

Fachbereich 3
Abt. 3.1 Stadt- und Umweltplanung
AZ: 301.3110-41-01-5-IS

Offenburg, den 04.07.2022

FB 4.2

Sankt Martin Straße, Teilbereich zur Erschließung der Studierenden-Wohnheime des Studentenwerkes Freiburg (SWFR)

Abwägungsentscheidung

zur Herstellung der Erschließungsanlage, die der Erschließung der Grundstücke des SWFR (3 Wohnheime für studentisches Wohnen) dient

1. Allgemeine Rahmenbedingungen, Rechtsgrundlage

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 kein Bebauungsplan vorliegt.

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Der Straßenabschnitt (Teilbereich der Sankt-Martin-Straße) befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches im Stadtteil Stegermatt und erschließt mehrere private Grundstücke.

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 die Herstellungsarbeiten 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 werden in Punkt 3 erläutert.

Neu hergestellt werden sollen 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, /6, /7, /8, /9, /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.

2. Informationen zur Erschließungsanlage

Straße mit untergeordneter Erschließungsfunktion, da reine Anliegerstraße

Tempo-30-Zone, da im Verbund einer Tempo-30-Zone liegend

Sackgasse mit rad- und fußläufiger Anbindung an die Straße „Am Krummer“, durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren gesichert werden (Ausbaubreite: 3,00m eins. Leuchten)

Kosten / Kostenträger: ca. 270.000 € / Studierendenwerk Freiburg, im Standard an das bestehende Quartier angepasst

Wesentliche Planungsmerkmale:

- Erstmalige Herstellung
- Ausbau ohne Gehweg
- Ausbaulänge ca. 90 m, Ausbaubreite 5,50 m
- 5,50 m Fahrbahn asphaltiert mit beidseitigem Schrammbord gepflastert
- Private Stellplatzmöglichkeiten in wasserdurchlässigem Pflaster entlang der Straße aufgrund von geringem Verkehrsaufkommen zulässig
- Auflockerung und Begrünung der Stellplatzanlage nach ca. 4 Stellplätzen
- Wendeanlage mit freizuhaltenden öffentlichen Überhangbereichen, die nicht bepflanzt werden und einen einheitlichen Belag mit der Straße aufweisen um sich von den privaten Flächen zu unterscheiden.

Die Erschließungsanlage beinhaltet außerdem die Entwässerung von öffentlicher Straßenfläche und Baugrundstück, welche im Trennsystem erfolgt. Dazu werden die öffentlichen Kanäle für Regen- bzw. Schmutzwasser ab dem jetzigen Ausbauende der Sankt-Martin-Straße entsprechend verlängert.

Ein Entwurf hierzu, aus dem sich die Kanallängen und die zu erwartenden Kosten ergeben, wird derzeit durch das vom Erschließungsträger beauftragte Planungsbüro erarbeitet.

Nach dem Ausbau der Erschließungsanlage gehen Eigentum und Nutzung auf die Stadt Offenburg und die Stadtentwässerung über und die Anlage wird dem öffentlichen Verkehr gewidmet

3. Anforderungen nach § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB

Im Folgenden werden die im vorliegenden Fall betroffenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB dargestellt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen:

- Absatz (4) / (5) Ziele der Raumordnung / Innenentwicklung
Der gültige Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar, durch die Herstellung der Erweiterung der Sankt-Martin-Straße werden Wohnbauflächen im Zusammenhang des bebauten Ortsteils Stegermatt erschlossen. Bei der Maßnahme handelt es sich um eine nachhaltige Innenentwicklung, da die Verkehrssituation geordnet und durch die Einplanung von Straßenbegleitgrün ein positiver Beitrag zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes geleistet wird. Somit sind die Ziele der Raumordnung und das vorrangige Ziel der Innenentwicklung eingehalten.

- Absatz (6) betroffene Belange

1. Die allgemeinen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden mit der Überprüfung der Standards der Erschließungsstraße und der Genehmigungsfähigkeit der geplanten Wohngebäude, die auch die Beteiligung der Angrenzer einschließt, gewährleistet. Die neu geplante fußläufige Anbindung verbindet Straßenzüge und verbessert das Fußwegenetz im Bestand.

2. / 3. Es werden die Wohnbedürfnisse derjenigen Bevölkerungsgruppe bestimmungsgemäß gedeckt, die vom Vorhabenträger und Grundstückseigentümer, dem SWFR, in gemeinnütziger Weise vorgesehen sind; hierbei werden auch die kulturellen und sozialen Bedürfnisse der Studenten berücksichtigt. Somit ist der Belang hinsichtlich der Bedarfsdeckung des SWFR und im Interesse der Stadt Offenburg als Hochschulstandort berücksichtigt. Weitergehende Wohnbedürfnisse aus der Bevölkerung zu decken sind im vorliegenden Fall von der Stadt Offenburg nicht vorgesehen.

4. / 5. Es handelt sich um unbebaute Wiesengrundstücke, die als Baulücke innerhalb des Zusammenhangs des bebauten Ortsteils "Stegermatt" liegen. Das städtebauliche Konzept zur Bebauung der großen Baulücke wurde aus städtebaulicher und landschaftsgestalterischer Sicht im Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg beraten und befürwortet. Auch im Stadtteil wurde das Konzept der Neubauten vorgestellt und befürwortet.

6. Erfordernisse von Kirchen oder Religionsgemeinschaften werden nicht berührt.

7. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Rahmen eines Freiraumgestaltungsplanes zum städtebaulichen Konzept und ergänzend mit einer Bestandserhebung (Habitatpotenzialanalyse) einschließlich einer artenschutzrechtlichen Untersuchung (Planungsrelevante Arten) vom Büro faktorgrün untersucht. Im Ergebnis der Untersuchung, die sich auf alle in Punkt 1 angeführten Grundstücke bezieht, ergibt sich eine artenschutzrechtliche Relevanz für Fledermäuse und Eidechsen. Brutvogelarten sind nicht betroffen. Das Ergebnis der Untersuchung ist in Kapitel 8 der Untersuchung zusammengefasst. Erforderliche vorgezogene Artenschutzmaßnahmen wurden ergriffen. Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Bauvorhaben ist positiv.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung wird der Abwägungsentscheidung als Anlage beigefügt.

Natura 2000 Gebiete werden nicht berührt.

Durch die Planung und Schaffung neuer Baum- und Gehölzbestände, die die Neubauten in die Umgebung einbetten, sind keine negativen gesundheitlichen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Die für die Neubauten erforderlichen Stellplatzanlagen werden entlang der Erschließung angeordnet und bleiben, soweit möglich, im ausreichenden Abstand von der Bestandsbebauung. Durch die studentische Nutzung ist zudem nur von einer sporadischen Nutzung der KFZ auszugehen. Die schwerpunktmäßig genutzten Fahrradabstellmöglichkeiten, die zwischen den Gebäuden verteilt sind, sollen weitgehend eingehaust werden. Die Gebäude fügen sich in den Zusammenhang der bestehenden Bebauung ein.

Die Energieeffizienz der Gebäude wird im städtebaulichen Vertrag gemäß den aktuellen Standards gesichert. Das Bauantragsverfahren garantiert die Nutzung erneuerbarer Energien gemäß den geltenden gesetzlichen Vorschriften.

Somit werden diese Belange in Abwägung mit den Interessen des Vorhabenträgers und dem Interesse der Allgemeinheit soweit möglich erfüllt.

8. bis 13. Die Belange dieser Absätze sind nicht berührt.

- Absatz (7) Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander Planungsrechtlich relevant hinsichtlich der Abwägung ist im Wesentlichen die Lage und Größe der Erschließungsanlage. Diese ergibt sich aus dem vorhandenen Straßenanschluss und dem damaligen, nicht zur Rechtskraft gelangten Bebauungsplan St Martin-Straße, nach dem das Straßengrundstück (Flurstücks Nr. 2462) gebildet wurde. Auch der mögliche Störeinfluss, der durch die Stichstraße zu erwarten ist, fließt in das Abwägungsergebnis ein.

Fazit:

Die Herstellung der Erschließungsanlage stellt die Voraussetzung für Genehmigung und Bau der studentischen Wohnheime dar. Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlage übernimmt der Vorhabenträger. Eine spätere öffentliche Widmung ist vorgesehen.

Die geplanten Wohnheime fügen sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung wird über die vorliegend zu beurteilende Herstellung der Erschließungsanlage gesichert.

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

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 in Punkt 1 genannten Flurstücke, die bislang im Bebauungszusammenhang eine größere Baulücke bilden, sollen gemäß der gemeindlichen Zweckbestimmung und im Sinne der vorrangigen Innenentwicklung bebaut werden.

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.

Ilse Schaumburg
Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung