

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/22

| Beschluss | |
|----------------------------------|-----|
| Nr. | vom |
| wird von StSt OB-Büro ausgefüllt | |

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:

Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:

82-2412

Datum:

26.07.2022

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 11 "Linde-Areal", Elgersweier, Satzungsbeschluss
-

| 2. Beratungsfolge: | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Planungsausschuss | 26.09.2022 | öffentlich |
| 2. Gemeinderat | 10.10.2022 | öffentlich |

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 11 „Linde-Areal“ in Elgersweier mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
26.07.2022

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

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehen gemäß dem Planungskonzept 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. Innenbereich und Tiefgarage werden von der Hebelstraße aus erschlossen.

Alle wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans, die der städtebaulichen und verkehrlichen Verbesserung der bestehenden Situation dienen, wurden mit der Planung des Eigentümers und Investors abgestimmt.

Wie in der Beschlussvorlage 211/20 angekündigt, konnte nach der erfolgten Offenlage des Bebauungsplans bereits während der Planaufstellung eine Baugenehmigung erteilt werden, um eine zügige Umsetzung der Maßnahme zu ermöglichen. Während der Offenlage waren keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Mit dieser Beschlussvorlage soll das Planverfahren nun förmlich abgeschlossen werden.

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.

3. Anlass und Ziel der Aufstellung

Der Bebauungsplan dient der Verbesserung der städtebaulichen und verkehrlichen Situation im Kreuzungsbereich von Kreuzwegstraße und Ortenaustraße in Elgersweier.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
26.07.2022

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

4. Städtebauliches Konzept und Inhalte des Bebauungsplans

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, straßenbegleitendes öffentliches Parken ist nicht möglich, es kann nur direkt auf der Fahrbahn gehalten und geparkt werden, was zu Verkehrsbehinderungen führen kann.

Das städtebauliche Konzept und der Bebauungsplan sehen daher einen zusätzlichen öffentlichen Parkstreifen mit Baumpflanzungen für das Kurzzeitparken und einen öffentlichen Gehweg vor.

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

Im Plangebiet ist die Schaffung von qualitativ hochwertigem neuem Wohnraum in der Mischung mit gewerblichen Strukturen und einer Arztpraxis vorgesehen. Das städtebauliche Konzept ordnet die Baukörper raumbildend zum Straßenraum hin an und gliedert durch einen niedrigen Zwischenbau die Baumasse.

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

Insgesamt sollen im Plangebiet gemäß dem Planungskonzept des Grundstückseigentümers 16 Wohneinheiten geschaffen werden und Räumlichkeiten für einen Backshop mit Café und Außenbewirtung, eine Arztpraxis und ein SB Schalter der Volksbank entstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan neben der Geschossigkeit und der Grundflächenzahl außerdem durch Baugrenzen bzw. Baulinien in Verbindung mit der Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. Im Bereich des neuen kleinen Platzes im Eckbereich von Ortenaustraße und Kreuzwegstraße soll durch die Festsetzung von Baulinien die Straßenraumsituation gefasst und gestaltet werden, um die vorgesehene Mischnutzung und die dortige Aufenthaltsqualität zu unterstützen.

Erschlossen für den Kfz-Verkehr 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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
26.07.2022

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

5. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

| | |
|------------------|--|
| 08.03.2021 | Vorberatung des Offenlagebeschlusses |
| 29.03.2021 | Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan |
| April / Mai 2021 | Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB |

6. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 26.04.2021 bis einschließlich 25.05.2021 gingen keine Anregungen ein. Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 25.04.2021 bis 25.05.2021 zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Linde-Areal“ eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Stellungnahmen entsprechend den Empfehlungen in Anlage 5 vorzunehmen. Wie in der Beschlussvorlage 211/20 angekündigt, konnte nach der erfolgten Offenlage des Bebauungsplans bereits während der Planaufstellung eine Baugenehmigung erteilt werden, um eine zügige Umsetzung der Maßnahme zu ermöglichen.

7. Weiteres Verfahren

Die Bebauungsplanänderung kann in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt sie verbindliche Rechtskraft.

Die Verwaltung empfiehlt folgenden weiteren Verfahrensablauf:

| | |
|--------------|---|
| 26.09.2022 | Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss |
| 10.10.2022 | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat |
| anschließend | Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft |

8. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat hat die Planung im Rahmen des Offenlagebeschlusses am 17.02.2021 beraten und dieser zugestimmt. Eine erneute Beratung im Rahmen des Satzungsbeschlusses findet in der Sitzung des Ortschaftsrates im September statt. Über die Ergebnisse wird in der Sitzung des Planungsausschusses berichtet.