Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
013/21

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	26.01.2021

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 170 „Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112„ - Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:

	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	27.09.2021	öffentlich
2. Gemeinderat	04.10.2021	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170 „Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112“ in Offenburg mit örtlichen Bauvorschriften und der städtebaulichen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
013/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	26.01.2021

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

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Am 05.10.2020 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 170 „Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112“ Offenburg gefasst.

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplanentwurf zusammen mit dem Entwurf der Erhaltungssatzung erstellt, die nun öffentlich ausgelegt werden sollen.

2. 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.“

3. Anlass und Ziele der Planung

Die Offenburger Stadtentwicklung wurde maßgeblich geprägt durch die Bedeutung als wichtiger badischer Eisenbahnknotenpunkt. Infolge der Errichtung des Bahnhofsgebäudes im Jahre 1844 prägte eine Vielzahl von funktionalen Bauten der Bahn das Stadtbild.

Die Eisenbahnerwohnhäuser in der Rammersweierstraße 102-112 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 Sandsteinsockeln zusammen mit den drei zugehörigen, gleichartigen, im Hof angeordneten Holzschuppen.

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
013/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	26.01.2021

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

Die Vorlage dient der Beschlussfassung über den Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 170 „Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112“.

Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, das bestehende Hausensemble in 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 dieses Bebauungsplans reicht jedoch nicht aus, um die vorhandene städtebauliche Qualität in der Detailausbildung zu sichern.

Flankierend zum Bebauungsplan soll eine Erhaltungssatzung aufgestellt werden, die ergänzende städtebauliche Regelungen enthält.

4. Geplanter Geltungsbereich

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

5. 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.

6. Bebauungsplanentwurf

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

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, da sich in den drei Häusern eine Wohnnutzung befindet.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Höhe der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Flächen für Nebenanlagen sollen bestandsorientiert festgesetzt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
013/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	26.01.2021

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

7. Entwurf der Erhaltungssatzung

Die Aufstellung der Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dient dazu, das künstlerisch-architektonische und geschichtlich bedeutsame, historische Bauensemble „Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112“ aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, gebildet aus Kubatur der Gebäude, Gebäudestellung auf dem Grundstück, Dachlandschaft, Höhe der Gebäude, Detailausbildung der Fassade und Grundstücksausnutzung in der städtebaulichen Eigenart erhalten.

Im Gegensatz zu den Instrumenten der Denkmalpflege ist der Schutzgegenstand der Erhaltungssatzung nicht der Wert der originalen Bausubstanz, sondern die städtebauliche Funktion im Gesamtbild der Stadt, die durch weitreichende Veränderung der charakteristischen Merkmale gefährdet wäre.

Aufgrund der besonderen Schutzbedürftigkeit soll eine Regelung hinsichtlich eines Genehmigungsvorbehalts für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen aufgenommen werden.

Die durch den Satzungsbeschluss eingeführte Genehmigungspflicht kommt erst im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zur Anwendung, wenn die städtebauliche Eigenart betroffen ist.

8. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Bebauungsplanverfahren

05.10.2020	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Erhaltungssatzung und Veränderungssperre durch den Gemeinderat.

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.

9. Weiteres Vorgehen

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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
013/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	26.01.2021

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

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

27.09.2021	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss
04.10.2021	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat
18.10.2021-19.11.2021	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss - Vorberatung Planungsausschuss
	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Anlagen:
1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Bisher gültiger Bebauungsplan Nr. 145 „Rammersweierstraße/Prinz-Eugen-Straße“ (Auszug)
3. Luftbild
4. Schrägluftbild
5. Straßenansicht
6. Bebauungsplan, 6a. Legende
7. Textliche Festsetzungen
8. Begründung

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