

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

228/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3  
Städtebauförderung,  
Liegenschaften und Vergabe

Bearbeitet von:  
Göppert, Sabine

Tel. Nr.:  
82-2338

Datum:  
08.12.2023

1. Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt" - Satzungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	04.03.2024	öffentlich
2. Gemeinderat	11.03.2024	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Südstadt“ als Satzung nach § 142 BauGB,
2. die Anwendung des umfassenden Verfahrens unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 – 156a BauGB,
3. die Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll, auf 15 Jahre festzulegen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

228/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3  
Städtebauförderung,  
Liegenschaften und Vergabe

Bearbeitet von:  
Göppert, Sabine

Tel. Nr.:  
82-2338

Datum:  
08.12.2023

---

Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt" - Satzungsbeschluss

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

In den Stadtteilen Stegermatt und Eiserne Hand sowie in den Bereichen Burda und Landratsamt wurde aufgrund der vorangegangenen vorbereitenden Untersuchungen städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsbedarf deutlich.

Aus diesem Grund sollen diese Gebiete inklusive angrenzender Bereiche formell als Sanierungsgebiet festgelegt werden.

### 2. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

#### Ziel A1

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

#### Ziel A2

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

#### Ziel D2

Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

#### Ziel B1

Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiterentwickelt werden

#### Ziel E1

Die Stadt betreibt eine aktive Klimaschutzpolitik und die Anpassung an den Klimawandel. Sie setzt sich insbesondere die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um -60% bis 2050 (Bezugsjahr 1990) zum Ziel

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

228/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Abteilung 4.3 Städtebauförderung, Liegenschaften und Vergabe	Bearbeitet von: Göppert, Sabine	Tel. Nr.: 82-2338	Datum: 08.12.2023
------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------	----------------------	----------------------

---

Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt" - Satzungsbeschluss

---

### 3. Einleitung und Sachstand

Der Gemeinderat hat am 23.05.2022 die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB und somit die Vorbereitung zur Ausweisung des geplanten Sanierungsgebiets „Südstadt“ beschlossen (siehe Drucksache-Nr. 061/22). Des Weiteren wurde am 27.03.2023 die Erweiterung des Untersuchungsbereiches beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 014/23).

Ende 2022 wurde ein Aufnahmeantrag in das Programm der Städtebauförderung (Sozialer Zusammenhalt - SZP) gestellt. Die Aufnahme des Sanierungsgebietes „Südstadt“ in das Bund-Länder-Programm erfolgte im Frühjahr 2023.

Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurden Ende 2023 abgeschlossen. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.01.2024 zur Kenntnis genommen und die Sanierungsziele, das Maßnahmenkonzept und den Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Südstadt“ der künftigen Entwicklung (Drucksache-Nr. 213/23) zu Grunde gelegt.

### 4. Kurzfassung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

#### Städtebauliche Charakteristik des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet „Südstadt“ umfasste den Stadtteil Stegermatt, welcher seit 1927 in der Randlage zur Offenburger Innenstadt entstanden ist und durch die Einrichtung von Behelfswohnungen zur Heimat von kinderreichen Familien oder Arbeitslosen wurde. Eine bauliche Verdichtung erlebte der Stadtteil in den 1950er und 1960er Jahren.

Ebenfalls gehört das Gebiet „Eiserne Hand“ zur Südstadt. Sie liegt im Süden von Offenburg im Kreuzungsbereich der Rheintalbahn (Offenburg-Basel) und der von Osten kommenden Schwarzwaldbahn. Entlang dem Alban-Stolz-Weg, dem Nikolaus-Ehlen-Weg und der Teichstraße entstand eine verdichtete Wohnbebauung. Einzelne Wohngebäude entstanden bereits vor dem 20. Jahrhundert, der überwiegende Teil der Gebäude entstand ab den 1950er Jahren als Einfamilien- und Reihenhäuser.

Unmittelbar angrenzend zur Fläche der Landesgartenschau liegt zudem das Burda-Areal. Neben dem Burda-Tower oder dem sogenannten „Fünf-Finger-Bau“ befinden sich auch die Produktionsgebäude der Druckerei auf dem Areal. Der Druckerei-Betrieb wurde dort jedoch im Jahr 2022 eingestellt, so dass die frühere Druckerei aktuell ungenutzt ist und eine städtebauliche Neuordnung erforderlich wird. Daher bietet die Landesgartenschau auch hier eine große Chance: In Kombination mit einer städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Druckerei-Geländes und der Öffnung zum Fluss könnte das Unternehmen eine neue Standortqualität gewinnen und sich gleichzeitig eine weitere Verbindung zwischen Kinzig und Innenstadt ergeben.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

228/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3  
Städtebauförderung,  
Liegenschaften und Vergabe

Bearbeitet von:  
Göppert, Sabine

Tel. Nr.:  
82-2338

Datum:  
08.12.2023

Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt" - Satzungsbeschluss

Der Stadtteil Stegermatt wird mit dem Bereich Räderbachinsel und Kinzigpark über neue Stege verknüpft. Auch die Radschnellwege sollen ausgebaut und eine fahrradfreundliche Neuordnung der Badstraße angegangen werden. Durch den neuen Bahnhalt am Kinzigpark und die weitere Erschließung des Gebiets durch den ÖPNV wird das Gebiet besser angebunden. Gleichzeitig trägt die neue Zugänglichkeit der Kinzig dazu bei, dass die Stadtteile westlich und östlich des Flusses weiter zusammenwachsen werden.

### Städtebauliche Missstände (u. a. Klimaschutz/Anpassung an den Klimawandel)

Die vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass im Gebiet „Südstadt“ sowie in den angrenzenden Bereichen städtebauliche Missstände (**Anlage 1**) vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB erforderlich sind. Ein großer Anteil der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet weist einen mittleren bis erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Im Bereich der Eisernen Hand wurde lediglich ein untergeordneter Teil der Wohngebäude bereits saniert, ein großer Teil weist einen Sanierungsrückstau auf. Auch im Gebiet Stegermatt wurden verschiedene Gebäude bereits saniert oder sind neuwertig, ein Großteil der Gebäude weist einen Sanierungsrückstau auf. Sanierungsbedürftig sind auch einige Gebäude der Wohnbau Offenburg GmbH.

### Missstände bei Grün-, Frei-, und Aufenthaltsflächen

Im Untersuchungsgebiet bestehen teilweise Gestaltungsmängel und es mangelt an Aufenthaltsqualität auf bestehenden Kinderspielplätzen, insbesondere auf privaten Kinderspielplätzen an den bestehenden Mehrfamiliengebäuden. Auch besteht nur ein eingeschränktes Angebot für Jugendliche (Aufenthaltsbereiche, Spiel- und Sportflächen). Weitere Gestaltungsmängel und ein Sanierungsbedarf bestehen bei Fuß- und Radwegen und Unterführungen. Auch durch den teilweise dichten Bewuchs kommt es zu Einschränkungen im persönlichen Sicherheitsempfinden (z. B. Fuß-/Radweg vom Haltepunkt Kreisschulzentrum entlang des Uhlgrabens, Fußweg Teichstraße bis Philosophenweg entlang Bahnlinie). Es bestehen sehr viele ungenutzte bzw. teilweise nicht zugängliche Grünräume am Wasser (Kinzig, Uhlgraben, Mühlbach, Räderbach, Riesbächle). Diese Räume sind nur sehr eingeschränkt nutzbar. Weitere Gestaltungsmängel bzw. fehlende Gestaltungen gibt es bei den öffentlichen Grünflächen.

### Funktionale Missstände

Es besteht ein hohes Aufkommen parkender Kfz im Straßenraum. Eine Zunahme des Parksuchverkehrs und parkender Kfz in Gefährdungsbereichen, auf Geh- und Radwegen oder im Bereich von Zufahrten wird in den Wohngebieten während der Schulzeiten in Nähe der Kaufmännischen Schulen / Kreisschulzentrum beobachtet. Der bestehende hohe Parkdruck wird durch Randnutzungen z. B. der bestehenden Schulen verstärkt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

228/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3  
Städtebauförderung,  
Liegenschaften und Vergabe

Bearbeitet von:  
Göppert, Sabine

Tel. Nr.:  
82-2338

Datum:  
08.12.2023

---

Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt" - Satzungsbeschluss

---

Die schmalen Erschließungsstraßen und fehlenden Gehwege im Bereich Eiserne Hand sowie parkende Kfz im Erschließungsbereich, insbesondere in Kreuzungsbereichen führen zu Verkehrsbehinderungen (z. B. für Durchgangsverkehr, Lieferfahrzeuge, Rettungsdienste). Durch die fehlenden Gehwege sind Fußgänger im Straßenraum unterwegs, was zu Gefährdungssituationen von Fußgängern, insbesondere von Kindern führen kann. Die überdimensionierte Fahrbahn der Zähringerstraße (welche auch die zwei Stadtteile Stegermatt und Eiserne Hand optisch trennt) und unklare Radwegführung, insbesondere im Bereich der Kaufmännischen Schulen stellt ebenfalls einen großen Missstand dar.

Es fehlen Veranstaltungsräume für Vereine und Interessensverbände für kirchliche, soziale, sportliche und kulturelle Veranstaltungen, in denen sich der gesellschaftliche Zusammenhalt sichern und verbessern lässt.

Des Weiteren mangelt es an Vielfalt in der Nahversorgung. Für die Gebiete Stegermatt und Eiserne Hand steht lediglich der CJD Ausbildungsmarkt (Edeka) sowie ein Imbiss / Gaststätte zur Verfügung. Kaum sonstige Angebote (Café, Gastronomie, Dienstleistungen) im Gesamtgebiet.

### Bauliche und energetische Missstände

Bezogen auf das Untersuchungsgebiet weisen ca. 34 Prozent der Hauptgebäude (äußerlich) erhebliche bis substanzielle Mängel auf. Orts- und baujahrtypische Gestaltungs- und Gliederungselemente der Gebäude sind oft überformt oder vernachlässigt (Fenster, Haustüren, Traufen, Gesimse, Dachgauben etc.).

### Fazit

Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind. In der Drucksache-Nr. 213/23 (Anlage 4) wurden die städtebaulichen Missstände bereits ausführlich dargelegt.

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.

## **5. Sanierungsziele und Maßnahmenkonzept**

Das im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (VU) entwickelte Maßnahmenkonzept (**Anlage 2**) zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

228/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3  
Städtebauförderung,  
Liegenschaften und Vergabe

Bearbeitet von:  
Göppert, Sabine

Tel. Nr.:  
82-2338

Datum:  
08.12.2023

---

Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt" - Satzungsbeschluss

---

Basierend auf den strategischen Zielen der Stadt Offenburg, den bereits vorliegenden Zielsetzungen zur Entwicklung der „Südstadt“, sowie anhand der vorbereitenden Untersuchungen wurden Entwicklungsschwerpunkte sowie konkrete Ziele und erste Maßnahmenvorschläge für das künftige Sanierungsgebiet „Südstadt“ abgeleitet und die Erforderlichkeit einer Sanierungsmaßnahme belegt.

Die zentralen Sanierungsziele (**Anlage 3**) können wie folgt zusammengefasst werden:

- Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit von Stegermatt und Eiserne Hand
- Sicherung und Erhalt der Nahversorgung im Stadtteil
- Verbesserung der Infrastruktur
- Aufwertung der öffentlichen Grünflächen und der bestehenden Freiflächen
- Maßnahmen zum Schutz der Umwelt, zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel

Die Sanierungsziele werden während der Durchführung der Sanierung fortgeschrieben.

## 6. Sanierungssatzung

Mit den vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde nachgewiesen, dass in dem geplanten Sanierungsgebiet „Südstadt“ Mängel und Missstände vorliegen, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder beseitigt werden können.

Das Sanierungsgebiet „Südstadt“ soll förmlich festgelegt und als Satzung (**Anlage 4**) gemäß § 142 BauGB beschlossen werden.

Durch die förmliche Festlegung kommen innerhalb des Gebiets besondere bodenrechtliche Bestimmungen zur Geltung wie z.B. eine erweiterte Genehmigungspflicht z.B. für Grundstücksverkäufe, Teilungen, Abbrüche u. ä. (§ 144 BauGB), die eine weitergehende Steuerung der städtebaulich relevanten Vorgänge ermöglichen. Andererseits wird durch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten ein starker Anreiz für die Beteiligung am Erneuerungsprozess gegeben.

Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung ist darüber zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

228/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3  
Städtebauförderung,  
Liegenschaften und Vergabe

Bearbeitet von:  
Göppert, Sabine

Tel. Nr.:  
82-2338

Datum:  
08.12.2023

---

Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt" - Satzungsbeschluss

---

Das Baugesetzbuch stellt dabei zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- a) das umfassende Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 – 156a BauGB)
- b) das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152 – 156a BauGB).

Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ist das vereinfachte Verfahren zu wählen, wenn die §§ 152 ff. für die Durchführung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Aufgrund der geplanten Intensität der Sanierungsmaßnahmen kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgesehenen Ordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen eine Werterhöhung der Grundstücke bewirken. Aus diesem Grund kommen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB in einem umfassenden Verfahren zur Anwendung. Konkret bedeutet dies, dass durch die Stadt der sogenannte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungsbetrag nach Beendigung der Sanierung als Ausgleichsbetrag von den Grundstückseigentümern erhoben werden muss.

Hierfür wird der Differenzbetrag zwischen dem Anfangswert (Bodenwert ohne Bebauung, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre) sowie dem Endwert (Bodenwert ohne Bebauung, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt) ermittelt.

Über diese Folge informiert die Stadt formell im Rahmen des Satzungserlasses. Darüber hinaus wurde und wird in den Bürgerinformationsveranstaltungen ebenfalls darauf hingewiesen. Ergänzende Informationen finden die Bürger\*innen der Südstadt auf der Internetseite der Stadt Offenburg sowie des Stadtteil- und Familienzentrums.

## 7. Gebietsabgrenzung

Gegenüber der Empfehlung aus der Vorbereitenden Untersuchung (Drucksache 213/23) wurde die Gebietsabgrenzung nur partiell an vier Stellen verändert. Im Bereich Messe, Hauptstraße, des neuen Wasserwerks und der Kreuzung Platanenallee/Ahornallee wurden kleine Flächen aus dem Gebiet herausgenommen. Die Anpassung erfolgte um eine sinnvolle, parzellenscharfe Abgrenzung in Randbereichen (Vermeidung von Grundstücksteilflächen) zu erreichen und nur für Teilflächen bei denen keine städtebaulichen Maßnahmen erforderlich sind (**Anlage 5** Gebietsanpassung).

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

228/23

Dezernat/Fachbereich:  
 Fachbereich 4, Abteilung 4.3  
 Städtebauförderung,  
 Liegenschaften und Vergabe

Bearbeitet von:  
 Göppert, Sabine

Tel. Nr.:  
 82-2338

Datum:  
 08.12.2023

Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt" - Satzungsbeschluss

Die Gesamtfläche beträgt 61,8 ha.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Südstadt“ mit den betroffenen Grundstücken ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan (**Anlage 6**) sowie der Auflistung der Grundstücke (**Anlage 7**). Sie sind Bestandteile der Satzung.

Die Satzung wird gemäß § 143 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

## 8. Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand 28.11.2023 (VU))

Nach dem Stand der Planung ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen (§ 149 BauGB). Eine maßnahmenbezogene Kostenübersicht kann erst im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept erarbeitet werden.

Zum heutigen Zeitpunkt ist folgende Abschätzung der Kosten möglich:

1. Vorbereitung	650.000 €
2. Grunderwerb	2.004.000 €
3. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	8.450.000 €
4. Baumaßnahmen	6.200.000 €
5. Sonstige Maßnahmen, Vergütung	150.000 €

Bei der Abschätzung der Kosten wird davon ausgegangen, dass ein Teil der Maßnahmen von privater Seite ohne öffentliche Förderung, z.B. auf der Grundlage städtebaulicher Verträge, verwirklicht werden. Die Aufteilung der Mittel auf die einzelnen Fördertatbestände ist vorläufig und wird nach Planungsfortschritt fortgeschrieben.

## 9. Zeitrahmen für die Durchführung

Der Durchführungszeitraum sollte 15 Jahre nicht überschreiten (§142 BauGB), kann aber durch Beschluss verlängert werden. Eine zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ist im öffentlichen Interesse.