

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
04.06.2020

- 
1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr.11 "Linde-Areal", Elgersweier, Beschluss zum städtebaulichen Konzept und weiteres Vorgehen
- 

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:

1. Das vorliegende städtebauliche Konzept für das Linde-Areal (Anlage 3) wird befürwortet. Es ist dem weiteren Bebauungsplanverfahren zu Grunde zu legen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Umsetzung des Konzepts im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorzubereiten und die hierfür notwendigen Mittel zum Nachtragshaushalt 2021 anzumelden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
04.06.2020

---

Betreff: Bebauungsplan Nr.11 "Linde-Areal", Elgersweier, Beschluss zum städtebaulichen Konzept und weiteres Vorgehen

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Kurzfassung

Für das Linde-Areal in Elgersweier an der Ortenaustraße, Kreuzwegstraße und Hebelstraße hat der Gemeinderat am 07.10.2019 nach Vorberatung im Ortschaftsrat Elgersweier die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich, unter Berücksichtigung städtebaulicher und verkehrlicher Planungsziele wie auch der geplanten Nutzungen und der Belange des Grundstückseigentümers und Investors, und in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat ein städtebauliches Konzept für diese Fläche entwickelt (Anlage 3).

Die Verwaltung empfiehlt, das vorliegende städtebauliche Konzept den weiteren Planungen zu Grunde zu legen.

Die Verwaltung hat das Konzept bereits mit dem Grundstückseigentümer und Bauherrn und seinem Architekten besprochen. Der Bauherr kann sich eine Umsetzung auf dieser Grundlage grundsätzlich vorstellen und hat seine Planungen entsprechend fortgeschrieben (Anlagen 5 und 6). Die Verwaltung steht noch mit dem Bauherrn im Gespräch, damit rückwärtig eine geneigte Dachform vorgesehen wird. Im Übrigen kann eine Umsetzung der Planung befürwortet werden.

Mit entsprechender Beschlussfassung würde dann für den Bauherrn eine verlässliche Grundlage für seinen Bauantrag vorliegen.

Beim Linde-Areal handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, in dem auch bisher schon ein Baurecht gemäß § 34 BauGB bestand. Bei einer Zustimmung des Gemeinderats zur vorliegenden Planung, und sobald der rechtliche Rahmen dies zulässt, beabsichtigt die Verwaltung, auch schon vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine Baugenehmigung zu erteilen und hierzu eine Ausnahme von der Veränderungssperre zuzulassen.

Die Planung sieht auch einen erforderlichen Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Kreuzwegstraße vor. Diese Maßnahme muss parallel zum privaten Bauvorhaben umgesetzt werden. Hierfür werden städtische Mittel erforderlich. Die genauen Zuständigkeiten und die genaue Kostenverteilung sind noch zwischen der Stadt Offenburg und dem privaten Bauherrn zu besprechen und in einem städtebaulichen Vertrag festzuhalten. Es ist vorgesehen, die erforderlichen Mittel für den Nachtragshaushalt 2021 anzumelden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
04.06.2020

---

Betreff: Bebauungsplan Nr.11 "Linde-Areal", Elgersweier, Beschluss zum städtebaulichen Konzept und weiteres Vorgehen

---

## 2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischen 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 C3: Die Stadt gewährleistet eine richtlinienkonforme Verkehrsinfrastruktur, welche möglichst allen Bedürfnissen der Verkehrsteilnehmer gerecht wird.

## 3. Sachstand

### 3.1 Linde-Areal

Das Linde-Areal in Elgersweier um das frühere Gasthaus Linde liegt zentral in der Ortsmitte an der Ortenustraße, Kreuzwegstraße und Hebelstraße. Es hat daher eine besondere städtebauliche Bedeutung.

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.

Das Grundstück wurde vor einiger Zeit verkauft und im Jahr 2019 wurde ein Bauantrag (siehe Anlage 2) gestellt.

### 3.2 Bauantrag 2019

Der neue Eigentümer des Grundstücks hatte im Jahr 2019 einen Bauantrag für eine Neubebauung auf dem Grundstück mit vier Gebäuden eingereicht (siehe Lageplan in Anlage 2).

Zum Bauantrag wurde bereits in der Drucksache Nr. 166/19 aus Stadtplanungssicht Stellung genommen.

Städtebaulich war grundsätzlich zu begrüßen, dass auf diesem Areal eine Neuordnung erfolgen soll. Heute ist die Bebauung sehr heterogen, und das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
04.06.2020

---

Betreff: Bebauungsplan Nr.11 "Linde-Areal", Elgersweier, Beschluss zum städtebaulichen Konzept und weiteres Vorgehen

---

Auch war 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 war auch, dass der Bauherr ortstypische Gebäudeformen mit Satteldächern vorsieht.

Allerdings wies die Baukörper der geplanten Neubebauung ein sehr großes Bauvolumen auf.

An der Hebelstraße sollte das geplante Gebäude direkt an der Gehweghinterkante ohne Vorgarten errichtet werden, was nicht ortstypisch ist.

Das Grundstück sollte weiterhin sehr stark versiegelt werden, Stellplätze sollten gemäß der Bauantragsplanung teils unmittelbar bis an die Hausfassaden mit dahinter liegender Wohnnutzung heranreichen.

Weiter war 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.

### **3.3 Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan**

Der Ortschaftsrat Elgersweier hat sich für die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Areal ausgesprochen. Auf Empfehlung der Verwaltung hat der Gemeinderat am 07.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans und den Erlass einer Veränderungssperre für das Areal beschlossen.

## **4. Aktueller Stand der Planungen**

### **4.1 Städtebauliches Konzept der Verwaltung**

Um die wünschenswerte Neuentwicklung des Areals zu unterstützen, hat die Stadtverwaltung im Anschluss an den Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss kurzfristig ein städtebauliches Konzept entwickelt, das einerseits dem Grundstückseigentümer die unterstützenswerte Entwicklung des Areals ermöglichen soll und andererseits städtebauliche und verkehrliche öffentliche Belange berücksichtigt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
04.06.2020

---

Betreff: Bebauungsplan Nr.11 "Linde-Areal", Elgersweier, Beschluss zum städtebaulichen Konzept und weiteres Vorgehen

---

Die Kreuzwegstraße ist angrenzend an das Linde-Areal bisher nur unzureichend ausgebaut. Gerade auch vor dem Hintergrund der geplanten intensiveren Nutzung auf dem Linde-Areal besteht ein Ausbaubedarf. Der südliche Gehweg liegt bisher auf Privatgrund. Auch ist kein straßenbegleitendes öffentliches Parken möglich, es kann nur direkt auf der Fahrbahn gehalten und geparkt werden, was zu Verkehrsbehinderungen führen kann.

Das städtebauliche Konzept (Anlage 3) sieht daher einen zusätzlichen öffentlichen Parkstreifen mit Baumpflanzungen, in erster Linie für das Kurzzeitparken, und einen öffentlichen Gehweg vor.

In Elgersweier fehlen im öffentlichen Raum bisher Aufenthaltsorte für die Bevölkerung. Das Linde-Areal bietet sich auf Grund der zentralen Lage und der vorhandenen Nutzungen mit Kundenverkehr wie z.B. einem Bäckereiverkauf für die Schaffung eines öffentlichen Aufenthaltsbereiches an.

Für den Kreuzungsbereich Kreuzwegstraße/Ortenaustraße wird daher vorgeschlagen, den Straßenraum als kleinen Platz aufzuweiten und dort einen Baum zu pflanzen. Hiermit wird ein Anliegen aus dem Ortschaftsrat aufgegriffen. Ein solch kleiner Platz kann auch Synergien mit der angrenzenden privaten Nutzung schaffen, zum Beispiel durch die Ermöglichung einer Außenbewirtung. Die relativ geringe Größe schränkt gleichzeitig die Bebauungsmöglichkeiten für den Grundstückseigentümer nicht über Gebühr ein.

Aus dem öffentlichen Raum soll ein direkter ebenerdiger Zugang zu den gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss möglich sein. In der ursprünglichen Planung des Bauherrn war hier teils ein Höhenversatz vorhanden, so dass Rampen erforderlich waren. Die Eingänge der gewerblichen Nutzungen grenzen direkt an den öffentlichen Gehweg, was in innerstädtischen und innerörtlichen Lagen eine traditionell übliche und städtebaulich zu befürwortende Situation ist.

Das städtebauliche Konzept schlägt vor, die Baukörper raumbildend zum Straßenraum hin anzuordnen. Die Tiefe der Baukörper wurde begrenzt und ortstypische, historisch gewachsene Bauformen stärker aufgegriffen. Gleichzeitig wurde darauf geachtet, dass die geplanten gewerblichen Nutzungen dort weiterhin ausreichend Raum finden. Dies wurde auch bei der Größe der Baukörper berücksichtigt.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Aus Sicht der Verwaltung ist vorstellbar, die im Bauantrag von 2019 geplanten Gebäudehöhen straßenbegleitend beizubehalten. Im rückwärtigen Bereich soll die Gebäudehöhe mit Rücksicht auf die angrenzende Bebauung etwas niedriger gestaltet werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
04.06.2020

---

Betreff: Bebauungsplan Nr.11 "Linde-Areal", Elgersweier, Beschluss zum städtebaulichen Konzept und weiteres Vorgehen

---

An der Hebelstraße ist eine ortstypische Vorgartenzone vor dem Gebäude vorgesehen.

Im Inneren des Areals sind unter Berücksichtigung der Belange des Bauherrn weiterhin oberirdische private Stellplätze vorgesehen, jedoch in begrenztem Umfang, um auch die Versiegelung zu begrenzen und eine gewisse Durchgrünung zu ermöglichen. Weiterhin einige Stellplätze im Innenbereich vorzuhalten, wurde auch durch den Ortschaftsrat befürwortet gegenüber der Alternative, keine oberirdischen Stellplätze mehr anzuordnen und einen begrünten Innenhof zu schaffen.

In Rahmen von Beratungen im Ortschaftsrat war auch erwogen worden, die Stellplatzpflicht über das gesetzlich allgemein vorgegebene Maß durch eine Regelung im Bebauungsplan zu erhöhen.

Hier empfiehlt die Verwaltung, davon abzusehen. Die Bebauung dieses innerörtlich gelegenen Grundstücks im Rahmen einer guten städtebaulichen Lösung würde dann je nach vorgesehener Nutzung unter Umständen deutlich erschwert, da eine sehr hohe Versiegelung des Grundstücks und/oder eine mehrgeschossige und damit sehr aufwändige Tiefgarage erforderlich würden. Auch erscheint eine Erhöhung der Stellplatzpflicht in dieser Lage nicht zwingend erforderlich. Ferner sollen im Rahmen der Planung wie angesprochen auch zusätzliche Parkmöglichkeiten für den Kunden- und Besucherverkehr im öffentlichen Raum geschaffen werden.

## 4.2 Planungen des Bauherrn

Das erstellte städtebauliche Konzept hat die Verwaltung mit dem Bauherrn und seinem Architekten erörtert.

Architekt und Bauherr haben mitgeteilt, dass sie sich eine Bebauung entsprechend dem städtebaulichen Konzept der Verwaltung grundsätzlich vorstellen können. Sie haben bereits entsprechende Planungen ausgearbeitet, die von der Verwaltung geprüft wurden (Anlagen 5 und 6).

Die Planung des Bauherrn spart die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen an der Kreuzweg- und Ortenaustraße aus, so dass diese Grundstücksteile für die Herstellung eines öffentlichen Gehwegs, öffentlicher Stellplätze und für eine kleine Aufweitung des öffentlichen Straßenraums im Eckbereich als Aufenthaltsraum verfügbar sind.

Die Gebäudekubatur und die Freianlagengestaltung in der Planung des Bauherrn bewegt sich in dem Rahmen, der auch aus Sicht der Verwaltung für dieses Grundstück vertretbar ist.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
04.06.2020

---

Betreff: Bebauungsplan Nr.11 "Linde-Areal", Elgersweier, Beschluss zum städtebaulichen Konzept und weiteres Vorgehen

---

Die Gebäude an der Kreuzwegstraße und Hebelstraße sind mit zwei Geschossen und einem Dachgeschoss vorgesehen. Anders als bei einer vorangehenden Planung tritt das Dachgeschoss weniger stark in Erscheinung. Für diese Gebäude hat der Bauherr ein Satteldach vorgesehen.

Rückwärtig ist ein Doppelhaus geplant. Hierfür hat der Bauherr abweichend vom städtebaulichen Konzept der Verwaltung ein Flachdach vorgesehen. Aus Sicht der Verwaltung ist zu empfehlen, auch hier ein geneigtes Dach vorzusehen, damit sich das Gebäude besser in das Gesamtensemble und in die Umgebung einfügt. Die Verwaltung steht hierzu im Gespräch mit dem Bauherrn und seinem Architekten.

Der Bauherr beabsichtigt weiterhin, die bisher geplanten Nutzungen anzusiedeln. Von der Ansiedlung eines Restaurants im Gebäude an der Hebelstraße hat er jedoch Abstand genommen. Dort soll im Erdgeschoss keine gewerbliche Nutzung mehr vorgesehen werden, sondern eine Wohnnutzung.

Geplant sind insgesamt nach der aktuellen Planung des Bauherrn 16 Wohneinheiten, ein Backshop mit Café und Außenbewirtung, eine Arztpraxis und ein SB Schalter der Volksbank.

Für die Parkierung sieht der Bauherr 16 oberirdische und 30 Tiefgaragen-Stellplätze vor. Dies sind nach erster Prüfung deutlich mehr als nach der Landes-Bauordnung erforderlich.

Ergänzend wird wie schon angesprochen ermöglicht, an der Kreuzwegstraße 7 zusätzliche öffentliche Parkplätze neu anzulegen und die 2 bestehenden öffentlichen Parkplätze an der Ortenaustraße zu erhalten.

Zusammengefasst kann aus Sicht der Verwaltung empfohlen werden, diese Planung umzusetzen.

Was das rückwärtige Gebäude betrifft, ist städtebaulich zu empfehlen, ein geneigtes Dach vorzusehen. Hierzu steht die Verwaltung mit dem Bauherrn im Gespräch.

## **5. Weiteres Vorgehen und Umsetzung der Planungen**

### **5.1 Weiteres Vorgehen im Planverfahren**

Die Verwaltung empfiehlt, zu beschließen, dass das vorliegende städtebauliche Konzept gemäß Anlage 3 den weiteren Planungen für das Linde-Areal zu Grunde zu legen ist.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
04.06.2020

Betreff: Bebauungsplan Nr.11 "Linde-Areal", Elgersweier, Beschluss zum städtebaulichen Konzept und weiteres Vorgehen

Mit entsprechender Beschlussfassung würde dann für den Bauherrn eine verlässliche Grundlage für seinen Bauantrag vorliegen.

Bei entsprechender Beschlussfassung wird die Verwaltung die wesentlichen Eckpunkte der Planung in einen Bebauungsplanentwurf einarbeiten, der dann öffentlich ausgelegt und verabschiedet werden kann.

Die Gebietsart (Art der Nutzung) im Bebauungsplan soll in dieser innerörtlichen Lage berücksichtigen, dass sowohl gewerbliche wie auch Wohnnutzungen möglich sind. In Frage kommt daher ein Mischgebiet oder ein allgemeines Wohngebiet. Ein sogenanntes Dorfgebiet kann hier nicht vorgesehen werden, da dieses voraussetzt, dass auch landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden sind, was im Linde-Areal selbst nicht der Fall ist.

Beim Linde-Areal handelt es sich um einen Bereich, in dem auf Grund der innerörtlichen Lage auch bisher schon ein Baurecht nach § 34 BauGB bestand. Die Verwaltung beabsichtigt daher, bei einer Zustimmung des Gemeinderats zur vorliegenden Planung und sobald der rechtliche Rahmen dies zulässt, auch schon vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine Baugenehmigung zu erteilen und hierzu eine Ausnahme von der Veränderungssperre zuzulassen.

## 5.2 Umsetzung der Planung

Wie oben in Kapitel 4.1 dargestellt, ist Voraussetzung für eine Umsetzung des städtebaulichen Konzepts auch ein Ausbau der Kreuzwegstraße in diesem Bereich.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts erfordert daher auch einen Ausbau der Verkehrsflächen und einen Grunderwerb durch die Stadt Offenburg. Die zu erwerbende Fläche beträgt rund 650 m<sup>2</sup> (siehe Anlage 4). Der Grundstückseigentümer hat grundsätzlich signalisiert, dass er sich einen Verkauf der erforderlichen Teilflächen an die Stadt Offenburg vorstellen kann.

Hierfür werden städtische Mittel erforderlich werden. Die genauen Zuständigkeiten und die genaue Kostenverteilung zwischen der Stadt Offenburg und dem privaten Bauherrn sind noch zu besprechen und in einem städtebaulichen Vertrag festzuhalten.

Da die genauen Kosten noch nicht feststehen, hatte die Verwaltung empfohlen, noch keine Mittel in den Doppelhaushalt 2020/21 einzustellen. Dies ist für den Nachtragshaushalt 2021 vorgesehen.

Zeitlich müssen der Ausbau der künftig öffentlichen Flächen und der Grunderwerb in zeitlichem Zusammenhang zur privaten Investitionsmaßnahme erfolgen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

076/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
04.06.2020

---

Betreff: Bebauungsplan Nr.11 "Linde-Areal", Elgersweier, Beschluss zum städtebaulichen Konzept und weiteres Vorgehen

---

## **5.3 Vorberatung im Ortschaftsrat Elgersweier**

Eine öffentliche Vorberatung im Ortschaftsrat Elgersweier erfolgt am 17.06.2020. Zum Ergebnis wird in der Sitzung des Planungsausschusses mündlich berichtet.

### Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Planung gemäß Bauantrag 2019

Anlage 3: Städtebauliches Konzept zum Linde Areal

Anlage 4: Geplanter Grunderwerb durch die Stadt Offenburg

Anlage 5: Aktueller Entwurfsstand Mai 2020, Architekturbüro Schuster, Lageplan

Anlage 6: Aktueller Entwurfsstand Mai 2020, Architekturbüro Schuster, Ansichten