



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

82-2274

Datum:

20.02.2017

1. Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) - Grundsätze zur Baulandentwicklung

2. Beratungsfolge: Sitzungstermin Öffentlichkeitsstatus

1. Planungsausschuss	15.03.2017	öffentlich
2. Gemeinderat	27.03.2017	öffentlich

### Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Das beabsichtigte Vorgehen bei der Aufstellung des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells Offenburg (SIO) wird zur Kenntnis genommen.
2. Bei der Baulandentwicklung sind künftig die „Grundsätze zur Baulandentwicklung“ gemäß dieser Beschlussvorlage anzuwenden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Angesichts der weitgehenden Erledigung der Prioritätenliste aus dem Baulandbericht 2010 wird es erforderlich festzulegen, wo künftig Wohnbaulandentwicklungen erfolgen sollen, und welche Grundsätze hierfür anzuwenden sind.

Künftig soll die Entwicklung von Wohnbauland im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells Offenburg (SIO) erfolgen. Die bereits im Projekt „Siedlungs- und Innenentwicklungskonzept“ geleistete umfassende Erhebung von Innenentwicklungspotenzialen soll in das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell überführt werden.

Das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell (SIO) bezieht sich auf die Entwicklung von Wohnbauland und gemischt genutzten Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung und Außenentwicklung, nicht aber auf die Entwicklung von Gewerbeflächen.

Folgende Schritte sind vorgesehen:

1. Beratung und Beschluss von allgemeinen Grundsätzen zur Baulandentwicklung (März 2017, Gegenstand dieser Vorlage).
2. Beratung und Beschluss einer Priorisierung für die Baulandentwicklung bis 2025 (Juni-Oktober 2017).
3. Beratung und Beschluss zu gebietsspezifischen Grundsätzen für die einzelnen Gebiete bzw. erforderlichen Konkretisierungen allgemeiner Grundsätze (im Anschluss).

Mit der vorliegenden Vorlage wird eine Empfehlung zu allgemeinen Grundsätzen für die künftige Baulandentwicklung vorgelegt. Dabei wurden die bisher schon angewendeten Grundsätze aufgegriffen, zum Teil fortentwickelt und ergänzt sowie systematisch zusammengestellt. Insbesondere wurden auch das kürzlich vom Gemeinderat beschlossene Handlungsprogramm Wohnen (Drucksache 201/16) und die fortgeschriebenen strategischen Ziele (wie bspw. zum Klimaschutz) berücksichtigt.

Mit den „Grundsätzen zur Baulandentwicklung“ soll eine verlässliche Grundlage für die Baulandentwicklung in Kooperation mit allen Beteiligten geschaffen werden. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass wohnungspolitische, planungs- und baukulturelle, klimaschutzpolitische und mobilitätspolitische Erfordernisse Berücksichtigung finden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

Eine Empfehlung, welche Baugebiete bis 2025 entwickelt werden sollen (Priorisierung), wird die Verwaltung vor der Sommerpause zur ersten Beratung im Planungsausschuss vorlegen. Bei der Erarbeitung der Empfehlung werden auch die Ortschaften einbezogen. Im Anschluss ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen. Eine abschließende Beschlussfassung zur Priorisierung ist dann im Gemeinderat für den Herbst 2017 vorgesehen.

Die Grundsätze zur für die Baulandentwicklung können in die nachfolgenden Themenblöcke unterteilt werden:

1. Baulandpolitische Grundsätze
2. Wohnungspolitische Grundsätze
3. Planungs- und baukulturelle Grundsätze
4. Klimaschutzpolitische Grundsätze und Grundsätze zur Klimawandelanpassung
5. Mobilitätspolitische Grundsätze

Unterschieden werden weiter wie folgt:

1. Allgemeine Grundsätze, die immer angewendet werden (A)
2. Allgemeine Grundsätze, die grundsätzlich immer angewendet werden, jedoch einer gebietsspezifischen Konkretisierung bedürfen (A/G)
3. Gebietsspezifische Grundsätze (G)

In dieser Vorlage werden allgemeine Grundsätze (A) sowie allgemeine Grundsätze, die einer gebietsspezifischen Konkretisierungen bedürfen (A/G), behandelt. Gegenstand sind folgende Grundsätze:

Kapitel	Thema	allgemein oder gebietsspezifisch?	bereits bisher angewandt?
<b>7.1</b>	<b>Baulandpolitische Grundsätze</b>		
7.1.1	Innenentwicklung vor Außenentwicklung	A/G	teilweise
7.1.2	Priorisierung	A	teilweise
7.1.3	Baulandbereitstellungsstrategie	A	ja
7.1.4	Planungs- und Erschließungskosten	A	ja
7.1.5	Flächenbeitrag bei Flächenumlegungen	A	ja
7.1.6	Bauverpflichtung	A	ja
7.1.7	Aktive Liegenschaftspolitik	A/G	teilweise

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

82-2274

Datum:

20.02.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

<b>7.2</b>	<b>Wohnungspolitische Grundsätze</b>		
7.2.1	Mindestanteil an Mietwohnungsbau	A/G	teilweise
7.2.2	Mindestanteil an gefördertem preisgünstigem Wohnungsbau	A/G	nein
7.2.3	Wohnraumangebote für unterschiedliche Lebenslagen	A/G	teilweise
<b>7.3</b>	<b>Planungs- und baukulturelle Grundsätze</b>		
7.3.1	Entwicklung von Lösungsalternativen	A/G	teilweise
7.3.2	Umsetzung mit mehreren Architekten	A/G	teilweise
7.3.3	Gestaltungsbeirat	A/G	ja
<b>7.4</b>	<b>Klimaschutzpolitische Grundsätze und Grundsätze zur Klimawandelanpassung</b>		
7.4.1	Energiestandard	A	ja
7.4.2	Konzept zur Energieversorgung	A/G	teilweise
7.4.3	Grün im Quartier	A/G	ja
7.4.4	Dachbegrünung	A	ja
7.4.5	Ausgleichsmaßnahmen (Natur- und Artenschutz)	A/G	ja
7.4.6	Entwässerung und Hochwasserschutz	A/G	ja
<b>7.5</b>	<b>Mobilitätspolitische Grundsätze</b>		
7.5.1	Mobilitätsstationen	A/G	teilweise
7.5.2	Fußgänger- und Fahrradverkehr	A/G	ja
7.5.3	Ruhender Verkehr	A/G	ja
7.5.4	Private Stellplätze in verdichteten Lagen	A/G	ja
7.5.5	ÖPNV	A/G	ja

Legende:

A – allgemeiner Grundsatz

A/G – allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren

G – gebietsspezifischer Grundsatz

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

## 2. Strategische Ziele

Die Vorlage berücksichtigt die nachfolgenden strategischen Ziele:

- A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung
- E1: Der Verkehr wird in stärkerem Maße umwelt- und stadtverträglich gestaltet.
- E3: Die Stadt betreibt eine aktive Klimaschutzpolitik und die Anpassung an den Klimawandel. Sie setzt sich insbesondere die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um -60% bis 2050 (Bezugsjahr 1990) zum Ziel.

## 3. Sachstand

### 3.1 Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung 2009

Der im Jahr 2009 gesamthaft fortgeschriebene Flächennutzungsplan gibt den Rahmen vor, in welchem Umfang Baulandentwicklungen auf der gesamten Gemarkung möglich sind.

Der Flächennutzungsplan trifft aber noch keine Aussage, wann welche Entwicklungen tatsächlich erfolgen, und welche Grundsätze dabei zu beachten sind. Entsprechende Entscheidungen sind daher im weiteren Verlauf zu treffen.

### 3.2 Baulandbericht 2010

Im Anschluss an die Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung wurde mit dem Baulandbericht 2010 (Drucksache 066/10) ein Überblick über die Wohnbaulandentwicklung in den vorangehenden Jahren gegeben. Im gleichen Zuge hat der Gemeinderat eine Prioritätenliste beschlossen, welche Baugebiete in den Jahren 2010 bis 2015 entwickelt werden. Die Drucksache zum Baulandbericht 2010 stellte auch Grundsätze für die Wohnbaulandentwicklung zusammen, wie z.B. zur Baulandbereitstellungsstrategie.

### 3.3 Bisherige Umsetzung der Baulandentwicklung

Die erfolgte Priorisierung und die im Baulandbericht 2010 genannten Grundsätze wurden in den Folgejahren bei der Entwicklung neuer Baugebiete im Außenbereich wie beispielsweise den Baugebieten "Seidenfaden", "Vorderer Brand" in Zunsweier

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

oder "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach angewendet. Ebenso wurden sie bei Innenentwicklungsmaßnahmen wie der Entwicklung des Spinnereigeländes, des Kronenwiese-Areals oder der Kronenbrauerei zu Grunde gelegt. Die entsprechenden Bebauungspläne und städtebaulichen Verträge wurden jeweils durch den Gemeinderat beraten und beschlossen. Auch bei Konzeptvergaben wurden diese Grundsätze einbezogen.

Die Baugebiete aus der Prioritätenliste aus dem Baulandbericht 2010 sind im Wesentlichen entwickelt bzw. die Entwicklung ist im Gange. Als letztes Baugebiet aus dieser Liste wurde jetzt mit den Vorbereitungen für die Entwicklung des Baugebiets „Spitalbühnd“ in Waltersweier begonnen.

## 4. Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO)

### 4.1 Zielsetzung

Angesichts der weitgehenden Erledigung der Prioritätenliste aus dem Baulandbericht 2010 wird es erforderlich, festzulegen, wo künftig Wohnbaulandentwicklungen erfolgen sollen, und welche Grundsätze hierfür anzuwenden sind.

Künftig soll die Entwicklung von Wohnbauland im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells Offenburg (SIO) erfolgen. Die bisherigen Arbeiten im Projekt „Siedlungs- und Innenentwicklungskonzept“ sollen in das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) überführt werden und so als dauerhafte Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung dienen.

Das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell (SIO) bezieht sich auf die Entwicklung von Wohnbauland und gemischt genutzten Bauflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur (Innenentwicklung) sowie auf im Flächennutzungsplan ausgewiesenen neuen Bauflächen am Ortsrand (Außenentwicklung).

Die Entwicklung von Gewerbeflächen ist nicht Gegenstand des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO). Bei der Entwicklung von Gewerbeflächen sind andere Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, wie z.B. konkrete Unternehmensentwicklungen und daraus resultierender Erweiterungsbedarf sowie spezifische Anforderungen der Unternehmen. Die Entwicklung von Gewerbebauland erfolgt in Offenburg durch entsprechende Überplanung mit einem Bebauungsplan. Die Gewerbeflächen werden entweder über den Zwischenerwerb und die Erschließung durch die Stadt Offenburg (bzw. den Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg) oder durch einen direkten Ankauf von Erweiterungsflächen durch bereits ansässige Betriebe entwickelt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

## 4.2 Erfolgte Erhebung von Innenentwicklungspotenzialen

In den vergangenen Jahren ist im Projekt „Siedlungs- und Innenentwicklungskonzept“ bereits eine umfassende Erhebung von Innenentwicklungspotenzialen und die Identifizierung von Fokusbereichen für die Innenentwicklung erfolgt. Hierzu wird auf die Drucksachen 062/13 und 071/15 und auf die Berichterstattung in der Gemeinderatsklausur im vergangenen Jahr verwiesen. Diese Ergebnisse sollen jetzt in das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) integriert werden.

## 4.3 Bausteine des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO)

Das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell (SIO) soll aus folgenden wesentlichen Bausteinen bestehen:

1. Grundsätze zur Baulandentwicklung
2. Flächenpotentiale für die Baulandentwicklung
3. Priorisierung der Baulandentwicklung bis 2025

Folgende Beratungsschritte sind daher vorgesehen:

1. Beratung und Beschluss von allgemeinen Grundsätzen zur Baulandentwicklung (März 2017, Gegenstand dieser Vorlage).
2. Beratung der Flächenpotenziale und Beschluss einer Priorisierung für die Baulandentwicklung bis 2025 (Juni-Oktober 2017).
3. Beratung und Beschluss zu gebietsspezifischen Grundsätzen für die einzelnen Gebiete bzw. erforderlichen Konkretisierungen allgemeiner Grundsätze (im Anschluss).

### Allgemeine Grundsätze zur Baulandentwicklung

Mit der vorliegenden Vorlage wird eine Empfehlung zu allgemeinen Grundsätzen für die künftige Baulandentwicklung vorgelegt. Dabei wurden die bisher schon angewendeten Grundsätze aufgegriffen, zum Teil fortentwickelt und ergänzt sowie systematisch zusammengestellt. Insbesondere wurden auch das kürzlich vom Gemeinderat beschlossene Handlungsprogramm Wohnen (Drucksache 201/16) und die fortgeschriebenen strategischen Ziele (wie bspw. zum Klimaschutz) berücksichtigt.

Mit den „Grundsätzen zur Baulandentwicklung“ soll eine verlässliche Grundlage für die Baulandentwicklung in Kooperation mit allen Beteiligten geschaffen werden. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass wohnungspolitische, planungs- und baukulturelle, klimaschutzpolitische und mobilitätspolitische Erfordernisse Berücksichtigung finden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

---

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

---

## Priorisierung für die Baulandentwicklung

Eine Empfehlung zur Priorisierung wird die Verwaltung vor der Sommerpause zur ersten Beratung vorlegen. Mit Priorisierung ist hier eine Aufstellung gemeint, welche Baugebiete bzw. Flächen bis 2025 vorrangig entwickelt werden sollen. Bei der Erarbeitung der Empfehlung werden auch die Ortschaften einbezogen. Nach der ersten Beratung im Planungsausschuss ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen. Eine abschließende Beschlussfassung zur Priorisierung ist dann im Gemeinderat für den Herbst 2017 vorgesehen.

## Konkretisierung von Grundsätzen, gebietsspezifische Grundsätze

Bereits im Zusammenhang mit der Priorisierung sowie vor der Inangriffnahme konkreter Entwicklungen kann zu erforderlichen Konkretisierungen allgemeiner Grundsätze für konkrete Gebiete und zu gebietsspezifischen Grundsätzen beraten und beschlossen werden.



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

82-2274

Datum:

20.02.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

## 4.4 Ganzheitlicher Ansatz und Bezug zur Wohnungspolitik

Die Handlungsfelder „Siedlungsentwicklung und Städtebau“ mit dem Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) und „Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik“ mit dem Handlungsprogramm Wohnen stehen in engem Zusammenhang. Ziel ist, wie in der nachfolgenden Grafik dargestellt, ein integrierter, ganzheitlicher Ansatz und eine Verstärkung des Prozesses zur Siedlungs- und Wohnraumentwicklung.



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

## 5. Grundlagen der Grundsätze zur Baulandentwicklung

Nachfolgend werden als erster Baustein des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO) die Grundsätze zur Baulandentwicklung behandelt.

### 5.1 Anwendungsbereich der Grundsätze zur Baulandentwicklung

#### Schaffung von Planungsrecht

Anwendungsbereich der Grundsätze zur Baulandentwicklung sind künftige Baulandentwicklungen im Außen- und Innenbereich, bei denen neue oder zusätzliche Baurechte durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen geschaffen werden. Im Innenbereich betrifft dies insbesondere Flächenumnutzungen (Brachflächenrevitalisierungen und Konversion) und Nachverdichtungen.

Die Grundsätze zur Baulandentwicklung sind nicht heranzuziehen bei der Nutzung bereits bestehender Baurechte im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB oder in bestehenden Bebauungsplänen. Es ist nicht vorgesehen, bestehende Bebauungspläne systematisch anzupassen. Bei der Entwicklung von Flächen mit bestehendem Baurecht kann zwar der Abschluss von Erschließungsverträgen erforderlich werden, dort sollen dann aber in der Regel keine weiteren Inhalte vereinbart werden.

Die Grundsätze sollen grundsätzlich bei allen Baulandentwicklungen angewendet werden (allgemeine Grundsätze). Bestimmte Grundsätze bedürfen jedoch einer gebietsspezifischen Anwendung und können nicht bei jeder Entwicklung gleichermaßen angewendet werden (gebietsspezifische Grundsätze). Soweit eine gebietsspezifische Anwendung vorgesehen ist, wird dies nachfolgend beim jeweiligen Grundsatz erläutert.

#### Konzeptvergaben und sonstige Grundstücksvergaben

Auch bei der Vergabe von städtischen Grundstücken sollen die Grundsätze zur Anwendung kommen. Anstelle einer alleinigen Grundstücksvergabe nach dem Höchstpreisprinzip sind städtebauliche, wohnungspolitische und ökologische Kriterien maßgeblich (u.a. Schaffung von Mietwohnungen, Bauverpflichtung, Klimaschutz u.a.). Allerdings ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit die Grundsätze Anwendung finden können. Die Vergabe von Bauplätzen an private Wohnungsbauinteressenten durch die Stadt Offenburg erfolgt weiterhin auf der Grundlage der "Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen für den Wohnungsbau" (siehe auch unten unter 7.1.6) und wird fortgeschrieben.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

---

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

---

## Keine Anwendung bei Gewerbegebieten

Die in dieser Vorlage formulierten Grundsätze zur Baulandentwicklung beziehen sich auf die Entwicklung von Wohngebieten oder von gemischt genutzten innerstädtischen Gebieten.

## **5.2 Umsetzung der Grundsätze zur Baulandentwicklung**

Bei Baulandentwicklungen vereinbart die Stadt Offenburg mit den jeweiligen Vorhabenträgern, dass die Entwicklung auf der Grundlage der Grundsätze zur Baulandentwicklung erfolgt.

Vorhabenträger sind dabei in der Regel der oder die Grundstückseigentümer, die eine Schaffung neuer oder zusätzlicher Baurechte auf ihren Grundstücken durch die Stadt Offenburg anstreben. Vorhabenträger können auch Investoren sein, die Grundstücke von den bisherigen Eigentümern erwerben wollen, und in diesem Zusammenhang die Schaffung neuer oder zusätzlicher Baurechte anstreben oder die Baugrundstücke von der Stadt Offenburg erwerben wollen.

Die Grundsätze werden im Rahmen der gesetzlichen Regelungen in den jeweiligen Bebauungsplänen berücksichtigt. Sie sind weiterhin maßgebliche Grundlage für Vereinbarungen in den dazugehörigen städtebaulichen Verträgen.

Bei Verkäufen von Baugrundstücken durch die Stadt Offenburg fließen die Grundsätze zur Baulandentwicklung in die Ausschreibungen und damit in die Vergaben sowie daraus resultierenden Kaufverträge ein.

Zuständiges Gremium für die Aufstellung von Bebauungsplänen, für den Abschluss von städtebaulichen Verträgen und – unter Berücksichtigung der Hauptsatzung – für den Abschluss von Grundstückskaufverträgen ist der Gemeinderat der Stadt Offenburg.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

## 6. Systematik der Grundsätze zur Baulandentwicklung

Die Grundsätze zur Baulandentwicklung können in die nachfolgenden Themenblöcke gegliedert werden:

1. Baulandpolitische Grundsätze
2. Wohnungspolitische Grundsätze
3. Planungs- und baukulturelle Grundsätze
4. Klimaschutzpolitische Grundsätze und Grundsätze zur Klimawandelanpassung
5. Mobilitätspolitische Grundsätze

Unterschieden werden weiter wie folgt:

1. Allgemeine Grundsätze, die immer angewendet werden (A)
2. Allgemeine Grundsätze, die grundsätzlich immer angewendet werden, jedoch einer gebietsspezifischen Konkretisierung bedürfen (A/G)
3. Gebietsspezifische Grundsätze (G)

Im nachfolgenden Kapitel ist bei den jeweiligen Grundsätzen vermerkt, ob es sich um einen allgemeinen Grundsatz handelt, oder um Grundsätze, die einer gebietsspezifischen Konkretisierung bedürfen. Die Festlegung gebietsspezifischer Grundsätze bzw. die gebietsspezifische Konkretisierung erfolgen nach der Priorisierung, die eine Auswahl von Flächen für eine konkrete Entwicklung umfasst.

## 7. Grundsätze zur Baulandentwicklung

### 7.1 Baulandpolitische Grundsätze

#### 7.1.1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

**Der Innenentwicklung ist gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen, soweit sie den Bedarf an Bauland unter Berücksichtigung der teileräumlichen Gliederung in Kernstadt und Ortschaften abdecken kann sowie städtebaulich und ökologisch verträglich sind.**

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Unter Außenentwicklung ist die Erschließung neuer Baugebiete auf bisher landwirtschaftlich oder ähnlich genutzten Flächen am Ortsrand zu verstehen. Als Innenentwicklung wird die Nutzung von Reserven innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur verstanden (Baulücken, Umnutzungsflächen, Nachverdichtung).

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

Ziel des Grundsatzes ist es, Eingriffe in Natur und Landschaft und zusätzliche Versiegelung im Außenbereich wenn möglich zu vermeiden. Gleichzeitig ist aber auch zu berücksichtigen, ein ausreichendes Wohnraumangebot zu vertretbaren Preisen sicher zu stellen, Entwicklungsperspektiven für die Ortschaften zu ermöglichen und erhaltenswerte Siedlungs- und Freiraumstrukturen im Innenbereich nicht zu zerstören.

Innenentwicklung wird in Offenburg schon seit vielen Jahren sehr aktiv betrieben. Hervorstehend sind dabei die großen Umnutzungsflächen der ehemaligen Kasernen (militärische Konversion), der früheren Bahnflächen und des Sanierungsgebiets Mühlbach mit der ehemaligen Spinnerei und der ehemaligen Burda-Druckerei.

Aber auch eine Reihe kleinerer Maßnahmen zur Umnutzung und Nachverdichtung sind erfolgt. Innenentwicklungsmöglichkeiten wurden auch intensiv in den Ortsentwicklungskonzepten und im Rahmenplan Albersbösch untersucht. Weiter wurde ein umfassendes Baulückenkataster erstellt, um auf bereits bestehende Baumöglichkeiten hinzuweisen. Für das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) wurden bereits umfassend Innenentwicklungspotenziale untersucht (siehe Kapitel 4.2 und Gemeinderatsdrucksache 071/15).

Diese Ansätze sollen künftig fortgesetzt und intensiviert werden.

Natürliche Ressourcen sollen so geschützt werden. Der naturräumlichen Situation von Offenburg soll Rechnung getragen werden, die auf Grund von Einschränkungen wie beispielsweise steilen Hanglagen, Wald, Wasserschutzgebieten oder FFH- und Vogelschutzgebieten gar nicht mehr unbeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Belange der Landwirtschaft sollen berücksichtigt werden und der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen vermieden werden. Ebenso werden mit dem Erhalt von Landschaftsräumen Belange der Naherholung und des Tourismus berücksichtigt. Innenentwicklungsmaßnahmen ermöglichen oft auch die Beseitigung städtebaulicher Missstände, wie unschöne Brachflächen oder verwahrloste Grundstücke.

Die Wiedernutzung und intensivere Nutzung von Reserven im Innenbereich ist oft kostengünstiger als die Außenentwicklung, da bestehende Infrastrukturen genutzt werden können und keine oder weniger Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Gleichzeitig muss jedoch auch dem im Handlungsprogramm Wohnen dokumentierten erheblichen Bedarf nach Wohnraum in Offenburg Rechnung getragen werden. Es wäre sozial nicht vertretbar, Wohnraum stark zu verknappen, da dann nach Marktprinzipien die Preise deutlich ansteigen würden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

Innenentwicklungsreserven sind oft nicht oder nicht sofort nutzbar, da die Eigentümer der Grundstücke eine Entwicklung nicht oder nicht sofort vorsehen. Durch aktive Ansprache soll eine Entwicklung künftig gefördert werden. Dennoch wird nicht immer eine Entwicklung kurzfristig oder überhaupt möglich sein.

Es wäre aber auch nicht richtig, alle theoretisch denkbaren Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Nutzungsintensivierung zu nutzen. Auch im Innenbereich bestehen wertvolle Grünstrukturen und Baumbestände, die zur Wohnqualität und zum Stadtklima beitragen, und daher auch erhalten werden sollten. Eine zu intensive Innenentwicklung kann die historisch gewachsene städtebauliche Qualität beeinträchtigen und zu Überlastungen, z.B. der Verkehrsinfrastruktur, führen.

Offenburg besteht aus der Kernstadt und den Ortschaften. Allen Teilräumen der Stadt sollen Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden und die Entwicklung nicht auf einige Innenentwicklungsstandorte konzentriert werden.

Es ist daher im Einzelfall abzuwägen, inwieweit Außenentwicklungen erforderlich sind. Vor dem Hintergrund der derzeitigen und mittelfristig absehbaren Rahmenbedingungen, wird daher in Offenburg auf Außenentwicklungen voraussichtlich nicht ganz verzichtet werden können. Die endgültige Entscheidung zu den einzelnen Flächen bzw. Gebieten erfolgt im Rahmen der Priorisierung. Bei jeder Außenentwicklungsmaßnahme ist aber zu prüfen, ob die im Grundsatz genannten Voraussetzungen gegeben sind.

## 7.1.2 Priorisierung

**Die Entwicklung von Wohnbauland erfolgt auf Grund einer durch den Gemeinderat beschlossenen Prioritätenfolge.**

(allgemeiner Grundsatz)

Ziel ist es, verlässliche Perspektiven zu bieten, eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten und Projekte möglichst zeitnah auch umzusetzen und abzuschließen. Es wäre weder sinnvoll noch machbar, alle möglichen und vertretbaren Entwicklungen parallel anzugehen.

Bereits bisher ist die Baulandentwicklung insbesondere im Außenbereich auf der Grundlage der zuletzt im Rahmen des Baulandberichts 2010 vom Gemeinderat beschlossenen Prioritätensetzung erfolgt.

Ein großer Teil geht über die im Baulandbericht 2010 genannten Gebiete hinaus, da aufgrund veränderter Rahmenbedingungen oder auch Verfügbarkeiten ein dringender Handlungsbedarf bestand (z.B. Kronenwiese oder Kronenbrauerei). Künftige

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

Entwicklungen sollen im weitest möglichen Umfang der vorab beschlossenen Prioritätensetzung erfolgen. Kurzfristige, nicht vorhersehbare Entwicklungen können allerdings auch erfordern, kurzfristig planerisch tätig zu werden.

Baulandentwicklungen sind nicht vollumfänglich vorab zeitlich planbar, da viele Rahmenbedingungen abzuprüfen und einzubeziehen sind. Es sind Gespräche und Verhandlungen mit vielen Beteiligten erforderlich. Eine fixe Aussage, wann eine Entwicklung abgeschlossen werden kann, ist daher zu Beginn noch nicht möglich.

## 7.1.3 Baulandbereitstellungsstrategie

**Wohnbauland, auch im Zusammenhang mit einer Mischnutzung, ist im Kooperationsmodell mit den Instrumenten der vereinbarten freiwilligen bzw. der vereinbarten amtlichen Umlegung und mit Städtebaulichen Verträgen zu entwickeln.**

(allgemeiner Grundsatz)

Unter "Baulandbereitstellung" sind zusammenfassend die Baulandentwicklung (erstmalige Ausweisung von neuem Bauland = Neuerschließung im Außenbereich) und die Baulandmobilisierung (Aktivierung von Brachflächen und Innenbereichsflächen durch Umnutzung) zu verstehen.

Es werden drei Modelle der Baulandentwicklung unterschieden (siehe Abbildung):

**Förmliches Modell:** Hoheitliche, restriktive Vorgehensweise; die einzelnen Verfahrensschritte (Angebotsbebauungsplan, Bodenordnung durch förmliches Verfahren, Erschließung durch die Stadt, Erhebung von Erschließungsbeiträgen) werden sequentiell nacheinander streng nach BauGB abgearbeitet. Zusätzliche kooperative städtebauliche Vereinbarungen sind nicht möglich.

**Zwischenerwerbsmodell mit Konzeptvergaben:** Vor der Baulandentwicklung werden alle notwendigen Flächen durch die Kommune angekauft, zusätzliche städtebauliche Vereinbarungen und Konzeptvergaben beim Wiederverkauf sind möglich. Dazu aktiver Liegenschaftserwerb, revolvierender Bodenfonds

**Kooperationsmodell:** Iteratives, schrittweises Verfahren mit der frühzeitige und ständiger Einbindung aller Beteiligten, Abwicklung mit städtebaulichen, vertraglichen Vereinbarungen, zusätzliche Vereinbarungen möglich

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat II

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Martini, Oliver

Feuerlein, Leon

Winkels, Peter

Tel. Nr.:

82-2302

82-2363

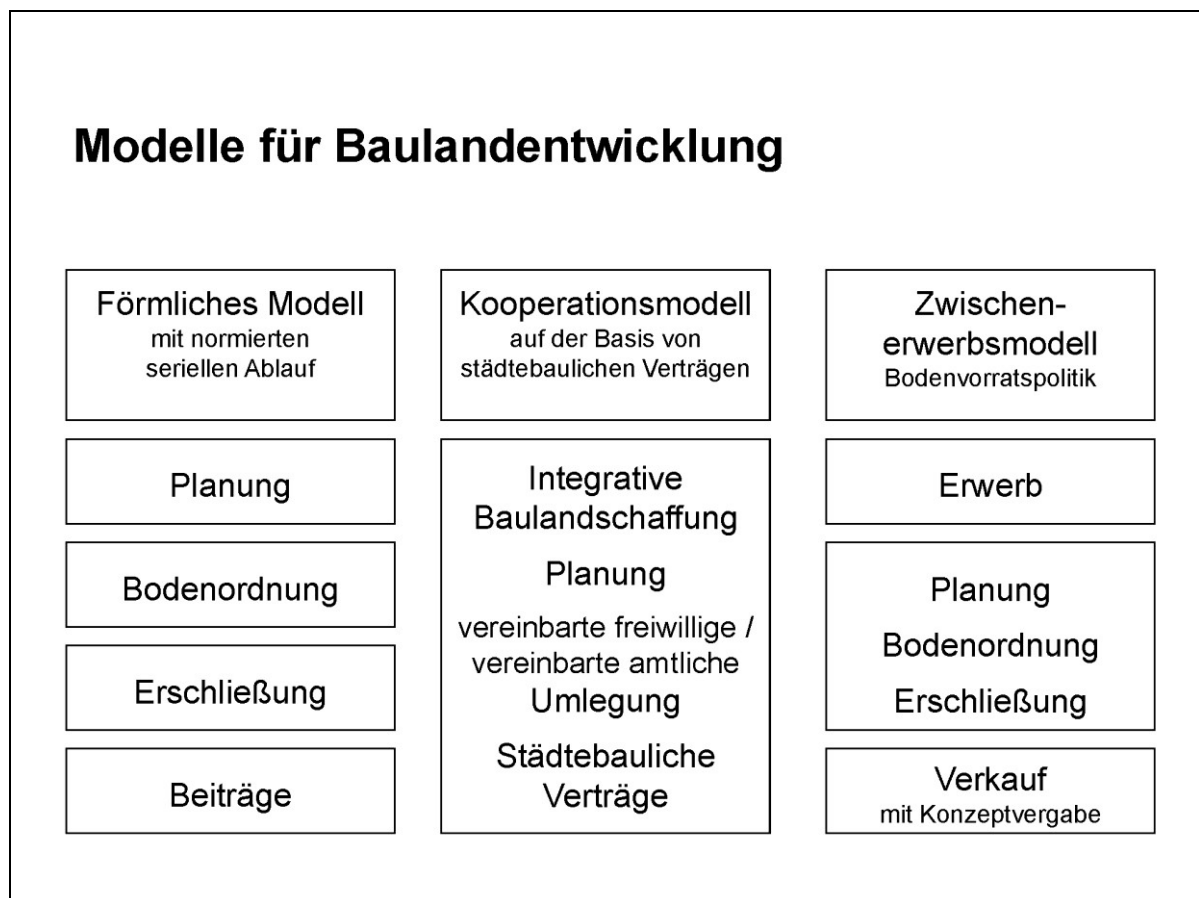
82-2274

Datum:

20.02.2017

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

## Modelle für Baulandentwicklung



Die Umsetzung der in dieser Vorlage dargestellten „Grundsätze zur Baulandentwicklung“ ist so nur im Kooperationsmodell oder bei Konzeptvergaben (vor allem im Zwischenerwerbsmodell) möglich. Die Vereinbarungen müssen in ihrer Gesamtheit angemessen und kausal sein.

Aufgrund der positiven Erfahrungen soll daher auch zukünftig in der Regel das Kooperationsmodell (kooperative vereinbarte Umlegung) angewendet werden. Dies entspricht der Handhabung in den vergangenen Jahren (vgl. Baulandbericht 2010), ergänzt durch den Zwischenerwerb und Elemente der amtlichen Umlegung.



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

Im förmlichen Modell könnten die kommunalen Baulandentwicklungskosten durch die Erhebung der Erschließungsbeiträge bei Weitem nicht gedeckt werden, auch entstünde bei der Stadt zusätzlicher Personalaufwand. Darüber hinaus hätte die Stadt in diesem Modell über die Bebauungsplanung hinaus keinen Einfluss auf die Nutzung der neugeschaffenen Bauplätze. Ein strategisches Baulandmodell ließe sich mit diesem Modell nicht verwirklichen.

Die Umsetzung des Grundsatzes erfolgt durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag.

## 7.1.4 Planungs- und Erschließungskosten

**Mit der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung verbundene Planungskosten, Gutachtenkosten und der Erschließungsaufwand werden durch die Vorhabenträger getragen (Verursacherprinzip, kostenneutrale Baulandentwicklung und -erschließung).**  
(allgemeiner Grundsatz)

Ziel des Grundsatzes ist die Umsetzung des Verursacherprinzips und damit verbunden einerseits eine Berücksichtigung des Mehrwerts für den Vorhabenträger und andererseits eine finanzielle und personelle Entlastung der öffentlichen Hand.

Hierbei handelt es sich um eine generelle gesetzliche Regelung. Nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) des Landes Baden-Württemberg und dem Baugesetzbuch werden, wenn keine vertragliche Regelung besteht, Erschließungsbeiträge und Beiträge für Ausgleichsmaßnahmen erhoben. Die Vorhabenträger werden dabei mit 90 % bzw. 95 % der beitragsfähigen Gesamtkosten herangezogen.

In Offenburg wurde, ähnlich wie in vielen anderen Städten, in den vergangenen Jahren dem Abschluss von Verträgen der Vorzug gegenüber der Beitragserhebung gegeben (vgl. Baulandbericht 2010). Dabei tragen die Vorhabenträger vollständig die Kosten, sind aber im Gegenzug enger in den Entwicklungsprozess eingebunden. Entsprechend soll auch künftig verfahren werden.

Die Umsetzung erfolgt durch städtebauliche Verträge für die einzelnen Phasen der Baulandentwicklung und -erschließung:

### 1. Projekt- und Konzeptentwicklung:

- Machbarkeitsstudien
- Wettbewerbskosten

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

## 2. Baurechtschaffung:

- Kosten der Bauleitplanung (entweder Übertragung von Planungsleistungen oder Tragung von Kosten)
- Gutachtenkosten

## 3. Neuordnung und Erschließung:

- Umlegungsvertrag mit Mehrzuteilungen, Bauverpflichtungen und weiterer dinglich zu sichernden städtebaulicher Gebote
- Vermessungs- und Verwaltungskosten
- Planung und Herstellung von Erschließungsanlagen  
Dazu zählen Verkehrsanlagen, Entwässerungsanlagen, öffentliche Grünflächen (ggf. einschl. Spielplätze), Ausgleichsmaßnahmen etc.
- erforderliche Anpassungsmaßnahmen in der Umgebung des Baugebiets,
- Kosten für den Erwerb bzw. die Bereitstellung von notwendigen externen Flächen
- Bodensanierungen und Freilegungen
- Kosten für Ingenieurleistungen, Gutachten und Untersuchungen etc.
- Honorar des Erschließungsträgers

Die Kostentragung steht dabei in Bezug zu der jeweils vorhandenen Wertschöpfung durch Bodenwertsteigerungen für den Eigentümer. Die Kosten müssen aus der Entwicklung heraus in vertretbarer Weise finanzierbar sein, sonst ist sie unwirtschaftlich. Dies gilt nicht nur für diesen Grundsatz, sondern für die Anwendung der „Grundsätze zur Baulandentwicklung“ insgesamt.

Im Einzelfall kann bei weniger wirtschaftlichen Entwicklungen, die städtebaulich aber zur Beseitigung von Missständen erforderlich sind und vorangetrieben werden sollen, eine abweichende Vereinbarung zur Kostentragung erforderlich werden, um eine Entwicklung dennoch möglich zu machen.

Eine Vorfinanzierung der ersten Schritte einer Baulandentwicklung durch die Stadt Offenburg kann erforderlich sein, um die Entwicklung überhaupt erst einleiten zu können und ihr Zustandekommen zu fördern (z.B. Gutachten zur Grundlagenermittlung).

Die Umsetzung des Grundsatzes erfolgt durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

## 7.1.5 Flächenbeitrag bei Umlegungsverfahren

**Die für die öffentliche Erschließung benötigten Grundstücke übertragen die Vorhabenträger kostenfrei an die Stadt (Flächenbeitrag).**  
(allgemeiner Grundsatz)

Ziel des Grundsatzes ist die Umsetzung des Verursacherprinzips und damit verbunden einerseits eine Berücksichtigung des Mehrwerts für den Vorhabenträger und andererseits eine finanzielle Entlastung der öffentlichen Hand.

Zu den öffentlichen Erschließungsflächen gehören

- Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen (einschl. Spielplätze)
- Abstandsflächen zur landwirtschaftlichen Nutzung (meist mit Mehrfachfunktion als Entwässerungsanlage und Ausgleichsmaßnahme)
- Entwässerungsanlagen im Baugebiet

Darüber hinaus ist auch zu prüfen, ob Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. Schule, Kindergarten) und die Nahversorgung erforderlich werden. Bei der Gebietsentwicklung ist darauf zu achten, dass Erschließungsflächen möglichst mehreren Nutzungen dienen.

Der Grundsatz des Flächenbeitrags entspricht der bisherigen Handhabung im Rahmen der Baulandbereitstellung (vgl. Baulandbericht 2010).

Dabei wurde bei Außenentwicklungen ursprünglich ein genereller Flächenbeitrag von 30 % zum Ausgleich des Umlegungsvorteils vorgenommen, wie dies auch bei gesetzlichen Umlegungen nach dem Flächenmaßstab der Fall ist. In den vergangenen Jahren sind die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen kontinuierlich angestiegen.

Hintergrund sind insbesondere die heute vom Landwirtschaftsamt geforderten und zu berücksichtigenden Abstandsflächen zu landwirtschaftlicher Nutzung, um Immissionskonflikte zu vermeiden. Diese Abstandsflächen dienen meist gleichzeitig auch als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie der Entwässerung. Auch beim Ausgleich für Eingriffe steigen die Flächenanforderungen zunehmend an. Dies trifft ebenso auf erforderliche Flächen und Anlagen für die Entwässerung zu, da auch künftige Starkregenereignisse berücksichtigt werden.

Dabei überschreitet der reine Flächenbedarf in den heutigen Entwicklungsgebieten häufig den Flächenbeitrag von 30 %, so dass der pauschale Beitrag von 30 % nicht mehr ausreicht und daher die tatsächlich benötigten Flächen bereitzustellen sind.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

---

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

---

Beim Baugebiet "Vorderer Brand" betrug der Flächenbeitrag beispielsweise 38 % der Gesamtfläche.

Der Flächenbeitrag beim Kooperationsmodell liegt bei der Neuerschließung im Außenbereich bei mindestens 30% oder in der Höhe des tatsächlich benötigten Umfangs für öffentliche Flächen (derzeit bei ca. 40 %). Bei der Innenentwicklung liegt er bei mindestens 10% oder in der Höhe des tatsächlich benötigten Umfangs für öffentliche Flächen.

Die Umsetzung des Grundsatzes erfolgt durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag.

## 7.1.6 Bauverpflichtung

**Die Vorhabenträger verpflichten sich, ihre Grundstücke innerhalb einer festgelegten, angemessenen Frist planungskonform zu bebauen (Bauverpflichtung).**  
(allgemeiner Grundsatz)

Mit diesem Grundsatz wird das Ziel verfolgt, das geschaffene Bauland planungskonform nutzbar zu machen sowie Spekulation und städtebaulich unbefriedigende Torso-Situationen zu vermeiden.

Bereits bei bisherigen Baulandentwicklungen in Offenburg wird seit langem eine Bauverpflichtung vereinbart. Es handelt sich dabei um ein sehr erfolgreiches Modell, das auch in der Umsetzung kaum Schwierigkeiten bereitet. Nur in Einzelfällen wurde ein Tätigwerden erforderlich.

Die Frist liegt in der Regel bei 4 Jahren, sofern nicht besondere Gründe eine Abweichung erforderlich machen. Bei Verkauf einzelner städtischer Bauplätze auf der Grundlage der "Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen für den Wohnungsbau" ist bisher eine Frist von 2 Jahren vorgesehen. Dies soll auch so beibehalten werden.

Die Umsetzung des Grundsatzes erfolgt durch entsprechende Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen bzw. in Kaufverträgen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

## 7.1.7 Aktive Liegenschaftspolitik

**Im Rahmen der Grundstücksverhandlungen bei der Neuerschließung und Neuordnung strebt die Stadt Offenburg aktiv die Übernahme von Grundstücksflächen an.**

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Der Grundsatz nimmt Bezug auf die Strategie 1.2 „Stärkung der aktiven Liegenschaftspolitik“ im Handlungsprogramm Wohnen.

Ziel ist hierbei einerseits, durch die Übernahme von Grundstücken Entwicklungen überhaupt erst zu ermöglichen oder zu beschleunigen. Dies gilt vor allem dann, wenn einzelne Eigentümer nicht an der Entwicklung teilnehmen möchten oder können und einen Verkauf an die Stadt bevorzugen.

Andererseits wird hierdurch ermöglicht, städtische Ziele umzusetzen, da bei der Veräußerung der Grundstücke auch Vorgaben zur künftigen Nutzung gemacht werden können. Durch Konzeptvergaben kann insbesondere auf wohnungspolitische Ziele (Wohnungsmix) sowie auf städtebauliche Qualitäten Einfluss genommen werden.

Der aktive Grundstückserwerb wurde bereits in der Vergangenheit in Offenburg erfolgreich angewendet. So hat die Stadt über viele Jahre im Baugebiet „Seidenfaden“ Grundstücke erworben, wodurch die Entwicklung vereinfacht und beschleunigt werden konnte. Darüber hinaus bestand dadurch die Möglichkeit, auch qualitativ stärker auf die Entwicklung Einfluss zu nehmen, beispielsweise durch die Vergabe an Baugruppen.

Beispielhaft ist auch die Entwicklung des früheren Kasernenareals in der Südoststadt. Durch den frühzeitigen Erwerb der Grundstücke war es möglich, dieses Gelände wesentlich schneller zu entwickeln als Kasernenareale in vielen anderen Städten und dabei städtische Ziele umzusetzen.

Ein weiteres Beispiel ist die ehemalige Spinnerei. Durch den Erwerb des Webereihochbaus und des Kesselhauses im Spinnereiareal konnte die Entwicklung vorangebracht werden und gleichzeitig Zielen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden.

Auch am Beispiel des Einkaufsquartiers in der nördlichen Innenstadt wird deutlich, dass wesentlich umfassendere Möglichkeiten bestehen, auf Entwicklungen Einfluss zu nehmen (z.B. die städtebauliche Qualität oder auch konkret die Vorgabe zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts), wenn sich Grundstücke in städtischem Eigentum befinden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

Um städtische Ziele, z.B. auch beim preiswerten Wohnen umsetzen zu können, soll eine aktive Liegenschaftspolitik künftig verstärkt erfolgen. Im Rahmen der Grundstücksverhandlungen bei der Neuerschließung und Neuordnung im Außenbereich strebt die Stadt Offenburg aktiv die Übernahme von Grundstücksflächen an. Bei Innenentwicklungsmaßnahmen nach dem Siedlungs- und Innenentwicklungskonzept (SIO) ist daher auch immer die mögliche Übernahme der Flächen durch die Stadt Offenburg zu prüfen. Selbstverständlich bedarf jeder Erwerb immer einer sorgfältigen Prüfung der damit verbundenen Chancen und Risiken.

Nach erfolgtem Erwerb und angelaufener Gebietsentwicklung können die erworbenen Grundstücke dann weiter veräußert werden. Hierbei sind folgende Verfahren zu unterscheiden:

1. Konzeptvergabe
2. Soziale Vergabe auf der Grundlage der "Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen für den Wohnungsbau"
3. Abweichende Vergabe in Einzelfällen, z.B. bei Spezialimmobilien

Die Verwaltung wird einen Vorschlag erarbeiten, wie eine verstärkte aktive Liegenschaftspolitik künftig organisiert und finanziert werden kann.

## 7.2 Wohnungspolitische Grundsätze

### 7.2.1 Mindestanteil an Mietwohnungsbau

**Städtebauliche Entwicklungen umfassen einen Mindestanteil an Mietwohnungsbau von 20 % oder einen höheren Anteil, wenn dies am jeweiligen Standort und vor dem Hintergrund der vorgesehenen Bebauungsstruktur wohnungspolitisch und städtebaulich sinnvoll ist.**

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Dieser Grundsatz berücksichtigt den im Handlungsprogramm Wohnen festgestellten Bedarf an Mietwohnungen sowohl in der Kernstadt wie auch in den Ortschaften.

Ziel ist die Sicherstellung einer ausreichenden Wohnraumversorgung mit Mietwohnungen und die Schaffung von gemischten Wohnraum- und Bevölkerungsstrukturen in den einzelnen Quartieren. Sicher gestellt werden soll die Errichtung von Mietwohnungen, die durch den Bauherrn dauerhaft im Bestand gehalten werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

Bereits in den letzten Jahren wurde bei wichtigen Baulandentwicklungen – wie beispielsweise den Baugebieten „Seidenfaden“, „Kronenwiese“ oder „Kronenbrauerei“ – ein Mietwohnanteil von mindestens 20 % vereinbart. Im Spinnereiareal werden sogar ausschließlich Mietwohnungen errichtet. Künftig soll dieser Grundsatz generell bei Baulandentwicklungen Berücksichtigung finden.

Neben Mietwohnungen, die als solche errichtet und dauerhaft im Bestand gehalten werden, werden auch Eigentumswohnungen teilweise nicht selbst genutzt, sondern vermietet. Das tatsächliche Angebot an Mietwohnraum geht somit über den vom Grundsatz erfassten klassischen Mietwohnungsbau hinaus.

Bisher wurde jeweils eine Bindungsfrist von 10 Jahren ab Fertigstellung vereinbart, dies soll auch künftig so beibehalten werden.

Bezugsgröße ist die jeweilige Geschossfläche, die zu mindestens 20 % für Mietwohnraum zu nutzen ist. Ein höherer Anteil wird dann vereinbart, wenn dies am jeweiligen Standort und vor dem Hintergrund der vorgesehenen Bebauungsstruktur wohnungspolitisch und städtebaulich sinnvoll ist.

Es sind unterschiedliche Konstellationen denkbar, um dieses Ziel zu erreichen. Das Vorgehen ist im Einzelnen zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt abzustimmen.

Die Umsetzung erfolgt durch entsprechende Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen und gegebenenfalls in Grundstückskaufverträgen.

## Alternativen

Wenn der bzw. die Grundstückseigentümer kein Interesse an der Errichtung von Mietwohnungsbau haben, können sie alternativ einen entsprechenden Grundstücksanteil an die Stadt übertragen, die diese Grundstücke dann an einen Interessenten für Mietwohnungsbau weiter veräußert oder durch die städtische Wohnbau bebaut.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

## 7.2.2 Mindestanteil an öffentlich gefördertem, preisgünstigem Mietwohnungsbau

**Städtebaulichen Entwicklungen umfassen einen Mindestanteil an öffentlich gefördertem, preisgünstigem Mietwohnungsbau, wenn dies am jeweiligen Standort wohnungspolitisch und städtebaulich sinnvoll ist.**

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Dieser Grundsatz berücksichtigt das im Handlungsprogramm Wohnen ausdrücklich festgestellte Erfordernis, preisgünstigen Mietwohnraum zu erhalten und zu schaffen.

Ziel ist die Sicherstellung einer ausreichenden Wohnraumversorgung mit preiswerten Mietwohnungen und von gemischten Wohnraum- und Bevölkerungsstrukturen in den einzelnen Quartieren.

Dabei werden die jeweils gültigen Förderbedingungen der Landeswohnraumförderung hinsichtlich Mietpreis- und Belegungsbindungen zugrunde gelegt (derzeit: Miete mindestens 1/3 unter der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie 15 oder 25 Jahre Belegungsbindung).

Bei der Anwendung des Grundsatzes ist die jeweilige örtliche Situation zu berücksichtigen. Ist in einem Quartier beispielsweise bereits in größerem Umfang öffentlich geförderter, preisgünstiger Wohnraum vorhanden, ist eine weitere Ergänzung in diesem Segment nicht erforderlich. Auch bei sehr kleinen Entwicklungen kann öffentlich geförderter, preisgünstiger Mietwohnungsbau nicht immer sinnvoll integriert werden, da hierfür ein gewisser Mindestumfang erforderlich ist.

Die Umsetzung erfolgt durch entsprechende Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen und gegebenenfalls in Grundstückskaufverträgen.

### Alternativen

Wenn der bzw. die Grundstückseigentümer kein Interesse an der Errichtung von gefördertem Mietwohnungsbau haben, können sie alternativ einen entsprechenden Grundstücksanteil an die Stadt übertragen, die diese Grundstücke dann an einen Interessenten für öffentlich geförderten, preisgünstigen Mietwohnungsbau weiter veräußert.

Soweit für sie möglich, können sie alternativ auch Belegrechte in bestehenden Wohnungen mit Preisbindung gewähren.



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

## 7.2.3 Wohnraumangebote für unterschiedliche Lebenslagen

### Die aus unterschiedlichen Lebenslagen resultierenden Wohnbedürfnisse und Anforderungen an das Wohnumfeld werden berücksichtigt.

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Dieser Grundsatz berücksichtigt den im Handlungsprogramm Wohnen festgestellten Bedarf an familiengerechtem und seniorengerechtem Wohnraum (vgl. Drucksache 201/16, Kapitel 3.1 und 3.2). Er berücksichtigt auch die Drucksache 073/15 (Raum für Kinderspiel).

Ziel ist ein ausreichendes Angebot an Wohnraum, das den aus unterschiedlichen Lebenslagen resultierenden Wohnbedürfnissen Rechnung trägt. Hierzu gehören beispielsweise familiengerechte Wohntypologien und Wohnungsgrößen, flankiert durch familiengerechte private und öffentliche Freiflächen sowie ein angemessenes familiengerechtes Wohnumfeld (Kinderspielplätze, Aktionsräume, ...). Ebenso gehören hierzu seniorengerechte Wohnungen und ein entsprechendes Wohnumfeld. Hierbei ist die jeweilige örtliche Situation zu berücksichtigen.

Durch die Landesbauordnung ist bereits vorgegeben, dass bei jedem Bauvorhaben zu einem gewissen Anteil barrierefreie Wohnungen vorzusehen sind.

Auch bisher wurden bei der Entwicklung neuer Baugebiete bereits die Anforderungen von Familien berücksichtigt, so beispielsweise durch die Anlage öffentlicher Spielplätze und Freiflächen, oder durch die Ermöglichung gut gestalteter privater Freiflächen auf den Baugrundstücken mittels der Vorgabe einer Anordnung von Stellplätzen ausschließlich in Tiefgaragen. Auch die Anforderungen von Senioren wurden auch bisher schon berücksichtigt, so beispielsweise durch die barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums und Berücksichtigung einer angemessenen Aufenthaltsqualität.

Künftig soll dies fortgeführt und weiterentwickelt werden, z.B. auch im Hinblick auf familiengerechte innerstädtische Bauformen oder seniorengerechte Bauformen in den Ortschaften. Dabei ist grundsätzlich die Mischung unterschiedlicher Wohnformen anzustreben.

Die Umsetzung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Konzepts, aus dem der Bebauungsplan und die Ausführungsplanung für die öffentlichen Räume entwickelt werden. Darüber hinaus können gegebenenfalls auch Regelungen in städtebaulichen Verträgen oder Grundstückskaufverträgen erfolgen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

## 7.3 Planungs- und baukulturelle Grundsätze

### 7.3.1 Entwicklung von Lösungsalternativen

#### **Baulandentwicklungen erfolgen auf der Grundlage von konkurrierenden Planverfahren (Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen).**

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Durch das Vorliegen unterschiedlicher Lösungsansätze kann eine Auswahl ermöglicht und somit gewährleistet werden, dass eine städtebauliche Lösung hoher Qualität Grundlage der Entwicklung ist.

Bereits in der Vergangenheit wurden für größere Baulandentwicklungen Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen durchgeführt, so beispielsweise für das Spinnereigelände, für die Baugebiete „Seidenfaden“ und „Vorderer Brand“, für das Kronenwiese-Areal oder für das Grundstück der ehemaligen Kronenbrauerei in der Oststadt (Kronenquartier). Dies soll aufgrund der positiven Erfahrungen auch so fortgeführt werden. Die Grundsätze zur Baulandentwicklung fließen dabei in die Aufgabenstellungen von Wettbewerben und Mehrfachbeauftragungen ein.

Je nach Größe, Schwierigkeit und Bedeutung der Entwicklung kann ein Wettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) oder aber eine Mehrfachbeauftragung das richtige Instrument sein. Bei kleineren Entwicklungen ist die Vorlage von drei unterschiedlichen Lösungen ausreichend, die im Regelfall unterschiedliche Bearbeiter haben.

Bei öffentlich gefördertem, preisgünstigem Mietwohnungsbau sind die dort geltenden Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Eine abweichende Anwendung des Grundsatzes ist daher im Einzelfall möglich.

Die Durchführung wird im städtebaulichen Vertrag und/oder in den Grundstückskaufverträgen vereinbart.

### 7.3.2 Umsetzung mit mehreren Architekten

#### **Werden größere städtebauliche Entwicklungen im Hochbau durch einen Bauherrn umgesetzt, erfolgt dies mit mehreren Architekten.**

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

Ziel ist es, bei größeren Baulandentwicklungen durch einen Bauherrn eine ausreichende architektonische Vielfalt zu gewährleisten. Dies ist gebietsspezifisch dort vorzusehen, wo die jeweilige städtebauliche und eigentumsrechtliche Situation dies erforderlich macht.

Eine Vereinbarung hierzu wurde in der Vergangenheit bereits mit dem Investor für das Spinnereigelände getroffen, wo die Umsetzung durch drei unterschiedliche Architekten erfolgt.

Bei öffentlich gefördertem, preisgünstigem Mietwohnungsbau sind die dort geltenden Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, eine abweichende Anwendung des Grundsatzes ist im Einzelfall möglich.

Die Umsetzung durch mehrere Architekten wird im städtebaulichen Vertrag und/oder im Grundstückskaufvertrag vereinbart.

### 7.3.3 Gestaltungsbeirat

#### **Bedeutende Bauvorhaben im Rahmen städtebaulicher Entwicklungen werden im Gestaltungsbeirat beraten.**

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Ziel ist die Sicherstellung einer hohen architektonischen Qualität.

Der Grundsatz betrifft Bauvorhaben, für die nach den in der Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirats benannten Kriterien eine Beratung im Beirat vorgesehen ist. Eine Beratung ist nicht erforderlich, wenn der Bauherr einen Hochbauwettbewerb durchgeführt hat.

In den letzten Jahren wurden beispielsweise alle größeren Bauvorhaben im Baugebiet "Seidenfaden" und die Bauvorhaben im "Kronenwiese-Areal" im Gestaltungsbeirat behandelt. Diese Praxis soll fortgeführt werden.

Die Beratung im Gestaltungsbeirat wird im städtebaulichen Vertrag und/oder in den Grundstückskaufverträgen vereinbart.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

## 7.4 Klimaschutzpolitische Grundsätze und Grundsätze zur Klimawandelanpassung

### 7.4.1 Energiestandard

#### **Bauvorhaben werden nach dem Energiestandard „KfW Energieeffizienzhaus 55“ ausgeführt.**

(allgemeiner Grundsatz)

Ziel ist ein Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Offenburg, die auf der Grundlage des Klimaschutzkonzepts der Stadt Offenburg (Drucksache 036/12) als strategisches Ziel formuliert sind.

Bereits in den letzten Jahren wurde in größeren Baugebieten der Energiestandard "KfW Energieeffizienzhaus 55" für Wohngebäude vereinbart, so beispielsweise in den Baugebieten „Seidenfaden“, „Spinnereigelände“, „Kronenwiese“ und „Vorderer Brand“. Dies soll so fortgeführt werden.

Bezugsgrundlage für den KfW-Effizienzhaus-Standard 55 und damit für den Grundsatz ist das in der Energieeinsparverordnung (EnEV) definierte Referenzhaus. Der Primärenergieverbrauch des KfW-Effizienzhauses 55 muss mindestens 45 Prozent unter dem des Referenzhauses liegen und seine Transmissionswärmeverluste dürfen 30 Prozent nicht übersteigen. Die KfW fördert Bau und Ersterwerb eines KfW-Effizienzhauses 55 über das Programm 151 „Energieeffizient Bauen“.

Am 18. November 2013 wurde die zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung beschlossen (EnEV 2014). In dieser ist unter anderem festgelegt, dass ab dem 1. Januar 2016 Neubauten nur noch 75 Prozent des Primärenergiebedarfs des Referenzhauses aufweisen dürfen. Der KfW-Effizienzhaus-Standard 55 bleibt davon unberührt und ist weiterhin förderfähig. Jedoch verringert sich der Abstand zwischen den aktuellen gesetzlichen Anforderungen und den KfW Effizienzhaus-Standards. Die Verschärfung der Energieeinsparverordnung zum 1. Januar 2016 ist Teil der Umsetzung der EU-Richtlinie 2010/13 „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ vom 19. Mai 2010.

Künftig ist zu erwarten, dass die bundesweit gültigen Vorgaben für das energieeffiziente Bauen fortgeschrieben werden. Dies kann dazu führen, dass auch der städtische Grundsatz angepasst werden muss.

Bei gefördertem preisgünstigem Mietwohnungsbau kann im Einzelfall geprüft werden, ob eine abweichende Handhabung erforderlich ist.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

Die Umsetzung erfolgt durch städtebauliche Verträge bzw. Grundstückskaufverträge

## 7.4.2 Konzept zur Energieversorgung

**Bei größeren Baulandentwicklungen wird ein Energiekonzept mit dem Ziel einer nachhaltigen Energieversorgung erstellt. Dabei werden insbesondere die Nutzung von erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) sowie die Einrichtung eines Nahwärmenetzes geprüft.**

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Ziel ist ein Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Offenburg, die auf der Grundlage des Klimaschutzkonzepts der Stadt Offenburg (Drucksache 036/12 und weitere) als strategisches Ziel formuliert sind. Darüber hinaus ist es das Ziel, die Erkenntnisse aus dem Wärmetlas zu Möglichkeiten zur Einrichtung von Wärmenetzen umzusetzen (vgl. Drucksache 151/14).

In der Vergangenheit wurden Nahwärmenetze bereits bei der Entwicklung des Baugebiets Kreuzschlag und des Spinnereiareals vorgesehen. Für das Baugebiet „Seidenfaden“ wurde ebenfalls ein Energiekonzept erarbeitet, das allerdings von der Einrichtung einer Nahwärmezentrale abgeraten hat.

Nahwärmenetze sollen auch zukünftig als wichtiger strategischer Ansatz weiter verfolgt werden. Wo dies ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll ist, soll die Errichtung von Nahwärmenetzen gefördert werden. Die energieeffiziente und wirtschaftliche Umsetzung von Nahwärmekonzepten erfordert dabei in der Regel eine verbindliche Vereinbarung zur dauerhaften Nutzung des Netzes durch alle erschlossenen Grundstückseigentümer. Weiterhin werden Energieträger wie z.B. die aktive und passive Nutzung der Solarenergie bei städtebaulichen Planungen berücksichtigt.

Die Umsetzung erfolgt durch städtebauliche Verträge bzw. Grundstückskaufverträge und im Rahmen der städtebaulichen Planung.

## 7.4.3 Grün im Quartier

**Grün im Quartier ist wichtig für Mensch und Natur.**

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Ziel ist, durch öffentliche und private Grünflächen sowie Baumpflanzungen im Quartier die Wohnqualität zu erhöhen, das Stadtbild zu verbessern und gleichzeitig ökologischen Belangen Rechnung zu tragen. Eine zukünftige Erwärmung gibt diesem Ziel im Rahmen der Klimawandelanpassung ein besonderes Gewicht, um aufgeheizte innerstädtische Räume zu vermeiden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

Bereits bisher wurden entsprechende Ziele in städtebaulichen Planungen und Bebauungsplänen berücksichtigt. Dies soll künftig fortgeführt werden. Örtliche Besonderheiten sind dabei zu berücksichtigen.

Bäume spenden im Sommer Schatten, verbessern das Kleinklima und Lebensraum für die Tierwelt. Um die Wirksamkeit von Baumpflanzungen sicher zu stellen, ist bei Baumpflanzungen auf standortgerechte Bäume zu achten, eine angemessene Mindestqualität ist dabei vorzusehen (in der Regel Mindeststammumfang 18-20 cm). Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist eine Bepflanzung mit Bäumen vorzusehen, ebenso im öffentlichen Straßenraum, soweit der Straßenquerschnitt dies ermöglicht.

Die Versiegelung ist auf ein dem jeweiligen Standort angemessenes Maß zu begrenzen. Für Tiefgaragen kann eine höhere Versiegelung zugelassen werden, wenn sie mit ausreichender Substratstärke überdeckt und begrünt sind.

Wo dies der städtebaulichen Struktur entspricht, tragen begrünzte Vorgärten zum Stadtbild bei. Öffentliche sowie private Grün- und Freiflächen in den Quartieren dienen Kindern als Aktionsraum und Spielort.

Die Umsetzung erfolgt durch Berücksichtigung im städtebaulichen Konzept und in den Ausführungsplanungen für die öffentlichen Räume sowie durch Festsetzungen im Bebauungsplan. Der städtebauliche Vertrag regelt die Kostentragung durch den Vorhabenträger.

## 7.4.4 Dachbegrünung

### **Auf Flachdächern ist eine Dachbegrünung vorzusehen.**

(allgemeiner Grundsatz)

Ziele sind die Regenwasserrückhaltung und -verdunstung, die Verbesserung des Mikroklimas und die Schaffung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Biodiversität). Regenwasserrückhaltung und -verdunstung sind von besonderer Bedeutung, um eine Überlastung des Kanalsystems sowie der Gewässer zu vermeiden und so den Hochwasserschutz zu gewährleisten.

Dachbegrünung auf Flachdächern wurde in der Vergangenheit bereits in verschiedenen neuen Baugebieten (Seidenfaden, Spinnereigelände, Kronenwiese...) vorgegeben. Durch den Klimawandel werden die oben genannten Ziele besonders wichtig. Der Grundsatz soll daher künftig systematisch angewendet werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

Künftig sollen Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° begrünt werden, vorzugsweise extensiv mit bodendeckenden Pflanzen. Damit die genannten Ziele erreicht werden, ist eine Mindestsubstratstärke erforderlich (in der Regel 10 cm).

Die Dachbegrünung kann bei Außenentwicklungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz angerechnet werden, so dass andere Ausgleichsmaßnahmen und die damit verbundenen Kosten geringer ausfallen können als sonst erforderlich.

Auch bei nicht überbauten und nicht anderweitig genutzten Decken von Tiefgaragen soll aus den oben dargestellten Gründen eine Begrünung erfolgen, wobei dort eine Überdeckung von mindestens 50 cm vorzusehen ist, um eine angemessene Bepflanzung und Nutzung zu ermöglichen.

Die Umsetzung erfolgt durch eine entsprechende Festsetzung in Bebauungsplänen.

## 7.4.5 Ausgleichsmaßnahmen (Natur- und Artenschutz)

**Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft oder in geschützte Arten, die nicht vermieden werden können, werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.**  
(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Es handelt sich hierbei um eine gesetzliche Vorgabe, die bereits bisher und auch künftig bei allen Außenentwicklungen zu berücksichtigen ist.

Planerisch ist dies im Rahmen der Umweltberichte zu den Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Durch den städtebaulichen Vertrag wird die Kostentragung der Herstellung durch den Vorhabenträger geregelt.

## 7.4.6 Entwässerung und Hochwasserschutz

**Entwässerung und Hochwasserschutz müssen den Klimawandel berücksichtigen. Versickerung und Verdunstung haben Vorrang. Sind sie nicht möglich, ist die Rückhaltung zu gewährleisten.**  
(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Gesetzliche Vorgaben und Richtlinien geben diesen Grundsatz bereits vor. Auf Grund des Klimawandels nimmt ihre Bedeutung im Rahmen der Klimawandelanpassung zu.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

Planerisch ist dies in der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen. Durch den städtebaulichen Vertrag wird die Kostentragung durch den Vorhabenträger geregelt. Der dauerhafte Unterhalt liegt, vergleichbar wie bei öffentlichen Straßen oder Grünflächen, bei der Stadt Offenburg.

## 7.5 Mobilitätspolitische Grundsätze

### 7.5.1 Mobilitätsstationen

**Mobilitätsstationen sind ein wichtiger Bestandteil der Mobilitätsinfrastruktur.**  
(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Die Errichtung von Mobilitätsstationen ist bereits jetzt ein wichtiger Baustein der Mobilitätsinfrastruktur. Bei Baulandentwicklungen ist bei Entwicklungen in integrierten Lagen mit bereits vorhandener intensiver Wohnnutzung im Umfeld (300-500 m) und bei Baulandentwicklungen ab 100 Wohnungen zu prüfen, ob eine Mobilitätsstation eingerichtet wird.

Das städtebauliche Konzept und der Bebauungsplan legen den Standort für die Mobilitätsstation oder mehrere kleine Stationen fest, und halten entsprechende Flächen für die Einrichtung vor. Durch den städtebaulichen Vertrag wird die Flächenbereitstellung und die Kostentragung geregelt.

### 7.5.2 Fußgänger- und Fahrradverkehr

**Fußgänger- und Fahrradverkehr sind umweltfreundlich und brauchen gute Wege.**

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Bei städtebaulichen Entwicklungen ist eine gute Anbindung an die angrenzenden Quartiere und Landschaftsräume für Fußgänger und Radfahrer sicher zu stellen, um diese umweltfreundlichen Verkehrsarten zu fördern. Dies wird bereits bisher berücksichtigt und soll auch künftig gleichermaßen gefördert werden. Öffentliche Fahrradabstellplätze sind im Bereich von Quartiersplätzen und Treffs wie Ladengeschäften oder Spielplätzen vorzusehen.

Die Berücksichtigung erfolgt im städtebaulichen Konzept und der Erschließungsplanung. Die Kostentragung wird durch den städtebaulichen Vertrag geregelt.



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

## 7.5.3 Ruhender Verkehr

**In ausreichendem Umfang sind Stellplätze für Bewohner und Besucher vorzusehen.**

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Ziel ist die Sicherstellung einer ausreichenden Stellplatzversorgung auf den Privatgrundstücken und damit gleichzeitig die Vermeidung einer zu starken Belastung des öffentlichen Straßenraums. Dies wird bereits bisher bei Baulandentwicklungen berücksichtigt und soll künftig so fortgeführt werden.

Die Errichtung privater Stellplätze auf den Baugrundstücken ist durch die Landesbauordnung vorgegeben. Lageabhängig kann der Stellplatzschlüssel auch angepasst werden.

Der Bedarf an Stellplätzen steht dabei auch im Zusammenhang mit den Angeboten zur umweltfreundlichen Mobilität (Mobilitätsstationen, Fußgänger- und Fahrradverkehr, ÖPNV). Je besser diese Angebote ausgebaut sind und genutzt werden, desto weniger ist Mobilität mit dem Kraftfahrzeug erforderlich, was wiederum positive Auswirkungen auf die Zahl der benötigten Stellplätze und die Belastung der Verkehrsinfrastruktur hat.

Öffentliche Stellplätze sind vorrangig für Besucher und Kunden vorgesehen. Bezugsgröße ist ein Mindestansatz von einem Besucherstellplatz je 10 Wohnungen. Bei Nichtwohnnutzungen sind in analoger Weise Besucherstellplätze vorzusehen. Für Bewohner mit Zweit- und Drittwagen sind öffentliche Stellplätze nicht vorgesehen, diese sind auf privatem Grund abzudecken. Es besteht kein Anspruch auf Bewohnerstellplätze im öffentlichen Raum.

Das städtebauliche Konzept und der Bebauungsplan legen die erforderlichen Flächen fest. Für öffentliche Stellplätze werden die Flächenbereitstellung und die Kostentragung durch den städtebaulichen Vertrag geregelt. Private Stellplätze werden durch den jeweiligen Bauherrn errichtet.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

## 7.5.4 Private Stellplätze in verdichteten Lagen

**Bei städtebaulichen Entwicklungen mit erhöhter Dichte wie auch in städtebaulich verdichteten Bereichen werden die erforderlichen privaten Stellplätze in Tiefgaragen angeordnet.**

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Ziel ist die Bereitstellung ausreichender Stellplätze bei Sicherung der Wohnqualität und der Durchgrünung des Quartiers.

Die Errichtung privater Stellplätze auf den Baugrundstücken ist durch die Landesbauordnung vorgegeben.

Bei verdichteten Wohnformen und in städtebaulich verdichteten Bereichen sind sie unterirdisch anzuordnen, um eine angemessene Wohnqualität sicher zu stellen und das Stadtbild positiv zu gestalten. Im Einzelfall kann auch die Bündelung in einer Hochgarage in Frage kommen. Bei gewerblichen Nutzungen können im Einzelfall auch oberirdische Stellplätze vorgesehen werden, wenn diese gestalterisch gut integriert werden. Diese sind dann zu begrünen.

Die Anordnung in Tiefgaragen wurde beispielsweise im Baugebiet „Seidenfaden“ für den Bereich mit verdichteter Bebauung umgesetzt.

Bei öffentlich gefördertem, preisgünstigem Mietwohnungsbau kann im Einzelfall geprüft werden, ob eine abweichende Handhabung vertretbar ist.

Die Umsetzung erfolgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan.

## 7.5.5 ÖPNV

**Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht umweltfreundliche Mobilität und erhöht die Lebensqualität.**

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Ziel ist, den öffentlichen Nahverkehr zu fördern, da er umweltschonend ist und gleichzeitig Mobilität auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen ermöglicht. Aus dem demographischen Wandel ergeben sich zusätzliche Anforderungen.

Bei Wohngebietsentwicklungen mit 25 bis 100 Wohneinheiten sollte eine Bushaltestelle in maximal 500 m Luftlinienentfernung vorhanden sein. Bei größeren Gebietsentwicklungen mit mehr als 100 Wohneinheiten sollte die Haltestelle in maximal

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

300 m Luftlinienentfernung liegen. Andernfalls sind die Einrichtung einer Haltestelle und eine eventuelle Anpassung des Liniennetzes zu prüfen.

Sofern der Neubau einer Haltestelle erforderlich wird, erfolgt dies im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen, die Kostentragung wird durch den städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 8. Zusammenfassende Übersicht der Grundsätze

Kapitel	Thema	allgemein oder gebiets- spezifisch?	bereits bisher angewandt?
<b>7.1</b>	<b>Baulandpolitische Grundsätze</b>		
7.1.1	Innenentwicklung vor Außenentwicklung	A/G	teilweise
7.1.2	Priorisierung	A	teilweise
7.1.3	Baulandbereitstellungsstrategie	A	ja
7.1.4	Planungs- und Erschließungskosten	A	ja
7.1.5	Flächenbeitrag bei Flächenumlegungen	A	ja
7.1.6	Bauverpflichtung	A	ja
7.1.7	Aktive Liegenschaftspolitik	A/G	teilweise
<b>7.2</b>	<b>Wohnungspolitische Grundsätze</b>		
7.2.1	Mindestanteil an Mietwohnungsbau	A/G	teilweise
7.2.2	Mindestanteil an gefördertem preisgünstigem Wohnungsbau	A/G	nein
7.2.3	Wohnraumangebote für unterschiedliche Lebenslagen	A/G	teilweise
<b>7.3</b>	<b>Planungs- und baukulturelle Grundsätze</b>		
7.3.1	Entwicklung von Lösungsalternativen	A/G	teilweise
7.3.2	Umsetzung mit mehreren Architekten	A/G	teilweise
7.3.3	Gestaltungsbeirat	A/G	ja
<b>7.4</b>	<b>Klimaschutzpolitische Grundsätze und Grundsätze zur Klimawandelanpassung</b>		
7.4.1	Energiestandard	A	ja
7.4.2	Konzept zur Energieversorgung	A/G	teilweise
7.4.3	Grün im Quartier	A/G	ja
7.4.4	Dachbegrünung	A	ja
7.4.5	Ausgleichsmaßnahmen (Natur- und Artenschutz)	A/G	ja

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Dezernat II	Martini, Oliver	82-2302	20.02.2017
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Feuerlein, Leon	82-2363	
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	

Betreff: Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) -  
Grundsätze zur Baulandentwicklung

7.4.6	Entwässerung und Hochwasserschutz	A/G	ja
<b>7.5</b>	<b>Mobilitätspolitische Grundsätze</b>		
7.5.1	Mobilitätsstationen	A/G	teilweise
7.5.2	Fußgänger- und Fahrradverkehr	A/G	ja
7.5.3	Ruhender Verkehr	A/G	ja
7.5.4	Private Stellplätze in verdichteten Lagen	A/G	ja
7.5.5	ÖPNV	A/G	ja

Legende:

A – allgemeiner Grundsatz

A/G – allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren

G – gebietsspezifischer Grundsatz