

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/19

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:
18.11.2019

1. Betreff: SIO - Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	09.12.2019	öffentlich
2. Gemeinderat	16.12.2019	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen zu starten und hierzu dem Gemeinderat regelmäßig zu berichten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
18.11.2019

Betreff: SIO - Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

In Offenburg besteht aktuell ein hoher Bedarf an Wohnraum. Dies war auch Ergebnis der Wohnungsmarktstudie im Jahr 2016 (siehe Drucksache Nr. 201/16).

Der Wohnraumbedarf in Offenburg wird seit längerem durch die Entwicklung von zusätzlichem Bauland gedeckt. Neben der sogenannten Außenentwicklung ist dabei die Innenentwicklung von besonderer Bedeutung, um natürliche Ressourcen zu schonen.

Grundlage für die Baulandentwicklung in Offenburg ist das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell (SIO), die hierzu vom Gemeinderat beschlossenen Grundsätze zur Baulandentwicklung (Drucksache Nr. 21/17), und die vom Gemeinderat beschlossene Priorisierung für die Baulandentwicklung (Drucksache Nr. 85/17 und Nr. 143/17 sowie Drucksache Nr. 161/19). In der Priorisierung wurden im Hinblick auf den hohen Wohnraumbedarf und das Verhältnis von Aufwand und „Ertrag“ vorwiegend mittlere und große Entwicklungsflächen nach vorne gesetzt.

Die Stadtverwaltung erreichen immer wieder Anfragen, ob ergänzend auf kleinen Entwicklungsflächen geringer Komplexität zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden können.

Auch kleine Entwicklungen können dazu beitragen, zusätzlichen benötigten Wohnraum zu schaffen. Mit dieser Vorlage empfiehlt die Verwaltung daher, zusätzlich zur bereits laufenden Baulandentwicklung im Rahmen des SIO ein ergänzendes Programm für die Innenentwicklung auf kleinen Entwicklungsflächen geringer Komplexität zu starten.

Hierzu werden folgende Kriterien vorgeschlagen:

- Durch die Maßnahme kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.
- Die Maßnahme hat nur eine geringe Größenordnung.
- Die Maßnahme weist ein vertretbares Maß an zusätzlicher Verdichtung und Versiegelung auf.
- Eine Erschließung ist bereits vorhanden.
- Eine Bodenordnung durch die Stadt Offenburg ist nicht erforderlich.
- Sonstige Restriktionen bestehen nicht.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Gemeinderat hierzu einmal jährlich zu berichten und jeweils eine Empfehlung unterbreiten, für welche kleinen Entwicklungsflächen ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren erfolgen kann, um eine Innenentwicklung zu ermöglichen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
18.11.2019

Betreff: SIO - Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen

2. Strategische Ziele

Die Vorlage berücksichtigt die nachfolgenden strategischen Ziele:

- A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3. Grundlagen

3.1 Gesetzlicher Rahmen für die Bebauung von Grundstücken

Bebauungsmöglichkeiten auf Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB) in den §§ 29 bis 35 geregelt.

Soweit Bebauungspläne aufgestellt sind, ergeben sich die Bebauungsmöglichkeiten aus den von der Stadt Offenburg durch Beschluss des Gemeinderats für bestimmte Teile der Stadt aufgestellten Bebauungsplänen und den dort getroffenen Regelungen. Die verschiedenen Bebauungspläne für unterschiedliche Teile des Stadtgebiets stammen aus unterschiedlichen Jahrzehnten. Die verschiedenen Bebauungspläne enthalten unterschiedliche Regelungen, um die besondere Eigenart bestehender Stadtquartiere zu erhalten und um Stadtquartiere mit unterschiedlicher Gestaltung und Verdichtung zu schaffen. Gesamtstädtisch gleiche Regelungen wären städtebaulich nicht sinnvoll und entsprächen auch nicht der Vielfalt der Stadtstruktur.

Für von alters her bebaute Stadt- und Ortsteile sind oft bisher keine Bebauungspläne aufgestellt. Diese Gebiete gehören rechtlich zum so genannten unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügt. Dies bedeutet, dass in diesen Gebieten z.B. eine Baulücke mit einer ähnlichen Bebauung wie in der Umgebung schon vorhanden geschlossen werden darf. Nicht zulässig ist dagegen z.B. eine Bebauung in zweiter Reihe, wenn eine solche in der Umgebung noch nicht vorhanden ist.

Im sogenannten Außenbereich, der freien Landschaft mit in der Regel land- und forstwirtschaftlicher Nutzung, ist gemäß § 35 BauGB in der Regel keine Bebauung zulässig. Zulässig sind dort nur spezifische standortbezogene Bauvorhaben, wie z.B. land- und forstwirtschaftliche Baumaßnahmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
18.11.2019

Betreff: SIO - Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen

3.2 Grundlagen der Baulandentwicklung

Förmliches Rechtsverfahren

Sollen im Innenbereich zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten über den bisher rechtlich zusätzlichen Rahmen hinaus geschaffen werden oder auch eine Baulandentwicklung im Außenbereich erfolgen, ist dies nur möglich, wenn zuvor ein Bebauungsplan aufgestellt oder, wenn schon ein Bebauungsplan vorhanden ist, dieser geändert wird.

Hierfür ist das im Baugesetzbuch geregelte förmliche Verfahren zu Grunde zu legen. Die Öffentlichkeit ist zu beteiligen und hat die Möglichkeit, Anregungen und Einwände zu machen.

Das förmliche Bebauungsplanverfahren führt dann aber dazu, dass der Grundstückseigentümer auch eine Rechtssicherheit erlangt, das und in welcher Form eine Bebauung auf seinem Grundstück möglich ist. Dies gilt ebenso für Käufer des Grundstücks.

Grundlagenermittlung

Im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind umfassend Grundlagen zu ermitteln und Fragestellungen zu klären, z.B. zu Umweltbelangen, zum Hochwasserschutz, zu eventuellen Altlasten, zum Verkehr, zur Entwässerung usw. Förmliche Bebauungsplanverfahren sind, auch auf Grund von zunehmend komplexeren gesetzlichen Regelungen und Anforderungen aus der Rechtsprechung, mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Sie können daher nur in einem eng umgrenzten Umfang durchgeführt werden.

Bodenordnung

Wenn mehrere Grundstücke neu geordnet werden müssen, ist eine Bodenordnung erforderlich. Hierfür sind in der Regel umfassende Verhandlungen mit Grundstückseigentümern erforderlich.

Erschließung und Infrastruktur

Häufig werden bei der Baulandentwicklung Erschließungsmaßnahmen erforderlich, z.B. der Bau von Straßen, Abwasserkanälen oder Spielplätzen. Darüber hinaus können größere Entwicklungen z.B. auch die Schaffung zusätzlicher Kindertagesstättenplätze oder neue Überlegungen zur ÖPNV-Erschließung erforderlich machen.

Zur Finanzierung und Umsetzung dieser Maßnahmen ist in der Regel der Abschluss städtebaulicher Verträge erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
18.11.2019

Betreff: SIO - Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen

Umsetzung in der Stadtverwaltung

Mit Baulandentwicklungen ist auf Grund der genannten vielfältigen Aufgaben in der Stadtverwaltung eine Vielzahl städtischer Fachbereiche und Abteilungen befasst, in denen hierfür auch entsprechende Arbeitskapazitäten vorzuhalten sind. Der Aufwand ist auch nicht zu Beginn abschließend kalkulierbar, da dies unter anderem von den Ergebnissen der Grundlagenermittlung und von der Anzahl und Qualität von Einwendungen in Verfahren abhängig ist, die sowohl von Fachbehörden als auch von der Öffentlichkeit vorgebracht werden können.

Um hier effizient zu arbeiten und gesteckte Ziele auch zu erreichen, war und ist eine Priorisierung erforderlich. Es können nicht überall im Stadtgebiet gleichzeitig Baugebiete entwickelt oder Bebauungspläne aufgestellt bzw. geändert werden, sondern laufende Maßnahmen sind zunächst abzuschließen, bevor neue Maßnahmen begonnen werden.

4. Bisherige Schritte und Beschlüsse zu Grundlagen der Baulandentwicklung in Offenburg im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO)

Wohnraumbedarf in Offenburg

In Offenburg besteht aktuell ein hoher Bedarf an Wohnraum. Dies war auch Ergebnis der Wohnungsmarktstudie im Jahr 2016 (siehe Drucksache Nr. 201/16).

Der Wohnraumbedarf in Offenburg wird seit längerem durch die Entwicklung von zusätzlichem Bauland gedeckt. Neben der sogenannten Außenentwicklung ist dabei die Innenentwicklung von besonderer Bedeutung, um natürliche Ressourcen zu schonen. Unter Innenentwicklung ist dabei die Nutzung von Reserven innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur zu verstehen, also die Bebauung von Baulücken und brachgefallenen Flächen sowie eine zusätzliche oder intensivere Bebauung auf schon bebauten Grundstücken.

Das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell (SIO) als Grundlage der Baulandentwicklung

Grundlage für die Baulandentwicklung sind die vom Gemeinderat im Jahr 2017 beschlossenen Grundsätze zur Baulandentwicklung (Drucksache Nr. 21/17).

Im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO) hat die Verwaltung ebenfalls im Jahr 2017 eine umfassende Erhebung möglicher Entwicklungsflächen in Offenburg vorgelegt. Der Gemeinderat hat auf dieser Grundlage eine Priorisierung für die Baulandentwicklung in den nächsten Jahren beschlossen (Drucksache Nr. 85/17 und Nr. 143/17).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
18.11.2019

Betreff: SIO - Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen

Aktuell wird auf dieser Grundlage an der Entwicklung des Baugebiets „Spitalbühnd“ in Waltersweier gearbeitet (siehe Drucksache Nr. 22/17 und 75/18). Auf der Grundlage der erfolgten Priorisierung wurde im Jahr 2018 weiterhin mit der Entwicklung der Baugebiete „Seemättle / Krestenweg“ in Bühl sowie „Kolping-, Burda-, Senefelderstraße“ (BSC-Gelände) in der Weststadt (siehe Drucksache Nr. 162/18) begonnen. Im Jahr 2019 ist weiter die Entwicklung des Baugebiets „Hinter den Gärten 1B“ in Elgersweier gestartet.

Zum Sachstand wurde kürzlich im Planungsausschuss am 06.11.2019 und im Gemeinderat am 18.11.2019 umfassend berichtet und die Priorisierung fortgeschrieben (Drucksache Nr. 161/19).

Darüber hinaus hat die Verwaltung bereits im Jahr 2013 ein Baulandkataster (Baulückenkataster) erstellt, um auf Baumöglichkeiten in bestehenden Baugebieten hinzuweisen, die bereits heute bestehen (siehe Drucksache Nr. 57/13). Die Entwicklung dieser Baulücken liegt in der Verantwortung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

5. Baulandentwicklung auf kleinen Flächen mit geringem Planungsaufwand

5.1 Allgemeines

Priorisierung der Baulandentwicklung

Mit dem Gemeinderatsbeschluss über die Priorisierung der Baulandentwicklung wurde eine verlässliche Grundlage für die Baulandentwicklung in den nächsten Jahren geschaffen.

Als ein wichtiges Kriterium wurde bei der Priorisierung herangezogen, in welchem Umfang auf der jeweiligen Fläche Wohnungsbau möglich ist. So ist sichergestellt, dass in ausreichendem Umfang Wohnraum geschaffen werden kann und so der aktuelle Wohnraumbedarf befriedigt werden kann. Dabei geht es insbesondere um das Verhältnis von Aufwand und „Ertrag“. Im Ergebnis wurden in der Priorisierung verteilt über das ganze Stadtgebiet vorwiegend mittlere und große Entwicklungsflächen nach vorne gesetzt.

Einzelne Anfragen zu zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten

Die Stadtverwaltung erreichen aber auch immer wieder Anfragen, ob kurzfristig auf weiteren Grundstücken im Rahmen der Innenentwicklung zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden. Insbesondere in den Ortschaften bestehen entsprechende Anliegen.

Im Regelfall müssen diese Anfragen abschlägig beschieden werden. Durch die vom Gemeinderat beschlossene Priorisierung ist festgelegt und klargestellt, welche

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
18.11.2019

Betreff: SIO - Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen

Flächen vorrangig entwickelt werden. Dadurch ist auch gewährleistet, dass die beschlossenen Entwicklungen in der Stadtverwaltung zügig bearbeitet werden können und die Bearbeitung nicht durch andere Aufgaben verzögert wird.

Anfragen zu kleinen Entwicklungsflächen geringer Komplexität

Allerdings betreffen manche dieser Anfragen auch kleine Flächen geringer Komplexität, für die eine Baulandentwicklung städtebaulich vertretbar wäre, und bei denen sie mit nur relativ geringem Aufwand verbunden wäre, weil beispielsweise eine Erschließung schon vorhanden ist.

Da auch kleine Entwicklungen dazu beitragen können, zusätzlichen benötigten Wohnraum zu schaffen, erscheint es sinnvoll, über die Entwicklung der größeren Baugebiete hinaus auch solche kleinen Entwicklungsflächen im Rahmen der Baulandentwicklung zu bearbeiten.

Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen

Mit dieser Vorlage empfiehlt die Verwaltung daher, zusätzlich zur bereits laufenden Baulandentwicklung im Rahmen des SIO ein ergänzendes Programm für die Innenentwicklung auf kleinen Entwicklungsflächen zu starten.

Um die hierfür erforderlichen Bebauungsplan-Änderungsverfahren noch umsetzbar zu gestalten, ist hierfür jedoch eine systematische Vorgehensweise erforderlich.

Weiter ist zur Abgrenzung von den im Rahmen des SIO bereits priorisierten Baulandentwicklungen eine Beschränkung auf unproblematische kleine Entwicklungen mit geringem Planungsaufwand erforderlich. Größere Entwicklungen sind in die Priorisierung im Rahmen des SIO einzustellen.

5.2 Wesentliche Merkmale von kleinen Entwicklungsflächen mit geringem Planungsaufwand

Die nachfolgenden sechs Kriterien können herangezogen werden, um abzugrenzen, wann kleine Entwicklungsflächen mit geringer Komplexität und daher geringem Planungsaufwand vorliegen.

5.2.1 Durch die Maßnahme kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden

Ziel des Programms ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Das bedeutet, dass mindestens eine zusätzliche Wohnung errichtet wird.

Grundlage ist ein konkretes Planungskonzept des Grundstückseigentümers, wie er Wohnraum schaffen will.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
18.11.2019

Betreff: SIO - Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen

Reine Umbaumaßnahmen und geringfügige Erweiterungen bestehenden Wohnraums, z.B. auf Grund von persönlichen gestalterischen Vorstellungen, können nicht Gegenstand dieses Programms werden.

5.2.2 Die Maßnahme hat nur eine geringe Größenordnung

Nur bei Planungen geringer Größenordnung kann eine Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen ohne vertiefte Prüfungen zugelassen werden.

Bei größeren Planungen sind umfangreiche Prüfungen erforderlich, ob z.B. das Entwässerungsnetz oder das Parkplatzangebot in der Umgebung noch ausreichen, oder ob es hier womöglich zu Überlastungen kommen kann.

In einem ersten Schritt sollen Baulandentwicklungen geringer Größenordnung daher im Regelfall auf maximal drei Bauplätze mit jeweils maximal zwei Wohnungen beschränkt werden (Ein- bis Zweifamilienhäuser).

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen besteht regelmäßig ein erhöhter städtebaulicher Steuerungsbedarf z.B. im Hinblick auf das Stellplatzangebot, so dass nicht von einer Entwicklung mit geringem Planungsaufwand auszugehen ist.

Nicht als Maßnahme geringer Größenordnung ist z.B. auch einzustufen, wenn in einem bestehenden Baugebiet mit einer straßenbegleitenden Bebauung generell eine Bebauung in zweiter Reihe zugelassen werden soll. Hierdurch würde sich die Zahl der Einwohner im Baugebiet verdoppeln, weshalb zu untersuchen wäre, ob das Entwässerungsnetz noch ausreichend ist oder ausgebaut werden muss, ob das Straßennetz ausgebaut werden muss usw. Dies wäre nicht im Rahmen des hier vorgeschlagenen Programms möglich.

Aus Gründen der Gleichbehandlung kann in einer solchen Situation auch nicht einem Grundstückseigentümer eine Bebauung in zweiter Reihe zugestanden werden, den übrigen Grundstückseigentümern dagegen nicht. Dies ist regelmäßig Gegenstand der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zu Bebauungsplänen.

5.2.3 Die Maßnahme weist ein vertretbares Maß an zusätzlicher Verdichtung und Versiegelung auf

In Frage kommen Entwicklungen, die sich gut in die städtebauliche Umgebung einfügen und nicht zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen.

Im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimawandelanpassung ist es wichtig, wenn auch im Siedlungszusammenhang weiterhin eine Begrünung und Freiräume vorhanden sind. Eine zu starke Versiegelung befördert die Aufheizung im Sommer. Eine zu starke Versiegelung führt auch dazu, dass Niederschlagswasser rasch abfließt und

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
18.11.2019

Betreff: SIO - Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen

sich die Überlastungsgefahr für das Abwassernetz und die Hochwassergefahr erhöhen.

Maßgeblich für die Entwicklung von kleinen Flächen innerhalb bestehender Baugebiete ist die Charakteristik des umgebenden Baugebiets. Falls wesentliches Merkmal des Baugebiets eine starke Durchgrünung und eine geringe Versiegelung ist, soll dies beibehalten bleiben.

Falls das umgebende Baugebiet keine klare Charakteristik aufweist, ist die Baunutzungsverordnung heranzuziehen. Sie legt fest, dass in Wohngebieten im Regelfall maximal 40 % der Grundstücke mit Gebäuden bebaut werden sollen und maximal 60 % der Grundstücke versiegelt sein dürfen, wenn auch Stellplätze, Zufahrten usw. mitgerechnet werden. Dieser Wert soll auch für das beabsichtigte Programm für kleine Entwicklungsflächen als Höchstmaß zu Grunde gelegt werden und nicht überschritten werden.

5.2.4 Eine Erschließung ist bereits vorhanden

Eine öffentliche Erschließung (Straße, Entwässerung) ist vorhanden, so dass keinerlei zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Soweit, z.B. bei einer Hinterliegerbebauung, eine ergänzende private Erschließung und Überfahrtsrechte o.ä. erforderlich werden oder sonst Anforderungen an die Erschließung bestehen, ist dies bereits vollständig durch den Grundstückseigentümer geklärt.

5.2.5 Eine Bodenordnung durch die Stadt Offenburg ist nicht erforderlich

Das Grundstück ist bereits so zugeschnitten, dass eine Bebauung erfolgen kann. Es werden keine Grundstücksverhandlungen erforderlich. Sofern auf einem größeren Grundstück zwei oder drei Bauplätze entstehen sollen, veranlasst der Eigentümer selbst die Grundstücksteilung.

Wenn Grundstücke unterschiedlicher Eigentümer zusammengelegt werden sollen, veranlassen dies die Eigentümer ebenfalls selbst und stimmen sich hierzu untereinander ab. Bei fehlender Einigkeit zwischen Eigentümern wird eine Kleinflächenentwicklung nicht weiter verfolgt.

5.2.6 Sonstige Restriktionen bestehen nicht

Es sind keine sonstigen Restriktionen bekannt. Als sonstige Restriktionen sind z.B. eine Hochwassergefahr oder ein besonderes Vorkommen einer streng geschützten Tierart zu sehen. Solche Restriktionen stehen einer Entwicklung als kleine Entwicklungsfläche mit geringem Planungsaufwand entgegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
18.11.2019

Betreff: SIO - Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen

Es handelt sich daher um Flächen, die durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entwickelt werden können. Die Aufstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

6. Ausgewählte Beispiele für Anfragen zu Innenentwicklungen auf kleinen Flächen

6.1 Auf Eigentümerwunsch früher nicht für eine Bebauung vorgesehene Grundstücke

Bei Baulandentwicklungen in der Vergangenheit kam es gelegentlich vor, dass Grundstückseigentümer nicht an einer Bebauung interessiert waren und darum bauten, auch keine Erschließungskosten übernehmen zu müssen. Diesem Anliegen konnte teilweise Rechnung getragen werden, indem das betroffene Grundstück nicht als Bauland ausgewiesen wurde, sondern als private Grünfläche. Der eigentlich auf dieses Grundstück entfallende Erschließungskostenanteil wurde dann durch die übrigen Eigentümer anteilig mit übernommen.

Einzelne Grundstücke dieser Art sind z.B. innerhalb des Bebauungsplans „Schwabweg“ in Griesheim vorhanden.

Heute besteht, oft nach einem Übergang des Grundstücks auf die Kinder oder Enkel, der Wunsch, doch noch ein Baurecht zu erhalten.

Oft handelt es sich hier um vollständig erschlossene Grundstücke innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs. Städtebaulich wäre es in diesem Fall sinnvoll, hier eine Bebauung zu ermöglichen.

Allerdings muss darauf geachtet werden, dass es nicht zu Ungleichbehandlungen kommt. Nicht vertretbar wäre, wenn ein Grundstückseigentümer auf diesem Weg die Übernahme von Erschließungskosten vermeiden könnte, so dass die anderen Grundstückseigentümer höher belastet werden, er dann aber doch in kurzer Zeit ohne Kostenaufwand Bauland erhalten würde.

Das bisherige System der Baulandentwicklung basiert darauf, dass Erschließungskosten gerecht auf alle Begünstigten verteilt werden. Wenn dies umgangen werden könnte, bestünde die Gefahr, dass letztlich niemand mehr bereit wäre, Erschließungskosten zu übernehmen, so dass dann auch keine Baulandentwicklung mehr durchführbar wäre.

Vor diesem Hintergrund ist dringend zu empfehlen, erst nach einem gewissen Zeitablauf nachträglich Baurechte ohne Zahlung von Erschließungskosten zu gewähren. Angemessen erscheint hier ein Zeitraum von 30 Jahren ab der erstmaligen Baulandentwicklung, was in etwa einer Generation entspricht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 18.11.2019
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: SIO - Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen

Teilweise besteht bei Grundstückseigentümern auch die Bereitschaft, die ursprünglich nicht gezahlten Erschließungskosten gegenüber der Stadt Offenburg nachzuzahlen, wenn doch Bauland ausgewiesen wird. Die so erzielten Einnahmen müssten dann jedoch anteilig an die anderen ursprünglichen Grundstückseigentümer weitergereicht werden, da diese ja die Erschließungskosten getragen haben. Eine Prüfung hat jedoch ergeben, dass dies auf Grund häufiger Verkäufe, Erbfälle u.ä. nicht mit vertretbarem Aufwand durchführbar wäre. Eine nachträgliche Erhebung von Erschließungskosten ist daher in diesen Fällen nicht sinnvoll möglich.

In Einzelfällen kann es möglich sein, anlässlich der Entwicklung einer solchen Fläche die Erschließungssituation oder Begrünung im Baugebiet zu verbessern, indem eine Teilfläche des Grundstücks für öffentliche Zwecke zur Verfügung gestellt wird. Hier kann der Eigentümer so an der Baulandentwicklung beteiligt werden.

Die nachträgliche Entwicklung solcher Flächen soll auf Altfälle beschränkt bleiben. Im Rahmen von laufenden Baulandentwicklungen ist vorgesehen, dass alle Grundstücke, die erschlossen werden, auch zu Bauland entwickelt werden und keine unbebaubaren Lücken im Baugebiet entstehen.

6.2 Nicht mehr benötigte Infrastrukturflächen

Ein weiteres Beispiel für kleine Flächen, die für eine Entwicklung geeignet sind, sind Grundstücke, die ursprünglich für öffentliche Infrastruktur vorgesehen und reserviert waren, hierfür aber nicht mehr benötigt werden.

Solche Grundstücke stehen daher grundsätzlich für andere Nutzungen zur Verfügung. Durch eine Bebauungsplanänderung kann hier ein Bauplatz geschaffen werden.

Ein Beispiel hierfür ist ein Grundstück Am Lerchenrain Ecke Joseph-Belli-Straße in Rammersweier.

Dieses Grundstück war ursprünglich vor mehreren Jahrzehnten für einen öffentlichen Spielplatz vorgesehen. Es befindet sich in städtischem Eigentum und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Der hier ursprünglich geplante Spielplatz wurde jedoch nie angelegt. Aus heutiger Sicht der Spielplatzentwicklungsplanung ist es auch nicht mehr erforderlich und empfehlenswert, dort einen öffentlichen Spielplatz anzulegen.

Das bisher städtische Grundstück kann daher zu einem Bauplatz entwickelt werden.

Um eine ausreichende Rechtssicherheit für einen künftigen Eigentümer des Grundstücks zu schaffen, ist ein förmliches Bebauungsplan-Änderungsverfahren erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 18.11.2019
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: SIO - Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen

Auch hier können solche Flächen aus früheren Baulandumlegungen entstanden sein, die jedoch auf Grund des Zeitablaufs nicht mehr sinnvoll rückabgewickelt werden können.

6.3 Sonstige Grundstücke im Bebauungszusammenhang

In Bebauungsplänen älteren Datums sind teilweise weitere Grundstücke vorhanden, wo eine zusätzliche Bebauung vertretbar ist, aber nach dem bisher geltenden Bebauungsplan nicht zulässig ist.

Hier kann es vertretbar sein, im Rahmen der oben genannten Kriterien eine zusätzliche Bebauung auf einzelnen Grundstücken zu ermöglichen.

Teilweise wird auch in Ortsentwicklungskonzepten eine solche zusätzliche Bebauung empfohlen. Entsprechende Vorschläge werden z.B. im Ortsentwicklungskonzept Rebland gemacht.

Hiervon abzugrenzen ist die Situation, dass ein Bebauungsplan z.B. generell ein aufgelockert bebautes, durchgrüntes Gebiet geringer Dichte vorsieht. Das eventuelle Anliegen, in diesem Gebiet generell dichter oder höher bauen zu können, kann nicht im Rahmen des hier vorgeschlagenen Programms zur Entwicklung von kleinen Flächen bearbeitet werden, da hier Gegenstand der Betrachtung eine grundsätzliche Veränderung der städtebaulichen Gestalt und Struktur eines Baugebiets wäre und auch erhebliche Auswirkungen im Hinblick auf die Infrastruktur (Entwässerung, Straßennetz...) entstehen können. In diesem Programm sollen nur Maßnahmen berücksichtigt werden, durch die ein Baugebiet seine grundsätzliche städtebauliche Struktur nicht verändert.

7. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung schlägt vor, grundsätzlich die Priorisierung der Bauleitplanung im Rahmen des SIO beizubehalten.

Sie empfiehlt aber, parallel ein Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Entwicklungsflächen mit geringer Komplexität und ohne spezifische Problematiken zu starten. So kann auf diesen kleinen Flächen bereits kurzfristig benötigter Wohnraum im Rahmen der Innentwicklung geschaffen werden.

Um dies umsetzbar zu gestalten und zeitnah abwickeln zu können, ist aber eine Beschränkung auf unproblematische kleine Entwicklungsflächen im Sinne der unter Punkt 3 dargestellten Kriterien erforderlich.

Weiter ist eine systematische Arbeitsweise erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 18.11.2019
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: SIO - Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen

Die Verwaltung schlägt daher folgendes Vorgehen vor:

- Die eingehenden Anfragen von Grundstückseigentümern zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen werden durch die Verwaltung gesammelt.
- Einmal jährlich wird dem Gemeinderat hierzu berichtet und eine Empfehlung unterbreitet, für welche kleinen Flächen ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren erfolgen kann, um eine Innenentwicklung zu ermöglichen.
- Das jeweilige Bebauungsplan-Änderungsverfahren umfasst nur die für die Innenentwicklung vorgesehenen Grundstücke. Der bestehende Bebauungsplan wird für diesen Bereich durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt. Andere Fragestellungen können in diesem Verfahren nicht bearbeitet werden.
- Für alle so festgelegten kleinen Flächen erfolgt die Beratung zum Bebauungsplan-Offenlagebeschluss und zum Bebauungsplan-Satzungsbeschluss jeweils zusammengefasst in einer Vorlage.

In einem ersten Schritt ist vorgesehen, in einer Sitzung des Planungsausschusses und Gemeinderats im 2. Quartal 2020, voraussichtlich am 04.05.2020 und am 25.05.2020, eine entsprechende Vorlage vorzulegen, die alle Anträge zu Innenentwicklungen auf kleinen Flächen behandelt, die bis zum 31.01.2020 eingegangen sind.

8. Auswirkungen im Stellenplan

Für die anstehenden Bebauungsplan-Änderungsverfahren sind zusätzliche Arbeitskapazitäten in der Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung erforderlich, die bereitgestellt werden müssten.

Mit Bebauungsplan-Änderungsverfahren sind in der Abteilung in erster Linie Stadtplaner, Verwaltungsmitarbeiter, Landschafts- und Umweltplaner und Bauzeichner in der Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung befasst. Das Programm soll auf kleine Entwicklungen geringer Komplexität beschränkt bleiben, so dass andere Fachabteilungen der Stadtverwaltung hiermit nicht vertieft befasst werden.

Es steht noch nicht fest, wie viele Anfragen zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen je Jahr eingehen werden, so dass der Aufwand noch nicht abschließend ermittelt werden kann. Abgeschätzt ist mit einem zusätzlichen Gesamt-Arbeitsaufwand von rund 35 Arbeitswochen je Jahr zu rechnen, verteilt auf verschiedene Stellen in der Abteilung Stadtplanung. Dies entspricht insgesamt rund 0,8 Stellenanteilen, die zusätzlich erforderlich werden. Es ist noch zu prüfen, wie hierzu die entsprechenden Arbeitskapazitäten geschaffen werden können, da die genannten Stellenanteile auf verschiedene Stellen unterschiedlicher Qualifikation zu verteilen sind.