

## **Stadt Offenburg, Vorbereitende Untersuchungen im Bereich „Bahnhof Schlachthof“**

### **Misstände/ Ziele/ Maßnahmen**

#### **Städtebau**

##### **Misstände:**

- gestalterische und funktionale Defizite im Bereich des Bahnhofsumfelds
- teilweiser Leerstand und Sanierungsbedarf beim historischen Bahnhofsgebäude
- mindergenutzte sowie ungeordnete Flächen in ortsbildprägenden Bereichen, wie der Freiburger Straße, Am Unteren Mühlbach oder der Rheinstraße
- drohender Leerstand des Schlachthofareals, wenn dort nicht die schon eingeleitete Umnutzung zu einem Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum erfolgen würde
- Leerstände und Teilleerstände vorwiegend im Bereich der nördlichen Hauptstraße Richtung Bahnhof
- Nicht standortgerechte Nutzungen im Untersuchungsgebiet sind prägend für Teilbereiche. Emissionsbelastung durch nicht standortgerechte Nutzungen, wie Reifen Dinser, Autoverkauf und Werkstatt an der Kreuzung Straßburger Straße / Okenstraße
- unattraktive Baukörper im Stadtgefüge durch Sanierungsmängel und/oder fehlende Architektursprache
- Mängel in der städtebaulichen Struktur durch fehlende Raumkanten, vor allem an den stark befahrenen Straßen und in Richtung der Gleisanlagen
- hoher Versiegelungsgrad und Gestaltungsdefizite in Hofbereichen, insbesondere innerhalb der Blockrandstrukturen an der nördlichen Hauptstraße (Bebauung in 2ter Reihe) → eingegengte Lage

##### **Ziele:**

- Neuordnung und Neugestaltung des Bahnhofs und seines Umfelds inklusive des Zentralen Omnibusbahnhofs (kurz: ZOB) - der Bahnhof soll zum attraktiven Eingangstor der Stadt werden
- Erhalt des historischen Bahnhofsgebäudes und Reaktivierung der leerstehenden Flächen
- Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudebestandes am Schlachthof
- der Schlachthof soll zu einem attraktiven Zentrum für die Kultur- und Kreativschaffenden der Stadt sowie auch für die gesamte Bürgerschaft werden; ein urbanes Element im Quartier mit Ausstrahlung über das Quartier hinaus

- Quartiersentwicklung für das Schlachthofareal und angrenzende Gebiete mit Schaffung einer kleinteiligen Mischung und engen Verzahnung von nicht störendem Gewerbe, Kreativ- und Kulturwirtschaft sowie sozialen Einrichtungen
- Stärkung der Innenstadt als Zentrum zum Arbeiten, Wohnen und Einkaufen
- Weiterentwicklung der Hauptstraße als einladende Verbindung zwischen Bahnhof und Einkaufsinnenstadt und Entwicklung eines attraktiven Quartiers zwischen Hauptstraße, Unionrampe und Rée Carré
- Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts und Vergnügungsstätten-Konzepts der Stadt Offenburg
- Aufwertung und Nutzbarmachung von mindergenutzten Flächen und Entwicklungspotenzialen
- Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen durch Neubau und Nachverdichtung
- Umnutzung temporär genutzter Flächen durch standortgerechte Nutzungen
- Erhalt und Sanierung des Gebäudebestandes, auch im Hinblick auf die Energieeffizienz
- Aufwertung und Neugestaltung der Randbereiche an der Freiburger Straße sowie Sicherung vorhandener Wohnnutzungen
- Korrektur der städtebaulichen Struktur durch Ersetzen von fehlenden Raumkanten

## **Maßnahmen:**

- Aufwertung und Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes
- Sanierung und gestalterische Aufwertung des Bahnhofs, Reaktivierung der leerstehenden Flächen mit Gastronomie und weiteren attraktiven Nutzungen
- Neuordnung und Umnutzung der Freifläche nördlich des Cafés Dreher am Bahnhof
- Entwicklung der Fläche nördlich der Rheinstraße vorrangig für fehlende bahnhofsbezogene Nutzungen und ggf. als Wohn- und Gewerbeflächen
- Entwicklung des denkmalgeschützten Schlachthofs zu einem Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum, Instandsetzung des Gebäudebestands in dem hierfür erforderlichen Umfang
- Neuordnung des Quartiers zwischen Hauptstraße, Unionrampe und Rée Carré
- Aufwertung der Hauptstraße durch Sanierung der bestehenden Bebauung und Ersatzbauten
- Umgestaltung und Umnutzung des Grundstücks Freiburger Straße 1 (ehemalige Tankstelle) sowie ggf. Ausbildung einer Raumkante in dieser städtebaulich bedeutenden Situation

- Schließung der Raumkanten an der Freiburger Straße Ecke Im Unteren Angel mit architektonisch hochwertiger Bebauung als symbolischen Eingang zur Offenburger Stadtmitte
- Abbruch von leerstehenden und nicht denkmalgeschützten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die durch bauliche und gestalterische Mängel negative Auswirkungen auf das Stadtbild haben
- Mindergenutzten Flächen Am Unteren Mühlbach einer standortgerechten Nutzung zuführen. Die Ausprägung von Nord-West- und Süd-Ost-Verbindungen (über den Mühlbach) sind dabei zu betonen und planerisch auszubilden, um das neue Kultur- und Kreativwirtschaftliche Zentrum sowie die Innenstadt und den Bahnhof besser anzubinden.
- Nachnutzung des technischen Gymnasiums im Falle eines Freiwerdens
- Nachnutzung des frei werdenden Finanzamts mit einer geeigneten Nutzung

## Grün-, Frei- und Aufenthaltsflächen

### Misstände:

- urbane, dicht bebaute Wohn- und Mischgebiete mit fehlendem Quartiersgrün
- fehlende Begrünung und hoher Versiegelungsgrad von Wohnquartieren mit Blockrandbebauung besonders entlang der Hauptstraße und in Teilbereichen der Okenstraße bzw. Rammersweierstraße
- fehlende Aufenthaltsbereiche und Grünflächen als Aktiv- und Ruhebereiche im Quartier für unterschiedliche Zielgruppen; fehlende Attraktivität, Gestaltung oder Nutzbarkeit von vorhanden öffentlichen und halböffentlichen Räumen
- fehlende bzw. unausgeprägte Zugänglichkeit von Grün-, Frei- und Aufenthaltsflächen im Quartier
- fehlendes Straßenbegleitgrün an der Hauptverkehrsachse Freiburger Straße und entlang der Unionrampe
- ungenutzte bzw. teilweise nicht zugängliche Grünräume am Wasser (Kinzig, Mühlbach, Waldbach); Räume nur sehr eingeschränkt nutzbar
- fehlende attraktive Fußgänger- und Radweganbindungen zu Naherholungsbereichen und zentralen Punkten im Stadtgefüge (Bahnhof, Innenstadt, Altstadt, Schulzentrum)
- Gestaltungsmängel in öffentlichen und halböffentlichen Bereichen, wie z.B. am Kirchplatz, ZOB-Umfeld sowie am Bahnhof
- bauliche Barrieren vor Grün- und Freiflächen (Topographie, Mauern, Zäune, bauliche Anlagen)

**Ziele:**

- Verbesserung des Stadtklimas, Steigerung der Biodiversität
- Entsiegelung und Begrünung öffentlicher und privater Bereiche
- Aufwertung und Nutzbarmachung vorhandener Grün-, Frei- und Aufenthaltsflächen zu einladenden und multifunktionalen Aufenthaltsräumen für Mensch und Tier sowie Entwicklung zusätzlicher Flächen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Schaffung und Aktivierung von Räumen für Naherholung und Freizeitgestaltung unterschiedlicher Zielgruppen
- Erhalt und Aufwertung von Bestandsräumen
- attraktivere Gestaltung der Erschließungs- und Freiflächen sowie privater Flächen
- Wasser an Kinzig, Mühlbach und Waldbach zum erlebbaren Element machen
- punktuelle Zugänglichkeit bzw. Nutzung der Uferbereiche stärken

**Maßnahmen:**

- Begrünung zur Beschattung und zur Verbesserung des Mikroklimas
- Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen in den Quartieren
- Entsiegelung von stark verdichteten Hofbereichen und Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Begrünung und Neugestaltung, wo dies möglich ist (Auflockerung in zweiter Reihe)
- Aufwertung der Straßenräume und wichtigen Wegebeziehungen durch Baumpflanzungen
- Baumpflanzungen entlang der Freiburger Straße prüfen
- Gestaltungsmaßnahmen an der Kinzig, am Mühlbach und am Waldbach; die Gewässer erlebbar machen und punktuell den Zugang ermöglichen
- naturnahe Gestaltung der Gewässer unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes
- Sitzgelegenheiten und Möglichkeiten zur Abfallentsorgung in regelmäßigen Abständen an zentralen Punkten und in Naherholungs- und Freizeitbereichen

## Verkehr und Mobilität

### Misstände:

- Überlastung des Quartiers, besonders des Bahnhofsviertels auf Grund von Durchgangs- und Zielverkehr
- verkehrliche Überlastung in Teilbereichen, besonders im Bahnhofsbereich und im Umfeld von MIV-Verkehr; Fußgänger- und Radverkehrsströmen mit Entstehung von Konflikt- und Gefahrensituationen und Behinderung der Verkehrsflüsse
- Behinderung der Verkehrsflüsse durch stark verflochtete Verkehrsströme, hohes Verkehrsaufkommen und Konflikte der Verkehrsteilnehmer
- nicht ausreichendes Parkraumangebot
- Ausstrahlung des Parksuchverkehrs sowohl in die Quartiere am Bahnhof, ZOB sowie des Umfeldes rund um das Schulzentrum
- fehlende Informationsstelle am Bahnhof und ZOB zur Orientierung in der Stadt
- fehlende Leitsysteme für unterschiedliche Personen zur Bewegung im städtischen Raum (z.B. Schüler, Pendler, Ortsfremde, Quartiersbewohner)
- unausgeprägte Wegebeziehungen zu zentralen Punkten (Bahnhof, Schulzentrum etc.)
- fehlende Fuß- und Radwegeverbindungen
- Mängel im Erschließungsbereich (Verkehrsführung, Gestaltung, Kreuzungsbereiche, fehlende Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität)

### Ziele:

- Entlastung des Gebietes durch Vermeidung bzw. Verringerung des Durchgangsverkehrs
- Befreiung des Bahnhofsbereichs vom Durchgangsverkehr unter gleichzeitigem Erhalt seiner guten Erreichbarkeit
- Entzerrung der Verkehrsströme mit Vorrangbereichen bestimmter Verkehrsgruppen
- Verbesserung der Verknüpfung verschiedener Verkehrsträger im Bahnhofsbereich (z.B. Umgestaltung ZOB, Verbesserung Parkraumangebot, Einrichtung einer Mobilitätszentrale)
- Ausbau der Barrierefreiheit sowie der Leitsysteme in zentralen Bereichen
- Ausbau des Fuß- und Radverkehrsnetzes
- Stärkung der Fuß- und Radverkehrswegebeziehungen zwischen den Stadtteilen und in die Naherholungsbereiche

## Maßnahmen:

- Verkehrsneuordnung und Gestaltungsmaßnahmen im Bereich Bahnhof und ZOB
- Umgestaltung / Umstrukturierung des ZOB (evtl. Verlagerung und Ausbau auf anderen, dem Bahnhof nahegelegenen Flächen)
- Neubau eines Parkhauses im Bereich des Bahnhofs
- Gestaltungsmaßnahmen, Parkraumbewirtschaftung und Zonierung einzelner Parknutzungsbereiche (Kiss-und-Ride, Dauerparker, Pendlerparkplätze, Ladezonen) zur Verkehrslenkung nutzen
- Parkleitsysteme im gesamten Untersuchungsgebiet durch Ausbau der Beschilderung und unter Einbezug moderner Technik (digitale Anzeigen, Leuchtleitsysteme zu freien Parkplätzen etc.) erweitern
- Ausbau und Neuordnung der Radparkbereiche mit attraktiven und sicheren Angeboten besonders an den Standorten Bahnhof, ZOB und Schulzentrum
- Herstellung der Barrierefreiheit
- Schaffung von Aufenthaltsbereichen zum Ankommen und Warten im Bahnhofsbereich sowie Flächen zum Ausruhen und zur Orientierung im Gesamtgebiet
- Einrichtung einer Mobilitätszentrale am Bahnhof / ZOB
- punktuelle Gestaltungsmaßnahmen zur Verkehrs-Entschleunigung
- Prüfung und Anpassung der Anwohnerparkbereiche
- Neuschaffung und Aufwertung von Radwegen
- Trennung von Rad- und Fußgängerwegen in stark frequentierten Streckenabschnitten.
- Neugestaltung der Hauptverkehrsstraße mit Baumpflanzungen, Radwegen und Querungshilfen
- Maßnahmenbündel zur Verkehrsreduktion im Quartier durch Verkehrslenkung, Verkehrsvermeidung, Verkehrsverlagerung und Erneuerung des Parkkonzeptes und Parkleitsystems

## Soziales

### Misstände:

- punktuelle Überforderung im Gebiet durch städtebauliche Misstände und Wahrnehmung einer Vielzahl von sozialen Aufgaben (Quartier mit einer Konzentration von sozialen Einrichtungen für städtische, regionale und Quartiersaufgaben)
- Nutzungskonflikte zwischen bestimmten sozialen Einrichtungen (u.a. der Drogenhilfe) und den nahegelegenen Schulen und Wohnquartieren sowohl in öffentlichen als auch in halböffentlichen Räumen
- Nutzungskonflikte zwischen schwierigen Personengruppen und der Bewohnerschaft zu bestimmten Zeiten, verbunden mit Einschränkungen im persönlichen Sicherheitsempfinden
- punktuelle Besorgnis zu Abwärtsspiralen / Entwicklung von Brennpunkten
- sehr wenig nutzbare und attraktive öffentliche Räume mit Treffpunkten und Aufenthaltsbereichen sowie zur Naherholungsfunktion im Quartier
- fehlende Aufenthaltsorte und Räume für Jugendliche
- fehlende Räume für Begegnungsmöglichkeiten für Bewohner und insbesondere Jugendliche
- Konflikte durch Überlagerungen von Nutzungen im öffentlichen Raum mit intensiver Nutzung durch unterschiedliche Gruppen und Personen
- fehlende Angebote (Café, Gastronomie, Spielbereiche) an Aufenthaltsbereichen im Gesamtgebiet
- fehlende Vielfalt in der Nahversorgung
- Bestehen von Räumen mit wahrgenommener Unsicherheit (Angsträumen), insbesondere nachts

### Ziele:

- Erhalt der sozialen Durchmischung
- Begegnung und gutes Miteinander von unterschiedlichen Bewohner- und Nutzergruppen erhalten, schaffen und fördern
- Erhalt und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Sanierung des Wohnraumbestands für und mit Quartiersbewohnern unter der Berücksichtigung bezahlbarer Mieten
- Entzerrung von Standorten von sozialen Einrichtungen mit Nutzungskonflikten

- Schaffung von fehlenden Quartierseinrichtungen
- Schaffung von Begegnungs- und Aufenthaltsorten für die Bewohnerschaft
- Schaffung von Aufenthaltsorten und Räumen für Jugendliche
- Schaffung von zusätzlichen Kita-Plätzen
- Nutzung der Freiraum- und Grünpotenziale für die Quartiersbevölkerung
- Schaffung von Bereichen zur Naherholung und aktiven Freizeitgestaltung
- Schaffung von Quartiersplätzen und Räumen für unterschiedliche Zielgruppen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld

### **Maßnahmen:**

- Entwicklung der öffentlichen Räume und Einrichtungen mit zielgruppenspezifischer Beteiligung
- Überprüfung der Standorte von sozialen Einrichtungen und gegebenenfalls Verlagerung von Einrichtungen in geeigneteren Lagen (z.B. der Substitutionspraxis)
- Herausbilden von Ankerpunkten im öffentlichen Raum sowie Gestaltungsmaßnahmen zur Orientierung
- Ausbildung einer Entrée-Situation und eines Aufenthaltsbereichs im Bereich des Bahnhofs
- Herstellung von Quartiersplätzen, Treffpunkten sowie Aufenthaltsbereichen für Bewohner
- Neuansiedlung einer Kita im Quartier (Neubau oder Umnutzung mit Sanierung)
- Veranstaltungen zur Identifikationsbildung in den Freizeit- und Naherholungsbereichen
- Steigerung des Sicherheitsgefühls durch z.B. ein angepasstes Lichtkonzept

die STEG

Stand 26.07.18