

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

1. Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl - Satzungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	06.07.2015	öffentlich
2. Gemeinderat	27.07.2015	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Nordteil des bisher beabsichtigten Plangebiets wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen, der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Talacker" wird gemäß Anlage 1 neu gefasst.
- Der Bebauungsplan Nr. 1 „Talacker“ in Bühl mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.
- Die Innenentwicklungsmöglichkeiten im nördlichen Bereich "Bühler Straße Süd" (Anlage 2) sind zunächst im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungskonzepts (SIO) weiter zu untersuchen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 20.12.2010 unter Aufnahme eines Beschlusses des Ortschaftsrats Bühl das Verfahren zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Talacker“ eingeleitet. Ziel der Planung ist insbesondere die Umsetzung des Ortsentwicklungskonzepts Bühl im Bereich der "Grünen Mitte".

Zwischenzeitlich wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erstellt und öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind verschiedene Anregungen aus der Bürgerschaft eingegangen, zu denen die Verwaltung mit dieser Vorlage jeweils eine Stellungnahme vorlegt.

Zu verschiedenen Themen bzw. Teilbereichen sind Anregungen aus der Bürgerschaft eingegangen, die in der Vorlage dargestellt werden.

Zum Bereich zwischen Kindergarten und Gemeindehalle sind 2 Anregungen eingegangen, die sich insbesondere gegen die Freihaltung der Flächen von Bebauung gewandt haben. Die Verwaltung empfiehlt hier, an der Planung festzuhalten, die sich auf das Ortsentwicklungskonzept stützt.

Zum Bereich nördlich der Gemeindehalle sind vier Anregungen eingegangen, die sich gegen mögliche Einschränkungen der Bebaubarkeit in diesem Bereich und gegen eine geplante Wegeverbindung richten und zum Teil eine Aussparung aus dem Bebauungsplan fordern. Da hier weiterer Untersuchungsbedarf besteht, empfiehlt die Verwaltung, diesen Bereich aus dem Bebauungsplan "Talacker" herauszunehmen. Die Bebauungsmöglichkeiten in diesem Bereich sollen zunächst im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungskonzepts (SIO) genauer untersucht werden und können dann bei Erforderlichkeit Gegenstand eines gesonderten Bebauungsplans "Bühler Straße Süd" werden. Das Anliegen der Einwender wird somit grundsätzlich aufgenommen.

Weitere Anregungen aus der Bürgerschaft zu einzelnen Baugrenzen können ganz oder teilweise berücksichtigt werden.

Für den südlichen Teil des Plangebiets soll die Bebauungsplan-Änderung "Talacker" in der dargestellten Form als Satzung beschlossen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung der strategischen 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.

3. Ausgangslage

Der seit dem 21.04.1960 rechtskräftige Bebauungsplan "Talacker" sieht neben der Planung des südlichen Abschnitts einer Anliegerstraße (des heutigen Talackerwegs) mit einer beiderseitigen zweigeschossigen Wohnbebauung einen „Bereich für öffentliche Gebäude“, in dem geplante Baukörper für eine „Volksschule mit Pausen- und Turnhalle“ dargestellt sind.

Der Talackerweg wurde im Anschluss ausgebaut, nach Norden verlängert und dort mit einer zweiten Einmündung in die Kehler Straße zu einer Erschließungsschleife weiterentwickelt.

Das Schulgebäude wurde entsprechend dem Plan realisiert, die Turnhalle jedoch größer und weiter nördlich außerhalb des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans als Gemeindehalle gebaut. Die Schule wurde zwischenzeitlich zu einer Kindertagesstätte umgenutzt.

Die private Wohnbebauung im eigentlichen Plangebiet wurde weitgehend realisiert. In angrenzenden Bereichen sind jedoch noch freie Grundstücke vorhanden.

Zwischen Schulgebäude und Halle verblieb ein innerörtlicher Grünraum, der auf den öffentlichen Flächenanteilen als Spielplatz und Festwiese genutzt wird. Drei in diesen Bereich eingeschobene private Grundstücke in diesem Bereich werden bisher weiterhin als Wiesengrundstücke genutzt.

4. Anlass, Ziel und wesentliche Inhalte der Änderungsplanung

Der Gemeinderat hat am 20.12.2010 unter Aufnahme eines Beschlusses des Ortschaftsrats Bühl beschlossen, den Bebauungsplan Nr.1 „Talacker“ zu ändern und zu ergänzen (Drucksache Nr.183/10).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

Das Erfordernis für die 2. Änderung und Ergänzung ist die planungsrechtliche Umsetzung des Ortsentwicklungskonzepts für den zentralen Bereich in Bühl, das unter intensiver Einbeziehung der Bühler Bürgerinnen und Bürger erarbeitet und am 06.10.2008 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

Das Konzept sieht u.a. vor, die Ortsmitte zu stärken und den zentralen Grünraum aus Friedhof, Park, Kindertagesstätte (ehemals Schule), Spielplatz, Festwiese und die Flächen um die Sport- und Gemeindehalle als "grüne Mitte" zu bewahren, zu gestalten und von zusätzlicher Bebauung freizuhalten. Deshalb wird empfohlen, den gesamten zentralen Grünbereich durch entsprechende Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung als Grünfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen („Park“, „Spielplatz“, „Festwiese“) zu sichern. Die drei privaten Wiesengrundstücke sollen, unter Aufnahme des entsprechenden Beschlusses des Ortschaftsrats Bühl, ebenfalls in diese Parkanlage integriert werden und von Bebauung freigehalten werden.

Der bisher geltende Bebauungsplan in der Fassung seiner 1. Änderung umfasst nur den südlichen Teil des im Ortsentwicklungskonzept dargestellten zentralen Grünraums, wobei der Geltungsbereich im Bebauungsplan von 1960 nicht eindeutig abgegrenzt ist. Die Einbeziehung angrenzender Bereiche in den Bebauungsplan ist erforderlich, um den zentralen Bereich insgesamt mit verbindlichen Festsetzungen sichern zu können und in diesem Bereich abzugrenzen, welche Flächen im Rahmen der Innenentwicklung für eine Bebauung vorzusehen sind, und welche hiervon freizuhalten sind. Änderungsbedarf besteht bei der festgesetzten Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche als "Schule", die wegen der Neustrukturierung der Schulversorgung zu einer Kindertagesstätte umgebaut und daher im Bebauungsplan mit der neu definierten Grundstücksfläche festgesetzt werden soll.

Da der Bebauungsplan aus dem Jahr 1960 nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan genügt und einige Festsetzungen durch die spätere Entwicklung überholt sind, werden weitere Änderungen erforderlich. Weitere Inhalte des geänderten Bebauungsplans sind die Festsetzung der bebauten Grundstücke entlang der Kehler Straße als „Dorfgebiet“ und die Festlegung des Nutzungsmaßes für die noch unbebauten Grundstücke, um das dort vorhandene Innenentwicklungspotential städtebaulich zu lenken.

5. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

20.10.2010	Beschluss zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Talacker“ durch den Gemeinderat
02.03.2015	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

23.03.2015	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
07.04. – 08.05.2015	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Zur Sicherung der Ziele der Bebauungsplanung während der Planbearbeitung und dem förmlichen Änderungsverfahren wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen und bekanntgemacht. Der Anlass für den Einsatz dieses speziellen planungsrechtlichen Sicherungsinstrumentes war durch den Eingang einer Bauvoranfrage zur Bebauung zweier zentral gelegener Grundstücke gegeben. Eine Bebauung dieser Grundstücke hätte den Planungszielen widersprochen.

Mit der Bekanntmachung am 30.07.2011 trat die Veränderungssperre nach entsprechendem Beschluss des Gemeinderats in Kraft. Die Geltungsdauer wurde zweimal verlängert (Gemeinderatsbeschluss vom 13.05.2013 - Drucksache-Nr. 036/13 - und vom 02.06.2014 - Drucksache-Nr.020/14). Die Dauer der Veränderungssperre ist nun auf den 30.07.2015 begrenzt, das Bebauungsplanverfahren bis dahin abzuschließen.

6. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 07.04.-08.05.2015 zum Entwurf des Bebauungsplans „Talacker“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

6.1.1 Erörterungstermin am 13.04.2015 um 16:30 Uhr im Technischen Rathaus Offenburg

Zu dem Erörterungstermin erschienen 5 Personen.

Bei der Erörterung kam vor allem das Thema der „grünen Mitte“ zur Sprache. Ein Grundstückseigentümer eines der dort gelegenen Grundstücke äußerte, dass er mit

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

der Ausweisung seines Grundstücks als öffentliche Grünfläche nicht einverstanden ist. Er kritisierte auch die derzeitige Situation vor Ort insofern, als dass zur Pflege der öffentlichen Grünfläche und des Spielplatzes der Kita südlich angrenzend die privaten Grünflächen von der Stadt (TBO) überfahren würden, ohne entstandene Schäden (Fahrspuren etc.) wieder zu beseitigen.

Nachfragen gab es weiter zu der Festsetzung „private Grünfläche“ westlich der Parkanlage (Grundstück Am Kirchhofweg 4). Der derzeit gültige Bebauungsplan von 1960 weist hier in einem Teilbereich eine Wohnbebauung mit einem Gebäude auf einem noch neu zu bildenden Grundstück aus. Im Offenlageentwurf war dies nicht mehr vorgesehen. Der Eigentümer des privaten Teilgrundstücks würde gern die Bebauung an dieser Stelle realisieren.

Eine Bürgerin sprach an, warum die Baugrenze bei den Grundstücken zwischen Talackerweg und Kehler Straße vom Straßenrand zurückgesetzt ist und im Eckbereich abgerundet ist, was die Bebaubarkeit einschränkt.

Eine weitere Frage bezog sich auf das Anwesen Kehler Straße 45. Dieses Anwesen steht nicht unter Denkmalschutz, ist jedoch als Ortsbildprägend beschrieben. Es wurde gefragt, ob hier der Denkmalschutz einem eventuellen Abbruch entgegensteht. Dies ist jedoch nicht der Fall, da kein förmlicher Denkmalschutz besteht.

Weiterhin wurde vorgeschlagen, den nördlichen Teil des Bebauungsplanes (nördlich der Gemeindehalle) aus dem Bebauungsplan herauszunehmen und nicht weiter zu überplanen, da die Gebäude bereits bestehen. Es wurde befürchtet, dass der Bebauungsplan die Bebauungsmöglichkeiten dort zu stark einschränkt.

Ein weiteres Thema war das Anliegen, ein Wegerecht über öffentliche Flächen („öffentliche Grünfläche Festwiese“ und „Fläche für Gemeinbedarf“ zum privaten Grundstück Bühler Straße 19, das außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, zu ermöglichen. Der dortige Eigentümer würde dort gerne eine Hinterliegerbebauung vornehmen. Eine Erschließung mit einem Überfahrtsrecht über sein eigenes Grundstück sieht er als Belastung seines Grundstücks, so dass er eine Zufahrt über das städtische Grundstück bevorzugen würde.

Die vorgetragenen Anregungen wurden sämtlich auch schriftlich eingebracht und werden daher nachfolgend genauer behandelt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

6.1.2 Zusammenfassende Darstellung der schriftlichen Anregungen aus der Bürgerschaft

Im Rahmen der Offenlage sind mehrere umfangreiche schriftliche Anregungen aus der Bürgerschaft eingegangen, die im Anschluss an dieses Kapitel wiedergegeben werden.

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die Anregungen nachfolgend zunächst kurz zusammenfassend dargestellt. In Anlage 9 der Vorlage befindet sich ein Plan, auf dem die Grundstücke der Einwender farblich unterlegt sind, für eine bessere Übersichtlichkeit. Die Flurstücksnummern sind im Plan vergrößert dargestellt und finden sich jeweils in der Anregung des entsprechenden Einwender wieder.

Zu folgenden Themen bzw. Teilbereichen sind Anregungen aus der Bürgerschaft eingegangen:

Flurstücke 93/1 und 95/3 zwischen Gemeindehalle und Kindertagesstätte (siehe hierzu im Einzelnen Kapitel 6.1.3)

Hierzu sind 2 Anregungen eingegangen, die sich insbesondere gegen die Freihaltung der Flächen von Bebauung gewandt haben. Die Verwaltung empfiehlt hier, an der Planung festzuhalten, die sich auf das Ortsentwicklungskonzept stützt.

Flurstücke 91/5 und 91/6 nördlich des "Gässle" (siehe hierzu im Einzelnen Kapitel 6.1.4)

Hierzu sind 2 Anregungen eingegangen, die um eine Verschiebung der hinteren Baugrenze in Richtung „Gässle“ bitten, um eine größere Baufenstertiefe zu erreichen. Die Verwaltung empfiehlt, diese Anregungen im Wesentlichen zu berücksichtigen.

Grundstück Am Kirchhofweg 4 westlich der Parkanlage (siehe hierzu im Einzelnen Kapitel 6.1.5)

Hierzu ist eine Anregung eingegangen, die sich für die Beibehaltung einer im bisherigen Bebauungsplan vorgesehenen Baumöglichkeit ausspricht und sich gegen die Ausweisung des Grundstückes als „private Grünfläche“ richtet. In diesem Bereich war auf dem Grundstück und der angrenzenden Parkanlage ein Bauplatz ausgewiesen. Die Beibehaltung dieser früher angedachten Bebauungsmöglichkeit würde erfordern, dass die Stadt einen Teil der Parkanlage an den angrenzenden Eigentümer verkauft. Dies ist jedoch nicht Planungsziel und kann nicht empfohlen werden. Die Anregung kann jedoch insofern teilweise berücksichtigt werden, als die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück des privaten Eigentümers etwas erweitert wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

Nördlicher Teil des Plangebiets (siehe hierzu im Einzelnen Kapitel 6.1.6)

Hierzu sind vier Anregungen eingegangen, die sich insbesondere gegen eine mögliche Einschränkung von Bebauungsmöglichkeiten im großen unbebauten, innenliegenden Bereich sowie gegen einen geplanten Weg richten, und überwiegend eine Herausnahme der Grundstücke aus dem Bebauungsplan fordern.

Hierzu ist seitens der Verwaltung zunächst anzumerken, dass auch ohne einen Bebauungsplan keineswegs uneingeschränkte Baumöglichkeiten insbesondere auf Hinterliegergrundstücken bestehen. Maßgeblich ist das jeweils geltende Baurecht.

Auf Grund der signalisierten Bauabsichten in diesem Bereich und weiterem Untersuchungsbedarf empfiehlt die Verwaltung, diesen Bereich aus dem Bebauungsplan "Talacker" herauszunehmen. Die Bebauungsmöglichkeiten in diesem Bereich sollen zunächst im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungskonzepts (SIO) genauer untersucht werden und dann bei Erforderlichkeit Gegenstand eines gesonderten Bebauungsplans "Bühler Straße Süd" werden. Das Anliegen der Anregungen wird somit grundsätzlich aufgenommen.

Grundstück Bühler Straße 19 (siehe hierzu im Einzelnen Kapitel 6.1.7)

Zu diesem Grundstück westlich der Gemeindehalle, außerhalb des Bebauungsplangebietes, ist eine Anregung eingegangen. Darin wird im Wesentlichen um ein Fahrrecht über das Hallengrundstück für eine zusätzliche rückwärtige Erschließung des Grundstücks gebeten.

Die Verwaltung empfiehlt, kein Fahrrecht über das Hallengrundstück einzuräumen, zumal das Grundstück schon von der Bühler Straße aus erschlossen ist. Eine mögliche Hinterliegerbebauung und zusätzliche Erschließungsmöglichkeit kann jedoch ebenfalls im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungskonzepts (SIO) untersucht werden.

6.1.3 Schriftliche Anregungen zu den Flurstücken 93/1 und 95/3 zwischen Gemeindehalle und Kindertagesstätte

6.1.3.1 Herr [REDACTED], Hegestraße [REDACTED], 69469 Weinheim (vertreten durch Rechtsanwalt)

Fax vom 08.05.2015

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

Gegen den oben genannten Bebauungsplanentwurf erhebe ich namens und im Auftrag meines Mandanten Einwendungen.

Zur Begründung wird folgendes geltend gemacht:

Mein Mandant ist Eigentümer der Grundstücke F1St. Nr. ■■■ und Nr. ■■■■, die im Geltungsbereich des vorgesehenen Plangebiets, östlich bzw. westlich des Talackerwegs liegen. Das Flurstück Nr. ■■■ ist bebaut und über die Kehler Straße erschlossen, im Übrigen besteht eine Zuwegung über den Talackerweg und das Wegegrundstück F1St. Nr. ■■■.

Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Nr. 3, S.5) ist der Bereich einschließlich der genannten Flurstücke im Flächennutzungsplan vom 21.11.2009 als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Während das Grundstück Nr. ■■■ größtenteils innerhalb der Baugrenzen eines Dorfgeländes (MD) liegen soll, sieht der Planentwurf für das F1St. Nr. ■■■■ die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vor. Dies gilt gleichermaßen für die angrenzenden, ebenfalls in Privateigentum stehenden Grundstücke F1St. Nr. ■■■■ und ■■■■.

Die beabsichtigte Festsetzung als öffentliche Grünfläche findet in der Planbegründung, wenn überhaupt, allenfalls eine schwache Rechtfertigung: sie hält einer Nachprüfung in Abwägung mit dem dadurch verletzten Eigentumsrecht meines Mandanten (und dem des Angrenzers) nicht stand. Die Festsetzungen öffentlicher Grünflächen sind nachvollziehbar, soweit es sich um die Festwiese handelt, selbstverständlich auch für den Spielplatz nördlich der Kindertagesstätte und den "Park" südöstlich davon. Damit ist aber dem öffentlichen Bedarf Rechnung getragen.

Was das Grundstück meines Mandanten und die beiden angrenzenden Grundstücke betrifft, enthält die Planbegründung lediglich das Postulat, dass die Grundstücke "von Bebauung freigehalten bleiben" sollen (Nr. 5.1, S. 9) bzw. dass die Freihaltung von Bebauung erforderlich sei "um die öffentlichen Nutzungen der Festwiese und der Spielfläche durch die Dorfgemeinschaft zu gewährleisten" (Nr. 5.7, S. 14). Dies vermag nicht zu überzeugen.

Die fraglichen Grundstücke taugen nicht als Erweiterung der Festwiese. Eine solche Erweiterung hindert das Wegegrundstück Nr. ■■■, das für die Erschließung der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke F1St. Nr. ■■■■ und ■■■■ notwendig ist. Bei unbefangener Betrachtung liegt eine eventuelle Erweiterung der Festwiese nach Westen auf F1St. Nr. ■■■■ und ggf. auch ■■■■ viel näher.

Der Hinweis auf die Vermeidung von Konfliktpotential durch Wohnbebauung, die an die Festwiese heranrückt, ist jedenfalls für den südwestlichen Teil des Grundstücks meines Mandanten und seiner Nachbargrundstücke nicht stichhaltig, würde in noch höherem Maße für die Grundstücke F1St. Nr. ■■■■ und ■■■■ gelten, die direkt an die Festwiese angrenzen, gleichwohl im Planentwurf als mit Wohngebäuden überbaubar ausgewiesen werden sollen. Eine Bebauung zumindest der südwestlichen Teilflächen von ■■■■ sowie ■■■■ und ■■■■ läge in größerer Entfernung zur Festwiese als das nordwestlich davon gelegene Baufenster. Wie schon erwähnt, wäre die Erschließung über den Weg Nr. ■■■ gesichert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

Die Notwendigkeit einer Erweiterung des Spielplatzes ist weder dargetan noch ersichtlich; dafür würde sich im Übrigen viel eher das als überbaubar vorgesehene F1St. Nr. [REDACTED] anbieten. Zumal da in diesem Fall ein Zugang zum Talackerweg her möglich wäre. Im Übrigen hätte eine solche Erweiterung den Vorteil, sich direkt an das Gelände der Kindertagesstätte anzuschließen.

Dass der Spielplatz Konfliktpotential hervorrufen würde, trifft nicht zu. Ich verweise insoweit auf die einhellige und allgemein bekannte verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung, dass Spielplätze in Wohngebieten zulässig sind. Die Stadt sieht dies offensichtlich ebenso, wenn sie nordöstlich des Spielplatzes zwischen diesem und dem Talackerweg (F1St. Nr. [REDACTED]) Wohnbebauung ausweisen will.

In der Gesamtbetrachtung erscheint die Planung in diesem Bereich durchaus als widersprüchlich. Sie will, wie unter Nr. 5.7 (S. 14) ausgeführt, um den "entstandenen Verlust ...auszugleichen" die 3 Privatgrundstücke als Flächenreserven für Gemeinschaftsaktivitäten (Festwiese, Spielplatz) freihalten, verursacht diesen Verlust aber selbst, in dem sie die direkt angrenzenden, sich als Reserveflächen geradezu aufdrängenden Flurstücke südwestlich der Festwiese (Nr. 91/3 und 91/4) sowie östlich des Spielplatzes (Nr. 102/10) nicht als Grünfläche, sondern als Wohnbaufläche ausweist.

Die konkreten Festsetzungen in diesem Bereich erscheinen danach keineswegs als ausgewogene Lösung. Meinem Mandanten und dem Eigentümer der beiden angrenzenden Grundstücke wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche eine Bebauung verwehrt, während umgekehrt die benachbarten Grundstücke F1St. Nr. [REDACTED] und [REDACTED] sowie [REDACTED] als Wohnbaufläche ausgewiesen werden sollen, obwohl sie für eine je in Betracht kommende Erweiterung der Festwiese oder des Spielplatzes viel besser geeignet sind, ganz abgesehen davon, dass eine Erweiterung bzw. die Notwendigkeit dafür völlig ungewiss sind. Darin liegt ein unangemessener Ausschluss der Privatnützigkeit des Eigentums (vergl. VGH BW Nk-Urteil vom 06.02.2014 - 3 S 207/13 - VBIBW 2015, 37; Nk-Urteil vom 25.03.2015 - 3 S 156/14 - juris).

Wie die Planbegründung verschiedentlich anklingen lässt, wird mit dem Planentwurf auch das Ziel verfolgt, die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale auszuschöpfen (z.B. Nr. 5.1, S. 9), weshalb der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren verabschiedet werden soll. Dies ist angesichts der neueren Intentionen des Gesetzgebers (vergl. § 1 Abs. 5 Satz 3 der BauGB-Novelle 2013) ein begrüßenswertes und respektables Ziel. Ausgehend davon erscheint es aber wenig verständlich, dass Grundstücke im Innenbereich, die Bauland sind bzw. sich im Bebauungsplanverfahren für die Ausweisung als Bauland anbieten, als unüberbaubar festgesetzt werden. Die Ausweisung eines Baufensters auf den Flurstücken Nr. [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED], und zwar in dem Umfang wie nördlich des Fußwegs auf Nr. [REDACTED] und [REDACTED], würde das Ortsentwicklungskonzept Bühl 2008, nicht in Frage stellen. Auch ein möglicherweise angedachter Fußweg vom Wegegrundstück Nr. [REDACTED] zum Spielplatz würde dadurch nicht ausgeschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

Um eine gleichheitswidrige Benachteiligung meines Mandanten und der Eigentümer von F1St. Nr. ■■■■ und ■■■■ zu vermeiden, wird daher vorgeschlagen, den Bebauungsplan um ein Baufenster und eine WA-Festsetzung für den südwestlichen Teil dieser Grundstücke zu ergänzen. Dadurch kann ein Sonderopfer dieser Eigentümer vermieden werden.

Falls die Stadt Offenburg dem Vorschlag nicht folgen sollte, muss sie sich darüber im Klaren sein, dass sie sich Ersatzansprüchen wegen des verursachten Planungsschadens, aussetzt. Dem Grundstück meines Mandanten und den genannten angrenzenden Grundstücken kommt nämlich Baulandqualität zu. Diese Beurteilung wird auch von der Stadt geteilt. In der Begründung zum Bebauungsplan (Nr. 1 und Nr. 1.1, S. 3) wird die Einschätzung ausdrücklich bestätigt. Sie wird auch deutlich in dem Bestreben, das -beschleunigte- Verfahren bis zum 30.07.2015 abzuschließen (vergl. Nr. 1.2, S. 4 der Planbegründung), weil nach diesem Zeitpunkt ohne Geltung der beabsichtigten Planung eine Bauvoranfrage oder ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung positiv verbeschieden werden müssten.

Diese Konsequenz zu vermeiden war auch Sinn der Veränderungssperre, die am 30.07.2011 in Kraft trat. Nur auf diesem Wege sah die Stadt die Möglichkeit, mit Bescheid vom 07.05.2013 (Aktenzeichen: 01138-11-03) über die Bauvoranfrage negativ zu entscheiden. Der gleichfalls ablehnende Bescheid vom 08.12.2010 (Aktenzeichen: 00946-1 0-03) über eine erste Bauvoranfrage erscheint mangels damals geltender Veränderungssperre äußerst angreifbar. Damals ist unter Hinweis auf den vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes ergangenen Straßen- und Baufluchtenplan das Baurecht verwehrt worden, obwohl die Stadt den nach altem Recht aufgestellten Plan schon damals als ungültig betrachtete.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung der fraglichen Flächen als bebaubarer Innenbereich gem. § 34 BauGB wird schließlich gestützt durch das Schreiben der Stadt Offenburg vom 02.02.2009 (Aktenzeichen: 104.150), in welchem die Stadt ihr Interesse am Kauf des Grundstücks F1St. Nr. ■■■■ bekundet. Als Ankaufspreis wird ein Betrag von 160,00 €/qm genannt. Diese Wertschätzung beruht offensichtlich auf der Einstufung als Innenbereichsgrundstück.

Die Geltendmachung eines Planungsschadens ließe sich dadurch vermeiden, dass die Stadt das Grundstück meines Mandanten käuflich erwirbt. Grundsätzliche Verkaufsbereitschaft besteht; jedoch muss sich der Kaufpreis an dem Preis für Wohnbaufläche orientieren.

Wegen der Kürze der Zeit - Fristablauf am 08.05.2015, Mandat am 06.05.2015 - kann nur angeregt werden, die Zulässigkeit eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 BauGB und mithin die Zulässigkeit des Verzichts auf einen Umweltbericht zu prüfen. Damit steht und fällt auch die Zulässigkeit eines beschleunigten Verfahrens.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

Allgemeine Stellungnahme der Verwaltung zu diesem Bereich:

Die Flurstücke ■■■ und ■■■ liegen außerhalb der bereits in vergangenen Jahrhunderten entstandenen historischen Ortslage von Bühl. Soweit bekannt waren diese Flurstücke in der Vergangenheit stets landwirtschaftlich genutzt, sie waren zu keinem Zeitpunkt bebaut oder anderweitig, nicht landwirtschaftlich genutzt. Beide Flurstücke werden auch heute noch als Grünland/Wiese genutzt.

Auch die streifenförmige Parzellierung entspricht noch der landwirtschaftlichen Nutzung, es ist keine Bodenordnung erfolgt. Es sind bisher keine Bauplatzgrundstücke gebildet, die sich auf Grund ihres Zuschnitts für eine Bebauung mit Wohngebäuden eignen würden.

Im Jahr 1960 hat die damalige Gemeinde Bühl den Bebauungsplan „Talacker“ nach damaligem Recht aufgestellt. Dieser bis heute rechtskräftige Bebauungsplan sah eine neue Straße „Talackerweg“ mit beidseitiger Bebauung sowie einen westlich liegenden Schulstandort (heute Kindertagesstätte) vor. Die im Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzte Bebauung endet am Grundstück Talackerweg 5. Für die Flurstücke ■■■ und ■■■ sah der Bebauungsplan als einzige Festsetzung eine über die Flurstücke führende Wegeverbindung zwischen Halle und Schulgelände vor. Weitere Festsetzungen, etwa ausdrückliche Festsetzungen zu einer Bebauungsmöglichkeit, wurden für die Flurstücke ■■■ und ■■■ nicht getroffen.

Der Bebauungsplan von 1960 wurde in der Folge weitgehend umgesetzt, so dass erstmals eine Bebauung südlich der Flurstücke ■■■ und ■■■ entlang des Talackerwegs erfolgte. Auch an der Straße Am Kirchhofweg wurden zwei Wohnhäuser errichtet. Westlich des Talackerwegs entstand die Schule (heute Kindertagesstätte). Nicht umgesetzt wurde bisher die im Bebauungsplan festgesetzte Wegeverbindung über die Flurstücke ■■■ und ■■■. In späteren Jahren wurde weiter nördlich am Talackerweg außerhalb des damaligen Bebauungsplangebiets die Gemeindehalle errichtet. Zwischen historischer Ortslage und Halle entstand ebenfalls außerhalb des damaligen Bebauungsplangebiets ein Wohnhaus auf dem Flurstück ■■■. Durch diese Bauungen liegen die Flurstücke ■■■ und ■■■ heute nicht mehr in der früheren Außenbereichslage. Sie grenzen teilweise direkt an zusammenhängende Bebauung, so z.B. an das Grundstück Talackerweg 5. Teilweise liegt Bestandsbebauung auch erst in einigem Abstand. Die solitären Baukörper der Gemeindehalle und der Kindertagesstätte sind durch Grünflächen von den Flurstücken ■■■ und ■■■ getrennt.

In dem im Jahr 2008 erstellten und vom Gemeinderat beschlossenen Ortsentwicklungskonzept Bühl ist als Planungsziel festgehalten, die bestehenden Grünanlagen und Freiflächen zu sichern und den Grünraum zwischen Schule (jetzt Kindertagesstätte) und Halle in Erweiterung der Parkanlage südlich der Schule zu stärken, als öffentlichen Grünraum auszubauen und mit der Umgebung zu vernetzen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung dieses bereits damals entwickelten, herausgehobenen örtlichen Planungsziels. Die konkreten Planungsziele sind in der Begründung zum Bebauungsplan detailliert dargestellt. Die Begründung wurde insofern noch einmal ergänzt und konkretisiert.

Ziel der Planung ist ausdrücklich eine Anlage bzw. Pflege der Gesamtfläche als öffentliche Grünfläche. Nur so kann die angestrebte zusätzliche Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit geschaffen werden. Ein grundsätzliches Planungskonzept für die künftige Nutzung und Pflege liegt, wie in der Begründung erläutert, vor. Eine reine Wegeverbindung, eingefasst durch Privatgrundstücke, würde dies nicht ermöglichen.

Die Umsetzung ist nur auf den Grundstücken der beiden Einwender möglich, da eine Erweiterung der bestehenden Parkanlage vorgesehen ist, die nicht an anderer Stelle erfolgen kann. Im Umfeld sind auch keine anderen freien Grundstücke im städtischen Eigentum vorhanden.

Eine Übernahme der bisher privaten Wiesenflächen in eine öffentliche Pflege als Parkanlage ist unmittelbar nach Übergang in öffentliches Eigentum vorgesehen. Es ist daher nicht zutreffend, dass eine Erweiterung der Parkanlage völlig ungewiss sei. Nach dem Übergang in öffentliches Eigentum ist dann auch vorgesehen, die Gesamtfläche durch Wegeverbindungen zu vernetzen und zusätzliche Aufenthaltsqualität herzustellen.

In einer Einwendung wird das Planungsziel der Innenentwicklung, d.h. der baulichen Nutzung von bestehenden Grundstücksreserven im Innenbereich, angesprochen. Generell ist dieses Ziel zu befürworten. Jedoch kann es im Einzelfall auch erforderlich und städtebaulich richtig sein, Grün- und Freiflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur zu erhalten. So kann auch die Lebens- und Wohnqualität in der bestehenden Siedlungsstruktur gestärkt werden und damit letztlich die Innenentwicklung gefördert werden. Hier ist dies der Fall.

Soweit in der Anregung ausgeführt wird, dass Spielplätze im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, ist dies zutreffend. Dennoch sind bei sehr enger Benachbarung von Spielplätzen und Wohnnutzung erfahrungsgemäß Konflikte nicht ausgeschlossen. Dies gilt auch für die enge Benachbarung von Gemeindehallen und darin stattfindenden Festaktivitäten und Wohnnutzung. Es ist Aufgabe der Bauleitplanung, auch rechtlich zulässige Konflikte zu vermeiden, wo dies möglich ist, und im vertretbaren Maß Abstände zwischen solchen Nutzungen zu wahren. Die Vermeidung von Immissionskonflikten ist daher ein Belang, der in die Planung eingeflossen ist. Maßgebliches Planungsziel ist jedoch die Umsetzung der auch im Ortsentwicklungskonzept verankerten Konzeption der grünen Mitte in Bühl.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

Die Einwender haben in ihren Einwendungen nicht geäußert, dass ihr Anliegen eine Beibehaltung der bisherigen Nutzung als Wiese/Grünland ist, bzw. eine Aufgabe dieser Nutzung eine Härte für sie darstellen würde. Auch anderweitig liegen keine Erkenntnisse vor, dass ein Erhalt der bisherigen Nutzung ein Anliegen der Einwender wäre. Der Eingriff in die bestehende Nutzung erscheint in der Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen vertretbar.

Im Gegensatz zu einer ebenfalls denkbaren, wenn auch den Planungszielen nicht ausreichend gerecht werdenden bestandsorientierten Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft oder private Grünfläche eröffnet die Ausweisung als öffentliche Grünfläche den Einwendern die Möglichkeit, einen Übernahmeanspruch gegenüber der Stadt geltend zu machen und einen Erwerb des Grundstücks zum Verkehrswert unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Ausweisung im Bebauungsplan durch die Stadt zu verlangen. Die genauen Konditionen einer Übernahme durch die Stadt sind kein Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sie sind im Anschluss zu klären. Die Übernahme in öffentliches Eigentum trägt auch dazu bei, Nutzungskonflikte zu vermeiden, wie sie z.B. im Erörterungstermin angesprochen wurden.

Die Einwender haben auch nicht vorgetragen, dass sie die Grundstücke für eine konkrete anderweitige eigene Nutzung benötigen. Ein Eingriff durch die beabsichtigte Bebauungsplanausweisung in geplante eigene Nutzungen der Einwender ist nicht erkennbar. Die Einwender tragen selbst vor, dass eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft besteht bzw. dass sie bereits Käufer für das Grundstück gesucht haben. Möglich und in die Abwägung einzustellen ist natürlich, dass durch die beabsichtigte Ausweisung im Bebauungsplan den Einwendern die Möglichkeit einer höherpreisigen Verwertung bei Aufgabe der heutigen Nutzung genommen wird.

Anzumerken ist auch, dass das Konzept des Bebauungsplans vorsieht, dass weiter westlich zur Kehler Straße hin gelegene unbebaute – früher ebenfalls im Außenbereich gelegene – Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Eigentum der Einwender im Bebauungsplan für eine zusätzliche Bebauung vorgesehen sind. Der Bebauungsplan ermöglicht auch diesen Eigentümern somit zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten über den heutigen Bestand hinaus, so dass hier eine Ausgewogenheit der Festsetzungen gegeben ist.

Die Flurstücke ■■■ und ■■■ sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg gemeinsam mit den umliegenden Gemeinbedarfsnutzungen (Kindertagesstätte, Halle) als „Fläche für den Gemeinbedarf“ und nicht als gemischte Baufläche dargestellt, wobei anzumerken ist, dass der Flächennutzungsplan in der Regel nicht parzellenscharf zu interpretieren ist. In der Begründung zum Bebauungsplan, Stand Offenlage, war dies auch zusammenfassend so dargestellt. Die aktuelle Bebauungsplan-Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

entwickelt, da für die Flurstücke eine mit den angrenzenden Gemeinbedarfsnutzungen in Verbindung stehende Nutzung als öffentliche Grünfläche vorgesehen ist.

Zusammenfassend sind in der Abwägung die dargestellten öffentlichen Belange und privaten Belange einander gegenüber zu stellen. Unter Würdigung aller dargestellten privaten und öffentlichen Belange ist zusammenfassend den öffentlichen Belangen hier der Vorrang einzuräumen. Die Ausweisung als öffentliche Grünfläche wird beibehalten.

Ergänzende Stellungnahme der Verwaltung zu einzelnen Punkten aus der Einwendung zu Flurstück [REDACTED] (Herr [REDACTED]):

In der Anregung wird vorgeschlagen, alternativ statt dem Grundstück des Einwenders das Grundstück Flurstück [REDACTED] (Talackerweg [REDACTED]) als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Dieses in Privateigentum befindliche Grundstück kommt bereits im Hinblick auf die Planungsziele als Alternativgrundstück nicht in Frage. Es liegt nicht unmittelbar in der Sichtachse zwischen Halle und Kindertagesstätte und könnte daher nicht die gleiche städtebauliche Funktion erfüllen. Es war bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ausdrücklich als Wohnbaugrundstück ausgewiesen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist es als gemischte Baufläche dargestellt. Weiter ist anzumerken, dass dieses Grundstück mit einem privaten Wohnhaus bebaut ist, das bewohnt ist. Ein Eingriff in dieses Wohnhaus und die dort stattfindende Wohnnutzung würde wesentlich schwerer wiegen als ein Heranziehen des bisher als Grünland genutzten Grundstücks für öffentliche Zwecke und wäre somit nicht vertretbar. Eine Umnutzung dieses Grundstücks zu einer öffentlichen Grünfläche ist auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten abzulehnen, da das bestehende Wohnhaus abgebrochen werden müsste, wodurch erhaltenswerte Bausubstanz vernichtet würde und erhöhte Kosten für eine Entschädigung entstehen würden.

Weiter wird in der Anregung vorgeschlagen, alternativ das Grundstück Flurstück [REDACTED] (Talackerweg [REDACTED]) als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Auch dieses in Privateigentum befindliche Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, das bewohnt ist. Es liegt ebenfalls nicht unmittelbar in der Sichtachse zwischen Halle und Kindertagesstätte und würde daher nicht in gleicher Weise die Umsetzung der Planungsziele ermöglichen. Es kommt aus den gleichen Gründen wie zum Flurstück [REDACTED] (Talackerweg [REDACTED]) genannt nicht für eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche in Frage.

Das ebenfalls in der Anregung angesprochene in Privateigentum befindliche Flurstück [REDACTED] ist zwischen der bestehenden Wohnbebauung Talackerweg [REDACTED] und Bühler Straße [REDACTED] eingefasst und vom Bereich der Halle abgeschnitten. Es liegt nicht in der Sichtachse zwischen Halle und Kindertagesstätte und kann daher in keiner Weise die gleiche städtebauliche Funktion erfüllen und die Umsetzung der Planungsziele ermöglichen wie das Grundstück des Einwenders.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

Soweit angeregt wird, die Zulässigkeit eines Verfahrens nach § 13a BauGB zu prüfen, bestehen keine Bedenken, dass diese Zulässigkeit gegeben ist.

6.1.2.2 Herr [REDACTED], Kehler Straße [REDACTED], 77652 Offenburg

E-Mail vom 04.05.2015

Gegen die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 1 Talacker Gemarkung Bühl lege ich Widerspruch ein.

Aus folgenden Gründen.

Die Stadt wollte selber auf diesen Grundstück (Flurstück [REDACTED]) bauen, und hat uns am 2.2.2009 Aktenzeichen 104.150 angeschrieben, ob wir dieses Grundstück an die Stadt verkaufen würden. Wir haben dies der Stadt zugesagt. Es kam von der Stadt danach keine Antwort mehr. Auch im Jahre 2010 haben wir dies Grundstück der Stadt angeboten. Diesmal die Antwort „nein“.

Darauf haben wir nun selbst Käufer gesucht und gefunden. Es sollten 2 Bauplätze entstehen. Die Bauanfrage wurde abgelehnt, obwohl noch keine Veränderungssperre festgelegt worden ist. Man hat uns auch von Seiten der Stadt mitgeteilt, dass nur 1 Bauplatz möglich sei. So haben wir wieder eine Bauanfrage mit einem Bauplatz eingereicht. Diese wurde uns nun mit der Begründung der Veränderungssperre abgelegt.

Auch ist festzuhalten, dass die Stadt ihre 2 Bauplätze verkauft hat.

Wir haben von Gutachter Ausschuss der Stadt die Grundstückpreise eingeholt.

Durch eine Veränderung des Bebauungsplans würde der Grundstückpreis erheblich fallen. Solch eine Abwertung ist nicht hinnehmbar.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird auf die allgemeine Stellungnahme zu diesem Bereich unter 6.1.2.1 verwiesen.

Ergänzende Stellungnahme zu einzelnen Punkten aus der Anregung zu Flurstück [REDACTED] (Herr [REDACTED])

Zu den weiteren in der Anregung genannten Punkten ist wie folgt Stellung zu nehmen.

Zu einer Bauabsicht der Stadt auf dem Flurstück [REDACTED] ist nichts bekannt. Eine Bebauung ist auf diesem Grundstück auch künftig nicht vorgesehen und soll durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

Soweit in der Anregung angesprochen wird, dass die Stadt auf ein Schreiben im Jahr 2009 zum Ankauf des Grundstücks nicht geantwortet habe, kann dies aus der Aktenlage leider nicht nachvollzogen werden, wobei der damals zuständige Mitarbeiter mittlerweile im Ruhestand ist.

Soweit in der Anregung angesprochen wird, dass die Stadt ihre zwei Bauplätze verkauft habe, bezieht sich dies sicherlich auf die Grundstücke Talackerweg ■ und Talackerweg ■. Diese Grundstücke waren bereits im Bebauungsplan der Gemeinde Bühl aus dem Jahr 1960 ausdrücklich für eine Bebauung vorgesehen und sind entsprechend dieses Plans dann auch einer Bebauung zugeführt worden.

6.1.4 Schriftliche Anregungen zu den Flurstücken ■ und ■ nördlich des "Gässle"

6.1.4.1 Frau ■, St.-Peter und Paul-Str. ■, 77652 Offenburg
Schreiben vom 05.05.2015

Als Eigentümerin des Grundstücks F1St-Nr. ■ habe ich nachfolgende Änderungswünsche, welche mein Grundstück betreffen:

- 1) Die Baugrenze soll bitte in der Kurve soweit wie möglich zur Straße hin erweitert werden (analog des F1St-Nr. ■, Talackerweg). Ein Abstand von 3 m zum Talackerweg scheint m.E. auch in der Kurve für die notwendige Übersichtlichkeit ausreichend, auch da es sich beim Talackerweg um eine 30er-Zone handelt.
- 2) Im Süden hätte ich die Baugrenze ebenfalls gerne auf ihr Maximum (3 m Abstand zum "Gässle") erweitert.

Ich würde mich freuen, wenn meine Änderungsanträge bei der Festlegung des Bebauungsplans Berücksichtigung finden. Besonders liegt mir der Punkt 1) am Herzen.

Allgemeine Stellungnahme der Verwaltung zu diesem Bereich:

Grundsätzlich soll für den Bereich nördlich des „Gässle“ die Bebauung nicht bis an die Grundstücksgrenze herangeführt werden können, sondern zur Vermeidung einer beengten, wenig attraktiven Wegesituation in der Gasse ein Abstand eingehalten werden. Auch erscheint es städtebaulich richtig, eine Bebauung vorwiegend im Norden des Grundstücks anzuordnen, da sie dann dem Talackerweg folgt und der nach Süden orientierte Grundstücksbereich als Freibereich erhalten werden kann. Nach erneuter Prüfung erscheint es städtebaulich vertretbar, den Abstand der Baugrenze entlang des „Gässle“ bis auf 5 m Abstand an das "Gässle" heranzuführen. Dies entspricht der bereits vorhandenen weiter östlich liegenden Bestandsbebauung (Flurstück ■). Dieser Abstand soll jedoch aus den genannten Gründen eingehalten werden und die Bebauung nicht noch weiter ans "Gässle" herangeführt werden. Die Anregungen werden wie dargestellt berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

Nach Prüfung ist es städtebaulich wie auch verkehrsplanerisch vertretbar, die Baugrenze im Kurvenbereich mit dem gleichen Abstand wie im weiteren Verlauf der Straße festzusetzen und auf die bisher vorgesehene leichte Abschrägung zu verzichten. Diese Anregung wird auch berücksichtigt.

6.1.4.2 Frau [REDACTED], St.-Peter und Paul-Str. [REDACTED], 77652 Offenburg

Schreiben vom 07.05.2015

Als Eigentümerin des Grundstücks FlSt-Nr. [REDACTED] habe ich nachfolgenden Änderungswunsch, welcher mein Grundstück betrifft:

1) Die Baugrenze soll bitte im Süden auf ihr Maximum (5 m Abstand zum "Gässle") erweitert werden.

Ich würde mich freuen, wenn mein Änderungsantrag bei der Festlegung des Bebauungsplans Berücksichtigung findet.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme unter Punkt. 6.1.4.1. Die Anregung wird berücksichtigt.

6.1.5 Schriftliche Anregungen zum Grundstück Am Kirchhofweg [REDACTED] westlich der Parkanlage

6.1.5.1 Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED], Am Kirchhofweg [REDACTED], 77652 Offenburg

Schreiben vom 05. 05. 2015

Wir erheben Einspruch gegen die Änderungen, die unser Grundstück Flst.Nr. [REDACTED] betreffen. Im bisher gültigen Bebauungsplan war für dieses Grundstück im Anschluss an die bestehende eine weitere Bebauungsmöglichkeit vorgesehen.

Im jetzigen Entwurf wird der nicht bebaute Teil unseres Grundstücks der sogenannten Grünfläche "Park" zugeschlagen. Dagegen erheben wir Einspruch.

Nach derzeitigen Vorgaben sollen bevorzugt innerörtliche Baulücken genutzt werden. Bei uns gibt es Pläne, in nächster Zeit (ca. 2 Jahre) hier zu bauen. Deswegen wären wir, unabhängig von dieser Bebauungsplan-Änderung, auf die Stadt Offenburg zugekommen, um die Möglichkeiten der Realisierung zu besprechen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der bisher geltende Bebauungsplan aus dem Jahr 1960 sah in diesem Bereich eine Grundstücksneuordnung vor. Aus Teilen der Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED] sollte ein zusätzlicher Bauplatz geschaffen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

westliche Richtung, sodass das Grundstück durch die Baugrenze einfach zerschnitten wird.

Dies hat zur Folge, dass mit der festgelegten Baugrenze der allergrößte Teil der Fläche, nämlich der südwestliche, bislang nicht bebaute Grundstücksteil in Zukunft überhaupt bebaut werden kann. Da diese Teilfläche also zwar vom Bebauungsplan umfasst ist, tatsächlich aber überhaupt nicht bebaut werden kann, wird die Fläche sozusagen entsprechend der bisherigen Nutzung als landwirtschaftlicher Teil eines Hausanwesens zur privaten Grünfläche ohne Aussicht auf zukünftige Bebaubarkeit degradiert.

Damit wird der Wert des größten Teil des Grundstückes und damit das Eigentum am Grundstück für meinen Mandanten völlig entleert, der überwiegende, so abgetrennte südwestliche Grundstücksteil quasi wertlos.

Dies verletzt meinen Mandanten nicht nur in seinem Eigentumsrecht, umgekehrt relativiert es ja gerade das Ziel der Planung, vorhandene Innenräume baulich zu nutzen. Dies würde durch die Planung aber gerade kontrariert, wenn eine Wohnbebauung auf einem so großen Grundstück gar nicht möglich ist.

Es wäre daher notwendig, die Baugrenze des Nachbargrundstücks mit der Flurstück-Nr. ■ bzw. parallel zum Verlauf der Bühler Straße in nordwestlicher Richtung zu verschieben, also insgesamt parallel zum Außenverlauf des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Nicht unerwähnt bleiben soll, dass ursprünglich sogar geplant war, im südwestlichen Teil das Grundstück mit der Kindertagesstätte zu bebauen und so eine Bebauung auf diesem Grundstücksteil ebenfalls zu ermöglichen. Aus welchem Grund nun statt dem Bau der Kindertagesstätte aber überhaupt keine Bebauung mehr dort möglich sein soll, ist dann nicht nachvollziehbar.

Zum Zweiten wird in Ziffer 5.6 des Bebauungsplans ein öffentliches Gehrecht festgehalten. Es soll eine neue Fußwegverbindung vom Talackerweg zur Bühler Straße eingerichtet werden. Das Gehrecht verläuft u. a. über das Grundstück meines Mandanten parallel zur besagten Baugrenze. Es wird als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 2,5 Metern festgesetzt und durchschneidet so ebenfalls wie die Baugrenze das Grundstück meines Mandanten, das auf diese Art und Weise auch optisch in zwei Teile geteilt wird.

So wird meinem Mandanten für eine zukünftige Grundstücksteilung faktisch vorgegeben, wie das Gesamtgrundstück aufzuteilen wäre. Denn durch den Verlauf eines 2,5 Meter breiten Gehrechtes macht es wenig Sinn, den nordöstlichen, teilweise bereits bebauten Grundstücksteil noch teilweise über das Gehrecht hinaus Richtung Südwesten weiter zu erstrecken. So würde ein isolierter, abgeschnittener Grundstücksteil entstehen, der gar nicht am eigentlichen Hauptgrundstück angebunden ist. Das Grundstück aber entlang des Gehrechtes zu teilen, macht deshalb keinen Sinn, weil die Proportionen dann mit einem wesentlich größeren südwestlichen und einem kleineren nordöstlichen Teil dann nicht mehr stimmen.

Hinzu kommt, dass der Fußweg grundsätzlich völlig unnötig ist. Die räumlichen Distanzen vor Ort sind nämlich so gering, dass die Anlage eines solchen Fußweges

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

zwischen der Bühler Straße und dem Parkplatz bzw. dem Grünbereich bei der Gemeindehalle überhaupt nicht notwendig sind.

Von der Bühler Straße kommt man fußläufig in wenigen Minuten entweder über den Gehweg an der Kehler Straße zum Hallen- und Grünflächenbereich oder aber rückwärtig aus westlicher Richtung über den bereits existierenden Fußweg Flurstück-Nr. ■■■, der in den Talackerweg mündet. Insbesondere durch die Benutzung der letztgenannten Möglichkeit kann man beispielsweise für Kinder eine Erreichbarkeit der Hallen- und Grünflächen durch verkehrsarme Gebiete sowie den bisherigen Fußgängerweg gewährleisten, ohne dass insbesondere Kinder an der verkehrsreichen Kehler Straße entlang laufen müssten.

Auch der Zusatz im Textteil hilft nicht weiter, dass eine Abweichung für den Verlauf des Fußweges grundsätzlich ermöglicht wird. Wenn tatsächlich ein solcher Fußweg angelegt wurde, müsste er aufgrund der Lage des Grundstücks meines Mandanten zwangsläufig an irgendeiner Stelle über das Grundstück geführt werden und so selbiges zerteilen.

Von dem Gehrecht möge daher abgesehen werden.

Allgemeine Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen, die den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans betreffen

Der nördliche Teilbereich des Bebauungsplan-Entwurfs, Stand Offenlage, umfasst einerseits Straßenrandbebauung an der Kehler Straße (Gebäude Nr. ■■■, Flst. ■■■, ■■■) und der Bühler Straße (Gebäude Nr. ■■■, Flst. ■■■, ■■■).

Die unmittelbar an der Kehler Straße liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind bebaut. Dort stehen zwei Gebäude (Nr. ■■■ und Nr. ■■■) unter Denkmalschutz.

Die Flurstücke ■■■ und ■■■ reichen rückwärtig nach Westen bis in den Bereich nördlich der bestehenden Gemeindehalle. Dieser Bereich war, soweit bekannt, in der Vergangenheit zu keinem Zeitpunkt bebaut, sondern landwirtschaftlich bzw. als Gartenland genutzt und wird auch heute noch so genutzt.

Ein Bebauungsplan bestand für diesen Bereich bisher nicht.

Der Bebauungsplan-Entwurf, Stand Offenlage, hatte für diesen Bereich die planerischen Aussagen des 2008 erstellten Ortsentwicklungskonzepts übernommen. Zur Kehler Straße und Bühler Straße wurde eine großzügige Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke bis zu einer Grundstückstiefe von rund 80 m von der Kehler Straße aus vorgesehen. Der noch weiter zurück liegende bisher unbebaute Bereich nördlich der Gemeindehalle wurde dagegen von einer Bebauung ausgenommen. Zwischen dem Parkplatz der Gemeindehalle wurde, entsprechend dem Ortsentwicklungskonzept von 2008, eine neue Wegeverbindung vorgesehen. Direkt an der Kehler Straße wur-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

de die Bebauung insoweit geordnet, dass die typische Bebauungsstruktur der Umgebung mit zur Straße hin gerichteten giebelständigen Gebäuden aufgenommen wurde.

Hauptforderung der Eigentümer der Flurstücke ■■■ und ■■■ ist es, eine Bebauung auf diesen Flurstücken noch weiter nach Westen zu ermöglichen. Die Einwender wenden sich dagegen, dass die Bebauung bei einer Tiefe von 80 m von der Kehler Straße aus gemessen beschränkt wird und dort eine Wegeverbindung in Form eines Gehrechts vorgesehen ist.

Hierzu ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich die Bebauungsmöglichkeiten auf diesen Flurstücken bisher, vor Aufstellung des Bebauungsplans, nach § 34 BauGB richten. Eine Bebauung ist dann zulässig, wenn sie sich in die Umgebung einfügt, unter anderem auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche. Eine so umfassende Hinterliegerbebauung, wie sie von den Einwendern gewünscht wird, wäre nach geltendem Baurecht nicht möglich gewesen. Der Bebauungsentwurf greift hier im Wesentlichen bestehende Baumöglichkeiten auf. Es ist somit nicht zutreffend, dass er hier die Bebauungsmöglichkeiten stark einschränken würde.

Grundsätzlich ist das Anliegen nachvollziehbar, bestehende Flächenreserven innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur für eine Bebauung zu nutzen. Dies ist auch Ziel des zurzeit in Aufstellung befindlichen Siedlungs- und Innenentwicklungskonzepts für die gesamte Stadt Offenburg.

Nach nochmaliger Prüfung erscheint es sinnvoll, die städtebaulich vertretbaren Bebauungsmöglichkeiten in diesem Bereich noch einmal vertieft zu prüfen und in Abstimmung mit den Eigentümern ein differenziertes städtebauliches Konzept zu entwickeln. Bevor eine Bebauung ermöglicht werden könnte, sind weitere Abklärungen notwendig, da es sich hier um eine komplizierte Innenentwicklungssituation handelt. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke bestehen verschiedene Nebengebäude. Zur Entwicklung einer Planungskonzeption muss auch mit den Einwendern im Einzelnen besprochen werden, welche hinten liegenden Bestandsgebäude noch benötigt werden oder abgebrochen werden sollen.

Es erscheint sinnvoll, diese Prüfschritte im Rahmen des zurzeit in Aufstellung befindlichen Siedlungs- und Innenentwicklungskonzepts (SIO) zu vertiefen. Die detaillierte Prüfung wird auf Grund der oben skizzierten Sachfragen einige Zeit benötigen. Um das Anliegen der Einwender nach der Prüfung weitergehender Bebauungsmöglichkeiten aufzugreifen und andererseits das Bebauungsplanverfahren für den südlichen Bereich nicht zu hemmen, ist es daher sinnvoll, das Bebauungsplangebiet zu teilen. Der Bereich nördlich der Halle und des Grundstücks Kehler Straße Nr. ■■■ kann vom Bebauungsplan "Talacker" abgetrennt werden und zunächst im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungskonzepts (SIO) im Hinblick auf Innenentwicklungsmög-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

lichkeiten weiter untersucht werden. Bei Erforderlichkeit könnte hier dann ein separater Bebauungsplan "Bühler Straße Süd" aufgestellt werden.

Dieser Planbereich ist mit dem südlich angrenzenden Bereich strukturell nicht in einer Weise verbunden, dass eine Überplanung in einem gemeinsamen Bebauungsplan erforderlich wäre. Eine Aufteilung in zwei Plangebiete ist städtebaulich möglich.

Im Rahmen dieser weiteren städtebaulichen Untersuchungen kann dann auch die Führung eines Weges in diesem Bereich, der auch zur städtebaulich geordneten Erschließung einer eventuellen Hinterliegerbebauung sinnvoll sein könnte, weiter geprüft werden.

Die Anregung der Eigentümer des Grundstücks Bühler Straße ■, das eine Zuwegung nicht zwischen den beiden in ihrem Eigentum befindlichen Flurstücken ■0 und ■ geführt werden soll und eine zusammenhängende Bebauung beider Flurstücke möglich sein soll, ist nachvollziehbar und kann im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.

Im Rahmen der städtebaulichen Untersuchungen und des gegebenenfalls anschließenden Bebauungsplanverfahrens "Bühler Straße Süd" kann auch überprüft werden, ob, wie angeregt, einzelne weitere Flurstücke in das Plangebiet eines dort aufzustellenden Bebauungsplans "Bühler Straße Süd" einzubeziehen sind. Dies erscheint allerdings nur sinnvoll für Flurstücke, die noch Innenentwicklungsmöglichkeiten eröffnen und nicht bereits weitgehend bebaut sind.

Im weiteren Verfahren zum Plangebiet "Bühler Straße Süd" sind auch die Anregungen zur Führung der Baugrenze an der Kehler Straße zu behandeln. Dass, wie in einem Teil der Anregungen ausgeführt, die Baugrenzen entlang der Kehler Straße keinerlei städteplanerische Rechtfertigung haben sollen, ist nicht zutreffend. In der Begründung zum Bebauungsplan ist ausführlich dargelegt, welche städtebauliche Absicht die Anordnung der Baugrenzen hat. Insbesondere sind es die Denkmaleigenschaften einiger historischer Wohnhäuser sowie die historische Bauweise (Riedbauweise) mit L- oder U-förmigen Hofanlagen, auf die eingegangen wird, um das historische Ortsbild auch weiterhin zu erhalten.

In der Begründung wird dargelegt. „Die landwirtschaftliche Prägung der Siedlung ist noch heute an der Bebauung durch Höfe im Bereich der Bühler und später der Kehler Straße ablesbar. Die Bauweise zeichnet sich durch einseitige Grenzbebauung der L- oder U-förmigen Hofanlagen, die sog. ‚Riedbauweise‘ aus.“ (Begründung zum Bebauungsplan, Stand Offenlage, S.7). Weiter wird begründet: „In der Bebauungsplanänderung werden Baugrenzen festgesetzt, die grundsätzlich auch ein Zurückspringen von Gebäuden erlauben, aber nicht erzwingen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so zu bemessen, dass bauliche Erweiterungen im Sinne der In-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

nenentwicklung möglich sind.“ (Begründung zum Bebauungsplan, Stand Offenlage, S. 12).

Das Gebäude Bühler Straße ■ steht darüber hinaus unter Denkmalschutz. Ein seitlicher Anbau an dieses Gebäude wäre daher ohnehin kaum möglich und würde die bestehenden Fensterfronten verbauen.

Grundsätzlich ist daher weiterhin an der Planungskonzeption einer ortsbildtypischen Bebauung festzuhalten. Dies ist jedoch im Einzelnen im Rahmen der weiteren städtebaulichen Untersuchungen und eines gegebenenfalls anschließenden Bebauungsplanverfahrens "Bühler Straße Süd" noch im Detail weiter zu bearbeiten.

Die Anliegen der Einwender sind damit im dargestellten Umfang berücksichtigt.

6.1.6.2 Herr ■ und Frau ■, Kehler Straße ■, 77652 Offenburg
Schreiben vom 04.05.2015

*Sehr geehrte Damen und Herren der Ortsverwaltung,
es wird beantragt, den gesamten nördlichen Teil (d.h. die Flurstücke ■ bis ■) des Planungsentwurfs nicht in einen Bebauungsplan zu übernehmen. Hilfsweise wird beantragt, dass jedenfalls unser Grundstück, Flurstück ■, nicht von einem Bebauungsplan erfasst wird.*

II. Begründung:

II.1.

Nach unserem Verständnis soll durch den Bebauungsplan für den nördlichen Teil, insbesondere für Flurstück ■, keine Änderung der bisherigen Rechtslage herbeigeführt werden (so haben wir auch die Aussagen der Ortsverwaltung der Gemeinde Offenburg-Bühl in der öffentlichen Sitzung vom 21.04.2015 verstanden). Mithin besteht kein Regelungsbedürfnis und keine -notwendigkeit für den nördlichen Teil. Der nördliche Teil hat nichts mit dem Talackerweg und der Festwiese zu tun.

II.2.

Es ist nicht nachzuvollziehen, weshalb ausweislich der Begründung der nördliche Teil, insbesondere auch Flurstück ■ an der Kehlerstraße, zu einer "Grünen Ortsmitte" gehören soll. Das dörfliche Leben findet bereits die letzten 30 Jahre gerade nicht entlang der Kehlerstraße statt. Wenn aus nicht nachvollziehbaren Gründen die Flurstücke entlang der Kehlerstraße zu einer "Grünen Ortsmitte" gehören sollen, ist nicht zu verstehen, weshalb diese „Grüne Ortsmitte“ gemäß Planungsentwurf auf einer Straßenseite endet. Auch aus diesem Grund ist der nördliche Teil, jedenfalls Flurstück ■, nicht in einem Bebauungsplan zu erfassen.

Sollte den Einwendungen nicht gefolgt werden können, bitten wir um ein persönliches Gespräch.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird auf die allgemeine Stellungnahme zu diesem Bereich unter 6.1.5.1 verwiesen. Die Anliegen der Einwender werden im dort dargestellten Umfang berücksichtigt.

6.1.6.3 [REDACTED] und [REDACTED], Kehler Str. [REDACTED], 77652 Offenburg (vertreten durch Rechtsanwalt)

Schreiben vom 20.04.15:

Da wir nicht immer das Offenblatt erhalten, haben wir durch Zufall von den Änderungen des Bebauungsplanes "Talacker" erfahren.

Wir sind mit den geplanten Änderungen aus folgenden Gründen nicht einverstanden und legen hiermit Einspruch ein:

- *Zerstückelung und dadurch Entwertung des Grundstückes*
- *bedingt durch die heutige wirtschaftliche Rezession werden wir keinen Grund und Boden verkaufen*
- *eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten bei Neuplanungen*
- *höhere Belastungen für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen durch den Denkmalschutz im vorderen Grundstücksbereich, eingeschränkte planerische Freiräume auf dem hinteren Grundstücksbereich*
- *beschwerlicher Zugang bei der Pflege des Grundstückes*
- *jetzt schon hohe Lärm-/ und Schmutzbelastung durch die Nutzung der Halle und des angrenzenden Parkplatzes (zerbrochene Flaschen, Papier, Unrat, Urinal)*
- *durch die offene Bauweise sind die Gebäude teilweise frei zugänglich und deshalb muss das ganze Grundstück eingezäunt sein*
- *zusätzliche Kosten der Umzäunung -Höher als der Bodenkaufpreis /Erstattung für den geplanten Weg*
- *Freilauf für unseren Hund und sonstige Haustiere*
- *ist unser Rückzugsort, da der Hofbereich wegen der nachgewiesenen, hohen Lärmbelästigung durch die B33 nicht genutzt werden kann*
- *Lebensplanung: meine Kinder beabsichtigen hier ihr neues Zuhause zu planen, dies wird erheblich erschwert*
- *Lebensmittelpunkt für unsere Familie und unsere Geschwister, unser Zuhause.*

Unsere Forderungen:

- *Bebauungsplan den Grundstücksgrenzen anpassen, auch im vorderen Grundstücksbereich entlang der B33*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

- *Herausnahme der Grundstücke Flurstr Nr. ■■■, ■■■ (des alten Dorfkerns) aus dem Bebauungsplan "Talacker" da es sich hier um landwirtschaftliche Anwesen (Mischgebiet) handelt und nicht um ein reines Wohngebiet - mehr Zusammenarbeit/Informationsfluss mit den Eigentümern*
- *die privaten Grundstücke stehen nicht für städtische Ausgleichsflächen zur Verfügung*

Außerdem publiziert die Stadt Offenburg und stellt für folgende Maßnahmen Gelder zur Verfügung:

- *Förderung und Nutzung des ländlichen Wohnraums, insbesondere Altbestand (nicht mehr genutzte Scheunen/Ställe etc.)*
- *Nutzung von freien Bauflächen innerorts -Schließung von Baulücken*

Wir sind immer noch der Meinung, dass die Stadt Offenburg die Betroffenen Anwohner schriftlich von solch gravierenden Veränderungen in Kenntnis zu setzen hat, bzw. Gespräche zwischen der Ortverwaltung und Eigentümern stattfinden sollten um gemeinsam nach Lösungen zu suchen.

Da diese persönlichen Kontakte seitens der Ortsverwaltung Bühl bzw. der Stadt Offenburg nicht gewünscht ist sehen wir uns leider gezwungen unsere Anliegen und Rechte durch einen Anwalt zu vertreten.

Schreiben vom 29.04.2015:

Meine Mandantin ist Eigentümerin des Flurstücks Nr. ■■■, welches im Plangebiet- innerhalb der B-Plan Erweiterung "zweite Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 "Talacker Gemarkung Bühl" liegt.

Im Rahmen der derzeitigen Offenlage gebe ich für meine Mandanten in Ergänzung der bereits schriftlich am 20. April 2015 geäußerten Bedenken und Anregungen an den Ortsvorsteher und den Ortschaftsrat von Offenburg/Bühl folgende weitere Ausführungen ab :

Nach der vorliegenden Planerweiterung und deren Begründung muss von folgenden Motiven bei der geplanten Änderung und Erweiterung des Plangebietes ausgegangen werden: Zum einen war es wohl ein zentrales Vorhaben, die Ortsmitte zu stärken und insbesondere den zentralen Grünraum zu einer grünen Ortsmitte zu entwickeln. Gleichzeitig gibt die Begründung an, dass man den Ortskern von weiterer Bebauung freihalten wolle.

Die Erweiterung des Bebauungsplangebietes nach Norden sei deshalb erforderlich, so die Begründung, um den zentralen Bereich insgesamt darstellen zu können und mit verbindlichen Feststellungen sichern zu können.

Der Bebauungsplan bzw. die vorgelegte Erweiterung des Plangebietes wurde aus dem Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahre 2008 entwickelt, dem bereits seit lan-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

ger Zeit bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 "Talacker" fortgeschrieben und nur teilweise aus dem bestehenden Flächennutzungsplan vom November 2009 entwickelt. Das Flurstück Nr. ■■■, welches im Eigentum meiner Mandanten steht, besteht aus einem zur Kehler Straße gerichteten historischen Gebäude und anschließenden Scheunen. Auf dem Grundstück meiner Mandantschaft besteht ein Brennrecht, welches nach wie vor durch bestehenden Obstwiesen genutzt und betrieben wird. Das Parallelgrundstück, Flurstück Nr. ■■■ wird ebenfalls mit einem bestehenden Brennrecht betrieben und gleichzeitig auch landwirtschaftlich genutzt. Zwischen den öffentlichen Grünflächen - dem Parkplatz und der "DorfLoggia" - soll in nahezu Nord-Süd-Richtung eine der Wegeverbindungen zwischen dem Talackerweg und der Bühlerstraße geschaffen werden. Diese Wegeverbindung soll als Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 2,50 m festgesetzt werden und führt über drei Privatgrundstücke - unter anderem auch das meiner Mandantschaft.

Diese Wegeverbindung, insbesondere die Flurstücke Nr. ■■■ und ■■■ mittig, schneidet die im Privateigentum befindlichen Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

In der Anlage übermittle ich zur Verdeutlichung Lichtbilder und Lageplan des Grundstückes und insbesondere des landwirtschaftlich genutzten Gartens des Grundstückes.

An den Grundstücksgrenzen zur Kehler Straße hin orientiert sich der Bebauungsplan an den bestehenden Gebäudelinien und begrenzt das Baurecht auf den Gebäudebestand hin.

Die Vorgaben, die sich aus dem Ortsentwicklungskonzept, aus dem bestehenden Flächennutzungsplan und aus dem alten Bebauungsplan sowie dem Bebauungsplan Talacker ergeben, sind zum einen nur zum Teil umgesetzt worden, zum anderen aber soweit eine Umsetzung erfolgt ist, einzig zulasten der Anwohner der Flurstücke Nr. ■■■ und ■■■.

Im Einzelnen:

Beide Grundstücke, die aus der historischen Belassenheit beider Grundstücke heraus (das Haus meiner Mandantschaft steht unter Denkmalschutz) nach wie vor zum einen dem Wohnen, zum anderen aber der landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne des § 201 BauGB in ihrer Gesamtheit dienen, werden in ihrem derzeitigen Bestand - sowohl was das Wohnen als auch die Nutzung der Brennrechte und der bestehenden Landwirtschaft angeht - durch die geplante Wegeführung in erheblichem Umfang bauplanungsrechtlich beschnitten. Meine Mandantschaft ist nicht gewillt, den Eingriff in die Eigentumsfreiheit nach Art. 14 GG (und die Berufsfreiheit nach Art. 12 GG) hinzunehmen. Eine Sonderopferrolle oder eine Ausnahmesituation, bezüglich derer eine Einschränkung der bestehenden Rechte hinzunehmen wäre, besteht zu Gunsten der Planungsbehörde oder durch die Allgemeinheit nicht.

Es bestehen zahlreiche anderweitige Möglichkeiten innerhalb des vorhandenen und nunmehr hinzugezogenen Plangebietes die möglicherweise nach dem Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2008 erforderliche Nord-Süd-Verbindung zwischen dem Talackerweg und der Bühler Straße herzustellen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

Die vorliegende Variante stellt einen erheblichen Eingriff in das Eigentum und den vom Eigentum geschützten Bestand der Grundstückseigentümer der Flurstücke Nr. ■■ und ■■ dar.

Entsprechende alternative Zuwegungen- sofern überhaupt notwendig- könnten jederzeit im weiteren westlichen Bereich des Plangebietes ebenfalls geschaffen werden, dies jedenfalls mit weit weniger einschneidenden Eingriffen in den Bestand von Eigentum der Planbetroffenen. Die derzeitige Nutzung beider Verlängerungen der Grundstücke in westlicher Richtung wäre für die Zukunft durch die vorliegende Planung unmöglich.

Die derzeitige Planung bezüglich des Weges kommt einem enteignenden Eingriff gleich. Für eine solche Rechtsfolge besteht weder städteplanerischer Bedarf noch eine technische Notwendigkeit.

Die Begründung zur Erweiterung des Plangebietes sieht - wie bereits festgestellt - vor allen Dingen eine "Negativplanung" im Hinblick auf die weitere Bebauung der Flurstücke ■■ und ■■ vor. Dies mit der Begründung, einen zentralen Grünraum zu schaffen und die Flächen rund um die Sport- und Gemeindehalle zu einer grünen Mitte in Bühl zu entwickeln und zusätzliche Bebauung freizuhalten.

Auf die Feststellungen des Ortsentwicklungskonzept Bühl (unter 6.3, Seite 51 ff.) wird diesbezüglich verwiesen.

Diese Ziele sind lediglich auf den Flurstücken Nr. ■■ und ■■ mit der vorliegenden Planung verwirklicht; auf den anderen betroffenen Flurstücken - die ebenfalls aufgrund der bisherigen Sachlage ein Baurecht haben bzw. haben könnten - sind diese Planungen und Ziele des Bebauungsplanes nicht verwirklicht. Dies liegt zum einen daran, dass der Bebauungsplan mit dem westlichen Ende der Flurstücke Nr. ■■ und ■■ endet; die Flurstücke ■■■■■■■■■■ und sind von diesen Planungen nicht betroffen; gleichwohl liegen sie in der Ortsmitte und innerhalb des vom Ortsentwicklungskonzept Bühl und dem Flächennutzungsplan betroffenen Gebietes. Auf den der Zufahrtsstraße abgewandten Bereichen der vorgenannten Grundstücke (insbesondere im Bereich hinter der Gemeindehalle) bestehen Baurechte; diese stehen den im Bebauungsplan genannten Zielen genauso entgegen wie die in der Begründung des Bebauungsplans genannten Verhinderungszwecke auf den Flurstücken ■■ und ■■. Würden die Ziele des Bebauungsplanes tatsächlich vollständig verfolgt werden, so ist bereits die bestehende Erweiterung des Plangebietes und insbesondere die nicht vorgenommene dafür eigentlich notwendige Erweiterung des Plangebietes im Bereich der Verlängerung der Bühler Straße Richtung Westen nach Dafürhalten der Anwohner und der von mir vertretenen Mandanten rechtsfehlerhaft, was die Ausdehnung oder die fehlende Ausbildung des Plangebietes angeht. Bei konsequenter Verfolgung der Ziele und der Begründung des Bebauungsplans wäre eine Erweiterung unter Miteinbeziehung des vorhandenen Bestands der Flurstücke Nr. ■■■■■■■■■■, ■■■■■■■■■■ dringend notwendig gewesen. Diese Auswahlentscheidung ist bereits von vorneherein nach Auffassung der Einwender rechtsfehlerhaft.

Noch vor kurzer Zeit war die vorliegende Planung weder dem Ortsvorsteher bekannt, noch war sie insbesondere mit den hauptbetroffenen Anliegern vorab diskutiert wor-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

den bzw. diesen gegenüber angedeutet worden. Mit den Eigentümern der Flurstücke nördlicher Bereich des Talackerwegs war eine Informationsveranstaltung durchgeführt worden.

Die festgelegten Baugrenzen insbesondere am Verlauf der Kehler Straße entlang stellen eine weitere Einschränkung der bestehenden Baurechte auf den jeweiligen Grundstücken dar, die keinerlei städteplanerische Rechtfertigung hat.

Weder aus denkmalrechtlichen Gesichtspunkten noch aus bauplanerisch gestalterischen Gesichtspunkten heraus ergibt sich die Grenzziehung für die Baumöglichkeiten.

Auch hier sind die Eigentümer der vorgenannten Flurstücke die "Verlierer" der Bauplanung.

Auch die vorgenommene Zuordnung der Gebiete nach den Gebietstypen der Baunutzungsverordnung ist nach Auffassung der Einwender rechtsfehlerhaft. Soweit eine Zuordnung der Grundstücke östlich des Talackerwegs zu den gemischten Bauflächen erfolgt, stellt dies eine fehlerhafte Typisierung dar, da die vorhandene Bebauung eine klassische Wohnbebauung darstellt, die jedoch aufgrund der Lärmwerte nicht als allgemeines Wohngebiet qualifiziert werden kann. Dieser bestehende Konflikt kann durch die vorhandene Bebauung/Planung nicht gelöst werden, es handelt sich um eine bewusste Abweichung aus dem Flächennutzungsplan, da die hieraus zu entnehmende geordnete städtebauliche Entwicklung gerade nicht erreicht werden kann.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die vorliegende Planung die Eigentümer des Flurstücks Nr. 88 in rechtswidriger Weise beeinträchtigt und die Eigentümer in ihren Rechten unverhältnismäßig verletzt. Sie wird in der bestehenden Form so nicht hinzunehmen sein.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird auf die allgemeine Stellungnahme zu diesem Bereich unter 6.1.5.1 verwiesen. Die Anliegen der Einwender werden im dort dargestellten Umfang berücksichtigt.

Ergänzende Stellungnahme zu einzelnen Punkten der Anregung Nr. 6.1.5.3 (Herr und Frau [REDACTED], Kehler Str. [REDACTED])

Städtische Ausgleichsflächen waren bisher auf dem privaten Grundstück der Einwender nicht vorgesehen. Dies ist auch künftig nicht vorgesehen.

Die Feststellung des Gebäudes Kehler Str. [REDACTED] als Kulturdenkmal ist bereits nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg erfolgt. Sie ist unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

Die Nutzung von freien Bauflächen innerorts ist grundsätzlich ein Ziel der Stadt Offenburg, wo dies städtebaulich vertretbar ist, wobei die Bebauung jeweils in verträglicher und sich ins Ortsbild einfügender Weise zu errichten ist. Städtische Fördermittel sind hierfür jedoch gegenwärtig nicht vorgesehen. Unter Umständen besteht eine Fördermöglichkeit über das Landesprogramm "Entwicklung Ländlicher Raum".

Bereits im Rahmen der Erstellung des Ortsentwicklungskonzepts in 2008 fand eine umfassende Bürgerbeteiligung statt. Anlässlich der Offenlage des Bebauungsplans hat die Stadtverwaltung einen Termin zur Erörterung der Planung angeboten, der auch von verschiedenen Eigentümern im Plangebiet wahrgenommen wurde. Mit allen Eigentümern, die entsprechenden Bedarf signalisiert hatten, wurden persönliche Gespräche geführt. Mit den Einwendern selbst hat der Ortsvorsteher ein Gespräch geführt. Der Vorwurf, dass die Ortsverwaltung Bühl bzw. die Stadt Offenburg keine persönlichen Kontakte wünschen würden, ist daher nicht nachvollziehbar.

Soweit angeführt wird, die Planung sei nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan 2009 entwickelt, ist dies nicht nachvollziehbar. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Soweit angeführt wird, die Festsetzung der Grundstücke östlich des Talackerwegs gemischte Bauflächen sei fehlerhaft, ist hierzu folgendes anzumerken: Es ist eine Festsetzung als Dorfgebiet (MD) vorgesehen. Diese Festsetzung entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplan. Sie berücksichtigt, dass sich, wie von den Einwendern selbst angeführt, im Plangebiet auf dem Flurstück ■ noch ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet. Ein solcher Betrieb wäre in einem Wohngebiet nicht zulässig. Auch im Bereich südlich des Talackerwegs bestand bis vor kurzem noch ein landwirtschaftlicher Betrieb, die entsprechenden Gebäude sind noch vorhanden und die Wiederaufnahme der Nutzung soll weiterhin möglich bleiben. Daneben eignet sich die Lage an der Ortsdurchfahrt durch Bühl auch für die Ansiedlung von Handwerks- und kleinen Gewerbebetrieben. An der Festsetzung als Dorfgebiet wird daher festgehalten.

6.1.6.4 Eheleute ■ und ■, Bühler Straße ■, 77652 Offenburg (vertreten durch Rechtsanwalt)

Schreiben vom 07.05.20115

Gegenstand meiner Tätigkeit ist die zweite Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 "Talacker" der Gemarkung Bühl.

Der Gemeinderat hat am 20.12.2010 den Aufstellungsbeschluss für die zweite Änderung des besagten Bebauungsplans beschlossen.

Meine Mandanten sind gemeinschaftlich Eigentümer des Grundstücks ■, welches im Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplans liegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

Meine Mandanten eignen ebenfalls die Flurstück-Nr. ■ mit dem Anwesen Bühler Straße ■. Dieses grenzt unmittelbar an das Grundstück ■ in südwestlicher Richtung an, liegt selbst aber nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der geplante Inhalt des Bebauungsplans verletzt meine Mandanten in ihren Rechten in zweierlei Hinsicht, weshalb wir die folgenden Einwände vorbringen dürfen:

Zum Ersten wird in den Festsetzungen eine Baugrenze festgelegt, welche zur Bühler Straße hin sich offensichtlich an der Vorderfront des Hausanwesens Nr. ■, Flurstück-Nr. ■ orientiert und dann auf dem Grundstück meiner Mandanten ■ im rechten Winkel abknickt und südöstlich in einer geraden Linie über die Flurstück-Nummern ■ und ■ weiterläuft.

Die Baugrenze zerschneidet somit das Grundstück meiner Mandanten quasi in der Mitte der Länge nach. Da das Grundstück vergleichsweise schmal ist, kann durch diesen Verlauf der Baugrenze das Grundstück meiner Mandanten überhaupt nicht bebaut werden. Der jetzige Verlauf der Baugrenze schließt eine Bebauung des Grundstückes in dieser Form völlig aus, denn durch den Verlauf der Baugrenze einerseits und die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen von mindestens 2,5 Metern andererseits zum Nachbargrundstück ■ bleibt quasi überhaupt keine bebaubare Fläche für ein Wohngebäude übrig. Die zur Verfügung stehende bebaubare Fläche wäre viel zu schmal für ein Wohnhaus.

Meine Mandanten hätten daher einen Grundstück als bebaubare Fläche erworben und hätten grundsätzlich laut Bebauungsplan auch ein Grundstück, auf dem Wohnbebauung vorgesehen ist, könnten durch die Festsetzung der Baugrenze aber tatsächlich das Grundstück überhaupt nie sinnvoll bebauen.

Damit wird das Eigentum am Grundstück für meine Mandanten völlig entleert. Zudem ist ja Ziel der Planung, Innenräume baulich zu nutzen. Dies würde durch diese Planung aber gerade konterkariert, weil eine Wohnbebauung aus den genannten Gründen gerade ausgeschlossen würde.

Es wäre daher notwendig, die Baugrenze bis an die Grundstücksgrenze zum Anwesen Flurstück-Nr. ■ zu führen, um eine angemessene Bebauung überhaupt erst zu ermöglichen.

Dabei darf auch nicht vergessen werden, dass meine Mandanten das Grundstück mit dem Planungsstand der Stadt erworben haben, eine Reihenhausbebauung ab dem Grundstück meiner Mandanten mit dem Flurstück-Nr. ■ entlang der Bühler Straße zu ermöglichen. Lediglich da nicht genügend Interessenten für den Erwerb solcher Reihenhausbebauungen vorhanden waren, hat man in der vorliegenden Art und Weise umgeplant. Dafür können meine Mandanten aber nichts, sie genießen aber Vertrauensschutz einer ordnungsgemäßen Bebauung auf dem Grundstück.

Auch eine Doppelhausbebauung mit dem Grundstück ■ dürfte ausgeschlossen sein, nachdem anhand der jetzigen Planung ein frei stehendes Wohnhaus mitten auf dem Nachbargrundstück selbst errichtet ist, welches sich nicht als Doppelhaus- oder Reihenhausbebauung an das Grundstück meiner Mandanten anschließt.

Zum Zweiten wird in Ziffer 5.6 ein öffentliches Gehrecht festgehalten. Es soll eine neue Fußwegverbindung vom Talackerweg zur Bühler Straße eingerichtet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

Das Gehrecht verläuft u.a. über das Grundstück meiner Mandanten und wird als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 2,5 Metern entlang der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Flurstück-Nr. ■ hin festgesetzt. Meine Mandanten würden aber gerne das Ökonomiegebäude an der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Flurstück-Nummern ■ und ■ in nicht allzu ferner Zukunft abrechen und eine Bebauung entlang der Grundstücksgrenze, ggf. durch eine Vereinigung der Grundstücke, ermöglichen. Durch den Verlauf des Gehrechtes über das Grundstück entlang der beiden Grundstücksgrenzen würde dies aber unmöglich gemacht. Der Fußweg verschärft die ohnehin äußerst schmale Grundstückssituation zusätzlich, da von dem wie bereits angesprochen ohnehin äußerst schmalen Baugrundstück nun auch noch 2,5 Meter meiner Mandantschaft weggenommen und dem Fußweg zugeführt werden. Auch insofern bleibt von dem kleinsten und schmalsten der überplanten Grundstücke zusätzlich nur ein rund 2,5 Meter schmaler Rest, der einer sinnvollen baulichen Gestaltung durch meine Mandanten nochmals zusätzlich entgegen steht und ihr Eigentum entleert. Hinzu kommt, dass der Fußweg grundsätzlich völlig unnötig ist. Die räumlichen Distanzen vor Ort sind nämlich so gering, dass die Anlage eines solchen Fußweges zwischen der Bühler Straße und den Grünanlagen bei der Gemeindehalle überhaupt nicht notwendig sind. Von der Bühler Straße kommt man fußläufig in wenigen Minuten entweder über den Gehweg an der Kehler Straße zum Hallen- und Grünflächenbereich oder aber rückwärtig aus westlicher Richtung über den bereits existierenden Fußweg Flurstück Nr. ■, der in den Talackerweg mündet. Insbesondere durch die Benutzung der letztgenannten Möglichkeit kann man beispielsweise für Kinder eine Erreichbarkeit der Hallen- und Grünflächen durch verkehrsarme Gebiete sowie den Fußgängerweg gewährleisten, ohne dass insbesondere Kinder an der verkehrsreichen Kehler Straße entlang laufen müssten. Aufgrund der obigen Ausführungen hilft leider auch der Zusatz im Textteil nicht weiter, dass eine Abweichung für den Verlauf des Fußweges ermöglicht wird. Denn auch an anderer Stelle auf dem schmalen, langen Grundstück ändert sich an den obigen Ausführungen ja nichts. Es mögen daher die Einwände im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird auf die allgemeine Stellungnahme zu diesem Bereich unter 6.1.5.1 verwiesen. Die Anregung ist damit berücksichtigt.

6.1.7 Schriftliche Anregung zum Grundstück Bühler Straße ■

6.1.7.1 Herr ■, Bühler Straße ■, 77652 Offenburg
Schreiben vom 05.05.2015

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

*Die von mir am 27.4.2012 gestellte Bauvoranfrage im östlichen Teil des Flurstücks
■ bedarf einer Anbindung an den Talackerweg.*

*Dafür wird eine Überfahrt über Flurstück ■ (Westseite) benötigt parallel östlich von
Flurstück ■.*

*Dieser Bereich fällt in den derzeit zu bearbeitenden Bebauungsplan Talacker hinein.
Da die Stadt Offenburg im aktuellen Bebauungsplan Nr.2 Talacker im Bereich 2 Än-
derungen+Ergänzungen, Entwurf sowie Festsetzungen örtliche Bauvorschriften und
Begründung verschiedene Vorhaben und Wege bei der Planung vorstellt, sollte auch
eine Überfahrt über das Flurstück ■ vom Talackerweg zum Flurstück ■ mit ein-
bezogen bzw. berücksichtigt werden.*

Stellungnahme der Verwaltung

Das Flurstück liegt außerhalb des Plangebiets. Es ist bereits über die Bühler Straße erschlossen.

Auch eine eventuelle Hinterliegerbebauung, soweit diese baurechtlich zulässig ist, kann grundsätzlich von der Bühler Straße aus erschlossen werden.

Eine Überfahrt von Osten her über das im Plangebiet gelegene städtische Hallengrundstück wird seitens der Stadt Offenburg abgelehnt, um im rückwärtigen Bereich der Halle Einschränkungen zu vermeiden, die z.B. bei künftigen Umbauten nachteilig sein könnten. Der Anregung wird insofern nicht gefolgt.

Der Bereich nördlich der Gemeindehalle soll im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Siedlungs- und Innenentwicklungskonzepts (SIO) vertieft im Hinblick auf dortige Innenentwicklungsmöglichkeiten und damit verbundene Erschließungsmöglichkeiten untersucht werden. In diesem Zusammenhang kann auch untersucht werden, ob aus diesem Bereich heraus eine Erschließung über das Flurstück ■ bis in den rückwärtigen Bereich des Flurstücks ■ möglich ist.

6.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

6.2.1 Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Schreiben vom 08.04.2015

Zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Talacker“ ergeben sich aus unserer Sicht keine Einwendungen. Auf folgende Punkte möchten wir jedoch hinweisen:

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen. Die speziel-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

*len Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschafts-
satzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden
Fassung.*

*Eine weitere Beteiligung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis an diesem
Verfahren ist nicht erforderlich.*

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich bei diesem Gebiet um ein Bestandsgebiet und nicht um ein Neubaugebiet. Der Talackerweg ist bereits mit Wohnhäusern bebaut. Das heißt eine Entsorgung des Abfalls konnte bisher problemlos durchgeführt werden. Auch zukünftig ist dies gewährleistet, da die Straßenflächen nicht verändert werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6.2.2 Netze Mittelbaden GmbH

Schreiben vom 23.04.2015

- *Gegen die 2. Änderung des o.g. Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände.*
- *Der Bereich ist unsererseits erschlossen. Änderungen und Erweiterungen werden bei Bedarf kundenorientiert durchgeführt.*
- *Einen Planausschnitt, in dem unsere bestehenden Versorgungstrassen ersichtlich sind, erhalten Sie als Anlage.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.2.3 Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 06.05.2015

Im Planungsgebiet liegen zwei Kulturdenkmale gern. § 2 DSchG (s. Lageplan):

Kehler Straße 47 (Fist.Nr. 0-90)

Gasthof Anker, 1792. Zweigeschossiges Gebäude mit Anbau.

Bauteil giebelständig zur Straße mit Krüppelwalm, im Erdgeschoss segmentbogige Fensterstürze; Anbau, wohl 19. Jh., mit hochrechteckigen Fenstern im Obergeschoss, wohl Saal Wirtshausausleger in Metall.

Kehler Straße 51 (Fist.Nr. 0-88)

Wohnhaus eines Gehöfts, am Eckbalken die Inschrift: Johannes von Bank, 1834. Ein-geschossiges Gebäude in Fachwerkkonstruktion, Kniestock, Satteldach.

Die beiden Gebäude sind im Plan entsprechend gekennzeichnet. Im Textteil (C 1.1) wird darauf hingewiesen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

Bei einem weiteren Gebäude handelt es sich begründeter Vermutung nach um ein Kulturdenkmal:

Am Kirchhofweg 5 (Flst.Nr. 0-96)

Wohnhaus, 1960er Jahre. Eingeschossiges, winkelförmiges Gebäude mit Flachdach und angefügter Garage. Der Bau steht auf einem flachen Sockel, die Fassaden sind stark durchfenstert. Teilweise ist das Grundstück ummauert.

Die Denkmaleigenschaft wird in der nächsten Zeit abschließend geprüft. Sollte sich bestätigen, dass es sich um ein Kulturdenkmal handelt, bitten wir Sie, das Gebäude ebenfalls zu kennzeichnen.

Sollten bei der Durchführung von Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Wir bitten Sie, den Hinweis im Textteil des Bebauungsplans (C 1.1) entsprechend zu ergänzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die bestehenden Kulturdenkmale und sieht keine Eingriffe vor.

Bisher liegt noch kein Ergebnis vor, ob das Gebäude Am Kirchhofweg 5 tatsächlich ein Kulturdenkmal ist. Auch dieses Gebäude ist aber im Bebauungsplan im seinem Bestand berücksichtigt, ein Eingriff ist nicht vorgesehen.

Punkt C 1.1 wird entsprechend ergänzt. Die Anregung wird berücksichtigt.

6.2.4 Handelsverband Südbaden e.V.

Schreiben vom 07.05.2015

Die planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen allgemeine Wohngebiete und Dorfgebiete.

Für die allgemeinen Wohngebiete sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

In den Dorfgebieten werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. In diesen Dorfgebieten und den festgesetzten Mischgebieten werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zugelassen. Beispielhaft sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen Bekleidungswaren,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

Schuhe und Sportwaren unzulässig. Das trifft auch z.B. für Heimtextilien und Haushaltswaren zu. Über 20 zentrenrelevante Sortimente werden unter Ziffer 1.2.2 aufgeführt.

Zugelassen werden können allerdings die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit zentrenrelevanten Warensortimenten wie Nahrungs und Genussmittel, das Lebensmittelhandwerk, Drogeriewaren, Apotheken, Papier- und Schreibwaren sowie Schnittblumen.

Sie teilen in der Begründung der jetzt angestrebten zweiten Planänderung mit, dass der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1960 nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan genügt. Insofern wurde zur Sicherung der Ziele der Planänderung eine Veränderungssperre erlassen. Mehrmals wurde die Sperre verlängert. Die Dauer der Veränderungssperre ist auf den 30.07.2015 begrenzt, so dass das Planverfahren bis dahin abzuschließen ist.

Bezüglich der Regelung des Einzelhandels wird auf ein Gutachten der GMA von 1989 (mit Fortschreibungen) verwiesen, auf welchem das vom Gemeinderat beschlossene sortimentsbezogene Leitbild beruht. Es sollen zentrenrelevante Sortimente auf die integrierten Einkaufslagen der Innenstadt konzentriert werden. Zumindest soll die Großflächigkeit zentrenrelevanter Angebote ausgeschlossen werden und lediglich Läden der Warengruppen des tagliehen Bedarfs zulässig sein. (Es wird von Seiten des Handelsverbandes angeregt, die heute aktuelle Grenze zur Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche in den Text aufzunehmen und nicht die mehrfache Nennung von 700 qm!).

In der Bewertung der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen kommt der Handelsverband zur Auffassung, dass die vorgesehenen Regelungen nachvollziehbar und begründet sind. Der Handelsverband stützt die Festsetzungen zwischen Kehler Straße, Bühler Straße und dem Kirchhofweg.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.2.5 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, Schreiben vom 21.04.2015
- Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 02.04.2015
- terranets bw GmbH, E-Mail vom 13.04.2015
- Kabel BW GmbH, E-Mail vom 22.04.2015
- EnBW Regional AG, Schreiben vom 20.04.2015
- Offenburger Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 24.04.2015
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 08.05.2015
- bnNETZE GmbH, Schreiben vom 23.04.2015

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

- Regionalverband Südlicher Oberrhein

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21-Raumordnung, Baurecht
- Regierungspräsidium Freiburg, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Handwerkskammer Freiburg
- Deutsche Telekom

7. Weiteres Verfahren

Aus dem eingegangenen Anregungen ergibt sich, dass im nördlichen Teil des bisherigen Plangebiets weiterer Prüfbedarf zu den dortigen, von den Eigentümern gewünschten Innenentwicklungsmöglichkeiten besteht (siehe oben Kapitel 6.1.2). Um das Anliegen der Einwender nach der Prüfung weitergehender Bebauungsmöglichkeiten aufzugreifen und andererseits das Bebauungsplanverfahren für den südlichen Bereich nicht zu hemmen, empfiehlt die Verwaltung, das Bebauungsplangebiet zweizuteilen.

Der Bereich nördlich der Halle und des Grundstücks Kehler Straße Nr. 47 soll vom Bebauungsplan "Talacker" abgetrennt werden. Die dortige städtebauliche Entwicklung soll zunächst im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungskonzepts (SIO) genauer untersucht werden. Dort kann bei Erforderlichkeit dann ein separater Bebauungsplan "Bühler Straße Süd" aufgestellt werden (möglicher Geltungsbereich siehe Anlage 2). Dieser Planbereich ist mit dem südlich angrenzenden Bereich städtebaulich nicht so eng verbunden, dass eine Behandlung in einem gemeinsamen Bebauungsplan erforderlich wäre.

Der südliche Teil des Plangebiets soll weiterhin als 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" fortgeführt werden (Geltungsbereich siehe Anlage 1).

Im verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplans "Talacker" sind auf Grund von Anregungen einzelne Änderungen der Planung erfolgt. Diese Änderungen betreffen jedoch nicht die Grundzüge der Planung.

Zum einen wurde die Baugrenze im Bereich der Flurstücke 91/5 und 91/6 unter Berücksichtigung von Anregungen der dortigen Grundstückseigentümer in geringem Umfang verschoben. Die Grundzüge der Planung sind dadurch jedoch nicht berührt. Eine erneute Anhörung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist entbehrlich, da die Anregung der dortigen Eigentümer aufgenommen wurde und sonstige Betroffenheiten nicht bestehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

Zum anderen wurden die Abgrenzung zwischen Baugebiet und privater Grünfläche sowie die Lage der Baugrenze im Bereich des Grundstücks Am Kirchhofweg 4 auf Grund einer Anregung des dortigen Grundstückseigentümers verändert. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Zu dieser Veränderung ist eine erneute Anhörung des dortigen Eigentümers gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgt. Über das Ergebnis wird in der Sitzung des Planungsausschusses mündlich berichtet. Weitere Betroffenheiten bestehen nicht.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist bei einer Abtrennung eines Teilbereichs eines Bebauungsplanentwurfs eine erneute Offenlage des unveränderten Teilbereichs nicht erforderlich, wenn die Abtrennung des anderen Teilbereichs auf den unveränderten Teilbereich keine Auswirkungen haben kann. Dies setzt voraus, dass sich die Teilbereiche räumlich und funktional voneinander trennen lassen. Weiter darf durch die Abtrennung die Frage der Abwägung hinsichtlich des verbleibenden Planteils nicht neu aufgeworfen werden.

Diese Voraussetzungen sind hier sämtlich gegeben. Im südlichen und im nördlichen Teilbereich bestehen unterschiedliche planerische Fragestellungen. Beide Teilbereiche lassen sich räumlich und funktional voneinander trennen, Auswirkungen durch die Abtrennung des nördlichen Teilbereichs auf den südlichen Teilbereich bestehen nicht, Abwägungsfragen für diesen Teilbereich werden nicht neu aufgeworfen. Auch werden mit der Abtrennung des nördlichen Teilbereichs die Anregungen der dortigen Grundstückseigentümer aufgegriffen.

Im südlichen Teil des Plangebiets sind ebenfalls keine Änderungen erfolgt sind, die die Grundzüge der Planung berühren. Zu einer Änderung, die die Grundzüge nicht berührt, ist eine erneute Beteiligung eines Grundstückseigentümers gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgt. Weitere Betroffenheiten bestehen nicht.

Der Bebauungsplan "Talacker" soll daher als Satzung beschlossen werden und in Kraft treten. Der bisherige Bebauungsplan "Talacker" von 1960 soll dabei durch den komplett neu gefassten Bebauungsplan abgelöst werden.

Die Verwaltung empfiehlt für den Bebauungsplan Talacker, 2. Änderung und Ergänzung, folgenden Verfahrensablauf:

Juli 2015	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
Juli 2015	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
Im Anschluss	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

065/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
15.06.2015

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl -
Satzungsbeschluss

8. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat hat im Juni 2015 erneut über den Bebauungsplan beraten. Über das Ergebnis wird in der Sitzung des Planungsausschusses berichtet.

Anlagen:

1. Bebauungsplan "Talacker", neuer Geltungsbereich
2. Bereich "Bühler Straße Süd", vorläufiger Untersuchungsbereich im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungskonzepts und möglicher Geltungsbereich für einen Bebauungsplan
3. Bebauungsplan "Talacker", bisher rechtskräftiger Plan (2 Pläne, Verkleinerung)
4. Bebauungsplan "Talacker", 2. Änderung und Ergänzung, Bebauungsplan (Verkleinerung)
5. Bebauungsplan "Talacker", 2. Änderung und Ergänzung, Textliche Festsetzungen
6. Bebauungsplan "Talacker", 2. Änderung und Ergänzung, Begründung
7. Bebauungsplan "Talacker", 2. Änderung und Ergänzung, Satzung
8. Ortsentwicklungskonzept Bühl Rahmenplan (Verkleinerung)
9. Darstellung der Grundstücke im Geltungsbereich (Stand Offenlage) mit Einwendungen

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