



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

019/12

| Beschluss                        |     |
|----------------------------------|-----|
| Nr.                              | vom |
| wird von StSt OB-Büro ausgefüllt |     |

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
01.06.2012

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 3 "Unter-Sommerfeld" in Windschläg, 5. Änderung -  
Offenlagebeschluss

| 2. Beratungsfolge:   | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Planungsausschuss | 02.07.2012     | öffentlich            |
| 2. Gemeinderat       | 23.07.2012     | öffentlich            |

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

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB (Innenentwicklung) fortgeführt.
2. Über die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Unter-Sommerfeld“ in Windschläg mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

019/12

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
01.06.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Unter-Sommerfeld" in Windschläg, 5. Änderung -  
Offenlagebeschluss

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel 5: „Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.“
- Ziel 6: „Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.“

### 2. Anlass und Ziele der Planung

Die im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird in dem festgesetzten Umfang nicht mehr benötigt. Aus diesem Grund soll die bisher für eine mögliche Schulerweiterung vorgesehene Reservefläche zukünftig für Wohnzwecke genutzt werden. Auch der Umfang der bisher festgesetzten Fläche für den Kindergarten wird zukünftig nicht mehr erforderlich sein, so dass die Außenfläche, welche bisher auf den Grundstücken südlich des Kindergartens entlang der Sommerfeldstraße untergebracht war, auf den Bereich um das Kindergartengebäude verlagert werden kann. Die Fläche entlang der Sommerfeldstraße kann somit zukünftig für Wohnzwecke genutzt werden. Die beiden Bereiche sollen künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die planungsrechtliche Umsetzung dieser Änderungen ist Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Unter-Sommerfeld“.

### 3. Wesentliche Änderungen des Bebauungsplans

Neben den genannten Änderungen, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die örtlichen Bauvorschriften überarbeitet und an die heutigen Bedürfnisse der Bewohner angepasst.

Insgesamt soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Gebiet erhöht werden. Bislang weist der Bebauungsplan im Geltungsbereich teils eine eingeschossige, teils eine maximal zweigeschossige Bebauung aus. Die Bebauungsplanänderung sieht vor, die Geschossigkeit in einigen Bereichen auf zwei Vollgeschosse zu erhöhen. In diesen Bereichen, in denen bisher ein Vollgeschoss festgesetzt ist und zukünftig maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein sollen, wirkt der Bestand relativ heterogen, da die Bebauung sehr unterschiedlich ist, so dass sich auch eine zweigeschossige Bebauung gut in das gewachsene Ortsbild einfügen würde. Daher soll eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werden, um auf diese Weise eine angemessene Grundstücksausnutzung und eine flächensparende Bauweise zu ermöglichen. Für die Bestandsgebäude macht sie spätere Aufstockungen möglich. Der Bestand ent-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

019/12

|                              |                 |           |            |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich:        | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum:     |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Mahle, Britta   | 82-2352   | 01.06.2012 |

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Unter-Sommerfeld" in Windschläg, 5. Änderung -  
Offenlagebeschluss

---

lang der Nordseite der Sommerfeldstraße ist in einer sehr einheitlichen Bauweise ausschließlich mit eingeschossigen Gebäuden bebaut. In dieser einheitlichen Bebauung würde ein zweigeschossiges Gebäude wie ein Fremdkörper wirken. Daher soll der Bebauungsplan auch zukünftig in diesem Bereich nur ein Vollgeschoss festsetzen.

Um eine unangemessene Höhenentwicklung zu verhindern, werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Diese maximalen Höhen orientieren sich an den bereits bestehenden Gebäuden.

Die durch die Änderung des Bebauungsplans etwas großzügigere Festsetzung der Baugrenzen soll Spielräume in der Anordnung der Baukörper ermöglichen, um z.B. die Südausrichtung zu optimieren, Verschattungswirkungen durch die Nachbarbebauung zu mildern oder die Unterbringung des Stellplatzbedarfs zu erleichtern.

Das im Bebauungsplan „Unter-Sommerfeld“ bisher sehr niedrig festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und 0,3 resultiert aus der bei Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung, die bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche lediglich die Berechnung der Gebäudegrundfläche, nicht aber die Flächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen verlangte. Durch die Änderung wird die Grundflächenzahl in allen bestehenden und auch in den neu entstehenden Allgemeinen Wohngebieten auf 0,4 erhöht. Die GRZ beinhaltet nun die Gebäudegrundflächen, die Grundflächen der übrigen Bebauung und die Befestigungen des jeweiligen Grundstücks. Somit wird eine wirksame Begrenzung der Bodenversiegelung ermöglicht.

In den bestehenden Allgemeinen Wohngebieten ist bisher eine Dachneigung von 28-32° festgesetzt. Der Bestand weicht von der festgesetzten Dachneigung deutlich ab. Um eine größere Flexibilität in der Ausnutzung und Gestaltung zu ermöglichen wird die zulässige Dachneigung in allen Allgemeinen Wohngebieten auf 28-45° erhöht. Als Dachform sind weiterhin Satteldach, Pultdach sowie Pultdach mit Gegenpult zulässig. Es sollen künftig Dachgauben und andere Dachaufbauten im gesamten Bebauungsplangebiet eingeschränkt möglich sein, dies entspricht dem vorhandenen Ortsbild. Sie werden Dachgauben und andere Dachaufbauten in ihrer zulässigen Größe und Gestalt weitergehend definiert.

Das Bebauungsplangebiet ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept, welches dem Bebauungsplan bei Aufstellung zugrunde lag, bebaut. Der neu zu bebauende Bereich westlich der Schule soll, in Anpassung an die umgebende Bebauung, mit Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen bebaut werden (siehe Anlage 2). Entlang der Alemannenstraße können nach der vorgeschlagenen Grundstückseinteilung drei Einzelhäuser entstehen, weitere drei Grundstücke werden über eine Stichstraße von der Sommerfeldstraße aus erschlossen. Ein neu entstehendes Grundstück liegt direkt an der Sommerfeldstraße.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

019/12

|   |                                  |                      |                      |
|---|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dezernat/Fachbereich:<br>Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Bearbeitet von:<br>Mahle, Britta | Tel. Nr.:<br>82-2352 | Datum:<br>01.06.2012 |
|---|----------------------------------|----------------------|----------------------|

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Unter-Sommerfeld" in Windschläg, 5. Änderung -  
Offenlagebeschluss

Formale Änderungen betreffen die Neufassung der Planzeichnung auf aktueller Katastergrundlage und auf Basis der geltenden Planzeichenverordnung.

## 4. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan „Unter-Sommerfeld“ wurde seit der Aufstellung 1979 bereits viermal geändert.

Mit den Planungsarbeiten für die hier behandelte 5. Änderung wurde bereits 2004 begonnen. Der Ortschaftsrat hat im Jahr 24.11.2004 das städtebauliche Konzept beraten. Daraufhin wurde am 14.12.2004 ein Erörterungstermin mit der Bürgerschaft durchgeführt.

Im Anschluss wurden Verhandlungen mit den privaten Grundstückseigentümern im Bereich der früher für eine Schulerweiterung und jetzt für eine Wohnbebauung vorgesehenen Fläche aufgenommen. Diese Verhandlungen konnten erst nach mehreren Jahren zum Abschluss gebracht werden, so dass erst im Jahr 2010 das förmliche Bebauungsplanverfahren aufgenommen werden konnte.

Am 08.02.2010 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Unter-Sommerfeld“ gefasst.

## 5. Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Abwägungsvorschläge

Ein Erörterungstermin zur Planung fand wie oben erläutert bereits am 14.12.2004 in Windschläg statt. Beim Erörterungstermin wurde eine mündliche Anregung eingebracht, die nachfolgend dargestellt ist.

### 5.1 [REDACTED]

Erörterungstermin am 14.12.2004

*Bei diesem Eigentümer geht es um eine vorgesehene Verschiebung der Baugrenze nach Osten, um eine möglichst optimale Nutzung des Friedhofes zu ermöglichen. [REDACTED] ist mit dieser Verschiebung nicht einverstanden.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß Bestattungsgesetz ist ein gewisser Abstand von der Bebauung zum Friedhof bzw. zu den Gräberfeldern einzuhalten. Um eine möglichst große Ausnutzung des Friedhofs zu gewährleisten, wird die bisherige westliche Baugrenze der Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED] nach Osten verschoben. Das zukünftige Baufenster lässt mit einer Tiefe von 17 m eine angemessene Bebauung zu. Der Anregung wird nicht entsprochen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

019/12

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
01.06.2012

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Unter-Sommerfeld" in Windschläg, 5. Änderung -  
Offenlagebeschluss

---

## 6. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB fortgeführt werden, da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Dies bedeutet, dass auf die förmliche Umweltprüfung verzichtet werden kann. Ebenfalls wird auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden verzichtet.

Als nächster Schritt im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans soll nach Beschluss der Offenlage durch den Gemeinderat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchgeführt werden.

## 7. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat hat die Planung am 28.03.2012 beraten und zugestimmt. Ein besonderes Anliegen ist dem Ortschaftsrat, dass im Bereich der Nordseite der Sommerfeldstraße weiterhin nur eine eingeschossige Bebauung möglich ist, um die bestehende sehr homogene städtebauliche Situation dort zu erhalten.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Bauungskonzept
3. Entwurf Bebauungsplan – zeichnerischer Teil, 5. Änderung (Verkleinerung)
4. Entwurf Bebauungsplan – textliche Festsetzungen, 5. Änderung
5. Entwurf Begründung, 5. Änderung

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans je 1 x im Originalmaßstab in Farbe.