

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Frau Edith Putschbach
Herr Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
03.04.2013

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

2. **Beratungsfolge:**

	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	06.05.2013	öffentlich
2. Gemeinderat	13.05.2013	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. § 13a BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Frau Edith Putschbach
Herr Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
03.04.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Aufstellungsbeschluss (erneute Beratung)

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: „Attraktive und wohnliche Gestaltung des öffentlichen Raums und der Gebäude in Offenburg und seinen Stadtteilen, insbesondere in den Entwicklungs- und Sanierungsgebieten unter Einbeziehung der Bürgerschaft.“

2. Sachstand

Die Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" zur Entwicklung einer Wohnbebauung war bereits Gegenstand der Vorlage 189/12 und wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 25.02.2013 vorbereitet. Der Planungsausschuss hat den Aufstellungsbeschluss nicht gefasst, da zwischenzeitlich bekannt geworden war, dass aufgrund der Polizeistrukturereform die auf einem Nachbargrundstück ansässige Polizeidirektion eine Erweiterung benötigt. Es war zunächst zu prüfen, ob ein Teil des für eine Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücks stattdessen für die Erweiterung der Polizei zur Verfügung gestellt werden kann.

Unter Vermittlung der Stadt Offenburg konnte jetzt eine Verständigung zwischen dem privaten Grundstückseigentümer und dem Land Baden-Württemberg erzielt werden. Ein Teil des Grundstücks wird dem Land für eine Erweiterung der Polizeidirektion zur Verfügung gestellt. Auf dem vorderen Teil des Grundstücks ist weiterhin eine Wohnbebauung vorgesehen. Die Verwaltung empfiehlt daher, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan jetzt zu fassen.

Auch auf dem bisherigen Polizeigrundstück sind bauliche Ergänzungen vorgesehen, die vom dort bestehenden Bebauungsplan abweichen, so dass eine Änderung des bestehenden Planungsrechts auch hier erforderlich ist.

Weiter haben sich zwischenzeitlich die Planungen für eine Neustrukturierung der Oststadtschulen konkretisiert. Auf dem angrenzenden Schulgrundstück ist an eine zusätzliche Bebauung gedacht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Frau Edith Putschbach Herr Guntram Edler	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 03.04.2013
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Aufstellungsbeschluss (erneute Beratung)

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße“ soll daher gegenüber der in Vorlage 189/12 dargestellten Abgrenzung erweitert werden und das Schulgrundstück, das Polizeigrundstück sowie die direkt an der Rammersweier- und Prinz-Eugen-Straße liegenden Grundstücke mit einbeziehen.

3. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan soll eine Bebauung des ungenutzten Grundstücks Flst. 552/2 mit einer Wohnbebauung ermöglichen. Er soll weiter die Grundlage für eine Erweiterung der Polizeidirektion und eine Weiterentwicklung des Schulstandorts schaffen.

Erweiterung des Gebäudes der Polizeidirektion an der Prinz-Eugen-Straße

Die Neustrukturierung der Polizeiverwaltung auf Landesebene führt zu einer Konzentration von Dienststellen in Offenburg und hat einen zusätzlichen Raumbedarf zur Folge. Das in einem umgebauten ehemaligen Mannschaftsgebäude der Kaserne "La Horie" angesiedelte Dienst- und Verwaltungsgebäude der Polizei an der Prinz-Eugen-Straße kann diesen Raumbedarf nicht erfüllen. Die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen sind für die erforderliche Erweiterung zu klein. Da ein weiterer (dritter) Verwaltungsstandort im Stadtgebiet für die Polizei nicht in Frage kommt, wird nach Erweiterungsmöglichkeiten am Standort Prinz-Eugen-Straße gesucht. Aufgrund der bestehenden Grundstückszuschnitte ist das Gelände für die zunächst geplante Wohnbebauung die einzige Flächenreserve im Umfeld des Polizeigebäudes.

Das Grundstück der Polizei liegt im Geltungsbereich des seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 124 "Prinz-Eugen-Straße". Die bisher festgesetzten Baugrenzen lassen einen größeren Erweiterungsbau nicht zu. Das Grundstück für die Erweiterung nach Westen ist bisher nicht überplant. Beide Grundstücke sollen jetzt in den neuen Bebauungsplan Nr. 145 aufgenommen werden.

Umstrukturierung und Erweiterung der Oststadtschulen

Die Neustrukturierung der Oststadtschulen wird seit einiger Zeit diskutiert. Das aktuelle Konzept der Verwaltung, das verschiedene Varianten für die Ausformungen und Erweiterungen der beiden Schulstandorte "Georg-Monsch-Schule" und "Prinz-Eugen-Straße" beinhaltet, soll am 08.05.2013 im Schulausschuss vorberaten und dem Gemeinderat am 13.05.2013 zur Beschlussfassung vorgelegt werden. In jedem Fall ist im Bereich der heutigen Oststadtschulen von einem erweiterten Raumbedarf auszugehen, der nicht mehr im bestehenden Gebäude an der Prinz-Eugen-Straße unterzubringen ist. Die Prüfung der verfügbaren Grundstücksflächen hat ergeben, dass nur der an der Rammersweierstraße liegende städtische Grundstücksteil für einen Neubau geeignet ist, da die zwingend erforderlichen Schulaußenflächen dem

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Frau Edith Putschbach Herr Guntram Edler	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 03.04.2013
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Aufstellungsbeschluss (erneute Beratung)

Schulgebäude direkt zugeordnet im mittleren Bereich liegen müssen. Die Stadt hat sich darüber hinaus das benachbarte Grundstück des ETSV (Keglerheim) zum Erwerb gesichert. Darüber hinaus ist das Land bereit, Flächen zur Arrondierung (östliches Dreieck) zur Verfügung zu stellen.

Das städtische Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 124 "Prinz-Eugen-Straße" und ist als "Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule" festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen lassen eine Baumaßnahme im nördlichen Grundstücksbereich bisher nicht zu. Das Grundstück soll jetzt in den neuen Bebauungsplan Nr. 145 aufgenommen werden, so dass eine Bebauung möglich ist.

Wohnbebauung mit Reihenhäusern

Der ursprüngliche Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße“ war eine Bauanfrage des Grundstückseigentümers für eine Wohnbebauung im rückwärtigen Teil des Grundstücks Rammersweierstraße 100, Flst. 552/2.

Der 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 aufgrund seiner Lage im Bebauungszusammenhang einer Bebauung zugeführt werden.

Das Konzept sah ursprünglich eine Reihenhausbauung mit 26 Wohneinheiten in dem 0,6 ha großen Blockinneren vor (vergleiche Vorlage 189/12). Die Erschließung sollte über eine Stichstraße erfolgen, die von der Prinz-Eugen-Straße abzweigt und parallel zur Grundstücksgrenze verläuft. Das Konzept sah vier orthogonal zur Stichstraße angeordnete Reihenhausergruppen vor. Die Häuser sollten über Fußwege erschlossen werden, die in die entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze verlaufende Stichstraße münden.

Nachdem der Flächenbedarf für die Erweiterung des Polizeistandorts ermittelt wurde, konnte eine Einigung über den Grunderwerb erzielt werden. Dadurch wird das Gelände für die geplante Wohnbebauung um ca. 0,2 ha kleiner. Für das Baukonzept bedeutet dies den Verzicht auf eine Reihenhauserzeile bzw. eine Reduktion der Hauseinheiten auf voraussichtlich 17 statt 26.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Frau Edith Putschbach
Herr Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
03.04.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Aufstellungsbeschluss (erneute Beratung)

4. Geplanter Geltungsbereich

Das Plangebiet im Nordosten von Offenburg wird begrenzt durch die Rammersweierstraße im Westen, den Carl-von-Ossietzky-Weg im Norden, seine Verbindung nach Süden entlang der Erich-Kästner-Schule im Osten und der Prinz-Eugen-Straße im Süden. Er umfasst die Flurstücke 552/65, 552/64, 552/39, 552/63, 552/2, 5572/13, 5572/8.

5. Städtebauliches Konzept

Die Darstellung des städtebaulichen Konzepts in Anlage 2 ist als Schemaskizze zu verstehen, da die Gebäudeplanungen noch nicht weiter konkretisiert sind. Trotzdem wird die Baumassenverteilung deutlich und zeigt, dass sich die größeren Baukörper gut im nördlichen Bereich platzieren lassen und die kleinteiligere Wohnbebauung im südlichen Bereich gut mit der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Rammersweierstraße harmonisiert.

Für die Wohnbebauung hat der Investor bereits Überlegungen angestellt, die in Anlage 2 dargestellt sind; sie orientieren sich an der bestehenden Reihenhausbauung im weiteren Verlauf der Prinz-Eugen-Straße. Das genaue Bauungs- und Erschließungskonzept wird im weiteren Verfahren noch weiter entwickelt und abgestimmt.

6. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt werden. Allerdings ist ein Gutachten zum Artenschutz erforderlich, da aufgrund des vorhandenen Struktureichtums der Vegetation geschützter Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse) nicht ausgeschlossen werden können. 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.

Für den Bereich der künftig durch den neuen Bebauungsplan Nr. 145 „Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße“ abgedeckten Grundstücke soll gleichzeitig der bestehende Bebauungsplan Nr. 124 "Prinz-Eugen-Straße" aufgehoben werden.

Anlage:

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereich
2. Bauungskonzept