



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/22

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:
09.02.2022

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch – Burdastraße", 1. Änderung – Satzungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	11.05.2022	öffentlich
2. Gemeinderat	23.05.2022	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Bebauungsplan Nr. 154 „Albersbösch – Burdastraße“, 1. Änderung, in Offenburg wird mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
09.02.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch – Burdastraße", 1. Änderung –
Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Satzungsbeschluss für die erste Änderung des Bebauungsplans „Albersbösch – Burdastraße“ durch den Gemeinderat herbeizuführen. Der Bebauungsplan „Albersbösch – Burdastraße“ ist seit 26.04.2014 rechtskräftig. Seit-her wurde er noch nicht geändert.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll die geplante Erweiterung des Montessori-Zentrums ermöglicht werden.

Nach der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Zeitraum vom 07.12.2020 bis einschließlich 11.01.2021 stattgefunden hat, wurden die eingegangenen Stellungnahmen durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung hat eine Bewertung der einzelnen Stellungnahmen vorgenommen und empfiehlt, die Abwägung der Stellungnahmen entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen (vgl. Kapitel 7).

Im Zuge der Abwägung der eingegangenen Einwendungen wurden der Textteil sowie die Begründung und der planzeichnerische Teil des Bebauungsplans redaktionell überarbeitet (vgl. Kapitel 5+7).

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss tritt der Bebauungsplan durch die anschließende öffentliche Bekanntmachung in Kraft.

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.

024/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 09.02.2022
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch – Burdastraße", 1. Änderung –
Satzungsbeschluss

3. Anlass und Ziel der Planung

Im Jahr 2011 hat die Stadt Offenburg einen städtebaulichen Rahmenplan für den Stadtteil Albersbösch erstellt. Im städtebaulichen Rahmenplan wurden die Nutzungsmöglichkeiten für unter- und ungenutzte Grundstücke im Stadtteil aufgezeigt.

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 Leitlinie 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 (siehe Anlage 2 zur Drucksache Nr. 143/20).

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 Bebauungsplanänderung ist es somit, 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.

4. Sachstand

Die bisherige Entwicklung der Planungen für die Erweiterungsabsicht des Montessori-Zentrums Offenburg wurde bereits in Drucksache Nr. 143/20 dargestellt. Wie dort erläutert, soll nördlich angrenzend an das bestehende Montessori-Zentrum Offenburg die Erweiterung desselben ermöglicht werden. Der Neubau für die Erweiterungsmaßnahmen ist auf dem nördlich gelegenen, städtischen Grundstück F1St-Nr. 1656, das bereits als mögliche Entwicklungsfläche für das Montessori-Zentrum vorgesehen war, geplant.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 09.02.2022
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch – Burdastraße", 1. Änderung –
Satzungsbeschluss

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 Planungskonzept zur Erweiterung des Montessori-Zentrums Offenburg dient als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Zwischenzeitlich hat der Verein Montessori-Zentrum e.V. gegenüber der Stadt Offenburg mitgeteilt, dass sich die Konzeption des Erweiterungsbaus geändert hat und eine abschnittsweise Realisierung der geplanten Erweiterungsmaßnahme vorgesehen ist. Im neuen Konzept ist zunächst die Realisierung eines ersten Bauabschnitts mit vier Geschossen im Osten des Grundstücks vorgesehen. Ein zweiter Bauabschnitt im Nordwesten des Grundstücks kann zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Das neue Planungskonzept ist der Anlage 2 zu entnehmen und berücksichtigt die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Das vorangehende Planungskonzept des Montessori-Zentrums, das mit der Beschlussvorlage 143/20 vorgelegt worden war, ist zum Vergleich noch einmal als Anlage 2a beigelegt.

Nachdem der Bebauungsplan öffentlich ausgelegen hat, soll nun der Satzungsbeschluss erfolgen.

5. Wesentliche Inhalte der Änderung

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Albersbösch – Burdastraße“ ist für den nördlichen Bereich des städtischen Grundstücks F1St-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“ sinnvoll.

Die Festsetzungen zu den Baugrenzen sowie zur Grundflächenzahl und zu der Zahl der Geschosse wurden an das städtebauliche Konzept (Stand: September 2020; siehe Anlage 2 zur Drucksache Nr. 143/20) 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.

024/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 09.02.2022
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch – Burdastraße", 1. Änderung –
Satzungsbeschluss

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. Zudem wurden im Zuge der Abwägung weitergehende Ausführungen zur Substratstärke und Kombinationsmöglichkeit mit Solaranlagen in den Textfestsetzungen ergänzt.

Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Anmerkungen zum Artenschutz, Oberflächenentwässerung, hochwasserangepasste Bauweise, dem Schutz vor Überflutungsschäden bei Starkregenereignissen und zu lokalen geologischen Untergrundverhältnissen wurden in den Textteil als Hinweise aufgenommen.

Zudem wurde in den Textfestsetzungen nachrichtlich übernommen, dass das gesamte Plangebiet als betroffenes Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}) im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu kennzeichnen ist.

6. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan „Albersbösch – Burdastraße“ ist seit 26.04.2014 rechtskräftig. Seither wurde er noch nicht geändert. 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.

Die in § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Eine Einschätzung zu den Umweltbelangen ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt und

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
09.02.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch – Burdastraße", 1. Änderung –
Satzungsbeschluss

besagt, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Weitergehende Erläuterungen zum Bebauungsplanverfahren sind der Begründung zu entnehmen (siehe Anlage 4).

Im Folgenden sind die bisherigen 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
07.12.2020 bis 11.01.2021	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

7. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 07.12.2020 bis 11.01.2021 zum ersten Änderungsentwurf des Bebauungsplans „Albersbösch – Burdastraße“ eingegangenen Anregungen wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen. Auf einen gesonderten Erörterungstermin gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf Grund der aktuellen Corona-Pandemie verzichtet. Zur besseren Übersichtlichkeit sind die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden als separate Anlage 7 beigefügt.

8. Weiteres Verfahren

Im Rahmen der förmlichen Offenlage sind keine Anregungen oder Hinweise eingegangen, die zu einer wesentlichen inhaltlichen Planänderung führen würden. Im Zuge der Abwägung der eingegangenen Einwendungen wurde der Textteil redaktionell überarbeitet sowie die Begründung des Bebauungsplans ergänzt und die Planzeichnung um die Angabe weiterer Grundstücksflurstücke angepasst.

Die Umsetzung der Erweiterungsmaßnahme des Montessori-Zentrums Offenburg soll in enger Abstimmung mit der Stadt Offenburg erfolgen. Das Bauvorhaben soll voraussichtlich im Juni 2022 im Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg beraten werden.

Der Bebauungsplan kann als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt der Bebauungsplan verbindliche Rechtskraft.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
09.02.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch – Burdastraße", 1. Änderung –
Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

11.05.2022	Vorberatung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154 „Albersbösch – Burdastraße“ im Planungsausschuss
23.05.2022	Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154 „Albersbösch – Burdastraße“ durch den Gemeinderat
im Anschluss	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Anlagen:

1. Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 „Albersbösch – Burdastraße“, 1. Änderung (M. 1:2500)
2. Aktuelles Baukonzept (Stand: Februar 2022)
- 2a. Vorangehendes Baukonzept (Stand: September 2020)
3. Bebauungsplan Nr. 154, 1. Änderung – textliche Festsetzungen
4. Bebauungsplan Nr. 154, 1. Änderung – Begründung
5. Bebauungsplan Nr. 154, 1. Änderung – zeichnerischer Teil (M. 1:1000)
6. Bebauungsplan Nr. 154, 1. Änderung – Satzung
7. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschlag
8. Bebauungsplan Nr. 154, bisher gültige Fassung – zeichnerischer Teil (M. 1:1000 Stand: 26.04.2014)

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