

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/22

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier, Anna
Schaumburg, Ilse

Tel. Nr.:
82-2605

Datum:
21.06.2022

-
1. **Betreff:** SIO - Gebietsentwicklung "Sankt-Martin-Straße", hier:
1. Abwägungsentscheidung
2. Städtebaulicher Vertrag

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	28.09.2022	öffentlich
2. Gemeinderat	10.10.2022	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss stimmt der Abwägungsentscheidung zu und nimmt die Eckpunkte des Vertrags zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag über die Bebauung und anschließende Nutzung des Plangebiets „Sankt-Martin-Straße“ in der Offenburger Südstadt entsprechend den Eckpunkten dieser Vorlage abzuschließen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Maier, Anna
Schaumburg, Ilse

Tel. Nr.:
82-2605

Datum:
21.06.2022

Betreff: SIO - Gebietsentwicklung "Sankt-Martin-Straße", hier:
1. Abwägungsentscheidung
2. Städtebaulicher Vertrag

Sachverhalt/Begründung:

Diese Vorlage dient der Erreichung der strategischen Ziele

Ziel A 2

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.

1. Einführung

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg hat am 02.12.2021 über das Städtebauliches Konzept mit Freiraumplanung für das Studentische Wohnen „Sankt Martin Straße“ beraten. Bauherr ist das Studierendenwerk Freiburg (SWFR). Auf die dortigen Empfehlungen wird verwiesen.

Die drei geplanten Gebäude mit studentischen Wohnplätzen liegen gegliedert und aufgefächert im Plangebiet und passen sich höhengestaffelt, mit drei und vier Geschossen, von Nord nach Süd, in die heterogene Bestandsbebauung ein (siehe Abbildung 1).



Abb. 1: Geplante Bebauung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Maier, Anna
Schaumburg, Ilse

Tel. Nr.:
82-2605

Datum:
21.06.2022

Betreff: SIO - Gebietsentwicklung "Sankt-Martin-Straße", hier:
1. Abwägungsentscheidung
2. Städtebaulicher Vertrag

Die Bebauung fügt sich in den Zusammenhang des bebauten Stadtteils Stegermatt ein und soll nach §34 BauGB genehmigt werden. Voraussetzung für die Genehmigung ist die Sicherung der Erschließung. Die Randbedingungen für die Erschließungsanlage werden im städtebaulichen Vertrag geregelt, den die Stadt Offenburg mit dem SWFR schließt.

Für das Plangebiet wurde bereits 1994 das Bebauungsplanverfahren „St. Martin-Straße“ in Gang gesetzt. Dieses wurde bis zum zustimmenden Beschluss des Gemeinderats zum Ergebnis der Offenlage und zum Ergebnis der Abwägung im Jahr 2002 durchgeführt. Der formelle Satzungsbeschluss kam nicht zustande, da mit den damals beteiligten Eigentümern keine Einigung zur Kostenbeteiligung über einen städtebaulichen Vertrag erzielt werden konnte. Die damalige Bebauungsplanung wies bereits die in der nachfolgenden Abwägungsentscheidung zur Rede stehende Erschließungsanlage aus (Abbildung 2).

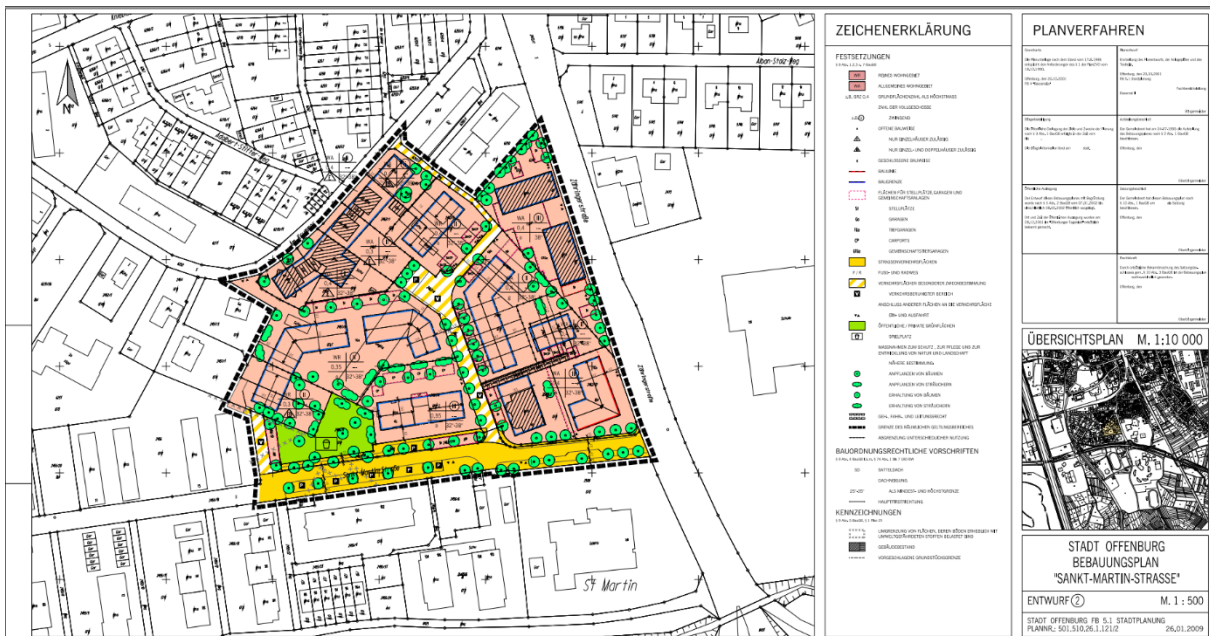


Abb. 2 Bebauungsplan „St. Martin-Straße“ – nicht zur Satzung beschlossen

Die Katastervermessung für die Erschließungsanlage fand im Jahr 2004 statt. Das neu gebildete Erschließungsgrundstück Flst.Nr. 2462/4 ist im Kataster als Verkehrsfläche ausgewiesen und befindet sich bereits in städtischem Eigentum (Abb. 3).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Maier, Anna
Schaumburg, Ilse

Tel. Nr.:
82-2605

Datum:
21.06.2022

Betreff: SIO - Gebietsentwicklung "Sankt-Martin-Straße", hier:
1. Abwägungsentscheidung
2. Städtebaulicher Vertrag



Abbildung 3: Ergebnis der Katastervermessung

Zwischenzeitlich hat das Studierendenwerk die für eine Bebauung geeigneten Grundstücke erworben und möchte dort ein Studierendenwohnheim errichten. Die Grundstücke sind, wie oben schon angesprochen, dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen, weshalb das Bauvorhaben des Studierendenwerks bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechts zulässig ist. Auf die Aufstellung eines Bebauungsplans soll daher verzichtet werden. In Abstimmung mit dem Studierendenwerk soll jedoch zur Erschließung die bereits im früheren Bebauungsplanentwurf vorgesehene Stichstraße als öffentliche Straße hergestellt werden.

Da nunmehr der formelle Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „St. Martin-Straße“ nicht erfolgt ist und damit formell kein Bebauungsplan vorhanden ist, muss die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage Flst.Nr. 2462/4 über die Anforderungen des §125 BauGB erfolgen. Das bedeutet, es bedarf einer Abwägungsentscheidung durch den Gemeinderat zur rechtssicheren Herstellung der Erschließung auf der Verkehrsfläche Flst.Nr. 2462/4.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Bearbeitet von: Maier, Anna Schaumburg, Ilse	Tel. Nr.: 82-2605	Datum: 21.06.2022
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: SIO - Gebietsentwicklung "Sankt-Martin-Straße", hier:
1. Abwägungsentscheidung
2. Städtebaulicher Vertrag

Bei der Abwägungsentscheidung nach § 125 Abs. 2 BauGB handelt es sich um einen gemeindeinternen Vorgang, für den das Gesetz ein bestimmtes förmliches Verfahren nicht vorschreibt. Die Abwägungsentscheidung legitimiert die Herstellungsarbeiten für die Sankt Martin Straße und übernimmt in Übereinstimmung mit den Anforderungen an die Bauleitplanung quasi die Abwägung, die im Bebauungsplan gemäß §1 BauGB durchgeführt wird. Mit der Abwägungsentscheidung und der anschließenden Herstellung der Erschließungsanlage wäre dann die für die Baugenehmigung notwendige öffentlich-rechtliche Erschließung gesichert.

Die vorliegende Vorlage behandelt die Abwägungsentscheidung zur rechtssichereren Herstellung der Erschließungsanlage und den zur Sicherung der vorgesehenen Bebauung und ihrer anschließenden Nutzung mit dem Investor abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag.

2. Abwägungsentscheidung

Die Abwägungsentscheidung dient als Rechts- und Entscheidungsgrundlage für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage Sankt Martin Straße, welche wiederum eine Voraussetzung für die Genehmigung des innerörtlichen Bauvorhabens (3 Wohnheime für studentisches Wohnen) des Studentenwerks Freiburg (SWFR) darstellt.

Die Rechtsgrundlage für die Herstellung des o.g. Erschließungsabschnittes findet sich in § 125 Abs. 2 BauGB. Hier wird geregelt, dass die Anforderungen des § 1 BauGB zu erfüllen sind, wenn, wie im dargestellten Fall, kein Bebauungsplan vorliegt.

Der Straßenabschnitt (Teilbereich der Sankt-Martin-Straße) befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches im Stadtteil Stegermatt und erschließt mehrere private Grundstücke. Neu hergestellt werden soll eine Anliegerstraße mit Wendehammer einschließlich der erforderlichen Regen- und Schmutzwasserkanäle auf dem Flurstück 2462/4 um die innerörtlichen Grundstücke mit den Flurstücks Nummern 2462, 2462/5, 2462/6, 2462/7, 2462/8, 2462/9, 2462/10 zu erschließen. Um das Städtebauliche Konzept zu realisieren, das der Neubebauung und Erschließung zu Grunde liegt, ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

Hierfür schließt die Stadt Offenburg einen städtebaulichen Vertrag mit dem SWFR, der die Herstellung, Kostenübernahme, Ausführung und die spätere Übernahme der Erschließungsanlage in öffentliche Nutzung regelt. Weitere Einzelheiten dazu werden in Kapitel 3 zum Städtebaulichen Vertrag erläutert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Maier, Anna
Schaumburg, Ilse

Tel. Nr.:
82-2605

Datum:
21.06.2022

Betreff: SIO - Gebietsentwicklung "Sankt-Martin-Straße", hier:
1. Abwägungsentscheidung
2. Städtebaulicher Vertrag

Bei der Abwägungsentscheidung nach § 125 Abs. 2 BauGB handelt es sich um einen gemeindeinternen Vorgang, für den das Gesetz ein bestimmtes förmliches Verfahren nicht vorschreibt und der die Herstellungsarbeiten für die Erschließungsanlage legitimiert.

Durch die Bezugnahme des § 125 Abs. 2 BauGB auf § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB sind die in den letzteren Bestimmungen enthaltenen Anforderungen an die Bauleitplanung einschließlich der ihnen vorgegebenen planerischen Gestaltungsfreiheit der Gemeinde maßgebend für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der gemeindlichen Entscheidung über die Ausgestaltung einer Anbaustraße im unbeplanten Innenbereich.

Diese Anforderungen an die Bauleitplanung werden in Punkt 3 der Anlage 1 zur Vorlage ausführlich erläutert, die betroffenen Belange aus § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB werden benannt und abgewogen. Informationen zur Straße und ihrer Entwässerung finden sich in selbiger Anlage unter Punkt 2.

Bei der Abwägung der betroffenen Belange untereinander und gegeneinander wird unter der Prämisse der Planungshoheit der Stadt Offenburg den einzelnen privaten und öffentlichen Belangen insoweit Rechnung getragen, dass vertretbare Veränderungen durch den Neubau der Straße und die neuen Gebäude im Vergleich zu der bisher brachliegenden Freifläche erfolgen. Das Vorhaben wurde mit Vertretern des Stadtteils und der Öffentlichkeit besprochen und ist im Sinne des Allgemeinwohls durch die umliegenden Eigentümer / Nutzer in Kauf zu nehmen. Die oben genannten Flurstücke, die bislang im Bebauungszusammenhang eine größere Baulücke bilden, sollen gemäß der gemeindlichen Zweckbestimmung und im Sinne der vorrangigen Innenentwicklung bebaut werden.

Die Anhörung der Anwohner zum geplanten Bauvorhaben erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens. Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Bauvorhaben ist positiv.

Es bestehen aus Sicht der Stadt Offenburg keine Hinderungsgründe für die Herstellung der Erschließungsanlage. Die Abwägungsentscheidung fällt somit positiv für die Herstellung der Erschließungsanlage aus.

Die gesamte Abwägungsentscheidung ist der Drucksache als Anlage 1 beigefügt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Maier, Anna
Schaumburg, Ilse

Tel. Nr.:
82-2605

Datum:
21.06.2022

Betreff: SIO - Gebietsentwicklung "Sankt-Martin-Straße", hier:
1. Abwägungsentscheidung
2. Städtebaulicher Vertrag

3. Eckpunkte des städtebaulichen Vertrags

Der Vertrag basiert auf den Regelungen des § 11 Baugesetzbuch (BauGB). Durch die vertraglichen Regelungen ist sichergestellt, dass der Stadt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen keinerlei Kosten entstehen werden.

Gegenstand des Projektes sind die Grundstücke Flst.Nr. 2462, 2462/4, 2462/5, 2462/7, 2462/8, 2462/9 und 2462/10 in der Offenburger Südstadt (siehe Abbildung 4 - rote Umrandung) nördlich der Sankt-Martin-Straße.



Abbildung 4

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

118/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Maier, Anna
Schaumburg, Ilse

Tel. Nr.:
82-2605

Datum:
21.06.2022

Betreff: SIO - Gebietsentwicklung "Sankt-Martin-Straße", hier:
1. Abwägungsentscheidung
2. Städtebaulicher Vertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

- die Gebäude entsprechend des noch einzureichenden Bauantrags zu errichten,
- die Erschließungsanlage entsprechend der Abwägungsentscheidung aus Teil 1 und den Ausbauplänen herzustellen und der Stadt Offenburg unentgeltlich zu übertragen,
- erforderlichen Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen,
- Errichtung aller Neubauten mindestens im Energiestandard „KfW Effizienzhaus 55“,
- Baufertigstellungsverpflichtung binnen vier Jahren nach Genehmigung des eingereichten Bauantrags,
- im gesamten Vertragsgebiet studentisches Wohnen zu realisieren und diese mindestens 15 Jahre ab dem Zeitpunkt des Erstbezuges ausschließlich für Studierende zu nutzen,
- die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen durchzuführen.

4. Weiteres Vorgehen

Die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB ist nach Eingang des vollständigen Bauantrags vorgesehen. Eine Baugenehmigung kann erst nach Unterschrift des städtebaulichen Vertrags erteilt werden.