



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/17

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	14.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	
Fachbereich 5	Kollefrath, Andreas	82-2322	
Fachbereich 6	Demny, Andreas	82-2308	

1. **Betreff:** Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen und weiteres Vorgehen

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	10.07.2017	öffentlich
2. Gemeinderat	24.07.2017	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausweisung eines Sanierungsgebiets „Bahnhof – Schlachthof“ vorzubereiten.
2. Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das in Anlage 1 abgegrenzte Gebiet wird gemäß § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen.
3. Das Konzept- und Maßnahmenpapier „Integrierte Stadtentwicklung in Offenburg“ (Anlage 3) wird als integriertes Stadtentwicklungskonzept beschlossen und ist dem Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ zu Grunde zu legen.
4. Für den Bahnhofsbereich und seine weitere Umgebung ist ein neues Verkehrskonzept zu erstellen.
5. Für den Schlachthof ist eine Machbarkeitsstudie zur Gebäudesubstanz und ihren Nutzungsmöglichkeiten zu erstellen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	14.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	
Fachbereich 5	Kollefrath, Andreas	82-2322	
Fachbereich 6	Demny, Andreas	82-2308	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen und weiteres Vorgehen

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Zwei bereits feststehende Schwerpunkte der Stadtentwicklung in den nächsten Jahren in Offenburg werden der Bahnhof und seine Umgebung sowie der Schlachthof und seine Umgebung sein.

Die Verwaltung empfiehlt, jetzt die erforderlichen Schritte einzuleiten, um im Jahr 2018 ein Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ förmlich ausweisen zu können. Ziel ist eine Aufnahme in die Städtebauförderung ab dem 01.01.2019.

Als Voraussetzung hierfür sollen jetzt die sogenannten „vorbereitenden Untersuchungen“ förmlich eingeleitet werden.

Fördervoraussetzung ist weiter das Vorliegen eines „integrierten Stadtentwicklungskonzepts“. Hierzu hat die Verwaltung die bereits vorliegenden umfassenden Arbeiten und Beschlüsse zu einem Konzept- und Maßnahmenpapier zusammengestellt.

Weiter ist beabsichtigt, mit der Erstellung eines Verkehrskonzepts und einer Machbarkeitsstudie zum Schlachthof bereits erste Schritte einzuleiten, um Grundlagen zu klären und so die Voraussetzungen für eine zügige Durchführung späterer Maßnahmen zu schaffen.

2. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

A1: Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Euro-distrikt und am Oberrhein.

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

D1: Die Innenstadt als lebendiges Zentrum zum Arbeiten, Einkaufen, Wohnen und zur Freizeitgestaltung wird weiterentwickelt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	14.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	
Fachbereich 5	Kollefrath, Andreas	82-2322	
Fachbereich 6	Demny, Andreas	82-2308	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen und weiteres Vorgehen

3. Ausgangslage

3.1 Sanierungsgebiete und Städtebauförderung

Sanierungsgebiete sind ein wichtiges Instrument des Baugesetzbuches, um gesamt-
haft 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 ge-
währte 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. Mit dem Bürgerhofareal als
letztem Projekt konnte die Sanierung der Altstadt abgeschlossen werden. Als Sanie-
rungsgebiet förmlich ausgewiesen ist aktuell lediglich noch die nördliche Innenstadt
zwischen Gustav-Rée-Anlage und Bahnhof, wobei für diesen Bereich keine Förder-
mittel mehr vorgesehen sind.

Für die Nordweststadt hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg mit Beschluss vom
02.05.2005 die Ausweisung als Sanierungsgebiet "**Die soziale Stadt - Nordwest-
stadt**" beschlossen. Für dieses Gebiet konnte eine Förderung aus dem Programm
"Soziale Stadt" erlangt werden. Ziel dieses Förderprogramms ist es, durch integrierte
Ansätze unter Beteiligung aller gesellschaftlichen Gruppen gefährdete Stadtteile zu
stabilisieren und dort die Lebensqualität wiederherzustellen, zu erhalten und zu ver-
bessern. Mit Hilfe des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sollten im Bereich
der Nordweststadt die Wohn-, Lebens- und Arbeitsplatzqualität, die Versorgungssitu-
ation sowie die Wirtschaftskraft verbessert werden.

Die dort geplanten Maßnahmen sind weit fortgeschritten, der Förderrahmen in Höhe
von 10,9 Mio. € ist nahezu ausgeschöpft. Neben den Maßnahmen im öffentlichen
Raum, wozu u.a. die Umgestaltungen der Außenanlagen des Schulareals und des
Franz-Volk-Parks sowie die Umgestaltungen diverser Straßen zählen, wurden bis-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	14.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	
Fachbereich 5	Kollefrath, Andreas	82-2322	
Fachbereich 6	Demny, Andreas	82-2308	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen und weiteres Vorgehen

lang auch 114 private Modernisierungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von über 2 Mio. € gefördert. Dieses Sanierungsgebiet soll vor dem Hintergrund des Ablaufs des Förderzeitraums in 2018 aufgehoben werden.

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 Stärkung der Anbindung der Kinzigvorstadt zur Altstadt, die Einbindung von Mühlbach und Zwingerpark als attraktiven innerstädtischen Erholungsraum sowie die Erschließung der neuen Quartiere. Bislang stehen Fördergelder in Höhe von 12,5 Mio. € zur Verfügung. Die Baumaßnahmen sind in der Umsetzung. Beispielhaft seien genannt die Umgestaltung der Straßen, die Neuanlage von Grünanlagen am Mühlbachkanal oder die Gesamtsanierung der Villa Bauer.

4. Bahnhof und Schlachthof als künftige Schwerpunkte der Stadtentwicklung mit weiterem Erneuerungsbedarf

4.1 Aufgabenstellung

Zwei bereits feststehende Schwerpunkte der Stadtentwicklung in den nächsten Jahren in Offenburg werden der Bahnhof und seine Umgebung sowie der Schlachthof und seine Umgebung sein.

Es handelt sich hier um Nutzungen am nördlichen Innenstadtrand, die historisch außerhalb der damaligen bebauten Stadt entstanden sind. Der Bahnhof wurde im Jahr 1844 vor den Toren der Stadt an seinem noch heute bestehenden Standort errichtet. Der Schlachthof als „störende“ Nutzung wurde in seiner heutigen Form im Jahr 1906 ebenfalls am damaligen Stadtrand errichtet, in Nachbarschaft zum städtischen Gaswerk.

Bahnhof und Schlachthof liegen schon lange nicht mehr in einer Randlage, sondern mittlerweile in zentraler Lage nahe der Innenstadt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	14.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	
Fachbereich 5	Kollefrath, Andreas	82-2322	
Fachbereich 6	Demny, Andreas	82-2308	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen und weiteres Vorgehen

4.1.1 Bahnhof

Eine Verbesserung der Situation am Bahnhof in Offenburg ist schon lange Gegenstand von Beratungen im Gemeinderat und von Überlegungen der Verwaltung. Zuletzt hatte die Verwaltung hierzu umfassend im Jahr 2014 berichtet (Beschlussvorlage 202/13).

Im Bahnhofsbereich sind in den letzten Jahren und Jahrzehnten bereits verschiedene Erneuerungsmaßnahmen erfolgt (z.B. Einbau von Aufzügen, Verlängerung der Südunterführung, Bau des Bahnsteigs am Gleis 7), häufig mit finanzieller Beteiligung der Stadt Offenburg. Es besteht jedoch weiterhin ein allgemeiner Erneuerungs- und Revitalisierungsbedarf für das Bahnhofsempfangsgebäude.

Kritisch zu sehen ist weiter insbesondere die Verkehrssituation. Heute verläuft der innerstädtische Durchgangsverkehr über die wichtige Querung Unionbrücke direkt am Bahnhofsempfangsgebäude vorbei und überschneidet sich dort mit dem Fußgänger-, Fahrrad- und Busverkehr. Hierdurch werden die Möglichkeiten zur Gestaltung des Bahnhofsumfeldes, z.B. im Sinne eines Bahnhofsvorplatzes mit Aufenthaltsqualität, stark eingeschränkt. Auch werden die angrenzenden Gebiete mit teilweiser Wohnnutzung belastet.

Es besteht ein Bedarf an weiteren Parkmöglichkeiten in Bahnhofsnähe, um ein ausreichendes Angebot für Bahnkunden zu gewährleisten und eine Überlastung der angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden.

Der Bahnhof und die angrenzende nördliche Hauptstraße stellen auch ein „Entrée“ zur Einkaufsinnenstadt dar. Dieser Eingangsbereich war daher auch im Entwicklungskonzept Innenstadt behandelt worden.

In den an den Bahnhof angrenzenden Baublöcken besteht ebenfalls zum Teil Erneuerungsbedarf. Grundstücke sind teilweise nicht der zentralen Lage angemessen genutzt und haben einen Neuordnungsbedarf. Dies gilt beispielsweise in der Nordhälfte der nördlichen Innenstadt, nördlich des „Rée-Carré“, für den rückwärtigen Bereich an der Unionrampe. Ebenso betrifft dies aber auch punktuell den östlichen „Eingangsbereich“ zum Bahnhof.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	14.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	
Fachbereich 5	Kollefrath, Andreas	82-2322	
Fachbereich 6	Demny, Andreas	82-2308	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen und weiteres Vorgehen

Für das nördlich angrenzende Güterbahnhofsareal konnte bereits mit dem 2003 vom Gemeinderat beschlossenen Strukturkonzept und den daraus abgeleiteten Bebauungsplänen und der durch einen Erschließungsvertrag vereinbarten Neuerschließung eine positive Entwicklung eingeleitet werden.

4.1.2 Schlachthof

Der Schlachthof wurde 1905 erbaut und steht unter Denkmalschutz. Seine heutige Nutzung wird spätestens Ende 2019 aufgegeben werden. Dies ermöglicht eine Umnutzung, die dem zentralen Standort und der sich durch das Sanierungsgebiet „Mühlbach“ wandelnden Umgebung angemessen ist. Grundlage sind dabei der Erhalt und die Umnutzung des historischen, denkmalgeschützten Gebäudes. Als künftige Nutzung ist ein Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum geplant.

Auch auf angrenzenden Flächen besteht ein Erneuerungsbedarf. Das bisher westlich angrenzend ansässige Unternehmen Fleischerei und Gastronomieservice Baden eG (FGS) wird in das interkommunale Gewerbegebiet „Gewerbepark Raum Offenburg“ umziehen, so dass auch dieses Grundstück künftig für eine neue Nutzung verfügbar ist. Das nördlich angrenzende Grundstück des früheren Gaskessels und weitere Flächen werden bisher provisorisch als Pendlerparkplatz genutzt, auch hier ist die längerfristige Nutzung noch zu klären.

4.1.3 Weiteres Umfeld von Bahnhof und Schlachthof

Auch im weiteren Umfeld von Bahnhof und Schlachthof besteht städtebaulicher Erneuerungsbedarf.

Bei der Vernetzung von Bahnhof, Schlachthof und dem umliegenden Stadtraum für den Fußgänger- und Fahrradverkehr sind noch Verbesserungen denkbar. Der Mühlbachgrünzug bietet weiteres Aufwertungspotential. Die Freiburger Straße bietet noch Potential für eine stadträumliche Aufwertung, ohne ihre Funktion als Hauptverkehrsstraße einzuschränken.

Das weitere Umfeld von Bahnhof und Schlachthof ist auch daraufhin zu untersuchen, ob dort noch Wohnraumangebote geschaffen werden können und ob die dort angesiedelten verschiedenen sozialen Einrichtungen Weiterentwicklungsbedarf haben.

In Anlage 1 sind verschiedene Bereiche mit Planungs- und Aufwertungspotential im weiteren Umfeld von Bahnhof und Schlachthof gekennzeichnet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	14.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	
Fachbereich 5	Kollefrath, Andreas	82-2322	
Fachbereich 6	Demny, Andreas	82-2308	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen und weiteres Vorgehen

4.2 Ausweisung eines Sanierungsgebiets „Bahnhof – Schlachthof“

Sowohl Bahnhof wie auch Schlachthof waren bisher bereits in der Gebietskulisse des Sanierungsgebiets „Nordweststadt“ enthalten. Der Maßnahmenfokus dieses Sanierungsgebiets lag jedoch im Zentrum der Nordweststadt rund um den Mehrlin-Platz und den Franz-Volk-Park sowie im angrenzenden Schulzentrum. Im Bereich des Bahnhofs und Schlachthofs sind auf Grund der sehr umfassenden Aufgaben in den vorgenannten Bereichen einerseits und auf Grund noch erforderlicher Grundlagenklärungen andererseits noch keine umfassenderen Maßnahmen erfolgt.

Das Sanierungsprogramm für die „Nordweststadt“ ist auf Grund des Auslaufens des Förderzeitraums in Kürze abzuschließen. Die Verwaltung empfiehlt daher, die Sanierung des Bahnhofs und des Schlachthofs im Rahmen eines neuen Sanierungsgebiets „Bahnhof – Schlachthof“ durchzuführen und hierfür die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung zu beantragen. Das Regierungspräsidium Freiburg hat signalisiert, dass nach Abschluss des Sanierungsprogramms „Nordweststadt“ Aussichten für die Aufnahme eines neuen Sanierungsgebiets „Bahnhof – Schlachthof“ in die Städtebauförderung bestehen.

5. Gesamtzeitplan

Die Verwaltung empfiehlt, jetzt die erforderlichen Schritte einzuleiten, um im Jahr 2018 ein Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ förmlich ausweisen zu können und die Aufnahme in die Städtebauförderung ab dem 01.01.2019 beantragen zu können. Die Antragstellung hat hierzu im Herbst 2018 zu erfolgen (siehe auch Zeitplanübersicht in Anlage 2).

Parallel ist zu empfehlen, bereits erste Schritte einzuleiten, um Grundlagen zu klären und so die Voraussetzungen für eine zügige Durchführung späterer Maßnahmen zu treffen.

Jetzt beauftragte Grundlagenstudien sind zunächst durch die Stadt Offenburg zu finanzieren. Bei einer erfolgreichen Aufnahme in die Städtebauförderung zum 01.01.2019 können rückwirkend auch Grundlagenstudien gefördert werden, die ab dem 01.01.2018 beauftragt wurden.

Bei der Gewährung einer Städtebauförderung ab dem 01.01.2019 ist davon auszugehen, dass der Förderzeitraum bis zum 31.12.2028 laufen wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	14.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	
Fachbereich 5	Kollefrath, Andreas	82-2322	
Fachbereich 6	Demny, Andreas	82-2308	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen und weiteres Vorgehen

Die Umsetzung von Maßnahmen wird dabei aus sachlichen und auch aus finanziellen Gründen gestaffelt erfolgen. Da der Schlachthof ab dem 01.01.2020 grundsätzlich für eine neue Nutzung zur Verfügung steht, könnten dort dann bereits konkrete Baumaßnahmen beginnen.

Im Bereich des Bahnhofs sind erst die Ergebnisse einer grundlegenden Untersuchung für ein neues Verkehrskonzept abzuwarten (siehe unten in Kapitel 7.2), bevor konzeptionelle Festlegungen getroffen werden können. Hier werden auch noch Gespräche mit der Deutschen Bahn AG erforderlich werden, bevor eine Umsetzung erfolgen kann. Konkrete Baumaßnahmen am Bahnhof werden daher voraussichtlich erst später beginnen als am Schlachthof.

6. Voraussetzungen für die Ausweisung und Antragstellung

6.1 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 auch die Bürgerschaft 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 vorbereitenden Untersuchungen sollen für das in Anlage 1 dargestellte Gebiet durchgeführt werden. Dieses Gebiet umfasst den Bahnhof und sein Umfeld beiderseits der Bahnstrecke, den Schlachthof und sein Umfeld sowie die dazwischen liegenden Bereiche. Das spätere Sanierungsgebiet kann, je nach Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und den dann vorliegenden Erkenntnissen, auch kleiner abgegrenzt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	14.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	
Fachbereich 5	Kollefrath, Andreas	82-2322	
Fachbereich 6	Demny, Andreas	82-2308	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen und weiteres Vorgehen

Bereits vorliegende Beschlüsse, Grundlagen und Konzepte werden selbstverständlich in die vorbereitenden Untersuchungen einfließen.

6.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Förderbedingungen für die Städtebauförderung ab dem 01.01.2019 liegen zwar noch nicht vor. Es ist aber davon auszugehen, dass Grundlage für die Städtebauförderung das Vorliegen eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts sein wird.

Stadtentwicklung wird in Offenburg seit jeher integrativ im engen Zusammenwirken zwischen Gemeinderat und Verwaltung unter Einbeziehung aller berührten Fachbereiche und unter enger Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerschaft betrieben. Maßgeblich sind hierbei die von Gemeinderat und Verwaltung gemeinsam erarbeiteten und durch den Gemeinderat beschlossenen strategischen Ziele.

Aus Sicht der Verwaltung erscheint es auf Grund der bereits vorliegenden Grundlagen nicht erforderlich und zielführend, zum jetzigen Zeitpunkt ein integriertes Stadtentwicklungskonzept als Grundlage für einen Förderantrag völlig neu zu erarbeiten. Ein solches völlig neu aufgesetztes Stadtentwicklungskonzept wäre auch kaum innerhalb des oben dargestellten Zeitrahmens zu erstellen.

Dies schließt nicht aus, dass es zu einem späteren Zeitpunkt, z.B. im Vorlauf zu einer künftigen Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung, sinnvoll sein kann, ein integriertes Stadtentwicklungskonzept für Offenburg neu zu erarbeiten. Da der Flächennutzungsplan erst 2009 gesamthaft fortgeschrieben wurde, ist dies momentan aber nicht erforderlich.

Die Fachbereiche der Verwaltung haben daher die vielfältigen auf der Grundlage der strategischen Ziele bereits erarbeiteten und oft auch bereits im Gemeinderat beschlossenen Analysen, Konzepte und Maßnahmen in dem beigefügten Konzept- und Maßnahmenpapier „Integrierte Stadtentwicklung in Offenburg. 15 Themenfelder und Bausteine zur integrierten Stadtentwicklung“ zusammengeführt. Soweit gegeben, wurde der Bezug zum künftigen Sanierungsgebiet jeweils herausgearbeitet. Die Verwaltung empfiehlt, dieses Konzept- und Maßnahmenpapier als Integriertes Stadtentwicklungskonzept zu beschließen, um so auch die Grundlagen für einen Förderantrag zu schaffen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	14.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	
Fachbereich 5	Kollefrath, Andreas	82-2322	
Fachbereich 6	Demny, Andreas	82-2308	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen und weiteres Vorgehen

7. Erforderliche Grundlagenuntersuchungen

Die Verwaltung empfiehlt, bereits jetzt mit ersten Grundlagenuntersuchungen zur Vorbereitung des Sanierungsgebiets zu beginnen, damit diese rechtzeitig vorliegen, um darauf bei der weiteren Umsetzung aufbauen zu können.

7.1 Machbarkeitsstudie zur Gebäudesubstanz des Schlachthofs und ihren Nutzungsmöglichkeiten

Der Schlachthof ist ein historisches, unter Denkmalschutz stehendes Gebäude. Über die Jahre sind im Gebäudeinneren verschiedene Um- und Einbauten erfolgt, um die Schlachthofnutzung im Hinblick auf heutige Anforderungen weiter durchführen zu können.

In einem ersten Schritt ist zu untersuchen, welche Gebäudesubstanz vorhanden ist und welche Nutzungen dort möglich sein können.

Zunächst werden dazu als Basis die notwendigen Planunterlagen des Ist-Zustandes erstellt. Nach Rücksprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde wird der Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz zusammen mit einem beauftragten Architekturbüro eine Bestands- und Schadensaufnahme der hierfür erforderlichen Arbeiten koordinieren.

Über die Erhebung der Ist-Situation hinaus ist Ziel der Aufnahme, erste Aussagen und Bewertungen zu möglichen Rückbau-Szenarien für die späteren schlachthofbedingten Einbauten zu erhalten. Auf dieser Grundlage können dann in einem nächsten Schritt die ersten grundsätzlichen Überlegungen zum späteren Nutzungskonzept und den damit verbundenen Bedarfen angestellt und auch bewertet werden.

Für die ersten Gebäudeaufnahmen sowie die Ausarbeitung der Dokumentation und Planunterlagen werden voraussichtlich etwa drei Monate benötigt.

7.2 Verkehrsuntersuchung für den Bahnhof und seine weitere Umgebung

Wie oben in Kapitel 4.1.1 bereits dargestellt, muss jegliche städtebauliche Veränderung im Bahnhofsbereich die Verkehrssituation beachten. Heute verläuft der innerstädtische Durchgangsverkehr über die wichtige Querung Unionbrücke direkt am Bahnhofsempfangsgebäude vorbei und überschneidet sich dort mit dem Fußgänger- und Fahrradverkehr.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	14.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	
Fachbereich 5	Kollefrath, Andreas	82-2322	
Fachbereich 6	Demny, Andreas	82-2308	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen und weiteres Vorgehen

Bevor konkretere städtebauliche Planungen für diesen Bereich erfolgen, soll daher zunächst im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung erarbeitet werden, ob und welche verkehrlichen Entlastungsmöglichkeiten für diesen Bereich im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs bestehen.

In der Verkehrsuntersuchung soll unter anderem der erforderliche räumliche Umgriff des Verkehrskonzeptes zur Entlastung des Bahnhofsbereichs vom Kfz-Verkehr definiert werden. Dabei müssen sowohl die Ansprüche des Busverkehrs wie auch des Rad- und Fußgängerverkehrs auf eng begrenzter Fläche berücksichtigt werden. So entsprechen die Abmessungen der Bussteige nicht mehr den heutigen Verkehrsanforderungen und es fehlt eine durchgängige, richtlinienkonforme Führung des Radverkehrs. Die Konfliktpunkte zwischen Fußgänger und Bahnreisenden mit den anderen Verkehrsmitteln sind schon mehrfach diskutiert worden. Eine Lösung des Querungspunktes am Fußgängerüberweg vor dem Bahnsteigzugang West ist nur mit einer Lichtsignalanlage oder einer grundsätzlichen anderen Führung des Kfz-Verkehrs zu erreichen. Im Gemeinderat wurde Mitte 2014 beraten und beschlossen, dass keine Lichtsignalanlage eingerichtet wird.

Es soll nun untersucht werden, wie unter den heutigen Verkehrsbelastungen alternative Kfz-Führungen im Bahnhofsbereich möglich sind. Eine nachhaltige Reduzierung der Verkehrsströme im Bereich Unionbrücke und Bahnhof ist ohne ergänzende Infrastrukturmaßnahmen vermutlich nur schwer zu erreichen. Insbesondere auch deshalb, weil mit dem „Rée-Carré“ zukünftig eine Zunahme des Verkehrs in unmittelbarer Nähe zu erwarten ist.

Derzeit ist die verkehrliche Datenbasis für ein großräumiges prognosefähiges Verkehrskonzept nicht gegeben. Deshalb soll in einem ersten Schritt bis zum Herbst 2018 auf Basis aktueller Verkehrserhebungen und unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsaufkommens des „Rée-Carré“ untersucht werden, welche alternativen Verkehrsführungen in der bestehenden Verkehrsinfrastruktur um den Bahnhof herum neue Gestaltungspotentiale ermöglichen. Erkenntnisse aus älteren Verkehrsuntersuchungen zur Unionbrücke sollen ebenfalls mit in diese Betrachtung einbezogen werden.

Erst mit der stadtweiten Mobilitätsbefragung 2018 wird die Grundlage für eine neue, prognosefähige Datenbasis für ein Verkehrskonzept am Bahnhof gelegt werden. Nach derzeitiger Planung kann auf dieser Grundlage dann ab 2020 ein belastbares Verkehrskonzept und Maßnahmenprogramm auch im größeren räumlichen Umgriff erarbeitet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	14.06.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	
Fachbereich 5	Kollefrath, Andreas	82-2322	
Fachbereich 6	Demny, Andreas	82-2308	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" - Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen und weiteres Vorgehen

8. Weiteres Vorgehen

Bei entsprechendem Beschluss des Gemeinderats wird die Verwaltung die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet gemäß Anlage 1 förmlich bekanntmachen und die Durchführung beauftragen. Weiter wird die Verwaltung unter Einbeziehung externer Büros die oben erläuterten Untersuchungen (Machbarkeitsstudie Schlachthof und Verkehrsuntersuchung) beauftragen.

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

Im Rahmen des Doppelhaushalts 2018/19 sollen die nach derzeitiger grober Abschätzung erforderlichen Mittel für die Durchführung des Sanierungsgebiets eingestellt werden. Die Einstellung der Mittel im Haushalt ist auch Voraussetzung für die Aufnahme in die Städtebauförderung.

Mitte 2018, nach Vorliegen der vorbereitenden Untersuchungen, ist dann der Gemeinderatsbeschluss zur Ausweisung des Sanierungsgebiets vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt ist auch die Abgrenzung des Sanierungsgebiets endgültig festzulegen. Im Herbst 2018 kann dann der Antrag auf Gewährung von Städtebauförderung gestellt werden.

Anlagen:

Anlage 1: Städtebaulicher Planungs- und Erneuerungsbedarf und Gebietsabgrenzung für die vorbereitenden Untersuchungen

Anlage 2: Übersicht zum Gesamtzeitplan

Anlage 3: Konzeptpapier „Integrierte Stadtentwicklung in Offenburg. 15 Themenfelder und Bausteine zur integrierten Stadtentwicklung“