

# **S I T Z U N G S V O R L A G E**

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.17

am 13.12.2018

## **1. Bauvorhaben:**

---

Wohnungsbau in Albersbösch der GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG im Bereich Ritter-von-Buß-Weg Ecke Maria-Juchacz-Straße.

## **2. Bauherr:**

---

GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG, Offenburg

## **3. Beschreibung**

---

Geplant ist der Neubau von einem Wohngebäude mit Flachdach entlang der Maria-Juchacz-Straße und einem weiteren Wohngebäude mit Flachdach entlang der Schutterwälder Straße. Zudem ist eine Tiefgarage zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze vorgesehen.

Der Standort der zukünftigen Wohnbebauung befindet sich im Stadtteil Albersbösch, einem westlichen Teil der Kernstadt Offenburgs, an der Stadteinfahrt der Schutterwälder Straße sowie an der Maria-Juchacz-Straße.

Derzeit befindet sich auf dem städtischen Grundstück Maria-Juchacz-Straße 8 (FSt-Nr. 6160/1, Gem. Offenburg) eine Einrichtung des Stadtteil- und Familienzentrums Albersbösch, das sogenannte Stadtteilpavillon. Das eingeschossige Flachdachgebäude orientiert sich mit seinem hoch ausgebildeten Kellergeschoss zur Maria-Juchacz-Straße. Im Kellergeschoss des Gebäudes sind zwei Garagen, die über den Ritter-von-Buß-Weg erschlossen werden, integriert. Auf Grund der Sanierungsbedürftigkeit des städtischen Gebäudes, ist seitens der Stadt vorgesehen die bisherigen Nutzungen des Stadtteilpavillons voraussichtlich Mitte bzw. Ende 2021 in einem geplanten Neubau an dem im Stadtteil zentral gelegenen Standort der Eichendorff-Schule zu verlagern. Zu Gunsten der geplanten Wohnbebauung würde das sanierungsbedürftige Gebäude des Stadtteil- und Familienzentrums Albersbösch abgebrochen werden müssen. Entlang des Ritter-von-Buß-Weges sind insgesamt 17 oberirdische Stellplätze sowie eine weitere Nebenanlage angeordnet. Das südlich an das städtische Grundstück in der Maria-Juchacz-Straße anschließende Privatgrundstück FSt-Nr. 6160 ist bislang unbebaut und stellt eine Baulücke im Stadtgefüge dar. Die Erschließung aller Grundstücke und oberirdischen Stellplätze in diesem

Bereich erfolgt über die westlich gelegene Straße Am Stadtwald sowie über die nördlich gelegene Maria-Juchacz-Straße und in Form einer Ringschließung über den südlich entlang der Schutterwälder Straße verlaufenden und nach Norden auf die Maria-Juchacz-Straße abknickenden Ritter-von-Buß-Weg. Der Verlauf des Ritter-von-Buß-Wegs entlang der Schutterwälder Straße ist dem Stadtplan nicht zu entnehmen, da in diesem Bereich der Weg lediglich für den von der südwestlichen Ecke Schutterwälder Straße und Am Stadtwald kommenden Anliegerverkehr freigegeben ist. Hier überlagern sich verschiedene Verkehrsarten, wie der von Ost nach West fließende Einrichtungs-Kfz-Verkehr, der Zweirichtungs-Radverkehr sowie der Fußgängerverkehr. Der Kfz- sowie der von West nach Ost verlaufende Radverkehr werden dann im Ringsystem über den Ritter-von-Buß-Weg von Süden nach Norden auf die Maria-Juchacz-Straße geführt. Nach Osten hin sind dann nur noch Fußgänger- sowie ein von Ost nach West fließender Einrichtungs-Radverkehr zulässig.

In einem ersten Abstimmungstermin mit der Stadtverwaltung wurden insgesamt 12 städtebauliche Varianten zur Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke vorgestellt. Die verschiedenen Entwurfskonzepte sind als Anlage der Vorlage beigelegt. Seitens der Stadtverwaltung erscheint die Variante 6 „polygonal“ als am besten geeignet, der weiteren Planung zu Grunde gelegt zu werden, da dieses Konzept auf die in der näheren Umgebung vorhandene Siedlungsstruktur – offene Blockrandbebauung mit großen Innenhöfen – sowie auf die vorhandene Bebauungsstruktur eingeht und eine städtebaulich sinnvolle sowie dem Standort angemessene Nachverdichtung ermöglicht.

Die beiden Wohngebäude stellen eine an der Südseite der Maria-Juchacz-Straße sowie an der Nordseite der Schutterwälder Straße gelegene offene Bebauung von bis zu 22 m Länge und mit insgesamt vier Geschossen dar. Auf Grund der polygonalen Ausgestaltung der Baukörper variiert die Gebäudetiefe. Die engste Gebäudetiefe befindet sich an den Giebelseiten beider Baukörper und weist eine an die Umgebungsbebauung angepasste Tiefe von ca. 9,50 m auf. Für den nördlichen Baukörper ist eine Aufweitung der Gebäudetiefe bis zu ca. 12,50 m im Nordosten vorgesehen. Ebenso ist für den südlichen Baukörper eine Aufweitung der Gebäudetiefe bis zu ca. 14,50 m im Nordwesten geplant. Durch die Bebauung wird der öffentliche Raum städtebaulich eingefasst und ein größerer zusammenhängender privater bzw. halböffentlicher Innenhof geschaffen. Als Besonderheit für die Bebauung ist die polygonartige Gebäudekubatur mit einem Versatz im Bereich der Nordfassaden zu nennen. Die westlichen Giebelseiten sowie die Südfassaden greifen die bestehenden Gebäudefluchten der westlich des Ritter-von-Buß-Weges gelegenen Gebäude auf.

Neben der Absicht, vielfältige Wohnformen – wie Eigentums- bzw. Mietwohnungen – anzubieten, hat sich die Bauherrenschaft das Ziel gesetzt, preisgünstigem Wohnraum an diesem Standort zu schaffen.

Der Bauherr schlägt vor, die bislang öffentliche Verbindungsstraße, Ritter-von-Buß-Weg, zwischen der Maria-Juchacz-Straße und der Schutterwälder Straße zu Gunsten einer größeren zusammenhängenden privaten bzw. halböffentlichen Grünfläche im künftigen Blockinneren öffentlich zu entwiden. Hierzu ist noch eine weitergehende Prüfung erforderlich, um offene Fragestellungen – wie den Umgang mit den bestehenden oberirdischen Stellplätzen, Anordnung von Nebenanlagen und Müllauffstellflächen, Sicherung der Grundstückerschließung sowie von Grunddienstbarkeiten, Leitungen und Kanälen, Gewährleistung von Feuerwehrezufahrten und

-aufstellflächen – zu klären. Bei positivem Ergebnis wäre ein förmliches Entwicklungsverfahren erforderlich, über das der Gemeinderat beschließen müsste.

#### **4. Städtebauliche Beurteilung**

---

Das Vorhaben befindet sich an der Schutterwälder Straße sowie an der Maria-Juchacz-Straße im Stadtteil Albersbösch, dem westlichen Stadteingang von Offenburg, auf einem bebauten sowie einem bislang unbebautem Grundstück und ist deshalb städtebaulich von besonderer Bedeutung.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Wohnbebauung an diesem Standort positiv zu beurteilen. Durch die städtebaulich vertretbare Nachverdichtung kann die bislang südlich des Grundstücks F1St-Nr. 6160 (Gem. Offenburg) befindliche Baulücke unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in verträglichem Maß geschlossen werden. Weiter wird der öffentliche Raum durch die geplanten Baukörper in städtebaulich geordneter Weise eingefasst.

#### **5. Planungsrechtliche Beurteilung**

---

Der Wohnungsneubau auf den Grundstücken F1St-Nr. 6160 und 6160/1 (Gemarkung Offenburg) befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 77 „Albersbösch“ in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA im Bereich Ritter-von-Buß-Weg Ecke Maria-Juchacz-Straße. Für eine bauplanungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben ist die BauNVO von 1977 maßgeblich.

Im Jahr 2011 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan für den Stadtteil Albersbösch erstellt. Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung dieses Rahmenplans waren neben den veränderten Anforderungen an attraktive Wohnstandorte und an eine ressourcenschonende Stadtentwicklungspolitik, insbesondere auch städtebaulich vertretbare Nachverdichtungsmaßnahmen auf Grund der vorhandenen Innenentwicklungspotentialflächen sowie strukturelle Neuordnungsmaßnahmen wegen des Entwicklungsbedarfs der Kirchengemeinden im Stadtteil Albersbösch.

Die anstehenden baulichen Veränderungsmaßnahmen in wesentlichen Bereichen des Rahmenplans Albersbösch erfordern eine Fortschreibung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 77 „Albersbösch“.

Im Februar 2012 hat der Gemeinderat den Rahmenplan Albersbösch als städtebauliches Entwicklungskonzept sowie die Aufstellung zur 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „Albersbösch“ nach § 13 a BauGB auf Grundlage des Rahmenplans beschlossen. Eine Fortschreibung des Bebauungsplan Nr. 77 „Albersbösch“ war bedarfsorientiert sukzessiv für einzelne Teilbereiche vorgesehen. Für diesen Teilbereich ist sie bisher nicht erfolgt.

Vor diesem Hintergrund erfolgt somit eine bauplanungsrechtliche Beurteilung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 77 „Albersbösch“ sowie unter Berücksichtigung des Rahmenplans Albersbösch aus dem Jahr 2011.

Die Grundstücke sind gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplanentwurf Nr. 77 „Albersbösch“ bebaubar.

Hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung ist das Vorhaben zulässig.

Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese ist in den vorliegenden Plänen zu Variante 6 auch eingehalten.

Die in den vorliegenden Plänen dargestellte Bebauung zur Variante 6 hält die festgesetzte Baugrenze hinsichtlich der Lage nicht vollständig ein. Im Rahmenplan Albersbösch ist bereits eine von dem rechtskräftigen Bebauungsplan abweichende Bauungskonzeption dargestellt. In diesem Konzept orientiert sich die mögliche Bebauung auf den beiden Grundstücken F1St-Nr. 6160 und 6160/1 (Gemarkung Offenburg) an die bestehende Bebauung und verläuft parallel zur Maria-Juchacz-Straße sowie zur Schutterwälder Straße. Das geplante Bauvorhaben berücksichtigt die Aussagen des Rahmenplans und hält das bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan planungsrechtlich zulässige Maß der Grundfläche ein.

In der Gestaltungsbeiratssitzung soll die städtebauliche Entwurfsplanung des geplanten Vorhabens vor dem Hintergrund einer an dem Standort verträgliche Nachverdichtung beraten werden.

Das Vorhaben entspricht den Aussagen des Rahmenplans Albersbösch und stimmt in den Grundzügen mit der planerischen Intention zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 77 „Albersbösch“ überein.

## **6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung**

---

Eine abschließende bauordnungsrechtliche Prüfung wird im Bauantragsverfahren auf Grundlage vollständig vorliegender und prüffähiger Unterlagen erfolgen.

- Anlagen:
- Übersichtsplan (3 Pläne)
  - Darstellung der zwölf städtebaulichen Varianten (25 Seiten DIN A 4)
  - Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 77 „Albersbösch“ sowie vergrößerter Auszug (2 Pläne)
  - Rahmenplan „Albersbösch“ sowie vergrößerter Auszug (2 Pläne)