

6. Sanierungskonzept

6.1 Städtebauliche Erneuerungsziele / Zielkonzept

Die städtebauliche Analyse ergab, dass zahlreiche bauliche Mängel im privaten und im kommunalen Gebäudebestand sowie Defizite bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes vorhanden sind. Es besteht dringender Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Aufbauend auf dieser städtebaulichen Analyse wurde ein Zielkonzept entwickelt.

Das Zielkonzept für das Gebiet „Südstadt“ in textlicher und zeichnerischer Form zeigt grundsätzliche Vorschläge für eine zukunftsfähige Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Es liefert Ideen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände. Im Zielkonzept wird ein Überblick über die vorhandenen Potenziale und Entwicklungschancen im Untersuchungsgebiet gegeben. Zudem gibt es den Rahmen für eine künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB vor.

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den sogenannten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten und im öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung der Stadt Offenburg sowie der Stärkung ihrer Bedeutung und Funktion. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungsweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Kommune erfolgen muss.

Die Sanierungsziele entsprechen den Förderschwerpunkten der aktuellen Programm-ausschreibung. Der Sicherung von zentrumsnahem Wohnraum kommt ein hohes Gewicht bei. Dabei wird eine zügige Umsetzung angestrebt. Die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen für den Bereich „Südstadt“ berücksichtigen die Inhalte des gesamtkommunalen Entwicklungskonzeptes und konkretisieren diese.

Folgende Sanierungsziele sollen zur Beseitigung der zuvor genannten städtebaulichen Missstände und Mängel angestrebt werden:

Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit von Stegermatt und Eiserne Hand

Erhalt des preiswerten Wohnraums im Stadtteil

Unterstützung von Wohnbaugesellschaften sowie von sonstigen privaten Eigentümern zur geförderten Sanierung des Wohnungsbestandes

Erhöhte steuerrechtliche Abschreibungsmöglichkeiten

Sicherung und Verbesserung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Integration durch Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes

Sanierung, Modernisierung und Aufwertung des privaten Gebäudebestandes

energetische Modernisierungen

Aufwertung und Gestaltungsmaßnahmen privater und öffentlicher Freiflächen

Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel

Maßnahmen zur Barrierefreiheit, Verbesserung der Zugangssituation zu Gebäuden z. B. über Rampen

Schaffung von barrierefreien / barrierearmen Wohnungsgrundrissen

Anpassung von Grünflächen z. B. durch barrierearme Wege, Ergänzung von Sitzgelegenheiten, Ergänzung von Bäumen / Verschattungsmöglichkeiten, Ergänzung von untergeordneten Sport-/Spielflächen

Etablierung von Treffpunkten, Sitzgelegenheiten, Bewegungsparks, öffentlichen Gartenflächen (z. B. Urban Gardening)

Sicherung und Erhalt von denkmalgeschützten und sonstigen ortsbildprägenden Gebäuden, Erhalt und Aufwertung des charakteristischen Ortsbildes

Das charakteristische Ortsbild ist ein wichtiger Faktor für die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Stadtteil und damit von kultureller und sozialer Bedeutung. Bei der Sanierung der Südstadt scheint es deshalb umso wichtiger, die besonderen Gestaltungsqualitäten zu bewahren und noch stärker herauszuarbeiten. An erster Stelle stehen dabei der Erhalt und die ortstypische Erneuerung bestehender Gebäude – insbesondere ortsbildprägender Gebäude - im Untersuchungsgebiet. Eventuell erforderliche Ersatzbauten und Ergänzungen sollen unter städtebaulichen Gesichtspunkten bewertet werden und sich hinsichtlich ihrer Gebäudekubatur und Gestaltung in den Bestand einfügen.

Pfähler Villa (Denkmal):

- Sanierung und Modernisierung
- Verbesserung des Umfeldes durch Grundstücksfreilegungen / Abbrüche

Erhaltung und Bereitstellung von Möglichkeiten für den sozialen Zusammenhalt (Unterstützung des Familienzentrums, neue Veranstaltungshalle, Räume für Vereine, Prüfung einer Weiterentwicklung des Gemeindezentrums St. Martin in Abstimmung mit dem Träger)

Entwicklung neuer Nutzungen und, soweit erforderlich, städtebauliche Neuordnung für die Bereiche der bisherigen Druckerei und der Hansjakob-Schule.

Sicherung und Erhalt der Nahversorgung im Stadtteil

Im Bereich des Sanierungsgebiets „Südstadt“ liegt der CJD Ausbildungsmarkt, er wurde am 11.07.2002 in den ehemaligen Räumen des Edeka-Marktes Schirmann am Kopernikusplatz 1 im Stadtteil Stegermatt in Offenburg eröffnet. Der CJD-Ausbildungsmarkt entstand aus der bestehenden Kooperation zur Ausbildung junger Menschen zwischen dem Jugenddorf und der Firma Edeka. Der Ausbildungsmarkt dient als Zweckbetrieb und sichert gleichzeitig die Nahversorgung der Bevölkerung in Offenburg Süd (Stegermatt). Durch die Teilhabe am Arbeitsleben junger Menschen, die einen besonderen Förderbedarf haben, ermöglicht das CJD Jugenddorf Offenburg eine an Betriebsrealität ausgerichtete Ausbildung sowie die Teilhabe am Arbeitsleben und eigenständiges Leben in unserer Gesellschaft. Diese Nahversorgung zu sichern, ist Ziel des Sanierungsgebiets „Südstadt“.

Verbesserung der Infrastruktur

Aufstellen eines Verkehrs- und Gestaltungskonzeptes zur Aufwertung der Verkehrsinfrastruktur unter Prüfung und Berücksichtigung folgender Aspekte:

z. B. Zähringerstraße:

- Aufwertung der Straßen- und Gehwegbereiche, auch hinsichtlich Barrierefreiheit
- Verbesserung der Situation für den ruhenden Verkehr
- Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum
- Anpassung von Straßenquerschnitten an erforderliche Breiten
- Verbesserung der Bushaltesituation der Kaufmännischen Schulen
- Optimierungen für den Radverkehr

z. B. Badstraße / Am Kestendamm / Kronenstraße / Walter-Clauss-Straße:

- Aufwertung der Straßen- und Gehwegbereiche, auch hinsichtlich Barrierefreiheit
- Optimierung von Gehwegbereichen Am Kestendamm und Badstraße, Ergänzung fehlender Gehwege und Herstellung einer durchgängigen Gehwegsituation
- Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs (u. a. Parkierung Am Kestendamm einschließlich Neuordnung und Begrünungsmaßnahmen)
- Aufwertung Bushaltestellen (u. a. Optimierung von Barrierefreiheit, Unterstellmöglichkeiten)

Quartiersstraßen und Fußwegeverbindungen im Sanierungsgebiet:

Aufwertung der Straßen- und Gehwegbereiche, auch hinsichtlich Barrierefreiheit, ruhender Verkehr, Begrünungsmaßnahmen

Ausbau der nachhaltigen und alternativen Mobilität

Charakteristisch für das Untersuchungsgebiet sind die vielfältigen Fuß- und Radwegebeziehungen, die das Untersuchungsgebiet mit den nördlichen Quartieren und insbesondere der umgebenden Freiraumstruktur verknüpft.

Modernisierung und Aufwertung bestehender Fuß- und Radwegebeziehungen

Planung eines Radschnellwegs Offenburg-Gengenbach entlang des Kinzigdamms. Die gemeinsame Planung des Straßenbauamts des Landratsamtes und der Stadt Offenburg ist im Bereich des Untersuchungsgebiets mit der Radwegekoordination Offenburg und dem Straßenbauamt abzustimmen.

Ergänzung von Fuß- und Radwegen

- Prüfung einer Fuß-/Radwegeverbindung nach Süden über den Südring
- Verbesserung der Fuß-/Radwegequerung Badstraße

Ergänzung der Verkehrsinfrastruktur zur Unterstützung von alternativen Mobilitätsformen

- Ausweisung von öffentlichen Flächen zum Abstellen und Unterbringen von Fahrrädern
- Ausweisung von Flächen für Mobilitätsstationen und Car-Sharing
- Ergänzung von E-Tankstellen für Kfz, Fahrräder, sonstige E-Mobilität
- Ausbau des ÖPNV-Netzes

- Modernisierung von Bushaltestellen hinsichtlich Verschattung, Schutz von Wetterereignissen, Sitzgelegenheiten sowie zur Herstellung der Barrierefreiheit

Aufwertung bzw. Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur

- Aufwertung der öffentlichen Grünflächen
- Umgestaltung von Mühlbach und Räderbach, insbesondere in Abstimmung und im Zusammenhang mit Konzepten der geplanten Landesgartenschau 2032, eventuell Verbesserung von Zugangsmöglichkeiten, Ergänzung von Sitzgelegenheiten

Aufwertung des öffentlichen Raums und der bestehenden Freiflächen

Belebung und Aufwertung öffentlicher Freiräume hinsichtlich ihrer Funktion als Begegnungs-, Aktions- und Erholungsflächen

Kopernikusplatz:

- Aufwertung und Modernisierung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Verknüpfung der Stadtteile mit umliegenden Quartieren und dem angrenzenden Grünraum: Verbesserung der Wegebeziehungen und Verknüpfung von Grünstrukturen, insbesondere auch im Zusammenhang mit den Flächen der geplanten Landesgartenschau 2032

Anpassung und Aufwertung des öffentlichen Raums im Bereich Kronenstraße / Badstraße (Landratsamt, Burda Medien, Uhlgraben), Verbesserung der Fuß- und Radwegebeziehungen

Verbesserung der Fußwegebeziehungen entlang des Uhlgrabens

Maßnahmen zum Schutz der Umwelt, zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel

Aufbauend auf das Klimaschutzkonzept der Stadt Offenburg sollen folgende Einzelmaßnahmen erfolgen:

Förderung (energetischer) Gebäudesanierungsmaßnahmen (Privathaushalte)

Ausbau des benachbarten Wärmenetzes

Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

Förderung des ÖPNV und des Fahrradverkehrs

Umgestaltung der Grün- und Freiflächen sowie des Mühlbachs und des Räderbachs

Insgesamt sollen Maßnahmen getroffen werden, die die Gesamt-CO₂-Bilanz im Quartier verbessern. Darüber hinaus sollen Maßnahmen zur Klimaanpassung erwogen werden.

Sofern eine Gebäudemodernisierung oder ein Ersatzneubau geplant ist, ist beabsichtigt, künftig in den jährlichen Sachstandsberichten die angestrebte jährliche CO₂-Einsparung zu erheben.

Anpassung der öffentlichen Räume und des Wohnumfeldes an die Herausforderungen des Klimawandels, Durchführung von lokalen Klimaanpassungsmaßnahmen, z. B. durch

Verbesserung des Mikroklimas durch Pflanzung von Bäumen und weiterer Begrünungsmaßnahmen

Erhalt von Bäumen und bestehenden Grünstrukturen zur Sicherung der Durchlüftung und zur Verschattung und Kühlung
Entsiegelung privater und öffentlicher Bereiche zur Gewährleistung von Regenrückhaltung und Versickerungsmöglichkeiten
Berücksichtigung des Hochwasserschutzes durch Objektschutz an privaten und öffentlichen Gebäuden
Berücksichtigung des Hochwasserschutzes an öffentlichen Gewässern, z. B. durch Gewässerrenaturierung, Bildung von Retentionsflächen
Berücksichtigung von Natur- und Artenschutz

6.2 Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept definiert die Maßnahmen zum Erreichen der Sanierungsziele.

Mit der städtebaulichen Erneuerung strebt die Stadt Offenburg eine Aufwertung und Stärkung an, sodass ein zukunftsfähiges Zentrum unter Berücksichtigung der historischen und sozialen Gegebenheiten, entsteht.

Insbesondere für die Umsetzung der Maßnahmen, die im privaten Eigentum durchzuführen sind, ist es unerlässlich, weitere Absprachen mit den Eigentümern durchzuführen. Die Stadt Offenburg selbst oder ein beauftragter Sanierungsträger steht dabei vermittelnd und beratend zur Verfügung und begleitet den Prozess der Sanierungsdurchführung vom Beschluss über die Einleitung einer Sanierungssatzung bis zur förmlichen Aufhebung des Sanierungsgebiets.

Gebäude- und grundstücksbezogene Maßnahmen

Umfassende energetische Erneuerung und Modernisierung von Bestandsgebäuden

Abbruch nicht erhaltenswerter bzw. substanziell gefährdeter Bausubstanz mit Freilegung bzw. Schaffung ortsbildgerechter Ersatzbauten

Aufwertung des privaten Wohnumfelds und der Garten- bzw. Hofbereiche
Kommunale Grunderwerbe

Bei Ergänzungsbauten und/oder Ersatzbauten: Sicherung der gestalterischen und städtebaulichen Qualität über Wettbewerbe, Bebauungspläne, Gestaltungsrichtlinien, Bürgerworkshops o.ä.

Maßnahmen zur Sicherung der Nahversorgung im Gebiet, z. B. die Sanierung von Gebäuden, die Aufwertung des Wohnumfeldes und die Verbesserung von Infrastruktureinrichtungen, um die Attraktivität bestehender Betriebe hervorzuheben.

Zur Eröffnung der Landesgartenschau ist der Neubau einer Veranstaltungshalle in Nähe der Pfähler Villa geplant. Während der LGS als Blumenhalle genutzt, soll diese nach Abschluss der LGS vom Familienzentrum bzw. für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden können

Umgestaltung und Nutzung der Räderbachinsel für die Öffentlichkeit, Verbesserung der Zugänglichkeit durch Bau eines Stegs, Platz am Pfadfinderheim

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

Neugestaltung Zähringerstraße, Badstraße:

- Barrierefreie/-arme Ausführung von Gehwegen und Querungen
- Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung des Durchgangsverkehrs
- Neuordnung und Neugestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr
- Ordnungs- und Begrünungsmaßnahmen, Baumpflanzungen
- Verbesserungen für den Radverkehr, Ergänzung von Radwegen / Radwegemarkierung
- Verbesserungen für den ÖPNV, Neugestaltung / Neuorganisation Bushaltstellen

Allgemeine Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur

- Schaffung neuer / Ausgestaltung bestehender Fußwege, auch:
 - Barrierefreie/-arme Ausführung von Gehwegen und Straßenquerungen (z. B. Fußweg Teichstraße – Bellenwaldweg)
- Sicherung einer gestalterisch hochwertigen Aufenthaltsqualität
- Minderung von Emissionen, z. B. durch Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung des Durchgangsverkehrs bzw. zur Herstellung autoarmer Bereiche, Einrichtung von Spielstraßen, Einbahnstraßen
- Neugestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr
- Ordnungs- und Begrünungsmaßnahmen, Baumpflanzungen (z. B. Kniebisstraße mit Straßenbäumen begrünen)
- Verbesserungen für den Radverkehr, Ergänzung von Radwegen / Radwegemarkierung
- Verbesserungen für den ÖPNV, Neugestaltung / Neuorganisation Bushaltstellen
- Anlage von Stellplätzen für Car-Sharing, Fahrräder etc.
- Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben, z. B. zur Befahrbarkeit von Straßen durch Abfallsammelfahrzeuge

Allgemeine Maßnahmen zur Sicherheit von Verkehrsteilnehmern

- Behebung von Straßenschäden (Eiserne Hand, Teichstraße)
- Beseitigung von „Angsträumen“ z. B. durch regelmäßige Pflege von Gehölzen, Verbesserung von Beleuchtung in abgelegenen Bereichen (Fußweg an der Bahn, Bahnhof Kreisschulzentrum)
- Verbesserungen zur Vermeidung von Verkehrsunfällen mit Fußgängern und Radfahrern, insbesondere Verbesserung von Konfliktsituationen an Bushaltstellen, Verbesserung von Radverkehrsführung
- Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit an Knotenpunkten (z. B. Zähringerstraße – zwischen Grabenallee und Philosophenweg, Zähringerstraße – Einmündung Kniebisstraße, Einmündung Südring – Zähringerstraße, Badstraße – Höhe Landratsamt, Südring – Platanenallee, Hauptstraße – zwischen Kreisverkehr an der Messe und der Kronenstraße)

Modernisierung öffentlicher Spielplätze, Verbesserung der Begrünung von Spielplätzen, auch zur Verschattung

- Modernisierung bestehender, Neuanlage von Treffpunkten für alle Generationen mit Sitzgelegenheiten, Bewegungsparcours etc.
- Aufwertung Kopernikusplatz z. B. mit Modernisierung von Sitzgelegenheiten, Erweiterung von Angeboten

Neuer Bahnhof am geplanten Kinzigpark (in Abstimmung mit der Deutschen Bahn)

Maßnahmen zum Schutz der Umwelt, zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel

- Für den Bereich der Eisernen Hand sowie für den Stadtteil Stegermatt soll ein energetisches Quartierskonzept erstellt werden. Aus diesem Konzept werden dann Einzelmaßnahmen im Rahmen der Erneuerungsmaßnahme „Südstadt“ umgesetzt werden.
- Energetische Sanierung und technische Optimierung von privaten und öffentlichen Gebäuden, klimagerechtes Gebäudedesign
- Dach- und Fassadenbegrünungen von privaten und öffentlichen (Neben-)Gebäuden als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung bebauter Bereiche (insbesondere für öffentliche Gebäude als Vorbildfunktion für private Maßnahmen)
- Pflanzung von trocken- bzw. hitzebeständigen (klimaresistenten) Bäumen und Sträuchern, standortangepasste Laubbäume auf Grünflächen pflanzen
- Baumpflanzungen mit ausreichend großen Baumscheiben bzw. durchwurzelbarem Bodenvolumen
- Reduzierung des Energiebedarfs z. B. von Straßenbeleuchtung
- Anpassung von Straßenbelägen
- Abbau übermäßiger Versiegelungen, Versickerungsfähige Beläge für z. B. Hof- und Parkflächen, Zufahrten, Platzgestaltung
- Motivation der Bürger zur Begrünung ihres Wohnumfeldes (gem. § 21a NatSchG sind Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten)
- Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz, z. B.
 - Maßnahmen zum Schutz gegen Vogelschlag an Glasflächen
 - Reduzierungen von künstlichen Beleuchtungen im Außenbereich (vgl. § 21 NatSchG), energiesparende, blendfreie, streulichtarme sowie arten- und insektenfreundliche Beleuchtung
- Maßnahmen zur Integration bestehender Gewässer in das Ortsbild und zur Belebung des Quartiers, z. B.
 - Gewässerrenaturierung (unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben wie z. B. Gewässerrandstreifen bzw. unter Abstimmung mit den Behörden) Bildung von Retentionsflächen
 - Punktuelle Zugänge zum Wasser und Herstellung von kleineren Aufenthaltsbereichen am Wasser
 - Ökologische Aufwertung des Uhlgrabens durch Schaffung von Flachuferzonen und Uferbepflanzung mit gebietsheimischen Gehölzen bzw. Einsaat mit gebietsheimischen Saatgut für Bachufer (Wildblumen)
- Maßnahmen zur Verbesserung der blauen Infrastruktur
 - Versickerung des Niederschlagswassers auf öffentlichen und privaten Freiflächen
 - Sollte keine Versickerung möglich sein: Rückhaltung und Drosselung der Regenabflüsse, alternativ Sammlung von Regenwasser in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser

- Verbesserung der Baumbeetbewässerung, z. B. durch entsprechende Gestaltung von Regenwasserversickerung im Bereich des Straßenbegleitgrüns
- Entsiegelung befestigter bzw. voll versiegelter Flächen, ggf. Einbau versickerungsfähiger Beläge
- Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen zur Rückhaltung von Regenwasser
- Umsetzung privater Maßnahmen zum Überflutungsschutz (z. B. als Bestandteil von umfassenden Sanierungsmaßnahmen)

Vorbereitende Maßnahmen

- Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB
- Weitere Beteiligung der Bürger zur Entwicklung und Gestaltung der Südstadt
- Weitere städtebauliche Untersuchungen und Fachplanungen, z. B. Grünflächenkonzepte, Verkehrskonzepte, städtebauliche Entwürfe (Landratsamt, sonstige Nachverdichtungspotenziale Stegermatt und Eiserne Hand)
- (Eventuell) Erarbeitung von Gestaltungsrichtlinien oder einer Gestaltungssatzung, Durchführung von Wettbewerben / Mehrfachbeauftragungen / Konzeptvergaben, Erstellung/Änderung von Bebauungsplänen
- Teilnahme am Tag der Städtebauförderung
- Bei Bedarf Stellplatzbedarfsberechnung

6.3 Einschätzung der Umsetzbarkeit

Durch die aufgezählten Maßnahmen soll die Südstadt von Stadt Offenburg zukunftsorientiert gestaltet werden. Das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets soll zielgerichtet entsprechend den hier vorgeschlagenen Maßnahmen aufgewertet werden.

Die hier genannten Maßnahmen sollen einen Beitrag zum Erhalt und zur qualitätsvollen Sicherung der Bausubstanz leisten. Sie dienen der funktionalen Stärkung des Gesamtgebiets und der dauerhaften Verbesserung der bestehenden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Gleichzeitig soll mit der energetischen Gebäudesanierung ein Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe geleistet werden.

Die Maßnahmen berücksichtigen dabei Anforderungen an Funktionalität und Nachhaltigkeit in der Südstadt und bewegen sich in einem realistischen Rahmen. Dennoch ist die Umsetzung der Maßnahmen mit einem hohen Zeit- und Kostenaufwand verbunden.