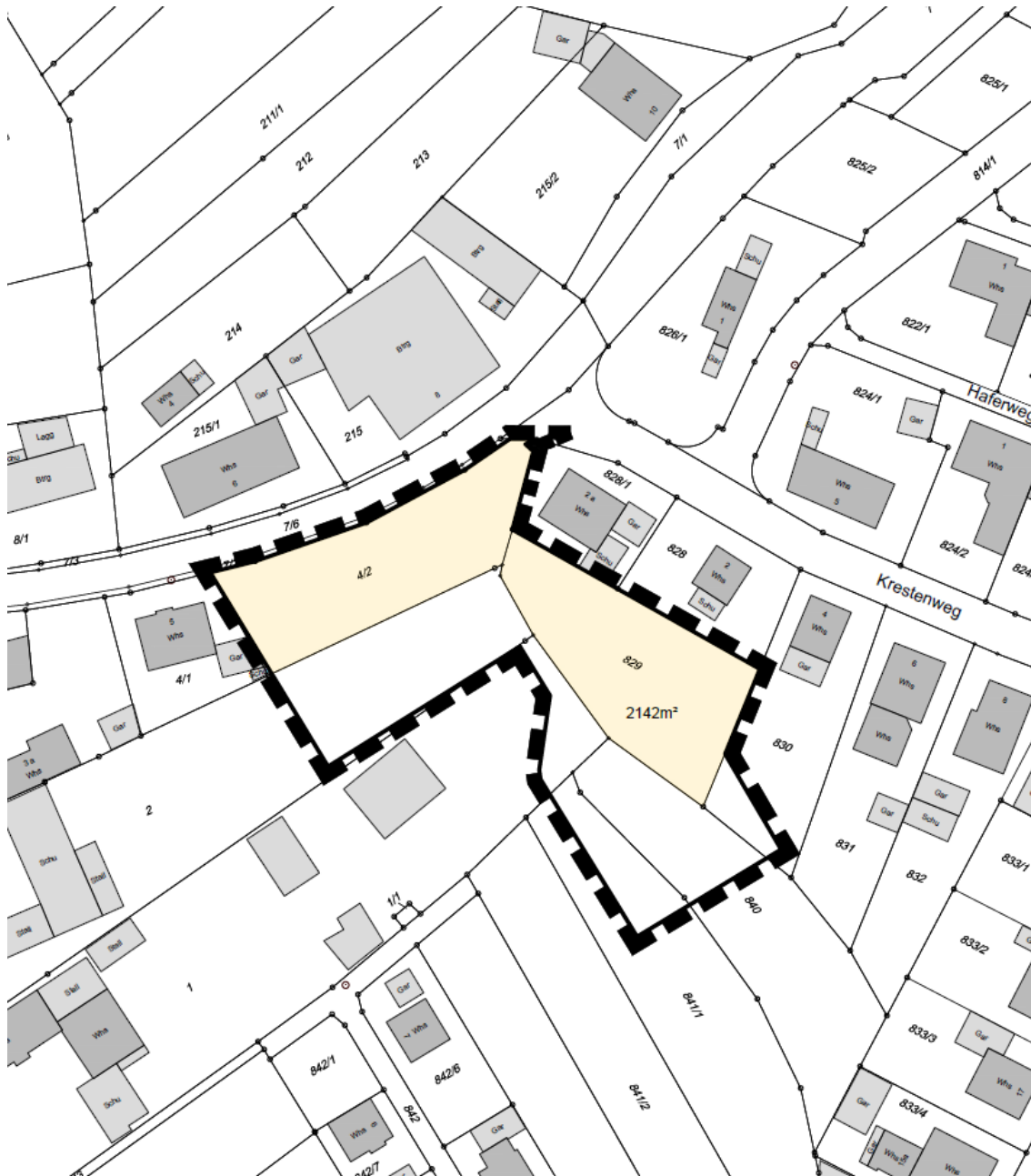


SIO – Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand: 2. Projektturnus

Fläche 3: Bohlsbacher Straße / Krestenweg, Bühl

- Erläuterungstext -

Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Bühls, westlich der Einmündung des Krestenwegs in die Bohlsbacher Straße. Es umfasst eine Gesamtfläche von 3.926 m², wobei insbesondere die Grundstücke FSt.-Nrn. 4/2 und 829 mit einer additiven Fläche von 2.142 m² im Fokus der planungsrechtlichen Steuerung stehen.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen für das gewachsene Dorf typischen Baustrukturen im Westen und seit den 1960er Jahren geschaffenen Baugebieten für Wohnnutzung, überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern, im Süden und Osten. Während der Krestenweg und die Straße Am Katzensteg überwiegend durch eine kleinteilige städtebauliche Körnung mit eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern geprägt sind, bestehen an der Bohlsbacher Straße

auch Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude mit deutlich größerer Kubatur und zwei Vollgeschossen.

Darstellung des Projekts



Vorgesehen ist die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit jeweils zwei Vollgeschossen, ebenfalls wohnbaulich genutztem Dachgeschoss und Satteldach. Beide Gebäude verfügen über jeweils acht Wohneinheiten, wobei ein Mix aus 3- und 2-Zimmerwohnungen vorgesehen ist. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt jeweils auch über einen Laubengang.

Die Erschließung des hinterliegenden Grundstücks FIST.-Nr. 829 erfolgt über eine Zufahrt östlich des vorderliegenden, geplanten Gebäudes von der Bohlsbacher Straße aus. Alle erforderlichen PKW-Stellplätze werden oberirdisch angeordnet, wobei die bauliche Integration von vier Stellplätzen in die Westseite des vorderliegenden Mehrfamilienhauses vorgesehen ist.

Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang und untergliedert sich in folgende Habitatstrukturen:

- Fettwiese (am Nordrand an der Bohlsbacher Straße)
- Viehwiese (Fettwiese) und drei sehr große alte Obstbäume
- Garten mit Gebrauchsrasen und Hängefichte im Nordosten
- Fettwiese im Osten, die fließend übergeht in die nachfolgend beschriebene Fettwiese

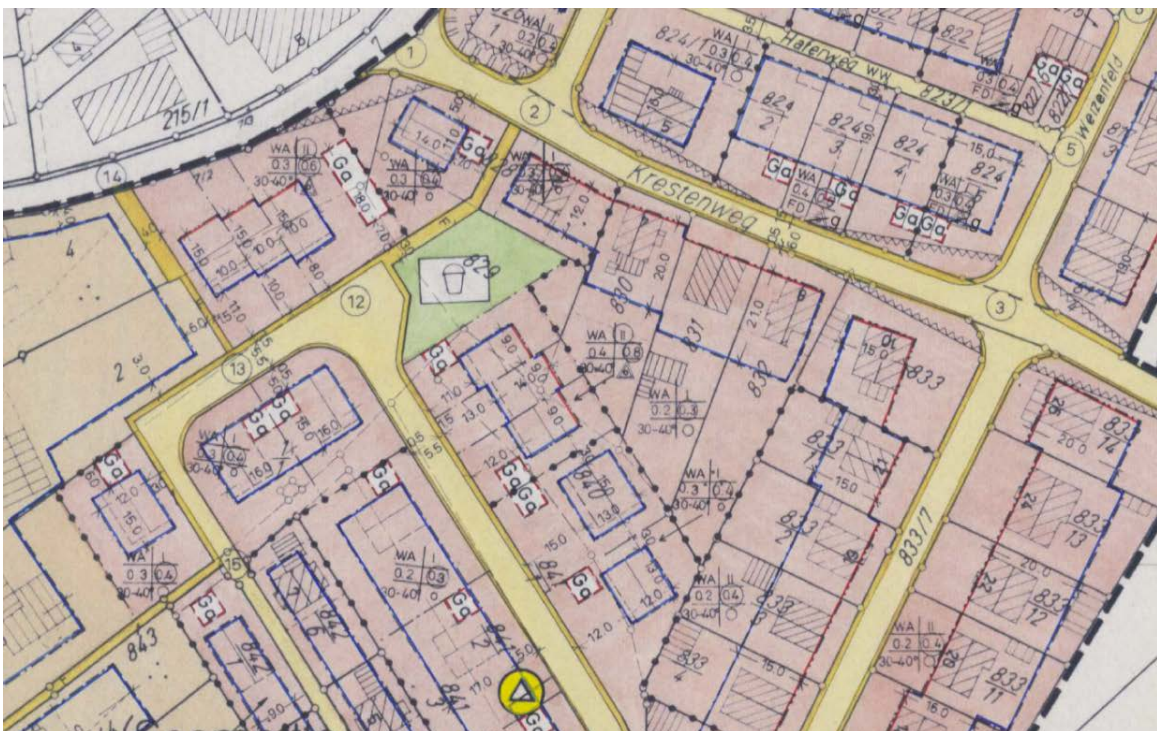
- Streuobst-Fettweide mit Süden mit alten, nicht großen Hochstammobstbäumen (Halbhöhlen, Stammissen, Totholz vorhanden)
- Lagergrundstück mit Nebenfunktion als Pferdeweide-/koppel
- Graben von Norden nach Süden durch die zu bebauende Fläche, temporär wasserführend, Hecken, Hochstaudenflur, Bäume nebenstehend (Kopfweiden, Bergahorn)

Am 2. März 2023 wurde als Grundlage für die artenschutzrechtliche Potentialanalyse zur Bewältigung der Belange des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG eine erste Begehung der Fläche durchgeführt, bei der zum einen die Habitatstrukturen im Plangebiet aufgenommen und die weiteren Untersuchungsbedarfe für potentiell vorkommende, geschützte Arten und Artengruppen bestimmt wurden. Dabei wurden, neben der Erläuterung von Vermeidungsmaßnahmen für das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für folgende Arten weitere Kartierungen im Gelände festgehalten:

- Brutvögel: Erfassung der Brutvögel durch Revierkartierung: 6 Begehungen tags (im Zeitraum Anfang April bis Ende Juni), 1 Begehung nachts (Februar bis Anfang März), bei Betroffenheit Roter-Liste-Arten ggf. ergänzender Untersuchungsbedarf;
- Fledermäuse: Erfassungen im Frühjahr/ Sommer (Mai bis September) durch 4 Begehungen mit Ultraschalldetektor (alternativ Horchboxenuntersuchungen)
- Mauer- und Zauneidechse: Aufgrund der umfassend bestehenden Habitatstrukturen im Plangebiet werden vier Begehungen zwischen April und August zur Sichtbeobachtungen und zum gezielten Absuchen im Bereich der Strukturen, die sich als Versteck bzw. Sonnenplatz eignen, durchgeführt;

Nach Durchführung der Begehungen kann festgestellt werden, ob die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für eine oder mehrere Artengruppe erforderlich wird, welche Vermeidungsmaßnahmen zusätzlich erforderlich werden und ob ggf. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz) erforderlich werden.

Bestehendes Planungsrecht



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wird die SIO-Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Fläche ist aktuell aus planungsrechtlicher Sicht nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Krestenweg“, zuletzt rechtskräftig am 9. Juli 1994. In der Planungskonzeption dieses Bebauungsplans war grundsätzlich vorgesehen im Innenbereich des Baublocks Bohlsbacher Straße / Krestenweg / Am Katzensteg / Kehler Straße eine Innenentwicklung vorgesehen. Über eine Ringstraße angeschlossen an die Straße Am Katzensteg werden sollte ein kleines Quartier primär für kleinformatige Wohnformen (zumeist in der Umsetzung eine Wohneinheit) entwickelt werden.

Realisiert wurde hier im Westen bisher ausschließlich die Straße „Im Seemättle“. Die Eigentümer*innen der weiteren Flächen im Blockinnenbereich, die für den vollständigen Ausbau der Ringstraße, die Anlage des Spielplatzes und die Errichtung der dort vorgesehenen Gebäude erforderlich sind, konnten bisher mehrheitlich nicht für eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich gewonnen werden.

Aufgrund des Beschlusses zur Flächenpriorisierung nach dem Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) durch den Gemeinderat der Stadt Offenburg vom 27. November 2018 (Beschlussvorlage 147/17) wurden ab 2018 in den vergangenen Jahren intensive Gespräche mit den potentiell betroffenen Grundstückseigentümer*innen geführt, um eine abschließende Entwicklung des Baugebiets „Seemättle / Krestenweg“ herbeiführen zu können. Hierbei ist jedoch festzustellen, dass ausschließlich bei den Eigentümern der FSt.-Nrn. 4/2 und 829 hierbei ein Entwicklungsinteresse festgestellt werden konnte. Für die südlich angrenzenden Flächen ist aktuell davon auszugehen, dass kurz- bis mittelfristig kein bauliches Interesse bei den Grundstückseigentümer*innen besteht.

Aktuell ist für das Grundstück FSt.-Nr. 4/2 an der Bohlsbacher Straße ein Baufeld für die Errichtung einer Hausgruppe mit drei Reihenhäusern und einer hierfür vorgesehenen Garagenanlage festgesetzt. Teilbereiche des Baufelds und der nicht überbaubaren, jedoch diesen Gebäude zuzuordnenden Grundstücken befinden sich jedoch auch auf den FSt.-Nrn. 829 und insbesondere 2. Das FSt.-Nr. 829 ist überwiegend mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ belegt, im Norden zudem mit Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche für eine Hausgruppe (primär auf den FSt.-Nrn. 4/2 und 4) sowie im Süden mit der Teilfläche einer weiteren Hausgruppe für vier Reihenhäuser (primär auf den FSt.-Nrn. 840 und 840/1).

Die vollständige Umsetzung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Krestenweg“ sowie die Realisierung der Inhalte auf den hier behandelten FSt.-Nrn. 4/2 und 829 würde eine Grundstücksneuordnung erfordern, die jedoch – wie bereits ausgeführt – aktuell nicht umsetzbar ist.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass auf den Grundstücken FSt.-Nrn. 4/2 und 829 der entwicklungsinteressierten Eigentümer weder die Inhalte des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans noch die Inhalte des vorgestellten städtebaulichen Entwurfs planungsrechtlich zulässig sind. Um eine Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, ist die Aufstellung oder Änderung 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, Begrünung der Freiflächen;

Mobilitätspolitischen Grundsätze: -

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. 9 „Bohlsbacher Straße / Krestenweg“

Im Bebauungsplan Nr. 9 „Bohlsbacher Straße / Krestenweg“ werden zum einen konkrete planungsrechtliche Festsetzungen für die Sicherung der auf den FSt.-Nrn. 4/2 und 829 geplanten Gebäude enthalten sein:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung;
- 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
- Festsetzung der Grundstückszufahrten und von Zufahrten freizuhaltenden Flächen einschließlich der Sichtdreiecke;
- Sicherung der geplanten Baumpflanzungen durch Pflanzgebote;

Gleichzeitig verfolgt die Stadt Offenburg weiterhin das Ziel das Gesamtgebiet Seemättle / Krestenweg perspektivisch wohnbaulich zu entwickeln. Folgende Festsetzungen werden voraussichtlich getroffen werden, um die vorgezogene Entwicklung einer Teilfläche mit der langfristig angestrebten Gesamtentwicklung in Einklang bringen zu können:

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

- Sicherung einer Fläche z.B. durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Westen des FSt.-Nr. 4/2;
- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet auf den im Bebauungsplan enthaltenen Teilflächen der FSt.-Nrn. 1, 2, 840 und 840/1;
- Die Aufnahme weiterer Festsetzungen auf diesen Flächen wird geprüft;

Sachstand: Juni 2023