

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	01.07.2013	öffentlich
2. Gemeinderat	22.07.2013	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Über die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Seitenpfaden“ in der Kernstadt mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele:

Die Vorlage dient folgenden strategischen Zielen:

- Nr. 5 Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.
- Nr. 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, Sachstand

Der Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg stellt das Gebiet „Seitenpfaden“ als Wohnbaufläche dar. Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Gebiet ist 9,5 ha groß und soll zu Bauland entwickelt werden. Das Gelände befindet sich südlich der Fessenbacher Straße und östlich der Ortenberger Straße (siehe Anlage 1). Im Südosten grenzt es unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Offenburger Vorbergzone“.

Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde bereits am 20.12.2010 durch den Gemeinderat gefasst sowie die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs beschlossen (vgl. Vorlage 081/10).

Die Bearbeitung des Wettbewerbs fand im Frühjahr 2011 statt. Das Wettbewerbsergebnis wurde dem Planungsausschuss am 04.07.2011 und dem Gemeinderat am 25.07.2011 vorgelegt (vgl. Vorlage 083/11). Gleichzeitig fand eine Bürgerinformation zum Wettbewerbsergebnis statt. Im Anschluss wurde der städtebauliche Entwurf des Preisträgers K9 Architekten – Borgards, Lösch, Piribauer mit Faktorgrün Landschaftsarchitekten aufbauend auf dem Wettbewerbsergebnis weiter überarbeitet.

Am 19.03.2012 wurde der überarbeitete städtebauliche Entwurf dem Planungsausschuss vorgelegt. Im Anschluss fand erneut eine Bürgerbeteiligung statt. Der Gemeinderat beschloss am 07.05.2012, dass der fortgeschriebene städtebauliche Entwurf dem weiteren Bebauungsplanverfahren zu Grunde zu legen ist. Die Optimierung des städtebaulichen Entwurfes sowie die Überarbeitung der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes, der Entwässerungsplanung, der Freiflächengestaltung und des Energiekonzeptes wurden in der Vorlage 028/13 umfassend dargestellt und vom Gemeinderat am 13.05.2013 zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Bebauungsplanverfahren und die Fachplanungen auf Grundlage des vorliegenden Planungsstandes fortzuführen. Die innere Erschließung des Gebietes soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

Ein qualitätsvolles Wohnumfeld sowie ein qualitätsvoller Stadtraum soll geschaffen und dauerhaft gesichert werden. Daher werden Regelungen zur Gestaltung im Bebauungsplan in diesem Gebiet städtebaulich für sehr wichtig erachtet. Diese, wie auch der Stand zur verkehrlichen Erschließung, wurden ebenfalls in der Gemeinderatssitzung am 13.05.2013 zur Kenntnis genommen (vgl. Vorlage 28/13). Die Verwaltung wurde beauftragt, das Bebauungsplanverfahren und die Fachplanungen auf Grundlage des vorliegenden Planungsstandes fortzuführen. Die innere Erschließung des Gebietes soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan basiert auf dem städtebaulichen Konzept, das aus dem Wettbewerbsergebnis entwickelt wurde. Dieses Konzept entwickelt sich aus der angrenzenden Bebauung. Es nimmt das vorhandene Erschließungsraster auf und führt dieses ins neue Wohnquartier weiter. Sichtachsen, Sichtbeziehungen werden dadurch aufgenommen und vernetzen somit das neue Quartier mit den angrenzenden Stadtteilen.

Die Bebauung des Quartiers stuft sich in seiner Dichte von Norden nach Süden hin ab. So sind entlang der Fessenbacher, wie Ortenberger Straße dichtere Blockstrukturen vorgesehen, welche sich Richtung Süden, zum Landschaftsschutzgebiet hin in eine lockere Einzelbebauung auflösen. Somit wird ein fließender Übergang in die Landschaft bewirkt und ein weicher Stadtrand formuliert.

Die offene Blockrandbebauung, in Form von Winkelbauten, fasst gleichzeitig den Straßenraum der Fessenbacher und Ortenberger Straße und formuliert in punktuellen Hochpunkten jeweils die Stadteingänge. Gegenüber dem Wettbewerbsergebnis wurden die Winkelbauten aufgelöst in zwei Baukörper, die durch eingeschossige Zwischenbauten miteinander verbunden sind.

Die Abstufung vom Stadt- zum Landschaftsraum wird ebenfalls durch die abfallende Höhenstaffelung Richtung Landschaftsschutzgebiet (von 4 bzw. 3 Geschossen zu 2 Geschossen) der Gebäude erreicht. Das Dichtekonzept ermöglicht eine gebäudetypologische Vielfalt, in dem vor allem Geschosswohnungsbauten entlang der Fessenbacher und Ortenberger Straßen vorgesehen sind. Entlang der Zentralen Grünfläche am Riesbächle ist eine Mischung aus Geschosswohnungsbauten und Hausgruppen vorgesehen. Richtung Landschaftsschutzgebiet geht diese Bebauung in Einzelhaus und Doppelhausbebauung über. Das Riesbächle wird in den zentralen Freiraum integriert und bildet mitsamt dieser Grünfläche die Mitte des Quartiers.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

3.2 Öffentliche und Private Stellplätze

Aufgrund einer Nachfrage in der Planungs- und Verkehrsausschusssitzung am 22.04.2013 wird nachfolgend das Stellplatzkonzept detaillierter erläutert:

Öffentliche Stellplätze

Im Auslobungstext des städtebaulichen Wettbewerbs wurde die Anzahl der öffentlichen Stellplätze auf 10% der Anzahl der geforderten privaten Stellplätze festgelegt, was i.d.R. im Wohngebiet als ausreichend anzusehen ist. Es sind nach derzeitigem Planungsstand ca. 100 Parkplätze in der Fessenbacher Straße und in den Nord-Süd verlaufenden Wohnwegen und damit im gesamten Gebiet dezentral angeordnet vorgesehen. Dies sind mit rund 15 bis 20 % deutlich mehr als die im Auslobungstext geforderte Quote von 10 % wie oben genannt.

Auch wenn in der Ausführungsplanung des Gebietes noch einzelne Stellplätze z. B. im Bereich von Grundstückszufahrten wegfallen sollten, werden damit ausreichend öffentliche Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Darüber hinaus ist mit der geplanten Stellplatzanzahl noch ein gewisser Puffer vorhanden, um z.B. die erhöhte Stellplatznachfrage in Bezug auf die nördlich der Fessenbacher Straße gelegenen kirchliche Nutzung an Sonn- und Feiertagen befriedigen zu können.

Private Stellplätze

Für die Wohnbereiche nördlich und südlich des zentralen Grünbereichs / Riesbachanger (vorwiegend Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser) sind private Sammeltiefgaragen vorgesehen. Im südlichen Wohnbereich (freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften) sollen die privaten Stellplätze oberirdisch auf den Grundstücken angelegt werden. Private Stellplätze können auch ins Gebäude integriert werden. Die Anlage von mehreren privaten Stellplätzen je Grundstück ist grundsätzlich möglich. In den im Bebauungsplan definierten Vorgartenzonen sind private Stellplätze nicht zulässig.

Damit ermöglicht der Bebauungsplan, eine ausreichende Anzahl von privaten Stellplätzen auf den Grundstücken herzustellen.

Die Landesbauordnung (LBO) fordert pro Wohneinheit mindestens einen privaten Stellplatz. Das Gebiet liegt relativ innenstadtnah, so dass die Verkehrsmittel des Umweltverbunds gut genutzt werden können. Die Anlage einer Mobilitätsstation ist vorgesehen. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Pflicht zur Anlagen von mehr als einem privaten Stellplatz je Wohnung sind nicht gegeben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

4. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes

26.08.2010	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.
29.11.2010	Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Planungsausschuss.
20.12.2010	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat.
03.04.-27.04.2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

5. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand bereits im August 2010 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bereits am 20.12.2010 abgewogen (vgl. Vorlage 081/10). Verschiedene Hinweise der Behörden wurden bei den weiteren Planungen berücksichtigt. Die Ergebnisse des Scopingverfahrens sind bereits in den Auslobungstext zum städtebaulichen Entwurf eingeflossen. Die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs auf der Grundlage des Auslobungstextes wurde vom Gemeinderat am 20.12.2010 beschlossen (vgl. Vorlage 081/10).

Bereits im Juli 2011 fand eine Bürgerinformation zum Wettbewerbsergebnis statt. Die auf dieser Bürgerinformation mündlich vorgetragenen Anregungen und Bedenken haben bereits zu einer umfassenden Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs geführt, insbesondere hinsichtlich der Winkelbauten an der Fessenbacher Straße.

Die förmliche frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im Zeitraum vom 03.04. – 27.04.2012 statt. Die hierbei zum Entwurf des Bebauungsplans "Seitenpfaden" eingegangenen Anregungen (kursiv gedruckt) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

Bereits vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 20.07.2011 durch eine Privatperson schriftlich Stellung zum städtebaulichen Entwurf genommen. Diese Stellungnahme wurde von der Verwaltung geprüft und eine Abwägungsempfehlung erstellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

5.1.1 Herr [REDACTED], [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben vom 20.07.2011

Einleitung:

Hohe, lange Straßenzüge (Geschoßbauten) eingesäumt von einer Baumallee sind architektonisch reizvoll nach einer Autobahnabfahrt in Richtung Stadtmitte. Das Baugebiet Seitenpfaden liegt eher im ländlichen Bereich, egal aus welcher Richtung oder in welche Richtung sie kommen. Dieses Flair sollte man doch erhalten, denn auch deswegen wollen die Menschen hier bauen. Offenburg ist eine größere Kleinstadt, dafür lieben wir sie, wer mehr will wohnt nicht in Offenburg.

Wünsche und Anregungen der Bürger:

- 1. Kleinere und nicht so lange Bauten (aufgelockert), dadurch eine bessere Durchlüftung des Bebaugbietes und eine bessere Verteilung des Verkehrslärmes. Das jetzige Baugebiet laut Entwurf erweckt den Eindruck einer Enklave und im Baugebiet eine Innenhofsituation. Das entspricht auch nicht der Vorstellung der neuen Bewohner. Sie fühlen sich jetzt schon eingegrenzt, eingeschachtelt.*
- 2. Der Abstand der Bebauungskante von der Fessenbacher Str. muss deutlich vergrößert werden, ebenfalls wegen der Durchlüftung, bessere Verteilung des Verkehrslärmes (sonst Tunnelwirkung) und der Abgase. Wichtig für die Bewohner beider Straßenseiten hinsichtlich der Schlafzimmer und Kinderzimmer zur Straßenseite. Folglich könnte ein größerer Grünstreifen entstehen, der genutzt werden könnte z. B. für Spielplätze, Sitzgruppen für Spaziergänger, ältere Bürger, Rollstuhlfahrer der umliegenden Pflegeheime, die den Käfersberger Weg bis jetzt sehr häufig nutzen.*

Mit einem größeren Abstand der Bebauungskante und niedrigeren Bauten verringert sich auch der Verschattungswinkel, da wir nicht annehmen, dass bei der Animation die Aufbauten der Solaranlagen mit berücksichtigt wurden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Wettbewerbsentwurf wurde nach Maßgaben des Preisgerichtes sowie des Gemeinderates überarbeitet. Die Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfes betraf vor allem die Bebauung entlang der Fessenbacher Straße.

Die baublockbreiten Winkelbauten des Wettbewerbsbeitrags wurden jeweils in einen parallel und einen senkrecht zur Fessenbacher Straße orientierten Baukörper aufgeteilt. Damit wird eine städtebauliche Wirkung weitgehend wie einzelne Baukörper entlang der Fessenbacher Straße erreicht. Zwischen diesen Baukörpern eingestellte, eingeschossige Verbindungsbauten gewährleisten, dass trotz der erfolgten Baukörpergliederung weiterhin die räumlich qualitätsvolle Situation der geschützten, südorientierten und begrünten Innenhöfe bei der Bebauung entlang der Fessenbacher Straße erhalten bleibt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

Die im Wettbewerbsstand noch zwischen ca. 55-70 m langen Baukörper an der Fessenbacher Straße sind durch die oben beschriebenen Änderungen aufgebrochen. Vorhanden ist nun ein Wechsel von ca. 30 m langen Gebäudelängsseiten und ca. 12 m breiten Gebäude Stirnseiten. Die Abstände zwischen diesen, den Straßenraum der Fessenbacher Straße prägenden Baukörpern sind dabei zwischen ca. 14 und 18 m breit. Eine blockartige Wirkung der Bebauung, wie sie noch im Zeitraum der Überarbeitung der Wettbewerbskonzeption befürchtet wurde, ist damit nicht mehr gegeben.

Zusätzlich zur Aufgliederung der Baukörper wurde im östlichen Abschnitt der Fessenbacher Straße die Gebäudekante um ca. 2 bis 3 m nach Süden gegenüber dem Wettbewerbsentwurf verschoben, so dass der Abstand zur Bebauung nördlich der Fessenbacher Straße nochmals verbreitert wird. Die Rücknahme der Bauflucht beginnt bereits gegenüber dem Gebäude am Kantweg.

Eine angemessene Gebäudehöhe und damit eine angemessene Baudichte entspricht auch grundsätzlich den Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Reduzierung der Zahl der Geschosse und damit verbunden der Gebäudehöhen hätte u. a. eine höhere Versiegelung der Flächen sowie eine Reduzierung des Wohnraumes zur Folge bzw. man hätte eine sehr viel größere Fläche zu versiegeln, wenn man den gleichen Umfang an Wohnraum unterbringen wollte.

Hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen wurde ein Gutachten erstellt. Entsprechend den Aussagen der stadtklimatischen Untersuchung entsteht keine Veranlassung zu weiteren Veränderungen des Bebauungskonzeptes. Das geplante Baugebiet wird aufgrund der Ausrichtung der Baukörper genügend durchlüftet.

Die Durchlüftung der angrenzenden Straßen bis in die erste Häuserreihe der Nachbarbebauung wird gegenüber dem Status quo zwar abgeschwächt, aufgrund der vertikalen Mächtigkeit der Kaltluftabflüsse jedoch weiterhin in ausreichendem Maße gewährleistet sein. Unzumutbare Auswirkungen, die eine Umplanung erfordern würden, sind aus gutachterlicher Sicht nicht zu erkennen (Gutachten: Stadtklimatische Untersuchung des Büros IMA Richter & Röckle, Freiburg vom 23. Februar 2012).

Bezüglich der Abgassituation sind zum Ist-Zustand kaum Veränderungen zu befürchten. Zusätzlich wäre in der Fessenbacher Straße eine Tempo-Reduzierung denkbar, die Verbesserungen mit sich bringen würde. Hierüber ist jedoch noch in dem zuständigen Ausschuss zu beraten.

Auch hinsichtlich der Auswirkungen des Straßenverkehrslärms wurde ein Gutachten erstellt. Die wesentlichen Ergebnisse sind im folgenden Auszug aus der Zusammenfassung des Erläuterungsberichts vom Februar 2012 dargestellt:

„Als maßgebende Schallquellen wurde dabei der Verkehr auf der Ortenberger und Fessenbacher Straße berücksichtigt. Die Emissionen dieser Verkehrswege wurden anhand der Verkehrsbelastungen für den Bestand, den Prognose-Nullfall 2020 ohne die Planungen im „Seitenpfaden“ und den Prognose-Planfall 2020 ermittelt. Mit den in Abschnitt 3.2 aufgeführten Emissionspegeln konnten dann die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

Lärmimmissionen im Plangebiet und der umgebenden bestehenden Bebauung bestimmt werden.

Aus den Ergebnissen ist zu erkennen, dass in den drei untersuchten Fällen die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau an der bestehenden Wohnbebauung überschritten werden. Es bestehen also bereits heute (...) deutliche Lärmbeeinträchtigungen der an die Ortenberger und Fessenbacher Straße angrenzenden Wohngebäude. Durch die von der Nutzung im Plangebiet unabhängige Entwicklung der Verkehrsbelastungen bis zum Nullfall 2020 ergeben sich noch leichte Steigerungen der Lärmimmissionen des Straßenverkehrs von bis zu 0,6 dB(A).

Unter Berücksichtigung des durch die Nutzungen im Plangebiet erzeugten Verkehrs und der Änderung der Gebäudestruktur (Abschirmungen, Reflexionen) ergeben sich im Vergleich zum Prognose-Nullfall 2020 nur geringe Veränderungen. Die Steigerungen liegen bei maximal 0,9 dB(A) und damit an der Grenze zur Wahrnehmbarkeit. Durch die Planungen im Gebiet „Seitenpfaden“ entsteht somit keine wesentliche Änderung der Lärmbelastung in der Umgebung.

Eine Möglichkeit zur Minderung der Lärmbelastung besteht in einer Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten auf den beiden angrenzenden Straßen. Bei einer Beschränkung auf 40 km/h ist eine Reduzierung der Immissionen um 1,2 dB(A), bei einer Beschränkung auf 30 km/h um 2,5 dB(A) möglich.“

Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Auswirkungen des geplanten Wohngebietes Seitenpfaden auf die benachbarte Bebauung nördlich der Fessenbacher Straße, selbst bei einer Beibehaltung der augenblicklichen Höchstgeschwindigkeit auf der Fessenbacher Straße, kaum wahrnehmbar wären. Mit einer denkbaren Tempobeschränkung im angrenzenden Verlauf der Fessenbacher Straße könnte sogar eine deutliche Reduzierung der Lärmbelastung erreicht werden.

Aus dem Gutachten ergibt sich, dass eine Vergrößerung des Abstands über das bereits erfolgte Abrücken im Osten um 2-3 m hinaus zu keiner wesentlich anderen Lärmsituation bezüglich des Verkehrs führen würde.

Mit der nun gewählten Bebauungsstruktur im vorliegenden Konzept wird sowohl dem Ziel der Gliederung der Bebauung als auch den Anforderungen zum Schutz vor Lärmimmissionen Rechnung getragen. Auch würden die durch die geforderte Verbreiterung der Straße gewonnenen Flächen nur eine geringe Aufenthaltsqualität haben.

Eine stärkere Verschattung entlang der Fessenbacher Straße durch Solaranlagen aufbauten ist ausgeschlossen, da diese Anlagen in ihrer Höhe beschränkt sind und auch die Höhenüberschreitungen mit diesen Anlagen im Bebauungsplan durch Festsetzungen reglementiert sind. Zudem haben diese Anlagen einen Abstand von der Traufe/ Attika einzuhalten, so dass die Schatten werfende Baukante zurückgesetzt ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

Die Anregung, eine Umplanung aufgrund der zuletzt geäußerten Anregungen vorzunehmen, wird daher nicht berücksichtigt.

3. *Die Fessenbacher Str. von der Mercy Str. aus bis Einmündung Gebrüder Grimm Weg oder Hölderlinstr. verkehrsberuhigt (auch Zebrastreifen) ausbauen. Das dämpft ebenfalls den Verkehrslärm und gibt den Bürger (Kinder, ältere und behinderte Menschen) mehr Sicherheit.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Gestaltung sowie die Geschwindigkeitsausweisung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil (Detaillierungsgrad) des Bebauungsplanes. Jedoch sind Querungsmöglichkeiten in der weiteren Planung an den Stellen vorgesehen, die von Fußgängern und Radfahrern stark frequentiert werden. Die damit verbundenen Fahrbahnverswenkungen werden geschwindigkeitsdämpfend wirken.

Die Anregung ist insoweit berücksichtigt.

4. *Zur L-Bauweise:*

Im Erscheinungsbild ergibt die Bauweise von ökologischer und thermischer Seite her eine dichte Bauwand. Die L-Form sorgt für eine schlechte Durchlüftung, von der Straßenseite her für einen Verkehrslärm- und Abgastunnel und vom Innenhof her haben die Bewohner im Sommer einen Hitzestau, der nicht entweichen kann. Es gibt alternativ dazu sicherlich bessere Bauweisen.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe Stellungnahme zu Punkt 1 und 2

5. *Parkplätze:*

Im Bebauungsplan sind keine zusätzlichen Parkflächen ausgewiesen oder gar nicht angedacht? Die Tiefgaragenplätze werden erfahrungsgemäß nicht ausreichen (pro Fam. meistens 2 Fahrzeuge- sei es Frau u. Mann, Kinder werden auch Erwachsene, Liefer- Handwerkerfahrzeuge, Post, Besucher u. s. w.). Ist die Alternative dazu die Fessenbacher Str.? Wohin in der Ortenberger Str.? Da ist der Ärger vorprogrammiert. Vorschlag: Statt der ausgewiesenen Mietgärten im Innenhof zusätzliche Parkflächen schaffen. Sicherlich möchte nicht jeder Bewohner einen Garten.

Stellungnahme der Verwaltung

Für die Wohnbereiche nördlich und südlich des zentralen Grünbereichs / Riesbachangers (vorwiegend Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser) sind private Sammeltiefgaragen vorgesehen. Im südlichen Wohnbereich (freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften) sollen die privaten Stellplätze oberirdisch auf den

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

Grundstücken angelegt werden. Private Stellplätze können auch ins Gebäude integriert werden. Die Anlage von mehreren privaten Stellplätzen je Grundstück ist grundsätzlich möglich. In den im Bebauungsplan definierten Vorgartenzonen sind private Stellplätze nicht zulässig.

Damit ermöglicht der Bebauungsplan, eine ausreichende Anzahl von privaten Stellplätzen auf den Grundstücken herzustellen.

Die Landesbauordnung (LBO) fordert pro Wohneinheit mindestens einen privaten Stellplatz. Das Gebiet liegt relativ innenstadtnah, so dass die Verkehrsmittel des Umweltverbunds gut genutzt werden können. Die Anlage einer Mobilitätsstation ist vorgesehen. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Pflicht zur Anlagen von mehr als einem privaten Stellplatz je Wohnung sind für das Gebiet nicht gegeben.

Es sind weiter ca. 100 öffentliche Parkplätze in der Fessenbacher Straße und in den Nord-Süd verlaufenden Wohnwegen und damit im gesamten Gebiet dezentral angeordnet vorgesehen. Damit ist die Anlage von ausreichend öffentlichen Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Die Anregung, oberirdische Parkierungsflächen in den Innenhöfen anzulegen, widerspricht grundsätzlich den städtebaulichen Zielen eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes.

Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.

6. *Wäre es nicht auch sinnvoll das Baugebiet in Bauabschnitte einzuteilen? Es wäre jedenfalls bedarfsgerecht, ökonomisch und ökologisch, bevor man gleich die gesamte Natur zerstört.*

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der Situation (Erschließung, Eigentumsverhältnisse, Vermarktungskonzept, Riesbächleverbahnung, Ortsrandeingrünung u. a.) ist eine abschnittsweise Entwicklung nicht sinnvoll.

Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.

7. *Infrastruktur:*

Für ältere Bürger, die nicht mehr Autofahren können, ist es in der jetzigen Situation ein Fiasko. Es gibt wenig Busverbindungen, die Post ist weit entfernt, Einkaufsmöglichkeiten ebenfalls. Die nächste Einkaufsmöglichkeit ist der Penny in der Moltkestr., aber für Rollator- und Rollstuhlfahrer vollkommen ungeeignet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

In allen öffentlichen Bereichen wird das Ziel, eine barrierefreie Umgebung zu schaffen, mit Nachdruck verfolgt. Die Umsetzung dieses Ziels gerade im Bestand bedarf einer gewissen Zeit.

Ein barrierefreies Umfeld wird in der Ausführung des Baugebietes ermöglicht. Ebenso wird das neue Baugebiet an die bestehenden nördlichen Wohngebiete angeschlossen, indem Querungshilfen (Mittelinseln) an stark frequentierten Bereichen entlang der Fessenbacher Straße hergestellt werden.

Im Baugebiet Seitenpfaden wird der westliche Plangebietsteil als Mischgebiet festgesetzt. Insbesondere hier ist damit auch die Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen möglich, die die Ausstattung des Gebiets und dessen näheren Umfelds damit verbessern würde.

Nach der Aufsiedlung des Gebietes und bei entsprechender Nachfrage durch die Anwohnerschaft wäre ein Ausbau des Busnetzes sowie ggf. eine Verdichtung der Taktfrequenzen grundsätzlich möglich.

Die Anregung ist somit berücksichtigt, soweit dies im vorliegenden Bebauungsplan möglich ist.

Nachsatz:

Der Seitenpfaden ist die Perle der Stadt Offenburg, das Naherholungsgebiet der Süd-Ost-Stadt und genauso sensibel möchten die Bürger es behandelt wissen, das ist ein großes Anliegen. Natürlich steht immer das Kosten-Nutzenverhältnis im Mittelpunkt. Aber wer hier wohnen möchte, zahlt sicher gern auch etwas mehr. Hätte die Bürger vor der Planung ihre Wünsche u. Bedenken äußern können, hätten Sie heute einen wirklich prämierten Bebauungsplan, der sicherlich nicht so große Veränderungswünsche beinhaltet hätte. Vielleicht eine Anregung für künftige Bauvorhaben.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Entwicklung des Baugebiets Seitenpfaden ist durch einen mehrstufigen Planprozess geprägt, in dem die Bürgerinnen und Bürger zu verschiedenen Planungsständen Anregungen einbringen können.

Die Anregung ist damit bereits berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

5.1.2 Herr [REDACTED], [REDACTED], 77652 Offenburg

Schreiben vom 09.04.2012

Wir möchten eine Eingabe, Anregung und Bitte für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Seitenpfaden an der Ortenberger Straße machen.

Hiermit beantragen wir, dass die Festlegung auf ein begrüntes Dach nicht bindend in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Falls die Regenrückhaltung für die Bebauung Voraussetzung ist, könnten wir uns auch als Alternative eine Zisterne vorstellen.

Begründung:

Wir beabsichtigen unser eingebrachtes Grundstück an ein Familienmitglied zur Bebauung abzugeben. Dieses reagiert auf bestimmte Gräser zu bestimmten Jahreszeiten allergisch. Ein begrüntes Dach bzw. dessen blühende Gräser, kann nicht einfach per Rasenmäher kurz gehalten werden. Da keine Fenster geöffnet werden könnten, käme es zu einer sehr starken Einschränkung und Minderung der Lebensqualität in dem neu erbauten Haus. Falls die Festschreibung zum Gründach von Ihnen vorgenommen wird, ist das ein „K.O. Kriterium“ für den Bauwillen unserer Familienmitglied auf diesem Grundstück.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt Offenburg verfolgt das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung, um den Herausforderungen des Klimawandels und der Energiewende gerecht zu werden. Diesbezüglich wurde ein Klimaschutzkonzept für die Stadt Offenburg erarbeitet, welches der Gemeinderat im Mai 2012 beschlossen hat.

Ein begrüntes Dach ist aktiver Umweltschutz und gleichzeitig ein wichtiger Schritt zur Verbesserung des Stadtklimas und somit der eigenen Wohn- und Lebensqualität. Dachbegrünungen können einen großen klimaschutztechnischen Beitrag liefern. Die Vorteile liegen auf der Hand:

- Begrünte Dachflächen können den Naturverlust direkt vor Ort teilweise ausgleichen.
- Natürlicher Regenwasserspeicher
Dachbegrünungen leisten einen wichtigen Beitrag zum Hochwasserschutz. Je nach Bauart werden 50-90 % der Niederschläge auf den Dachflächen zurückgehalten und durch Verdunstung direkt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt.
- Verbesserung des Stadtklimas
Gerade in den Sommermonaten werden viele Städte zu wahren Hitzeinseln. Schuld daran sind die zunehmende Versiegelung und die Abwärme von Verkehr, Industrie- und Heizungsanlagen. Dachbegrünungen können den Energieüberschuss durch Absorption und Wasserverdunstung abbauen und das Stadtklima so verbessern. Gleichzeitig wird die Luftqualität durch die Ausfilterung von Staub und Schadstoffpartikeln nachhaltig verbessert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

- **Energiekosten sparen**
Dachbegrünungen können die Energiebilanz eines Gebäudes nachhaltig verbessern (Einsparung von CO₂-Emissionen). In den Sommermonaten profitieren die Hausbewohner außerdem von der kühlenden Wirkung der Dachbegrünung.
- **Reduzierte Lärm- und Strahlungsbelastung**
Dachbegrünungen vermindern die Schallreflexion von Dachoberflächen und verbessern die Schalldämmung des Gebäudes.

Für das Gebiet Seitenpfaden kommen Rückhaltezysternen aus folgendem Grund nicht zum Einsatz: Da Zisternen in der Regel frostsicher im Boden eingebaut werden müssen, liegt der Drosselabfluss in mindestens 2,0 m Tiefe. Das heißt, der Regenwasserkanal des Trennsystems müsste ca. 3,0 m tief liegen. Derartig tiefe Kanäle sind aber nicht zielführend, da das Regenwasser oberflächennah in das Riesbächle eingeleitet wird.

Es gibt verschiedene Arten von Dachbegrünungen. Eine Begrünung muss keine Gräser enthalten, sondern kann auch als Sedumdach hergestellt werden. Hierbei handelt es sich um Dickblattgewächse. Wahlweise sind ebenfalls Sedum-Moos-Dächer oder auch Sedum-Moos-Kraut-Dächer möglich. Hierbei handelt es sich um extensive Begrünungen.

Jedoch kann nicht verhindert werden, dass Gräser von Nachbargrundstücken oder aus der freien Landschaft, auf das eigene Grundstück übergehen. Dies wäre aber auch ohne eine Dachbegrünung nicht zu verhindern.

Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt. Die Festsetzung zur Herstellung von Dachbegrünungen bleibt bestehen.

5.1.3 Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED], [REDACTED], 77652 Offenburg

Schreiben vom 10.04.2012

Wir regen hiermit an den Unterhaltungsweg, der zwischen der südlichen Grenze des Baugebietes und dem geplanten Entwässerungsgraben (-mulde) verläuft auf die südliche, also den späteren Häusern bzw. Hausgrundstücken abgewandte Seite, zu verlegen.

Hierfür gibt es unserer Ansicht nach zwei Gründe. Zum einen wird dieser Weg später mit Sicherheit als „Hundesparierweg“ genutzt, was täglichen Ärger zwischen den Anliegern und den Hundebesitzern bzgl. Hundehäufchen oder Anpinkeln der Grenzbepflanzung (und dadurch Absterben dieser) mit sich bringen wird. Zum anderen könnte der Weg südlich des Grabens als landwirtschaftlicher Weg zur Erreichung der Ackergrundstücke benutzt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

In Offenburg-Bühl Neubaugebiet Krestenweg ist der Weg auch auf der anderen Seite, und selbst dort haben wir von Bekannten, die Anwohner sind, erfahren, dass in den Bereichen in denen der Graben sehr niedrig ist die freilaufenden Hunde rüber auf die Grundstücke gehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Weg ermöglicht die Zugänglichkeit der Ausgleichsfläche und führt durch diese hindurch. Vorgesehen ist der Weg zwischen den Grundstücksgrenzen der Gärten und dem Entwässerungsgraben. Ein wichtiger Entwurfsgedanke bei der Lage des Weges nördlich, also oberhalb des Entwässerungsgrabens ist, dass aufgrund der erhöhten Lage ein guter Ausblick in die freie Landschaft möglich ist. Wichtige Sichtbeziehungen in die Landschaft werden durch die Terrassierung gestärkt. Dies erhöht erheblich die Qualität des Weges für die Angrenzer zur Naherholung. Bei einer Verlagerung auf die Südseite der Ausgleichsfläche wäre dies nicht gegeben.

Die Plätze am südlichen Ende der nord-süd-verlaufenden Straßen sollen an den Weg grenzen. Eine Verlagerung bzw. Vergrößerung der Platzflächen an das südliche Ende der Ausgleichsflächen würde eine Erhöhung der Baukosten nach sich ziehen. Außerdem würden dadurch mehr offene Flächen versiegelt. Ebenso müssten dann 2 bis 3 Grabenquerungen zusätzlich erstellt werden, was ebenfalls die Baukosten erhöhen würde.

Es ist davon auszugehen, dass der Entwässerungsgraben sehr oft im Jahr trocken sein wird, der Graben somit kein wirkliches Hindernis für einen Hund darstellen würde. Zudem ist vorgesehen, den Graben möglichst flach auszugestalten, um eine natürliche Gestaltung zu erreichen.

Im gesamten Baugebiet grenzen Grundstücke an öffentliche Flächen, Straßen, Plätze oder Grünflächen und sind damit bis zur Einfriedung zugänglich. Da der Weg nicht direkt an den Grundstücksgrenzen geführt wird, ist daher grundsätzlich kein höheres Konfliktpotenzial gegeben.

Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Grundstücke südlich des Baugebiets wird gegenüber dem jetzigen Zustand nicht verändert, ist also auf Grundlage der jetzigen Gegebenheiten gewährleistet.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt, es erfolgt keine Planänderung.

5.1.4 Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED], [REDACTED], 77654 Offen- burg

Schreiben vom 19.04.2012

Wir haben Einwände gegen die „3+1“-geschossige Bebauung (3 Vollgeschosse + Nutzung in anderen Geschossen = Dach) entlang der Fessenbacher Straße.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

Dieser Einwand ist u. E. auf folgenden öffentlichen baurechtlichen Gründen gemäß § 16 BauNVO begründet:

- *Die im Aufstellungsverfahren des BBP beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung:
-Zahl der Vollgeschosse,
-Höhe der baulichen Anlagen (Gebäude entlang der Fessenbacher Straße) passt sich nicht an die umgebene Bebauung an. Sprich: Die Gebäude sind zu hoch.
Das Maß der baulichen Nutzung ist jedoch ein öffentliches Baurecht und hat eine geordnete städtebauliche Nutzung zu gewährleisten und würde u. E. bei Aufstellungsbeschluss gegen eines der wichtigsten Kriterien der Bauleitplanung verstoßen.*
- *Es besteht also weder städtebaulich noch baurechtlich die Voraussetzung für die 3 Vollgeschosse + Dach, da die umgebene Bebauung insbesondere die ebenfalls als Wohngebiet neu errichtete Südoststadt nur max. 2 Vollgeschosse + Dach entlang der Fessenbacher Straße hat.*
- *Städtebauliche Ausreißer wie z.B. das Gebäude Ecke Fessenbacher/Ortenbergerstraße bilden lediglich einen städtebaulichen Akzent.
Ebenfalls bieten unserer Ansicht nach der einzige Geschosswohnungsbau in der Grimmelshausenstr. mit seiner 4-geschossigen Gebäudehöhe oder Sondernutzungen wie Altenpflegeheime oder dgl. keine Voraussetzung für die Anzahl der Geschosse für die neue Wohnbebauung. Diese Gebäude befinden sich u. a. auch nicht einmal in unmittelbarer Nähe.*

Hieraus resultiert daher unseres Erachtens eine städtebauliche Schieflage, die zu einer Benachteiligung der angrenzenden Südoststadt 1 und 2 führt.

- *Das im Wettbewerb geforderte Ziel der Vernetzung des neuen Stadtquartiers mit den angrenzenden Stadtteilen (insbesondere Südoststadt) wird nur in unzureichender Weise Rechnung getragen, bzw. sogar verhindert.
Die sogenannte Vernetzung besteht daher nur aus einer Verlängerung der Franz-Ludwig-Mersey-Str. über die Fessenbacher Straße hinweg.*
- *Den Bedenken der Anrainer der zu massiven Bebauung wurden ebenfalls nicht Rechnung getragen: Gegenüber der Wettbewerbsplanung ist die Geschossigkeit der 3+1 = viergeschossig in Erscheinung tretenden Bebauung entlang der Fessenbacher Straße unverändert geblieben. Wie gesagt, sind im Wohngebiet Südoststadt 1 und 2 nur zwei Vollgeschosse + Dach vorhanden.*
- *Den Belangen der Bauleitplanung nach § 1 BauGB muss Rechnung getragen werden, was es u. E. in den wesentlichen Teilen, und zwar dem Maß der baulichen Nutzung, nicht tut.*

Aus vorgenannten Gründen halten wir daher die Durchsetzung der Höhe der baulichen Anlagen an der Fessenbacher Straße für nicht vertretbar und halten daher eine Reduzierung der Geschosse auf 3 Vollgeschosse ohne Nutzung in anderen Geschossen für unbedingt erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

Sollte diese Reduzierung nicht möglich sein, so müssen u.E. aus Gleichbehandlungsgründen (ebenfalls WA) die Vorschrift aus dem gültigen BBP Südoststadt 2 daher unbedingt Bestandteil/Grundlage für den neuen BBP Seitenpfaden sein:

- *Die Gebäudehöhe bei 3-geschossigen Gebäuden ist auf max. 9,00 m zu begrenzen. Diese Höhe wird gemessen an der Traufseite von Oberkante Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Aussenwandfläche mit der Dachhaut bzw. Ok. Attika bei Flachdachgebäuden.*
- *Attikageschosse sind nur dann zugelassen, wenn Sie ist an allen Längsseiten um mind. 1,00 m von der Hausflucht zurücktreten (Fessenbacherstr.)*

Wir sind der Meinung, dass bisher lediglich die Belange des neuen Baugebietes Seitenpfaden berücksichtigt wurden und die Belange des bestehenden Quartiers „Südoststadt 1 und 2“ und „In Wann“ nahezu ignoriert werden.

Wir bitten um Gleichbehandlung.

Stellungnahme der Verwaltung

Geschosszahlen, Gebäudehöhen

Mit der Durchführung eines Wettbewerbs zum Baugebiet Seitenpfaden wurden Planalternativen vorgelegt und durch ein renommiertes Preisgericht bewertet, so dass die Frage der zukünftigen städtebaulichen Struktur, Dichte und Höhe für das Gebiet an unterschiedlichen Lösungen geprüft und abgewogen werden konnte. Der vorliegende und entsprechend den Anregungen des Preisgerichtes überarbeitete Siegerentwurf stellt damit als Grundlage des nun zu erstellenden Bebauungsplanes eine sehr gute und angemessene Lösung dar.

Diese Überarbeitung bezog sich auch auf die Ausbildung des Nordrandes an der Fessenbacher Straße in Höhe und Dichte der Bebauung.

Bei der Überarbeitung wurde auf die Realisierbarkeit unterschiedlicher Wohnformen, das städtische Ziel des Flächensparens sowie eine der Lage in der Kernstadt von Offenburg angemessene Bebauung geachtet.

Die oben vorgetragenen Belange blieben dabei nicht unberücksichtigt, die Baukörper wurden weiter aufgelöst, die vorher langen Gebäudewinkel wurden getrennt und durch Zwischenbauten unterbrochen. Die Ausbildung eines Staffelgeschosses wurde auf bestimmte Gebäudebereiche räumlich definiert und in der Überbauung auf maximal $\frac{2}{3}$ der Grundfläche festgelegt. Damit sind die Ansichtslängen des Staffeldachgeschosses reduziert und bei jedem Gebäude ablesbare 3-geschossige Bereiche gewährleistet. Zudem wurde die Bebauung entlang der Fessenbacher Straße weiter nach Süden abgerückt.

Das Baugebiet wurde aus den heutigen planungserkennlichen Fakten heraus entwickelt und nimmt Bezug auf den Standort bzw. die standortspezifischen Gegebenheiten unter Berücksichtigung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Eine „städtebauliche Schieflage“, wie beschrieben wird daher nicht gesehen.

Ebenso ist eine Verletzung einer Gleichbehandlung bzw. die Notwendigkeit einer Gleichbehandlung in Bezug auf das bauliche Maß in angrenzenden Quartieren nicht gegeben. Die in Rede stehenden Quartiere nördlich der Fessenbacher Straße bilden eigenständige Baugebiete, deren städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch einen eigenständigen Bebauungsplan festgelegt ist.

Der Bebauungsplan „Südoststadt I“ setzt für das allgemeine Wohngebiet eine zum Teil 2-, zum Teil 3-geschossige Bebauung fest.

Der Bebauungsplan „Südoststadt II“ sieht entlang der Fessenbacher Straße eine zum Teil 2-geschossige, zum Teil maximal 3-geschossige Bebauung im allgemeinen Wohngebiet vor. Im Mischgebiet entlang der Ortenberger Straße ist eine maximal 4-geschossige und nach Süden zur Fessenbacher Straße hin eine maximal 7-geschossige Bebauung festgesetzt.

Der Bebauungsplan „In der Wann“ sieht im reinen Wohngebiet eine 1- bis 4-geschossige Bebauung vor. Im Bereich an der Fessenbacher Straße ist eine 2-, 3- und 4-geschossige Bebauung zuzüglich Dachgeschoss vorherrschend, da hier insbesondere Geschosswohnungsbauten vorhanden sind.

Hieraus wird deutlich, dass die im Baugebiet Seitenpfaden vorgesehenen Gebäudehöhen und Geschossezahlen den unterschiedlich geprägten Baugebieten nördlich der Fessenbacher Straße zum Teil entsprechen, zum Teil nicht. Es besteht keine Ungleichbehandlung oder Beeinträchtigung allein darin, dass im Plangebiet südlich der Fessenbacher Straße in Teilen ein anderes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird als in Teilbereichen nördlich der Fessenbacher Straße. Die Anzahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet mit zwingend 3-geschossig und zwingend 3-geschossig plus Dach entspricht teilweise den Vorgaben des Bebauungsplanes „In der Wann“ entlang der Fessenbacher Straße. Im Bereich des Bebauungsplanes „Südoststadt II“ wurde aufgrund einer anderen Gebäudetypologie (Einzelhäuser, Hausgruppen, Doppelhäuser) als im Bereich südlich der Fessenbacher Straße (geschlossen Bauweise) eine um ein Geschoss geringere Geschossigkeit festgesetzt.

Eine Vielfalt an Wohnquartieren unterschiedlicher Dichte bietet unterschiedliche Wohnangebote und entspricht damit den heutigen Anforderungen an die Lebensqualität in einer Stadt.

Eine angemessene Gebäudehöhe und damit eine angemessene Baudichte entspricht auch grundsätzlich den Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Reduzierung der Zahl der Geschosse und damit verbunden der Gebäudehöhen hätte u. a. eine höhere Versiegelung der Flächen sowie eine Reduzierung des Wohnraumes zur Folge bzw. hätte man eine

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

sehr viel größere Fläche zu versiegeln, wenn man den gleichen Umfang an Wohnraum unterbringen wollte.

Die Bebauung mit 3 Geschossen und Dachgeschoss an der Fessenbacher Straße und mit 4 bzw. 6 Geschossen im Eckbereich Ortenberger Straße / Fessenbacher Straße wird daher beibehalten.

Gemäß dem Bebauungsplan „Südoststadt II“ ist die dort festgesetzte Gebäudehöhe von 9 m bei dreigeschossigen Gebäuden wie in der Anregung ausgeführt bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika bei Flachdachgebäuden definiert. Im Bebauungsplan „Seitenpfaden“ soll die Gebäudehöhe bis zur Oberkante des Gebäudes (First) definiert werden, um eine einheitliche Gebäudeoberkante unabhängig von der Dachform festzusetzen. Hierfür wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,40 m bei dreigeschossigen Gebäuden beibehalten.

Vernetzung

Eine Vernetzung mit der Südoststadt ist vorgesehen und ist im Planungskonzept verankert. Die Fessenbacher Straße soll durch mehrere Querungshilfen gegliedert werden, die eine gute fußläufige Verbindung zwischen den Quartieren herstellen. Die erste Querungshilfe befindet sich am neuen Knoten Fessenbacher Straße – Ortenberger Straße durch Querungshilfen am Kreisverkehr und stellt damit eine Verknüpfung des Fußwegs aus der Aenne-Burda-Allee nach Süden über den neuen Gebietszugang im westlichen Mischgebietsquartier. Die zweite Querungshilfe durch Querschnittseinnengung wird an der Franz-Ludwig-Mersy-Straße angelegt und führt direkt über die westliche Quartiersstraße in den zentralen Bereich des Seitenpfadens. Ein dritter Verknüpfungspunkt mit Querungshilfe wird in Höhe des Gebrüder-Grimm-Wegs angelegt und führt wiederum direkt in das Wohngebiet.

Über den zentralen Grünraum in West-Ost-Richtung und die Anbindungen an die Hohlgrasse und den Käfersberger Weg bestehen insbesondere für den Fuß- und Radverkehr weitere Verbindungen nach Süden.

Attikageschosse

Die baublockbreiten Winkelbauten des Wettbewerbsbeitrags entlang der Fessenbacher Straße wurden in einen parallel und einen senkrecht zur Fessenbacher Straße orientierten Baukörper aufgeteilt. Damit wird die Wirkung einzelner Baukörper entlang der Fessenbacher Straße erreicht. Zwischen diesen Baukörpern eingestellte, eingeschossige Verbindungsbauten gewährleisten eine Gliederung und Staffelung der Gebäude.

Die im Wettbewerbsstand noch zwischen ca. 55-70 m langen Baukörper an der Fessenbacher Straße sind durch die oben beschriebenen Änderungen aufgebrochen. Vorhanden ist nun ein Wechsel von ca. 30 m langen Gebäudelängsseiten und ca. 12 m breiten Gebäuestirnseiten. Die Abstände zwischen diesen, den Straßenraum der Fessenbacher Straße prägenden Baukörpern, sind dabei zwischen ca. 14 und 18 m breit. Eine blockartige Wirkung der Bebauung, wie sie noch im Zeitraum der Überar-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

beutung der Wettbewerbskonzeption befürchtet wurde, ist damit nicht mehr gegeben.

Das oberste Attikageschoss ist in seiner Lage (Baugrenzen) und Größe (2/3 der Grundfläche) reglementiert. Die Lage der Dachgeschosse der Gebäude entlang der Fessenbacher Straße wird senkrecht zur Straße auf einen Bereich des Gebäudes gebündelt, so dass 4 Geschosse nicht durchgängig auf der gesamten Gebäudelänge in Erscheinung treten. Dadurch soll ein Aufbrechen der 4-geschossigen Gebäude wahrgenommen werden. So wird eine Erkennbarkeit der Staffelung garantiert. Die Minderung der Wahrnehmung als 4-geschossiges Gebäude soll diese Rücksprung erreicht werden. Die mehrgeschossige Bebauung wird zusätzlich durch eingeschossige Gebäude unterbrochen.

Da für das Dachgeschoss entlang der Fessenbacher Straße eine Baugrenze festgesetzt ist, kann hier von der Baugrenze zurückgetreten werden. Ein Rücksprung entlang der Gebäudevorderseite ist nicht zwingend festgesetzt, jedoch möglich. Es soll kein Rücksprung entlang der Gebäudelängsseite erzwungen werden, um eine flexible Entwicklung unterschiedlicher Grundrisse zu ermöglichen.

Beim Winkelbau im Kreuzungsbereich Ortenberger Straße – Fessenbacher Straße ist kein Rücksprung vorgesehen, um städtebaulich einen Auftakt an diesem Standort zu formulieren.

Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.

5.1.5 Mehrgenerationen-Wohnprojekt-Offenburg e. V., Postfach 10 02 19, 77621 Offenburg

E-Mail vom 26.04.2012

Der „Seitenpfaden“ wird ein städtisches Wohngebiet, also gibt es weder eine Garantie für eine freie Aussicht noch eine Garantie für eine niedrige Geschoßbauweise. Im Sinne zukünftiger Mieter auf dem Areal ist es somit von Vorteil, wenn auf möglichst wenig Grund eine optimale Anzahl an Wohnraum entsteht. Dieses Kriterium liefert eine erste realistische Möglichkeit, um Wohnraum im sozial verträglichen Mietbereich zu schaffen unter anderem auch unter dem Aspekt „Soziale Stadt Offenburg“. Wir möchten die Stadtverwaltung Offenburg hiermit bitten, prozentual anteilig das Thema „sozial verträgliche Miete“ im geplanten Mietwohnungsbau konzeptionell mit zu berücksichtigen.

Weiter gilt ja auch aus ökologischer Sicht mittlerweile im städtischen Baubereich, möglichst wenig Fläche zu versiegeln, also in die Höhe zu bauen, um im Umfeld kostbare Naturflächen zu erhalten oder gezielt den jeweiligen Bedingungen entsprechend anzulegen und zu nutzen.

Mit der Verwirklichung des geplanten neuen Wohnquartiers „Seitenpfaden“ ergibt sich aus unserer Sicht für die Stadt Offenburg die einmalige Chance, die „Neuen Wohnformen“ im Sinne der „Gemeinschaftlichen generationsübergreifenden Wohnformen“ von Anfang an zentral und in adäquater Weise ins Wohnquartier zu integrieren. Die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

zentrale Positionierung eines derartigen Wohnprojektes wäre von daher sehr positiv und wünschenswert.

Ein gesundes stabiles Wohnquartier lebt ja auch von seiner Vielfalt und guten sozialen Durchmischung. Vielfältige Aspekte, wie z.B. Offenheit für alle Bürger des Wohnquartiers, Netzbildung, soziale und kulturelle Angebote und Aktivitäten machen jedes Wohnprojekt der „Gemeinschaftlichen generationsübergreifenden Wohnformen“ zu einem Faktor hoher sozialer Wertigkeit. Es entsteht eine lebendige Interaktion im Sinne erweiterter Nachbarschaftlichkeit in Form der tragenden und stabilisierenden Netzbildung.

Der „Seitenpfaden“, geplant als städtisches Wohnquartier, kann sich letztendlich so bezeichnen, wenn es sich als solches darstellt. Daraus folgt, dass Menschen mit unterschiedlichen sozialen und wirtschaftlichen Voraussetzungen eine Berücksichtigung finden in Form einer sozialen bürgerschaftlichen Durchmischung, die eine nachhaltige Integration und Inklusion aller bürgerschaftlichen und sozialen Aspekte und Anteile beinhaltet. Gerne würden wir Sie auf die gelungene Realisierung des neuen „Stadtquartiers am Albgrün“ (www.am-albgruen.de) in Karlsruhe hinweisen. Dieses neue Wohnquartier hat mit Unterstützung der Stadt Karlsruhe verschiedenste Wohnformen in ein aufeinander bezogenes gemeinsames Konzept in enger Zusammenarbeit mit den jeweiligen Akteuren erfolgreich entwickelt und zukunftsweisend umgesetzt (und ist noch dabei...).

Was in Karlsruhe sehr vorbildlich in großem Umfang entwickelt, umgesetzt und gelungen ist, wäre für die Stadt Offenburg in kleinerer Dimension beispielhaft sehr förderlich für die zukunftsweisende städtische Entwicklung. Dieses würde unter anderem angemessen und nachhaltig die Entwicklung des „Ländlichen Raums“, sowie die Bewältigung der aktuellen Herausforderungen auf Grund des „Demographischen Wandels“ berücksichtigen. Wir freuen uns auf ein bürgerschaftlich und sozial sehr wertvolles neues zukunftsweisendes Offenburger Stadtquartier.

Stellungnahme der Verwaltung

1. Sozial verträgliche Miete

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus mehreren privaten Grundstückseigentümern, der Stadt Offenburg bzw. der städtischen Stadtbau Offenburg GmbH. Der größte Flächenanteil liegt bei der Stadtbau Offenburg GmbH. Um einen ausreichenden Anteil an Mietwohnungsbau zu sozial verträglichen Preisen in dem Gebiet zu garantieren, wird die Stadtbau Offenburg GmbH den westlichen Bebauungsbereich an der Ortenberger Straße selbst entwickeln und hierbei einen Mindestanteil von 20% Mietwohnungsbau vorsehen.

Eine entsprechende Regelung kann nicht im Bebauungsplan erfolgen. Es ist aber vorgesehen, die Anregung soweit möglich in der Umsetzung zu berücksichtigen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

2. Neue Wohnformen

Im Vermarktungsverfahren können Bauherren für bestimmte Baufelder ein Bauinteresse anmelden. Bauherren können hier Baugruppen, Baugemeinschaften oder auch Einzelinvestoren sein. Eine Beteiligung von Wohnprojekten ist ausdrücklich erwünscht. Im von der Stadtbau erstellten Internetauftritt ist es möglich, nach Baugruppen zu suchen bzw. selbst noch Plätze in einer Baugruppe anzubieten.

Eine entsprechende Regelung kann nicht im Bebauungsplan erfolgen. Die Anregung ist aber bereits im Vermarktungskonzept berücksichtigt.

3. Vielfalt und soziale Durchmischung, Integration und Inklusion

Ziel ist es ein nachhaltiges und „funktionierendes“ Wohnquartier zu schaffen. Eine soziale Durchmischung bringt Vielfalt und Dynamik zugleich und belebt ein Wohnquartier.

Die Vermarktung der Grundstücke durch die Stadtbau Offenburg GmbH erfolgt vor dem Hintergrund, Einfluss zu nehmen auf die Charakteristik des Baugebietes und auf die städtebauliche Vielfalt. Gewünscht ist eine große Bandbreite unterschiedlicher Architektur- und Wohnkonzepte.

Unterschiedliche Bauformen (Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser) tragen ebenfalls zu einer sozialen Mischung bei. Ein barrierefreies Umfeld wird in der Ausführung des Baugebietes ermöglicht.

Die Anregung ist bereits im Bebauungsplan berücksichtigt, soweit dies dort möglich ist.

5.1.6 Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED], [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben vom 26.04.2012

Als Eigentümer eines Grundstücks im Baugebiet Seitenpfaden legen wir hiermit Widerspruch gegen die vorgestellten Bebauungsvorgaben ein, welche ausschließlich begrünte Flachdächer (bzw. max. 6° Dachneigung) vorsehen.

Aus unserer Sicht stellt diese Vorgabe eine nicht angemessene Einschränkung in die gestalterischen Möglichkeiten der Bauinteressenten dar, die so nicht akzeptabel ist. Kaum eine andere Vorgabe beeinflusst das Erscheinungsbild eines Hauses derart wie die Dachform. Ein Flachdach ist schlichtweg eine sehr spezielle „Geschmacksache“, die so nicht vorgeschrieben werden kann.

Die vorgetragene Argumentation, auf diese Weise ein einheitliches Erscheinungsbild des neu zu schaffenden Wohngebietes zu erreichen, kann auch mit Satteldächern erreicht werden (wobei hier durchaus eine Begrenzung der Dachneigung auf ca. 20-22°, der maximalen absoluten Bauhöhe sowie der Ausrichtung des Gebäude erreicht werden kann ohne die Bauherren derart einzuschränken).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

Wir wünschen uns daher mehr gestalterische Freiheit in diesem erwartetermaßen sehr hochwertigen Baugebiet durch die Freigabe von Satteldächern.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet sind neben Flachdächern auch flach geneigte Dächer bis 10° zulässig, d.h. Pultdächer, Satteldächer o.a. Dachformen. Mit der Beschränkung der Dachneigung wird das städtebauliche Ziel eines einheitlichen Erscheinungsbildes verfolgt. Dabei reduziert eine geringe Dachneigung die absoluten Gebäudehöhen bei gleicher Geschossigkeit gegenüber einem stark geneigten Dach. Diese verlässliche Gebäudehöhe gewährleistet u. a. Sichtbeziehungen aus unterschiedlichen Lagen des Gebietes nach Süden.

Das Baugebiet Seitenpfaden befindet sich in der Kernstadt Offenburgs. Ganz bewusst wird durch die Dachform als Flachdach bzw. Dächer mit Neigungen bis zu 10° der städtische Charakter des Gebietes betont. Das Baugebiet „Seitenpfaden“ bildet den Stadtrand und nicht den Ortsrand einer typischen Vorstadtsiedlung, was u. a. damit zum Ausdruck gebracht werden soll.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

5.1.7 Erzbischöfliches Ordinariat

E-Mail vom 26.04.2012

Wir möchten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger bezüglich des Bebauungsplans „Seitenpfaden“ anregen bzw. darum bitten, dass das im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Attikageschoss nicht zwingend vorgeschrieben, sondern als Option ermöglicht wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Ein Attikageschoss ist nicht zwingend vorgeschrieben. Wird jedoch ein im Baufeld zulässiges Attikageschoss errichtet, so ist dieses in seiner Größe und Gestalt reglementiert.

Die Anregung ist bereits berücksichtigt.

5.1.8 [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
77654 Offenburg

Fax vom 27.04.2012

Bei der Planung der Aufstellung des Bebauungsplans bitte ich die Vorgabe im Bebauungsplan aufzunehmen, dass bei Geschoßwohnungsbau entlang der Fessenba-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

cher Straße das 4. OG von der Ansicht der Fessenbacher Straße aus um mindestens 1,50-2 m zurückversetzt werden muss. Diese dient vor allem dass die Wahrnehmung als viergeschossiges Gebäude von der Fessenbacher Straße aus gemildert werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Die quartiersbreiten Winkelbauten des Wettbewerbsbeitrags entlang der Fessenbacher Straße wurden in einen parallel und einen senkrecht zur Fessenbacher Straße orientierten Baukörper aufgeteilt. Damit wird die Wirkung einzelner Baukörper entlang der Fessenbacher Straße erreicht. Zwischen diesen Baukörpern eingestellte, eingeschossige Verbindungsbauten gewährleisten eine Gliederung und Staffelung der Gebäude.

Die im Wettbewerbsstand noch zwischen ca. 55-70 m langen Baukörper an der Fessenbacher Straße sind durch die oben beschriebenen Änderungen aufgebrochen. Vorhanden ist nun ein Wechsel von ca. 30 m langen Gebäudelängsseiten und ca. 12 m breiten Gebäudestirnseiten. Die Abstände zwischen diesen, den Straßenraum der Fessenbacher Straße prägenden Baukörpern, sind dabei zwischen ca. 14 und 18 m breit. Eine blockartige Wirkung der Bebauung, wie sie noch im Zeitraum der Überarbeitung der Wettbewerbskonzeption befürchtet wurde, ist damit nicht mehr gegeben.

Das oberste Geschoss ist bei den Gebäuden an der Fessenbacher Straße in seiner Lage (Baugrenzen) und Größe (2/3 der Grundfläche) reglementiert. Die Lage der Dachgeschosse der Gebäude entlang der Fessenbacher Straße wird senkrecht zur Straße auf einen Bereich des Gebäudes gebündelt, so dass 4 Geschosse nicht durchgängig auf der gesamten Gebäudelänge in Erscheinung treten. Dadurch soll ein Aufbrechen der 4-geschossigen Gebäude wahrgenommen werden. So wird eine Erkennbarkeit der Staffelung garantiert. Die Minderung der Wahrnehmung als 4-geschossiges Gebäude soll diese Rücksprung erreicht werden. Die mehrgeschossige Bebauung wird zusätzlich durch eingeschossige Gebäude unterbrochen.

Da für das Dachgeschoss entlang der Fessenbacher Straße eine Baugrenze festgesetzt ist, kann hier von der Baugrenze zurückgetreten werden. Ein Rücksprung entlang der Gebäudevorderseite ist nicht zwingend festgesetzt, jedoch möglich. Es soll kein Rücksprung entlang der Gebäudelängsseite erzwungen werden, um eine flexible Entwicklung unterschiedlicher Grundrisse zu ermöglichen.

Beim Winkelbau im Kreuzungsbereich Ortenberger Straße – Fessenbacher Straße ist kein Rücksprung vorgesehen, um städtebaulich einen Auftakt an diesem Standort zu formulieren.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

5.1.9 [REDACTED], [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben vom 27.04.2012

Einleitung

Zunächst möchte ich auf mein Schreiben vom 15.06.2008 (Stellungnahme zum Flächennutzungsplanentwurf -1.1.9 Seitenpfaden-) verweisen. Diesem damaligen Schreiben waren bereits drei Anwohnerlisten mit insgesamt 33 Unterschriften anhängig, die von Unterzeichner geforderten Einwendungen befürworteten und unterstützten.

Am 16.04.2009, wurde oben genanntes Schreiben unter anderem, mit dem Ergebnis der Beratung des Gemeinsamen Ausschusses über eingegangene Anregungen, beantwortet. Die ihrerseits erfolgte Stellungnahme und Beschlussempfehlung hierzu, möchte ich ihnen in Teilen wieder in Erinnerung bringen.

„Der Flächennutzungsplan als grober Plan für das gesamte Stadtgebiet legt nur die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung fest. Er enthält noch keine Gebäudehöhe. Die genaue Ausgestaltung der Fläche, z.B. Freihaltung von Flächen am Riesbächle, Staffelung der Gebäudehöhen, Bauweisen, etc. wird auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung festgelegt werden.“, so unter anderem in ihrem Schreiben vom 16.04.2009, welches diesem Schreiben beiliegt. Dies bedeutet für Unterzeichner, dass Teile der damals niedergeschriebenen Einwendungen vom 15.06.2008, bei der Bebauungsplanung erst vorgebracht und berücksichtigt werden können.

Systemfehler

Bereits hier entstand ein Fehler im Ablauf und im System. Obwohl Unterzeichner und die Einwohnerschaft bereits am 15.06.2008, eine Abrundung der Flächen entlang dem LSG, siehe Punkt 4, Schreiben v. 15.06.2008 und das Maß der baulichen Nutzung auf ein Vollgeschoss festzulegen, Punkt 5, gleiches Schreiben, forderten, wurde dies gänzlich bei der Ausschreibung und der Auslobung des Siegerentwurfs, bis hin zum jetzigen Entwurf übergangen.

Anpassung der Geschosshöhen

Weder die nicht gewollte Bebauung im Bereich oberhalb der Hölderlinstraße Richtung Fessenbach, noch die Festlegung der baulichen Nutzung auf ein Vollgeschoss, wurden in irgendeiner Form berücksichtigt. Nein ganz im Gegenteil, es soll an höchster Stelle, auf dem Entwurf ist dies der Bereich 7B, ein dreigeschossiger Baukörper + Dach entstehen können. Den sogenannten Auftakt, von mir als der „Sargnagel“ bezeichnet. Rein finanzielle Interessen stehen hier im Vordergrund zum 100 % Nachteil von Landschaftsbild und viel wichtiger den Wünschen der Einwohnerschaft. Gleiches gilt für die Bereiche 6A, 6B, 6C. Wobei 6A dreigeschossig + Dach, 6B dreigeschossig und 6C zweigeschossig geplant wird. Auch hier findet eine Abrundung/Abstufung der Geschosshöhen nur in Richtung Süden, aber nicht in Richtung Osten ab. Dies ist unlogisch.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

Es wird von Unterzeichner deshalb gefordert, die Geschosshöhen vom Baukörper 7B auf ein Vollgeschoss zu reduzieren. Ferner sollte der Baukörper 6A auf zwei Geschoss + Dach, 6B auf zwei Geschosse und 6C auf ein Geschoss + Dach reduziert werden. Dadurch würde sich ein deutlich besserer Übergang in das Landschafts- und Stadtbild ergeben und käme endlich den Wünschen der dortigen Einwohnerschaft entgegen. Der geplant Auftakt (7B) und die Gebäude 6A – C würden sich dadurch moderat einfügen und einen nicht gleich erschlagen, wenn man von Fessenbach kommend nach Offenburg einfährt.

Hier wird zudem kein Auftakt benötigt, da hier überwiegend die Einwohner von Fessenbach, Albersbach, teils Zell-Weierbach einfahren und diese Einwohner sind mündig genug zu wissen, wann die große Kreisstadt Offenburg beginnt und wann nicht. Auch fordere ich nach wie vor die Reduzierung der jeweiligen Geschosshöhen entlang der Fessenbacher und Ortenberger Straße um mindestens ein Vollgeschoss. An der Höhe der Gebäude wurde doch kaum etwas geändert. Auch hier werden die Belange der Einwohnerschaft nach wie vor einfach ignoriert. Was nützt eine Offenlage und frühzeitige Bürgerbeteiligung, wenn lediglich an den Symptomen aber nicht an der Ursachen herum gedoktort wird.

Unterzeichner fordert die Festlegung der Firsthöhe von dreigeschossigen Baukörper auf 8 Meter als Flachdachausführung. Eine Zimmerhöhe von 2,30 m mit ca. 30 cm starken Decken würden einen energietechnischen Vorteil bringen. Die mehrgeschossigen Gebäude (ab zweigeschossig mit Dach sollten mit einem Attikageschoss abgeschlossen werden, um das ganze nach oben hin weiter aufzubrechen.

Die Einhaltung der zukünftig festgelegten Parametern, bitte ich während der Bauzeit der jeweiligen Gebäude, frühzeitig, konsequent zu überwachen und bei Abweichungen hiervon, zeitnah zu unterbinden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung in der Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung, das Baugebiet insgesamt zu verkleinern, wurde bereits in diesem Rahmen behandelt. Die Beschlussfassung hierzu ergab, dass das Baugebiet „Seitenpfaden“ im Flächennutzungsplan in unveränderter Größe beibehalten wurde.

Anregungen zur Gebäudehöhe u.a. konnten im Flächennutzungsplanverfahren noch nicht behandelt werden, da der Flächennutzungsplan hierzu keine Regelungen trifft. Sie werden daher richtigerweise jetzt im Bebauungsplanverfahren behandelt.

Das Baugebiet befindet sich lagebezogen immer noch im Einzugsbereich der Kernstadt Offenburg, eine Festsetzung wie gefordert von einem Vollgeschoss widerspricht den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Standortes Stadt und charakterisiert eher den ländlichen Raum, der hier nicht vorliegt. Die gleiche Aussage betrifft auch die Thematik der angesprochenen Höhenstaffelung im Quartier. Hier erfolgt konzeptionell eine Abstufung der Gebäudehöhen stärker Richtung Süden –

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

spricht vom Stadt- zum Landschaftsraum. Das Quartier bildet hier den Ortsrand und ist deshalb niedriger. Richtung Osten jedoch bildet das Quartier den Siedlungsauftakt zur Kernstadt und definiert daher mit einem markanten, sprich höheren Gebäuden, den Auftakt.

Eine angemessene Gebäudehöhe und damit eine angemessene Baudichte entspricht auch grundsätzlich den Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Reduzierung der Zahl der Geschosse und damit verbunden der Gebäudehöhen hätte u. a. eine höhere Versiegelung der Flächen sowie eine Reduzierung des Wohnraumes zur Folge bzw. hätte man eine sehr viel größere Fläche zu versiegeln, wenn man den gleichen Umfang an Wohnraum unterbringen wollte.

Die Forderung, das Maß der baulichen Nutzung auf ein Vollgeschoss festzulegen und dies in die Auslobung bzw. in den Bebauungsplan zu integrieren, wird aus den o. g. Gründen nicht berücksichtigt.

Die Gebäudehöhen im Quartier 7B mit 3 Vollgeschossen plus Dachgeschoss und in den Quartieren 6B mit zwingend 3 Vollgeschossen und 6C mit höchstens 2 Vollgeschossen haben wie oben beschrieben ihre stadttypologische Berechtigung. Darüber hinaus bilden die Gebäude entlang der Ortenberger und Fessenbacher Straße in ihrer jetzigen Höheausformung einen gut gefassten Straßenraum entlang der Einfahrtsstraßen, der gleichzeitig die Innenbereiche des Quartiers vor Verkehrslärm schützen.

Das städtebauliche Ziel eines einheitlichen Erscheinungsbildes ist mit der Zulässigkeit von flach geneigten Dächern bis 10° gewährleistet. Eine Notwendigkeit einer Beschränkung auf eine Dachform (Flachdach) sowie eine Festlegung der maximalen Höhe dreigeschossiger Gebäude auf 8 m statt 10,40 m würde die Bauherren übermäßig in der Gestaltung ihrer Wohnräume einschränken.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Attikageschoss

Die Gebäudehöhen im Bebauungsplan sind von Nord nach Süd abnehmend gestaffelt. In verschiedenen Bereichen sind bereits Dachgeschosse mit geringerer Grundfläche als oberstes Geschoss vorgesehen, so insbesondere bei den meisten Gebäuden an der Fessenbacher Straße. Da für das Dachgeschoss entlang der Fessenbacher Straße eine Baugrenze festgesetzt ist, kann hier von der Baugrenze zurückgetreten werden. Ein Rücksprung entlang der Gebäudevorderseite ist nicht zwingend festgesetzt, jedoch möglich. Es soll jedoch kein Rücksprung entlang der Gebäudelängsseite erzwungen werden, um eine flexible Entwicklung unterschiedlicher Grundrisse zu ermöglichen.

Wenn überall zwingend Attika- bzw. Dachgeschosse festgesetzt würden, wäre die oben dargestellte Höhenstafflung nicht mehr im vollen Umfang gegeben. Eine Erforderlichkeit für die Festsetzung von zwingenden Attikageschossen bei allen Gebäu-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

den ab zwei Geschossen und Dachgeschoss wird nicht gesehen.

Die Anregung nach einer zwingenden Festsetzung eines Attikageschosses ab einer 2-geschossigen Bebauung mit Dach wird dort, wo sie noch nicht vorgesehen ist, daher nicht berücksichtigt.

Tempo 30 Zone und Kinderspielplatz

Unterzeichner will hier nicht nur als Miesepeter verstanden werden. Durch das Aufbrechen der Gebäude entlang der Ortenberger und Fessenbacher Straße wurden hervorragende Änderungen eingebracht. Auch in Sache Tempo 30 Zone entlang der Fessenbacher Straße, sogar ein weiteres von der Einwohnerschaft gefordertes Anliegen, wird wohl so umgesetzt, weiter so.

Auf dem nicht bebauten, nordöstlichen Teilbereich (oberhalb 7B) sollte im Bebauungsplan verbindlich ein Kinderspielplatz, nicht zu nah an der Straße versteht sich, festgeschrieben werden. Konsequenterweise muss die Tempo 30 Zone entsprechend frühzeitig beginnen.

Dadurch könnten gerade manche nervenerschütternde Spitzenlärmpegel von Motorradfahrern und Autofahrern entgegen gewirkt werden. Regelmäßige städtische Geschwindigkeitskontrollen dort, vielleicht sogar eine stationäre Anlage, könnten hier auch die Einhaltung der Tempo 30 Zone fördern.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Geschwindigkeitsanordnung für die Straßen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; sondern wird später durch verkehrsrechtliche Anordnungen geregelt. Hierbei ist aber zu benennen, dass Maßnahmen entlang der Fessenbacher Straße vor allem auch bezüglich Querungshilfen/ Mittelinseln in Planung sind.

Im Bebauungsplan wird im nordöstlichen Bereich ein Kinderspielplatz festgesetzt. Dieser wird in seiner Umsetzung so gestaltet werden, dass Gefahren und Konflikte mit der angrenzenden Straße vermieden werden (Abstand durch Gehweg und Sitzstufen etc.)

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Regelungen können nicht im Bebauungsplan getroffen werden, werden aber in der Umsetzung des Gebiets weiter geprüft.

Fazit

Die Anregungen von Unterzeichner, wurden in großen Teilen bereits zusammen mit weiteren Bewohnern der Südoststadt am 15.06.2008 schriftlich vorgebracht. Sie fanden bei der Ausweisung des Gewann „Seitenpfaden“ jedoch kein Gehör. Auch bei dem nun vorliegenden städtebaulichen Entwurf, wurden diese wichtigen Einwendungen im Vorfeld zumeist wieder übergangen. Aber genau da hätten sie bereits Einfluss nehmen müssen und unnötige Diskussionen wären erst gar nicht aufgekomen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

*Vertagen sie ihre jetzige Verantwortung nicht auf ihre persönlichen Befindlichkeiten oder nachfolgende Generationen. Machen sie von der Möglichkeit Gebrauch, im Sinne und dem Wohlergehen der zukünftigen und der vorhandenen Einwohnerschaft der Südoststadt zu handeln. Lassen sie eine Einflussnahme zumindest jetzt auf den Bebauungsplan im Sinn von Unterzeichner zu.
„Hier ist weniger mehr!“*

Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen.

5.1.10 Herr und Frau [REDACTED], [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben vom 27.04.2012

Folgende Anregungen und Einwendung zum NBG Seitenpfaden bestehen unsererseits:

- 1. Zu hohe Gebäude im Verhältnis zur vorhandenen gegenüberliegenden Häuserstruktur, was zu vermeidbaren Belastungen der Bewohner der angrenzenden Gebäude führt.*

Vorschlag: zwei und dreistöckige Gebäude analog der Fessenbacher Straße.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Gebäude bilden mit ihren geplanten Höhen entlang der Ortenberger wie Fessenbacher Straße einen stadträumlichen Rahmen entlang der Einfahrtsstraßen.

Der Wettbewerbsentwurf wurde nach Maßgaben des Preisgerichtes sowie des Gemeinderates überarbeitet. Die Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfes betraf vor allem die Bebauung entlang der Fessenbacher Straße.

Die baublockbreiten Winkelbauten des Wettbewerbsbeitrags wurden jeweils in einen parallel und einen senkrecht zur Fessenbacher Straße orientierten Baukörper aufgeteilt. Damit wird eine städtebauliche Wirkung weitgehend wie einzelne Baukörper entlang der Fessenbacher Straße erreicht. Zwischen diesen Baukörpern eingestellte, eingeschossige Verbindungsbauten gewährleisten, dass trotz der erfolgten Baukörpergliederung weiterhin die räumlich qualitätvolle Situation der geschützten, südorientierten und begrünten Innenhöfe bei der Bebauung entlang der Fessenbacher Straße erhalten bleibt.

Die im Wettbewerbsstand noch zwischen ca. 55-70 m langen Baukörper an der Fessenbacher Straße sind durch die oben beschriebenen Änderungen aufgebrochen. Vorhanden ist nun ein Wechsel von ca. 30 m langen Gebäudelängsseiten und ca. 12 m breiten Gebäude Stirnseiten. Die Abstände zwischen diesen, den Straßenraum der Fessenbacher Straße prägenden Baukörpern sind dabei zwischen ca. 14 und 18 m breit. Eine blockartige Wirkung der Bebauung, wie sie noch im Zeitraum der Überarbeitung der Wettbewerbskonzeption befürchtet wurde, ist damit nicht mehr gegeben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

Zusätzlich zur Aufgliederung der Baukörper wurde im östlichen Abschnitt der Fessenbacher Straße die Gebäudekante um ca. 2 bis 3 m nach Süden gegenüber dem Wettbewerbsentwurf verschoben, so dass der Abstand zur Bebauung nördlich der Fessenbacher Straße nochmals verbreitert wird. Die Rücknahme der Bauflucht beginnt bereits gegenüber dem Gebäude am Kantweg.

Belastungen für die Bewohner der nördlich der Fessenbacher Straße gelegenen Gebäude sind daher nicht erkennbar.

Hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen wurde ein Gutachten erstellt.

Entsprechend den Aussagen der stadtklimatischen Untersuchung entsteht keine Veranlassung zu weiteren Veränderungen des Bebauungskonzeptes. Das geplante Baugebiet wird aufgrund der Ausrichtung der Baukörper ausreichend durchlüftet.

Die Durchlüftung der angrenzenden Straßen bis in die erste Häuserreihe der Nachbarbebauung wird gegenüber dem Status quo zwar abgeschwächt, aufgrund der vertikalen Mächtigkeit der Kaltluftabflüsse jedoch weiterhin in ausreichendem Maße gewährleistet sein. Unzumutbare Auswirkungen, die eine Umplanung erfordern würden, sind aus gutachterlicher Sicht nicht zu erkennen. (Gutachten: Stadtklimatische Untersuchung des Büros IMA Richter & Röckle, Freiburg vom 23. Februar 2012).

Bezüglich der Abgassituation sind zum Ist-Zustand kaum Veränderungen zu befürchten. Zusätzlich wäre in der Fessenbacher Straße eine Tempo-Reduzierung denkbar, die Verbesserungen mit sich bringen würde. Hierüber ist jedoch noch nicht abschließend entschieden.

Auch hinsichtlich der Auswirkungen des Straßenverkehrslärms wurde ein Gutachten erstellt.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Auswirkungen des geplanten Wohngebietes Seitenpfaden auf die benachbarte Bebauung nördlich der Fessenbacher Straße, selbst bei einer Beibehaltung der augenblicklichen Höchstgeschwindigkeit auf der Fessenbacher Straße, kaum wahrnehmbar wären. Mit einer denkbaren Tempobeschränkung im angrenzenden Verlauf der Fessenbacher Straße könnte sogar eine deutliche Reduzierung der Lärmbelastung erreicht werden.

Eine angemessene Gebäudehöhe und damit eine angemessene Baudichte entspricht auch grundsätzlich den Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Reduzierung der Zahl der Geschosse und damit verbunden der Gebäudehöhen hätte u. a. eine höhere Versiegelung der Flächen sowie eine Reduzierung des Wohnraumes zur Folge bzw. hätte man eine sehr viel größere Fläche zu versiegeln, wenn man den gleichen Umfang an Wohnraum unterbringen wollte.

Die Anregung, eine Umplanung vorzunehmen, wird daher nicht berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

2. *Trennung von Menschen durch eine bis zu 12 m hohe Mauer (Gebäudefront) zwischen ansässigen Bewohnern und neuen Bewohnern. Gefahr der Entwicklung von gegensätzlichen Parallelquartieren „In der Wann“ – Ihlfeld Areal – NBG Seitenpfaden, was das sozialen Klima beeinträchtigen kann.*
Vorschlag: optische Verbindungen zwischen den Quartieren schaffen.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Vernetzung mit der Südoststadt ist vorgesehen und im Planungskonzept verankert. Aufgrund der oben in Punkt 1 beschriebenen Auflösung der Winkelbauten entlang der Fessenbacher Straße und der dadurch entstehenden weiteren Öffnungen entstehen Blickbeziehungen aus dem nördlichen Bestandsgebiet Richtung Süden, die eine visuelle Verbindung fördern.

Durch entsprechende Maßnahmen, z.B. Schaffung von Querungshilfen, wird die Anbindung des Gebietes über die Fessenbacher Straße hinweg an die nördlich gelegene Südoststadt gestärkt. Die Fessenbacher Straße wird durch mehrere Querungshilfen gegliedert, die eine gute fußläufige Verbindung zwischen den Quartieren herstellen. Die erste befindet sich am neuen Knoten Fessenbacher Straße – Ortenberger Straße durch Querungshilfen am Kreisverkehr und stellen damit eine Verknüpfung des Fußwegs aus der Aenne-Burda-Allee nach Süden über den neuen Gebietseingang im westlichen Mischgebietsquartier her. Die zweite Querungshilfe durch Querschnittseinnengung wird an der Franz-Ludwig-Mersy-Straße angelegt und führt direkt über die westliche Quartiersstraße in den zentralen Bereich des Seitenpfadens. Ein dritter Verknüpfungspunkt mit Querungshilfe wird in Höhe des Gebrüder-Grimm-Wegs angelegt und führt wiederum direkt in das Wohngebiet.

Die Anregung ist bereits berücksichtigt.

3. *Streichung der Vorgabe für Flachdächer bzw. nur leicht geneigten Dächer für Neubauten. Flachdächer sind untypisch in Vorzonen zu einem hügligen landwirtschaftlich geprägten Erscheinungsbild.*

Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet sind neben Flachdächern auch flach geneigte Dächer bis 10° zulässig, d.h. Pultdächer, Satteldächer o.a. Dachformen. Mit der Beschränkung der Dachneigung wird das städtebauliche Ziel eines einheitlichen Erscheinungsbildes verfolgt. Dabei reduziert eine geringe Dachneigung die absoluten Gebäudehöhen bei gleicher Geschossigkeit gegenüber einem stark geneigten Dach. Diese verlässliche Gebäudehöhe gewährleistet u. a. Sichtfelder nach Süden.

Das Baugebiet Seitenpfaden befindet sich in der Kernstadt Offenburgs. Ganz bewusst wird durch die Dachform als Flachdach bzw. Dächer mit Neigungen bis zu 10° der städtische Charakter des Gebietes betont. Das Baugebiet „Seitenpfaden“ bildet

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

den Stadtrand und nicht den Ortsrand einer typischen Vorstadtsiedlung, was u. a. damit zum Ausdruck gebracht werden soll.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

4. *Durch den Einsatz von Solartechnik entsteht eine zusätzliche Höhe auf den Gebäuden.*
5. *Vermeidbar sichtbare technische Anlagen (z.B. Rückfront-Solaranlagen) auf Flachdächern, was sich aus der Südsicht bei den Anwohnern ergeben wird.*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 4 und 5:

Im Bebauungsplan wird die Höhe der Solaranlagen beschränkt, um ein zu starkes Hinausragen solcher Anlagen über die Dachfläche zu vermeiden und Sichteinschränkungen für Angrenzer auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Anlagen zur Solartechnik sowie weitere zulässige Dachaufbauten sind in ihrer absoluten Höhe auf 1,2 m beschränkt. Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe mit diesen Anlagen ist im Bebauungsplan auf 0,6 m festgesetzt, um die Sichtwirkung für Angrenzer aus der Umgebung zu begrenzen. Darüber hinaus haben diese Anlagen einen Abstand von der Traufe/ Attika (mindestens den Wert der Höhe der Anlage) einzuhalten, um ihre Sichtwirkung aus dem Straßenraum zu unterbinden.

Stadtbilder sind ständig dem Wandel unterzogen. Solaranlagen gehören zu einer nachhaltigen umweltbewussten Stadtplanung und demnach zu diesem neuen Stadtbild dazu.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

6. *Konkurrenzsituation zwischen „begrüntem“ Dächern und flach geneigter Solartechnik.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Installation von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf einem Gründach ist nicht nur technisch möglich, sondern bietet darüber hinaus Synergieeffekte, soweit die Kombination von vornherein so vorgesehen wird. Wesentlich ist die Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Laut Angaben des Deutschen Instituts für Urbanistik bleibt auf einem Gründach, im Vergleich z. B. zu einem bekiesten Dach, das Photovoltaik-Modul kühler, sein Wirkungsgrad ist somit sogar höher als auf einem herkömmlichen Dach. (Quelle: „Klimaschutz und Biodiversität“, Deutsches Institut für Urbanistik, Köln 2013)

Eine Änderung der Planung wird daher nicht vorgenommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

7. Beschattung der Bäume und der Grünflächen entlang der Fessenbacher Straße durch die hohen Gebäude.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Gebäude in der Fessenbacher Straße werden zu den Baumstandorten einen Abstand von ca. 4,5 bis 5 m haben. Aufgrund der Wanderung der Sonne von Ost nach West im Tagesverlauf ist für alle Standorte eine Besonnung an mehreren Tagesstunden gewährleistet. Insofern ist ein schlechtes Wachstum der Bäume aufgrund von dauerhafter nachteiliger Verschattung nicht zu befürchten.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

8. Keine Verlegung des Riesbächle (keine Zwangsverlegung sondern Renaturierung). Vermeidung der Verringerung von Grün- und Wasserflächen für die vorhandenen Anwohner der Fessenbacher Straße.

Vorschlag: Konzept der Entwässerung soll mit einem renaturiertem Riesbächle im bisherigen Verlauf umgesetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der städtebauliche Entwurf integriert das Riesbächle mit einer zentralen Grünfläche in das neue Quartier. Abgewandt vom Verkehrslärm dient diese Grünfläche als Erholungsfläche und kann nicht nur von den Bewohnern innerhalb des Gebietes genutzt werden, sondern ebenfalls den angrenzenden Bewohnern der Erholung dienen. Das Riesbächle wird im Bereich des Riesbachangers an den straßenabgewandten Seiten naturnah gestaltet. Eingriffe in den vorhandenen Grünbestand werden durch entsprechende Aufwertungsmaßnahmen kompensiert. Das neue Baugebiet wird somit durch die jetzige Lage an der Fessenbacher Straße optimal in das bestehende Stadtgefüge angeschlossen.

Die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes ermöglichte eine objektive Auseinandersetzung und Planung der teilnehmenden Büros mit dem Entwurfsgebiet. Unter diesen Kriterien wurde der Siegerentwurf ausgewählt.

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Der verlegte Riesbach wird in Teilbereichen naturnah gestaltet.

9. Durch die vorgesehene Bebauungsform entsteht eine verschlechterte Durchlüftung der Oststadt. (z.B. durch partiell veränderte und erhöhte Geschwindigkeiten an Gebäuden und Durchgängen.)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen wurde ein Gutachten erstellt. Entsprechend den Aussagen der stadtklimatischen Untersuchung besteht keine Veranlassung zu weiteren Veränderungen des Bebauungskonzeptes. Das geplante Baugebiet wird aufgrund der Ausrichtung der Baukörper ausreichend durchlüftet. Die Durchlüftung der angrenzenden Straßen bis in die erste Häuserreihe der Nachbarbebauung wird gegenüber dem Status quo zwar abgeschwächt, aufgrund der vertikalen Mächtigkeit der Kaltluftabflüsse jedoch weiterhin in genügendem Maße gewährleistet (Gutachten: Stadtklimatische Untersuchung des Büros IMA Richter & Röckle, Freiburg vom 23. Februar 2012).

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

- 10. In der Planung fehlen angelegte Kinder- und Ballspielplätzen im Neubaugebiet Seitenpfaden, was zu Konflikten führen kann.
Vorschlag: Planung von Kinderspiel- und Ballspielplätze im NBG Seitenpfaden.*

Stellungnahme der Verwaltung

Östlich im Plangebiet ist ein Spielplatz festgesetzt. Darüber hinaus kann der gesamte zentrale Grünbereich am Riesbächle dem Aufenthalt dienen.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

- 11. Unzureichendes Parkkonzept für Besucher der Oststadt (Verstärkung des Parkplatzmangels, da innerhalb des Neubaugebietes zu wenige Parkplätze für Besucher ausgewiesen sind und damit zusätzlicher Parkplatzbedarf in der Fessenbacher Straße und angrenzenden Straßen wie Grimmelshausenstraße entsteht.*

Stellungnahme der Verwaltung

Für die Wohnbereiche nördlich und südlich des zentralen Grünbereichs / Riesbachanger (vorwiegend Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser) sind private Sammeltiefgaragen vorgesehen. Im südlichen Wohnbereich (freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften) sollen die privaten Stellplätze oberirdisch auf den Grundstücken angelegt werden. Private Stellplätze können auch ins Gebäude integriert werden. Die Anlage von mehreren privaten Stellplätzen je Grundstück ist grundsätzlich möglich. In den Vorgartenzonen sind private Stellplätze nicht zulässig.

Damit ermöglicht der Bebauungsplan, eine ausreichende Anzahl von privaten Stellplätzen auf den Grundstücken herzustellen.

Die Landesbauordnung (LBO) fordert pro Wohneinheit mindestens einen privaten Stellplatz. Das Gebiet liegt relativ innenstadtnah, so dass die Verkehrsmittel des

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

070/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
31.05.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Offenlagebeschluss

Umweltverbunds gut genutzt werden können. Die Anlage einer Mobilitätsstation ist vorgesehen. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Pflicht zur Anlagen von mehr als einem privaten Stellplatz je Wohnung sind nicht gegeben.

Es sind weiter ca. 100 öffentliche Parkplätze in der Fessenbacher Straße und in den Nord-Süd verlaufenden Wohnwegen und damit im gesamten Gebiet dezentral angeordnet vorgesehen. Damit ist die Anlage von ausreichend öffentlichen Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

12. Fehlende Schutzmaßnahmen während der Bauzeit für die Anwohner (Lärm, Staub und andere Emissionen). Ziel sollten eindeutige Vorgaben über Tages- und Wochenzeiten sowie Schutzmaßnahmen und ein zentraler Ansprechpartner bei der Baubehörde der Stadt Offenburg sein.

Stellungnahme der Verwaltung

Dies ist umsetzungsbezogen und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Anregungen werden aber aufgenommen und werden in die weitere Umsetzungsplanung einfließen.

6. Weiteres Verfahren

Nach dem Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat am 22.07.2013 findet die Planoffenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Bauungskonzept
3. Bebauungsplan – zeichnerischer Teil (Verkleinerung)
4. Bebauungsplan – textliche Festsetzungen
5. Begründung

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes je 1x im Originalmaßstab in Farbe sowie den Umweltbericht mit artenschutzrechtlichen Gutachten.