



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

130/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

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

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	07.10.2013	öffentlich
2. Gemeinderat	14.10.2013	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 154 „Albersbösch – Burdastraße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 154 „Albersbösch – Burdastraße“ mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

130/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

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

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

- 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

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 „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. Er ist aber keine fixe Vorgabe, sondern kann an neue Entwicklungen und Fragestellungen angepasst werden.

Nach der Aufstellung des Rahmenplans Albersbösch im Jahr 2011 haben sich für den Bereich an der Burdastraße neue Entwicklungen ergeben. Diese wurden bereits am 01.07.2013 dem Planungsausschuss vorgestellt (Drucksache 097/13). Der Gemeinderat hat am 22.07.2013 beschlossen, diese Planungen dem Bebauungsplan-Änderungsverfahren zu Grunde zu legen.

Zum einen ist der Verein Montessori-Zentrum e.V. auf die Stadt zugegangen, da er ein Grundstück benötigt. Der Verein betreibt bisher in Offenburg in der Schwarzwaldstraße eine Kinderkrippe, ein Kinderhaus (Kindertageseinrichtung) und eine Grundschule nach den Grundsätzen der Montessori-Pädagogik. Der Standort in

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

130/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

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

der Schwarzwaldstraße bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten, daher sucht der Verein ein Grundstück für einen Neubau.

Auch der Träger von Pflegeheimen und ambulanter Pflege Vita Tertia sucht für die Errichtung eines Pflegeheims ein Grundstück in Offenburg.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung dieser Nutzungen, und damit verbunden eine Nutzungsvielfalt im Stadtteil zu schaffen sowie dem Ziel der Innenentwicklung gerecht zu werden.

3. Geplanter Geltungsbereich

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein erster fortgeschriebener Einzelplan erstellt, der den bestehenden Bebauungsplan ersetzen wird. Das Plangebiet befindet sich im Westen der Kernstadt, im Stadtteil Albersbösch. Es befindet sich südlich der Senefelderstraße sowie des dort bestehenden Hochhauses und nördlich des AOK-Gebäudes sowie des Hotels Hubertus. Der Geltungsbereich umfasst das bisher städtische Grundstück Flst.-Nr. 1656 sowie einen Teilbereich des ebenfalls städtischen Grundstücks Flst.-Nr. 6670 der Burdastraße. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich der Burda-Sportclub, westlich des Geltungsbereichs besteht bereits Wohnbebauung (Mertensstraße, Bögnerweg, Schillingweg, Karl-Fink-Weg).

4. Städtebauliches Konzept

Im Süden des Plangebiets soll ein allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt werden. Hierdurch soll die Ansiedlung des Pflegeheims Vita Tertia mit Pflegeplätzen und betreutem Wohnen ermöglicht werden. Das vorgesehene Grundstück grenzt im Westen an die Kolpingstraße und im Osten an die Burdastraße. Die Bebauung soll maximal mit vier Geschossen erfolgen. Da die Burdastraße in diesem Bereich ausgebaut wird, soll die Erschließung vorwiegend von der Ostseite des Grundstücks über die Burdastraße erfolgen.

Nördlich angrenzend an das Grundstück des Pflegeheims soll durch die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit eingeschossiger Bebauung die Ansiedlung des Montessori-Zentrums Offenburg ermöglicht werden. Das Montessori-Zentrum soll zukünftig aus drei Teilen bestehen. Einen Teil bildet die Grundschule, in der ca. 40 Schüler der 1. bis 4. Klasse unterrichtet werden sollen. Weiter soll ein Kinderhaus entstehen, in dem 60 Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren untergebracht werden. Als letzte Einrichtung ist die Kinderkrippe vorgesehen, in dieser sollen ca. 30 Kinder im Alter zwischen 1 bis 3 Jahren betreut werden.

Die eingeschossige Bebauung soll aus drei Flügeln bestehen, in denen jeweils eine Nutzung untergebracht ist. Nach Süden befindet sich das Außengelände, in welchem die Kinder spielen können. Östlich des Grundstücks verläuft die Burdastraße. Die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

130/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

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

benötigten Stellplätze sollen auf einem Parkplatz auf dem Grundstück angrenzend an die Burdastraße untergebracht werden.

Im Norden des Geltungsbereichs soll ein Allgemeines Wohngebiet WA 2 mit maximal dreigeschossiger Bebauung festgesetzt werden. Dieses Grundstück soll entweder als Erweiterungsfläche des Montessori-Zentrums genutzt werden oder einer anderen zulässigen noch nicht bekannten Nutzung zugeführt werden.

5. Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt zum größten Teil über die Burdastraße. In diesem Zusammenhang wird die Burdastraße geöffnet und ausgebaut. Damit der durch das Montessori-Zentrum und das Pflegeheim entstehende Verkehr nicht in das bestehende Wohngebiet hineingezogen wird, sondern das Gebiet direkt von Süden angefahren und wieder verlassen werden kann, wird an der Straßenfläche im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Die Erschließung des Pflegeheims soll zum größten Teil über die Burdastraße erfolgen. Ein Teil der Belieferung muss allerdings aus Logistikgründen des Pflegeheims über die Kolpingstraße erfolgen. Aus diesem Grund ist eine zusätzliche Einfahrt des Pflegeheims von der Kolpingstraße möglich.

6. Baumbestand

Wie bereits in Vorlage 097/13 dargestellt, befindet sich im Zentrum des Grundstücks ein dichter, geschlossener Gehölzstreifen. Weitere einzelne Bäume befinden sich in Randbereichen des Grundstücks. Um die Erhaltenswürdigkeit der Bäume auf dem Grundstück festzustellen und ggf. den Erhalt bestimmter Bäume sicherzustellen, wurde eine Baumbewertung durch einen Baumgutachter durchgeführt.

Die drei Bäume, die durch den Gutachter als erhaltenswert eingestuft wurden, werden im Bebauungsplanentwurf als zu erhalten festgesetzt (Anlage 4 Nr. 2 und Nr. 4). Der geschlossene Gehölzstreifen (Anlage 4 Nr. 1) kann nach Prüfung durch den Baumgutachter unter bestimmten Kriterien, insbesondere zur Verkehrssicherheit, nicht sinnvoll in die künftigen Nutzungen der Grundstücke integriert werden und wird daher nicht als zu erhalten festgesetzt (siehe Drucksache 097/13). Die bestehende Birke (Anlage 4 Nr. 3) im Westen des Grundstücks leidet unter einer fortschreitenden Morschung im Kronenansatz, die mittelfristig zum limitierenden Faktor für die Bruch- und Standsicherheit der Birke wird. Aus diesem Grund ist die Birke nicht sinnvoll zu erhalten.

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Albersbösch – Burdastraße“ befindet sich das AOK-Grundstück, auf welchem mehrere Bäume der Art „Sophora japonica“ mit ca. 60 cm Abstand zur Grundstücksgrenze auf dem Parkplatz der AOK stehen (Anlage 4 Nr. 5). Auch diese Bäume wurden zwischenzeitlich durch einen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

130/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

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

Baumgutachter bewertet, da nördlich direkt an die Grundstücksgrenze angrenzend ein Geh- und Radweg geplant ist. Laut Aussage des Baumgutachters ist die generelle Eignung der Baumart (Sophora japonica) als Parkplatzbaum und als Bepflanzung angrenzend an einen Geh- und Radweg problematisch, da sie zu Belagsanhebungen und regelmäßiger Totholzbildung neigt. Bei Bestand der Bäume müsste durch die erhöhte Totholzbildung dieses regelmäßig entfernt werden, um die Verkehrssicherheit in diesem Bereich zu gewährleisten.

Da der Geh- und Radweg aus städtebaulichen Gründen südlich des Pflegeheims geführt werden soll und aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht erst außerhalb des Kronenbereichs der Bäume liegen kann, wird von Seiten der Verwaltung empfohlen, die bestehenden Bäume in Absprache mit der AOK durch neue, für Parkplätze geeignete Bäume einer anderen Art zu ersetzen.

7. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Albersbösch – Burdastraße“ als Wohnbaufläche dar. Diese Fläche stimmt mit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans überein. Ein Teilbereich des Bebauungsplans wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Darstellung bewegt sich innerhalb des Entwicklungsspielraums des Flächennutzungsplans.

8. Ergebnisse der Bürgerinformation

Am 04.07.2013 fand eine Bürgerinformation statt, bei der die aktuellen Planungen in Albersbösch vorgestellt wurden. Zu den vorgesehenen Nutzungen in der Burdastraße waren die Rückmeldungen aus der Bürgerschaft positiv. Das Thema Verkehr wurde von den Bürgern mehrfach angesprochen. Es gab Bedenken von Seiten der Bürger, dass die neuen Nutzungen zusätzlichen Verkehr im bestehenden Wohngebiet erzeugen. Unter Berücksichtigung dieser Anregung wurde die Planung ergänzt und eine Wendemöglichkeit an der Burdastraße vorgesehen damit der Verkehr das Gebiet von Süden über die Burdastraße anfahren und das Gebiet auch wieder über die Burdastraße verlassen kann (siehe Punkt 5).

9. Weiteres Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Albersbösch – Burdastraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und nach der förmlichen Einleitung des Verfahrens die Offenlage durchgeführt werden kann. Um die Bürger frühzeitig über die Planungen zu

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

130/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

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

informieren fand am 04.07.2013 eine Bürgerinformation, bei der die Vorhaben
vorgestellt wurden, statt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Auszug aus dem Städtebaulichen Rahmenplan
3. Bebauungskonzept
4. Baumbestand auf dem städtischen Grundstück Bereich Burdastraße
5. Bebauungsplan - zeichnerischer Teil (Verkleinerung)
6. Bebauungsplan - Textliche Festsetzungen
7. Begründung