

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

087/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Johanna Groß

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
06.06.2011

1. Betreff: Bebauungsplan "In der Abtsmatte-Teil 1", Zell-Weierbach, 6. Änderung, Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	04.07.2011	öffentlich
2. Gemeinderat	25.07.2011	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Bebauungsplanentwurf der 6. Änderung und Erweiterung zu billigen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

087/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Johanna Groß

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
06.06.2011

Betreff: Bebauungsplan "In der Abtsmatte-Teil 1", Zell-Weierbach, 6. Änderung,
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

Der bisherige Bebauungsplan „In der Abtsmatte-Teil 1“ ist seit dem 04.10.1973 rechtsverbindlich. Geringfügige Änderungen erfolgten 1978, 1985, 1990 und 1994. Der rechtskräftige Bebauungsplan umfasst bisher nur einen Teilabschnitt der Straße Hasengrund. Im westlich an den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes anschließenden Verlauf der Straße Hasengrund wurde für ein Anliegergrundstück eine Bauvoranfrage gestellt. In diesem Zusammenhang wurde deutlich, dass sowohl für die Sicherung der städtebaulichen Qualität im Umfeld als auch zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den unmittelbar angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Abtsmatte Teil 1“ eine Erweiterung bzw. Änderung des Bebauungsplanes geboten ist. Aufgrund dieser Bebauungsabsicht und eines durch mögliche vergleichbare Bebauungsabsichten künftig entstehenden nicht tragbaren Drucks auf die vorhandene beengte Erschließungssituation hat der Ortschaftsrat Zell-Weierbach beantragt, den Bebauungsplan zu ändern. In der Folge hat der Gemeinderat die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Weiter trat am 14.11.2009 nach entsprechendem Beschluss des Gemeinderates am 28.09.2009 (siehe Drucksache Nr. 133/09) eine Veränderungssperre in Kraft, die über zwei Jahre bis zum 13.11.2011 wirksam ist.

Die vorhandene Wohnbebauung sowie das Orts- und Landschaftsbild sollen vor unerwünschten Beeinträchtigungen, insbesondere durch eine zu massive, der Erschließungssituation nicht angemessenen Bebauung, geschützt werden. Weiterhin sollen eine abschließende Festlegung der Siedlungsgrenzen erfolgen und Lösungsansätze für die Erschließungs- und Stellplatz-Situation entwickelt werden.

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollen Art und Maß der baulichen Nutzung für den zu erweiternden Bereich des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt werden. Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen im Bereich des bestehenden Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in Einzelbereichen an heutige Bedürfnisse, Standards und Nutzungsarten sowie an aktuelle rechtliche Grundlagen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

087/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Johanna Groß

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
06.06.2011

Betreff: Bebauungsplan "In der Abtsmatte-Teil 1", Zell-Weierbach, 6. Änderung,
Offenlagebeschluss

3. Inhalt der Planänderung

3.1. Zulässige Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen auf Grundlage der Bestandsbebauung weiterentwickelt werden und im südwestlichen Erweiterungsbereich (siehe Anlage 1) eine weitere Nachverdichtung nur sehr beschränkt ermöglichen, um der beengten Erschließungssituation im Verlauf der Straße Hasengrund gerecht zu werden.

Die Grundflächenzahl wird begrenzt, um die intensive Durchgrünung des Gebietes als Merkmal dieser Wohnlage und den Erhalt des Kleinklimas weiterhin zu gewährleisten. Der Versiegelungsgrad soll künftig gering gehalten werden. Die Begrenzung der maximalen Grundfläche der einzelnen Gebäude und die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude sollen zu massive Baukörper vermeiden, die der Erschließungssituation nicht angemessen erscheinen. Es sollen künftig maximal zweigeschossige Gebäude zugelassen werden mit einer maximalen Gebäudehöhe.

Neue Baugrenzen sind aus dem Gebäudebestand entwickelt und an der vorhandenen Topographie orientiert. Eine zusätzliche Bebauung auf den Grundstücken soll durch die festgesetzten Baugrenzen noch eingeschränkt möglich sein, um den Wohnbedürfnissen der Anwohner gerecht zu werden. Die Baugrenzen geben den Rahmen für eine neue Bebauung vor. So soll künftig ein etwa fünf Meter breiter Streifen von der Straßenbegrenzung bis zur vorderen Bauflucht der Bebauung vorgesehen werden, der von Bebauung freizuhalten ist. In dieser Vorzone sind Garagen einschließlich Carports und Nebenanlagen ausgeschlossen und lediglich die Errichtung von Stellplätzen vorgesehen. Diese Festsetzung soll einen optisch verengten Straßenraum vermeiden. Der Bebauungsplan soll künftig eine örtliche Bauvorschrift für den südwestlichen Verlauf der Straße Hasengrund enthalten, die zwingend zwei Stellplätze je Wohneinheit für Neubauten vorschreibt. Diese Regelung scheint in diesem Bereich aufgrund der vorhandenen beengten Erschließungssituation angebracht, da im Gebiet keine öffentlichen Stellplätze vorhanden sind.

3.2. Erschließung

Die vorhandene Straße Hasengrund ist durch die Topographie bedingt teilweise sehr schmal, es sind weder öffentliche PKW-Stellplätze noch Gehwege vorhanden. Im PKW-Begegnungsfall muss teilweise auf Privatgrund ausgewichen werden. Die Straße endet als Sackgasse für den Kraftfahrzeugverkehr am Burschel. Die Straße Hasengrund verläuft momentan in einem kurzen Abschnitt teilweise auf privatem Gelände, teilweise werden öffentliche Flächen privat als Stellplatzfläche mitgenutzt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

087/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Johanna Groß

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
06.06.2011

Betreff: Bebauungsplan "In der Abtsmatte-Teil 1", Zell-Weierbach, 6. Änderung,
Offenlagebeschluss

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden die Engstellen überprüft. Nach verkehrsplanerischen Gesichtspunkten ist in den zwei sehr engen Kurvenbereichen vor den Häusern Nr. 33 und 35 sowie nach dem Haus Nr. 37-43 eine Aufweitung der Straße Hasengrund auf 5,50 m erforderlich, um Begegnungsverkehr zuzulassen. Eine durchgehende Verbreiterung der Straße erscheint nicht erforderlich, zumal sich die Engstellen geschwindigkeitsmindernd auswirken, was in Wohngebieten durchaus erwünscht ist.

Die Ausweisung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ermöglicht einen künftigen Straßenausbau in den zwei engen Kurvenbereichen. Die Kosten dafür würden sich auf etwa 40.000 € belaufen (ohne eventuelle Grunderwerbs- und Freilegungskosten). Ein Ausbau des Kurvenbereichs vor den Häusern Nr. 33 und 35 ist vorgesehen, sobald die Eigentümer an dieser Stelle einen Neubau planen und Haushaltsmittel bereit gestellt sind. Mit dem Eigentümer ist dann vertraglich zu regeln, wie die betroffenen Grundstücksbereiche an die Stadt zu übertragen sind. Im anderen Kurvenbereich vor dem Haus Nr. 37-43 ist eine Regelung zur Unterbringung der privaten Stellplätze, die zum Teil auf öffentlicher Fläche errichtet wurden, zu finden.

4. Vorgesehenes Verfahren

- 25.07.2011 Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat
- August/September 2011 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB
- Im Anschluss Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat, sofern sich aus der öffentlichen Auslegung und der Behörden kein Änderungsbedarf mehr ergibt.

Für die Änderung des Bebauungsplanes soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden, da im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und im Erweiterungsbereich im südwestlichen Verlauf der Straße Hasengrund der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung und die frühzeitige Beteiligung verzichtet wird. Die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist hier nicht notwendig, da die Eingriffe im Wesentlichen schon vorher erfolgt sind oder zulässig waren. Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung entfällt, stattdessen kann gleich die Offenlage durchgeführt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

087/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Johanna Groß

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
06.06.2011

Betreff: Bebauungsplan "In der Abtsmatte-Teil 1", Zell-Weierbach, 6. Änderung,
Offenlagebeschluss

Anlagen:

1. Entwurf - Bebauungsplan, Darstellung Geltungsbereich
2. Entwurf - Zeichnerischer Teil (verkleinert)
3. Entwurf - Textliche Festsetzungen
4. Entwurf - Begründung

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