



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/18

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.03.2018

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 163 "Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße" - Aufstellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinderat	23.04.2018	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Krebs, Maximilian 82-2407

Datum:
01.03.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 "Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße" - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

Zusammenfassung:

Die Vorlage dient der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“. Ziel des Bebauungsplans ist die gesamthafte Ordnung des inneren Bereichs des betreffenden Häuserblocks, der gegenwärtig durch eine „Gemengelage“ mit einer heterogenen Gebäude- und Nutzungsstruktur geprägt ist. Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Bauvoranfrage für das Grundstück Weingartenstraße 23a.

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des folgenden strategischen Ziels:

- Ziel A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

2. Anlass und Ziele der Planung

Anlass für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans ist eine Bauvoranfrage für die Flurstücke Offenburg Nr. 4173/1 und Nr. 4173/2 (Weingartenstraße 23a). Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses, welches über drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verfügen sowie eine Höhe von knapp 13 m (Oberkante Attika Staffelgeschoss) aufweisen soll. In dem Gebäude sind insgesamt 14 Wohneinheiten geplant. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die Erschließung des Vorhabens soll über das ebenfalls im Eigentum des Antragstellers befindliche angrenzende, an der Weingartenstraße gelegene Flurstück Offenburg Nr. 4173/6 erfolgen, und zwar entweder über die bestehende Zufahrt östlich des Bestandsgebäudes Weingartenstraße 23 (ggf. unter Hinzunahme von Teilen des Flurstücks Offenburg Nr. 4173/4, welches sich derzeit jedoch nicht im Eigentum des Antragstellers befindet) oder mittels der Herstellung einer am westlichen Grundstücksrand gelegenen Durchfahrt durch dasselbe Gebäude.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Stadtbauplan 6 Östlich der Bahnlinie“, welcher jeweils entlang der Hildastraße, Weingartenstraße, Moltkestraße und Hindenburgstraße eine Baufluchtlinie festsetzt. Weitere Festsetzungen enthält der Bebauungsplan nicht. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich im Übrigen daher nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zum „unbeplanten Innenbereich“.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Krebs, Maximilian 82-2407

Datum:
01.03.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 "Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße" - Aufstellungsbeschluss

Mit der Realisierung des Vorhabens wäre aus folgenden Gründen eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Häuserblocks verbunden:

- Es handelt sich bei der bestehenden Situation um eine sogenannte „Gemengelage“ mit verschiedenen Nutzungen. Bei einem Großteil der straßenseitigen Blockrandbebauung handelt es sich um Wohnbebauung. Eingestreut und insbesondere in den Erdgeschossbereichen sind einige Einzelhandelsbetriebe, aber auch sonstige Gewerbebetriebe und Räumlichkeiten freiberuflich Tätiger sowie weitere Nutzungen wie z. B. eine Außenstelle des Stadtteil- und Familienzentrums Oststadt vorhanden. Im Blockinnenbereich bestehen sowohl der Wohnnutzung zuzuordnende Stellplätze, aber auch das großflächige Parkdeck des Supermarkts in der Weingartenstraße 19a. Überdies sind im inneren Bereich des Häuserblocks neben mehreren Gebäuden mit Wohnnutzung bzw. gewerblicher Nutzung zahlreiche Nebenanlagen und Garagen vorhanden.
- Mit der ungeordneten Nutzungs- und Gebäudestruktur gehen diverse städtebauliche Mängel einher, insbesondere die schlechte Erschließung bzw. Zugänglichkeit der rückwärtig gelegenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile, der hohe Versiegelungsgrad und damit ein Mangel an unbebauten Grün- bzw. Gartenflächen in Teilen des Blockinnenbereichs, die mit der hohen baulichen Dichte verbundene unzureichende Belichtung, Besonnung und Belüftung einzelner Teilbereiche sowie Einwirkungen durch Lärmimmissionen in Zusammenhang mit dem Verkehr im Bereich des Supermarkt-Parkdecks.
- Die Realisierung des geplanten Bauvorhabens würde diese Beeinträchtigungen weiter verschärfen. Das Bauvorhaben würde das flächen- und höhenmäßig bislang größte im Bereich des Blockinnenbereichs darstellen und „Tatsachen schaffen“, die die Chance einer möglichst gesamthaften Ordnung der rückwärtigen Grundstücksbereiche und eine geordnete Erschließung verunmöglichen würde. Dabei ist es unerheblich, dass mit der Errichtung des Gebäudes eine Reduzierung der versiegelten Fläche zumindest im Bereich des Vorhabengrundstücks verbunden wäre. Eine sinnvolle Ordnung der Nutzungs- und Gebäudestruktur muss unter Einbeziehung sämtlicher Grundstücke im Bereich des Häuserblocks angestrebt werden.

Entsprechend der Regelungen des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund der mit einer Realisierung des Bauvorhabens verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen besteht für den betreffenden Häuserblock ein entsprechendes Planungserfordernis.

Mittels der auszuarbeitenden Festsetzungen des Bebauungsplans soll sichergestellt werden, dass eine Bebauung innerhalb des Häuserblocks nur dann zulässig ist, wenn damit keine Beeinträchtigungen der städtebaulichen Ordnung verbunden sind. Dies beinhaltet u. a. die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Krebs, Maximilian 82-2407

Datum:
01.03.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 "Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße,
 Hildastraße, Hindenburgstraße" - Aufstellungsbeschluss

Klärung einer geeigneten Erschließung des Areals. Die planerischen Fragestellungen im Einzelnen sind im Verlauf des Aufstellungsverfahrens zu klären.

3. Geplanter Geltungsbereich

Der geplante Geltungsbereich umfasst den vollständigen Häuserblock zwischen der Moltkestraße, der Weingartenstraße, der Hildastraße und der Hindenburgstraße sowie die Verkehrsfläche eines Anschnitts der Weingartenstraße.

4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Häuserblock als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist die Festsetzung eines reinen (WR) bzw. allgemeinen Wohngebiets (WA) erforderlich.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob für Teile des Geltungsbereichs ggf. im Sinne der Bestandssicherung eine andere Art der baulichen Nutzung festzusetzen ist, z. B. ein Mischgebiet (MI). Wenn dies der Fall sein sollte, liegt ein Widerspruch zum Entwicklungsgebot vor.

Da der Bebauungsplan jedoch im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann dieser gemäß den Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets damit nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

5. Städtebauliches Konzept

Die auszuarbeitenden Festsetzungen des Bebauungsplans basieren auf dem städtebaulichen Ziel der gesamthaften Ordnung des betreffenden Blockinnenbereichs. Zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung sind u. a. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Erschließung des Areals erforderlich. Das städtebauliche Konzept im Detail wird nach dem Aufstellungsbeschluss ausgearbeitet.

6. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Zur Sicherung der Planungsziele wird dem Gemeinderat die Anordnung einer Veränderungssperre zur Beschlussfassung vorgelegt (vgl. Drucksache 033/18).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Krebs, Maximilian 82-2407

Datum:
01.03.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 "Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße,
 Hildastraße, Hindenburgstraße" - Aufstellungsbeschluss

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Stadtbauplan 6 Östlich der Bahnlinie“, welcher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ zum Zeitpunkt dessen Inkrafttretens entsprechend aufgehoben und ersetzt wird.

Anlage

Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich