

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/25

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Färber, Stephan,
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2784

Datum:
06.10.2025

-
1. Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof / Schlachthof: Konkretisierung der Sanierungsziele im Bereich Unionrampe
-

2. Beratungsfolge:
- | | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Haupt- und Bauausschuss | 01.12.2025 | öffentlich |
| 2. Gemeinderat | 15.12.2025 | öffentlich |

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

Die Konkretisierung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof erfolgt gemäß Ziffer 7 dieser Vorlage.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Färber, Stephan,
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2784

Datum:
06.10.2025

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof / Schlachthof: Konkretisierung der Sanierungsziele im Bereich Unionrampe

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

A1 Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Eurodistrikt 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.

B3 Die Stadt Offenburg entwickelt die wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen weiter zum Erhalt und Ausbau attraktiver Arbeitsplätze und Sicherung des Wirtschaftsstandorts.

D1 Die Innenstadt als lebendiges Zentrum zum Arbeiten, Einkaufen, Wohnen und zur Freizeitgestaltung wird weiterentwickelt.

2. Grundsätzliche Informationen zum Sanierungsgebiet

Für das Gebiet „Bahnhof / Schlachthof“ wurden 2017 die vorbereitenden Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet eingeleitet. Im Jahr 2019 wurde das Sanierungsgebiet durch den Gemeinderat beschlossen und in das Bund- / Länderprogramm zur Städtebauförderung aufgenommen. Der Bewilligungszeitraum endet bislang am 30.04.2028.

Das Sanierungsgebiet umfasst sowohl das Bahnhofsquartier als auch das Schlachthofquartier sowie angrenzende und dazwischenliegende Bereiche.

Sowohl für das Bahnhofsquartier als auch für das Schlachthofquartier wurden zwischenzeitlich städtebauliche Wettbewerbe durchgeführt und Rahmenpläne vom Gemeinderat beschlossen

Mit dem Sanierungsgebiet um den Offenburger Bahnhof werden folgende Ziele verfolgt: Im direkten Umfeld des Bahnhofs werden die Verkehrsströme von Bussen, PKWs, Radfahrern und Fußgängern neu sortiert, um die Wegebeziehungen zu vereinfachen und zusätzlichen Raum für bauliche Entwicklungen zu erzielen. Gleichzeitig werden im Rahmen umfangreicher Grundstücksfreilegungen Situationen bereinigt, die zwar historisch gewachsen waren, den Ort städtebaulich mitunter negativ geprägt haben. Die Rückbauarbeiten nördlich des Bahnhofs sind weitgehend abgeschlossen, sodass die nächsten Entwicklungsschritte anstehen: Planung und Bau des neuen Busbahnhofs sowie die Konzeptionierung der umliegenden Gebäude.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Färber, Stephan,
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2784

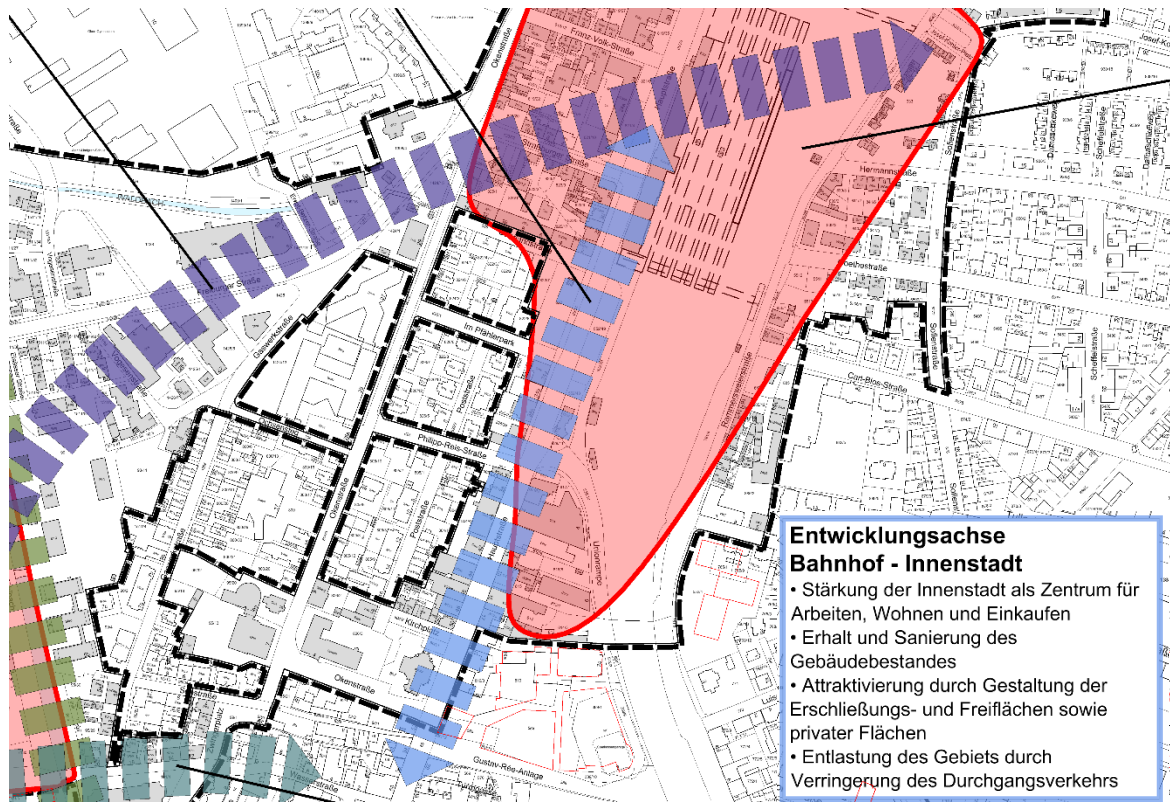
Datum:
06.10.2025

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof / Schlachthof: Konkretisierung der Sanierungsziele im Bereich Unionrampe

Die Planungen im Bahnhofsquartier fußen auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens, das 2023 abgeschlossen wurde, und dem daraus entwickelten, vom Gemeinderat am 18.12.2023 beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan (Beschlussvorlage Nr. 159/23).

3. Das Quartier Unionrampe / Hauptstraße

Der o.g. Rahmenplan „Bahnhofsquartier“ endet im Süden an der Kreuzung Hauptstraße / Philip-Reis-Straße. Das südlich angrenzende Quartier ist aber ebenfalls Teil des Sanierungsgebiets „Bahnhof / Schlachthof“. Im Stadtraum erfüllt insbesondere dieser Teil der Hauptstraße eine wichtige Funktion als Verbindung in die zentrale Innenstadt mit seinen Einkaufsachsen Ree-Carré / Hauptstraße / Lange Straße. Zur Landesgartenschau 2032 werden zahlreiche Besucher*innen den Weg vom Bahnhof durch die Innenstadt zum Veranstaltungsgelände nehmen und so die Innenstadt kennenlernen.



Hinter diesem Teil der Hauptstraße erstreckt sich die stark befahrene Unionrampe zur gleichnamigen Brücke hinauf. Die Straße wird täglich von 13.000 KFZ sowie vier Stadtbuslinien genutzt. Von dieser werden die Rückseite der Gebäude entlang der Hauptstraße ebenso sichtbar wie die zahlreichen Gebäude, die dort größtenteils seit dem Zweiten Weltkrieg errichtet worden sind.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Färber, Stephan,
Feuerlein, Leon

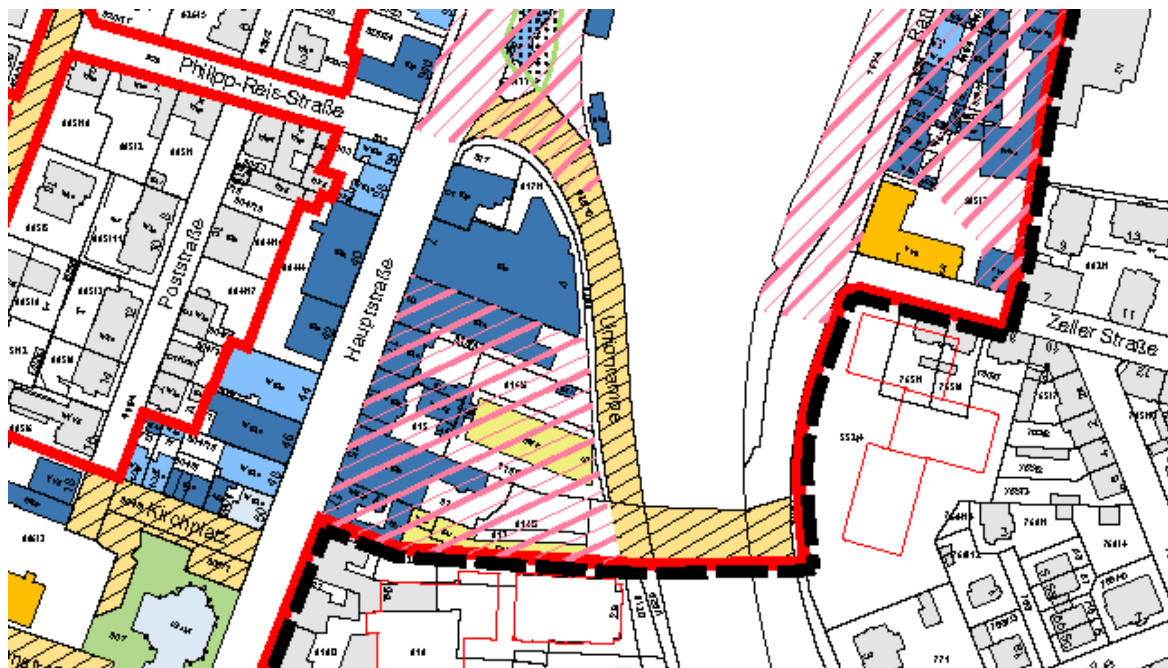
Tel. Nr.:
82-2784

Datum:
06.10.2025

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof / Schlachthof: Konkretisierung der Sanierungsziele im Bereich Unionrampe

4. Sanierungsziele

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung für das Sanierungsgebiet wurde dieser Bereich ebenfalls untersucht. Das Gebäude des Erotik-Kinos wurde bereits im Zuge dieser Planungen als „Veränderungsbedarf“ gekennzeichnet; bei den übrigen Gebäuden bleibt bei der Untersuchung eine konkrete Antwort offen. „Weitere Untersuchungen sind erforderlich“ heißt es im Plan – siehe nachfolgende Darstellung.



Abgrenzung

Abgrenzung der erweiterten Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Bahnhof - Schlachthof" ca. 74,14 ha

Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Bahnhof - Schlachthof" ca. 63,7 ha

Gebäude

ohne Veränderung

Modernisierung / Instandsetzung - geringe Intensität

Modernisierung / Instandsetzung - druchgreifende Intensität

bekannter Veränderungsbedarf

Abbruch

Grundstück/ Erschließung

weitere städtebauliche Untersuchungen erforderlich

Neu zu gestaltender Erschließungsbereich

Besonderer Gestaltungsbereich/ Platz/ Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Neugestaltung bzw. Aufwertung der Rad- und Fußwegeverbindung zu prüfen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Färber, Stephan,
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2784

Datum:
06.10.2025

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof / Schlachthof: Konkretisierung der Sanierungsziele im Bereich Unionrampe

5. Aktuelle Entwicklungen

Durch den Erwerb der Grundstücke Hauptstraße 11 und 13 ist die Stadt Offenburg nun in der Lage, auch die baulichen Zustände der Gebäude an der Hauptstraße sowie zur Unionbrücke hin besser einschätzen zu können. Die Bausubstanz befindet sich überwiegend in einem schlechten Zustand, nutzt die zentral gelegenen Grundstücke wenig effizient und bildet keine städtebaulich angemessene Gesamtsituation, sodass eine Freilegung und Neuentwicklung dieses Bereichs städtebaulich und wirtschaftlich den sinnvollsten Weg darstellt. Ein Teil der Freilegung ist auch durch den Neubau der Unionbrücke bedingt, der ab 2030 erfolgen wird (siehe auch DS 065/24).

Die Freilegung der Grundstücke muss zeitnah erfolgen, um diese sicher innerhalb des Bewilligungszeitraums durchführen zu können und die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich voranzubringen. Zwei parallele Baustellen von Unionbrücke und im Quartier sind logistisch nicht darstellbar. Startet die Stadt jedoch erst nach Neuerrichtung der Union-Brücke mit der Neuentwicklung des Quartiers, können keine Fördermittel mehr abgerufen werden.

Derzeit laufen Gespräche mit einem Investor, der sich im Bereich der Unionrampe neu ansiedeln möchte und in einen Neubau investieren möchte. Die Gespräche sind bereits in einem sehr konkreten Stadium angekommen.

6. Städtebauliches Konzept

Durch die Verwaltung wurde ein erstes städtebauliches Konzept für das Quartier an der Unionrampe erstellt (siehe Anlage 1).

Als Rahmenbedingung ist dabei im Osten eine ausreichende Freihaltefläche für den Neubau der Unionbrücke freizuhalten. Durch den Brückenneubau könnte im Bereich des Brücken-Widerlagers und des Knotenpunkts mehr Raum benötigt werden als heute. Auch muss die neue Brücke aus bautechnischen Gründen und auf Grund des Verlangens der Bahn höher liegen als heute.

Die bestehende öffentliche Wegeverbindung zwischen Hauptstraße (Hotel Sonne) und Unionrampe unmittelbar nördlich des Reé-Carrés soll als solche erhalten bleiben und durch eine Aufweitung und Begrünung aufgewertet werden. Diese Wegeverbindung dient auch als Feuerwehr- und Lieferzufahrt für das Réé-Carré.

Die heutige private Wegeverbindung am Erotik-Kino entlang soll nicht zu einer weiteren öffentlichen Wegeverbindung ausgebaut werden, da dies eine Dopplung in geringer räumlicher Nähe wäre.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Färber, Stephan,
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2784

Datum:
06.10.2025

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof / Schlachthof: Konkretisierung der Sanierungsziele im Bereich Unionrampe

Die ortsbildprägenden historischen Gebäude aus der Gründerzeit an der Hauptstraße, die teils auch unter Denkmalschutz stehen, sind zu erhalten. Bei Gebäuden, die erst zu nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden sind oder wiederaufgebaut wurden und daher nicht in gleichem Maße historisch und ortsbildprägend sind, kommen auch Umbauten oder Ersatzneubauten in Frage. Bei einer Neubebauung ist darauf zu achten, dass sie sich gut in die Hauptstraße einfügt.

Rückwärtig zur Unionrampe hin ist der Baublock dagegen ungeordnet und durch sehr heterogene, zum Teil niedriggeschossige, Bauten geprägt, verteilt über mehrere Grundstücke.

Hier besteht erheblicher städtebaulicher Neuordnungsbedarf. Gleichzeitig besteht ein großes Potential, hier innerstädtische, gut erschlossene Flächen besser zu nutzen.

Im rückwärtigen Bereich der durch die Stadt erworbenen Grundstücke Hauptstraße 11 und 13 sollen die Grundstücke zusammengeführt werden. Sinnvoll ist, auch den rückwärtigen Bereich des Privatgrundstücks Hauptstraße 15 einzubeziehen. Der dortige Grundstückseigentümer hat bereits Mitwirkungsbereitschaft signalisiert.

In diesem Bereich kann nach dem Abbruch der rückwärtigen Bestandsbebauung zur Unionrampe hin ein Neubau z.B. mit einer Büronutzung entstehen. Eine Wohnnutzung ist zwar ebenfalls nicht ausgeschlossen, jedoch ist der Standort hierfür wegen der hohen Verkehrslärmbelastung eher weniger geeignet.

Die erforderlichen Stellplätze können in einem Parkgeschoss unter einem Büro-Neubau untergebracht werden.

Die heute bestehenden verschiedenen Einzelzufahrten von der Unionrampe sollen dabei neu geordnet und gebündelt werden. Dies wird auch durch den Neubau der Unionbrücke erforderlich. Sinnvollerweise soll künftig für eine Neubebauung von der Unionrampe im Bereich der mittlerweile städtischen Grundstücke nur noch eine Einfahrt bestehen.

Von der Unionrampe ist verkehrlich zwar eine Einfahrt möglich, eine stärker frequentierte Ausfahrt wäre jedoch hoch problematisch, da sie im oder sehr nahe am stark frequentierten Kreuzungsbereich erfolgen müsste. Daher ist daran gedacht, eine Ausfahrt aus den Grundstücken künftig zur Hauptstraße vorzusehen.

Die bestehenden Tordurchfahrten sind jedoch sehr eng und bieten nur sehr schlechte Sichtverhältnisse, und sind daher nicht für zusätzliche Verkehre geeignet. Es ist daher geplant, im Bereich des Gebäudes Hauptstraße 11 eine neue

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Färber, Stephan,
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2784

Datum:
06.10.2025

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof / Schlachthof: Konkretisierung der Sanierungsziele im Bereich Unionrampe

Ausfahrtmöglichkeit zu schaffen. Es handelt sich hier um ein wenig stadtbildprägendes Gebäude, das nach dem zweiten Weltkrieg wiederaufgebaut wurde. Eine Ausfahrt müsste entweder durch einen Umbau in das Gebäude integriert werden, oder das Gebäude müsste abgebrochen und neu mit einer ausreichend breiten und gut einsehbaren Ausfahrt wiedererrichtet werden. Bei einer Neubebauung ist darauf zu achten, dass sie sich gut in die Hauptstraße einfügt.

Weiterhin wäre vorstellbar, die heute niedriggeschossige Bebauung an der Unionrampe im Bereich des Grundstücks Unionrampe 4a (ehemalige Deutsche Bank) noch aufzustocken.

Die künftige Zufahrts- und Stellplatzsituation in diesem Bereich hängt auch von der noch zu entwickelnden Neubauplanung für die Unionbrücke ab und ist noch gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer zu entwickeln.

Auch für die niedriggeschossige Bebauung an der Unionrampe im Bereich des Grundstücks Unionrampe 4 (C&A) wäre noch eine Aufstockung denkbar

7. Konkretisierung der Sanierungsziele

Da im Rahmen der VU für diesen Bereich nur teilweise konkrete Sanierungsziele benannt wurden, sollen diese im Rahmen dieser Vorlage ergänzt und präzisiert werden. Diese dienen auch als Grundlage für die weiteren Gespräche mit dem Investor.

7.1. Erhalt der ortsbildprägenden historischen Gebäude an der nördlichen Hauptstraße.

Die ortsbildprägenden Gebäude aus der Gründerzeit, die teils auch unter Denkmalschutz stehen, sind zu erhalten. Bei Gebäuden, die erst zu einem späteren Zeitpunkt entstanden sind oder wiederaufgebaut wurden und daher nicht in gleichem Maße historisch und ortsbildprägend sind, kommen auch Umbauten oder Ersatzneubauten in Frage. Dies trifft insbesondere auf das Gebäude Hauptstraße 11 zu (siehe hierzu auch unten unter Nr. 7.5). Bei einer Neubebauung ist darauf zu achten, dass sie sich gut in die Hauptstraße einfügt

7.2. Neuordnung des Bereichs zwischen den Rückseiten der Gebäude an der nördlichen Hauptstraße und der Unionrampe.

Die Grundstücke sind gemäß Darstellung im städtebaulichen Konzept freizulegen und neu zu ordnen, sodass eine Neuentwicklung möglich wird. Durch eine Neubebauung können auf diesen zentral gelegenen Grundstücken im Sinne einer Innenentwicklung neue Nutzungen angesiedelt werden. Das Gebäude Hauptstraße 11 ist hinsichtlich seiner Sanierungsfähigkeit zu prüfen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Färber, Stephan,
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2784

Datum:
06.10.2025

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof / Schlachthof: Konkretisierung der
Sanierungsziele im Bereich Unionrampe

7.3. Erweiterung und Aufwertung der fußläufigen Verbindung zwischen Hauptstraße und Unionbrücke nördlich angrenzend an das Rée-Carré.

Der Fußweg zur Unionbrücke stellt für Fußgänger eine direkte Wegeverbindung zwischen der Unionbrücke und den östlich gelegenen Quartieren sowie der nördlichen Hauptstraße mit ihren Gewerbeeinheiten und der zentralen, hochfrequentierten Bushaltestelle Stadtkirche dar. Sie bindet ebenfalls das Quartier selbst an die Hauptstraße an. Daher ist diese Wegeverbindung aufzuwerten, um das Sicherheitsgefühl der Passanten zu stärken und die selbst-aktive Mobilität zu fördern.

7.4. Bei einer Neubebauung ist auf eine ausreichende Begrünung im Sinne der Anpassung an den Klimawandel zu achten.

Das Quartier stellt heute eine Hitzeinsel dar. Die sommerliche Hitzebelastung soll im Rahmen der Neuentwicklung durch geeignete Maßnahmen reduziert werden.

7.5. Bei einer Neubebauung ist eine Bündelung von Zufahrten und Stellplätzen anzustreben.

Heute ist das Quartier an der Unionrampe in verschiedene Grundstücke aufgeteilt, die alle ihre eigene Zufahrt haben. Stellplätze sind verteilt über verschiedene Grundstücke angeordnet. Ziel ist hier, Zufahrten möglichst zu bündeln und Stellplätze idealerweise möglichst effizient in einer oder mehreren gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen anzuordnen, um die städtebauliche Gesamtsituation zu verbessern. Für den mittleren Bereich des Quartiers soll die Zufahrt künftig von der Unionrampe erfolgen. Die Ausfahrt aus dem Quartier muss allerdings aus verkehrlichen Gründen künftig in die Hauptstraße erfolgen. Hierzu muss nach derzeitigem Stand im Bereich des Gebäudes Hauptstraße 11 entweder in das bestehende Gebäude eine neue Durchfahrt integriert werden oder ein Neubau mit einer Durchfahrt errichtet werden.

Anlage:
Städtebauliches Konzept