

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

099/12

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat II
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
BM Martini
Herr Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2302
82-2363

Datum:
17.08.2012

1. Betreff: Städtebaulicher Bericht 2012

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	26.09.2012	öffentlich
2. Gemeinderat	15.10.2012	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Planungsausschuss und Gemeinderat nehmen den Städtebaulichen Bericht 2012 zur Kenntnis.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

099/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	BM Martini	82-2302	17.08.2012
Stabsstelle Stadtplanung	Herr Feuerlein	82-2363	

Betreff: Städtebaulicher Bericht 2012

Sachverhalt/Begründung:

1. Anlass und Hintergrund

Aktuell laufen in der Stadt Offenburg eine Vielzahl von städtebaulichen Projekten und Entwicklungen, die zum größten Teil sehr öffentlichkeitswirksam sind. Aus Sicht der Verwaltung ist es wichtig, dass sowohl die unterschiedlichen Fachbereiche und -abteilungen als auch der Gemeinderat einen Gesamtüberblick haben, um auch inhaltliche und räumliche Zusammenhänge unterschiedlicher Entwicklungen erkennen zu können.

Städtebauliche Projekte zeichnen sich häufig durch längere Entwicklungs- und Umsetzungszeiten aus, da sie in den allermeisten Fällen durch eine hohe Komplexität und Interdisziplinarität unterschiedlicher Fachrichtungen geprägt sind. Aufgrund der Vielzahl der Projekte ist es darüber hinaus nicht möglich und sinnvoll, alle städtebaulichen Entwicklungen gleichzeitig zu bearbeiten, vielmehr ist es erforderlich, Prioritäten zu bilden.

Zielsetzung der Verwaltung ist es, den Mitgliedern des Planungsausschusses mit dieser Vorlage einen Überblick über die in der Stadtplanung bearbeiteten Projekte zu geben. Es wird außerdem erläutert, mit welcher Priorität die verschiedenen Projekte bearbeitet werden, und aus welchen Gründen die Prioritäten so gesetzt werden.

Da die Entwicklung der Stadt dynamisch ist, spiegelt diese Projektliste den aktuellen Arbeitsstand wider. Aufgrund der Veränderungen wirtschaftlicher, politischer oder auch rechtlicher Rahmenbedingungen kann und muss es immer wieder zu Verschiebungen innerhalb der Prioritätenliste kommen, um auf aktuelle Entwicklungen zu reagieren. Allerdings ist es von entscheidender Bedeutung, dass die Höherstufung von bestimmten Projekten oder die Neuaufnahme von Projekten fast immer dazu führt, dass andere Vorhaben in der Priorität zurück gestuft werden müssen.

Dem Planungsausschuss wurde der städtebauliche Bericht bereits in einer nicht öffentlichen Sitzung am 12.06.2012 vorgestellt (Drucksache 68/02). Er wurde zwischenzeitlich noch bis zum Stand 15.08.2012 fortgeschrieben. Entsprechend den jeweiligen Gemeinderatsbeschlüssen wurde das Projekt „Gewerbegebiet Elgersweiler, Änderung und Ergänzung“ in ein nördliches und ein südliches Plangebiet (Projekte D1 und D30) aufgeteilt. Das Projekt D29 „Gewerbegebiet Waltersweiler“ (Ausschluss von Vergnügungsstätten) wurde neu aufgenommen. Unter Einbeziehung von Hinweisen aus dem Planungsausschuss wurde die Kategorisierung nach Prioritäten noch weiter ausdifferenziert und geändert formuliert (siehe hierzu Kapitel 3).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

099/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	BM Martini	82-2302	17.08.2012
Stabsstelle Stadtplanung	Herr Feuerlein	82-2363	

Betreff: Städtebaulicher Bericht 2012

Die zwischenzeitlich abgeschlossenen Projekte D8 „Goethestraße“ und D18 „Im Dubhaus“ wurden aus der Liste gestrichen. Die Projekt Nummerierung wurde gegenüber der Drucksache 68/02 ansonsten unverändert beibehalten.

Die Verwaltung beabsichtigt, den städtebaulichen Bericht danach fortzuschreiben und künftig alle zwei Jahre eine entsprechende Gesamtschau zu geben.

2. Projektkategorien in der Übersicht

Städtebauliche Projekte können einen sehr unterschiedlichen Charakter aufweisen, so dass es sinnvoll ist, Kategorien zu bilden. Diese Kategorisierung soll helfen, zum einen die unterschiedlichen Arten der städtebaulichen Projekte voneinander abgrenzen zu können, und zum anderen einen systematischen Gesamtüberblick zu bekommen.

Kategorie A: Projekte von herausragender Bedeutung

- Projekte von herausragender bzw. besonderer Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Offenburg (wie z.B. die Nördliche Innenstadt oder der Mühlbach)
- 11 Projekte (A1 bis A11)

Kategorie B: Gesamtstädtische Konzepte und Planungen

- Informelle und formelle Planungen für das gesamte Stadtgebiet (wie bspw. der Flächennutzungsplan oder das Vergnügungsstättenkonzept)
- 7 Projekte (B1 bis B7)

Kategorie C: Ortsentwicklungs- und Stadtteilentwicklungskonzepte

- Informelle Planungen für Teilräume des Stadtgebiets (Stadtteile und Ortsteile, wie z.B. der Rahmenplan Albersbösch)
- 13 Projekte (C1 bis C13)

Kategorie D: Bebauungspläne und sonstige Satzungen

- Formelle Planungen für einzelne Teilgebiete der Stadt
- 28 Projekte (D1 bis D30, D8 und D18 sind unbelegt)

Kategorie E: Sonstige Projektentwicklungen und informelle Planungen:

- Vorstudien zu Bauvorhaben und kleineren Gebietsentwicklungen z.B. als Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen oder Detailkonzepten
- 16 Projekte (E1 bis E16)

Kategorie F: Themenspeicher

- Gebiete, in denen eine Entwicklung mittelfristig deutlich absehbar ist
- 2 Projekte (F1 und F2)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

099/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	BM Martini	82-2302	17.08.2012
Stabsstelle Stadtplanung	Herr Feuerlein	82-2363	

Betreff: Städtebaulicher Bericht 2012

Die Anlage 1 zeigt eine Auflistung aller 74 Projekte und gibt damit einen Gesamtüberblick über die laufenden städtebaulichen Projekte. Die einzelnen Kategorien werden in einem der folgenden Abschnitte der Vorlage näher erläutert.

3. Priorisierung der städtebaulichen Projekte

Grundsätzlich sieht es die Verwaltung als zwingend erforderlich an, die städtebaulichen Projekte zu priorisieren. Es gibt sicherlich eine Vielzahl von sinnvollen und wünschenswerten Planungen und Konzepten, die allerdings nicht alle gleichzeitig bearbeitet werden können. Die Bildung von Prioritäten bedeutet nicht, dass etwas gar nicht bearbeitet wird. Vielmehr geht es darum, dass es nicht sofort bzw. in naher Zukunft angegangen werden kann.

Aus Sicht der Verwaltung ist es nicht sinnvoll und auch nicht machbar, die personellen Kapazitäten nach Belieben auszuweiten, um somit mehr Projekte in eine zeitlich hohe Priorität zu setzen. Aufgrund der bereits dargelegten Interdisziplinarität der städtebaulichen Projekte bestehen enorme Wechselwirkungen zwischen der Stadtplanung und weiteren Bereichen, die auch wiederum nur begrenzte personelle Kapazitäten zur Verfügung haben. Als Beispiel seien hier exemplarisch die Bereiche der Verkehrsplanung, der Bodenordnung oder der Grünplanung genannt.

Kriterien der Priorisierung

Im Grundsatz sind zur Einordnung der Projekte in die unterschiedlichen Prioritätsstufen folgende Fragestellungen zu beantworten. Dabei ist es nicht zwingend, dass alle Fragestellungen gleichermaßen positiv zu beurteilen sind:

- Handelt es sich um ein Investitionsvorhaben einer bestimmten Größenordnung (auch Folgeinvestitionen durch das Vorhaben)?
- Gibt es ein rechtliches Erfordernis bzw. rechtliche „Zwänge“ (z.B. Veränderungssperre mit zeitlicher Frist)?
- Besteht eine hohe städtebauliche Relevanz bzw. stadtentwicklerische Bedeutung (Impulswirkung)?
- Welche Bedeutung hat das Projekt im Rahmen der stadtpolitischen Zielsetzungen?

Stufen der Priorisierung

Die Priorisierung der einzelnen Projekte hat grundsätzlich zwei Ebenen, die zu betrachten sind:

1. Bedeutung (auf Grund der oben angeführten Fragestellungen).
2. Verfahrensstand

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

099/12

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat II
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
BM Martini
Herr Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2302
82-2363

Datum:
17.08.2012

Betreff: Städtebaulicher Bericht 2012

Daher wurden drei Prioritätsstufen (höchste, hoch, niedrig) definiert, die durch zwei Zeitstufen (Z1, Z2) ergänzt werden. Die Zeitstufen ordnen in diesem Zusammenhang das Projekt dem grundsätzlichen Verfahrensstand zu.

Prioritätsstufen	Zeitstufen
höchste	fortgeschritten (Z1)
	nicht begonnen (Z2)
hoch	fortgeschritten (Z1)
	nicht begonnen (Z2)
niedrig	fortgeschritten (Z1)
	nicht begonnen (Z2)

Prioritätsstufen der Projekte

Die Verwaltung hat bei der Priorisierung drei Stufen gebildet:

- Prioritätsstufe „höchste“
Höchste Priorität bedeutet, dass die Verwaltung mit höchster Dringlichkeit an dem Projekt arbeitet.
- Prioritätsstufe „hoch“
An den Projekten „hoher“ Priorität arbeitet die Verwaltung ebenfalls mit Priorität, allerdings werden sie bei einer „Häufung“ der Projekte höchster Priorität gescho-ben.
- Priorität „niedrig“
In der Regel ist davon auszugehen, dass die Projekte in dieser Kategorie „ruhen“ bzw. im Vergleich zu den anderen Projekten zunächst zurückstehen müssen.

Ergänzt werden die drei Prioritätsstufen „höchste Priorität“, „hohe Priorität“ und „niedrige Priorität“ durch die Stufe „abgeschlossen“. Es gibt einige Projekte, bei denen die Planungsarbeiten bereits abgeschlossen sind, allerdings noch Folgearbeiten durch die Stadtplanung zu leisten sind. Die planerische Begleitung bei der baulichen Um-setzung erfordert daher weiterhin Kapazitäten, z.B. die Herstellung der Ausgleichs-maßnahmen im Baugebiet „Hinter den Gärten“ in Elgersweier. Auf eine Zuordnung zu einer Prioritätsstufe wurde in diesem Zusammenhang verzichtet, da in der Regel sofort gehandelt werden muss und der Aufwand als überschaubar einzustufen ist.

Zeitstufen der Projekte

Der Verfahrensstand fließt – wie oben bereits erläutert – ebenfalls in die Priorisierung ein. Grundsätzlich wird dabei zwischen den beiden Zeitstufen „fortgeschritten“ (Z1) und „nicht begonnen“ (Z2) unterschieden.

Projekte, die bereits intensiv bearbeitet wurden und werden, sind der Zeitstufe Z1 „fortgeschritten“ zugeordnet. Hingegen werden Projekte, deren Bearbeitung noch nicht begonnen hat, oder bei denen noch keine substanziellen Arbeiten erfolgt sind, der Zeitstufe Z2 „nicht begonnen“ zugeordnet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

099/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	BM Martini	82-2302	17.08.2012
Stabsstelle Stadtplanung	Herr Feuerlein	82-2363	

Betreff: Städtebaulicher Bericht 2012

Mit dieser zusätzlichen zeitlichen Einstufung soll u.a. verdeutlicht werden, dass die Verwaltung sich auf Projekte konzentriert, die bereits tiefer in der Bearbeitung und weiter im Verfahren fortgeschritten sind. Zum anderen soll deutlich gemacht werden, dass nicht zunächst alle Projekte der höchsten Kategorie abgeschlossen werden, bevor die Projekte hoher Priorität bearbeitet werden. Vielmehr ist es vorgesehen, dass Projekte der Zeitstufe 1 (fortgeschritten) in einem sinnvollen bzw. angemessenen zeitlichen Rahmen zum Abschluss gebracht werden, bevor neue Projekte begonnen werden.

4. Bearbeitung der städtebaulichen Projekte

Ein weiteres wichtiges Kriterium hinsichtlich der Priorisierung der städtebaulichen Projekte sind die personellen Kapazitäten. Unter Punkt 3 wurde bereits erläutert, dass es nicht sinnvoll und nicht machbar ist, die personellen Kapazitäten nach Belieben auszuweiten. Gleiches gilt für die externe Vergabe von Planungsleistungen, bei denen stets ein nicht unerheblicher Anteil an Arbeitsaufwand bei der Verwaltung verbleibt.

Aufgaben der Stabsstelle

Die Mitarbeiter der Stabsstelle Stadtplanung sind nicht alle im „originären“ Stadtplanungsbereich tätig, da die Aufgaben der Stabsstelle Stadtplanung nicht ausschließlich Aufgaben im Sinne der hier dargestellten Projekte umfassen. Als weitere wichtige Aufgaben seien der Denkmalschutz und die Landschaftsplanung genannt, die ebenfalls der Stabsstelle zugeordnet sind.

Weitere Tätigkeiten im Bereich der Stadtplanung neben der Projektarbeit

In der täglichen Arbeit der Stadtplaner nehmen neben der Bearbeitung von städtebaulichen Projekten weitere Tätigkeiten im Rahmen von Bauantragsverfahren mit ca. 30% einen nicht unerheblichen Anteil ein.

Die Prüfung von Bauanträgen aus städtebaulicher bzw. planungsrechtlicher Sicht, die Beratung von Bauwilligen und die Erteilung von Auskünften zu Bebauungsmöglichkeiten bilden zusammen diesen Arbeitsanteil.

Externe Vergabe von Planungsleistungen

Die zu erfüllenden Aufgaben und Projekte im Bereich der Stadtplanung werden in Teilen durch die externe Vergabe von Planungsleistungen abgedeckt. Bei der externen Beauftragung von Planungsleistungen ist jedoch zu beachten, dass ein erheblicher „Restaufwand“ bei der Verwaltung verbleibt. In Abhängigkeit von der Planungsaufgabe variiert der Anteil in der Regel von 30 bis 40%.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

099/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	BM Martini	82-2302	17.08.2012
Stabsstelle Stadtplanung	Herr Feuerlein	82-2363	

Betreff: Städtebaulicher Bericht 2012

Neben der fachlichen Prüfung und Nachsteuerung ist es vor allem die verwaltungsinterne Koordination aufgrund der zumeist interdisziplinären Aufgabenstellungen, die nicht von externen Büros geleistet werden kann. Die Kenntnisse über die örtlichen Ziele und Strukturen sind in diesem Zusammenhang immer von der Verwaltung einzubringen. Darüber hinaus erwarten aber auch die Öffentlichkeit, Investoren und Unternehmen, dass sie ihre Anmerkungen und Nachfragen verständlicherweise an einen Ansprechpartner in der Verwaltung richten können, und nicht etwa an ein externes Büro verwiesen werden.

Für eine externe Beauftragung eignen sich insbesondere größere Planungsleistungen mit geringerem Abstimmungsbedarf. Kleinere Planungsaufgaben sind hingegen für eine externe Vergabe weniger geeignet, da häufig bereits der Aufwand für die Einarbeitung in die Aufgabenstellung in einem unangemessenen Verhältnis zur eigentlichen Planungsleistung steht.

Aber auch Planungen mit hohem Abstimmungs- und Gesprächsbedarf aufgrund einer Vielzahl von privaten Beteiligten (z.B. Grundstückseigentümer) sind für eine externe Vergabe weniger geeignet. Zum einen müsste das Büro sehr häufig vor Ort sein, und zum anderen müssen die Vertreter der Verwaltung ohnehin in die Gespräche mit Grundstückseigentümern einbezogen werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass eine externe Vergabe durchaus Sinn machen kann, um die Verwaltung bei Planungsaufgaben zu entlasten oder auch neue Impulse für die eigene Tätigkeit zu bekommen. Allerdings ist die externe Vergabe nicht das „Pauschalrezept“, um mehr Projekte abwickeln zu können, da ein erheblicher Aufwand bei der Verwaltung verbleibt.

5. Erläuterung der einzelnen Projektkategorien

Im Folgenden werden die bereits vorgestellten Projektkategorien näher erläutert, wobei nicht auf die einzelnen Projekte eingegangen werden soll. Vielmehr geht es an dieser Stelle darum, die unterschiedlichen Arten der Projekte und Aufgaben in der Stadtplanung voneinander abgrenzen zu können. Die Projekte sind in der jeweiligen Kategorie durchnummeriert und sind sowohl in der Gesamtauflistung (Anlage 1) als auch in den Übersichtsplänen (Anlage 2 bis 5) zu finden.

5.1. Kategorie A: Projekte von herausragender Bedeutung

Die Projekte der Kategorie A (Anlage 2) sind von herausragender Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Offenburg und genießen daher durchgehend höchste Priorität. Teilweise entwickeln sie sich unmittelbar aus den vom Gemeinderat definierten strategischen Zielen, wie beispielsweise beim Projekt „Rheintalbahn“.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

099/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	BM Martini	82-2302	17.08.2012
Stabsstelle Stadtplanung	Herr Feuerlein	82-2363	

Betreff: Städtebaulicher Bericht 2012

Diese Projekte umfassen thematisch immer auch stadtplanerische Fragestellungen, jedoch nicht ausschließlich. Vielmehr ist es den Projekten der Kategorie A gemein, dass neben der Stadtplanung eine Vielzahl weiterer Fachdisziplinen beteiligt sind. Merkmale, die zur Einordnung in die Kategorie A führen, sind u.a.

- gewisse „Mindestgröße“ der Planungsaufgabe
- hohe fachliche Komplexität des Vorhabens (planerisch/rechtlich)
- hohes Maß an Schnittstellen zu anderen Fachbereichen und -abteilungen (Interdisziplinarität)
- hohes Maß an Investitionen (städtisch/privat)
- große Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Stadt (Impulswirkung)

Organisations- und Projektstruktur

Aufgrund der dargelegten Merkmale ist bei den Projekten der Kategorie A in der Regel eine Organisations- bzw. Projektstruktur hinterlegt, die eine stringente Durchführung bzw. Bearbeitung der Projekte unter Einbindung der Entscheidungsträger gewährleistet.

Projekte von herausragender Bedeutung werden jeweils eng durch eine verwaltungsinterne Lenkungsgruppe unter Leitung der Oberbürgermeisterin bzw. des zuständigen Dezernenten begleitet und gesteuert. Die Einbindung der Gemeinderäte erfolgt in der Regel über die Fachausschüsse. Ausnahme bilden hierbei Projekte, bei denen ein erhöhter Beratungsbedarf besteht (Vergabekommission, Badkommission).

Projekte der Kategorie A in der Übersicht

- A1 Nördliche Innenstadt
- A2 Mühlbach (Sanierungsprogramm „Stadtumbau West“)
- A3 Neues Freizeitbad
- A4 Seitenpfaden
- A5 Entwicklungskonzept Innenstadt
- A6 Entwicklungskonzept Gifzareal
- A7 Nordweststadt (Sanierungsprogramm „Soziale Stadt“)
- A8 Alte JVA
- A9 Bahnhof / Bahnhofsumfeld
- A10 Rheintalbahn
- A11 Klimaschutzkonzept

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

099/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	BM Martini	82-2302	17.08.2012
Stabsstelle Stadtplanung	Herr Feuerlein	82-2363	

Betreff: Städtebaulicher Bericht 2012

5.2. Kategorie B: Gesamtstädtische Konzepte und Planungen

Grundsätzlich ist zwischen formellen und informellen Planungen auf gesamtstädtischer Ebene zu unterscheiden. Formelle Planungen sind gesetzlich definiert und haben eine rechtliche Grundlage (z.B. Flächennutzungsplan). Informelle Planungen und Konzepte sind hingegen „frei wählbar“ und bilden zumeist ein spezielles Thema ab (z.B. Einzelhandel, Vergnügungsstätten).

Formelle Planungen auf gesamtstädtischer Ebene

Formelle Planungen, die das gesamte Stadtgebiet betreffen, sind einerseits der Flächennutzungsplan auf Grundlage des Baugesetzbuchs und andererseits der Landschaftsplan auf Grundlage des Naturschutzgesetzes. Diese berühren über das Stadtgebiet hinaus auch die vier weiteren Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg. Kürzlich wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet, die u.a. durch die Änderung des Landesplanungsgesetzes hinsichtlich der Windkraft ausgelöst wurde. Die Neuaufstellung des Landschaftsplans ist kurz vor dem Abschluss, die letzten Behördenabstimmungen erfolgen gerade.

Informelle Planungen auf gesamtstädtischer Ebene

Die Stadtverwaltung erarbeitet sogenannte informelle Planungen für das gesamte Stadtgebiet, die nicht gesetzlich definiert sind. Zielsetzung dieser übergreifenden Konzepte ist eine gesamtstädtische Steuerung bestimmter Themenbereiche. Als Beispiele können hier insbesondere das bereits seit langem vorhandene Einzelhandelskonzept oder auch das aktuell erstellte Vergnügungsstättenkonzept dienen. Wie beim Vergnügungsstättenkonzept sind die übergeordneten Konzepte und Planungen auch der Auslöser von weiteren Einzelprojekten, wie die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Künftige Aufgabenfelder und Priorisierung

In der nahen Zukunft sieht die Verwaltung zwei Themenfelder, die angegangen werden sollen. Zum einen ist es beabsichtigt, eine Leitlinie „Energieeffiziente Stadtplanung“ zu erarbeiten, die Bestandteil des Aktionsplans zum Klimaschutzkonzept ist. Zum anderen ist es aus Sicht der Verwaltung sinnvoll und notwendig, ein Konzept zur langfristigen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Offenburg zu entwickeln.

Grundsätzlich ergibt sich die Priorität der gesamtstädtischen Planungen und Konzepte aus ihrer jeweiligen Funktion und Notwendigkeit. Aufgrund der gesamtstädtischen Bedeutung ist in der Regel von einer sehr hohen Priorität auszugehen. Bei den genannten Themen „Energieeffiziente Stadtplanung“ und „Langfristige Siedlungsentwicklung“, die noch angegangen werden sollen, wird daher ebenfalls die höchste Priorität gesehen, da sie Grundlagen für die strategische Ausrichtung der Stadtplanung in der Zukunft bilden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

099/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	BM Martini	82-2302	17.08.2012
Stabsstelle Stadtplanung	Herr Feuerlein	82-2363	

Betreff: Städtebaulicher Bericht 2012

5.3. Kategorie C: Ortsentwicklungs- und Stadtteilentwicklungskonzepte

Ortsentwicklungs- und Stadtteilentwicklungskonzepte (Anlage 3) sind informelle Planungen für Teilräume des Stadtgebiets. Zielsetzung der Verwaltung ist es, diese weitgehend flächendeckend für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Für die Behandlung von Fragestellungen der örtlichen bzw. teilräumlichen Entwicklung im Dialog mit der Bürgerschaft stellen Orts- und Stadtteilentwicklungskonzepte eine geeignete und bewährte Planungsebene zwischen dem Flächennutzungsplan und den räumlich begrenzten Bebauungsplänen dar.

Zielsetzungen der Konzepte

Die Ortsentwicklungskonzepte (OEK) und Stadtteilentwicklungskonzepte (StEK) bilden die konzeptionelle Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Teilräume. OEK und StEK eignen sich gut für eine externe Vergabe, allerdings erfordern sie auch bei externer Vergabe einen sehr hohen Betreuungsaufwand für die Verwaltung (viele verwaltungsinterne Schnittstellen, Beteiligungsverfahren, umfassende Kenntnisse der örtlichen Strukturen). Aktuellstes Beispiel für ein StEK ist der Rahmenplan Albersbösch, der ebenfalls im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet wurde.

Im Rahmen der OEK und StEK werden wiederum Einzelprojekte und -maßnahmen erarbeitet, die nicht ausschließlich durch die Stadtverwaltung umgesetzt werden können. Vielmehr bilden die Konzepte häufig die Grundlage und den Anstoß für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen und detaillierten Gestaltungskonzepten für Teilbereiche sowie für konkrete bauliche Maßnahmen.

Ortsentwicklungskonzepte (OEK)

2008 wurden bereits vier Ortsentwicklungskonzepte für die Ortschaften Bohlsbach, Bühl, Waltersweier und Weier erarbeitet. Der Gemeinderat hat nun im Rahmen der Beratungen für den Doppelhaushalt 2012/13 nochmals bekräftigt, auch für die weiteren Ortschaften solche Konzepte aufzustellen, und entsprechende Haushaltsmittel bereitgestellt. Die Verwaltung sieht im Bereich der Reblandgemeinden (Fessenbach, Zell-Weierbach, Rammersweier) den vorrangigen Handlungsbedarf, da hier aktuell der höchste Entwicklungsdruck festzustellen ist und die bauliche Entwicklung in der Öffentlichkeit auch immer wieder kritisch diskutiert wurde.

Ein OEK ist der geeignete Rahmen, um unter Einbindung der Bürgerschaft planerisch zu untersuchen, wie die verträgliche Entwicklung einer Ortschaft aussehen kann. Die Verwaltung empfiehlt daher, das Ortsentwicklungskonzept „Rebland“ mit höchster Priorität zu bearbeiten. Sie wird hierzu dem Gemeinderat zum Auftakt der Bearbeitung noch eine gesonderte Vorlage vorlegen. Weitere Ortsentwicklungskonzepte können erst im Anschluss bearbeitet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

099/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	BM Martini	82-2302	17.08.2012
Stabsstelle Stadtplanung	Herr Feuerlein	82-2363	

Betreff: Städtebaulicher Bericht 2012

Die bereits fertig gestellten Ortsentwicklungskonzepte dienen einerseits als Grundlage für die Beurteilung möglicher baulicher Entwicklungen. Zum anderen können die darin enthaltenen Maßnahmen für eine Umsetzung im Rahmen des Haushalts beantragt und bewilligt werden, wobei sie sich dabei in die gesamtstädtischen Prioritäten einordnen müssen.

Bei den künftig zu bearbeitenden Ortsentwicklungskonzepten soll ein besonderer Schwerpunkt auf die baulich-räumliche Entwicklung der Ortschaften gelegt werden. Das Planungsinstrument Ortsentwicklungskonzept kann dazu dienen, grundsätzliche Festlegungen für die künftige Entwicklung der Ortschaft z.B. im Hinblick auf zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen der Innenentwicklung, auf die Abgrenzung der Ortslage zur Landschaft und auf das verträgliche Maß der Bebauung zu treffen.

Stadtteilentwicklungskonzepte (StEK)

Die Grundsätze für die Ortsentwicklungskonzepte gelten natürlich auch für die Stadtteile der Kernstadt. In Abhängigkeit konkreter planerischer Fragestellungen sollen für die Stadtteile der Kernstadt Stadtteilentwicklungskonzepte erarbeitet werden. Der 2011 erstellte "Rahmenplan Albersbösch" ist hierfür ein Beispiel. Ähnlich zu den Reblandgemeinden ist aktuell in der Oststadt ein hoher Entwicklungsdruck festzustellen, so dass hinsichtlich der Erarbeitung der StEK die Verwaltung hier den vorwiegenden Handlungsbedarf sieht. Allerdings ist auch hier eine Bearbeitung zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Darüber hinaus besteht in Uffhofen bzw. am Gifz aus Sicht der Verwaltung ein Handlungsbedarf. Allerdings sieht die Verwaltung den Bereich des Gifz gegenüber der städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils Uffhofen als vorrangig an. Im Stadtteil wurden bereits umfangreiche Beteiligungen und Werkstätten durchgeführt, in denen die Anliegen der Bewohner gesammelt werden konnten. Nach deren Auswertung hat die Verwaltung festgestellt, dass 80 bis 90% der Anliegen über das Entwicklungskonzept „Gifzareal“ abgedeckt sind, so dass ein Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils derzeit nicht mit höchster Priorität gesehen wird.

5.4. Kategorie D: Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Einen weiteren Schwerpunkt der stadtplanerischen Tätigkeit bilden die sogenannten formellen Planungen (Bebauungspläne und Satzungen) auf kleinräumiger Ebene (Anlage 4).

Bebauungspläne werden auf Grundlage des Baugesetzbuches aufgestellt und schaffen z.B. die planungsrechtliche Grundlage für Investitionsvorhaben oder die Entwicklung von Bauland. Gleichzeitig werden vermehrt im Rahmen der Innenentwicklung auch Bebauungspläne für bereits bebaute Bereiche aufgestellt, um diese neu zu ordnen oder auch städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

099/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	BM Martini	82-2302	17.08.2012
Stabsstelle Stadtplanung	Herr Feuerlein	82-2363	

Betreff: Städtebaulicher Bericht 2012

Prioritätsstufen der Bebauungsplanverfahren

Die Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben ist für die Stadt Offenburg von besonderer Bedeutung, um den Wirtschaftsstandort und die damit verbundenen Arbeitsplätze zu stärken und weiter zu entwickeln. Daher werden Bebauungspläne, die zur Schaffung von Baurecht für die Erweiterung oder Ansiedlung von Betrieben notwendig sind, mit höchster Priorität bearbeitet.

Ebenfalls mit höchster Priorität sind Bebauungspläne zu bearbeiten, bei denen bestimmte gesetzliche Fristen einzuhalten sind oder vergleichbare Bindungen bestehen. Dies gilt insbesondere für Bebauungspläne, für die parallel eine Veränderungssperre beschlossen wird, um Fehlentwicklungen wie z.B. die Ansiedlung von Spielhallen zu vermeiden. Die Veränderungssperre bildet dabei die Grundlage, die entsprechenden Bauanträge ablehnen zu können.

Die Entwicklung von Wohngebieten ist ebenfalls wichtig für die Entwicklung der Stadt, und insbesondere für die Ortsteile. Das Baulandbereitstellungskonzept bildet in diesem Zusammenhang die Grundlage für das Handeln der Verwaltung. Grundsätzlich werden diese Bebauungspläne in die „hohe“ Priorität eingestuft. Darüber hinaus sind einige Bebauungspläne mit niedriger Priorität eingestuft, die erst nach Abarbeitung der Projekte mit höchster und hoher Priorität angegangen werden. Bei diesen Verfahren sieht die Verwaltung keinen aktuellen bzw. akuten Handlungsbedarf.

5.5. Kategorie E: Sonstige Projektentwicklungen und informelle Planungen

Neben der Erstellung von Bebauungsplänen ist ein weiterer Bestandteil der stadtplanerischen Tätigkeiten die Erstellung von kleinräumigen Konzepten und Studien (Anlage 5). Hierbei handelt es sich wiederum um informelle Planungen, für die ein städtebaulicher Entwicklungsbedarf gesehen wird bzw. die an die Verwaltung herangetragen werden. Hierzu gehören auch Vorprüfungen und Machbarkeitsuntersuchungen, ob für ein bestimmtes Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich bzw. zu empfehlen ist.

Als Beispiel können hier die Variantenuntersuchungen für das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baugebiet "Am alten Friedhof" dienen. Die Prüfung der Erschließungsvarianten dient als Entscheidungsgrundlage, ob die Aufstellung eines Bebauungsplans überhaupt sinnvoll ist oder nicht. Die Zuordnung dieser Planungen erfolgt weitestgehend in die hohe Prioritätsstufe.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

099/12

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat II
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
BM Martini
Herr Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2302
82-2363

Datum:
17.08.2012

Betreff: Städtebaulicher Bericht 2012

5.6. Kategorie F: Themenspeicher

Im „Themenspeicher“ (Anlage 5) sind mit der alten Burdadruckerei nördlich und südlich der Hauptstraße sowie dem Schlachthof in der Wasserstraße zwei wichtige Entwicklungsbereiche genannt, für die absehbar ist, dass in Zukunft städtebauliche Untersuchungen erforderlich werden. Diese Aufzählung ist nicht abschließend, sondern soll vielmehr zeigen, dass hier zwei Themen anstehen, die zu den größeren Entwicklungen mit höchster Priorität in der Zukunft zählen.

6. Gesamtauswertung der Projekte und Prioritäten

Die Erläuterungen zu den unterschiedlichen Projektkategorien und die damit verbundene Priorisierung (abge. = abgeschlossen) ergeben somit folgende Gesamtauswertung:

	Prioritätsstufe	gesamt	höchste		hoch		niedrig		abge.
	Zeitstufe		Z1	Z2	Z1	Z2	Z1	Z2	
A	Projekte von herausragender Bedeutung	11	11	-	-	-	-	-	-
B	Gesamtstädtische Konzepte und Planungen	7	1	3	1	1	-	-	1
C	Ortsentwicklungs- und Stadtteilentwicklungskonzepte	13	-	1	-	-	-	7	5
D	Bebauungspläne und sonstige Satzungen	28	9	2	8	3	3	-	3
E	Sonstige Projektentwicklungen und informelle Planungen	15	-	-	6	5	2	2	-
	Laufende Projekte insgesamt	74	21	6	15	9	5	9	9
F	Themenspeicher	2	-	-	-	-	-	-	-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

099/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	BM Martini	82-2302	17.08.2012
Stabsstelle Stadtplanung	Herr Feuerlein	82-2363	

Betreff: Städtebaulicher Bericht 2012

Anlagen

1. Auflistung der städtebaulichen Projekte
2. Gesamtübersichtsplan
3. Übersichtsplan „Kategorie A“
4. Übersichtsplan „Kategorie B und C“
5. Übersichtsplan „Kategorie D“
6. Übersichtsplan „Kategorie E und F“

Die Fraktionen erhalten zusätzlich Übersichtspläne in großem Maßstab.