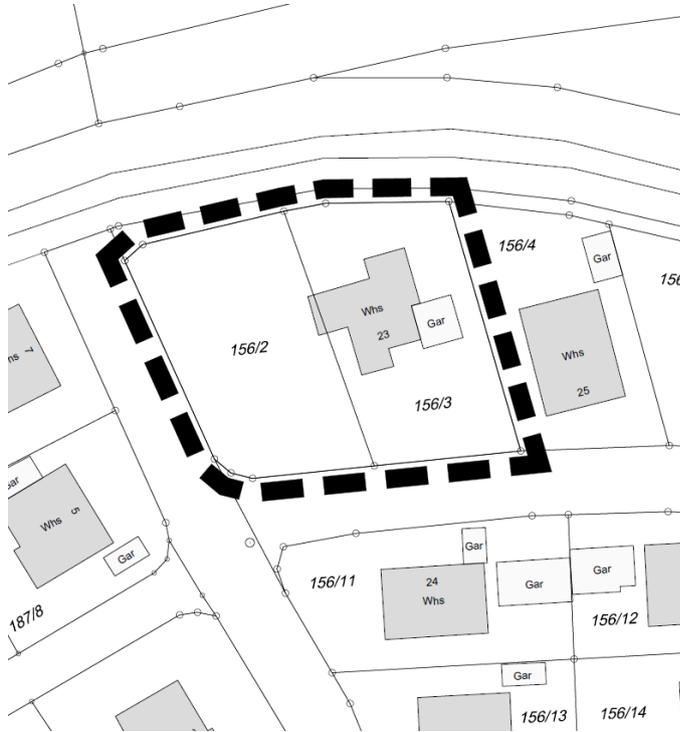


SIO – Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand: 2. Projektturnus

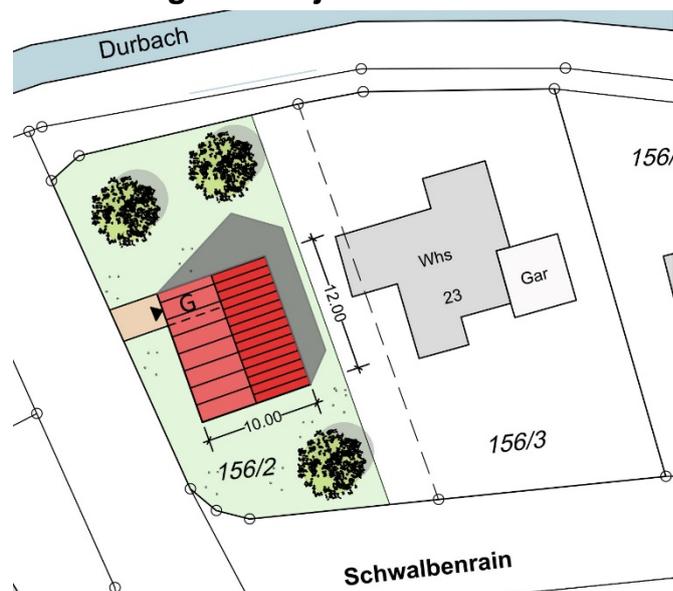
Fläche 4: Schwalbenrain, Windschläg**- Erläuterungstext -****Lage und Beschreibung des Plangebiets**

Das Plangebiet umfasst ausschließlich das Grundstück Schwalbenrain 23 bzw. die FSt.-Nrn. 156/2 und 156/3 am nördlichen Ortsrand von Windschläg, südlich des Durbachs und somit eine Fläche von 1.505 m².

Die Bebauung nördlich entlang der Straße Schwalbenrain besteht aus eingeschossigen Einfamilienhäusern in offener, aufgelockerter Bauweise und bildet den Übergang zwischen Siedlung und Landschaft am nördlichen Ortsrand Windschlägs aus. Nach Süden sind überwiegend zwei Vollgeschosse zulässig, teilweise wurden hier in der Vergangenheit auch Zwei- oder Dreifamilienhäuser errichtet. Insgesamt ist das umge-

bende Quartier ausschließlich wohnbaulich geprägt.

Das Plangebiet ist aktuell mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus bebaut, das insbesondere auf dem FSt.-Nr. 156/3 zu stehen kommt. FSt.-Nr. 156/2 ist im Osten nur auf der Tiefe von ca. einem Meter durch das Hauptgebäude bebaut und wird aktuell als Hausgarten / Ziergarten genutzt.

Darstellung des Projekts

Auf dem Grundstück 156/2, das aktuell überwiegend unbebaut ist, soll – in einem Abstand von ca. 5,5 m vom bestehenden Wohnhaus Schwalbenrain 23 – Baurecht für die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt nach Westen über die Straße In der Schnepf. Die bestehenden Flurstücke werden in diesem Kontext neu aufgeteilt. Das neu geschaffene westliche Grundstück umfasst dabei eine Fläche von ca. 660 m², das verbleibende östliche Grundstück mit dem Bestandsgebäude ca. 845 m².

Das neu geschaffene westliche Grundstück umfasst dabei eine Fläche von ca. 660 m², das verbleibende östliche Grundstück mit dem Bestandsgebäude ca. 845 m².

Umweltbelange

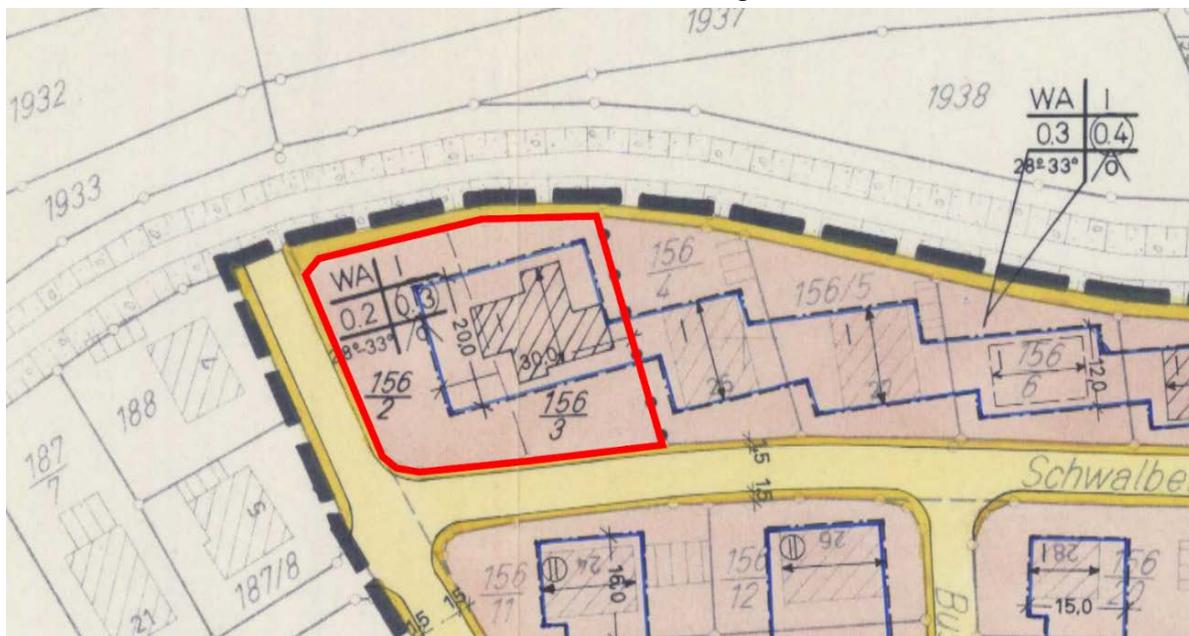
Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft Wind-schläg zum Außenbereich und zur freien Landschaft hin. Das östliche Flurstück 156/3 weist ein locker eingegrüntes Wohngebäude mit Garage und breiter Zufahrt auf. Das westliche Flurstück 156/2 ist als Ziergarten mit zentraler Rasenfläche gestaltet, halbhoher Randbepflanzungen und Einzelbäumen. Neben Ziergehölzen und großflächigem Zierrasen wurden zwei halbstämmige Apfelbäume gepflanzt.

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. Im Ergebnis wurden hiernach Vermeidungsmaßnahmen für das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände beschrieben. Die Durchführung weiterer Untersuchungen (faunistische Kartierungen) wird nicht erforderlich. Eine Fläche mit potentieller Eignung für Mauereidechsen sowie ggf. Zauneidechsen befindet sich außerhalb jenes Bereichs, der einer additiven Bebauung zugeführt werden soll.

Der nördliche Rand des Plangebiets ist nach den Hochwassergefahren partiell von extremen Hochwasserereignissen (d.h. seltener als ein 100-jähriges Bemessungshochwasser / HQ₁₀₀) und in geringfügigem Maß von HQ₁₀₀ betroffen. In diesen Bereichen ist jedoch im städtebaulichen Entwurf eine Bebauung vorgesehen.

Bestehendes Planungsrecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wird die Fläche „Schwalbenrain“ als Wohnbaufläche dargestellt.



Für die FlSt.-Nrn. 156/2 und 156/3 werden im Bebauungsplan „In der Schnepf, Teil II“, zuletzt rechtskräftig am 25. Juli 1989, als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet mit den Nutzungsziffern 0,2 (Grundflächenzahl) und 0,3 (Geschossflächenzahl) sowie einem Vollgeschoss festgesetzt. Gebäude sind in offener Bauweise mit geneigten Satteldächern (28°-33°) zu errichten. Auf dem Grundstück wird, im Osten ansetzend, ein großes Baufenster mit einer Tiefe von 20 m und einer

Fläche von ca. 550 m² festgesetzt, welches um ca. acht Meter über das Bestandsgebäude Schwalbenrain 23 hinausreicht.

Für die Errichtung eines weiteren Hauptgebäudes ist die verbleibende Tiefe des Baufensters jedoch nicht auskömmlich. Das geplante Einfamilienhaus würde fast ausschließlich außerhalb der aktuell festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche zu stehen kommen. Dies ist aus planungsrechtlicher Sicht – auch auf dem Weg einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB – nicht zulässig, aus städtebaulicher Sicht jedoch hinsichtlich der baulichen Dichte des umgebenden Quartiers, der Größe des betroffenen Gesamtgrundstücks und der vorliegenden Sondersituation (keine Bebauung in zweiter Reihe, Errichtung des Gebäudes in der bestehenden Bauflucht) an diesem Standort grundsätzlich vorstellbar.

Zur Schaffung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit für die Errichtung des geplanten Einfamilienhauses wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Zuge dessen wird auch das Baufenster für das Bestandsgebäude angepasst.

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 nicht anzuwenden, da das Vorhaben, mit welchem eine zusätzliche Wohnung geschaffen wird, welche die definierte Bagatellgrenze von 1.000 m² Bruttogeschossfläche für Wohnen unterschreitet.

Planungs- und baukulturelle Grundsätze: Eine Qualifizierung der Entwürfe erfolgt in einem iterativen Prozess in Abstimmung mit der Verwaltung. Die Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens für ein Einfamilienhaus wird als unverhältnismäßig im entstehenden Aufwand für die Bauherrschaft eingestuft.

Klimaschutzpolitische Grundsätze: Energiestandard KfW-55-Haus, Optimierung der Möglichkeiten zur Begrünung der Freiflächen durch Bäume;

Mobilitätspolitische Grundsätze: Für die Errichtung eines Einfamilienhauses bestehen aktuell keine einschlägig anwendbaren mobilitätspolitischen Grundsätze. Die ausreichende Verfügbarkeit von Flächen für die Anlage von PKW- und Fahrradstellplätzen wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

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 „Schwalbenrain“

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „In der Schnepf, Teil II“ in Windschlag wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, in dem u.a. folgende Festsetzungen getroffen werden sollen:

- Übernahme (nach Aktualisierung entsprechend den aktuellen planungsrechtlichen Anforderungen) der von den Änderungen im Plangebiet unberührten Kerninhalten des Bebauungsplans Nr. 4 „In der Schnepf, Teil II“ sowie der entsprechenden örtlichen Bauvorschriften;
- Festsetzung zweier Baufenster, sowohl für das Bestandsgebäude Schwalbenrain 23 als auch das westlich hiervon vorgesehene zusätzliche Einfamilienhaus in enger Orientierung an den städtebaulichen Entwurf;
- Festsetzung einer Höchstzahl von einem Vollgeschoss sowie der Grund- und Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung;
- Sicherung der geplanten Baumpflanzungen durch Pflanzgebote und der verbleibenden Bäume durch Pflanzbindungen;

Sachstand: Juni 2023