

Fachbereich 3 Stadtplanung und Baurecht

Strategische Ziele

Nachfolgend wird zu den im Haushaltsplan 2020/21 dem strategischen Ziel A2 zugeordneten Kennzahlen (K) zusammenfassend und mit Bezug auf das Berichtsjahr 2021 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
(2020: 2, 2019: 5, 2018: 2)
laufende Planungen: 12 (ohne ruhende Verfahren)
(2020: 12, 2019: 14, 2018: 9)

K2: Anzahl laufende und abgeschlossene formelle Planverfahren (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) abgeschlossene Verfahren: 5
(2020: 1, 2019: 2, 2018: 2)
laufende Verfahren: 29 (ohne ruhende Verfahren)
(2020: 21, 2019: 14, 2018: 9)

K3: Anzahl durchgeführte Planungswettbewerbe und sonstige Qualifizierungsverfahren: 3 Wettbewerbsverfahren unter Mitwirkung der Stadt (Ortenau-Klinikum, Bahnhofsquartier, Kirsch-Areal).
(2020: 4, 2019: keine, 2018: 4)

Stadtplanung und Stadtgestaltung

Ein Arbeitsschwerpunkt im Berichtsjahr war erneut das **Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“**.

Für den **städtebaulichen Wettbewerb zum Bahnhofsquartier** wurden Rahmenbedingungen entwickelt und im Gemeinderat beschlossen. Weiter sind umfassende Abstimmungen mit der Deutschen Bahn und der Architektenkammer zum Wettbewerbsverfahren erfolgt. Um die Öffentlichkeit gut einbinden zu können, wurde ein zweistufiges konkurrierendes Verfahren gewählt.

Für das Gebiet **Canvas+** (ehemaliges Schlachthofareal) wurden die Planungen auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfs intensiv vorangetrieben, der überarbeitete Rahmenplan sowie der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan beschlossen.

Als weiterer Arbeitsschwerpunkt ist auch für das Jahr 2021 der vom Ortenaukreis geplante **Neubau eines Klinikums** in Offenburg zu nennen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans zur Aufnahme des Klinikumsstandorts konnte innerhalb der mit dem Ortenaukreis vereinbarten Frist abgeschlossen werden. Sie wurde durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigt.

Weiter hat die Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung an der Durchführung des vom Ortenau Klinikum geplanten Planungswettbewerbs mitgewirkt. Das Preisgericht und im Anschluss der Gemeinderat haben eine Empfehlung für die Umsetzung des Entwurfs der Büro Ludes Architekten und Wankner & Fischer Landschaftsarchitekten ausgesprochen. Auf dieser Grundlage wurden die Planungen weiter ausgearbeitet und das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

In **Bohlsbach und Bühl** wurde der **Ortsentwicklungsprozess** fortgeführt. Zur weiteren Konkretisierung und Priorisierung der Maßnahmen war auf Grund der Pandemiesituation kein Workshop möglich, daher ist eine Onlinebeteiligung erfolgt. Die Ergebnisse wurden gemeinsam mit den Ortschaftsräten ausgewertet.

An den Planungen zur **Landesgartenschau 2032** und zur Weiterentwicklung der Sportflächen im Rahmen des geplanten **Sportpark Süd** wurde mitgewirkt. Hierzu wurde ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren und ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Offenburg wurde weiterhin intensiv an der Umsetzung des Baugebiets **Spitalbühnd** in Waltersweiler gearbeitet. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Fachplanungen

wurde der Bebauungsplanentwurf erstellt und Gemeinderat hat hierzu die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Offenlage konnte noch nicht durchgeführt werden, da die Gespräche zum städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern noch nicht abgeschlossen werden konnten.

Auch die Planungen zur Entwicklung des Baugebiets „**In der Jäuch**“ (ursprünglich als Teil des Gebiets „Hinter den Gärten 1“ geplant) in Elgersweier wurden fortgeführt.

Für die Baulandentwicklung auf dem bisherigen Burda-Sportclub-Gelände (**BSC-Gelände**) wurden auf der Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs die Planungen weiter vertieft. Besondere Schwierigkeiten bereitete auf Grund der Nähe zur B3/33 die offene Trassenentscheidung für den Südzubringer. Umfassende Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium brachten hier bis zum Ende des Berichtsjahres noch kein Ergebnis.

Für das Baugebiet „**In den Matten 2**“ in Bohlsbach sind erste Überlegungen und Abstimmungen zu den planerischen Rahmenbedingungen erfolgt, mit dem Ziel, hier einen zweiphasigen Planungswettbewerb vorzubereiten.

Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats zur Priorisierung der Baulandentwicklung im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO) wurde mit den Planungen für das Baugebiet „**Schleichgässchen 2**“ in Rammersweier begonnen.

Für das ehemalige **Kirsch-Areal** an der Moltkestraße wurde gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer und Investor eine Mehrfachbeauftragung zur Überplanung des Areals durchgeführt und im Anschluss auf dieser Grundlage das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Für den **Baublock zwischen Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße und Bürklinstraße** in der Nordweststadt wurde das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Damit wurde die Grundlage geschaffen, dass die Offenburger Baugenossenschaft eine Weiterentwicklung ihres Wohnungsbestands im Rahmen der Innenentwicklung vornehmen kann.

Ebenso wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ in Zell-Weierbach abgeschlossen. Sie hat zum Ziel, auf dem Grundstück des früheren **Gasthofs Sonne** eine Tagespflegeeinrichtung und betreutes Wohnen ansiedeln zu können.

Zum **Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand (Innenentwicklung auf kleinen Flächen)** wurden für den 1. Programmturnus

die Bebauungsplanverfahren zur Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten eingeleitet.

Für die noch nicht neu entwickelten Teilflächen des **Güterbahnhofareals** wurden mehrfach Gespräche mit dem Grundstückseigentümer zu verschiedenen Bebauungsüberlegungen und zur Erschließung und zur noch ausstehenden Herstellung der öffentlichen Grünfläche geführt. 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.

Ebenso wurde am Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung des Betriebsstandorts der **Firma Burgert** in Bohlsbach an der Okenstraße gearbeitet.

Im **Gewerbegebiet Zunsweier** wurde eine Änderung des Bebauungsplans „Der Schwarze Haag“ bearbeitet, um einem dort ansässigen Unternehmen zusätzliche Baumöglichkeiten zu eröffnen. Auch für das **Gewerbegebiet Waltersweier** wurde eine Änderung des Bebauungsplans bearbeitet.

Im gesamten Stadtgebiet wurden darüber hinaus Potenziale für die **Gewerbeflächenentwicklung** untersucht.

Für eine Verkaufsflächenerweiterung des **Lidl-Markts in der Freiburger Straße** wurde ein Bebauungsplanverfahren bearbeitet, um hier die innenstadtnahe Nahversorgung zu stärken.

Für den Bebauungsplan „Albersbösch – Burdastraße“ wurde ein Änderungsverfahren bearbeitet, um dem dort ansässigen **Montessori-Zentrum** eine Erweiterung zu ermöglichen.

Die Planungen des Studierendenwerks für die **Studierendenwohnungen** an der St.-Martin-Straße wurden geprüft und mit dem Studierendenwerk abgestimmt. Da hier bereits Baurecht besteht, wurde kein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Für das **Linde-Areal** in Elgersweier wurde auf der Grundlage des beschlossenen städtebaulichen Konzepts der Bebauungsplan bearbeitet.

Für den Bereich **Weinbergstraße / Winzerstraße** in Fessenbach wurde am Bebauungsplan gearbeitet, um für die künftige städtebauliche Entwicklung in diesem historischen Ortszentrum rund um die Gaststätte Linde einen städtebaulichen Rahmen zu entwickeln. Zu verschiedenen Bauabsichten in diesem Bereich sind Abstimmungen erfolgt.

Ebenfalls in Fessenbach wurde an den Planungen zur Umnutzung des Areals der **WG Fessenbach** gearbeitet und das Bebauungsplanverfahren „Am Winzerkeller“ begonnen.

Für die Hausgruppe **Rammersweierstraße 102-112** wurde der Bebauungsplan bearbeitet. Ziel war, die dortige städtebauliche Situation mit der Eisenbahnerwohnanlage aus dem Jahr 1903 zu bewahren.

Die Stadtplanung hat an den weiteren Planungen zum **Grüngürtel** um die Altstadt mitgewirkt. Das **Gestaltungskonzept für die Lärmsanierungsmaßnahme** an der Rheintalbahn wurde gemeinsam mit dem beauftragten Architekturbüro weiter vertieft und die Umsetzung begleitet.

Die **2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft** konnte dem Gemeinsamen Ausschuss zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegt werden. Gegenstand der Änderung sind u.a. Erweiterungsflächen für die Firmen Burgert und Karcher Guss sowie weitere Flächen in den anderen Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft. Vor einer Genehmigung durch das Regierungspräsidium ist noch ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan durchzuführen.

Für die Altstadt und eine Teilfläche der Ortschaft Bühl wurden **Stellplatzsatzungen** aufgestellt

Gestaltungsbeirat

Der **Gestaltungsbeirat** tagte viermal und beriet insgesamt 8 Bauvorhaben, zum Teil auch mehrfach. Beraten wurde unter anderem der geplante Neubau und die Sanierung des denkmalgeschützten Bestandsbaus von Egon Eiermann in der Englerstraße 4 auf dem früheren Stahlbau-Müller-Grundstück, das geplante Studierendenwohnheim an der St.-Martin-Straße, das geplante Seniorenwohnheim Am Feuerbach und das Bürogebäude im Cluster 11 im Gebiet Canvas+ (ehemaliges Schlachthofareal).

Aufgabe der Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung war auch die umfassende Vorbereitung und Nachbereitung der Sitzungen und die hierfür erforderlichen Gespräche mit den Bauherren und Architekten.

Turnusgemäß ist der Gestaltungsbeirat teilweise neu besetzt worden. Frau Prof. Dr.-Ing. Annette Rudolph-Cleff und Herr Prof. Dipl.-Ing. Werner Bäuerle sind ausgeschieden. Durch Beschluss des Gemeinderats wurden Frau Dipl.-Ing. (FH) Dea Ecker und Herr Dipl.-Ing. Kai Bierich neu aufgenommen. Der Vorsitz des Gestaltungsbeirats wurde für die laufende Sitzungsperiode von Frau Dipl.-Ing. (FH) Bärbel Hoffmann übernommen.

Bauvorhaben

Weiter wurde durch die Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung zu zahlreichen Bauanträgen aus städtebaulicher Sicht Stellung genommen und Bauherren 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 Kulturdenkmälern Stellung genommen und umfassende Beratungsleistungen erbracht. Weiter wurden Steuerbescheinigungen erstellt und Fördermittel ausgezahlt.

Die Stadtmauer wurde im Abschnitt II entsprechend dem vom Gemeinderat beschlossenen Sanierungskonzept saniert.

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.