

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
23.11.2023

1. **Betreff:** Sanierungsgebiet "Südstadt", Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	24.01.2024	öffentlich
2. Gemeinderat	29.01.2024	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen zur Kenntnis.
2. Die Sanierungsziele, das Maßnahmenkonzept und der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Südstadt“ gemäß Vorlage sind der künftigen Entwicklung zu Grunde zu legen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
23.11.2023

Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt", Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Flankierend zur Landesgartenschau 2032 wurde 2022 die Verwaltung beauftragt, in den östlich an das Ausstellungsgelände angrenzenden Stadtteilen Stegermatt und Eiserne Hand ein Sanierungsgebiet „Südstadt“ auszuweisen.

Als Voraussetzung für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets wurden 2023 die sogenannten „vorbereitenden Untersuchungen“ von der STEG Stadtentwicklung GmbH erarbeitet. Die Aufnahme in das Programm der Städtebauförderung wurde bereits im April 2023 bewilligt. Im Jahr 2024 kann, bei Vorliegen der Gremienbeschlüsse dann das Sanierungsgebiet förmlich ausgewiesen werden.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen können nun zur Kenntnis gegeben werden. Die daraus entwickelten ersten Sanierungsziele, das Maßnahmenkonzept und die vorgeschlagene neue Gebietsabgrenzung sollen der weiteren Entwicklung zu Grunde gelegt 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.

B1: Die Stadt erhält den Wert städtischer Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiterentwickelt werden.

3. Sachstand

Flankierend zur Landesgartenschau 2032 wurde die Verwaltung 2022 beauftragt, in den östlich an das Ausstellungsgelände angrenzenden Stadtteilen Stegermatt und Eiserne Hand ein Sanierungsgebiet „Südstadt“ vorzubereiten.

Bei den Stadtteilen Stegermatt und Eiserne Hand handelt es sich um lebenswerte Stadtteile, in denen jedoch städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsbedarf besteht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Ilse Schaumburg	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 23.11.2023
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt", Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Ein Sanierungsgebiet Südstadt ermöglicht, in den Stadtteilen Maßnahmen im Umfeld der Landesgartenschau durchzuführen und hierfür eine Förderung zu erlangen. Ziel ist hierbei auch, den vorhandenen preiswerten Wohnraum in den Stadtteilen zu erhalten.

Als Voraussetzung für die Ausweisung des Sanierungsgebiets wurden die sogenannten „vorbereitenden Untersuchungen“ beauftragt, damit im Anschluss das Sanierungsgebiet förmlich ausgewiesen werden kann.

Hierzu hat der Gemeinderat am 23.05.2022 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 061/22). Am 27.03.2023 wurde die Erweiterung des Untersuchungsbereiches für das Sanierungsgebiet „Südstadt“ vom Gemeinderat beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 014/23).

Im April 2023 hat das Land Baden-Württemberg bereits die Aufnahme des Sanierungsgebiets „Südstadt“ in ein Programm der Städtebauförderung bewilligt.

Der Bericht zu den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen liegt der Verwaltung seit Anfang Dezember 2023 vor. Die Vorbereitenden Untersuchungen werden damit abgeschlossen. Mit der vorliegenden Vorlage soll dieser Verfahrensschritt abgeschlossen werden und das weitere Vorgehen festgelegt werden.

Unter Federführung der Abteilung Stadtentwicklung soll für die Südstadt zudem ein „Energetisches Quartierskonzept Südstadt“ (EQK) mit Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier erarbeitet werden. Zentrale Inhalte sind eine Bestands- und Potenzialanalyse sowie Maßnahmenvorschläge für die energetische Sanierung des Gebäudebestands, die Wärmeversorgung und den Ausbau der grünen Infrastruktur im Quartier. Akteure und interessierte Öffentlichkeit vor Ort werden über Workshops eingebunden. Das EQK soll eng verzahnt werden mit den weiteren städtebaulichen Planungen für das Sanierungsgebiet und insbesondere die energetischen Sanierungsziele auf Gebäude- und Quartiersebene in den Fokus nehmen.

Für die Erstellung des EQK wurden im November 2023 Fördermittel bei der KfW beantragt, geplant ist die Umsetzung für 2024, allerdings besteht aktuell aufgrund der haushaltsrechtlichen Lage auf Bundesebene derzeit ein Förderstopp.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
23.11.2023

Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt", Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

5. Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen

5.1 Einleitung

Das Büro „STEG Stadtentwicklung GmbH“ wurde mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen zum geplanten Sanierungsgebiet „Südstadt“ 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 den Ergebnissen der Bestandsanalyse wurde darauf aufbauend ein Zielkonzept entwickelt, sowie ein Plan mit der Darstellung der Maßnahmenschwerpunkte.

Eine Übersicht mit möglichen Maßnahmenvorschlägen dient als Grundlage für Haushaltsplanungen und die Beantragung von Fördermitteln.

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden zunächst für das in Anlage 1 dargestellte Gebiet durchgeführt. Dieses Gebiet umfasst die Stadtteile „Stegermatt“ und „Eiserne Hand“, den Bereich Burda-Druckerei und Landratsamt samt den Übergangsbereichen, sowie den Bereich der Hans-Jakob-Schule in Uffhofen mit Übergangsbereich. Das spätere Sanierungsgebiet soll, gemäß dem Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und den vorliegenden Erkenntnissen, in seiner Abgrenzung modifiziert werden.

Das Büro „STEG Stadtentwicklung GmbH“ hat eine Empfehlung für die geplante Abgrenzung des Sanierungsgebiets vorgelegt und die vorliegenden Planunterlagen an den Abgrenzungsvorschlag angepasst. Das Ergebnis des Abgrenzungsvorschlags (siehe Abschnitt 4.6) wird in Anlage 7 dargestellt.

5.2 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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Ilse Schaumburg	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 23.11.2023
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt", Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Aus diesem Grunde wurde auch im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Südstadt“ ein umfassender Ansatz der Information und Beteiligung gewählt. Die einzelnen Beteiligungsformate sind im Folgenden aufgelistet:

- **Erste öffentliche Bürgerinformation** am 19.04.2023
 - Vorstellung der STEG
 - 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 der Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet im April / Mai 2023
- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 02.06 bis 07.07.2023**
 - Aufforderung zur Abgabe von Stellungnahmen um Aufschluss über beabsichtigte und bereits eingeleitete Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, welche für die Sanierung bedeutsam sein können.
 - Darüber hinaus sollen die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen.
- **Einbeziehung von Schlüsselpersonen** im Rahmen von Informationsveranstaltungen mit dem Projektbegleitgremium (PBG) „Stegermatt“ und der Stadtteilkonferenz Stegermatt.
 - Teilnahme von Schlüsselpersonen aus der Bürgerschaft in den Quartieren.
 - Fokus lag in der Begleitung der laufenden Untersuchungen und den angestrebten künftigen Zielen und Maßnahmen im Gebiet.
- **Jugendbeteiligung** im Mai 2023
 - Die Jugendbeteiligung wurde auf der Ebene der Gemeinwesenarbeit der Stadtteile Stegermatt / Eiserne Hand mit eigenen, dort entwickelten Fragebögen durchgeführt.
 - die Ergebnisse der Jugendbeteiligung decken sich einerseits stark mit den Ergebnissen der schriftlichen Befragung und den Ergebnissen des Bürgerworkshops vom 12.07.2023. Andererseits steigt der Anteil der negativen Bewertungen vor allem bei der Bewertung von Möglichkeiten sich zu treffen und bezüglich des Angebots an Kultur, Sport und Bewegung.
- **Zweite Bürgerinformation / Workshop** am 12.07.2023
 - Informationen zur Bedeutung von Sanierungsgebieten

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Ilse Schaumburg	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 23.11.2023
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt", Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

- Vorstellung der Ergebnisse der bereits durchgeführten schriftlichen Befragung und die Möglichkeit, in drei Themenbereichen / -tischen ihre Anregungen einzubringen. Für die drei Handlungsfelder waren verschiedene Leitfragen zum Einstieg in die Thematik vorbereitet.
- **Ergänzende schriftliche Befragung** der Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümerinnen und Eigentümer im erweiterten Untersuchungsgebiet im September 2023

Eine Dokumentation zu den Bürgerbeteiligungen ist in Anlage 8 dargestellt. Die Auswertung der schriftlichen Befragung von Bewohner/innen, Eigentümer/innen und Betrieben, ist dieser Vorlage als Anlage 9 beigelegt.

5.3 Bestandsaufnahme und Analyse von Missständen im Untersuchungsgebiet

Zur Grundlagenermittlung der Vorbereitenden Untersuchungen gehört insbesondere die Analyse von städtebaulichen Missständen für das in Anlage 1 abgegrenzte Gebiet. Grundlage hierfür waren auch die Erkenntnisse aus der schriftlichen Befragung der Betroffenen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie aus den weiteren Beteiligungsformaten (siehe Kapitel 4.2). Weiter wurde eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt, um die heutige Situation, insbesondere hinsichtlich der Potentiale und Defizite, im Untersuchungsgebiet zu erfassen.

Die Ergebnisse werden in Anlage 4 in der Plandarstellung „Städtebauliche Missstände dargestellt und im Bericht der VU, untergliedert in strukturelle und räumliche / funktionale / bauliche und energetische Missstände, genauer ausgeführt.

Räumliche Missstände beziehen sich beispielsweise auf die Freiflächenqualität, funktionale Missstände auf Emissionsquellen und baulich-energetische Missstände können baujahrstypische Gestaltungsmängel oder Defizite in der Wärmedämmung sein. Siehe dazu ausführlich die Seiten 50-55 in Anlage 10 dieser Vorlage.

5.4 Erste Sanierungsziele und Maßnahmenvorschläge

Basierend auf den strategischen Zielen der Stadt Offenburg, den bereits vorliegenden Zielsetzungen zur Entwicklung der Quartiere „Stegermatt“ und „Eiserne Hand“, sowie anhand der vorliegenden Beteiligung und Grundlagenermittlung (siehe Abschnitte 4.2 und 4.3) und anhand der mit Hilfe der Analysepläne dargelegten Handlungsbedarfe wurden Ziele und erste Maßnahmenvorschläge für das künftige Sanierungsgebiet „Südstadt“ abgeleitet.

Sanierungsziele und Maßnahmenkonzept werden in Anlage 5 der Vorlage textlich im

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
23.11.2023

Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt", Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Einzelnen verdeutlicht. Sie sind den Seiten 57-65 des Berichtes zur VU (siehe Anlage 10) entnommen,

Die Maßnahmenvorschläge wurden auch plangrafisch verortet; sie werden in Anlage 6 dargestellt.

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

5.5 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 keine Förderung möglich ist. 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.

Im Plan zur beabsichtigten Gebietsabgrenzung (siehe Anlage 7) sind die Bereiche ergänzt, die sich im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ergeben haben, da in diesen Bereichen ein Sanierungs- und Aufwertungsbedarf festgestellt wurde. Der Bereich der kaufmännischen Schulen wurde aus dem Abgrenzungsvorschlag herausgenommen, da dort keine Förderung erfolgen kann.

Folgende Änderungen der Abgrenzung werden zum Satzungsbeschluss vorgeschlagen:

- Bereich Badstraße 26-30, Räderbachinsel:

Im Rahmen des 2. Bürgerworkshops zum geplanten Sanierungsgebiet wurde für das Gebäude Badstraße 28 (Flst. Nr. 2044/1) angefragt, ob eine Einbeziehung ins Sanierungsgebiet aufgrund eventuell geplanter Sanierungsmaßnahmen am Gebäude möglich wäre. Da in diesem Bereich noch zwei weitere Gebäude vorhanden sind, wird vorgeschlagen, diese ebenfalls mit aufzunehmen.

Um geplante Maßnahmen im Bereich der Räderbachinsel gemäß den Zielen der VU (z. B. Begrünung, Zugangsmöglichkeiten zum Wasser etc.) umsetzen zu können, wird vorgeschlagen, im Zusammenhang mit den Gebäuden Badstraße 28-30 auch die Räderbachinsel ins Plangebiet mit aufzunehmen.

- Kaufmännische Schulen (Flst. Nr. 2507):

Sanierungsmaßnahmen werden im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung nicht gefördert, daher wird vorgeschlagen, das Grundstück der Kaufmännischen Schulen aus dem Gebiet herauszunehmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Ilse Schaumburg	82-2412	23.11.2023

Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt", Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

- Schrebergärten zwischen Bahnlinie, Teichstraße, Uhlgraben und Riesbächle: Für diese Bereiche sind keine Maßnahmen beabsichtigt, daher wird vorgeschlagen, diese Grundstücke aus dem Gebiet herauszunehmen.

- Gelände Offenburger Fußballverein - OFV (Flst. Nr. 2026/5): Zur Vorbereitung der Landesgartenschau wird die Freilegung des OFV-Stadions angestrebt. Daher wird vorgeschlagen, Bereiche mit baulichen Anlagen in die Abgrenzung aufzunehmen.

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

6. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, die oben dargestellten ersten Sanierungsziele / Maßnahmenvorschläge sowie die in Anlage 7 dargestellte Gebietsabgrenzung der weiteren Vorbereitung des Sanierungsgebiets zu Grunde zu legen.

Eine Entscheidung über die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm zur Städtebauförderung liegt der Stadt Offenburg seit April 2023 vor.

Im März 2024 ist auf Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen der Gemeinderatsbeschluss zur förmlichen Ausweisung des Sanierungsgebiets vorgesehen. Die genaue Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebiets „Südstadt“ wird mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung förmlich festgelegt. Hierzu wird die Verwaltung dem Gemeinderat eine gesonderte Beschlussvorlage vorlegen.

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 darauf Wert gelegt, die Bürgerschaft zu beteiligen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
23.11.2023

Betreff: Sanierungsgebiet "Südstadt", Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet gemäß Beschluss vom 27.03.2023

Anlage 2: Städtebauliche Analyse Gebäudenutzung

Anlage 3: Städtebauliche Analyse Freiflächen

Anlage 4: Städtebauliche Missstände

Anlage 5: Sanierungsziele und Maßnahmenkonzept (Text)

Anlage 6: Maßnahmenkonzept, Plandarstellung

Anlage 7: Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Anlage 8: Dokumentation zur Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen

Anlage 9: Ergebnisse der schriftlichen Befragung von Bewohner/innen, Eigentümer/innen und Betrieben

Anlage 10: Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Südstadt“