



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/18

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Stabsstelle Stadtentwicklung
Fachbereich 8, Kultur

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Zemla, Augustine
Niemann, Kirstin
Lötsch, Carmen

Tel. Nr.:
82-2363
82-2362
82-2498
82-2297

Datum:
23.08.2018

1. **Betreff:** Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	19.09.2018	öffentlich
2. Gemeinderat	08.10.2018	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen zur Kenntnis.
2. Die Sanierungsziele, die Gebietsabgrenzung und das städtebauliche Strukturkonzept gemäß Vorlage sind der künftigen Entwicklung zu Grunde zu legen.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage einen Förderantrag zu stellen.
4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Schaffung der Stelle eines Quartiersmanagers vorzubereiten und hierfür einen Förderantrag zu stellen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2363 82-2362	Datum: 23.08.2018
Stabsstelle Stadtentwicklung Fachbereich 8, Kultur	Niemann, Kirstin Lötsch, Carmen	82-2498 82-2297	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Ergebnis der 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 im Juli 2017 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 waren zuvor sogenannte „Vorbereitende Untersuchungen“ durchzuführen.

Nun können die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zur Kenntnis gegeben werden. Die daraus entwickelten ersten Sanierungsziele, die fortgeschriebene Gebietsabgrenzung und das städtebauliche Strukturkonzept sollen der weiteren Entwicklung zu Grunde gelegt und auf dieser Grundlage ein Förderantrag gestellt werden. Weiter soll die Einrichtung der Stelle eines Quartiersmanagers vorbereitet werden.

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.

Weitere für das geplante Sanierungsgebiet relevante strategische Ziele sind in der Anlage 1 aufgeführt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2363 82-2362	Datum: 23.08.2018
Stabsstelle Stadtentwicklung Fachbereich 8, Kultur	Niemann, Kirstin Lötsch, Carmen	82-2498 82-2297	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

3. Sachstand

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 Areale Bahnhof und Schlachthof mit ihrer jeweiligen Umgebung sind städtebaulich dringend zu verbessern. Über den Bahnhofsbereich wird bereits seit vielen Jahren öffentlich diskutiert. Dort ist insbesondere die Verkehrssituation neu zu ordnen und der Stadtraum gestalterisch aufzuwerten. Das Schlachthofareal rückt erst jetzt, angesichts der bevorstehenden Aufgabe seiner heutigen Nutzung, in den Blickpunkt. Hier soll ein Kultur- und Kreativwirtschaftliche 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.

Um nun 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).

In der Planungsausschusssitzung am 11. Juli 2018 wurde zum Stand der Vorbereitenden Untersuchungen für das geplante Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“ mündlich berichtet. Im Anschluss fand eine Bürgerveranstaltung am 16. Juli 2018 statt, in der über den Stand der Vorbereitenden Untersuchungen berichtet und diskutiert wurde.

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden jetzt abgeschlossen. Mit der vorliegenden Vorlage soll dieser Verfahrensschritt nun abgeschlossen werden und das weitere Vorgehen festgelegt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2363 82-2362	Datum: 23.08.2018
Stabsstelle Stadtentwicklung Fachbereich 8, Kultur	Niemann, Kirstin Lötsch, Carmen	82-2498 82-2297	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

4. Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen

4.1 Einleitung

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

Bei der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Bürgerschaft frühzeitig und umfassend einbezogen (siehe Abschnitt 4.2).

Die Vorbereitenden Untersuchungen umfassen eine Analyse der heutigen Situation im Hinblick auf städtebauliche Defizite bzw. Missstände sowie damit verbundene Potentiale und dienen so zur Begründung der Notwendigkeit einer Sanierung (siehe Abschnitt 4.3).

Basierend auf den strategischen Zielen der Stadt Offenburg und auf der Bestandsanalyse wurden dann weitergehende konkrete Ziele formuliert sowie ein Plan mit der Darstellung der Entwicklungsschwerpunkte (siehe Anlage 3) und ein erstes Städtebauliches Strukturkonzept (siehe Anlage 4) für das künftige Sanierungsgebiet entwickelt.

Anschließend wurde hieraus eine Übersicht mit möglichen Maßnahmenvorschlägen abgeleitet, die wiederum Grundlage für Haushaltsplanungen und die Beantragung von Fördermitteln ist.

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden zunächst für das in Anlage 2 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 vorliegenden Erkenntnissen, auch kleiner oder größer abgegrenzt werden. Dies wird voraussichtlich Anfang 2019 endgültig entschieden.

Das Büro „STEG Stadtentwicklung GmbH“ hat eine Empfehlung für die geplante Abgrenzung des Sanierungsgebiets vorgelegt und die vorliegenden Planunterlagen (Grundlagen-, Analysepläne, Städtebauliches Konzept, Plan mit Entwicklungsschwerpunkten) entsprechend an den Abgrenzungsvorschlag angepasst (siehe Anlage 6 und Abschnitt 4.6).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2363 82-2362	Datum: 23.08.2018
Stabsstelle Stadtentwicklung Fachbereich 8, Kultur	Niemann, Kirstin Lötsch, Carmen	82-2498 82-2297	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

4.2 Beteiligung

Ein wichtiger Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen stellt die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern wie auch so genannter Schlüsselpersonen dar. Grundsätzlich hat es sich in der Stadt Offenburg in den unterschiedlichsten Planungsprozessen bewährt, Betroffene und Interessierte frühzeitig und umfassend zu beteiligen, um damit ihre Sichtweisen und Meinungen in Form von Ideen, Anregungen und Vorstellungen einfließen zu lassen.

Aus diesem Grunde wurde auch im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Bahnhof – Schlachthof ein recht umfassender Ansatz der Information und Beteiligung gewählt. Die einzelnen Beteiligungsformate sind im Folgenden aufgelistet:

- **Erste Bürgerinformation** am 26. Oktober 2017
 - Information über das Vorgehen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen
 - Aufzeigen ausgewählter städtebaulicher Missstände im Gebiet
- **Schriftliche Befragung aller Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie aller Gewerbetreibenden** im Gebiet im Januar / Februar 2018
- **Schlüsselpersonengespräche** am 6. März 2018
 - in Form von Workshopgesprächen u. a. mit Vertreter/innen von Stadtteil- und Familienzentren, Kirchen, Wohnungslosenhilfe, TAFEL e. V., Runder Tisch behindertenfreundliches Offenburg, Seniorenbeirat, aber auch Schlüsselpersonen aus der Bürgerschaft im Quartier
- **Veranstaltung für Kultur- und Kreativschaffende** am 22. März 2018
 - Fokus auf der angestrebten künftigen Nutzung des jetzigen Schlachthofs als Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum
- **Markttag Bahnhof-Schlachthof** am 14. April 2018
 - zentrale Beteiligungsveranstaltung für alle am Gebiet Interessierten mit Diskussion zu unterschiedlichen räumlichen und thematischen Schwerpunkten
- **Jugendveranstaltung / -spaziergang** am 16. April 2018

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2363 82-2362	Datum: 23.08.2018
Stabsstelle Stadtentwicklung Fachbereich 8, Kultur	Niemann, Kirstin Lötsch, Carmen	82-2498 82-2297	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

- **Zweite Bürgerinformation** am 16. Juli 2018
 - Informationen zur Bedeutung von Sanierungsgebieten
 - Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und Aufzeigen erster Zielentwürfe für das Gebiet
- **Ergänzende schriftliche Befragung aller Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie aller Gewerbetreibenden** im erweiterten Untersuchungsgebiet im Juli 2018

Eine Dokumentation zu den einzelnen Beteiligungsveranstaltungen war bereits der Drucksache-Nr. 063/18 beigelegt. Noch ausstehend war die Auswertung der schriftlichen Befragung von Bewohner/innen, Eigentümer/innen und Betrieben, die nun dieser Vorlage als Anlage 8 beigelegt ist.

4.2.1 Grundsätzliche Einschätzungen – Charakter des Gebiets

Aus der gesamthaften Betrachtung der Beteiligungsergebnisse der unterschiedlichen Veranstaltungen ergibt sich für das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen folgende grundsätzliche Einschätzung: Das künftige Sanierungsgebiet ist in sich sehr heterogen strukturiert und gliedert sich demgemäß in unterschiedliche Sozialräume. Hervorstechend ist der Charakter des Gebiets als „Durchgangsquartier“ – eine Einschätzung, die auf folgenden Erkenntnissen beruht:

- verhältnismäßige kurze Wohndauer im Gebiet und entsprechend hohe Bewohner/innenfluktuation
- hohes Verkehrsaufkommen: Dies begründet sich zwar aus der für gut befundenen verkehrlichen Anbindung des Gebiets wieder, wird aber zugleich als deutliche Belastung des Gebiets identifiziert
- wenig einladender Charakter aufgrund wenig attraktiver Aufenthaltsorte und Freiflächen: Insgesamt schreiben die Beteiligten dem Gebiet einen Mangel an „Wohlfühlorten“ und geeigneten Aufenthalts- und Begegnungsorten zu
- Soziales Miteinander wird teilweise als wenig ausgeprägt eingestuft. Identifikation mit dem Quartier ist daher ein Entwicklungsfeld.

Der derzeitige Zustand des Gebiets, sprich der IST-Zustand, wurde insbesondere im Rahmen der schriftlichen Befragung wie auch der Schlüsselpersonengespräche beurteilt. Besonders hervorzuheben scheinen daraus folgende Qualitäten, Potentiale und Defizite im Gebiet:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2363 82-2362	Datum: 23.08.2018
Stabsstelle Stadtentwicklung Fachbereich 8, Kultur	Niemann, Kirstin Lötsch, Carmen	82-2498 82-2297	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Qualitäten

Die Verkehrsanbindung und die Zentralität dieses innerstädtischen Gebiets werden als klarer Vorteil wahrgenommen. An dem Gebiet wird auch geschätzt, dass es sich aufgrund der vielfältigen Zusammensetzung seiner Bewohnerschaft (soziales Milieu, Herkunft etc.) besonders „bunt“ darstellt. Hervorgehoben wird darüber hinaus, dass die Nachbarschaften und das Miteinander im Gebiet teilweise sehr gut funktionieren.

Potentiale

Die große Vielfalt der Bewohner/innen und der vor Ort ansässigen sozialen Einrichtungen wird insgesamt geteilt bewertet. Viele sehen darin einen Gewinn und ein Potential für das Gebiet. Um dieses Potential für das Gebiet wirklich zu nutzen, scheint es vielen Beteiligten aber notwendig, weiterhin und noch intensiver an einer guten Integration der unterschiedlichen Bedürfnisse zu arbeiten. Ein in der Beteiligung mehrheitlich vertretener Anspruch besteht im Gebiet darin, dass die anstehende Sanierung keine Verdrängung sozial Schwächerer mit sich bringen sollte.

Als weiteres zentrales Potential im Gebiet werden die Grün- und Freiflächen betrachtet. Dabei wird insbesondere hervorgehoben, dass mit dem Mühlbach und der Kinzig Wasser ein gewichtiges Element im Gebiet darstellt, das aber derzeit noch nicht recht erlebbar sei.

Defizite

Als Defizite wird zum einen der schon beschriebene Mangel an „Wohlfühlorten“ im Sinne ansprechender Begegnungs-, Frei- und Spielflächen wahrgenommen. Darüber hinaus werden – eben aufgrund der bestehenden Vielfalt im Gebiet – soziale Nutzungskonflikte wahrgenommen. Weiter werden die schon erwähnte Verkehrsbelastung mit damit einhergehender Parkraumproblematik sowie auch mangelnde Sauberkeit und mangelnde Sicherheit nachts als Defizite wahrgenommen.

Was den Bestand des privaten Wohnraums angeht, so sehen mehr als 50 Prozent der an den Befragung teilnehmenden Eigentümer einen Bedarf zur Sanierung an ihrem Gebäude.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2363 82-2362	Datum: 23.08.2018
Stabsstelle Stadtentwicklung Fachbereich 8, Kultur	Niemann, Kirstin Lötsch, Carmen	82-2498 82-2297	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

4.2.2 Weiterentwicklung des Gebiets

Die Weiterentwicklung des Gebiets wurde sowohl in den Schlüsselpersonengesprächen, der Jugendbeteiligung als auch und insbesondere im Rahmen des Markttags intensiv beleuchtet und diskutiert. Im Folgenden finden sich einige beispielhafte Zielsetzungen, die von der Bürgerschaft artikuliert und klar befördert worden sind:

Bahnhof und umgebendes Quartier

- Bahnhof insgesamt zu einem einladenden Ort und damit zu einer Visitenkarte für die Stadt Offenburg aufwerten
 - dabei: Entlastung vom Durchgangsverkehr realisieren – als zentrale Voraussetzung, um im Bahnhofsumfeld eine neue, deutlich höhere Aufenthaltsqualität zu schaffen

Schlachthof und umgebendes Quartier

- Weiterentwicklung des denkmalgeschützten Schlachthofgebäudes zu einem Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum
- Weiterentwicklung des Schlachthofquartiers zu einem vielfältigen urbanen Stadtquartier mit stimmiger Nutzungsmischung

Grün- und Freiräume

- hochwertige Freiräume schaffen – mit Aufenthaltsqualität für Mensch und Tier
- Wasser erlebbar machen
 - Aufwertung des Mühlbachs unter Schaffung von (punktuellen) Zugang zum Wasser
 - ausgewogenes Verhältnis zwischen Renaturierung und städtischer Gestaltung rund um die Gewässer schaffen

Soziales Miteinander

- Aufenthalts- und Begegnungsorte für Jugendliche schaffen
- Entzerrung von Bereichen mit Nutzungskonflikten (soziale Einrichtungen und Anwohner beispielsweise im Bereich Vogesenstraße)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2363 82-2362	Datum: 23.08.2018
Stabsstelle Stadtentwicklung Fachbereich 8, Kultur	Niemann, Kirstin Lötsch, Carmen	82-2498 82-2297	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

- Sicherheitsgefühl im öffentlichen Raum steigern
- Begegnung und Miteinander aller Menschen im Quartier fördern, Vielfalt erhalten
 - u. a. durch Herstellung von Quartiersplätzen, Treffpunkten sowie Aufenthaltsbereichen für Bewohner/innen im Gebiet und initiierte Begegnungsgelegenheiten

Die hier getroffene Auswahl bildet lediglich Schwerpunkte ab. Die Gesamtheit der Anregungen von Seiten der Schlüsselpersonen wie auch der Bürgerschaft insgesamt findet sich in den jeweiligen Dokumentationen der Beteiligungsformate und ist gesamthaft in die Abwägung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen. Viele Einzelaspekte und konkrete Anliegen werden in der weiteren Bearbeitung des Sanierungsgebiets noch weiter geprüft.

4.3 Bestandsaufnahme und Analyse von Missständen im Untersuchungsgebiet

Zur Grundlagenermittlung der Vorbereitenden Untersuchungen gehört insbesondere die Analyse von städtebaulichen Missständen für das in Anlage 2 abgegrenzte Gebiet.

Grundlage hierfür waren die Erkenntnisse aus der schriftlichen Befragung der Betroffenen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie aus den weiteren Beteiligungsformaten. Weiter wurde eine Erhebung vor Ort durchgeführt, um die heutige Situation, insbesondere hinsichtlich der Potentiale und Defizite, im Untersuchungsgebiet zu erfassen.

Zur Dokumentation der Situation im Gebiet und der dort bestehenden städtebaulichen Missstände wurden die nachfolgend aufgelisteten Grundlagen- und Analysepläne für verschiedene Themenbereiche erarbeitet. Diese liegen den Fraktionen einmal in Farbe vor.

Grundlagenpläne:

- Übersicht der Sanierungsgebiete
- Stadtbild bzw. Luftbildansicht
- Abgrenzung des erweiterten Untersuchungsgebietes
- denkmalpflegerischer Wertepan
- altlastenrelevante Flächen
- Sozialraumanalyse
- Grün-, Frei- und Aufenthaltsflächen
- Mobilität und Verkehr

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2363 82-2362	Datum: 23.08.2018
Stabsstelle Stadtentwicklung Fachbereich 8, Kultur	Niemann, Kirstin Lötsch, Carmen	82-2498 82-2297	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

- Nutzungen
- Eigentumsverhältnisse
- Bebauungspläne nach 1950

Missstandspläne:

- Missstände bei Grün-, Frei- und Aufenthaltsflächen
- Missstände bei Mobilität und Verkehr
- städtebauliche Missstände
- Missstände bei der energetischen und baulichen Gebäudesubstanz

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Analyse zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine aussagekräftige Beurteilungsgrundlage geschaffen, die ermöglicht, die Notwendigkeit für die förmliche Ausweisung des neuen Sanierungsgebiets „Bahnhof – Schlachthof“ zu begründen.

Die erfassten Missstände im Untersuchungsgebiet sind in der Anlage 5 nach den Themenbereichen „Städtebau“, „Grün-, Frei- und Aufenthaltsflächen“, „Verkehr und Mobilität“ sowie „Soziales“ stichpunktartig zusammengefasst.

Im Wesentlichen liegen in allen vier Themenbereichen gestalterische, ökologische als auch funktionale Defizite – wie bspw. fehlende Raumkanten, hoher Versiegelungsgrad, geringe Aufenthaltsqualität, bauliche Mängel, Leerstände, mindergenutzte Flächen/Grünräume, nicht standortgerechte Nutzungen, fehlende Begegnungsräume und Wegeverbindungen, verkehrliche Überlastung, punktuelle Konzentration sozialer Einrichtungen – im Untersuchungsgebiet vor.

4.4 Erste Sanierungsziele

Basierend auf den strategischen Zielen der Stadt Offenburg, den bereits vorliegenden Zielsetzungen zur Entwicklung des Bahnhofs- und Schlachthofsbereichs, sowie anhand der vorliegenden Beteiligung und Grundlagenermittlung (siehe Abschnitte 4.2 und 4.3) und anhand der mit Hilfe der Analysepläne dargelegten Handlungsbedarfe wurden Entwicklungsschwerpunkte sowie konkrete Ziele und erste Maßnahmenvorschläge für das künftige Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“ abgeleitet.

Diese Ziele sind in Anlage 5 textlich dargestellt. Wie bei der Darstellung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Missstände wurden die Ziele und Maßnahmenvorschläge ebenfalls für die vier Themenbereiche „Städtebau“, „Grün-, Frei- und Aufenthaltsflächen“, „Verkehr und Mobilität“ sowie „Soziales“ stichpunktartig aufgelistet (siehe Anlage 5). Soweit sie die im nachfolgenden Kapitel erläuterten Entwicklungs-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2363 82-2362	Datum: 23.08.2018
Stabsstelle Stadtentwicklung Fachbereich 8, Kultur	Niemann, Kirstin Lötsch, Carmen	82-2498 82-2297	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

schwerpunkte und Entwicklungsachsen betreffen, sind sie in Anlage 3 räumlich verortet.

Die Sanierungsziele können bis zur förmlichen Ausweisung des Sanierungsgebiets und auch im Anschluss daran bei Bedarf noch fortgeschrieben werden.

4.5 Entwicklungsschwerpunkte im Sanierungsgebiet

Entwicklungsschwerpunkte des Sanierungsgebiets sollen der Bahnhof und das Bahnquartier sowie der Schlachthof und das Schlachthofquartier sein.

Der Bahnhof und das Bahnquartier sollen funktional, insbesondere was die Verkehrssituation betrifft, und gestalterisch neu geordnet werden, um bisherige Defizite zu beseitigen und künftigen Anforderungen gerecht zu werden.

Der Schlachthof und das Schlachthofquartier sollen rund um das hier geplante Kultur- und Kreativwirtschaftliche Zentrum zu einem lebendigen neuen Stadtquartier entwickelt werden.

In dem Entwicklungsschwerpunkteplan sind die beiden Entwicklungsschwerpunkte „Bahnhof und Bahnquartier“ sowie „Schlachthofareal“ sowie die vier wichtigen Entwicklungsachsen „Bahnhof – Innenstadt“, „Innenstadt – Kinzig“, „Schlachthof – Bahnhof – Oststadt“ und „Am Mühlbach“ in groben Zügen dargestellt (siehe Anlage 3).

Diese zwei Entwicklungsschwerpunkte stellen zentrale Bereiche dar, in denen auf Grund der bestehenden städtebaulichen Missstände und auf Grund künftiger Entwicklungen, wie der Aufgabe der Schlachthofnutzung, ein hoher Handlungs- bzw. Sanierungsbedarf vorliegt.

Auch im „Zwischenraum“ zwischen diesen beiden Entwicklungsschwerpunkten besteht städtebaulicher Handlungsbedarf und soll eine Entwicklung stattfinden. Dieser „Zwischenraum“ hat auch eine verbindende Funktion zwischen beiden Entwicklungsschwerpunkten sowie der Innenstadt und umliegenden Stadtbereichen.

Als drei eher städtisch geprägte und für den Fußgänger- und Fahrradverkehr relevante Entwicklungsachsen können die Achsen „Bahnhof – Innenstadt“, „Innenstadt – Kinzig“ sowie „Schlachthof – Bahnhof – Oststadt“ genannt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2363 82-2362	Datum: 23.08.2018
Stabsstelle Stadtentwicklung Fachbereich 8, Kultur	Niemann, Kirstin Lötsch, Carmen	82-2498 82-2297	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Diese Entwicklungsachsen verbinden einerseits die beiden Entwicklungsschwerpunkte miteinander. Weiter verknüpfen sie das künftige Sanierungsgebiet mit den Orts- bzw. Stadtteilen und insbesondere mit der Innenstadt.

Der das Gebiet durchfließende Mühlbach stellt eine das gesamte Stadtgebiet querende Grünachse „Am Mühlbach“ dar und sollte in dieser Funktion ausgebaut werden.

Die Entwicklungsschwerpunkte und Entwicklungsachsen im Sanierungsgebiet sind in der Anlage 3 dargestellt.

4.6 Geplante Gebietsabgrenzung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde geprüft, ob noch weitere Grundstücke in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden sollen, oder ob Teile des Untersuchungsgebiets nicht ins Sanierungsgebiet aufgenommen werden sollen, da dort kein so umfassender Sanierungsbedarf besteht. Auch im Rahmen der Beteiligung wurden Vorschläge zur Aufnahme weiterer Grundstücke in das künftige Sanierungsgebiet gemacht. Auf Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Empfehlung für die geplante Abgrenzung des Sanierungsgebiets erstellt (siehe Anlage 6).

Im Plan zur beabsichtigten Gebietsabgrenzung (siehe Anlage 6) sind die Bereiche grün dargestellt, die über das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen hinausgehend in das künftige Sanierungsgebiet mit aufgenommen werden sollen, da in diesen Bereichen ein Sanierungs- und Aufwertungsbedarf festgestellt wurde.

Nordöstlich der bisherigen Gebietsabgrenzung soll der Bereich um einen Teil der Galgenfeldsiedlung sowie um weiter nördlich angrenzende Grundstücke um den Kindergarten „Haus der kleinen Freunde“ im Bereich der Schauenburgstraße erweitert werden. In diesem Bereich kann sozialer Wohnungsbau gefördert werden, seitens der Offenburger Baugenossenschaft besteht hier ein konkretes Projekt. Ggf. können dort auch weitere soziale Stadtteil-Einrichtungen ausgebaut werden.

Bei weiteren Erweiterungen handelt es sich um kleinere Arrondierungen im Bereich von Verkehrsflächen. So soll südlich der bisherigen Gebietsabgrenzung der Kreuzungsbereich Freiburger Straße und Wasserstraße sowie das Parkhaus an der Wasserstraße mit den Zugängen zum Zwingerpark mit aufgenommen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2363 82-2362	Datum: 23.08.2018
Stabsstelle Stadtentwicklung Fachbereich 8, Kultur	Niemann, Kirstin Lötsch, Carmen	82-2498 82-2297	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Zudem sollen der Jahnweg sowie der nördliche Bereich entlang des Waldbachs Teil des künftigen Sanierungsgebiets werden, um diese Wegeverbindungen bzw. Grünflächen ggf. aufwerten zu können.

Weiter soll das Grundstück der ehemaligen Herdfabrik, welches bereits Teil des vorherigen Sanierungsgebiets „Nordweststadt – Die Soziale Stadt“ war, aber wo bislang keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden konnten, mit ins neue Sanierungsgebiet aufgenommen werden. Damit könnten auch Sanierungsmaßnahmen bei diesem denkmalgeschützten Gebäudekomplex gefördert werden.

Im vorliegenden Abgrenzungsplan für das geplante Sanierungsgebiet sind ebenfalls die Bereiche rot aufgezeigt, die nicht in das neue Sanierungsgebiet mit aufgenommen werden sollen, da dort kein wesentlicher Sanierungsbedarf besteht. In großen Teilen sind dort bereits im vorangehenden Sanierungsgebiet „Nordweststadt – Die Soziale Stadt“ umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Wie in Abschnitt 4.2 Beteiligung bereits erwähnt, erfolgte eine ergänzende schriftliche Befragung aller Bewohner, Eigentümer und Betriebe im Bereich der Erweiterungsflächen.

4.7 Städtebauliches Strukturkonzept

Der Plan „Städtebauliches Strukturkonzept“ (Anlage 4) stellt dar, wie sich das vorgesehene Sanierungsgebiet künftig entwickeln kann. Er trifft Aussagen zur Aufwertung sowie Neuordnung von Straßen-, Platz- und Grünräumen, zur denkbaren Neuschaffung von Wegeverbindungen und Zugänglichkeiten sowie zu sinnvollen Umnutzungen von Gebäuden.

Auf Grund der Komplexität der Gebietsentwicklung können für viele Bereiche noch keine abschließenden, konkreten städtebaulichen Aussagen getroffen werden. Für diese Bereiche sind noch weitere Untersuchungen und Detailplanungen erforderlich. Im Plan sind diese Bereiche daher flächig gekennzeichnet.

Mögliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind ergänzend in Anlage 5 nach den Themenbereichen „Städtebau“, „Grün-, Frei- und Aufenthaltsflächen“, „Verkehr und Mobilität“ sowie „Soziales“ stichpunktartig zusammengefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2363 82-2362	Datum: 23.08.2018
Stabsstelle Stadtentwicklung Fachbereich 8, Kultur	Niemann, Kirstin Lötsch, Carmen	82-2498 82-2297	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

5. Quartiersmanager

Ergänzend zur Städtebauförderung, die auf investive Maßnahmen ausgerichtet ist, hat das Land in den vergangenen Jahren ein Programm „nichtinvestive Städtebauförderung“ aufgelegt, mit dem Ziel die investive Städtebauförderung zu unterstützen. Im Rahmen dieses Programms wird z. B. der Einsatz eines so genannten „Quartiersmanagers“ mit bis zu 100.000 Euro (verteilt auf fünf Jahre) gefördert.

Angesichts der Komplexität der Gebietsentwicklung (u. a. durch die Vielzahl von Themenbereichen mit teilweise konträren Nutzerinteressen) erscheint der Einsatz eines Quartiersmanagers, der die Umsetzung der sozialen, kulturellen, kreativwirtschaftlichen als auch städtebaulichen Zielsetzungen im Zusammenspiel mit den im Quartier lebenden und arbeitenden Menschen sowie allen sonstigen Akteuren begleitet und unterstützt, sinnvoll und zweckmäßig.

Daher sollen Mittel der nichtinvestiven Städtebauförderung beantragt werden. Geplant ist zum nächstmöglichen Termin 1,0 Vollzeitäquivalent für das Quartiersmanagement zu beantragen. Die Aufgaben der vom Gemeinderat am 18.06.2018 (Drucksache 046/18) beschlossenen „Koordinierungsstelle Kultur- und Kreativwirtschaftliches Zentrum“ (zunächst 0,6 Vollzeitäquivalent) werden im Quartiersmanagement integriert. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die geplante kreativwirtschaftliche und kulturelle Ausrichtung dem Quartier eine neue Identität gibt, verbunden mit neuen Wegen der Teilhabe, der Integration sowie der Stärkung des Zusammenhalts im Quartier.

6. Arbeitsstand zu sonstigen Planungsaufgaben

Zur Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses vom 24. Juli 2018 wurden parallel zu den Vorbereitenden Untersuchungen weitere Grundlagenuntersuchungen zur Vorbereitung des Sanierungsgebiets durchgeführt, um geeignete Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für eine zügige Durchführung späterer Maßnahmen schaffen zu können.

Der aktuelle Sachstand ist in den nachfolgenden Abschnitten in Kürze wiedergegeben. Die bereits vorliegenden Ergebnisse der Grundlagenuntersuchungen einzelner Teilprojekte wurden in die Vorbereitenden Untersuchungen mit eingearbeitet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2363 82-2362	Datum: 23.08.2018
Stabsstelle Stadtentwicklung Fachbereich 8, Kultur	Niemann, Kirstin Lötsch, Carmen	82-2498 82-2297	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

6.1 Verkehrskonzept für den Bahnhofsbereich

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

Das Büro „INOVAPLAN“ aus Karlsruhe wurde zwischenzeitlich mit der Durchführung der Verkehrsuntersuchung im Bahnhofsbereich und der Erarbeitung von Verkehrskonzepten zur Entwicklung des Bahnhofsareals beauftragt.

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

6.2 Machbarkeitsstudie zur Gebäudesubstanz und zu Nutzungsmöglichkeiten des Schlachthofs / Konzept für das Kultur- und Kreativwirtschaftliche Zentrum

Im Rahmen des Beschlusses Nr. 077/17 sowie 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“).

Mit den Ergebnissen der Bestandsuntersuchung, dem Vorliegen des Raumbuches, den Ideen aus der ersten Beteiligungsrunde am 22. März und den Informationen zu möglichen Nutzer/innen kann nun das weitere konzeptionelle Vorgehen angegangen werden, das bis in ca. einem Jahr in einen konkreten Vorschlag für die Startphase münden soll. Dazu soll im nächsten Schritt auch eine externe Beratung eingebunden werden, die die notwendige Erfahrung aus ähnlichen Vorhaben mitbringt.

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2363 82-2362	Datum: 23.08.2018
Stabsstelle Stadtentwicklung Fachbereich 8, Kultur	Niemann, Kirstin Lötsch, Carmen	82-2498 82-2297	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

6.3 Sonstige Schritte

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

7. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, die oben dargestellten ersten Sanierungsziele und die oben dargestellte Gebietsabgrenzung der weiteren Vorbereitung des Sanierungsgebiets zu Grunde zu legen.

Die Verwaltung bereitet gegenwärtig den Förderantrag vor. Bei einem entsprechenden Auftrag des Gemeinderats wird die Verwaltung den Förderantrag fristgerecht zum 31. Oktober 2018 einreichen.

Bei der Gewährung einer Städtebauförderung ab dem 1. Januar 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 voraussichtlich 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. 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 9). Hierzu wird die Verwaltung dem Gemeinderat im Februar 2019 noch eine gesonderte Beschlussvorlage vorlegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

097/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2363 82-2362	Datum: 23.08.2018
Stabsstelle Stadtentwicklung Fachbereich 8, Kultur	Niemann, Kirstin Lötsch, Carmen	82-2498 82-2297	

Betreff: Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof": Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Weiter wird die Verwaltung auf Grundlage der bisherigen Ziele und Konzepte die städtebaulichen Planungen für die einzelnen Teilbereiche weiter vertiefen und hierfür dem Gemeinderat entsprechende Konzepte zur Beratung und Beschlussfassung vorlegen. Dabei wird – wie für die Vorbereitenden Untersuchungen dargelegt – auch bei den vertieften städtebaulichen Planungen im Sanierungsgebiet Wert darauf gelegt werden, die Bürgerschaft zu beteiligen.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersicht zu den berührten strategischen Zielen
- Anlage 2: Untersuchungsgebiet gemäß Beschluss vom Juli 2017
- Anlage 3: Plan mit Entwicklungsschwerpunkten
- Anlage 4: Plan zum Städtebaulichen Strukturkonzept
- Anlage 5: Textdokument Missstände / Ziele / Maßnahmen
- Anlage 6: Plan zur beabsichtigten Abgrenzung des Sanierungsgebiets
- Anlage 7: Beteiligungsschritte im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen
- Anlage 8: Dokumentation zur schriftlichen Befragung von Bewohner/innen, Eigentümer/innen und Betrieben
- Anlage 9: Übersicht zum Gesamtzeitplan

Die Fraktionen erhalten alle Grundlagen- und Analysepläne sowie die Pläne „Entwicklungsschwerpunkte“ und „Städtebauliches Strukturkonzept“ zusätzlich 1x in DIN A3-Format und in Farbe.