

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/24

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Dudda, Barbara

Tel. Nr.:
82-2360

Datum:
17.07.2024

1. **Betreff:** SIO - Programm zur integrierten Entwicklung im Bestand, Städtebauliche Verträge, 2. Projektturnus

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	23.09.2024	öffentlich
2. Gemeinderat	07.10.2024	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Teilbereiche der Bebauungspläne, wie in der Vorlage dargestellt, mit den Vorhabenträgern jeweils einen Städtebaulichen Vertrag über Bebauung und anschließende Nutzung der jeweiligen Baugrundstücke entsprechend den Eckpunkten dieser Vorlage abzuschließen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Dudda, Barbara

Tel. Nr.:
82-2360

Datum:
17.07.2024

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Entwicklung im Bestand, Städtebauliche Verträge, 2. Projektturnus

Sachverhalt/Begründung:

Diese Vorlage dient der Erreichung der strategischen 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.

1. Einführung

Nach dem Grundsatzbeschluss „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ im Dezember 2019 (vgl. Drucksache 213/19) sowie dem Beschluss zur Aufstellung von vier Bebauungsplänen im zweiten Projektturnus im Dezember 2023 (vgl. Drucksache 058/23) werden nun im Rahmen des Programms zur „Integrierten Innenentwicklung im Bestand“ die Eckpunkte der korrespondierenden Städtebaulichen Verträge zur Beschlussfassung vorgelegt.

Vor dem Offenlagebeschluss der Bebauungspläne sollten die Städtebaulichen Verträge notariell beurkundet sein, damit die Durchsetzung der baulandpolitischen Ziele gewährleistet ist und für die Stadt keine Kosten entstehen. Der geplante Offenlagebeschluss ist für das 1. Quartal 2025 vorgesehen und betrifft Teilbereiche folgender Bebauungspläne:

Nr. 12 „Im Ries“ in Fessenbach

Gegenstand des Städtebaulichen Vertrags ist das Grundstück Flst.Nr. 3287 der Gemarkung Fessenbach. (siehe Abbildung 1 – Umrandung).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

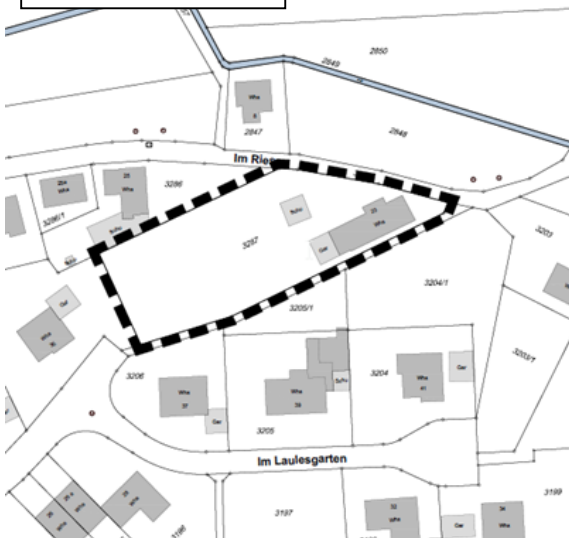
Bearbeitet von:
Dudda, Barbara

Tel. Nr.:
82-2360

Datum:
17.07.2024

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Entwicklung im Bestand, Städtebauliche Verträge, 2. Projektturnus

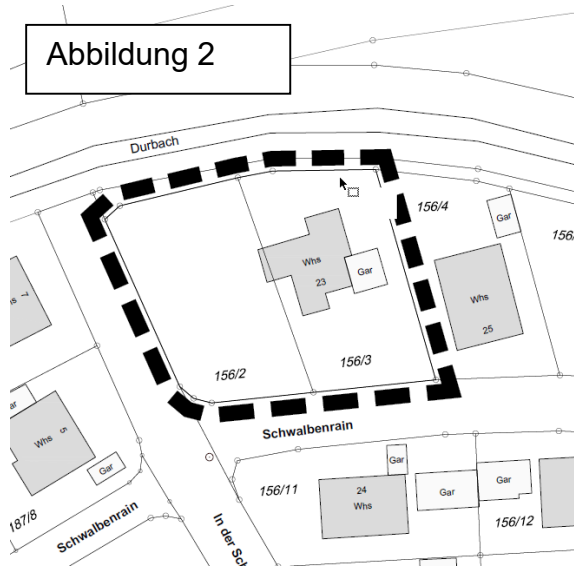
Abbildung 1



Nr. 12 „Schwalbenrain“ in Windschlag

Gegenstand des Städtebaulichen Vertrags sind die Grundstücke Flst.Nr. 156/2 und 156/3 der Gemarkung Windschlag. (siehe Abbildung 2 – Umrandung).

Abbildung 2



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Dudda, Barbara

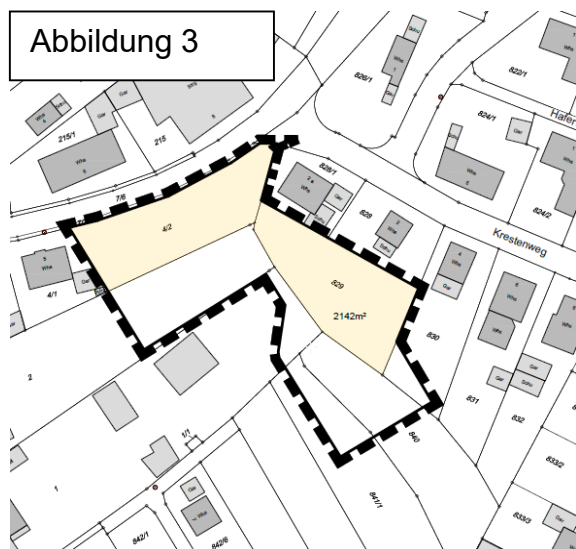
Tel. Nr.:
82-2360

Datum:
17.07.2024

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Entwicklung im Bestand, Städtebauliche Verträge, 2. Projektturnus

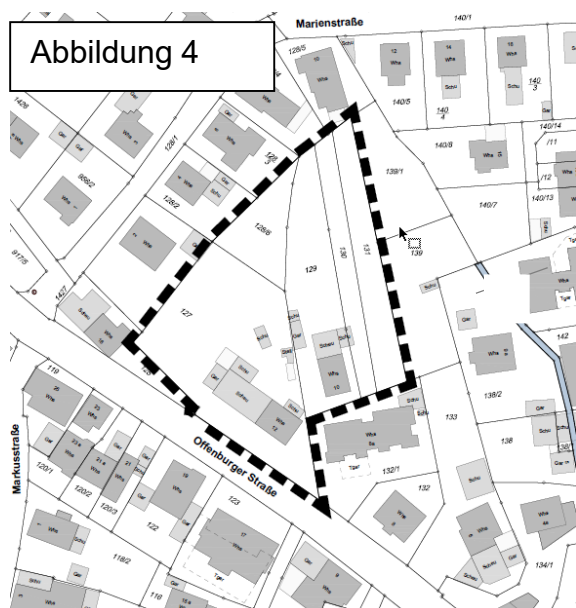
Nr. 9 „Bohlsbacher Straße / Krestenweg“ in Bühl

Gegenstand des Städtebaulichen Vertrags sind die Grundstücke Flst.Nr. 4/2 und 829 der Gemarkung Bühl. (siehe Abbildung 3 – Umrandung).



Nr. 13 „Offenburger Straße“ in Elgersweier

Gegenstand des Städtebaulichen Vertrags sind die Grundstücke Flst.Nr. 127, 128/6, 129, 130 und 131 und der Gemarkung Elgersweier. (siehe Abbildung 4 – Umrandung).



2. Eckpunkte des städtebaulichen Vertrags

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/24

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Abteilung 4.2 Flächenmanagement	Bearbeitet von: Dudda, Barbara	Tel. Nr.: 82-2360	Datum: 17.07.2024
--	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: SIO - Programm zur integrierten Entwicklung im Bestand, Städtebauliche Verträge, 2. Projektturnus

Der Vertrag basiert auf den Regelungen des § 11 Baugesetzbuch (BauGB). Durch die vertraglichen Regelungen ist sichergestellt, dass der Stadt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen keinerlei Kosten entstehen und die baulandpolitischen Ziele eingehalten werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

- die nachfolgend genannten Maßnahmen entsprechend den künftig rechtsverbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Im Ries“, „Schwalbenrain“, „Bohlsbacher Straße / Krestenweg“ und „Offenburger Straße“ nach den Regelungen dieser Verträge sowie nach der noch zu erstellenden und zu genehmigenden Baugenehmigungsplanung durchzuführen.
- erforderliche Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen.
- sofern städtische Liegenschaften betroffen sind, eventuelle Katastervermessungsarbeiten durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder beim Staatlichen Vermessungsamt mit der Auflage in Auftrag zu geben und alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.
- den Bau binnen vier Jahren nach Rechtskraft des entsprechenden Bebauungsplans zu beginnen.
- gegenüber der Stadt, die ihr bereits entstandenen Kosten und noch entstehenden Fremdkosten im Zusammenhang mit den geplanten Bebauungsplänen „Im Ries“, „Schwalbenrain“, „Bohlsbacher Straße / Krestenweg“ und „Offenburger Straße“ und den hierfür erforderlichen Gutachten zu erstatten.
- der Stadt ein Ankaufsrecht für die betroffenen Grundstücke durch eine Eintragung im Grundbuch in Abt. II dinglich zu sichern.
- zu jeder Wohnung mindestens einen Stellplatz nachzuweisen und diesen bei Vermietung an die Wohnung zu binden.
- bei den Vorhaben „Bohlsbacher Straße / Krestenweg“ und „Offenburger Straße“ Einhaltung der wohnungspolitischen Grundsätze laut GR-Beschluss 174/22. 10 % der Bruttogeschossfläche als öffentlich geförderten Mietwohnungsbau umzusetzen und 20% der entstehenden Bruttogeschossfläche als preisgedämpften Mietwohnungsbau umzusetzen, soweit die in den Grundsätzen zur Baulandentwicklung festgelegte „Bagatellgrenze“ (weniger als 1.000 m² Bruttogeschossfläche der Wohnnutzung bzw. unter etwa 10 Wohneinheiten) nicht überschritten wird.

3. Weiteres Vorgehen

Die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB ist vor der Offenlage und dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan vorgesehen.