



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

211/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:

Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:

82-2412

Datum:

23.11.2020

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Linde-Areal" in Elgersweier, Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge: Sitzungstermin Öffentlichkeitsstatus

1. Planungsausschuss	08.03.2021	öffentlich
2. Gemeinderat	29.03.2021	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Linde-Areal“ in Elgersweier mit örtlichen Bauvorschriften zu billigen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

211/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
23.11.2020

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Linde-Areal" in Elgersweier, Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan „Linde-Areal“ zu fassen. Durch den Bebauungsplan soll die Grundlage geschaffen werden, in der Mischung mit gewerblicher Nutzung qualitätsvollen Wohnraum im Ortsteil Elgersweier zu schaffen und im zentralen Bereich der Ortsmitte von Elgersweier das Wohnumfeld städtebaulich aufzuwerten.

Nachdem der Gemeinderat am 27.07.2020 beschlossen hatte, das städtebauliche Konzept dem künftigen Bebauungsplan zu Grunde zu legen, hat die Verwaltung das Konzept mit den Beteiligten weiter abgestimmt. Der Bauherr ist mit der Umsetzung seines Vorhabens auf dieser Grundlage einverstanden und ist bereit, den nördlichen Grundstücksanteil zur Schaffung der öffentlichen Flächen an die Stadt Offenburg zu verkaufen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage und ein Doppelhaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten und Räumlichkeiten für einen Backshop mit Café und Außenbewirtung, eine Arztpraxis und ein SB-Schalter der Volksbank. Erschlossen werden die Tiefgarage und das Gelände von der Hebelstraße aus.

Durch das geplante Vorhaben wird im Bereich der zentralen Ortsmitte von Elgersweier eine deutliche Verbesserung von städtebaulicher Situation und Wohnumfeld erreicht.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

- A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- C3: Die Stadt gewährleistet eine richtlinienkonforme Verkehrsinfrastruktur, welche möglichst allen Bedürfnissen der Verkehrsteilnehmer gerecht wird.
- D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

211/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
23.11.2020

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Linde-Areal" in Elgersweier, Offenlagebeschluss

3. Anlass und Ziel der Planung

Das „Linde-Areal“, um das frühere Gasthaus Linde, liegt zentral in der Ortsmitte zwischen Ortenaustraße, Kreuzwegstraße und Hebelstraße. Es hat daher eine besondere städtebauliche Bedeutung.

Nach dem Verkauf des Grundstücks wurde 2019 ein Bauantrag für das Grundstück gestellt. Aufgrund der sehr massiven geplanten Bebauung und Bedenken zur verkehrlichen Situation wurde in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat eine Veränderungssperre erlassen und die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Im Folgenden hat die Verwaltung ein städtebauliches Konzept für das Areal erarbeitet.

Städtebaulich war zu begrüßen, dass auf diesem Areal eine Neuordnung erfolgen soll; heute ist die Bebauung sehr heterogen, und das Grundstück nahezu vollständig versiegelt. Auch war zu begrüßen, dass heute vorhandene Nutzungen weitgehend erhalten bleiben sollen und zusätzlich eine Arztpraxis angesiedelt werden soll. Die vorgesehenen Nutzungen wie Bank, Bäckereiverkauf und Gastronomie sind in der Ortsmitte richtig angesiedelt.

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 und erforderlich, um künftig einen dauerhaft nutzbaren Gehweg zu sichern. Das Städtebauliche Konzept ermöglicht zusätzlich die Gestaltung des öffentlichen Raumes durch Anpflanzung von Bäumen in Verbindung mit Kurzzeitparken und die Möglichkeit des Aufenthalts und der Begegnung im zentralen Bereich von Elgersweier.

Die künftig angestrebte Nutzungsmischung und die Ordnung des öffentlichen Raumes werden mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

4. Sachstand

4.1. Bisherige Planungsschritte

Für das Linde-Areal in Elgersweier hat der Gemeinderat am 07.10.2019 nach Vorberatung im Ortschaftsrat Elgersweier die Aufstellung eines Bebauungsplans und den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.

Am 27.07.2020 hat der Gemeinderat beschlossen, das von der Verwaltung erarbeitete städtebauliche Konzept dem künftigen Bebauungsplan zu Grunde zu legen.

Das Konzept wurde in öffentlicher Sitzung im Ortschaftsrat beraten, wo es Gelegenheit für die Bürger gab sich zum Konzept zu äußern.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

211/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
23.11.2020

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Linde-Areal" in Elgersweier, Offenlagebeschluss

Die Verwaltung hat das Konzept zwischenzeitlich mit dem Grundstückseigentümer und Bauherrn und seinem Architekten weiter abgestimmt. Der Bauherr ist mit der Umsetzung seines Vorhabens auf der vorliegenden Grundlage des städtebaulichen Konzeptes einverstanden und hat sich bereit erklärt, den nördlichen Grundstücksanteil zur Schaffung der öffentlichen Flächen an die Stadt Offenburg zu verkaufen. Auf dieser Basis wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

Da es sich beim Linde-Areal um einen Bereich handelt, in dem auf Grund der innerörtlichen Lage auch bisher schon ein Baurecht nach § 34 BauGB bestand, hat die Verwaltung, nach der Zustimmung des Gemeinderats zur vorliegenden Planung in Drucksache 076/20, dem Investor in Aussicht gestellt, auch schon vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, nach erfolgter Einigung und sobald der rechtliche Rahmen dies zulässt, eine Baugenehmigung zu erteilen und hierzu eine Ausnahme von der Veränderungssperre zuzulassen.

Der Grundstückskaufvertrag für die Fläche, die für Verkehrszwecke benötigt wird, befindet sich in Vorbereitung. Der Gemeinderat hat dem Grundstücksverkauf bereits zugestimmt.

Der Bauantrag für das Gesamtvorhaben wurde zwischenzeitlich eingereicht.

4.2. Aktueller Planungsstand

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes und gemäß den Abstimmungen mit Ortschaftsrat und Bauherr wurde der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans (siehe Anlage 2) erstellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB erfordert trotz der starken Versiegelung und Überbauung des Areals eine umfassende umweltfachliche Betrachtung des Gebietes. Diese wurde verwaltungsmäßig durchgeführt und in den Bebauungsplan integriert. Im Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung von Artenschutzmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Weitergehende Erläuterungen können der Begründung entnommen werden (siehe Anlage 6).

5. Geltungsbereich

Der ca. 0,4 ha große Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Linde-Areal“ wird von drei Straßenzügen eingerahmt. Im Norden begrenzt die Kreuzwegstraße, im Westen die Hebelstraße und im Osten die Ortenaustraße den Geltungsbereich. Im Süden begrenzen die nördlichen Grenzen folgender Flurstück Nummern den Bereich: 70; 64/1; Teil von 64/3; 71/3 (siehe auch Anlage 1).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

211/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
23.11.2020

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Linde-Areal" in Elgersweier, Offenlagebeschluss

6. Inhalte der Planung

6.1. Städtebauliche Struktur

Die Kreuzwegstraße ist angrenzend an das Linde-Areal bisher nur unzureichend ausgebaut. 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 (siehe Anlage 3).

Das städtebauliche Konzept (Anlage 2) sieht daher einen zusätzlichen öffentlichen Parkstreifen mit Baumpflanzungen 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. Im Kreuzungsbereich Kreuzwegstraße / Ortenaustraße wird daher der Straßenraum als kleiner Platz aufgeweitet. Der neu geschaffene Platzbereich soll mit einer ortsbildprägenden Linde bepflanzt werden.

Dieser Platzbereich mit der neuen Linde bietet Möglichkeiten zum Aufenthalt und unterstützt die angrenzende Nutzung, zum Beispiel durch eine Außenbewirtung der geplanten Gastronomie.

Aus dem öffentlichen Raum soll ein direkter, ebenerdiger Zugang zu den gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss möglich sein. 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 Plangebiet dient der Schaffung von qualitativ hochwertigem neuem Wohnraum in der Mischung mit gewerblichen Strukturen und einer Arztpraxis.

Das städtebauliche Konzept ordnet die Baukörper raumbildend zum Straßenraum hin an und gliedert durch einen niedrigen Zwischenbau die Baumasse. Die Tiefe der Baukörper und die ortstypischen Satteldachformen der Gebäude integrieren sich gut in den Ortskern. Die gewünschten gewerblichen Nutzungen finden auf den Flächen des Mischgebietes weiterhin ausreichend Raum.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit zwei Geschossen und einem weiteren Dachgeschoss mit steilem Satteldach von 40 - 45° Neigung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

211/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
23.11.2020

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Linde-Areal" in Elgersweier, Offenlagebeschluss

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

Erschlossen wird das Areal über die Hebelstraße; zusätzliche Fußwegeanbindungen erfolgen von der Kreuzwegstraße und von der Ortenaustraße.

Der Stellplatzbedarf für die Wohngebäude wird in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt von der Hebelstraße erfolgt. Hier befindet sich auch die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen und dem Wohngebäude.

Im Inneren des Areals sind unter Berücksichtigung der Belange des Bauherrn und des Ortschaftsrates weiterhin einige oberirdische private Stellplätze vorgesehen, jedoch in begrenztem Umfang, um die Versiegelung zu begrenzen und eine Durchgrünung des Innenbereiches zu ermöglichen.

Durch die Umgestaltung des öffentlichen Raumes und die vorgesehene Begrünung des Geländes wird eine deutliche Wohnumfeldverbesserung im Vergleich zu heutiger Nutzung und derzeitigem Erscheinungsbild der Flächen erreicht.

6.2. Bebauungskonzept

Die geplanten Gebäude mit steileren Satteldächern fügen sich gut in die städtebauliche Struktur und das bestehende Ortsbild ein, erweitern das Wohnraumangebot im Ort und bieten die Möglichkeit, die künftige Versorgung der Einwohner zu sichern. Die neuen Gebäude sind in ihrem Erscheinungsbild zweigeschossig, rechnerisch entsteht durch die steilen Satteldächer ein drittes Vollgeschoss. Im Bebauungsplan werden daher drei Vollgeschosse zugelassen, wobei durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe gesichert ist, dass das dritte Geschoss nur als Dachgeschoss errichtet werden kann.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Satteldach mit größeren Dachneigungen für diese zentrale Lage von Elgersweier ein prägendes und ortstypisches Element, das nun weiterhin den Ortskern prägt und wesentlich dazu beiträgt, dass sich das neue Gebiet harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Vorgesehen ist ein Mischgebiet (MI) mit drei Mehrfamilienhäusern und teilweiser gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss entlang der Kreuzwegstraße und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im ruhigeren, hinteren Bereich.

Insgesamt sollen im Plangebiet 16 Wohneinheiten geschaffen werden und Räumlichkeiten für einen Backshop mit Café und Außenbewirtung, eine Arztpraxis und einen SB Schalter der Volksbank.

In einem Teil des Mischgebietes (MI 2) ist im Erdgeschoss die dauerhafte gewerbliche Nutzung vorgeschrieben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

211/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
23.11.2020

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Linde-Areal" in Elgersweier, Offenlagebeschluss

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der Geschossigkeit und der Grundflächenzahl außerdem durch Baugrenzen bzw. Baulinien in Verbindung mit der Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

Im Bereich des kleinen Platzes soll durch die Festsetzung von Baulinien die Straßensituation gefasst und gestaltet werden, um die vorgesehene Mischnutzung und die dortige Aufenthaltsqualität zu unterstützen (siehe Anlage 4).

7. Umweltbelange

7.1. Bestand Grünordnung

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen von Gebäuden bestandene Flächen sowie gepflasterte Plätze und völlig versiegelte Straßen vor.

Im Rahmen einer Übersichtsbegehung konnten an den Gebäuden keine für gebäudebrütende Vogelarten geeigneten Strukturen festgestellt werden. Der Dachbereich der Gebäude Ortenaustraße 22 und Kreuzwegstraße 1b bietet potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse.

Boden

Die Flächen sind bereits vollständig versiegelt. Die einzelnen Bodenfunktionen weisen keine Bedeutung mehr auf.

Klima

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb bebauter Bereiche des Ortsteils Elgersweier. Die großräumige Hauptwindrichtung ist Südost (LUBW 2020). Aufgrund der vollständigen Versiegelung der Flächen ist von einer Wärmeinsel auszugehen.

Landschaft

Die Flächen sind bereits teilweise mit Wohn- und Gewerbebauten bestanden. Der von den Gebäuden umgebene Innenhofbereich ist vollständig versiegelt und wird größten Teils als Stellplatzfläche für PKW genutzt. Beete oder Bäume sind nicht vorhanden.

7.2. Begrünungsmaßnahmen, Wohnumfeldverbesserung

Zur Gestaltung der nicht bebauten Flächen im Geltungsbereich und zur Minderung der Auswirkungen des Klimawandels werden Baumpflanzungen entlang der Kreuzwegstraße und auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen. Des Weiteren werden Flachdächer von eingeschossigen Gebäuden sowie von Garagen oder Carports be-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

211/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
23.11.2020

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Linde-Areal" in Elgersweier, Offenlagebeschluss

grünt und die Beschaffenheit von Stellplätzen und Zufahrten in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau geregelt.

Im Mittelpunkt stehen die neuen Baumpflanzungen entlang der Kreuzwegstraße, der Solitärbaum auf dem neuen kleinen Platz und die Begrünung des Innenbereiches. Die Aufenthaltsqualität für Bewohner und Nutzer der neuen Wohn- und Gewerbeflächen wird durch diese Begrünungsmaßnahmen erhöht.

Für die Fußwegebeziehungen / Naherholung stellt die neue Fußweganbindung, die entlang der Kreuzwegstraße und auch im Innenbereich die Ortenaustraße und die Hebelstraße verbinden, eine Verbesserung dar.

Auf der Tiefgarage sorgen Pflanzbeete und einzelne Baumpflanzungen für die Durchgrünung des Innenbereiches.

Detailliertere Ausführungen können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden (siehe Anlage 6).

8. Weiteres Verfahren

Als nächster Schritt im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Linde-Areal“ soll nach Beschluss der Offenlage durch den Gemeinderat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 BauGB durchgeführt werden.

Im Folgenden sind die geplanten Verfahrensschritte in der nachstehenden Tabelle aufgeführt:

08.03.2021	Vorberatung des Offenlagebeschlusses
29.03.2021	Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan
April 2021	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
	Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Planungsausschuss
	Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Gemeinderat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Der Baubeginn für die Baumaßnahme soll zeitnah in 2021 erfolgen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

211/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
23.11.2020

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Linde-Areal" in Elgersweier, Offenlagebeschluss

9. Ortschaftsrat

Die öffentliche Beratung und Beschlussfassung des Ortschaftsrates in Vorbereitung des Offenlagebeschlusses erfolgt am 17.02.2021. Zum Ergebnis wird in der Sitzung des Planungsausschusses mündlich berichtet.

Bereits zuvor hatte der Ortschaftsrat die Planungen und Abstimmungen zum städtebaulichen Konzept und auch die Abstimmungen mit dem Bauherrn begleitet und dem städtebaulichen Konzept am 20.05.2020 zugestimmt.

Anlagen

- Anlage 1 Übersichtsplan mit Geltungsbereich, Maßstab 1:1000
- Anlage 2 Bebauungskonzept / städtebaulicher Entwurf, Stand 2019
 Maßstab 1:750
- Anlage 3 Darstellung Grunderwerb / öffentliche Fläche; Maßstab 1:500
- Anlage 4 Bebauungsplan - Entwurf, Maßstab 1:500
- Anlage 5 Textteil zum Bebauungsplan
- Anlage 6 Begründung zum Bebauungsplan