

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

083/24

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias
Sieferle, Julian

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
22.05.2024

-
1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“ -
Satzungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungs- und Umweltausschuss	25.09.2024	öffentlich
2. Gemeinderat	07.10.2024	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

- Über die während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Behörden wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Bebauungsplan Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“ mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

083/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias
Sieferle, Julian

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
22.05.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“ -
Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 180 "Stadteingang Okenstraße Westseite" zu fassen.

Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, die Stadtgestalt und das Stadtbild des Stadteingangs im Bereich der Okenstraße bei künftigen Neubebauungen zu ordnen und stadtgestalterisch durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen weiter aufzuwerten. Das Plangebiet umfasst dabei die Westseite der Okenstraße, da auf der Ostseite bereits ähnliche Festsetzungen im Bebauungsplan „Güterbahnhof-Süd“ getroffen wurden.

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss tritt der Bebauungsplan durch die anschließende öffentliche Bekanntmachung in Kraft.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

Ziel A1: Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Eurodistrikt und am Oberrhein.

Ziel A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

Ziel B3: Die Stadt Offenburg entwickelt die wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen weiter zum Erhalt und Ausbau attraktiver Arbeitsplätze und Sicherung des Wirtschaftsstandorts.

3. Sachstand sowie Anlass und Ziele der Bebauungsplanung

Der Gemeinderat hat am 16.12.2019 einen Beschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens für einen Teilbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet-Nord“ beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 165/19).

Der Anlass für den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Industriegebiet-Nord“ war der vorgesehene Neubau des Klinikums nordwestlich

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

083/24

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Bearbeitet von: Schuhmacher, Matthias Sieferle, Julian	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 22.05.2024
--	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“ -
Satzungsbeschluss

des Gewerbegebiets Holderstock. Mit dem Änderungsverfahren sollte insbesondere ermöglicht werden, die Erschließungskonzeption für das neue Klinikum im Bebauungsplan „Industriegebiet-Nord“ zu berücksichtigen.

Mit Beschluss vom 20.09.2021 (Beschlussvorlage Nr. 151/21) hat der Gemeinderat beschlossen, den Änderungsbereich zu erweitern. Anlass für die Erweiterung des Änderungsbereichs war ein vorliegender Bauantrag für eine großflächige Werbeanlage an der wichtigen Stadteinfahrt Okenstraße. Aus diesem Anlass soll der Bebauungsplan in diesem Bereich fortgeschrieben, in seinen Festsetzungen überprüft und konkreter gefasst werden, um ein fortgeschriebenes städtebauliches Leitbild für die Stadteinfahrt zu entwickeln

Der ergänzende Beschluss einer Veränderungssperre am 30.09.2021 (Beschlussvorlage Nr. 153/21) diente der Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans während des Aufstellungsverfahrens für die Planänderung. Die Veränderungssperre wurde am 09.10.2023 (Beschlussvorlage Nr. 124/23) für den verkleinerten Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 108 „Industriegebiet-Nord“ um ein Jahr verlängert.

Die Erschließungskonzeption wurde für den neuen Klinikcampus wurde in der Zwischenzeit weiter ausgearbeitet. Die hiervon berührten Teilflächen wurden in den Bebauungsplan „Holderstock“ aufgenommen und sind aus dem Bebauungsplan „Industriegebiet Nord“ entfallen. Am 26.06.2023 wurde der Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“, 1. Änderung und Ergänzung, vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und am 08.07.2023 rechtskräftig.

Diesbezüglich ist somit keine Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Nord“ mehr erforderlich. Es verbleibt die Aufgabe der Steuerung der Stadtgestalt und des Stadtbilds an der Stadteinfahrt Okenstraße. Hier sollen in erster Linie für den stadtgestalterisch bedeutsamen innenstadtnäheren Bereich südlich der Englerstraße auf der Westseite der Okenstraße die bestehenden Festsetzungen überprüft und neu gefasst werden. Für die Ostseite der Stadteinfahrt Okenstraße enthält bereits der Bebauungsplan „Güterbahnhof-Süd“ Regelungen z.B. zur Begrünung und zu Werbeanlagen.

Zur Vereinfachung des Planverfahrens soll für diesen enger umgrenzten Bereich mit dem Bebauungsplan Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“ ein gesonderter Bebauungsplan auf der Grundlage von § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) neu aufgestellt und öffentlich ausgelegt werden und die betreffende Fläche aus dem Bebauungsplan „Industriegebiet Nord“ herausgelöst werden.

Als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein Leitbild entwickelt,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

083/24

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Schuhmacher, Matthias Sieferle, Julian	82-2478	22.05.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“ -
Satzungsbeschluss

auf dessen Grundlage die vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108 „Industriegebiet Nord“ für diesen Bereich fortgeschrieben wurden. Neben Regelungen für die Nutzung der Grundstücke wurden Regelungen zur Begrünung mit aufgenommen. In diesem Zusammenhang soll insbesondere auch geregelt werden, wo großflächige Werbeanlagen zugelassen werden können bzw. wo diese nicht zulässig sein sollen, da stattdessen z.B. eine Bebauung mit einem Gebäude oder eine Begrünung erfolgen soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst dabei die angrenzenden Grundstücke entlang der Westseite der Stadteinfahrt Okenstraße südlich der Englerstraße.

4. Bisheriger Bebauungsplan

Im Umgriff des künftigen Bebauungsplans Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“ befindet sich auf der Gemarkung Offenburg bisher der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 108 „Industriegebiet Nord“, der auch die Bebauung nördlich und westlich des Geltungsbereiches regelt. Dieser Bebauungsplan wird wie schon ausgeführt durch den Bebauungsplan Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“ zum Zeitpunkt des Inkrafttretens entsprechend für seinen Geltungsbereich ersetzt. Der bisherige Bebauungsplan setzt für den südlichen Bereich Mischgebiete und für den nördlichen Bereich Gewerbegebiete fest.

5. Geplanter Geltungsbereich

Der rd. 2,5 ha große Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 1385/0, 1384/3, 1384/0, 5574/0, 5574/1, 1339/7, 1339/6, 1339/5, 1346/2, 1339/4, 1339/3, 1339/2, 1339/1, 1339/17, 1339/20, 5541/1, 1339/0, 304/1, 1304/2, 1304/3, 1304/4, 1305/13, 1305/65, 1305/11 und 1305/10 sowie öffentliche Verkehrsflächen der Gemarkung Offenburg entlang der Okenstraße. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Anlage 2.

6. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche dar. Die bisherige Festsetzung von Misch- und Gewerbegebieten wird im Bebauungsplan grundsätzlich beibehalten. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit erfüllt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

083/24

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Bearbeitet von: Schuhmacher, Matthias Sieferle, Julian	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 22.05.2024
--	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“ -
Satzungsbeschluss

7. Wesentliche Inhalte der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, das städtebauliche Ordnung und Gestaltung des Stadteingangs Okenstraße zu sichern und weiter zu entwickeln. Hierzu wurde ein Leitbild entwickelt, auf dessen Grundlage die vorhandenen Festsetzungen fortgeschrieben wurden. Neben Regelungen für die bauliche Nutzung und sonstige Nutzung der Grundstücke wurden Regelungen zur Begrünung mit aufgenommen.

7.1 Städtebauliches Leitbild

Im Plangebiet besteht bisher eine sehr heterogene Bebauung. Mehrgeschossige Gebäude aus dem 19. Jahrhundert in geschlossener Blockrandbebauung wechseln sich ab mit teils eingeschossigen freistehenden Gebäuden und Grundstücken mit geringer Nutzungsintensität.

Planungsziel ist es, eine intensivere und damit flächensparende Nutzung der bisher nur mit geringer Intensität genutzten Grundstücke im Plangebiet zu befördern und gleichzeitig die städtebauliche Situation künftig stärker zu ordnen und zu gestalten.

Dieses Planungsziel soll anlässlich von Neubebauungen auf den bisher nur gering oder gar nicht bebauten Grundstücksflächen umgesetzt werden. In den letzten Jahren sind im Plangebiet (Gebäude der Fa. Meiko, Englerstraße 1) und in unmittelbarer Nachbarschaft (z.B. Holiday-Inn-Express Hotel, Maria-und-Georg-Dietrich-Straße 8 und B&B-Hotel in der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße 14, Gebäude der Bundespolizei in der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße/Okenstraße, Erweiterungsbau auf dem ehemaligen Grundstück von Stahlbau Müller, Englerstraße 4) mehrere mehrgeschossige Neubauten entstanden. Es ist daher zu erwarten, dass auf Grund der bestehenden Nachfrage auch auf den mit geringer Intensität genutzten Grundstücken im Plangebiet künftig weitere Neubauten entstehen werden. Dies soll in städtebaulich geordneter Weise erfolgen.

Der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 108 „Industriegebiet-Nord“ sah als städtebauliche Zielsetzung entlang durchgehend eine Bebauung in der Straßenflucht vor, ohne allerdings eine bestimmte Bauweise vorzugeben. Diese Zielsetzung wurde überprüft. Während sie im südlichen Teil des Plangebiets noch präzisiert werden soll, soll hiervon aus verschiedenen Gründen im nördlichen Teil des Plangebiets Abstand genommen werden.

Im Süden des Plangebiets ist grundstücksweise eine Bebauung aus dem 19. Jahrhundert in der Straßenflucht vorhanden. Die bestehenden Gebäude stehen teils un-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

083/24

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Bearbeitet von: Schuhmacher, Matthias Sieferle, Julian	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 22.05.2024
--	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“ -
Satzungsbeschluss

ter Denkmalschutz. Hier soll die Zielsetzung einer Bebauung in der Straßenflucht daher aufrechterhalten werden. Ziel ist, bestehende Baulücken zu schließen und an bestehende Brandwände anzubauen. Abgeleitet aus der schon vorhandenen erhaltenswerten Substanz soll eine Bebauung in geschlossener Bauweise vorgegeben werden. Da hier im Rahmen eines Mischgebiets auch Wohnnutzung zulässig ist, dient die geschlossene Bauweise auch dem Schutz der rückwärtigen Bereiche vor Straßenlärm.

Im Norden des Plangebiets soll die Zielsetzung einer Bebauung in der Straßenflucht dagegen nicht weiterverfolgt werden. Im Plangebiet ist bereits neuere Bebauung vorhanden, die die Straßenflucht nicht aufnimmt. Auf der gegenüberliegenden östlichen Straßenseite ist in den letzten zwei Jahrzehnten das frühere Güterbahnhofareal zu einem Baugebiet entwickelt worden. Hierbei wurde ein breiter Grünstreifen entlang der Okenstraße umgesetzt, um so den Stadteingang stärker grün zu gestalten. Zurückgesetzt schließt dann eine offene Bebauung an. Im Sinne einer möglichst einheitlichen städtebaulichen Ordnung und Gestaltung soll daher künftig bei Neubebauungen auch auf der Westseite eine Begrünung entlang der Okenstraße und eine offene zurückgesetzte Bebauung Planungsleitbild sein.

7.2 Bebauungsplanentwurf

Die Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise sind aus dem städtebaulichen Leitbild entwickelt und berücksichtigen den räumlichen Bestand des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses im Bereich der Okenstraße.

Die bisherigen, am Bestand orientierten Festsetzungen als Mischgebiete sollen beibehalten werden. Die bisherigen, am Bestand orientierten Festsetzungen als Gewerbegebiete sollen ebenfalls beibehalten werden. Das bisher als Mischgebiet ausgewiesene, aber gewerblich genutzte Grundstück der Okenstraße 81b (Flst.-Nr.: 1339/0) soll auf Grund seiner Nähe zu einem Industriebetrieb künftig als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sowie die Dachformen sind ebenfalls aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Für alle Flachdächer wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

8. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“ dient der Innenentwicklung und Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

083/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias
Sieferle, Julian

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
22.05.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“ -
Satzungsbeschluss

Ordnung und Stadtgestalt im Bereich des Stadteingangs.

Die Planaufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Anwendung des § 13 a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht hier den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB sowie den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 13 Abs. 2 BauGB.

04.03.2024	Vorberatung zum Aufstellungs- und Offenlagebeschluss durch den Planungsausschuss.
11.03.2024	Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan.
25.03.2024- 24.04.2024	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

9. Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 25.03.2024-24.04.2024 zum Entwurf des Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“ eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen.

Zur besseren Übersichtlichkeit sind die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden als separate Anlage 8 beigefügt. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

10. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

083/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias
Sieferle, Julian

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
22.05.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“ -
Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

16.09.2024	Vorberatung zum Satzungsbeschluss durch den Planungsausschuss.
07.10.2024	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB.
voraussichtlich 20.10.2024	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Anlagen:

1. Städtebauliches Leitbild des Bebauungsplans Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“
2. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“
3. Übersichtsplan rechtsgültige Bebauungspläne in der Umgebung des Bebauungsplans Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“
4. Luftbild mit geplantem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“
5. Bebauungsplan (Verkleinerung), 5a Bebauungsplan Legende (Verkleinerung)
6. Textliche Festsetzungen
7. Begründung
8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung
9. Satzungstext

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans je 1x im Originalmaßstab in Farbe.