

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

012/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebneht, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
18.01.2023

-
1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 175 "Kirsch-Areal" in Offenburg, Aufstellung -
Offenlagebeschluss
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	08.03.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	27.03.2023	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Über die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 175 „Kirsch-Areal“ in Offenburg mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

012/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
18.01.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 175 "Kirsch-Areal" in Offenburg, Aufstellung -
Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Kirsch an der Moltkestraße steht für eine Neuordnung zur Verfügung. In den Vorlagen Nr. 112/20 und Nr. 161/20 wurde bereits über die wesentlichen Inhalte der Rahmenbedingungen und der Auslobung der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung informiert. Am 20.12.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kirsch-Areal“ gefasst (vgl. hierzu Drucksache 189/21). In der Vorlage wurde bereits über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung informiert.

Diese Vorlage stellt die Abwägungsvorschläge zu der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung dar. Der Bebauungsplanentwurf wird vorgestellt und soll öffentlich ausgelegt werden. Grundlage für den Bebauungsplanentwurf bildet der überarbeitete städtebauliche Siegerentwurf aus der Mehrfachbeauftragung.

Der Umgriff des Siegerentwurfs und der des Bebauungsplans „Kirsch-Areal“ sind nicht deckungsgleich. Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst zusätzlich zu den Grundstücken der Fa. Kirsch noch die Carl-Blos-Straße, das Grundstück des Schiller-Gymnasiums und die Wohngebäude nördlich angrenzend an die Carl-Blos-Straße.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender 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 Ziel der Planung

Das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Kirsch steht für eine Neuordnung zur Verfügung. Die Gebäude wurden bereits durch den Eigentümer abgebrochen. Rechtliche Grundlage hierfür war das Kenntnisgabeverfahren. Die Gebäude standen nicht unter Denkmalschutz.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

012/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebnet, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
18.01.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 175 "Kirsch-Areal" in Offenburg, Aufstellung -
Offenlagebeschluss

Der Eigentümer möchte gemeinsam mit einem weiteren Investor das Gelände für eine Wohnbaunutzung mit untergeordneten gewerblichen Anteilen entwickeln.

Auf dem Grundstücksteil, südlich der Carl-Blos-Straße sollen Wohnungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen realisiert werden.

Der nördliche Bereich soll ausschließlich dem Wohnen vorbehalten sein.

Für das Gelände wurde eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Der überarbeitete Siegerentwurf liegt dem Bebauungsplan zugrunde. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

4. Wesentliche Inhalte der Planung

In den bereits vorliegenden Drucksachen (189/21 und 074/22) wurde das überarbeitete städtebauliche Konzept des Siegerentwurfs, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, beschrieben.

Der Bebauungsplan umfasst nicht ausschließlich die ehemaligen Grundstücke der Fa. Kirsch, sondern auch das Grundstück des Schiller-Gymnasiums, der Carl-Blos-Straße sowie der vorhandenen Wohngebäude, die nördlich an die Carl-Blos-Straße angrenzen. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen im Gebiet wird dieses als urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Auf den bereits bebauten Grundstücken (MU1 und MU2) wird der Bestand so festgesetzt, dass die bestehenden Nutzungen sowie deren Entwicklung auf den Grundstücken ermöglicht wird. Die bestehende Wohnbebauung nördlich der Carl-Blos-Straße soll in ihrer typischen Charakteristik weiterhin erhalten bleiben.

Südlich der Carl-Blos-Straße (MU4) entlang der Moltkestraße wird eine gemischt genutzte Bebauung ermöglicht, indem in der Erdgeschosszone keine Wohnnutzungen zulässig sind.

Wie in Offenburg außerhalb der Innenstadt bzw. hierfür vorgesehenen speziellen Bereichen üblich, sind im urbanen Gebiet Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig. Tankstellen werden auch ausgeschlossen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sowie die Dachformen der Neubebauung sind aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Die Festsetzungen für die bereits bestehende Bebauung sind aus dem Bestand abgeleitet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

012/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebnet, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
18.01.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 175 "Kirsch-Areal" in Offenburg, Aufstellung -
Offenlagebeschluss

Für das urbane Gebiet MU3 (Neubebauung nördlich der Verlängerung der Carl-Blos-Straße) ist eine Tiefgarage festgesetzt.

Die Carl-Blos-Straße soll bis zur Moltkestraße verlängert werden und wird im Bebauungsplan im Bereich der Erweiterung als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Dieses betrachtet den Verkehrslärm an der Moltkestraße sowie den Spiel- und Freizeitlärm der im Bereich des Schulgeländes entsteht, und macht Empfehlungen zu den entsprechenden Schallschutzmaßnahmen, die in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

Eine Regelung zu den Werbeanlagen erfolgt nicht durch den Bebauungsplan, da hier die bereits existierenden Regelungen der Werbeanlagensatzung der Stadt Offenburg ausreichend sind.

Für alle Grundstücke werden Festsetzungen zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksbereiche getroffen. Eine Dachbegrünung wird für Flachdächer und flach geneigte Dächer festgesetzt. Auch wird die vom Bauherrn geplante Fassadenbegrünung für das langgestreckte südliche Gebäude festgesetzt. Im festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (verdolter Waldbach entlang der Carl-Blos-Straße) sind hochbauliche Anlagen sowie Pflanzungen von Bäumen nicht zulässig. Damit wird die Erreichbarkeit des bestehenden Mischwasserkanals gesichert.

5. Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplan „Kirsch-Areal“ wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer und dem Investor abgeschlossen (vgl. Drucksache 065/22). Wesentliche Inhalte des Vertrags mit dem Eigentümer sind:

- Energiestandard „KfW Effizienzhaus 55“,
- Baufertigstellungsverpflichtung,
- Verpflichtung zur Einhaltung des Bebauungsplans,
- Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum,
- Übernahme der Katastervermessung, sofern städt. Liegenschaften betroffen sind,
- Freihalten des Schutzstreifens für den Mischwasserkanal in der Carl-Blos-Straße,
- Kostenübernahme für die innere Erschließung,
- Grundlage für die Bauantragsunterlagen bildet die mit dem Gestaltungsbeitrag abgestimmte Planung
- Kostenübernahme für Gutachten und Bebauungsplan.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

012/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebnet, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
18.01.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 175 "Kirsch-Areal" in Offenburg, Aufstellung -
Offenlagebeschluss

Wesentliche Inhalte des Vertrags mit dem Investor sind:

- Ein Mindestanteil an geförderten Mietwohnungen von 20 %,
- Energiestandard „KfW Effizienzhaus 55“,
- Baufertigstellungsverpflichtung,
- Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum,
- Übernahme der Katastervermessung, sofern städt. Liegenschaften betroffen sind,
- Kostenübernahme für die innere Erschließung Grundlage für die Bauantragsunterlagen bildet die mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmte Planung. Dies beinhaltet u.a. die Realisierung der Fassadenbegrünung.

Ein Kaufvertrag zur Grundstücksabtretung der Verkehrsflächen an die Stadt wurde mit dem Eigentümer abgeschlossen.

6. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

29.11.2021	Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
20.12.2021	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
31.01.2022 bis 04.03.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.

7. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 31.01.2022 bis 04.03.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Kirsch-Areal" eingegangenen Anregungen wurden durch die Verwaltung geprüft. Die eingegangenen Anregungen sind der Anlage 5 zu entnehmen. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

8. Weiteres Verfahren

Als nächster Verfahrensschritt soll der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans durch den Gemeinderat gefasst werden. Anschließend soll der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

012/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebnet, Daniel

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
18.01.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 175 "Kirsch-Areal" in Offenburg, Aufstellung -
Offenlagebeschluss

08.03.2023	Vorberatung zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
27.03.2023	Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
April/Mai 2023	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
April/Mai 2023	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich

Anlage 2 Bebauungsplan - Planzeichnung

Anlage 3 Textliche Festsetzungen

Anlage 4 Begründung

Anlage 5 Abwägung