

SIO – Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand: 2. Projektturnus

Fläche 1: Offenburger Straße, Elgersweier

- Erläuterungstext -

Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Stadtteils Elgersweier an der Offenburger Straße. Auf den Grundstücken FIST.-Nrn. 127/1 und 129 umfasst es auf einer Fläche von 4.380 m² einen Teilbereich des Baublocks Offenburger Straße / Marienstraße / Zum Großen Deich.

Die prägende Umgebung des Gebiets erfuhr in den vergangenen Jahren bereits ausgehend von bestehenden Baurechten eine Nachverdichtung und ist geprägt durch eine Varianz aus Einfamilienhäusern kleiner Kubatur sowie einer zunehmenden Zahl von Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen.

Im Kontext des umgebenden Quartiers war das Plangebiet in der Ausgangslage deutlich geringer intensiv baulich genutzt. Das auf FIST.-Nr. 127/1 (Offenburger Straße 14) bestehende Einfamilienhaus (ein Vollgeschoss) mit ehem. landwirtschaftlichen Wirtschaftsteil wurde bereits abgerissen. Das Einfamilienhaus auf FIST.-Nr. 129 (Offenburger Straße 10) noch vorhandene Einfamilienhaus (ein Vollgeschoss) wird ebenfalls rückgebaut werden. Die Freiflächen im Plangebiet waren, vor Beginn der Baumaßnahmen durch die Abrissarbeiten in 2022, überwiegend durch Rasen begrünt.

Darstellung des Projekts



An der Offenburger Straße ist die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit Gemeinschaftseinrichtungen geplant. Die Baumasse des Gebäudes wurde hierbei in zwei Flügel verteilt, die durch ein in seiner Raumwirksamkeit deutlich zurückgenommenes, eingeschossiges Mittelglied verbunden werden. Im rückwärtigen Bereich ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem wohnbaulich genutzten Dachgeschoss vorgesehen. Auch hier wird eine Auflockerung der Kubatur durch eine Zweigliederung der Gebäude angestrebt. Die Seniorenwohnungen (18 Wohneinheiten) verfügen einheitlich über zwei Zimmer, bei den 24 Wohnungen ohne fest definierte Nutzergruppe im rückwärtigen Be-

reich wird ein Wohnungsmix angestrebt, wobei Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern deutlich überwiegen. In einem Gebäude werden Maisonette-Wohnungen insbesondere mit der Zielgruppe „Familien“ angeboten.

Alle Gebäude werden mit zwei Sichtgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss, Satteldach und einer einheitlichen Gestaltungslinie errichtet und im Ensemble um einen Hof im Zentrum angeordnet. Das Areal wird durch eine, von allen Gebäuden nutzbaren, gemeinschaftlichen Tiefgarage unterbaut, in welcher alle den Wohnungen zugeordneten Stellplätze verortet sind. Oberirdisch werden ausschließlich vier ergänzende Besucherstellplätze angelegt.

Zur Durchgrünung wurde angestrebt, insbesondere auf den ohne Unterbauung verbleibenden Flächen die Pflanzung von Bäumen zu ermöglichen, aber auch auf dem Deckel der Tiefgarage sollen qualitativ wertige Pflanzungen, auch von Bäumen, ermöglicht werden.

Umweltbelange

Eine Ortsbegehung mit Kontrolle des Gebäudes Offenburger Straße 12 (Hauptgebäude und Scheune) erfolgte bereits am 3. September 2022. Am 24. Februar 2023 wurde eine Plausibilitätsprüfung der Ergebnisse von 2022 durchgeführt, indem die bereits überprüften Bereiche sowie Abschnitte innerhalb des Geltungsbereichs, die 2022 nicht kontrolliert wurden, vor Ort besichtigt wurden. Eine Gebäudekontrolle des Gebäudes Offenburger Straße 10 (Hauptgebäude und Scheune) fand am 6. Juni 2023 statt.

Der Geltungsbereich ist durch die größeren Rasenflächen geprägt, im Plangebiet vorhandene Bäume wurden vor Beginn der Untersuchungen bereits entfernt. Weitere Habitatstrukturen bilden die Wohngebäude und Scheunen, teilweise ist Brennholz im direkten Umfeld der Gebäude gestapelt.

Auf Grund der Ausstattung konnte ein Vorkommen von Reptilien und Vögeln nicht ausgeschlossen werden, weshalb hier tiefere Untersuchungen zurzeit stattfinden. Zur Erfassung der Reptilien erfolgen vier Begehungen zwischen April und August, die Erfassung von Brutvögeln erfolgt mit sechs Begehungen. Hinweise auf eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse wurde nicht festgestellt, die Dachbereiche sind auf Grund der fehlenden Isolierung als Quartierstandorte ungeeignet.

Bestehendes Planungsrecht



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wird die SIO-Fläche im Nordwesten als Wohnbaufläche und im Südosten als gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind dabei nicht parzellenscharf.

Die Fläche „Offenburger Straße“ ist aktuell aus planungsrechtlicher Sicht nach den Kriterien des § 34 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Innenbereich zu bewerten. Ausgehend von der Prägung in

der Örtlichkeit weißt das Quartier die Charakteristik eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO auf.

Während die Seniorenwohnanlage an der Offenburger Straße bereits aktuell aus planungsrechtlicher Sicht genehmigungsfähig ist, wird für die baurechtliche Genehmigung und Errichtung der Mehrfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Anwendung der Grundsätze der Baulandentwicklung

Baulandpolitische Grundsätze: Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Innenentwicklung, Bauverpflichtung, Baubeginn binnen vier Jahren, Übernahme der Planungskosten (Bebauungsplanentwurf und Fachgutachten) und ggf. für erforderliche Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum;

Wohnungspolitische Grundsätze: Die wohnungspolitischen Grundsätze sind im vorliegenden Fall anzuwenden, da das Vorhaben die definierte Bagatellgrenze von 1.000 m² Bruttogeschossfläche für Wohnen überschreiten wird. Somit sind 10% der Wohnfläche für geförderten Mietwohnungsbau und weitere 20% der Wohnfläche für preisgedämpften Wohnungsbau vorzusehen.

Planungs- und baukulturelle Grundsätze: Eine Qualifizierung der Entwürfe erfolgt in einem iterativen Prozess in Abstimmung mit der Verwaltung. Die Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens ausschließlich für die rückwärtige Wohnbebauung wird, da die Baugenehmigung für die vorderliegende Seniorenwohnanlage bereits auf Grundlage des § 34 BauGB erteilt wurde, wird als nicht zielführend eingestuft.

Klimaschutzpolitische Grundsätze: Energiestandard KfW-55-Haus, Optimierung der Möglichkeiten zur Begrünung der Freiflächen durch Bäume auch beim Bau einer Tiefgarage

Mobilitätspolitischen Grundsätze: Anordnung aller Stellplätze für die Bewohner*innen in der Tiefgarage

Die betroffenen Grundstückseigentümer / die durch die Planung Begünstigten wurden im Vorfeld über die Grundsätze der Baulandentwicklung der Stadt Offenburg informiert. Die Sicherung der Umsetzung der hier betroffenen Grundsätze der Baulandentwicklung der Stadt Offenburg erfolgt durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen der durch das Verfahren begünstigten privaten Partei und der Stadt Offenburg vor der Fassung des Beschlusses über die Offenlage des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Ausblick: Inhalte des Bebauungsplans Nr. 13 „Offenburger Straße“

Für den Geltungsbereich Nr. 13 „Offenburger Straße“ in Elgersweiler, der aufgrund der gemeinschaftlich vorgesehenen Erschließung / Parkierung sowie des engen städtebaulich-freiraumplanerischen Zusammenhangs auch die grundsätzlich bereits planungsrechtlich zulässige und genehmigte Seniorenwohnanlage beinhaltet, wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, in dem u.a. folgende Festsetzungen getroffen werden sollen:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung;
- Ergänzende planungsrechtliche Fixierung der Seniorenwohnanlage durch die Festsetzung einer Fläche für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf;

- Festsetzung einer Höchstzahl von zwei Vollgeschossen, der max. zulässigen Traufhöhe sowie der Grund- und Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung;
- Enge Orientierung der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) am abgestimmten städtebaulichen Entwurf
- Sicherung der geplanten Baumpflanzungen durch Pflanzgebote;
- Planungsrechtliche Ermöglichung der geplanten Tiefgarage bei einer gleichzeitigen, engen Steuerung der oberirdisch ergänzend zulässigen Stellplätze;

Sachstand: Juni 2023