

Fachbereich 4 Bauservice

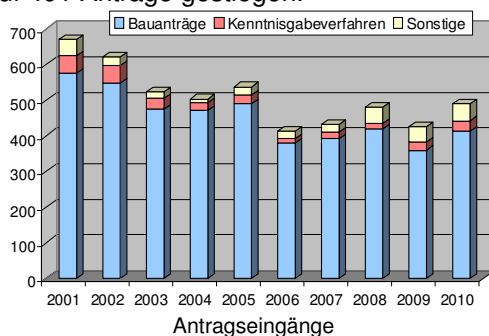
Bauanträge und andere Verfahren sowie denkmalschutzrechtliche Entscheidungen

Dienstleistungen zum Thema Bauen aus einer Hand – das ist unser Motto. Das BürgerBüroBauen ist die zentrale Anlaufstelle für jeden, der bauen möchte. Dort kann er nur eine Auskunft, ein bestimmtes Antragsformular, die Kopie eines Plans erhalten oder sich ausführlich informieren. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geben Auskünfte über: ob und wie ein Grundstück bebaut werden kann; welches Verfahren für ein Bauvorhaben durchzuführen ist; ob eine Baugenehmigung einzuholen ist; welche Bestimmungen des Bebauungsplans verbindlich sind; welche Grenzabstände einzuhalten sind; wie viele Stellplätze erforderlich sind; was bei der Umwandlung eines Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen zu beachten ist; welche Bauten bereits auf dem Grundstück genehmigt sind; wie Werbeanlagen beantragt und genehmigt werden; über die Plan Einsicht durch Angrenzer in baurechtlichen Verfahren; die Denkmaleigenschaft des Gebäudes.

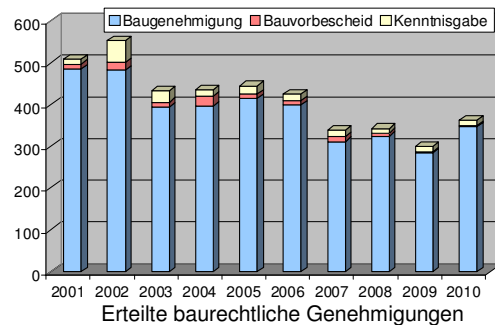


Zum Thema Bauen und Sanieren gibt es eine Broschüre, die im BürgerBüroBauen kostenlos erhältlich ist. Ein Download der Broschüre ist auf der Homepage der Stadt Offenburg mit dem Link www.offenburg.de/html/kundenberatung_bauen.html möglich.

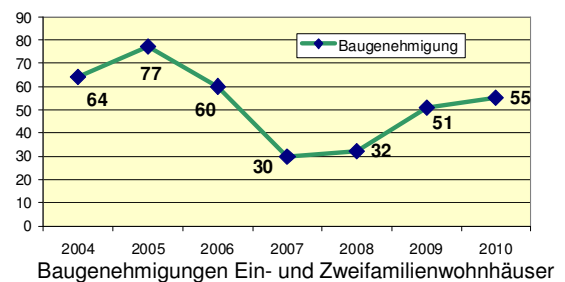
Im Berichtsjahr 2010 ist die Anzahl der Antragseingänge gegenüber dem Vorjahr um 14 % auf 491 Anträge gestiegen.



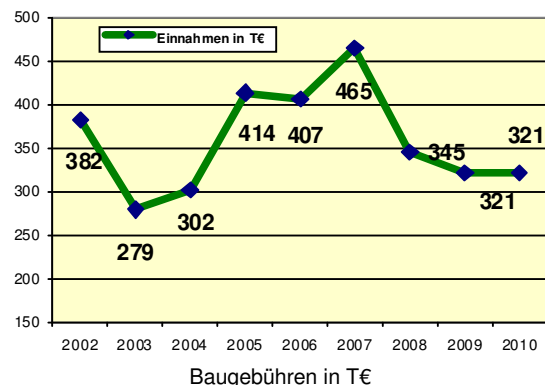
Die Anzahl der erteilten baurechtlichen Genehmigungen ist im Berichtsjahr 2010 analog um 21 % auf 363 Genehmigungen gestiegen.



Weiter gestiegen ist auch die Anzahl der Genehmigungen beim Neubau von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Sie beträgt im Berichtsjahr 55. Dies ist ein Ergebnis der aktiven Baulandpolitik der Stadt. Es ist damit zu rechnen, dass sich in den kommenden Jahren der Anstieg der Baugenehmigungen im Wohnhausbau fortsetzt.



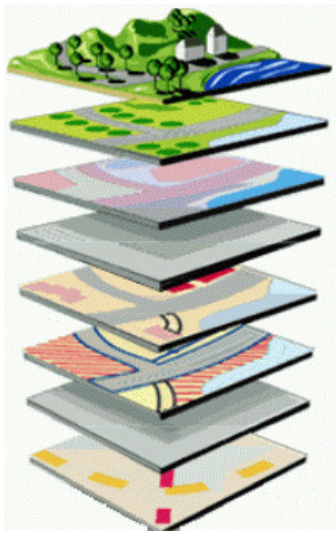
Die Entwicklung der Baugebühren zeigt eine Stagnation bei 321 T€. Es muss abgewartet werden, wie sich die im Jahr 2010 beschlossene Erhöhung der Baugebühren auswirken wird. Die Einnahmehöhe bei den Baugebühren wird im Wesentlichen durch Neubauten im Gewerbebereich beeinflusst. Hier werden für 2011 Investitionen erwartet.



Grundstücksbezogene Basisinformationen – Geoinformatik

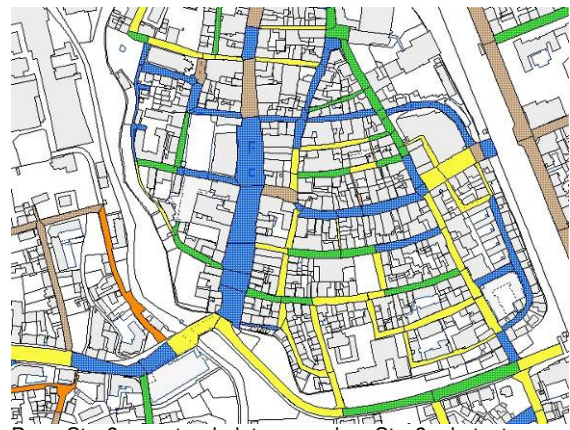
Geoinformationen sind von großer Bedeutung für die öffentliche Verwaltung, da fast alle Vorgänge in einer Kommunalverwaltung einen Raumbezug haben. Es ist wichtig entscheidungsrelevante Daten aktuell, schnell abrufbar und gut lesbar in digitaler Form vorzuhalten. Wir betreuen das stadtinterne digitale Geografische Informations- und Auskunftssystem (GIS), in dem zahlreiche Geoinformationen der Stadtverwaltung, aber auch anderer städtischer Eigenbetriebe stadtweit erfasst sind.

Dadurch werden Arbeitsabläufe beschleunigt und effizienter gestaltet. Dies unterstützt vor allem die Verwaltungsspitze und den Gemeinderat aber auch Investoren und Unternehmen bei der Standortsuche und bei Planungen, beinhaltet daneben auch ein auf den Bürger ausgerichtetes GeoService-Angebot.



Schematische Darstellung des Geoinformationssystems (GIS) über Fachanwendungen

Diese im GIS gespeicherten Geodaten sind neben den Facharbeitsplätzen auch über ein intranetbasiertes Auskunftssystem allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in einem definierten Umfang zugänglich. Hierfür steht ein einfaches und übersichtliches Programm (OSIRIS) zur Verfügung, mit dessen Hilfe man an jedem Arbeitsplatz innerhalb der städtischen Verwaltung, den Ortsverwaltungen und den Technischen Betrieben Offenburg die vorhandenen Kartenwerke einschließlich der zugeordneten Sachdaten einsehen und maßstäblich ausdrucken kann. Seit 2010 haben auch die Gemeinden Ortenberg und Durbach im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft einen Zugriff auf den OSIRIS. Derzeit interessiert sich auch die Stadt-/Wohnbau für einen Zugang zu den städtischen Geodaten über den OSIRIS.



Bsp.: Straßenzustandsdaten aus dem Straßenkataster

Aktuell stehen im gesamtstädtischen GIS-System und im OSIRIS nachfolgende Anwendungsgebiete der Geodaten zur Verfügung:

Grunddaten

- Automatisierte Liegenschaftskarte und –buch
- Stadttopografie

- Luftbilder in Farbe und in Schwarzweiß

Planungs- und bauordnungsrechtliche Daten

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplanauskunft
- Ökokonto
- Baulastenverzeichnis
- Rettungswege und Sondernutzungen
- Sanierungsgebiete
- Kampfmittelverdachtsflächen
- Mobilfunkkataster
- Kleingartenanlagen
- Naturdenkmal- und Archäologisches Kataster
- Kommunale Liegenschaften

Umweltdaten

- Naturparks
- Grundwasseraufschlüsse
- Altlastenkataster des LRA
- Wasserschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiete
- Schutzgebiete FFH/NSG/LSG

Kommunale Daten

- Stolpersteine
- Kleinräumige Gliederung
- Straßenstrukturkataster
- Baumkataster
- Grünflächenkataster
- Bodenrichtwertkarte
- Kaufpreissammlung
- Strassenaufbruchkontrolle

Wesentliche Projekte 2010

- Anpassung der Kaufpreissammlung an die Anforderungen der neuen ImmoWertV
- Entwicklung, Aufbau und Fortschreibung eines Baulandkatasters unter besonderer Berücksichtigung von Innenbereichsflächen

Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

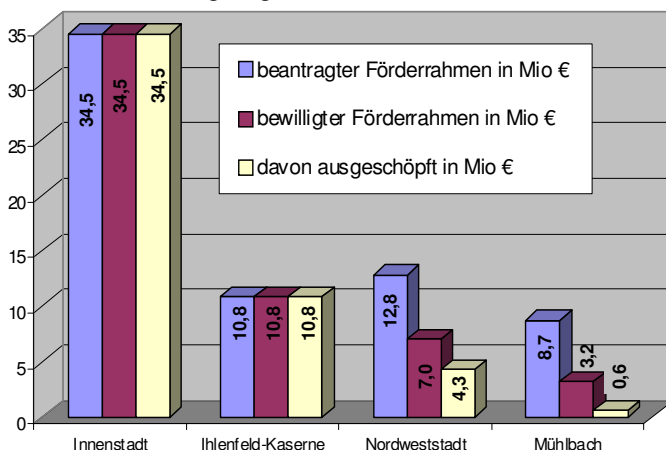
Stadterneuerung ist mehr als nur Fassadenkosmetik. Mit dem im Baugesetzbuch festgelegten Verfahren sollen städtebauliche Missstände behoben werden. Die städtebauliche Sanierung hat insbesondere zum Ziel, die gewachsene bauliche Struktur zu erhalten und zeitgemäß fortzuentwickeln, die wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten durch städtebauliche Maßnahmen zu stärken sowie die natürlichen Lebensgrundlagen in der gebauten Umwelt zu schützen und zu verbessern.

Konkret heißt das, gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern das Gebiet wohnlicher und attraktiver zu gestalten und zwar in den Gebäuden ebenso wie im öffentlichen Raum. Die Schwerpunkte setzt der Gemeinderat mit Festlegung der Sanierungsziele.

Die Stadterneuerung geht in der Regel einher mit der Förderung im Rahmen eines Städtebauförderprogrammes. Das Land unterstützt hierbei die Gemeinden aus Mitteln des kommunalen Investitionsfonds und aus Bundesmitteln bei der Umsetzung ihrer Ziele.

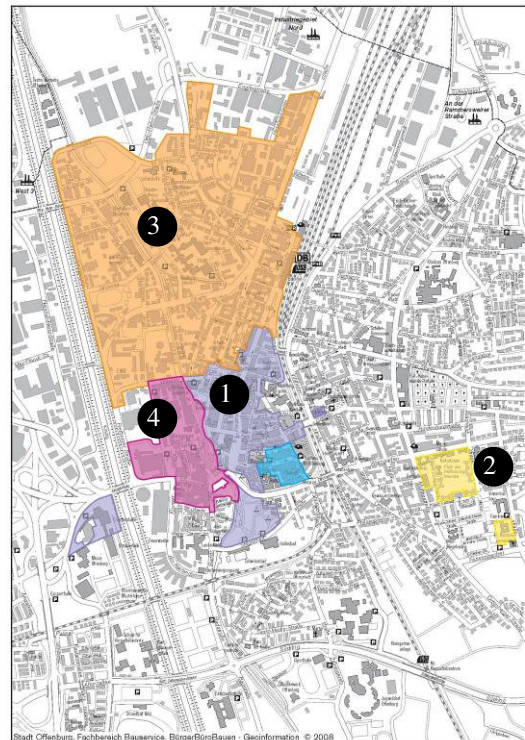
Die Städte wiederum haben die Möglichkeit auch private Maßnahmen, insbesondere Wohnraummodernisierungsmaßnahmen mit finanziellen Zuschüssen zu fördern.

Außerdem können für Sanierungsmaßnahmen Steuervergünstigungen (§7h EstG) geltend gemacht werden. Dies ist jedoch an einige formale Voraussetzungen gebunden.



In den Sanierungsgebieten gelten für die Grundstücke besondere gesetzliche Vorschriften. So stehen einige Vorhaben oder Rechtsvorgänge unter dem Vorbehalt der Genehmigung. Außerdem sind im klassischen Sanierungsgebiet eventuell durch die Sanierung entstehende Bodenwertsteigerungen als Ausgleichsbeträge abzuschöpfen.

Weitere Infos unter dem Link
www.offenburg.de/html/stadterneuerung_sanierung.html



- ❶ Sanierungsgebiet „Innenstadt“
 - Schlussbericht Juni 2010
- ❷ Sanierungsgebiet „Ihlenfeldkaserne“
 - Schlussbericht November 2010
- ❸ Sanierungsgebiet „Nordweststadt“
 - Fortsetzung Umgestaltung der Außenanlagen Schulareal
 - 77 private Modernisierungsmaßnahmen mit einer Gesamtbewilligung von 1.267 T€. 57 Maßnahmen sind abgeschlossen
 - Verkehrsfreigabe Rheinstraße
 - Umgestaltung Straßburger Straße
 - Umgestaltung Post-/Phillip-Reiss-Straße
 - Umgestaltung Schweigereck
 - Fortsetzung Modellvorhaben nichtinvestive Maßnahmen
- ❹ Sanierungsgebiet „Mühlbach“
 - Überarbeitung/Fortschreibung städtebaulicher Wettbewerb
 - Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Mühlbach-Spinnereigelände“
 - Beschluss zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Kinzigvorstadt – Wiede Teilbereich 3“

In den bisherigen Sanierungsverfahren in Offenburg gewährten Bund und Land Finanzhilfen in Höhe von 45,4 Mio. €. Zusammen mit den komplementären Ausgaben von Stadt und privaten Eigentümern ergeben sich Gesamtinvestitionen von 365 Mio. €. Nach statistischen Hochrechnungen erzeugen die o.g. Finanzhilfen darüber hinaus sogar eine 18-fache volkswirtschaftliche Wirkung, also über 815 Mio €.

Baulandbereitstellung, grundstücksbezogene Ordnungsmaßnahmen und Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen außerhalb von Sanierungsgebieten

Im Mittelpunkt der Baulandpolitik in Offenburg steht seit Mitte der 1990er Jahre die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland. Damit ist der gesamte Prozess der Schaffung von Bauland gemeint. Er reicht von der Bauleitplanung mit den Bebauungsplänen über die Bodenordnung, die Erschließung, die Herstellung der erforderlichen Infrastruktur-, Gemeinbedarfs-, Ausgleichs- und Folgeeinrichtungen bis hin zur Realisierung der baureifen Grundstücke und deren planungskonformer Nutzung. Das Offenburger Baulandmodell ist neben ökologischen und wirtschaftlichen Regelungsinhalten geprägt von einem kooperativen Verwaltungshandeln zwischen der Kommunalverwaltung und den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern sowie den Investoren. Das Baulandmodell ist wesentlicher Bestandteil des kommunalen Flächenmanagements und garantiert damit eine verlässliche, ökologische, wirtschaftliche und kooperative Bereitstellung von Wohnbauland.

Baulandbericht 2010
Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen
Anlagen zur Gemeinderatsvorlage GR 66/10



Mit dem Beschluss zum **Baulandbericht**

www.offenburg.de/html/baulanderschliessung.html
am 20.12.2010 hat der Gemeinderat:

- Kenntnis genommen von der Bilanz der vergangenen 15 Jahre
- Das Offenburger Baulandmodell nachhaltig bestätigt

Die Verwaltung wurde beauftragt

- Das Konzept der Baulandbereitstellung auf der Grundlage des Flächennutzungsplans und geänderter Rahmenbedingungen regelmäßig fortzuschreiben.
- Die in den nachstehenden Listen aufgeführten Wohnbaugelände innerhalb der nächsten fünf Jahre zu realisieren.
- Ein Kataster zur Mobilisierung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen (Baulandkataster gem. § 200 (3) BauGB) zu erstellen.

Dabei sind folgende geänderte Rahmenbedingungen zu berücksichtigen

- Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans
- Klimaschutz als Gegenstand städtebaulicher Verträge
- Bereitstellung von zusätzlichen Flächen für z.B. ökologischen Ausgleich, Regenwasserbewirtschaftung, Artenschutz, Abstände zur landwirtschaftlichen Nutzung
- Angepasste Vertragsgestaltung

Mit dem Baulandbericht wurde auch eine Prioritätenliste beschlossen, die sowohl die bereits 2010 in Arbeit befindlichen Gebiete aufgreift, als auch weitere Entwicklungspotentiale der nächsten fünf Jahre vorsieht. Die beiden nachstehenden Listen geben dies wieder.

Gebiete 2010 in Bearbeitung

Stadtteil / Ortsteil Gebietsname	WE (geplant)	Bewohner (geplant)
Innenstadt Mühlbach	240	600
Innenstadt Kinzig-Vorstadt	100	250
Südoststadt Seitenpfaden	270	975
Südweststadt St. Martin Straße	60	150
Elgersweier Hinter den Gärten I	45	115
Windschlag An der Schule	15	25
Zunsweier Im vorderen Brand	90	225
Zunsweier Schelmeneck	10	30
Zunsweier Furtwängler Straße	15	40

Weitere Gebiete, die bis 2015 bearbeitet werden könnten

Stadtteil / Ortsteil Gebietsname	WE (geplant)	Bewohner (geplant)
Bohlsbach Westlich der Okenstraße	20	50
Bohlsbach Am alten Friedhof	20	50
Bohlsbach Süd III	25	60
Griesheim Hornisgrindestraße Nord	30	65
Waltersweier Spitalbühnd I	55	140
Zell-Weierbach Turnhalle Riedle	5	10