

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

001/21

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:

01.03.2021

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

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:

- Über die während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Behörden wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Bebauungsplan Nr. 167 „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

001/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.03.2021

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

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 167 „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße“ zu fassen.

Nach der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Zeitraum vom 30.11.2020 bis 04.01.2021 stattgefunden hat, wurden die eingegangenen Stellungnahmen durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Stellungnahmen entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen (vgl. Kapitel 8).

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss tritt der Bebauungsplan durch die anschließende öffentliche Bekanntmachung in Kraft.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung der folgenden 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 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.

001/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.03.2021

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

In den vier geplanten Bauabschnitten ist die Realisierung von insgesamt rd. 54 Wohneinheiten möglich, z.T. als Ersatz für bestehende Wohnungen. In den kommenden Jahren sollen hiervon in den ersten drei Bauabschnitten 45 Wohneinheiten errichtet werden.

Im ersten Bauabschnitt soll die bisher gärtnerisch genutzte Baulücke entlang der Rheinstraße mit einem Wohngebäuderiegel bebaut werden. Im Neubau ist die Realisierung von 26 Wohneinheiten vorgesehen, hiervon werden vsl. 10 Wohneinheiten nach den Richtlinien der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg der Miet- und Belegungsbindung zugeführt.

Im zweiten bis 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 Blockgevierts als baulicher Riegel angeordnet worden wäre.

Die OBG beabsichtigt jedoch nach heutigem Stand nicht mehr, das Gebäude an der Bürklinstraße abzubauen, 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.

001/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.03.2021

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

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 vier geplanten Bauabschnitten ist die Realisierung von 54 Wohneinheiten vorgesehen. Im ersten Bauabschnitt (siehe Anlage 3) 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 sollen über eine wasserdurchlässige Zufahrtsgasse erschlossen und in einer Carportreihe mit Dachbegrünung bestmöglich in die Hofsituation integriert werden. Weitere Stellplätze sollen in der Erdgeschosszone des Wohnbauriegels parallel der Rheinstraße angeordnet werden. 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 Geschäftshauses Okenstraße 51.

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 Kon-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

001/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.03.2021

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

zept 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

01.07.2020	Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss durch den Planungsausschuss.
27.07.2020	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat.
03.08.2020 – 04.09.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf
03.08.2020 – 04.09.2020	Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf
11.11.2020	Vorberatung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
16.11.2020	Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
30.11.2020-04.01.2021	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurfs.

Die Planaufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a 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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

001/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.03.2021

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

8. Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 30.11.2020 - 04.01.2021 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 Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen. Auf einen gesonderten Erörterungstermin gem. § 3 Abs. 1 BauGB 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

Der Bebauungsplan soll als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

08.03.2021	Satzungsbeschluss - Vorberatung Planungsausschuss
29.03.2021	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
voraussichtlich 10.04.2021	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)
8. Textliche Festsetzungen
9. Begründung
10. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung
11. Satzungstext

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

001/21

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:

Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:

82-2478

Datum:

01.03.2021

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