



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/12

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:
14.01.2013

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

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	25.02.2013	öffentlich
2. Gemeinderat	18.03.2013	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Unter-Sommerfeld“ in Windschlag mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
14.01.2013

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

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, Ziel und wesentliche Inhalte der Änderungsplanung

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. 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). Die planungsrechtliche Umsetzung dieser Änderungen ist Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Unter-Sommerfeld“.

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

Insgesamt soll das Maß der baulichen Nutzung im Gebiet erhöht werden. Bisher 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.

Die durch die Änderung des Bebauungsplans etwas großzügigere Festsetzung der Baugrenzen soll Spielräume in der Anordnung der Baukörper ermöglichen, um z.B.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
14.01.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Unter-Sommerfeld" in Windschlag, 5. Änderung -
Satzungsbeschluss

die Südausrichtung zu optimieren, Verschattungswirkungen durch die Nachbarbebauung zu mildern oder die Unterbringung Stellplatzbedarfs zu erleichtern.

Durch die Änderung wird die Grundflächenzahl in allen bestehenden Allgemeinen Wohngebieten erhöht und ebenso in den neu entstehenden Allgemeinen Wohngebieten auf 0,4 festgesetzt. 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. Dachgauben und andere Dachaufbauten werden in ihrer zulässigen Größe und Gestalt weitergehend definiert.

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

3. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

27.01.2010	Vorberatung Änderungsbeschluss im Planungsausschuss
08.02.2010	Änderungsbeschluss durch den Gemeinderat
02.07.2012	Vorberatung Offenlagebeschluss im Planungsausschuss
23.07.2012	Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat
23.10.-24.11.2012	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
15.10.-16.11.2012	Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Unter-Sommerfeld“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 a BauGB, da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung verzichtet werden kann. Ebenfalls wird auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden verzichtet.

4. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 15.10.-16.11.2012 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 23.10.-24.11.2012 zum Entwurf des Bebauungsplans „Unter-Sommerfeld“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
14.01.2013

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

durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

5.1.1 Herr [REDACTED], [REDACTED], 77652 Offenburg-Windschläg
Schreiben vom 14.11.2012

Als Anwohner in der Sommerfeldstr. möchte ich folgende zwei Anregungen hervorbringen:

1. *Südlich meines Hauses zur Sommerfeldstr. (Abstand Haus-Gehweg 5,7 m) möchte ich eine unüberdachte Terrasse ca. 3,5 m errichten. Als Sichtschutz zur Straße würde ich gerne eine Einfriedung in Form von Thuja oder ähnlich in einer Höhe von ca. 1,8 m anlegen. Der Abstand Einfriedung zur Straße beträgt ca. 1,5 m.*
2. *Am anderen Ende des Grundstücks (Richtung Norden) befinden sich zwei Einzelgaragen. Dadurch ergibt sich ein langer, gepflasterter Hof. Um diese unnötige Versiegelungsfläche abzubauen, würde ich gerne die jetzigen Garagen abreißen und in Richtung Süden (Abstand Gehweg- Garagentor ca. 1,5 m) Doppel-Fertigaragen mit Satteldach errichten. Dadurch würde nach Berechnung der Stadtentwässerung Offenburg- gesplittete Abwassergebühr, eine Versiegelung des Grundstückes um ca. 70 m reduziert.*

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bestand ist im Vorgartenbereich entlang der Sommerfeldstraße keine Bebauung vorhanden. Der Vorgartenbereich soll auch in Zukunft von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Terrassen, die zu Nebenanlagen zählen, sowie Garagen und Stellplätze sind aus diesem Grund im Vorgartenbereich nicht zulässig. Diese Festsetzung dient dem Erhalt einer Vorgartenzone und unterstützt ein einheitliches Straßenbild. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden.

Für Begrünungen, die sich innerhalb des Grundstücks befinden sind im Bebauungsplan keine Einschränkungen enthalten.

Die Garage könnte in einer Flucht mit dem Wohnhaus neu errichtet werden, wenn dies unter Belichtungsgesichtspunkten möglich ist.

5.1.2 Herr und Frau [REDACTED], [REDACTED], 77652 Offenburg-Windschläg
Schreiben vom 15.11.2012

Fristgemäß möchte ich für den obengenannten Bebauungsplan für den Bereich meiner Grundstücke folgenden Änderungswunsch zu Protokoll geben: Das geplante Baufenster entlang der Alemannenstrasse soll mit dem Baufenster auf dem Grundstück verbunden werden, auf dem unser heutiges Wohnhaus und

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 14.01.2013
-------------------------------------------------------	----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Ökonomiegebäude steht. Der nicht überbaubare Bereich von 7,50 m Breite soll entfallen.

Begründung:

Die Unterbrechung des Baufensters behindert eine spätere Bebauung und freie Einteilung unserer Grundstücke (z.B. für unsere Kinder), da nicht mehr davon auszugehen ist, dass das Ökonomiegebäude dauernd erhalten bleibt.

Auch in den anderen Bereichen des Bebauungsplanes sind die bebaubaren Flächen der Grundstücke entlang der Straßen in einem Baufenster zusammengefasst, sodass unsere Anregung kein Ausnahmefall darstellt.

Bitte informieren Sie mich im weiteren Bebauungsplanverfahren rechtzeitig, ob unserer Anregung entsprochen werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Baugrenzen im Bebauungsplanentwurf waren bisher unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude angeordnet worden. Da davon auszugehen ist, dass das Ökonomiegebäude in Zukunft nicht mehr bestehen wird, wird das Baufenster entlang der Alemannenstraße ohne Unterbrechung durchgezogen. Die Einteilbarkeit des Gesamtgrundstücks durch den Eigentümer wird mit einem durchgehenden Baufenster nicht so stark eingeschränkt. Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung sind einzuhalten.

Der Anregung wird damit entsprochen.

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

5.2.1 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.

Schreiben vom 27.10.2012

Nachfolgend die Stellungnahme der BUND-Ortsgruppe zur Aufstellung des Bebauungsplans "Unter-Sommerfeld":

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg begrüßt die Aufstellung des Bebauungsplanes, da hiermit Baulücken geschlossen werden können und ein verdichtetes Bauen möglich ist. Somit muss künftig kein Bauland am Ortsrand ausgewiesen werden.

Auch wird von uns die Rücknahme von angedachten Erweiterungsflächen südlich des Schulstandortes für gut befunden.

Wir sind jedoch der Meinung, dass diese herausgenommene Fläche nicht der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung überlassen werden sollte, sondern diese Fläche sollte als ökologische Ausgleichsfläche herangezogen werden für das nachverdichtete Bauen innerhalb des Bebauungsplanes.

Durch das nachverdichtete Bauen gehen Grünflächen verloren, die ausgeglichen werden sollten im Ortsrandbereich.

So könnten auf der nicht benötigten „Gemeindebedarfsfläche Schule“ ein Heckenbereich oder eine Streuobstfläche angelegt werden, die beispielsweise von der Schule

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
14.01.2013

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

betreut werden könnte. Evtl. könnten einzelne Hochstammobstbäume auch an Einwohner Windschlägs verpachtet werden.

Erfreut hat uns auch die Auflage Hochstammobstbäume bzw. heimische Laubbäume zu pflanzen bei größeren Baugrundstücken.

Bezüglich der Einfriedung sollten auch heimische Heckenpflanzen, z.B. Buchenhecken, vorgeschrieben werden, damit nicht nur Thujahecken das Ortsbild prägen.

Über die Aufnahme unserer Vorschläge in den Bebauungsplan würden wir uns freuen!

Stellungnahme der Verwaltung

Aus der 5. Änderung des Bebauungsplans „Unter-Sommerfeld“, welche als Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ergibt sich nach den gesetzlichen Vorschriften keine Ausgleichsverpflichtung. Die betroffenen Flächen waren im bisherigen Bebauungsplan bebaubar und werden nun aus dem Geltungsbereich herausgenommen und damit nicht überbaubar. Auch dadurch ergibt sich kein Ausgleichsbedarf. Der Anregung wird daher nicht gefolgt. Zur Durchgrünung des Gebiets sind jedoch grünordnerische Festsetzungen getroffen.

5.2.2 Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Schreiben vom 31.10.2012

Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, bleibt die bestehende verkehrstechnische Erschließungssituation unverändert bestehen. Das Straßennetz soll um eine von der „Sommerfeldstraße“ abzweigende Stichstraße ergänzt werden, um einige zurück liegende Grundstücke zu erschließen.

Stichstraße

Am Ende der neu geplanten Stichstraße ist eine Wendeanlage geplant. Eine abschließende Beurteilung, ob die Wendefläche für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge ausreichend groß dimensioniert ist, lässt sich aus den vorliegenden, Planunterlagen nicht eindeutig erkennen. Wir gehen jedoch davon aus, dass die Wendeanlage nicht für Abfallsammelfahrzeuge ausgelegt werden soll. Die Stichstraße wird daher von Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) im Einmündungsbereich der Stichstraße in die mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Erschließungsstraße (hier: „Sommerfeldstraße“) zur Abholung bereit gestellt werden müssen.

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für Abfallsammelfahrzeuge erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen. Im vorliegenden Fall kann die Bereitstellung der Abfallbehälter entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen „Alemannenstraße“ und „Sommerfeldstraße“ erfolgen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
14.01.2013

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

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreises in der jeweils geltenden Fassung.

Das beauftragte Abfuhrunternehmen erhält eine Mehrfertigung von diesem Schreiben.

Stellungnahme der Verwaltung

Es ist vorgesehen, dass die neu entstehende Stichstraße nicht von Abfallsammelfahrzeuge befahren wird. Die Abfälle der zukünftigen Anwohner der Stichstraße sind an der Sommerfeldstraße Ecke Stichstraße vom Abfallsammelfahrzeug abzuholen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2.3 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft

Schreiben vom 07.11.2012

Durch den Bebauungsplan „Unter-Sommerfeld“, Gemarkung Windschläg, werden keine von landwirtschaftlichen Betrieben genutzten Flächen überplant.

Das Planungsgebiet wird im Osten, Südosten und Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Da das überplante Gebiet an ackerbauliche Flächen angrenzt, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub,...) zu rechnen. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist gegenüber Ackerkulturen ein Abstand von 10m einzuhalten, der durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mindestens 1,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Dritteln, also 6,7 m, reduziert werden kann. Ein Abstand zwischen Baugebiet bzw. Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlicher Nutzung ist entsprechend einzuplanen und innerhalb des Plangebietes zu realisieren.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet. Dies bedeutet, dass eine etwaige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen entfällt.

Weitere Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen bestehen aus unserer Sicht nicht.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bereich des neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets westlich der Schule ist ein Abstand von 9,25 m bis 10 m eingehalten (Geltungsbereichsgrenze). Die direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke dienen der Nutzung als Kleingärten, so dass der Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzung deutlich mehr als 10 m beträgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
14.01.2013

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

5.2.4 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 12.11.2012

Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.

Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Zur Versorgung der zusätzlichen Bauplätze mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen Alemannenstraße, Unter Sommerfeld und der geplanten Stichstraße stattfinden werden.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2.5 E-Werk Mittelbaden

Schreiben vom 14.11.2012

Wir haben Ihre Anfrage erhalten und bearbeitet. Von unserer Seite haben wir keine Einwände gegen die Änderung im o. g. Bebauungsplan.

Die zusätzlichen Häuser werden durch Erweiterung des bestehenden 1 KV Netzes mit elektrischer Energie versorgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
14.01.2013

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

Einen Planausschnitt, in dem unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen ersichtlich sind fügen wir diesem Schreiben bei.

Vorsicht bei Grabarbeiten

Bitte informieren Sie das ausführende Tiefbauunternehmen über die Lage unserer Erdkabel. So können Schäden an bestehenden Kabeltrassen vermieden werden. Auf Wunsch senden wir gerne weitere Pläne zu.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde an den Fachbereich Tiefbau / Verkehr weiter geleitet.

5.2.6 Abwasserzweckverband Raum Offenburg

Schreiben vom 23.11.2012

Vorschlag für Änderung / Ergänzung zu Pkt. 6.7 in der Begründung zu o. g. Bebauungsplan (Entwurf):

6.7 Ver- und Entsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers der südlichen Grundstücke erfolgt über einen Schmutzwasserkanal im Erschließungsweg, der an den bestehenden Mischwasserkanal in der Sommerfeldstraße angeschlossen ist. Die Ableitung des Regenwassers dieser Grundstücke erfolgt über eine öffentliche Versickerungsmulde, die südlich des zukünftigen Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt wird. Eine detaillierte Betrachtung zur geplanten Mulde wird in der weiteren Planung zum noch anstehenden Wasserrechtsantrag erfolgen. Die gegebenen örtlichen Randbedingungen werden dabei mit berücksichtigt.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers der nördlichen Grundstücke erfolgt über Anschlussleitungen direkt an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Alemannenstraße.

Es wird davon ausgegangen, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden kommunalen Kanalnetzes ausreichend ist, sodass die Entwässerung des durch das Neubaugebiet zusätzlich anfallenden Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers der nördlichen Grundstücke gewährleistet werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Punkt 6.7 der Begründung wird durch den vorgeschlagenen Text des Abwasserzweckverbands Raum Offenburg ersetzt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
14.01.2013

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

5.2.7 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Schreiben vom 26.11.2012

Grundwasserschutz

(Wir verweisen auf die Vorgabe unseres Merkblattes „Bebauungsplan“, Kapitel 1)

Wasserschutzgebiet

In der "Begründung" und in den "Planungsrechtlichen Bauvorschriften" zu dem Bebauungsplan ist ausdrücklich auf die Beachtung der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet "Effentrich" der Wassergewinnungsanlage der Gemeinde Appenweier hinzuweisen.

Abwasserentsorgung

Dem Bebauungsplan sind keine ausreichend konkreten Angaben zur beabsichtigten Oberflächenentwässerung zu entnehmen.

Sofern die uns von der Stadt Offenburg (Stabsstelle Stadtplanung) per Mail vom 21.11.2012 vorgelegten Angaben zur Entwässerung anstelle der momentanen Angaben (unter 6.7 im Begründungsteil) in den Bebauungsplan aufgenommen werden, können wir dem Vorhaben in dieser Form zustimmen.

Aus diesen gehen konkrete Aussagen zur tatsächlich geplanten Entwässerung sowie zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Entwässerungssystems hervor.

In diesem Zuge verweisen wir nochmals auf die von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (seit 1. Januar 2006 Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg - LUBW) herausgegebenen „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" und „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasserrückhaltung".

Für das geplante Vorhaben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt, Untere Wasserbehörde, zu beantragen.

Um Zeitverzögerungen bei der Umsetzung des Vorhabens zu vermeiden, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass der vollständige Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig bei uns einzureichen ist.

Hinsichtlich der Themen "Oberirdische Gewässer", "Altlasten" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen erforderlich.

Hinweis:

Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BEBAUUNGSPLAN" des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 14.01.2013
-------------------------------------------------------	----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.

Vorschlag für Änderung / Ergänzung zu Pkt. 6.7 in der Begründung zu o. g. Bebauungsplan (Entwurf) in Abstimmung mit Landratsamt (Fr. Jentzsch):

Text ist bereits vorne unter Punkt 5.2.6 abgedruckt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Abgrenzung des Wasserschutzgebiets „Effentrich“ wird als nachrichtlich übernommene Festsetzung aufgrund anderer Rechtsvorschriften in den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

Der vorgeschlagenen Text zur Ver- und Entsorgung wird in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen (siehe Stellungnahme AZV).

5.2.8 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen:

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4, Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 26.10.2012
- EnBW Regional AG, Schreiben vom 26.10.2012
- DB Energie GmbH, Schreiben vom 29.10.2012
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 06.11.2012
- Südwestdeutsche Verkehrs AG (SWEG), Schreiben vom 07.11.2012
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation; Schreiben vom 08.11.2012
- badenova AG & Co. KG, Schreiben vom 08.11.2012
- Offenburger Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 08.11.2012
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Schreiben vom 23.11.2012

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 3, Landschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Umwelt
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Ref. 52, Gewässer und Boden
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Flurneuordnung
- Naturschutzbeauftragter Heinz Sauer
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Polizeidirektion Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
14.01.2013

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

- Terranets bw GmbH
- Deutsche Post
- Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg

6. Weiteres Verfahren

Die eingegangene Stellungnahme unter Punkt 5.1.2 führt zu einer Planänderung. Im Bereich des Grundstücks Alemannenstraße 6 wird die Baugrenze verschoben. Durch die Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung betrifft nur den Eigentümer des Grundstücks sowie die benachbarten Grundstücke, welche sich im Eigentum der Stadt Offenburg befinden. Aus diesem Grund kann von einer erneuten Offenlage abgesehen werden und die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt sie verbindliche Rechtskraft.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

25.02.2013	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
18.03.2013	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
Im Anschluss	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

7. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat hat die Planung im Rahmen des Offenlagebeschlusses am 28.03.2012 beraten und dieser zugestimmt. Eine erneute Beratung im Rahmen des Satzungsbeschlusses fand in der Ortschaftsratsitzung am 23.01.2013 statt. Der Ortschaftsrat hat der Planung einstimmig zugestimmt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

181/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
14.01.2013

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

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Bebauungskonzept
3. Bebauungsplan (Verkleinert)
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Satzung

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