

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/22

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Fachbereich 3
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Ebner, Daniel
Moschitz, Silke
Kurte, Bernadette

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
07.02.2023

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

2. **Beratungsfolge:**

	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	08.03.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	27.03.2023	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Bei der Baulandentwicklung sind die „Grundsätze zur Baulandentwicklung“ in ihrer fortgeschriebenen Fassung gemäß dieser Beschlussvorlage anzuwenden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Ebneith, Daniel
Moschitz, Silke
Kurte, Bernadette

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
07.02.2023

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

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Am 27.03.2017 hat der Gemeinderat insgesamt 24 „Grundsätze zur Baulandentwicklung“ als Grundlage für die Baulandentwicklung in Offenburg beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 021/17). Die Grundsätze werden angewendet, wenn Bauland in Offenburg neu entwickelt wird und somit Baurechte neu geschaffen werden.

Mit dieser Beschlussvorlage wird eine Empfehlung zur Fortschreibung einzelner Grundsätze vorgelegt.

Zur Fortschreibung des Grundsatzes 1.7 „Aktive Liegenschaftspolitik“ hat der Gemeinderat bereits gesondert beraten (Beschlussvorlage Nr. 143/22).

Mit dieser Beschlussvorlage wird eine Empfehlung zur Fortschreibung weiterer Grundsätze zur Wohnungspolitik sowie zur Klimaschutzpolitik und zur Klimawandelanpassung vorgelegt.

Bei den Grundsätzen zur Wohnungspolitik soll vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungsmarktsituation weiterhin die Zielsetzung verfolgt werden, in Offenburg auch preisgünstigen Wohnraum neu zu schaffen.

Hierfür wird ein 3-Säulen-Modell zur Beschlussfassung empfohlen: Bei künftigen Baulandentwicklungen sollen 10 % als geförderter Wohnraum und 20 % als preisgedämpfter Wohnraum entstehen. 70 % des neu geschaffenen Wohnraums soll keinen wohnungspolitischen Bindungen unterliegen.

Der geförderte Wohnraum und der preisgedämpfte Wohnraum soll im Regelfall auf Grundstücken errichtet werden, die die Stadt Offenburg gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 21.11.2022 in den jeweiligen Baugebieten erwirbt.

Wenn die Stadt Offenburg bei Innenentwicklungsmaßnahmen in Sonderfällen keinen Grundstücksanteil erwirbt, ist der geförderte Wohnraum und der preisgedämpfte Wohnraum durch die privaten Entwickler auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags zu erstellen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Ebner, Daniel
Moschitz, Silke
Kurte, Bernadette

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
07.02.2023

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

In die Grundsätze zur Klimaschutzpolitik und zur Klimawandelanpassung soll neu ein Grundsatz 4.1 zur flächensparenden Bauweise aufgenommen werden. Aus energetischer Sicht sind flächensparende Bauweisen effizienter und auch klimawandelangepasster als wenig flächensparende Bauweisen. Die jeweilige örtliche Situation ist bei der Bewertung ergänzend zu berücksichtigen.

Die weiteren Grundsätze zur Klimaschutzpolitik und zur Klimawandelanpassung sollen präzisiert und konkretisiert werden.

Die fortgeschriebenen Grundsätze zur Baulandentwicklung sollen für alle Baulandentwicklungen angewendet werden, für die noch kein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst ist.

Für Baulandentwicklungen, für die bereits der Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss gefasst ist, werden die Grundsätze weiter in der bisherigen Fassung und nicht die fortgeschriebenen Grundsätze angewendet.

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 CO₂-Emissionen um -60% bis 2050 (Bezugsjahr 1990) zum Ziel.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Ebneith, Daniel
Moschitz, Silke
Kurte, Bernadette

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
07.02.2023

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

3. Sachstand

3.1 Aufstellung der Grundsätze zur Baulandentwicklung 2017

Am 27.03.2017 hat der Gemeinderat insgesamt 24 „Grundsätze zur Baulandentwicklung“ als Grundlage für die Baulandentwicklung in Offenburg beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 021/17).

Dabei wurden die zuvor schon angewendeten Grundsätze aufgegriffen, zum Teil fortentwickelt und ergänzt sowie systematisch zusammengestellt. Insbesondere wurde auch das damals kurze Zeit zuvor vom Gemeinderat beschlossene Handlungsprogramm Wohnen (Drucksache 201/16) und die fortgeschriebenen strategischen Ziele (wie bspw. zum Klimaschutz) berücksichtigt.

Ziel der Grundsätze zur Baulandentwicklung war, eine verlässliche Grundlage für die Baulandentwicklung in Kooperation mit allen Beteiligten zu schaffen. Gleichzeitig sollte sichergestellt werden, dass wohnungspolitische, planungs- und baukulturelle, klimaschutzpolitische und mobilitätspolitische Erfordernisse bei der Baulandentwicklung Berücksichtigung finden.

Die Grundsätze zur Baulandentwicklung betreffen dabei Aufgabenstellungen, zu denen noch keine abschließende gesetzliche Regelung besteht. Wo bereits abschließende gesetzliche Regelungen bestehen, haben diese Vorrang, so dass keine weiteren Festlegungen in den Grundsätzen zur Baulandentwicklung erforderlich sind.

Die beschlossenen Grundsätze gliedern sich nach 5 Themenfeldern:

- Baulandpolitische Grundsätze
- Wohnungspolitische Grundsätze
- Planungs- und baukulturelle Grundsätze
- Klimaschutzpolitische Grundsätze und Grundsätze zur Klimawandelanpassung
- Mobilitätspolitische Grundsätze

Anwendungsbereich der Grundsätze zur Baulandentwicklung sind künftige Baulandentwicklungen im Außen- und Innenbereich (Wohngebiete und gemischt genutzte Gebiete), bei denen neue oder zusätzliche Baurechte durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen geschaffen werden.

Auch bei der Vergabe von städtischen Grundstücken, insbesondere im Rahmen von Konzeptvergaben, sollen die Grundsätze zur Anwendung kommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Ebner, Daniel
Moschitz, Silke
Kurte, Bernadette

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
07.02.2023

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

Die Grundsätze zur Baulandentwicklung sind nicht heranzuziehen bei der Nutzung bereits bestehender Baurechte im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB oder in bestehenden Bebauungsplänen, zumal hierfür keine rechtliche Grundlage besteht.

Die Grundsätze zur Baulandentwicklung wurden bei den in den letzten Jahren durchgeführten bzw. begonnenen Baulandentwicklungen angewandt.

3.2 Fortschreibung des Grundsatzes zur aktiven Liegenschaftspolitik

Bereits durch Beschluss vom 21.11.2022 hat der Gemeinderat den Grundsatz 1.7 zur aktiven Liegenschaftspolitik fortgeschrieben.

Beschlossen wurde, dass die Stadt künftig als Voraussetzung für eine Baulandentwicklung einen Anteil von mindestens 25% der Flächen von jedem Grundstück zum Preis von Bauerwartungsland erwirbt. Erworben wird ein unbestimmter Miteigentumsanteil von 25 %, so dass nicht sofort eine Neuvermessung erforderlich ist. Im anschließenden Umlegungsverfahren werden diese Anteile dann zu einem städtischen Grundstück zusammengefasst. Der Ankaufspreis wird vom Gutachterausschuss ermittelt und festgestellt.

Mit diesem Vorgehen hat die Stadt bei Baulandentwicklungen neben ihren eventuell schon vorher eigenen Flächen noch weitere 25 % der Fremdf Flächen im Eigentum und kann so das im Handlungsprogramm Wohnen formulierte Ziel, preisgünstigen Mietwohnraum zu erhalten und zu schaffen, umsetzen. Ein Erwerb eines Flächenanteils durch die Stadt ermöglicht insbesondere, flexibel auf aktuelle wohnungspolitische Anforderungen (preiswerter Wohnraum, besondere Wohnformen, innovative Wohnkonzepte/Baugruppen, Konzeptvergaben etc.) reagieren zu können bzw. gerecht zu werden.

Der große Vorteil der Grundstückseigentümer besteht in dieser Vorgehensweise darin, dass sie mit dem Verkauf von 25 % Flächenanteil an die Stadt alle wohnungspolitischen Ziele erfüllt haben und diesbezüglich keine Pflichten mehr erfüllen müssen.

Bei Innenentwicklungen kann es, wie in der Beschlussvorlage Nr. 143/22 dargestellt, im Einzelfall geboten sein, von einem Teilerwerb eines Flächenanteils von 25 % durch die Stadt Offenburg abzusehen. Dies kann beispielsweise bei bebauten Innenentwicklungsflächen sachgerecht sein, wenn vor einer Neubebauung noch Abbrucharbeiten erforderlich sind. In diesem Fall sind die wohnungspolitischen Ziele durch den Grundstückseigentümer über entsprechende Vorgaben des städtebaulichen Vertrags umzusetzen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Ebner, Daniel
Moschitz, Silke
Kurte, Bernadette

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
07.02.2023

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

4. Fortschreibung der Grundsätze zur Baulandentwicklung

Aktuell besteht weiterer Fortschreibungsbedarf bei bestimmten Grundsätzen.

4.1 Baulandpolitische Grundsätze

Die baulandpolitischen Grundsätze wurden bereits, wie in Kapitel 3.2 dargestellt, durch Gemeinderatsbeschluss vom 21.11.2022 fortgeschrieben. Weiterer Fortschreibungsbedarf besteht aktuell nicht.

4.2 Wohnungspolitische Grundsätze

Mit der in Kapitel 3.2 beschriebenen bereits erfolgten Fortschreibung des Grundsatzes zur aktiven Liegenschaftspolitik wird die Handlungsfähigkeit der Stadt, ihre wohnungspolitischen Zielsetzungen zu erreichen, deutlich gestärkt, indem die Bebauung eines bestimmten Flächenanteils eines Baugebiets direkt durch die Stadt als Eigentümerin gesteuert werden kann.

In Ausnahmefällen, insbesondere bei Innenentwicklungen, kann von einem Erwerb des Flächenanteils durch die Stadt Offenburg abgesehen werden. Auch in solchen Gebietsentwicklungen sollen jedoch die wohnungspolitischen Zielsetzungen zum Tragen kommen und die privaten Eigentümer einen Beitrag zu deren Umsetzung leisten.

Im Jahr 2017 wurden drei wohnungspolitische Grundsätze in der Baulandpolitik der Stadt verankert (2.1: 20 Prozent Mindestanteil an Mietwohnungsbau; 2.2: gebiets-spezifischer Mindestanteil an gefördertem Wohnungsbau; 2.3: Wohnraumangebote für unterschiedliche Lebenslagen).

Vor dem Hintergrund der Anwendungserfahrungen der letzten Jahre sowie der Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt empfiehlt die Verwaltung, die beiden Grundsätze 2.1 „Mindestanteil an Mietwohnungsbau“ und 2.2 „Mindestanteil an öffentlich gefördertem, preisgünstigem Wohnungsbau“ fortzuschreiben. Der Grundsatz 2.3 „Wohnraumangebote für unterschiedliche Lebenslagen“ soll unverändert bleiben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Ebner, Daniel
Moschitz, Silke
Kurte, Bernadette

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
07.02.2023

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

Erläuterung

Auch weiterhin befinden sich die Mieten auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt auf hohem Niveau und der Erhalt bzw. die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ist weiterhin notwendig. Allerdings hat sich in der Anwendung der o.g. Grundsätze sowie aufgrund fördertechnischer Rahmenbedingungen Anpassungsbedarf gezeigt.

Insbesondere in der Anwendung des Grundsatzes zum Mindestanteil an öffentlich gefördertem preisgünstigem Wohnungsbau entstand ein hoher Verhandlungsaufwand, da dieser gebietsbezogen zu prüfen und zu konkretisieren war. Es scheint daher notwendig, die wohnungspolitischen Grundsätze so fortzuschreiben, dass eindeutige Vorgaben in Form von verbindlichen Quoten formuliert sind.

Zudem ist der Bau von öffentlich gefördertem Wohnraum an die jeweils gültigen Förderbedingungen der Landeswohnraumförderung gebunden. Insbesondere die Vorgaben zu Wohnungsgrößen (Fläche/Anzahl Zimmer) entsprechen oftmals nicht den Anforderungen bzw. Bedarfen der Wohnungssuchenden. Daher soll mit der Fortschreibung der wohnungspolitischen Grundsätze mit dem sogenannten „preisgedämpften Wohnungsbau“ ein Marktsegment geschaffen werden, das keinen Beschränkungen in Bezug auf Wohnungsgrößen unterliegt und gleichzeitig preiswerten Wohnraum zu Mietpreisen anbietet, die zwischen den freifinanzierten und den öffentlich geförderten Mieten liegen.

Vor diesem Hintergrund sollen die Grundsätze 2.1 und 2.2 wie folgt neu gefasst werden:

Grundsatz 2.1 Mindestanteil an öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau

Städtebauliche Entwicklungen umfassen einen Anteil an öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau. Der Mindestanteil beträgt 10% der neu entstehenden Geschossfläche. (allgemeiner Grundsatz)

Dieser Grundsatz berücksichtigt das im Handlungsprogramm Wohnen ausdrücklich festgestellte Erfordernis, durch die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln besonders preisgünstigen Mietwohnraum zu erhalten und zu schaffen. Ziel ist die Sicherstellung einer ausreichenden Wohnraumversorgung mit besonders preiswerten Mietwohnungen in den einzelnen Quartieren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Ebner, Daniel
Moschitz, Silke
Kurte, Bernadette

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
07.02.2023

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

Dabei werden die jeweils gültigen Förderbedingungen der Landeswohnraumförderung hinsichtlich Mietpreis- und Belegungsbindungen zugrunde gelegt. Derzeit gelten hier folgende Regelbedingungen: Die Miethöhe liegt mindesten 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete bei einer Belegungsbindung von 30 Jahren. Für den Bezug ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich.

Grundsatz 2.2 Mindestanteil an preisgedämpftem Mietwohnungsbau

Städtebauliche Entwicklungen umfassen einen Anteil an preisgedämpftem Mietwohnungsbau. Der Mindestanteil beträgt 20% der neu entstehenden Geschossfläche. (allgemeiner Grundsatz)

Dieser Grundsatz berücksichtigt das im Handlungsprogramm Wohnen ausdrücklich festgestellte Erfordernis, bedarfsgerechten und preisgünstigen Mietwohnraum zu erhalten und zu schaffen. Ziel ist die Sicherstellung einer ausreichenden Wohnraumversorgung mit preiswerten Mietwohnungen in den einzelnen Quartieren.

Als „preisgedämpft“ gelten dabei Mieten, die 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, was etwa der Hälfte des Preisabschlags beim öffentlich geförderten Wohnraum entspricht. Somit liegt der Mietpreis über dem des geförderten Wohnungsbaus, aber deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Gleichzeitig entfallen die limitierenden Vorgaben der Landeswohnraumförderung in Bezug auf Wohnungsgrößen. Die Belegungsbindung soll analog zum geförderten Wohnungsbau 30 Jahre betragen. Um eine bedarfsgerechte Vermietung der Wohnungen sicherzustellen, ist für den Bezug ebenso wie beim geförderten Wohnungsbau ein Wohnberechtigungsschein (WBS) Voraussetzung¹.

¹ In Baden-Württemberg sind die Einkommensgrenzen zur Beantragung eines WBS – auch im Vergleich zu anderen Bundesländern – hoch angesetzt: Derzeit liegen diese beispielsweise für einen Zweipersonenhaushalt bei 52.700 Euro, für einen Vierpersonenhaushalt bei 70.700 Euro. Die förderseitigen Vorgaben hinsichtlich der Wohnungsgrößen führen dazu, dass Personen am oberen Rand der Einkommensgrenze häufig keinen WBS beantragen, da die angebotenen Wohnungen nicht ihren Bedürfnissen entsprechen. Durch den preisgedämpften Wohnungsbau wird diesen Personen ein Zugang zu preisgünstigem Wohnraum ermöglicht. Personen mit einem WBS haben dadurch zukünftig die Wahl, entweder eine öffentlich geförderte Wohnung (in der Regel günstiger, aber auch kleiner) oder eine preisgedämpfte Wohnung (etwas teurere, dafür größer) zu beziehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Ebner, Daniel
Moschitz, Silke
Kurte, Bernadette

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
07.02.2023

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

Umsetzung bei Entwicklungen mit Grunderwerb durch die Stadt Offenburg

Die Stadt Offenburg erwirbt bei Baulandentwicklungen künftig immer mindestens 25 % der Grundstücksfläche (siehe Grundsatz 1.7 zur aktiven Liegenschaftspolitik). Diese Flächen sind ausreichend, um preisgünstiges Wohnen im vorgesehenen Umfang umzusetzen, da beim preisgünstigeren Wohnen etwas stärker verdichtete Bauformen zum Tragen kommen.

Wenn auf städtischen Flächen Sonderwohnformen (z.B. Wohnungsbedarf bestimmter Nutzergruppen, besondere Wohnformen, innovative Wohnkonzepte/Baugruppen u.ä.), öffentliche Einrichtungen oder andere Sonderprojekte (z.B. Modellprojekte für energieeffizientes Bauen) realisiert werden sollen, kann von den genannten Mindestanteilen der beiden Wohnformen im Einzelfall durch Beschluss des Gemeinderats auch abgewichen werden.

Die Umsetzung auf den städtischen Flächen kann erfolgen, indem beispielsweise eine Konzeptvergabe mit einer entsprechenden Vorgabe erfolgt, oder indem die städtische Wohnungsbaugesellschaft Wohnbau Offenburg GmbH die Bebauung durchführt.

Wenn die Umsetzung durch die Stadt Offenburg erfolgt, haben die Privateigentümer den Vorteil, dass sie die in ihrem Eigentum befindlichen 75 % des Baugebiets ohne wohnungspolitische Bindungen entwickeln können.

Umsetzung im Ausnahmefall von Innenentwicklungen ohne Grunderwerb durch die Stadt Offenburg

Beim Ausnahmefall bei bestimmten Innenentwicklungssituationen, in dem die Baulandentwicklung auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags ohne Flächenerwerb durch die Stadt Offenburg erfolgt (siehe auch oben Kapitel 3.2), sollen private Eigentümer*innen auch weiterhin den Großteil ihres Grundstücks frei entwickeln bzw. veräußern können, um die Wirtschaftlichkeit privater Bauvorhaben zu gewährleisten und einen Anreiz zur Entwicklung dieser Flächen zu schaffen: 70 % der neu geschaffenen Bruttogeschossfläche (BGF) kann frei vermarktet werden, auf den verbleibenden 30% BGF ist ein Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum entsprechend den allgemeinen Grundsätzen zu leisten. Dazu werden in den städtebaulichen Verträgen die o.g. Quoten fixiert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Ebner, Daniel
Moschitz, Silke
Kurte, Bernadette

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
07.02.2023

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

Tabellarische Übersicht

Tabelle 1: Übersicht Umsetzung der wohnungspolitischen Grundsätze

	Wohnungspolitische Bindungen <i>(bezogen auf die gesamte im Gebiet entstehende Geschossfläche)</i>	
	Stadt Offenburg	Private Investoren
Regelfall: Flächenerwerb durch Stadt (Fläche zu min. 25% in städtischem und max. 75% in Privateigentum)	10 % geförderter Wohnungsbau 20 % preisgedämpfter Wohnungsbau	keine
Ausnahmefall Ohne Flächenerwerb durch Stadt (Fläche zu 100% in Privateigentum)	keine	10 % geförderter Wohnungsbau 20 % preisgedämpfter Wohnungsbau

Zukünftiges 3-Säulen-Modell bei der Wohnraumentwicklung

Im Ergebnis werden in Baulandentwicklungen in Offenburg zukünftig 10 Prozent der neu entstehenden Geschossfläche als öffentlich geförderter Wohnraum (Säule 1) und weitere 20 Prozent der neu entstehenden Geschossfläche als preisgedämpfter Wohnraum (Säule 2) entstehen. Insgesamt sind dort somit 30 Prozent des entstehenden Wohnraums mit Mietabschlägen zwischen 15 Prozent und 33 Prozent von der ortsüblichen Vergleichsmiete preisgebunden, die restlichen 70 Prozent können frei vermarktet werden (Säule 3).

Einführung einer „Bagatellgrenze“

Bei kleinen Gebietsentwicklungen, bei denen die zulässige Bruttogeschossfläche der Geschosse mit Wohnnutzung für das Gesamtgebiet weniger als 1000 m² beträgt (entspricht in etwa 10 Wohneinheiten), ist die Umsetzung eines Anteils von 10 % an gefördertem Wohnungsbau bzw. 20 % an preisgedämpftem Mietwohnungsbau nicht mehr sinnvoll möglich. Dort wird daher von der Umsetzung der wohnungspolitischen Grundsätze 2.1 und 2.2 abgesehen („Bagatellgrenze“).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Ebneith, Daniel
Moschitz, Silke
Kurte, Bernadette

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
07.02.2023

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

4.3 Planungs- und baukulturelle Grundsätze

Bei den planungs- und baukulturellen Grundsätzen besteht aktuell kein Fortschreibungsbedarf.

4.4 Klimaschutzpolitische Grundsätze und Grundsätze zur Klimawandelanpassung

Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg sieht bis 2040 einen weitgehend klimaneutralen Gebäudebestand vor. Entsprechend müssen Gebäude heute so geplant werden, dass sie spätestens bis 2040 diese Anforderung erfüllen können. Auch hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass die Auswirkungen des Klimawandels in Offenburg, vor allem Hitze- und Starkregenereignisse, zunehmen. Auch diese Entwicklung muss bei zukünftigen baulichen Entwicklungen berücksichtigt werden.

Daher sollen die bestehenden klimapolitischen Grundsätze weiterentwickelt und ergänzt werden. Die Verwaltung empfiehlt, einen neuen vorangestellten Grundsatz 4.1 zum flächensparenden Bauen einzuführen. Die nachfolgenden Grundsätze verschieben sich in der Nummerierung nach hinten. Weiter empfiehlt die Verwaltung, die Grundsätze 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 und 4.6 (neu nummeriert jetzt 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 und 4.7) fortzuschreiben.

Der Grundsatz 4.5 (neu nummeriert: 4.6) zu Ausgleichsmaßnahmen für den Natur- und Artenschutz soll aktuell unverändert bleiben. Zu dieser Fragestellung wird die Verwaltung jedoch, unter Aufgreifen eines Fraktionsantrags, eine gesonderte Beschlussvorlage vorlegen.

Grundsatz 4.1 Flächensparende Bauweise

Städtebauliche Entwicklungen sollen in flächensparender Bauweise mit überwiegend verdichteten Wohnformen umgesetzt werden und so Erfordernisse der lokalen Klimawandelauswirkungen berücksichtigen. (allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Den Flächenverbrauch bei städtebaulichen Entwicklungen gering zu halten, bringt mehrere Vorteile mit sich. Aus energetischer Sicht soll das Verhältnis wärmeübertragender Hüllflächen zu beheiztem Volumen so gering wie möglich gehalten werden. Das bedeutet, größere Gebäude mit mehreren Wohneinheiten sind energetisch immer effizienter als kleinere Einheiten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Ebner, Daniel
Moschitz, Silke
Kurte, Bernadette

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
07.02.2023

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

Auch ist eine Bauweise, die die Ressource Boden effizient nutzt, eine klimawandelangepasste Bauweise. Vor allem lässt sich der Umfang der Versiegelung im Verhältnis zur Zahl der Wohneinheiten, z.B. für Verkehrsflächen, die sich selbst und die Umgebungsluft an heißen Tagen aufheizen, im Vergleich geringer halten. Nicht zuletzt ist eine ressourcensparende verdichtete Bauweise relativ günstiger, was zum Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums beiträgt.

Bei der gebietsspezifischen Konkretisierung des Grundsatzes ist die jeweilige örtliche Situation und die bestehende, angrenzende Siedlungsstruktur in die Bewertung einzubeziehen.

Grundsatz 4.2 Energiestandard

Bauvorhaben werden mindestens nach dem Energiestandard „Energieeffizienzhaus 55“ ausgeführt. (allgemeiner Grundsatz)

Der Grundsatz 4.2 „Energiestandard“ gibt bisher vor, dass Bauvorhaben nach dem Energiestandard „KfW Energieeffizienzhaus 55“ errichtet werden sollen. Es soll jedoch klargestellt werden, dass Bauende selbstverständlich frei sind, in eigenem Ermessen auch einen höheren Standard umzusetzen, und daher mindestens der Energiestandard „KfW Energieeffizienzhaus 55“ zu realisieren ist. Das Wort „mindestens“ soll daher ergänzt werden.

Seit dem 01.01.2023 ist der Energiestandard „Energieeffizienzhaus 55“ der neue gesetzliche Mindeststandard für Neubauten. Um das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2040 zu erreichen wäre es zwar wünschenswert, dass Neubauten bereits jetzt mit einer höheren Effizienzklasse, wie z.B. „Effizienzhaus 40“, errichtet werden. Da derzeit jedoch die Akzeptanz der neu konzipierten Förderung für energieeffizienten Neubau (Förderung ab Energiestandard „Energieeffizienzhaus 40 NH“) nicht absehbar ist, soll zunächst am bisher vorgegebenen Standard festgehalten werden.

Der Energiestandard des Gebäudes ist in Verbindung mit dem Energieversorgungskonzept zu betrachten (siehe nachfolgend Grundsatz 4.3), da letztlich die Gesamtenergiebilanz relevant ist. Im Einzelfall kann auch, z.B. auf Grund einer spezifischen Empfehlung im Energiegutachten, ein höherer Standard festgelegt werden.

Die Umsetzung erfolgt durch städtebauliche Verträge bzw. Grundstückskaufverträge.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Ebner, Daniel
Moschitz, Silke
Kurte, Bernadette

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
07.02.2023

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

Grundsatz 4.3 Konzept zur Energieversorgung

Zu Beginn der Gebietsentwicklung wird ein Energiegutachten mit dem Ziel einer nachhaltigen Energieversorgung erstellt. Dabei werden insbesondere die Nutzung von erneuerbaren Energien, der Anschluss an die Fernwärme und die Einrichtung eines Nahwärmenetzes geprüft. Die Ergebnisse des Energiegutachtens fließen in die städtebauliche Planung ein und werden anschließend in einem Energiekonzept konkretisiert; der/die Gutachter*in wird in nachfolgende konkurrierende Planverfahren eingebunden.

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Ziel ist die Erreichung eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2040.

Bereits seit mehreren Jahren werden bei der Entwicklung von Baugebieten Energiekonzepte erstellt. Bislang erfolgte dies in der Regel nach der Entscheidung für den städtebaulichen Entwurf für das zu entwickelnde Gebiet.

Erstmals bei der Entwicklung des Baugebiets In den Matten II wurde ein anderes Vorgehen gewählt: Hier wurde bereits im Rahmen der Vorstudien ein Energiegutachten erstellt. Eine Konkretisierung der Konzeption sowie die Einbindung des Gutachters in das Planverfahren sind vorgesehen. Dieses Vorgehen soll bei zukünftigen Entwicklungen ab 10 Wohneinheiten Standard sein. Im Einzelfall kann bei sehr kleinen Entwicklungen oder bei offensichtlichen Lösungen (z.B. ein Nah- oder Fernwärmenetz schließt direkt an die Entwicklung an) von einem aufwendigen Verfahren abgesehen werden.

Grundsatz 4.4 Grün im Quartier

Durch öffentliche und private Grünflächen sowie Baumpflanzungen im Quartier soll die Durchlüftung sichergestellt, die Wohnqualität erhöht, das Stadtbild verbessert und ökologischen Belangen Rechnung getragen werden. Aufgrund seiner vielfältigen Funktionen soll hochwertiger Baumbestand bei der Planung berücksichtigt und, soweit möglich, erhalten bleiben.

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Ebner, Daniel
Moschitz, Silke
Kurte, Bernadette

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
07.02.2023

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

Ziel ist, durch öffentliche und private Grünflächen sowie Baumerhalt und -pflanzungen 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

Bäume spenden im Sommer Schatten, verbessern das Kleinklima und bieten einen Lebensraum für die Tierwelt. Vor allem große Bäume tragen aufgrund ihrer Krone zu einer Dämpfung der sommerlichen Hitze bei, laden zum Aufenthalt im Schatten ein und bieten den in der Stadt lebenden Tieren einen Lebensraum und Nahrung. Entsprechend sind **Erhalt und Schutz von Bestandsbäumen wichtige Maßnahmen eines erfolgreichen Klimaanpassungsmanagements.**

Um die Wirksamkeit von Neupflanzungen 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.

Wo dies der städtebaulichen Struktur entspricht, tragen begrünte 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.

Grundsatz 4.5 Photovoltaik und Dachbegrünung

Die gesetzlichen Vorgaben zur Installation von Photovoltaikanlagen auf für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen sind zu beachten. Dachflächen sollen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sie sich entsprechend den gesetzlichen Vorgaben so weit wie möglich für eine Solarnutzung eignen. Auf Flachdächern (bis 10 Grad) ist darüber hinaus eine Dachbegrünung vorzusehen.

(allgemeiner Grundsatz)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Ebner, Daniel
Moschitz, Silke
Kurte, Bernadette

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
07.02.2023

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

Die seit dem 1. Mai 2022 in Baden-Württemberg gesetzlich vorgeschriebenen Photovoltaikpflicht im Neubau ist bei allen Bauvorhaben zu beachten. Gleichzeitig ist weiterhin die Ausnutzung der Vorteile von Gründächern sicherzustellen. Gemäß Photovoltaik-Pflichtverordnung des Landes Baden-Württemberg besteht eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden. Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass diese sich für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen. Dachflächen eignen sich für eine Solarnutzung, wenn sie eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 m² aufweisen. Bei stärker geneigten Dächern (ab 20° Neigung) ist die Eignung für Dachflächen gegeben, die nach Westen, Osten, Süden oder nach dazwischenliegenden Himmelsrichtungen ausgerichtet sind. Weitere 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.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° sollen begrünt werden. 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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Ebner, Daniel
Moschitz, Silke
Kurte, Bernadette

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
07.02.2023

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

Grundsatz 4.7 Entwässerung und Hochwasserschutz

Entwässerung und Hochwasserschutz müssen den Klimawandel berücksichtigen. Versickerung und Verdunstung haben Vorrang. Sind Versickerung und Verdunstung nicht ausreichend, ist die Rückhaltung zu gewährleisten. Ein möglichst hoher Anteil der Verkehrs- bzw. Freiflächen soll daher mit versickerungsfähigen Oberflächen ausgestattet sein. Dachbegrünung ist ein wichtiges Element für die Regenwasserrückhaltung und Verdunstung.

(allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren)

Gesetzliche Vorgaben und Richtlinien geben diesen Grundsatz zum Teil bereits vor. Aufgrund des Klimawandels, der sich unter anderem durch vermehrtes Vorkommen von Starkregenereignissen bemerkbar macht, nimmt ihre Bedeutung für die Anpassung an den Klimawandel zu. Entsprechend ist die Versiegelung auf ein dem jeweiligen Standort angemessenes Maß zu begrenzen und hat soweit möglich mit versickerungsfähigen Oberflächen zu erfolgen. Für Tiefgaragen kann eine höhere Versiegelung zugelassen werden, wenn sie mit ausreichender Substratstärke überdeckt und begrünt sind.

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.

Der **Grundsatz 4.5 (neu jetzt 4.6) „Ausgleichsmaßnahmen (Natur- und Artenschutz)“** soll momentan unverändert bleiben. Vor dem Hintergrund des Antrags der SPD-Fraktion zu einem Ausgleichsflächenkonzept wird die Verwaltung jedoch im Planungsausschuss zu diesem Thema berichten und eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen vorlegen.

4.5 Mobilitätspolitische Grundsätze

Gegenwärtig wird der Masterplan Verkehr aufgestellt, in dem grundsätzliche Festlegungen zur künftigen Offenburg-Mobilitätspolitik getroffen werden. Eine Fortschreibung der mobilitätspolitischen Grundsätze soll daher erst im Anschluss an die Aufstellung des Masterplans Verkehr erfolgen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Ebneith, Daniel
Moschitz, Silke
Kurte, Bernadette

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
07.02.2023

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

5. Zusammenfassende Übersicht der Grundsätze

Nachfolgend sind alle Grundsätze in einer tabellarischen Übersicht dargestellt.

Als Anlage ist ein Gesamtdokument mit allen Grundsätzen im vollen Wortlaut und den zugehörigen Erläuterungen beigelegt.

Nummer	Thema	allgemein oder gebiets-spezifisch?
1	Baulandpolitische Grundsätze	
1.1	Innenentwicklung vor Außenentwicklung	A/G
1.2	Priorisierung	A
1.3	Baulandbereitstellungsstrategie	A
1.4	Planungs- und Erschließungskosten	A
1.5	Flächenbeitrag bei Flächenumlegungen	A
1.6	Bauverpflichtung	A
1.7	Aktive Liegenschaftspolitik	A
2	Wohnungspolitische Grundsätze	
2.1	Mindestanteil an öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau	A
2.2	Mindestanteil an preisgedämpftem Mietwohnungsbau	A
2.3	Wohnraumangebote für unterschiedliche Lebenslagen	A/G
3	Planungs- und baukulturelle Grundsätze	
3.1	Entwicklung von Lösungsalternativen	A/G
3.2	Umsetzung mit mehreren Architekten	A/G
3.3	Gestaltungsbeirat	A/G
4	Klimaschutzpolitische Grundsätze und Grundsätze zur Klimawandelanpassung	
4.1	Flächensparende Bauweise	A/G
4.2	Energiestandard	A
4.3	Konzept zur Energieversorgung	A/G
4.4	Grün im Quartier	A/G
4.5	Photovoltaik und Dachbegrünung	A
4.6	Ausgleichsmaßnahmen (Natur- und Artenschutz)	A/G
4.7	Entwässerung und Hochwasserschutz	A/G
5	Mobilitätspolitische Grundsätze	
5.1	Mobilitätsstationen	A/G

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Ebneith, Daniel
Moschitz, Silke
Kurte, Bernadette

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
07.02.2023

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

5.2	Fußgänger- und Fahrradverkehr	A/G
5.3	Ruhender Verkehr	A/G
5.4	Private Stellplätze in verdichteten Lagen	A/G
5.5	ÖPNV	A/G

Legende:

A – allgemeiner Grundsatz

A/G – allgemeiner Grundsatz, gebietsspezifisch zu konkretisieren

G – gebietsspezifischer Grundsatz

6. Anwendungszeitpunkt und weiteres Vorgehen

Die fortgeschriebenen Grundsätze zur Baulandentwicklung sollen für alle Baulandentwicklungen angewendet werden, für die noch kein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst ist.

Dies betrifft folgende Entwicklungen, an denen bereits gearbeitet wird, oder die demnächst begonnen werden sollen:

- Bohlsbach, In den Matten II
- Bühl, Östlich der B33
- Weststadt, Kirchgrundstücke/Einkaufszentrum in Albersbösch
- Programm zur integrierten Innenentwicklung auf kleinen Flächen, Programmturnus 2

Darüber hinaus werden die fortgeschriebenen Grundsätze auf künftige Entwicklungen in der Zukunft angewendet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

174/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon
Ebner, Daniel
Moschitz, Silke
Kurte, Bernadette

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
07.02.2023

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

Für Baulandentwicklungen, für die bereits der Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss gefasst ist, werden die Grundsätze weiter in der bisherigen Fassung und nicht die fortgeschriebenen Grundsätze angewendet.

Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlüsse liegen bereits für folgende in Arbeit befindlichen Baulandentwicklungen vor:

- Elgersweier, In der Jäuch
- Rammersweier, Schleichgässchen II
- Waltersweier, Spitalbühnd
- Oststadt, Kirsch-Areal
- Weststadt, Burdastraße Nord (BSC-Areal)

In diesen Entwicklungen sind die Grundsätze daher in der bisherigen Fassung anzuwenden.

Anlage:

Grundsätze zur Baulandentwicklung
(Fortgeschriebenes Dokument mit allen Grundsätzen)