BEBAUUNGSPLAN
„OBERÖRTLE“

6. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

STADT OFFENBURG

11/ 04/ 2011

FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1

501.510.26.1-78/6

1. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Oberörtle“ ist seit 31.05.1968 rechtskräftig, seither wurde er fünfmal geändert.
Als Grundlage für die 5. Änderung des Bebauungsplans gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 G. v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
Anlässlich der 5. Änderung wurde für den gesamten Geltungsbereich die derzeit gültige Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990; zuletzt geändert durch G. v. 22.04.1993, BGBl. I. S. 466) eingeführt.
Für den Bereich der 6. Änderung haben sich folgende Rechtsgrundlagen geändert:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)

Für die 6. Bebauungsplanänderung soll das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden, weil es sich bei der Änderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die frühzeitige Beteiligung verzichtet und nach der förmlichen Einleitung des Verfahrens die Offenlage durchgeführt werden kann. Dadurch wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens verkürzt.

2. Anlass der Planänderung

Derzeit befindet sich im Stadtteil Hildboltsweier auf den Grundstücken 7453/1 und 7453/2 (mittlerweile Grundstücke 7453, 7453/1 und 7453/2) der Kindergarten „Pusteblume“. Dieser ist im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde „Heilig Geist“.
Die katholische Kirchengemeinde „Heilig Geist“ plant den Neubau einer viergruppigen Kindertageseinrichtung auf diesen Grundstücken in Hildboltsweier. Durch den künftigen Kindergartenneubau werden die beiden Grundstücke nicht vollständig ausgenutzt. Im Kreuzungsbereich Kornblumenweg – Malvenstraße wird Fläche frei, die für eine Wohnbebauung entlang der Malvenstraße genutzt werden soll.
Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan sieht für die gesamte Fläche der beiden Grundstücke 7453/1 und 7453/2 (mittlerweile Grundstücke 7453, 7453/1 und 7453/2) Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten vor. Auf dieser Fläche sind Wohngebäude bisher nicht zulässig. Anlass für die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberörtle“ ist, für den Teilbereich, in dem die Wohnbebauung entstehen soll, die Art der baulichen Nutzung von Gemeinbedarfsfläche in allgemeines Wohngebiet (WA) zu ändern.

3. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die derzeit im Eigentum der Kath. Gemeinde „Heilig Geist“ befindlichen Grundstücke 7453/1 und 7453/2 (mittlerweile Grundstücke 7453, 7453/1 und 7453/2). Nördlich werden sie durch die Malvenstraße begrenzt, östlich durch den Kornblumenweg, südlich durch den Zubringer vom Südring her und westlich durch angrenzende Reihenhauswohnbebauung sowie Gemeinschaftsgaragen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg in der Fassung der Gesamtfortschreibung stellt den gesamten Bereich als „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Da nur ein geringer Teilbereich dieser Fläche geändert wird in Wohnbaufläche und diese Änderung als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB erfolgt, wird der Flächennutzungsplan im Anschluss an das Verfahren berichtigt.

5. Angaben zum Bestand

Das Wohngebiet „Oberörtle“ ist ein Ende der 1960er Jahre entstandenes Einfamilienhausgebiet mit charakteristischer Bebauung mit Winkel- bzw. Gartenhofhäusern („Teppichsiedlung“), die eine große Verdichtung mit relativ geringen privaten Freiflächen ermöglicht.
Das Bearbeitungsgebiet ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als „Fläche für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung Kindergarten“ festgesetzt. Sie beträgt ca. 3030 m². Hier befindet sich der Kindergarten der Kath. Kirchengemeinde „Heilig Geist“. Die alten Gebäude sollen abgebrochen und ein neues Kindergartengebäude für 4 Gruppen soll in Hildboltsweier errichtet werden. Der Spielbereich soll in seinem Bestand erhalten werden.

6. Änderung des Planinhalts

6.1. Ziele der Planänderung

Der geplante Kindergartenneubau ist ein kompakter Rundbau. Somit wird das Grundstück, das bisher als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen war, nicht vollständig ausgenutzt. Aus diesem Grund soll eine nördliche Teilfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, um dort Wohngebäude errichten zu können. Dementsprechend werden in diesem Bereich die Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung angepasst. Damit dient die Änderung der Festsetzung von Gemeinbedarfsfläche zu allgemeinem Wohngebiet der Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit der Innenentwicklung. Ziel ist es, die zukünftige Bebauung der Grundstücke dem Charakter der Wohnbebauung im Gebiet anzupassen und dabei die Grundstücke optimal auszunutzen.

Die Festsetzungen für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche ändern sich insofern, als dass das Gebiet auf die künftig benötigte Größe reduziert und die Baugrenze dem neuen Gebäude entsprechend angepasst wird. Die Festsetzungen zur Traufhöhe und Dachneigung bleiben bestehen. Eine Ausweitung der Baugrenzen nach Süden ist nicht vorgesehen, da sich dort der Spielbereich des Kindergartens mit entsprechend altem Baumbestand befindet, der so erhalten bleiben soll.

6.2. Änderung von Art und Maß der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die ca. 800 m² große Fläche nördlich angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um hier in Abstimmung mit der Kirchengemeinde „Heilig Geist“ eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Grundstücke sind über die Malvenstraße erschlossen. Durch die Kirchengemeinde ist vorgesehen, den Bereich in 3 Grundstücke aufzuteilen. Die Bebauung des östlichen Grundstückes ist nur eingeschränkt möglich, da ein Kanal des Abwasserzweckverbandes vorhanden ist. Da der Kanal weiterhin auf dem Grundstück bestehen bleiben wird, wird er durch ein Leitungsrecht gesichert. Eine Überbauung des Kanals mit Gebäuden ist nicht möglich, in diesem Bereich können lediglich Carports errichtet werden.

Die vorgesehenen Grundstücke haben eine Größe von jeweils knapp 270 m² Größe. Aufgrund der Grundstücksgrößen ist auf den Grundstücken eine Bebauung mit 2-geschossigen Wohnhäusern vorgesehen. Diese lehnt sich an bereits vorhandene Bebauung im Wohngebiet, insbesondere an die verdichteten Bereiche mit 2-geschossigen Reihenhäusern an.

Für die neuen Wohngrundstücke sind keine Sammelstellplätze, wie für das bereits bestehende Wohngebiet, vorhanden. Daher werden die Stellplätze, Garagen oder Carports auf dem Wohngrundstück untergebracht.

Gemeinbedarfsfläche
Die bisher bestehenden Festsetzungen für diesen Bereich werden nicht geändert, außer:

- Baugrenze und
- Festsetzung eines Leitungsrechtes für einen bereits bestehenden Kanal.

Die Baugrenze wird verringert und damit dem neu entstehenden Gebäude angepasst. Innerhalb des Kindergartengebäudes ist bereits ausreichend Raum, auch für eventuell zukünftigen zusätzlichen Bedarf, sodass im Außenraum demnächst kein Erweiterungsbedarf erforderlich ist

Im östlichen Bereich des Grundstückes FlSt.Nr. 7453 (sowie mittlerweile Grundstück 7453/2) befindet sich ein bereits bestehender Kanal des Abwasserzweckverbandes. Da der Kanal weiterhin auf dem Grundstück bestehen bleiben wird, wird er durch ein Leitungsrecht gesichert. Eine Überbauung des Kanals mit Gebäuden ist nicht möglich.

Grundflächenzahl (GRZ)
Für das Wohngebiet wird die für diesen Bereich des Bebauungsplangebietes bereits festgesetzte und nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete übliche GRZ von 0,4 beibehalten.

Geschossflächenzahl (GFZ), Höhe baulicher Anlagen
Die neu zu errichtenden Wohngebäude sollen die bereits andernorts im Plangebiet bestehenden zweigeschossigen Wohngebäude in ihrer Höhe nicht überschreiten.

Daher wird für die Neubauten im allgemeinen Wohngebiet eine Höhe von maximal 6,5 m über OK Straße festgesetzt.

Bauweise
Das Wohngebiet „Oberörtle“ ist geprägt durch eine stark verdichtete Bebauung mit Winkel- bzw. Gartenhofhäusern, die der städtebaulichen Leitvorstellung der 60er/70er Jahre entspricht. Die Gebäude sind vorwiegend an den Grundstücksgrenzen errichtet und werden als eine einheitliche Abfolge der Baukörper im öffentlichen Raum wahrgenommen.
Im Bereich der 6. Änderung soll eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht werden, die sich jedoch dem Charakter des Gebietes anpasst. Daher sind eine Grenzbebauung der Hauptgebäude auf der westlichen Grundstücksgrenze und die Überbauung mit Garagen oder Carports an der gegenüberliegenden östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Damit sind auch in diesem Bereich eine verdichtete Bebauung sowie eine optimale Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet. Dies ist deshalb von Bedeutung, da für diese Grundstücke keine Sammelstellplätze im Gebiet errichtet werden können, wie es für weite Teile des Gebietes üblich ist.

Baulinien, Baugrenzen
Die Baugrenzen werden den zugrunde liegenden Veränderungen, nämlich der Verringerung der Gemeinbedarfsfläche und dem entstehenden zusätzlichen Wohngebiet, angepasst. Die Bebauung mit einem Kindergartengebäude sowie Wohngebäuden entlang der Malvenstraße wird damit Rechnung getragen. Abweichungen von der Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO sind möglich.

Stellplätze und Garagen
Im Gebiet „Oberörtle“ sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig, also in Sammelgaragen und auf Sammelstellplätzen.
Für die mit a3 bezeichnete Wohnbebauung müssen die Stellplätze, Garagen oder Carports auf dem Grundstück untergebracht werden. Es sind keine Sammelanlagen für diesen Bereich vorhanden. Daher werden sie für diesen Bereich innerhalb der Baugrenze zugelassen, außer für das östliche Grundstück. Hier muss der Carport aufgrund der abweichenden Bauweise an der östlichen Grundstücksgrenze und damit außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Damit wird dem Leitungsrecht in diesem Bereich Rechnung getragen.

6.3. Örtliche Bauvorschriften

Da das gesamte Gebiet „Oberörtle“ durch Flachdächer bzw. Dächer mit Dachneigungen bis zu 3° geprägt ist, ist es vorgesehen und städtebaulich sinnvoll, dass sich auch die Dächer der neuen Wohngebäude dem Bestand anpassen und dem Erscheinungsbild des Gebietes so weiter Rechnung tragen. Das heißt, die vorhandenen örtlichen Bauvorschriften werden nicht geändert und gelten somit auch für den Änderungsbereich weiter.

7. Umwelt- und Naturschutz

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt

und bewertet werden. Durch § 13 a BauGB kann, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, ein verkürztes Verfahren gewählt werden. Voraussetzung ist, dass keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter besteht. Dies ist hier nicht der Fall, da Vorhaben gem. Anlage 1 UVPG im Bebauungsplan nicht vorgesehen sind und eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete) nicht zu befürchten ist. Der Bebauungsplan weist in seinen Änderungen eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² aus. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden kann. Die Eingriffsregelung findet in dieser Fallgruppe keine Anwendung.

Offenburg, den 20.04.2011

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin