



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

095/20

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:

02.07.2020

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 170 „Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112,, - Aufstellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	30.09.2020	öffentlich
2. Gemeinderat	05.10.2020	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 170 „Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB gefasst.
2. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt wird die Aufstellung einer städtebaulichen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

095/20

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	02.07.2020

Betreff: Bebauungsplan Nr. 170 „Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112,“ -
Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

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

Der Eigentümer, ein Immobilienkonzern, prüft im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Aufstockung bzw. den Rückbau der historisch bedeutsamen Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112.

Die Offenburger Stadtentwicklung wurde maßgeblich geprägt durch die Bedeutung der Stadt als wichtiger badischer Eisenbahnknotenpunkt. Infolge der Errichtung des Bahnhofsgebäudes im Jahre 1844 prägte eine Vielzahl von funktionalen Bauten der Bahn das Stadtbild. Die Eisenbahnerwohnhäuser wurden Anfang des 20. Jahrhunderts, in unmittelbarer Nähe der ehemaligen Eisenbahn-Ausbesserungswerkstätte und des Elektrizitätswerkes mit dem denkmalgeschützten Kesselhaus (Baujahr 1904) erbaut und verfügen über einen hohen Wiedererkennungswert im Stadtbild der Rammersweierstraße. Die städtebaulich prägnanten Wohngebäude wurden im traditionellen Stil der Reformarchitektur errichtet, welche als Architekturströmung dem Historismus nachfolgte und für eine sachliche Formensprache unter der Verwendung von traditionellen Bauweisen und Materialien steht. Das einheitliche Bauensemble aus dem Jahre 1903 besteht aus drei giebelständigen, dreigeschossigen Doppelhäusern mit geschwungenen Mansarddächern und verputzten Fassaden auf niedrigen Sandsteinsokeln zusammen mit den drei zugehörigen, gleichartigen, im Hof angeordneten Holzschuppen.

Die Vorlage dient der Beschlussfassung über den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 170 „Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112“. Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, das bestehende Hausensemble in es der vorhandenen städtebaulichen Grundfigur und Erscheinung im Stadtbild zu sichern. Im Umgriff des Vorhabens gilt aktuell der Bebauungsplan Nr. 145 „Rammersweierstraße/Prinz-Eugen-Straße“ (letzte Rechtskraft 25.10.2014). Der weit gefasste Zulässigkeitsmaßstab des Bebauungsplans reicht jedoch nicht aus, um die vorhandene städtebauliche Qualität in der Detailausbildung zu sichern.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

095/20

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	02.07.2020

Betreff: Bebauungsplan Nr. 170 „Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112, -
Aufstellungsbeschluss

Ziel des zukünftigen Bebauungsplans ist es, die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das Ortsbild zu sichern. Im Bebauungsplan sollen daher bestandsorientierte Regelungen getroffen werden.

Mit der Aufstellung einer Erhaltungssatzung soll das künstlerisch-architektonische und geschichtliche bedeutsame historische Bauensemble „Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112“ aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, gebildet aus Kubatur der Gebäude, Gebäudestellung auf dem Grundstück, Dachform, Höhe der Gebäude, Detailausbildung der Fassade und Grundstücksausnutzung in der städtebaulichen Eigenart erhalten werden.

3. Geplanter Geltungsbereich

Der geplante 0,2 ha große Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst.-Nr.: 552/39 (mit einer Gesamtfläche von 2.145 m²) entlang der Rammersweierstraße. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Anlage 1.

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.

5. Städtebauliches Konzept

Die auszuarbeitenden Festsetzungen des Bebauungsplans basieren auf dem Planungsziel, die städtebauliche Ausgestaltung der vorhandenen Kubatur sichern. Das städtebauliche Konzept im Detail wird nach dem Aufstellungsbeschluss ausgearbeitet.

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. 145 „Rammersweierstraße/Prinz-Eugen-Straße“, welcher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 170 „Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112“ zum Zeitpunkt dessen Inkrafttretens entsprechend aufgehoben und ersetzt wird.

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

095/20

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	02.07.2020

Betreff: Bebauungsplan Nr. 170 „Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112,, -
Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Bisher gültiger Bebauungsplan Nr. 145 „Rammersweierstraße/Prinz-Eugen-Straße“ (Auszug)
3. Luftbild
4. Schrägluftbild
5. Straßenansicht