Zum Schreiben vom.....
der Stadt Offenburg,
Stadtplanung
schönend.
Anlage 3
für Stadt Offenburg

BEBAUUNGSPLAN „OBERÖRTLE“

5. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

STADT OFFENBURG

15/ 12/ 2008

FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1

501.510.26.1-78/5

1. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Oberörtle" ist seit 31.05.1968 rechtskräftig, seither wurde er viermal geändert. Die 4. Änderung ist seit dem 12.01.2001 rechtkräftig.
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 dieser 5. Änderung wird 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 die 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 unmittelbar nach der förmlichen Einleitung des Verfahrens die Offenlage durchgeführt werden kann. Dadurch wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens verkürzt.
Aufstellungsbeschluss: 17.12.2007; Satzungsbeschluss: 15.12.2008;
Rechtskraft: 17.01.2009

2. Anlass der Planänderung

Anlass für die 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberörtle" in der vorliegenden Fassung der 4. Änderung von 12.01.2001 ist die Aufgabe der Spielplatznutzung auf den drei Spielplätzen innerhalb der Straßenverkehrsfläche Lupinenweg. Ein weiterer Grund für die Änderung ist die Erfordernis zur Steuerung von Dachaufbauten (Solaranlagen) und die Umstellung auf die aktuelle BauNVO.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Gleisanlagen, im Osten durch die B3, im Süden durch den Südring und im Westen durch den Kornblumenweg begrenzt. Der 5. Änderung wird das aktuelle Kataster zugrunde gelegt, dadurch ergeben sich minimale Anpassungen des Geltungsbereiches, die die öffentlichen Grünflächen im Randbereich der B 3 betreffen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg in der Fassung der 8. Änderung weist den gesamten Bereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche aus, die durch die Bebauungsplanänderung berührten Spielplätze sind wegen der geringen Größe nicht dargestellt. Daher entsteht durch die 5. Änderung kein Widerspruch zum Flächennutzungsplan, so dass das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt ist.

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 minimaler privater Freifläche ermöglicht. Zur Ergänzung der geringen privaten Freiflächen wurden innerhalb der

zentralen Wohnstraße, mehrere kleine Spielplätze angelegt. Die Flächen sind jeweils ca. 160 – 180 m² groß. Wegen der mittlerweile geringen Zahl von Kindern im Wohngebiet waren die Spielplätze innerhalb des Lupinenwegs stark untergenutzt und auch in schlechtem Zustand.

6. Änderung des Planinhalts

6.1. Ziele der Planänderung

Im März 2004 wurde, wegen Unternutzung der Spielplätze, die Schließung von drei der vier Spielplätze (I, III, IV), aus Kostengründen beschlossen. Die Schließung wurde, durch den zuständigen Fachbereich, den Bürgern des Stadtteils mitgeteilt und von ihnen auch akzeptiert. Anschließend wurden die Flächen den direkten Angrenzern zum Kauf oder zur Pacht angeboten.
Es zeigte sich, dass ein Interesse an der Ausweitung der Wohngrundstücke seitens der Angrenzer lediglich für den Spielplatz III besteht. Daher soll diese Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz in eine Wohnbaufläche geändert werden, mit der Möglichkeit, auf dem Grundstück Carports zu errichten, um das Grundstück dann an diese Angrenzer verkaufen zu können.
Für die beiden anderen Spielplätze (I, IV) wurde nur von Nicht-Angrenzern ein Kaufinteresse geäußert, das mehrfach an die Bedingung gekoppelt war, Carports oder Garagen errichten zu können. Die Prüfung dieser Wünsche ergab, dass die Überbauungsmöglichkeiten durch die vorhandenen Leitungen (Strom, Wasser, Entwässerung...) und den Baumbestand eingeschränkt sind. Bei einem Verkauf an Nicht-Angrenzer stellt die Abgrenzung der Flächen ein weiteres Problem dar, da sie nicht in die angrenzenden Gärten integriert werden können. Eine Nutzung als Lager- und Abstellfläche ist in diesem Bereich nicht vorstellbar und entspricht auch nicht dem Gebietscharakter, daher wird diese Nutzung ausgeschossen. Auf Grund dieser Tatsachen sind die Spielplätze I und IV nicht verkaufbar.
Die beiden Spielplätze I und IV werden nun, mangels Verkaufsmöglichkeiten, zu öffentlichen Plätzchen, ohne Sitzmöglichkeiten umgestaltet. Jeweils der westliche Teil der Flächen wird in öffentliche Stellplätze umgewandelt, da es im Gebiet einen zusätzlichen Bedarf an Stellplätzen gibt. Diese Umgestaltung erfordert die Änderung der Zeckbestimmung der öffentlichen Grünfläche von „Spielplatz" in „Parkanlage" bzw. „Verkehrsfläche".
Ein weiteres Planungsziel ist die Regelung der Höhe von Solaranlagen. Im Gebiet besteht in letzter Zeit vermehrt der Wunsch, Solaranlagen auf den Dächern zu installieren. Diese Entwicklung ist aus Umweltschutzgründen zu befürworten und soll auch künftig nicht verhindert werden. Allerdings kann die Höhe, bedingt durch die dichte Baustruktur, zu einem Problem werden, wenn sie starke Sichteinschränkungen und zusätzliche Verschattung der Nachbargebäude auslöst. Daher werden die Bauvorschriften durch Festsetzungen bezüglich der Höhe von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ergänzt.

6.2. Änderung von Art und Maß der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Für den ehemaligen Spielplatz III erfolgt eine Änderung der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz" in eine Wohnbaufläche mit der Überbauungsmöglichkeit für überdachte PKW-Stellplätze. Dies ermöglicht die von den Angrenzern gewünschte Privatisierung der bisher öffentlichen Fläche. Die Bebauung des Grundstücks ist nur eingeschränkt möglich, da ein Kanal des Abwasserzweckverbandes vorhanden ist. Der Kanal soll auf dem Grundstück bestehen bleiben und wird durch ein Leitungs-

recht gesichert. Daher sollen auf dem Grundstück lediglich Carports errichtet werden (Festsetzung 1.1; 4.2).

Öffentliche Grünflächen
Die beiden ehemaligen Spielplätze am Salbeiweg und östlich des Asternwegs werden überwiegend als Grünflächen beibehalten. Auf dem westlichen Teil der Spielplätze werden Stellplätze angelegt, die restliche Fläche wird zu „öffentlichen Plätzchen" umgestaltet. Dadurch sollen negative Auswirkungen auf die Umgebung (Verwahrlosung, Müll) vermieden werden. Die Umgestaltung der Spielplätze erfordert die Änderung der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche von „Spielplatz" in „Parkanlage", bzw. die Stellplätze werden in Verkehrsfläche geändert.

Allgemeine Änderungen
Durch die Umstellung des Bebauungsplans auf die aktuelle BauNVO 1990 müssen die Festsetzungen überarbeitet werden. Die bisher rechtskräftigen Bebauungsvorschriften §§ 1, 3, 5, 6, 8, §10 S.3, §12 S. 2 und 3 werden durch Planzeichen festgesetzt und entfallen daher im textlichen Teil. Durch die Anpassung an die aktuelle Rechtslage ist es nötig, einige Bebauungsvorschriften zu präzisieren (§ 2- neu Festsetzung 1.1.1.; § 9- neu Festsetzung 3.1.1.).

Grundflächenzahl (GRZ)
Nach der BauNVO 1990 müssen bei der Ermittlung der GRZ Nebenanlagen und Stellplätze mitgerechnet werden. Daher wird in den Bereichen mit einer relativ niedrigen Grundflächenzahl (0,3) die GRZ auf 0,4 erhöht.

Geschossflächenzahl (GFZ), Höhe baulicher Anlagen
Nach der BauNVO 1990 werden Dachgeschosse, die nicht als Vollgeschosse zählen, bei der Ermittlung der GFZ nicht mehr mitgerechnet. Da im Baugebiet „Oberörtle" die Errichtung von Dachgeschossen und Dachaufbauten dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept widersprechen würden (Atriumhäuser, Bungalow mit Flachdach), muss eine ausschließende Regelung getroffen werden. Da die GFZ (s. o.) dazu ungeeignet ist, wird zur Beschränkung der Gebäudehöhen eine max. Höhe baulicher Anlagen festgesetzt (Festsetzung 2.1).

Bauweise
Das Wohngebiet „Oberörtle" ist geprägt durch eine stark verdichtete Bebauung mit Winkel- bzw. Gartenhofhäusern, die der städtebaulichen Leitvorstellung der 60er/70er Jahre entspricht. Diese dichte Baustruktur ist nur durch eine Grenzbebauung möglich. Eine Überprüfung des bestehenden Bebauungsplans ergab, dass die bestehende Struktur des Gebietes mit der bisher festgesetzten „offenen" Bauweise nicht eindeutig definiert ist. Um auch künftig diese Bauform zu ermöglichen und zu sichern, wird daher in der 5.Änderung des Bebauungsplans für die Grenzbebauung die „abweichende" Bauweise festgesetzt (Festsetzung 3.1). Problematisch ist die Festsetzung der „offenen" Bauweise auch bei den Reihenhäusern, die teilweise die zulässige Gesamtlänge von 50 m überschreiten. Für diese Bereiche wird nun zur Klarstellung die „geschlossene" Bauweise festgesetzt.

Baulinien, Baugrenzen
Um den gewünschten Winkelbautyp näher zu definieren und eine entsprechende Grenzbebauung zu ermöglichen, wurden im bestehenden Bebauungsplan „Oberörtle" Baulinien festgesetzt, die durch die realisierten Gebäudefassaden jedoch teilwei-

se nicht eingehalten wurden. Diese Baulinien werden in der 5. Änderung in Baugrenzen umgewandelt. Durch diese Umwandlung wird die Baukörperstellung beibehalten, ein Vor- und Zurücktreten der Fassade ist jedoch zulässig. Für die beibehaltenen Baulinien werden durch die Festsetzung 4.1 geringfügige Abweichungen zugelassen. Dadurch wird gewährleistet, dass sich der Hauptbaukörper zum Erschließungsweg orientiert und im hinteren Grundstücksbereich eine private Freifläche realisierbar ist.

6.3. Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Gestaltung baulicher Anlagen; Dachaufbauten

Für den gesamten Geltungsbereich werden die örtlichen Bauvorschriften durch Festsetzungen bezüglich der Höhe von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ergänzt. Die Einschränkung der Höhe ist notwendig, um Sichteinschränkungen und Verschattungen der Nachbargebäude zu verhindern, die bedingt durch die dichte Baustruktur bei zu großer Höhe derartiger Anlagen zu befürchten sind (Vorschrift 1).

Einfriedigungen

Die Bebauungsvorschrift (§ 13 S. 2) bezüglich der Einfriedigungen wird präzisiert, um dem Bedürfnis der Anwohner, ihre kleinen privaten Freiflächen vor fremden Einblicken zu schützen, Rechnung zu tragen. Diesem tatsächlichen Bedarf entsprechend wird differenziert zwischen dem Vorgartenbereich und den übrigen Grundstücksgrenzen (Vorschrift 2.2).

Allgemeine Änderungen

Um die Anwendbarkeit der Festsetzungen im baurechtlichen Verfahren zu vereinfachen und aus heutiger Sicht unnötige Einschränkungen zu vermeiden (z.B. Farbgestaltung der Fassaden), entfallen nicht zwingend erforderliche Bebauungsvorschriften (§§ 3, 7, 10 S. 1, 11, §12 S. 4 und 5, 13 S. 1, §14 S. 1 und 2, §14 S. 4, 16).

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 die Vorhaben gem. Anlage 1 im Bebauungsplan nicht vorgesehen sind bzw. aufgrund zu geringer Abstände zur Wohnbebauung im Plangebiet ohnehin baurechtlich unzulässig wären 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.

8. Realisierung

8.1. Verkauf der Grünfläche

Der Verkauf des Spielplatz I an die beiden Angrenzer ist Anfang 2009 geplant.

8.2. Umgestaltung der Grünflächen

Die Realisierung betrifft die Umgestaltung der beiden Grünflächen am Salbeiweg und östlich des Asternwegs (Spielplatz I und IV) in Quartiersplätze mit Stellplätzen. Bedingt durch den schlechten Zustand der Flächen und die damit verbundenen Bürgerbeschwerden, ist eine zeitnahe Realisierung notwendig. Bei Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel ist die Realisierung 2009 geplant.

9. Kosten

Die Kostenschätzung für die Umgestaltung der beiden Quartiersplätze beläuft sich auf 60.000 €. Durch die Verbreiterung des Fuß- und Radweges von 2,50 m auf 3,50 m, entlang des Spielplatz III, entstehen zusätzlich Kosten in Höhe von 6.000 €. Somit belaufen sich die Gesamtkosten auf 66.000 €.

Offenburg, den 15.12.2008

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin

STADT OFFENBURG