

Stadt Offenburg

Grundsätze zur Baulandentwicklung

Fortschreibung März 2023
Entwurf

Stand der Grundsätze zur Baulandentwicklung

Die Grundsätze zur Baulandentwicklung wurden am 27.03.2017 durch den Offenburger Gemeinderat beschossen (Beschlussvorlage Nr. 021/17).

Am 21.11.2022 hat der Gemeinderat eine Fortschreibung des Grundsatzes 1.7 zur aktiven Liegenschaftspolitik beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 143/22).

Mit der Beschlussvorlage Nr. 174/22 liegt ein Vorschlag zur Fortschreibung weiterer Grundsätze zur Beratung vor.

In diesem Dokument sind alle Grundsätze entsprechend der Beschlusslage des Gemeinderats dargestellt. Der noch in der Beratung befindliche Vorschlag zur Fortschreibung ist in diesem Entwurf bereits eingearbeitet.

Aufbau der Grundsätze zur Baulandentwicklung

Die Grundsätze zur Baulandentwicklung sind in die nachfolgenden Themenblöcke gegliedert:

1. Baulandpolitische Grundsätze
2. Wohnungspolitische Grundsätze
3. Planungs- und baukulturelle Grundsätze
4. Klimaschutzpolitische Grundsätze und Grundsätze zur Klimawandelanpassung
5. Mobilitätspolitische Grundsätze

Unterschieden werden weiter wie folgt:

1. Allgemeine Grundsätze, die immer angewendet werden (A)
2. Allgemeine Grundsätze, die grundsätzlich immer angewendet werden, jedoch einer gebietsspezifischen Konkretisierung bedürfen (A/G)
3. Gebietsspezifische Grundsätze (G)

Nachfolgend ist bei den jeweiligen Grundsätzen vermerkt, ob es sich um einen allgemeinen Grundsatz handelt, oder um Grundsätze, die einer gebietsspezifischen Konkretisierung bedürfen. Die Festlegung gebietsspezifischer Grundsätze bzw. die gebietsspezifische Konkretisierung erfolgen nach der Priorisierung, die eine Auswahl von Flächen für eine konkrete Entwicklung umfasst.

Anwendung der Grundsätze zur Baulandentwicklung

Anwendungsbereich der Grundsätze zur Baulandentwicklung sind künftige Baulandentwicklungen im Außen- und Innenbereich (Wohngebiete und gemischt genutzte Gebiete), bei denen neue oder zusätzliche Baurechte durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen geschaffen werden.

Auch bei der Vergabe von städtischen Grundstücken, insbesondere im Rahmen von Konzeptvergaben, sollen die Grundsätze zur Anwendung kommen.

Die im Jahr 2023 fortgeschriebenen Grundsätze zur Baulandentwicklung sollen für alle Baulandentwicklungen angewendet werden, für die noch kein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst ist. Für Baulandentwicklungen, für die bereits der Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss gefasst ist, werden die Grundsätze weiter in der vorherigen Fassung aus dem Jahr 2017 angewendet.

Die Grundsätze zur Baulandentwicklung sind nicht heranzuziehen bei der Nutzung bereits bestehender Baurechte im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB oder in bestehenden Bebauungsplänen, zumal hierfür keine rechtliche Grundlage besteht.

Zusammenfassende Übersicht der Grundsätze

Num-mer	Thema	allgemein oder ge-biets-spezi-fisch?
1	Baulandpolitische Grundsätze	
1.1	Innenentwicklung vor Außenentwicklung	A/G
1.2	Priorisierung	A
1.3	Baulandbereitstellungsstrategie	A
1.4	Planungs- und Erschließungskosten	A
1.5	Flächenbeitrag bei Flächenumlegungen	A
1.6	Bauverpflichtung	A
1.7	Aktive Liegenschaftspolitik	A
2	Wohnungspolitische Grundsätze	
2.1	Mindestanteil an öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau	A
2.2	Mindestanteil an preisgedämpftem Mietwohnungsbau	A
2.3	Wohnraumangebote für unterschiedliche Lebenslagen	A/G
3	Planungs- und baukulturelle Grundsätze	
3.1	Entwicklung von Lösungsalternativen	A/G
3.2	Umsetzung mit mehreren Architekten	A/G
3.3	Gestaltungsbeirat	A/G
4	Klimaschutzpolitische Grundsätze und Grundsätze zur Klimawandelanpassung	
4.1	Flächensparende Bauweise	A/G
4.2	Energiestandard	A
4.3	Konzept zur Energieversorgung	A/G
4.4	Grün im Quartier	A/G
4.5	Photovoltaik und Dachbegrünung	A
4.6	Ausgleichsmaßnahmen (Natur- und Artenschutz)	A/G
4.7	Entwässerung und Hochwasserschutz	A/G
5	Mobilitätspolitische Grundsätze	
5.1	Mobilitätsstationen	A/G
5.2	Fußgänger- und Fahrradverkehr	A/G
5.3	Ruhender Verkehr	A/G
5.4	Private Stellplätze in verdichteten Lagen	A/G
5.5	ÖPNV	A/G

Legende:

A – allgemeiner Grundsatz

A/G – allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren

G – gebietsspezifischer Grundsatz

1. Baulandpolitische Grundsätze

Grundsatz 1.1: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Der Innenentwicklung ist gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen, soweit sie den Bedarf an Bauland unter Berücksichtigung der territorialen Gliederung in Kernstadt und Ortschaften abdecken kann sowie städtebaulich und ökologisch verträglich sind.

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Unter Außenentwicklung ist die Erschließung neuer Baugebiete auf bisher landwirtschaftlich oder ähnlich genutzten Flächen am Ortsrand zu verstehen. Als Innenentwicklung wird die Nutzung von Reserven innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur verstanden (Baulücken, Umnutzungsflächen, Nachverdichtung).

Ziel des Grundsatzes ist es, Eingriffe in Natur und Landschaft und zusätzliche Versiegelung im Außenbereich wenn möglich zu vermeiden. Gleichzeitig ist aber auch zu berücksichtigen, ein ausreichendes Wohnraumangebot zu vertretbaren Preisen sicher zu stellen, Entwicklungsperspektiven für die Ortschaften zu ermöglichen und erhaltenswerte Siedlungs- und Freiraumstrukturen im Innenbereich nicht zu zerstören.

Innenentwicklung wird in Offenburg schon seit vielen Jahren sehr aktiv betrieben. Hervorstehend sind dabei die großen Umnutzungsflächen der ehemaligen Kasernen (militärische Konversion), der früheren Bahnflächen und des Sanierungsgebiets Mühlbach mit der ehemaligen Spinnerei und der ehemaligen Burda-Druckerei.

Aber auch eine Reihe kleinerer Maßnahmen zur Umnutzung und Nachverdichtung sind erfolgt. Innenentwicklungsmöglichkeiten wurden auch intensiv in den Ortsentwicklungskonzepten und im Rahmenplan Albersbösch untersucht. Weiter wurde ein umfassendes Baulückenkataster erstellt, um auf bereits bestehende Baumöglichkeiten hinzuweisen. Für das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) wurden bereits umfassend Innenentwicklungspotenziale untersucht (siehe Kapitel 4.2 und Gemeinderatsdrucksache 071/15).

Diese Ansätze sollen künftig fortgesetzt und intensiviert werden.

Natürliche Ressourcen sollen so geschützt werden. Der naturräumlichen Situation von Offenburg soll Rechnung getragen werden, die auf Grund von Einschränkungen wie beispielsweise steilen Hanglagen, Wald, Wasserschutzgebieten oder FFH- und Vogelschutzgebieten gar nicht mehr unbeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Belange der Landwirtschaft sollen berücksichtigt werden und der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen vermieden werden. Ebenso werden mit dem Erhalt von Landschaftsräumen Belange der Naherholung und des Tourismus berücksichtigt. Innenentwicklungsmaßnahmen ermöglichen oft auch die Beseitigung städtebaulicher Missstände, wie unschöne Brachflächen oder verwahrloste Grundstücke.

Die Wiedernutzung und intensivere Nutzung von Reserven im Innenbereich ist oft kostengünstiger als die Außenentwicklung, da bestehende Infrastrukturen genutzt werden können und keine oder weniger Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Gleichzeitig muss jedoch auch dem im Handlungsprogramm Wohnen dokumentierten erheblichen Bedarf nach Wohnraum in Offenburg Rechnung getragen werden.

Es wäre sozial nicht vertretbar, Wohnraum stark zu verknappen, da dann nach Marktprinzipien die Preise deutlich ansteigen würden.

Innenentwicklungsreserven sind oft nicht oder nicht sofort nutzbar, da die Eigentümer der Grundstücke eine Entwicklung nicht oder nicht sofort vorsehen. Durch aktive Ansprache soll eine Entwicklung künftig gefördert werden. Dennoch wird nicht immer eine Entwicklung kurzfristig oder überhaupt möglich sein.

Es wäre aber auch nicht richtig, alle theoretisch denkbaren Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Nutzungsintensivierung zu nutzen. Auch im Innenbereich bestehen wertvolle Grünstrukturen und Baumbestände, die zur Wohnqualität und zum Stadtklima beitragen, und daher auch erhalten werden sollten. Eine zu intensive Innenentwicklung kann die historisch gewachsene städtebauliche Qualität beeinträchtigen und zu Überlastungen, z.B. der Verkehrsinfrastruktur, führen.

Offenburg besteht aus der Kernstadt und den Ortschaften. Allen Teilräumen der Stadt sollen Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden und die Entwicklung nicht auf einige Innenentwicklungsstandorte konzentriert werden.

Es ist daher im Einzelfall abzuwägen, inwieweit Außenentwicklungen erforderlich sind. Vor dem Hintergrund der derzeitigen und mittelfristig absehbaren Rahmenbedingungen, wird daher in Offenburg auf Außenentwicklungen voraussichtlich nicht ganz verzichtet werden können. Die endgültige Entscheidung zu den einzelnen Flächen bzw. Gebieten erfolgt im Rahmen der Priorisierung. Bei jeder Außenentwicklungsmaßnahme ist aber zu prüfen, ob die im Grundsatz genannten Voraussetzungen gegeben sind.

Grundsatz 1.2: Priorisierung

Die Entwicklung von Wohnbauland erfolgt auf Grund einer durch den Gemeinderat beschlossenen Prioritätenfolge.

(allgemeiner Grundsatz)

Ziel ist es, verlässliche Perspektiven zu bieten, eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten und Projekte möglichst zeitnah auch umzusetzen und abzuschließen. Es wäre weder sinnvoll noch machbar, alle möglichen und vertretbaren Entwicklungen parallel anzugehen.

Bereits bisher ist die Baulandentwicklung insbesondere im Außenbereich auf der Grundlage der zuletzt im Rahmen des Baulandberichts 2010 vom Gemeinderat beschlossenen Prioritätensetzung erfolgt.

Ein großer Teil geht über die im Baulandbericht 2010 genannten Gebiete hinaus, da aufgrund veränderter Rahmenbedingungen oder auch Verfügbarkeiten ein dringender Handlungsbedarf bestand (z.B. Kronenwiese oder Kronenbrauerei). Künftige Entwicklungen sollen im weitest möglichen Umfang der vorab beschlossenen Prioritätensetzung erfolgen. Kurzfristige, nicht vorhersehbare Entwicklungen können allerdings auch erfordern, kurzfristig planerisch tätig zu werden.

Baulandentwicklungen sind nicht vollumfänglich vorab zeitlich planbar, da viele Rahmenbedingungen abzu prüfen und einzubeziehen sind. Es sind Gespräche und Verhandlungen mit vielen Beteiligten erforderlich. Eine fixe Aussage, wann eine Entwicklung abgeschlossen werden kann, ist daher zu Beginn noch nicht möglich.

Grundsatz 1.3: Baulandbereitstellungsstrategie

Wohnbauland, auch im Zusammenhang mit einer Mischnutzung, ist im Kooperationsmodell mit den Instrumenten der vereinbarten freiwilligen bzw. der vereinbarten amtlichen Umlegung und mit Städtebaulichen Verträgen zu entwickeln.

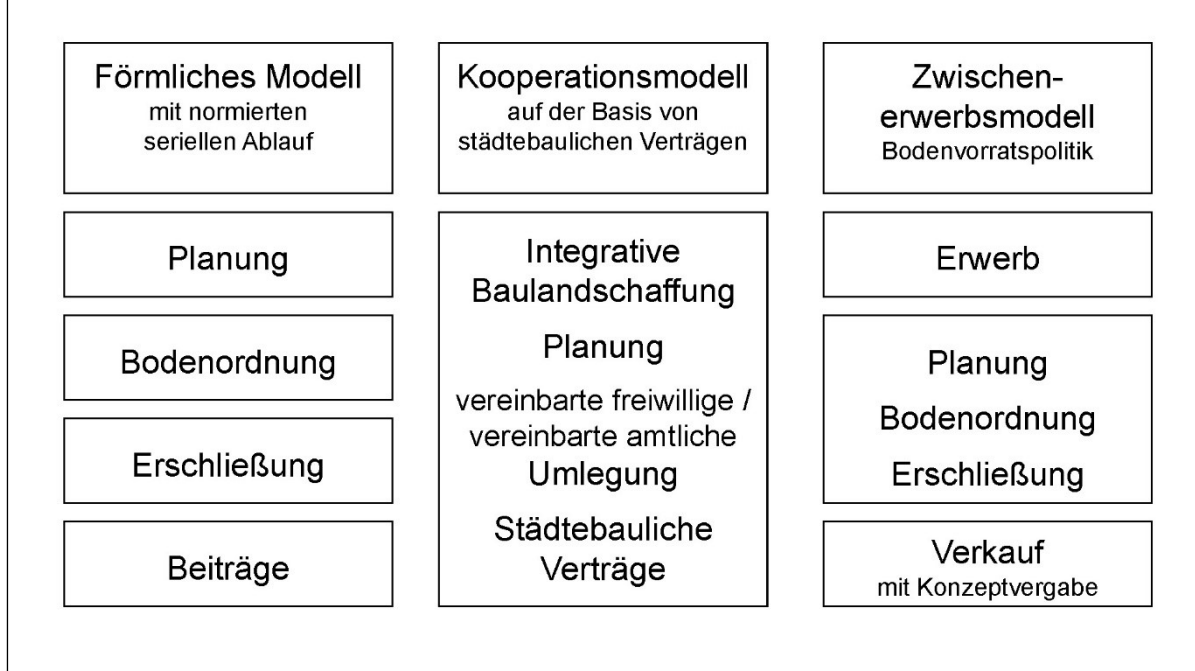
(allgemeiner Grundsatz)

Unter "Baulandbereitstellung" sind zusammenfassend die Baulandentwicklung (erstmalige Ausweisung von neuem Bauland = Neuerschließung im Außenbereich) und die Baulandmobilisierung (Aktivierung von Brachflächen und Innenbereichsflächen durch Umnutzung) zu verstehen.

Es werden drei Modelle der Baulandentwicklung unterschieden (siehe Abbildung):

- | | |
|--|---|
| Förmliches Modell: | Hoheitliche, restriktive Vorgehensweise; die einzelnen Verfahrensschritte (Angebotsbebauungsplan, Bodenordnung durch förmliches Verfahren, Erschließung durch die Stadt, Erhebung von Erschließungsbeiträgen) werden sequentiell nacheinander streng nach BauGB abgearbeitet. Zusätzliche kooperative städtebauliche Vereinbarungen sind nicht möglich. |
| Zwischenerwerbsmodell mit Konzeptvergaben: | Vor der Baulandentwicklung werden alle notwendigen Flächen durch die Kommune angekauft, zusätzliche städtebauliche Vereinbarungen und Konzeptvergaben beim Wiederverkauf sind möglich. Dazu aktiver Liegenschaftserwerb, revolvierender Bodenfonds |
| Kooperationsmodell: | Iteratives, schrittweises Verfahren mit frühzeitiger und ständiger Einbindung aller Beteiligten, Abwicklung mit städtebaulichen, vertraglichen Vereinbarungen, zusätzliche Vereinbarungen möglich |

Modelle für Baulandentwicklung



Die Umsetzung der in dieser Vorlage dargestellten „Grundsätze zur Baulandentwicklung“ ist so nur im Kooperationsmodell oder bei Konzeptvergaben (vor allem im Zwischenerwerbsmodell) möglich. Die Vereinbarungen müssen in ihrer Gesamtheit angemessen und kausal sein.

Aufgrund der positiven Erfahrungen soll daher auch zukünftig in der Regel das Kooperationsmodell (kooperative vereinbarte Umlegung) angewendet werden. Dies entspricht der Handhabung in den vergangenen Jahren (vgl. Baulandbericht 2010), ergänzt durch den Zwischenerwerb und Elemente der amtlichen Umlegung.

Im förmlichen Modell könnten die kommunalen Baulandentwicklungskosten durch die Erhebung der Erschließungsbeiträge bei Weitem nicht gedeckt werden, auch entstünde bei der Stadt zusätzlicher Personalaufwand. Darüber hinaus hätte die Stadt in diesem Modell über die Bebauungsplanung hinaus keinen Einfluss auf die Nutzung der neugeschaffenen Bauplätze. Ein strategisches Baulandmodell ließe sich mit diesem Modell nicht verwirklichen.

Die Umsetzung des Grundsatzes erfolgt durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag.

Grundsatz 1.4: Planungs- und Erschließungskosten

Mit der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung verbundene Planungskosten, Gutachtenkosten und der Erschließungsaufwand werden durch die Vorhabenträger getragen (Verursacherprinzip, kostenneutrale Baulandentwicklung und -erschließung).

(allgemeiner Grundsatz)

Ziel des Grundsatzes ist die Umsetzung des Verursacherprinzips und damit verbunden einerseits eine Berücksichtigung des Mehrwerts für den Vorhabenträger und andererseits eine finanzielle und personelle Entlastung der öffentlichen Hand.

Hierbei handelt es sich um eine generelle gesetzliche Regelung. Nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) des Landes Baden-Württemberg und dem Baugesetzbuch werden, wenn keine vertragliche Regelung besteht, Erschließungsbeiträge und Beiträge für Ausgleichsmaßnahmen erhoben. Die Vorhabenträger werden dabei mit 90 % bzw. 95 % der beitragsfähigen Gesamtkosten herangezogen.

In Offenburg wurde, ähnlich wie in vielen anderen Städten, in den vergangenen Jahren dem Abschluss von Verträgen der Vorzug gegenüber der Beitragserhebung gegeben (vgl. Baulandbericht 2010). Dabei tragen die Vorhabenträger vollständig die Kosten, sind aber im Gegenzug enger in den Entwicklungsprozess eingebunden. Entsprechend soll auch künftig verfahren werden.

Die Umsetzung erfolgt durch städtebauliche Verträge für die einzelnen Phasen der Baulandentwicklung und -erschließung:

1. Projekt- und Konzeptentwicklung:

- Machbarkeitsstudien
- Wettbewerbskosten

2. Baurechtschaffung:

- Kosten der Bauleitplanung (entweder Übertragung von Planungsleistungen oder Tragung von Kosten)
- Gutachtenkosten

3. Neuordnung und Erschließung:

- Umlegungsvertrag mit Mehrzuteilungen, Bauverpflichtungen und weiterer dinglich zu sichernden städtebaulicher Gebote
- Vermessungs- und Verwaltungskosten
- Planung und Herstellung von Erschließungsanlagen
Dazu zählen Verkehrsanlagen, Entwässerungsanlagen, öffentliche Grünflächen (ggf. einschl. Spielplätze), Ausgleichsmaßnahmen etc.
- erforderliche Anpassungsmaßnahmen in der Umgebung des Baugebiets,
- Kosten für den Erwerb bzw. die Bereitstellung von notwendigen externen Flächen
- Bodensanierungen und Freilegungen
- Kosten für Ingenieurleistungen, Gutachten und Untersuchungen etc.
- Honorar des Erschließungsträgers

Die Kostentragung steht dabei in Bezug zu der jeweils vorhandenen Wertschöpfung durch Bodenwertsteigerungen für den Eigentümer. Die Kosten müssen aus der Entwicklung heraus in vertretbarer Weise finanzierbar sein, sonst ist sie unwirtschaftlich.

Dies gilt nicht nur für diesen Grundsatz, sondern für die Anwendung der „Grundsätze zur Baulandentwicklung“ insgesamt.

Im Einzelfall kann bei weniger wirtschaftlichen Entwicklungen, die städtebaulich aber zur Beseitigung von Missständen erforderlich sind und vorangetrieben werden sollen, eine abweichende Vereinbarung zur Kostentragung erforderlich werden, um eine Entwicklung dennoch möglich zu machen.

Eine Vorfinanzierung der ersten Schritte einer Baulandentwicklung durch die Stadt Offenburg kann erforderlich sein, um die Entwicklung überhaupt erst einleiten zu können und ihr Zustandekommen zu fördern (z.B. Gutachten zur Grundlagenermittlung).

Die Umsetzung des Grundsatzes erfolgt durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag.

Grundsatz 1.5: Flächenbeitrag bei Umlegungsverfahren

Die für die öffentliche Erschließung benötigten Grundstücke übertragen die Vorhabenträger kostenfrei an die Stadt (Flächenbeitrag).

(allgemeiner Grundsatz)

Ziel des Grundsatzes ist die Umsetzung des Verursacherprinzips und damit verbunden einerseits eine Berücksichtigung des Mehrwerts für den Vorhabenträger und andererseits eine finanzielle Entlastung der öffentlichen Hand.

Zu den öffentlichen Erschließungsflächen gehören

- Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen (einschl. Spielplätze)
- Abstandsflächen zur landwirtschaftlichen Nutzung (meist mit Mehrfachfunktion als Entwässerungsanlage und Ausgleichsmaßnahme)
- Entwässerungsanlagen im Baugebiet

Darüber hinaus ist auch zu prüfen, ob Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. Schule, Kindergarten) und die Nahversorgung erforderlich werden. Bei der Gebietsentwicklung ist darauf zu achten, dass Erschließungsflächen möglichst mehreren Nutzungen dienen.

Der Grundsatz des Flächenbeitrags entspricht der bisherigen Handhabung im Rahmen der Baulandbereitstellung (vgl. Baulandbericht 2010).

Dabei wurde bei Außenentwicklungen ursprünglich ein genereller Flächenbeitrag von 30 % zum Ausgleich des Umlegungsvorteils vorgenommen, wie dies auch bei gesetzlichen Umlegungen nach dem Flächenmaßstab der Fall ist. In den vergangenen Jahren sind die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen kontinuierlich angestiegen.

Hintergrund sind insbesondere die heute vom Landwirtschaftsamt geforderten und zu berücksichtigenden Abstandsflächen zu landwirtschaftlicher Nutzung, um Immissionskonflikte zu vermeiden. Diese Abstandsflächen dienen meist gleichzeitig auch als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie der Entwässerung. Auch beim Ausgleich für Eingriffe steigen die Flächenanforderungen zunehmend an. Dies trifft ebenso auf erforderliche Flächen und Anlagen für die Entwässerung zu, da auch künftige Starkregenereignisse berücksichtigt werden.

Dabei überschreitet der reine Flächenbedarf in den heutigen Entwicklungsgebieten häufig den Flächenbeitrag von 30 %, so dass der pauschale Beitrag von 30 % nicht mehr ausreicht und daher die tatsächlich benötigten Flächen bereitzustellen sind. Beim Baugebiet "Vorderer Brand" betrug der Flächenbeitrag beispielsweise 38 % der Gesamtfläche.

Der Flächenbeitrag beim Kooperationsmodell liegt bei der Neuerschließung im Außenbereich bei mindestens 30% oder in der Höhe des tatsächlich benötigten Umfangs für öffentliche Flächen (derzeit bei ca. 40 %). Bei der Innenentwicklung liegt er bei mindestens 10% oder in der Höhe des tatsächlich benötigten Umfangs für öffentliche Flächen.

Die Umsetzung des Grundsatzes erfolgt durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag.

Grundsatz 1.6: Bauverpflichtung

Die Vorhabenträger verpflichten sich, ihre Grundstücke innerhalb einer festgelegten, angemessenen Frist planungskonform zu bebauen (Bauverpflichtung).
(allgemeiner Grundsatz)

Mit diesem Grundsatz wird das Ziel verfolgt, das geschaffene Bauland planungskonform nutzbar zu machen sowie Spekulation und städtebaulich unbefriedigende Torso-Situationen zu vermeiden.

Bereits bei bisherigen Baulandentwicklungen in Offenburg wird seit langem eine Bauverpflichtung vereinbart. Es handelt sich dabei um ein sehr erfolgreiches Modell, das auch in der Umsetzung kaum Schwierigkeiten bereitet. Nur in Einzelfällen wurde ein Tätigwerden erforderlich.

Die Frist liegt in der Regel bei 4 Jahren, sofern nicht besondere Gründe eine Abweichung erforderlich machen. Bei Verkauf einzelner städtischer Bauplätze auf der Grundlage der "Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen für den Wohnungsbau" ist bisher eine Frist von 2 Jahren vorgesehen. Dies soll auch so beibehalten werden.

Die Umsetzung des Grundsatzes erfolgt durch entsprechende Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen bzw. in Kaufverträgen.

Grundsatz 1.7: Aktive Liegenschaftspolitik

Im Rahmen der Grundstücksverhandlungen bei der Neuerschließung und Neuordnung erwirbt die Stadt Offenburg als Voraussetzung für die Gebietsentwicklung einen Anteil von mindestens 25% der Flächen von jedem Grundstück zum Preis von Bauerwartungsland.

(allgemeiner Grundsatz)

Der Grundsatz nimmt Bezug auf die Strategie 1.2 „Stärkung der aktiven Liegenschaftspolitik“ im Handlungsprogramm Wohnen.

Ziel ist hierbei einerseits, durch die Übernahme von Grundstücken Entwicklungen überhaupt erst zu ermöglichen oder zu beschleunigen. Dies gilt vor allem dann, wenn einzelne Eigentümer nicht an der Entwicklung teilnehmen möchten oder können und einen Verkauf an die Stadt bevorzugen.

Andererseits wird hierdurch ermöglicht, städtische Ziele umzusetzen, da bei der Veräußerung der Grundstücke auch Vorgaben zur künftigen Nutzung gemacht werden können. Durch Konzeptvergaben kann insbesondere auf wohnungspolitische Ziele (Wohnungsmix) sowie auf städtebauliche Qualitäten Einfluss genommen werden.

Um städtische Ziele, z.B. auch beim preiswerten Wohnen umsetzen zu können, soll eine aktive Liegenschaftspolitik künftig stets erfolgen.

Als Voraussetzung für eine Baulandentwicklung erwirbt die Stadt einen Anteil von mindestens 25% der Flächen von jedem Grundstück zum Preis von Bauerwartungsland. Erworben wird ein unbestimmter Miteigentumsanteil von 25 %, der im Grundbuch gesichert wird, so dass nicht sofort eine Neuvermessung erforderlich ist. Im anschließenden Umlegungsverfahren werden diese Anteile dann zu einem städtischen Grundstück zusammengefasst. Der Ankaufspreis wird vom Gutachterausschuss ermittelt und festgestellt.

Mit diesem Vorgehen hat die Stadt neben ihren eventuell schon vorher eigenen Flächen noch weitere 25 % der Fremdf Flächen im Eigentum und kann so das im Handlungsprogramm Wohnen formulierte Ziel, preisgünstigen Mietwohnraum zu erhalten und zu schaffen, umsetzen. Ein Erwerb eines Flächenanteils durch die Stadt ermöglicht insbesondere, flexibel auf aktuelle wohnungspolitische Anforderungen (preiswerter Wohnraum, besondere Wohnformen, innovative Wohnkonzepte/Baugruppen, Konzeptvergaben etc.) reagieren zu können bzw. gerecht zu werden.

Der große Vorteil der Grundstückseigentümer besteht in dieser Vorgehensweise darin, dass sie mit dem Verkauf von 25 % Flächenanteil an die Stadt alle wohnungspolitischen Ziele erfüllt haben und diesbezüglich keine Pflichten mehr erfüllen müssen.

Bei Innenentwicklungen kann es, wie in der Beschlussvorlage Nr. 143/22 dargestellt, im Einzelfall geboten sein, von einem Teilerwerb eines Flächenanteils von 25 % durch die Stadt Offenburg abzusehen. In diesem Fall sind die wohnungspolitischen Ziele durch den Grundstückseigentümer entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Vertrags umzusetzen.

2. Wohnungspolitische Grundsätze

Grundsatz 2.1: Mindestanteil an öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau

Städtebauliche Entwicklungen umfassen einen Anteil an öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau. Der Mindestanteil beträgt 10% der neu entstehenden Geschossfläche. (allgemeiner Grundsatz)

Dieser Grundsatz berücksichtigt das im Handlungsprogramm Wohnen ausdrücklich festgestellte Erfordernis, durch die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln besonders preisgünstigen Mietwohnraum zu erhalten und zu schaffen. Ziel ist die Sicherstellung einer ausreichenden Wohnraumversorgung mit besonders preiswerten Mietwohnungen in den einzelnen Quartieren.

Dabei werden die jeweils gültigen Förderbedingungen der Landeswohnraumförderung hinsichtlich Mietpreis- und Belegungsbindungen zugrunde gelegt. Derzeit gelten hier folgende Regelbedingungen: Die Miethöhe liegt mindesten 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete bei einer Belegungsbindung von 30 Jahren. Für den Bezug ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich.

Weitere Erläuterungen zur Umsetzung erfolgen zusammenfassend beim Grundsatz 2.2.

Grundsatz 2.2: Mindestanteil an preisgedämpftem Mietwohnungsbau

Städtebauliche Entwicklungen umfassen einen Anteil an preisgedämpften Mietwohnungsbau. Der Mindestanteil beträgt 20% der neu entstehenden Geschossfläche. (allgemeiner Grundsatz)

Dieser Grundsatz berücksichtigt das im Handlungsprogramm Wohnen ausdrücklich festgestellte Erfordernis, bedarfsgerechten und preisgünstigen Mietwohnraum zu erhalten und zu schaffen. Ziel ist die Sicherstellung einer ausreichenden Wohnraumversorgung mit preiswerten Mietwohnungen in den einzelnen Quartieren.

Als „preisgedämpft“ gelten dabei Mieten, die 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, was etwa der Hälfte des Preisabschlags beim öffentlich gefördertem Wohnraum entspricht. Somit liegt der Mietpreis über dem des geförderten Wohnungsbaus, aber deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Gleichzeitig entfallen die limitierenden Vorgaben der Landeswohnraumförderung in Bezug auf Wohnungsgrößen. Die Belegungsbindung soll analog zum geförderten Wohnungsbau 30 Jahre betragen. Um eine bedarfsgerechte Vermietung der Wohnungen sicherzustellen, ist für den Bezug ebenso wie beim geförderten Wohnungsbau ein Wohnberechtigungsschein (WBS) Voraussetzung¹.

¹ In Baden-Württemberg sind die Einkommensgrenzen zur Beantragung eines WBS – auch im Vergleich zu anderen Bundesländern – hoch angesetzt: Derzeit liegen diese beispielsweise für einen Zweipersonenhaushalt bei 52.700 Euro, für einen Vierpersonenhaushalt bei 70.700 Euro. Die förderseitigen Vorgaben hinsichtlich der Wohnungsgrößen führen dazu, dass Personen am oberen Rand der Einkommensgrenze häufig keinen WBS beantragen, da die angebotenen Wohnungen nicht ihren Bedürfnissen entsprechen. Durch den preisgedämpften Wohnungsbau wird diesen Personen ein Zugang zu preisgünstigem Wohnraum ermöglicht. Personen mit einem WBS haben dadurch zukünftig die Wahl, entweder eine öffentlich geförderte Wohnung (in der Regel günstiger, aber auch kleiner) oder eine preisgedämpfte Wohnung (etwas teurere, dafür größer) zu beziehen.

Umsetzung bei Entwicklungen mit Grunderwerb durch die Stadt Offenburg

Die Stadt Offenburg erwirbt bei Baulandentwicklungen künftig immer mindestens 25 % der Grundstücksfläche (siehe Grundsatz 1.7 zur aktiven Liegenschaftspolitik). Diese Flächen sind ausreichend, um preisgünstiges Wohnen im vorgesehenen Umfang umzusetzen, da beim preisgünstigeren Wohnen etwas stärker verdichtete Bauformen zum Tragen kommen.

Wenn auf städtischen Flächen Sonderwohnformen (z.B. Wohnungsbedarf bestimmter Nutzergruppen, besondere Wohnformen, innovative Wohnkonzepte/Baugruppen u.ä.), öffentliche Einrichtungen oder andere Sonderprojekte (z.B. Modellprojekte für energieeffizientes Bauen) realisiert werden sollen, kann von den genannten Mindestanteilen der beiden Wohnformen im Einzelfall durch Beschluss des Gemeinderats auch abgewichen werden.

Die Umsetzung auf den städtischen Flächen kann erfolgen, indem beispielsweise eine Konzeptvergabe mit einer entsprechenden Vorgabe erfolgt, oder indem die städtische Wohnungsbaugesellschaft Wohnbau Offenburg GmbH die Bebauung durchführt.

Wenn die Umsetzung durch die Stadt Offenburg erfolgt, haben die Privateigentümer den Vorteil, dass sie die in ihrem Eigentum befindlichen 75 % des Baugebiets ohne wohnungspolitische Bindungen entwickeln können.

Umsetzung im Ausnahmefall von Innenentwicklungen ohne Grunderwerb durch die Stadt Offenburg

Beim Ausnahmefall bei bestimmten Innenentwicklungssituationen, in dem die Baulandentwicklung auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags ohne Flächenerwerb durch die Stadt Offenburg erfolgt (siehe auch oben Kapitel 3.2), sollen private Eigentümer*innen auch weiterhin den Großteil ihres Grundstücks frei entwickeln bzw. veräußern können, um die Wirtschaftlichkeit privater Bauvorhaben zu gewährleisten und einen Anreiz zur Entwicklung dieser Flächen zu schaffen: 70 % der neu geschaffenen Bruttogeschossfläche (BGF) kann frei vermarktet werden, auf den verbleibenden 30% BGF ist ein Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum entsprechend den allgemeinen Grundsätzen zu leisten. Dazu werden in den städtebaulichen Verträgen die o.g. Quoten fixiert.

Tabellarische Übersicht**Tabelle 1: Übersicht Umsetzung der wohnungspolitischen Grundsätze**

	Wohnungspolitische Bindungen <i>(bezogen auf die gesamte im Gebiet entstehende Geschossfläche)</i>	
	Stadt Offenburg	Private Investoren
Regelfall: Flächenerwerb durch Stadt (Fläche zu min. 25% in städtischem und max. 75% in Privateigentum)	10 % geförderter Wohnungsbau 20 % preisgedämpfter Wohnungsbau	keine
Ausnahmefall Ohne Flächenerwerb durch Stadt (Fläche zu 100% in Privateigentum)	keine	10 % geförderter Wohnungsbau 20 % preisgedämpfter Wohnungsbau

3-Säulen-Modell bei der Wohnraumentwicklung

Im Ergebnis werden in Baulandentwicklungen in Offenburg zukünftig 10 Prozent der neu entstehenden Geschossfläche als öffentlich geförderter Wohnraum (Säule 1) und weitere 20 Prozent der neu entstehenden Geschossfläche als preisgedämpfter Wohnraum (Säule 2) entstehen. Insgesamt sind dort somit 30 Prozent des entstehenden Wohnraums mit Mietabschlägen zwischen 15 Prozent und 33 Prozent von der ortsüblichen Vergleichsmiete preisgebunden, die restlichen 70 Prozent können frei vermarktet werden (Säule 3).

„Bagatellgrenze“

Bei kleinen Gebietsentwicklungen, bei denen die zulässige Bruttogeschossfläche der Geschosse mit Wohnnutzung für das Gesamtgebiet weniger als 1000 m² beträgt (entspricht in etwa 10 Wohneinheiten), ist die Umsetzung eines Anteils von 10 % an gefördertem Wohnungsbau bzw. 20 % an preisgedämpftem Mietwohnungsbau nicht mehr sinnvoll möglich. Dort wird daher von der Umsetzung der wohnungspolitischen Grundsätze 2.1 und 2.2 abgesehen („Bagatellgrenze“).

Grundsatz 2.3: Wohnraumangebote für unterschiedliche Lebenslagen

Die aus unterschiedlichen Lebenslagen resultierenden Wohnbedürfnisse und Anforderungen an das Wohnumfeld werden berücksichtigt.

(allgemeiner Grundsatz, gebietspezifisch zu konkretisieren)

Dieser Grundsatz berücksichtigt den im Handlungsprogramm Wohnen festgestellten Bedarf an familiengerechtem und seniorengerechtem Wohnraum (vgl. Drucksache 201/16, Kapitel 3.1 und 3.2). Er berücksichtigt auch die Drucksache 073/15 (Raum für Kinderspiel).

Ziel ist ein ausreichendes Angebot an Wohnraum, das den aus unterschiedlichen Lebenslagen resultierenden Wohnbedürfnissen Rechnung trägt. Hierzu gehören beispielsweise familiengerechte Wohntypologien und Wohnungsgrößen, flankiert durch familiengerechte private und öffentliche Freiflächen sowie ein angemessenes familiengerechtes Wohnumfeld (Kinderspielplätze, Aktionsräume, ...). Ebenso gehören hierzu seniorengerechte Wohnungen und ein entsprechendes Wohnumfeld. Hierbei ist die jeweilige örtliche Situation zu berücksichtigen.

Durch die Landesbauordnung ist bereits vorgegeben, dass bei jedem Bauvorhaben zu einem gewissen Anteil barrierefreie Wohnungen vorzusehen sind.

Auch bisher wurden bei der Entwicklung neuer Baugebiete bereits die Anforderungen von Familien berücksichtigt, so beispielsweise durch die Anlage öffentlicher Spielplätze und Freiflächen, oder durch die Ermöglichung gut gestalteter privater Freiflächen auf den Baugrundstücken mittels der Vorgabe einer Anordnung von Stellplätzen ausschließlich in Tiefgaragen. Auch die Anforderungen von Senioren wurden auch bisher schon berücksichtigt, so beispielsweise durch die barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums und Berücksichtigung einer angemessenen Aufenthaltsqualität.

Künftig soll dies fortgeführt und weiterentwickelt werden, z.B. auch im Hinblick auf familiengerechte innerstädtische Bauformen oder seniorengerechte Bauformen in den Ortschaften. Dabei ist grundsätzlich die Mischung unterschiedlicher Wohnformen anzustreben.

Die Umsetzung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Konzepts, aus dem der Bebauungsplan und die Ausführungsplanung für die öffentlichen Räume entwickelt werden. Darüber hinaus können gegebenenfalls auch Regelungen in städtebaulichen Verträgen oder Grundstückskaufverträgen erfolgen.

3. Planungs- und baukulturelle Grundsätze

Grundsatz 3.1: Entwicklung von Lösungsalternativen

Baulandentwicklungen erfolgen auf der Grundlage von konkurrierenden Planverfahren (Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen).

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Durch das Vorliegen unterschiedlicher Lösungsansätze kann eine Auswahl ermöglicht und somit gewährleistet werden, dass eine städtebauliche Lösung hoher Qualität Grundlage der Entwicklung ist.

Bereits in der Vergangenheit wurden für größere Baulandentwicklungen Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen durchgeführt, so beispielsweise für das Spinnereigelände, für die Baugebiete „Seidenfaden“ und „Vorderer Brand“, für das Kronenwiese-Areal oder für das Grundstück der ehemaligen Kronenbrauerei in der Oststadt (Kronenquartier). Dies soll aufgrund der positiven Erfahrungen auch so fortgeführt werden. Die Grundsätze zur Baulandentwicklung fließen dabei in die Aufgabenstellungen von Wettbewerben und Mehrfachbeauftragungen ein.

Je nach Größe, Schwierigkeit und Bedeutung der Entwicklung kann ein Wettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) oder aber eine Mehrfachbeauftragung das richtige Instrument sein. Bei kleineren Entwicklungen ist die Vorlage von drei unterschiedlichen Lösungen ausreichend, die im Regelfall unterschiedliche Bearbeiter haben.

Bei öffentlich gefördertem, preisgünstigem Mietwohnungsbau sind die dort geltenden Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Eine abweichende Anwendung des Grundsatzes ist daher im Einzelfall möglich.

Die Durchführung wird im städtebaulichen Vertrag und/oder in den Grundstückskaufverträgen vereinbart.

Grundsatz 3.2: Umsetzung mit mehreren Architekten

Werden größere städtebauliche Entwicklungen im Hochbau durch einen Bauherrn umgesetzt, erfolgt dies mit mehreren Architekten.

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Ziel ist es, bei größeren Baulandentwicklungen durch einen Bauherrn eine ausreichende architektonische Vielfalt zu gewährleisten. Dies ist gebietsspezifisch dort vorzusehen, wo die jeweilige städtebauliche und eigentumsrechtliche Situation dies erforderlich macht.

Eine Vereinbarung hierzu wurde in der Vergangenheit bereits mit dem Investor für das Spinnereigelände getroffen, wo die Umsetzung durch drei unterschiedliche Architekten erfolgt.

Bei öffentlich gefördertem, preisgünstigem Mietwohnungsbau sind die dort geltenden Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, eine abweichende Anwendung des Grundsatzes ist im Einzelfall möglich.

Die Umsetzung durch mehrere Architekten wird im städtebaulichen Vertrag und/oder im Grundstückskaufvertrag vereinbart.

Grundsatz 3.3: Gestaltungsbeirat

Bedeutende Bauvorhaben im Rahmen städtebaulicher Entwicklungen werden im Gestaltungsbeirat beraten.

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Ziel ist die Sicherstellung einer hohen architektonischen Qualität.

Der Grundsatz betrifft Bauvorhaben, für die nach den in der Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirats benannten Kriterien eine Beratung im Beirat vorgesehen ist. Eine Beratung ist nicht erforderlich, wenn der Bauherr einen Hochbauwettbewerb durchgeführt hat.

In den letzten Jahren wurden beispielsweise alle größeren Bauvorhaben im Baugebiet "Seidenfaden" und die Bauvorhaben im "Kronenwiese-Areal" im Gestaltungsbeirat behandelt. Diese Praxis soll fortgeführt werden.

Die Beratung im Gestaltungsbeirat wird im städtebaulichen Vertrag und/oder in den Grundstückskaufverträgen vereinbart.

4. Klimaschutzpolitische Grundsätze und Grundsätze zur Klimawandelanpassung

Grundsatz 4.1 Flächensparende Bauweise

Städtebauliche Entwicklungen sollen in flächensparender Bauweise mit überwiegend verdichteten Wohnformen umgesetzt werden und so Erfordernisse der lokalen Klimawandelauswirkungen berücksichtigen. (allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Den Flächenverbrauch bei städtebaulichen Entwicklungen gering zu halten, bringt mehrere Vorteile mit sich. Aus energetischer Sicht soll das Verhältnis wärmeübertragender Hüllflächen zu beheiztem Volumen so gering wie möglich gehalten werden. Das bedeutet, größere Gebäude mit mehreren Wohneinheiten sind energetisch immer effizienter als kleinere Einheiten.

Auch ist eine Bauweise, die die Ressource Boden effizient nutzt, eine klimawandelangepasste Bauweise. Vor allem lässt sich der Umfang der Versiegelung im Verhältnis zur Zahl der Wohneinheiten, z.B. für Verkehrsflächen, die sich selbst und die Umgebungsluft an heißen Tagen aufheizen, im Vergleich geringer halten. Nicht zuletzt ist eine ressourcensparende verdichtete Bauweise relativ günstiger, was zum Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums beiträgt.

Bei der gebietsspezifischen Konkretisierung des Grundsatzes ist die jeweilige örtliche Situation und die bestehende, angrenzende Siedlungsstruktur in die Bewertung einzubeziehen.

Grundsatz 4.2: Energiestandard

Bauvorhaben werden mindestens nach dem Energiestandard „Energieeffizienzhaus 55“ ausgeführt.

(allgemeiner Grundsatz)

Ziel ist ein Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Offenburg, die auf der Grundlage des Klimaschutzkonzepts der Stadt Offenburg (Drucksache 036/12) als strategisches Ziel formuliert sind.

Bereits in den letzten Jahren wurde in größeren Baugebieten der Energiestandard "Energieeffizienzhaus 55" für Wohngebäude vereinbart, so beispielsweise in den Baugebieten „Seidenfaden“, „Spinnereigelände“, „Kronenwiese“ und „Vorderer Brand“. Dies soll so fortgeführt werden.

Bezugsgrundlage für den Effizienzhaus-Standard 55 und damit für den Grundsatz ist das in der Energieeinsparverordnung (EnEV) definierte Referenzhaus. Der Primärenergieverbrauch des Effizienzhauses 55 muss mindestens 45 Prozent unter dem des Referenzhauses liegen und seine Transmissionswärmeverluste dürfen 30 Prozent nicht übersteigen.

Seit dem 01.01.2023 ist der Energiestandard „Energieeffizienzhaus 55“ der neue gesetzliche Mindeststandard für Neubauten. Um das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2040 zu erreichen wäre es zwar wünschenswert, dass Neu-

bauten bereits jetzt mit einer höheren Effizienzklasse, wie z.B. „Effizienzhaus 40“, errichtet werden. Da derzeit jedoch die Akzeptanz der neu konzipierten Förderung für energieeffizienten Neubau (Förderung ab Energiestandard „Energieeffizienzhaus 40 NH“) nicht absehbar ist, soll zunächst am bisher vorgegebenen Standard festgehalten werden.

Der Energiestandard des Gebäudes ist in Verbindung mit dem Energieversorgungskonzept zu betrachten (siehe nachfolgend Grundsatz 4.3), da letztlich die Gesamtenergiebilanz relevant ist. Im Einzelfall kann auch, z.B. auf Grund einer spezifischen Empfehlung im Energiegutachten, ein höherer Standard festgelegt werden.

Die Umsetzung erfolgt durch städtebauliche Verträge bzw. Grundstückskaufverträge.

Bei gefördertem preisgünstigem Mietwohnungsbau kann im Einzelfall geprüft werden, ob eine abweichende Handhabung erforderlich ist.

Grundsatz 4.3: Konzept zur Energieversorgung

Zu Beginn der Gebietsentwicklung wird ein Energiegutachten mit dem Ziel einer nachhaltigen Energieversorgung erstellt. Dabei werden insbesondere die Nutzung von erneuerbaren Energien, der Anschluss an die Fernwärme und die Einrichtung eines Nahwärmenetzes geprüft. Die Ergebnisse des Energiegutachtens fließen in die städtebauliche Planung ein und werden anschließend in einem Energiekonzept konkretisiert; der/die Gutachter*in wird in nachfolgende konkurrierende Planverfahren eingebunden.

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Ziel ist ein Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Offenburg, die auf der Grundlage des Klimaschutzkonzepts der Stadt Offenburg (Drucksache 036/12 und weitere) als strategisches Ziel formuliert sind. Konkretes Ziel ist die Erreichung eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2040. Darüber hinaus ist es das Ziel, die Erkenntnisse aus dem Wärmetlas zu Möglichkeiten zur Einrichtung von Wärmenetzen umzusetzen (vgl. Drucksache 151/14).

Bereits seit mehreren Jahren werden bei der Entwicklung von Baugebieten Energiekonzepte erstellt. Bislang erfolgte dies in der Regel nach der Entscheidung für den städtebaulichen Entwurf für das zu entwickelnde Gebiet.

Erstmals bei der Entwicklung des Baugebiets In den Matten II wurde ein anderes Vorgehen gewählt: Hier wurde bereits im Rahmen der Vorstudien ein Energiegutachten erstellt. Eine Konkretisierung der Konzeption sowie die Einbindung des Gutachters in das Planverfahren sind vorgesehen. Dieses Vorgehen soll bei zukünftigen Entwicklungen ab 10 Wohneinheiten Standard sein. Im Einzelfall kann bei sehr kleinen Entwicklungen oder bei offensichtlichen Lösungen (z.B. ein Nah- oder Fernwärmenetz schließt direkt an die Entwicklung an) von einem aufwendigen Verfahren abgesehen werden.

In der Vergangenheit wurden Nahwärmenetze bereits bei der Entwicklung des Baugebiets Kreuzschlag und des Spinnereiareals vorgesehen. Für das Baugebiet „Seidenfaden“ wurde ebenfalls ein Energiekonzept erarbeitet, das allerdings von der Einrichtung einer Nahwärmezentrale abgeraten hat.

Nahwärmenetze sollen auch zukünftig als wichtiger strategischer Ansatz weiterverfolgt werden. Wo dies ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll ist, soll die Errichtung von Nahwärmenetzen gefördert werden. Die energieeffiziente und wirtschaftliche Umsetzung von Nahwärmekonzepten erfordert dabei in der Regel eine verbindliche Vereinbarung zur dauerhaften Nutzung des Netzes durch alle erschlossenen Grundstückseigentümer. Weiterhin werden Energieträger wie z.B. die aktive und passive Nutzung der Solarenergie bei städtebaulichen Planungen berücksichtigt.

Die Umsetzung erfolgt durch städtebauliche Verträge bzw. Grundstückskaufverträge und im Rahmen der städtebaulichen Planung.

Grundsatz 4.4: Grün im Quartier

Durch öffentliche und private Grünflächen sowie Baumpflanzungen im Quartier soll Durchlüftung sichergestellt, die Wohnqualität erhöht, das Stadtbild verbessert und ökologischen Belangen Rechnung getragen werden. Aufgrund seiner vielfältigen Funktionen soll hochwertiger Baumbestand bei der Planung berücksichtigt und, soweit möglich, erhalten bleiben.

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Ziel ist, durch öffentliche und private Grünflächen sowie Baumerhalt und -pflanzungen im Quartier die Wohnqualität zu erhöhen, das Stadtbild zu verbessern und gleichzeitig ökologischen Belangen Rechnung zu tragen. Eine zukünftige Erwärmung gibt diesem Ziel im Rahmen der Klimawandelanpassung ein besonderes Gewicht, um aufgeheizte innerstädtische Räume zu vermeiden

Bäume spenden im Sommer Schatten, verbessern das Kleinklima und bieten einen Lebensraum für die Tierwelt. Vor allem große Bäume tragen aufgrund ihrer Krone zu einer Dämpfung der sommerlichen Hitze bei, laden zum Aufenthalt im Schatten ein und bieten den in der Stadt lebenden Tieren einen Lebensraum und Nahrung. Entsprechend sind Erhalt und Schutz von Bestandsbäumen wichtige Maßnahmen eines erfolgreichen Klimaanpassungsmanagements.

Um die Wirksamkeit von Neupflanzungen sicher zu stellen, ist bei Baumpflanzungen auf standortgerechte Bäume zu achten, eine angemessene Mindestqualität ist dabei vorzusehen (in der Regel Mindeststammumfang 18-20 cm). Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist eine Bepflanzung mit Bäumen vorzusehen, ebenso im öffentlichen Straßenraum, soweit der Straßenquerschnitt dies ermöglicht.

Wo dies der städtebaulichen Struktur entspricht, tragen begrünzte Vorgärten zum Stadtbild bei. Öffentliche sowie private Grün- und Freiflächen in den Quartieren dienen Kindern als Aktionsraum und Spielort.

Die Umsetzung erfolgt durch Berücksichtigung im städtebaulichen Konzept und in den Ausführungsplanungen für die öffentlichen Räume sowie durch Festsetzungen im Bebauungsplan. Der städtebauliche Vertrag regelt die Kostentragung durch den Vorhabenträger.

Grundsatz 4.5: Photovoltaik und Dachbegrünung

Die gesetzlichen Vorgaben zur Installation von Photovoltaikanlagen auf für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen sind zu beachten. Dachflächen sollen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sie sich entsprechend den gesetzlichen Vorgaben so weit wie möglich für eine Solarnutzung eignen. Auf Flachdächern (bis 10 Grad) ist darüber hinaus eine Dachbegrünung vorzusehen.

(allgemeiner Grundsatz)

Die seit dem 1. Mai 2022 in Baden-Württemberg gesetzlich vorgeschriebenen Photovoltaikpflicht im Neubau ist bei allen Bauvorhaben zu beachten. Gleichzeitig ist weiterhin die Ausnutzung der Vorteile von Gründächern sicherzustellen. Gemäß Photovoltaik-Pflichtverordnung des Landes Baden-Württemberg besteht eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden. Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass diese sich für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen. Dachflächen eignen sich für eine Solarnutzung, wenn sie eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 m² aufweisen. Bei stärker geneigten Dächern (ab 20° Neigung) ist die Eignung für Dachflächen gegeben, die nach Westen, Osten, Süden oder nach dazwischenliegenden Himmelsrichtungen ausgerichtet sind.

Weitere Ziele sind die Regenwasserrückhaltung und -verdunstung, die Verbesserung des Mikroklimas und die Schaffung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Biodiversität). Regenwasserrückhaltung und -verdunstung sind von besonderer Bedeutung, um eine Überlastung des Kanalsystems sowie der Gewässer zu vermeiden und so den Hochwasserschutz zu gewährleisten.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° sollen begrünt werden. Damit die genannten Ziele erreicht werden, ist eine Mindestsubstratstärke erforderlich (in der Regel 10 cm).

Die Dachbegrünung kann bei Außenentwicklungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz angerechnet werden, so dass andere Ausgleichsmaßnahmen und die damit verbundenen Kosten geringer ausfallen können als sonst erforderlich.

Auch bei nicht überbauten und nicht anderweitig genutzten Decken von Tiefgaragen soll aus den oben dargestellten Gründen eine Begrünung erfolgen, wobei dort eine Überdeckung von mindestens 50 cm vorzusehen ist, um eine angemessene Bepflanzung und Nutzung zu ermöglichen.

Die Umsetzung erfolgt durch eine entsprechende Festsetzung in Bebauungsplänen.

Grundsatz 4.6: Ausgleichsmaßnahmen (Natur- und Artenschutz)

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft oder in geschützte Arten, die nicht vermieden werden können, werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.
(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Es handelt sich hierbei um eine gesetzliche Vorgabe, die bereits bisher und auch künftig bei allen Außenentwicklungen zu berücksichtigen ist.

Planerisch ist dies im Rahmen der Umweltberichte zu den Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Durch den städtebaulichen Vertrag wird die Kostentragung der Herstellung durch den Vorhabenträger geregelt.

Grundsatz 4.7: Entwässerung und Hochwasserschutz

Entwässerung und Hochwasserschutz müssen den Klimawandel berücksichtigen. Versickerung und Verdunstung haben Vorrang. Sind Versickerung und Verdunstung nicht ausreichend, ist die Rückhaltung zu gewährleisten. Ein möglichst hoher Anteil der Verkehrs- bzw. Freiflächen soll daher mit versickerungsfähigen Oberflächen ausgestattet sein. Dachbegrünung ist ein wichtiges Element für die Regenwasserrückhaltung und Verdunstung.
(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Gesetzliche Vorgaben und Richtlinien geben diesen Grundsatz zum Teil bereits vor. Aufgrund des Klimawandels, der sich unter anderem durch vermehrtes Vorkommen von Starkregenereignissen bemerkbar macht, nimmt ihre Bedeutung für die Anpassung an den Klimawandel zu. Entsprechend ist die Versiegelung auf ein dem jeweiligen Standort angemessenes Maß zu begrenzen und hat soweit möglich mit versickerungsfähigen Oberflächen zu erfolgen. Für Tiefgaragen kann eine höhere Versiegelung zugelassen werden, wenn sie mit ausreichender Substratstärke überdeckt und begrünt sind.

Planerisch ist dies in der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen. Durch den städtebaulichen Vertrag wird die Kostentragung durch den Vorhabenträger geregelt. Der dauerhafte Unterhalt liegt, vergleichbar wie bei öffentlichen Straßen oder Grünflächen, bei der Stadt Offenburg.

5. Mobilitätspolitische Grundsätze

Grundsatz 5.1: Mobilitätsstationen

Mobilitätsstationen sind ein wichtiger Bestandteil der Mobilitätsinfrastruktur.
(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Die Errichtung von Mobilitätsstationen ist bereits jetzt ein wichtiger Baustein der Mobilitätsinfrastruktur. Bei Baulandentwicklungen ist bei Entwicklungen in integrierten Lagen mit bereits vorhandener intensiver Wohnnutzung im Umfeld (300-500 m) und bei Baulandentwicklungen ab 100 Wohnungen zu prüfen, ob eine Mobilitätsstation eingerichtet wird.

Das städtebauliche Konzept und der Bebauungsplan legen den Standort für die Mobilitätsstation oder mehrere kleine Stationen fest, und halten entsprechende Flächen für die Einrichtung vor. Durch den städtebaulichen Vertrag wird die Flächenbereitstellung und die Kostentragung geregelt.

Grundsatz 5.2: Fußgänger- und Fahrradverkehr

Fußgänger- und Fahrradverkehr sind umweltfreundlich und brauchen gute Wege.

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Bei städtebaulichen Entwicklungen ist eine gute Anbindung an die angrenzenden Quartiere und Landschaftsräume für Fußgänger und Radfahrer sicher zu stellen, um diese umweltfreundlichen Verkehrsarten zu fördern. Dies wird bereits bisher berücksichtigt und soll auch künftig gleichermaßen gefördert werden. Öffentliche Fahrradabstellplätze sind im Bereich von Quartiersplätzen und Treffs wie Ladengeschäften oder Spielplätzen vorzusehen.

Die Berücksichtigung erfolgt im städtebaulichen Konzept und der Erschließungsplanung. Die Kostentragung wird durch den städtebaulichen Vertrag geregelt.

Grundsatz 5.3: Ruhender Verkehr

In ausreichendem Umfang sind Stellplätze für Bewohner und Besucher vorzusehen.

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Ziel ist die Sicherstellung einer ausreichenden Stellplatzversorgung auf den Privatgrundstücken und damit gleichzeitig die Vermeidung einer zu starken Belastung des öffentlichen Straßenraums. Dies wird bereits bisher bei Baulandentwicklungen berücksichtigt und soll künftig so fortgeführt werden.

Die Errichtung privater Stellplätze auf den Baugrundstücken ist durch die Landesbauordnung vorgegeben. Lageabhängig kann der Stellplatzschlüssel auch angepasst werden.

Der Bedarf an Stellplätzen steht dabei auch im Zusammenhang mit den Angeboten zur umweltfreundlichen Mobilität (Mobilitätsstationen, Fußgänger- und Fahrradverkehr, ÖPNV). Je besser diese Angebote ausgebaut sind und genutzt werden, desto weniger ist Mobilität mit dem Kraftfahrzeug erforderlich, was wiederum positive Auswirkungen auf die Zahl der benötigten Stellplätze und die Belastung der Verkehrsinfrastruktur hat.

Öffentliche Stellplätze sind vorrangig für Besucher und Kunden vorgesehen. Bezugsgröße ist ein Mindestansatz von einem Besucherstellplatz je 10 Wohnungen. Bei Nichtwohnnutzungen sind in analoger Weise Besucherstellplätze vorzusehen. Für Bewohner mit Zweit- und Drittwagen sind öffentliche Stellplätze nicht vorgesehen, diese sind auf privatem Grund abzudecken. Es besteht kein Anspruch auf Bewohnerstellplätze im öffentlichen Raum.

Das städtebauliche Konzept und der Bebauungsplan legen die erforderlichen Flächen fest. Für öffentliche Stellplätze werden die Flächenbereitstellung und die Kostentragung durch den städtebaulichen Vertrag geregelt. Private Stellplätze werden durch den jeweiligen Bauherrn errichtet.

Grundsatz 5.4: Private Stellplätze in verdichteten Lagen

Bei städtebaulichen Entwicklungen mit erhöhter Dichte wie auch in städtebaulich verdichteten Bereichen werden die erforderlichen privaten Stellplätze in Tiefgaragen angeordnet.

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Ziel ist die Bereitstellung ausreichender Stellplätze bei Sicherung der Wohnqualität und der Durchgrünung des Quartiers.

Die Errichtung privater Stellplätze auf den Baugrundstücken ist durch die Landesbauordnung vorgegeben.

Bei verdichteten Wohnformen und in städtebaulich verdichteten Bereichen sind sie unterirdisch anzuordnen, um eine angemessene Wohnqualität sicher zu stellen und das Stadtbild positiv zu gestalten. Im Einzelfall kann auch die Bündelung in einer Hochgarage in Frage kommen. Bei gewerblichen Nutzungen können im Einzelfall auch oberirdische Stellplätze vorgesehen werden, wenn diese gestalterisch gut integriert werden. Diese sind dann zu begrünen.

Die Anordnung in Tiefgaragen wurde beispielsweise im Baugebiet „Seidenfaden“ für den Bereich mit verdichteter Bebauung umgesetzt.

Bei öffentlich gefördertem, preisgünstigem Mietwohnungsbau kann im Einzelfall geprüft werden, ob eine abweichende Handhabung vertretbar ist.

Die Umsetzung erfolgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan.

Grundsatz 5.5: ÖPNV

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht umweltfreundliche Mobilität und erhöht die Lebensqualität.

(allgemeiner Grundsatz, gebietspezifisch zu konkretisieren)

Ziel ist, den öffentlichen Nahverkehr zu fördern, da er umweltschonend ist und gleichzeitig Mobilität auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen ermöglicht. Aus dem demographischen Wandel ergeben sich zusätzliche Anforderungen.

Bei Wohngebietsentwicklungen mit 25 bis 100 Wohneinheiten sollte eine Bushaltestelle in maximal 500 m Luftlinienentfernung vorhanden sein. Bei größeren Gebietsentwicklungen mit mehr als 100 Wohneinheiten sollte die Haltestelle in maximal 300 m Luftlinienentfernung liegen. Andernfalls sind die Einrichtung einer Haltestelle und eine eventuelle Anpassung des Liniennetzes zu prüfen.

Sofern der Neubau einer Haltestelle erforderlich wird, erfolgt dies im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen, die Kostentragung wird durch den städtebaulichen Vertrag geregelt.