



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/17

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:
82-2363
82-2403

Datum:
10.02.2017

-
1. **Betreff:** Baugebiet "Spitalbühnd" in Waltersweier – Grundsätze und Ziele für die Entwicklung und weiteres Vorgehen
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	15.03.2017	öffentlich
2. Gemeinderat	27.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Das Baugebiet "Spitalbühnd" in Waltersweier ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten Grundsätze und Ziele zu entwickeln.
2. Zur Erlangung des städtebaulichen Konzepts, das Grundlage für die weitere Entwicklung sein wird, ist eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:
82-2363
82-2403

Datum:
10.02.2017

Betreff: Baugebiet "Spitalbühnd" in Waltersweier – Grundsätze und Ziele für die Entwicklung und weiteres Vorgehen

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist das rund 5 ha große Baugebiet „Spitalbühnd“ in Waltersweier als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß Gemeinderatsbeschluss zum Baulandbericht 2010 ist das Baugebiet "Spitalbühnd" für eine Entwicklung im Zeitraum 2010-2015 vorgesehen. Erste Schritte zur Vorbereitung der Entwicklung sind bereits erfolgt.

In der vorliegenden Vorlage werden die Zielsetzungen und Grundsätze dargestellt, die bei der weiteren Überplanung berücksichtigt werden sollen. Hierbei wird auf die „Grundsätze zur Baulandentwicklung“ entsprechend dem Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) (siehe Drucksache-Nr. 021/17) Bezug genommen.

Die Überplanung und Entwicklung des Baugebiets soll in einem Zug, ohne eine Abschnittsbildung, erfolgen.

Auf Grund der Lage in einer Ortschaft ist das Gebiet für eine Bebauung vorwiegend mit ein bis zwei Geschossen und Dachgeschoss geeignet. Teile des Baugebiets liegen nahe am Ortskern in der Nähe des Rathauses. Dort ist auch eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss vertretbar. So können dort u.a. auch seniorengerechte Wohnformen gefördert werden.

Eine Verkehrsanbindung kann über die Schäffersheimer Straße und Weierstraße erfolgen. Der Bau einer Querspange von der Römerstraße im Norden von Waltersweier ist zu prüfen.

Ein Anteil an Mietwohnraum von mindestens 20 % soll vorgegeben werden. Auch öffentlich geförderte preisgünstige Wohnungen sollen berücksichtigt werden.

Bestehende Grünelemente sollen erhalten bleiben, Grün in der Planung berücksichtigt werden.

Weiter werden in der Vorlage die beabsichtigten nächsten Schritte dargestellt. Zur Erlangung des städtebaulichen Konzepts soll eine Mehrfachbeauftragung unter Einbeziehung des Gemeinderats und der Ortschaft durchgeführt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:
82-2363
82-2403

Datum:
10.02.2017

Betreff: Baugebiet "Spitalbühnd" in Waltersweier – Grundsätze und Ziele für die Entwicklung und weiteres Vorgehen

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

- Ziel A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- Ziel D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3. Sachstand

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist das Baugebiet „Spitalbühnd“ in Waltersweier als geplante Wohnbaufläche dargestellt (siehe Anlage 1).

Die Gebietsausweisung im Flächennutzungsplan wurde anlässlich der Gesamtfortschreibung 2009 des Flächennutzungsplans überarbeitet. Im Flächennutzungsplan ist aktuell eine Fläche von annähernd 5 ha für eine Entwicklung vorgesehen.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wurde in einer ersten Abschätzung im Jahr 2009 eine Zahl von 108 möglichen Wohneinheiten genannt. Diese Zahl kann nur als erste Abschätzung verstanden werden, zumal sie aktuelle Grundlagen wie z.B. das Handlungsprogramm Wohnen (Gemeinderats-Drucksache 201/16) noch nicht berücksichtigt. Die genaue Zahl der Wohneinheiten ist abhängig vom konkreten städtebaulichen Konzept, der Berücksichtigung aktueller Anforderungen und von den durch die Eigentümer endgültig realisierten Bebauungsdichten und Wohnungsgrößen (Wohnungsmix).

Im Ortsentwicklungskonzept Waltersweier von 2008 ist die Entwicklung des Baugebiets als Wohnbaufläche berücksichtigt (siehe Anlage 2).

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2010 zum Baulandbericht 2010 (Gemeinderats-Drucksache 066/10) ist das Baugebiet "Spitalbühnd" für eine Entwicklung im Zeitraum von 2010 bis 2015 vorgesehen.

In Umsetzung dieses Beschlusses fand gegen Ende 2015 bereits eine erste Bürgerinformation in Waltersweier zur beabsichtigten Baugebietsentwicklung statt. Erste Grundlagenuntersuchungen zur Verkehrserschließung, zu den Bodenverhältnissen und zur ökologischen Situation wurden bereits erstellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:
82-2363
82-2403

Datum:
10.02.2017

Betreff: Baugebiet "Spitalbühnd" in Waltersweier – Grundsätze und Ziele für die Entwicklung und weiteres Vorgehen

Wie in der im Dezember 2016 beratenen Beschlussvorlage zum Handlungsprogramm Wohnen dargestellt (Gemeinderats-Drucksache 201/16), besteht in Offenburg ein erheblicher Bedarf an Wohnraum. Das Baugebiet "Spitalbühnd" soll mit dazu dienen, diesen Wohnbedarf zu decken. Die Maßnahmen des Handlungsprogramms Wohnen sollen bei der Baugebietsentwicklung berücksichtigt werden.

In der vorliegenden Vorlage werden die Zielsetzungen und Grundsätze dargestellt, die bei der weiteren Überplanung berücksichtigt werden sollen. Weiter werden die beabsichtigten nächsten Schritte dargestellt.

4. Städtebauliche Ziele

Auf der Grundlage der Ausweisung im Flächennutzungsplan, der Darstellung im Ortsentwicklungskonzept und der Beschlusslage zu Prioritäten der Baulandentwicklung soll im Bereich „Spitalbühnd“ ein Wohngebiet entwickelt werden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung 2009 wurde, auch vor dem Hintergrund der damaligen Nachfragesituation, von einer Bebauung im Wesentlichen mit Einfamilienhäusern ausgegangen. Die aktuelle Nachfragesituation, wie sie auch in das Handlungsprogramm Wohnen eingeflossen ist, der Bedarf u.a. nach seniorenge-rechten bzw. barrierearmen Wohnungen und Mietwohnungen auch in den Ortschaften, sowie das Ziel, die Umwelt zu schonen und die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, bedingen, auch andere Bauformen in das städtebauliche Konzept aufzunehmen.

Auf Grund der Lage in einer Ortschaft ist das Gebiet für eine Bebauung vorwiegend mit ein bis zwei Geschossen und Dachgeschoss geeignet. Teile des Baugebiets liegen nahe am Ortskern in der Nähe des Rathauses. Dort ist auch eine Bebauung mit drei Geschossen und Dachgeschoss vertretbar. So können dort u.a. auch senioren-gerechte Wohnformen gefördert werden, da bei drei Geschossen und Dachgeschoss ein Aufzug eher realisiert werden kann.

Das Baugebiet eignet sich für unterschiedliche Bauformen, wie Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Durch unterschiedliche Bauformen kann ein vielfältiges Angebot geschaffen werden und auch dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Boden Rechnung getragen werden.

Auf dieser Grundlage können im Gebiet etwa zwischen 100 und 200 Wohnungen errichtet werden. Die genaue Zahl wird sich aus dem noch zu erarbeitenden städtebaulichen Konzept ergeben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:
82-2363
82-2403

Datum:
10.02.2017

Betreff: Baugebiet "Spitalbühnd" in Waltersweier – Grundsätze und Ziele für die Entwicklung und weiteres Vorgehen

Der bestehende Kindergarten liegt unmittelbar südlich des geplanten Baugebiets und könnte, wenn dies erforderlich wird, auch noch erweitert werden. Die Grundschule in Weier bietet noch Kapazitäten, um Kinder aufzunehmen. Eine ausreichende soziale Infrastruktur ist also vorhanden.

Um sicher zu stellen, dass sich das Neubaugebiet gut in die dörfliche Umgebung einfügt und eine angemessene gestalterische Qualität erreicht wird, sollen für die Ortschaft typische Gestaltelemente übernommen werden. Dies ist umso wichtiger, als auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen. In erster Linie ist als typisches Gestaltelement das stärker geneigte Satteldach für Dörfer wie Waltersweier typisch und soll daher vorgegeben werden.

5. Planungsgebiet

5.1 Gebietsabgrenzung

Die grobe Gebietsabgrenzung ergibt sich aus dem rechtswirksamen, durch den Gemeinderat und den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft beschlossenen und durch das Regierungspräsidium genehmigten Flächennutzungsplan (siehe Anlage 1). Das Ortsentwicklungskonzept Waltersweier greift diese Abgrenzung ebenfalls auf (siehe Anlage 2).

Der Flächennutzungsplan stellt die Gebietsabgrenzung nur grob auf der Maßstabsebene 1:10.000 dar.

In Anlage 3 ist die grobe Gebietsabgrenzung des Flächennutzungsplans auf eine Katasterkarte übertragen dargestellt. Diese Abgrenzung ist jedoch noch im weiteren Planungsprozess im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts zu überprüfen. Nach städtebaulichen und anderen fachlichen Kriterien ist ein Vorschlag für die detaillierte Abgrenzung zu entwickeln.

5.2 Entwicklung ohne Abschnittsbildung

Für das Baugebiet "Spitalbühnd" war in der Vergangenheit auch eine Abschnittsbildung bei der Entwicklung erwogen worden. Eine Abschnittsbildung kann insofern vorteilhaft sein, als Bauplätze dann in mehreren Abschnitten über einen längeren Zeitraum angeboten werden können. Auch können zuziehende Einwohner unter Umständen besser in den Ortsteil integriert werden, wenn die Entwicklung in kleineren Abschnitten erfolgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:
82-2363
82-2403

Datum:
10.02.2017

Betreff: Baugebiet "Spitalbühnd" in Waltersweier – Grundsätze und Ziele für die Entwicklung und weiteres Vorgehen

Eine Abschnittsbildung führt jedoch auch zu einem gewissen Mehraufwand, da Planungen für jeden Abschnitt einzeln erstellt werden müssen. Eine Verkehrsanbindung über mehrere Zufahrten wäre bei einer Abschnittsbildung nicht sofort möglich. Auch bei der Entwässerung müsste mit Zwischenzuständen gearbeitet werden. Eine Abschnittsbildung kann daher auch zu erhöhten Erschließungskosten führen. Aus dem Handlungsprogramm Wohnen ergibt sich, dass ein Bedarf an Wohnraum besteht, um die Entwicklung des Baugebiets in einem Zug zu begründen. Nicht zuletzt hat sich auch der Ortschaftsrat Waltersweier für eine Entwicklung in einem Zug, ohne eine Abschnittsbildung, ausgesprochen.

Die Überplanung und Entwicklung des Baugebiets soll daher nach Abwägung der genannten Aspekte in einem Zug, ohne eine Abschnittsbildung, erfolgen.

6. Bereits vorliegende Untersuchungsergebnisse

6.1 Verkehrserschließung

Eine erste verkehrliche Prüfung ist bereits erfolgt.

Bei angenommenen etwa 108 neu gebauten Wohneinheiten wird ein zusätzlicher Verkehr von etwa 300 Kfz am Tag ausgelöst. Dies bedeutet eine Belastung der Zufahrten von etwa 33 Kfz in der Spitzenstunde.

Wie schon oben angesprochen, handelt es sich der Zahl von etwa 108 Wohneinheiten um eine erste Abschätzung im Rahmen des Flächennutzungsplans im Jahr 2009. Diese Zahl ist im weiteren Planungsverfahren fortzuschreiben.

Die Erschließung des Neubaugebiets ist grundsätzlich im Südwesten über die Gottswaldstraße und Schäffersheimer Straße, im Südosten über die Weierstraße und Freihofstraße und im Nordosten über die Weierstraße möglich (siehe Anlage 4).

Die Gottswaldstraße und die Schäffersheimer Straße sind für die Erschließung des neuen Baugebiets gut geeignet. Die Fahrbahnen sind ausreichend breit. Gehwege sind vorhanden, wenn auch, besonders in der Gottswaldstraße, teilweise sehr schmal.

Weiter wäre auf Höhe der Einmündung Spielstraße in die Freihofstraße eine Erschließung in das neue Baugebiet von Südosten her möglich. Am westlichen Ende der Freihofstraße befindet sich der örtliche Kindergarten. In diesem Bereich endet die Freihofstraße in einer Sackgasse.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:
82-2363
82-2403

Datum:
10.02.2017

Betreff: Baugebiet "Spitalbühnd" in Waltersweier – Grundsätze und Ziele für die Entwicklung und weiteres Vorgehen

Auch die Weierstraße eignet sich auf Grund ihrer Fahrbahnbreite grundsätzlich für eine Erschließung des Neubaugebiets, auch wenn die Verhältnisse teilweise sehr beengt sind. Fehlende Gehwege schränken die Eignung spürbar ein. Eventuell würden in einem relativ engen Teilabschnitt weitergehende verkehrsrechtliche Anordnungen (z.B. Parkverbote) erforderlich, wenn die Erschließung über die Weierstraße verläuft.

Am nördlichen Ortsrand von Waltersweier bestünde grundsätzlich die Möglichkeit, eine Querspange zwischen Römerstraße und Weierstraße zu bauen, um das Neubaugebiet hier direkt an die Römerstraße anzubinden. Vor allem hinsichtlich des Straßenprofils der Weierstraße wäre eine Erschließung über die Römerstraße und eine neue Querspange verkehrlich vorteilhaft. Die meisten Flurstücke in diesem Bereich befinden sich in städtischem Eigentum. Es muss jedoch überprüft werden, unter welchen baulichen und finanziellen Voraussetzungen eine Erschließung realisiert werden kann. Erst dann kann hierzu eine Entscheidung erfolgen.

Generell soll das Baugebiet über zwei voneinander unabhängige Wege erschlossen werden.

Im Fazit ist aus verkehrlicher Sicht für den Kfz-Verkehr eine Erschließung über die Schäffersheimer Straße aus Richtung Südwesten einerseits und über die Weierstraße aus Richtung Nordosten andererseits zu empfehlen. Eine mögliche Erschließung über eine neue Querspange von der Römerstraße ist noch genauer zu prüfen. Für den Fußgänger- und Fahrradverkehr soll eine Anbindung an die Freihofstraße erfolgen.

6.2 Bodenverhältnisse

Ein Bodengutachten insbesondere zu Versickerungsmöglichkeiten wurde bereits durch das Institut für angewandte Geologie erstellt, hierzu sind auch Schürfungen erfolgt. Ergebnis war, dass im Planungsgebiet die Möglichkeit einer dauerhaften funktionierenden Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse bei gleichzeitig relativ hohem Grundwasserniveau nicht besteht. In der Folge werden verstärkt Rückhaltmaßnahmen erforderlich werden.

6.3 Ökologische Situation

Für die Neubaugebietsfläche Spitalbühnd wurde bereits frühzeitig eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung vom Büro für Landschaftsplanung Zurmöhle durchgeführt. Faunistisch bedeutsam könnten ein wasserführender Graben im westlichen Teil sowie ein Altbaum sein. Das Plangebiet hat hinsichtlich der Biotope insgesamt nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:
82-2363
82-2403

Datum:
10.02.2017

Betreff: Baugebiet "Spitalbühnd" in Waltersweier – Grundsätze und Ziele für die Entwicklung und weiteres Vorgehen

Bei den avifaunistischen Untersuchungen wurden 18 Vogelarten nachgewiesen, von denen 14 Arten in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet brüten. Die Avifauna kann nach vorläufiger Einschätzung als artenschutzrelevant und mit einer mittleren natur-schutzfachlichen Bedeutung bewertet werden.

Die Fledermausuntersuchungen haben 7 Arten nachgewiesen. Die relativ hohe Artenzahl weist auf eine höhere Bedeutung und auch hinsichtlich der Fledermäuse auf eine Artenschutzrelevanz des Gebietes hin.

Größere Relevanz von Reptilien wie Eidechsen ist in diesem Gebiet nicht zu erwarten, ein Vorkommen von Libellenarten im Grabenbereich wird geprüft. Der Graben sollte möglichst erhalten werden.

Die Artenschutzproblematik kann mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen im Vorfeld der Baumaßnahmen nach vorläufiger Einschätzung bewältigt werden.

Beim am Standort vorkommenden Boden handelt es sich um Parabraunerde aus Hochflutlehm über Rheinkies. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist hinsichtlich der Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie der Empfindlichkeit als „mittel“ einzustufen. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sind als „hoch“ zu beurteilen. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe sind ebenso als „hoch“ zu bewerten. Die Bodenbewertung für die drei genannten Bodenfunktionen gemäß LUBW 2012 wäre für diese Fläche damit insgesamt als „hoch“ zu bewerten. Bei Inanspruchnahme hochwertiger Böden (etwa durch Versiegelung) muss ein adäquater Ausgleich an anderer Stelle (etwa durch Entsiegelung oder einem schutzgutübergreifendem Ausgleich) durchgeführt werden.

Das Büro Zurmöhle ist seit 2015 damit beauftragt, die Umweltprüfung mitsamt der Ermittlung der Ausgleichsnotwendigkeit durchzuführen. Es finden derzeit vertiefte faunistische Untersuchungen statt. Maßnahmen zum Artenschutz (wie Ersatzquartiere und Entwicklung von artgerechten Biotopen) sowie externe Ausgleichsflächen werden beim Bebauungsplan Spitalbühnd nach vorläufiger Einschätzung notwendig werden.

7. Grundsätze für die Entwicklung des Baugebiets Spitalbühnd

Die Baulandentwicklung in Offenburg erfolgt auf der Basis von Grundsätzen. Bereits im Baulandbericht 2010 (Gemeinderats-Drucksache 066/10) waren verschiedene Grundsätze dargestellt, die bei der Baulandentwicklung angewendet werden. Aktuell

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:
82-2363
82-2403

Datum:
10.02.2017

Betreff: Baugebiet "Spitalbühnd" in Waltersweier – Grundsätze und Ziele für die Entwicklung und weiteres Vorgehen

werden die „Grundsätze zur Baulandentwicklung“ zusammengeführt und fortgeschrieben (siehe die parallel beratene Gemeinderats-Drucksache 021/17).

Nachfolgend ist dargestellt, wie diese Grundsätze im Baugebiet Spitalbühnd berücksichtigt werden sollen. Die nachfolgende Gliederung orientiert sich an der Gemeinderats-Drucksache 021/17.

7.1 Baulandpolitische Grundsätze

In den baulandpolitischen Grundsätzen ist festgelegt, dass Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklung hat, soweit hierdurch unter Berücksichtigung der Stadtgliederung ein ausreichendes Wohnraumangebot geschaffen werden kann. Beim Baugebiet „Spitalbühnd“ handelt es sich um eine Außenentwicklung, die sich allerdings gut in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt und diese abrundet. Eine grundsätzliche Entscheidung zur Entwicklung des Baugebiets wurde bereits im Rahmen der Beratung zum Baulandbericht 2010 (Gemeinderats-Drucksache 066/10) getroffen. Im Handlungsprogramm Wohnen (Gemeinderats-Drucksache 201/16) wurde ein erheblicher Wohnraumbedarf in Offenburg festgestellt. Dieser Wohnraumbedarf kann kurz-, mittel- und langfristig allein durch Innenentwicklung nicht gedeckt werden. Das Baugebiet „Spitalbühnd“ soll daher zeitnah entwickelt werden.

Gleichzeitig soll im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells Offenburg (SIO) auch die Entwicklung der sinnvoll nutzbaren Innenentwicklungspotenziale in Offenburg intensiviert werden. Hierzu wird die Verwaltung dem Gemeinderat in den nächsten Monaten eine Beschlussvorlage zur Beratung vorlegen mit dem Ziel einer abschließenden Beschlussfassung im Herbst 2017.

Die Entwicklung des Baugebiets soll nach den bereits in der Vergangenheit angewandten Prinzipien des Kooperationsmodells zur Baulandentwicklung mit städtebaulichen Verträgen erfolgen.

Auf vielen Grundstücken des Baugebiets sind allerdings von alters her bestehende Überfahrtsrechte für einen nicht mehr konkret greifbaren Personenkreis (sogenannte „Gemarkungsgenossen“) eingetragen. Flankierend wird in diesem Fall daher eine „vereinbarte amtliche Umlegung“ erforderlich werden, um diese Rechte in der Zuständigkeit der Stadt Offenburg löschen zu können.

Wie bereits bisher üblich sind die Kosten der Baulandentwicklung durch die Grundstückseigentümer zu tragen.

Durch eine Bauverpflichtung wird sichergestellt, dass eine Bebauung innerhalb eines angemessenen Zeitraums erfolgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:
82-2363
82-2403

Datum:
10.02.2017

Betreff: Baugebiet "Spitalbühnd" in Waltersweier – Grundsätze und Ziele für die Entwicklung und weiteres Vorgehen

7.2 Wohnungspolitische Grundsätze

Ziele des Handlungsprogramms Wohnen wurden in die „Grundsätze zur Baulandentwicklung“ aufgenommen. Sie sollen bei der Entwicklung des Baugebiets Spitalbühnd berücksichtigt werden.

Das Baugebiet eignet sich auf Grund seiner Lage einerseits gut für familiengerechtes Wohnen mit differenziertem Angebot. Entsprechende Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhauses, Mehrfamilienhaus) sollen daher berücksichtigt werden. Das Wohnumfeld soll familiengerecht gestaltet werden, die Anlage eines neuen Spielplatzes oder die Erweiterung des bestehenden Spielplatzes in der Nachbarschaft sind zu prüfen.

Andererseits wurde im Handlungsprogramm Wohnen auch der Bedarf nach Miet- und Eigentumswohnungen sowie insbesondere nach seniorengerechten Wohnungen in den Ortschaften festgestellt. Das Baugebiet "Spitalbühnd" eignet sich gut für seniorengerechtes Wohnen, da es nahe am Ortszentrum mit dem Rathaus liegt. Dabei soll auch dem Haushaltsverkleinerungseffekt bei Seniorenhaushalten Rechnung getragen werden. Ein erweitertes Angebot an kleineren, barrierearmen Wohnungen innerhalb des Ortsteils kann diesen kleiner gewordenen Haushalten attraktiven Wohnraum in gewohnter Umgebung bieten und gleichzeitig familiengeeigneten Wohnraum freimachen.

Im städtebaulichen Konzept sollen daher mit einem Anteil von rund einem Drittel gering verdichtete Einfamilienhäuser (freistehende Einfamilienhäuser) berücksichtigt werden, mit einem Anteil von rund einem Drittel stärker verdichtete Einfamilienhäuser (Doppelhäuser, Reihenhäuser) und mit einem Anteil von rund einem Drittel Mehrfamilienhäuser (Gebäude mit mindestens drei Wohnungen). Bezugsgröße ist dabei die Geschossfläche.

Unter Bezugnahme auf das vom Gemeinderat beschlossene Handlungsprogramm Wohnen und die „Grundsätze zur Baulandentwicklung“ soll ein Mietwohnraumanteil von mindestens 20 % (bezogen auf die insgesamt im Gebiet vorhandene Geschossfläche für Wohnzwecke) im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden. Ein Viertel des im Gebiet geplanten Wohnraums in Mehrfamilienhäusern soll als öffentlich geförderter preisgünstiger Mietwohnungsbau errichtet werden. Dies entspricht damit rund 8 % der insgesamt vorgesehenen Geschossfläche für Wohnzwecke.

Wie oben schon angesprochen, werden im Gebiet etwa 100 bis 200 Wohnungen möglich sein, auf die sich die einzelnen Wohnraumtypen verteilen werden. Die genaue Zahl der Wohnungen ergibt sich einerseits aus dem noch zu entwickelnden städtebaulichen Konzept, andererseits aus Entscheidungen der einzelnen Bauherrn z.B. zu Wohnungsgrößen. Eine feste Angabe ist daher noch nicht möglich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:
82-2363
82-2403

Datum:
10.02.2017

Betreff: Baugebiet "Spitalbühnd" in Waltersweier – Grundsätze und Ziele für die Entwicklung und weiteres Vorgehen

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind im Durchschnitt meist kleiner als Wohnungen in Einfamilienhäusern, so dass in Mehrfamilienhäusern auf der gleichen Fläche mehr Wohnungen entstehen können als in Einfamilienhäusern.

Bei einer angenommenen Gesamtzahl von 150 Wohnungen im Gebiet könnte sich der Wohnraum wie folgt auf die einzelnen Gebäudetypen und Wohnungstypen verteilen:

Gebäudetypen

Anteil Geschossfläche	Zahl der Wohnungen (Modellrechnung)	Gebäudetyp
100 %	150	Gesamtes Wohnungsangebot
33 %	40	Gering verdichtete Einfamilienhäuser (freistehende Einfamilienhäuser)
33 %	50	Stärker verdichtete Einfamilienhäusern (Doppel- und Reihenhäuser)
33 %	60	Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohnungen)

Wohnungstypen

Anteil Geschossfläche	Zahl der Wohnungen (Modellrechnung)	Wohnungstyp
100 %	150	Gesamtes Wohnungsangebot
mind. 20 %	36	Mindestvorgabe für Mietwohnraum (einschließlich öffentlich gefördertem preisgünstigen Mietwohnraum)
etwa 8 %	15	Mindestvorgabe für öffentlich geförderten preisgünstigen Mietwohnraum

7.3 Planungs- und baukulturelle Grundsätze

Die städtebauliche Konzeption für das Baugebiet soll durch ein konkurrierendes Verfahren entwickelt werden. Hierzu soll eine Mehrfachbeauftragung unter Einbeziehung einschlägig qualifizierter Fachbüros durchgeführt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:
82-2363
82-2403

Datum:
10.02.2017

Betreff: Baugebiet "Spitalbühnd" in Waltersweier – Grundsätze und Ziele für die Entwicklung und weiteres Vorgehen

7.4 Klimaschutzpolitische und klimaanpassungspolitische Grundsätze

Analog zu anderen Baulandentwicklungen in der letzten Zeit soll der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 55 vereinbart werden. Energetische Aspekte sollen bei der Baugebietsentwicklung berücksichtigt werden.

In ausreichendem Umfang ist Grün in die Entwicklung zu integrieren. Am Südrand des Baugebiets, entlang der Freihofstraße, befindet sich eine sehr gut ausgeprägte Alleereihe aus stattlichen Bäumen. Diese Allee soll erhalten bleiben und in die Entwicklung integriert werden. Dies ist so auch im Ortsentwicklungskonzept Waltersweier von 2008 als Ziel definiert.

Im Ortsentwicklungskonzept ist weiter die Planungsidee enthalten, die Baumreihe in eine mögliche Grünspange zu integrieren. Dies soll im weiteren Planungsverlauf geprüft werden, wobei die vorgeschlagene Abgrenzung im Ortsentwicklungskonzept keine feste Vorgabe darstellt.

Generell sind im Gebiet auf Hauptgebäuden geneigte Dächer und keine Flachdächer vorgesehen. Soweit jedoch z.B. auf Garagen und Nebengebäuden Flachdächer realisiert werden, sind diese zu begrünen.

Im Rahmen der Gebietsentwicklung werden, wie gesetzlich vorgegeben, ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanz erstellt. Für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Entwässerung und Hochwasserschutz müssen den Klimawandel berücksichtigen. Versickerung sowie Verdunstung haben Vorrang. Sind sie nicht möglich, ist Rückhaltung wichtig.

Im Gebiet verlaufen einzelne Gräben. Hier ist zu prüfen, ob diese erhalten bleiben können und als ökologische und entwässerungstechnische Elemente in die Gebietsentwicklung integriert werden können.

7.5 Mobilitätspolitische Grundsätze

Die verschiedenen Verkehrsarten, darunter insbesondere auch der Fußgänger- und Fahrradverkehr, sind zu berücksichtigen.

Der Kindergarten liegt unmittelbar südlich des Gebiets. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in der Römerstraße. Der größte Teil des Baugebiets liegt nicht weiter als 300 m Luftlinienentfernung von der Haltestelle entfernt. Auf eine gute Erreichbarkeit aus dem Gebiet soll bei der weiteren städtebaulichen Planung geachtet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:
82-2363
82-2403

Datum:
10.02.2017

Betreff: Baugebiet "Spitalbühnd" in Waltersweier – Grundsätze und Ziele für die Entwicklung und weiteres Vorgehen

Ein ausreichendes Stellplatzangebot sowohl im öffentlichen wie auch im privaten Bereich ist zu gewährleisten.

Es soll geprüft werden, ob im oder in der Nähe des Gebiets eine Mobilitätsstation errichtet wird. Das neue Baugebiet und die Lage in der Nähe zum Ortszentrum mit dem Rathaus sind Ansätze, neue Mobilitätsangebote zu prüfen.

7.6 Übersicht

Die Übersicht zeigt noch einmal, wie die Grundsätze gemäß Gemeinderatsvorlage 021/17 im Baugebiet Spitalbühnd berücksichtigt werden sollen.

Grundsatz	Wie berücksichtigt?
Baulandpolitische Grundsätze	
Innenentwicklung vor Außenentwicklung	Eine Außenentwicklung wird erforderlich, um ein ausreichendes Wohnraumangebot zu gewährleisten
Priorisierung	Bereits durch Beschluss 2010 priorisiert
Baulandbereitstellungsstrategie	Kooperationsmodell, flankiert durch vereinbarte amtliche Umlegung
Planungs- und Erschließungskosten	wird im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt
Flächenbeitrag bei Umlegungsverfahren	wird im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt
Bauverpflichtung	wird im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt
Aktive Liegenschaftspolitik	wenn erforderlich, Grundstücksankauf zur Realisierung wohnungspolitischer Ziele und Ermöglichung der Entwicklung

Wohnungspolitische Grundsätze	
Mindestanteil an Mietwohnungsbau	(Mindest-)Anteil von 20 % Mietwohnraum soll im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden
Mindestanteil an öffentlich gefördertem preisgünstigem Wohnungsbau	(Mindest-)Anteil von 8 % gefördertem, preisgünstigem Wohnraum soll im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden
Wohnungsangebote für unterschiedliche Lebenslagen	Wird in der Planung berücksichtigt

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:
82-2363
82-2403

Datum:
10.02.2017

Betreff: Baugebiet "Spitalbühnd" in Waltersweier – Grundsätze und Ziele für die Entwicklung und weiteres Vorgehen

Planungs- und baukulturelle Grundsätze	
Entwicklung von Lösungsalternativen	Mehrfachbeauftragung
Umsetzung mit mehreren Architekten	Voraussichtlich bereits durch unterschiedliche Bauherren gegeben
Gestaltungsbeirat	Nur bei größeren, hervorstechenden Bauvorhaben

Klimaschutzpolitische Grundsätze und Grundsätze zur Klimawandelanpassung	
Energiestandard	Wird im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt
Konzept zur Energieversorgung	Im Rahmen der Planung zu überprüfen
Dachbegrünung	Wird berücksichtigt, soweit bei Nebengebäuden Flachdächer vorgesehen sind
Grün im Quartier	Wird in der Planung berücksichtigt, Erhalt bestehender Strukturen
Ausgleichsmaßnahmen (Natur- und Artenschutz)	Wird in der Planung berücksichtigt
Entwässerung und Hochwasserschutz	Wird in der Planung berücksichtigt. Eine Versickerung ist nicht möglich

Mobilitätspolitische Grundsätze	
Mobilitätsstationen	Im Rahmen der Planung zu überprüfen
Fußgänger- und Fahrradverkehr	Wird in der Planung berücksichtigt
Ruhender Verkehr	Wird in der Planung berücksichtigt
ÖPNV	Der größte Teil des Baugebiets liegt innerhalb einer Luftlinienentfernung von maximal 300 m von der Bushaltestelle in der Römerstraße

8. Weiteres Vorgehen

Als nächster Schritt soll das städtebauliche Konzept für das Baugebiet entwickelt werden. Wie oben in Kapitel 7.3 dargestellt, soll zunächst eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt werden, um auf der Grundlage dieses Verfahrens die beste planerische Lösung für das Baugebiet auswählen zu können. Es ist vorgesehen, Vertreter der Gemeinderatsfraktionen und der Ortschaft in die Jury einzubeziehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:
82-2363
82-2403

Datum:
10.02.2017

Betreff: Baugebiet "Spitalbühnd" in Waltersweier – Grundsätze und Ziele für die Entwicklung und weiteres Vorgehen

Im Anschluss soll im Gemeinderat eine Beschlussfassung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des ausgewählten städtebaulichen Konzepts erfolgen.

Anlagen

1. Flächennutzungsplan
2. Ortsentwicklungskonzept
3. Mögliche Gebietsabgrenzung (noch im weiteren Verfahren zu überprüfen)
4. Mögliche Verkehrserschließung
5. Natur und Umwelt / Entwässerung