



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

157/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.09.2023

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

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:

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Bebauungsplan Nr. 175 „Kirsch-Areal“ in Offenburg mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

157/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.09.2023

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

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kirsch-Areal“ zu fassen. Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, qualitätsvollen Wohnraum und gewerbliche Nutzungen entlang der Moltkestraße in der Oststadt von Offenburg zu schaffen.

Das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Kirsch an der Moltkestraße soll mit Wohngebäuden und integrierten gewerblichen Nutzungen bebaut werden. In den Vorlagen Nr. 112/20 und Nr. 161/20 wurde bereits über die wesentlichen Inhalte der Rahmenbedingungen und der Auslobung der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung informiert. Am 20.12.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kirsch-Areal“ gefasst (vgl. hierzu Drucksache 189/21). In der Vorlage wurde bereits über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung informiert. In der Vorlage 012/23 wurde über das Ergebnis der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung informiert und die Offenlage beschlossen.

Diese Vorlage stellt die Abwägungsvorschläge der öffentlichen Träger- und Behördenbeteiligung dar. Während der Offenlage sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Mit dieser Beschlussvorlage soll das Planverfahren nun förmlich abgeschlossen werden.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

- Ziel A2: „Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.“
- Ziel D2: „Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.“

3. Anlass und Ziel der Aufstellung

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung ehemals gewerblich genutzter Flächen an der Moltkestraße und damit der Verbesserung der städtebaulichen Situation auf den Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Kirsch.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

157/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.09.2023

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

4. Städtebauliches Konzept und Inhalte des Bebauungsplans

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

157/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.09.2023

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

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

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

5. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

29.11.2021	Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
20.12.2021	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
31.01.2022 bis 04.03.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.
27.03.2023	Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan
02.05.2023 bis 06.06.2023	Öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

6. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 02.05.2023 bis einschließlich 06.06.2023 gingen keine Anregungen ein. Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 02.05.2023 bis einschließlich 06.06.2023 zum Entwurf des Bebauungsplans „Kirsch-Areal“ eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Stellungnahmen entsprechend den Empfehlungen in Anlage 5 vorzunehmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

157/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.09.2023

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

7. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan kann in der vorliegenden Fassung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt er Rechtskraft. Folgende Verfahrensschritte sind für die Rechtskraft erforderlich:

29.11.2023	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
18.12.2023	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
Anschließend	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich

Anlage 2 Bebauungsplan - Planzeichnung

Anlage 3 Textliche Festsetzungen

Anlage 4 Begründung

Anlage 5 Abwägung

Anlage 6 Satzung