

## 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 2019 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: 5  
(2018: 2, 2017: 4, 2016: 1)  
laufende Planungen: 14 (ohne ruhende Verfahren)  
(2018: 9, 2017: 8, 2016: 8)

**K2:** Anzahl laufende und abgeschlossene formelle Planverfahren (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne)  
abgeschlossene Verfahren: 2  
(2018: 2, 2017: 7, 2016: 3)  
laufende Verfahren: 14 (ohne ruhende Verfahren)  
(2018: 9, 2017: 8, 2016: 16)

**K3:** Anzahl durchgeführte Planungswettbewerbe und sonstige Qualifizierungsverfahren:  
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)  
2019: kein Wettbewerb abgeschlossen, aber verschiedene Wettbewerbsverfahren wurden vorbereitet (Schlachthof, BSC-Gelände, Grüngürtel, Herdfabrik, Ortenau Klinikum)

### 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 2019 berichtet. Dargestellt sind die Tätigkeiten des Fachbereichs Stadtplanung und Baurecht, aber auch weiterer beteiligter Fachbereiche.

Verschiedene Maßnahmen sind bereits ganz oder weitgehend abgeschlossen, so dass im Rahmen der Aufstellung des nächsten Doppelhaushalts die Maßnahmenliste fortzuschreiben ist.

#### M1: Realisierung des Sanierungsgebiets Nordweststadt (Soziale Stadt)

Die Entwicklung des Sanierungsgebiets wurde abgeschlossen und die Sanierungssatzung aufgehoben.

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

Die Erschließung des Mühlbachareals im Bereich Spinnereiareal und Kronenwiese wurde weiter fortgeführt. Die Wohnungsbaumaßnahmen im Bereich der ehemaligen Spinnerei und des Mühlbach-Karrees wurden vorangetrieben.

#### M3: Projekt Nördliche Innenstadt

Die Baumaßnahmen für das Rée-Carré wurden fortgeführt.

#### 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 Güterbahnhof-Süd ist die Straßenerschließung abgeschlossen. Planungen für die noch herzustellende öffentliche Grünfläche wurden fortgeführt. Verschiedene private Bauvorhaben (Wohngebäude, Bürogebäude, Hotel) waren in der Vorbereitung oder Umsetzung.

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 weitergeführt werden.

**M7: Entwicklung Bahnhof und Bahnhofsumfeld**

Die Arbeiten zum **geplanten Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“** wurden weiter vorangetrieben und bildeten einen Arbeitsschwerpunkt.

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen wurde das Sanierungsgebiet förmlich durch Satzung festgelegt. Durch das Land Baden-Württemberg das Sanierungsgebiet in die Sanierungsförderung aufgenommen. Die Laufzeit der Förderung beträgt 10 Jahre.

Weiterhin wurden die Arbeiten an einem Verkehrskonzept für den Bahnhofsbereich durch den Fachbereich Tiefbau und Verkehr fortgeführt und hierzu im Verkehrsausschuss berichtet.

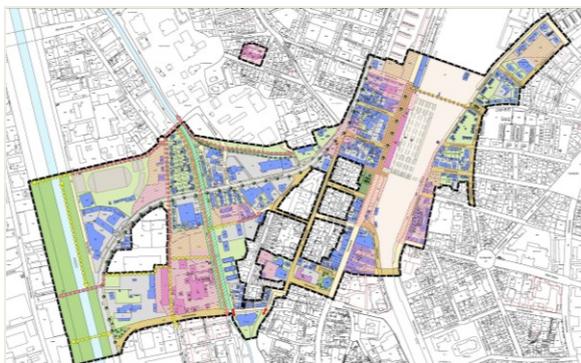
Zur Erneuerung der Fuß- und Fahrradunterführung nördlich des Bahnhofs (sogenannte **Karrendurchfahrt**) wurden Planungsideen entwickelt und mit der Bahn besprochen.

Für die ehemalige **Herdfabrik** in der Nordweststadt wurde gemeinsam mit der Gemibau und einem Wettbewerbsbetreuer ein Planungswettbewerb vorbereitet und ein Auslobungstext abgestimmt.

Für das **Schlachthofquartier** wurde ein städtebaulicher Wettbewerb vorbereitet und hierzu Rahmenbedingungen und ein Auslobungstext entwickelt.

Ebenso wurden die Arbeiten an der Entwicklung eines Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrums im ehemaligen Schlachthof durch die zuständigen Fachbereiche 5 und 8 weitergeführt und hierzu berichtet.

Im Gemeinderat wurde im Juli 2019 umfassend zum Sachstand 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 die Umsetzung der am höchstens priorisierten Entwicklungsflächen (Seemättle / Krestenweg in Bühl, Burda-Sportclub-Gelände in Albersbösch) weiter vorangetrieben. Neu wurde entsprechend der vom Gemeinderat beschlossenen Priorisierung mit der Entwicklung des Gebiets Hinter den Gärten Bauabschnitt 1B in Elgersweiler begonnen.

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

Nach der Fertigstellung des Ortsentwicklungskonzepts Rebland wurde zur Umsetzung des Konzepts die Bebauungspläne „Obertal“ und „Winkel 2“ fertiggestellt.

Auf Grund der zahlreichen anderen Aufgaben wurde zunächst nicht mit der Bearbeitung weiterer Ortsentwicklungskonzepte begonnen. Maßnahmen der Ortsentwicklung waren jedoch Gegenstand verschiedener Planungen in den Ortschaften.

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

Laufende Maßnahmen, u.a. aus dem Lichtmasterplan, wurden weiterhin umgesetzt.

Für die Weiterentwicklung des Grüngürtels um die Altstadt wurde die Ausschreibung eines Wettbewerbs vorbereitet und ein Auslobungstext vorgelegt.

**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**

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 2019 insbesondere folgende Planungen bearbeitet:

An der Umsetzung des Baugebiets **Spitalbühnd** in Waltersweier wurde weiterhin intensiv gearbeitet. Dass aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangene städtebauliche Konzept wurde weiter ausgearbeitet und detailliert und technische Fachplanungen eingearbeitet.



Für die Umsetzung des Baugebiets „**Seemättle / Krestenweg**“ in Bühl wurden weiterhin Grundstücksfragen durch die Abteilung Flächenmanagement mit den Eigentümern besprochen. Die Stadtplanung wirkte hierbei mit, soweit planerische Aussagen erforderlich waren.

Zur Entwicklung des Baugebiets „**Hinter den Gärten Bauabschnitt 1B**“ in Elgersweier wurde ein erneuter Versuch gestartet, nachdem die Entwicklung dieses Abschnitts vor einigen Jahren an einem nicht mitwirkungsreifen Grundstückseigentümer gescheitert war. Durch die Abteilung Flächenmanagement wurden Gespräche mit Grundstückseigentümern geführt, die Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung wirkte hierbei zu planerischen Fragen mit.

Für die Baulandentwicklung auf dem bisherigen Burda-Sportclub-Gelände (**BSC-Gelände**) und angrenzenden städtischen Grundstücken wurden Planungsziele festgelegt und das Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet.

Um dem **Paul-Gerhardt-Werk** eine Erweiterung und Erneuerung seiner betreuten Wohnungen am Brunnlesweg zu ermöglichen, wurde ein Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss vorbereitet. Die Verwaltung empfahl, in diesen Beschluss auch ein angrenzendes Grundstück einer Bauzonenzone einzubeziehen, um dort die Erreichung von zusätzlichem Wohnraum zu ermöglichen. Auf Grund von Prüfanträgen und zu beantwortenden Nachfragen aus den Fraktionen des Gemeinderats wurde die Beschlussfassung zunächst vertagt.

Am umfassenden **Sachstandsbericht** zum Thema „Bauen und Wohnen“, der dem Gemeinderat vorgelegt wurde und auch eine Empfehlung zur künftigen Baulandentwicklung enthielt, wurde mitgearbeitet.

Um die Innenentwicklung auch auf kleineren Flächen kleineren Flächen zu fördern und so die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch bauliche Entwicklungen zu reduzieren, wurde dem Gemeinderat im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO) eine Beschlussvorlage für ein **Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen** vorgelegt.



Einen Arbeitsschwerpunkt im Jahr 2019 bildete der vom Ortenaukreis geplante **Neubau eines Klinikums** in Offenburg. Für den Standort mit einer Flächenanforderung von 20 ha wurde ein umfassender Standortsuchlauf durchgeführt. Hierzu fanden zahlreiche Beteiligungen und Beratungen statt. Vielfältige Rahmenbedingungen und Restriktionen, wie FFH-Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete, regionale Grünzüge und Überschwemmungsgebiete waren zu berücksichtigen. Eine wichtige Rolle spielte weiter die gute Erreichbarkeit mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln und die Einordnung in den Klinikverbund. Dem Gemeinderat und dem Ortenaukreis konnte

im Ergebnis der Standort „Nordwestlich Holderstock“ zur Umsetzung empfohlen werden.

Nachdem der Gemeinderat der Stadt Offenburg und der Kreistag des Ortenaukreises diesen Standort beschlossen haben, wurden die entsprechenden Planungen eingeleitet. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan und für die Bebauungspläne „Holderstock“ und „Industriegebiet Nord“ wurden eingeleitet. Weiter hat die Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung an der Vorbereitung des vom Ortenau Klinikum geplanten Planungswettbewerbs mitgewirkt.

Zur Umsetzung der Entscheidung des Gemeinderats für den Ausbau des **Schulstandorts Zell-Weierbach** wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

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.

Um eine Erweiterung des Betriebsstandorts der **Firma Burgert** in Bohlsbach an der Okenstraße zu ermöglichen, wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Der Bebauungsplan **Karcher Guss** in Windschlag wurde öffentlich ausgelegt. Ziel des Plans ist, dem dort ansässigen Unternehmen eine Restrukturierung und Modernisierung seiner Betriebsanlagen zu ermöglichen. Auf Grund der bestehenden Gemengelage waren im Rahmen des Verfahrens umfassende Untersuchungen zur Immissionssituation erforderlich.

Zur Ermöglichung einer Erweiterung der Firma Hiwin wurde ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan für das **Gewerbegebiet Rammersweier** eingeleitet.

Um dem **Edeka-Markt Timm-Zinth** in der Nordoststadt eine Erweiterung zu ermöglichen, wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

In Zell-Weierbach wurde die Bebauungsplanverfahren „**Obertal**“ und „**Winkel 2**“ abgeschlossen. Ziel war hier eine Bewahrung des historisch geprägten Ortsbilds und der Siedlungsstruktur und die Umsetzung entsprechender Beschlüsse des Ortschaftsrats und des Ortsentwicklungskonzepts. Für das **Sonne-Areal** wurde die Umsetzung des Ergebnisses des städtebaulichen und hochbaulichen Wettbewerbs vorbereitet und das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Für das **Linde-Areal** in Elgersweier wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und ein

städtebauliches Konzept entwickelt, um dieses Areal im Ortszentrum städtebaulich gut verträglich zu entwickeln.

In Rammersweier wurde die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Sicherung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich **Weinstraße / Am Loh** vorbereitet. Auf Grund der Verhandlungsbereitschaft des Grundstückseigentümers war eine förmliche Einleitung letztlich jedoch nicht erforderlich.

Für den **Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße** wurde der Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt. Ziel des Bebauungsplanverfahrens war es, in diesem Baublock in der Oststadt eine ungeordnete Verdichtung mit problematischen Erschließungssituationen zu vermeiden.

Zur Umsetzung des vom Gemeinderat beschlossenen **Vergnügungststättenkonzepts** wurde ein Bauantrag für ein Wettbüro in der Heinrich-Hertzstraße förmlich zurückgestellt, so dass die Ansiedlung hier vermieden werden konnte.

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

Seitens der Stadtplanung wurde intensiv an der **Landesgartenschaubewerbung** mitgearbeitet und hierzu verschiedene städtebauliche Planungsvorschläge entwickelt.

Gemeinsam mit der Verkehrsplanung wurde ein planerisches Konzept für den Ausbau der unzureichenden **Bahnquerungen** für Fußgänger und Radfahrer zwischen Albersbösch und Hildboltsweier entwickelt und dem Gemeinderat vorgelegt.

Zum einem Raumordnungsverfahren und einem Planfeststellungsverfahren für die Erneuerung (Netzverstärkung) einer **380-kV-Hochspannungsleitung** wurde Stellung genommen.

Der **Gestaltungsbeirat** tagte dreimal und beriet insgesamt 8 Bauvorhaben, zum Teil auch mehrfach. Beraten wurden unter anderem Bauvorhaben im Baugebiet Kronenquartier in der Oststadt und im Baugebiet Seidenfaden sowie das geplante Parkhaus und Bürogebäude der Volksbank. 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.

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.

Die Sanierung der Stadtmauer wurde auf der Grundlage des vom Gemeinderat beschlossenen Konzepts fortgeführt. Die Arbeiten im Abschnitt I, zwischen Zauberflötebrücke und Klosterturnhalle, und Abschnitt IX, im Bereich der drei abgängigen Platanen im Vinzentiusgarten, wurden 2019 abgeschlossen.



Nach Vorlage der entsprechenden Dokumentationen und Verwendungsnachweise wurden die beantragten Fördermittel vom Landesamt für Denkmalpflege für Denkmalpflege und der Denkmalstiftung Baden-Württemberg ausbezahlt.

### 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.