

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

211/09

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Clausen, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2290

Datum:  
29.12.2009

1. **Betreff:** Bebauungsplan "Im Ries-Obere Erbgasse" 7.Änderung gem. § 13 BauGB  
Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	10.03.2010	öffentlich
2. Gemeinderat	29.03.2010	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Bebauungsplanentwurf der 7. Änderung zu billigen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

211/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:  
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:  
29.12.2009

Betreff: Bebauungsplan "Im Ries-Obere Erbgasse" 7.Änderung gem. § 13 BauGB  
Offenlagebeschluss

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Strategisches Ziel

Die Vorlage dient dem strategischen Ziel Nr. 6: Attraktive und wohnliche Gestaltung des öffentlichen Raums und der Gebäude in Offenburg und seinen Stadtteilen, insbesondere in den Entwicklungs- und Sanierungsgebieten, unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

### 2. Anlass und Ziele der Planänderung

Anlass der Änderung war die Bitte des Ortschaftsrates von Fessenbach, den Bebauungsplan zu ändern, um damit eine schleichende, negative Entwicklung in Teilbereichen des Gebietes (Riesberg, Riesbachsenke) aufzuhalten bzw. zu verhindern. Der Ortschaftsrat befürchtete, dass durch eine Massierung von Lagerflächen, Nebengebäuden und Hütten mit landwirtschaftlicher und anderer Nutzung auf dem Riesberg und in der Riesbachsenke die Ziele des rechtsgültigen Bebauungsplanes unterlaufen werden und sich störende Nutzungen in unmittelbarer Umgebung von Wohnnutzungen (WA) entwickeln können. Es wurde befürchtet, dass durch diese Entwicklung das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden könnte. Der Gemeinderat hat daher am 21.04.2008 beschlossen das Bebauungsplan- Änderungsverfahren einzuleiten (Drucksache Nr. 056/08). Zur Sicherung der Ziele des Änderungsverfahrens wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre erlassen (Drucksache Nr. 057/08).

Ziele der Änderungsplanung sind:

- Schutz des Orts- und Landschaftsbildes vor Beeinträchtigungen
- Schutz der vorhandenen Wohnbebauung vor unerwünschten Beeinträchtigungen
- Eindeutige Regelung der Nutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für landwirtschaftliche- und Hausgartennutzung
- Anpassung des Bebauungsplanes in Einzelbereichen an heutige Bedürfnisse, Standards und Nutzungsarten
- Anpassung des Bebauungsplanes an aktuelle rechtliche Grundlagen, insbesondere die Einführung der gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### 3. Inhalt der Änderungen

#### 3.1 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hausgärten teilweise eingeschränkt. Dies betrifft insbesondere den Höhenrücken des Riesberges. Dieser bildet den nördlichen Ortsrand von Fessenbach und ist für das gesamte Orts-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

211/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Clausen, Andreas    82-2290

Datum:  
29.12.2009

---

Betreff: Bebauungsplan "Im Ries-Obere Erbgasse" 7.Änderung gem. § 13 BauGB  
Offenlagebeschluss

---

bild durch seine hervorgehobene topografische Lage in besonderer Weise prägend. Zur Sicherung der Qualität dieses Ortsrandes und der angrenzenden Wohnbebauung sollen deshalb an dieser Stelle zukünftig jede Art von baulichen Anlagen, einschließlich solcher zur landwirtschaftlichen Nutzung, ausgeschlossen werden. Im Bereich der Riesbachsenke sollen ebenfalls Teilbereiche der dort ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen von baulichen Nutzungen künftig freigehalten werden. Grund ist hier sowohl die Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes als auch der Hochwasserschutz.

### **3.2 Erweiterung / Änderung von Dachformen**

Die Einzelhäuser süd-westlich der Sackgasse in der Straße „Im Laulesgarten“, Gewann „Riesfeld“, waren zwingend als sogenannte „Dachhäuser“ mit sehr steiler Dachneigung und sehr niedriger Traufhöhe zu errichten. Zur Anpassung an aktuelle Bauformen sollen mit der Änderung des Bebauungsplanes auch übliche Dachformen zulässig werden. Weiterhin werden, zur Erleichterung von Dachausbauten und zur Harmonisierung mit der umgebenden Bebauung, in vielen Baufeldern die zulässigen Dachneigungen erweitert.

### **3.3 Änderung Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen dessen rechtlichen Grundlagen aktualisiert werden. Dies betrifft insbesondere die Einführung der zurzeit gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO). Da sich damit die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung ändert, werden die Festlegungen zur zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl erhöht bzw. angepasst.

### **3.4 Anpassung Geltungsbereich**

Im Rahmen eines Widerspruchsverfahrens zur Baugenehmigung hatte der Grundstückseigentümer im Jahre 2004 die Bebauung des außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstückes Lgb. Nr. 444/12 durchgesetzt. Das zwischenzeitliche bebaute Grundstück wird mit der Änderung des Bebauungsplanes in dessen Geltungsbereich einbezogen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet mit 1-geschossiger Bebauung festgesetzt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

211/09

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Clausen, Andreas	Tel. Nr.: 82-2290	Datum: 29.12.2009
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan "Im Ries-Obere Erbgasse" 7.Änderung gem. § 13 BauGB  
Offenlagebeschluss

## 3.5 Sonstige Änderungen

- Erweiterung von Baufenstern in mehreren „Baufeldern“ bzw. Nutzungsbe-  
reichen, insbesondere in folgenden Gebieten: Allgemeines Wohngebiet,  
Reines Wohngebiet und Mischgebiet nördlich der „Winzerstraße“ bzw. der  
Straße „Im Erb“. Allgemeines Wohngebiet an der östlichen Sackgasse der  
Straße „Im Laulesgarten“.
- Der bebaubare Bereich des Grundstückes Lgb. Nr. 444 wird, auf Grund ei-  
ner Anregung des Eigentümers, nach Norden verlagert
- Die Grundstücke Lgb. Nr. 443/1 und 443/2 werden, der Nutzung gemäß,  
nicht mehr als Allgemeines Wohngebiet sondern als private Grünfläche  
festgesetzt. Die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes  
wird entsprechend geändert.
- Anpassung der Ausdehnung des Regenrückhaltebeckens in der Riesbach-  
senke entsprechend der vorhandenen Topografie
- redaktionelle Änderungen

## 4. Bürgeranregung zur Prüfung der Nutzungsart

Auf dem Grundstück Winzerstraße 1 (Lgb. Nr 3154) wurde bis Ende der 1980er  
Jahre das „Cafe Bergblick“ betrieben, welches über einen längeren Zeitraum  
auch als überregional frequentiertes Tanzlokal genutzt wurde. Diese Nutzung be-  
gann vor Erstellung des Bebauungsplanes. Sie war baurechtlich nicht zulässig  
und wurde von vielen Anwohnern verständlicherweise als störend empfunden.  
Das Gebäude wurde in 1990er-Jahren durch ein Wohnhaus ersetzt. In einer Bür-  
geranregung wurde nun der Wunsch geäußert, das Grundstück nicht mehr als  
Mischgebiet sondern als reines Wohngebiet auszuweisen, um so zukünftig Nut-  
zungen auszuschließen zu können, die unerwünscht sind.

Die Verwaltung hat die Anregung mit folgendem Ergebnis geprüft:

Das Grundstück ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet  
nach § 4 BauNVO und nicht als Mischgebiet ausgewiesen. Entsprechend § 4 (2)  
Nr. 2 sind in allgemeinen Wohngebieten der Versorgung des Gebietes dienende  
Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
zulässig.

Weiterhin ist nach § 15 BauNVO die Zulässigkeit der genannten Nutzungen nur  
dann gegeben, wenn von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen  
können. Aus Sicht der Verwaltung ist deshalb eine Änderung der Nutzungsart  
zum Zwecke des Schutzes der angrenzenden Wohnbebauung nicht notwendig.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

211/09

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Clausen, Andreas    82-2290

Datum:  
29.12.2009

---

Betreff: Bebauungsplan "Im Ries-Obere Erbgasse" 7.Änderung gem. § 13 BauGB  
Offenlagebeschluss

---

## 5. Vorgesehenes Verfahren

- 29.03.2010 Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat
- April / Mai 2010 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
- Juli 2010 Satzungsbeschluss

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Im Ries - Obere Erbgasse“ erfolgt im „vereinfachten Verfahren“ gemäß §13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung und die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden und unmittelbar nach der Einleitung des Verfahrens die förmliche Offenlage durchgeführt werden kann. Dadurch wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens beschleunigt.

## 6. Ortschaftsrat

Über das Ergebnis der Vorberatung im Ortschaftsrat wird in der Sitzung berichtet.

Anlagen:

1. Entwurf 7. Änderung Textliche Festsetzungen
2. Entwurf 7. Änderung Begründung
3. Entwurf 7. Änderung Bebauungsplan , Darstellung Geltungsbereich

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