

## Fachbereich 3 Stadtplanung und Baurecht

### Strategische Ziele

Nachfolgend wird zu den im Haushaltsplan 2018/19 dem strategischen Ziel A2 zugeordneten Kennzahlen (K) zusammenfassend und mit Bezug auf das Berichtsjahr 2018 berichtet.

Zu 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: 2 (2017: 4, 2016: 1, 2015: 2)  
laufende Planungen: 9 (ohne ruhende Verfahren) (2017: 8, 2016: 8, 2015: 9)

**K2:** Anzahl laufende und abgeschlossene formelle Planverfahren (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) abgeschlossene Verfahren: 2 (2017: 7, 2016: 3, 2015: 7, 2014: 8)  
laufende Verfahren: 9 (ohne ruhende Verfahren) (2017: 8, 2016: 16, 2015: 14)

**K3:** Anzahl durchgeführte Planungswettbewerbe und sonstige Qualifizierungsverfahren:  
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)  
2018: 4 Wettbewerbsverfahren unter Mitwirkung der Stadt (Spitalbühnd, Konzeptvergabe Freiherr-von-Neveu-Straße, barrierefreier Zugang Mühlbach, Gasthaus Sonne)

### 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 2018 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. Der neugestaltete Kronenplatz konnte eröffnet werden. Die Wohnungsbaumaßnahmen im Bereich der ehemaligen Spinnerei und des Mühlbach-Karrees wurden vorangetrieben. Zur Ermöglichung eines barrierefreien Zugangs zur Innenstadt sind Planungen erfolgt.

#### M3: Projekt Nördliche Innenstadt

Mit den Baumaßnahmen für das Rée-Carré wurde begonnen.

#### M4: Baugebiet „Seidenfaden“

Die Erschließung und 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 Projekt ist abgeschlossen.

#### M6: Konversion Bahnflächen (Güterbahnhofareal)

Im Bereich der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße konnte die Erschließung weiter fortgesetzt werden, private Bauvorhaben wurden vorangetrieben. Ebenso wurden Planungen für die noch herzustellende öffentliche Grünfläche angestoßen.

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**

Die Arbeiten zum **geplanten Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“** wurden weiter vorangetrieben. Im Rahmen der sogenannten Vorbereitenden Untersuchungen, die Voraussetzung für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets und damit für die Bewilligung einer Förderung sind, hatten die Bürger unter anderem bei einem „Markttag“ Gelegenheit, ihre Ideen einzubringen. Die Vorbereitenden Untersuchungen konnten im Herbst 2018 abgeschlossen werden und fristgerecht der Förderantrag eingereicht werden.

Weiterhin wurden die Arbeiten an einem Verkehrskonzept für den Bahnhofsbereich durch den Fachbereich Tiefbau und Verkehr fortgeführt und hierzu im Verkehrsausschuss berichtet. Ebenso wurden die Arbeiten an der Entwicklung eines Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrums im ehemaligen Schlachthof durch die zuständigen Fachbereiche 5 und 8 weiter geführt und hierzu berichtet.



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

Nach der Beschlussfassung zu Grundsätzen zur Baulandentwicklung und zur Priorisierung der Baulandentwicklung im Rahmen des **Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO)** im Vorjahr wurden durch die Abteilungen Flächenmanagement sowie Stadtplanung und Stadtgestaltung mit der Umsetzung der am höchstens priorisierten Entwicklungsflächen (Seemätle / Kresstenweg in Bühl, Burda-Sportclub-Gelände in Albersbösch) begonnen.

### **M9: Erstellung und sukzessive Umsetzung von Ortsentwicklungskonzepten**

Nach der Fertigstellung des Ortsentwicklungskonzepts Rebland wurde zur Umsetzung des Konzepts an den Bebauungsplänen „Obertal“ und „Winkel 2“ gearbeitet.

Auf Grund der zahlreichen anderen Aufgaben wurde zunächst nicht mit der Bearbeitung weiterer Ortsentwicklungskonzepte begonnen. Maßnahmen der Ortsentwicklung waren jedoch Ge-

genstand verschiedener Planungen in den Ortschaften.

### **M10: Umsetzung Innenstadtprogramm GO OG – Baustein Gestaltungsoffensive**

In der Stadtplanung wurde weiterhin intensiv an der Gestaltungsoffensive Innenstadt mit den Bausteinen Gestaltungshandbuch, Gestaltungsleitplan und Lichtmasterplan gearbeitet. Nach der erfolgten Offenlagen wurden der Entwurf des Gestaltungshandbuchs sowie Entwürfe zur Änderung der Stadtbildsatzung, der Werbeanlagensatzung und der Sondernutzungsrichtlinien weiter bearbeitet und dem Gemeinderat erneut vorgelegt. Eine Beschlussfassung hierüber wurde zunächst zurückgestellt.

Für die Möblierung und den Einsatz von mobilem Grün in der östlichen Innenstadt wurde ein Grundkonzept erstellt.

Der Lichtmasterplan Innenstadt wurde fertiggestellt und vom Gemeinderat beschlossen. Erste Projekte der Architekturbeleuchtung wurden am Lindenplatz und in der Lange Straße umgesetzt.

### **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**

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. Im Berichtszeitraum wurden für das Entwicklungskonzept Planungsziele beraten. Darauf aufbauend wurde ein Gestaltungskonzept für die südliche Badstraße erstellt und dem Gemeinderat vorgelegt. Dieses Konzept ist der weiteren Planung zur Bahnüberführung über die Badstraße zugrunde zu legen und wurde hierzu an die DB Netz AG übermittelt. Die weiteren Bausteine des Entwicklungskonzepts Badstraße stehen in Abhängigkeit von der Bewerbung für eine Landesgartenschau und werden eng abgestimmt mit dieser entwickelt.

## 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 2018 insbesondere folgende Planungen bearbeitet:

Für das Baugebiet **Spitalbühnd** in Waltersweier wurde eine Mehrfachbeauftragung unter Einbeziehung von 5 Planungsbüros durchgeführt, um für diese wichtige Baugebietsentwicklung im Wettbewerb den besten Entwurf zu erlangen. Die Jury aus externen Fachleuten, Vertretern der Ortschaft und der Gemeinderatsfraktionen sowie der Verwaltung sprach sich dafür aus, den Entwurf des Büros „dörr & irrgang“ den weiteren Planungen zu Grunde zu legen.



Für die Umsetzung des Baugebiets „**Seemättle / Krestenweg**“ in Bühl auf der Grundlage des Priorisierungsbeschlusses im Gemeinderat waren in erster Linie Grundstücksfragen durch die Abteilung Flächenmanagement zu klären. Die Stadtplanung wirkte hieran mit, es wurden verschiedene Bebauungsvarianten unter Einbeziehung unterschiedlicher Grundstücke bearbeitet.

Für das bisherige Burda-Sportclub-Gelände (**BSC-Gelände**) wurden die ersten Schritte zur Baulandentwicklung vorbereitet und eine Beschlussvorlage zu Planungszielen erstellt.

Auf Grund eines Fraktionsantrags wurde eine umfassende **Gewerbeflächenanalyse** für das Gebiet der Stadt Offenburg und des Zweckver-

bands Gewerbepark Raum Offenburg erstellt und dem Gemeinderat vorgelegt.

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

Für den Bebauungsplan **Karcher Guss** in Windschlag wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst, um dem dort ansässigen Unternehmen eine Restrukturierung und Modernisierung seiner Betriebsanlagen zu ermöglichen und so auch die vorhandene Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe zu entzerren.

Nachdem sich die Planungen des Ortenaukreises zu einer Strukturreform des **Ortenau Klinikums** weiter konkretisiert haben, wurde ein erster Suchlauf für einen Standort für einen Klinikumsneubau in Offenburg durchgeführt. Zu berücksichtigen war hierbei eine mögliche Gesamtfläche, einschließlich eventueller zukünftiger Erweiterungen, von 20 ha. Hierzu wurde im Haupt- und Bauausschuss berichtet. Im Sommer 2018 hat der Kreistag des Ortenaukreises dann Grundsatzbeschlüsse zur Klinikstrukturreform und zu einem Klinikumsneubau in Offenburg gefasst. Er hat die Verwaltungen beauftragt, die Standorte „Nördlich Windschlag“ und „Nordwestlich Holderstock“ vertieft zu prüfen.

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. Im Berichtszeitraum konnte die Offenlage der Pläne durchgeführt werden sowie ein Gestaltungsleitfaden vorgelegt werden. Für das **Sonne-Areal** wurde ein städtebaulicher Wettbewerb vorbereitet und durchgeführt.

Für den **Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße** wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um in diesem Baublock in der Oststadt eine ungeordnete Verdichtung mit problematischen Erschließungssituationen zu vermeiden.

Für Grundstücke von Stadt und Sparkasse an der **Freiherr-von-Neveu-Straße in Windschlag** ist unter Mitwirkung der Stadtplanung eine Konzeptvergabe erfolgt.

Zur Umsetzung des **Vergnügensstättenkonzepts** konnte der Bebauungsplan „Turmgasse / Seestraße“ als Satzung beschlossen werden. So konnte sichergestellt werden, dass sich dieser

Eingangsbereich städtebaulich gut entwickelt und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Einklang mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept vermieden wird.

Die Arbeiten an der **2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft** wurden fortgeführt. Gegenstand der Änderung sind Erweiterungsflächen für die Firmen Edeka, Burgert und Karcher Guss sowie weitere Flächen in den anderen Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft.

Zum Entwurf der FFH-Verordnung wurde der Gemeinderat unterrichtet und gegenüber dem Regierungspräsidium Stellung genommen.

Die Planungen für die im Rahmen der Lärmsanierung der Rheintalbahn von der Deutschen Bahn im Stadtgebiet vorgesehenen Lärmschutzwände wurden weiter begleitet. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens wurde gegenüber dem Regierungspräsidium Stellung genommen.

Der **Gestaltungsbeirat** tagte dreimal und beriet insgesamt 8 Bauvorhaben, zum Teil auch mehrfach. Die Beratung erfolgte teilweise in Abstimmung mit den Bauherrn nichtöffentlich. Beraten wurden unter anderem Bauvorhaben im Baugebiet Kronenquartier in der Oststadt. 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.

Turnusgemäß wurde der Gestaltungsbeirat durch Beschluss des Gemeinderats zur Hälfte neu besetzt.

Die Verabschiedung von zwei Mitgliedern des Gestaltungsbeirats und die Berufung von zwei neuen war Anlass für eine öffentliche Begehung ausgewählter Projekte der vergangenen Jahre, insbesondere in den Baugebieten Seitenpfaden und Kronenwiese. Im Anschluss daran wurde im Salmen eine öffentliche Podiumsdiskussion zur Bau- und Planungskultur in Offenburg und der Arbeit des Gestaltungsbeirates durchgeführt.

Die neuen Mitglieder des Gestaltungsbeirats sind Frau Bärbel Hoffmann und Herr Jochen Koeber. Herr Werner Bäuerle und Frau Annette Rudolph-Cleff sind weiterhin Mitglieder des Gestaltungsbeirats. Den Vorsitz übernahm Herr Bäuerle von Herrn Dr.-Ing. Rosenberger.

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.

Mit der Sanierung der **Stadtmauer** wurde auf der Grundlage des im Vorjahr beratenen Konzepts begonnen. Nach intensiver Prüfung unter Einbeziehung externer Fachgutachter musste festgestellt werden, dass die Fällung der drei Platanen im Vinzentiusgarten nicht zu vermeiden ist.



Im Bereich nördliche Gustav-Rée-Anlage konnte die Sanierung des ersten Teilabschnitts der Stadtmauer im Berichtsjahr bereits abgeschlossen werden. Am Bahngraben, nördlich der Zaubrerflötebrücke, wurde mit den Arbeiten begonnen.

Zum „Tag des offenen Denkmals 2018“ wurden Führungen in der als Hotel umgenutzten alten JVA organisiert und durchgeführt.

## 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** 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.

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

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