



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:

Zemla, Augustine

Tel. Nr.:

82-2362

Datum:

08.09.2020

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße", 1. Änderung - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	11.11.2020	öffentlich
2. Gemeinderat	16.11.2020	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154 „Albersbösch – Burdastraße“ in Offenburg wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154 „Albersbösch – Burdastraße“ in Offenburg mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
08.09.2020

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße", 1. Änderung -  
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Die Vorlage bereitet den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr.154 „Albersbösch – Burdastraße“ vor. Der Bebauungsplan „Albersbösch – Burdastraße“ ist seit 26.04.2014 rechtskräftig. Seither wurde er noch nicht geändert.

Der Verein Montessori-Zentrum e.V. ist auf die Stadt Offenburg mit einer Erweiterungsabsicht für die bestehende Grundschule und Kindertagesstätte um eine Sekundarschule zugegangen. Der Neubau ist auf dem nördlich gelegenen, städtischen Grundstück FIST-Nr. 1656, das bereits als mögliche Entwicklungsfläche für das Montessori-Zentrum vorgesehen war, geplant.

Auf Grund der geänderten Bedarfe für die Erweiterungsabsicht des Montessori-Zentrums Offenburg ergeben sich hinsichtlich des Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksfläche Anpassungen an dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 154 „Albersbösch – Burdastraße“; insbesondere für das städtische Grundstück FIST-Nr. 1656. Insbesondere soll die zulässige Geschosshöhe um ein Geschoss von drei auf vier Vollgeschosse erhöht werden.

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans soll die geplante Erweiterung des Montessori-Zentrums zeitnah ermöglicht werden.

Vor diesem Hintergrund soll der rechtskräftige Bebauungsplan erstmalig geändert werden. In dem Zusammenhang wird der Bebauungsplan vollständig an die aktuellen Rechtsgrundlagen sowie Plangrundlage angepasst.

### 2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel A 1: Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Eurodistrikt und am Oberrhein.
- Ziel A 2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- Ziel E 2: Offenburg hat eine vielfältige Schullandschaft, in der alle gute und gleiche Bildungschancen haben. Die Schulen sind ein attraktiver Lern- und Lebensort.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
08.09.2020

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße", 1. Änderung -  
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

---

### 3. Anlass und Ziel der Planung

Im Jahr 2011 hat die Stadt Offenburg unter umfassender Einbeziehung der Bürgerschaft einen städtebaulichen Rahmenplan für den Stadtteil Albersbösch erstellt. Im städtebaulichen Rahmenplan wurden die Nutzungsmöglichkeiten für unter- und ungenutzte Grundstücke im Stadtteil aufgezeigt. Die Aufstellung des Rahmenplans soll zur „Innenentwicklung“, d.h. zur vorrangigen Nutzung bestehender bereits erschlossener Baulandpotenziale und damit zur Vermeidung einer Flächeninanspruchnahme in der freien Landschaft beitragen. Die im städtebaulichen Rahmenplan vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen vor allem die noch freien Grundstücke sowie die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Planungsgebiet des Rahmenplans. Der städtebauliche Rahmenplan wurde vom Gemeinderat am 06.02.2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss zur Fortschreibung des Bebauungsplans Nr. 77 „Albersbösch“ beschlossen. Der Bebauungsplan soll dabei sukzessive durch fortgeschriebene Einzelbebauungspläne ersetzt werden. Der Rahmenplan stellt damit eine Leitschnur für die künftige Entwicklung des Stadtteils dar.

Nach der Aufstellung des Rahmenplans Albersbösch im Jahr 2011 haben sich für den Bereich an der Burdastraße neue Entwicklungen (Ansiedlung der Schule / Kindertagesstätte des Vereins Montessori-Zentrum e.V. sowie Ansiedlung des Pflegeheims der Vita Tertia) ergeben. Hierfür wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 154 „Albersbösch – Burdastraße“ am 25.04.2014 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Nun ist der Verein Montessori-Zentrum e.V. erneut auf die Stadt Offenburg mit einer Erweiterungsabsicht für die bestehende Grundschule und Kindertagesstätte um eine Sekundarschule zugegangen. Der Neubau ist auf dem nördlich gelegenen, städtischen Grundstück F1St-Nr. 1656, das bereits als mögliche Erweiterungsfläche für das Montessori-Zentrum vorgesehen war, geplant.

Auf Grund der geänderten Bedarfe ergeben sich hinsichtlich des Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksfläche Anpassungen an den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 154 „Albersbösch – Burdastraße“.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungsmaßnahme des Vereins Montessori-Zentrum e.V. am neuen Standort im Stadtteil zu schaffen sowie dem Ziel der Innenentwicklung im Zuge des Rahmenplans Albersbösch gerecht zu werden. In diesem Zuge wird der Bebauungsplan an die aktuellen Rechtsgrundlagen sowie Plangrundlage angepasst.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 08.09.2020
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße", 1. Änderung -  
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

## 4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Albersbösch – Burdastraße“ umfasst vollständig den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit einer Größe von rund 1,6 ha.

Das Plangebiet liegt im Westen der Kernstadt, im Stadtteil Albersbösch und befindet sich südlich der Senefelderstraße sowie des dort bestehenden Hochhauses und nördlich des AOK-Gebäudes.

Der Geltungsbereich umfasst die privaten Grundstücke FIST-Nr. 1656/4 (geplantes Neubauvorhaben „Betreutes Wohnen“ der Fa. Trend Concept GmbH), FIST-Nr. 1656/2 (Seniorenheim der „Vita Tertia“) und FIST-Nr. 1656/1 (Montessori-Zentrum Offenburg) sowie die städtischen Grundstücke FIST-Nr. 1656, FIST-Nr. 1656/3 und einen Teilbereich des ebenfalls städtischen Grundstücks FIST-Nr. 6670/0 der Burdastraße.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich das Gelände des ehemaligen Burda-Sportclubs, für das aktuell ein städtebaulicher Wettbewerb für eine geplante Wohnbaulandentwicklung ausgelobt wurde. Westlich des Geltungsbereichs besteht bereits Wohnbebauung (Mertensstraße, Bögnerweg, Schillingweg, Karl-Fink-Weg).

## 5. Städtebauliches Konzept

Nördlich angrenzend an das bestehende Montessori-Zentrum Offenburg soll die Erweiterung desselben ermöglicht werden. Der Neubau für die Erweiterungsmaßnahmen ist auf dem nördlich gelegenen, städtischen Grundstück FIST-Nr. 1656, das bereits als mögliche Entwicklungsfläche für das Montessori-Zentrum vorgesehen war, geplant.

### Nutzungsbeschreibung

Bereits im September 2020 startet das Montessori-Zentrum mit einer ersten 5. Klasse die zukünftige Erweiterung um eine Sekundarschule mit Montessori-Pädagogik.

Die Sekundarstufe soll im Endausbau zwei Züge mit jeweils 3 jahrgangsgemischten Klassen umfassen (5-6 / 7-8 / 9-10). Jede Klasse hat dabei bis zu 28 Schüler. Die Sekundarstufe wird wie auch die Grundschule als gebundene Ganztagschule mit Öffnungszeiten zwischen 8:00 Uhr und 15:30 Uhr geführt und soll in der Aufbauphase jährlich um eine Klassenstufe wachsen.

Die derzeitige Grundschule hat durchschnittlich 12,5 Schüler pro Jahrgang und soll im Zuge der Gründung der Gemeinschaftsschule um zwei Klassen erweitert (verdoppelt) werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 08.09.2020
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße", 1. Änderung -  
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Gleichfalls soll die Kapazität des Kinderhauses verdoppelt werden, so dass zu den bisherigen 50 Plätzen weitere 50 dazukommen.

Die Erweiterung des Kinderhauses um eine erste Gruppe mit 20 Kindern und eine dritte Grundschulklasse soll voraussichtlich ein Jahr nach dem Start der Sekundarstufe realisiert werden, d.h. im September 2021. Die dafür nötigen Räumlichkeiten müssen bis zur Fertigstellung eines Neubaus übergangsweise geschaffen werden.

Die erste Sekundarschulklasse kann 2020-2021 noch in den Räumlichkeiten des Montessori-Zentrums Offenburg beginnen. Nur das Atelier muss dafür in einen Container ausgelagert werden, um einen Klassenraum im Gebäude zu gewinnen. Für jede weitere Ausbaustufe benötigt der Verein Montessori-Zentrum Ortenau e.V. weitere Räumlichkeiten.

Hierfür soll daher möglichst bald ein Neubau unmittelbar nördlich des bestehenden Montessori-Zentrums errichtet werden.

Wie bereits heute, ist auch künftig eine enge Kooperation zwischen der Grundschule und dem Kindergarten vorgesehen. Die Kooperation umfasst dabei den klassischen Teil des Kennenlernens, der es den Kinderhauskindern ermöglicht, einen Einblick in die Grundschule zu gewinnen. Zudem soll entsprechend dem Motto „Leben und Lernen unter einem Dach“ weiterhin die Vorgehensweise praktiziert werden, dass die Schüler bspw. zum Vorlesen in das Kinderhaus gehen können. Hierfür ist auch eine überdachte Verbindungsmöglichkeit zwischen den Gebäudeteilen des Alt- und Neubaus geplant, so dass auch jederzeit ein trockener Übergang gewährleistet ist.

Das Schulgebäude soll eine Sporthalle beinhalten, die mit Bühne ausgestattet auch gleichzeitig Veranstaltungsraum für schulinterne Veranstaltungen verwendet werden soll, da die derzeit genutzte Sporthalle der benachbarten Eichendorffschule in dem künftig benötigten Umfang nicht zur Verfügung steht. Andere Alternativen liegen zu weit entfernt. Eine Vermietung der Sporthalle an Dritte ist nicht vorgesehen.

Um als Ganztagschule eine Mittagsverpflegung für alle Kinder und Schüler zu gewährleisten, wird ebenso eine Küche nebst Mensa geplant, in der frisch gekocht wird.

## Entwurfsbeschreibung (siehe Anlage 2)

Die geplante Bebauung soll ebenso wie das Bestandsgebäude aus drei Flügeln, die sich allerdings nach Norden orientieren, bestehen. Der westliche Gebäudeflügel soll mit drei Geschossen, der mittlere sowie östliche Gebäudeflügel mit vier Geschossen realisiert werden. Zwischen den viergeschossigen Gebäudebereichen ist zusätzlich ein zweigeschossiger Zwischenbau geplant.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 08.09.2020
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße", 1. Änderung - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Der neue Baukörper orientiert sich in der Ausrichtung an den vorhandenen Bau- und Straßenfluchten. Die Gebäudehülle ist analog zum Bestand geplant und richtet sich in der Materialität sowie Farbigkeit am Erscheinungsbild des Vorhandenen.

Zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau entsteht für das Schulzentrum ein neuer geschützter Eingangshof mit Anschluss an die Burdastraße. Der Zugangshof wird somit zum verbindenden Glied zwischen Bestand und Neubau und zur neuen zentralen Anlaufstelle für das gesamte Montessori-Zentrum.

Das Foyer und die Mensa orientieren sich nach Süden. Dies großzügig verglasten Erdgeschossflächen ermöglichen Einblicke und schaffen Transparenz vom Zugangshof bis in die Schule.

Das Konzept unterschiedlicher Aufenthaltsbereiche im Freibereich soll mit der geplanten Anordnung der Baukörper fortgeführt werden. Neben dem mittig gelegenen Zugangshof ergibt sich aus der Anordnung des drei- bis viergeschossigen Baukörpers im nordwestlichen Grundstücksbereich ein neuer großzügiger, grüner Schulhof mit direktem Anschluss an das Foyer.

Die Parkierung und Andienung der Mensaküche ist im nördlichen Grundstücksbereich mit einer Zufahrt über den östlich gelegenen Wendehammer der Burdastraße angedacht. Ein Kreuzen der Verkehrswege (fußläufiger und Kfz-Verkehr) kann somit eingeschränkt werden.

## 6. Wesentliche Inhalte der Änderung

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Albersbösch – Burdastraße“ ist für den nördlichen Bereich des städtischen Grundstücks FIST-Nr. 1656 ein Allgemeines Wohngebiet WA 2 festgesetzt. Da nun der Verein Montessori-Zentrum e.V. das komplette Grundstück von der Stadt Offenburg zur Erweiterung der bestehenden Grundschule und Kindertagesstätte erwerben möchte, ist eine Nutzungsänderung dieses Bereichs hin zur Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Schule“ sinnhaft.

Die Festsetzungen zu den Baugrenzen sowie zur Grundflächenzahl und zu der Zahl der Geschosse wurden dem fortgeschriebenen städtebaulichen Konzept des Montessori-Zentrums e.V. angepasst, da die Erweiterung am neuen Standort ermöglicht werden soll und diese Nutzung auf Grund des Bedarfs eine höhere Ausnutzung der Grundstücke erforderlich macht.

Die festgesetzte Grundflächenzahl wurde auf 0,45 erhöht und die Geschossigkeit im nördlichen Plangebiet um ein weiteres Geschoss auf insgesamt vier Vollgeschosse aufgestockt, um das vorgesehene Nutzungsprogramm des Montessori-Zentrums auf dem Grundstück zu ermöglichen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 08.09.2020
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße", 1. Änderung - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Im Bereich der nördlich festgesetzten Gemeinbedarfsfläche wurde das Baufenster an die vorliegende konkretisierte Planung des Montessori-Zentrums Ortenau e.V. angepasst. D.h. der eingerückte Abschnitt der westlichen Baugrenze ist um etwa 1,50 m nach Westen versetzt.

Zudem ist eine Anpassung der östlichen Baugrenze auf Grund der modifizierten planzeichnerischen Festsetzung zur Straßenverkehrsfläche im Abschnitt des Wendehammers erforderlich. Die bisherige Plandarstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist an die bestehende Straßentrasse anzupassen. Die östliche Baugrenze ist - an die vorliegende Planung zur Erweiterungsmaßnahme sowie an die aktuelle Plangrundlage orientiert - um ca. 1,60 m im weitesten Bereich - nordöstliche Ecke des Baufensters - nach Westen gerückt.

In der Planzeichnung wurden bezogen auf die realisierte Bestandssituation geringfügige Modifikationen vorgenommen. Dies betrifft den als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereich der Burdastraße (Anpassung der Plandarstellung an den Bestand: Angleichung des Wendehammerradius, realisierte und zu erhaltene Baumpflanzungen).

Die Festsetzung zur Flachdachbegrünung von Gebäuden sowie von Garagen und Carports (offene Garagen) wird hinsichtlich der Dachneigung (DN bis 10°) präzisiert. Dies entspricht den beschlossenen Grundsätzen zur Baulandentwicklung der Stadt Offenburg und fördert so eine einheitliche Herangehensweise.

Bei dem vorgelegten Konzept zur Erweiterung der bestehenden Grundschule und Kindertagesstätte handelt es sich um eine städtebaulich gute Lösung. Demnach kann den hierfür planungsrechtlichen Änderungsbelangen zugestimmt werden.

## 7. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Albersbösch – Burdastraße“ die Darstellung „Wohnbaufläche“.

Der Bebauungsplan entspricht in den wesentlichen Nutzungsarten aber nicht in allen Bereichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine Abweichung ergibt sich bei der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche.

Ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans ist bereits abweichend von der Darstellung des Flächennutzungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Darstellung bewegte sich auf Grund der geringen Größe innerhalb des Entwicklungsspielraums des Flächennutzungsplans. Nun wird die bislang festgesetzte Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet WA 2) im nördlichen Plangebiet entsprechend dem geplanten Vorhaben des Montessori-Zentrums Offenburg ebenfalls in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Schule“

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 08.09.2020
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße", 1. Änderung -  
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

abgeändert. Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche ist jetzt deutlich größer geplant.

In Bezug auf die Festsetzung der großen Gemeinbedarfsfläche weicht der Bebauungsplan von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB ist hier nicht mehr gegeben.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die vorliegende Planung beeinträchtigt die städtebauliche Entwicklung nicht. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 8. Verfahren

Der Bebauungsplan „Albersbösch – Burdastraße“ ist seit 26.04.2014 rechtskräftig. Seither wurde er noch nicht geändert. Zur ersten Änderung des Bebauungsplans wurden bisher noch keine Verfahrensschritte durchgeführt.

Auf Grund der geänderten Bedarfe für die Erweiterungsabsicht des Montessori-Zentrums Offenburg ergeben sich hinsichtlich des Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksfläche Anpassungen an den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 154 „Albersbösch – Burdastraße“; insbesondere für das städtische Grundstück F1St-Nr. 1656, das bereits als mögliche Entwicklungsfläche für das Montessori-Zentrum vorgesehen war.

Vor diesem Hintergrund soll der rechtskräftige Bebauungsplan erstmalig geändert werden. In dem Zusammenhang wird der rechtskräftige Bebauungsplan vollständig an die aktuellen Rechtsgrundlagen sowie Plangrundlage angepasst. Somit ersetzt der Bebauungsplan „Albersbösch – Burdastraße“, 1. Änderung künftig den Geltungsbereich des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die erste Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Zur ersten Änderung des Bebauungsplans wurden bisher noch keine Verfahrensschritte durchgeführt.

Die in § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs ca. 6.700 m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt unter der gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt zulässigen Grundfläche von

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
08.09.2020

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße", 1. Änderung -  
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

20.000 m<sup>2</sup>, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Ein räumlicher und zeitlicher Zusammenhang besteht in gewisser Weise mit dem Bebauungsplan Nr. 164 „Albersbösch Burdastraße-Nord“. Ein sachlicher Zusammenhang ist allerdings nicht gegeben, da es sich bei dem Bebauungsplan „Albersbösch – Burdastraße“, 1. Änderung um eine Erweiterungsmaßnahme des bestehenden Montessori-Zentrums Offenburg handelt. Bei dem Bebauungsplan „Albersbösch Burdastraße-Nord“ wird hingegen eine Umnutzung eines ehemaligen Sportgeländes sowie eine angemessene Nachverdichtungsmaßnahme vorhandener, bislang nicht umgesetzter Bebauungsflächen verfolgt.

Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt, dass kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet werden darf. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Die Anwendung des § 13 a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB. Dies bedeutet, dass nach der förmlichen Einleitung des Verfahrens die Offenlage durchgeführt werden kann. Dadurch wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens beschleunigt.

## 9. Weiteres Verfahren

Als nächster Schritt im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Albersbösch – Burdastraße“, 1. Änderung soll nach Beschluss der Aufstellung und Offenlage durch den Gemeinderat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 BauGB durchgeführt werden.

Im Folgenden sind die weiteren Verfahrensschritte in der nachstehenden Tabelle zusammengetragen:

11.11.2020	Vorberatung des Aufstellungs- und Offenlagebeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 154 „Albersbösch – Burdastraße“ im Planungsausschuss
16.11.2020	Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 154 „Albersbösch – Burdastraße“ durch den Gemeinderat
Dezember 2020 / Januar 2021	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
08.09.2020

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße", 1. Änderung -  
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

	Vorberatung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154 „Albersbösch – Burdastraße“ im Planungsausschuss
3. / 4. Quartal 2021	Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154 „Albersbösch – Burdastraße“ durch den Gemeinderat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

## Anlagen:

1. Übersichtsplan zum Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Albersbösch – Burdastraße“ (M. 1:2500)
2. Bauungskonzept, Erweiterung des Montessori-Zentrums Offenburg – Stand September 2020 (Anlagen 2-1 bis 2-3)
3. Bebauungsplan Nr. 154, 1. Änderung, Entwurf – zeichnerischer Teil (M. 1:1000)
4. Bebauungsplan Nr. 154, 1. Änderung, Entwurf – textliche Festsetzungen
5. Bebauungsplan Nr. 154, 1. Änderung, Entwurf – Begründung
6. Bebauungsplan Nr. 154, bisher gültige Fassung – zeichnerischer Teil (M. 1:1000)

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs „Albersbösch – Burdastraße“, 1. Änderung je 1x im Originalmaßstab in Farbe.