

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

184/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
11.12.2020

-
1. Betreff: SIO - Innenentwicklung auf kleinen Flächen
Sachstand und Aufstellungsbeschluss für Bebauungspläne
(Erster Programmturnus)
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	25.01.2021	öffentlich
2. Gemeinderat	01.02.2021	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt die skizzierte Vorgehensweise und den Sachstand zum Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit dessen Fortführung.
2. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung folgender Bebauungspläne in einem Sammelverfahren:
 - Bebauungsplan RA-21 „Lerchenrain, Teilfläche Joseph-Belli-Straße“,
 - Bebauungsplan OG-172 „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“,
 - Bebauungsplan ZW-20 „Am Hungerberg“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

184/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
11.12.2020

Betreff: SIO - Innenentwicklung auf kleinen Flächen
Sachstand und Aufstellungsbeschluss für Bebauungspläne
(Erster Programmturnus)

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Nach dem Grundsatzbeschluss für die Durchführung eines ergänzenden Programms „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ im Dezember 2019 wurde die systematische Vorgehensweise nochmals präzisiert und in einem 3-Säulen-Modell aus „Flächensuche“, „Flächenprüfung“ und „Flächenausweisung“ gefasst.

Für den ersten Programmturnus konnten, nach Durchführung von Eigentümer*innengesprächen und Erhalt der erforderlichen Grundzustimmungen der Planungsbegünstigen zu den Rahmenbedingungen, vier Einzelflächen in der Kernstadt sowie den Stadtteilen Rammersweier und Zell-Weierbach gewonnen werden. Insgesamt können dort voraussichtlich elf neue Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Schaffung der neuen Baumöglichkeiten ist die Aufstellung von drei Bebauungsplänen, welche die bestehenden Bebauungspläne für die jeweilige SIO-Kleinfläche ersetzen. Hierfür wird ein Sammelverfahren durchgeführt, für welches nachfolgend ein Aufstellungsbeschluss zu folgenden Bebauungsplänen gefasst werden soll:

- für die SIO-Kleinfläche Nr. 1 „Am Lerchenrein“ im Stadtteil Rammersweier der Bebauungsplan RA-21 „Lerchenrain, Teilfläche Joseph-Belli-Straße“,
- für die SIO-Kleinflächen Nr. 2 „Erzbergerstraße“ und Nr. 3 „An der Tagmess“ in der Oststadt OG-172 „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“,
- und für die SIO-Kleinfläche Nr. 4 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach der Bebauungsplan ZW-20 „Am Hungerberg“

Bis zum 30. Juni 2021 können Flächen für den zweiten Turnus angemeldet werden.

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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

184/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
11.12.2020

Betreff: SIO - Innenentwicklung auf kleinen Flächen
Sachstand und Aufstellungsbeschluss für Bebauungspläne
(Erster Programmturnus)

3. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 16. Dezember 2019 den Grundsatzbeschluss für die Durchführung des Programms „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ gefasst (s. Drucksache 213/19). Im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) soll dieses Programm zur Entwicklung kleiner Flächen (einzelne oder wenige Bauplätze) zukünftig die bisher priorisiert, und auch weiterhin schwerpunktmäßig zu verfolgende Innenentwicklung auf größeren und mittleren Flächen ergänzen. Ausschlaggebend für diese Entscheidung waren einerseits verschiedene Interessensbekundungen an der Entwicklung kleiner, grundsätzlich jedoch geeigneter Flächen aus der Bürgerschaft und aus Ortschaften. Andererseits erfolgte die planerische Überlegung, vorbehaltlich eines angemessenen, d.h. vergleichsweise geringen Aufwands für die Verwaltung, durch schlank gestaltete Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen kurzfristig zusätzliche Baurechte und somit zusätzliche Wohnungsbaupotentiale generieren zu können. Auch kann hier das Nachfragesegment im kleinteiligeren Wohnungsbau (Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Wohnungen) bedient und somit eine wichtige Ergänzung zu größeren Baulandentwicklungen geschaffen werden.

Bezüglich der weiteren Vorgehensweise ist geplant, jährlich, neben einem grundsätzlichen Fortschrittsbericht, geeignete Projekte für das neue Programm „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ zu bauleitplanerischen Entwicklung vorzulegen. Für einen ersten Projektturnus lagen der Verwaltung bereits etliche Flächen mit bisher nicht realisierbaren Bauwünschen vor, die in den letzten Jahren aktenkundig geworden waren und nun einer nochmaligen Prüfung unterzogen werden konnten.

Im Laufe des Jahres 2020 wurden die Grundidee sowie die Aufnahme- und Verfahrensanforderungen des Programms „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ präzisiert und weiterentwickelt, zudem verschiedene Flächen geprüft und zur Schaffung von Baurecht die Aufstellungsbeschlüsse für das erforderliche Bebauungsplan-Sammelverfahren zum ersten Flächenpaket vorbereitet. Dabei wurden insbesondere im Herbst 2020 mehrere Eigentümer*innengespräche mit potentiell Interessierten geführt. Mit einer Ausnahme konnte abschließend ein positives Ergebnis bezüglich einer Teilnahme erreicht werden.

4. Methodische Vorgehensweise im Programm „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“

Die Grundidee des Programms „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ umfasst die Schaffung von Baurecht auf kleineren, potentiell mit geringem planerischen Bearbeitungsaufwand und Konfliktpotential behafteten Flächen, die aus städtebaulicher Sicht für eine ergänzende Entwicklung geeignet, aber bisher nicht mit Baurecht

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

184/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
11.12.2020

Betreff: SIO - Innenentwicklung auf kleinen Flächen
Sachstand und Aufstellungsbeschluss für Bebauungspläne
(Erster Programmturnus)

belegt sind, als ergänzender Beitrag für die Innenentwicklung. Im Vorfeld und optimierend während der Bearbeitung des ersten Flächenpakets wurde eine Programmsystematik erarbeitet, die auch in Zukunft angewandt werden soll und sich in ein Drei-Säulen-Modell aufgliedert. Grundsätzlich wird eine regelmäßige Wiederholung des Verfahrens angestrebt, dabei sind basierend auf im ersten Projektturnus gewonnenen Erfahrungswerten noch Modifikationen an der Vorgehensweise möglich.



4.1 Flächensuche

Die erste Säule des Konzepts umfasst die Identifikation potentiell geeigneter Flächen. Dabei bestehen grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten der Erhebung:

- Meldung von Flächen durch entwicklungsinteressierte Eigentümer*innen,
- Suche mindergenutzter städtischer Grundstücke und
- Prüfung informeller Planungen, beispielsweise der Ortsentwicklungskonzepte oder der Grundlagenermittlung zum Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg nach Flächen bezüglich in das Schema passender Flächen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

184/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
11.12.2020

Betreff: SIO - Innenentwicklung auf kleinen Flächen
Sachstand und Aufstellungsbeschluss für Bebauungspläne
(Erster Programmturnus)

Zum Programmbeginn wurde, wie oben erläutert, auf bereits der Stadtverwaltung bekannte und bereits in den vergangenen Jahren mehrfach diskutierte Bauwünsche zurückgegriffen. Ebenfalls wurde in der ersten Phase Kontakt mit den aktenkundigen Grundstückseigentümer*innen aufgenommen, ob das Bauinteresse grundsätzlich aufrechterhalten wird.

Außerdem wurden jene Grundstückseigentümer*innen kontaktiert, deren Grundstücke sich in unmittelbarer Nähe der bereits Bauinteressierten befinden, eine vergleichbare Eignung für eine ergänzende Bebauung besitzen und deshalb im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes bei Interesse der Eigentümer*innen einzubeziehen sind. Wird diese Möglichkeit durch die Angesprochenen abgelehnt, kann an dieser Stelle in den nächsten Jahren keine erneute Teilnahme am Programm „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ in Aussicht gestellt werden, um unverhältnismäßig hohen Planungs- und Verwaltungsaufwand zu vermeiden.

Zukünftig soll das Projekt fortgeführt und eine aktivere Akquise von Fläche, bspw. durch die Vorstellung des Projekts im „Offenblatt“ und eine Bekanntmachung der Meldefrist für potentielle Interessent*innen durchgeführt werden. Durch die Kommunikation des Projektrahmens und der Anforderungen an die Flächen soll dabei Transparenz sowohl für die Bauwilligen als auch für die Nachbar*innen geschaffen werden.

4.2 Flächenprüfung

Vor einer abschließenden Aufnahme der Potentialflächen in das Programm „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ erfolgen einerseits die Prüfung ihrer fachlichen Eignung und andererseits Eigentümer*innengespräche mit den Planungsbegünstigten, welche die Abgabe einer Grundzustimmung zum Ziel haben.

In einem ersten Schritt werden beider fachlichen Prüfung der vorgeschlagenen bzw. ermittelten Potentialflächen folgende Aspekte betrachtet:

- Die Fläche weist nur einen geringen Umfang auf, d.h. es werden nur ein oder sehr wenige zusätzliche Gebäude errichtet werden. Auch die Zahl der Wohngebäude ist im Kontext der städtebaulichen Umgebung nicht von besonderem Gewicht. Hier erfolgt eine Abgrenzung von der Behandlung eines Quartiers, eines Baublocks oder der Ermöglichung einer additiven Bebauung „in zweiter Reihe“ im Verlauf eines gesamten Straßenzugs, bei der weitreichendere Auswirkungen auf die Umgebung und die infrastrukturellen Kapazitäten entstehen.
- Es werden ausschließlich Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs behandelt, aus planungsrechtlicher Sicht muss somit vor dem Projektstart des Programms „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ das Plangebiet entweder dem Geltungsbereich eines Bebauungsplans gem. § 30 Baugesetz-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

184/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
11.12.2020

Betreff: SIO - Innenentwicklung auf kleinen Flächen
Sachstand und Aufstellungsbeschluss für Bebauungspläne
(Erster Programmturnus)

buch (BauGB) oder dem im Zusammenhang bebauten Innenbereichs gem. § 34 BauGB zuzuordnen sein.

- Die bestehende, öffentliche Infrastruktur ist für die Entwicklung der Fläche auskömmlich. Dies betrifft insbesondere die Ver- und Entsorgungsleitungen und die verkehrliche Anbindung, aber auch die soziale Infrastruktur (bspw. Kita-Plätze). Für die Ermöglichung des Projekts müssen keine Erschließungsanlagen und sonstige Einrichtungen errichtet oder erweitert werden.
- Es wird keine Bodenordnung / Umlegung erforderlich. Dies umfasst nicht ggf. auf ausschließlich privater Basis erfolgende Neubildung von Grundstücken.
- Die bauliche Entwicklung ist aus ökologischer Sicht vertretbar, d.h. es sind keine Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, etc. nachteilig betroffen und es die Belange des Artenschutzes bleiben gewahrt. Auch sonstige, sich erheblich erschwerend auf die Planung auswirkende Restriktionen, wie bspw. die Lage einer Fläche in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), sind nicht berührt.
- Die Fläche ist aus städtebaulicher Sicht für eine Bebauung grundsätzlich geeignet. Ein Indiz, aber kein Ausschlusskriterium für andere Flächen, ist die bereits erfolgte Aufnahme der Grundstücke als Potentialflächen in Ortsentwicklungskonzepten oder dem Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg. Die Kubatur, die städtebauliche Körnung und die Gestaltung der Baukörper fügen sich selbstverständlich in die Umgebung ein.
- Die bestehende Freiraumqualität bleibt bestehen, von einer unverhältnismäßigen Verdichtung und insb. auch jeder vermeidbaren Versiegelung wird abgesehen.

Grundlegende Ziele sind dabei die Gewährleistung der städtebaulichen Vertretbarkeit und der fachlichen Machbarkeit der Innenentwicklungsmaßnahme sowie die Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatz im kleinräumigen, aber auch im stadtweiten Kontext. Darauf aufbauend werden ein städtebauliches Konzept und ein Steckbrief für die Programmfläche entwickelt.

In einem zweiten Schritt werden Eigentümer*innengespräche mit allen prinzipiell interessierten Grundstückseigentümer*innen von Potentialflächen für das Programm „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ geführt. Grundsätzlich können dabei auch bauliche Wünsche der Grundstückseigentümer*innen berücksichtigt werden, sofern sie nach den oben genannten Kriterien vertretbar sind. Das Ziel der Gespräche ist die Abgabe einer schriftlichen Grundzustimmung zu folgenden Kerninhalten:

- Konsens zur Zielsetzung der baulichen Entwicklung bzw. zum städtebaulichen Entwurf auf den einzelnen SIO-Kleinflächen,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

184/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
11.12.2020

Betreff: SIO - Innenentwicklung auf kleinen Flächen
Sachstand und Aufstellungsbeschluss für Bebauungspläne
(Erster Programmturnus)

- Übernahme einer im Grundbuch verankerten Bauverpflichtung mit einer Frist von vier Jahren nach Inkrafttreten der einschlägigen Bebauungsplanänderung, einschließlich eines Ankaufsrechts nach dem zum Zeitpunkt des Ankaufs anzusetzenden Verkehrswerts zugunsten der Stadt Offenburg. Vor Ausübung des Ankaufsrechts erfolgt in jedem Fall eine Härtefallprüfung. Diese Vorgehensweise entspricht den Grundsätzen der Baulandentwicklung der Stadt Offenburg (s. Drucksache 021/17).
- Kostenübernahmeerklärung für gegebenenfalls erforderliche, extern zu erstellende, planungsrelevante Fachgutachten. Diese sollten, aufgrund der geringen Komplexität der Kleinflächen nur in Ausnahmefällen erforderlich werden, sind jedoch, z.B. für die sachgerechte Bewältigung der Belange des Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Einzelfällen zu erstellen.

Die Abgabe der Grundzustimmung ist Voraussetzung für die Aufnahme einer Potentialfläche in das Programm „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“.

4.3 Flächenausweisung

Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine Ermöglichung additiver Bebauung auf den Potentialflächen erfolgt im Rahmen eines Sammelverfahrens zur Aufstellung neuer Bebauungspläne sowohl innerhalb des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne als im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Erfolgt die Neuaufstellung innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans, orientieren sich die neuen Festsetzungen eng an der bestehenden Regelungssystematik, entsprechend den aktuellen planungsrechtlichen Anforderungen. Die Bebauungspläne sollen dabei ausschließlich im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die rechtliche Anwendbarkeit dieses Verfahrens ist nach Erfüllung der unter 4.2 formulierten, fachlichen Kriterien bei der Prüfung der Potentialflächen sichergestellt. Durch die Zusammenfassung der Einzelverfahren werden Synergieeffekte und eine höhere Arbeitseffektivität erwartet. Bisher hatte der Schaffung ergänzender Baurecht für kleinere Vorhaben oftmals das zu ungünstige Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen entgegengestanden. Diese Problematik soll durch die Bündelung der Verfahren überbrückt werden. Als ergänzender Verfahrensschritt wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Die Stadt Offenburg übernimmt neben der hoheitlichen Verfahrensführung die inhaltliche Erstellung der Bebauungspläne bzw. ihrer Änderungen einschließlich des Umweltbeitrag, ohne dies den planungsbegünstigten Grundstückseigentümer*innen in Rechnung zu stellen. Ausschließlich bei extern zu erstellende Fachgutachten erfolgt die Übernahme der Kosten durch die Grundstückseigentümer*innen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

184/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
11.12.2020

Betreff: SIO - Innenentwicklung auf kleinen Flächen
Sachstand und Aufstellungsbeschluss für Bebauungspläne
(Erster Programmturnus)

Zu weiteren Sicherung der Umsetzung der jeweiligen Maßnahme werden mit den Grundstückseigentümer*innen vor dem Beschluss zur Offenlage der Bebauungspläne städtebauliche Verträge geschlossen, in den u.a. die Bauverpflichtung und ggf. die Kostentragung geregelt wird.

Mit dem Inkrafttreten der Bebauungspläne durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses startet die Frist für die Erfüllung der Bauverpflichtung.

5. SIO-Kleinflächen im ersten Programmturnus

Nach positiver Durchführung der beiden ersten Verfahrensschritte – der Flächensuche und der Flächenprüfung – können im die ersten Programmturnus von „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ insgesamt vier Flächen aus dem Stadtgebiet Offenburgs eingestellt werden (s. Lageplan, Anlage 1). Die Ausgangsvoraussetzung – die Abgabe der oben beschriebenen, schriftlichen Grundzustimmung durch die planungsbegünstigten Eigentümer*innen – ist in diesen Fällen erfüllt. Neben der Fläche und ihrer Ausgangssituation sowie der städtebaulichen Entwicklungsabsicht werden nachfolgend die Inhalte des neu aufzustellenden Bebauungsplans erläutert. Zielsetzung von Städtebau und Bauleitplanung ist dabei sowohl eine maßvolle Innenentwicklung als auch die harmonische Integration der neuen Bebauung.

5.1 Rammersweier, Am Lerchenrain

5.1.1 Beschreibung der SIO-Kleinfläche Nr. 1 „Am Lerchenrain“

Das städtische Grundstück Flst.-Nr. 5371 mit einer Fläche von 685 m² in der Straße Am Lerchenrain im Stadtteil Rammersweier war ursprünglich für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes vorgesehen, welcher hier auch planungsrechtlich im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist. Bei der Umsetzung des umgebenden Baugebiets wurde jedoch der Spielplatz nicht errichtet, inzwischen ist seine Anlage im Hinblick auf die Nachfragesituation im Quartier nach Prüfung durch die zuständige Fachabteilung auch nicht mehr erforderlich. Aktuell stellt das Grundstück in der Örtlichkeit eine Brachfläche mit Rasen und einem Baumstandort dar.

Aus städtebaulicher Sicht ist sowohl die Errichtung eines Einzel- als auch eines Doppelhauses im Hinblick auf die Grundstücksgröße und die Bautypologie der Umgebung vorstellbar (s. Anlage 2. S. 1). Da bei einem Doppelhaus zwei Wohnungen geschaffen werden können, wird dieser Ansatz favorisiert. Die Vorlage einer schriftlichen Grundzustimmung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da sich das Grundstück in städtischem Eigentum befindet und die Stadt Offenburg für die zeitnahe Umsetzung des neu geschaffenen Baurechts Sorge tragen kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

184/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
11.12.2020

Betreff: SIO - Innenentwicklung auf kleinen Flächen
Sachstand und Aufstellungsbeschluss für Bebauungspläne
(Erster Programmturnus)

5.1.2 Bebauungsplan „Lerchenrain, Teilfläche Joseph-Belli-Straße“

Das Plangebiet des Bebauungsplans zur SIO-Kleinfläche „Am Lerchenrain“ umfasst ausschließlich das oben benannte Flst.-Nr. 5371 und erhält den Titel RA-21 „Lerchenrain, Teilfläche Joseph-Belli-Straße“ (s. Anlage 3, S. 1). Statt der bisher bestehenden Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ soll als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO einschließlich eines neuen, additiven Baufensters festgesetzt werden.

Die städtebaulichen Kennwerte aus dem bisher gültigen Bebauungsplan „Lerchenrain / Heidengarten I“, die in der angrenzenden Umgebung bereits festgesetzt wurden, sollen, wie auch Kerninhalte der örtlichen Bauvorschriften sowie ein Teil der heute bereits festgesetzten, jedoch noch nicht umgesetzten Pflanzgebote in die Bebauungsplanänderung übertragen werden. Es soll planungsrechtlich die Möglichkeit eröffnet werden, sowohl ein Einzelhaus als auch ein Doppelhaus zu errichten. Im Hinblick auf die städtebauliche Struktur der Umgebung soll die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten auf zwei begrenzt werden.

5.2 Kernstadt, Erzbergerstraße und An der Tagmess

5.2.1 Beschreibung der SIO-Kleinfläche Nr. 2 „Erzbergerstraße“

Diese SIO-Fläche umfasst ausschließlich das Flst.-Nr. 4337/4 mit einer Fläche von ca. 1.100 m², das sich hinterliegend der Grundstücke Erzbergstraße 28-32 in der Oststadt befindet und aktuell als Hausgarten genutzt wird und ebenso planungsrechtlich gesichert ist.

Eine Erschließung der Fläche ist autonom über einen Stichweg möglich. In diesem Fall wurden darüber hinaus Eigentümer*innen eines gleichermaßen für eine additive Bebauung geeigneten, rückliegenden Grundstücksteils in der Umgebung kontaktiert, hier bestand jedoch kein Interesse an einer ergänzenden Bebauung. Somit wird für diese SIO-Fläche die ergänzende Errichtung zweier Einfamilienhäuser vorgeschlagen (S. Anlage 2, S. 2).

5.2.2 Beschreibung der SIO-Kleinfläche Nr. 3 „An der Tagmess“

Neben dem vorderliegenden Grundstück Am Nussbuckel 17 umfasst diese SIO-Kleinfläche in der Oststadt die rückliegenden Flst.-Nrn. 4330/1 und 4332 und insgesamt ca. 2.300 m² und hebt sich, neben dem großen, bisher ungenutzten Flächenpotential, durch den Stichweg zur Straße An der Tagmess von der Umgebung ab.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

184/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
11.12.2020

Betreff: SIO - Innenentwicklung auf kleinen Flächen
Sachstand und Aufstellungsbeschluss für Bebauungspläne
(Erster Programmturnus)

Das bestehende Baurecht würde zwar die Errichtung eines disproportional großen Mehrfamilienhauses an der Straße Auf dem Nussbuckel gegenüber dem Einfamilienhaus im Bestand ermöglichen, jedoch keine maßvolle Entwicklung der Gesamtfläche.

Der Stichweg ermöglicht hier aber eine effektive Erschließung des rückwärtigen Bereichs und somit dessen ergänzende Bebauung im Einklang mit der städtebaulichen Typologie und Struktur der Umgebung. Entwerferisch ist, neben einem Doppelhaus mit an der Straße Am Nussbuckel eine Bebauung moderater Dichte mit drei freistehenden Einfamilienhäusern, die jeweils über eine Wohneinheit verfügen, vorstellbar. Somit soll die Versiegelung durch Stellplätze und Garagen sowie der Parkverkehr soweit wie möglich reduziert werden (S. Anlage 2, S. 3).

5.2.3 Bebauungsplan „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“

Für die SIO-Kleinflächen „Erzbergerstraße“ und „An der Tagmess“ soll der in zwei Teilbereiche aufgeteilte Bebauungsplan „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“ mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereichs von 3.435 m² aufgestellt werden (s. Anlage 3, S. 2). Die Zusammenfassung beider Flächen in einen Bebauungsplan soll aufgrund ihrer beider Lage im Geltungsbereich der gleichen planungsrechtlich-städtebaulichen Kulisse, des Bebauungsplans „Auf dem Nussbuckel“, und der großen räumlichen Nähe erfolgen. Das Maß der baulichen Nutzung und die örtlichen Bauvorschriften sollen sich entsprechend an diesem städtebaulichen Kontext und der bisherigen Regelungssystematik orientieren. Die Zahl der Wohneinheiten soll ebenfalls auf beiden Teilflächen, im Hinblick auf die Wahrung der Wohnruhe und die Kapazität der erschließenden Stichwege, im rückliegenden Bereich auf eine Wohnung pro neuem Gebäude begrenzt werden.

In Teilbereich A für die SIO-Kleinfläche Nr. 2 „Erzbergerstraße“ soll statt einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartengelände“ als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO und für die neu zu errichtenden Gebäude ein Baufenster festgesetzt werden. In Teilbereich B für die SIO-Kleinfläche Nr. 3 „An der Tagmess“ soll insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend des oben beschriebenen Bebauungskonzepts durch neue Baufenster angepasst werden.

5.3 Zell-Weierbach, Am Hungerberg

5.3.1 Beschreibung der SIO-Kleinfläche Nr. 4 „Am Hungerberg“

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Laubenlindenweg 4 und 6 mit einer Gesamtfläche von ca. 3.900 m² mit den FSt-Nrn. 9830, 6017, 6016, 6013, 9831, 6027 und 6022/1 am Ortsrand von Zell-Weierbach. Bisher wurden auf beiden Grundstücken jeweils ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit realisiert. Die SIO-Kleinfläche

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

184/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
11.12.2020

Betreff: SIO - Innenentwicklung auf kleinen Flächen
Sachstand und Aufstellungsbeschluss für Bebauungspläne
(Erster Programmturnus)

wurde im Ortsentwicklungskonzept Rebland bei der Bewertung der Flächenpotentiale als Arrondierungsflächen am Siedlungsrand eingestuft.

Basierend auf ersten Entwürfen sind hier die zusätzliche Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses bzw. zwei Einzelhäuser vorstellbar. Eine abschließende Entscheidung ist diesbezüglich noch nicht erfolgt. Die verkehrliche Erschließung ist über den Wirtschaftsweg Am Hungerberg, an dem bereits mehrere Wohngebäude angeordnet sind, gesichert. Ver- und Versorgungsleitungen müssen zum Laubenlindenweg hin über die südlichen Grundstücksteile geführt und entsprechend gesichert werden. Im Verfahren ist zudem die Betroffenheit des amtlich kartierten und nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotops „Hohlweg Am Hungerberg“ am nördlichen Rand der beiden Grundstücke zu bewältigen. Der Erhalt der Hohlwegböschung wurde, soweit wie möglich, bereits im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt (s. Anlage 2, S. 3f.).

5.3.2 Bebauungsplan „Am Hungerberg“

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Hungerberg“ umfasst die oben beschriebene Gesamtfläche der Grundstücke Laubenlindenweg 4 und 6 (s. Anlage 3, S. 3). Die nördliche Hälfte der beiden Grundstücke wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ober Hungerberg“ mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartengelände“ belegt. Diese soll, entsprechend der südlich anliegenden Wohnbebauung, in ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauGB umgewandelt werden. Neben der ergänzenden Festsetzung zweier Baufensters, der Beschränkung der Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten auf eine Wohneinheit pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte und Planungsinhalten zur Bewältigung ggf. erforderlicher Eingriffe in das gesetzlich geschützte Biotop (Böschung Hohlweg) soll eine enge Orientierung am Nutzungsmaß und den städtebaulichen Charakteristika der näheren Umgebung im Hinblick auf die Formulierung der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erfolgen.

5.4 Zurückgestellte Kleinflächen

Im Vorfeld wurden mehrere potentielle SIO-Kleinflächen entweder von der Verwaltung zurückgestellt oder durch die Eigentümer*innen zurückgezogen.

Letzteres erfolgte u.a. bei einer Fläche in der Sommerstraße in Weier, deren Eigentümer den Bauwunsch für ein Wohngebäude zugunsten der Errichtung einer Nebenanlage zurückgestellt hat, nachdem zu dieser Fläche und ihrer Erschließung bereits mehrere Gespräche geführt worden waren.

Eine Fläche in Fessenbach (Straße Am Sahlesbach) kann aus fachlicher Sicht nicht als SIO-Kleinfläche empfohlen werden. Zum einen befindet sich das Grundstück ak-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

184/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
11.12.2020

Betreff: SIO - Innenentwicklung auf kleinen Flächen
Sachstand und Aufstellungsbeschluss für Bebauungspläne
(Erster Programmturnus)

tuell im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Zum anderen könnte hier, ausgehend von dem hier ebenfalls im Ortsentwicklungskonzept Rebland erkannten Flächenpotential einer Arrondierungsfläche am Siedlungsrand, östlich der Straße Am Sahlesbach eventuell das Grundstück miteinbezogen werden. Diese Entwicklung würde jedoch nicht im Rahmen des Programms „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen erfolgen“, sondern hierzu wäre im Rahmen der Prioritätensetzung zur Baulandentwicklung zu entscheiden.

Geprüft wurde ebenfalls intensiv eine Fläche zwischen Griesmattenweg und Laubenbergstraße in Rammersweier, einschließlich der Interessensabfrage bei potentiell geeigneten Nachbargrundstücken. Hier konnte – nachdem sich herauskristallisiert hatte, dass nur ein Grundstückseigentümer interessiert ist – bisher kein Konsens zwischen Stadt und dem Grundstückseigentümer bezüglich einer städtebaulich vertäglichen Bebauung erreicht werden. Nach einem positiven Abstimmungsergebnis ist die Berücksichtigung der Fläche in bei der späteren Durchführung eines Sammelverfahrens möglich.

6. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan-Sammelverfahren

Zur Schaffung zusätzlichen Baurechts ist für alle SIO-Flächen des ersten Projektturnus ist die Aufstellung von drei neuen Bebauungsplänen erforderlich, deren Aufstellungsverfahren in einem Sammelverfahren gebündelt durchgeführt werden.

6.1 Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Offenburg möchte, im Konsens mit den planungsbegünstigten Privateigentümer*innen der potentiellen Baugrundstücke, im Rahmen des Programms „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ zusätzliches Baurecht auf bisher minder genutzten und für eine ergänzende Bebauung geeigneten Flächen im Innenbereich schaffen. Aufgrund der belegten, weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Offenburg kann hier ein ergänzendes Angebot gerade für die Errichtung kleinerer Wohngebäude (Doppel- und Einfamilienhäuser) zusätzlich vorgehalten werden. Bisher wurden im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells Offenburg primär große und mittlere Flächen priorisiert und entwickelt, nun soll durch die Bündelung im Sammelverfahren diese Möglichkeit auf kleine Flächen mit nur einzelnen bzw. wenigen zusätzlichen Baumöglichkeiten ausgedehnt werden.

Ziel der Planung ist die konsequente Umsetzung des Primats der Innenentwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB. Dabei stehen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums und die Weiterentwicklung bestehender Ortsteile durch die Aktivierung von städtebaulich vertretbaren Nachverdichtungspotentialen. Die Schaffung neuen Wohnraums liegt dabei

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

184/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
11.12.2020

Betreff: SIO - Innenentwicklung auf kleinen Flächen
Sachstand und Aufstellungsbeschluss für Bebauungspläne
(Erster Programmturnus)

sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse. Die Innenentwicklung wird durch die Aufstellung der Bebauungspläne weiterhin in Einklang mit weiteren, zentralen städtebaulichen Zielstellungen wie dem Erhalt von Freiräumen und des Ortsbilds gebracht.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt gem. § 1 Abs. 3 BauGB, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich wird. Der Gemeinderat hat am 16. Dezember 2020 den Grundsatzbeschluss für die Einleitung des Programms „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ gefasst. Dabei wurden vier potentiell geeignete Flächen identifiziert, auf denen auch von den Grundstückseigentümer*innen eine städtebauliche Entwicklung angestrebt wird. Zur Realisierung der geplanten, additiven Bebauung wird jedoch die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne erforderlich, da hier bisher an den ergänzenden Standorten keine Baumöglichkeiten bestehen – entweder wurde kein Baufenster festgesetzt oder die betroffene Teilfläche mit der Festsetzung einer öffentlichen bzw. privaten Grünfläche belegt.

6.2 Aufstellungsverfahren

Die oben beschriebenen Verfahren stellen grundsätzlich voneinander unabhängige, räumlich und in ihren Auswirkungen nicht verknüpfte Bebauungspläne dar, die jedoch zur Verfahrensvereinfachung aufgrund ihrer inhaltlichen Ähnlichkeit gebündelt als Sammelverfahren durchgeführt werden können.

6.2.1 Wahl des beschleunigten Verfahrens

Die Bebauungspläne werden im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, da die in ihnen, oder auch in ergänzend kumulativ zu betrachtenden Bebauungsplanverfahren, geschaffene Grundfläche jeweils 20.000 m² nicht überschreitet, die Anforderungen des § 13a Abs. 1 S. 4 und 5 BauGB (keine Schaffung einer planungsrechtlichen Zulässigkeit für nach Bundes- oder Landesrecht UVP-pflichtige Vorhaben, keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten oder Berührung von Schutzzonen von Störfallbetrieben gem. § 50 BImSchG) und alle Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird trotzdem durchgeführt.

Die Ermittlung, Gewichtung und Bewertung der öffentlichen und privaten Abwägungsbelange wiederum für jede Bebauungsplanänderung separat erfolgen. Die Bündelung erfolgt ausschließlich auf Ebene der Verfahrensorganisation.

6.2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Lerchenrain, Teilfläche Joseph-Belli-Straße“ in Rammersweier und „Auf dem Nuss-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

184/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
11.12.2020

Betreff: SIO - Innenentwicklung auf kleinen Flächen
Sachstand und Aufstellungsbeschluss für Bebauungspläne
(Erster Programmturnus)

buckel / Erzbergerstraße“ werden als Wohnbauflächen im Bestand dargestellt. Diese Flächennutzung korrespondiert mit der in allen Bebauungsplanänderungen vorgesehenen Art der baulichen Nutzung (hier: reines oder allgemeines Wohngebiet gem. §§ 3 und 4 BauNVO). Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist damit erfüllt.

Bei der SIO-Kleinfläche Nr. 4 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach ist für den Norden der betroffenen Grundstücke im Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans ist hier als nicht parzelscharfe Abgrenzung zu werten, zudem kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ohne formelle FNP-Änderungsverfahren erfolgen. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit auch diesem Fall erfüllt.

7. Beratung in den Ortschaftsräten

Die Drucksache wird in den beiden betroffenen Ortschaftsräten Rammersweier und Zell-Weierbach vorberaten und über die Ergebnisse in der Sitzung des Gemeinderates berichtet.

8. Weiteres Vorgehen

Nach dem Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne werden die Unterlagen für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belang erstellt, diese bekanntgemacht und durchgeführt.

Meldungen potentieller SIO-Kleinflächen für den zweiten Projektturnus können bis zum 30. Juni 2021 erfolgen. Hierfür soll über das Offenblatt auch noch Öffentlichkeitsarbeit geleistet und die Bürgerschaft aktiv informiert werden.

Basierend auf den Erfahrungswerten aus dem ersten Projektturnus kann dieses SIO-Teilprojekt evaluiert und entsprechend in der Vorgehensweise optimiert werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan zu den SIO-Kleinflächen im Stadtgebiet
2. Städtebauliche Entwürfe zu den vier SIO-Kleinflächen
3. Geltungsbereiche für die Aufstellungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen