



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/19

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:

Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:

82-2363

Datum:

27.09.2019

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Linde-Areal" in Elgersweier - Aufstellungsbeschluss

---

2. Beratungsfolge:

1. Gemeinderat

Sitzungstermin

07.10.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

### Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 11 „Linde-Areal“ in Elgersweier wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB gefasst.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/19

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2363

Datum:  
27.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Linde-Areal" in Elgersweier - Aufstellungsbeschluss

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Kurzfassung

Für das Linde-Areal in Elgersweier an der Ortenaustraße, Kreuzwegstraße und Hebelstraße soll anlässlich eines vorliegenden Bauantrags ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, eine an die Umgebung angepasste, ortstypische Bebauung zu ermöglichen und auch eine Freiflächengestaltung mit städtebaulich guter Qualität zu gewährleisten. Gleichzeitig ist durch den Bebauungsplan die Abgrenzung der öffentlichen und privaten Flächen im Bereich der Kreuzwegstraße dauerhaft zu regeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird in Abstimmung mit dem Ortsvorsteher ein Anliegen aus der Ortschaft umgesetzt.

### 2. 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.
- Ziel C3: Die Stadt gewährleistet eine richtlinienkonforme Verkehrsinfrastruktur, welche möglichst allen Bedürfnissen der Verkehrsteilnehmer gerecht wird.

### 3. Sachstand

Das „Linde-Areal“ in Elgersweier um das frühere Gasthaus Linde liegt zentral in der Ortsmitte an der Ortenaustraße, Kreuzwegstraße und Hebelstraße. Im früheren Gasthaus Linde wird heute weiterhin ein Restaurant betrieben, im angrenzenden Gebäude ein Bäckereiverkauf. Zur Hebelstraße hin befindet sich auf dem Grundstück eine Filiale der Volksbank in einem eingeschossigen Gebäude mit Flachdach. Rückwärtig liegt auf dem Grundstück ein zweigeschossiges Wohnhaus. Die Freiflächen werden zum Parken genutzt und sind nahezu vollständig versiegelt.

Das Grundstück wurde vor einiger Zeit verkauft. Der neue Eigentümer des Grundstücks hat einen Bauantrag für eine Neubebauung auf dem Grundstück mit vier Gebäuden eingereicht (siehe Anlagen 3 und 4). In den Erdgeschossen der drei zu den Straßen hin orientierten Gebäude sollen unter anderem die heute am Standort schon vorhandenen Nutzungen untergebracht werden (Volksbank, Postshop, Backshop, China-Restaurant). Weiterhin ist eine Arztpraxis vorgesehen. In den Obergeschossen sind Wohnungen vorgesehen. Das vierte rückwärtige Gebäude ist als reines Wohnhaus geplant. Insgesamt sollen 19 Wohnungen errichtet werden. In einer Tiefgarage sollen 28 Stellplätze untergebracht werden, weitere 25 Stellplätze sind ober-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/19

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2363

Datum:  
27.09.2019

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Linde-Areal" in Elgersweier - Aufstellungsbeschluss

---

irdisch vorgesehen. Damit sind insgesamt 53 Stellplätze vorgesehen. Gesetzlich erforderlich bei Anwendung des durch die Landesbauordnung definierten Standard-Schlüssels (1 Stellplatz je Wohnung) wären 48 Stellplätze.

## 4. Städtebauliche Bewertung

Das Linde-Areal ist zentral in der Ortsmitte von Elgersweier gelegen. Es hat daher eine besondere städtebauliche Bedeutung. Eine Neubebauung sollte mit hoher städtebaulicher Qualität erfolgen, da sie die Ortsmitte nachhaltig prägen wird.

Städtebaulich ist grundsätzlich zu begrüßen, dass auf diesem Areal eine Neuordnung erfolgen soll. Heute ist die Bebauung sehr heterogen. Das eingeschossige Bankgebäude mit Flachdach fügt sich architektonisch nicht gut in die Umgebung ein. Hier könnte die Nutzung durchaus intensiviert werden und auch in einem Obergeschoss Nutzungen untergebracht werden. Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt.

Es ist zu begrüßen, dass gemäß dem jetzt vorliegenden Bauantrag die heute vorhandenen Nutzungen erhalten bleiben sollen und zusätzlich eine Arztpraxis angesiedelt werden soll. Nutzungen wie Bank, Bäckereiverkauf und Gastronomie sind in der Ortsmitte richtig angesiedelt.

Positiv zu bewerten ist auch, dass der Bauherr ortstypische Gebäudeformen mit Satteldächern vorsieht.

Allerdings weisen die Baukörper der geplanten Neubebauung ein sehr großes Bauvolumen auf. Die Gebäudetiefe beträgt 12 bis 13 m, mit den teils durchgehend entlang der Fassade verlaufenden Balkone und Dachterrassen 14 bis 15 m und liegt damit deutlich über der ortstypischen Gebäudetiefe.

Vorgesehen sind 2 Geschosse und 1 Dachgeschoss. Die Traufe ist jedoch so weit nach oben gezogen, dass der optische Eindruck 3-geschossiger Gebäude entsteht. Dies wird verstärkt dadurch, dass auch im Dachgeschoss teils entlang der gesamten Gebäudelänge Dachterrassen vorgesehen sind. Die Umgebung ist teils zweigeschossig, teils auch nur eingeschossig bebaut, so dass die geplante Bebauung höher in Erscheinung treten würde als die Umgebung. Auch die geplante Firsthöhe liegt etwa 1,50 m über dem höchsten Gebäude in der Umgebung.

An der Hebelstraße soll das geplante Gebäude direkt an der Gehweghinterkante errichtet werden. Auch das heutige Bankgebäude steht zwar sehr dicht am Gehweg, ist aber nur eingeschossig. Ortstypisch ist eine solche Bebauung direkt am Gehweg für die Hebelstraße nicht, im Allgemeinen sind die Gebäude etwas zurückgesetzt mit Vorgärten oder Vorzonen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 27.09.2019
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Linde-Areal" in Elgersweier - Aufstellungsbeschluss

Was die Freiflächen betrifft, ist zwar eine gewisse Verbesserung gegenüber dem heutigen, nahezu vollständig versiegelten Zustand festzustellen. Jedoch soll das Grundstück durch die geplanten 22 Stellplätze mit ihren Zufahrten weiterhin sehr weitgehend versiegelt werden. Stellplätze reichen teils unmittelbar bis an die Hausfassaden mit dahinter liegender Wohnnutzung heran.

Weiter ist festzustellen, dass der Gehweg an der Kreuzwegstraße von alters her teils auf dem privaten Baugrundstück liegt. Hier ist eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sinnvoll, um künftig einen dauerhaft nutzbaren Gehweg zu sichern.

## 5. Beratung im Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat hat das Bauvorhaben bereits vorberaten. In den Reihen des Ortschaftsrats bestehen erhebliche Bedenken gegen die geplante Neubebauung. Es bestehen insbesondere erhebliche Bedenken, dass durch die intensive Nutzung auf dem Grundstück erhebliche verkehrliche Probleme, insbesondere auch beim ruhenden Verkehr, entstehen können.

Weiterhin bestehen erhebliche Bedenken gegen das Volumen und die Höhe der Neubebauung. Nach Bewertung durch Mitglieder des Ortschaftsrats fügt sich die Neubebauung hier nicht ausreichend in die Umgebung ein.

Auch gegen den geplanten weiterhin hohen Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück bestehen Bedenken.

Der Ortschaftsrat wird noch vor der Sitzung des Gemeinderats erneut beraten und ein Votum abgeben. Hierzu wird in der Sitzung des Gemeinderats mündlich berichtet.

## 6. Weiteres Vorgehen

Das Baugrundstück liegt bisher im sogenannten unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, in dem eine Neubebauung zulässig ist, wenn sie sich in die Umgebung einfügt, ohne dass differenzierte städtebauliche Steuerungsmöglichkeiten bestehen.

Auf Grund der sensiblen Lage in der Ortsmitte besteht hier die Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die künftige Bebauung und Nutzung dieses Grundstücks differenziert regeln zu können. Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, eine an die Umgebung angepasste, ortstypische Bebauung zu ermöglichen und auch eine Freiflächengestaltung mit städtebaulich guter Qualität zu gewährleisten. Gleichzeitig ist durch den Bebauungsplan die Abgrenzung der öffentlichen und privaten Flächen im Bereich der Kreuzwegstraße dauerhaft zu regeln.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

166/19

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2363

Datum:  
27.09.2019

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Linde-Areal" in Elgersweier - Aufstellungsbeschluss

---

Die Verwaltung empfiehlt daher, unter Berücksichtigung der Beratung im Ortschaftsrat und in Abstimmung mit dem Ortsvorsteher, einen Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss zu fassen. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Aus Fristgründen muss dieser Beschluss kurzfristig gefasst werden.

Zur Sicherung der Planung ist gleichzeitig der Erlass einer Veränderungssperre vorgesehen, hierzu wird eine gesonderte Vorlage vorgelegt.

## Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans
2. Luftbild
3. Beantragtes Bauvorhaben mit Umgebungsbebauung (Grundflächen)
4. Beantragtes Bauvorhaben (Lageplan)