 5 bis 10 Jahre

Maßnahmenstufe 3: ab 10 Jahren

Maßnahmenstufe 4: weitere Entwicklungspotenziale

Rahmenplan, Stufe III

IV. Der Rahmenplan | Entwicklungsstufen

STADT OFFENBURG

Rahmenplan Offenburg - Albersbösch



Stufe I (bis 5 Jahre):

1. Projekt Gemüßbau an der Maria-Juchacz-Straße. Bestandsbauten werden durch Neubauten ersetzt. Die vorhandenen Stellplätze werden teils in Tiefgaragen, teils zwischen den Gebäuden am Eichenknick vorgesehen.
2. Wohnbebauung am kath. Gemeindezentrum (Ersatz Schwesternhaus, Kindergarten)
3. Neugestaltung der Freibereiche am kath. Gemeindezentrum
4. Sanierung kath. Gemeindezentrum, mit Neuordnung Parkplatz an der Kolpingstraße und Neugestaltung der Platzfläche an der Heimbürgstraße vor dem kirchlichen Grundstück
5. Neugestaltung Spielplätze Berliner Straße
6. Verbesserung, Neugestaltung der Fußgängerüberwege Schutterwälder Straße, mögliche Standorte für zwei zusätzliche Fußgängerüberwege

Rahmenplan, Stufe I

IV. Der Rahmenplan | Maßnahmenstufe 1

STADT OFFENBURG

Rahmenplan Offenburg - Albersbösch



Stufe II (5-10 Jahre):

7. Neubau Gemäuer, zwischen Wichernstraße und Grüner Gang.
8. Neuordnung und Sanierung (evtl. Neubau) Einkaufszentrum inkl. Neugestaltung der Heimbürgstraße als verkehrsberuhigter Bereich
9. Aufsiedlung der Wohnbebauung auf den städtischen Flächen zwischen Senefelder Straße und Burdastraße, vorhandene Stellplätze bleiben erhalten
10. Neubau Spielplatz an Burdastraße
11. Neuordnung des Bereichs um die evangelische Kirche mit Neugestaltung eines Platzes und Neubau eines Gebäudes an der Wichernstraße, sowie Neubau eines Gebäudes an der Heimbürgstraße
12. Kolpingstraße: Neugestaltung des Straßenquerschnittes, genauer Umfang noch zu definieren (1. Teilabschnitt mit verkehrsberuhigtem Bereich am kath. Gemeindezentrum)
13. Wohnbebauung an der Berliner Straße/am Spielplatz. Die Parkplätze in den Bestandsgaragen werden in den Tiefgaragen der Neubauten vorgesehen
14. Neugestaltung der Berliner Straße auf Höhe des Spielplatzes als
15. Neubau AWO an der Wichernstraße. Erweiterung des Bestands, Neubau.
16. Neuordnung der privaten Grünflächen zwischen August-Hund-Straße und Kolpingstraße, Zuordnung privater Gärten für Erdgeschosswohnungen
17. Neubau Gewerbe Burdastraße / Kolpingstraße
18. Neubau Karl-Fink-Weg und Bögnertweg. Die vorhandenen Stellplätze werden entlang der Zufahrtswege ersetzt
19. Aktive Lärmschutzmaßnahme zur B33a (Maßnahme des Bundes)
20. Ertüchtigung Spielplatz Berckholtzweg

Rahmenplan, Stufe II

IV. Der Rahmenplan | Maßnahmenstufe 2

STADT OFFENBURG

Rahmenplan Offenburg - Albersbösch



Stufe III (ab 10 Jahre):

21. Bauliche Nachverdichtungen und Ergänzungen in Albersbösch Nord (Burdastraße, Wichernstraße). Die bestehenden Stellplätze werden in den Tiefgaragen der Neubauten vorgesehen
22. Aufsiedlung der städtischen Flächen südlich „Langer Franz“
23. Wichernstraße: Neugestaltung der Gehweg- und Parkplatzflächen, genauer Umfang noch zu definieren
24. August-Hund-Straße: Neuordnung als verkehrsberuhigte Straße, genauer Umfang noch zu definieren
25. Neustrukturierung bestehendes Autohaus
26. Neue Unterführung der Bahntrasse am Drosselweg
27. Neubau der bestehenden Bahnunterführung am Reichenberger Weg
28. Aufsiedlung der Wohnbebauung im westlichen Jägerpfad (bei Wichernstraße). Die bestehenden Stellplätze sind in den Tiefgaragen der Neubauten Geschosswohnungsbau vorgesehen (1. Gebäudereihe)
29. Neubau Wohnbebauung am Finkenweg. Die bestehenden Stellplätze sind in den Tiefgaragen der Neubauten vorgesehen
30. Neugestaltung Eingang Eichendorff-Schule in Verlängerung zum Rabenplatz
31. Stadtvertragliche Lärmschutzmaßnahmen beiderseits zur Bahnlinie
32. Neuanlage Bolzplatz im Taubenweg
33. Neubau bei Pavillon an Schutterwälder Straße
34. Knotenpunkt Schutterwälder Straße / Wichernstraße
35. Umwandlung der Unterführung Amselweg in eine Fuß- und Radwegunterführung nach Anbindung Platanenallee an den Kreisverkehr

Rahmenplan, Stufe III

IV. Der Rahmenplan | Maßnahmenstufe 3

STADT OFFENBURG

Rahmenplan Offenburg - Albersbösch



Stufe IV (weitere Entwicklungsmöglichkeiten):

- 36. Neuordnung der Schutterwälder Straße und angrenzende Bebauungen. Der Straßenquerschnitt der Schutterwälder Straße wird verringert. Die Straße wird aus der Dammlage genommen und nach Norden verlegt, dadurch entstehen freie Grundstücke für mögliche Neubauten
- 37. Neuordnung der Bebauungen im Fasanenweg. Attraktive Neubebauung durch Grundstücksteilung möglich
- 38. Grünkonzept für den Stadteingang entlang der Bundesstraße.

Rahmenplan, Stufe IV

IV. Der Rahmenplan | Maßnahmenstufe 4

STADT OFFENBURG

Rahmenplan Offenburg - Albersbösch



LEHEN drei
Freie Architekten und Stadtplaner SRL BDA
Feketics . Schuster . GbR
Stuttgart

Offenburg, 22. September 2011

6.4 Abwägung zur zweiten Bürgerveranstaltung

Alle Anregungen aus der Bürgerschaft werden nach den Themenbereichen geordnet aufgeführt, kommentiert und bewertet.

Anregung	Abwägung Ergebnis
1. Bereich Senefelder Straße und Umgebung	
Rehwild im Grünbereich	Eine Einschätzung und Bewertung ist unabhängig vom Rahmenplan. Nicht Bestandteil des Rahmenplans
Einfahrt Burdastraße von der Schutterwälder Straße aus gestalterisch verbessern	Die Thematik ist als Defizit unter Ziff. 1.2.2.1 im Rahmenplan aufgenommen. In den Entwicklungsstufen III und bei den weiteren Entwicklungsmöglichkeiten sind Lösungen aufgezeigt. Im Rahmenplan berücksichtigt
Jägerpfad: Spielstraßen oder Tempo-30-Zone prüfen	Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sind Bestandteil des Rahmenplans, in dem beispielhafte Vorschläge aufgenommen sind. Der Jägerpfad ist bereits Tempo-30-Zone. Im Rahmenplan berücksichtigt
In der Kolpingstraße verkehrsberuhigende Maßnahmen (Halteverbot etc.)	Die Verkehrsberuhigung und Neugestaltung der Kolpingstraße ist Bestandteil des Rahmenplans in Entwicklungsstufe I und II. Art und Umfang sowie planerische Details sind im Verlauf der Umsetzung der Maßnahmen zu konkretisieren. Im Rahmenplan grundsätzlich berücksichtigt
Lärmschutz verbessern	Lärmschutzmaßnahmen sind Bestandteil des Rahmenplans. Im Rahmenplan berücksichtigt
Durchgangsverkehr zurückdrängen	Mit den verkehrsberuhigenden Maßnahmen wird auch eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs angestrebt. Siehe Entwicklungsstufen I bis IV Im Rahmenplan berücksichtigt

Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	Die Maßnahmen zur Neugestaltung der Plätze, Straßen und Wege sehen Barrierefreiheit vor. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen. Im Rahmenplan grundsätzlich berücksichtigt
Radverkehr angemessen berücksichtigen	Die Berücksichtigung des Radverkehrs ist Bestandteil aller Maßnahmen im öffentlichen Raum. Im Rahmenplan berücksichtigt
Bei Wegfall von Garagen für Ersatz sorgen	Die bestehenden Garagen sollen erhalten bleiben, bzw. durch Ersatz in neuen Parkierungseinrichtungen ersetzt werden. Die Umsetzung liegt in der Zuständigkeit der privaten Eigentümer. Im Rahmenplan berücksichtigt
Reihenhauszeile nördlich des Bogens der Burdastraße wird kritisch gesehen	Diese Reihenhauszeile entfällt in der Schlussfassung des Rahmenplans. Im Rahmenplan berücksichtigt
2. Maria-Juchacz-Straße und Umgebung	
Kleinwüchsige Bäume pflanzen	Zu Pflanzungen sind im Rahmenplan nur grundsätzliche Aussagen sinnvoll. Die Außenanlagenplanung erfolgt im Zuge der Realisierung. Bei der jeweiligen Maßnahme weiter zu prüfen
Nicht nur Asphalt, auch Pflasterbeläge verlegen	Die Maßnahmen im öffentlichen Raum sehen differenzierte Gestaltungen der Oberflächen vor. Die weiteren Detaillierungen erfolgen im Zuge der Umsetzungen. Im Rahmenplan grundsätzlich berücksichtigt, bei den jeweiligen Maßnahmen weiter zu prüfen
Straßenprofile niveaugleich ausführen	Die Maßnahmen im öffentlichen Raum sehen dies wo es möglich ist vor. Die weiteren Detaillierungen erfolgen im Zuge der Umsetzungen. Im Rahmenplan grundsätzlich berücksichtigt, bei den jeweiligen Maßnahmen weiter zu prüfen

Ritter v. Bußweg: Schlechte Beleuchtung	Wenn Maßnahmen im öffentlichen Raum umgesetzt werden, wird auch die Beleuchtungssituation geprüft. Bei der jeweiligen Maßnahme zu prüfen
3. Bereich Kirchengemeinde Heilig Geist, Einkaufszentrum, Heimbürgstr. als zentrale Achse	
Das EKZ- Heimbürgstraße ist seit über einem Jahr voll belegt! Eine Orientierung des EKZ nach außen würde bedeuten, dass noch mehr Gefährdung im Innenbereich durch durchfahrende Fahrräder und Motorräder stattfindet	Die Umgestaltung des EKZ wird als Maßnahme innerhalb der Entwicklungsstufe II vorgeschlagen, um die Infrastruktur und den öffentlichen Raum zu stärken. Wünschenswert ist dabei eine Umstrukturierung der Gewerbenutzungen im Erdgeschoss mit einer Orientierung in den öffentlichen Raum, statt in einen Innenhof. Die Zuständigkeit für die konkrete Umsetzung liegt bei den Eigentümern. Bei der Umsetzungen durch die privaten Eigentümer soll die Anregung sind in die Überlegungen einbezogen werden
Betreutes Wohnen beim katholischen Gemeindezentrum	Im Rahmenplan grundsätzlich als Möglichkeit berücksichtigt. Die genaue Ausgestaltung liegt in der Zuständigkeit der kath. Kirchengemeinde
Liegt überhaupt ein Bedarf für neue Wohnungen, außer Seniorenbetreutes Wohnen vor? (Bei stetig sinkenden Geburtenzahlen) Müssen denn alle Grünflächen bebaut werden?!? Diese sind die grünen Lungen einer Stadt!	Die Empfehlungen für die baulichen Maßnahmen gehen von einem gewissen zusätzlichen Wohnraumbedarf und einem steigenden Bedarf an Wohnfläche aus. Die Neubaumaßnahmen sind zeitlich gestaffelt und bedarfsorientiert vorgesehen. Der Rahmenplan schafft hierzu die Grundlagen für langfristige Entwicklungen. Die Nachverdichtungsmaßnahmen und baulichen Ergänzungen erfolgen nicht in den wichtigen Grünräumen. Im Rahmenplan insoweit mit berücksichtigt

<p>Parkmöglichkeiten nicht genug beachtet, werden fürs EKZ weniger oder zu weit weg</p>	<p>Die Zahl der öffentlichen Parkplätze im Umfeld des Einkaufszentrums soll im Wesentlichen unverändert bleiben. Bei einer Neugestaltung des Einkaufszentrums könnten in der Verantwortung der Eigentümer zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden.</p> <p>Zusätzliche öffentliche Parkplätze auf den angrenzenden Flächen sind nicht vorgesehen, da sie sich dort städtebaulich schlecht einfügen würden.</p> <p>Im Rahmenplan teilweise berücksichtigt</p>
<p>Grünfläche / Bäume um den Springbrunnen bei Heilig Geist soll bestehen bleiben!</p>	<p>Im Zuge der Entwicklungsmaßnahme Nr. 2 ist zu empfehlen, dass ein Grünkonzept erarbeitet wird. Für die Gestaltung und Umsetzung der Maßnahme ist die kath. Kirchengemeinde als Eigentümer zuständig.</p> <p>Bei der Maßnahme weiter zu prüfen</p>
<p>Keine Wohnhausbebauung an der Heimburgstraße (Stufe II 11)</p>	<p>Das Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde stellt eine Baulücke dar, die bebaut werden kann, ohne negative Einflüsse auf die Nachbarschaften. Die Bebauungsmöglichkeit wird daher beibehalten.</p> <p>Im Rahmenplan nicht berücksichtigt</p>
<p>Bei Entwicklungsmaßnahme Nr. 13 sind zu viele Gebäude vorgesehen, Straße am EKZ schon zu eng, keine oder wenig Parkplätze</p>	<p>Die vorgeschlagene Struktur für die Entwicklungsmaßnahme Nr. 13 in Stufe II stellt ein Prinzip dar. Die Konkretisierung erfolgt bei einer Realisierung. Bei Neubaumaßnahmen sind die Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Dieser Nachweis erfolgt hier am günstigsten in Tiefgaragen unter den Gebäuden.</p> <p>Bei der Feinplanung der Maßnahme ist zu prüfen, welche Bebauungsdichte vorzusehen ist.</p>

4. Grün- und Freiräume, Freizeit	
Basketballplatz mit Überdachungen	<p>An der Bahnlinie ist ein Bolzplatz vorgesehen, der diese Funktion einbeziehen kann (Maßnahme Nr. 32, Entwicklungsstufe III).</p> <p>Im Rahmenplan berücksichtigt</p>
Erweiterung Skaterbahn	<p>Das Thema wird gesamtstädtisch organisiert. Auf den Spielplätzen sind keine Skaterbahnen vorgesehen. Die Prüfung einer möglichen Erweiterung bestehender Anlagen liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Eigentümers.</p> <p>Im Rahmenplan nicht berücksichtigt</p>
Aktivierung Freizeitgelände und das Burda Areal	<p>Die Rahmenplanung sieht die Einbindung des Burda-Sportgeländes vor. Nähere Planungen sind bedarfsorientiert zu präzisieren.</p> <p>Im Rahmenplan berücksichtigt</p>
Freiflächen, Treffpunkt schaffen Unfrieden	<p>Freiflächen und Treffpunkte stellen wichtige und wesentliche Voraussetzungen für einen lebendigen Stadtteil dar.</p> <p>Die Vorschläge für Freibereiche und Treffpunkte werden im Rahmenplan beibehalten</p>
Freilichtbühne für Rap-Konzerte	<p>In den Grünbereichen am östlichen Stadtteilzugang (Kreisverkehr) sind freiräumliche Konzepte mit aktiven Zonen in Entwicklungsstufe III vorgesehen.</p> <p>Im Rahmenplan berücksichtigt</p>
Mehr Angebote im Einkaufszentrum	<p>Die wünschenswerte Aufwertung des Einkaufszentrums ist als Maßnahme Nr. 8 in Entwicklungsstufe II vorgeschlagen. Die Umsetzung liegt in der Zuständigkeit der Eigentümer.</p> <p>Im Rahmenplan berücksichtigt</p>
SCO (Sportverein) muss bleiben, Gelände muss erweitert werden	<p>Das Gelände des Sportvereins liegt außerhalb des Bearbeitungsgebiets des Rahmenplans.</p>

	<p>Es gibt keine Pläne, das Gelände aufzugeben oder zu verkleinern. Die angrenzende Fläche des früheren Bahn-Umspannwerks steht derzeit seitens der Deutschen Bahn AG nicht für neue Nutzungen zur Verfügung.</p> <p>Bei zusätzlichem Flächenbedarf sollte auch geprüft werden, ob Lösungen eventuell durch Kooperationen innerhalb des Stadtteils möglich sind (z.B. Kooperation mit dem Burda-Sportclub).</p> <p>Nicht Bestandteil des Rahmenplans, da außerhalb des Bearbeitungsgebiets gelegen</p>
5. Verkehr, Vernetzung, öffentlicher Raum	
Es fehlen im Bestand schon Stellplätze	<p>Die vorgesehenen Maßnahmen im öffentlichen Raum orientieren sich an der Zahl der vorhandenen Parkplätze. Die Möglichkeiten zur Herstellung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze im öffentlichen Raum sollte bei der Konkreten Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen geprüft werden.</p> <p>Bei der jeweiligen Maßnahme zu prüfen</p>
Parkplätze August-Hund-Straße Blumenkübel weg	<p>Die gestalterische Situation der August-Hund-Straße ist als Defizit aufgeführt und bei der Umsetzung der Maßnahmen Nr. 24 in Entwicklungsstufe III berücksichtigt. Die detaillierte Ausgestaltung ist bei Realisierung der Maßnahme zu klären.</p> <p>Im Rahmenplan grundsätzlich berücksichtigt</p>
Kolpingstraße Radwegeabbau	<p>Wird bei der Neugestaltung der Kolpingstraße in Entwicklungsstufe II geprüft.</p> <p>Im Rahmenplan berücksichtigt</p>
Schlösslebhünd und Jägerpfad in Einbahnstraßen umwandeln	<p>Die Einrichtung von Einbahnstraßen zur Verkehrsberuhigung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Im Rahmenplan nicht berücksichtigt</p>
Parkverbot Kreuzung Wichernstraße / Kolpingstraße: Parkende Autos in Kolpingstraße direkt an	<p>Die Anregung ist ordnungsrechtlicher Art und</p>

Kreuzung	unabhängig von der Konzeption des Rahmenplans. Nicht Bestandteil des Rahmenplans
Stellplatznachweis: 1 pro Wohneinheit erzeugt Parkdruck in den Straßen	Die vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen basieren auf den rechtlichen Gegebenheiten, die gem. Landesbauordnung einen Stellplatz pro Wohneinheit erfordert. Bei der jeweiligen Maßnahme zu berücksichtigen
Kein Neubau bei Punkt 28 wegen Umgestaltung der Garagenanlage	Die Maßnahme zeigt die Möglichkeiten auf, ist aber in allen Belangen Sache der Eigentümer und durch diese zu entscheiden. Im Rahmenplan stellt die Maßnahme einen Vorschlag dar
Falls Kreisel gebaut werden sollte, darauf achten, dass Fahrradfahrer nicht auf Straße geleitet werden, wie bei Norma, Messeplatz oder Ortenberger Straße. Radfahrer werden sonst umgefahren	Ist bei der Umsetzung der Maßnahme weiter zu überprüfen
Einbiegen Wichernstraße Altenburger Allee: Einbiegeregelung	Ist bei der Umsetzung der Maßnahme weiter zu überprüfen
Heimburgstraße: Bitte Verkehrskontrollen. Einbahnstraße wird mit hoher Geschwindigkeit entgegengesetzt befahren (als Abkürzung in Richtung Wichernstraße)	Die Anregung ist ordnungsrechtlicher Art und unabhängig von der Konzeption des Rahmenplans. Nicht Bestandteil des Rahmenplans
Feste Blitzampel in Wichernstraße	Die Anregung ist ordnungsrechtlicher Art und unabhängig von der Konzeption des Rahmenplans. Nicht Bestandteil des Rahmenplans
Überprüfung, Beruhigung, Kontrolle 30 km Altenburger Allee Kreuzschlag	Die Anregung ist ordnungsrechtlicher Art und unabhängig von der Konzeption des Rahmenplans. Nicht Bestandteil des Rahmenplans
Verkehrsberuhigung Wichernstraße sollte früher kommen	Die Durchführung der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen ist abgestimmt auf den Zeithorizont für

	<p>die Neuordnung um das evangelische Gemeindezentrum (Maßnahme Nr. 11) und ist in Entwicklungsstufe II vorgesehen.</p> <p>Bestandteil des Rahmenplans</p>
--	---

- 6.5 Rahmenplan, Entwicklungsstufe I
- 6.6 Rahmenplan, Entwicklungsstufe II
- 6.7 Rahmenplan, Entwicklungsstufe III
- 6.8 Rahmenplan, weitere Entwicklungsmöglichkeiten (Stufe IV)

7 Planunterlagen (in gesonderter Anlage)

- Plan 7.1 Bestandsanalyse, Chancen und Defizite
- Plan 7.2 Entwicklungsziele, Maßnahmenübersicht
- Plan 7.3 Lageplan Entwicklungsstufe I (bis 5 Jahre), M 1:1000
- Plan 7.4 Lageplan Entwicklungsstufe II (5-10 Jahre), M 1:1000
- Plan 7.5 Lageplan Entwicklungsstufe III (ab 10 Jahre), M 1:1000
- Plan 7.6 Vertiefung Entwicklungsstufe III