

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/22

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Zerrer, Gerhard

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
24.03.2022

-
1. **Betreff:** Sanierungsgebiet "Südstadt" - Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	11.05.2022	öffentlich
2. Gemeinderat	23.05.2022	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausweisung eines Sanierungsgebiets „Südstadt“ vorzubereiten.
2. Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das in der Anlage abgegrenzte Gebiet wird gemäß § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen.
3. Das im Jahr 2019 beschlossene Konzept- und Maßnahmenpapier „Integrierte Stadtentwicklung in Offenburg“ ist zu aktualisieren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Zerrer, Gerhard

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
24.03.2022

Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt" - Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Durch die Ausweisung von Sanierungsgebieten und die damit einhergehende gewährte Förderung konnten in Offenburg bereits wichtige Erneuerungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Flankierend zur Landesgartenschau 2032 empfiehlt die Verwaltung, in den östlich an das Ausstellungsgelände angrenzenden Stadtteilen Stegermatt und Eiserne Hand ein Sanierungsgebiet „Südstadt“ auszuweisen.

Bei den Stadtteilen Stegermatt und Eiserne Hand handelt es sich um lebenswerte Stadtteile, in denen jedoch städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsbedarf besteht.

Ein Sanierungsgebiet Südstadt ermöglicht, in den Stadtteilen Maßnahmen im Umfeld der Landesgartenschau durchzuführen und hierfür eine Förderung zu erlangen. Ziel ist hierbei auch, den vorhandenen preiswerten Wohnraum in den Stadtteilen zu erhalten sowie Maßnahmen in Bezug auf Klimaschutz bzw. die Anpassung an den Klimawandel umzusetzen.

Als Voraussetzung für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets sollen jetzt die sogenannten „vorbereitenden Untersuchungen“ förmlich eingeleitet werden. Im Jahr 2023 kann dann das Sanierungsgebiet förmlich ausgewiesen und eine Aufnahme in die Städtebauförderung beantragt werden.

Fördervoraussetzung ist weiter das Vorliegen eines „integrierten Stadtentwicklungskonzepts“. Hierzu soll das bereits vorliegende Konzept- und Maßnahmenpapier aktualisiert werden.

2. Strategische Ziele

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Zerrer, Gerhard

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
24.03.2022

Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt" - Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen

3. Ausgangslage

3.1 Sanierungsgebiete und Städtebauförderung

Sanierungsgebiete sind ein wichtiges Instrument des Baugesetzbuches, um gesamthaft die Erneuerung eines Quartieres voranzubringen. Von besonderer Bedeutung ist hierbei, dass in Sanierungsgebieten die Möglichkeit besteht, in das Bund-Länder-Programm zur Städtebauförderung aufgenommen zu werden und im Rahmen der Förderbestimmungen in erheblichem Umfang Zuschüsse zu den vorgesehenen Maßnahmen zu erhalten.

3.2 Bisherige Sanierungsmaßnahmen in Offenburg

Durch die Ausweisung von Sanierungsgebieten und die damit einhergehende gewährte Förderung konnten in Offenburg bereits wichtige Erneuerungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ diente seit Mitte der 1980er Jahre dazu, eine ganzheitliche Sanierung der Innenstadt voranzutreiben.

Im gleichen Zeitraum ermöglichte das Programm Einfache Stadterneuerung (PES) die Förderung von Maßnahmen zur Behebung von städtebaulichen und strukturellen Wohnungsmissständen im Stadtteil Stegermatt.

Für die Nordweststadt hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg mit Beschluss vom 02.05.2005 die Ausweisung als Sanierungsgebiet "Die soziale Stadt - Nordweststadt" vorgenommen. Mit Hilfe des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sollten im Bereich der Nordweststadt die Wohn-, Lebens- und Arbeitsplatzqualität, die Versorgungssituation sowie die Wirtschaftskraft verbessert werden. Neben Maßnahmen im öffentlichen Raum, wozu u.a. die Umgestaltungen der Außenanlagen des Schulars und des Franz-Volk-Parks sowie die Umgestaltungen diverser Straßen zählen, wurden dort auch über 100 private Modernisierungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von über 2 Mio. € gefördert.

Das Sanierungsgebiet "Mühlbach" wurde im April 2007 in das Förderprogramm "Stadtumbau West" aufgenommen und durch Beschluss des Gemeinderats vom 19.11.2007 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Die im städtebaulichen Wettbewerb 2009 entwickelten Konzepte für die zukünftige Bebauungs-, Erschließungs- und Freiraumstruktur werden sukzessive umgesetzt. Sie umfassen die Schaffung von neuen Miet- und Eigentumswohnungen durch Umwandlungen von Industriebrachen, die Einbindung von Mühlbach und Zwingerpark als attraktiven innerstädtischen Erholungsraum sowie die Erschließung der neuen Quartiere.

Nach der Durchführung umfassender vorbereitender Untersuchungen hat der Gemeinderat am 08.04.2019 beschlossen, ein Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlacht-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Zerrer, Gerhard

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
24.03.2022

Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt" - Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen

hof" auszuweisen. Auch für dieses Sanierungsgebiet mit Maßnahmenschwerpunkten im Bahnhofsquartier und Schlachthofquartier konnte eine Aufnahme in die Städtebauförderung erreicht werden.

3.3 Landesgartenschau 2032

Die Stadt Offenburg hat sich erfolgreich für die Ausrichtung der Landesgartenschau 2032 beworben. Das Kerngelände der Landesgartenschau wird im Süden Offenburgs zwischen der Kinzig, der Kinzigvorstadt, dem Stadtteil Stegermatt und der Hochschule liegen.

Das Ausstellungsgelände der Landesgartenschau wird im Ausstellungsjahr 2032 Besucher aus Offenburg und vielen anderen Orten empfangen. Klares Ziel ist jedoch, hier nicht nur eine temporäre Veranstaltung durchzuführen, sondern eine dauerhaft nutzbare Parkanlage zu schaffen, die auch in die umliegenden Stadtteile ausstrahlt und von dort zugänglich ist.

4. Geplantes Sanierungsgebiet „Südstadt“

4.1 Aufgabenstellung

Flankierend zur Landesgartenschau 2032 empfiehlt die Verwaltung, in den östlich an das Ausstellungsgelände angrenzenden Stadtteilen Stegermatt und Eiserne Hand ein Sanierungsgebiet „Südstadt“ auszuweisen.

Bei den Stadtteilen Stegermatt und Eiserne Hand handelt es sich um lebenswerte Stadtteile, in denen jedoch städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsbedarf besteht. Ein Sanierungsgebiet Südstadt ermöglicht, Maßnahmen im Umfeld der Landesgartenschau in den Stadtteilen durchzuführen und hierfür eine Förderung zu erlangen.

Beispielhaft sind folgende denkbaren Maßnahmen zur Behebung von städtebaulichen Missständen mit Wirkung für die Stadtteile zu nennen:

- Verbesserungen der sozialen Infrastruktur, wie beispielsweise eine Sanierung und Weiterentwicklung des Stadtteil- und Familienzentrums Stegermatt
- Sanierung und Weiterentwicklung untergenutzter und sanierungsbedürftiger Bausubstanz, wie beispielsweise des Pfarrzentrums St. Martin (in Abstimmung mit der katholischen Kirche als Eigentümerin)
- Sanierung und Aufwertung der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Straßenräume in den Stadtteilen
- Verbesserung der Verbindungen der Stadtteile mit dem umliegenden Stadtgebiet, insbesondere für den Rad- und Fußgängerverkehr.
- Ausarbeitung und Umsetzung eines stadtteilbezogenen Konzepts zu Energieeffizienz und nachhaltiger Energieversorgung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Zerrer, Gerhard

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
24.03.2022

Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt" - Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen

Neben einer Förderung von Maßnahmen im öffentlichen Bereich ist auch zu prüfen, in welchem Umfang die vorhandenen privaten Gebäude Missstände z.B. im Hinblick auf die Gebäudesubstanz und die Energieeffizienz aufweisen. Wo solche Missstände festgestellt werden, ist auch eine Förderung privater Maßnahmen möglich.

Grundlegende Ziele dabei sind unter anderem:

- Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit von Stegermatt und Eiserner Hand
- Erhalt des preiswerten Wohnraums im Stadtteil. Ein wichtiger Vermieter im Stadtteil ist die städtische Gesellschaft Wohnbau Offenburg GmbH, die dies gewährleisten kann
- Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und zur ökologischen Erneuerung unter anderem durch Optimierung der Energieversorgung, der Energieeffizienz im Altbaubestand und Aufwertung der grünen und blauen Infrastruktur
- Sicherung und Verbesserung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Integration durch Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel
- Sicherung und Erhalt von denkmalgeschützten und sonstigen ortsbildprägenden Gebäuden

4.2 Vorbereitende Untersuchungen

Voraussetzung für die förmliche Ausweisung als Sanierungsgebiet ist gemäß § 141 BauGB die vorherige Durchführung der sogenannten „vorbereitenden Untersuchungen“.

Die vorbereitenden Untersuchungen umfassen eine Analyse der heutigen Situation im Hinblick auf städtebauliche Defizite sowie Potenziale und dienen so zur Begründung der Notwendigkeit einer Sanierung. Bei der Erstellung wird die Bürgerschaft beteiligt und einbezogen.

Gleichzeitig soll im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen bereits ein erstes Strukturkonzept für das Gebiet entwickelt werden und hieraus auch eine Übersicht möglicher Maßnahmen abgeleitet werden, die wiederum Grundlage für Haushaltsplanungen und die Beantragung von Fördermitteln ist.

Die Verwaltung empfiehlt, die vorbereitenden Untersuchungen für das in der Anlage dargestellte Gebiet durchzuführen. Dieses Gebiet umfasst die Stadtteile Stegermatt und Eiserner Hand sowie Anbindungen der Stadtteile an das umgebende Stadtgebiet. Zu untersuchen ist somit einerseits, welche städtebaulichen Missstände und Aufwer-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Zerrer, Gerhard

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
24.03.2022

Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt" - Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen

tungspotentiale in den Stadtteilen selbst bestehen. Andererseits soll untersucht werden, wo bei den Anbindungen der Stadtteile insbesondere in Richtung Uffhofen, Oberörtle und Innenstadt Verbesserungsbedarf besteht.

4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Grundlage für die Städtebauförderung ist das Vorliegen eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts.

Anlässlich des Förderantrags für das Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof hat die Verwaltung daher im Jahr 2019 dem Gemeinderat ein Konzept- und Maßnahmenpapier „Integrierte Stadtentwicklung in Offenburg“ vorgelegt, das als Grundlage für die Städtebauförderung dienen konnte.

Hintergrund war, dass es auf Grund der bereits vorliegenden umfassenden Grundlagen und Konzepte zur Stadtentwicklung, wie beispielsweise dem Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell (SIO), zum damaligen Zeitpunkt nicht erforderlich und zielführend erschien, ein integriertes Stadtentwicklungskonzept als Grundlage für einen Förderantrag völlig neu zu erarbeiten. Die Fachbereiche der Verwaltung hatten daher die vielfältigen auf der Grundlage der strategischen Ziele bereits erarbeiteten und oft auch bereits im Gemeinderat beschlossenen Analysen, Konzepte und Maßnahmen in einem Konzept- und Maßnahmenpapier „Integrierte Stadtentwicklung in Offenburg“ zusammengeführt und dargestellt.

Die Stadtverwaltung empfiehlt, diese Vorgehensweise auch für den Förderantrag für das geplante Sanierungsgebiet „Südstadt“ beizubehalten. Das Konzept- und Maßnahmenpapier zur integrierten Stadtentwicklung aus dem Jahr 2019 ist hierzu zu aktualisieren.

5. Weiteres Vorgehen

Bei entsprechendem Beschluss des Gemeinderats wird die Verwaltung die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet gemäß der Anlage förmlich bekanntmachen und die Durchführung beauftragen. Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen ist auch eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit im Stadtteil.

Nach Vorliegen von Ergebnissen wird die Verwaltung dem Gemeinderat hierzu berichten.

Im Rahmen des Doppelhaushalts 2024/2025 sollen auf Basis der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen die erforderlichen Mittel für die Durchführung des Sanierungsgebiets eingestellt werden. Die Einstellung der Mittel im Haushalt ist Voraussetzung für die Bewilligung von Städtebaufördermitteln.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Zerrer, Gerhard

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
24.03.2022

Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt" - Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen bis Ende 2022 / Anfang 2023 durchgeführt werden. Die Verwaltung wird dem Gemeinderat zum Ergebnis berichten und eine Beschlussempfehlung zur Ausweisung des Sanierungsgebiets „Südstadt“ vorlegen. Zu diesem Zeitpunkt ist auch die Abgrenzung des Sanierungsgebiets endgültig festzulegen.

Der Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung soll fristwährend bereits im Herbst 2022 gestellt werden.

Anlage: Gebietsabgrenzung für die vorbereitenden Untersuchungen