

Fachbereich 3 Stadtplanung und Baurecht

Strategische Ziele

Nachfolgend wird zu den im Haushaltsplan dem strategischen Ziel A2 zugeordneten Kennzahlen (K) zusammenfassend und mit Bezug auf das Berichtsjahr 2022 berichtet.

Zu weiteren strategischen Zielen, die ebenfalls Tätigkeiten des Fachbereichs 3 Stadtplanung und Baurecht betreffen, wird in den Geschäftsberichten der federführenden Fachbereiche berichtet.

Strategisches Ziel A2 – Kennzahlen zur Zielerreichung

Ziel A2

Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

K1: Anzahl laufende und abgeschlossene informelle Planungen (Konzepte, Entwürfe)
abgeschlossene Planungen:

(2022: 7, 2021: 5, 2020: 2, 2019: 5, 2018: 2)
laufende Planungen: 19 (ohne ruhende Verfahren)
(2021: 13, 2020: 12, 2019: 14, 2018: 9)

K2: Anzahl laufende und abgeschlossene formelle Planverfahren (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne)

abgeschlossene Verfahren: 5
(2021: 5, 2020: 1, 2019: 2, 2018: 2)
laufende Verfahren: 24 (ohne ruhende Verfahren)
(2021: 29, 2020: 21, 2019: 14, 2018: 9)

K3: Anzahl durchgeführte Planungswettbewerbe und sonstige Qualifizierungsverfahren:

3 Wettbewerbsverfahren unter Mitwirkung der Stadt (Bahnhofsquartier, alte Kita und Pfarrareal Bühl, Konradshaus).
(2021: 3, 2020: 4, 2019: keine, 2018: 4)

Stadtplanung und Stadtgestaltung

Ein Arbeitsschwerpunkt im Berichtsjahr war erneut das **Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“**.



Für das Bahnhofsquartier wurde im Jahr 2022 ein zweistufiger **städtebaulicher Wettbewerb** durchgeführt. Nach der ersten Stufe konnte die Öffentlichkeit die Arbeiten einsehen und Hinweise für die weitere Bearbeitung geben. Nach Abschluss der zweiten Stufe empfahl die Jury, das Konzept der Büroarbeitsgemeinschaft Faktorgrün, Thomas Schüler und Fichtner Water & Transportation den weiteren Planungen zu Grunde zu legen.



Für das Gebiet **Canvas+** (ehemaliges Schlachthofareal) wurden die Planungen auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfs intensiv vorangetrieben und der Spatenstich für den ersten Neubau im Cluster 11 gefeiert.

Als weiterer Arbeitsschwerpunkt ist auch für das Jahr 2022 der vom Ortenaukreis geplante **Klinik-Campus** in Offenburg zu nennen.

Auf der Grundlage des Entwurfs der Büro Ludes Architekten und Wankner & Fischer Landschaftsarchitekten für den Klinik-Campus wurden die städtebaulichen Planungen und die erforderlichen Bebauungspläne weiter ausgearbeitet. Die **öffentliche Auslegung** der Bebauungspläne wurde durchgeführt.



Das Rahmenkonzept zur Ortsentwicklung für **Bohlsbach und Bühl** wurde auf der Grundlage der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung ausgearbeitet und nach Vorberatung in den Ortschaftsräten durch den Gemeinderat beschlossen.

An den Planungen zur **Landesgartenschau 2032** und zur Weiterentwicklung der Sportflächen im Rahmen des geplanten **Sportpark Süd** wurde mitgewirkt.

Im Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren für LGS und Sportpark ist die öffentliche Auslegung erfolgt. Die vorbereitenden Arbeiten für den Bebauungsplan für den Sportpark wurden weitergeführt.

Um Kleingärten aus dem Bereich des geplanten Sportparks an einen neuen Standort verlagern zu können, wurde mit den Planungen für eine neue **Kleingartenanlage südlich des Südrings** begonnen und hierfür das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Weiter wurden die vorbereitenden Untersuchungen für ein neues **Sanierungsgebiet Südstadt** begonnen, um so im Zusammenhang mit der Landesgartenschau auch Maßnahmen in den angrenzenden Stadtteilen durchzuführen und so Synergien und eine nachhaltige Wirkung der Landesgartenschau zu erreichen.

Der Entwurf des Landschaftsplans wurde mit den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft weiter abgestimmt. Im Anschluss wurde der neue **Landchaftsplan** durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft beschlossen.

Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats zur Priorisierung der Baulandentwicklung im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO) wurde an den Planungen für das Baugebiet **„Schleichgässchen 2“** in Rammersweier gearbeitet.

Ebenso wurden die Planungen zur Entwicklung des Baugebiets **„In der Jäuch“** (ursprünglich als

Teil des Gebiets „Hinter den Gärten 1“ geplant) in Elgersweier fortgeführt.

Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens für das Baugebiet **Spitalbühnd** in Waltersweier war dagegen weiterhin gehemmt, da die Gespräche zum städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern noch nicht abgeschlossen werden konnten.

Für die Baulandentwicklung auf dem bisherigen Burda-Sportclub-Gelände (**BSC-Gelände**) wurden auf der Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs die Planungen weiter vertieft. Besondere Schwierigkeiten bereitete auf Grund der Nähe zur B3/33 die offene Trassenentscheidung für den Südzubringer. Umfassende Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium brachten hier bis zum Ende des Berichtsjahres noch kein Ergebnis.

Für das Baugebiet **„In den Matten 2“** in Bohlsbach konnten die Planungen noch nicht wie beabsichtigt vorangetrieben werden, da die Gespräche mit den Grundstückseigentümern noch nicht zum angestrebten Ergebnis geführt hatten.

Für das ehemalige **Kirsch-Areal** an der Moltkestraße wurden die städtebaulichen Planungen vorangetrieben und eine Entscheidung zur Gebäudehöhe im südlichen Bau Feld herbeigeführt.

Im **Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand (Innenentwicklung auf kleinen Flächen)** wurden für den 1. Programmturnus die drei Bebauungspläne zur Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten ausgearbeitet, öffentlich ausgelegt und der Satzungsbeschluss vorbereitet.

Für die noch nicht neu entwickelten Teilflächen des **Güterbahnhofareals** wurden mehrfach Gespräche mit dem Grundstückseigentümer zu verschiedenen Bebauungsüberlegungen und zur Erschließung und zur noch ausstehenden Herstellung der öffentlichen Grünfläche geführt.

Auf der Grundlage des Beschlusses des Gemeinderats zum weiteren Vorgehen im Jahr 2016 wurden die Arbeiten am Bebauungsplan **Breitfeld** in Bohlsbach zur Ausweisung eines Sondergebiets für die Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt in Bohlsbach in Abstimmung mit dem Unternehmen fortgeführt. Der Bebauungsplan wurde öffentlich ausgelegt.

Im **Gewerbegebiet Zunsweier** wurde eine Änderung des Bebauungsplans „Der Schwarze Haag“ bearbeitet, um einem dort ansässigen Unternehmen zusätzliche Baumöglichkeiten zu eröffnen.

Für das **Gewerbegebiet Waltersweier** wurde eine Änderung des Bebauungsplans durch den Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Die im Vorjahr begonnene umfassende Untersuchungen von Potenzialen für die **Gewerbeflächenentwicklung** wurde abgeschlossen und dem Gemeinderat vorgelegt. Die Untersuchung war mit dem Ziel erfolgt, auch künftig in Offenburg noch Gewerbeflächen anbieten zu können, insbesondere auch für Erweiterungen bereits ortsansässiger Unternehmen. Die Untersuchung kam zum Ergebnis, dass eine vorrangige Entwicklung der Gewerbeflächenreserven des Gewerbeparks Raum Offenburg zu empfehlen ist und eine Einbeziehung weiterer Flächen des Sonderlandeplatzes geprüft werden sollte.

Der Gemeinderat hat die Verwaltung beauftragt, die Planungen weiter zu vertiefen und für den Bereich zwischen Bundesstraße 3, Südring und Rheintalbahn ein städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept zu erstellen.

In diesem Rahmen wurden verschiedene Planungsvarianten für die Fläche des **Sonderlandeplatzes** untersucht.

In Abstimmung mit örtlichen Unternehmen wurden Möglichkeiten zu einer verstärkten Nutzung von **Solaranlagen** auf Dächern, Parkplätzen und Freiflächen geprüft, um die Energieversorgung unabhängig von fossilen Brennstoffen sicher zu stellen.

Für eine Verkaufsflächenerweiterung des **Lidl-Markts in der Freiburger Straße** wurde der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt. Ziel des Verfahrens war, hier die innenstadtnahe Nahversorgung zu stärken. Auch zur Stärkung der Nahversorgung an anderen Standorten wurden Gespräche geführt.

Ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „Albersbösch – Burdastraße“, um dem dort ansässigen **Montessori-Zentrum** eine Erweiterung zu ermöglichen, wurde mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Für das **Linde-Areal** in der Ortsmitte von Elgersweier wurde das Bebauungsplanverfahren mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Für den Bereich **Weinbergstraße / Winzerstraße** in Fessenbach wurde am Bebauungsplan gearbeitet, um für die künftige städtebauliche Entwicklung in diesem historischen Ortszentrum rund um die Gaststätte Linde einen städtebaulichen Rahmen zu entwickeln. Zu verschiedenen Bauabsichten in diesem Bereich sind Abstimmungen erfolgt.

Ebenfalls in Fessenbach wurde an den Planungen zur Umnutzung des Areals der **WG Fessenbach** gearbeitet.

An der Mehrfachbeauftragung für den Bereich der alten Kita und des **Pfarrareals in Bühl** wurde mitgearbeitet.

Für das zwischen den Straßen Am Waldbach und Am Feuerbach geplante **Konradshaus** in der Oststadt wurde gemeinsam mit dem Vinzentiushaus eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Die Jury empfahl den Entwurf von baurmann.dürr Architekten zur Umsetzung.



Für die Hausgruppe **Rammersweierstraße 102-112** wurde das Bebauungsplanverfahren mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Ziel war, die dortige städtebauliche Situation mit der Eisenbahnerwohnanlage aus dem Jahr 1903 zu bewahren.

Das durch die Stadtplanung mit einem Architekturbüro erstellte **Gestaltungskonzept für die Lärmsanierungsmaßnahme** an der Rheintalbahn wurde durch die Deutsche Bahn in Abstimmung mit der Stadt Offenburg umgesetzt.



Das Verfahren zur Aufstellung der Stellplatzsatzung für die Altstadt wurde mit dem Beschluss und dem Inkrafttreten abgeschlossen.

Gestaltungsbeirat

Der **Gestaltungsbeirat** unter der Leitung von Frau Dipl.-Ing. (FH) Bärbel Hoffmann tagte zweimal und beriet insgesamt 5 Bauvorhaben, zum Teil auch mehrfach.

Aufgabe der Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung war auch die Vorbereitung und Nachbereitung der Sitzungen und die hierfür erforderlichen Gespräche mit den Bauherren und Architekten.

Bauvorhaben

Weiter wurde durch die Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung zu zahlreichen Bauanträgen aus städtebaulicher Sicht Stellung genommen und Bauherren zu Bebauungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken beraten.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Bereich Denkmalschutz und Denkmalpflege der Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung wurde zu einer großen Zahl von Baumaßnahmen an Kulturdenkmälern Stellung genommen und umfassende Beratungsleistungen erbracht. Weiter wurden Steuerbescheinigungen erstellt und Fördermittel ausgezahlt.

Umweltprüfung, Umwelt- und Landschaftsplanung

Im Bereich Umweltprüfung, Umwelt- und Landschaftsplanung wurden zu allen Bauleitplanverfahren die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Form des Umweltberichts bzw. des landschaftsplanerischen Fachbeitrags eingebracht.

Bei den laufenden Bebauungsplanverfahren wurde die Umweltprüfung incl. Artenschutzprüfung dabei an externe Büros vergeben und fachlich begleitet. Weiterhin wurden insbesondere in den Fällen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach vereinfachtem Verfahren die Umweltbelange eigenständig geprüft und eingebracht.

Es wurden verschiedene ökologische Ausgleichsmaßnahmen beauftragt und ihre Umsetzung organisiert.

Darüber hinaus wurden Ausgleichsmaßnahmen fachlich geprüft, die durch die jeweiligen Erschließungsträger durchgeführt wurden.

Baurecht

Auch im Berichtsjahr 2022 sind verschiedene organisatorische Neuerungen und Weiterentwicklungen im Rahmen der Digitalisierung hervorzuheben, so z.B. die Anpassung der Eingangsbearbeitung weg von einer bloßen Prüfung von Unterlagen hin zu einer qualifizierten inhaltlichen Erstprüfung sowie die Verfeinerung der Bearbeitungsabläufe in digitalen Antragsverfahren.

Ein weiterer Schwerpunkt wurde auf die Verbesserung und Bewerbung des Angebots digitaler Verfahrensformen aufgrund der mit der letzten LBO-Novelle eingeführten gesetzlichen Pflicht zur Annahme digitaler Bauantragsunterlagen zum 01.01.2022 gelegt. So konnte fristgerecht die Annahme digitaler Anträge und deren Bearbeitung ermöglicht werden. Weiterhin wird auch die Bearbeitung analoger Anträge gewährleistet.

Hinsichtlich des Portals zur Annahme von digitalen Bauanträgen ist zu berichten, dass künftig nicht das von Baden-Württemberg entwickelte und von der Stadt Offenburg auch eingesetzte Portal service-bw, sondern das aus Mecklenburg-Vorpommern stammende EVA-System unter dem Namen ViBa (Virtuelles Bauamt) die zentralisierte Anlaufstelle für alle Bundesländer bilden soll. Unter Kenntnisnahme dieser unvorhergesehenen Entwicklung entschied sich die Baurechtsbehörde direkt auf diese zentrale Lösung zu setzen, und kein eigenes Portal zu nutzen.

Die bereits beschriebenen Meilensteine für die Zukunft sind weiterhin die Umstellung auf ein digitales Archivwesen, die aktive Nutzung eines Datenmanagement-Systems sowie der Ausbau der digitalen Beratung und perspektivisch auch Beteiligung von Bauinteressenten und Angrenzenden.

Anfragen und Anträge auf baurechtliche Entscheidung

Die Vielfalt und Anzahl an Bauanträgen für Sonderbauten und sonstige komplexe Gebäude stellte auch im Jahr 2022 eine beständige Herausforderung für die Mitarbeitenden der Baurechtsbehörde dar. Dies insbesondere deswegen, weil häufig Verordnungen und Richtlinien außerhalb der Landesbauordnung (LBO) in die Entscheidung der Baurechtsbehörde einzubeziehen sind. Dies erfordert nicht nur spezifische Fachkenntnisse abseits des eigentlichen Bauordnungsrechts, sondern in der Regel auch einen hohen Grad an Verantwortung in der Ermessensausübung, etwa bei der Entscheidung über Befreiungen, Ausnahmen und sonstigen Abweichungen.

Im Jahr 2022 wurde mit insgesamt 229 eine hohe Zahl an Abweichungen und Erleichterungen von technischen Bauvorschriften sowie Befreiungen erteilt. In Relation zur Anzahl an erteilten Baugenehmigungen entspricht das einem Wert von einer Erleichterung/ Abweichung je Genehmigung. Daraus resultiert die sich aus den Vorjahren fortsetzende niedrige Ablehnungsquote.

Ausgewählte Beispiele für große und komplexe Bauantragsverfahren waren etwa der Neubau eines großen Lebensmittelmarktes mit Bürogebäude, die Errichtung zweier Büro- und Verwaltungsgebäude mit einer Tiefgarage an der Gaswerkstraße, das Inspektionsgebäude der Bundespolizei sowie die Betreuung der sich konkretisierenden Planung des neuen zentralen Klinikums.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Gesamtzahl an Antragseingängen des Geschäftsjahres 2022 sowie im Vergleich der Vorjahre 2018 bis 2021 inkl. sonstiger aktenkundiger erfasster Anfragen und Verfahren. Erfasst werden hierbei grundsätzlich Vorgänge, die einer vertieften Prüfung bedürfen und eine Entscheidung oder Stellungnahme nach sich ziehen.

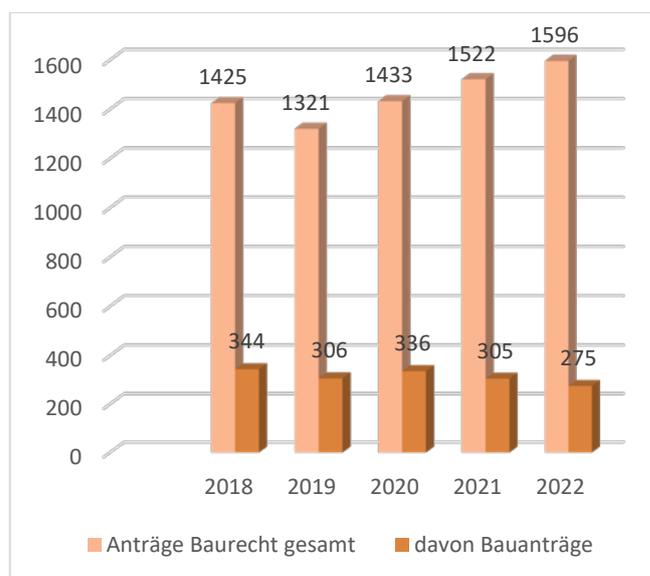


Abb.: Antragseingänge

Die Anzahl aller eingegangenen Anträge und Anfragen 2022 übersteigt nochmals das in den Vorjahren erzielte hohe Niveau. Die Gesamtzahl von 1.596 eingegangenen Anträgen auf baurechtliche Entscheidung oder Stellungnahme beinhaltet neben den eigentlichen Bauanträgen und Bauvoranfragen auch sonstige durch die Baurechtsbehörde zu treffende Entscheidungen. Dazu gehören ordnungsbehördliche Entscheidungen, wasser-, naturschutz- und immissionsschutzrechtliche Stellungnahmen, die Erteilung denkmalrechtlicher Genehmigungen sowie die Eintragung/ Änderung/ Löschung von Baulasteneintragungen.

Hinzu kommt die Beratung von Bauwilligen, Entwurfsverfassern, Gutachtern und Angrenzern/ Nachbarn. Da diese Beratungen in der Regel im Vorfeld eines formellen Verfahrens erfolgen, sind auch diese intensiv zu bearbeiten und zu dokumentieren, um das formelle Verfahren vorzubereiten.

Die sich wohl auch langfristig etablierende hohe Fallzahl ist neben einer verbesserten Dokumentation auch der erhöhten Anzahl erfasster Anfragen geschuldet. Deren Beantwortung ist im Einzelfall ebenso zeitaufwendig wie beispielsweise ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren, da insbesondere im Zustimmungsverfahren gegenüber anderen Fachbehörden im Vorfeld verbindliche und rechtssichere baurechtliche

Auskünfte gegeben werden sollen und müssen. Hierfür sind häufig auch Belange anderer Abteilungen zu berücksichtigen.

Die Zahl der reinen Bauanträge hat sich im Vergleich zu den Vorjahren spürbar verringert und liegt nun erstmals seit mehr als 10 Jahren unter 300 Anträgen. Während 2022 ca. 40 % aller Bauanträge die Errichtung von Einfamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern zum Gegenstand hatten, zeichnet sich für das Jahr 2023 bereits ein Einbruch dieser Zahlen ab. Neben dem erkennbaren grundsätzlichen Rückgang der Antragszahlen, sinken die Anträge aus dem Segment „Wohnungsbau“ überproportional.

Perspektivisch ist für das Jahr 2023 eine leichte Erholung im gewerblichen Bereich zu erkennen. Dies ist insbesondere an der steigenden Zahl an Beratungen und Anfragen, auch zu umfassenden Bauvorhaben erkennbar. Diese Beratungen mündeten in Teilen bereits in entsprechende Bauanträge.

Hinsichtlich der Verteilung der gestellten Bauanträge auf die analoge und die digitale Form ist festzuhalten, dass die Nutzung digitaler Angebote 2022 gerade einmal in gerundet 15% aller Fälle genutzt wurde. Konkret wurden lediglich 40 Bauanträge digital eingereicht.

Nicht abgebildet ist in der Statistik die stets hohe Zahl von sonstigen, kleineren Anfragen und (Nachbar-)Beschwerden, die nicht in jedem Fall erfasst und dokumentiert werden. Festzustellen ist, dass diesem Bereich im Jahr 2022 ein mit 2021 vergleichbarer Zeitananteil zugefallen ist, da vergleichbar viele Nachbarbeschwerden über vermeintliche und tatsächliche Verstöße gegen bauplanungsrechtliche und sonstige Vorschriften verzeichnet wurden.

Baurechtliche Genehmigungen/ Entscheidungen

Insgesamt gingen im Berichtsjahr 275 Bauanträge und Bauvoranfragen ein. Es konnten 234 Genehmigungen erteilt werden. Insgesamt hat sich die Zahl der Genehmigungen damit gegenüber dem Vorjahr um ca. 16 verringert. Diese Verringerung ist zum einen nötigen personellen Umstellungen, als auch durch die Bindung von Personal für die Vorbereitung der Digitalisierung geschuldet. Weiterhin zu beachten ist, dass auch 2022 mehrere Vorhaben genehmigt wurden, die mit lediglich einem Vorgang bzw. einem Antrag erfasst sind, allerdings über mehrere Gebäude verfügen oder eine Vielzahl von verschiedenen Nutzungen beinhalten.

Bei der Verteilung der baurechtlichen Entscheidungen auf einzelne Vorhabentypen ist zu erkennen, dass der Anteil der großen Sonderbauten auch dieses Jahr im Vergleich zum Vorjahr zugunsten von kleineren Bauvorhaben, insbesondere den Bau und Ausbau von Einfamilienhäusern zurückging. Hier sind fortlaufend Erleichterungen beim Ausbau von Bestandsgebäuden als zentraler Grund zu identifizieren, welche die rechtlichen Vorgaben bei einer Vielzahl von Vorhaben dahingehend erleichtert haben, dass vormals unrentable Vorhaben wirtschaftlich interessant wurden. Dieser

Trend war bereits 2019 zu erkennen und hat sich fortgesetzt.

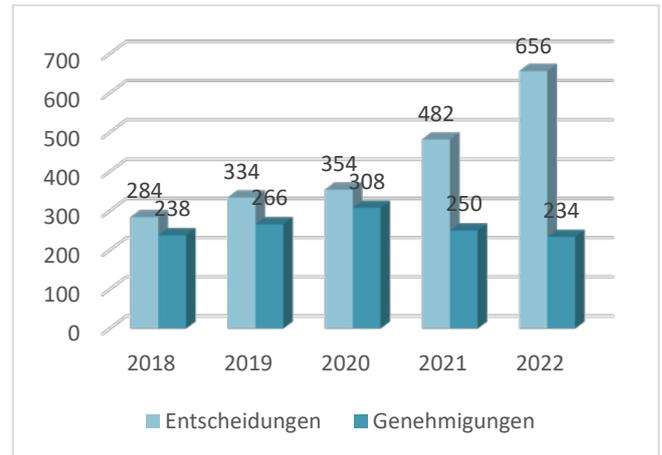


Abb.: Entscheidungen und Genehmigungen

Die folgende Abbildung stellt die Anteile der im Berichtsjahr 2022 erteilten Baugenehmigungen dar, aufgeteilt in Einfamilienhäuser (EFH), Mehrfamilienhäuser (MFH) sowie Sonderbauten bzw. Nicht-Wohngebäude.

Ebenfalls erfasst werden sonstige Vorhaben, die neben Werbeanlagen, Nebenanlagen auch Um- und Anbauten beinhalten. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die jeweiligen Proportionen mit Ausnahme des Rückgangs der großen Sonderbauten nur geringfügig verändert, wobei die Zahl der gewerblichen Vorhaben sich im Vergleich zum Vorjahr leicht verbessert hat.

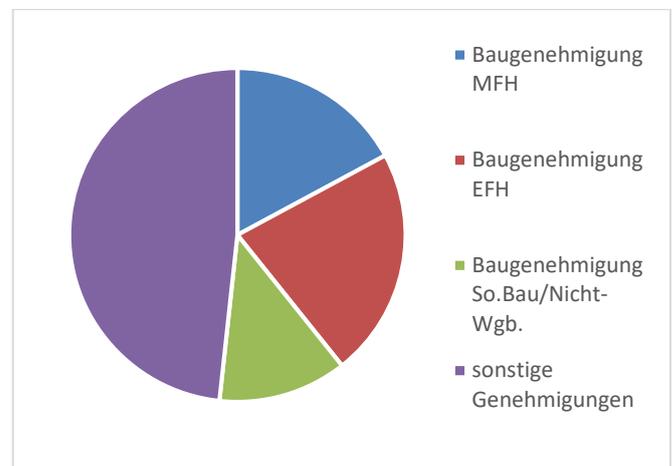


Abb. Ausgewählter Vorhaben, 2021

Kennziffern und Ziele

Um nicht nur den gesetzlichen Vorgaben zur Dauer von Bauantragsverfahren Rechnung zu tragen, sondern auch den Ansprüchen an eine verlässliche, qualifizierte und vor allem zügige Bearbeitung von insbesondere Bauanträgen zu genügen, werden seit dem Jahr 2018 die Verfahrensdauern turnusmäßig evaluiert.

Erhoben wird die durchschnittliche Dauer von verschiedenen Meilensteinen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens. Die Kennziffer 1 befasst sich mit der Dauer der Eingangsbearbeitung von Bauanträgen in Werktagen. Nach der LBO darf dieser Arbeitsschritt bis

zu 10 Arbeitstage (AT) in Anspruch nehmen. Die Entwicklung der erhobenen Werte zeigt, dass sich die Baurechtsbehörde nach einem Dämpfer im Jahr 2021 den definierten Zielen wieder leicht angenähert hat.

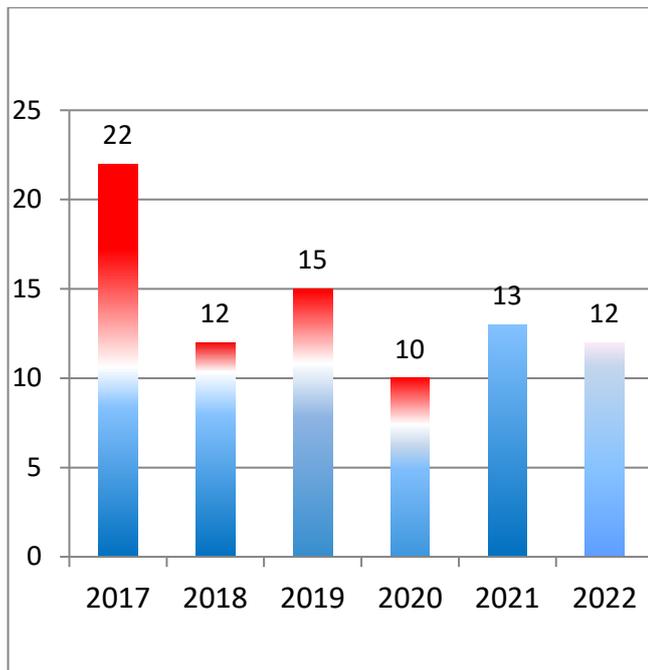


Abb.: Kennziffer 1 – Eingangsbearbeitung

Die Kennziffer 2, welche nicht graphisch dargestellt ist, befasst sich mit der Durchführung der gesetzlich vorgesehenen Beteiligung von Fachbehörden und Angrenzenden. Hier ist 2022 zu beobachten, dass die Vorgabe der LBO von einer maximalen Dauer für diesen Beteiligungsschritt von einem bzw. maximal zwei Monaten in 33 % der Fälle eingehalten wird. Im Vergleich zum Bericht für das Jahr 2019 stellt dies einen wesentlich schlechteren Wert (50% in 2021) dar. Die konkreten Gründe für diese weitere Verschlechterung sind zu Teilen auf die Corona-Pandemie zurückzuführen und bessern sich aktuell wieder.

Die Kennziffer 3 beschreibt die Bearbeitung des Bauantrags durch die Baurechtsbehörde. Hierunter fallen neben der Zusammenfassung und Bewertung des vorangegangenen Ämterumlaufs auch die baurechtliche und bautechnische Beurteilung des Bauvorhabens, sowie die Ausstellung einer baurechtlichen Entscheidung. Die durchschnittliche Dauer der Bearbeitung vom Ende der Behörden- und Nachbarbeteiligung bis zur Ausfertigung des Bescheids war im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr nochmals besser, jedoch von der Zielgröße von 40 Arbeitstagen entfernt. Durch insbesondere den Wegfall von Versandzeiten durch die Einführung des digitalen Bauantrags sowie weiterer Beschleunigungen in der Bearbeitung von Bauanträgen in den PC-gestützten Fachanwendungen ist bei einer Erhöhung des Anteils digitaler Anträge eine weitere Verbesserung der Kennzahlen zu erwarten.

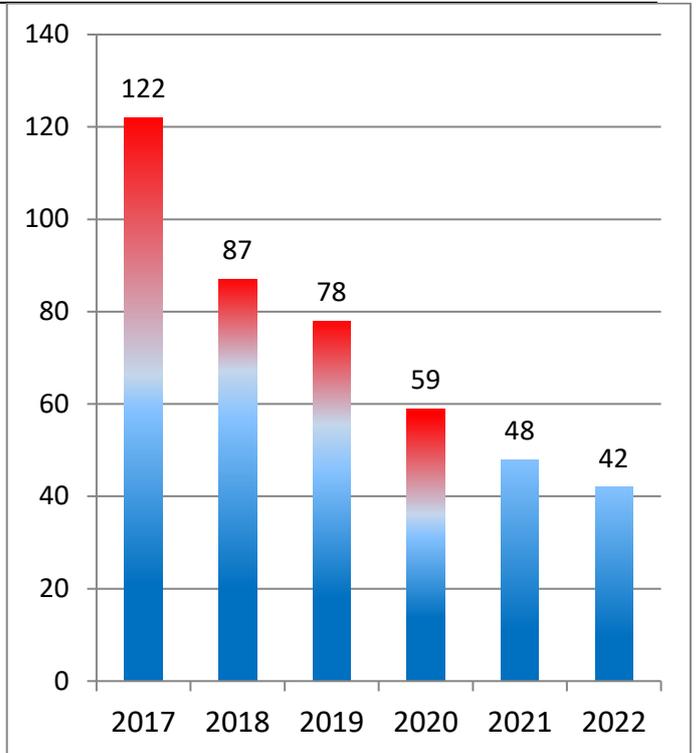


Abb.: Kennziffer 3 – Baurechtliche Prüfung

Die Kennziffer 4 fasst die Kennziffern 2 und 3 zusammen und dient als Kennziffer für die Gesamtdauer des Genehmigungsverfahrens. Dieses soll gem. der derzeit gültigen Fassung der LBO in der Regel 3 Monate nicht überschreiten, maximal aber 4 Monate betragen (jeweils gerechnet ab Vorliegen vollständiger und prüffähiger Unterlagen).

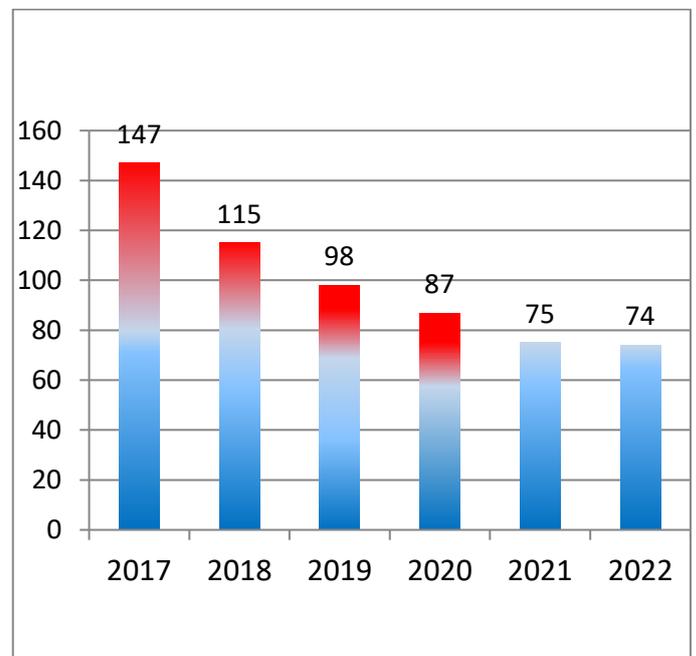


Abb.: Kennziffer 4 – Gesamtverfahren

**Wiederkehrende Prüfungen /
Allgemeine Bauaufsicht**

Im Verlauf des Jahres 2022 konnte bei der Durchführung und Nachverfolgung der Brandverhütungsschauen zu der erforderlichen jährlichen Anzahl nahezu zurückgekehrt werden. Im Jahr 2022 wurden 66 Brandverhütungsschauen durchgeführt. Derzeit unterliegen rund 357 Objekte, davon rund 125 städtische, der Brandverhütungsschaulpflicht. Aufgrund der Zunahme der genehmigten Sonderbauten, die der Brandverhütungsschaulpflicht unterliegen, ist hier von weiter steigenden Fallzahlen auszugehen.

Inhaltlich ist bei der Brandverhütungsschau zu berücksichtigen, dass die Nachverfolgung der Mängelbeseitigung mit ggf. erforderlichen Nachschauterminen eine dauerhaft anfallende und stringent zu verfolgende Aufgabe darstellt, bei der sich bereits jetzt abzeichnet, dass insbesondere bei der Mängelbeseitigung und der Kontrolle der durchgeführten Schauen auch verwaltungsrechtliche Kapazitäten regelmäßig gebunden werden.

Im Bereich der allgemeinen baurechtlichen Kontrollen wurden 2022 insgesamt 198 Baukontrollen durchgeführt, die in der überwiegenden Mehrzahl aufgrund entsprechender Anfragen oder Beschwerden aus der Bürgerschaft erfolgten. Daneben wurden 19 Abnahmen von Fliegenden Bauten durchgeführt, u.a. auch für Veranstaltungen der Stadt sowie der Ortschaften und ihrer Vereine. Darüber hinaus wurden 25 Rohbau- und Schlussabnahmen durchgeführt.

Ebenfalls fortgeführt wurde die Umsetzung des Konzeptes „Hütten im Außenbereich“. Eine entsprechende Bestandsaufnahme der betroffenen Grundstücke im Bereich der Priorität 1, dem Landschaftsschutzgebiet „Offenburger Vorbergzone“ wurde in 2022 durchgeführt, die ersten Teilbereiche für den Vollzug definiert. Die laufenden Rückbauverfügungen wurden konsequent vorangetrieben.

Widerspruchs- und Klageverfahren

Im Berichtsjahr 2022 waren insgesamt 24 Widerspruchsverfahren zu bearbeiten und Stellung zu drei verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren zu nehmen. Insgesamt ist festzustellen, dass sowohl die Zahl der durch Nachbarn gegen erteilte Baugenehmigungen geführten, als auch die von Bauherren gegen Auflagen der erteilten Baugenehmigungen gerichtete Widersprüche auf einem mit dem Vorjahr vergleichbaren Niveau verbleibt. Dies hängt auch mit der Vielzahl an Einzelentscheidungen über beantragte Abweichungen von bautechnischen und insbesondere brandschutztechnischen Vorschriften zusammen.

Im Jahr 2022 wurden alle durch Gerichte oder das Regierungspräsidium Freiburg entschiedenen Anfechtungen baurechtlicher Entscheidungen im Sinne der Stadt entschieden. Bei einem Verfahren wurde der Stadt eine Vergleichslösung für die Beilegung des Verfahrens vorgeschlagen. Rechtssicherheit ist insbesondere auch von großer Bedeutung, da es sich in den meisten Fällen um bedeutende Investitionen handelt – sowohl von Investoren als auch von privaten Einzelbauherren.

Gebührenentwicklung

Im Geschäftsjahr 2022 wurde mit rund 1,15 Mio. € an Verwaltungsgebühren ein dem im für das Jahr geltenden Haushaltsplan verankerten Einnahmeansatz entsprechendes Ergebnis erzielt. Die größten Anteile an diesem Ergebnis tragen die Errichtung eines großen Einzelhandelsmarkts mit Bürogebäude, die Erweiterung der Volksbank sowie die Errichtung weiterer Bürogebäude, z.B. auf dem ehem. Schlachthofareal bei.

Bauvorhaben, die in 2022 gebührenbefreit waren, betreffen insbesondere die Vorhaben zur Verbesserung des Brandschutzes an städtischen Schulen. Diese sogenannten „verlorenen Gebühren“ für Genehmigungen, Abnahmen und Kontrollen beliefen sich auf 84.271,00 €

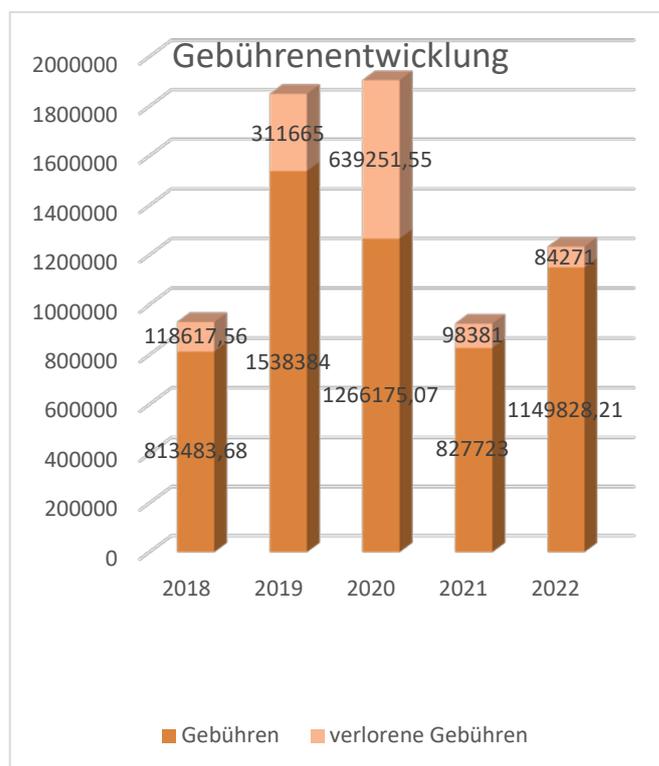


Abb.: Gebührenentwicklung