

Fachbereich 3 Stadtplanung und Baurecht

Zum 01.02.2014 sind die ehemalige Stabsstelle Stadtplanung sowie die bisher im Fachbereich 4 verortete Baurechtsbehörde im neuen Fachbereich 3 – Stadtplanung und Baurecht zusammengeführt worden.

Strategische Ziele

Nachfolgend wird zu den im Haushaltsplan dem strategischen Ziel Nr. 6 zugeordneten Kennzahlen (K) zusammenfassend und mit Bezug auf das Berichtsjahr 2014 berichtet.

Zum strategischen Ziel Nr. 5, das ebenfalls Tätigkeiten des Fachbereichs 3 Stadtplanung und Baurecht betrifft, wird im Geschäftsbericht des Fachbereichs 4 berichtet.

Strategisches Ziel Nr. 6 – Kennzahlen zur Zielerreichung

Ziel 6 – THH 08, Städtebauliche Entwicklung / Umwelt:

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

K1: Anzahl laufende und abgeschlossene informelle Planungen (Konzepte, Entwürfe)
1 abgeschlossene Planung (2013: 2, 2012: 2)
12 laufende Planungen (2013: 11, 2012: 12)

K2: Anzahl laufende und abgeschlossene formelle Planverfahren (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne)
8 abgeschlossene Verfahren (2013: 4, 2012: 2)
15 laufende Verfahren (ohne ruhende Verfahren) (2013: 27, 2012: 27)

K3: Anzahl durchgeführte Mitwirkungen von Bürgern und Bürgerinnen (zu städtebaulichen Planungen):
2 informelle Bürgerbeteiligungen (2013: 7, 2012: 4)
10 formelle Bürgerbeteiligungen (2013: 10, 2012: 13)

K4: Anzahl durchgeführte Planungswettbewerbe (städtebauliche Wettbewerbe):
2011: 1 Wettbewerb (Seitenpfaden)
2012: kein Wettbewerb
2013: 1 Wettbewerb (Kronenwiese)
2014: kein städtebaulicher Wettbewerb, jedoch haben sowohl die SOKA-BAU wie auch die Stadtbau einen Hochbauwettbewerb unter Mitwirkung der Stadt ausgelobt

K5: Zuschüsse in Sanierungsgebieten:

Bislang sind nach Offenburg seit Beginn des Sanierungsprogramms insgesamt 51 Mio. € an Finanzhilfen von Bund und Land geflossen (Stand 2013).

Private Modernisierungsmaßnahmen wurden seit Beginn der Sanierung wie folgt gefördert:
Nordweststadt: 100 Modernisierungsmaßnahmen mit einer Gesamtbewilligung von 1.585 T€ (90 Maßnahmen sind abgeschlossen) (Stand 2013).

K6: Durch Förderung ausgelöste Privatinvestitionen in Sanierungsgebieten:
Im Sanierungsgebiet Nordweststadt betragen die privaten Investitionen seit Beginn der Sanierung bislang insgesamt 17,7 Mio. €, im Sanierungsgebiet Mühlbach 2,3 Mio. € (Stand 2013)

Strategisches Ziel Nr. 6 – Zusammenfassende Berichterstattung zu den Maßnahmen

Nachfolgend wird zu allen dem strategischen Ziel 6 im Haushaltsplan zugeordneten Maßnahmen (M) zusammenfassend und mit Bezug auf das Berichtsjahr 2013 berichtet. Dargestellt sind sowohl die Tätigkeiten des Fachbereichs Stadtplanung und Baurecht wie auch weiterer beteiligter Organisationseinheiten.

Realisierung des Sanierungsgebiets Nordweststadt (Soziale Stadt) (M1)

Die Entwicklung des Sanierungsgebiets wurde weiter fortgeführt.

Realisierung des Sanierungsgebiets Mühlbach (Stadtumbau West) (M2)

Für das Spinnereiareal wurde durch den Investor SOKA-BAU im Zusammenwirken mit der Stadt auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs und des Bebauungsplans ein Hochbauwettbewerb durchgeführt, um die beabsichtigte Bebauung vertieft zu untersuchen und vorzubereiten. Für den Bereich Kinzigvorstadt/Wiede wurden die Planungen zur Umsetzung einzelner Maßnahmen weitergeführt. Die Stadtbau hat dort im Zusammenwirken mit der Stadt den Hochbauwettbewerb für den Bereich „Mühlbach-Karrée“ zwischen Hauptstraße, Wilhelm-Bauer-Straße und Angelgasse ausgelobt. Entlang des Mühlbachs wurden durch die zuständigen Fachabteilungen die Erschließung und die öffentlichen Grünflächen erstellt.

Für die Kronenwiese, das Areal der alten Burda-Druckerei nördlich der Hauptstraße, wurde das Wettbewerbsergebnis dem Gemeinderat

vorgelegt. Auf der Grundlage des beschlossenen Nutzungskonzepts und des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs wurde der Bebauungsplan-Entwurf bearbeitet.



Projekt Nördliche Innenstadt (M3)

Für das Einkaufsquartier in der Nördlichen Innenstadt wurde im Anschluss an die Investorenausschreibung im Dialogverfahren der Bebauungsplanentwurf erstellt und offen gelegt. Zum Bebauungsplanentwurf ging eine große Zahl Bürgeranregungen und –einwendungen ein. Die eingegangenen Schreiben wurden intensiv geprüft, auch unter Hinzuziehung von Fachgutachtern. In der Folge sind verschiedene Anpassungen und Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf erfolgt, wodurch eine erneute Offenlage erforderlich wurde, die in der 2. Hälfte des Berichtsjahrs durchgeführt wurde.



Baugebiet „Seitenpfaden“ (M4)

Für das Baugebiet Seitenpfaden konnte das Bebauungsplanverfahren mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden, so dass mit der Erschließung des Gebiets begonnen werden konnte. Das Grundstücksvergabeverfahren für die städtischen Grundstücke wurde durch die Stadtbau fortgeführt. Die Stadtplanung wurde hierbei eingebunden und die Pläne der privaten Bauvorhaben im Gestaltungsbeirat beraten. Für die Umsetzung des Gebiets wurde ein Gestaltungsleitfaden erarbeitet.

Projekt Kombibad (M5)

Für das neue Familien- und Freizeitbad wurde die Entwurfsplanung erstellt und durch Gemeinderatsbeschluss freigegeben.

Konversion Bahnflächen (Güterbahnhofareal) (M6)

Für den Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 1“ wurde der Satzungsbeschluss vorbereitet. Vor dem Satzungsbeschluss ist der Erschließungsvertrag abzuschließen, hierzu wurde mit dem Grundstückseigentümer verhandelt. Der Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“ wurde weiter bearbeitet.

Entwicklung Bahnhof und Bahnhofsumfeld (M7)

Ein umfassender Bericht zum Sachstand und zu den Ergebnissen der Gespräche mit der Bahn wurde dem Gemeinderat vorgelegt. Die weitere Bearbeitung des Projekts erfolgt voraussichtlich in 2016.

Erstellung von Rahmenplänen und Überarbeitung von Bebauungsplänen zur Aktivierung von

Innenentwicklungspotenzialen (M8)

Zur Umsetzung des Rahmenplans Albersbösch und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen konnte der Bebauungsplan „Albersbösch – Burdastraße“ als Satzung beschlossen werden und in Kraft treten. Der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen diente weiter die Aufstellung des Bebauungsplans „Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße“, der im Berichtsjahr offen lag und ebenfalls als Satzung beschlossen werden konnte. Die Kronenbrauerei informierte über eine geplante Betriebsverlagerung weg von ihrem Standort in der Oststadt; Gespräche über die künftige Nutzung dieses Areals wurden aufgenommen.

Zur Untersuchung weiterer Innenentwicklungspotenziale wurde unter Federführung der Abteilung Flächenmanagement am Siedlungs- und Innenentwicklungskonzept (SIO) gearbeitet.

Erstellung von Ortsentwicklungskonzepten (M9)

Das Ortsentwicklungskonzept für die Ortschaften Fessenbach, Rammersweier und Zell-Weierbach wurde intensiv bearbeitet. Dem Planungsausschuss wurde ein Bericht zur Bestandsanalyse vorgelegt und eine Bürgerwerkstatt durchgeführt.

Gestaltungs- und Entwicklungskonzept Innenstadt (M10)

Das unter Federführung der Abteilung Stadtentwicklung in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung bearbeitete Entwicklungskonzept Innenstadt wurde fertig gestellt, auf einer

Gemeinderatsklausur beraten und vom Gemeinderat zur Umsetzung beschlossen.

Hochwertige Gestaltung der Stadteingänge (M11)

Die Arbeiten an der Konversion der Bahnflächen wurden fortgeführt, die auch eine gestalterische Aufwertung der nördlichen Stadteinfahrt zum Ziel haben.

Weitere Tätigkeiten des Fachbereichs 3 Stadtplanung und Baurecht im Berichtsjahr

Stadtplanung und Stadtgestaltung

Neben den oben bereits dargestellten, im Zusammenhang mit dem strategischen Ziel als Maßnahme definierten Projekten wurden in der Stadtplanung im Jahr 2014 insbesondere folgende Planungen bearbeitet:

Für das Baugebiet **Hornisgrindestraße-Nord** in Griesheim konnte das Bebauungsplanverfahren (Erweiterung des Bebauungsplans „Boschmannsacker“) mit dem Satzungsbeschluss erfolgreich abgeschlossen werden, so dass für die dortigen Bauinteressenten Baurecht hergestellt werden konnte.

Planungen für die neuen Wohngebiete **Vorderer Brand** in Zunsweier und **Westlich der Okenstraße** in Bohlsbach wurden fortgeführt, wobei vor einem Abschluss dieser Planungen zunächst Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern zum Abschluss zu bringen waren.

Zur Umsetzung des Ortsentwicklungskonzepts Bühl wurde der Bebauungsplan **Talacker** bearbeitet.

Das Planverfahren für eine nordöstliche Erweiterung des **Gewerbegebiets Elgersweier** (Erweiterung der Firmen Huber und Kiefer+Beck) wurde mit dem Bebauungsplan-Satzungsbeschluss abgeschlossen. Nach einem intensiven Planungsprozess in enger Abstimmung mit der Ortschaft Elgersweier konnte auch der Bebauungsplan für die südöstliche Erweiterung des Gewerbegebiets Elgersweier (Erweiterung der Fa. Hansgrohe) im Frühjahr des Berichtsjahrs offen gelegt und im Herbst als Satzung beschlossen werden. Parallel zum Bebauungsplan wurde ein umfassendes Grünkonzept erstellt, das neben Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft auch neue Wegeverbindungen für die Landwirtschaft und die Naherholung umfasst. Die Umsetzung des Grünkonzepts wurde ebenfalls vom Gemeinderat beschlossen.

Eine Erweiterung des **Gewerbegebiets Zunsweier** soll dazu dienen, bereits ansässigen Betrieben eine Erweiterung zu ermöglichen. Hierzu wurden die entsprechenden Planungen erstellt und für die Ergänzung des Bebauungsplans „Schwarzer Haag“ die Beschlüsse zur Einleitung des Verfahrens und zur Offenlage herbeigeführt.

Um in einem Teilbereich des **Gewerbegebiets Waltersweier** eine größere Gebäudehöhe zu ermöglichen, wurde nach Prüfung der städtebaulichen Vertretbarkeit ein Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet und die Offenlage durchgeführt. Die Änderung dient auch dazu, dort Vergnügungsstätten auszuschließen.

Nachdem das Regierungspräsidium Freiburg das entsprechende Raumordnungsverfahren mit positivem Ergebnis abgeschlossen hatte, konnte das Verfahren für die Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ zur **Ansiedlung von Möbel Braun im Industriegebiet West** mit der Offenlage fortgeführt werden.

Für den Bebauungsplan „Auf der Nachtweide“ wurde weiter zum Ende des Berichtsjahrs aus aktuellem Anlass ein Änderungsverfahren eingeleitet, um künftig Werbeanlagen in diesem Bereich stärker zu reglementieren.

Zum Bebauungsplan **Am Friedhof in Bohlsbach** wurde über die Aufhebung des Bebauungsplans durch den Verwaltungsgerichtshof berichtet und das Verfahren zur erneuten Aufstellung durch Beschluss eingeleitet.

Der Bebauungsplan für das neue **Feuerwehrgerätehaus Nord** in Bühl wurde als Satzung beschlossen.

Im Verfahren zur ersten Änderung des 2009 aufgestellten **Flächennutzungsplans** der Verwaltungsgemeinschaft wurde eine erneute Offenlage erforderlich, da auf Grund von Stellungnahmen aus der 1. Offenlage insbesondere ökologische und naturschutzrechtliche Fragestellungen noch zu vertiefen waren. Das Verfahren konnte im Anschluss mit dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen werden.

Zur Einrichtung eines **Gestaltungsbeirats** für die Stadt Offenburg wurden die Geschäftsordnung und ein Besetzungsvorschlag erarbeitet und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Im Anschluss nahm der Gestaltungsbeirat seine Tätigkeit auf. In 3 Sitzungen wurden insgesamt 15 Bauvorhaben behandelt, zum Teil auch in mehreren Sitzungen. 11 Bauvorhaben wurden öffentlich und 4 Bauvorhaben auf Wunsch der

Bauherrn nichtöffentlich beraten. Einen Schwerpunkt der Beratung nahmen die Bauvorhaben im Baugebiet Seitenpfaden ein. Aufgabe der Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung war auch die umfassende Vorbereitung und Nachbereitung der Sitzungen und die hierfür erforderlichen Gespräche mit den Bauherrn und Architekten. Die Hinweise des Gestaltungsbeirats wurden vielfach von Architekten und Bauherrn berücksichtigt.

Weiter wurde durch die Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung zu zahlreichen Bauanträgen aus städtebaulicher Sicht Stellung genommen und Bauherrn zu Bebauungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken beraten. Ausgewählte Vorhaben wurden im Planungsausschuss vorgestellt.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Bereich Denkmalschutz und Denkmalpflege der Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung wurde zu einer großen Zahl von Baumaßnahmen an Kulturdenkmälern Stellung genommen und umfassende Beratungsleistungen erbracht. Weiter wurden Steuerbescheinigungen erstellt und Fördermittel ausgezahlt.

Der Tag des offenen Denkmals wurde im Berichtsjahr durch das Museum/Archiv organisiert.

Umweltprüfung, Umwelt- und Landschaftsplanung

Im Bereich Umweltprüfung, Umwelt- und Landschaftsplanung wurden zu allen Bauleitplanverfahren die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Form des Umweltberichts bzw. des landschaftsplanerischen Fachbeitrags eingebracht. Für die Erweiterung der Firma Hansgrohe wurde das Grünkonzept weiter bearbeitet und intensiv mit der Ortschaft Elgersweier abgestimmt. Weiter wurde die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen beauftragt und begleitet.