Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
004/24

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Wagner, Marijan	822362	17.01.2024

1. Betreff: Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele

2. Beratungsfolge:

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	04.03.2024	öffentlich
2. Gemeinderat	11.03.2024	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Sachstand zur Baugebietsentwicklung wird zur Kenntnis genommen.

2. Der bereits vorliegende Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss wird bezüglich des Geltungsbereichs gemäß Anlage 1 zur Vorlage angepasst.

3. Das Baugebiet "Schleichgässchen 2" in Rammersweier ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten Grundsätze und Ziele zu entwickeln.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, das städtebauliche Konzept gemäß Anlage 4.3 den weiteren Planungen zugrunde zu legen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
004/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Wagner, Marijan	822362	17.01.2024

Betreff: Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele

Sachverhalt/Begründung:

1 Zusammenfassung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist das rund 2,5 ha große Baugebiet „Schleichgässchen 2“ im Ortsteil Rammersweier als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Eine grundsätzliche Entscheidung zur Entwicklung des Baugebiets wurde bereits im Rahmen der Beratung zum Baulandbericht 2010 (siehe Drucksache Nr. 066/10) getroffen. Im Rahmen der Fortschreibung des Siedlungs- und Entwicklungsmodells Offenburg (SIO) wurde das Gebiet mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.11.2017 für eine Entwicklung ab 2021 priorisiert (siehe Drucksache Nr. 143/17). Erste Schritte zur Vorbereitung der Entwicklung sind bereits erfolgt.

Das städtebauliche Konzept für das Baugebiet „Schleichgässchen 2“ wurde überarbeitet und wird in der Vorlage erläutert.

Aufgrund der Lage in einer Ortschaft ist das Gebiet für eine Bebauung vorwiegend mit zwei Geschossen und Dachgeschoss geeignet. Mit Blick auf das bestehende Ortsbild ist die Errichtung der Gebäude überwiegend mit Satteldächern vorgesehen. Im Kern des Baugebiets können auch dreigeschossige Gebäude mit Pultdächern angeboten werden, um das Angebot an Wohnformen zu erweitern.

Eine Verkehrsanbindung kann über das derzeit als kurzer Stich ausgebaute Schleichgässchen erfolgen. Eine zusätzliche zweite Erschließung wurde geprüft, ist aufgrund topografischer Verhältnisse und der fehlenden Teilnahmebereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer im Bereich potenzieller zusätzlicher Erschließungsstraßen allerdings nicht möglich.

In dieser Vorlage werden die Zielsetzungen und Grundsätze dargestellt, die bei der weiteren Überplanung berücksichtigt werden sollen. Hierbei wird auf die „Grundsätze zur Baulandentwicklung“ entsprechend des SIO in der Fassung vom 27.03.2017 (siehe Drucksache-Nr. 021/17) Bezug genommen. Ein Anteil an Mietwohnraum von mindestens 20 % ist vorgegeben. Auch sollen öffentlich geförderte Wohnungen berücksichtigt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
004/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Wagner, Marijan	822362	17.01.2024

Betreff: Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele

Bestehende Grünelemente sollen erhalten bleiben. Die vom Gemeinderat beschlossene Stadtklimaanalyse (siehe Drucksache-Nr. 137/23) stellt für das Plangebiet zukünftige Hitzebelastungen am Tag fest, weshalb Aspekte der Klimaanpassung in der Planung in besonderem Maße berücksichtigt werden.

Weiter werden in der Vorlage die beabsichtigten nächsten Schritte dargestellt.

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 Sachstand

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist das Baugebiet „Schleichgässchen 2“ in Rammersweier innerhalb der geplanten Wohnbaufläche (Nr. 1.7.1 a) mit einer Größe von rund 2,5 ha dargestellt (siehe Anlage 2).

Das geplante Baugebiet grenzt im Westen an das ab 2009 entwickelte Baugebiet „Schleichgässchen I“, das eine Größe von ca. 2,3 ha hat.

Anlässlich der Entwicklung des Baugebiets „Schleichgässchen I“ wurde ein städtebauliches Konzept für die Gesamtentwicklung erstellt. Hierbei wurde am 13.02.2006 (siehe Drucksache-Nr. 184/05) auch ein förmlicher Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss gefasst. Eine Vorkaufsrechtssatzung wurde am 22.11.2021 beschlossen (siehe Drucksache-Nr. 130/21).

Im vom Gemeinderat beschlossenen Ortsentwicklungskonzept Rebland von 2017 ist die Entwicklung des Baugebiets „Schleichgässchen 2“ als „Wohnbaupotenzialfläche mit zusätzlichem Prüf- und Steuerungsbedarf“ berücksichtigt (siehe Anlage 3).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
004/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Wagner, Marijan	822362	17.01.2024

Betreff: Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele

Das Baugebiet „Schleichgässchen 2“ wurde bereits im Baulandmodell 2010 als Wohnbaulandreserve kategorisiert (siehe Drucksache-Nr. 066/10). Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.11.2017 zur Flächenpriorisierung im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) (siehe Drucksache-Nr. 143/17) war das Baugebiet "Schleichgässchen 2" für eine Entwicklung ab 2021 vorgesehen. Grund für die Priorisierung im Jahr 2017 war u. a. auch, dass ein städtebauliches Konzept für das Baugebiet „Schleichgässchen 2“ bereits vorlag.

Wie in der im Dezember 2016 beratenen Beschlussvorlage zum Handlungsprogramm Wohnen dargestellt (siehe Drucksache-Nr. 201/16) besteht in Offenburg ein erheblicher Bedarf an Wohnraum. Das Baugebiet "Schleichgässchen 2" soll mit dazu dienen, diesen Wohnbedarf zu decken.

Auf der Grundlage dieser Beschlüsse hat die Verwaltung daher die Arbeiten zur Entwicklung des Baugebiets Anfang 2021 wieder aufgenommen. In der Beschlussvorlage wird zum aktuellen Stand informiert und eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen vorgelegt.

In der vorliegenden Vorlage werden die Zielsetzungen und Grundsätze dargestellt, die bei der weiteren Überplanung berücksichtigt werden sollen. Weiter werden die beabsichtigten nächsten Schritte dargestellt.

4 Planungsgebiet (Gebietsabgrenzung)

Die Grundlage für die Gebietsabgrenzung ergibt sich aus dem rechtswirksamen, durch den Gemeinderat und den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft beschlossenen und durch das Regierungspräsidium genehmigten Flächennutzungsplan (siehe Anlage 2). Der Flächennutzungsplan stellt die Gebietsabgrenzung allerdings nur grob auf der Maßstabsebene 1:10.000 dar. Das Ortsentwicklungskonzept Rebland greift die Abgrenzung des Flächennutzungsplans ebenfalls auf (siehe Anlage 3). Wie bereits erwähnt ist diese Gebietsabgrenzung einerseits nur grob, andererseits sind während des Planungsverfahrens geringfügige Anpassungen des Plangebiets erforderlich geworden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
004/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Wagner, Marijan	822362	17.01.2024

Betreff: Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans soll auch das nordöstlich liegende Flurstück 2386/2 aufgenommen werden. Auf diesem Flurstück sind Ausgleichsmaßnahmen als Ortsrandeingrünung sowie eine Entwässerungsmulde vorgesehen. Dahingegen sollen die südlich liegenden Flurstücke in Richtung der Wolfsgasse (Teilbereiche der Flurstücke 2389/1, 2393 und 2151/21 sowie vollständig Flurstück 2394) – aufgrund fehlender Teilnahmebereitschaft der entsprechenden Eigentümerinnen und Eigentümer – aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden. Sie werden somit nicht als Bauland entwickelt und verbleiben als kleinteilige Grünfläche im Innenbereich.

Der bereits aus dem Jahr 2006 vorliegende Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss soll daher entsprechend angepasst werden (siehe Anlage 1).

5 Städtebauliches Konzept

Auf Grundlage der Ausweisung im Flächennutzungsplan, der Darstellung im Ortsentwicklungskonzept und der Beschlusslage gemäß SIO soll im Bereich „Schleichgässchen 2“ ein Wohngebiet entwickelt werden.

Bereits im Jahr 2005 wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept in zwei Varianten für alle damals geplanten Bauabschnitte des Baugebiets „Schleichgässchen“ erstellt (siehe Anlage 4.1 und 4.2). Aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs wurde die Flächenkulisse der zweiten Variante mit dem großräumigerem Plangebiet weiterverfolgt, die im Bereich des Baugebiets „Schleichgässchen 2“ auch der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbaufläche entspricht.

Auf dieser Grundlage ist das städtebauliche Konzept für das Teilgebiet „Schleichgässchen 2“ zwischenzeitlich weiterentwickelt worden. Die nachfolgenden Absätze erläutern die wichtigsten Anpassungen in der städtebaulichen Konzeption.

Das Konzept aus dem Jahr 2005 sah in einer Variante eine Erschließung vom Ebersweierweg aus westlicher Richtung sowie eine Erschließung von der Wolfsgasse aus südlicher Richtung vor. Eine zweite Erschließung aus südlicher Richtung war aus verkehrlicher Sicht zwar wünschenswert, ist aufgrund unterschiedlicher Problemlagen im Bereich der Wolfsgasse aber nicht möglich (näher dazu unter Abschnitt 6.1). Daher ist die Erschließung nunmehr ausschließlich über den Ebersweierweg und das Schleichgässchen geplant. Eine weitere Erschließung für den Fußverkehr soll entlang des zu erweiternden Spielplatzes im südwestlichen Teil des Planungsgebiets erfolgen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
004/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Wagner, Marijan	822362	17.01.2024

Betreff: Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele

Anstelle von der im Jahr 2005 vorgesehenen Erschließungsvariante soll nun eine ringförmige Erschließung vorgesehen werden. Dies ermöglicht bedarfsgerechtere Grundstücksgrößen und eine höhere bauliche Dichte. Durch die innere Ringerschließung sind außerdem keine flächenaufwändigen Wendeplätze und Müllstellflächen mehr notwendig.

Die Erforderlichkeit eines leistungsfähigen Entwässerungssystems ist im aktuellen Konzept – insb. durch die Entwässerungsmulde im nördlichen Bereich – bereits berücksichtigt. Darüber hinaus sind die Abstandsstreifen zur landwirtschaftlichen Nutzung am nördlichen und östlichen Rand des Planungsgebiets nunmehr großzügiger dimensioniert, sodass immissionsbedingte Konflikte zwischen landwirtschaftlicher und geplanter Wohnnutzung minimiert werden.

Im städtebaulichen Konzept von 2005 und im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung 2009 wurde, auch vor dem Hintergrund der damaligen Nachfragesituation, von einer Bebauung im Wesentlichen mit Einfamilienhäusern ausgegangen. Die Nachfragesituation der letzten Jahre, wie sie auch in das Handlungsprogramm Wohnen eingeflossen ist, zeigt einen Bedarf nach vielfältigeren Wohnformen auch in den Ortschaften, wie Geschosswohnungen für z. B. seniorengerechte bzw. barrierearme Wohnungen und Mietwohnungen. Gleichzeitig entsprich dies auch dem Ziel, Umweltressourcen zu schonen und die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. Infolgedessen sieht das überarbeitete städtebauliche Konzept nun auch Mehrfamilienhäuser vor, die im Zentrum des Baugebiets geplant sind.

Die bauliche Dichte des aktuellen städtebaulichen Konzepts für den Teilbereich „Schleichgässchen 2“ wurde erhöht, sodass nunmehr ca. 77 (statt ursprünglich 41 im Konzept Variante 1 aus dem Jahr 2005) Wohneinheiten vorgesehen sind.

Aufgrund der Ortsrandlage und des Übergangs in die umgebende Kulturlandschaft soll die Bebauung vorwiegend mit zwei Geschossen und Dachgeschoss erfolgen. Im Kern des Baugebiets könnten allerdings auch dreigeschossige Gebäude mit Pultdächern angeboten werden, die sich für den erforderlichen mehrgeschossigen Wohnungsbau gut eignen. Damit soll die Bruttowohndichte in ortsbildverträglicher Weise erhöht und den aktuellen wohnungspolitischen Erfordernissen Rechnung getragen werden.

Gemäß Stadtklimaanalyse verläuft die Hauptströmungsrichtung für das Plangebiet aus östlicher Richtung kommend gen Westen und führt den angrenzenden Gebieten dementsprechend Kaltluft zu (siehe Drucksache-Nr. 137/23). Aufgrund der niedrigen und aufgelockerten Bauweise ist allerdings von keinen mikroklimatischen Beeinträchtigungen der angrenzenden Gebiete durch die geplante Bebauung des Baugebiets „Schleichgässchens 2“ auszugehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
004/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Wagner, Marijan	822362	17.01.2024

Betreff: Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele

Das Baugebiet eignet sich grundsätzlich für unterschiedliche Bauformen wie Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Durch unterschiedliche Bauformen kann ein vielfältiges Angebot geschaffen und auch dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Boden Rechnung getragen werden. Aufgrund der zur Landschaft hin orientierten Ortsrandlage und der Erschließungssituation sollen vorwiegend Einfamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser und niedriggeschossige Mehrfamilienhäuser angeboten werden. Für stärker verdichtete und höhere Mehrfamilienhäuser sind andere Standorte im Stadtgebiet besser geeignet. Freistehende Einfamilienhäuser bilden die Ausnahme.

Die Verortung der Mehrfamilienhäuser im Zentrum des Baugebiets ermöglicht mit Blick auf die Gebäudekubaturen eine städtebaulich sinnvolle Abstufung von Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern von den Rändern hin ins Zentrum des Baugebiets. Am Nordrand schafft eine lockere Bebauung mit Einzel-/Doppelhäusern einen Übergang zur Kulturlandschaft. Am Westrand sollte die unmittelbar anschließende, bestehende Einfamilienhausbebauung fortgeführt werden. Der Südrand des Baugebiets liegt aufgrund topografischer Verhältnisse leicht exponiert, weshalb auch hier eine zurückhaltendere Bebauung angestrebt werden sollte.

Das aktuelle städtebauliche Konzept (siehe Anlage 4.3) sieht derzeit 13 freistehende Einzelhäuser, 21 Doppelhaushälften, 11 Reihenhäuser und ca. 32 Wohneinheiten in vier Mehrfamilienhäusern vor. Auf dieser Grundlage könnten im Gebiet ca. 77 Wohneinheiten errichtet werden (ohne in den Einfamilienhäusern im Einzelfall ggf. zusätzlich vorhandene Einliegerwohnungen). Die endgültige Zahl wird sich aus dem Bebauungsplan und den konkreten Bauabsichten ergeben.

Weitere städtebauliche Zielsetzungen finden sich in den unter Abschnitt 7 dargestellten „Grundsätzen zur Baulandentwicklung“.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
004/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Wagner, Marijan	822362	17.01.2024

Betreff: Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele

6 Stand der Fachplanungen und -untersuchungen

Zur Vorbereitung der Baugebietsentwicklung fanden Untersuchungen zum Artenschutz und des Baugrunds statt. Das städtebauliche Konzept sowie das Entwässerungskonzept für das „Schleichgässchen 2“ wurden insoweit erarbeitet, als dass das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden kann. Eine erste verkehrliche Prüfung ist erfolgt.

6.1 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Neubaugebiets ist über die Eisenbahnstraße, den Ebersweierweg und das bereits als kurzen Stich ausgebaute Schleichgässchen geplant (siehe Anlage 4.3). Der zusätzliche Verkehr, der durch das bebaute Gebiet „Schleichgässchen 2“ voraussichtlich ausgelöst wird, kann durch die hinreichend leistungsfähigen Straßen „Eisenbahnstraße“ und „Ebersweierweg“ aufgenommen werden. In den beiden Straßen sind hierzu keine verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen notwendig.

Aufgrund der ausschließlichen Erschließung des Baugebiets über das Schleichgässchen ist eine Not-Zu-/Ausfahrt für den Fall einer Sperrung der Zufahrtsstraße aufgrund eines außergewöhnlichen Ereignisses (z. B. Verkehrsunfall) erforderlich. Diese ist in Form eines unbefestigten landwirtschaftlichen Wegs mit schottergebundenem Belag, der auch als Fußweg genutzt werden kann, im nördlichen und westlichen Teil des Gebiets geplant (s. Anlage 4.3). Die Not-Zu-/Ausfahrt soll außerdem als Pflegeweg genutzt werden.

Der Straßenraum des Schleichgässchens ist ausreichend breit dimensioniert, um mittels eines verkehrsberuhigten Bereichs gleichermaßen Fuß-, Rad- und motorisierten Individualverkehr zu berücksichtigen. Um das Schleichgässchen künftig als verkehrsberuhigten Bereich ausweisen zu können, sind allerdings bauliche Anpassungsmaßnahmen im Einfahrtsbereich zwischen Ebersweierweg und Schleichgässchen erforderlich.

In einem verkehrsberuhigten Bereich sind Fuß- und Radverkehr und Fahrzeuge gleichberechtigt, die gesamte Straße darf von den Verkehrsteilnehmenden genutzt werden. Es bestehen keine Gehwege. Parken außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen ist nicht erlaubt, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen und zum Be- oder Entladen.

Inwieweit die privaten Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser im Baugebiet „Schleichgässchen 2“ unter- oder oberirdisch hergestellt werden, wird im weiteren Planungsverfahren konzeptionell noch geprüft.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
004/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Wagner, Marijan	822362	17.01.2024

Betreff: Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele

Im verkehrsberuhigten Bereich sind Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung notwendig. Daher soll die Fahrbahnlinie versetzt ausgeführt werden, empfohlen werden die Links-Rechts-Versätze in einem Abstand von 30 bis 40 m. Je stärker die Fahrbahnlinie versetzt ist, desto wirksamer fällt die Verkehrsberuhigung aus, ideal sind dabei Versätze um die gesamte Fahrgassenbreite. Bei der anstehenden Detailplanung ist aufgrund des geplanten Straßenquerschnitts von 7 m auf einen ausreichenden Abstand zwischen den Fahrbahnversätzen und den einzelnen Ein-/Ausfahrten der Privatgrundstücke mit realisierbaren Garagen bzw. Carports zu achten. Die Fahrbahnversätze sollen dazu genutzt werden, Baumpflanzungen in die Straße zu integrieren und nicht notwendigerweise befahrbare Flächen zu entsiegeln und zu begrünen.

Darüber hinaus wurden weitere Erschließungsvarianten über die Wolfsgasse geprüft. Geprüft wurde der Anschluss einer neuen Erschließungsstraße zwischen den Gebäuden Wolfsgasse 1 und Wolfsgasse 3, zwischen den Gebäuden Wolfsgasse 5 und 5a und über das Grundstück Wolfsgasse 9. Aufgrund der fehlenden Teilnahmebereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer der dort betroffenen Flurstücke 2386/12 bzw. 2151/8 sowie 2151/21 muss von einer Erschließung über diese Flurstücke abgesehen werden. Eine Erschließung über das Grundstück Wolfsgasse 9 (Flurstück 2151/4) ist aufgrund topografischer Verhältnisse nicht zu empfehlen, auch müsste hierfür ebenfalls ein Privatgrundstück gequert werden. Daher muss festgehalten werden, dass eine verhältnismäßige zusätzliche, zweite Erschließung über die Wolfsgasse nicht möglich ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
004/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Wagner, Marijan	822362	17.01.2024

Betreff: Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele

6.2 Bodenverhältnisse, Entwässerung und Kampfmittelbelastung

Eine überschlägige Überprüfung der Versickerungsmöglichkeiten erfolgte auch mittels Schürfungen bereits durch das Institut für angewandte Geologie. Ergebnis war, dass im Planungsgebiet die Möglichkeit einer dauerhaften funktionierenden Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht gegeben ist. In der Folge ist der Baugrund für eine Versickerung deutlich tiefer zu erkunden (> 5 m). Dementsprechend sind detailliertere Untersuchungen zur Machbarkeit bzw. Dimensionierung erforderlich.

Nordwestlich des Plangebiets bestehen Wiesenmulden, die im Zuge der Entwicklung des Baugebiets „Schleichgässchen I“ auf öffentlichem Grund angelegt wurden und die der Regenwasserrückhaltung sowie der zeitverzögerten Abführung des Regenwassers in den westlich gelegenen Vorfluter dienen. Aufgrund von Überkapazitäten können die bestehenden Mulden für die Entwässerung von Teilen des Baugebiets „Schleichgässchen 2“ mitgenutzt werden. Nördlich des Wohngebiets „Schleichgässchen 2“ ist eine weitere naturnahe Wiesenmulde geplant, die an das bestehende Retentions- und Entwässerungssystem angeschlossen wird.

Aufgrund der geografischen Nähe zum östlich des Plangebiets liegenden ehem. Militärgelände „Talebuckel“ ist das Plangebiet auf eine Belastung mit Kampfmitteln untersucht worden. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Luftbildauswertung den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebiets mit Kampfmitteln bestätigt. Vor Eingriffen in den Untergrund soll daher eine nähere technische Untersuchung erfolgen.

6.3 Ökologische Situation

Für das Plangebiet wurde bereits frühzeitig eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Potenziell bedeutsam ist die alte Kirschbaumreihe am Nordwestrand des Geltungsbereichs. Die an diesen Bäumen festgestellten Strukturen sind mögliche Tages- oder Paarungsquartiere für Fledermäuse. Diese ist im weiteren Verfahren daher zu berücksichtigen.

Zusätzliche Beeinträchtigungen durch potenzielle Lichtemissionen aus dem Baugebiet können durch naturschutzfachliche Verbote und Festsetzungen im Bebauungsplan präventiv ausgeschlossen werden.

Bei den avifaunistischen Untersuchungen wurden fünf planungsrelevante Vogelarten nachgewiesen, von denen drei Arten in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet brüten. Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurden keine planungsrelevanten Vogelarten festgestellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
004/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Wagner, Marijan	822362	17.01.2024

Betreff: Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele

Auf eine Bestandserfassung bzgl. der Artengruppe Reptilien vor Ort konnte verzichtet werden, da von einem niedrigen Vorkommen ausgegangen wird. Ungeachtet dessen sollten Vorkehrungen zur Verhinderung der Zuwanderung von Reptilien (Zauneidechse und Mauereidechse) in das Plangebiet bei Beginn der Bautätigkeit getroffen werden.

Im Übrigen hat das Plangebiet hinsichtlich der Biotope insgesamt nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.

Die Artenschutzanforderungen können mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen nach vorläufiger Einschätzung bewältigt werden. Frühzeitige Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Neben der Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen werden Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der Inanspruchnahme von Biotoptypen und der Versiegelung von Böden durch Straßen und Wohnbebauungen erforderlich werden. Art und Umfang dieser Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren im Rahmen des noch zu erstellenden Umweltberichtes ermittelt.

7 Eigentümergespräche

Im Jahr 2021 hat eine erste Eigentümerversammlung stattgefunden. Im Nachgang wurde die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer abgefragt. Die fehlende Mitwirkungsbereitschaft einiger Eigentümerinnen und Eigentümer hat zur Anpassung der Gebietsabgrenzung geführt. (siehe Anlage 1).

Die zweite Eigentümerversammlung ist nach der Vorstellung dieser Vorlage (Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele) im Ortschaftsrat und der Gremienberatung der Stadt Offenburg geplant.

Den Eigentümerinnen und Eigentümern soll in dieser Eigentümerversammlung das städtebauliche Konzept und die damit verbundenen Ziele und Grundsätze vorgestellt werden. Insbesondere soll den Eigentümerinnen und Eigentümern das Kooperationsmodell und der Abschluss von einem städtebaulichen Vertrag erläutert werden. Im städtebaulichen Vertrag wird unter anderem die Kostenübernahme und die Bauverpflichtung geregelt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
004/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Wagner, Marijan	822362	17.01.2024

Betreff: Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele

Neben den übrigen Regelungen der Umlegung ist die Übernahme des geförderten Wohnungsbaus zu vereinbaren. Aus der Erfahrung vorangegangener Gebietsentwicklungen ist erkennbar, dass eine freiwillige Übernahme des geförderten Wohnungsbaus durch Einzelne unwahrscheinlich ist. Eine Verteilung der Umsetzung auf alle ist auch nicht realisierbar, da Bauherrinnen und Bauherren, die bspw. eine Wohneinheit in einem Einfamilienhaus errichten, die geforderten 8 % nicht abbilden können.

Die Verwaltung strebt an, dass der geförderte Wohnungsbau durch die Stadt mittels Vergabe an einen Vorhabenträger übertragen wird. Die dafür benötigte Fläche wird im Rahmen der Umlegung durch Flächenabgabe aller Beteiligten zur Verfügung gestellt. Der Geldausgleich für die abzugebende Fläche wird gutachterlich ermittelt.

In Einzelgesprächen wird mit den Eigentümerinnen und Eigentümern über die mögliche Bauplatzzuteilung gesprochen. Zudem soll ihm Rahmen eines Vorvertrags eine Umlegungsanzahlung (2 EUR/m² Einwurfsfläche) durch die Eigentümerinnen und Eigentümer vereinbart werden. Die Umlegungsanzahlung dient der höheren Verbindlichkeit der Eigentümerinnen und Eigentümer dem Baugebiet gegenüber.

8 Berücksichtigung der Grundsätze zur Baulandentwicklung

Die Baulandentwicklung in Offenburg erfolgt auf der Basis von Grundsätzen. Diese sind 2017 in den „Grundsätzen zur Baulandentwicklung“ zusammengeführt und vom Gemeinderat beschlossen worden (siehe Drucksache-Nr. 021/17).

Die Grundsätze zur Baulandentwicklung wurden am 27.03.2023 durch Beschluss des Gemeinderats fortgeschrieben (siehe Drucksache-Nr. 174/22).

Entsprechend dieses Gemeinderatsbeschlusses sind die Grundsätze in ihrer am 27.03.2023 fortgeschriebenen Fassungen auf Baulandentwicklungen anzuwenden, zu denen zu diesem Zeitpunkt noch kein Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss erfolgt ist. Auf Baulandentwicklungen, zu denen am 27.03.2023 der Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss bereits vorlag, sind die Grundsätze zur Baulandentwicklung im Sinne des Vertrauensschutzes in der zuvor geltenden Fassung anzuwenden. Dies ist hier der Fall, da der Aufstellungsbeschluss für das Baugebiet bereits im Jahr 2006 erfolgt ist.

Nachfolgend ist dargestellt, wie diese Grundsätze im Baugebiet „Schleichgässchen 2“ konkret berücksichtigt werden sollen. Die nachfolgende Gliederung orientiert sich an der Drucksache-Nr. 021/17.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
004/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Wagner, Marijan	822362	17.01.2024

Betreff: Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele

8.1 Baulandpolitische Grundsätze

In den baulandpolitischen Grundsätzen ist festgelegt, dass Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklung hat, soweit hierdurch unter Berücksichtigung der Stadtgliederung ein ausreichendes Wohnraumangebot geschaffen werden kann. Beim Baugebiet „Schleichgässchen 2“ handelt es sich um eine Außenentwicklung, die sich allerdings gut in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt und diese abrundet.

Eine grundsätzliche Entscheidung zur Entwicklung des Baugebiets wurde bereits im Rahmen der Beratungen zum Flächennutzungsplan und zum Baulandbericht 2010 (siehe Drucksache-Nr. 066/10) getroffen. Im Handlungsprogramm Wohnen (siehe Drucksache-Nr. 201/16) wurde ein erheblicher Wohnraumbedarf in Offenburg festgestellt. Dieser Wohnraumbedarf kann kurz-, mittel- und langfristig allein durch Innenentwicklung nicht gedeckt werden. 2017 wurde das Baugebiet „Schleichgässchen 2“ im Rahmen der Fortschreibung des SIO daher für eine Entwicklung ab 2021 priorisiert (siehe Drucksache-Nr. 143/17).

Parallel zur Entwicklung des Baugebiets „Schleichgässchen 2“ wird im Rahmen des Programms zur integrierten Entwicklung im Bestand auch die Entwicklung der sinnvoll nutzbaren Innenentwicklungspotenziale in Offenburg weiterverfolgt (wie bspw. auf dem Kirsch-Areal oder im Rahmen des Programms zur integrierten Entwicklung im Bestand).

Die Entwicklung des Baugebiets soll nach den bereits in der Vergangenheit angewandten Prinzipien des Kooperationsmodells zur Baulandentwicklung mit städtebaulichen Verträgen erfolgen.

Wie bisher üblich sind die Kosten der Baulandentwicklung durch die Grundstückseigentümer zu tragen.

Durch die kostenfreie Übertragung der für die öffentliche Erschließung benötigten Grundstücke im Zuge des Umlegungsverfahrens wird das Verursacherprinzip umgesetzt und der Mehrwert für die Vorhabenträger berücksichtigt. Es erfolgt eine vereinbarte amtliche Umlegung.

Durch eine Bauverpflichtung wird sichergestellt, dass eine Bebauung innerhalb eines angemessenen Zeitraums erfolgt und damit auch zeitnah Wohnraum geschaffen wird.

Im Rahmen der Grundstücksverhandlungen bei der Neuerschließung und Neuordnung strebt die Stadt Offenburg aktiv die Übernahme von Grundstücksflächen an.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
004/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Wagner, Marijan	822362	17.01.2024

Betreff: Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele

8.2 Wohnungspolitische Grundsätze

Ziele des Handlungsprogramms Wohnen wurden in die „Grundsätze zur Baulandentwicklung“ aufgenommen. Sie sollen bei der Entwicklung des Baugebiets „Schleichgässchen 2“ berücksichtigt werden.

Das Baugebiet eignet sich aufgrund seiner Lage einerseits gut für familiengerechtes Wohnen mit differenziertem Angebot. Entsprechende Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, Mehrfamilienhaus) sollen daher berücksichtigt werden. Das Wohnumfeld soll familiengerecht gestaltet werden, die Erweiterung des bestehenden Spielplatzes „Schleichgässchen“ ist vorgesehen. Andererseits wurde im Handlungsprogramm Wohnen auch der Bedarf nach Miet- und Eigentumswohnungen in den Ortschaften festgestellt.

Das städtebauliche Konzept sieht daher rund 24 % gering verdichtete Einfamilienhäuser (freistehende Einfamilienhäuser), rund 53 % stärker verdichtete Einfamilienhäuser (Doppelhäuser, Reihenhäuser) und rund 23 % Mehrfamilienhäuser (Gebäude mit mindestens drei Wohnungen) vor. Bezugsgröße ist dabei die Geschossfläche.

Unter Bezugnahme auf das vom Gemeinderat beschlossene Handlungsprogramm Wohnen und die „Grundsätze zur Baulandentwicklung“ soll ein Mietwohnanteil von mindestens 20 % (bezogen auf die insgesamt im Gebiet mögliche Geschossfläche für Wohnzwecke) im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden. 8 % der gesamten Geschossfläche im Baugebiet sollen dabei als geförderte Mietwohnungen umgesetzt werden. Insofern soll ein Mietwohnanteil von 20 % der gesamten Bruttogeschossfläche festgeschrieben werden, wovon 8 % als öffentlich geförderter und 12 % als sonstiger Mietwohnungsbau vorgesehen werden können. Dies entspricht auch den für die Ortsteilentwicklung „Spitalbühnd“ in Waltersweier vorgegebenen wohnungspolitischen Grundsätzen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
004/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Wagner, Marijan	822362	17.01.2024

Betreff: Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele

Bei einer angenommenen Gesamtzahl von ca. 77 Wohneinheiten im Gebiet könnte sich der Wohnraum wie folgt auf die einzelnen Gebäudetypen und Wohnungstypen verteilen:

Gebäudetypen

Anteil Geschossfläche	**Zahl der Wohneinheiten (Modellrechnung)**	**Gebäudetyp**
100 %	etwa 77	Gesamtes Wohnungsangebot
etwa 24 %	etwa 13	Gering verdichtete Einfamilienhäuser (freistehende Einfamilienhäuser)
etwa 53 %	etwa 32	Stärker verdichtete Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenhäuser)
etwa 23 %	etwa 32	Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohnungen)

Wohnungstypen

Anteil Geschossfläche	**Zahl der Wohneinheiten (Modellrechnung)**	**Wohnungstyp**
100 %	etwa 77	Gesamtes Wohnungsangebot
mind. 20 %	etwa 25	Mindestvorgabe für Mietwohnraum (einschließlich öffentlich gefördertem Mietwohnraum)
mind. 8 %	etwa 12	Öffentlich geförderter Mietwohnraum

8.3 Planungs- und baukulturelle Grundsätze

Ebenso wie die Entwicklung des Baugebiets „Schleichgässchen I“ wird die städtebauliche Konzeption von der Verwaltung auf Grundlage des 2005 erstellten Konzepts weiterentwickelt. Das bestehende städtebauliche Konzept aus dem Jahr 2005 war u. a. ein Grund für die Priorisierung des Baugebiets „Schleichgässchen 2“.

Aufgrund der Größe des Baugebiets kann von einem Wettbewerbsverfahren und einer Mehrfachbeauftragung abgesehen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
004/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Wagner, Marijan	822362	17.01.2024

Betreff: Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele

Aufgrund vielzähliger Eigentümer im Baugebiet kann von einer Umsetzung mit mehreren Architektinnen und Architekten bzw. durch unterschiedliche Bauträger ausgegangen werden.

8.4 Klimaschutzpolitische und klimaanpassungspolitische Grundsätze

Seit 2023 ist der Energieeffizienzhausstandard 55 (ehemals „KfW-Effizienzhaus 55) gemäß Gebäudeenergiegesetz bei Neubauvorhaben verpflichtend geworden. Insofern muss dies nicht mehr – wie bislang von der Stadt Offenburg praktiziert – Gegenstand städtebaulicher Verträge sein.

Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes und des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (z. B. Dachflächen-Photovoltaik) sind durch die Bauherren zu berücksichtigen. Auf Hauptgebäuden sind im Gebiet generell geneigte Dächer vorgesehen. Entsprechend der gesetzlichen Vorgabe des Klimaschutzgesetzes sind darauf Dachflächen-Photovoltaikanlagen zu errichten. Soweit jedoch z. B. auf Garagen und Nebengebäuden Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° realisiert werden, sind diese mindestens extensiv zu begrünen.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz ist ein 65 %-Anteil erneuerbarer Energie in der Wärmeversorgung durch die Bauherren zu berücksichtigen. Ein kaltes Nahwärmenetz kommt nach einer ersten Einschätzung für das Baugebiet „Schleichgässchen 2“ in Frage, allerdings muss noch untersucht werden, welches spezifische Nahwärmenetz (Sonden, Kollektoren, Grundwasser) passend wäre. Darüber hinaus werden die energetischen Belange bei der Baugebietsentwicklung durch eine noch einzuholende Fachstellungnahme zum Energiekonzept berücksichtigt.

Wie zuvor erläutert ist aufgrund der niedrigen und kleinteiligen Bauweise von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Kaltluftzufuhr durch die geplante Bebauung auszugehen. Im Rahmen der vom Gemeinderat beschlossenen Stadtklimaanalyse (siehe Drucksache-Nr. 137/23) ist für das Plangebiet jedoch eine zukünftige Hitzebelastung am Tag festgestellt worden, was gemäß der Stadtklimaanalyse durch geeignete Maßnahmen vorzubeugen ist. Daher soll das Quartier möglichst intensiv begrünt werden. Im Einklang mit den Grundsätzen zur Baulandentwicklung ist dies insbesondere durch intensive Begrünung des öffentlichen Straßenraums und Begrünung und weitestgehende Minimierung der Versiegelung der privaten Gärten geplant. Die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum können z. B. dort vorgesehen werden, wo die in Abschnitt 6.1 erläuterten Fahrbahnversätze zur Verkehrsberuhigung realisiert werden sollen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
004/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Wagner, Marijan	822362	17.01.2024

Betreff: Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele

Mit Blick auf den Umgang mit Niederschlagswasser ist – aufgrund der niedrigen Versickerungsfähigkeit des natürlichen Bodens im Plangebiet – auf besondere fachspezifische Erfordernisse zu achten. Daher ist u. a. ein Retentions- bzw. Entwässerungssystem mit der bereits erläuterten Wiesenmulde am Nordostrand des Gebiets geplant.

Am Nordwestrand des Baugebiets befindet sich eine erhaltenswerte Kirschbaumreihe, die in die Entwicklung integriert werden soll.

Im Rahmen der Gebietsentwicklung werden, wie gesetzlich vorgegeben, ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanz erstellt. Für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

8.5 Mobilitätspolitische Grundsätze

Die Belange der verschiedenen Verkehrsarten, darunter insbesondere auch der Fuß- und Fahrradverkehr, werden durch verkehrsberuhigte Bereiche im Quartier berücksichtigt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 400 m südlich in der Durbacher Straße. Der nächstgelegene Kindergarten (Kommunaler Kindergarten Rammersweier) liegt südlich des Baugebiets in einer Entfernung von etwa 1 km. Ein weiterer Kindergarten liegt südwestlich in etwa 1,3 km Entfernung (Henry-Dunant Kindergarten).

Ein ausreichendes Stellplatzangebot sowohl im öffentlichen wie auch im privaten Bereich ist vorgesehen. Inwieweit die privaten Stellplätze bei den Mehrfamilienhäusern unter- oder oberirdisch herzustellen sind, wird wie zuvor erwähnt im weiteren Planungsverfahren konzeptionell noch überprüft.

Bei Baulandentwicklungen ab 100 Wohnungen ist gemäß den Grundsätzen zur Baulandentwicklung zu prüfen, ob Mobilitätsstationen erforderlich sind. Für die Entwicklung des Baugebiets „Schleichgässchen 2“ trifft dies nicht zu, da es kleiner ist. Aufgrund der Randlage des Gebiets wäre eine Mobilitätsstation auch nicht sinnvoll im Gebiet angeordnet, sondern besser im Ortskern von Rammersweier. Dies entspricht auch den Planungen im Rahmen von „Einfach Mobil“ (Ausweitung der Mobilitätsstationen und Fahrradverleihsysteme in Offenburg), die zwei Mobilitätsstationen an der Grundschule Rammersweier sowie zwischen Gewerbegebiet und Waldorfschule vorsieht (siehe zuletzt Drucksache-Nr. 139/21).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
004/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Wagner, Marijan	822362	17.01.2024

Betreff: Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele

8.6 Übersicht

Die Übersicht zeigt noch einmal, wie die Grundsätze gemäß Gemeinderatsvorlage 021/17 im Baugebiet „Schleichgässchen 2“ berücksichtigt werden sollen.

Grundsatz	**Wie berücksichtigt?**
Baulandpolitische Grundsätze	
Innenentwicklung vor Außenentwicklung	Eine Außenentwicklung wird erforderlich, um ein ausreichendes und differenziertes Wohnraumangebot zu gewährleisten
Priorisierung	Durch Beschluss 2017 priorisiert
Baulandbereitstellungsstrategie	Kooperationsmodell, flankiert durch vereinbarte amtliche Umlegung
Planungs- und Erschließungskosten	wird im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt
Flächenbeitrag bei Umlegungsverfahren	wird im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt
Bauverpflichtung	wird im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt
Aktive Liegenschaftspolitik	wenn erforderlich, Grundstücksankauf zur Realisierung wohnungspolitischer Ziele und Ermöglichung der Entwicklung
Wohnungspolitische Grundsätze	
Mindestanteil an Mietwohnungsbau	(Mindest-)Anteil von 20 % Mietwohnraum soll im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden
Mindestanteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau	(Mindest-)Anteil von 8 % gefördertem Wohnraum soll im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden
Wohnungsangebote für unterschiedliche Lebenslagen	Wird in der Planung berücksichtigt

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
004/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Wagner, Marijan	822362	17.01.2024

Betreff: Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele

Planungs- und baukulturelle Grundsätze	
Entwicklung von Lösungsalternativen	Entwicklung basiert auf städtebaulichem Konzept aus 2005, zu dem bereits Alternativen entwickelt worden waren.
Umsetzung mit mehreren Architekten	Voraussichtlich bereits durch unterschiedliche Bauherren gegeben
Gestaltungsbeirat	Nur bei größeren, städtebaulich exponierten Bauvorhaben

Klimaschutzpolitische Grundsätze und Grundsätze zur Klimawandelanpassung	
Energiestandard	Der Energieeffizienzhausstandard 55 (EH 55) ist gemäß Gebäudeenergiegesetz mittlerweile gesetzlicher Standard bei Neubauvorhaben.
Konzept zur Energieversorgung	Im Rahmen der weiteren Planung zu überprüfen. Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes und des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (z. B. Dachflächen-Photovoltaik) sind durch die Bauherrn zu berücksichtigen.
Dachbegrünung	Wird berücksichtigt, soweit bei Gebäuden Flachdächer oder flach geneigte Dächer vorgesehen sind
Grün im Quartier	Wird in der Planung berücksichtigt, Erhalt bestehender Strukturen, soweit vorhanden und ein Erhalt am Gebietsrand möglich
Ausgleichsmaßnahmen (Natur- und Artenschutz)	Wird in der Planung berücksichtigt
Entwässerung und Hochwasserschutz	Wird in der Planung berücksichtigt. Eine Regenrückhaltebecken ist vorgesehen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
004/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Wagner, Marijan	822362	17.01.2024

Betreff: Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele

Mobilitätspolitische Grundsätze	
Mobilitätsstationen	Nur bei Baulandentwicklung ab 100 Wohnungen zu prüfen. Aufgrund der Randlage nicht sinnvoll im Gebiet angeordnet, sondern besser im Ortskern
Fuß- und Fahrradverkehr	Wird in der Planung berücksichtigt
Ruhender Verkehr	Wird in der Planung berücksichtigt
ÖPNV	Der größte Teil des Baugebiets liegt innerhalb einer Luftlinienentfernung von maximal 400 m von der Bushaltestelle in der Durbacher Straße

9 Weiteres Vorgehen

Als nächster Schritt soll die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Auch sollen die Eigentümergespräche weitergeführt werden. Die Grundzustimmung der Eigentümerinnen und Eigentümer zu den unter Abschnitt 7 erläuterten Voraussetzungen soll als Grundlage für die weitere Planung eingeholt werden.

Anschließend soll die Detailplanung (Verkehrs- und Entwässerungsplanung) für das Baugebiet (weiter-)entwickelt werden. Dies soll durch die Beauftragung eines externen Büros erfolgen. Im Anschluss soll auf dieser Grundlage der Bebauungsplan ausgearbeitet werden und der Umweltbericht mit der Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption erstellt werden.

10 Vorberatung im Ortschaftsrat

Eine Vorberatung im Ortschaftsrat Rammersweier findet am 21.02.2023 statt. Zum Ergebnis der Beratung wird in der Sitzung des Planungsausschusses mündlich berichtet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
004/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Wagner, Marijan	822362	17.01.2024

Betreff: Bebauungsplan "Schleichgässchen 2": Städtebauliches Konzept und Ziele

11 Anlagen

1 Geltungsbereiche (2006 und 2024)
2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
3 Auszug aus dem Ortsentwicklungskonzept „Rebland“
4 Städtebauliche Konzepte
  4.1 Städtebauliches Konzept 2005 (Variante 1)
  4.2 Städtebauliches Konzept 2005 (Variante 2)
  4.3 Städtebauliches Konzept Stand 17.01.2024