

Fachbereich 3 Stadtplanung und Baurecht

Strategische Ziele

Nachfolgend wird zu den im Haushaltsplan 2020/21 dem strategischen Ziel A2 zugeordneten Kennzahlen (K) zusammenfassend und mit Bezug auf das Berichtsjahr 2020 berichtet.

Zu weiteren strategischen Zielen, die ebenfalls Tätigkeiten des Fachbereichs 3 Stadtplanung und Baurecht betreffen, wird in den Geschäftsberichten der federführenden Fachbereiche berichtet.

Strategisches Ziel A2 – Kennzahlen zur Zielerreichung

Ziel A2

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

K1: Anzahl laufende und abgeschlossene informelle Planungen (Konzepte, Entwürfe) abgeschlossene Planungen: 2 (2019: 5, 2018: 2, 2017: 4) laufende Planungen: 13 (ohne ruhende Verfahren) (2019: 14, 2018: 9, 2017: 8)

K2: Anzahl laufende und abgeschlossene formelle Planverfahren (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) abgeschlossene Verfahren: 1 (2019: 2, 2018: 2, 2017: 7) laufende Verfahren: 21 (ohne ruhende Verfahren) (2019: 14, 2018: 9, 2017: 8)

K3: Anzahl durchgeführte Planungswettbewerbe und sonstige Qualifizierungsverfahren: 4 Wettbewerbsverfahren unter Mitwirkung der Stadt (Schlachthof, BSC-Gelände, Grüngürtel, Herdfabrik), weitere Wettbewerbsverfahren wurden vorbereitet bzw. begonnen (Ortenau-Klinikum, Kirsch-Areal). (2019: keine, 2018: 4, 2017: 2)

Strategisches Ziel A2 – Zusammenfassende Berichterstattung zu den Maßnahmen

Nachfolgend wird zu allen dem strategischen Ziel A2 im Haushaltsplan zugeordneten Maßnahmen (M) zusammenfassend und mit Bezug auf das Jahr 2020 berichtet. Dargestellt sind die Tätigkeiten des Fachbereichs Stadtplanung und Baurecht, aber auch weiterer beteiligter Fachbereiche.

Verschiedene Maßnahmen sind bereits ganz oder weitgehend abgeschlossen, so dass im Rahmen der Aufstellung des nächsten Doppelhaushalts die Maßnahmenliste fortzuschreiben ist.

M1: Realisierung des Sanierungsgebiets Nordweststadt (Soziale Stadt)

Die Entwicklung des Sanierungsgebiets ist abgeschlossen.

M2: Realisierung des Sanierungsgebiets Mühlbach (Stadtumbau West) einschließlich Kronenwiese

Die Entwicklung des Mühlbachareals ist weitgehend abgeschlossen. Im Bereich der Kronenwiese und des Mühlbach-Karrees erfolgten noch weitere Wohnungsbaumaßnahmen.

M3: Projekt Nördliche Innenstadt

Die Baumaßnahmen für das Rée-Carré wurden fortgeführt.

M4: Baugebiet „Seidenfaden“

Die Erschließung und Bebauung des Gebiets war im Berichtsjahr weiterhin im Gang. Pläne größerer privater Bauvorhaben wurden durch die Stadtplanung geprüft und im Gestaltungsbeirat beraten, Baugenehmigungen wurden erteilt. Das Gebiet ist bereits zu großen Teilen umgesetzt.

M5: Projekt Kombibad

Das Projekt ist abgeschlossen.

M6: Konversion Bahnflächen (Güterbahnhofareal)

Planungen für die noch herzustellende öffentliche Grünfläche wurden fortgeführt. Verschiedene private Bauvorhaben (Wohngebäude, Bürogebäude, Hotel) waren in der Vorbereitung oder Umsetzung.

Die Bebauungsplanverfahren „Güterbahnhof-Nord 1“ und „Güterbahnhof Nord 2“ konnten wegen noch erforderlicher Abstimmungen mit dem Eisenbahn-Bundesamt und noch nicht abgeschlossener Entscheidungsprozesse beim Grundstückseigentümer noch nicht weitergeführt werden.

M7: Entwicklung Bahnhof und Bahnhofsumfeld

Die Arbeiten zum **geplanten Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“** wurden weiter vorangetrieben und bildeten einen Arbeitsschwerpunkt.

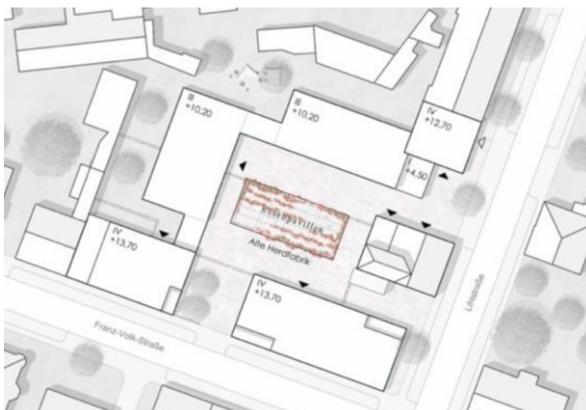
Die Arbeiten an einem Verkehrskonzept für den **Bahnhofsbereich** wurden durch den Fachbereich Tiefbau und Verkehr fortgeführt und hierzu im Verkehrsausschuss berichtet.

Im Herbst 2020 wurde im Verkehrs- und Planungsausschuss und im Gemeinderat ein Verfahrensvorschlag zum weiteren Vorgehen im Bahnhofsbereich beraten und beschlossen. Hier wurde festgelegt, einen städtebaulich-verkehrsplanerischen Wettbewerb auszuloben.

Für das **Schlachthofquartier** wurde der städtebauliche Wettbewerb vorbereitet und durchgeführt.



Für die ehemalige **Herdfabrik** in der Nordweststadt wurde gemeinsam mit der Gemibau und einem Wettbewerbsbetreuer der Planungswettbewerb durchgeführt.

**M8: Erstellung von Rahmenplänen und Erarbeitung von Bebauungsplänen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen**

Nach der Beschlussfassung zu Grundsätzen zur Baulandentwicklung und zur Priorisierung der Baulandentwicklung im Rahmen des **Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO)** im Vorjahr wurden durch die Abteilungen Flächenmanagement sowie Stadtplanung und Stadtgestaltung die Umsetzung der am höchstens priorisierten Entwicklungsflächen (Spitalbühnd in Waltersweier, Seemättle/ Krestenweg in Bühl, Burda-Sportclub-Gelände in Albersbösch, In der Jäuch in Elgersweier) weiter vorangetrieben.

M9: Erstellung und sukzessive Umsetzung von Ortsentwicklungskonzepten

Nach der Fertigstellung des Ortsentwicklungskonzepts Rebland wurde zur Umsetzung des Konzepts die Bebauungspläne „Obertal“ und „Winkel 2“ fertiggestellt.

Auf Grund der zahlreichen anderen Aufgaben wurde zunächst nicht mit der Bearbeitung weiterer Ortsentwicklungskonzepte begonnen. Maßnahmen der Ortsentwicklung waren jedoch Gegenstand verschiedener Planungen in den Ortschaften.

M10: Umsetzung Innenstadtprogramm GO OG – Baustein Gestaltungsoffensive

Laufende Maßnahmen, u.a. aus dem Lichtmasterplan, wurden weiterhin umgesetzt.

Für die Weiterentwicklung des Grüngürtels um die Altstadt wurde ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren durchgeführt.



M11: Hochwertige Gestaltung der Stadteingänge

Im Berichtszeitraum erfolgten hierzu, abgesehen von der Umsetzung von konkreten, an Stadteinfahrten gelegenen städtebaulichen Projekten wie der Kronenwiese, keine weiteren Maßnahmen.

M12: Entwicklungskonzept Badstraße

Die weiteren Bausteine des Entwicklungskonzepts Badstraße stehen in Abhängigkeit von der Bewerbung für eine Landesgartenschau und werden eng abgestimmt mit dieser entwickelt.

Weitere Tätigkeiten des Fachbereichs 3 Stadtplanung und Baurecht im Berichts- jahr

Stadtplanung und Stadtgestaltung

Neben den oben bereits dargestellten, im Zusammenhang mit dem strategischen Ziel als Maßnahme definierten Projekten wurden in der Stadtplanung im Jahr 2020 insbesondere folgende Planungen bearbeitet:

An der Umsetzung des Baugebiets **Spitalbühnd** in Waltersweier wurde weiterhin intensiv gearbeitet. Das aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangene fortgeschriebene städtebauliche Konzept wurde im Gemeinderat beraten und der förmliche Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst.



Für die Umsetzung des Baugebiets „**Seemättle / Krestenweg**“ in Bühl wurden weiterhin Grundstücksfragen durch die Abteilung Flächenmanagement mit den Eigentümern besprochen. Die Stadtplanung wirkte hierbei mit, soweit planerische Aussagen erforderlich waren.

Die Planungen zur Entwicklung des Baugebiets „**In der Jäuch**“ (ursprünglich als Teil des Gebiets „Hinter den Gärten 1“ geplant) in Elgersweier wurden fortgeführt.

Für die Baulandentwicklung auf dem bisherigen Burda-Sportclub-Gelände (**BSC-Gelände**) wurde

der Auslobungstext für den städtebaulichen Wettbewerb erstellt. Im Anschluss wurde der städtebauliche Wettbewerb durchgeführt.



Für das ehemalige **Kirsch-Areal** an der Moltkestraße wurde der Auslobungstext für die Mehrfachbeauftragung zur Überplanung des Areals erstellt und beraten und das Verfahren gestartet.

Für den **Baublock zwischen Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße und Bürklinstraße** in der Nordweststadt wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um hier der Offenburger Baugenossenschaft eine Weiterentwicklung ihres Wohnungsbestands im Rahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen. Nach Erstellung der Planunterlagen wurde die Offenlage durchgeführt.

Für den Bebauungsplan „Obertal“ in Zell-Weierbach wurde an einer 1. Änderung gearbeitet, um auf dem Grundstück des früheren **Gasthofs Sonne** eine Tagespflegeeinrichtung und betreutes Wohnen ansiedeln zu können. Der Bebauungsplan wurde öffentlich ausgelegt.

Zum **Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen** wurde im Planungsausschuss zum Sachstand berichtet. Die Einleitung der zur Umsetzung der Flächen im 1. Programmturnus erforderlichen Bebauungsplan-Änderungsverfahren wurde vorbereitet.



Einen Arbeitsschwerpunkt bildete auch im Jahr 2020 bildete der vom Ortenaukreis geplante **Neubau eines Klinikums** in Offenburg.

Für die 3. Änderung des Flächenutzungsplans mit dem Ziel der Aufnahme des Klinikumsstandorts wurde die Offenlage durchgeführt.

Weiter hat die Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung an der Vorbereitung des vom Ortenau Klinikum geplanten Planungswettbewerbs mitgewirkt. Eine umfassende Beschlussvorlage zu städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen für den Wettbewerb wurde vorgelegt und beraten.

In **Bohltsbach und Bühl** wurde jeweils ein Workshop zur **Ortsentwicklung** durchgeführt.

Auf der Grundlage des Beschlusses des Gemeinderats zum weiteren Vorgehen im Jahr 2016 wurden die Arbeiten am Bebauungsplan **Breitfeld** in Bohltsbach zur Ausweisung eines Sondergebiets für die Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt in Bohltsbach in Abstimmung mit dem Unternehmen fortgeführt.

Ebenso wurde am Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung des Betriebsstandorts der **Firma Burgert** in Bohltsbach an der Okenstraße gearbeitet.

Die Arbeiten am Bebauungsplan zur Erweiterung der Firma **Karcher Guss** in Windschlag wurden fortgesetzt.

Um dem **Edeka-Markt Timm-Zinth** in der Nordoststadt eine Erweiterung zu ermöglichen, wurde an der entsprechenden Bebauungsplan-Änderung gearbeitet.

Auch für eine Verkaufsflächenerweiterung des **Lidl-Markts in der Freiburger Straße** wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um hier die innenstadtnahe Nahversorgung zu stärken.

Für den Bebauungsplan „Albersbösch – Burdastraße“ wurde ein Änderungsverfahren eingelei-

tet, um dem dort ansässigen **Montessorizentrum** eine Erweiterung zu ermöglichen.

Für den **Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße** das Bebauungsplanverfahren mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Ziel des Bebauungsplanverfahren war es, in diesem Baublock in der Oststadt eine ungeordnete Verdichtung mit problematischen Erschließungssituationen zu vermeiden.

Für das **Linde-Areal** in Elgersweier wurde ein städtebauliches Konzept erstellt und vom Gemeinderat als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren beschlossen.



Für den Bereich **Weinbergstraße / Winzerstraße** in Fessenbach wurde ein Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss gefasst, um für die künftige städtebauliche Entwicklung in diesem historischen Ortszentrum rund um die Gaststätte Linde einen städtebaulichen Rahmen zu entwickeln.

Für die Hausgruppe **Rammersweierstraße 102-112** wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst und eine Veränderungssperre erlassen, um die dortige städtebauliche Situation mit der Eisenbahnerwohnanlage aus dem Jahr 1903 zu bewahren.

Das städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerbsverfahren für den **Grüngürtel** wurde durchgeführt und mit einer intensiven Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des zweistufigen Verfahrens abgeschlossen.

Die Arbeiten an der **2. Änderung des Flächenutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft** wurden fortgeführt. Gegenstand der Änderung sind u.a. Erweiterungsflächen für die Firmen Burgert und Karcher Guss sowie weitere Flächen in den anderen Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft.

Zur Genehmigungsantrag des Landratsamts auf Erweiterung der **Erdaushubdeponie Rammersweier** wurde gegenüber dem Regierungspräsidium Stellung genommen.

Der **Gestaltungsbeirat** tagte viermal und beriet insgesamt sechs Bauvorhaben, zum Teil auch mehrfach. Beraten wurde unter anderem ein Bauvorhaben im Baugebiet Seidenfaden sowie das geplante Parkhaus und Bürogebäude der Volksbank. 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. Zur Tätigkeit des Gestaltungsbeirats in den Jahren 2014-2018 wurde ein Bericht vorgelegt.

Weiter wurde durch die Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung zu zahlreichen Bauanträgen aus städtebaulicher Sicht Stellung genommen und Bauherrn zu Bebauungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken beraten.

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.

Zum Abschluss der Arbeiten zur Sanierung der Stadtmauer im Abschnitt I wurde im Planungsausschuss berichtet. Die Umsetzung der Sanierung im Abschnitt II wurde vorbereitet und hierzu im Gemeinderat beraten.

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.

Bei den laufenden **Bebauungsplanverfahren** wurde die Umweltprüfung incl. Artenschutzprüfung dabei an externe Büros vergeben und fachlich begleitet. Weiterhin wurden insbesondere in den Fällen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach vereinfachtem Verfahren die Umweltbelange eigenständig geprüft und eingebracht.

Es wurden zahlreiche **Ausgleichsmaßnahmen** beauftragt und ihre Umsetzung organisiert.

Darüber hinaus wurden Ausgleichsmaßnahmen fachlich geprüft, die durch die jeweiligen Erschließungsträger durchgeführt wurden.