



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

087/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:

Frau Groß, Johanna

Tel. Nr.:

82-2407

Datum:

21.05.2010

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

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	05.07.2010	öffentlich
2. Gemeinderat	26.07.2010	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. über die eingegangenen Anregungen der Bürger und Behörden entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung zu entscheiden.
2. den Bebauungsplan „Im Ries-Obere Erbgasse“, 7.Änderung, mit den örtlichen Bauvorschriften als Satzung nach § 10 Abs.1 BauGB i.V.m § 74 Abs.7 LBO zu beschließen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

087/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Frau Groß, Johanna	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 21.05.2010
---	---------------------------------------	----------------------	----------------------

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

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.

3. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

- 21.04.2008 Beschluss des Gemeinderates, das Bebauungsplan-Änderungsverfahren einzuleiten (Drucksache Nr. 056/08).
- 21.04.2008 Zur Sicherung der Ziele des Änderungsverfahrens wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre erlassen (Drucksache Nr. 057/08).
- 29.03.2010 Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat
- 26.04.-28.05.2010 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

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.

4. Ergebnis der Planoffenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 26.04.-28.05.2010 zum Entwurf des Bebauungsplans „Im Ries-Obere Erbgasse“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

087/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Frau Groß, Johanna	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 21.05.2010
---	---------------------------------------	----------------------	----------------------

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

eingegangenen Anregungen wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

4.1. Behörden ohne Äußerung

Folgende Behörden/Träger öffentlicher Belange, die beteiligt wurden, haben sich nicht geäußert:

- Regierungspräsidium Freiburg, Referat 11 Organisation, Information und Kommunikation
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Raumordnung und Baurecht, Denkmalschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter Herr Sauer
- Deutsche Telekom AG, T-Com
- Offenburger Wasserversorgung
- Abwasserzweckverband
- Kabel Baden-Württemberg

4.2. Behörden/Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen und Hinweise

Folgende Behörden/Träger öffentlicher Belange haben schriftlich erklärt, dass sie keine Anregungen bzw. Hinweise vorbringen:

- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation (Schreiben vom 27.04.2010)
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft (Schreiben vom 27.04.2010)
- Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 07.05.2010)
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht (Schreiben vom 14.05.2010)
- Badenova (Schreiben vom 17.05.2010)
- E-Werk Mittelbaden (Schreiben vom 21.05.2010)

4.3. Behörden/Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen

4.3.1. Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Schreiben vom 25.05.2010):

Die Bebauungsplanänderung findet Zustimmung. Aus Sicht der Altlastenbearbeitung kann dem Bebauungsplan ebenfalls zugestimmt werden. Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“, „Abwasserentsorgung“ und „Bodenschutz“ sind keine Ergänzungen erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

087/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Frau Groß, Johanna	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 21.05.2010
---	---------------------------------------	----------------------	----------------------

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

Hinweis:

Im Übrigen wird auf das Merkblatt „Bebauungsplan“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4.3.2. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 31.05.2010)

Der Bebauungsplanänderung wird grundsätzlich zugestimmt.

Hinweise zur Geotechnik:

Als Baugrund ist unter örtlicher Auffüllung z.T. setzungsempfindlicher Schwemmlöss und Löss zu erwarten. Bereichsweise kann bei Ausschachtungen Schichtwasser auftreten.

Bei weiteren geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in nachfolgender Planung im Bedarfsfall befolgt.

4.4. Einwendungen/Anregungen von Bürgern

4.4.1. [REDACTED] und [REDACTED], OG-Fessenbach, [REDACTED]
Mündliche Einwendung zur Niederschrift am 28.05.2010. Der Einwender ist Grundstückseigentümer der Flurstücke [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED].

4.4.1. Einwendungen betreffend das Flurstück [REDACTED]:

Der Einwender erbittet eine Absicherung seiner bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen. Er spricht dabei das in der landwirtschaftlichen Fläche (Flst. [REDACTED]) befindliche Nebengebäude an. Auch das bestehende Zufahrtsrecht über die städtische Böschung nach Norden hin soll gewährleistet werden.

Außerdem möchte er seine Büronutzung im Erdgeschoss gewährleistet wissen.

Stellungnahme der Verwaltung

In Bezug auf bestehende bauliche Anlagen und Nutzungen genießen alle bereits genehmigten bzw. zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen Bestandsschutz und sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

4.4.2. Der Einwender bittet zu prüfen, inwieweit der Bebauungsplan auf dem Flurstück [REDACTED] die Möglichkeit vorsieht, einen Carport zu errichten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

087/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Frau Groß, Johanna	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 21.05.2010
---	---------------------------------------	----------------------	----------------------

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

Stellungnahme der Verwaltung

Zu dem Bereich nördlich der Straße „Im Schwarzwäldele“ sind in der Bebauungsplanänderung keine genaueren Festsetzungen zu Garagen oder Stellplätzen getroffen. Das Flurstück ■■■ befindet sich in einer als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Fläche. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Carports grundsätzlich zulässig, wobei die üblichen bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsbestimmungen einzuhalten sind.

4.4.3. Betreffend die Flurstücke ■■■ und ■■■

Der Einwender beantragt die Möglichkeit der Errichtung von Gartenhäusern/-hütten, ebenso wie die Errichtung von überdachten Lagerflächen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Intention der Bebauungsplanänderung bezieht sich vor allem auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und den Schutz der vorhandenen Wohnbebauung vor Störungen. Zur Sicherung der Qualität des Ortsrandes soll insbesondere am Höhenrücken des Riesberges jede Art von baulichen Anlagen, einschließlich solcher zur landwirtschaftlichen Nutzung, ausgeschlossen werden.

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

4.4.4. Betreffend die Flurstücke ■■■ und ■■■:

Die landwirtschaftliche Nutzung mit einer Entenhaltung und die Obstwiesen sollen erhalten bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan weist an dieser Stelle eine landwirtschaftliche Fläche aus, was der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung entspricht. Die Anregung ist damit bereits berücksichtigt.

4.4.5. Der Einwender möchte eine Einfriedung auf den Flurstücken ■■■ und ■■■ errichten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Flurstücke befinden sich im Bereich einer als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Fläche. Gemäß Punkt 2.8. der örtlichen Bauvorschriften sollen im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen als Einfriedungen nur zur Tierhaltung erforderliche Weidezäune üblicher Bauart und Höhe zugelassen werden. Andersgeartete Einfriedungen sollen nicht zugelassen werden, um das Orts- und Landschaftsbild vor unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen.

4.4.6. Das eingezeichnete Leitungsrecht auf den Flurstücken ■■■ und ■■■ ist dem Verfasser unbekannt und er bittet um Überprüfung der rechtlichen Grundlage der Festsetzung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

087/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Frau Groß, Johanna	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 21.05.2010
---	---------------------------------------	----------------------	----------------------

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

Der Einwender bittet um Überprüfung der genauen zeichnerischen Abgrenzung des Rückhaltebeckens, ebenfalls auf obengenannten Flurstücken.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurden der Verlauf des Leitungsrechts und die Abgrenzung des Rückhaltebeckens überprüft und mit dem Abwasserzweckverband abgestimmt. Das Leitungsrecht dient der Entwässerung des anschließenden Straßenzuges. Es liegt eine genaue zeichnerische Lagebestimmung des Leitungsrechts und des Rückhaltebeckens des Abwasserzweckverbandes vom 18.01.2010 vor. Die Ausdehnung des Regenrückhaltebeckens in der Riesbachsenke und der Verlauf der Leitungsrechte wurden entsprechend der vorhandenen Topographie im Zuge des Planänderungsverfahrens bereits zeichnerisch angepasst, so dass keine weiteren Planänderungen notwendig sind. Die Anregung ist damit bereits berücksichtigt.

4.4.7. *Der Einwender bittet um die Überprüfung des Bachverlaufs (Flst. ■■■■, da er die lichte Breite des Bachlaufs als breiter einschätzt und den natürlichen Bachlauf in der zeichnerischen Plandarstellung nicht wiedererkennt.*

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der Maßstäblichkeit des Bebauungsplanentwurfs können geringe Abweichungen in Bezug zum realen Bachverlauf auftreten, die durch die zeichnerische Angleichung entstehen. Der Bachlauf verläuft, wie zeichnerisch mit dem Abwasserzweckverband abgestimmt, dem natürlichen Bachbett folgend. Die Anregung ist damit bereits berücksichtigt.

4.4.8. *Die Brücke im Verlauf des Weges auf dem Flst. ■■■■ (als Fußweg festgesetzt) soll verbreitert werden, um dem Einwender eine Zufahrt mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen auf das Flst. ■■■■ zu ermöglichen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Bei dem Flurstück ■■■■ handelt es sich um einen Fußweg, der von den Straßen „Im Schwarzwäldele“ und „Im Ries“ jeweils nur durch Treppen fußläufig zu erreichen ist. In der Bebauungsplanänderung ist eine Verbreiterung der Brücke auf dem Flurstück ■■■■ nicht enthalten, da eine Zufahrt mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen auf dem als Fußweg ausgewiesenen Weg nicht vorgesehen ist.

Die Anregung würde ebenfalls eine Änderung der bestehenden Flächenausweisung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg in eine Zweckbestimmung als landwirtschaftlicher Weg mit sich führen.

Von Seiten der Verwaltung wird keine Veranlassung gesehen, die bestehende Flächenausweisung mit der Zweckbestimmung Fußweg in eine Fläche für die Nutzung mit landwirtschaftlichem Verkehr zu ändern, da eine Nutzung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen auf dem Fußweg (Flurstück ■■■■) wegen der bestehenden Treppensituation nicht möglich erscheint.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

087/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Frau Groß, Johanna	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 21.05.2010
---	---------------------------------------	----------------------	----------------------

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

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

4.4.9. *Der Einwender bittet um eine Überprüfung der Altlastensituation im nördlichen Bereich des Flurstücks [REDACTED].*

Stellungnahme der Verwaltung

Auf den Flurstücken [REDACTED] und [REDACTED] bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster. Es ist nicht auszuschließen, dass auf den genannten Grundstücken Auffüllungen bestehen, die noch nicht bekannt sind. Da die genannten Flurstücke als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen sind und demnach eine Bebauung nicht zulässig ist, hat eine mögliche Altlastensituation für den Eigentümer keine Auswirkung.

Es wird dem Einwender empfohlen, sich mit dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, in Verbindung zu setzen und diesen Altlastenverdacht zu melden. In der Stellungnahme des Landratsamts (s.o.) wurden keinerlei Hinweise in dieser Hinsicht vorgebracht.

4.4.10 *Sonstige Hinweise/Anregungen:*

Der Einwender bittet um die Überprüfung der Zulässigkeit der Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft und deren Übereinstimmung mit den Festsetzungen der Bebauungsplansänderung. Vor allem in Bezug auf den Sanitärbetrieb, Flst. [REDACTED].

Stellungnahme der Verwaltung

Die angesprochenen Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe liegen in einer im Bebauungsplan als Dorfgebiet ausgewiesenen Fläche. Diese Festsetzung soll auch im Zuge der Bebauungsplanänderung nicht verändert werden.

In einem Dorfgebiet sind gem. § 5 BauNVO nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe, wie z.B. Sanitärbetriebe, zulässig.

5. Beschlussempfehlung

Da keine Anregungen oder Hinweise eingegangen sind, die zu einer Planänderung führen würden, kann die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen werden.

6. Ortschaftsrat

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

Anlagen:

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

087/10

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:

Frau Groß, Johanna

Tel. Nr.:

82-2407

Datum:

21.05.2010

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

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