

Anlage 5 zur Drucksache Nr. 112/19

Bebauungsplan Nr. 18 „Sonne“ in Zell-Weierbach

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	<p>Es handelt sich nicht um eine durch den Gemeinderatsbeschluss aus dem Jahr 2017 priorisiert zu entwickelnde Fläche.</p> <p>Mit der Planung wird eine Nachnutzung des Grundstücks des ehemaligen Gasthofs „Sonne“ ermöglicht, wobei der unter Denkmalschutz stehende Gebäudeteil erhalten bleibt. Die Planung dient v. a. der Befriedigung der spezifischen Wohnbedürfnisse von Senioren in den Offenburger Reblandortschaften und der Realisierung einer Tagespflegeeinrichtung und ist damit von sozialer Bedeutung und dient der Umsetzung einer besonderen Nutzung. Sie dient auch der Entwicklung des Ortszentrums. Die Planung wird daher zusätzlich zu den priorisierten Gebieten bearbeitet.</p>
Baulandbereitstellungsstrategie	Das Baugrundstück befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass keine Bereitstellung von zusätzlichem Bauland erforderlich ist.
Planungs- und Erschließungskosten	<p>Die Kosten für den bereits durchgeführten städte- und hochbaulichen Wettbewerb wurden zu 2/3 vom Vorhabenträger getragen. 1/3 der Kosten wurde von der Stadt Offenburg übernommen, da der an das Grundstück „Sonne“ angrenzende öffentliche Raum im Bereich der Weinstraße und des Obertals mit in die Wettbewerbsaufgabe einbezogen werden.</p> <p>Nach derzeitigem Stand fallen keine wei-</p>

	teren externen Planungskosten an. Ebenso entstehen keine Erschließungskosten.
Flächenbeitrag bei Umlegungsverfahren	Die bestehenden Grundstückszuschnitte können unverändert verbleiben. Die Durchführung einer Umlegung ist nicht erforderlich.
Bauverpflichtung	Eine Vereinbarung zur Bauverpflichtung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.
Aktive Liegenschaftspolitik	Bei dieser Entwicklung ist ein Grundstücksankauf durch die Stadt nicht erforderlich, da der derzeitige Grundstückseigentümer die Neubebauung selber vornehmen möchte.

Wohnungspolitische Grundsätze	
Mindestanteil an Mietwohnungsbau	Die Planung dient v. a. der Befriedigung der spezifischen Wohnbedürfnisse von Senioren in den Offenburger Reblandortschaften und der Realisierung einer Tagespflegeeinrichtung. Seitens des Vorhabenträgers ist eine langfristige Vermietung aller Wohneinheiten vorgesehen. Das Nutzungskonzept wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gesichert.
Mindestanteil an öffentlich gefördertem preisgünstigem Wohnungsbau	Unter Bezugnahme auf das Nutzungskonzept ist die Realisierung von öffentlich gefördertem, preisgünstigem Wohnungsbau nicht vorgesehen.
Wohnungsangebote für unterschiedliche Lebenslagen	Die geplanten Baumaßnahmen dienen der Befriedigung der spezifischen Wohnbedürfnisse von Senioren in den Offenburger Reblandortschaften.

Planungs- und baukulturelle Grundsätze	
Entwicklung von Lösungsalternativen	Das städte- und hochbauliche Konzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde gelegt werden soll, wurde im Rahmen eines städte- und hochbaulichen Wettbewerbs erarbeitet und hierbei vom Preisgericht als 2. Preisträger ausgewählt.
Umsetzung mit mehreren Architekten	Die Planung soll der Realisierung lediglich eines Bauvorhabens dienen, sodass eine Umsetzung mit mehreren Architekten nicht vorgesehen ist.
Gestaltungsbeirat	Da bereits ein städte- und hochbaulicher Wettbewerb durchgeführt wurde, ist keine

	Beratung im Gestaltungsbeirat vorgesehen.
--	---

Klimaschutzpolitische Grundsätze und Grundsätze zur Klimawandelanpassung	
Energiestandard	In Bezug auf die vorgesehenen Neubau- maßnahmen wird der Energiestandard KfW 55 im städtebaulichen Vertrag ver- einbart.
Konzept zur Energieversorgung	Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der Planung ist ein entsprechendes Kon- zept auszuarbeiten. Ein Anschluss des Grundstücks an das Nahwärmenetz der Wärmeversorgung Offenburg ist nicht vorhanden.
Dachbegrünung	Dies wird in der Planung berücksichtigt. Da für die Hauptgebäude die Errichtung von Satteldächern vorgesehen ist, betrifft die Dachbegrünung nur Nebenanlagen mit Flachdach.
Grün im Quartier	Dies wird in der Planung berücksichtigt.
Ausgleichsmaßnahmen (Natur- und Ar- tenschutz)	Voraussichtlich nicht 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 be- rücksichtigen, wobei es sich um eine Pla- nung im Bestand handelt.

Mobilitätspolitische Grundsätze	
Mobilitätsstationen	Die Errichtung einer Mobilitätsstation ist im Plangebiet nicht vorgesehen.
Fußgänger- und Fahrradverkehr	Ist in der Planung zu berücksichtigen. Es sind keine Änderungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.
Ruhender Verkehr	Ist in der Planung zu berücksichtigen. Eine Anordnung der erforderlichen Stell- plätze in einer Tiefgarage ist vorgesehen. Während in den umliegenden Bereichen, die innerhalb der Bebauungsplangebiete „Winkel 2“ bzw. „Obertal“ liegen, für Wohnungen mit einer Wohnfläche von > 60 m ² der Nachweis von 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt ist, soll aufgrund der im Plangebiet „Sonne“ vorgesehenen besonderen Wohnform (seniorenbezoge-

	nes Wohnen) der reguläre Stellplatzschlüssel gemäß der Landesbauordnung (1 Stellplatz je Wohnung) zur Anwendung kommen.
ÖPNV	Das Plangebiet ist über die Linien S1, S2, F3 und F4 mit der fußläufig erreichbaren Haltestelle „Abtsberghalle“ direkt an den Stadtbusverkehr angebunden.