

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/22

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:
28.01.2022

-
1. Betreff: SIO - Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand
(Innenentwicklung auf kleinen Flächen)
Erster Programmturnus
Offenlagebeschluss für die Bebauungspläne
- Nr. 172 „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße in Offenburg
 - Nr. 21 „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße“, in Rammersweier
 - Nr. 20 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	14.03.2022	öffentlich
2. Gemeinderat	11.04.2022	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 172 „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße“ in Offenburg wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße“ in Rammersweier wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.01.2022

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand
(Innenentwicklung auf kleinen Flächen)
Erster Programmturnus
Offenlagebeschluss für die Bebauungspläne
- Nr. 172 „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße in Offenburg
- Nr. 21 „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße,, in Rammersweier
- Nr. 20 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Nach dem Grundsatzbeschluss „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ im Dezember 2019 (vgl. Drucksache 213/19) sowie dem Beschluss zur Aufstellung von drei Bebauungsplänen im ersten Projektturnus im Februar 2021 (vgl. Drucksache 184/20) wird nun im Rahmen des Programms zur integrierten Innenentwicklung im Bestand der Offenlagebeschluss für folgende Bebauungspläne vorgelegt:

- Nr. 172 „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“ in Offenburg,
- Nr. 21 „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße“, in Rammersweier und
- Nr. 20 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach.

Additiv soll hierbei Baurecht für die Errichtung von zwei Doppelhäusern, sieben Einzelhäusern und somit elf zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden. Die vorgesehenen Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften orientieren sich dabei eng an den entsprechenden Inhalten der bisher in der unmittelbaren Umgebung der verschiedenen Plangebiete rechtskräftigen Bebauungspläne. Bei Bedarf aufgrund der speziellen Situation auf den Baugrundstücken werden teilweise kleinere Anpassungen vorgenommen, auch werden die Plan- und Textteile der Bebauungspläne entsprechend den aktuell angewandten planungsrechtlichen Standards ausformuliert.

Zusammenfassend sind zu keinem der o.g. Bebauungspläne im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange solche Stellungnahmen eingegangen, die nach inhaltlicher Auswertung einer Fortführung der Verfahren entgegenstehen oder eine weitreichende Modifikation der Planungskonzeption erforderlich machen.

Vorbehaltlich der Fassung des hier vorgelegten Offenlagebeschlusses sind die nächsten Verfahrensschritte die Durchführung der Offenlage sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.01.2022

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand
(Innenentwicklung auf kleinen Flächen)
Erster Programmturnus
Offenlagebeschluss für die Bebauungspläne
- Nr. 172 „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße in Offenburg
- Nr. 21 „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße,, in Rammersweier
- Nr. 20 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach

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 Ortsbids. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

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 Innenentwicklungsmodells Offenburg (SIO) soll dieses Programm zur Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur gelegener kleinerer Flächen (einzelne oder wenige Bauplätze) zukünftig die bisher priorisierte, und auch weiterhin schwerpunktmäßig zu verfolgende Innenentwicklung auf größeren und mittleren Flächen ergänzen. Es handelt sich somit um ein Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand.

Durch die Aufstellung schlanker Bebauungspläne in Sammelverfahren in einem sich wiederholenden Projektturnus sollen so effektiv und schnell wie unter Berücksichtigung der rechtlichen Anforderungen möglich neue Baurechte geschaffen werden. Dies wird begünstigt durch die Prämissen, dass die Herstellung neuer, öffentlicher Erschließungsanlagen nicht erforderlich wird und kein Erfordernis zum Grunderwerb für die Stadt Offenburg besteht. Gleichzeitig entsteht in der Addition der Flächen eine substanzielle Zahl neuer Wohneinheiten.

In der Sitzungsvorlage 184/20 wurden die Modalitäten des Projekts gegenüber dem Grundsatzbeschluss weiter präzisiert und der Aufstellungsbeschluss für den ersten Projektturnus vorgelegt. Dabei wird für vier Flächen in der Oststadt, Rammersweier und Zell-Weierbach die Aufstellung jeweils eines Bebauungsplans angestrebt. Nach der Vorberatung in den zuständigen Ortschaftsräten und im Planungsausschuss hat der Gemeinderat am 1. Februar 2021 den Aufstellungsbeschluss für folgende Bebauungsplanverfahren gefasst:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.01.2022

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand
(Innenentwicklung auf kleinen Flächen)
Erster Programmturnus
Offenlagebeschluss für die Bebauungspläne
- Nr. 172 „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße in Offenburg
- Nr. 21 „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße,, in Rammersweier
- Nr. 20 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach

- Bebauungsplan Nr. 172 „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße“ in Offenburg,
- Bebauungsplan Nr. 21 „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße“ in Rammersweier,
- Bebauungsplan Nr. 20 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 6. März 2021 im Offenblatt sowie online über die städtische Homepage bekannt gemacht und vom 15. März bis einschließlich 15. April durch Offenlage im Technischen Rathaus, Bürgerbüro Bauen sowie online unter www.offenburg.de/offenlage durchgeführt. Insgesamt gingen dabei fünf Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zu den Bebauungsplanverfahren ein. Zeitlich parallel wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt, wobei es zu einem Rücklauf von insgesamt zwölf Stellungnahmen (überwiegend differenziert zu den verschiedenen Bebauungsplänen) kam.

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind die Belange des besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Innerhalb der Frühlings- und Sommermonate 2021 wurden deshalb in allen Plangebieten Habitatpotentialanalysen, daran anschließend bei Bedarf faunistische Kartierungen einschließlich der erforderlichen Dokumentationen und Analysen sowie in einem Fall eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Aufbauend auf den Rückläufen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, der Fachgutachten zum besonderen Artenschutz sowie einer Präzisierung der stadtplanerischen und grünordnerischen Inhalte der Bebauungspläne werden nun die drei Offenlageentwürfe zu den Verfahren vorgelegt.

4. Anlass und Ziele der Planung

Anlass der vorliegenden Planungen sind zwei Handlungsstränge: Zum einen möchte die Stadt Offenburg durch das Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand (Innenentwicklung auf kleinen Flächen) im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells Offenburg (SIO) auch kleine, sich aber in das städtebauliche Gefüge gut einpassende zusätzliche Entwicklungen ermöglichen – auch wenn für das Herbeiführen ihrer planungsrechtlichen Zulässigkeit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird. Zum anderen haben in allen Fällen planungsbegünstigte Grundstückseigentümer*innen Kontakt mit der Stadt Offenburg aufgenommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.01.2022

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand
(Innenentwicklung auf kleinen Flächen)
Erster Programmturnus
Offenlagebeschluss für die Bebauungspläne
- Nr. 172 „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße in Offenburg
- Nr. 21 „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße,, in Rammersweier
- Nr. 20 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach

In Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes wurde alle Grundstückseigentümer* innen in der unmittelbaren Umgebung mit Grundstücken vergleichbarer Eignung ob ihres Teilnahmevermögens kontaktiert, was in einem Fall zu einer weiteren Teilnahme geführt hat.

Grundlegendes Planungsziel ist die Umsetzung des Vorrangs 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 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, dem Schutz des Ortsbilds oder der Bewältigung der Umweltbelange gebracht.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt gem. § 1 Abs. 3 BauGB, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich wird. Auf den vorliegenden vier kleineren SIO-Einzelflächen im Bestand besteht aus verschiedenen Gründen aktuell kein Baurecht (Belegung mit privaten oder öffentlichen Grünflächen, Lage außerhalb der mittels Baufenstern festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, etc.) – gleichzeitig liegt ihre zukünftige Bebauung zur Förderung der Innenentwicklung im öffentlichen Interesse. Somit ist die Aufstellung der drei hier vorgelegten Bebauungspläne erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich für die städtebauliche Entwicklung.

5. Bebauungsplanentwurf „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“

Der sich aus zwei Teilbereichen innerhalb des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Tagmess“ in Offenburg (Oststadt) südlich des Ortenau-Klinikums zusammensetzende Bebauungsplanentwurf „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“ verfügt über einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 3.300 m². Er hat zum Ziel, auf bisher unbebauten Grundstücken Baurecht für die Errichtung von fünf freistehenden Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus zu schaffen. Teilbereich A des Bebauungsplans befindet sich in der Mitte des Baublocks zwischen Erzbergerstraße, Moscheroschweg und An der Tagmess. Teilbereich B liegt zwischen den Straßen Auf dem Nußbuckel und An der Tagmess (siehe Anlagen 2.1- 2.7).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.01.2022

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand
(Innenentwicklung auf kleinen Flächen)
Erster Programmturnus
Offenlagebeschluss für die Bebauungspläne
- Nr. 172 „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße in Offenburg
- Nr. 21 „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße,, in Rammersweier
- Nr. 20 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach

5.1 Planungsinhalte

In Teilbereich A des Bebauungsplans „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“ ist die Errichtung zweier freistehender Einfamilienhäuser, in Teilbereich B in Ersatz des Wohnhauses Auf dem Nußbuckel 17 eines Doppelhauses, sowie rückwärtig und über die Straße An der Tagmess erschlossen dreier freistehender Einfamilienhäuser vorgesehen. Alle geplanten Wohngebäude dürfen mit max. zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Die Festsetzungssystematik orientiert sich eng am Bebauungsplan „An der Tagmess“, der den planungsrechtlichen Rahmen für das umliegende Stadtquartier bildet, um ein Einfügen der geplanten Bebauung in den bestehenden städtebaulichen und baugestalterischen Kontext zu gewährleisten. Übernommen wurden neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung auch das Kerngerüst der örtlichen Bauvorschriften. Abweichend hiervon wird für den gesamten Geltungsbereich die Wahl von Satteldächern verbindlich vorgeschrieben, da diese Dachform in der Zwischenzeit prägend ist. Im Teilbereich A wird weiterhin – auf Wunsch der Bauherrschaft und nach positiven Abgleich der städtebaulichen Vertretbarkeit – die Spanne der zulässigen Dachneigung erweitert (bisher: 30° bis 35°, neu 20° bis 35°). Zusätzlich wurde auch für den gesamten Geltungsbereich ein Pflanzgebot für Laubbäume aufgenommen, um weiterhin eine Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten. Allgemein wurden die Festsetzungen in ihrer Formulierung den aktuellen, planungsrechtlichen Standards angepasst.

5.2 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Bürgerschaft gingen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“ drei Stellungnahmen ein, wobei es sich in einem Fall um die Sammelstellungnahme von fünf Haushalten handelte. Gegen die Planung eingewandt wurde insbesondere der Verlust einer innerstädtischen Grünfläche mit positiven Wirkungen auf das Kleinklima und das Ortsbild, aber auch in ihrer Funktion als Lebensstätte geschützter Tiere und Pflanzen. Aus vergleichbaren Gründen wird die Planung auch durch den BUND, Ortsgruppe Offenburg abgelehnt. Fokus dieser Einwendungen war die nördliche Teilfläche B „An der Tagmess“. Auf der anderen Seite wurde in einer Stellungnahme eine stärkere Orientierung der Innenentwicklung auf Wohnformen, bei welchen auf den Besitz und Gebrauch privater PKWs verzichtet wird, angeregt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.01.2022

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand
(Innenentwicklung auf kleinen Flächen)
Erster Programmturnus
Offenlagebeschluss für die Bebauungspläne
- Nr. 172 „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße in Offenburg
- Nr. 21 „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße,, in Rammersweier
- Nr. 20 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach

Im Hinblick auf den gesetzlich definierten Vorrang der Innenentwicklung, dessen klare Verfolgung gerade die Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft vermeidet, wird die Planung weiterverfolgt. Gerade Standorte außerhalb des anthropogen vorbelasteten Siedlungsbereichs weisen häufig eine hohe Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf. Im Gegenzug konnte für beide Teilbereiche des Bebauungsplans „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße“ keine evidente Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne der Wahrung der Anforderungen des besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 ff. BNatSchG festgestellt werden.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gingen elf Stellungnahmen ein, von denen acht konkrete Aussagen zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren enthielten. Dabei wurden keine Einwendungen erhoben, die sich gegen eine Fortführung des Verfahrens oder für erhebliche Änderungen der Planungsinhalte ausgesprochen haben.

5.3 Umweltbelange

Beim Bebauungsplan „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, bei dessen Aufstellung u.a. die Durchführung einer Umweltprüfung und einer Eingriffsausgleichsbilanzierung entsprechend den gesetzlichen Regelungen nicht erforderlich werden. Gleichwohl sind die Belange des besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 ff. BNatSchG unabhängig von der Wahl der Verfahrensart beachtlich. Ziel ist hier grundsätzlich die Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist deshalb zu prüfen, ob deshalb Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen (CEF, dt.: Gewährleistung der fortlaufenden, ökologischen Funktionalität) vor bzw. bei der baulichen Umsetzung der Planung in der Örtlichkeit durchgeführt werden müssen.

Auch entsprechend der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Offenburg wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“ eine Habitatpotentialanalyse durchgeführt. Darauf aufbauend wurden in beiden Teilbereichen separat entsprechend der ermittelten Betroffenheit von Arten und Artengruppen faunistische Kartierungen durchgeführt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.01.2022

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand
(Innenentwicklung auf kleinen Flächen)
Erster Programmturnus
Offenlagebeschluss für die Bebauungspläne
- Nr. 172 „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße in Offenburg
- Nr. 21 „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße,, in Rammersweier
- Nr. 20 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach

In Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Begutachtung kann festgehalten werden, dass sowohl im Teilbereich A („Erzbergerstraße“) als auch im Teilbereich B („An der Tagmess“) des geplanten Bebauungsplans keine planungsrelevanten Arten festgestellt wurden konnten (Vorkommen ausschließlich von Ubiquisten bei der Avifauna, kein Eidechsenbestand) und das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände vermieden werden kann, sofern der Rückbau von Gebäuden und die Rodung des Baumbestands außerhalb des Vegetationszeitraums erfolgt. Insbesondere im Teilbereich B konnten die vermuteten, seltenen oder geschützten Tiere bei den faunistischen Kartierungen nicht nachgewiesen werden.

6. Bebauungsplanentwurf „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße“

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs „Am Lerchenrain / J.-Belli-Straße“ befindet sich im Südwesten der Ortschaft Rammersweier nahe der Gemarkungsgrenze zu Offenburg an der Straße Am Lerchenrain und umfasst eine Fläche von 685 m² (siehe Plan in Anlage 3.1).

Auch hier ist Ziel, auf einem bisher unbebauten Grundstück Baurecht zu schaffen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Offenburg. Vor mehreren Jahrzehnten war hier die Errichtung eines Spielplatzes beabsichtigt, sie ist aber nie erfolgt. Nach Prüfung durch die zuständige Fachabteilung wird ein Spielplatz hier entsprechend der aktuellen Spielraumplanung nicht mehr benötigt.

6.1 Planungsinhalte

Im Plangebiet des Bebauungsplans „Am Lerchenrain / J.-Belli-Straße“ ist die Errichtung eines Doppelhauses mit einer Wohneinheit pro Gebäudehälfte vorgesehen. Für jede Doppelhaushälfte ist ein Garagenstandort mit vorgelagertem Stellplatz vorgesehen.

Die Festsetzungssystematik orientiert sich eng am Bebauungsplan „Lerchenrain-Heidengarten, Teil I“ der den planungsrechtlichen Rahmen für das umliegende Stadtquartier bildet, um ein Einfügen der geplanten Bebauung in den bestehenden städtebaulichen und baugestalterischen Kontext zu gewährleisten. Bei der Bauweise wurde die Bautypologie „Doppelhaus“ auch verbindlich in den Bebauungsplan übernommen. Übernommen wurden neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung auch das Kerngerüst der örtlichen Bauvorschriften. Abweichend hiervon wird für den

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.01.2022

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand
(Innenentwicklung auf kleinen Flächen)
Erster Programmturnus
Offenlagebeschluss für die Bebauungspläne
- Nr. 172 „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße in Offenburg
- Nr. 21 „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße,, in Rammersweier
- Nr. 20 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach

gesamten Geltungsbereich die Wahl von Satteldächern verbindlich vorgeschrieben, da diese Dachform in der Zwischenzeit prägend ist (bisher: *geneigte Dächer*). Die maximal zulässige Dachneigung (25° bis 35°) wird beibehalten. Zusätzlich wurde auch für den gesamten Geltungsbereich ein Pflanzgebot für Laubbäume aufgenommen, um weiterhin eine Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten. Allgemein wurden die Festsetzungen in ihrer Formulierung den aktuellen, planungsrechtlichen Standards angepasst.

6.2 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Bürgerschaft ging im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße“ eine Stellungnahme ein, die von elf Personen unterzeichnet wurde. Anzumerken, dass hierbei jedoch keine Einwendungen gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf erhoben wurde. Gegenstand der Einwendung war vielmehr der Umgang mit den ursprünglich in die Gebietsentwicklung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Lerchenrain-Heidengarten, Teil I“ Anfang der 1980er Jahre seitens der damaligen Grundstückseigentümer*innen eingebrachten Flächen und der möglicherweise bestehende Anspruch auf einen finanziellen Ausgleich für die damals beteiligten Eigentümer*innen bei der Umnutzung einer öffentlichen Grünfläche (im Plangebiet war ursprünglich die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen, die jedoch nicht umgesetzt wurde) in einen regulären Bauplatz. Hierbei ist mit einer deutlichen Bodenwertsteigerung der betroffenen Fläche zu rechnen. Nach erfolgreichem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße“ wird die Verwaltung abschließend klären, ob möglicherweise finanzielle Ausgleichsansprüche entstehen.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gingen zwölf Stellungnahmen ein, von denen acht konkrete Aussagen zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren enthielten. Dabei wurden keine Einwendungen erhoben, die sich gegen eine Fortführung des Verfahrens oder für erhebliche Änderungen der Planungsinhalte ausgesprochen haben. Aufgrund der Stellungnahme des Überlandwerks Mittelbaden, Lahr wurde der Erhalt eines Stromverteilerkastens im Plangebiet unmittelbar an der Straße am Lerchenrain durch die Festsetzung einer Fläche für die Versorgung durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.01.2022

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand
(Innenentwicklung auf kleinen Flächen)
Erster Programmturnus
Offenlagebeschluss für die Bebauungspläne
- Nr. 172 „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße in Offenburg
- Nr. 21 „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße,, in Rammersweier
- Nr. 20 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach

6.3 Umweltbelange

Beim Bebauungsplan „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, bei dessen Aufstellung u.a. die Durchführung einer Umweltprüfung und einer Eingriffsausgleichsbilanzierung nicht erforderlich werden. Gleichwohl sind die Belange des besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 ff. BNatSchG unabhängig von der Wahl der Verfahrensart beachtlich. Ziel ist hier grundsätzlich die Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist deshalb zu prüfen, ob deshalb Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen (CEF, dt.: Gewährleistung der fortlaufenden, ökologischen Funktionalität) vor bzw. bei der baulichen Umsetzung der Planung in der Örtlichkeit durchgeführt werden müssen.

Im Rahmen einer Habitatpotentialanalyse konnte eine Eignung des Plangebiets des Bebauungsplans „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße“ als Lebensraum für Vögel und Reptilien festgestellt werden, weshalb für diese Artengruppen faunistische Kartierungen durchgeführt und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt wurden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans konnten in diesem Rahmen keine Reptilien festgestellt, in der näheren Umgebung jedoch Mauereidechsen nachgewiesen werden. Um eine Einwanderung während der Bauzeit zu verhindern (Aufschüttungen und Materiallagerungen sind attraktive Habitate für Mauereidechsen) werden als Vermeidungsmaßnahme gegenüber dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zeitliche Begrenzung der Bauarbeiten oder die Errichtung eines Schutzzaunes um den Eingriffsbereich vorgesehen. Für die Artengruppe der Vögel konnten nur zweigbrütende Allerweltsarten mit günstigem Erhaltungszustand, denen in ausreichendem Maß Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen und die nicht stöempfindlich sind, festgestellt werden. Vorbehaltlich der Durchführung ggf. erforderlicher Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit, kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auch für die Avifauna ausgeschlossen werden.

6.4 Prüfung der Errichtung eines Mehrfamilienhauses

Auf Anregung aus der Diskussion im Planungsausschuss zum Aufstellungsbeschluss u.a. des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wurde im Nachgang zusammen mit der Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH die Möglichkeit geprüft, im Plangebiet statt des vorgesehenen Doppelhauses ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Dabei ka-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.01.2022

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand
(Innenentwicklung auf kleinen Flächen)
Erster Programmturnus
Offenlagebeschluss für die Bebauungspläne
- Nr. 172 „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße in Offenburg
- Nr. 21 „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße,, in Rammersweier
- Nr. 20 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach

men die beteiligten städtischen Gesellschaften zum Ergebnis, dass das Grundstück am ehesten für die bisher vorgesehene Bebauung mit einem Doppelhaus geeignet ist. Die Herstellung von Geschosswohnungen ist ihrer Einschätzung nach nur in kleiner Zahl mit geringer Wohnfläche (max. drei Zweizimmerwohnungen) und im höheren Preissegment denkbar, da erhöhte Anforderungen u.a. durch die Hanglage, das geringe Flächendargebot und des gesetzlich vorgeschriebenen, barrierefreien Zugangs bestehen. Das Projekt wurde dabei als nicht geeignet für das angestrebte Portfolio eingestuft. Aufgrund der im Planungsausschuss geäußerten Zielsetzung, hier explizit günstige Wohnungen ggf. im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zu schaffen und der diesbezüglich nachteiligen Einschätzung von Seiten der Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH wird empfohlen, an der Planungsidee zur Errichtung eines Doppelhauses festzuhalten. Es ist dabei anzumerken, dass aufgrund des kompakteren Grundstückszuschnitts der Erwerb einer der beiden Teilflächen für die Errichtung einer Doppelhaushälfte deutlich kostengünstiger einzuschätzen ist als der Erwerb des gesamten Grundstücks für die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses und somit eine Option im Erwerb z.B. für Familien mit geringerem Einkommen darstellt. Die Stadt als Eigentümerin kann hierbei über die Vergabe entsprechend den Zielsetzungen bestimmen.

7. Bebauungsplanentwurf „Am Hungerberg“

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs „Am Hungerberg“ befindet sich im Westen der Ortschaft Zell-Weierbach zwischen der Straße Laubenlindeweg und der Straße Am Hungerberg. Es umfasst die beiden Bestandsgebäude Laubenlindeweg 4 und 6 und die nördlich daran angrenzenden bisher unbebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile bis zur Straße Am Hungerberg. Dort sollen zwei zusätzliche Bauplätze geschaffen werden. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 3.900 m² (siehe Plan in Anlage 4.1).

7.1 Planungsinhalte

Im Norden des Plangebiets „Am Hungerberg“ ist die Errichtung zweier freistehender Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss vorgesehen. Diese Bautypologie wurde im Einklang mit dem umgebenden, locker bebauten Stadtquartier gewählt. Im Süden werden die beiden Bestandsgebäude erhalten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.01.2022

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand
(Innenentwicklung auf kleinen Flächen)
Erster Programmturnus
Offenlagebeschluss für die Bebauungspläne
- Nr. 172 „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße in Offenburg
- Nr. 21 „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße,, in Rammersweier
- Nr. 20 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach

Die Festsetzungssystematik des Bebauungsplans „Am Hungerberg“ orientiert sich auch hier am bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Ober Hungerberg“, der den planungsrechtlichen Rahmen für das umliegende Stadtquartier bildet, um ein Einfügen der geplanten Bebauung in den bestehenden städtebaulichen und baugestalterischen Kontext zu gewährleisten. Um die Zahl der erforderlichen Stellplätze wirksam zu steuern und eine Überlastung des Wirtschaftswegs Am Hungerberg zu vermeiden, wurde die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten auf „1“ je Gebäude begrenzt. Übernommen wurden neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie weiteren Festsetzungen auch das Kerngerüst der örtlichen Bauvorschriften. Abweichend hiervon wird für die beiden Gebäude eine zulässige Dachneigung von 20° bis 35° (bisher: 20° bis 25°) festgelegt. Die Bebauung entlang des Laubenlindewegs ist durch den starken Anstieg der Topografie geprägt, die Gebäude verfügen dort über ein Untergeschoss (kein Vollgeschoss), ein Erdgeschoss sowie ein zumeist aufgrund der geringen Dachneigung nicht ausgebautes Dachgeschoss. Nördlich Am Hungerberg ist das Relief jedoch wesentlich stärker abgeflacht, weshalb hier nicht die Ausbildung für eine Wohnnutzung geeigneter Untergeschosse möglich ist. Wie bereits für die bestehende Wohnbebauung Am Hungerberg bereits ermöglicht, wird hier eine steilere Dachneigung ermöglicht. Weiterhin wird das Ortsbild prägende Satteldach entgegen der bisherigen örtlichen Bauvorschrift (*geneigte Dächer*) verbindlich eingefordert. Für die beiden Bestandsgebäude gelten die örtlichen Bauvorschriften in der bisherigen Ausformung fort. Zusätzlich wurde auch für den gesamten Geltungsbereich ein Pflanzgebot für Laubbäume aufgenommen, um weiterhin eine Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten. Allgemein wurden die Festsetzungen in ihrer Formulierung den aktuellen, planungsrechtlichen Standards angepasst.

7.2 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Bürgerschaft ging zum Bebauungsplanentwurf „Am Hungerberg“ bereits im Vorfeld des förmlichen Aufstellungsbeschlusses durch den Gemeinderat und vor Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eine Stellungnahme ein, die von sechs Personen unterzeichnet wurde. Einwendungen wurden hierin insbesondere bezüglich der befürchteten unzureichenden verkehrlichen Kapazität der Straße Am Hungerberg, die befürchtete Abtragung des Hohlweg-Biotops und potentiell negativ betroffenen Belange des Artenschutzes erhoben. Den Einwendungen wird nicht gefolgt, da die Kapazität der Straße, über welchen bereits fünf Einfamilienhäuser verkehrlich erschlossen werden, als auskömmlich für nur zwei weiteren Wohngebäude angesehen wird. Auch wurde der Eingriff in den Hohlweg auf wenige Meter begrenzt und hierfür eine Kompensationsmaßnahme im direkten räum-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.01.2022

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand
(Innenentwicklung auf kleinen Flächen)
Erster Programmturnus
Offenlagebeschluss für die Bebauungspläne
- Nr. 172 „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße in Offenburg
- Nr. 21 „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße,, in Rammersweier
- Nr. 20 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach

lichen Umgriff des Eingriffs festgesetzt. Die Belange des Artenschutzes wurden untersucht und zu ihrer Bewältigung Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen konzipiert, mittels Durchführung welcher das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG verhindert werden kann. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch in diesem Fall das tatsächliche Auftreten seltener oder bedrohter Arten als gering einzustufen ist, potentiell aufgrund der bereits im nahen Umfeld vorhandenen, anthropogenen Nutzungen.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gingen zwölf Stellungnahmen ein, von denen neun konkrete Aussagen zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren enthielten. Dabei wurden keine Einwendungen erhoben, die sich gegen eine Fortführung des Verfahrens oder für erhebliche Änderungen der Planungsinhalte ausgesprochen haben.

Zusammen mit dem Überlandwerk Mittelbaden, das Bedarf an der Errichtung einer Umspannstation im Plangebiet oder in dessen Umgebung angemeldet hatte, wurde das Plangebiet auf geeignete Standorte geprüft. Dabei wurde einvernehmlich festgestellt, dass in Korrespondenz mit den grundlegenden Zielen der Planung (insb. Errichtung zweier Einfamilienhäuser, Schutz des Hohlwegs) einerseits sowie den Standortanforderungen und einer kostensensiblen Herstellung der Umspannstation andererseits kein geeigneter Standort im Plangebiet gefunden werden konnte. Das Überlandwerk Mittelbaden strebt nun alternativ die Lokalisierung der Umspannstation auf einer öffentlichen Fläche außerhalb des Plangebiets an.

7.3 Umweltbelange

Beim Bebauungsplan „Am Hungerberg“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, bei dessen Aufstellung u.a. die Durchführung einer Umweltprüfung und einer Eingriffsausgleichsbilanzierung nicht erforderlich werden. Gleichwohl sind die Belange des besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 ff. BNatSchG unabhängig von der Wahl der Verfahrensart beachtlich. Ziel ist hier grundsätzlich die Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist deshalb zu prüfen, ob deshalb Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen (CEF, dt.: Gewährleistung der fortlaufenden, ökologischen Funktionalität) vor bzw. bei der baulichen Umsetzung der Planung in der Örtlichkeit durchgeführt werden müssen. Auch müssen anderen umwelt- und naturschutzrechtliche Belange wie im vorliegenden Fall die Betroffenheit eines gem. § 33 Landesna-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.01.2022

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand
(Innenentwicklung auf kleinen Flächen)
Erster Programmturnus
Offenlagebeschluss für die Bebauungspläne
- Nr. 172 „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße in Offenburg
- Nr. 21 „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße,, in Rammersweier
- Nr. 20 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach

turschutzgesetz (NatSchG) geschützten Biotops (Hohlweg) beachtet und planerisch gelöst werden.

Zur Bewältigung der Belange des besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 ff. BNatSchG wurde auf Grundlage der Ergebnisse der 2021 durchgeführten faunistischen Kartierungen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Es liegen Betroffenheiten bei der Avifauna sowie der Artengruppe der Reptilien vor. Unter Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitbeschränkungen, Artenschutz in der Bauphase) sowie von CEF-Maßnahmen für die Arten Gartenrotschwanz und Zauneidechse kann ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden und der Fortbestand der lokalen Populationen gesichert werden. Ein entsprechender Lösungsweg wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Zum Schutz des Hohlwegs innerhalb des vorliegenden Plangebiets wurde die Stellung der Gebäude und die Lage der Zufahrt so gewählt, dass keine bzw. nur sehr geringe Eingriffe in den Hohlweg erfolgen müssen. Für das westlich liegende, neue Gebäude wird der bereits entstandene Einschnitt für die Herstellung der Grundstückszufahrt genutzt, so dass nur eine geringfügige Verbreiterung um ca. zwei Meter erfolgen muss, für welche eine Kompensation durch die Herstellung einer Trockenmauer in unmittelbarer räumlicher Nähe erfolgen muss. Eine Beeinträchtigung des Biotopverbundes tritt nicht ein. Das östlich liegende, neue Gebäude kann über die bereits bestehende Grundstückszufahrt für das Gebäude Laubenlindeweg 4 erfolgen. Der Bebauungsplanentwurf ist somit dem Erhalt des Hohlwegs kompatibel.

8. Weiteres Verfahrens

Vorbehaltlich des durch den Gemeinderat erfolgenden Offenlagebeschlusses kann im Zeitraum Mai/Juni 2022 die Offenlage der drei Bebauungsplanentwürfe gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden, zeitlich parallel kann die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen. Der Satzungsbeschluss für die Bebauungspläne im vorliegenden Sammelverfahren wird dann, in Abhängigkeit vom Ergebnis der Offenlage, voraussichtlich im Herbst 2022 erfolgen können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.01.2022

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand
(Innenentwicklung auf kleinen Flächen)
Erster Programmturnus
Offenlagebeschluss für die Bebauungspläne
- Nr. 172 „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße in Offenburg
- Nr. 21 „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße,, in Rammersweier
- Nr. 20 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach

Bisher erfolgte Verfahrensschritte	Sammelverfahren
Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss durch Planungsausschuss	25. Januar 2021
Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat	1. Februar 2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss und der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	6. März 2021
Durchführung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	15. März bis 15. April 2021
Vorberatung zu den in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, zu dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie zur Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Planungsausschuss	03/2022 (in Planung)
Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtliche Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	04/2022 (in Planung)
Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs und Beteiligung der Behörden	Noch ausstehend
Vorberatung zum Satzungsbeschluss durch Planungsausschuss	Noch ausstehend
Satzungsbeschluss durch Gemeinderat	Noch ausstehend
Bekanntmachung Satzungsbeschluss	Noch ausstehend

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.01.2022

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand
(Innenentwicklung auf kleinen Flächen)
Erster Programmturnus
Offenlagebeschluss für die Bebauungspläne
- Nr. 172 „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße in Offenburg
- Nr. 21 „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße,, in Rammersweier
- Nr. 20 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach

9. Städtebaulicher Vertrag

Vor Durchführung der Offenlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden mit allen Privatpersonen, die als Grundstückseigentümer*innen am 1. Projektturnus „SIO – Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand“ teilnehmen, städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB abgeschlossen.

Kerninhalte sind dabei

- Die Kostenübernahme für die zur Erstellung der vorliegenden Bebauungspläne erforderlichen Fachgutachten, im ersten Projektturnus insbesondere zur Begutachtung der Belange des besonderen Artenschutzes sowie
- die verbindliche Übernahme der Bauverpflichtung (d.h. Einreichen vollständiger Unterlagen für den Bauantrag bzw. die Bauanzeige binnen vier Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und Baudurchführung binnen sechs Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans).

Im 1. Projektturnus erfolgt die Beauftragung der Fachgutachten grundsätzlich durch die Stadt Offenburg. Die Erstattung durch die Planungsbegünstigten ist vor dem Satzungsbeschluss vorgesehen. In einem Fall war bereits die Erstellung der Untersuchungen zum besonderen Artenschutz durch den Planungsbegünstigten beauftragt worden. Nach fachlicher Prüfung konnte dieses Gutachten verwendet werden.

10. Ortschaftsräte

Über das Ergebnis der Vorberatung in den Ortschaftsräten in Rammersweier und Zell-Weierbach wird in der Sitzung des Planungsausschusses berichtet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.01.2022

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand
(Innenentwicklung auf kleinen Flächen)
Erster Programmturnus
Offenlagebeschluss für die Bebauungspläne
- Nr. 172 „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße in Offenburg
- Nr. 21 „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße,, in Rammersweier
- Nr. 20 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach

11. Ausblick auf den zweiten Projektturnus „SIO – Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand“

Entsprechend des Grundsatzbeschlusses aus dem Februar 2021 (s. Drucksache 184/20) wird eine regelmäßige Neuauflage des Programms „SIO – Programm zur Innenentwicklung im Bestand“ angestrebt. Aktuell werden mehrere Flächen, entweder direkt aufgrund der Bewerbung der Eigentümer*innen oder indirekt identifiziert durch die Verwaltung (z.B. im Rahmen von Bauberatungen, Anfragen, etc.), in den Ortschaften Bühl, Fessenbach, Rammersweier und Zunsweier geprüft bzw. erste Gespräche mit den Interessierten geführt. Hierbei ist im zweiten Projektturnus voraussichtlich auch die Einbringung von Projekten, welche die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zum Ziel haben, vorgesehen. Die Aufstellungsbeschlüsse für die erforderlichen Bebauungspläne ist im Zeitraum Frühling/Sommer 2022 angedacht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.01.2022

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand
(Innenentwicklung auf kleinen Flächen)
Erster Programmturnus
Offenlagebeschluss für die Bebauungspläne
- Nr. 172 „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße in Offenburg
- Nr. 21 „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße,, in Rammersweier
- Nr. 20 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach

Anlagen:

1. Übersichtsplan zu den SIO-Kleinflächen im Stadtgebiet (1. Projektturnus)
2. Bebauungsplanentwurf „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“
 - 2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 2.2 Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanentwurfs
 - 2.3 Textlicher Teil des Bebauungsplanentwurfs
 - 2.4 Entwurf der Begründung
 - 2.5 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Teilbereich A)
 - 2.6 Artenschutzrechtliche Begutachtung (Teilbereich B)
 - 2.7 Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
3. Bebauungsplanentwurf „Am Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße“
 - 3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 3.2 Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanentwurfs
 - 3.3 Textlicher Teil des Bebauungsplanentwurfs
 - 3.4 Entwurf der Begründung
 - 3.5 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
 - 3.6 Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
4. Bebauungsplanentwurf „Am Hungerberg“
 - 4.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 4.2 Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanentwurfs
 - 4.3 Textlicher Teil des Bebauungsplanentwurfs
 - 4.4 Entwurf der Begründung
 - 4.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
 - 4.6 Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung