

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

150/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
05.10.2020

1. Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach -
Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	11.11.2020	öffentlich
2. Gemeinderat	16.11.2020	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

- Das mit Aufstellungsbeschluss vom 07.10.2019 eingeleitete Bebauungsplanverfahren „Sonne“ wird als 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ weitergeführt.
- Über die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Obertal“ für den Bereich „Sonne“ wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Obertal“ für den Bereich „Sonne“ in Zell-Weierbach mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

150/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
05.10.2020

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach -
Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Diese Vorlage dient der Fassung des Offenlagebeschlusses für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Obertal“ mit örtlichen Bauvorschriften in Zell-Weierbach.

Das bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren „Sonne“ soll als 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ fortgeführt werden.

Auf dem Grundstück Obertal 1 im Ortskern ist die Errichtung dreier neuer Gebäude zur Schaffung von 17 Seniorenwohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung geplant. Der unter Denkmalschutz stehende Gebäudeteil des ehem. Gasthauses Sonne soll erhalten bleiben und in ein Wohngebäude umgenutzt werden. Der vorliegende hochbauliche und freiraumplanerische Entwurf ist das abschließende Ergebnis des 2018/19 durchgeführten Wettbewerbsverfahrens.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ sollen die Festsetzungen für das Grundstück des ehemaligen Gasthauses „Sonne“ fortgeschrieben werden. Der Bebauungsplan „Obertal“ wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nur in wenigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften geändert bzw. ergänzt. Die grundsätzliche Systematik des Bebauungsplans, die dem Erhalt des hochwertigen Ortsbilds und einer behutsamen Innenentwicklung dient, wird beibehalten. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Obertal“ mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Sonne“ beinhaltet somit insbesondere die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche, die bisher bestandsorientiert erfolgte, und die Erhöhung der maximal pro Gebäude zulässigen Zahl von Wohneinheiten.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen, die der Weiterführung des Verfahrens oder Teilaspekten seiner Inhalte entgegenstehen.

Im nächsten Verfahrensschritt kann die Offenlage des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des folgenden 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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

150/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
05.10.2020

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach -
Offenlagebeschluss

3. Ziele der Bebauungsplanänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist, auf dem Areal des ehem. Gasthaus und Hotel „Sonne“ die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung einer Anlage für barrierefreie Seniorenwohnungen und eine Tagespflegeeinrichtung unter Einbeziehung und Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden und das Ortsbild prägenden Bausubstanz des Gebäudes „Sonne“ zu schaffen. Nach der Aufgabe der ursprünglichen Nutzung beabsichtigt der neue Grundstückseigentümer in Kooperation mit dem Paul-Gerhardt-Werk als Träger der Einrichtung eine umfassende Neubebauung des Grundstücks.

Dies ist nicht nur im Hinblick auf den dadurch ermöglichten, dauerhaften Erhalt des identitätsstiftenden Gebäudes „Sonne“ in Verbindung mit der Umsetzung der Ziele des Ortsentwicklungskonzepts Rebland für den Schutz und die Pflege des hochwertigen Ortsbilds im Kern Zell-Weierbachs zu begrüßen. Hier kann auf die Schaffung barrierefreien, altersgerechten Wohnraums in der Ortschaft Zell-Weierbach erfolgen. Vor Ort bestand bisher kein Angebot an betreutem Wohnen oder einer Tagespflegeeinrichtung. Durch den demographischen Wandel in der Gesellschaft steigt jedoch deutlich die Nachfrage, verbunden mit dem Wunsch weiterhin am Wohnort verbleiben zu können. Somit dient die Bebauungsplanänderung der Deckung der Wohnbedürfnisse und Anforderungen an die soziale Infrastruktur insbesondere für Seniorinnen und Senioren.

In diesem Kontext sind die vorliegenden Planungsziele in besonderem Maß förderungswert und von öffentlichem Interesse.

4. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Nach Aufgabe der Nutzung der „Sonne“ als Hotel und Restaurant vor ca. fünf Jahren wurde das Grundstück veräußert und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäudeteil im rückwärtigen Bereich (ehem. Hotelflügel) wurde zwischenzeitlich bereits abgerissen und Maßnahmen zur Herstellung der Baureife des Grundstücks eingeleitet.

Zur Wahrung der städtebaulichen und baugestalterischen Qualität im besonders hochwertigen und sensiblen Ortskern fiel die Entscheidung zur Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens. Dabei war – über die o.g., offensichtlich zu ändernden Inhalte des Bebauungsplans „Obertal“ hinaus – die Einhaltung der weiteren Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften aus diesem Bebauungsplan eine der Prämissen für die Entwurfsgestaltung. Das Wettbewerbsverfahren wurde im Zeitraum Herbst/Winter 2018-19 durchgeführt. Die städtebauliche Grundlage bildet der, nach einer Überarbeitung der beiden bestplatzierten Arbeiten im Frühling 2019, ausgewählte Entwurf von Lehmann Architekten aus Offenburg.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

150/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
05.10.2020

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach -
Offenlagebeschluss

In dem im Jahr 2019 aufgestellten Bebauungsplan „Obertal“ wurden die Festsetzungen für die „Sonne“ im Bebauungsplan „Obertal“, insbesondere der überbaubaren Grundstücksfläche, am Bestand des Gasthofs (Hotel und Restaurant) orientiert getroffen, da die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs noch nicht bekannt waren. Mit dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am 7. Oktober 2019 (vgl. DS 008/19) und seiner nachfolgenden öffentlichen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Obertal“ inzwischen in Kraft getreten und aktuell auch für das Plangebiet der Bebauungsplanänderung anzuwenden.

Bereits zum damaligen Zeitpunkt war aber vorgesehen, die Regelungen für das Sonne-Areal im Anschluss noch fortzuschreiben. Dies wird im Beschluss des Auslobungstexts für den städtebaulichen Wettbewerb für das Areal „Sonne“, DS 087/18 vom bereits zum Ausdruck gebracht. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“, zu diesem Zeitpunkt noch als eigenständiger Bebauungsplan „Sonne“, erfolgte entsprechend am 7. Oktober 2019 (DS Nr. 112/19).

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ schafft die bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für die Umsetzung des Ergebnisses aus dem städtebaulichen Wettbewerb für das Grundstück Obertal 1 durch die Anpassung der Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften zur überbaubaren Grundstücksfläche, der maximal zulässigen Wohnungen pro Gebäude, der Zweckbindung von Teilen der Wohnungen sowie der Lage und Gestaltung der Tiefgarageneinfahrten.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine Umsetzung des ausgewählten Bau- und Freiraumkonzepts ist nur möglich, wenn der Bebauungsplan „Obertal“ in einigen seiner Festsetzungen einer Änderung zugeführt wird. Das städtebauliche Ziel, das Projekt in vorliegender Ausführung zur Umsetzung zu bringen, wurde mehrfach von den politischen Entscheidungsgremien der Stadt Offenburg zum Ausdruck gebracht und entspricht insbesondere auch dem Ziel, in der Ortschaft Zell-Weierbach ein lokales Angebot für Wohnen im Alter vorhalten zu können. Eine Integration des Projekts in den Bebauungsplan "Obertal" unter Inkaufnahme einer längeren Dauer dieses Aufstellungsverfahrens einschließlich einer weiteren Verlängerung der währenddessen geltenden Veränderungssperre sollte aus Sicht der Verwaltung vermieden werden, um diesen deutlich größeren Kreis von Grundstückseigentümer*innen nicht stärker zu belasten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Obertal“ für den Bereich „Sonne“ ist daher bauplanungsrechtlich erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

150/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
05.10.2020

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach -
Offenlagebeschluss

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept war bereits Ergebnis des Wettbewerbsentwurfs von Lehmann Architekten, Offenburg. Der Gemeinderat hat am 7. Oktober 2019 beschlossen, diesen Entwurf dem weiteren Bebauungsplanverfahren zugrunde zu legen (DS Nr. 112/19).

In der Folgezeit wurden mehrere Überarbeitungsschritte durchgeführt, bis nun der abgeschlossene hochbauliche und freiraumgestalterische Entwurf vorgelegt werden kann, der auch Grundlage des Baugenehmigungsverfahrens sein wird (s. Anlage 6).

5.1 Finalisierung des Entwurfs

Vorgesehen ist, neben dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudeteils des Gasthauses „Sonne“, die Errichtung dreier neuer Gebäude. An der Einmündung des Obertals in die Weinstraße soll in Ostwestausrichtung parallel zum Altbau „Sonne“ ein zweigeschossiges Gebäude errichtet werden, in dessen Erdgeschoss die Tagespflegeeinrichtung verortet wird. Das Gebäude wird dabei in solcher Weise gegenüber der „Sonne“ nach Nordwesten verschoben platziert, dass die Sichtbarkeit des ortsbildprägenden Gebäudes aus dem öffentlichen Raum auch von Süden her gewährleistet ist. Im rückwärtigen Bereich sollen nordwestlich der „Sonne“ ebenfalls zwei zweigeschossige Wohngebäude errichtet werden, in den ausschließlich Seniorenwohnungen organisiert werden. Die Formensprache im hochbaulichen Entwurf wurde gegenüber dem Planungsstand im städtebaulichen Wettbewerb weiterentwickelt und Neubauten mit ruhigen Fassaden und Dachlandschaften geschaffen, welche die lokale Baukultur ohne Historisierungen adaptieren. Insgesamt sollen 17 2- und 3-Zimmerwohnungen für Seniorenwohnen geschaffen werden.

Das Gebäude des ehemaligen Gasthauses „Sonne“ soll in Abstimmung mit den Anforderungen des Denkmalschutzes saniert und als Wohngebäude mit vier (nicht barrierefreien und für den allgemeinen Wohnungsmarkt bestimmte) Wohnungen umgenutzt werden. Im Vorfeld des Gebäudes der Tagespflegeeinrichtung soll deren Freibereich als Platzsituation zum öffentlichen Raum hin eingerichtet werden. Die Stellplätze sollen überwiegend in einer über die Weinstraße anfahrbaren Tiefgarage organisiert werden, ergänzend sollen oberirdisch Stellplätze auf der nicht überbauten Grundstücksfläche angelegt werden.

5.2 Stellplatzkonzeption

Am 16. September 2020 wurde der hochbauliche und freiraumgestalterische Entwurf im Ortschaftsrat Zell-Weierbach in Vorbereitung der Erstellung des Offenlageentwurfs für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ vorgestellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

150/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
05.10.2020

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach -
Offenlagebeschluss

Die städtebaulichen und baugestalterischen Aspekte des Entwurfs wurden dabei durch den Ortschaftsrat gebilligt.

Die Zahl der darin vorgesehenen Stellplätze (16 Stellplätze in der Tiefgarage, vier oberirdische Stellplätze) wurde jedoch durch den Ortschaftsrat – in Abgleich mit der Auslobung, in welcher u.a. pro Wohnung ein Stellplatz eingefordert worden war – als zu niedrig eingestuft. In der Diskussion erfolgte – im Abgleich der niedrigeren Nachfrage nach Stellplätzen bei Seniorenwohnungen einerseits sowie des größeren Erfordernisses individueller Mobilität in der Ortschaft und der bestehenden Belastung des öffentlichen Raums mit parkenden Fahrzeugen andererseits – eine Verständigung auf die Schaffung vier zusätzlicher, oberirdischer Stellplätze auf dem „Sonne“-Areal. Dies entspricht dem entsprechenden Beschluss des Ortschaftsrates vom 16. September 2020.

Daraus entwickelt und in der Begründung (s. Anlage 4, Kapitel 6.3) dargestellt wurden die Stellplatzkonzeption und der Stellplatzschlüssel für das Sonne-Areal, die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind. Seitens der Verwaltung wird empfohlen, insgesamt 24 Stellplätze, davon acht oberirdische Stellplätze, im Baugenehmigungsverfahren einzufordern und zu sichern. Vier der acht oberirdischen Stellplätze sollten jedoch, bis dahin gesichert über eine Baulast, erst hergestellt werden müssen, wenn sich ihre Erforderlichkeit in der Nachfrage aus den Nutzungen auf dem Grundstück Obertal 1 begründet erweist. Damit kann der Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß reduziert werden.

Zum Vergleich: Bei einer Betrachtung ausschließlich nach Landesbauordnung Baden-Württemberg, ohne den Bebauungsplan „Obertal“ und ohne den Abschlag für das Seniorenwohnen, wären für das Gesamtvorhaben ebenfalls 24 Stellplätze nachzuweisen (ein Stellplatz für jede der 21 Wohnungen und drei Stellplätze für die Tagespflegeeinrichtung). Bei Anwendung des Bebauungsplans „Obertal“ ohne Berücksichtigung des Seniorenwohnens müssten insgesamt 41 Stellplätze nachgewiesen werden (weiterhin 3 Stellplätze für die Tagespflegeeinrichtung, vier Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche [1 Stellplatz/Wohnung] und 17 Wohnungen über 60 m² Wohnfläche [2 Stellplätze/Wohnung]). Die verhältnismäßig großen Wohnflächen der Seniorenwohnungen resultieren dabei aus den Anforderungen an Barrierefreiheit.

Das Paul-Gerhardt-Werk hat im vorigen Jahr bei seinen bestehenden Seniorenwohnungen nur eine Stellplatzinanspruchnahme von weit unter 0,5 Stellplätzen pro Wohnung festgestellt. Aus diesen Erfahrungswerte sowie der Praxis der Stellplatzreduzierung in Offenburg und anderen Kommunen ist eine positive Prognose für die Auskömmlichkeit der geringeren Stellplatzanzahl ableitbar.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

150/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
05.10.2020

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach -
Offenlagebeschluss

6. Wesentliche Inhalte der Planung

6.1 Umwandlung des Verfahrens in eine Bebauungsplanänderung

Gegenüber der ursprünglichen Absicht der Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplans Nr. ZW-18 „Sonne“ mit vollumfassenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen entsprechend den Darstellungen in der Sitzungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss vom 7. Oktober 2019 (s. Drucksache 112/19) empfiehlt die Verwaltung nach erneuter Prüfung im weiteren Verfahren eine Integration in den rechtskräftigen Bebauungsplan als 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Obertal“. Folgende Aspekte sind hierfür ausschlaggebend:

- Eine Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ ist zur Umsetzung des Projekts nur in wenigen Festsetzung erforderlich;
- die Prüfung der Erforderlichkeit einer Änderung der Art der baulichen Nutzung war u.a. negativ;
- Betonung der Kompatibilität des Projekts mit der Regelungssystematik des Bebauungsplans „Obertal“;
- und die Veränderung des Stellplatzschlüssels für „Seniorenwohnen“ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obertal“ im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes.

6.2 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Obertal“ umfasst insbesondere das Grundstück Obertal 1, FSt.-Nr. 483, Gemarkung Zell-Weierbach mit einer Fläche von ca. 0,24 ha. Die planungsrechtliche Behandlung von Teilflächen der Weinstraße sowie des Obertals wird bei einer Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, sie entfallen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss aus dem Geltungsbereich. Die Aufnahme eines Ausnahmetatbestands für Lage und Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten erfolgt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obertal“ in den örtlichen Bauvorschriften.

6.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Um die auf dem Grundstück des ehemaligen Gasthauses Sonne geplante Seniorenanlage mit betreutem Wohnen und Tagespflege realisieren zu können, sind folgende Änderungen im Bebauungsplan vorgesehen:

- Im Bebauungsplan „Obertal“ wurden am bisherigen Baubestand (historisches Gasthaus mit nachträglichem Anbau für Hotelnutzung) orientierte, zeichnerische Festsetzungen für die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien getroffen. Diese sollen auf dem Grundstück des ehemaligen Gasthauses Sonne an den denkmalgeschützten Kern des Gasthaus „Sonne“ und die drei neuen, geplanten Gebäude angepasst werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

150/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
05.10.2020

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach -
Offenlagebeschluss

- Im Bebauungsplan „Obertal“ ist in für den Änderungsbereich und seine Umgebung die maximal zulässige Zahl an Wohneinheiten pro Gebäude auf drei beschränkt. Für das Grundstück des ehemaligen Gasthauses Sonne soll dies, eng an den hochbaulichen Entwurf angelehnt, geändert und entsprechend erhöht werden, um das Konzept eines betreuten Seniorenwohnens umsetzen zu können. Dies war bereits Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens.
- Die Art des Wohnens – betreute Seniorenwohnungen – die ausschlaggebend für die städtebauliche Vertretbarkeit einer zusätzlichen Bebauung des Grundstücks und der Erhöhung der Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten ist, wird dauerhaft über die Festsetzung der Zweckbestimmung eines hohen Anteils an Seniorenwohnungen gesichert. Gemäß Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ sind auf dem FSt.-Nr. 483 mindestens 80% der geschaffenen Wohnungen als betreute Seniorenwohnungen zu errichten.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

In den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Obertal“ wird bestimmt, dass Tiefgarageneinfahrten in das Gebäude zu integrieren sind. Diese Vorgabe konnte für die Tiefgarage zum Gesamtprojekt „Sonne“ nicht realisiert werden, weshalb hierfür eine Abweichung – unter Voraussetzung der gestalterischen Integration z. B. durch den Einbau einer Pergola – in den örtlichen Bauvorschriften vorgesehen ist. Auch dies wurde bereits im Wettbewerbsverfahren entsprechend diskutiert.

7. Bisherige Verfahrensschritte

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 7. Oktober 2019 nach Vorberatung im Planungsausschuss und im Ortschaftsrat Zell-Weierbach die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sonne“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19. Oktober 2019 ortsüblich im Offenblatt als Amtsblatt der Stadt Offenburg.

Wie oben schon dargestellt soll das Verfahren jetzt als 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ weitergeführt werden.

Nach einer weiteren öffentlichen Vorstellung des städtebaulichen Konzepts im Ortschaftsrat Zell-Weierbach im Februar 2020 erfolgte im Zeitraum 2. Juni bis einschließlich 2. Juli 2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Aufgrund der Sicherheitsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung dabei, abweichend von der bisherigen Vorgehensweise, nach ortsüblicher Bekanntmachung im Offenblatt ausschließlich online auf der städtischen Homepage durchgeführt. Bei im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellenden

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

150/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
05.10.2020

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach -
Offenlagebeschluss

oder zu ändernden Bebauungsplänen der Innenentwicklung stellt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung einen freiwilligen Verfahrensschritt der Gemeinde dar. Die Vorgehensweise ist somit verfahrensrechtlich zulässig.

Bisher durchgeführte Verfahrensschritte im Bebauungsplanverfahren:

Verfahrensschritt	Termin
Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Planungsausschuss	30. September 2019
Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan	7. Oktober 2019
Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).	2. Juni bis 2. Juli 2020

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierfür ist neben der Betrachtung der Umweltbelange eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der voraussichtlichen Umwelteinwirkungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Diese ist Teil der Begründung der Bebauungsplanänderung (s. Anlage 4).

8. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 2. Juni bis einschließlich zum 2. Juli 2020 sowie bei der zeitlich parallel erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ für den Bereich „Sonne“ eingegangenen Stellungnahmen (kursiv gedruckt) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen. Die vollumfängliche Darstellung der externen Stellungnahmen sowie der Stellungnahme der Verwaltung erfolgt in Anlage 5 zur Drucksache.

Seitens der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen. Hauptkritikpunkte waren eine aus Sicht des Einwenders bestehende Ungleichbehandlung des „Sonne“-Areal gegenüber dem weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obertal“, die nicht dem Ortsbild entsprechende Baustruktur, aus Sicht des Einwenders eine Ungleichbehandlung vergangener Bebauungskonzepte sowie der Verdacht, dass ein Abriss des Baudenkmals „Sonne“ erwogen werde – deshalb solle die Bebauungsplanänderung nicht erfolgen. Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme nicht zu folgen. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ war bereits im Sat-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

150/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
05.10.2020

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach -
Offenlagebeschluss

zungsbeschluss im vergangenen Oktober (vgl. Drucksache 008/19) projektiert, zur Gewährleistung der städtebaulichen Qualität wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt und ein enger Rahmen für mögliche Abweichungen zum grundlegenden Bebauungsplan gesteckt. Ein Abriss des denkmalgeschützten Gebäudes „Sonne“ wird nicht beabsichtigt. Der vorliegende hochbauliche Entwurf ist nicht deckungsgleich mit ggf. zu einem früheren Zeitpunkt angestrebten Projektideen, die zudem aufgrund der planungsrechtlichen Kulisse des § 34 BauGB zu beurteilen waren.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange enthalten keine Anregungen, die erhebliche Auswirkungen auf Inhalt und Verfahren der Bebauungsplanänderung haben. Dem Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde, die Verwendung standortgerechten und autochthonen Pflanzguts auch im Innenbereich zu fördern, wurde mit der Aufnahme eines Hinweises entsprochen.

9. Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zur planungsrechtlichen Umsetzung des Projekts „Sonne“ mittels der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ wird mit dem Vorhabensträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Folgende Kerninhalte von städtebaulicher Relevanz sind dabei vorgesehen:

- Durchführung der Maßnahmen entsprechend den künftig rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Obertal“ sowie nach der noch zu erstellenden und zu genehmigenden Baugenehmigungsplanung
- Durchführung der erforderlichen Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im eigenen Namen und auf eigene Rechnung des Vorhabensträgers
- Errichtung aller Neubauten im Energiestandard „KfW Effizienzhaus 55“
- Baufertigstellungsverpflichtung binnen fünf Jahren nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung
- Realisierung von seniorenrechtlichem Wohnen und einer Tagespflegeeinrichtung im Vertragsgebiet.
- Vereinbarung zur Umsetzung des überarbeiteten Entwurfs von Lehmann Architekten von Oktober 2020, insbesondere zur Wahrung der städtebaulichen Qualität.

Zum städtebaulichen Vertrag erfolgt noch eine gesonderte Beratung im Gemeinderat.

Die Regelungen im städtebaulichen Vertrag gelten zusätzlich zu den oben bereits in Kapitel 6 dargestellten Regelungen im Bebauungsplan.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

150/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
05.10.2020

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach -
Offenlagebeschluss

10. Weiteres Vorgehen

Folgende weitere Verfahrensschritte sind vorgesehen:

11. November 2020	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss
16. November 2020	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat
Planung: 12/20 – 01/21	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Planung: 12/20 – 01/21	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Noch ausstehend	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
Noch ausstehend	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
Noch ausstehend	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

11. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat Zell-Weierbach hat den Offenlagebeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ für den Teilbereich „Sonne“ in seiner Sitzung vom 3. November 2020 vorberaten. Über die Ergebnisse der Beratung wird in der Sitzung des Planungsausschusses mündlich berichtet.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Entwurf Bebauungsplan – zeichnerische Festsetzungen (Verkleinerung)
3. Entwurf Bebauungsplan – textliche Festsetzungen
4. Entwurf Begründung zum Bebauungsplan
5. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
6. Entwurfskonzeption „Sonne“, Lehmann Architekten, Offenburg