

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

227/19

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:

Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:

82-2478

Datum:

28.02.2020

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ - Satzungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	16.03.2020	öffentlich
2. Gemeinderat	23.03.2020	öffentlich

### Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Behörden wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden
- Der Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

227/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	28.02.2020

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ - Satzungsbeschluss

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ zu fassen.

Nach der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Zeitraum vom 28.10.2019 bis 29.11.2019 stattgefunden hat, und der aufgrund einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs erforderlichen erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit vom 19.12.2019 (Versand) bis 17.01.2020 wurden die eingegangenen Stellungnahmen durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Stellungnahmen entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen (vgl. Kapitel 6).

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss tritt der Bebauungsplan durch die anschließende öffentliche Bekanntmachung in Kraft. Die bislang im Plangebiet geltende Veränderungssperre tritt damit gleichzeitig außer Kraft (vgl. Kapitel 7).

### 2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des strategischen Ziels:

- Ziel A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

### 3. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen besteht im Plangebiet ein Nachverdichtungsdruck im Blockinnenbereich. Dies wurde insbesondere durch eine Bauvoranfrage für das rückwärtig gelegene Grundstück Weingartenstraße 23a (Flst.-Nr. 4173/1 und Nr. 4173/2) deutlich. Der Antragsteller beabsichtigte die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses, welches über drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verfügen sowie eine Höhe von knapp 13 m (Oberkante Attika Staffelgeschoss) aufweisen sollte. In dem Gebäude waren insgesamt 14 Wohneinheiten geplant. Die erforderlichen Stellplätze sollten in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die Erschließung des Vorhabens sollte über das ebenfalls im Eigentum des Antragstellers befindliche angrenzende, an der Weingartenstraße gelegene Grundstück Weingartenstraße 23 (Flst.-Nr. 4173/6) erfolgen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

227/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Schuhmacher, Matthias	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 28.02.2020
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ - Satzungsbeschluss

Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgte bisher auf der Grundlage des einfachen Bebauungsplans „Stadtbauplan 6 Östlich der Bahnlinie“, welcher jeweils entlang der Hildastraße, Weingartenstraße, Moltkestraße und Hindenburgstraße eine Baufluchtlinie festsetzt. Die übrigen Zulässigkeitskriterien richteten sich daher nach den bauplanungsrechtlichen Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Es hat sich gezeigt, dass der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB nicht ausreicht, um die vorhandene städtebauliche Qualität des Blockinnenbereiches, der in Teilen durch Kulturdenkmale und Baumbestand in den vorhandenen Gärten geprägt ist, langfristig zu sichern und andererseits Überlastungserscheinungen und eine zu starke Verdichtung zu vermeiden.

Der Blockinnenbereich wird heute bereits sehr stark von den für die Wohn- und Gewerbenutzung erforderlichen Stellplatzanlagen und Zufahrten in Anspruch genommen. Daraus resultiert eine hohe Flächenversiegelung mit vielfältigen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnqualität wie z.B. Lärm- und Feinstaubbelastung, Beeinträchtigung des Mikroklimas innerhalb des Blockbereiches und eingeschränkte Oberflächenwasserversickerung. Die Erschließungskapazitäten haben insgesamt die Grenze der Verträglichkeit erreicht. Die vier vorhandenen Zufahrten verfügen über einen begrenzten Begegnungsraum, keine ausreichenden Aufstellflächen und sind von den angrenzenden Straßenzügen schlecht einsehbar. Insbesondere im Bereich des übergeordneten Kreuzungspunktes Weingartenstraße und Moltkestraße mit wichtiger Verbindungsfunktion innerhalb des gesamtstädtischen Verkehrsnetzes sind keine zusätzlichen verkehrlichen Ein- und Ausfahrten vertretbar, da infolge einer höheren Frequenz die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in diesem Teilabschnitt beeinträchtigt würde.

Entsprechend der Regelungen des § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die mit einer weiteren Verdichtung verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Strukturen des Blockbereiches und der vorhandenen Erschließung zu vermeiden, wird mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes die Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung zusammen mit der Überbaubarkeit der Flächen verfolgt.

## 4. Wesentliche Inhalte der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ wird das Planungsziel verfolgt, die Charakteristik des Baublockes langfristig zu erhalten, zu schützen und negative Auswirkungen auf den teilweise denkmalgeschützten - Blockrand und Blockinnenbereich zu vermeiden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

227/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	28.02.2020

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ - Satzungsbeschluss

---

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise, zu Nebenanlagen und Garagen werden bestandsorientiert und unter Berücksichtigung der Eigentumsstrukturen festgesetzt. Als Grundlage wurden die bestehenden Gebäudehöhen aufgenommen und zusammen mit der vorhandenen Höhenstaffelung - Abstufung des Innenbereichs im Verhältnis zum Blockrand - festgeschrieben.

Auch das bestehende Parkdeck auf dem Grundstück Weingartenstraße 19a wurde als Fläche für eine Garage mit in die Festsetzungen aufgenommen, da es nach Rücksprache mit dem Eigentümer weiterhin für die bestehende Einzelhandelsnutzung und das Wohn- und Geschäftshaus benötigt wird. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt von Seiten des Eigentümers die Absicht bestehen, einen Rückbau des Parkdecks in seiner heutigen Form zusammen mit einer baulichen Neustrukturierung der Grundstücksfläche vorzunehmen, wäre dies als Aufwertung des Blockinnenbereiches zu begrüßen. In diesem Fall könnte dann ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Blockinnenbereich entwickelt werden, das die Grundlage für eine erneute Bebauungsplanänderung bildet.

Das Plangebiet ist Teil der historisch geprägten Oststadt, daher wurden die Festsetzungen über 10 städtebaulich abgegrenzte Bereiche detailliert auf die vorhandenen Bebauungen abgestimmt. Hierfür wurden die bestehenden Grundflächenzahlen (GRZ) und die bestehende Bauweise zu Grunde gelegt. Für die Höhenfestsetzungen und die Festsetzungen zur Dachgestaltung wurden verschiedene Bauzonen definiert. Die Bauzone A regelt im Blockrandbereich die maximal zulässige Höhe und die Dachausbildung (die maximale Zahl der Vollgeschosse zusammen mit der Firsthöhe bzw. der Oberkante Attika und der Traufhöhe sowie die Dachformen Satteldach und Walmdach bzw. Flachdach). Die Bauzonen B und C setzen die maximal zulässigen Höhen im Blockinnenbereich fest und beziehen sich im Detail auf die vorhandenen Kubaturen im Bestand (maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die Dachform Pultdach). Weiterhin wurden gestalterische Festsetzungen zur Flächenentsiegelung und Begrünung getroffen. Zu den Einzelheiten wird auf die Drucksache Nr. 125/19 und die Begründung (Anlage 4) verwiesen.

Die Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der vorhandenen gemischten Strukturen und der nutzungsbezogen gefestigten Bestandssituation nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans und kann somit im Rahmen einer planungsrechtlichen Beurteilung weiterhin anhand des § 34 BauGB aus der näheren Umgebung abgeleitet werden. Ein darüber hinaus gehender Regelungsbedarf wird nicht festgestellt, da keine faktischen Nutzungskonflikte bekannt sind, das Gebiet schon weitgehend bebaut ist und die Flächen intensiv genutzt werden. Das Plangebiet ist erschlossen, weitere Festsetzungen zur Erschließung sind daher nicht erforderlich.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

227/19

Dezernat/Fachbereich:      Bearbeitet von:      Tel. Nr.:      Datum:  
 Fachbereich 3, Abteilung 3.1      Schuhmacher, Matthias      82-2478      28.02.2020

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ - Satzungsbeschluss

## 5. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

### 5.1 Bebauungsplanverfahren

23.04.2018	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
11.06.2019 - 05.07.2019	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
24.06.2019 - 05.07.2019	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.
30.09.2019	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
07.10.2019	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
28.10.2019 bis 29.11.2019	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.
19.12.2019 (Versand)- 17.01.2020	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB

### 5.2 Veränderungssperre

Die Ziele des Bebauungsplans werden durch eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) gesichert, die am Tag des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossen wurde. Die Veränderungssperre für den Bereich „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ läuft bis zum 28.04.2020. Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vor dem Ende der Laufzeit außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist.

## 6. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 28.10.-29.11.2019 zum Entwurf des Bebauungsplans „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ eingegangenen Stellungnahmen (*kurziv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Stellungnahmen entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

227/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Schuhmacher, Matthias	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 28.02.2020
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ - Satzungsbeschluss

## 6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus Datenschutzgründen werden die Namen und Anschriften der Absender der Stellungnahmen nicht in der öffentlichen Vorlage genannt. Die Gemeinderäte erhalten hierzu gesondert eine Information.

### 6.1.1 Stellungnahme 1

E-Mail vom 06.11.2019

Die Anregung bezieht sich auf das Grundstück Weingartenstraße 21.

*Wir haben große Bedenken gegenüber dem oben genannten Bauvorhaben und möchten hiermit unsere Stellungnahme einreichen. Unser ehemaliges Großhandelslager wurde 1969 in zwei Wohnungen umgebaut (LGB Nr. 4173/7). Somit grenzen unmittelbar an den geplanten Wohnblock unsere Schlaf- und Wohnräume. Da unser Wohnviertel bereits aus vielen Wohneinheiten besteht, wäre ein zusätzlicher Bau in diesem Ausmaß eine große Belastung und würde unsere Wohnqualität erheblich einschränken. Mit zusätzlicher Lichtverschmutzung, Lärm- und Luftverschmutzung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen ist zu rechnen. Ein Linksabbiegen aus unserer Hofeinfahrt ist derzeit aufgrund der sehr befahrenen Straßen sehr schwer möglich. Zu Stoßzeiten staut sich der Verkehr über einen längeren Zeitraum, fraglich ist wie eine zusätzliche Belastung durch eine Tiefgarageneinfahrt dem noch standhalten soll. Fahrradwege sind aufgrund der umliegenden Schulen ebenfalls sehr stark befahren. Unser Mehrfamilienhaus wurde 1938 erbaut. Wir haben besonders bedenken, dass unser Haupt- und Nebengebäude durch den Bau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in dieser Größenordnung beschädigt wird, wer würde für etwaige Schäden aufkommen?*

### Stellungnahme der Verwaltung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ wird das Planungsziel verfolgt, die Charakteristik des Baublockes langfristig zu erhalten, zu schützen und negative Auswirkungen auf den teilweise denkmalgeschützten - Blockrand und Blockinnenbereich zu vermeiden. Die Regelinhalte werden bestandsorientiert und unter Berücksichtigung der Eigentumsstrukturen festgesetzt. Die Anregung ist damit berücksichtigt.

Dem Hinweis der Eigentümer, dass das ehemals als Großhandelslager genutzte Nebengebäude in der Vergangenheit umgebaut wurde und heute für Wohnzwecke genutzt wird, wird mit der Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) im bestandsorientierten Umfang (zwei „Baufenster“ mit jeweils I und II-Vollgeschossen, Pultdach) Rechnung getragen. Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

227/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Schuhmacher, Matthias	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 28.02.2020
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße" - Satzungsbeschluss

## 6.1.2 Stellungnahme 2

Niederschrift zum Erörterungstermin der Offenlage am 13.11.2019.

Die Anregung bezieht sich auf das Grundstück Hildastraße 65.

Der Eigentümer erläutert, dass er zusammen mit der Eigentümergemeinschaft in Zukunft gerne einen Aufzugsturm an der rückwärtigen Gebädefassade für eine altersgerechte, barrierefreie Erschließung des Gebäudes errichten möchte. Weiterhin weist er darauf hin, dass sich im Blockinnenbereich zahlreiche Vorstellbalkone befinden und evtl. noch ergänzt werden, sodass dies im Bebauungsplan berücksichtigt werden sollte. Er regt an, für das im Hof gelegene grenzständige Werkstattgebäude, welches aktuell über ein Vollgeschoss verfügt, eine Erhöhung auf zwei Vollgeschosse zuzulassen, um eine Umnutzung des Gebäudes für Wohnzwecke zu ermöglichen.

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Verlauf der Baugrenzen im rückwärtigen Hofbereich wurde gegenüber dem Bestand „geglättet“, d. h. es erfolgte eine Begradigung von vorhandenen Auskragungen bzw. Rücksprüngen über die bestehende Bebauung hinaus mit der Einplanung eines begrenzten Raumes für hochbaulich in Erscheinung tretende Gebäudeteile. Insbesondere im Bereich der Kulturdenkmale wurde der Verlauf entlang der vorhandenen Gebäudefluchten geführt, um das Denkmalensemble vor einer größeren baulichen Überformung zu schützen.

In Verbindung mit dem § 23 (3) BauNVO ist im geringfügigen Maß eine Überschreitung der Baugrenze im Rahmen des Ermessens möglich, wenn dies städtebaulich vertretbar ist. Dies gilt auch für die Errichtung von Aufzugsanlagen zur Herstellung einer barrierefreien Erschließung, welche nach erfolgter positiver Prüfung zugelassen werden können. Die Möglichkeit zur Errichtung eines Aufzugs besteht damit grundsätzlich. Da es sich bei dem Gebäude der Hildastraße 65 um ein Kulturdenkmal handelt, sind bei der Planung die Anforderungen des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Der Anregung, Vorstellbalkone in der Planung stärker zu berücksichtigen, wird gefolgt. Für die Realisierung von Vorstellbalkonen in der zum Hof zugewandten Gebäudeseite wird eine Ausnahme definiert, die eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze zulässt: „Ausnahmsweise kann abgesehen von den straßenzugewandten Gebäudeseiten eine Überschreitung der Baugrenzen durch hochbaulich in Erscheinung tretende Gebäudeteile bis zu einem Maß von 2,50 m auf einer Länge von 5 m zugelassen werden, sofern städtebauliche Belange nicht entgegenstehen und ein angemessenes Verhältnis zum Hauptbaukörper gewahrt wird.“

Die Festsetzung von einem Vollgeschoss für das im Hof gelegene grenzständige Werkstattgebäude entspricht der Bestandssituation. Der Vorschlag, die zulässige Geschossigkeit zu erhöhen, wird nicht berücksichtigt, da ein Umbau zu Wohnzwecken grundsätzlich möglich ist. Aufgrund der ungünstigen Lage an der Grundstücks-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

227/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Schuhmacher, Matthias	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 28.02.2020
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße" - Satzungsbeschluss

grenze mit der Brandwand nach Süden und der Nordausrichtung sollte eine weitere Erhöhung vermieden werden.

### 6.1.3 Stellungnahme 3

Niederschrift zum Erörterungstermin der Offenlage am 13.11.2019

Die Anregung bezieht sich auf das Grundstück Hildastraße 65.

Der Anwohner möchte gerne das von ihm aktuell angemietete im Hof gelegene, grenzständige Werkstattgebäude langfristig als Wohngebäude umbauen und erkundigt sich nach der Genehmigungsfähigkeit im Rahmen des Bebauungsplans. Insbesondere interessiert er sich für den Ausbau des Daches mit Gauben und die Möglichkeit, Fensteröffnungen in der Brandwand vorzusehen.

#### Empfehlung der Verwaltung

Eine Öffnung der Brandwand in Teilbereichen wäre gemäß B-Plan zulässig, und kann durch die Einholung der Nachbarzustimmung in Verbindung mit einer Eintragung einer Baulast bei der Bauaufsichtsbehörde erfolgen. Grundsätzlich ist eine Umnutzung des Bestandsgebäudes innerhalb des ausgewiesenen Baufensters des Bebauungsplanes möglich. Die Festsetzungen für die Errichtung von Dachaufbauten bzw. Gauben haben in erster Linie zum Ziel, das prägende Stadtbild zum öffentlichen Raum zu bewahren, d.h. im rückwärtigen Hofbereich sind die Zulassungskriterien für Dachaufbauten weiter gefasst und Dachaufbauten wären gemäß B-Plan zulässig. Die Anregung ist damit bereits berücksichtigt.

### 6.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

#### 6.2.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 26.11.2019

*Wir danken für die erneute Beteiligung am Verfahren und verweisen auf unsere Stellungnahme vom 2. Juli 2019.*

*Wir bitten Sie, die vorhandenen Hinweise zu den Belangen des Denkmalschutzes in den Bebauungsplanunterlagen entsprechend unserer Stellungnahme abzuändern. Die enthaltenen Hinweise zum §20 DSchG sind weiterhin korrekt.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Denkmalschutz Im Textteil des Bebauungsplans wurden ergänzt.

#### 6.2.2 Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt

Schreiben vom 29.11.2019

*Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung. Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

227/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Schuhmacher, Matthias	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 28.02.2020
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße" - Satzungsbeschluss

## **I. Vermessung und Flurneuordnung**

### untere Vermessungsbehörde:

*Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbe-  
reich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Be-  
denken bestehen nicht.*

### untere Flurneuordnungsbehörde:

*Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuord-  
nungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **II. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht**

*Keine Bedenken und Anregungen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **III. Amt für Umweltschutz**

*Wir verweisen auf unsere Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung vom  
15.07.2019.*

*Der zuständige Naturschutzbeauftragte empfiehlt aufgrund des Vorkommens von Al-  
pen- und Mauersegler Vorkehrungen in den Dachgeschossen zu treffen, damit diese  
Arten dort nisten können.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **IV. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

*Der mit Schreiben vom 24. Oktober 2019 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in  
dieser Form unsere Zustimmung.*

*Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:*

### I. Abwasserentsorgung

*Bedenken und Anregungen:*

*Gemäß Antragsunterlagen soll im Plangebiet eine Nachverdichtung im Blockinnen-  
bereich erfolgen, um der aktuell hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum  
gerecht zu werden.*

*Das Bebauungsplangebiet entwässert im Mischsystem (gemäß dem rechtskräftigen  
Generalentwässerungsplan vom 17. November 1988).*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

227/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Schuhmacher, Matthias	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 28.02.2020
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ - Satzungsbeschluss

*Das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Nachverdichtung soll auf dem Grundstück versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so soll das Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal bzw. Mischwasserkanal zugeleitet werden.*

*Für die geplante Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Um zeitliche Verzögerungen bei der Umsetzung des Vorhabens (Versickerungsanlage) zu vermeiden, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass der vollständige Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig bei uns einzureichen ist.*

*Sofern tatsächlich ein Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgen muss, gehen wir davon aus, dass zuvor dessen hydraulische Leistungsfähigkeit überprüft wurde.*

*Grundsätzlich verweisen wir auf die von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) herausgegebenen „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ und „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung“.*

*II. Hinsichtlich der Themen "Oberirdische Gewässer", "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", "Altlasten" und "Bodenschutz"*

*sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.*

### Hinweis

*Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: [www.ortenaukreis.de](http://www.ortenaukreis.de) zu finden.*

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

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **V. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

*Zum vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine Einwendungen.*

*Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 05.07.2019. Diese behält weiterhin ihre Gültigkeit und ist zu beachten.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Regelinhalte des Bebauungsplans werden bestandsorientiert festgesetzt; somit werden keine wesentlichen neuen Bebauungen vorgesehen. Sollten in Zukunft im Plangebiet untergeordnete Nachverdichtungen erfolgen, werden diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgeprüft.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

227/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Schuhmacher, Matthias	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 28.02.2020
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße" - Satzungsbeschluss

## 6.2.3 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Fachreferate 51.1 bis 54.4, Schreiben vom 13.11.2019
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 21.11.2019
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 10.12.2019
- Polizeipräsidium Offenburg, Schreiben vom 25.11.2019
- Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 05.11.2019
- Handelsverband Südbaden e. V.
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 18.11.2019
- Netze Mittelbaden GmbH & Co.KG, Schreiben vom 11.11.2019
- DB Energie GmbH, Schreiben vom 04.11.2019
- terranets bw GmbH, Schreiben vom 28.10.2019
- bnNETZE GmbH, Schreiben vom 06.11.2019
- Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“, Schreiben vom 28.11.2019
- Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 19.11.2019

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4, Straßenwesen und Verkehr
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Umwelt
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Ref. 52, Gewässer und Boden
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Ref. 56, Naturschutz und Landschaftspflege
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Handwerkskammer Freiburg
- CSG GmbH
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg

## 7. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Aufgrund der Änderungen in Bezug auf die die Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche (siehe Kapitel 5.1.1 Stellungnahme 1, E-Mail vom 06.11.2019, Anregung) auf dem Grundstück in dem geforderten, bestandsorientierten Umfang (zwei „Baufenster“ mit jeweils I und II-Vollgeschossen, Pultdach) war es

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

227/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Schuhmacher, Matthias	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 28.02.2020
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße" - Satzungsbeschluss

gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, zu dem geänderten Bebauungsplanentwurf erneut die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit durch Anschreiben zu beteiligen. Hierbei wurde auf Grundlage des § 4a Abs. 3 S. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden konnten.

Die Einholung der Stellungnahmen konnte gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 Baugesetzbuch (BauGB) auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden, da durch die Änderung Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Als betroffene Öffentlichkeit wurden die Eigentümer der die Änderung betreffenden Grundstücke definiert. Die entsprechenden Personen wurden für die Beteiligung direkt postalisch angeschrieben. Der Versand erfolgte am 19.12.2019. Da Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Änderung nicht berührt waren, konnte insoweit auf die erneute Beteiligung verzichtet werden. Im Rahmen der erneuten Beteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

## 8. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

16.03.2020	Satzungsbeschluss - Vorberatung Planungsausschuss
23.03.2020	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
voraussichtlich 11.04.2020	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans tritt gemäß § 17 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplans geltende Veränderungssperre außer Kraft.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

227/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	28.02.2020

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße" - Satzungsbeschluss

---

## Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
- 2a. Bebauungsplan – Zeichnerische Festsetzungen (Verkleinerung)
- 2b. Bebauungsplan – Nutzungsschablonen
3. Bebauungsplan – Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Satzung
6. Bauvoranfrage Weingartenstr. 23a

Die Gemeinderäte erhalten eine nichtöffentliche Anlage mit Namen und Anschriften der privaten Absender der Stellungnahmen zur Zuordnung.

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