

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

201/09

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
14.12.2009

1. **Betreff:** Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Untersommerfeld" in Windschlag

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	27.01.2010	öffentlich
2. Gemeinderat	08.02.2010	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Untersommerfeld“ gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB zu beschließen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

201/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
14.12.2009

Betreff: Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Untersommerfeld" in Windschläg

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel 4: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen
- Ziel 5: Attraktive und wohnliche Gestaltung des öffentlichen Raums und der Gebäude in Offenburg und seinen Stadtteilen, insbesondere in den Entwicklungs- und Sanierungsgebieten, unter Einbeziehung der Bürgerschaft

### 2. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Das Gebiet „Untersommerfeld“ schließt südlich an den bebauten Ortskern von Windschläg an. Im Osten und Südosten grenzen an die Schul- und Sportflächen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südwestlich schließt die Bebauung der Gebiete „Wegscheid“ und „Untersommerfeld – Wegscheid“ an. Im Westen grenzen an die Bebauung „Untersommerfeld“ landwirtschaftliche Nutzflächen (Streubestände und ackerbauliche Flächen) an.

Für diesen Bereich der Gemarkung Windschläg wurde erstmals am 30.07.1965 ein Bebauungsplan aufgestellt. Seit dem wurde der Bebauungsplan viermal geändert.

Das Gebiet Untersommerfeld ist geprägt durch Wohnbebauung und Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Kindergarten und Friedhof.

Die Wohnbauflächen sind nahezu vollständig bebaut. Je eine Baulücke besteht derzeit noch in der Sommerfeldstraße und der Alemannenstraße Ecke Wolfentalstraße. Insgesamt ist das Gebiet geprägt durch eine geringe Dichte (Festsetzung einer GRZ von 0,2 bis 0,3 im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan), sodass ein Nachverdichtungspotenzial im Gebiet vorhanden ist. Weiterhin unbebaut und nicht wie ausgewiesen genutzt ist der westliche und südliche Teil der im Plan ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche. Er diente bisher als Reservefläche für eine künftige Erweiterung der Schule.

Diese Reservefläche wird nicht mehr benötigt. Im Flächennutzungsplan wurde diese Fläche bereits im Rahmen der Gesamtfortschreibung in eine Wohnbaufläche umgewidmet. Um Baurecht herzustellen, soll jetzt auch der Bebauungsplan entsprechend angepasst werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

201/09

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Traeger, Dorit	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 14.12.2009
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Untersommerfeld" in Windschläg

Folgende Änderungen sollen im Einzelnen durchgeführt werden:

1. Ein Teilbereich westlich des Schulgeländes soll als Wohnbaufläche festgesetzt werden, da die bisher ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche im ursprünglich geplanten Flächenumfang zukünftig nicht erforderlich ist (siehe in Anlage 1, Fläche 1). Derzeit wird dieser Bereich westlich des Schulgeländes landwirtschaftlich genutzt oder liegt brach. Die Fläche befindet sich im Siedlungszusammenhang und grenzt westlich, nördlich und östlich an die bereits vorhandene Bebauung (Wohnbebauung und öffentliche Einrichtungen wie Schule und Kindergarten) an. Die neu festzusetzende Wohnbaufläche bildet einen Lückenschluss der bereits vorhandenen Bebauung. Sie ist in der Anlage 1 grau dargestellt. Dieses Ziel konnte aufgrund fehlender Bereitschaft der Grundstückseigentümer in der Vergangenheit noch nicht umgesetzt werden. Derzeit erfolgen Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern und eine Einigung ist absehbar.
2. Weiter soll die bisher festgesetzte Gemeinbedarfsfläche Schule in ihrer südlichen Ausdehnung reduziert werden, da sie in dem Umfang nicht benötigt wird (siehe in Anlage 1, Fläche 2). Die reduzierten Bereiche sollen dort an den Bestand (landwirtschaftliche Nutzfläche) angepasst werden. Der Flächenbedarf für Schul-, Sport- und Versickerungsflächen für die Gebäude ist damit ausreichend gedeckt.
3. Nördlich der Alemannenstraße befindet sich der Friedhof. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für einen Teil der Friedhofsfläche „Parkanlage“ fest. In diesem Bereich soll der Bebauungsplan an den Bestand angepasst werden und Friedhofsfläche festsetzen (siehe in Anlage 1, Fläche 3).
4. Die formalen Änderungen betreffen die Neufassung der Planzeichnung auf aktueller Katastergrundlage auf der Basis der Planzeichenverordnung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften werden unter Würdigung der alten Festsetzungen überarbeitet und neu gefasst, diese werden begründet.

### 3. Beteiligung des Ortschaftsrates

Der Ortschaftsrat Windschläg hat die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes bereits am 24.11.2004 beraten und zugestimmt. Die Ortschaft wurde jetzt erneut beteiligt; über das Ergebnis wird in der Sitzung des Planungsausschusses berichtet.

### 4. Weiteres Vorgehen

Erste Überlegungen zur Entwicklung des Gebietes wurden angestellt. Derzeit finden die Verhandlungen mit den Eigentümern statt. Sie sind die Grundlage für die endgültige Variante zur Bebauung dieses Gebietes. Sobald die Verhandlungen abgeschlos-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

201/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
14.12.2009

---

Betreff: Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Untersommerfeld" in  
Windschläg

---

sen sind, wird der städtebauliche Entwurf fertig gestellt, der der Bebauungsplanänderung als Grundlage dient. Anschließend wird die Planung dem Gemeinderat zum Offenlagebeschluss vorgelegt.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit den Änderungsflächen (grau)
2. bisher gültiger Bebauungsplan