

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
31.05.2011

1. Betreff: Bebauungsplan "Im Dubhaus" Zell-Weierbach, 1. Änderung,
Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	21.09.2011	öffentlich
2. Gemeinderat	24.10.2011	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Im Dubhaus“ in Zell-Weierbach mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
31.05.2011

Betreff: Bebauungsplan "Im Dubhaus" Zell-Weierbach, 1. Änderung,
Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel 5: „Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.“
- Ziel 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 1. Änderung des Bebauungsplans

Bauanfragen der letzten Zeit haben gezeigt, dass die Nachfrage nach den Reserven des attraktiven Baulandangebotes der Vorbergzone einen starken Entwicklungsdruck erzeugt. Zuletzt beantragte Bauvorhaben auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Dubhaus“ lassen eine Tendenz zu einer sehr hohen Ausnutzung der Grundstücke erkennen, durch die problematische Auswirkungen wie z.B. hoher Erschließungs- und Stellplatzbedarf befürchtet werden müssen. Diesem Konfliktpotenzial kann nur mit eindeutigen Regelungen wirkungsvoll begegnet werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aus diesem Anlass hatte der Ortschaftsrat Zell-Weierbach in seiner Sitzung am 12.11.2008 beantragt, den Bebauungsplan „Im Dubhaus“ zu ändern. Am 16.02.2009 wurde durch den Gemeinderat der Änderungsbeschluss gefasst.

Die Verwaltung überprüfte auf dieser Grundlage den bisher bestehenden Bebauungsplan „Im Dubhaus“ in der Fassung von 1955. Der Bebauungsplan bestand aus einem Fluchtlinienplan, der die Stellung der Gebäude entlang der Straße definierte, und einem Aufbauplan, der die gebäudebezogene Geschossigkeit als ein- oder zweigeschossig definierte. Die Regelungen des Bebauungsplanes waren nicht flächendeckend, auch bereits bebaute Grundstücke wurden ausgespart. Die Bebaubarkeit der Grundstücke war nicht eindeutig bestimmt, so dass bei Bauanträgen der Umgebungsmaßstab nach § 34 BauGB herangezogen werden musste. Die erlassenen Bauvorschriften hatten bereits ihre Gültigkeit verloren, da sie auf veralteter Rechtsgrundlage („Ortspolizeiliche Vorschrift“) beruhten.

Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Überarbeitung des Bebauungsplanes soll die Bebaubar-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
31.05.2011

Betreff: Bebauungsplan "Im Dubhaus" Zell-Weierbach, 1. Änderung,
Offenlagebeschluss

keit der Grundstücke flächendeckend lenken und eine maßvolle und ortsverträgliche Nachverdichtung zulassen.

3. Inhalt der Planänderung

Die inhaltlichen Änderungen ergänzen und ersetzen die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Bebauungskonzept berücksichtigt den Bebauungsbestand, indem sich die Baukörper in Grundfläche sowie First- und Traufhöhe an der bereits bestehenden Bebauung und damit dem Ortsbild orientieren. Künftig soll somit eine zu massive, dem Ortscharakter nicht angemessene Bebauung verhindert werden. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 soll die Durchgrünung des Gebietes weiterhin sicher gestellt und damit das Maß der Versiegelung gering gehalten werden. Durch die Beschränkung der maximalen Gebäudebreite sollen weiterhin die Durchblicke vom Laubenlindeweg und von der Schulstraße zur gegenüberliegenden Talseite gewährleistet werden. So kann eine zu dichte Schließung der Siedlungskante entlang der beiden Straßen vermieden werden.

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung dient dem Erhalt einer Vorgartenzone und unterstützt ein einheitliches Straßenbild.

Es soll eine ortsverträgliche Nachverdichtung im Gebiet ermöglicht werden. Diese soll durch eine zusätzliche Bebauung auf den Grundstücken vor allem entlang der Schulstraße in Form von Einzelgebäuden in zweiter Reihe ermöglicht werden. Die Erschließung neuer Gebäude in der zweiten Reihe wird durch Zuwegungen auf den bereits bebauten Grundstücken ermöglicht. Die ausgewiesenen Baugrenzen lassen einen großen Spielraum für die Anordnung der Gebäude. Damit sollen die Wohnbedürfnisse berücksichtigt werden und Möglichkeiten des kosten- und flächensparenden Bauens geschaffen werden.

Ein Ausbau des Weges Kuhläger zwischen Zeller Laubenweg und der Straße Am Hungerberg zu einer öffentlichen Erschließungsstraße wurde im Vorfeld untersucht, mit dem Ergebnis, dass ein Ausbau erhebliche Eingriffe in den Bachverlauf bedeuten würde, und im Verhältnis zu einem hohen, kostenintensivem Aufwand führen würde. Wünschenswert ist auch, den naturnahen Charakter zu erhalten. Im Bebauungsplan soll daher an dieser Stelle ein Erhalt der naturräumlichen Situation vorgesehen werden, mit einem fußläufigen Weg durch öffentliche Grünfläche.

Das Erschließungskonzept der Bebauungsplanänderung geht auf die Nutzbarmachung von Baulandpotentialen ein, indem eine Erschließung für die entlang des Weges Kuhläger befindlichen Grundstücke über die öffentliche Grünfläche ermöglicht wird. Dies soll zum Teil über Bereiche, die als öffentliche Verkehrsflächen ausge-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
31.05.2011

Betreff: Bebauungsplan "Im Dubhaus" Zell-Weierbach, 1. Änderung,
Offenlagebeschluss

wiesen werden, zum Teil über die öffentliche Grünfläche in Verbindung mit ausgewiesenen Zu- und -Abfahrtsbereichen sowie der Festsetzung einer Überfahung über den Talbach mit einer Brücke geschehen.

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen in Zusammenhang mit den festgesetzten Zu- und -Abfahrtsbereichen für die Grundstücke im Bereich der öffentlichen Grünfläche sollen die Zuwegung zum Flurstück 8794/1 von Westen vom Zeller Laubenweg aus und zum Flurstück 8800 von Osten von der Straße Am Hungerberg aus ermöglichen.

Eine Überfahung des Talbachs durch Brücken als Grundstückszufahrt soll von der Franz-Schmidt-Straße aus nur in dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich zugelassen werden. Eine weitere zusätzliche Überbauung des Talbachs mit Brücken oder Stegen soll ausgeschlossen werden, da dieser Bereich ausreichend ist, um die angrenzenden Grundstücke zu erschließen. So wird der Erhalt des naturnahen Bachverlaufs in diesem Bereich ermöglicht.

Private Grundstückszu- und -abfahrten entlang des in der Grünfläche gelegenen Weges Kuhläger sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig. Dies ermöglicht einerseits den Eigentümern der Grundstücke Flst.Nr. 8793, 8798/3 und 8792, entlang des Rasenweges private Zufahrten zu errichten, und andererseits, den naturnahen Zustand des Weges zu erhalten. Die Zuwegung zum Flurstück 8798/4 kann über die private Brücke und über das Flurstück 8798/3 des gleichen Eigentümers erfolgen.

4. Überprüfung der Stellplatzverpflichtung

Aus dem Ortschaftsrat kam im Vorfeld die Anfrage, eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf je zwei Stellplätze pro Wohneinheit für den Geltungsbereich zu überprüfen. Dies wurde von der Verwaltung entsprechend untersucht. Eine Erhöhung der Stellplatzzahl ist nur möglich, wenn städtebauliche Gründe oder Gründe des Verkehrs dies rechtfertigen. Dazu müssen gebietsbezogene Erwägungen angestellt werden.

Dabei wurden gesondert zum Einen die südlichen Bereiche um die Franz-Schmidt-Straße und östlich daran angrenzend die Straße Kuhläger untersucht, sowie auf der anderen Seite die nördlichen Bereiche, den Laubenlindeweg und die Schulstraße. Die Franz-Schmidt-Straße sowie die Straße Kuhläger sind für Straßenrandparken aufgrund der vorhandenen Breitenverhältnisse von 4-5 m nicht geeignet. Bisher wird in diesen Bereichen nur für kurze Zeit in Ausnahmefällen geparkt. Vor diesem Hintergrund und der aufgrund der Topographie beengten Erschließungssituation ist eine örtliche Bauvorschrift zur Erhöhung der Stellplatzpflicht auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit in dem betroffenen Bereich der Franz-Schmidt-Straße und östlich angrenzend der Straße Kuhläger sinnvoll, um verkehrsgefährdende Zustände durch

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
31.05.2011

Betreff: Bebauungsplan "Im Dubhaus" Zell-Weierbach, 1. Änderung,
Offenlagebeschluss

abgestellte Fahrzeuge zu vermeiden. Durch die Stellplatzverpflichtung soll erreicht werden, dass Fahrzeuge auf den eigenen Grundstücken abgestellt werden, um so die beengte verkehrliche Situation zu entlasten.

Weiterhin wurde der nördliche Bereich südlich an den Laubenlindeweg und die Schulstraße angrenzend untersucht mit dem Ergebnis, dass dort eine Voraussetzung für das Vorliegen von städtebaulichen Gründen für eine Erhöhung der Stellplatzpflicht nicht besteht, da die stadtgestalterische Konzeption der Erschließungswege den ruhenden Verkehr nicht explizit ausschließt. Gründe des Verkehrs für eine Erhöhung der Stellplatzpflicht können nach der Verwaltungsvorschrift „Stellplätze“ insbesondere vorliegen, wenn durch die örtlichen Verhältnisse verkehrsgefährdende Zustände zu befürchten sind. Dies würde voraussetzen, dass es sich um sehr beengte Erschließungsverhältnisse handeln würde, mit bereits vorhandener hoher Verkehrsbelastung. Dies ist hier nicht der Fall. Am Laubenlindeweg und der Schulstraße wurde daher von einer Erhöhung der Stellplatzpflicht abgesehen.

5. Vorgesehenes Verfahren

- 26.09.2011 Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat
- Oktober/November 2011 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
- Im Anschluss Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat, sofern sich aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden kein Änderungsbedarf mehr ergibt.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um die Ermöglichung einer Nachverdichtung sowie der Innenentwicklung handelt. Der Geltungsbereich wird im südöstlichen Bereich um drei weitere Grundstücke erweitert. In diesem Erweiterungsbereich wird durch die Bebauungsplanänderung ebenfalls eine Nachverdichtung sowie Innenentwicklung ermöglicht.

Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung und die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann.

6. Ortschaftsrat

Die Planung wurde am 23.03.11 in der Ortschaftsratssitzung vorgestellt und zur Kenntnis genommen. Eine erneute Beratung wird in der Ortschaftsratssitzung am 14.09.2011 stattfinden. Über das Ergebnis der Beratung wird in der Sitzung des Planungsausschusses mündlich berichtet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

085/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
31.05.2011

Betreff: Bebauungsplan "Im Dubhaus" Zell-Weierbach, 1. Änderung,
Offenlagebeschluss

Anlagen:

1. Entwurf - Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Entwurf - Baukonzept
3. Entwurf - Bebauungsplan (Verkleinerung)
4. Entwurf - Textliche Festsetzungen
5. Entwurf - Begründung

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