



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

063/18

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
04.05.2018

1. **Betreff:** Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Sachstand zu den Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	11.07.2018	öffentlich

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

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht zum Stand der Vorbereitenden Untersuchungen für das geplante Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ und das beabsichtigte weitere Vorgehen zur Kenntnis.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

063/18

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
04.05.2018

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Sachstand zu den Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

---

## 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.

Um eine Erneuerung und Entwicklung der beiden Areale Bahnhof und Schlachthof mit ihrer jeweiligen Umgebung zu ermöglichen, hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, ein neues Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ vorzubereiten. Hierfür soll die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung ab dem 1. Januar 2019 beantragt werden.

Als Voraussetzung hierfür sind zuvor sogenannte „Vorbereitende Untersuchungen“ durchzuführen.

Die Arbeiten hieran sind weit fortgeschritten. In der Sitzung des Planungsausschusses wird hierzu mündlich berichtet.

Eine förmliche Beschlussfassung vor der Einreichung des Förderantrags ist für September/Oktober 2018 vorgesehen.

### 2. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

A1: Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Eurodistrikt 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.

### 3. Anlass und Rahmenbedingungen

#### 3.1 Ausgangslage

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.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

063/18

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
04.05.2018

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Sachstand zu den Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Die Areale Bahnhof und Schlachthof mit ihrer jeweiligen Umgebung sind städtebaulich sowie auch mit Blick auf die Verkehrssituation dringend zu verbessern. Über den Bahnhofsbereich wird bereits seit vielen Jahren öffentlich diskutiert. Das Schlachthofareal rückt erst jetzt, angesichts der bevorstehenden Aufgabe seiner heutigen Nutzung, in den Blickpunkt – hier soll ein kultur- und kreativwirtschaftliches Zentrum entstehen und das gesamte Quartier weiter entwickelt werden.

Sowohl Bahnhof wie auch Schlachthof waren bisher bereits in der Gebietskulisse des Sanierungsgebiets „Nordweststadt“ enthalten. Das Sanierungsprogramm für die „Nordweststadt“ ist auf Grund des Auslaufens des Förderzeitraums in Kürze abzuschließen.

Vor diesem Hintergrund, und um eine Erneuerung und Entwicklung der beiden Areale Bahnhof und Schlachthof mit ihrer jeweiligen Umgebung zu ermöglichen, hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, ein neues Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ vorzubereiten. Hierfür soll die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung ab dem Jahr 2019 beantragt werden.

Hierzu hat der Gemeinderat am 24. Juli 2017 die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB und somit die Vorbereitung zur Ausweisung des geplanten Sanierungsgebiets „Bahnhof – Schlachthof“ beschlossen (siehe Drucksache-Nr. 077/17).

## **3.2 Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB als Voraussetzung für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets**

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 bzw. Missstände sowie Potenziale und dienen so zur Begründung der Notwendigkeit einer Sanierung. Bei der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen wird auch die Bürgerschaft einbezogen.

Städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB liegen vor, wenn:

1. Das Gebiet in seiner vorhandenen Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen entspricht. Dazu sind auch Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu berücksichtigen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

063/18

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
04.05.2018

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Sachstand zu den Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

2. Das Gebiet seine Aufgaben, die ihm auf Grund seiner Lage und Funktion obliegen, nur erheblich beeinträchtigt erfüllen kann.

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 werden für das in Anlage 1 dargestellte Gebiet durchgeführt. 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 oder größer abgegrenzt werden.

Bereits vorliegende Beschlüsse, Grundlagen und Konzepte fließen selbstverständlich in die Vorbereitenden Untersuchungen ein.

## 4. Stand der Vorbereitenden Untersuchungen

Das Büro „die STEG Stadtentwicklung GmbH“ wurde mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen zum geplanten Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ beauftragt.

### 4.1 Beteiligung

Ein wesentlicher Bestandteil der Untersuchungen ist die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen im Gebiet (i.S.d. § 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (i.S.d. § 139 BauGB) (siehe Anlage 3).

Mit Hilfe einer schriftlichen Befragung von Eigentümern, Bewohnern und Betriebsinhabern sowie im Rahmen von Gesprächen und Workshops mit Schlüsselpersonen aus den unterschiedlichsten Bereichen (engagierte Bürger/innen, Vertreter/innen sozialer Institutionen ...) und Fachexperten (ausgewählte Vertreter für das Gebiet, Wohnungsunternehmen und weitere Experten) wurden verschiedene Auskünfte eingeholt, um sich ein Bild vom Sanierungsbedarf und der Bereitschaft zur Mitwirkung zu machen. Am 22. März 2018 erfolgte eine erste Information und Beteiligung der Kultur- und Kreativschaffenden in der Stadt. Der öffentlichen Einladung folgten mehr als 100 Interessierte.

Zudem wurden die öffentlichen Aufgabenträger schriftlich um Stellungnahme zur geplanten Ausweisung des künftigen Sanierungsgebiets „Bahnhof – Schlachthof“ gebeten.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

063/18

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
04.05.2018

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Sachstand zu den Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Am 14. April 2018 fand als zentrale Beteiligungsveranstaltung der „Markttag Bahnhof – Schlachthof“ statt. Bei der mit rund 80 interessierten Bürgerinnen und Bürgern gut besuchten Veranstaltung wurden der Bürgerschaft erste Erkenntnisse und Zwischenergebnisse aus der Vorbereitenden Untersuchung präsentiert. Auch wurden in diesem Kontext Auswertungen der schriftlichen Befragung und der Schlüsselpersonengespräche vorgestellt. Anschließend diskutierten die Bürgerinnen und Bürger zu den unterschiedlichen relevanten Themen- und Aufgabenfeldern des geplanten Sanierungsgebiets und konnten so ihre Ideen, Hinweise und Anregungen aktiv in den Prozess einbringen. Die Ergebnisse aus dem Markttag sowie aus den Workshops mit ausgewählten Schlüsselpersonen und aus der Jugendbeteiligung sind in Anlage 4 dokumentiert. Zu den Ergebnissen der Befragung wird in der Sitzung mündlich berichtet.

## 4.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

Die Vorbereitenden Untersuchungen umfassen insbesondere die Ausarbeitung von Bestandsplänen sowie von Analyse- und Missständeplänen für das in Anlage 1 abgegrenzte Gebiet.

Zudem werden die Ergebnisse aus der Beteiligung in die Vorbereitenden Untersuchungen mit aufgenommen (siehe Abschnitt 4.1 Beteiligung).

Weiter werden die gegebenenfalls schon vorliegenden Ergebnisse parallel laufender Studien in die Vorbereitenden Untersuchungen mit einfließen (siehe Abschnitt 5.).

Anhand der vorliegenden Grundlagenermittlung und anhand der mit Hilfe der Missständepläne dargelegten Handlungsbedarfe werden dann erste Ziele für das künftige Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“ abgeleitet, die im weiteren Verfahren noch konkretisiert werden können.

Weiter wird im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen geprüft, ob noch weitere Grundstücke in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden sollen, oder ob Teile des Untersuchungsgebiets nicht zum Sanierungsgebiet werden sollen, da dort kein so umfassender Sanierungsbedarf besteht.

In der Sitzung des Planungsausschusses erfolgt durch das Büro „die STEG Stadtentwicklung GmbH“ ein mündlicher Bericht zum Bearbeitungsstand.

## 5. Arbeitsstand zu einzelnen Planungsaufgaben

Mit Verweis auf die Vorlage Drucksache-Nr. 077/17 werden parallel zu den Vorbereitenden Untersuchungen weitere Grundlagenuntersuchungen zur Vorbereitung des Sanierungsgebiets durchgeführt, um die Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für eine zügige Durchführung späterer Maßnahmen klären zu können.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

063/18

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
04.05.2018

---

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Sachstand zu den  
Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

---

Der aktuelle Sachstand der einzelnen Teilprojekte ist in den nachfolgenden Abschnitten in Kürze wiedergegeben.

Die bereits vorliegenden Ergebnisse der Grundlagenuntersuchungen einzelner Teilprojekte werden in die Vorbereitenden Untersuchungen mit eingearbeitet.

## 5.1 Verkehrskonzept

Der Gemeinderat hat am 24. Juli 2017 beschlossen, dass für den Bahnhofsbereich und seine weitere Umgebung ein neues Verkehrskonzept zu erstellen ist.

Das Büro „NOVAPLAN“ aus Karlsruhe wurde zwischenzeitlich mit der Durchführung der Verkehrsuntersuchung im Bahnhofsbereich und der Erarbeitung von Verkehrskonzepten zur Entwicklung des Bahnhofsbereichs beauftragt. Ein Vertreter des Büros war am Markttag anwesend.

Ein Bericht zu den ersten Ergebnissen soll im Herbst 2018 dem Verkehrsausschuss vorgelegt werden.

## 5.2 Machbarkeitsstudie zur Gebäudesubstanz und zu Nutzungsmöglichkeiten des Schlachthofs / Konzept für das Kreativwirtschaftliche Zentrum

Im Rahmen des Beschlusses Nr. 077/17 im Zusammenhang mit der Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen zum geplanten Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ beauftragte der Gemeinderat die Verwaltung, eine Machbarkeitsstudie zur Gebäudesubstanz und ihren Nutzungsmöglichkeiten zu erstellen. Diese Machbarkeitsstudie ist zwischenzeitlich unter Mitwirkung des Karlsruher Architekturbüros „Crowell Architekten“ erstellt worden.

Am 22. März 2018 erfolgte hierzu eine erste Information und Beteiligung der Kultur- und Kreativschaffenden in der Stadt.

Eine Beratung des Sachstands sowie zu den Ergebnissen der Untersuchungen erfolgte am 9. Mai 2018 im Kulturausschuss sowie am 14. Mai 2018 im Haupt- und Bauausschuss (siehe Drucksache-Nr. 046/18 „Kreativ- und Kulturwirtschaft im Schlachthof“).

Die Inhalte werden zudem in die Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet mit eingearbeitet.

## 5.3 Sonstige Schritte

Mit der Deutschen Bahn AG bzw. dem für Bahnhöfe zuständigen Tochterunternehmen DB Station & Service AG wurden Gespräche aufgenommen, um die künftige

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

063/18

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
04.05.2018

---

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Sachstand zu den  
Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

---

Entwicklung des Areals vorzubereiten. Es wurde abgesprochen, sich auch künftig hierzu eng auszutauschen.

Im Bahnhofsumfeld wurden durch die Stadt das Grundstück „Rheinstraße 2“ von der Wohnbau Offenburg sowie das Grundstück Hauptstraße 16 (bisher Firma Reifen Dinser) von einem Privateigentümer erworben, um die anstehenden und noch im Laufe des Prozesses zu konkretisierenden Sanierungsmaßnahmen am Bahnhof sowie im Bahnhofsumfeld besser realisieren zu können.

## 6. Weiteres Verfahren

Der aktuelle Arbeitsstand der Vorbereitenden Untersuchungen soll am 16. Juli 2018 auch in einer Bürgerinformation vorgestellt werden. Hier sollen die Bürgerinnen und Bürger erfahren, zu welchen Zwischenergebnissen die Vorbereitenden Untersuchungen nunmehr geführt haben und wie ihre eingebrachten Ideen und Anregungen hier eingeflossen sind.

Im September/Oktober 2018 ist dann eine Beratung und Beschlussfassung im Planungsausschuss und Gemeinderat zur Stellung eines Förderantrags vorgesehen. Der Förderantrag ist bis zum 31. Oktober 2018 einzureichen.

Bei der Gewährung einer Städtebauförderung ab dem 01.01.2019 ist davon auszugehen, dass der Förderzeitraum bis zum 31.12.2028 laufen wird. Eine Entscheidung über die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm zur Städtebauförderung erfolgt im Frühjahr 2019.

Im Frühjahr 2019 ist dann auf Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen der Gemeinderatsbeschluss zur förmlichen Ausweisung des Sanierungsgebiets vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt ist auch die Abgrenzung des Sanierungsgebiets endgültig festzulegen.

Gleichzeitig sollen die bisherigen Sanierungsgebiete „Nordweststadt“ und „Innenstadt“ abgeschlossen werden, und Teile der Gebiete sollen in das neue Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ überführt werden. Die genaue Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebiets „Bahnhof – Schlachthof“ wird mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung förmlich festgelegt (siehe auch Gesamtzeitplan in Anlage 2).

### Anlagen:

Anlage 1: Gebietsabgrenzung für die Vorbereitenden Untersuchungen

Anlage 2: Übersicht zum Gesamtzeitplan

Anlage 3: Beteiligungskonzept Vorbereitende Untersuchungen

Anlage 4: Dokumentation einzelner Beteiligungsformate