

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/12

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Herr Guntram
Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
27.12.2012

-
1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Aufstellungsbeschluss
-

2. **Beratungsfolge:**

	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	25.02.2013	öffentlich
2. Gemeinderat	18.03.2013	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 145 „Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Herr Guntram
Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
27.12.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel 5: „Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.“
- Ziel 6: „Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.“

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans ist eine Bauanfrage des Grundstückseigentümers für den rückwärtigen Teil des Grundstücks in der Rammersweierstraße 100.

Der ca. 0,6 ha große Bereich zwischen der Bebauung entlang der Rammersweierstraße und dem Polizeipräsidium wurde in der Vergangenheit als Kleingartenanlage genutzt. Die Miet- und Pachtverträge sind mittlerweile ausgelaufen oder wurden im Einvernehmen zwischen den Beteiligten aufgehoben. Nach Aufgabe der Nutzung soll der Bereich auf Grund seiner Lage im Bebauungszusammenhang einer Bebauung zugeführt werden.

Die Bebaubarkeit beurteilt sich nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplan Nr. 19 „Galgenfeld und Moltkestraße von Gemarkungsgrenze bis Rittweg“ in Verbindung mit § 34 BauGB. Allerdings eignet sich die heterogene Umgebungsbebauung nicht, um als Einfüguungsmaßstab herangezogen zu werden. Im vorliegenden Fall erfordert eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, der die Lage und Größe der Gebäude regelt. Mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll auf dem noch zu erschließenden Grundstück eine Wohnbebauung in einer für die Kernstadt angemessenen Dichte ermöglicht werden.

3. Geplanter Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Offenburg und umfasst das Flurstück 552/2. Der bebaute Bereich entlang der Rammersweierstraße soll ebenso wie das denkmalgeschützte Gebäude in der Prinz-Eugen-Straße 82 nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden. Im Norden und im Westen endet der Geltungsbereich an den jeweiligen Flurstücksgrenzen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Herr Guntram
Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
27.12.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Aufstellungsbeschluss

Im Osten grenzt der Bereich unmittelbar an das Polizeipräsidium und an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 124 „Prinz-Eugen-Straße“. Die südliche Grenze bildet die Prinz-Eugen-Straße.

Für die bebauten Grundstücke an der Prinz-Eugen-Straße und der Rammersweierstraße besteht gegenwärtig kein Regelungsbedarf. Die Entwicklung im nördlichen Bereich (Kegelbahn) ist noch nicht absehbar. Deshalb soll der Geltungsbereich zum jetzigen Planungsstand nicht auf angrenzende Grundstücke ausgeweitet werden.

4. Städtebauliches Konzept

Das durch den Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Stadt erarbeitete Konzept sieht eine Reihenhausbauung mit 26 Wohneinheiten im Blockinneren vor. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die von der Prinz-Eugen-Straße abzweigt und parallel zur Grundstücksgrenze verläuft. Das Konzept sieht vier orthogonal zur Stichstraße angeordnete Reihenhausbauungen vor. Die Häuser werden über Fußwege erschlossen, die in die Stichstraße münden, die entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft.

Das Baukonzept bietet den Vorteil, dass die Flächen optimal genutzt werden können, ohne dass Restflächen oder ungünstig geschnittene Grundstücke entstehen und soll daher weiterverfolgt werden.

Die Planung orientiert sich an der Reihenhausbauung im weiteren Verlauf der Prinz-Eugen-Straße. Während bei dem dort realisierten Vorhaben der Stadtbau die erforderlichen privaten Stellplätze entlang der Straße angeordnet wurden, sieht das Konzept für die privaten Stellplätze eine Sammelstellplatzanlage im vorderen Bereich vor. Auf zwei Ebenen werden insgesamt 28 Stellplätze zur Verfügung gestellt. Weitere Stellplätze für Anwohner und Besucher werden im Eingangsbereich und entlang der Stichstraße angeordnet. Das Parkdeck soll in Leichtbauweise errichtet werden und im Zufahrtsbereich mit einem Blockheizkraftwerk verbunden werden.

Die nur schwach befahrene Stichstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden. Gleichzeitig erhält die Straße einen Wendehammer, um die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und Umzugswagen sowie eine dezentrale Müllentsorgung zu gewährleisten. Die genaue Ausführung der Einmündung muss im weiteren Verfahren bestimmt werden. Dabei wird abschließend geprüft, ob die Bäume im Einmündungsbereich vollständig erhalten bleiben können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

189/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Herr Guntram
Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
27.12.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Aufstellungsbeschluss

5. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt werden. Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss ist vorgesehen, auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der betroffenen Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Das Plangebiet umfasst nur ein Grundstück. Die Stichstraße soll ausparzelliert und von der Stadt übernommen werden. Die genaue Abgrenzung zwischen privater und öffentlicher Verkehrsfläche ist im weiteren Verfahren festzulegen. Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Der Projektentwickler hat seine Bereitschaft erklärt, sich in einem städtebaulichen Vertrag zur Durchführung und Kostenübernahme der Erschließungsmaßnahme, zur unentgeltlichen Übertragung des Straßengrundstücks an die Stadt sowie zur Übernahme der Planungskosten zu verpflichten.

Anlage:

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereich
2. Bauungskonzept