

Fachbereich 3 Stadtplanung und Baurecht

Strategische Ziele

Nachfolgend wird zu den im Haushaltsplan 2016/17 dem strategischen Ziel A2 zugeordneten Kennzahlen (K) zusammenfassend und mit Bezug auf das Berichtsjahr 2017 berichtet.

Zum weiteren strategischen Zielen, die ebenfalls Tätigkeiten des Fachbereichs 3 Stadtplanung und Baurecht betreffen, wird in den Geschäftsberichten der federführenden Fachbereiche berichtet.

Strategisches Ziel A2 – Kennzahlen zur Zielerreichung

Ziel A2

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

K1: Anzahl laufende und abgeschlossene informelle Planungen (Konzepte, Entwürfe) abgeschlossene Planungen: 4
(2016: 1, 2015: 2, 2014: 1)
laufende Planungen: 8 (ohne ruhende Verfahren)
(2016: 8, 2015: 9, 2014: 12)

K2: Anzahl laufende und abgeschlossene formelle Planverfahren (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne)
abgeschlossene Verfahren: 7
(2016: 3, 2015: 7, 2014: 8)
laufende Verfahren: 8 (ohne ruhende Verfahren)
(2016: 16, 2015: 14, 2014: 15)

K3: Anzahl durchgeführte Planungswettbewerbe und sonstige Qualifizierungsverfahren:
2014: 2 Wettbewerbe unter Mitwirkung der Stadt (Spinnerei-Areal und Mühlbach-Karree)
2015: kein Wettbewerb
2016: 2 Wettbewerbsverfahren unter Mitwirkung der Stadt (Kronenquartier und Pflegeheim im Gebiet Süd III)
2017: 2 Wettbewerbsverfahren unter Mitwirkung der Stadt (Wettbewerb Wilhelm-Bauer-Str., Konzeptvergabe Weberei-Hochbau)

Strategisches Ziel A2 – Zusammenfassende Berichterstattung zu den Maßnahmen

Nachfolgend wird zu allen dem strategischen Ziel A2 im Haushaltsplan zugeordneten Maßnahmen

(M) zusammenfassend und mit Bezug auf das Berichtsjahr 2017 berichtet. Dargestellt sind die Tätigkeiten des Fachbereichs Stadtplanung und Baurecht, aber auch weiterer beteiligter Fachbereiche.

M1: Realisierung des Sanierungsgebiets Nordweststadt (Soziale Stadt)

Die Entwicklung des Sanierungsgebiets wurde weiter fortgeführt.

M2: Realisierung des Sanierungsgebiets Mühlbach (Stadtumbau West) einschließlich Kronenwiese

Die Erschließung des Mühlbachareals im Bereich Spinnereiareal und Kronenwiese wurde weiter fortgeführt. Mit der Neugestaltung des Kronenplatzes wurde begonnen. Für ein von der Stadt verkauft Grundstück im Bereich Wilhelm-Bauer-Straße/Angelgasse wurde in Abstimmung mit der Stadt ein Hochbauwettbewerb durchgeführt.

M3: Projekt Nördliche Innenstadt

Über den eingereichten Normenkontrollantrag wurde vor dem Verwaltungsgerichtshof verhandelt. Der Verwaltungsgerichtshof kam zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan rechtmäßig ist.

M4: Baugebiet „Seidenfaden“

Die Bebauung des Gebiets war im Berichtsjahr weiterhin in vollem Gang. Pläne größerer privater Bauvorhaben wurden durch die Stadtplanung geprüft und im Gestaltungsbeirat beraten, Baugenehmigungen wurden erteilt. Das Gebiet ist bereits zu großen Teilen umgesetzt.

M5: Projekt Kombibad

Das neue Freizeitbad Stegermatt konnte im Berichtsjahr eröffnet werden.

M6: Konversion Bahnflächen (Güterbahnhofareal)

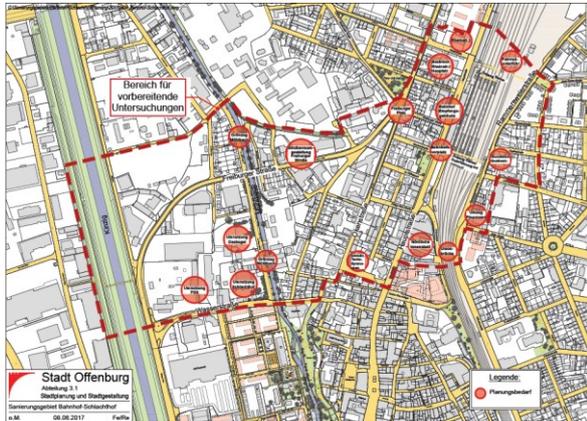
Für den Bereich „Güterbahnhof-Süd“ wurde zur Umsetzung der weiteren Erschließung eine Vereinbarung mit dem Investor getroffen. Verschiedene dort geplante Bauvorhaben wurden im Gestaltungsbeirat beraten.

Die Bebauungsplanverfahren „Güterbahnhof-Nord 1“ und „Güterbahnhof Nord 2“ konnten wegen noch erforderlicher Abstimmungen mit dem Eisenbahn-Bundesamt und noch nicht abgeschlossener Entscheidungsprozesse beim Grundstückseigentümer noch nicht weiter geführt werden.

M7: Entwicklung Bahnhof und Bahnhofsumfeld

Mit den Arbeiten am geplanten Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“ wurde begonnen. Als Grundlage für einen künftigen Förderantrag wurde ein Konzept- und Maßnahmenpapier „Integrierte Stadtentwicklung in Offenburg. 15 The-

menfelder und Bausteine zur integrierten Stadtentwicklung“ erstellt. Dem Gemeinderat wurde umfassend zum beabsichtigten Vorgehen berichtet. Nach entsprechendem Beschluss des Gemeinderats wurde mit den „Vorbereitenden Untersuchungen“ gemäß dem Baugesetzbuch begonnen, die Voraussetzung für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets sind.



Weiterhin wurde mit den Arbeiten an einem Verkehrskonzept für den Bahnhofsbereich begonnen. Für den Schlachthof wurde durch den zuständigen Fachbereich 5 eine Machbarkeitsstudie zur Gebäudesubstanz und ihren Nutzungsmöglichkeiten erstellt.

M8: Erstellung von Rahmenplänen und Erarbeitung von Bebauungsplänen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Die Arbeiten am **Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell (SIO)** wurden durch die Abteilungen Flächenmanagement sowie Stadtplanung und Stadtgestaltung unter Einbeziehung aller fachlich berührten Fachbereiche fortgeführt.

In diesem Rahmen wurde ein Entwurf für „Grundsätze zur Baulandentwicklung“ erstellt und vom Gemeinderat als Grundlage für künftige Baulandentwicklungen beschlossen.

Weiter wurde auf der Grundlage von umfassenden Recherchen und Prüfungen eine Empfehlung für die Priorisierung der Baulandentwicklung in Offenburg bis zum Jahr 2024 vorgelegt. Nach umfassender Beratung hat der Gemeinderat hierzu einen Beschluss gefasst.

Im Anschluss sind erste Schritte zur Umsetzung der am höchstens priorisierten Entwicklungsflächen erfolgt (Seemättle/Krestenweg in Bühl, Burdasportclub-Gelände in Albersbösch).

Für das **Kronenbrauerei-Areal** in der Oststadt wurde auf der Grundlage des im Jahr 2016 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs der Bebauungsplan bearbeitet und das Verfahren mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

M9: Erstellung und sukzessive Umsetzung von Ortsentwicklungskonzepten

Das **Ortsentwicklungskonzept Rebland** für die Ortschaften Fessenbach, Rammersweier konnte fertig gestellt werden.

M10: Umsetzung Innenstadtprogramm GO OG – Baustein Gestaltungsoffensive

In der Stadtplanung wurde weiterhin intensiv an der Gestaltungsoffensive Innenstadt mit den Bausteinen Gestaltungshandbuch, Gestaltungsleitplan und Masterplan Stadtlicht gearbeitet. Zum Stand des Lichtmasterplans wurde im Planungsausschuss berichtet. Ende des Jahres konnte dem Gemeinderat ein Entwurf des Gestaltungshandbuchs sowie Entwürfe zur Änderung der Stadtbildsatzung, der Werbeanlagensatzung und der Sondernutzungsrichtlinien vorgelegt werden, so dass die öffentliche Auslegung beschlossen werden konnte.

M11: Hochwertige Gestaltung der Stadteingänge

Im Berichtszeitraum erfolgten hierzu, abgesehen von der Umsetzung von konkreten, an Stadteinfahrten gelegenen städtebaulichen Projekten wie der Kronenwiese, keine weiteren Maßnahmen.

M12: Entwicklungskonzept Badstraße

Mit den Arbeiten am Entwicklungskonzept Badstraße wurde begonnen. Das Entwicklungskonzept soll dazu dienen, die erforderliche Erneuerung der Bahnbrücke an der Badstraße in eine gesamthafte Entwicklung dieses Bereichs einzubinden und eine abgestimmte Entwicklung sicher zu stellen.

Weitere Tätigkeiten des Fachbereichs 3 Stadtplanung und Baurecht im Berichtsjahr

Stadtplanung und Stadtgestaltung

Neben den oben bereits dargestellten, im Zusammenhang mit dem strategischen Ziel als Maßnahme definierten Projekten wurden in der Stadtplanung im Jahr 2017 insbesondere folgende Planungen bearbeitet:

Die städtebaulichen Planungen für das neue Wohngebiet **Vorderer Brand** in Zunsweier konnten mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abgeschlossen werden. Mit der Erschließung des Gebiets wurde begonnen.



Auch für das Baugebiet **Westlich der Okenstraße** in Bohlsbach konnte der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden und so die Grundlage für die weitere Umsetzung geschaffen werden.

Für das Baugebiet **Spitalbühnd** in Waltersweier wurden Rahmenbedingungen für die Entwicklung ausgearbeitet und vom Gemeinderat beschlossen. Weiter wurde eine Mehrfachbeauftragung vorbereitet, um von unterschiedlichen Planungsbüros städtebauliche Entwürfe für die Entwicklung des Gebiets zu erlangen.

Der Bebauungsplan **Am Friedhof in Bohlsbach** zur Standortsicherung eines ortsansässigen Un-

ternehmens konnte fertig gestellt werden und wurde als Satzung beschlossen.

Auf der Grundlage des Beschlusses des Gemeinderats zum weiteren Vorgehen im Jahr 2016 wurden die Arbeiten am Bebauungsplan **Breitfeld** zur Ausweisung eines Sondergebiets für die Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt in Bohlsbach fortgeführt.

Der Bebauungsplan für eine weitere Erweiterung des **Gewerbegebiets Elgersweier**, um der Firma Hobart eine Erweiterung zu ermöglichen, konnte fertig gestellt werden und das Verfahren mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan für den vom Land Baden-Württemberg beabsichtigten Neubau eines **Finanzamts** an der Unionbrücke konnte ebenfalls fertig gestellt werden und hierzu der Satzungsbeschluss erfolgen.

Seitens des **Ortenau Klinikums** war zunächst ein Hochbauwettbewerb vorgesehen. Die Stadtverwaltung war hierzu zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen einbezogen und berichtete im Planungsausschuss. Diese Planungen des Ortenaukreises wurden dann jedoch nicht fortgeführt, da zunächst eine grundsätzliche Neuorganisation des Klinikums zu prüfen war.

Nach Abschluss eines konkurrierenden Verfahrens im Vorjahr konnte für ein Seniorenzentrum im Plangebiet **Süd III** in Bohlsbach ein Bebauungsplan aufgestellt werden und auch dieses Verfahren mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

In Zell-Weierbach wurde an den Bebauungsplänen „**Obertal**“ und „**Winkel 2**“ gearbeitet. Ziel war hier eine Bewahrung des historisch geprägten Ortsbilds und der Siedlungsstruktur und die Umsetzung entsprechender Beschlüsse des Ortschaftsrats und des Ortsentwicklungskonzepts.

Zur Umsetzung des **Vergnügungsstättenkonzepts** wurde für einen Standort an der Hauptstraße der Bebauungsplan „**Turm-gasse / See-straße**“ im Entwurf fertig gestellt und öffentlich ausgelegt.

Weiter wurde die Stellungnahme der Stadt Offenburg im **Scoping-Verfahren** zum Ausbau der Rheintalbahn und der Autobahn A5 zwischen Offenburg und Riegel bearbeitet.

Auf Grund verschiedener Anmeldungen aus den Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft und von Erweiterungsbedarfen Offenburger Unternehmen wurde ein Verfahren zur **2. Änderung des Flächennutzungsplans der**

Verwaltungsgemeinschaft vorbereitet und eingeleitet.

Für die Gestaltung der geplanten **Lärmschutzwände** an der Bahnstrecke in Hildboltsweier und Albersbösch wurde ein Gestaltungskonzept erarbeitet und vom Gemeinderat zur Umsetzung beschlossen.

Der **Gestaltungsbeirat** tagte vier Mal und beriet insgesamt zehn Bauvorhaben, zum Teil auch mehrfach. Die Beratung erfolgte teilweise in Abstimmung mit den Bauherrn nichtöffentlich. Beraten wurden unter anderem Bauvorhaben im Baugelände Seidenfaden, im Güterbahnhofareal und in Zell-Weierbach. Aufgabe der Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung war auch die umfassende Vorbereitung und Nachbereitung der Sitzungen und die hierfür erforderlichen Gespräche mit den Bauherrn und Architekten.

Die im Jahr 2018 anstehende teilweise Neubesetzung des Gestaltungsbeirats wurde vorbereitet.

Weiter wurde durch die Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung zu zahlreichen Bauanträgen aus städtebaulicher Sicht Stellung genommen und Bauherrn zu Bebauungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken beraten.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Bereich Denkmalschutz und Denkmalpflege der Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung wurde zu einer großen Zahl von Baumaßnahmen an Kulturdenkmalen Stellung genommen und umfassende Beratungsleistungen erbracht. Weiter wurden Steuerbescheinigungen erstellt und Fördermittel ausgezahlt.

Zu erforderlichem Sanierungsbedarf an der **Stadtmauer** wurde gesamthaft ein Konzept erstellt und dem Planungsausschuss und Gemeinderat zur Beratung vorgelegt. Insbesondere die erforderliche Fällung von drei Platanen im Bereich des Vinzentiusgartens war Gegenstand intensiver Beratungen. In diesem Zusammenhang wurden Prüfaufträge bearbeitet und Fachgutachten eingeholt.



Umweltprüfung, Umwelt- und Landschaftsplanung

Im Bereich Umweltprüfung, Umwelt- und Landschaftsplanung wurden zu allen Bauleitplanverfahren die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Form des Umweltberichts bzw. des landschaftsplanerischen Fachbeitrags eingebracht.

Bei den laufenden **Bebauungsplanverfahren** (wie z.B. die 10. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ und die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Okenstraße“) wurde die Umweltprüfung incl. Artenschutzprüfung dabei an externe Büros vergeben und fachlich begleitet. Weiterhin wurden insbesondere in den Fällen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach vereinfachtem Verfahren die Umweltbelange eigenständig geprüft und eingebracht.

Nach der Vorlage des Entwurfs der **Landschaftsplan-Gesamtfortschreibung** und der Bearbeitung verschiedener Prüfaufträge aus den Gemeinden hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft im Berichtsjahr die Offenlage des Planwerks beschlossen.

Es wurden zahlreiche **Ausgleichsmaßnahmen** beauftragt und ihre Umsetzung organisiert.

Darüber hinaus wurden Ausgleichsmaßnahmen fachlich geprüft, die durch die jeweiligen Erschließungsträger durchgeführt wurden.