

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Maier-Hochbaum,  
Sabine

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
22.09.2023

1. **Betreff:** SIO - Programm zur integrierten Entwicklung im Bestand:  
Aufstellungsbeschlüsse 2. Projektturnus

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	29.11.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	18.12.2023	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Für den Bebauungsplan Nr. 13 „Offenburger Straße“ in Elgersweier wird der Aufstellungsbeschluss gefasst.
2. Für den Bebauungsplan Nr. 12 „Im Ries“ in Fessenbach wird der Aufstellungsbeschluss gefasst.
3. Für den Bebauungsplan Nr. 9 „Bohlsbacher Straße / Krestenweg“ in Bühl wird der Aufstellungsbeschluss gefasst.
4. Für den Bebauungsplan Nr. 12 „Schwalbenrain“ in Windschlag wird der Aufstellungsbeschluss gefasst.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Maier-Hochbaum,  
Sabine

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
22.09.2023

---

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Entwicklung im Bestand:  
Aufstellungsbeschlüsse 2. Projektturnus

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Im Rahmen von „SIO – Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand“ soll ergänzendes Baurecht auf besonders geeigneten, graduell kleinmaßstäblichen Flächen im Innenbereich durch die Aufstellung von Bebauungsplänen geschaffen werden. Nach dem Abschluss des ersten Projektturnus durch Satzungsbeschluss im Mai 2023 soll nun der Aufstellungsbeschluss für einen zweiten Turnus gefasst werden.

Es sollen insgesamt vier Bebauungspläne in den Ortschaften Bühl, Elgersweier, Fessenbach und Windschlag aufgestellt und hierbei voraussichtlich 40 neue Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern geschaffen werden können.

### 2. Ausgangslage: Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 16. Dezember 2019 beschlossen, ein Programm aufzulegen, durch welches zusätzliches Baurecht auf Flächen, mit vergleichsweise geringerem räumlichem Umgriff, innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs schaffen soll (vgl. Beschlussvorlage 213/19: „Innenentwicklung auf kleinen Flächen“). Hierdurch sollte eine Ergänzung zu den Quartiers- und Gebietsentwicklungen auf mittleren und großen Flächen im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) geschaffen und die konsequente Förderung der Innenentwicklung im Wohnungsbau komplettiert werden.

#### 2.1 Rückschlüsse aus dem ersten Projektturnus

Die drei Bebauungspläne zu dem im Jahr 2021 gestartete erste Projektturnus von „SIO – Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand“ wurden am 15. Mai 2023, nach dem Abschluss aller städtebaulichen Verträge mit den planungsbegünstigten Grundstückseigentümer\*innen durch den Gemeinderat zur Satzung beschlossen (vgl. Drucksache 104/22) und durch öffentliche Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht. Insgesamt konnte hierbei im Kontext von vier Einzelprojekten in drei Bebauungsplänen Baurecht für elf zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, die aufgrund der vertraglich zwischen Stadt und Planungsbegünstigten vereinbarten Baudurchführungsverpflichtung bis Sommer 2027 fertiggestellt sein müssen.

Die Kriterien für die Eignung einer Fläche, insbesondere:

- die Lage im Innenbereich;
- die Schaffung additiver Wohneinheiten;
- Städtebauliche Sondersituation (geringe Zahl vergleichbarer Fälle in Umgebung);

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Maier-Hochbaum,  
Sabine

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
22.09.2023

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Entwicklung im Bestand:  
Aufstellungsbeschlüsse 2. Projektturnus

- die städtebauliche Verträglichkeit einer zusätzlichen Bebauung;
- der Erhalt und die Fortsetzung der Grünstrukturen im Gebiet durch das Projekt;
- Ausbau der bestehenden (verkehrlichen, technischen und sozialen) Infrastruktur ist nicht erforderlich und
- die ökologische Verträglichkeit der Maßnahme

wurden bereits zum Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne im ersten Projektturnus am 1. Februar 2021 (vgl. Beschlussvorlage, 184/20, Punkt 4.2 des Vorlagentexts) formuliert und ebenfalls auf die für den zweiten Projektturnus zu prüfenden Flächen angewandt.

Ergänzend wurden folgende Änderungen aufgrund von im ersten Projektturnus gesammelten Erfahrungswerten in den neuen Projektturnus eingebracht:

Wechsel der Projektbezeichnung: Statt „Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ lautet die Projektbezeichnung nun „Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand“, um die Lage sowie die Erfüllung der o.g. Kriterien statt der Größe der Fläche als zentrales Kriterium herauszustellen.

Verschiebung des Fokus: Sollten im ersten Projektturnus primär Projekte zur Errichtung neuer Einfamilienhäuser befördert werden, werden nun auch Projekte zur planerischen Beförderung der Errichtung von Mehrfamilienhäusern / Geschosswohnungsbau in das Programm aufgenommen.

Durchführung ökologischer Vorprüfung: Aufgrund des geringen Flächendargebots (zumeist enge Beschränkung auf die Grundstücke der planungsinteressierten Grundstückseigentümer) sind die Reaktionsmöglichkeiten auf ökologische Sensibilitäten (oftmals keine Wahl von Planungsalternativen außer der Nullvariante möglich, geringes Dargebot an Flächen für CEF-Maßnahmen) sehr begrenzt, so dass dies eine Intensivierung der ökologischen Vorprüfung und auch den konsequenten Ausschluss von Flächen nach sich ziehen muss. Ein besonderes Augenmerk ist hierauf bei einer Lage am Siedlungsrand oder potentiell hochwertigen Habitatstrukturen im Gebiet (z.B.: alter Baumbestand) zu legen.

Definition Untergrenze für Start Projektturnus: Ausgangspunkt des Programms ist das Erreichen von Synergieeffekte durch die Bündelung von Bebauungsplanverfahren. Um einen neuen Turnus zu starten und zu gewährleisten, dass diese Synergieeffekte auch erzielt werden können, sind mindestens drei verschiedene Fläche mit insgesamt zehn Wohnungen im Portfolio nachzuweisen.

Zeitraum: Weiterhin zeigt sich, dass für den Ablauf eines Projektturnus ein längerer Zeitraum (min. drei Jahren einschließlich der Vorabstimmungen) anzusetzen ist. Im Vorfeld sind für einige der Flächen mehrere Abstimmungsrunden erforderlich, auch kann nicht bei jeder Fläche ein positives Ergebnis erreicht werden. Verzögerungen in

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Maier-Hochbaum,  
Sabine

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
22.09.2023

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Entwicklung im Bestand:  
Aufstellungsbeschlüsse 2. Projektturnus

einem Teilprojekt fallen aufgrund des Sammelverfahrens auf alle Fläche zurück. Weiterhin ist beachtlich, dass auch bei der Mehrzahl der hier behandelten Flächen (die sich mit geringem räumlichen Umgriff im Innenbereich befinden) im Regelfall saisonal gebundene, faunistische Kartierungen zur Bewältigung der Belange des Artenschutzes erforderlich werden, für welche die Monate Februar bis September eines Kalenderjahres einzurechnen sind.

Kommunikation: Zukünftig werden die Möglichkeiten und Anforderungen des Programms sowie eine ungefähre Zeitschiene für die nächstmögliche Teilnahmemöglichkeit auf der Homepage der Stadt Offenburg dargestellt. Dies berücksichtigt, dass die Mehrzahl der nun teilnehmenden Flächen im laufenden Geschäft der Verwaltung bisher bekannt wurden und aufgrund der erforderlichen Abstimmungen mit entwicklungsinteressierten Grundstückseigentümer\*innen präzise Aussagen über z.B. einen Starttermin nur schwer möglich sind (s. nachfolgenden Punkt 2.2).

## 2.2 Flächenermittlung und Flächenauswahl für den zweiten Projektturnus

Für den zweiten Projektturnus wurden insgesamt zehn Flächen anhand der unter 2.1 beschriebenen Kriterien geprüft, von denen fünf als geeignet eingestuft wurden. Bei vier der fünf Flächen haben sich die Grundstückseigentümer\*innen mit geeigneten Grundstücken für eine Programmteilnahme entschieden.

Die Möglichkeiten von „SIO – Programm zur integrierte Innenentwicklung im Bestand“ sowie die Teilnahmebedingungen wurden in einem Artikel am 13. März 2021 im Offenblatt vorgestellt, einschließlich der Möglichkeit sich bis zum 30. Juni 2021 um eine Programmteilnahme zu bewerben. Im genannten Zeitraum gingen vier Bewerbungen zu drei Flächen ein. Die nachfolgende Vorprüfung ergab bei zwei Flächen keine fachliche Eignung (hier wären jeweils unverhältnismäßig viele Grundstücke mit gleicher Eignung gleich zu behandeln gewesen). In einem Fall wurde, trotz der Lage am Siedlungsrand, eine partielle Eignung erkannt, jedoch konnten weitere, für diese Entwicklung erforderliche Grundstückseigentümer\*innen bisher nicht für eine Programmteilnahme gewonnen werden.

Weitere sieben Flächen wurden aufgrund (informeller) Anfragen bzw. Beratungsgesprächen von Grundstückseigentümer\*innen und Investoren zu Bauwünschen im Bereich Wohnen im laufenden Geschäft der Verwaltung hinsichtlich einer möglichen Eignung für das Programm geprüft. Hieraus rekrutierte sich der Pool der vier für den zweiten Projektturnus geeigneten Flächen mit Teilnahmebereitschaft, deren Lage im Stadtgebiet Anlage 1 zur Beschlussvorlage 058/23 zu entnehmen ist:

- Offenburger Straße, Elgersweier (ca. 20 Wohneinheiten, Fläche umfasst bestehende Baurechte nach § 34 BauGB)
- Im Ries, Fessenbach (eine Wohneinheit)

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Maier-Hochbaum, Sabine	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 22.09.2023
---	--	----------------------	----------------------

---

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Entwicklung im Bestand:  
Aufstellungsbeschlüsse 2. Projektturnus

---

- Bohlsbacher Straße / Krestenweg, Bühl (ca. 16 Wohneinheiten)
- Schwalbenrain, Windschlag (eine Wohneinheit)

## 2.3 Anwendung der Grundsätze der Baulandentwicklung

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat Grundsätze der Baulandentwicklung beschlossen, um bei der Entwicklung von Baugebieten Ziele zu verfolgen und Standards zu erreichen, die über die gesetzlichen Anforderungen von Bundes- und Landesrecht hinausgehen. Hierzu zählen u.a. die Schaffung von Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppen, Maßnahmen für den Klimaschutz oder Regelungen, die auf eine zeitnahe Umsetzung des geschaffenen Baurechts abzielen.

Der Hauptfokus der Grundsätze der Baulandentwicklung liegt auf der Gebiets- und Quartiersentwicklung, verschiedene Kerninhalte sind jedoch auch für die in der Fläche zumeist kleineren Projekte im Rahmen von „SIO – Programm zur integrierte Innenentwicklung im Bestand“ maßgeblich:

- Übernahme der Kosten für extern beauftragte Planungsleistungen durch die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer (hier insbesondere: Begutachtungen zum Artenschutz gem. §§ 44 ff. BNatSchG, Erstellung Bebauungsplan)
- Übernahme der Kosten für ggf. durch den Bebauungsplan erforderlich werdende Maßnahmen zur Anpassung im öffentlichen Raum oder zur Herstellung von CEF-Maßnahmen durch die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer;
- Baudurchführungsverpflichtung (d.h. Baubeginn der Hauptgebäude binnen vier Jahren nach Rechtskraft durch Bekanntmachung des Bebauungsplans) einschließlich des Eintrags eines Ankaufsrechts zugunsten der Stadt Offenburg im Grundbuch bei Nichterfüllung;
- Bei Überschreitung der Bagatellgrenze (Schaffung von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für das Wohnen): Anwendung der wohnungspolitischen Grundsätze, d.h. Vorhaltung von 10% der Bruttogeschossfläche für geförderten Mietwohnungsbau sowie 20% der Bruttogeschossfläche für preisgedämpften Mietwohnungsbau mit einer Bindungswirkung über 30 Jahre;
- Umsetzung von energetischen Anforderungen (Errichtung der Wohngebäude mindestens im Standard KfW55);

Aufgrund des vergleichsweise kleinen Umgriffs der hier inkludierten Entwicklungen wurden die Belange von Städtebau, Baukultur, Verkehr und Freiraum im iterativen Verfahren bei der Qualifizierung der Entwürfe und nicht im Rahmen eines Wettbewerbs o.ä. abgestimmt.

Die Verbindlichkeit der Umsetzung der oben aufgeführten Grundsätze der Baulandentwicklung wird durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen zwischen der

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Maier-Hochbaum, Sabine	82-2407	22.09.2023

---

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Entwicklung im Bestand:  
Aufstellungsbeschlüsse 2. Projektturnus

---

Stadt Offenburg und allen im Rahmen von „SIO – Programm zur integrierte Innenentwicklung im Bestand“ planungsbegünstigten Grundstückseigentümer\*innen erreicht. Die entsprechende Sitzungsvorlage wird dem Gemeinderat vor dem Offenlagebeschluss über die Bebauungspläne im zweiten Projektturnus vorgelegt werden.

Für einen allgemeinen Überblick über die Gesamtheit der Grundsätze der Baulandentwicklung der wird auf die Beschlussvorlage 174/23 (Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg – Fortschreibung der Grundsätze der Baulandentwicklung), welcher der Gemeinderat am 27. März 2023 zugestimmt hat, verwiesen. Hierin wird vollständig der aktuelle Sachstand dargelegt.

### **3. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung**

Die Stadt Offenburg beabsichtigt eine konsequente Innenentwicklung auf allen Maßstabsebenen des Städtebaus. Der Gemeinderat hat deshalb auch am 16. Dezember 2019 den Grundsatzbeschluss für die Einleitung des Programms „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ gefasst (vgl. Beschlussvorlage 213/19). Die hier planungsbegünstigten privaten Parteien haben wiederum Interesse an einer ergänzenden baulichen Entwicklung auf ihren Grundstücken bekundet, deren fachliche Prüfung auf Eignung ein positives Ergebnis erzielt hat. Aktuell besteht jedoch auf keiner der Flächen Baurecht für die angestrebte Entwicklung, da die Vorhaben entweder innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans oder des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs aus planungsrechtlicher Sicht nicht zulässig sind.

Ziel der Planung ist die konsequente Umsetzung des Primats der Innenentwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB. Dabei stehen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums und die Weiterentwicklung bestehender Ortsteile durch die Aktivierung von städtebaulich vertretbaren Nachverdichtungspotentialen. Die Schaffung neuen Wohnraums liegt dabei sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse. Die Innenentwicklung wird durch die Aufstellung der Bebauungspläne weiterhin in Einklang mit weiteren, zentralen städtebaulichen Zielstellungen wie dem Erhalt von Freiräumen und des Ortsbilds gebracht.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt gem. § 1 Abs. 3 BauGB, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich wird. Da die Stadt Offenburg die nachfolgend beschriebenen Projekte der Innenentwicklung, die aktuell aus planungsrechtlicher Sicht nicht zugelassen werden, fördern möchte, wird die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, um diese Voraussetzung für die Realisierung der Vorhaben zu erfüllen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Maier-Hochbaum, Sabine	82-2407	22.09.2023

---

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Entwicklung im Bestand:  
Aufstellungsbeschlüsse 2. Projektturnus

---

## 4. Bebauungspläne im zweiten Projektturnus

Im zweiten Projektturnus sollen vier Bebauungspläne, die jeweils eine Fläche umfassen, in einem Sammelverfahren aufgestellt werden. Dabei kann neues Baurecht für voraussichtlich acht Wohngebäude (Ein- und Mehrfamilienhäuser) mit ungefähr 40 Wohneinheiten geschaffen werden.

### 4.1 Bebauungsplan Nr. 13 „Offenburger Straße“, Elgersweier

Das Projekt in Elgersweier soll die zusätzliche Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 22 Wohnungen ermöglichen. Für weiterführende Informationen wird auf die Anlage 2.1 bis 2.3 zur Beschlussvorlage 058/23 verwiesen.

#### 4.1.1 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 4.400 m<sup>2</sup> befindet sich im Ortskern des Stadtteils Elgersweier an der Offenburger Straße. Auf der Fläche befanden sich bisher zwei Einfamilienhäuser mit landwirtschaftlichem Wirtschaftsteil, von denen ein Gebäude bereits abgerissen wurde. Darüber hinaus sind die Freiflächen überwiegend begrünt.

#### 4.1.2 Städtebauliches Konzept

Das Projekt gliedert sich in zwei Komponenten: Vorderliegend an der Offenburger Straße ist die Errichtung einer Anlage mit 18 altersgerechten Wohnungen vorgesehen und bereits baurechtlich genehmigt. Im rückwärtigen Bereich sollen ergänzend vier Mehrfamilienhäuser mit voraussichtlich 22 Wohneinheiten errichtet werden. Der breite Wohnungsmix sieht hier aktuell 2- bis 5-Zimmerwohnungen vor. Die zweigeschossigen Gebäude mit Satteldach wurden in Kubatur und Grundrissstempel so gegliedert, dass sie sich positiv in ihre städtebauliche Umgebung einpassen werden. Alle Gebäude einschließlich der Wohnanlage für Senioren sind hier in einer Hofsituation gruppiert. Aktuell sind alle baurechtlich erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage angeordnet, die an alle fünf Gebäude angebunden sein wird.

#### 4.1.3 Kerninhalte des Bebauungsplanverfahrens

Das Plangebiet ist aktuell nach den Kriterien des § 34 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Innenbereich zu beurteilen. Die vorderliegende Seniorenwohnanlage hat sich hiernach aus planungsrechtlicher Sicht in ihre städtebauliche Umgebung eingefügt, so dass hier – wie oben bereits angesprochen – bereits eine Baugenehmigung erteilt werden konnte. Für die im rückwärtigen Bereich geplante Bebauung durch Mehrfamilienhäuser konnte gesamthaft kein Einfügen gem. § 34 BauGB festgestellt werden, so dass die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans besteht, um die planungsrechtliche Zulässigkeit dieses Projekts herzustellen. Aufgrund der engen Verknüpfung von Städtebau, Freiraumgestaltung und interner Erschließung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gesamtprojekt – d.h.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Maier-Hochbaum, Sabine	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 22.09.2023
---	--	----------------------	----------------------

---

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Entwicklung im Bestand:  
Aufstellungsbeschlüsse 2. Projektturnus

---

auch für jene Grundstücksbereiche, auf denen bereits zuvor Gebäude errichtet waren.

## 4.2 Bebauungsplan Nr. 12 „Im Ries“, Fessenbach

Das Projekt in Fessenbach soll die zusätzliche Errichtung eines Einfamilienhauses ermöglichen. Für weiterführende Informationen wird auf die Anlage 3.1 bis 3.3 zur Beschlussvorlage 058/23 verwiesen.

### 4.2.1 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortskerns des Stadtteils Fessenbachs und umfasst ausschließlich das Grundstück FSt.-Nr. 3287 (Im Ries 23) mit einer Fläche von 2.226 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist aktuell mit einem Wohnhaus (ehem. Bauernhaus) mit ortsbildprägendem Charakter sowie einem ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäude und weiteren Nebenanlagen bebaut. Insbesondere die südwestliche Hälfte des Grundstücks wird gärtnerisch genutzt und ist teilweise mit Obstbäumen bestanden.

### 4.2.2 Städtebauliches Konzept

Geplant ist der Abriss des landwirtschaftlichen Nebengebäudes nördlich des Wohnhauses und die Errichtung eines zusätzlichen, eingeschossigen Einfamilienhauses auf dem Grundstück. Der gärtnerisch genutzte Bereich bleibt weiterhin als Grünfläche erhalten. Somit wird durch dieses Projekt eine weitere Wohneinheit gegenüber dem bestehenden Baurecht geschaffen.

### 4.2.3 Kerninhalte des Bebauungsplanverfahrens

Aktuell wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Im Ries / Obere Erbgasse“ eine bestandsorientierte, jedoch Erweiterungen zulassende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Im Bebauungsplan Nr. 12 „Im Ries“, dessen Aufstellung empfohlen wird, werden zwei Baufenster, d.h. sowohl für das Bestandsgebäude als auch für das geplante Einfamilienhaus vorgesehen. Die Festsetzung der privaten Grünfläche (Streuobstwiese) im Südwesten wird belassen. Darüber hinaus orientieren sich die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die aktuelle Rechtssetzung berücksichtigend, am Bebauungsplan Nr. 4 „Im Ries / Obere Erbgasse“.

## 4.3 Bebauungsplan Nr. 9 „Bohlsbacher Straße / Krestenweg“, Bühl

Das Projekt in Bühl soll die zusätzliche Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Wohnungen ermöglichen. Für weiterführende Informationen wird auf die Anlage 4.1 bis 4.3 zur Beschlussvorlage 058/23 verwiesen.



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Maier-Hochbaum,  
Sabine

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
22.09.2023

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Entwicklung im Bestand:  
Aufstellungsbeschlüsse 2. Projektturnus

### 4.3.1 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine aktuell unbebaute Fläche von insgesamt ca. 3.900 m<sup>2</sup> (hiervon sind aktuell ca. 2.100 m<sup>2</sup> im Rahmen des vorliegenden Projekts zur Bebauung vorgesehen) im Osten des Stadtteils Bühls, westlich der Einmündung des Krestenwegs in die Bohlsbacher Straße.

### 4.3.2 Städtebauliches Konzept

Auf den FIST.-Nrn. 4/2 und 829 ist die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und Satteldach vorgesehen. Die Erschließung des rückwärtigen Wohngebäudes auf FIST.-Nr. 829 erfolgt über eine Zufahrt von der Bohlsbacher Straße. Um die Entwicklung der südlich anschließenden Freiflächen im Innenbereich des Baublocks zu einem Baugebiet weiterhin perspektivisch zu ermöglichen, wird westlich des vorderliegenden Gebäudes für die Errichtung einer Erschließungsstraße eine Fläche vorgehalten.

### 4.3.3 Kerninhalte des Bebauungsplanverfahrens

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Am Krestenweg“ ist eine Entwicklung des Blockinnenbereichs zwischen den Straßen Am Katzensteg, Krestenweg, Bohlsbacher Straße und Kehler Straße eine wohnbauliche Innenentwicklungsmaßnahme vorgesehen, für deren Umsetzung ergänzend eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse notwendig wird. Wenngleich die vollständige Realisierung des Quartiers, von dem bisher die Straße Im Seemättle umgesetzt werden konnte, weiterhin Ziel der Stadt Offenburg ist, wurde im Rahmen verschiedener in den letzten Jahren geführter Eigentümergespräche deutlich, dass eine gesamthafte Entwicklung des Areals kurz- oder mittelfristig nicht machbar sein wird. Somit wird nun ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem auf den Grundstücken FIST.-Nrn. 4/2 und 829 das planungsrechtliche Flächenlayout (insb. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche) der hier geplanten Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern angepasst wird. Der Geltungsbereich geht dabei bewusst über die betroffenen Grundstücke hinaus, da auch eine planungsrechtliche Lösung für jene Grundstücke gefunden werden muss, auf denen der Bebauungsplan Nr. 2 „Am Krestenweg“ nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 9 „Bohlsbacher Straße / Am Krestenweg“ nicht mehr umsetzbar wäre. Weiterhin wird die planungsrechtliche Sicherung einer Fläche für den Bau einer Erschließungsstraße für den Blockinnenbereich vorgenommen.

## 4.4 Bebauungsplan Nr. 12 „Schwalbenrain“, Windschläg

Das Projekt in Windschläg soll die zusätzliche Errichtung eines Einfamilienhauses ermöglichen. Für weiterführende Informationen wird auf die Anlage 5.1 bis 5.3 zur Beschlussvorlage 058/23 verwiesen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Maier-Hochbaum, Sabine	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 22.09.2023
---	--	----------------------	----------------------

---

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Entwicklung im Bestand:  
Aufstellungsbeschlüsse 2. Projektturnus

---

#### 4.4.1 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst ausschließlich das Grundstück Schwalbenrain 23 am nördlichen Ortsrand von Windschlag, südlich des Durbachs und eine Fläche von 1.505 m<sup>2</sup>. Aktuell ist das Grundstück mit einem Einfamilienhaus bebaut, darüber hinaus ist es einem großen Ziergarten sowie Garagen und Hofflächen belegt.

#### 4.4.2 Städtebauliches Konzept

Im Westen des Bestandsgebäudes ist die Errichtung eines zweiten Einfamilienhauses vorgesehen. Durch die hiermit verbundene Grundstücksteilung entsteht im Westen ein neu geschaffenes Grundstück von ca. 660 m<sup>2</sup>, das verbleibende östliche Grundstück mit dem Bestandsgebäude umfasst ca. 845 m<sup>2</sup>.

#### 4.4.3 Kerninhalte des Bebauungsplanverfahrens

Aktuell ist hier der Bebauungsplan Nr. 5 „In der Schnepf, Teil II“ anzuwenden, der für das Grundstück Schwalbenrain 23 zwar ein in der Fläche deutlich über das bestehende Einfamilienhaus hinausgehende, überbaubare Grundstücksfläche festsetzt, jedoch nicht die Errichtung eines der offenen, aufgelockerten Baustruktur entsprechenden weiteren Einfamilienhauses ermöglicht. Im Bebauungsplan Nr. 12 „Schwalbenrain“ ist insbesondere die Ausweisung zweier Baufelder auf dem Grundstück vorgesehen. Darüber hinaus orientieren sich die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die aktuelle Rechtssetzung berücksichtigend, am Bebauungsplan Nr. 5 „In der Schnepf, Teil II“.

## 5. Bebauungsplanverfahren

Die vier Bebauungspläne werden zur Erzielung von Synergieeffekten in einem Sammelverfahren aufgestellt. Die Bebauungspläne, deren Geltungsbereiche sich in verschiedenen Ortschaften im Stadtgebiet Offenburgs befinden, stehen darüber hinaus jedoch nicht in einem räumlichen oder inhaltlichen Wirkungszusammenhang untereinander und sind aus planungsrechtlicher Sicht als jeweils eigenständige Bebauungspläne zu betrachten.

### 5.1 Auswahl und Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

Die Bebauungspläne sollen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, da die in ihnen, oder auch in ergänzend kumulativ zu betrachtenden Bebauungsplanverfahren, geschaffene Grundfläche jeweils 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, die Anforderungen des § 13a Abs. 1 S. 4 und 5 BauGB (keine Schaffung einer planungsrechtlichen Zulässigkeit für nach Bundes- oder Landesrecht UVP-pflichtige Vorhaben, keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten oder Berührung

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Maier-Hochbaum, Sabine	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 22.09.2023
---	--	----------------------	----------------------

---

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Entwicklung im Bestand:  
Aufstellungsbeschlüsse 2. Projektturnus

---

von Schutzradien von Störfallbetrieben gem. § 50 BImSchG) und alle Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird trotzdem durchgeführt.

Alle hier behandelten Bebauungsplanverfahren erfüllen das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, Anpassungen des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden somit nicht erforderlich.

## 5.2 Umweltbelange

Schutzgebiete und sonstige flächenhafte Ausweisungen des Naturschutzes sind von den vier hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht betroffen. Während der Flächenprüfung wurden bereits ökologische Aspekte überprüft und die Flächen fachkundig in Augenschein genommen. Bereits im Frühling 2023 wurde mit der Erstellung von artenschutzrechtlichen Potentialanalysen und darauf aufbauend bei einigen Flächen mit den erforderlichen faunistischen Kartierungen begonnen. Die Belange des Artenschutzes gem. §§ 44 ff. BNatSchG werden somit im Verfahren sachgerecht bewältigt. Die Erforderlichkeit weiterer Fachgutachten (Schallschutz, etc.) wurde bisher nicht festgestellt.

## 6. Beratung in den Ortschaftsräten

Die Beschlussvorlage wurde im Juni/Juli 2023 in den Ortschaftsräten von Bühl, Fessenbach und Windschlag mit folgenden Ergebnissen vorberaten:

- Am 28. Juni 2023 hat der Ortschaftsrat Fessenbach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12 „Im Ries“ ohne Gegenstimmen zugestimmt.
- Am 4. Juli 2023 hat der Ortschaftsrat Bühl dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 „Bohlsbacher Straße / Krestenweg“ ohne Gegenstimmen zugestimmt, gleichzeitig jedoch eingefordert bei größeren Wohnungen (es wurde keine abschließende Erforderlichkeitsschwelle definiert) eine Anhebung des Stellplatzschlüssels nach Landesbauordnung (1 Stellplatz pro Wohneinheit) sicherzustellen.
- Am 5. Juli 2023 hat der Ortschaftsrat Windschlag dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12 „Schwalbenrain“ ohne Gegenstimmen zugestimmt.

Über die Ergebnisse der Vorberatung des Ortschaftsrats Elgersweier zum Bebauungsplan Nr. 13 „Offenburger Straße“ wird in der Sitzung des Gemeinderates berichtet werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Maier-Hochbaum,  
Sabine

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
22.09.2023

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Entwicklung im Bestand:  
Aufstellungsbeschlüsse 2. Projektturnus

## 7. Weiteres Vorgehen

Nächster Verfahrensschritt, nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss für die vier Bebauungspläne im zweiten Projektturnus, ist die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Der Offenlagebeschluss wird nach der Auswertung und Bewältigung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Erstellung der Bebauungsplanentwürfe, ggf. bei Erforderlichkeit der planerischen Bewältigung der Belange des Artenschutzes gem. §§ 44 ff. BNatSchG sowie dem Abschluss der städtebaulichen Verträge mit allen planungsbegünstigten, privaten Parteien erfolgen.

### Anlagen

1. Übersichtsplan: Bebauungspläne im 2. Projektturnus „SIO: Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand“

Bebauungsplan Nr. 13 „Offenburger Straße“, Elgersweier

- 2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Offenburger Straße“
- 2.2 Städtebaulicher Entwurf „Offenburger Straße“
- 2.3 Erläuterungstext zu Projekt und Bebauungsplan „Offenburger Straße“

Bebauungsplan Nr. 12 „Im Ries“, Fessenbach

- 3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 12 „Im Ries“
- 3.2 Städtebaulicher Entwurf „Im Ries“
- 3.3 Erläuterungstext zu Projekt und Bebauungsplan „Im Ries“

Bebauungsplan Nr. 9 „Bohlsbacher Straße / Krestenweg“, Bühl

- 4.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 9 „Bohlsbacher Straße / Krestenweg“
- 4.2 Städtebaulicher Entwurf „Bohlsbacher Straße / Krestenweg“
- 4.3 Erläuterungstext zu Projekt und Bebauungsplan „Bohlsbacher Straße / Krestenweg“

Bebauungsplan Nr. 12 „Schwalbenrain“, Windschlag

- 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 12 „Schwalbenrain“
- 5.2 Städtebaulicher Entwurf „Schwalbenrain“
- 5.3 Erläuterungstext zu Projekt und Bebauungsplan „Schwalbenrain“