



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/19

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
29.05.2019

1. Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Sachstandsbericht

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	24.06.2019	öffentlich
2. Gemeinderat	15.07.2019	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss und der Gemeinderat nehmen den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
29.05.2019

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Sachstandsbericht

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Zwei wichtige Schwerpunkte der Offenburger Stadtentwicklung in den nächsten Jahren werden der Bahnhof und seine Umgebung sowie der Schlachthof und seine Umgebung sein.

Nach den sogenannten Vorbereitenden Untersuchungen und einer umfassenden Beteiligung der Bürgerschaft hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 08.04.2019 die Sanierungssatzung beschlossen, durch die das Sanierungsgebiet förmlich ausgewiesen wird (Drucksache Nr. 023/19). Gleichzeitig hat das Land Baden-Württemberg im April 2019 die Sanierungsförderung für das neue Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ bewilligt. Damit sind die formalen und finanziellen Grundlagen für die Entwicklung dieser Bereiche geschaffen.

Die Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ besteht aus einer Vielzahl von Teilbausteinen, die von verschiedenen städtischen Fachbereichen vorbereitet und umgesetzt werden, und zu denen bereits in den verschiedenen jeweils zuständigen Ausschüssen berichtet wurde.

Mit dieser Vorlage wird zusammenfassend zum aktuellen Stand der Maßnahme und zum weiteren Vorgehen berichtet.

2. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

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

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

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

D1: Die Innenstadt als lebendiges Zentrum zum Arbeiten, Einkaufen, Wohnen und zur Freizeitgestaltung wird weiterentwickelt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 29.05.2019
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Sachstandsbericht

3. Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“

Zwei wichtige Schwerpunkte der Offenburger Stadtentwicklung in den nächsten Jahren werden der Bahnhof und seine Umgebung sowie der Schlachthof und seine Umgebung sein.

Um eine Erneuerung und Entwicklung der beiden Areale Bahnhof und Schlachthof mit ihrer jeweiligen Umgebung zu ermöglichen, hat der Gemeinderat die Verwaltung am 24.07.2017 beauftragt, ein neues Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ vorzubereiten und hierfür die sogenannten Vorbereitenden Untersuchungen einzuleiten (Drucksache Nr. 077/17). Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 2017/18 wurde die Bürgerschaft umfassend beteiligt.

So bestand bei einem „Markttag“ die Möglichkeit, sich zu informieren und Ideen einzubringen. Auch wurde eine umfangreiche schriftliche Befragung durchgeführt. Hierzu wurde bereits umfassend im Planungsausschuss und Gemeinderat berichtet.

Zum Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen hat die Verwaltung dem Gemeinderat im Herbst 2018 berichtet. Der Gemeinderat hat Sanierungsziele, eine Gebietsabgrenzung und ein städtebauliches Strukturkonzept für die Entwicklung des Gebiets beschlossen (siehe auch Anlagen 2 und 3). Er hat die Verwaltung weiter beauftragt, einen Förderantrag zu stellen (Drucksache Nr. 097/18).

Mit Beschluss vom 08.04.2019 (Drucksache Nr. 023/19) hat der Gemeinderat die Sanierungssatzung beschlossen, durch die das Sanierungsgebiet förmlich ausgewiesen wird. Das festgelegte Sanierungsgebiet ist in der Anlage 1 dargestellt.

Im April 2019 hat das Land Baden-Württemberg die Sanierungsförderung für das neue Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ bewilligt.

Damit sind die formalen und finanziellen Grundlagen für die Entwicklung dieses Bereichs geschaffen. Der bewilligte Förderzeitraum beträgt 10 Jahre.

4. Bahnhof und Bahnhofsquartier

4.1 Ausgangslage

Eine Verbesserung der Situation am Bahnhof in Offenburg ist schon lange Gegenstand von Beratungen im Gemeinderat und von Überlegungen der Verwaltung. Die Verwaltung hatte hierzu bereits umfassend in der Vergangenheit berichtet (Beschlussvorlagen 202/13 und 077/17). Es besteht sowohl verkehrlicher wie auch städtebaulicher Handlungsbedarf.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 29.05.2019
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Sachstandsbericht

4.2 Grundstückssituation und Grunderwerb

Am Bahnhof und seinem Umfeld besteht im öffentlichen Raum eine relativ beengte Situation, die auch zu Konflikten und Engpässen bei der Verkehrsabwicklung führt.

Zu Beginn der Vorbereitungen für das Sanierungsgebiet befanden sich in diesem Bereich neben den Straßenflächen nur der Pfählerpark und der Parkplatz vor dem ehemaligen Gewerkschaftshaus in städtischem Eigentum. Das Grundstück Rheinstraße 2 befand sich im Eigentum der städtischen Gesellschaft Wohnbau Offenburg GmbH.

Eine wichtige Voraussetzung, um hier zusätzliche städtebauliche Handlungsspielräume zu gewinnen, war daher weiterer Grunderwerb. Durch den Erwerb von im Hinblick auf ihre Lage untergenutzten oder restrukturierungsbedürftigen Grundstücken kann auch die städtebauliche Entwicklung dieser Bereiche befördert werden.

Auf Grund entsprechender Beschlüsse des Gemeinderats konnten bereits folgende Grundstücke erworben werden (siehe Anlage 4):

- Hauptstraße 3a (früherer „Rade-Pavillon“, jetzt Café Dreher)
- Hauptstraße 16 (bisher „Reifen Dinser“)
- Hauptstraße 18 / 20 / 20a („Sanitätshaus Vogel“)
- Okenstraße 30a (ehemalige „Esso“-Tankstelle)

Darüber hinaus wurde das Grundstück Rheinstraße 2 (ehemalige Obdachlosenunterkunft) von der Wohnbau Offenburg GmbH erworben.

Durch diese Grunderwerbe bestehen erheblich erweiterte Handlungsmöglichkeiten im Bereich des Bahnhofs und seiner Umgebung. Gleichzeitig sind Grundlagen geschaffen, um die städtebauliche Entwicklung und Aufwertung dieses Bereichs in der Zukunft steuern zu können.

Zusammengefasst konnte so eine große zusammenhängende Entwicklungsfläche im Norden des Bahnhofs-Empfangsgebäudes im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Rheinstraße / Maria-und-Georg-Dietrich-Straße geschaffen werden.

Auch im Bereich des heutigen ZOBs bestehen mit dem Erwerb des „Rade-Pavillons“ und bei einer möglichen Einbeziehung des bahneigenen Grundstücks östlich des ZOBs neue Handlungsspielräume.

Durch den Erwerb des Grundstücks Okenstraße 30a werden zusätzliche Handlungsspielräume im Bereich des Freiburger Platzes geschaffen. Gleichzeitig kann durch den Ankauf dieses Grundstücks zum gegebenen Zeitpunkt die städtebauliche Entwicklung dieses an einer Stadteinfahrt gelegenen Eckgrundstücks vorangetrieben werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
29.05.2019

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Sachstandsbericht

Weitere Handlungsmöglichkeiten bestehen mit der Einbeziehung von Grundstücken im Eigentum der Deutschen Bahn AG und ihrer Tochterunternehmen in die Entwicklung. Im Eigentum der Deutschen Bahn befinden sich über die Gleisanlagen hinaus folgende Grundstücke:

- Bahnhofs-Empfangsgebäude Hauptstraße 1
- Grundstück östlich des ZOB (Mobilitätsstation und Fahrradstellplätze)
- Eckgrundstück Rheinstr. / Maria-und-Georg-Dietrich-Str. (P+R-Parkplatz)
- Park-und-Ride-Parkplatz an der Rammersweierstraße

Mit der Deutschen Bahn sind hierzu mehrere Gespräche erfolgt. Anders als vor einigen Jahren angedacht, beabsichtigt die Deutsche Bahn mittlerweile, das Bahnhofs-Empfangsgebäude im Eigentum zu belassen und nicht zu verkaufen. Zu einer Einbeziehung der übrigen Grundstücke in die Entwicklung ist die Deutsche Bahn gesprächsbereit, ohne dass hierzu schon Vereinbarungen getroffen worden wären.

Die Verwaltung prüft gegenwärtig, ob der Erwerb weiterer Grundstücke im Bahnhofsbereich sinnvoll und möglich wäre.

4.3 Entwicklungskonzept für den Bahnhof und das Bahnhofsquartier

Das Entwicklungskonzept für den Bahnhof und das Bahnhofsquartier entsteht aus mehreren Bausteinen.

4.3.1 Verkehrskonzept

Eine sehr wichtige Grundlage für jede weitere Entwicklung ist das Verkehrskonzept.

Eine erste Arbeitsphase ist hierzu bereits abgeschlossen. Im Verkehrsausschuss wurde hierzu am 17.10.2018 umfassend berichtet (Beschlussvorlage 115/18). Grundsätzlich besteht am heutigen Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) Handlungsbedarf, da er in seiner jetzigen Form und Größe an Kapazitätsgrenzen stößt. Als Grundlage für weitere Überlegungen wurden zwei Varianten für die künftige Entwicklung des ZOB vorgelegt. Denkbar sind einerseits ein weiterer Ausbau am heutigen Standort („Südvergrößerung“) und andererseits eine Verlagerung an das Nordende des Bahnhofs („Nordverlegung“).

In einer nächsten Phase sollen beide ZOB-Varianten im Hinblick auf das Betriebskonzept und die Neuordnung der Funktionsflächen vertieft untersucht werden. Weiter sollen Vorschläge für verkehrsorganisatorische Veränderungen und Infrastrukturmaßnahmen im Bahnhofsbereich und seinem Umfeld, wie beispielsweise eine neue Nordquerung über die Bahnanlagen, untersucht werden. Die Beauftragung hierzu wird gegenwärtig vorbereitet, aktuell werden Angebote von Ingenieurbüros eingeholt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
29.05.2019

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Sachstandsbericht

Das weitere Verkehrskonzept für den Bahnhofsbereich muss im weiteren in enger Abstimmung mit dem gesamtstädtischen Verkehrskonzept („Masterplan Verkehr“) entwickelt werden.

4.3.2 Konzeption für den Bahnhof

Zur künftigen Konzeption des Bahnhofs (Bahnhofs-Empfangsgebäude, Zuwegungen zu den Bahnsteigen) hat die Verwaltung bereits mehrere Gespräche mit der zuständigen Bahntochter DB Station & Service AG geführt.

Die künftige Entwicklung wird auch vom künftigen ZOB-Standort und der Abwicklung des Verkehrs rund um den Bahnhof abhängen.

Auch eine endgültige Konzeption für den Bahnhof wird daher erst nach Vorliegen des Verkehrskonzepts entwickelt werden können.

4.3.3 Städtebauliche Gesamtkonzeption für das Bahnhofsquartier

Auch die städtebauliche Gesamtkonzeption für das Bahnhofsquartier wird erst vollumfänglich entwickelt werden können, wenn das Verkehrskonzept weiter entwickelt ist. Dann wird feststehen, welche städtischen Grundstücke im Bahnhofsumfeld für verkehrliche Maßnahmen benötigt werden, welche Freiflächen und Aufenthaltsbereiche neu gestaltet werden können, und welche Grundstücke für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

4.4 Erste Maßnahmen

Durch den erfolgten Grunderwerb besteht die Möglichkeit, im Bahnhofsbereich temporär zusätzliche Stellplätze insbesondere für Bahnpendler anzulegen, so lange zur endgültigen Verwendung dieser Grundstücke noch keine Entscheidung getroffen ist. Der Technische Ausschuss hat hierzu am 17.09.2018 einen entsprechenden Beschluss gefasst (Beschlussvorlage Nr. 113/18).

Aktuell sind die TBO dabei, das Grundstück Rheinstraße 2 als temporären Pendlerstellplatz herzurichten. Nach Übergabe an die Stadt und Abbruch der Gebäude wird auch das Grundstück Hauptstraße 16 („Reifen Dinser“) für diese temporäre Nutzung umgestaltet.

Im Rahmen der städtebaulichen und verkehrlichen Gesamtkonzeption wird dann noch eine dauerhafte Lösung für diese Fragestellung zu entwickeln sein. Eine dauerhafte Vorhaltung ebenerdiger Stellplätze in Bahnhofsnähe wäre keine gute städtebauliche Lösung, eine städtebaulich und in Bezug auf die Lage angemessene Grundstücksnutzung wäre hier zu verfolgen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
29.05.2019

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Sachstandsbericht

4.5 „Karrendurchfahrt“ (Fahrradunterführung)

Wie bereits in der Beschlussvorlage 066/16 dargestellt, plant die DB Netz AG eine Erneuerung der Fahrradunterführung unter den Gleisanlagen (sogenannte „Karrendurchfahrt“) nördlich des Bahnhofs.

Hier prüft die Verwaltung aktuell zusammen mit der DB Netz AG, ob neben einer Erneuerung am heutigen Standort in gleicher Breite auch andere Lösungen denkbar sind, und ob diese verkehrliche und/oder städtebauliche Vorteile bringen würden.

Nach Vorliegen von Ergebnissen wird hierzu im Gemeinderat berichtet werden.

Auf Grund des baulichen Zustands ist aus Sicht der DB Netz AG zeitnah eine Entscheidung erforderlich, so dass nicht das Vorliegen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts für diesen Bereich abgewartet werden kann.

5. Schlachthof

5.1 Ausgangslage

Bereits in den vergangenen Jahren hat sich das Mühlbachareal südlich der Wasserstraße zu einem innenstadtnahen attraktiven neuen Stadtquartier entwickelt.

Mit der Aufgabe der Schlachthofnutzung Ende 2019 besteht die Möglichkeit, auch den angrenzenden Bereich nördlich der Wasserstraße mit dem Kulturdenkmal Schlachthof einer neuen Nutzung zuzuführen und angrenzende Flächen zu entwickeln.

5.2 Grundstückssituation und Grunderwerb

Das Grundstück des Schlachthofs (Wasserstr. 22 / 22b) befindet sich im Eigentum der Stadt (siehe Anlage 5). Mit den heutigen Nutzern ist vereinbart, dass die Schlachthofnutzung Ende diesen Jahres aufgegeben wird, so dass das Grundstück für die beabsichtigte Umnutzung zu einem Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum unter Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz zur Verfügung steht.

Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke Wasserstraße 22a (Gaststätte „Stud“) und Am Unteren Mühlbach 1 („Tafel“) befinden sich im Eigentum der städtischen Gesellschaft Stadtbau Offenburg GmbH.

Auch im Bereich des Schlachthofs ist von Interesse, durch die Einbeziehung weiterer Grundstücke zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen und die städtebauliche Situation zu verbessern.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
29.05.2019

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Sachstandsbericht

Westlich des Schlachthofs grenzt das Grundstück der FGS Fleischerei- & Gastronomieservice Baden eG an. Dieses Unternehmen bereitet aktuell seinen Umzug in den Gewerbepark Raum Offenburg vor, so dass das bisherige Grundstück für neue Nutzungen zur Verfügung stehen wird. Das E-Werk Mittelbaden ist an einem Erwerb der westlichen Hälfte des Grundstücks interessiert, da dort zusätzlicher Flächenbedarf besteht. Ein Erwerb der östlichen Grundstückshälfte durch die Stadt zur Einbeziehung in die Schlachthofentwicklung wäre wünschenswert. Gespräche hierzu finden statt, sind aber noch nicht abgeschlossen.

Nördlich an den Schlachthof grenzt ein Grundstück der badenova an, auf dem sich früher ein Gaskessel befand und das als Betriebsparkplatz der badenova und durch eine Erdgastankstelle sowie seit einigen Jahren als provisorischer Pendlerparkplatz genutzt wird. Der Pendlerparkplatz wird durch die TBO betrieben.

Die badenova ist grundsätzlich damit einverstanden, dass diese Grundstücke in eine Entwicklung einbezogen werden, wobei die Betriebsparkplätze weiter benötigt werden, aber auch z.B. in ein Parkhaus oder an anderer Stelle im näheren Umfeld integriert werden könnten. Auch eine Verschiebung der Erdgastankstelle innerhalb des Areals wäre grundsätzlich möglich.

Eine weitere Voraussetzung für eine Einbeziehung des früheren Gaskessel-Grundstücks und des westlich daran angrenzenden städtischen Grundstücks wäre, dass für den Pendlerparkplatz eine andere Lösung gefunden wird. Soweit an diesem Standort ein dauerhafter Bedarf nach Pendlerparkplätzen besteht, könnte z.B. ein weiteres Parkhaus im Gebiet erforderlich sein, wobei unter grundsätzlichen Erwägungen zur Entlastung der Straßen natürlich auch eine noch stärkere Attraktivität anderer Verkehrsmittel für Pendler wünschenswert wäre.

Bei Einbeziehung des Pendlerparkplatzes in die Entwicklung würden sich die Flächenpotenziale erhöhen, in diesem Bereich weitere gewerbliche, kulturelle und auch soziale Nutzungen anzusiedeln. Gleichzeitig würde die städtebauliche Situation entlang des Mühlbachs deutlich verbessert werden, der Grünzug am Mühlbach könnte besser mit dem Schlachthofquartier verzahnt werden.

Das östlich des Mühlbachs gelegene Betriebsgelände wird von der badenova weiterhin benötigt und steht für eine Umnutzung nicht zur Verfügung. Die Schaffung einer zusätzlichen Fußwegeverbindung am nördlichen oder ggf. südlichen Rand des Geländes wäre für die badenova nicht grundsätzlich ausgeschlossen, jedoch wäre noch zu prüfen, ob diese aufgrund der Nähe zu den Brücken Wasserstraße sowie Freiburger Straße überhaupt sinnvoll und notwendig wäre.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
29.05.2019

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Sachstandsbericht

5.3 Entwicklungskonzept für den Schlachthof und das Schlachthofquartier

Ähnlich wie beim Bahnhof und dem Bahnhofsquartier wird sich auch das Entwicklungskonzept für den Schlachthof und das Schlachthofquartier aus verschiedenen Bausteinen auf unterschiedlichen Maßstabsebenen zusammensetzen, die aufeinander aufbauen und ineinandergreifen. Die in Bearbeitung befindlichen Bausteine werden nachfolgend näher erläutert.

5.3.1 Konzeption für das Kultur- und Kreativwirtschaftliche Zentrum

Vorgesehen ist, den alten Schlachthof zu einem Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum umzunutzen. Diese neue Nutzung ist daher zentraler Baustein für die Entwicklung des gesamten Schlachthofquartiers zwischen der Wasserstraße und der Straße Im Unteren Angel.

Im Rahmen des Beschlusses Nr. 077/17 sowie im Zusammenhang mit der Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen zum geplanten Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ beauftragte der Gemeinderat die Verwaltung, eine Machbarkeitsstudie zur Gebäudesubstanz und ihren Nutzungsmöglichkeiten zu erstellen. Diese Machbarkeitsstudie wurde unter Mitwirkung des Karlsruher Architekturbüros „Crowell Architekten“ erstellt.

Am 22.03.2018 erfolgte hierzu eine erste Information und Beteiligung der Kultur- und Kreativschaffenden in der Stadt.

Eine Beratung des Sachstands sowie zu den Ergebnissen der Untersuchungen erfolgte am 09.05.2018 im Kulturausschuss sowie am 14.05.2018 im Haupt- und Bauausschuss (siehe Drucksache-Nr. 046/18 „Kreativ- und Kulturwirtschaft im Schlachthof“).

Mit den Ergebnissen der Bestandsuntersuchung, dem Vorliegen des Raumbuches sowie mit den Ideen aus der ersten Beteiligungsrunde und den Informationen zu möglichen Nutzer/innen wurde dann das weitere konzeptionelle Vorgehen erarbeitet.

Ein detaillierter Sachstandsbericht zum Arbeitsstand zum Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum ist für den Haupt- und Bauausschuss am 23.09.2019 geplant.

Bereits am 25.06.2019 ist eine erneute öffentliche Veranstaltung zur Information und Beteiligung der Kultur- und Kreativschaffenden und der Bürgerschaft angesetzt. Über das Feedback aus dieser Veranstaltung wird in der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses am 23.09.2019 berichtet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 29.05.2019
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Sachstandsbericht

5.3.2 Weitere Nutzungsbausteine

Neben der Nutzung als Kultur- und Kreativwirtschaftliches Zentrum ist im Bereich des Schlachthofs der Erhalt und die Integration bestehender sozialer und kultureller Nutzungen, wie beispielsweise der „Tafel“ und dem „Stud“, vorgesehen.

Darüber hinaus sind, auch in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Flächen im Bereich des Schlachthofs weitere neue Nutzungen geplant, etwa im gewerblichen Bereich sowie zumindest in untergeordnetem Maße auch ggf. Wohnnutzungen, soweit diese sich verträglich integrieren lassen.

Weiterhin ist die Ansiedlung einer neuen Kindertagesstätte vorgesehen, um dem bestehenden Bedarf in diesem Stadtquartier gerecht zu werden.

5.3.3 Erschließungskonzeption

Im Rahmen der Planungen wird auch die Erschließungskonzeption zu überprüfen sein.

Der Schlachthof liegt unmittelbar am Mühlbach. Der Mühlbach kann eine gute Grundlage für einen gesamtstädtischen Grünzug mit Aufenthaltsqualität bieten. In vielen Bereichen des Stadtgebiets besteht bereits eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer entlang des Mühlbachs. Im Bereich des Spinnereiareals wurde der Raum am Mühlbach unlängst als „Mühlbachpromenade“ hergerichtet und aufgewertet.

Ein Ziel der Quartiersentwicklung ist, auch zwischen Schlachthof und Mühlbach, Flächen mit höherer Aufenthaltsqualität zu schaffen. Hierzu soll eine Neuordnung der Erschließung oder Umgestaltung der Straße Am Unteren Mühlbach in diesem Bereich geprüft werden. Die Zufahrt zum badenova-Gelände muss jedoch erhalten bleiben.

Um den Kfz-Verkehr und auch die Belieferung des Schlachthofs abzuwickeln wäre denkbar, westlich des Schlachthofs eine neue Nord-Süd-Straßenverbindung zu erstellen oder dort zumindest eine Stichstraße vorzusehen, über die der Schlachthofbereich erschlossen wird. Die bestehende Andienung für den Lieferverkehr der ansässigen Betriebe (Sport Kuhn und Aldi) ist beim Erschließungskonzept zu berücksichtigen.

5.3.4 Städtebauliche Gesamtkonzeption für das Schlachthofquartier

Das städtebauliche Gesamtkonzept für das Schlachthofquartier wird dann aus den dargestellten und ggf. noch weiteren Bausteinen entwickelt. Das Konzept soll insbesondere grundsätzliche Nutzungsverteilungen im Quartier klären, konzeptionelle Ansätze für den Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz liefern, mögliche

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 29.05.2019
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Sachstandsbericht

Entwicklungsbereiche in Bauabschnitten definieren und Fragen der Erschließung bearbeiten.

Um hier unterschiedliche Lösungsvorschläge zu erhalten und daraus den bestgeeigneten auswählen zu können, ist an die Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens gedacht (städtebaulicher Ideenwettbewerb mit 10-15 Teilnehmern).

Es ist vorgesehen, im Planungsausschuss voraussichtlich am 30.09.2019 zu den grundsätzlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen für diesen Bereich zu berichten und einen ersten Entwurf des Auslobungstextes zur Beratung vorzulegen. Gleichzeitig soll auch die Bürgerschaft erneut in den Prozess einbezogen werden. Hierfür ist ein Quartiersspaziergang mit der Bürgerschaft und Interessierten vorgesehen, welcher voraussichtlich im Oktober 2019 stattfinden wird.

Gegen Ende des Jahres soll dann im Planungsausschuss der Auslobungstext für das konkurrierende Verfahren beraten und im Gemeinderat beschlossen werden.

Das städtebauliche Wettbewerbsverfahren kann dann im ersten Quartal 2020 durchgeführt werden.

5.4 Erste Maßnahmen

Mit der Rückgabe des Schlachthofgebäudes durch die bisherigen Nutzer an die Stadt soll geprüft werden, ob dort zeitnah erste Zwischennutzungen aufgenommen werden können. Dies kann sinnvoll jedoch erst entwickelt werden, wenn der Schlachthof nicht mehr in Betrieb ist und die Räumlichkeiten frei zugänglich sind, was voraussichtlich Ende März 2020 gegeben sein wird. Derzeit ist dies, insbesondere aus Gründen der Lebensmittelhygiene, noch nicht möglich.

6. Sonstige Maßnahmen im Sanierungsgebiet

Unabhängig und im Vorgriff auf die Entwicklung der zwei großen Bereiche „Bahnhof“ und „Schlachthof“, die auf Grund ihrer Komplexität noch eine gewisse Zeit benötigen wird, prüft die Verwaltung aktuell, welche Start-Maßnahmen oder Starter-Projekte bereits kurzfristig im Sanierungsgebiet erfolgen können, um bereits erste Verbesserungen – wenn zunächst auch vielleicht nur temporär – zu erreichen.

7. Beteiligung

7.1 Weiterer Beteiligungsprozess

Bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen fand ein umfassender Bürgerbeteiligungsprozess im Sanierungsgebiet statt. Die Verwaltung entwickelt gegen-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 29.05.2019
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Sachstandsbericht

wärtig eine Konzeption, um sicher zu stellen, dass auch künftig eine kontinuierliche Beteiligung der Bürgerschaft gewährleistet werden kann.

Wie oben schon angesprochen, findet am 25.06.2019 eine erneute Öffentlichkeitsveranstaltung zum Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum statt.

Im Rahmen des konkurrierenden Verfahrens für die städtebauliche Gestaltung des Schlachthofquartiers werden zu verschiedenen Zeitpunkten weitere Beteiligungsangebote bestehen. So ist voraussichtlich im Oktober 2019 ein Stadtspaziergang zum Schlachthofquartier vorgesehen.

7.2 Quartiersmanager

Zur engen Rückkopplung mit der Bürgerschaft soll auch die neu zu schaffende Stelle eines Quartiersmanagers beitragen (siehe Beschlussvorlage 097/18). Anders als im letzten Jahr geplant, soll diese Stelle, auch vor dem Hintergrund der Förderbedingungen, nicht mit der Koordinierungsstelle für das Kultur- und Kreativwirtschaftliche Zentrum zusammengeführt werden, sondern vor Ort ausschließlich mit der Entwicklung des Sanierungsgebiets befasst sein. Diese Stelle soll beim Stadtteil- und Familienzentrum angeordnet werden. Arbeitsschwerpunkt sollen sozialen Fragestellungen im Quartier sein.

Es ist geplant, eine auf 4 Jahre befristete, projektbezogene Stelle mit 0,8 Stellenanteilen einer Vollzeitstelle zu schaffen. Förderanträge für Projekte, die das Miteinander der Menschen in Sanierungsgebieten im Fokus haben (z.B. Quartiersmanagement), sind bis zum 15.07.2019 zu stellen. Die Verwaltung wird, wie vom Gemeinderat am 08.10.2018 beschlossen, einen entsprechenden Förderantrag fristgerecht stellen. Die Finanzierung des städtischen Anteils soll, nach Vorliegen eines positiven Förderbescheides, im Rahmen des Doppelhaushalts 2020 / 2021 erfolgen. Die Förderung beträgt 60 %, maximal aber 100.000 Euro. Sie ist innerhalb von 5 Jahren abzurufen.

7.3 Bürgeransprechpartner („Kümmerer“) im Baudezernat

In enger Verzahnung mit dem vor Ort handelnden Quartiersmanager soll im Baudezernat ein Ansprechpartner für die Bürger eingesetzt werden, der als „Kümmerer“ die zentrale koordinierende Rolle im Baudezernat zu allen Anliegen aus der Bürgerschaft sowohl während der Planungsphase wie auch während der Umsetzungsphase einnimmt. Damit soll an die guten Erfahrungen aus dem Sanierungsgebiet Nordweststadt („MehrLIN“) angeknüpft werden.

7.4 Koordinierungsstelle für das Kultur- und Kreativwirtschaftliche Zentrum

Das weitere Vorgehen zur Koordinierungsstelle für das Kultur- und Kreativwirtschaftliche Zentrum (Beschlussvorlage 046/18) wird im Zusammenhang mit dem Zwischenbericht im Haupt- und Bauausschuss am 23.09.2019 näher erläutert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
29.05.2019

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Sachstandsbericht

Anlagen

Anlage 1: Sanierungsgebiet

Anlage 2: Entwicklungsschwerpunkte
(Plan aus den Vorbereitenden Untersuchungen)

Anlage 3: Städtebauliches Strukturkonzept
(Plan aus den Vorbereitenden Untersuchungen)

Anlage 4: Bahnhof und Bahnhofsquartier, Grundstücksverhältnisse

Anlage 5: Schlachthof und Schlachthofquartier, Grundstücksverhältnisse