



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/18

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:

01.03.2019

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 165 "Paul-Gerhardt-Werk" - Aufstellungsbeschluss

2. Beratungsfolge: Sitzungstermin Öffentlichkeitsstatus

1. Planungsausschuss	18.03.2019	öffentlich
2. Gemeinderat	08.04.2019	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 165 „Paul-Gerhardt-Werk“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.03.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 165 "Paul-Gerhardt-Werk" - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165 „Paul-Gerhardt-Werk“ in der Offenburger Oststadt.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung zusätzlicher Seniorenwohnungen durch das Paul-Gerhardt-Werk im Brünnesweg und in der Lonsstraße. Damit in räumlichen Zusammenhang stehend soll mit dem Bebauungsplan darüber hinaus eine behutsame Nachverdichtung im Bereich von zwei Grundstücken an der Louis-Pasteur-Straße ermöglicht werden.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des folgenden strategischen Ziels:

- Ziel D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

3. Anlass der Planung

Das Paul-Gerhardt-Werk und die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG (Gemibau) beabsichtigen in der Offenburger Oststadt die Realisierung von mehreren sachlich voneinander unabhängigen, jedoch räumlich und zeitlich in Zusammenhang stehenden Bauvorhaben, für die derzeit kein Baurecht besteht.

3.1 Beabsichtigte Bauvorhaben des Paul-Gerhardt-Werk e. V.

Das Paul-Gerhardt-Werk ist seit vielen Jahrzehnten ein anerkannter Träger sozialer Einrichtungen in der Offenburger Oststadt. Dazu zählen u. a. das Pflegeheim „Bodelschwingh-Haus“ (Brünnesweg 21), das Pflegeheim für Sonder- und Schwerstpflege „Wichern-Haus“ sowie die Klinik für geriatrische Rehabilitation (Louis-Pasteur-Straße 12). Darüber hinaus werden in der Lonsstraße und im Brünnesweg in mehreren Immobilien insgesamt 112 Seniorenwohnungen unterhalten.

Das Paul-Gerhardt-Werk beabsichtigt kurzfristig die Sanierung eines Teils der vorhandenen Seniorenwohnungen. Überdies soll der Bestand an Wohnungen ausgebaut werden. Es ist seitens des Paul-Gerhardt-Werk e. V. vorgesehen, die neu zu errichtenden Wohnungen während der Sanierungsphase den betreffenden Mietern als Ersatzwohnungen zur Verfügung zu stellen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 01.03.2019
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 165 "Paul-Gerhardt-Werk" - Aufstellungsbeschluss

Im Einzelnen sind seitens des Paul-Gerhardt-Werks folgende Neubaumaßnahmen vorgesehen, wobei noch kein endgültiges städtebauliches Konzept vorliegt:

- Errichtung eines sechsgeschossigen Anbaus an das bis zu sieben Geschosse umfassende Bestandsgebäude Lonsstraße 3 für 12 Wohneinheiten,
- Errichtung eines sechsgeschossigen Anbaus an das bis zu sieben Geschosse umfassende Bestandsgebäude Lonsstraße 5 für 12 Wohneinheiten,
- Errichtung eines fünfgeschossigen Neubaus im Bereich des bestehenden Garagengebäudes im Brünnesweg 12a für 10 Wohneinheiten. Das Garagengebäude soll für die Realisierung der Baumaßnahme verkleinert werden, sodass hier ein Teil der vorhandenen Stellplätze wegfällt.

Die vorgesehenen Anbauten an die Bestandsgebäude in der Lonsstraße 3 und 5 liegen im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans Nr. 70 „In der Tagmesse“. Der Bebauungsplan setzt für die betreffenden Grundstücke ein reines Wohngebiet (WR) fest. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) wird durch die Bestandsgebäude nahezu vollständig ausgenutzt, sodass keine Spielräume mehr für eine Erweiterung in der geplanten Form bestehen.

Der vorgesehene Neubau im Brünnesweg 12a liegt im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans Nr. 64 „Auf dem Lerchenrain“. Der für das Vorhaben vorgesehene Standort liegt vollständig außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“).

3.2 Beabsichtigte Bauvorhaben der Mittelbadischen Baugenossenschaft eG (Gemibau)

Nördlich der Immobilien des Paul-Gerhardt-Werks liegen die sich im Eigentum der GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG befindlichen Flurstücke Offenburg Nr. 6491 und 6492. Beide Grundstücke sind bislang unbebaut, aber seitens des Eigentümers für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Bislang liegt allerdings noch kein städte- bzw. hochbauliches Konzept hierfür vor.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans Nr. 64 „Auf dem Lerchenrain“, der eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss ermöglicht. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) ist durch mehrere Vor- und Rücksprünge begrenzt.

Im Sinne einer städtebaulich und wirtschaftlich geeigneten Lösung hat der Eigentümer um Prüfung gebeten, ob ein Abweichen von der überbaubaren Grundstücksfläche auf den zwei Grundstücken sowie eine behutsamen Erhöhung der Nutzungsdichte im Vergleich zu der im Bebauungsplan vorgesehenen Eingeschossigkeit ermöglicht werden können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.03.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 165 "Paul-Gerhardt-Werk" - Aufstellungsbeschluss

4. Städtebauliche Bewertung

Mit der Schaffung zusätzlicher Seniorenwohnungen im Bereich der Lonsstraße und des Brünneswegs kann ein Beitrag zur Befriedigung der besonderen Wohnbedürfnisse von Seniorinnen und Senioren in der Stadt Offenburg geleistet werden.

Aufgrund des räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs bietet es sich an, die städtebauliche Entwicklung der Grundstücke der GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG in der Louis-Pasteur-Straße mit in die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts einzubeziehen.

4.1 Zusätzliche Seniorenwohnungen in der Lonsstraße

Auf den betreffenden Grundstücken bestehen aus städtebaulicher Sicht trotz der bis zu sieben Geschosse umfassenden Bestandsbebauung und der vorhandenen oberirdischen Stellplätze Potenziale für eine behutsame Nachverdichtung. Der Anteil der durch die bestehenden Wohnhäuser in Anspruch genommenen Grundstücksflächen ohne Berücksichtigung von Stellplätzen bzw. Nebenanlagen liegt gegenwärtig bei lediglich 10 % (Lonsstraße 3) bzw. 12,5 % (Lonsstraße 5).

Eine Erhebung ergab, dass die Bewohner der 112 bestehenden Seniorenwohnungen gegenwärtig nur über 32 PKW verfügen. Die gemäß den Baugenehmigungen den Seniorenwohnungen zugeordneten Stellplätze werden durch diese Fahrzeuge nur zu rund 40 % belegt. Nach erster Einschätzung ist daher davon auszugehen, dass die vorhandenen Stellplätze auch im Zuge der geplanten Anzahl von zusätzlichen Wohneinheiten für die Bewohner ausreichend sind, sodass hier keine weitere Versiegelung erforderlich ist. Die Errichtung von Anbauten an die Gebäude Lonsstraße 3 und 5 ist im Gegensatz zu solitär stehenden Neubauten als die städtebaulich sinnvollere Lösung anzusehen, da in diesem Fall der Eingriff in den städtebaulichen Charakter des Quartiers, der durch einen hohen Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden mit weitläufigen Grünflächen und einem hochwertigen Baumbestand geprägt ist, so gering wie möglich gehalten werden kann. Da Bestand und Anbau jeweils eine gemeinsame hausinterne Erschließung nutzen können, ist zudem eine vergleichsweise flächensparende Bebauung möglich.

Die städtebauliche und hochbauliche Konzeption ist im Nachgang zu dem Aufstellungsbeschluss zu konkretisieren und auszuarbeiten. Zur Sicherung der städtebaulichen und hochbaulichen Qualität ist seitens der Verwaltung die Vorlage des Planungskonzepts im Gestaltungsbeirat vorgesehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.03.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 165 "Paul-Gerhardt-Werk" - Aufstellungsbeschluss

4.2 Zusätzliche Seniorenwohnungen im Brünnesweg

Der vom Paul-Gerhardt-Werk für eine Bebauung vorgesehene Teil des Grundstücks im Brünnesweg 12a ist bereits im Bestand überbaut, sodass hier durch die geplante Bebauung keine zusätzliche Versiegelung entsteht. Die angedachte fünfgeschossige Bauweise orientiert sich an der östlich im Brünnesweg anschließenden viergeschossigen Bebauung und an den bestehenden bzw. geplanten sechs- bis siebengeschossigen Gebäuden an der Lonsstraße im Südosten. Gleichwohl ist im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung sicherzustellen, dass ein städtebaulich verträglicher Übergang zu der zweigeschossigen Bebauung im Westen gewährleistet wird.

Die städtebauliche und hochbauliche Konzeption ist im Nachgang zu dem Aufstellungsbeschluss zu konkretisieren und auszuarbeiten. Zur Sicherung der städtebaulichen und hochbaulichen Qualität ist seitens der Verwaltung eine Vorlage des Planungskonzepts im Gestaltungsbeirat vorgesehen.

4.3 Behutsame Nachverdichtung in der Louis-Pasteur-Straße

Aus städtebaulicher Sicht ist eine behutsame Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke der GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG in der Louis-Pasteur-Straße ebenfalls grundsätzlich denkbar. Nichtsdestotrotz bestehen aufgrund der insbesondere im Norden der betreffenden Liegenschaften gelegenen, kleinteilig strukturierten Wohnnutzung besondere Anforderungen im Hinblick auf das städtebauliche Einfügen und den Nachbarschutz.

Die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG hat vorgesehen, unterschiedliche Lösungsalternativen für die künftige bauliche Nutzung im Rahmen eines nichtoffenen städtebaulichen Wettbewerbs abzufragen. Dessen Ergebnisse können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden.

Mit der Durchführung eines Wettbewerbs wird eine Variantenauswahl ermöglicht und es kann aufgrund der Bewertung der Wettbewerbsbeiträge durch ein qualifiziert besetztes Preisgericht gewährleistet werden, dass die bauliche Entwicklung auf den beiden Grundstücken auf Grundlage einer städtebaulichen Lösung von hoher Qualität erfolgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.03.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 165 "Paul-Gerhardt-Werk" - Aufstellungsbeschluss

5. Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im Bereich der Anwesen des Paul-Gerhardt-Werks in der Lonsstraße und im Brännlesweg. Überdies sollen auch die Grundstücke der GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG in der Louis-Pasteur-Straße sowie weitere, räumlich im Zusammenhang stehende Grundstücke im Eigentum des Paul-Gerhardt-Werks, für die jedoch keine Änderung der gegenwärtig zulässigen baulichen Nutzung vorgesehen ist, die Planung einbezogen werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die bestehenden Bebauungspläne Nr. 64 „Auf dem Lerchenrain“ und Nr. 70 „In der Tagmesse“ stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegen. Die Umsetzung ist nur möglich, wenn die bestehenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen an den betreffenden Standorten angepasst werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher bauplanungsrechtlich erforderlich.

Grundlage für die Entwicklung des Baugebiets sind insgesamt die allgemeinen und gebietsspezifischen Grundsätze zur Baulandentwicklung, die der Gemeinderat im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO) im Frühjahr 2017 beschlossen hat. In Anlage 5 ist tabellarisch dargestellt, wie die Grundsätze zur Baulandentwicklung bei der Baugebietsentwicklung berücksichtigt werden.

Die Grundsätze zur Baulandentwicklung fließen teils in die städtebauliche Planung und den Bebauungsplan ein, teils werden sie in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Zu den Eckpunkten des städtebaulichen Vertrags wird dem Gemeinderat eine gesonderte Beschlussvorlage vorgelegt.

6. Geplanter Geltungsbereich

Der geplante Geltungsbereich umfasst die Grundstücke im Brännlesweg und in der Lonsstraße, auf denen das Paul-Gerhardt-Werk die oben beschriebenen Baumaßnahmen beabsichtigt.

Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich zwei bislang unbebaute Flurstücke in der Louis-Pasteur-Straße, für die seitens der GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG, wie oben beschrieben, ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt werden soll.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.03.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 165 "Paul-Gerhardt-Werk" - Aufstellungsbeschluss

Darüber hinaus werden weitere, räumlich im Zusammenhang stehende Flurstücke in den Geltungsbereich einbezogen, auf denen im Wesentlichen keine Änderungen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsbestimmungen im Bebauungsplan vorgesehen sind. Ergänzend liegen bestehende Verkehrsflächen der Louis-Pasteur-Straße und des Brünneswegs innerhalb des Plangebiets.

Der geplante Geltungsbereich ist auch dem beiliegenden Luftbild (vgl. Anlage 1) bzw. dem beiliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster (vgl. Anlage 2) zu entnehmen. Die Lage der Grundstücke des Paul-Gerhardt-Werks und der GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG ist in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt (vgl. Anlage 3). Soweit erforderlich, kann der genaue Geltungsbereich im weiteren Bebauungsplanverfahren noch angepasst werden.

Der Geltungsbereich liegt in Bezug auf die genannten Grundstücke in der Louis-Pasteur-Straße und im Brünnesweg derzeit im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans Nr. 64 „Auf dem Lerchenrain“. Die genannten Grundstücke in der Lonsstraße liegen derzeit hingegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 „In der Tagmesse“ (vgl. Anlage 4). Beide Bebauungspläne werden in den betroffenen Teilbereichen bei Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 165 „Paul-Gerhardt-Werks“ aufgehoben und durch diesen ersetzt.

7. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereichs 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 in der Regel die Festsetzung eines reinen (WR) bzw. allgemeinen Wohngebiets (WA) erforderlich.

Diese Festsetzungen ergeben sich bereits aus den bislang im Bereich des geplanten Geltungsbereichs gültigen Bebauungsplänen Nr. 64 „Auf dem Lerchenrain“ und Nr. 70 „In der Tagmesse“. Dem Entwicklungsgebot wird auch mit der auszuarbeitenden Planung entsprochen werden.

8. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert auf den Bauabsichten des Paul-Gerhardt-Werks und der GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG. Eine Realisierung der Vorhaben ist aus Sicht der Verwaltung in städtebaulich verträglicher Form möglich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.03.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 165 "Paul-Gerhardt-Werk" - Aufstellungsbeschluss

Das städtebauliche Konzept wird nach dem Aufstellungsbeschluss konkretisiert und ausgearbeitet. Parallel zu der Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens ist seitens der Verwaltung die Vorlage des Planungskonzepts des Paul-Gerhardt-Werks für die Baumaßnahmen im Brünnesweg und in der Lonsstraße im Gestaltungsbeirat vorgesehen. Die Ergebnisse der Beratung im Gestaltungsbeirat können im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

Ferner ist für die Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts für die Grundstücke der GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG vorgesehen, unterschiedliche Lösungsalternativen für die künftige bauliche Nutzung im Rahmen eines nichtoffenen städtebaulichen Wettbewerbs abzufragen. Die Ergebnisse des Wettbewerbs können ebenfalls im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

9. Weiteres Vorgehen

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u. a., dass kein gesonderter Umweltbericht erstellt wird. Umweltbelange sind dennoch in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nachdem eine Ermittlung der Grundlagen erfolgt und das städtebauliche Grundkonzept ausgearbeitet ist, ist der nächste Schritt im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Parallel zur Vorbereitung dieses Verfahrensschrittes ist die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs für die Grundstücke an der Louis-Pasteur-Straße vorgesehen. Die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG wird den Wettbewerb in eigener Verantwortung ausloben. Vorab sind in enger Abstimmung mit der Verwaltung die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Auslobung zu definieren. Es ist zudem angedacht, das Preisgericht u. a. mit Mitgliedern des Gemeinderats zu besetzen.

Zur Umsetzung der zu berücksichtigenden baulandpolitischen Grundsätze im Sinne des Gemeinderatsbeschlusses von 2017, die nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans sein können, ist die Vereinbarung eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Offenburg und der GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG vorgesehen. Zu den Eckpunkten des städtebaulichen Vertrags wird dem Gemeinderat eine gesonderte Beschlussfassung vorgelegt.

Überdies wird seitens der Verwaltung gemeinsam mit dem Paul-Gerhardt-Werk eine Beratung der Baumaßnahmen im Brünnesweg bzw. in der Lonsstraße im Gestaltungsbeirat vorbereitet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.03.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 165 "Paul-Gerhardt-Werk" - Aufstellungsbeschluss

Anlagen

1. Geplanter Geltungsbereich – Luftbild
2. Geplanter Geltungsbereich – Übersichtsplan
3. Grundstücke des Paul-Gerhardt-Werks und der GEMIBAU
4. Derzeit rechtskräftige Bebauungspläne
5. Berücksichtigung der Grundsätze zur Baulandentwicklung