

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:

Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:

82-2478

Datum:

01.07.2020

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 167 „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße,, - Aufstellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	01.07.2020	öffentlich
2. Gemeinderat	27.07.2020	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 167 „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB gefasst.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Schuhmacher, Matthias	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 01.07.2020
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 167 „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße,, - Aufstellungsbeschluss

## Sachverhalt/Begründung:

### Zusammenfassung:

Die Vorlage dient der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße“. Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, die rechtliche Grundlage für die geplante Quartiersentwicklung der Offenburger Baugenossenschaft eG (OBG) zu schaffen. Die Neubauten sollen sich dabei durch ihre Anordnung und städtebauliche Ausgestaltung bestmöglich in die bestehende Stadtstruktur einfügen. Das Konzept der OBG entspricht der Zielsetzung des vom Gemeinderat beschlossenen Rahmenplans Nordweststadt.

### 1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

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

### 2. Anlass und Ziele der Planung

Die Offenburger Baugenossenschaft eG (OBG) plant die Erneuerung ihres Gebäudebestandes im Baublock zwischen Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße und Bürklinstraße. Das Gelände befindet sich weitgehend im Eigentum der OBG und steht somit für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Der bereits sanierte Gebäudebestand aus den 1920er Jahren (Bürklinstraße 1-3) soll mit zeitgemäßen Neubauten für kostengünstiges, genossenschaftliches Wohnen ergänzt werden. Dabei wird die vorhandene Gebäudestellung, die aus einer offenen Blockrandbebauung besteht, beibehalten. Die Projektentwicklung entspricht der Zielsetzung der Wohngenossenschaft, eine „gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“ für ihre Mitglieder sicher zu stellen. Alle Wohneinheiten bleiben im Bestand der OBG und werden somit den bisherigen und künftigen Genossenschaftsmitgliedern als Wohnraum zur Verfügung gestellt.

In den insgesamt drei geplanten Bauabschnitten ist die Realisierung von 54 Wohneinheiten vorgesehen. Im ersten Bauabschnitt soll die bisher gärtnerisch genutzte Baulücke entlang der Rheinstraße mit zwei neuen Wohngebäuden bebaut werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/20

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	01.07.2020

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 167 „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße,, - Aufstellungsbeschluss

---

Im zweiten Bauabschnitt sollen die bestehenden Eckgebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Das fünfte Gebäude an der Ecke Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße kann zu einem späteren noch nicht feststehenden Zeitpunkt als dritter Bauabschnitt realisiert werden.

Im Umgriff des Vorhabens gilt aktuell der Bebauungsplan Nr. 74 „Rheinstraße“, zuletzt geändert am 09.07.1994, dieser wurde jedoch im Bereich des Plangebietes für ein konkretes Bauvorhaben aufgestellt, welches nicht realisiert wurde.

Der bisher gültige Bebauungsplan sah vor, dass alle Gebäude der OBG in diesem Baublock abgebrochen werden und dann eine Neubebauung mit vier Vollgeschossen erfolgt, die sich zentral in der Mitte des vorhandenen orthogonal ausgerichteten Block als baulicher Riegel konzentriert.

Die OBG beabsichtigt jedoch nach heutigem Stand nicht mehr, das Gebäude an der Bürklinstraße abzubrechen, es ist bereits saniert worden. Die Planung gemäß Bebauungsplan von 1994 soll daher nicht mehr umgesetzt werden.

Das neue, jetzt vorgelegte Konzept der OBG ist zu begrüßen. In Offenburg besteht ein hoher Bedarf an preisgünstigem Mietwohnraum. Die OBG ist ein wichtiger Träger des preisgünstigen, genossenschaftlichen Mietwohnungsbaus in Offenburg und beabsichtigt, ausschließlich Mietwohnungen zu errichten.

Damit das neue Konzept der OBG umgesetzt werden kann, soll für das Grundstück ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der den bestehenden Bebauungsplan ersetzt und die Umsetzung des veränderten städtebaulichen Konzepts ermöglicht.

Das Konzept entspricht der Zielsetzung des vom Gemeinderat im Jahr 2010 beschlossenen Rahmenplans Nordweststadt (siehe Anlage 6).

### 3. Geplanter Geltungsbereich

Der geplante 0,7 ha große Geltungsbereich umfasst den vollständigen Baublock (mit einer Gesamtfläche von 5.415 m<sup>2</sup>) zwischen der Oken-, der Rhein-, der Von-Rienecker- und der Bürklinstraße sowie die nördlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen.

### 4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Häuserblock als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Schuhmacher, Matthias	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 01.07.2020
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 167 „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße,, - Aufstellungsbeschluss

## 5. Städtebauliches Konzept

In den insgesamt drei geplanten Bauabschnitten ist die Realisierung von 54 Wohneinheiten vorgesehen. Im ersten Bauabschnitt soll die Baulücke entlang der Rheinstraße mit zwei neuen Wohngebäuden bebaut werden. Im zweiten Bauabschnitt werden die bestehenden Eckgebäude zurückgebaut und durch Neubauten ersetzt. Das fünfte Gebäude an der Ecke Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße soll zu einem späteren Zeitpunkt als dritter Bauabschnitt realisiert werden.

Die Neubauten an der Okenstraße und Rheinstraße sollen nach aktuellem Planungsstand der OBG 4 Vollgeschosse aufweisen, die Neubauten an der Von-Rienecker-Straße 3 Vollgeschosse. Entsprechend sollen die Regelungen im Bebauungsplan erfolgen.

## 6. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 74 „Rheinstraße“, welcher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 167 „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße“ zum Zeitpunkt dessen Inkrafttretens entsprechend aufgehoben und ersetzt wird.

Als nächster Schritt soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

### Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Bisher gültiger Bebauungsplan Nr. 74 „Rheinstraße“ (Auszug)
3. Neues städtebauliches Konzept der OBG
4. Luftbild
5. Schrägluftbild
6. Rahmenplan Nordweststadt 2010