

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

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

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

- 
1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss
- 

| 2. Beratungsfolge:   | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Planungsausschuss | 06.06.2016     | öffentlich            |
| 2. Gemeinderat       | 27.06.2016     | öffentlich            |

### Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

- Über die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 „Vorderer Brand“ in Zunsweier mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan „Vorderer Brand“ zu fassen. Durch den Bebauungsplan soll die Grundlage geschaffen werden, in angemessener Anzahl qualitätvollen Wohnraum im Ortsteil Zunsweier zu schaffen und die bestehenden, gewachsenen dörflichen Strukturen planungsrechtlich zu sichern. Der „Vordere Brand“ ist Teil der vom Gemeinderat beschlossenen Prioritätenliste, in der die vorrangig zu entwickelnden Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan dargestellt werden. Im Neubaugebiet sollen auf 57 Bauplätzen bis zu 114 neue Wohneinheiten geschaffen werden, um den gesteigerten Wohnbauflächenbedarf insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung zu decken.

Das Neubaugebiet soll mit Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) in offener Bauweise erstellt werden. Vorgesehen sind moderne Bauformen mit Satteldächern, die sich in das Gefüge der bestehenden Dachlandschaft von Zunsweier einfügen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen. Um eine möglichst gute Integration in die Struktur und Dachlandschaft von Zunsweier zu erreichen, sollen die Dächer einheitlich mit Sattel- und Walmdächern gestaltet werden, jedoch eine große Bandbreite an Dachneigungen mit 25 bis 50 Grad ermöglicht werden.

Entsprechend der vorhandenen Topografie ist die verkehrliche Erschließung durch teilweise starke Steigungen geprägt, die Erschließung folgt dem Hangverlauf. Baumpflanzungen gliedern und begrünen den Straßenraum.

Aufbauend auf dem bisherigen Bestand an Obstwiesen und Wiesen will das städtebauliche Konzept einen Bezug zur Landschaft ermöglichen. Es sind größere Grünbereiche vorgesehen (Zentrale Mitte und Randbereiche im Süden). Der vorhandene gesetzlich geschützte Hohlweg im Westen des Bebauungsplanbereichs bleibt erhalten.

Der zentrale Grünzug zieht sich aus der Landschaft um den Bruderberg in das Wohngebiet und dient den Hangabwinden als Leitbahn. Am unteren Ende des zentralen Grünzugs wird ein kleiner baumbestandener Platz entwickelt, der als Treffpunkt und Spielfläche dient. Der Grünzug wird multifunktional genutzt und dient dem Aufenthalt und der Regenwasserrückhaltung in Form von vier Regenrückhaltebecken (1 Becken unterirdisch, 3 Becken ober- und unterirdisch), die neben der Rückhaltefunktion zugleich Aufenthaltsqualitäten und Freispielmöglichkeiten bieten.

Die in der Umweltprüfung festgestellten Beeinträchtigungen von Arten und Biotopen sowie des Schutzgutes Boden werden durch die vorgesehen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

Als Ausgleichsmaßnahme werden auf über 30 Flächen am nahegelegenen Bruderberg Streuobstbestände und Magerwiesen auf einer Fläche von insgesamt etwa 37.000 qm hergestellt und entwickelt. Weiterhin sind auch innerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen von etwa 10.000 qm vorgesehen. Mit der Umsetzung von Maßnahmen wurde bereits begonnen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Jahre 2008 eingebrachten Stellungnahmen wurden von der Verwaltung abgewogen und soweit möglich und sinnvoll, in die Planung integriert.

Mit der Ortsverwaltung und der Eigentümergemeinschaft wurden mehrere Abstimmungsgespräche insbesondere zu den Baugrenzen und Wünschen zur Dachgestaltung geführt. Der Ortschaftsrat hat dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf und den darin getroffenen Regelungen zur Dachgestaltung einstimmig zugestimmt.

## 2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

- A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

## 3. Anlass und Ziel der Planung

Derzeit besteht im Raum Offenburg eine hohe Nachfrage nach Bauland, die sich nicht allein auf die Kernstadt Offenburg, sondern auch auf deren Stadtteile bezieht. Die Stadt Offenburg strebt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vorderer Brand“ an, im Stadtteil Zunsweier den gesteigerten Wohnbauflächenbedarf insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung zu decken. Hintergrund der Baugebietsausweisung ist auch, dass derzeit keine anderen geeigneten, kurzfristig aktivierbaren Flächen für eine größere Wohnbauentwicklung in Zunsweier zur Verfügung stehen. Die letzte Wohnbauflächenausweisung erfolgte mit dem Baugebiet „Gänsäcker“ (Jahre 1982 ff.).

Das Gebiet „Vorderer Brand“ ist Teil der vom Gemeinderat beschlossenen Prioritätenliste, in der aufgezeigt wird, welche der im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbauflächen in den nächsten Jahren vorrangig entwickelt werden sollen. Über die Instrumente des städtebaulichen Vertrages und der Erschließungsverträge verpflichten sich die Grundstückseigentümer mit Bildung der Erschließungsgemeinschaft

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

- einer freiwilligen Grundstücksneuordnung mit Übertragung aller öffentlichen Flächen auf die Stadt zuzustimmen
- die fertigen Bauplätze innerhalb einer angemessenen Frist zu bebauen
- Flächen für Ausgleichmaßnahmen außerhalb des Baugebiets anzukaufen und
- alle Erschließungsanlagen, Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen Entwicklungsmaßnahmen herzustellen.

Die verkehrliche Anbindung des Neubaugebietes erfordert auf Grund des bestehenden Engpasses in der Straße „Im Brand“ den Bau einer neuen Anbindung an die Geroldsecker Straße. Das hierfür erforderliche Grundstück wurde bereits vor längerer Zeit durch die damalige Gemeinde Zunsweier erworben, das darauf befindliche Gebäude soll abgebrochen werden.

Wegen der verkehrlich, landschaftlich und topographisch besonderen und anspruchsvollen Situation wurde für das Gebiet im Jahr 2006 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt.

## 4. Sachstand

### 4.1. Bisherige Planungsschritte

Im Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg ist der Bereich südwestlich des Ortseters Zunsweier als Wohnbaufläche ausgewiesen. 2006 wurde dem Ortschaftsrat Zunsweier das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung zum Baugebiet vorgestellt. Ausgewählt als Grundlage für die weitere Planung wurde der Entwurf des Büros Rosenstiel aus Freiburg. Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses durch den Gemeinderat 2007 (siehe Drucksache-Nr. 174/07 vom 17.12.2007) begann die Bodenordnung mit dem Prozess der freiwilligen Umlegung und mit dem Ziel der Bereitstellung von Bauland im Ortsteil Zunsweier. Das Büro Rosenstiel, Freiburg, hat die Weiterbearbeitung des städtebaulichen Konzeptes bis 2014 übernommen. Aufgrund struktureller Veränderungen im Büro Rosenstiel wurde mit der Weiterbearbeitung des Rechtsplanes das Büro FSP, Freiburg, ab 2015 beauftragt.

Das Planungskonzept zum Stand des Aufstellungsbeschlusses in 2007 und die Gebietsgrenze des damaligen Beschlusses sind in Anlage 2 dargestellt.

Der Geltungsbereich und die grundsätzliche Entwurfsidee mit der zentralen grünen Mitte und den beiden Schleifenerschließungen, die mit einer neuen Straßenanbindung an die Geroldsecker Straße anschließen, sind gleich geblieben.

Veränderungen im Planungskonzept haben sich innerhalb des Geltungsbereiches durch die Abhängigkeit von den mitwirkenden Eigentümern ergeben. Zu Beginn der Bodenordnung gab es einen erheblichen Anteil Zuteilungsverzichte, die den Fortschritt des Verfahrens verzögerten. Ein Teil der Eigentümer war zu Beginn des Ver-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

fahrens nicht bereit, den erforderlichen Verträgen verbindlich zuzustimmen. Hierdurch kam es zu zeitlichen Verzögerungen im Fortschritt der Verhandlungsprozesse.

Durch die unterschiedlichsten Interessen waren lange andauernde Verhandlungen mit den zahlreichen Eigentümern und häufige Anpassungen des städtebaulichen Konzeptes erforderlich. Im Ergebnis beeinflusste dies auch das Erschließungskonzept. Von den beiden Schleifen wurde eine Schleife auf zwei Wendeanlagen für PKW reduziert. Folglich hat sich auch die Anzahl der bebaubaren Grundstücke verringert. Parallel zur Bodenordnung wurde der Grundstückserwerb zur Durchführung der vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen durchgeführt.

Die Veränderungen des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes im Vergleich zur aktuellen Variante, die als Bebauungsplanentwurf weiterbearbeitet wurde, sind in Anlage 3 schematisch dargestellt.

## 4.2. Aktueller Sachstand

Seit März 2015 sind die städtebaulichen Verträge zur Bildung der Grundstücke notariell abgeschlossen, durch die Erschließungsgemeinschaft wurden die erforderlichen Fachplanungen beauftragt. Insbesondere das Thema der Entwässerung des Gebietes erforderte umfangreiche Planungen, die durch ein hydrogeologisches Gutachten zur Bodenbeschaffenheit und Aussagen zum Vorkommen von Hang- und Schichtenwasser ergänzt werden mussten.

Weiterhin wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das Aussagen dazu macht, ob sich aus dem Straßenneubau ein Anspruch auf Lärmvorsorge gemäß der 16. BImSchV ergibt. Das Gutachten stellt dar, welche Änderungen der akustischen Situation sich im Bestand gegenüber der heutigen Situation ergeben.

Die Ergebnisse der beiden Fachgutachten fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein und werden dem Bebauungsplan beigelegt.

Durch die vorhandenen kleinteiligen und naturschutzfachlich hochwertigen Grünstrukturen ergibt sich im Bebauungsplan die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen. Für den Ausgleich wurden im südwestlichen Bereich und in der zentralen Mitte des Gebietes Flächen ausgewiesen und außerdem außerhalb des Plangebietes, am Bruderberg in Zunsweier, zahlreiche Flurstücke für Ausgleichsmaßnahmen in städtisches Eigentum gebracht.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

## 5. Inhalte der Planung

### 5.1. Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet dient der Schaffung von qualitativ hochwertigem neuem Wohnraum und sichert die bestehenden, gewachsenen dörflichen Strukturen im Ortsteil Zunsweier entlang der Geroldsecker Straße und der Straße „Brunnenstube“. Die Bestandsbereiche wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vorderer Brand“ integriert, um den städtebaulichen Zusammenhang zwischen der Hauptverkehrsachse Geroldsecker Straße und der freien Landschaft als zusammengehörigen Siedlungsbereich zu gestalten.

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Wohngebietes mit maximal zweigeschossiger Bebauung vor. Der zentrale Quartiersplatz soll eine identitätsstiftende Mitte für das neue Baugebiet schaffen und der angrenzende Grünzug soll das Baugebiet in östlicher Richtung mit der freien Landschaft verbinden.

Die neuen Siedlungsflächen integrieren sich sehr selbstverständlich in die bestehende Orts- und Landschaftsstruktur, welche geprägt ist durch die abwechslungsreiche Verzahnung von Siedlungsbereichen mit Grünstrukturen. So entsteht in der Mitte des Gebietes ein siedlungsprägender, zentraler Freiraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, der allmählich in den offenen Landschaftsraum übergeht.

Ausgehend von einem Bestand aus Streuobstwiesen, Grasland und Intensivobstanlagen wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das einem Großteil der Grundstücke einen Bezug zur Landschaft oder größeren Grünbereichen ermöglicht. Diese Bereiche (Zentrale Mitte und Randbereiche im Süden) ermöglichen eine enge Verzahnung von Bebauung und umgebender Kulturlandschaft und verleihen dem Neubaugebiet seinen eigenen Charakter. Die Neubebauung soll den Siedlungsrand der vorhandenen Bebauung nach Osten nicht überschreiten.

Zur freien Landschaft hin wird das Gebiet durch Grünflächen eingefasst, die naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen, die naturnahe Regenwasserrückhaltung und die Ortsrandeingrünung enthalten. Sie dienen außerdem als Schutzabstand zur landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch die Größe des Neubaugebietes und seine exponierte Lage am Westhang der Vorbergzone wird das bisherige Ortsbild eine wesentliche Prägung erfahren. Durch seine Lage am Hang ergibt sich außerdem eine weithin wahrnehmbare bauliche Kulisse nach Westen. Die neue Wohnsiedlung nimmt die ländliche Prägung des Ortsteils und die besondere topographische Situation des hängigen Geländes auf, weist jedoch auch eine eigenständige städtebauliche Struktur auf. Die Dimensionierung der Gebäude und deren äußere Gestaltung, insbesondere Gebäudestellung, Dachform und Dachneigung, leistet daher einen wesentlichen städtebaulichen Beitrag bei

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

---

der Eingliederung des „Neuen“ in das „Alte“ bzw. den Bestand. Das zentrale Element ist der Quartiersplatz, um den die Straßenzüge entlang der Hangkante angeordnet werden.

Die ursprünglich in der Mehrfachbeauftragung angedachte, stärker verdichtete Bauweise der nordwestlichen Bauten entlang der Hangkante wurde aufgrund der Bodenbeschaffenheit, die sich aus der hydrogeologischen Untersuchung ergeben hat, aufgelockert.

Aufgrund einiger Eigentümer, die sich trotz längerer Verhandlungen an der Bodenordnung nicht beteiligen wollten, wurden Teilbereiche aus der Entwicklung ausgespart und als private Grünflächen festgesetzt. Auf diesen Flächen, die auch nicht an die Erschließung angebunden werden, ist künftig keine Bebauung möglich.

Der Ausschluss von Nutzungen im Neubaubereich, insbesondere Läden und Gaststätten, erfolgt vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet der Zuliefer- und Besucherverkehr verhindert werden und keine Störungen, die üblicherweise mit solchen Nutzungen verbunden sind, in das eher ruhige Wohngebiet hineingetragen werden sollen. Solche Nutzungen sollten sich weiterhin im bestehenden Ortskern von Zunsweier konzentrieren.

Erschlossen wird das Gebiet über zwei Straßenanschlüsse. Zum einen wird die Straße „Am Brand“ weitergeführt, zum anderen erhält das Gebiet einen Neuanschluss im Bereich des Grundstückes mit der Flurstücks Nr. 267: Hier soll das vorhandene Gebäude für den Straßenbau abgebrochen werden, da aus verkehrlicher Sicht ein einziger Anschluss für das Neubaugebiet an das bestehende Straßennetz nicht ausreicht. Das zum Abbruch vorgesehene Gebäude befindet sich im Eigentum der Stadtbau Offenburg. Das Grundstück mit Gebäude wurde bereits in den 1970er Jahren von der damals selbstständigen Gemeinde Zunsweier für die Erschließung des Baugebietes Vorderer Brand erworben.

Die Verkehrserschließung zeichnet sich aufgrund der vorhandenen Topografie durch teilweise starke Steigungen und Böschungseinschnitte aus. Die Sammelstraßen weisen mindestens auf einer Seite einen Gehweg auf. Die reinen Wohnstraßen sollen niveaugleich gestaltet werden. Baumpflanzungen gliedern und begrünen den Straßenraum (siehe Anlage 3A).

Um die Rückhaltung des Regenwassers bei Starkregenereignissen zu gewährleisten, müssen im Baugebiet im Bereich der zentralen Grünspange vier Regenrückhaltebecken errichtet werden, welche dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Regenrückhaltebecken 1 bis 3 werden als Kombinationsbecken (Regenrückhaltung ober- und unterirdisch) ausgeführt. Aus Platzgründen und zur Vermeidung eines Einstaus von mehr als 30 cm, welcher eine Einzäunung der Regenrück-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

haltebecken aus versicherungstechnischen Gründen zur Folge gehabt hätte, soll ein Teil der anfallenden Oberflächenabflüsse unterirdisch zurückgehalten werden.

Das Regenrückhaltebecken 4 wird gänzlich unterirdisch gebaut werden, um eine intensive Spielplatznutzung an der Oberfläche zu gewährleisten (siehe Anlage 3B).

## 5.2. Bebauungskonzept

Im Rahmen der Bebauungskonzeption wurden intensive Überlegungen angestellt, wie sich die städtebauliche Struktur und das bestehende Ortsbild behutsam und dem Ort angemessen erweitern kann und die neue Bebauung bestmöglich in das bestehende Ortsbild integriert werden kann. Insbesondere die Dachlandschaften der Gebäude sind für ein Ortsbild prägend und gestalten wesentlich die Struktur. Im Stadtteil Zunsweier wurde seit längerer Zeit kein Neubaugebiet entwickelt (das letzte Baugebiet „Gänsäcker“ entstand ab 1982), was dazu geführt hat, dass Zunsweier einer der Stadtteile Offenburgs ist, in dem Gebäude mit Satteldächern vorherrschen, dass jedoch vereinzelt auch steil geneigte Walmdächer vorzufinden sind. Aus städtebaulicher Sicht ist das Satteldach mit größeren Dachneigungen daher prägendes und ortstypisches Element, das auch in dem nun geplanten Baugebiet berücksichtigt werden soll. Im Plangebiet werden künftig Satteldächer und Walmdächer entsprechend dem vorherrschenden Bild zugelassen. Eine große Varianz und Flexibilität in der Verwirklichung von Wünschen der Bauherren ergibt sich durch eine große Bandbreite möglicher Dachneigungen und unterschiedlicher Gebäudehöhen.

Da das Baugebiet in der Hanglage zum Bruderberg auch Fernwirkung entfaltet und von mehreren Stellen der umgebenden Landschaft aus sichtbar ist, gewährleistet das Satteldach, dass sich das neue Baugebiet harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Vorgesehen ist ein Einfamilienhausgebiet mit Einzel- und Doppelhäusern, die in offener Bauweise erstellt werden. Die Geschossigkeit soll auf zwei Vollgeschosse begrenzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch Baugrenzen bzw. Baulinien in Verbindung mit der Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. Die Höhenfestsetzungen sind auf das Niveau der Straßenfläche bezogen. Im Bereich des Quartiersplatzes soll durch die Festsetzung von Baulinien die Bebauung in einer Flucht nahe der Erschließungsstraße gehalten werden, um die städtebauliche Struktur des Gebietes zu schaffen und die Straßenraumsituation zu fassen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenverkehrsflächen sollen daher nicht nur öffentliche Parkzonen für den ruhenden Verkehr sondern auch Spiel- und Aufenthaltsflächen sein.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung gerade auch in den ländlicheren Ortsteilen nicht mehr aus, wenn nur begrenzt Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorgehalten werden sollen bzw. können, wie es im Plangebiet der Fall ist. Der Ausbau des ÖPNV ist in eher ländlichen Gebieten wie in Zunsweier nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen. Daher wird aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung im gesamten Plangebiet auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt, wobei auf ganze Zahlen aufzurunden ist. Dies bedeutet, dass bei einer Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen sind, bei zwei Wohnungen 3 Stellplätze. Um kleinere Wohnungen nicht zu benachteiligen, wurde außerdem geregelt, dass die Erhöhung nur für Wohnungen gelten soll, die eine Wohnfläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> aufweisen. Weitere Einzelheiten zur Stellplatzverpflichtung sind in Anlage 4B, der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Die Grundstücksgrößen im Gebiet liegen bei Flächen zwischen rund 320 m<sup>2</sup> bis 640 m<sup>2</sup>. Damit sollen insbesondere die Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 8,5 ha, das Umlegungsgebiet umfasst 4,2 ha und erschließt nach heutigem Stand 57 neu gebildete Grundstücke. Ermöglicht werden damit bis zu 114 Wohnungen. Das Baugebiet könnte damit etwa 190 bis 260 Einwohner aufnehmen, wobei sicherlich zum Teil innerhalb Zunsweiers umgezogen wird, zum Teil auch von außen zugezogen wird.

## 6. Umweltbelange

### 6.1. Grünordnung

Aufgrund der kleinteilig strukturierten Nutzungen, die sich typischerweise am Ortsrand kleiner Gemeinden befinden (Gärten, Wiesen, Streuobstwiesen, Obstanpflanzungen, Feldgehölze), und der starken Reliefstruktur des Geländes insbesondere auch direkt hinter der vorhandenen Bebauung, sowie der hochwertigen umgebenden Landschaft waren umfangreiche gutachterliche Voruntersuchungen erforderlich.

Das Büro Faktorgrün hat für die Grünordnung des Gebietes einen Freiflächengestaltungsplan erarbeitet (siehe Anlage 6). Das Wohngebiet soll möglichst sensibel in die Landschaft eingebunden werden. Ein großer Anteil an Grünflächen und ihre Anordnung sollen das Gebiet mit der Landschaft verzahnen.

Im Mittelpunkt steht ein zentraler Grünzug, der sich aus der Landschaft in das Wohngebiet zieht, und der lokalen Hangabwinden als Leitbahn dient. Auf der Seite zum Ort hin erhält er einen kleinen baumbestandenen Platz, der als Treffpunkt und

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

Spielfläche dienen soll, und von dem aus ein allmählicher Übergang in die Landschaft gestaltet wird. In den Grünzug eingebunden sind drei oberirdische Regenrückhaltebecken, die neben der Rückhaltefunktion zugleich Aufenthaltsqualitäten und „extensive“ Freispielmöglichkeiten bieten. Für die Naherholung ist eine von einer Baumreihe gesäumte Fußweganbindung hangaufwärts vorgesehen.

Innerhalb des Wohngebiets sorgen Baumreihen entlang der Straßen für die Durchgrünung.

Am Gebietsrand im Südwesten sind breite, teilweise mit Obstbäumen bestandene Grünflächen vorgesehen, die das Gebiet eingrünen, als Schutz vor möglichen Immissionen (Spritzmittel von landwirtschaftlichen Flächen) dienen, sowie Ausgleichsflächen für die Eingriffe durch das Baugebiet darstellen. Sie werden unter artenschutzfachlichen Gesichtspunkten für im Gebiet vorkommende Falter-, Vogel- und Fledermausarten entwickelt und gepflegt. Auch der als Biotop zu erhaltende ehemalige Hohlweg befindet sich in diesem Bereich. Zur bestehenden Wohnbebauung hin wird das Wohngebiet durch eine Grünzäsur privater Grünflächen (bestehende Gärten) abgegrenzt. Zur alten Schulgasse ist eine Fußwegverbindung vorgesehen.

## 6.2. Artenschutz

Es hat eine artenschutzfachliche und –rechtliche Prüfung der nach europäischem Artenschutz geschützten Arten durch das Büro Faktorgrün stattgefunden (siehe Fachgutachten Artenschutz). Diese kommt zum Ergebnis, dass durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen der Eintritt von Verbotstatbeständen des Artenschutzes für die geschützten Arten ausgeschlossen werden kann.

Die Artenschutzprüfung wurde insbesondere zu den Schutzgütern Vögel, Falter, Fledermäuse und Eidechsen durchgeführt.

Für die Vögel kann eine Tötung oder Verletzung dadurch ausgeschlossen werden, dass Gehölzrodungen nicht zwischen dem 1.3. und 30.10. durchgeführt werden. Dadurch sind auch keine erheblichen Störungen zu erwarten. Eine mögliche Zerstörung von Fortpflanzungsstätten wird durch den Erhalt ihrer ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang entgegengewirkt. Es werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf ca. 2 ha Flächen durchgeführt. Verbotstatbestände sind durch die Vermeidungsmaßnahmen und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt.

Im Eingriffsbereich gibt es Vorkommen von geschützten Falterarten. Durch Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden. Ein baubedingter Verlust von Larvalstadien kann durch „Vergrämungsmahd“ im Eingriffsbereich ausgeschlossen werden. Erhebliche Störungen können durch die Festlegung des Mahdtermins ausgeschlossen werden. Die

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

Zerstörung von Habitatflächen wird durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen (Erhaltung und Entwicklung von Wiesen mit zielartenspezifischem Mahdregime im Umfang von ca. 0,8 ha für die Bläulinge bzw. 0,5 ha für den Großen Feuerfalter).

Im Gebiet wurden Vorkommen mehrerer Fledermausarten nachgewiesen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen kann durch die Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Rodungen werden nicht zwischen dem 1.3. und 30.10. durchgeführt. Eine Einschränkung der Beleuchtung und Abstrahlung in die Landschaft sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Erhaltung und Entwicklung von Streuobstwiesen im Umfang von ca. 1,6 ha) dienen dazu, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Diese Maßnahmen müssen bereits vor Baubeginn hergestellt sein. Die Realisierung erfolgt bereits seit 2015 und wird bis Baubeginn fertig gestellt sein.

### 6.3. Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsprüfung

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 110 m vom FFH-Gebiet Nr. 7713-341 „Schwarzwald-Westrand von Herbolzheim bis Hohberg“ entfernt. Randlich innerhalb des Bebauungsplangebiets wurden Vorkommen von mehreren im FFH-Gebiet geschützten Arten (die Fledermausarten Bechsteinfledermaus *Myotis bechsteinii*, Großes Mausohr *Myotis myotis* und Wimperfledermaus *Myotis emarginatus* sowie der Große Feuerfalter *Lycaena dispar* und die beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulinge *Maculinea nausithous* und *Maculinea teleius*) nachgewiesen. Des Weiteren liegen mehrere Ausgleichsflächen des Bebauungsplans innerhalb des FFH-Gebiets. Wegen der möglichen Betroffenheiten wurde vom Büro Faktorgrün eine Flora-Fauna-Habitatsverträglichkeits(vor-)prüfung.

Diese kommt zum Ergebnis, dass für die Lebensraumtypen, die Fledermaus-Arten und sonstigen Arten des FFH-Gebiets keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Es ist für diese keine Verträglichkeitsprüfung notwendig.

Die FFH-Vorprüfung kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass für die im FFH-Gebiet vorkommenden Falterarten *Maculinea nausithous*, *Maculinea teleius* und *Lycaena dispar* eine Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Entwicklungszielen der Arten durchzuführen ist.

Die FFH-Prüfung kommt zum Ergebnis, dass Beeinträchtigungen für den Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings sowie den Großen Feuerfalter als Arten des FFH-Gebiets mit Hilfe der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können. Für die genannten Arten bleibt ein günstiger Erhaltungszustand erhalten. Die Planung ist somit verträglich mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck des FFH-Gebiets „Schwarzwald-Westrand von Herbolzheim bis Hohberg“.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

## 6.4. Eingriff und Ausgleich

Für den Bereich des Bebauungsplans wurde durch das Büro Faktorgrün eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz durchgeführt. Der Eingriff kann durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Biotope vollständig und für das Schutzgut Boden fast vollständig ausgeglichen werden (>95%).

Im Bereich der Bestandsbebauung ergeben sich keine Veränderungen der Grundflächenzahl, sodass sich keine Veränderungen bzw. keine erhebliche Beeinträchtigungen ergeben. Dies gilt auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.

### Arten und Biotope

Im Neubaubereich sind erhebliche Beeinträchtigungen von Arten und Biotopen durch Eingriffe in Fett- und Magerwiesen, Streuobstbeständen und Gehölzgruppen auf insgesamt ca. 2,3 ha Fläche sowie durch Baumfällungen im Umfang von 37 Einzelbäumen zu erwarten.

Es sind innerhalb und außerhalb des Plangebiets Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. So wird innerhalb der Wohn- und Verkehrsflächen sowie des Quartiersplatzes und der Rückhaltebecken die Pflanzung von insgesamt 124 Bäumen, ca. 1 ha Gartenfläche sowie ca. 1.800 qm Grünflächen (Rasen-, in den Regenrückhaltebecken zum Teil Wiesenflächen) durchgeführt. In den Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets werden zum einen extensiv gepflegte Streuobstbestände auf einer Fläche von ca. 7.000 qm und zum anderen extensive Magerwiesen auf einer Fläche von ca. 2.200 qm entwickelt. Mit den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets können die Eingriffe in das Schutzgut aber nur teilweise kompensiert werden.

Als externer Ausgleich auf über 30 Flächen am nahegelegenen Bruderberg (siehe Darstellung im Anhang) sind deshalb darüber hinaus die Entwicklung von Streuobstbeständen und Magerwiesen vorgesehen. Dafür wurden bereits umfangreich verbuschte Streuobstbestände freigestellt, weiterhin fand die Ergänzung und Neupflanzung von Streuobstbeständen und die Entwicklung von Magerwiesen auf einer Fläche von insgesamt etwa 37.000 qm statt. Weiterhin sind auch innerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen von etwa 10.000 qm vorgesehen. Die Ausgleichsfläche ist damit doppelt so groß wie die beeinträchtigte Eingriffsfläche.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets werden die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope damit mehr als vollständig kompensiert. Es verbleibt ein Überschuss, der der schutzgutübergreifenden Kompensation für das Schutzgut Boden dient.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

Es wurde im Rahmen der Abwägung darauf verzichtet, die im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung vorgeschlagene Pflanzung von je drei Sträuchern je Baugrundstück verbindlich durch Festsetzung vorzugeben, um Spielräume bei der Gartengestaltung nicht zu sehr einzuengen, so dass z.B. statt drei Sträuchern auch ein Baum gepflanzt werden kann oder ein Gartenteich angelegt werden kann. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in diesem Baugebiet mit relativ geringer Verdichtung im Rahmen der individuellen Gartengestaltung auch zahlreiche Sträucher und Bäume auf den Grundstücken gepflanzt werden, so dass die Ziele des Umweltberichts grundsätzlich erreicht werden.

## Boden

Im Bereich der Bestandsbebauung ergeben sich keine Veränderungen der Grundflächenzahl, so dass sich keine Veränderungen oder erhebliche Beeinträchtigungen ergeben. Dies gilt auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.

Für die übrigen Flächen ist eine Neuversiegelung im Umfang von ca. 2,3 ha Fläche zu erwarten, die zu dem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen führt. Zusätzlich sind im Bereich der unversiegelten Hausgärten, Spielflächen und Rückhaltebecken erhebliche Bodenaufträge und Abgraben zur Anpassung des Geländeniveaus zu erwarten, die zu Einschränkungen der Bodenfunktionen führen.

Für das Schutzgut Boden wird eine Nutzungsextensivierung im Bereich der (Streuobst-) Wiesen durchgeführt und auch die Dachbegrünung erfüllt Bodenfunktionen.

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sehen eine Nutzungsextensivierung von Grünland mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut vor. Auf dem Flurstück 3246 ist zudem die Umwandlung von Acker in Grünland geplant, die der Reduzierung von Nährstoffeinträgen und zum Schutz vor Erosion der geeigneten Fläche dient.

Mit den Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets werden die Eingriffe in das Schutzgut weitestgehend kompensiert (schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahmen). Es verbleibt ein sehr geringes Defizit für das Schutzgut Boden, das überschlägig etwa 3,5 % des gesamten Eingriffs in die Schutzgüter Arten und Biotope und Boden entspricht. Da eine rechnerische Bilanz – zumal bei Ersatzmaßnahmen – immer nur einen Näherungswert ergibt, und angesichts der sehr aufwändigen (naturschutzfachlich anspruchsvollen und kostenintensiven) Ausgleichsmaßnahmen auf zahlreichen Einzelflächen kann dieses geringe Defizit abwägend in Kauf genommen werden.

## Unterhalt der Flächen

Die dauerhafte Unterhaltung nach der Entwicklungspflege wird von städtischer Seite übernommen. Es bedarf einer fristgerechten Mahd mit Abfuhr des Mähguts sowie

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

einer Pflege der Bäume auf den Streuobstwiesen. Diese dauerhafte Unterhaltungspflege der Ausgleichsflächen wird geschätzt bis zu 20.000 Euro pro Jahr kosten.

## 7. Lärmgutachten

Aufgrund des neuen Straßenanschlusses an das Neubaugebiet ergibt sich aufgrund der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV, 2014) für den Bebauungsplan die Anforderlichkeit, entlang der Geroldsecker Straße Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Dies erfolgt durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen. Betroffen von höheren Lärmwerten sind der Bestandsbereich entlang der Geroldsecker Straße und die Gebäude im Bereich der steilen Zufahrt zum Neubaugebiet. Für die sonstigen Gebäude im Neubaugebiet ergeben sich keine erhöhten Anforderungen bezüglich des Lärmschutzes. Das Lärmgutachten wird als Bestandteil des Bebauungsplanes, die Ergebnisse fließen in die textliche Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan ein (siehe Anlage 4 B und 4 C)

## 8. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

|                     |                                                                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10.12.2007          | Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.                                                |
| 17.12.2007          | Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.                                                        |
| 28.01. – 29.02.2008 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf. |

## 9. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 28.01. – 29.02.2008 zum Entwurf des Bebauungsplans "Vorderer Brand" eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

### 9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

9.1.1 Herr [REDACTED], Brunnenstube [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben vom 28.02.2008

*Über den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vorderer Brand“ Gemarkung Zunsweier lege ich Widerspruch ein.*

*Als Besitzer des Grundstückes Flurstück Nr. [REDACTED] mit Hausbebauung, sehe ich keinen Grund, weshalb die Straße „Brunnenstube“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

*Ich sehe durch die Eingliederung der Straße und meines Grundstückes die Gefahr, dass Kosten durch das Umlegungsverfahren auf mich zu kommen, die ich nicht akzeptieren werden. Ich bitte Sie darum, mir schriftlich zu garantieren, dass durch das oben genannte Vorhaben, für mich keine Kosten entstehen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Bebauung entlang der Brunnenstube wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Entwicklungen in diesem Gebiet planungsrechtlich zu steuern und den Übergang zum Neubaugebiet und auch zum Außenbereich eindeutig zu definieren. Durch den Bebauungsplan sollen Rahmenbedingungen in Bezug auf Nutzung, Gebäudehöhe, Gebäudegestaltung gesetzt werden, um die Entwicklungen der nächsten Jahre in diesem Bereich von Zunsweier in Bezug auf das Neubaugebiet einheitlich zu gestalten. Derzeit müssen Bauanträge in diesem Bereich nach § 34 BauGB beurteilt werden, die Abgrenzung zum Außenbereich ist nicht ausreichend definiert.

Durch das für die Erschließung des Neubaugebiets erforderliche Umlegungsverfahren kommen keine Erschließungs- oder sonstigen Kosten auf die Bewohner der Brunnenstube zu.

### **9.1.2 Herr [REDACTED], Im Brand [REDACTED], 77656 Offenburg**

Schreiben vom 07.05.2007 und 28.02.2008

Schreiben vom 07.05.2007

#### *Vorabinformation:*

*Die nachfolgenden Ausführungen könnten als Überlegungen für die Planung bzw. Bebauung des Baugebiets „Vorderer Brand“ dienlich sein. Als direkter Anwohner, aber auch als Eigentümer künftiger Bebauungsflächen, ist es sicherlich nicht immer einfach, entsprechende Argumente objektiv bzw. werteneutral vermitteln zu können. Diskutieren bzw. reflektieren Sie die verschiedenen Gesichtspunkte in den zuständigen Fachgremien sachlich und objektiv. Es wäre schön wenn, die von Ihnen als sinnvoll erachteten Punkte in die künftige Konzeption mit einfließen könnten.*

#### **1. Bebauung**

##### **a.) Bebauungsplan:**

- *Zunächst wäre es wünschenswert, dass die Eigentümer einen Bebauungsplan erhalten könnten. Nach Rücksprache mit Herr Gärtner Fachbereich Bauservice ist dies derzeit nicht möglich, da sich die Planung im Entwurfsstadium befindet.*

##### **b.) Bebauung:**

- *Im derzeit gültigen Plan wird von ca. 140 Wohneinheiten ausgegangen. In den Ausführungen, während der nicht-öffentlichen Sitzung vom 15. März 2007, ist die Rede von wertvollem, attraktivem mit Streuobstwiesen durchsetztem Bauland geradezu geeignet für junge Familien.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

*Fragen, die sich in diesem Zusammenhang ergeben:*

- *Inwieweit steht die Bebauungsdichte in Einklang mit den Bedürfnissen des Adressatenkreis? (Familien)*
- *Hohe Erschließungskosten entsprechend den örtlichen Gegebenheiten?*
- *Parkplatzsituation (Anzahl der Stellplätze, Besucherparkplätze,.. realitätsnah?*
- *Inwieweit bleibt o.g. Baulandqualität nach der tatsächlichen Bebauung erhalten? Betrachten Sie die Situation Vorort und beurteilen Sie die Wohnqualität nach zweigeschossiger Bauweise, wie im Bebauungsplan vorgesehenen. In welchem Maße widerspiegelt sich die Wohnqualität nach der Bebauung?*
- *Bei einer mündlichen Bauvoranfrage 1999 wurde der jetzt zur Bebauung vorgesehene Bereich als „Grüne Lunge“ bezeichnet und aufgrund der hohen ökologischen Qualität als unbebaubar deklariert. Woher dieser plötzliche Sinneswandel ?*
- *Laut Planungsentwurf soll der Baumbestand im Bereich „treffen, spielen und spazieren“ erhalten bleiben. Prüfen Sie die Qualität des aktuellen Baumbestands und Sie werden feststellen, dass aus sicherheitstechnischen Gründen (Astbruch usw.) ein Erhalt nicht möglich sein wird und auch nicht verantwortbar wäre.*
- *Erste Planungen für das Baugebiet „Vorderer Brand“ liegen bereits seit mehr als 30 Jahre zurück. Eine Bebauung konnte bisher nicht umgesetzt werden bzw. war nicht erwünscht. Stattdessen wurde anderen Baugebieten in Zunsweier Vorrang gewährt.*

*Weshalb? Sicher nicht ohne Grund bzw. planerischen Weitblick!*

## 2. Infrastruktur

- *Die bestehende Straßenführung „Im Brand“ ist aufgrund des derzeitigen Verkehrsaufkommen, zu enger Straßenquerschnitte, fehlender Bürgersteige,...als sehr kritisch zu bezeichnen. An dieser Situation kann bedingt durch die bestehende Bebauung auch nichts geändert werden.*

*Beobachten Sie die Situation an den neuralgischen Punkten z.B. nach Schul- oder Kindergartenschluss. Es grenzt an ein Wunder, dass bisher keine nennenswerten Unfälle mit Personenschäden eingetreten sind.*

- *Zur Entlastung der Verkehrssituation ist im Rahmen der Erschließung eine optionale Zufahrt über die Geroldseckerstraße vorgesehen. Sicherlich notwendig und unabdingbar. Allerdings wird diese Zu- und Abfahrt direkt durch den bestehenden Bürgersteig gekreuzt.*

*Wie kann diese Stelle für die Fußgänger entschärft werden? Es wäre interessant zu wissen wie das Straßenbauamt zu diesen Punkten steht!*

- *Entsprechend dem derzeitigen Planungsstand soll eine Entlastung „Im Brand“ durch eine gezielte Verkehrsführung in Richtung Geroldseckerstraße erreicht werden. Betrachten Sie den derzeit geplanten Straßenverlauf. Wieso sollten die künftigen Anwohner der umständlichen Straßenführung in Richtung Gerolds-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

*eckerstraße folgen und nicht den einfacheren Weg über den Brand nehmen. Hierdurch wird natürlich die Verkehrssituation „Im Brand“ zusätzlich erschwert. Von der, durch die im Bereich Nachtigallenstraße geplanten Erweiterung völlig abgesehen.*

☞ *Gestalten Sie, den Straßenverlauf so, dass der gewünschte Verkehrsfluss tatsächlich erreicht wird. Evtl. könnte durch eine Einbahnregelungen bzw. die Umgestaltung der derzeitigen Zufahrt entsprechende Effekte erzielt werden.*

### 3. Ausweisung von Bebauungsgrenzen und Grünflächen

- Es wäre interessant zu wissen nach welchen objektiven Gesichtspunkten die Bebauungsgrenzen festgelegt wurden. Betrachtet man den Bereich „alte Brandgasse“ bei der Pumpstation so ist festzustellen, dass bestehende Bebauungsgrenzen direkt am „Biotop“ enden, im künftigen Baugebiet jedoch weitaus großzügiger vorgesehen sind. Hierbei wäre sehr interessant zu wissen nach welchen Gesichtspunkten dieses „vermeintliche“ Biotop festgesetzt wurde. Bei näherer Betrachtung ist dies für den Laien nicht nachvollziehbar. Zumal hier die Chance auf eine weitere Zufahrtsmöglichkeit genutzt werden könnte.*
- Der derzeitige Bestand an Streuobstwiesen wird als ökologisch sehr wertvoll eingestuft im Gegenzug für die künftige Bebauung zwangsläufig geopfert. Auf der einen Seite gibt es Förderprogramme, die den Anbau von Streuobstbäumen subventionieren auf der anderen Seite werden diese großflächig entfernt. Dieser Sachverhalt ist nur schwer logisch und ökologisch nachvollziehbar.*

### 4. Analyse und Bewertung

*Sollten einige o.g. Gesichtspunkte aus Ihrer Sicht diskussionswürdig oder zustimmungswürdig erscheinen, wäre es nett wenn Sie sich auf nachfolgende Ausführung einlassen würden.*

- Erstellen Sie für die derzeitige Planung und Umsetzung des Baugebiets eine Art Bewertungsmatrix z.B. anhand nachfolgenden oder selbst formulierten Kriterien.*
- Stellen Sie diese Kriterien sachlich, wertneutral und objektiv einander gegenüber (vorher/nachher) und vergleichen Sie inwieweit diese nach der Realisierung des Baugebiets noch zutreffen und somit der planerischen Verantwortung sowie den ursprünglichen Intentionen gerecht werden.*

*Denkbare Beurteilungskriterien:*

- Verkehrssituation, Verkehrsdichte (verstärkt, entschärft)*
- Führung des Verkehrsfluss ist zielgerichtet (ja/nein)*
- Verkehrssicherheit (nimmt ab/ nimmt zu)*
- Prüfung weiterer Zufahrtsoptionen nachhaltig geprüft (ja/nein)*
- Wohnqualität durch Planung (erreicht, nicht erreicht)*
- Bebauungsdichte notwendig bzw. wünschenswert (ja/ nein)*
- Höhe der Erschließungskosten (zielgruppengerecht ja/ nein)*
- Harmonische Einbindung in die Umgebung (erreicht/ nicht erreicht)*
- Planungsentwurf wird der Baulandqualität (gerecht/ nicht gerecht)*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

- *Vorzüge gegenüber anderen denkbaren Baugebiete überwiegen (ja/nein)*
- *Umsetzung des Baugebiets (erscheint sinnvoll/ problematisch)*
- *Ökologische Aspekte sind hinreichend berücksichtigt (ja / nein)*
- *Dezentrale Lage zu Kindergarten und Schule sinnvoll (ja/ nein)*
- *Planung und Umsetzung entspricht den eigentlichen Vorstellungen (ja/nein)*
- *Haben die derzeitigen Eigentümer Interesse an einer Mitgestaltung (ja/nein)*  
*(falls nein, wäre interessant zu wissen wie hoch der Anteil der Eigentümer ist,*  
*die nach der Erschließung verkaufen bzw. das Baugebiete selbst nutzen)*
- ...

## Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1a:

Die Bebauungsplanunterlagen wurden zum Zeitpunkt der Einwendung noch erstellt. Im Rahmen der Offenlage stehen sie den Bürgern zur Einsicht bereit. Bereits zur frühzeitigen Beteiligung konnte das städtebauliche Konzept eingesehen werden.

Zu 1b:

Das Konzept der Bebauung sieht die Bildung von mehreren kleinen Einheiten entlang von Stichstraßen und einer Ringerschließung vor. Die Anbindung und technische Erschließung des topographisch anspruchsvollen Gebiets erfolgt über die Geroldsecker Straße im Nordosten und die Straße „Im Brand“ im Westen. Inmitten des neuen Quartiers ist eine grüne Mitte vorgesehen, welche landschaftsplanerisch gestaltet in den Freiraum übergeht und dort an geplante Streuobstwiesen und Grünflächen anschließt. Hier entsteht ein zentraler Platz mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten, sowie mehrere Rückhaltebecken, die das Regenwasser aufnehmen.

Nach Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs sind auf 57 Bauplätzen bis zu 114 Wohneinheiten vorgesehen, welche sich in Einzel- und Doppelhäuser gliedern. Die Grundstücksgrößen differieren, sodass verschiedene Interessenten, je nach finanziellen Möglichkeiten und Wohnvorstellungen, im Gebiet Baumöglichkeiten haben. Die geplante maximal zweigeschossige Bebauung stellt, zusammen mit der festgesetzten maximalen Überbaubarkeit der Grundstücke von 40 % der Fläche, eine gebietsverträgliche und für Wohngebiete übliche Bebauungsstruktur dar, welche nicht nur für junge Familien attraktiv ist. Je Wohneinheit müssen 1,5 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden, sodass in Verbindung mit den geplanten öffentlichen Stellplätzen entlang der Erschließungsstraßen genügend Stellflächen für den ruhenden Verkehr gegeben sind.

Entsprechend den zuvor genannten Punkten wird eine hohe Qualität bei gleichzeitiger Flexibilität für das neue Wohnbaugebiet angestrebt, welche sich auch in den zur Offenlage getroffenen Festsetzungen wiederfindet.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

Im Flächennutzungsplan, in der Fassung von 1999, war eine Teilfläche im Bereich „Vorderer Brand“ als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und somit nicht für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen. Erst in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans von 2009 wurde die Fläche als potentielle Wohnbaufläche aufgenommen. Zum Zeitpunkt der Bauvoranfrage 1999 war die angesprochene Fläche als Außenbereichsfläche zu beurteilen, da es keinen Bebauungsplan gab und daher bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig war.

Ein Erhalt der im Gebiet befindlichen Baumgruppe (Weiden, Pappeln) im Zentrum des Plangebietes (Bereich „treffen, spielen und spazieren“) wurde geprüft und war u.a. aus Gründen der Verkehrssicherheit bereits zum Stand der frühzeitigen Beteiligung nicht mehr vorgesehen. Es sind dagegen im Bereich der Ausgleichsflächen zahlreiche Obstbäume zum Erhalt vorgesehen. Hier besteht aufgrund der geringeren Baumgrößen und der regelmäßigen Pflege kein erhöhtes Sicherheitsrisiko.

Zu 2:

Die Anbindung des Gebiets erfolgt über die Geroldsecker Straße im Nordosten und die Straße „Im Brand“ im Westen. Der Anschluss in Richtung Geroldsecker Straße ist ausreichend breit und mit Gehweg geplant, so dass dieser Anschluss deutlich attraktiver sein wird als die Verbindung über die Straße „Im Brand“. Neben den straßenbegleitenden Fußwegen ist in der Planung auch eine Fußwegeverbindung in Richtung Brunnenstube vorgesehen, so dass sich zum einen der Fußverkehr verteilt und zum anderen eine von der Geroldsecker Straße abgesetzte und damit attraktivere Fußwegeverbindung in den Ortskern möglich ist. Es kann abgeschätzt werden, dass auch Fußgänger kleinere Umwege in Kauf nehmen werden, um eine gesicherte Fußwegverbindung zu benutzen.

Langfristig ist eine Verbesserung der verkehrlichen Anbindung in der Straße „Am Brand“ möglich, sofern dort eine Neubebauung erfolgt, da hier das Baufester für künftige Bebauung entsprechend zurückgenommen wurde.

Es bedarf keiner besonderen Verkehrsführung, da in der Regel der einfachste und schnellste Weg durch den motorisierten Verkehr bevorzugt wird. In diesem Fall wäre dies ebenfalls die Anbindung an die Geroldsecker Straße.

Zu 3:

Das angesprochene Biotop steht als (ehemaliger) Hohlweg gem. § 33 (1) Nr. 4 NatSchG unter gesetzlichem Schutz. Aber auch aus städtebaulichen und artenschutzrechtlichen Gründen sind hier und angrenzend Grünflächen vorgesehen. Für eine weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht aus verkehrstechnischer Sicht keine Notwendigkeit.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

Zu 4:

Die genannten Punkte wurden während des mehrjährigen Planungsprozesses (auch schon zu Zeiten der Flächennutzungsplanfortschreibung) immer wieder aufgegriffen und unter Betrachtung verschiedener Aspekte wie dem Flächensparen, Baulandentwicklung, Naturschutz, Anbindung, Erschließungsmöglichkeiten (verkehrlich und technisch) etc. untersucht. In einer Vielzahl von Abstimmungen wurden im Laufe der Jahre Entwicklungen geprüft und verworfen, Vorgaben beschlossen und Kompromisse für die verschiedenen, teils sehr unterschiedlichen Fachdisziplinen gesucht. Diese Kompromisse münden nun in den vorliegenden Offenlageentwurf des Bebauungsplans.

Das dabei nicht immer alle Wünsche vollständig berücksichtigt werden können und auch die Gewichtung und Wahrnehmung von Person zu Person differiert, liegt in der Natur der Sache. Aufgabe des Ortschaftsrates und Gemeinderats ist es dabei alle privaten und öffentlichen Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Schreiben vom 28.02.2008

*Nachfolgende einige Sachverhalte bzw. Anregungen zum derzeitigen Planungsentwurf und weitere zu berücksichtigende Gesichtspunkte:*

1.) *Teilerschließung LG Nr. [REDACTED]:*

*Im derzeitigen Bebauungsplan ist u.a. die Bebauung LG Nr. [REDACTED] vorgesehen. Bei dem Gelände handelt es sich derzeit um mein Gartengrundstück. Im Jahre 1998 wollte ich genau dieses Grundstück bebauen, was mir von der Stadt Offenburg verwehrt wurde. Begründung u.a. es handelt sich hier um eine „Grüne Lunge“ die definitiv nie bebaut werden darf. (Auskunft damals Herr Hylla, Herr Betz,,,) usw.*

*Daraufhin habe ich mir das Gelände LG NR. [REDACTED] teuer gekauft und entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Vertrages erschlossen. Hierzu war ein größerer Grundstückserwerb samt Erschließung notwendig. Zwei Jahre nach der Fertigstellung ging dann die „Stichstraße“ ohne Kostenausgleich in den Besitz der Stadt Offenburg über. Bei der notariellen Beurkundung habe ich darauf gedrängt, dass eine Option auf Kostenrückerstattung im Falle der weiteren Erschließung des Baugebietes „vorderer Brand“ berücksichtigt wird. Der damalige Vertreter der Stadt gab mir damals in Anwesenheit des Notars eindeutig zu verstehen, dass dies zwecklos und nicht notwendig sei, da eine weitere Bebauung im Vorderen Brand grundsätzlich nicht möglich ist.*

*Jetzt ist eine Teilerschließung des Geländes LG NR. [REDACTED] mit der zusätzlichen Auferlegung eines Bauzwangs geplant, der für uns aus finanzieller Hinsicht überhaupt nicht realisierbar erscheint. Ich wäre Ihnen daher sehr dankbar, wenn wir uns zur Klärung dieses Aspekts sowie einer evtl. teilweisen Rückvergütung der Erschließungskosten LG Nr. [REDACTED] einvernehmlich einigen könnten. Frau Schaumburg und Herr Winkels von der Stadtverwaltung sowie Stadtrat Herr Feger sind über den*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

*Sachverhalt informiert. Ich werde im Laufe nächster Woche Kontakt mit Herrn Dr. Drixler aufnehmen. Vielleicht kann ja gemeinsam eine Kompromisslösung gefunden werden.*

## 2.) Städtebaulicher Vertrag

- a.) *Entsprechend dem Gleichbehandlungsgrundsatz sollte für Ausgleichsfläche und Baufläche der identische Preis zugrunde gelegt werden.*
- b.) *Detailplanungen zur Straßengestaltung, Verkehrsführung sollten vor Vertragsunterschrift (städtebaulicher Vertrag) erfolgen. Nur so ist gewährleistet, dass die notwendigen Maßnahmen auch tatsächlich im Nachfeld realisiert und die Finanzierung gesichert ist.*
- c.) *Wünschenswert wäre eine Aufstellung darüber, welche Eigentümer zum jetzigen Zeitpunkt selbst bebauen möchten bzw. die Grundstücke veräußern. Welches Interesse hätten die Verkäufer Anregungen für die Bebauung mit einzubringen, zumal diese i.d.R. mit Zusatzkosten verbunden sind? Ich bin davon überzeugt, dass nur wenig konstruktive Anregungen eingehen werden, da für die Verkäufer eine verantwortungsvolle Planung eher als nebensächlich betrachtet wird und der Gewinn im Vordergrund steht.*
- d.) *Die Zuteilungswünsche der Eigentümer sollten vertraglich fixiert und auch verbindlich für evtl. Nachkäufer - Bauträger- sein. Hierzu reicht eine Festlegung der Flächengrenznutzungszahl alleine nicht aus. Verhindern Sie eine Bebauung von größeren Gebäuden.*
- e.) *Erschließung: Es ist eine Regelung erforderlich, in der die Erschließungskosten für alle Eigentümer und angrenzende Grundstückseigentümer geregelt wird. Es darf nicht sein, dass angrenzende Grundstücke bei einer späteren Erschließung keine Teilgrundstücke mit einbringen bzw. weniger für die Erschließung bezahlen.*

## 3.) Bebauung:

*Die im Planungsentwurf vorgesehen Riegelbebauung steht in großem Widerspruch zu den von „Faktor Grün“ beschriebenen Fallwinde und beeinträchtigt zudem die Qualität angrenzender Bauplätze beträchtlich. Hier wäre eine lockerere Bebauung wesentlich angebrachter.*

*Zur Auflockerung der hohen Bebauungsdichte wäre es sinnvoll die einzelnen Häuserreihen zueinander zu versetzen. Bei der derzeitigen Planung blicken die Nachbarn einander auf die Häuserwände, wodurch sich in keiner Weise die Qualität des Baugebiets widerspiegelt. Stellt man sich die spätere Bebauung räumlich vor ist ohnehin fragwürdig ob dieses ökologisch wertvolle Gebiet überhaupt geopfert werden sollte, zumal es sinnvollere und kostengünstiger zu erschließende Gebiete auf der Gemarkung der Gemeinde Zunsweier gäbe.*

## 4.) Verkehr:

*Prüfen Sie bitte, die im Schreiben vom 07.05.07 genannten Anregungen um eine möglichst sinnvolle und zielgerichtete Verkehrsführung zu erreichen, eingehend. Die gesetzliche Vorgabe von 1,2 Stellplätzen je Haus ist sicherlich nicht zeitgemäß und*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

*in der heutigen Zeit schlichtweg weltfremd zumal es sich hierbei um eine Mindestvorgabe handelt. Insofern ist vorprogrammiert, dass die öffentlichen Stellplätze von den Anliegern belegt werden und somit für Besucher nicht zur Verfügung stehen. Ermöglichen Sie unseren Kindern einen sicheren Schulweg entlang der Straße im Brand, insbesondere beim Anwesen der Familie [REDACTED], indem Sie ein Bürgersteig installieren.*

*5.) Biotop LG Nr. [REDACTED]: Eigentümer [REDACTED] und [REDACTED]  
Anfang der 90 'er Jahre wurde die alte Brandgasse, die ehemals als Fahrweg fun-  
gierte und teilweise verfüllt wurde als Biotop ausgewiesen. Die Gründe hierfür sind  
nicht nachvollziehbar und höchst fragwürdig. Ich lade Sie gerne zu einem Vorortter-  
min ein und lasse mich gerne von stichhaltigen Argumenten überzeugen, die diese  
Ausweisung rechtfertigen. Unmittelbar nach der Ausweisung dieses Biotops legten  
meine Eltern Einspruch beim Landratsamt ein, natürlich ohne Erfolg. Allerdings mit  
der Zusage, dass ein Biotop die Bebauung ihres Grundstück LG NR. [REDACTED] nicht be-  
einträchtigen dürfte. Insofern wäre für uns wichtig zu klären weshalb eine Bebauung  
dieses Grundstücks nicht vorgesehen ist, zumal auf der gegenüberliegenden Seite,  
Anwesen Familie Brunner, eine Bebauung bis direkt zum Biotop vorliegt.*

*Es würde mich freuen wenn Sie die Anregungen konstruktiv diskutieren und Ihrer  
planerischen Verantwortung äußert gewissenhaft nachgehen. Die Verantwortung für  
das Allgemeinwohl sollte über dem politischen Willen stehen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1:

Da es 1998 für den Bereich auf Flurstück Nr. [REDACTED] keinen Bebauungsplan gab, hat eine Beurteilung nach § 34 BauGB stattfinden müssen. Diese sah keine Möglichkeiten für eine Bebauung in 2. Reihe vor.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans von 2009 wurden Teile der Fläche als potentielle Wohnbaufläche aufgenommen; diese Darstellung ist jedoch nicht parzellenscharf. Der Bebauungsplan „Vorderer Brand“ ermöglicht nun für den nordöstlichen Teil (innerhalb des Baufensters) eine Bebauung, während der rückwärtige Bereich als Grünfläche festgesetzt ist. Ein Bebauungszwang wird durch den Bebauungsplan nicht auferlegt.

Die erwähnte Stichstraße zur Erschließung der Grundstücke um Flurstück. Nr. [REDACTED] wurde 1997 zwischen Stadt und Stellungnehmer verhandelt. Mündliche Zusagen, dass bei einer zukünftigen Erschließung des Baugebiets „Vorderer Brand“ ein Teil der Kosten für die Herstellung dieser öffentlichen Straße von den Eigentümern im künftigen Baugebiet übernommen werden und dem ursprünglichen Kostenträger erstattet werden, konnten trotz vermehrter Recherche in den Akten nicht als vermerkt gefunden werden. Für die Stadt Offenburg sind die genannten damaligen mündlichen Zusagen aus den Akten nicht ersichtlich. Eine mögliche spätere Kostenbeteiligung wird bei den Verhandlungen zum Erschließungsvertrag „Im Brand“ (1997/98) in kei-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

nem Aktenstück erwähnt. Erschließungsbeitragsrechtlich ist das öffentliche Straßenstück endgültig abgerechnet. Eine nachträgliche Kostenbeteiligung ist rechtlich nicht möglich.

Zu 2:

Über Festsetzungen des Bebauungsplans wird rechtsverbindlich vorgegeben, wie die einzelnen Bauherren bauen können; die Wünsche der Bauherren werden dabei nach Möglichkeit und gestalterischen Entwicklungsabsichten der Stadt berücksichtigt.

Alle Grundstückseigentümer, welche mit Ihrem Grundstück an der Baulandentwicklung teilnehmen, sind als Gesellschafter der Erschließung Vertragspartner der Stadt Offenburg. Mit diesen Gesellschaftern wurden einvernehmliche vertragliche Regelungen zur Erschließung einschließlich der Kostenübernahme und zur Grundstücksneuordnung getroffen. Das Vertragswerk wurde im März 2015 notariell beurkundet. Die Regelungen des Vertragswerkes sind nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Kosten für Ausgleichsmaßnahmen bestehen aus Ausgaben für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz (sog. CEF-Maßnahmen), die bereits vor Baubeginn umgesetzt werden, sowie Kosten für Maßnahmen zum Ausgleich nach §1a BauGB, die erst im weiteren Verfahren umgesetzt werden. Die Kosten für Ausgleichsflächen werden deshalb erst im weiteren Planungsverlauf genauer beziffert werden können. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Übrigen größtenteils außerhalb des Bereiches des Bebauungsplans Vorderer Brand. Deshalb sind hierfür andere Bodenpreise anzusetzen als bei den als Bauland vorgesehenen Flächen.

Im Rahmen des Abstimmungsprozesses wurde bei einem abschließenden Gespräch im Baudezernat am 16.05.2012 einvernehmlich mit Herrn [REDACTED] u.a. vereinbart, dass er mit seinen Grundstücken nicht an der Baulandentwicklung teilnimmt. Die Planung wurde im Folgenden entsprechend angepasst.

Zu 3:

Den erwähnten Fallwinden wird auf verschiedene Weise Rechnung getragen. Zum einen sind am Ortsrand und im Bereich der landschaftsnahen Freiraumgestaltung nur Einzelhäuser zugelassen, um eine dichte, geschlossene Bebauung zu vermeiden.

Zum anderen werden die Fallwinde durch die Bebauung in den Bereich des Quartiersplatzes kanalisiert und die gegenüberliegende Bebauung durch Einzelbaufenster gegliedert. So kann eine Riegelbildung durch Gebäude ausgeschlossen werden. Im Zusammenhang mit Garagen/Carports kann in diesem Bereich eine geschlossene Bebauung entstehen; diese ist aber aufgrund der niedrigen Höhe kein Hindernis für die Fallwinde.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

Um eine gewisse Flexibilität der Gebäudeanordnung auf dem Grundstück zuzulassen, werden die Baufenster nicht einzeln für jedes Gebäude festgesetzt, sondern zusammengefasst.

Zu 4:

Die Verkehrsführung mit zwei Anbindungen ermöglicht kleinere Nachbarschaften entlang von Stichstraßen und einer Ringschließung.

Jede Wohneinheit (außer kleine Wohnungen unter 40 qm) muss 1,5 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachweisen können. Da die Wohneinheiten auf 2 sowohl für Einzel- als auch Doppelhäuser festgelegt sind, können die nachzuweisenden Stellplätze gut auf den eigenen Grundstücken realisiert werden. Eine größere Zahl öffentlicher Pkw-Stellplätze steht zudem den Besuchern und Anwohnern im Quartier zur Verfügung.

Zu 5:

Das angesprochene Biotop steht als (ehemaliger) Hohlweg gem. § 33 (1) Nr. 4 NatSchG unter gesetzlichem Schutz. Hierfür genügt die Tatsache, dass es sich um einen Hohlweg handelt, sowie eine der Vorgabe der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg entsprechende Ausprägung (mind. 1 m Tiefe und mind. 45° Böschungsneigung). Tatsächlich ist der Gehölzbewuchs der Böschungen (Gebüsche standortheimischer Arten) aus naturschutzfachlicher Sicht schutzwürdig. Zuständig für die Festlegung ist das Landratsamt Ortenaukreis. Die Bebauung der angrenzenden Flurstücke, darunter des genannten Flurstücks Nr. ■■■■■, ist allerdings unabhängig davon aus städtebaulichen (Freihalten eines Grünzugs zur Bestandsbebauung hin) und artenschutzrechtlichen Gründen (Vorkommen des Gartenrotschwanzes) nicht vorgesehen.

**9.1.3 Frau ■■■■■ und Herrn ■■■■■, Brunnenstube ■■■, 77656 Offen-  
burg**

Schreiben vom 25.02.2008

*Über den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorderer Brand“ Gemarkung Zunsweier legen wir Widerspruch ein.*

*Als Besitzer des Grundstückes Flurstück Nr. ■■■■■ mit Hausbebauung, sehen wir keinen Grund weshalb die Straße „Brunnenstube“ in den Geltungsbereich mit einbezogen wird.*

*Der Teil der Straße der im Geltungsbereich liegt ist lückenlos bebaut. Wenn eine Verbesserung der Verkehrssituation (Wendeplatz, Straßenverbreiterung usw.) gewährleistet wäre, ist der Geltungsbereich sinnvoll, so wie geplant jedoch nicht.*

*Wir sehen durch die Eingliederung der Straße und unseres Grundstückes erhebliche Kosten des Umlegungsverfahrens auf uns zukommen, die wir bei diesen Planungen nicht akzeptieren werden.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Bebauung entlang der Brunnenstube wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Entwicklungen in diesem Gebiet planungsrechtlich zu steuern. Die Stadt möchte durch den Bebauungsplan Rahmenbedingungen in Bezug auf Nutzung, Gebäudehöhe, Gestaltung etc. setzen, um die Entwicklungen der nächsten Jahre in diesem Bereich von Zunsweier einheitlich zu gestalten. Derzeit müssten Bauanträge in diesem Bereich nach § 34 BauGB beurteilt werden, sodass neue Gebäude sich an der Nutzung, Art, Größe etc. der umgebenden Bebauung orientieren müssen. Aus verkehrlicher Sicht ist die Anbindung der Brunnenstube an das Neubaugebiet zum heutigen Zeitpunkt nicht zwingend notwendig. Um sich die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt die Brunnenstube an das Neubaugebiet anzubinden, jedoch nicht zu verbauen, wurde ein Freihaltebereich festgelegt.

Durch das für die Erschließung des Neubaugebiets erforderliche Umlegungsverfahren kommen keine Erschließungs- oder sonstigen Kosten auf die Bewohner der Brunnenstube zu.

### **9.1.4 Herr [REDACTED], Brunnenstube [REDACTED], 77656 Offenburg**

Schreiben vom 26.02.2008

*Über den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorderer Brand“ Gemarkung Zunsweier legen ich Widerspruch ein.*

*Als Besitzer des Grundstückes Flurstück Nr. [REDACTED] mit Hausbebauung, sehe ich keinen Grund weshalb die Straße „Brunnenstube“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird.*

*Der Teil der Straße, der im Geltungsbereich liegt, ist lückenlos bebaut und ich sehe keine Vorteile für mein Grundstück. Zumal wir reichlich Anliegerkosten schon entrichtet haben (Entwässerung des Grundstücks doppelt), sehe ich keinen Sinn und Grund, warum ich als Besitzer des Grundstückes einbezogen werden und teilnehmen muss. Verkehrsmäßig lässt sich nichts ändern, und das ist gut so. Zur Ausgleichfläche, die die Baubehörde angestrebt hat, sage ich ein klares NEIN. Mein Grundstück ist mein Besitz, vielleicht will ich ja auch mal anbauen. Es betrifft ja mein Grundstück und darüber verfüge ich alleine und nicht die Stadtverwaltung. Ich bin nicht bereit Anliegerkosten, die mich nicht betreffen, zu akzeptieren und zu übernehmen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Bebauung entlang der Brunnenstube wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Entwicklungen in diesem Gebiet planungsrechtlich zu steuern. Die Stadt möchte durch den Bebauungsplan Rahmenbedingungen in Bezug auf Nutzung, Gebäudehöhe, Gestaltung etc. setzen, um die Entwicklungen der nächsten Jahre in diesem Bereich von Zunsweier einheitlich zu gestalten. Derzeit müssten Bauanträge

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

in diesem Bereich nach § 34 BauGB beurteilt werden, sodass neue Gebäude sich hinsichtlich der Nutzung, Art, Größe etc. an der umgebenden Bebauung orientieren müssen.

Aus verkehrlicher Sicht ist die Anbindung der Brunnenstube an das Neubaugebiet zum heutigen Zeitpunkt nicht zwingend notwendig. Um sich die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt die Brunnenstube an das Neubaugebiet anzubinden, jedoch nicht zu verbauen, wurde ein Freihaltebereich festgelegt.

Durch das für die Erschließung des Neubaugebiets erforderliche Umlegungsverfahren kommen keine Erschließungs- oder sonstigen Kosten auf die Bewohner der Brunnenstube zu.

Das bebaute Flurstück Nr. [REDACTED] ist nicht als Ausgleichsfläche vorgesehen. Alle Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Offenburg bzw. wurden zu diesem Zweck erworben.

**9.1.5 Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED], Brunnenstube [REDACTED], 77656 Offenburg**  
Schreiben vom 25.02.2008

*Über den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorderer Brand“ Gemarkung Zunsweier legen wir Widerspruch ein.*

*Als Besitzer des Grundstückes Flurstück Nr. [REDACTED] mit Hausbebauung, sehen wir keinen Grund weshalb die Straße „Brunnenstube“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird.*

*Der Teil der Straße der im Geltungsbereich liegt ist lückenlos bebaut. Wenn eine Verbesserung der Verkehrssituation (Wendeplatz, Straßenverbreiterung usw.) gewährleistet wäre, ist der Geltungsbereich sinnvoll, so wie geplant jedoch nicht.*

*Wir sehen durch die Eingliederung der Straße und unseres Grundstückes erhebliche Kosten des Umlegungsverfahrens auf uns zukommen, die wir bei diesen Planungen nicht akzeptieren werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Bebauung entlang der Brunnenstube wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Entwicklungen in diesem Gebiet planungsrechtlich zu steuern. Die Stadt möchte durch den Bebauungsplan Rahmenbedingungen in Bezug auf Nutzung, Gebäudehöhe, Gestaltung etc. setzen, um die Entwicklungen der nächsten Jahre in diesem Bereich von Zunsweier einheitlich zu gestalten. Derzeit müssten Bauanträge in diesem Bereich nach § 34 BauGB beurteilt werden, sodass neue Gebäude sich an der Nutzung, Art, Größe etc. der umgebenden Bebauung orientieren müssen. Aus verkehrlicher Sicht ist die Anbindung der Brunnenstube an das Neubaugebiet zum

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

heutigen Zeitpunkt nicht zwingend notwendig. Um sich die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt die Brunnenstube an das Neubaugebiet anzubinden, jedoch nicht zu verbauen, wurde ein Freihaltebereich festgelegt.

Durch das für die Erschließung des Neubaugebiets erforderliche Umlegungsverfahren kommen keine Erschließungs- oder sonstigen Kosten auf die Bewohner der Brunnenstube zu.

## 9.1.6 Herr [REDACTED], Im Brand [REDACTED], 77656 Offenburg

Schreiben vom 22.02.2008

*Bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bauvorhaben „Vorderer Brand“ in der Gemarkung Zunsweier am 12. Februar äußerte ich bereits mein Unwohlsein hinsichtlich der verkehrstechnischen Anbindung des Neubaugebietes ans Dorf.*

*So wie es die Planung vorsieht, soll das Neubaugebiet über zwei Straßen ans Dorf angebunden werden. Dabei scheint mir die Anbindung über die bereits existierende Straße „Im Brand“ als äußerst bedenklich.*

*Im unteren Teil dieser Straße befindet sich eine Engstelle, die durch eine Kurve nicht voll einsehbar ist (Kinder die auf der linken Seite nach oben laufen werden nicht gesehen). Das Gefahrenpotenzial wird dadurch erhöht, dass sich im gesamten unteren Bereich der Straße kein Gehweg befindet, der ein sicheres Passieren dieser Stelle ermöglicht. Trotz der allgemeinen Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h hält sich kaum jemand an das vorgeschriebene Tempo; für einige Autofahrer gilt es vielmehr „Schwung“ für den Anstieg zu holen.*

*Im bereits existierenden Wohngebiet „Im Brand“ gibt es zahlreiche Familien mit Kindergarten- und Schulkindern. Sie alle müssen auf dieser Straße in die Schule oder in den Kindergarten. Die älteren von ihnen sind Verkehrsanfänger und fahren am Nachmittag mit ihren Fahrrädern zu Freunden ins Dorf.*

*Die jetzige Situation ist in meinen Augen bereits bedenklich und müsste entschärft werden; man kann in gewisser Weise von Glück sprechen, dass noch kein Verkehrsunfall mit der Beteiligung von Kindern geschehen ist.*

*Nun soll diese Straße eine Anbindung des Neubaugebietes ans Dorf ermöglichen. Gerade in der Anfangszeit würde auch diese Straße von zahlreichen schweren Baufahrzeugen genutzt werden, die zum Beispiel den Erdaushub abtransportieren, weiter von den Fahrzeugen der Bauarbeiter und Handwerker.*

*Später wäre die Straße dann für ca. die Hälfte aller neuen Mitbewohner die kürzeste und direkteste Autoverbindung.*

*Ich bitte Sie hiermit nochmals förmlich die Straßenführung zu überdenken. Ich halte die momentane Situation bereits für bedenklich und sehe mit der Zunahme des Ver-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

*kehrt durch das neue Baugebiet eine nicht zu unterschätzende Gefahrenquelle für unsere Kinder.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Es steht außer Frage, dass der Verkehr aus dem Neubaugebiet nicht ausschließlich über die Straße "Im Brand" abgeleitet werden kann. Deshalb ist ein weiterer Anschluss des Neubaugebiets an das übergeordnete Straßennetz vorgesehen. Dieser Anschluss ist ausreichend breit und mit Gehweg geplant, so dass dieser Anschluss deutlich attraktiver sein wird als die Verbindung über die Straße Im Brand. Es kann abgeschätzt werden, dass auch Fußgänger kleinere Umwege in Kauf nehmen werden, um eine gesicherte Fußwegverbindung zu benutzen. Es muss abgewartet werden, wie sich die Situation in der Straße „Im Brand“ nach der Aufsiedlung des Neubaugebiets entwickeln wird. Zu diesem Zeitpunkt wird eine erneute Verkehrsschau ergeben, ob und welche weiteren Maßnahmen notwendig sind.

### **9.1.7 Frau [REDACTED], Im Brand [REDACTED], 77656 Offenburg**

Schreiben vom 19.02.2008

*Bezugnehmend auf meine Anfrage bei der Planungserörterung „Vorderer Brand“ am Dienstag, dem 12.02.08, möchte ich hiermit eine Untersuchung beantragen, die Auskunft darüber geben kann, ob ein ausreichender Schutz vor Stauwasser für die an das neue Baugebiet angrenzenden Grundstücke besteht. Frau Schütz vom Planungsbüro „Faktor Grün“ hat zwar versichert, dass das Problem bei den Planungen berücksichtigt wird, dennoch möchte ich die dringende Notwendigkeit einer Untersuchung mit diesem schriftlichen Antrag unterstreichen, da es bei den schwierigen Bodenverhältnissen im Plangebiet nach einer Versiegelung der Flächen sicherlich zu Stauwasser kommen wird. Auf eine direkte Anfrage beim Stadtplanungsamt konnte mir nur bestätigt werden, dass diese Befürchtungen nicht unbegründet sind.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse wurde ein geotechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses wurde vom Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau erarbeitet und die Ergebnisse den Bebauungsplanunterlagen zugefügt.

Zum Schutz von angrenzenden Baugrundstücken muss jeder Bauherr Maßnahmen bezüglich des anfallenden Wassers (Quellen, Hangdruck- oder Schichtenwasser) treffen, damit Dritte weder durch Bebauung noch durch Erschließungsmaßnahmen beeinträchtigt werden. Die Maßnahmen sind im Bauantrag nachzuweisen.

### **9.1.8 Herr [REDACTED], Brunnenstube [REDACTED], 77656 Offenburg**

Schreiben vom 19.02.2008

*Über den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorderer Brand“ Gemarkung Zunsweier legen ich Widerspruch ein.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

*Als Besitzer des Grundstückes Flurstück Nr. [REDACTED] mit Hausbebauung, sehe ich keinen Grund weshalb die Straße „Brunnenstube“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird.*

*Der Teil der Straße der im Geltungsbereich liegt ist lückenlos bebaut. Wenn eine Verbesserung der Verkehrssituation (Wendeplatz, Straßenverbreiterung usw.) gewährleistet wäre, ist der Geltungsbereich sinnvoll, so wie geplant jedoch nicht. Ich sehe durch die Eingliederung der Straße und meines Grundstückes erhebliche Kosten des Umlegungsverfahrens auf mich zukommen, die ich bei diesen Planungen nicht akzeptieren werde.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Bebauung entlang der Brunnenstube wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Entwicklungen in diesem Gebiet planungsrechtlich zu steuern. Die Stadt möchte durch den Bebauungsplan Rahmenbedingungen in Bezug auf Nutzung, Gebäudehöhe, Gestaltung etc. setzen, um die Entwicklungen der nächsten Jahre in diesem Bereich von Zunsweier einheitlich zu gestalten. Derzeit müssten Bauanträge in diesem Bereich nach § 34 BauGB beurteilt werden, sodass neue Gebäude sich an der Nutzung, Art, Größe etc. der umgebenden Bebauung orientieren müssen. Aus verkehrlicher Sicht ist die Anbindung der Brunnenstube an das Neubaugebiet zum heutigen Zeitpunkt nicht zwingend notwendig. Um sich die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt die Brunnenstube an das Neubaugebiet anzubinden, jedoch nicht zu verbauen, wurde ein Freihaltebereich festgelegt.

Durch das für die Erschließung des Neubaugebiets erforderliche Umlegungsverfahren kommen keine Erschließungs- oder sonstigen Kosten auf die Bewohner der Brunnenstube zu.

### **9.1.9 Herr [REDACTED], Saarlandstraße [REDACTED], 77652 Offenburg**

Schreiben vom 26.02.2008

*Über den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorderer Brand“ Gemarkung Zunsweier legen ich im Namen meines Vaters „[REDACTED]“ und der Erbengemeinschaft „[REDACTED]“ Widerspruch ein.*

*Als Mitbesitzer des Grundstückes Flurstück Nr. [REDACTED] mit Hausbebauung, sehe ich/wir keinen Grund weshalb die Straße „Brunnenstube“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird.*

*Eine Beteiligung an den Umlegungskosten lehnen wir/ich ab, da es für unser Grundstück keinen Grund gibt uns daran zu beteiligen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Bebauung entlang der Brunnenstube wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Entwicklungen in diesem Gebiet planungsrechtlich zu steuern. Die Stadt

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

möchte durch den Bebauungsplan Rahmenbedingungen in Bezug auf Nutzung, Gebäudehöhe, Gestaltung etc. setzen, um die Entwicklungen der nächsten Jahre in diesem Bereich von Zunsweier einheitlich zu gestalten. Derzeit müssten Bauanträge in diesem Bereich nach § 34 BauGB beurteilt werden, sodass neue Gebäude sich an der Nutzung, Art, Größe etc. der umgebenden Bebauung orientieren müssen

Durch das für die Erschließung des Neubaugebiets erforderliche Umlegungsverfahren kommen keine Erschließungs- oder sonstigen Kosten auf die Bewohner der Brunnenstube zu.

## **9.1.10 Frau [REDACTED], Brunnenstube [REDACTED], 77656 Offenburg**

Schreiben vom 18.02.2008

1. Entstehen Erschließungskosten für die Anwohner der „Brunnenstube“
2. Nahwärmeversorgung möglich?

### Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1:

Durch das für die Erschließung des Neubaugebiets erforderliche Umlegungsverfahren kommen keine Erschließungs- oder sonstigen Kosten auf die Bewohner der Brunnenstube zu.

Zu 2:

Eine Nahwärmeversorgung ist nicht vorgesehen.

## **9.1.11 Frau [REDACTED] u. [REDACTED], Friedenstraße [REDACTED], 77704 Oberkirch**

Schreiben vom 06.10.2008

*Wir teilen Ihnen mit, dass wir zu keinerlei Veränderungen an unserem Grundstück in Zunsweier Brunnenstube [REDACTED] bereit sind.*

*Wir erheben Einspruch gegen irgendwelches Vorhaben.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Bebauung entlang der Brunnenstube wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Entwicklungen in diesem Gebiet planungsrechtlich zu steuern. Die Stadt möchte durch den Bebauungsplan Rahmenbedingungen in Bezug auf Nutzung, Gebäudehöhe, Gestaltung etc. setzen, um die Entwicklungen der nächsten Jahre in diesem Bereich von Zunsweier einheitlich zu gestalten. Derzeit müssten Bauanträge in diesem Bereich nach § 34 BauGB beurteilt werden, sodass neue Gebäude sich an der Nutzung, Art, Größe etc. der umgebenden Bebauung orientieren müssen.

Durch das für die Erschließung des Neubaugebiets erforderliche Umlegungsverfahren kommen keine Erschließungs- oder sonstigen Kosten auf die Bewohner der Brunnenstube zu.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

Die geplante Fußwegeverbindung zur Brunnenstube führt am Grundstück lediglich entlang und tangiert dieses nicht. Die kurze Verbindung zur zentralen Ortsmitte ist aus städtebaulicher Sicht und auch nach Einschätzung des Ortsvorstehers erforderlich.

**9.1.12 Herr [REDACTED], Brunnenstube [REDACTED], 77656 Offenburg**  
Fax vom 25.09.2008

*Über den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorderer Brand“ Gemarkung Zunsweier legen ich Widerspruch ein.*

*Als Besitzer des Grundstückes Flurstück Nr. [REDACTED] mit Hausbebauung, sehe ich keinen Grund weshalb die Straße „Brunnenstube“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird.*

*Der Teil der Straße der im Geltungsbereich liegt ist lückenlos bebaut. Wenn eine Verbesserung der Verkehrssituation (Wendeplatz, Straßenverbreiterung usw.) dadurch gewährleistet wäre, ist der Geltungsbereich sinnvoll, so wie geplant jedoch nicht.*

*Ich sehe durch die Eingliederung der Straße und meines Grundstückes erhebliche Kosten des Umlegungsverfahrens auf mich zukommen, die ich bei diesen Planungen nicht akzeptieren werde.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Bebauung entlang der Brunnenstube wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Entwicklungen in diesem Gebiet planungsrechtlich zu steuern. Die Stadt möchte durch den Bebauungsplan Rahmenbedingungen in Bezug auf Nutzung, Gebäudehöhe, Gestaltung etc. setzen, um die Entwicklungen der nächsten Jahre in diesem Bereich von Zunsweier einheitlich zu gestalten. Derzeit müssten Bauanträge in diesem Bereich nach § 34 BauGB beurteilt werden, sodass neue Gebäude sich an der Nutzung, Art, Größe etc. der umgebenden Bebauung orientieren müssen. Aus verkehrlicher Sicht ist die Anbindung der Brunnenstube an das Neubaugebiet zum heutigen Zeitpunkt nicht zwingend notwendig. Um sich die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt die Brunnenstube an das Neubaugebiet anzubinden, jedoch nicht zu verbauen, wurde ein Freihaltebereich festgelegt.

Durch das für die Erschließung des Neubaugebiets erforderliche Umlegungsverfahren kommen keine Erschließungs- oder sonstigen Kosten auf die Bewohner der Brunnenstube zu.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

## 9.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange

### 9.2.1 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Schreiben vom 11.02.2008

*Wir können allerdings zurzeit zu Bebauungsplanentwürfen keine Stellungnahme abgeben. Wir gehen davon aus, dass wir bei nicht entwickelten Bebauungsplänen – an der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt werden.*

*Sofern das Verfahren positiv abgeschlossen wird, bitten wir Sie die rechtsverbindliche Planung wie bisher entsprechend § 26 Landesplanungsgesetz für das Raumordnungskataster vorzulegen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes muss nicht erfolgen, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

### 9.2.2 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege

Schreiben vom 28.02.2008

*1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:*

*1.1. Art der Vorgabe:*

*Erhaltung von Kulturdenkmalen.*

*1.2. Rechtsgrundlage:*

*Denkmalschutzgesetz, insbes. §§ 2 bzw. 8 und 20 DSchG*

*1.3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):*

*Einzelfall-Entscheidung im denkmalrechtlichen Verfahren.*

*2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:*

*Keine*

*3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:*

#### *3.1 Bau- und Kunstdenkmalpflege*

*Im Planungsgebiet liegt das Kulturdenkmal Geroldsecker Straße 51 (Flstnr. 278)*

*Landwirtschaftliches Anwesen, 1708. Wohnhaus in Fachwerkbauweise eingeschos-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

*sig mit Kniestock, giebelständig zur Straße. Die Ökonomiegebäude schließen sich rechtwinklig an, die Tordurchfahrt ist überbaut.*

*Bei dem folgenden Anwesen wird die Denkmaleigenschaft im Laufe des Bebauungsplanverfahrens noch abschließend geprüft:*

*Brunnenstube 4 (Flstnr. 291) Landwirtschaftliches Anwesen, 19. Jh. Eingeschossiger Wohnteil in Fachwerkbauweise, daran anschließend Ökonomieteil. Satteldach.*

*Die beiden Objekte sind im beiliegenden Plan gekennzeichnet.*

*An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht öffentliches Interesse. Wir bitten Sie, diese im Plan zu kennzeichnen (nachrichtl. Übernahme gern. § 9 (6) BauGB) und die Festsetzungen am geschützten Bestand zu orientieren.*

## 3.2 Archäologische Denkmalpflege

*Wir weisen darauf hin, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599) unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Wir bitten Sie, einen entsprechenden Hinweis nachrichtlich in den Plan zu übernehmen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die genannten Denkmale wurden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Der Hinweis bzgl. Bodenfunden wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 9.2.3 Landratsamt Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Schreiben vom 28.02.2008

*Zu dem mit Schreiben vom 4. Februar 2008 übersandten Bebauungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich.*

*A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen I. Altlasten/Bodenschutz*

### Sachstand

*Im Bereich des Bebauungsplangebietes „Vorderer Brand“ wurden im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung im Ortenaukreis“ eine Altlastverdachtsfläche erhoben. Hierbei handelt es sich um den Altstandort „Chemikalien Schüly“, Geroldseckerstraße 61, Flst. Nr. 266 (Objekt Nr. 00317).*

*Auf Grundlage der Ergebnisse der historischen Erhebung wurde der Altstandort am 15. Juli 1989 auf Beweisniveau BN 0 hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Die Einstufung dieses Altstandortgrundstückes in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

## *Fachtechnische Beurteilung*

*Spätestens im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind deshalb entsprechende Untersuchungen zur Klärung des Altlastenverdachtes für das Grundstück Geroldseckerstraße 61, Flst. Nr. 266 erforderlich. Wir empfehlen jedoch, die Untersuchungen frühstmöglich durchzuführen und vorab mit dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - abzustimmen.*

*II. Hinsichtlich der Themen "Oberirdische Gewässer", "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", "Abwasserentsorgung" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.*

### *B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung*

*Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“, „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.*

## *Hinweis*

*Im Übrigen verweisen wir auf das per E-Mail vom 18. November 2005 übersandte Merkblatt "BEBAUUNGSPLAN" des Landratsamtes Ortenaukreis -Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - (Stand: November 2005). Der jeweils neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: [www.ortenaukreis.de](http://www.ortenaukreis.de) zu finden.*

*Weitere Umweltdaten können unter [www.ortenaukreis.de/Verwaltung/Dezernat](http://www.ortenaukreis.de/Verwaltung/Dezernat) für den ländlichen Raum/Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz/Gewässer/Umweltdaten abgerufen werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Es ist davon auszugehen, dass sich die vermuteten Altlasten im Bereich der bestehenden Gebäude an der Geroldsecker Straße 61 befinden; der hintere Grundstücksbereich in Hanglage ist wahrscheinlich nicht betroffen.

Vorerst sind keine weiteren Untersuchungen notwendig, da keine Veränderung auf dem Grundstück geplant sind. Die Neubebauung erfolgt im hinteren Teil des Grundstücks. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass anstehende Erdarbeiten mit dem Landratsamt abgestimmt werden müssen. Außerdem weist der Bebauungsplan darauf hin, dass bei Bodenfunden, die auf eine Altlast hindeuten, das Landratsamt umgehend zu benachrichtigen ist.

## **9.2.4 Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

Schreiben vom 19.02.2008

*Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Von der Planstraße B abzweigende Stichstraße ohne Wendeanlage*

*Dieses Straßenteilstück wird nicht mit Müllsammelfahrzeugen befahren, da keine für Müllsammelfahrzeuge dimensionierte Wendeanlage eingeplant ist. Ein Rückwärtsbe-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

*fahren der Stichstraße mit Müllsammelfahrzeugen erfolgt nicht. Dies bedeutet für die Bewohner der geplanten Häuser, dass die Müllbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) im Einmündungsbereich der Stichstraße in die mit Müllsammelfahrzeugen befahrbare Erschließungsstraße („Planstraße B“) zur Abholung bereit gestellt werden müssen.*

## *Hinweise / Empfehlungen:*

*Bei der Bereitstellung mehrerer Sammelgefäße im Einmündungsbereich könnten aufgrund der Anhäufung an Müllbehältern bzw. Gelben Säcken am Abfuhrtag eventuell Beschwerden (Geruchsbelästigungen, Staub, Lärm beim Entleerungsvorgang, Verkehrsbehinderungen im Bereitstellungszeitraum) bei den Grundstückseigentümern entstehen, vor deren Grundstücke die Abfallbehälter zur Abholung bereitgestellt werden. Die Einplanung von öffentlichen Müllbehälterstellplätzen / Sammelplätzen wird unsererseits in solchen Fällen empfohlen. Aufgrund unserer Erfahrungen halten wir es für zweckmäßig, die künftigen Grundstücksbesitzer / Bewohner der Wohngebäude, bei denen die Abholung der Abfälle aufgrund der Stichstraßensituation nicht „direkt vor der Haustür“ erfolgt, auf die speziellen Entsorgungsregelungen aufmerksam zu machen, um späteren Reklamationen über eingeschränkten Entsorgungsservice frühzeitig vorbeugen zu können.*

## *Bereitstellung der Abfallsammelbehältnisse*

*Die Bereitstellung der Mülltonnen bis 240 l-Füllraum, Müllgroßbehältern bis 1,1 m<sup>3</sup> Füllraum oder die vom Landkreis zugelassenen Abfallsäcke mit 50 l Füllraum für Zusatzmüll sind an einer für Müllsammelfahrzeuge erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen zur Abholung bereit zu stellen. Sind die Erschließungsstraßen oder die Zufahrt am Abfuhrtag mit 3-achsigen Müllsammelfahrzeugen zum Beispiel aufgrund abgestellter Fahrzeuge, Baumaterialien, Baumaschinen oder aufgestellter Kräne nicht befahrbar, sind die Müllbehälter / Gelben Säcke an eine für die Müllsammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen. Je nach Intensität der Bautätigkeit müssen - zeitlich befristet - Sammelstellen, an denen die Müllbehälter geleert werden können, mit dem beauftragten Abfuhrunternehmen vereinbart werden.*

## *Schleppkurven:*

*Schleppkurven und Abbiegeradien müssen für 3-achsige Müllsammelfahrzeuge ausgelegt sein.*

## *Anpflanzung von Bäumen an Erschließungsstraßen:*

*Damit 3-achsige Müllsammelfahrzeuge die Erschließungsstraßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrbahnprofil (Regelmaße: 4,50 m Höhe, 3,50 m Breite) keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste etc. hineinragen. Da die Anpflanzung von Bäumen geplant ist, möchten wir frühzeitig auf die Freihaltung des notwendigen Durchfahrtsprofils (Breite, Höhe und Ausschwenkbereich in Kurven) hinweisen. Bei der Auswahl (Anzahl, Größe, Wuchsform) und Anordnung der Bäume sollte dies entsprechend berücksichtigt werden.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

*Diese Stellungnahme wurde mit dem beauftragten Abfuhrunternehmen abgestimmt.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet wurden im Bereich der Stichstraßen (Nordosten) zwei Müllabstellflächen gekennzeichnet. Auf diesen Flächen sind die Müllbehälter am Tag der Abholung aufzustellen.

Die Schleppkurven für 3-achsige Müllfahrzeuge wurden in der Planung berücksichtigt. Das Lichtraumprofil wird eingehalten.

### **9.2.5 Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt**

Schreiben vom 10.03.2008

*Zu oben genanntem Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Die Maßnahme befindet sich innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt an der K 5326.*

*Es ist eine neue Anbindung an die K 5326 zwischen den Straßen „Im Brand“ und „Alte Schulgasse“ etwa auf Höhe Station 6,5760 vorgesehen.*

*Die Sichtdreiecke gemäß RAS-K-1 sind freizuhalten. Vor allem die Sicht Richtung Südwesten erscheint kritisch. Wir bitten, die Sichtdreiecke bei der weiteren Planung in die Unterlagen einzutragen.*

*Die Entwässerung der Kreisstraße darf nicht beeinträchtigt werden.*

*Weitere Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Sicht werden nicht geltend gemacht.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Sichtdreiecke werden in die Planung eingezeichnet und eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Die Entwässerung der Kreisstraße wird nicht beeinträchtigt. Die neue Erschließungsstraße erhält eine ausreichende Anzahl von Straßeneinläufen („Bergeinläufe“)

### **9.2.6 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft**

Schreiben vom 20.02.2008

*Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 11.10.2007 zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit den Gemeinden Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schulterwald, in der bei einer konkreten Bebau-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

*ungsplanung auf die Anlage von Abschirmstreifen zur Vermeidung emissionsrechtlicher Konflikte durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln verwiesen wurde.*

*Wie im Scopingpapier zum Umweltbericht beschrieben ist die momentane landwirtschaftliche Nutzung kleinräumig und überwiegend als extensiv zu bezeichnen. Im (unmaßstäblichen) Vorentwurf des GOP ist mit der Internen Ausgleichsfläche ein Pufferstreifen von durchschnittlich 30 Meter dargestellt, der als ausreichend erscheint um Konflikte mit der derzeitigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auszuschließen. Die Breite des Abschirmstreifens bemisst sich vom Baugrundstück bis zur landwirtschaftlichen Kultur.*

*Berücksichtigt werden sollte aber, dass im Falle eines zukünftigen Heranrückens von intensiv bewirtschafteten Kulturen wie z. B. einer Brennkirschenanlage ein Abstand von 50 Meter erforderlich sein kann um eine Abdrift von Pflanzenschutzmitteln auszuschließen.*

*Die Umsetzung des Vorschlages aus dem GOP-Entwurf, die Ausgleichsfläche auf die externe Abgrenzung auszuweiten, um somit auch den oben genannten Fall vorsorglich auszuschließen, würde den Grundsätzen der Bauleitung nach § 1 Abs. 5 BauGB damit entsprechen.*

*Eine der guten fachlichen Praxis entsprechenden Bewirtschaftung der im Geltungsbereich befindlichen sowie der geplanten Streuobstwiesen ist in jedem Falle zu gewährleisten.*

*Durch die Flächeninanspruchnahme ist nach unseren Kenntnissen ein viehhaltender Betrieb mit ca. 0,17 ha betroffen. Eine Existenzgefährdung ist dadurch nicht gegeben.*

*Über den Grad der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange durch externe Ausgleichsflächen, außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes kann zum derzeitigen Planungsstand noch keine Aussage getroffen werden.*

*Sonstige Bedenken oder Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden aus landwirtschaftlicher Sicht nicht vorgetragen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Planung sieht nach wie vor einen durchschnittlichen 30 m breiten Pufferstreifen zwischen den Baugrundstücken und den Landwirtschaftsflächen vor. Zusätzlich werden einzelne Flächen unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich ebenfalls als Ausgleichsflächen festgelegt, so dass stellenweise auch ein größerer Abstand realisiert werden kann.

Ein Heranrücken intensiv bewirtschafteter Kulturen wird als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt, insbesondere aufgrund der kleinteiligen Besitzverhältnisse. Es ist auch

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

im Umfeld des Plangebiets auf geeigneteren Flächen an keiner Stelle eine solche Entwicklung erkennbar. Insofern werden die vorgesehenen Grünflächen als Abstandsflächen zum Schutz vor Spritzmittelabdrift als ausreichend erachtet. Die langfristige Pflege der Streuobstwiesen und sonstigen Ausgleichsflächen ist gewährleistet.

Die außerhalb des Plangebiets liegenden Ausgleichsflächen befinden sich am Hang des Bruderbergs, dabei handelt es sich größtenteils um sehr kleinflächige, brachgefallene (Obst-)Wiesen, die im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen wieder in Pflege genommen werden, sodass landwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Die weiteren Ausgleichsflächen sind Wiesenflächen südlich des Plangebiets im Nächstenbachtal; diese werden nicht aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen, jedoch wird ihre Nutzung extensiviert. Dies ist unumgänglich, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen (CEF-Maßnahmen für verschiedene Falterarten) gerecht zu werden. Voraussichtlich erfolgt die Bewirtschaftung nach Vorgaben des Ausgleichskonzepts künftig durch einen Landwirt

## 9.2.7 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation

Schreiben vom 13.02.2008

*Die Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.*

*Wir bitten im weiteren Bebauungsplan- und/oder Bodenordnungsverfahren darauf zu achten, dass insbesondere die Restflächen lediglich teilweise einbezogener Flurstücke nicht von ihrer Zuwegung abgeschnitten werden.*

*Zur Realisierung des Baugebietes ist eine Bodenordnung erforderlich. Außer der vorgesehenen freiwilligen Bodenordnung ist selbstverständlich auch ein Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB zulässig.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Restflächen von nur teilweise einbezogenen Flurstücken bleiben weiterhin über Wegeverbindungen erreichbar.

Die Umlegung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der freiwilligen Bodenordnung.

## 9.2.8 Regionalverband Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 13.03.2008

### *A Vorbemerkung*

*Der Regionalverband Südlicher Oberrhein begrüßt und unterstützt die Ziele des Aktionsbündnisses „Flächen gewinnen in Baden-Württemberg“.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

*Die Träger der Bauleitplanung sind entsprechend den in der Anlage beigefügten Hinweisen „Sparsame Baulandausweisung im Rahmen der Bauleitplanung“ aufgerufen, die genannten Planziele konsequent anzuwenden.*

## *B Stellungnahme*

*Aus regionalplanerischer Sicht wird dem vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf zugestimmt.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt Offenburg ist bereits seit einigen Jahren aktiv dabei, Innenentwicklungsflächen zu generieren und Nachnutzungen zu fördern; Beispiele hierfür sind z.B. das Mühlbachareal oder die Kronenwiese im Westen der Stadt. Im ländlichen Raum sind größere und einfach aktivierbare Innenentwicklungspotenziale jedoch nur in begrenztem Umfang anzutreffen. Da auch Personen im ländlichen Raum, z.B. aufgrund der Nähe zur Familie oder dem Wunsch nach ruhigem Wohnen, Wohnraum angeboten werden soll, sind Neubaugebiete auch in kleineren Ortsteilen notwendig.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **9.2.9 Polizeidirektion Offenburg**

E-Mail vom 04.03.2008

*Zum Bebauungsplan „Vorderer Brand“ haben wir weder Anregungen noch Bedenken.*

*Die äußere Erschließung des Wohngebietes über die Straße „Im Brand“ und einen Neuanschluss an die Geroldsecker Straße in Höhe dieses Anwesens 63 ist angemessen und für den zu erwartenden Mehrverkehr ausreichend bemessen.*

*Die teilweise erheblichen Hangneigungen stellen eine Herausforderung für die innere Erschließung dar. Mit maximalen Längsneigungen von 13 % sieht die Planung aus verkehrspolizeilicher Sicht noch vertretbare Lösungen vor.*

*Die gegenwärtigen Pläne erlauben noch keine Detailaussagen zur Querschnittsaufteilung des Erschließungsstraßennetzes. Die Vorgaben – Sammelstraßen mit einseitigem Gehweg und niveaugleiche Wohnstraßen – berücksichtigen die grundsätzlichen verkehrspolizeilichen Vorstellungen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **9.2.10 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**

Schreiben vom 14.02.2008

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

*Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:*

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com, Ressort Produktion Infrastruktur Offenburg PTI 31, Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, aber mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **9.2.11 E-Werk Mittelbaden**

Schreiben vom 03.03.2008

*Gegen die Aufstellung des genannten Bebauungsplans haben wir keine Einwände. Wir haben vorgesehen, die neuen Häuser durch den Aufbau eines 1-kV Kabelnetzes mit elektrischer Energie zu versorgen.*

*Für eine zukunftsorientierte und sichere Stromversorgung wird der Bau einer Trafostation erforderlich. Hierzu benötigen wir ein Grundstück in der Größe von 4 x 6 m. Einen geeigneten Standort für die geplante Trafostation haben wir im beigefügten Planausschnitt rot gekennzeichnet.*

*Wir sehen vor, die erforderlichen Arbeiten im Zuge der Straßenbauarbeiten gemeinsam mit anderen Versorgungsträgern durchzuführen. Zur Koordinierung der Arbeiten bitten wir um einen frühzeitigen Termin mit allen Versorgungsträgern.*

*Um entsprechende finanzielle Mittel zur Erschließung einstellen zu können bitten wir um frühzeitige Informationen über den geplanten Erschließungszeitraum.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Trafostation wird in der Planzeichnung verortet. Sie liegt, nach Rücksprache mit dem E-Werk Mittelbaden, am nördlichen Bereich der querenden Fußwegeverbindung.

### **9.2.12 badenova AG & Co. KG**

Schreiben vom 03.03.2008

*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

*Nach dem vorliegenden Planungskonzept kann die Wasserversorgung des Baugebietes sichergestellt werden. Die Anbindepunkte in den Straßen Im Brand und Geroldsecker Straße (Neue Straßenanbindung) sind ausreichend dimensioniert. Wir weisen jedoch darauf hin, dass im Bereich der Planstraße C ab einer geodätischen Höhe von 195,0 m ü. NN nur noch von einem Wasserdruck von ca. 2,3 bar auszugehen ist.*

*Eine Gasversorgung für das Planungsgebiet kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit von der Geroldsecker Straße aus aufgebaut werden. Hierfür wären ca. 150 m Zuleitung und eine Bachdükering zu bauen. Die Versorgung innerhalb des Planungsgebietes ist sowohl für Wasser als auch für Erdgas über die geplanten öffentlichen Straßen möglich. Im Zuge der Ausbauplanung bitten wir um Zuweisung von geeigneten Leitungstrassen gemäß DIN 1998. Die Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova AG & Co. KG ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan-gebiet der badenova AG & Co. KG, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.*

*Wir bitten uns am weiteren Verfahren und insbesondere an der Ausbauplanung zu beteiligen. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Vergabe der Versorgungsleistungen erfolgt abgekoppelt vom Bebauungsplan und wird durch die Eigentümergemeinschaft geregelt.

Zur Versorgung von Räumen, welche über einer Höhe von 195 m+NN liegen, ist eine Druckerhöhungsanlage erforderlich.

## **9.2.13 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland**

Schreiben vom 12.03.2008

*Die BUND-Ortsgruppe Offenburg lehnt das Baugebiet „Vorderer Brand“ in der geplanten Größenordnung ab. Lediglich ein schmaler Streifen im Nordbereich des Gebietes könnte bebaut werden. Es handelt sich um den Bereich, der vorwiegend durch*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

*Schrebergärten gekennzeichnet ist und im Bebauungsplan mit Reihenhäusern ausgezeichnet ist.*

## *Begründung:*

*Das Plangebiet liegt innerhalb bzw. am nordwestlichen Rand des im Biotopverbundkonzept dargestellten Bereichs „Streuobstbestände südlich Zunsweier“. Das Biotopkonzept erklärt zu diesem Gebiet: Als Entwicklungsziel für den gesamten Bereich wird die „Erhaltung der extensiv genutzten Obstwiesen und des kleinräumigen Wechsels zwischen den unterschiedlichen Nutzflächen“ angestrebt. Die Nutzung soll aufrecht erhalten bleiben und ausgefallene Obstbäume sollen ersetzt werden.*

*Durch die Bebauung würde der Biotopverbund in diesem Bereich zerstört und eine relativ ökologisch wertvolle Fläche würde verloren gehen. Da im Flächennutzungsplan andere Baugebiete ausgewiesen sind, die weniger ökologisch wertvoll sind und nicht innerhalb eines Biotopverbundes liegen, sollten diese Baugebiete vorrangig zum Zuge werden.*

*Der nach unserer Ansicht für die Bebauung geeignete nördliche Bereich des Bebauungsplanes ist durch die bestehende intensive gärtnerische Nutzung ökologisch verarmt, gleichzeitig schließen sich die Häuser unmittelbar an den bestehenden Ortsetter an. Durch den Bau von Reihenhäusern kann relativ viel Wohnfläche mit geringem Flächenverbrauch erzielt werden,*

## Stellungnahme der Verwaltung

Eine erste Umweltprüfung in Bezug auf die Erweiterung des Wohngebietes „Vorderer Brand“ wurde im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans unternommen. Dabei wurden auch Flächenalternativen für die Ausweisung eines Wohngebietes in Zunsweier geprüft. Als weitere Entwicklungsmöglichkeiten wurden die Flächen Schelmeneck, Erweiterung Schelmeneck und Abrundung Nachtigallenstraße untersucht. Die abschließende Beurteilung des Bereichs des Bebauungsplans "Vorderer Brand" kam dabei zum Ergebnis, dass eine Umsetzung des Wohngebietes aus ökologischen und raumstrukturellen Gründen auf dieser Fläche sinnvoll ist und vorrangig erfolgen sollte.

Teile des Gebiets wären auch für Biotopentwicklungs- bzw. Biotopverbundmaßnahmen geeignet. Die Abwägung im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibungen kam allerdings zu dem Ergebnis, der Ausweisung von Wohnflächen demgegenüber vorrangig ist. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden gemäß § 1 a des BauGB so weit als möglich vermieden und, wenn unvermeidlich, ausgeglichen. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen werden auch Streuobstwiesen neu angelegt und dauerhaft erhalten werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

Es ist richtig, dass Reihenhäuser eine flächensparende Bauform sind. Es sollen jedoch unterschiedliche Bauformen in den verschiedenen Baugebieten in Offenburg angeboten werden. Auf Grund seiner Lage und Erschließungssituation ist für das Baugebiet "Vorderer Brand" hauptsächlich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und nicht mit Reihenhäusern vorgesehen.

## 9.2.14 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.

E-Mail vom 13.03.2008

*Der LNV bittet die Stadt Offenburg die Erhebungen zu Innenentwicklungsmöglichkeiten zu aktualisieren um nicht gegen das Baugesetzbuch (§ 1a Ziff. 2) und das Ziel 3.1.9 des Landesentwicklungsplans 2002 zu verstoßen.*

*Wir bitten, die geforderten Daten zunächst zu erheben, die Daten mit dem Bedarf zu verrechnen und das Verfahren erst dann fortzusetzen.*

### *Begründung:*

*1. Die oben genannte Bauleitplanung verstößt gegen das Baugesetzbuch, insbesondere gegen § 1 a Ziff. 2, in dem es heißt:*

*"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen". (§1a, Ziff. 2 BauGB)"*

*Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen wie die Umnutzung leer stehender Gebäude und Schuppen usw. ist aber nur möglich, wenn die Gemeinde aktuell die Daten erhoben hat.*

*2. Die Bauleitplanung verstößt auch mindestens gegen das Ziel 3.1.9 des Landesentwicklungsplans 2002, der lautet:*

*Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. ...*

*Aus unserer Sicht ist ohne Erhebung des Potentials der Innenentwicklung wie Nachverdichtungen durch Umnutzung leer stehender Gebäude, Brachflächen und Baulücken usw. die Beachtung des Plansatzes gar nicht möglich. Ziele der Raumordnung unterliegen jedoch nicht der Abwägung durch Gemeinden, sondern sind zwingend zu beachten.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

*Zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes erlauben wir uns außerdem folgende Bemerkungen:*

*Das Gelände wird extensiv genutzt und ist deswegen für die Fauna besonders wertvoll. Alte Obstbäume, große Baum-/Buschgruppen und die Bodenfeuchtigkeit bieten gute Lebensbedingungen - die natürlich noch gesteigert werden könnten.*

*Die in der „Begründung“ unter 3.3 angeführte „zentrale Grünfläche für Ersatzpflanzung“ mag auf dem Plan schön aussehen, erfüllt ihren ökologischen Zweck aber frühestens nach 20 bis 30 Jahren, wenn sie bis dahin nicht schon wieder beseitigt ist. Sie ist also kein Ersatzbiotop zum Zeitpunkt der Naturlebensraumzerstörung. Der beschriebene Hohlweg führt zurzeit Wasser. Es sollte untersucht werden, wie dieser Bereich auch hangaufwärts ökologisch aufgewertet werden kann.*

*Bei den regelmäßigen Treffen der Offenburger Umweltgruppen mit der Stadtverwaltung wird immer wieder angesprochen, dass bei der Ausweisung von Bauflächen auf Südausrichtung der Gebäude geachtet werden sollte, damit die Sonnenenergie aktiv und passiv genutzt werden kann. Es ist uns bewusst, dass dies bei der Geländeform nicht einfach ist. Im Plan können wir jedoch kein Gebäude erkennen, das nach Süden ausgerichtet ist.*

*Die Bebauung eines 8,5 ha großen Geländes mit nur 140 WE entspricht nicht einem sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Boden. Auch unter dem Gesichtspunkt der demografischen Entwicklung, den finanziellen Möglichkeiten der rapide schrumpfenden Mittelschicht, sowie der Klimaproblematik ist die Planung von Einfamilienhäusern stadtfremd auf der grünen Wiese nicht mehr zeitgemäß und sollte auch aus diesem Grund nochmals überdacht werden. Die Mittel für die hier erforderlichen neuen Straßen und Versorgungseinrichtungen fehlen an anderer Stelle für die Unterhaltung im Stadtgebiet und bürden künftigen Generationen unnötig Folgekosten auf. Die beschriebenen Mehrgenerationenhäuser sehen wir als guten Ansatz für eine Nachhaltige Zukunft!*

*Wir bitten daher um Zurückstellung des Verfahrens, um Mitteilung Ihres weiteren Vorgehens und um erneute Beteiligung des LNV, sofern Sie das Verfahren fortsetzen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt Offenburg ist bereits seit einigen Jahren aktiv dabei, Innenentwicklungsflächen zu generieren und Nachnutzungen zu fördern; Beispiele hierfür sind z.B. das Mühlbachareal oder die Kronenwiese im Westen der Stadt. In den Ortschaften sind größere und einfach aktivierbare Innenentwicklungspotenziale jedoch nur in begrenztem Umfang anzutreffen. Da auch Personen im ländlichen Raum, z.B. aufgrund der Nähe zur Familie oder dem Wunsch nach ruhigem Wohnen, Wohnraum angeboten

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

werden soll, sind Neubaugebiete auch in kleineren Ortsteilen notwendig. Mögliche Einzelnachnutzungen, wie z.B. der Umbau von Scheunen und Ställen im Bereich ländlicher Bebauungsstrukturen, treten nur vereinzelt auf und sind von der Stadt schwer zu steuern.

Die Flächen des Bebauungsplans „Im Brand“ sind im wirksamen Flächennutzungsplan von 2009 als potentielle Wohnbauflächen dargestellt. Ihre nun geplante Inanspruchnahme steht nicht im Widerspruch mit den genannten Gesetzesvorgaben, da diese Belange im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens abgestimmt wurden. Dem erwähnten sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen, indem den Grundstücken eine verträglich hohe Bebauungsmöglichkeit zugestanden wird. Der Umfang des Baugebiets und die Anzahl der Wohneinheiten wurde gegenüber der ursprünglichen Planung reduziert; somit kann in dem Quartier eine verträgliche Bewohnerdichte, auch im Hinblick auf die Verkehrssituation, erreicht werden. Mehrfamilienhäuser sind am Standort „Vorderer Brand“ keine Option, da diese ein erhöhtes Verkehrsaufkommen generieren und so die Erschließungssituation nachteilig beeinträchtigen können.

Die Firststellung wird im Planentwurf teilweise freigelassen, sodass jeder Bauherr sein Gebäude frei wählbar im Baufenster ausrichten kann. Je nach Grundstückszuschnitt und geplanter Gebäudetechnik bzw. Energieversorgung kann die Ausrichtung erfolgen. In bestimmten Teilbereichen wird aus städtebaulichen Gründen eine Firstrichtung vorgegeben. Die Ausrichtung berücksichtigt jedoch die Möglichkeiten zur Solarenergienutzung.

Die hohe ökologische Wertigkeit des Gebiets wurde in der Umweltprüfung sowie bei der Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden gemäß § 1 a des BauGB so weit als möglich vermieden und, wenn unvermeidlich, ausgeglichen. Die Grünflächen im Bebauungsplangebiet stellen lediglich einen Teil der gesamten Ausgleichsflächen dar, die sich außerdem am Bruderberg und im Nächstenbachtal befinden. Eine Beschreibung des Ausgleichskonzepts und eine vollständige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind im Umweltbericht zur Offenlage enthalten, ebenso wie ein ausführlicher Fachbeitrag zu Artenschutzbelangen.

Der Hohlweg ist nicht dauerhaft Wasser führend. Die Möglichkeiten zu seiner ökologischen Aufwertung sind nicht nur hinsichtlich Maßnahmen für das Schutzgut Wasser begrenzt, so dass anderen Ausgleichsflächen der Vorzug gegeben wurde.

## 9.2.15 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Geologie, Rohstoff und Bergbau, Schreiben vom 14.03.2008
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 27.02.2008
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Flurneuordnung, Schreiben vom 21.02.2008
- Südwestdeutsche Verkehrs AG, Schreiben vom 15.02.2008
- Ortenau S-Bahn GmbH, Schreiben vom 13.02.2008
- Deutsche Post Real Estate Germany GmbH, Schreiben vom 20.02.2008
- Kabel BW, E-Mail vom 18.02.2008
- EnBW Regional AG, Schreiben vom 12.02.2008

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

- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Offenburger Wasserversorgung GmbH
- Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“
- Naturschutzbund Deutschland

## 10. Information der Eigentümergemeinschaft und Berücksichtigung von Anregungen

Der damalige Stand des Bebauungsplanentwurfs wurde am 24.02.2016 nichtöffentlich in Anwesenheit des Ortschaftsrats der Eigentümergemeinschaft vorgestellt. Seitens der anwesenden Eigentümer wurden verschiedene Anregungen zur Planung eingebracht.

Seitens der Eigentümer wurde angeregt, Baugrenzen weiter zu fassen und Baufelder auszudehnen. Wo dies städtebaulich vertretbar war, hat die Verwaltung dies berücksichtigt.

Ebenfalls berücksichtigt hat die Verwaltung das Anliegen aus den Reihen der Eigentümergemeinschaft, die Baulinie südlich des Quartiersplatzes nicht direkt an der Straße zu führen, wie dies im ursprünglichen städtebaulichen Entwurf vorgesehen war, sondern drei Meter nach Westen zu versetzen, um eine zurückgesetzte Bebauung mit Vorgärten zu ermöglichen. Städtebaulich nicht vertretbar wäre, die Baulinie um deutlich mehr als 3 m zurückzusetzen, um vor den Häusern in der Vorgartenzone z.B. Garagen anzuordnen. Diese sind aus städtebaulicher Sicht besser neben den Gebäuden angeordnet.

Weiterhin wurde angeregt, unterschiedliche Dachformen und -neigungen zuzulassen und Firstrichtungen möglichst nicht vorzugeben.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

Aus Sicht der Verwaltung ist es wichtig, dass ein so großes Neubaugebiet auch gestalterisch einen Zusammenhang bildet, indem einheitliche Gestaltungselemente vorhanden sind, wozu insbesondere die Dachform gehört. Auch sollen ortstypische Elemente aus der angrenzenden Bestandsbebauung aufgenommen werden. Eine Besonderheit des Neubaugebiets ist die Lage mit guter Sichtbarkeit am Hang des Bruderbergs.

Wie oben in Kapitel 3.2 dargestellt, ist Zunsweier weitgehend durch geneigte Dächer, insbesondere Satteldächer, geprägt. Aus städtebaulicher Sicht ist das Satteldach mit größeren Dachneigungen daher prägendes und ortstypisches Element, das auch in dem nun geplanten Baugebiet berücksichtigt werden soll.

Auf Grund der Anregungen aus den Reihen der Eigentümergemeinschaft hat die Verwaltung jedoch zusätzlich auch das Walmdach als weitere Dachform berücksichtigt, da auch diese Dachform im historischen Ortskontext präsent ist, jedoch in der Regel mit steil geneigten Dachflächen. Weiter wurde die Vorgabe von Firstrichtungen auf die Bereiche um den Quartiersplatz begrenzt.

Wenn zwei unterschiedliche Dachformen vorgesehen werden, ist jedoch, um den gestalterischen Zusammenhang des Baugebiets zu wahren, geboten, eine gewisse Spanne bei der Dachneigung nicht zu verlassen. Eine Spanne bei der Dachneigung von 30° bis 50° würde diesen Zusammenhang optimal gewährleisten. Unter Aufnahme von Anregungen aus dem Ortschaftsrat und der Eigentümerschaft wurde die Dachneigung auf eine Spanne von 25° bis 50° geöffnet, wodurch einerseits umfassende individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bestehen und ein städtebaulicher Zusammenhang dennoch noch gewahrt werden kann.

## 11. Weiteres Verfahren

|            |                                                                                  |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 06.06.2016 | Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss. |
| 27.06.2016 | Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.         |
|            | Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB                         |
|            | Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB             |
|            | Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss                                |
|            | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat                                          |
|            | Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft                              |

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

---

## 12. Ortschaftsrat

Die öffentliche Beratung und Beschlussfassung des Ortschaftsrates in Vorbereitung des Offenlagebeschlusses im Gemeinderat erfolgte am 10.05.2016. Der Ortschaftsrat hat der Planung in der jetzt vorliegenden Fassung einstimmig zugestimmt.

Bereits zuvor hatte der Ortschaftsrat frühere Planstände zur Kenntnis genommen. In einer nichtöffentlichen Sitzung am 02.03.2016 hat sich der Ortschaftsrat dafür ausgesprochen, Anregungen aus der Eigentümerversammlung am 24.02.2016 in die Planung einfließen zu lassen. Der aktualisierte Sachstand des Bebauungsplans hat der Ortschaftsrat am 13.04.2014 in öffentlicher Sitzung beraten.

Die Verwaltung hat die Anregungen aus den Reihen der Eigentümerschaft nach städtebaulicher und ortsgestalterischer Prüfung in dem oben in Kapitel 10 dargestellten Umfang in der Planung berücksichtigt, wobei nicht alle Anregungen jedes einzelnen Bauherrn berücksichtigt werden konnten, um die städtebauliche Gesamtkonzeption zu wahren.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse  
Lüdeke Jens

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
17.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier - Offenlagebeschluss

## Anlagen

- Anlage 1    Übersichtsplan, Maßstab 1:500
- Anlage 2    Bebauungskonzept Büro Rosenstiel, Stand 2007  
              (unmaßstäbliche Verkleinerung)
- Anlage 3 A Erschließung, Straßenbau mit schematischer Darstellung der Verände-  
              rungen des städtebaulichen Konzeptes (ohne Maßstab)
- Anlage 3 B Erschließung, Entwässerung, Kanalnetz (ohne Maßstab)
- Anlage 4 A Bebauungsplan - Entwurf, Stand 2016  
              (unmaßstäbliche Verkleinerung)
- Anlage 4 B Textteil zum Bebauungsplan
- Anlage 4 C Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 5    Gestaltungsplan zum Bebauungsplan, Stand 2016  
              (unmaßstäbliche Verkleinerung)
- Anlage 6    Freiflächengestaltungsplan Büro Faktorgrün, Stand 2016  
              (unmaßstäbliche Verkleinerung)
- Anlage 7    Übersichtsplan Externer Ausgleich, Büro faktorgrün, Stand 2016  
              (unmaßstäbliche Verkleinerung)

## Unterlagen an die Fraktionen des Gemeinderates:

Bebauungsplan im Originalmaßstab  
Umweltbericht  
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
FFH-Verträglichkeitsprüfung