



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

123/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
17.08.2011

1. Betreff: Bebauungsplan "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Aufstellungsbeschluss

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 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Westlich der Okenstraße“ in Bohlsbach wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

123/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
17.08.2011

Betreff: Bebauungsplan "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Aufstellungsbeschluss

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 Raumes und der Gebäude in Offenburg und seinen Stadtteilen, insbesondere in den Entwicklungs- und Sanierungsgebieten, unter Einbeziehung der Bürgerschaft.“

2. Anlass der Planung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg ist der Bereich „Westlich der Okenstraße“ als künftige Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß dem Baulandbericht 2010 der Stadt Offenburg (Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2010; Drucksache 66/10) ist in Bohlsbach das Baugebiet „Westlich der Okenstraße“ sowie das Baugebiet „Am alten Friedhof“ in die Vorschlagsliste für 2010-2015 aufgenommen. Dementsprechend sollen die betreffenden Flächen wie im Konzept der Baulandbereitstellung dargestellt als Wohngebiet entwickelt werden. Die Baugebiete befinden sich auf Rang I der Vorschlagsliste, was bedeutet, dass eine Priorität bei der Bearbeitung der Baugebiete besteht. Bei dem Baugebiet „Westlich der Okenstraße“ konnte eine höhere Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer bei der Entwicklung des Baugebietes als beim Baugebiet „Am alten Friedhof“ festgestellt werden, so dass für diesen Bereich zuerst mit dem förmlichen Bebauungsplanverfahren begonnen werden soll.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine künftige Bebauung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt am nordwestlichen Ortsrand von Bohlsbach, im Gewann „Sommerfeld“.

Die bestehende Okenstraße, welche sich östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans anschließt, ist derzeit nur einseitig bebaut. Die nördliche Abgrenzung des Geltungsbereichs bildet der bestehende landwirtschaftliche Weg, die südliche Abgrenzung die bereits bestehende Bebauung. Die westliche Abgrenzung wird aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

123/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
17.08.2011

Betreff: Bebauungsplan "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Aufstellungsbeschluss

4. Ziele der Planung

Auf der ca. 1,2 Hektar großen Fläche sollen ca. 20 Baugrundstücke geschaffen werden. Das Baugebiet soll hauptsächlich mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Mit der neu entstehenden Bebauung soll der Ortsrand gefasst werden. Es soll eine Ortsrandeingrünung als Übergang zur freien Landschaft bzw. zu den landwirtschaftlichen Flächen geschaffen werden.

Der Vorlage liegen als Anlage 2 zwei Bebauungsvorschläge bei. Allerdings befinden sich die relevanten Fachplanungen noch in einem sehr frühen Stadium, so dass diese Entwürfe nur als Beispiele einer möglichen Bebauung betrachtet werden können. Die Erschließung der Einzel- und Doppelhäuser soll über Stiche oder Wendeanlagen von der Okenstraße aus erfolgen. Der Abstand von der landwirtschaftlich genutzten Fläche zu der Wohnbebauung muss 10 m betragen. In diesem Bereich können z.B. Ausgleichsmaßnahmen untergebracht werden. An diese Fläche schließt sich ein Pflweg an.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Gemäß diesem Verfahren wird eine zweistufige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Nach dem förmlichen Aufstellungsbeschluss soll das Bebauungsplanverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der betroffenen Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fortgesetzt werden. Der Beschluss über die förmliche Offenlage des Bebauungsplanentwurfes kann erfolgen, wenn die Fachplanungen und die Eigentümergespräche weit genug fortgeschritten sind.

Gemäß Baugesetzbuch wird zum geplanten Baugebiet eine Umweltprüfung vorgenommen, deren Ergebnis als Umweltbericht Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans sein wird. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter (Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen) untersucht und abgeschätzt. Der genauere Untersuchungsumfang wird im sog. „Scoping“ als Verfahrensschritt in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange festgelegt.

6. Bodenordnung und Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum. Die Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer ist daher Voraussetzung für die Realisierung des Baugebiets. Die erforderliche Umlegung der Grundstücke soll auf

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

123/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
17.08.2011

Betreff: Bebauungsplan "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Aufstellungsbeschluss

freiwilliger Basis auf der Grundlage eines Grundstücksneuordnungsvertrags erfolgen. Die Erschließung soll auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags erfolgen, in dem sich die Grundstückseigentümer zur Übernahme der Erschließungskosten verpflichten. Beide Verträge werden abgeschlossen, bevor der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgt.

7. Ortschaftsrat

Über das Ergebnis der Beratung im Ortschaftsrat wird in der Sitzung des Planungsausschusses berichtet.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Bebauungsvorschläge