



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

154/20

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:

22.09.2020

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

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	11.11.2020	öffentlich
2. Gemeinderat	16.11.2020	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 167 „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße“ in Offenburg mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

154/20

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	22.09.2020

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

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Am 27.07.2020 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 167 „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße“ Offenlage gefasst.

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplanentwurf erstellt, der nun öffentlich ausgelegt werden soll.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 10.08.2020 bis 11.09.2020 statt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägungsvorschläge durch die Verwaltung sind in der Anlage 10 dargelegt. In Kapitel 9 ist das geplante weitere Verfahren dargestellt.

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 D2: „Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.“

3. Anlass und Ziel 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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

154/20

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	22.09.2020

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

In den vier geplanten Bauabschnitten ist die Realisierung von rd. 54 Wohneinheiten möglich, kurzfristig werden hiervon in den ersten drei Bauabschnitten 45 Wohneinheiten errichtet.

Im ersten Bauabschnitt soll die bisher gärtnerisch genutzte Baulücke entlang der Rheinstraße mit einem Wohngebäude bebaut werden. Im Neubau ist die Realisierung von 21 Wohneinheiten vorgesehen, hiervon werden 10 Wohneinheiten nach den Richtlinien der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg der Miet- und Belegungsbindung zugeführt.

Im zweiten und dritten 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 vierter 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, welche zentral in der Mitte des vorhandenen Blocks als baulicher Riegel angeordnet worden wäre.

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).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

154/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Schuhmacher, Matthias	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 22.09.2020
---	--	----------------------	----------------------

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

4. Wesentliche Inhalte der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, die rechtliche Grundlage für die geplante Quartiersentwicklung der OBG zu schaffen. Die Neubauten sollen sich dabei durch ihre Anordnung und städtebauliche Ausgestaltung mit begrünten Dächern optimal in die bestehende Stadtstruktur einfügen. Durch die Erneuerung der offenen Blockrandbebauung soll die Innenhofcharakteristik erhalten werden.

4.1. 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 einem Wohngebäuderiegel mit vier Vollgeschossen und Staffelgeschoss bebaut werden. Im zweiten Bauabschnitt werden die bestehenden zweigeschossigen Eckgebäude zurückgebaut und durch zwei Wohngebäuderiegel mit vier Vollgeschossen und Staffelgeschoss ersetzt. Der Gebäuderiegel an der Rheinstraße und die Eckbebauung sollen mit zwei eingeschossigen Gebäuden verbunden werden, welche als Funktionsräume für Müll und Fahrräder dienen und den Blockinnenbereich von dem Verkehrslärm der Rheinstraße abschirmen. Das vierte Gebäude an der Ecke Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße soll zu einem späteren Zeitpunkt als dritter Bauabschnitt mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss realisiert werden. Die Staffelgeschosse sind jeweils von den angrenzenden Straßenzügen und zwischen den Gebäuden zurückgesetzt. Die Höhenentwicklung der Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseiten der Rhein- und Okenstraße wird hierdurch aufgenommen.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden über eine wasserdurchlässige Zufahrtsgasse erschlossen und in einer Carportreihe mit Dachbegrünung bestmöglich in die Hofsituation integriert. Weitere Stellplätze werden in der Erdgeschosszone des Wohnbauriegels parallel der Rheinstraße angeordnet. Dies war auch ein Anliegen bei der ersten Beratung des Vorhabens im Planungsausschuss und wurde von der OBG aufgenommen. Der Innenhofbereich soll somit weitestgehend als Grün- und Spielfläche erhalten bleiben und als kommunikativer Treffpunkt für die Bewohner des Blockbereiches dienen.

5. Bebauungsplanentwurf

Die Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise, zu Nebenanlagen und Carports wurden aus dem städtebaulichen Entwurf der OBG entwickelt und berücksichtigen den räumlichen Bestand des vorhandenen Wohn- und Geschäftshaus Okenstraße 51.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

154/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Schuhmacher, Matthias	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 22.09.2020
---	--	----------------------	----------------------

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

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch differenzierte Nutzungsfestsetzungen ist geregelt, dass in den allgemeinen Wohngebieten vorwiegend Wohnen und sonstiges nicht störendes Gewerbe zulässig ist. Die festgesetzten Gebäudehöhen sowie die Dachformen sind ebenfalls aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Für alle Flachdächer wird eine Dachbegrünung festgesetzt und für die Grünfläche im Innenhof werden Baumpflanzungen festgesetzt.

6. Schallschutz

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Dieses betrachtet den Verkehrslärm sowie den Bahnlärm und macht Empfehlungen zu den entsprechenden Schallschutzmaßnahmen, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

7. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Bebauungsplanverfahren

27.07.2020	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat.
10.08.2020 – 11.09.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf
10.08.2020 – 11.09.2020	Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf

Die Planaufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Anwendung des § 13 a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht hier den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB sowie den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 13 Abs. 2 BauGB. Gleichwohl ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt, um die Anregungen und Belange der betroffenen Anwohner frühzeitig im Planungsverfahren zu berücksichtigen und es wurde eine Umweltfachliche Beurteilung des Gebietes für das Planvorhaben mit konkreten Maßnahmenvorschlägen erarbeitet.

8. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 10.08.2020 - 11.09.2020 zum Entwurf des Nr. 167 „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße“ eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung entsprechend den Stel-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

154/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Schuhmacher, Matthias	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 22.09.2020
---	--	----------------------	----------------------

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

lunghnahmen der Verwaltung vorzunehmen. Auf einen gesonderten Erörterungstermin gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt wurde aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie verzichtet.

Zur besseren Übersichtlichkeit sind die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden als separate Anlage 10 beigelegt. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

9. Weiteres Verfahren

Es sind keine Anregungen oder Hinweise eingegangen, die zu einer wesentlichen inhaltlichen Planänderung führen würden. Im Zuge der Abwägung der eingegangenen Einwendungen wurde der Textteil redaktionell überarbeitet. Als nächster Verfahrensschritt soll nun der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat und die anschließende Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

11.11.2020	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss
16.11.2020	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat
30.11.2020-04.01.2021	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
30.11.2020-04.01.2021	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB
08.03.2021	Satzungsbeschluss - Vorberatung Planungsausschuss
29.03.2021	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

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
7. Bebauungsplan (Verkleinerung), 7b Legende
8. Textliche Festsetzungen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

154/20

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:

Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:

82-2478

Datum:

22.09.2020

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

9. Begründung

10. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Die Gemeinderäte erhalten eine nichtöffentliche Anlage mit Namen und Anschriften der privaten Absender der Stellungnahmen zur Zuordnung.

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans je 1x im Originalmaßstab in Farbe.