

Bebauungsplan Nr. 165 „Paul-Gerhardt-Werk“

**Berücksichtigung der Grundsätze zur Baulandentwicklung
gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.03.2017**

Grundsatz	Wie berücksichtigt / zu berücksichtigen?
Baulandpolitische Grundsätze	
Innenentwicklung vor Außenentwicklung	Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
Priorisierung	Es handelt sich nicht um eine durch den Gemeinderatsbeschluss aus dem Jahr 2017 priorisiert zu entwickelnde Fläche. Die Planung dient jedoch v. a. der Befriedigung der spezifischen Wohnbedürfnisse von Senioren in der Offenburger Oststadt und steht im Zusammenhang mit einer aktuell notwendigen Sanierungsmaßnahme des Paul-Gerhardt-Werks. Aufgrund des räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs werden die Flurstücke Nr. 6491 und 6492 in die Planung einbezogen.
Baulandbereitstellungsstrategie	Es handelt sich um eine Planung im Bestand, sodass keine Bereitstellung von zusätzlichem Bauland erforderlich ist.
Planungs- und Erschließungskosten	Nach derzeitigem Stand fallen keine externen Planungskosten an. Ebenso entstehen keine Erschließungskosten.
Flächenbeitrag bei Umlegungsverfahren	Die bestehenden Grundstückszuschnitte können unverändert verbleiben. Die Durchführung einer Umlegung ist nicht erforderlich.
Bauverpflichtung	In Bezug auf die Flurstücke Nr. 6491 und 6492 wird dies im städtebaulichen Vertrag festgelegt.

	Die Grundstücke des Paul-Gerhardt-Werks sind grundsätzlich bereits bebaut und damit sachgerecht genutzt. Von einer förmlichen Vereinbarung zu einer Bauverpflichtung kann daher abgesehen werden.
Aktive Liegenschaftspolitik	Bei dieser Entwicklung ist ein Grundstücksankauf durch die Stadt nicht erforderlich, da die derzeitigen Grundstückseigentümer die Neubebauung selber vornehmen möchten.

Wohnungspolitische Grundsätze	
Mindestanteil an Mietwohnungsbau	Die wohnungspolitischen Zielsetzungen für die Flurstücke Nr. 6491 und 6492 sind noch abschließend mit dem Eigentümer abzustimmen und im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren. Auf den Grundstücken des Paul-Gerhardt-Werks ist lediglich eine Erweiterung der bestehenden Nutzung des seniorenbezogenen Wohnens vorgesehen.
Mindestanteil an öffentlich gefördertem preisgünstigem Wohnungsbau	
Wohnungsangebote für unterschiedliche Lebenslagen	Auf den Grundstücken des Paul-Gerhardt-Werks dienen die geplanten Baumaßnahmen der Befriedigung der spezifischen Wohnbedürfnisse von Senioren in der Offenburger Oststadt.

Planungs- und baukulturelle Grundsätze	
Entwicklung von Lösungsalternativen	Für die Flurstücke Nr. 6491 und 6492 ist die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs vorgesehen. Im Übrigen handelt es sich um eine Planung im Bestand, die insbesondere der Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz dient.
Umsetzung mit mehreren Architekten	Mit dem Paul-Gerhardt-Werk und der Mittelbadischen Baugenossenschaft werden die Baumaßnahmen im Plangebiet durch zwei verschiedene Bauherren umgesetzt.
Gestaltungsbeirat	Für die Bauvorhaben des Paul-Gerhardt-Werks ist eine Beratung im Gestaltungsbeirat vorgesehen.

Klimaschutzpolitische Grundsätze und Grundsätze zur Klimawandelanpassung	
Energiestandard	Hinsichtlich der vorgesehenen Neubau- maßnahmen wird der Energiestandard KfW 55 im städtebaulichen Vertrag ver- einbart.
Konzept zur Energieversorgung	Die Immobilien des Paul-Gerhardt-Werks sind an die Nahwärmeversorgung Nord- oststadt der Offenburger Wärmeversor- gung GmbH & Co. KG angeschlossen. Für die Neubauten auf den Flurstücken Nr. 6491 und 6492 wird ein entsprechen- der Anschluss geprüft.
Dachbegrünung	Dies wird in der Planung berücksichtigt.
Grün im Quartier	Dies wird in der Planung berücksichtigt. Bestehende Strukturen sollen erhalten bleiben, soweit sinnvoll möglich.
Ausgleichsmaßnahmen (Natur- und Ar- tenschutz)	Voraussichtlich nur in untergeordnetem Umfang erforderlich, da es sich um eine Innenentwicklung handelt. Im Detail noch zu prüfen.
Entwässerung und Hochwasserschutz	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs. Die Entwässerung ist in der Planung zu berücksichtigen, wobei es sich um eine Planung im Bestand handelt.

Mobilitätspolitische Grundsätze	
Mobilitätsstationen	Die Errichtung einer Mobilitätsstation ist im Plangebiet nicht vorgesehen.
Fußgänger- und Fahrradverkehr	Ist in der Planung zu berücksichtigen.
Ruhender Verkehr	Ist in der Planung zu berücksichtigen. Bei Geschosswohnungsbau Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen (betrifft die Flurstücke Nr. 6491 und 6492). Nach derzeitigem Stand ist für die Bauvorha- ben des Paul-Gerhardt-Werks bereits eine ausreichende Zahl an Stellplätzen

	vorhanden. Für seniorenbezogenes Wohnen kann ein reduzierter Stellplatzschlüssel (0,6 Stellplätze je Wohnung) angesetzt werden. Ansonsten ist grundsätzlich der reguläre Stellplatzschlüssel gemäß der Landesbauordnung (1 Stellplatz je Wohnung) anzuwenden.
ÖPNV	Das Plangebiet ist über die Linie S 5 mit den Haltestellen „Louis-Pasteur-Straße“ und „Oberrh. Pflege- Therapiezentrum“ direkt an den Stadtbusverkehr angebunden.