



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/12

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2012

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 3 "Im Dubhaus" in Zell-Weierbach, 1. Änderung - Satzungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	21.05.2012	öffentlich
2. Gemeinderat	25.06.2012	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Im Dubhaus“ in Zell-Weierbach mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Im Dubhaus" in Zell-Weierbach, 1. Änderung -
Satzungsbeschluss

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: „Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.“

2. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

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 mit der damit einhergehenden Versiegelung sowie Auswirkungen auf das Ortsbild befürchtet werden müssen. Diesem Konfliktpotenzial kann nur mit eindeutigen Regelungen wirkungsvoll begegnet werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Überarbeitung des Bebauungsplans soll die Bebaubarkeit der Grundstücke flächendeckend lenken und eine maßvolle und ortsverträgliche Nachverdichtung zulassen.

3. Wesentliche Inhalte der Änderungsplanung

Die inhaltlichen Änderungen ergänzen und ersetzen die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Baukonzept berücksichtigt den Bebauungsbestand, indem sich die Baukörper in Grundfläche sowie First- und Traufhöhe an der bereits bestehenden Bebauung und damit dem bestehenden Ortsbild orientieren. Künftig soll so 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 relativ gering gehalten werden. Durch die Beschränkung der maximalen Gebäudelänge sollen weiterhin die Durchblicke vom Laubenlindeweg und von der Schulstraße zur gegenüberliegenden Talseite gewährleistet werden. So kann eine zu

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Im Dubhaus" in Zell-Weierbach, 1. Änderung -
Satzungsbeschluss

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. Ausnahmsweise sollen bei von Süden erschlossenen Grundstücken entlang des Kuhlägerwegs westlich der Straße Am Hungerberg sowie entlang des Zeller Laubenwegs auch in das natürliche Gelände integrierte Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein, wenn ein unverhältnismäßiger Aufwand und ein unverhältnismäßiger Eingriff in das natürliche Gelände unvermeidbar würden. Um eine Einbindung in das Gelände sicher zu stellen, wird eine Begrünung vorgesehen.

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 unterschiedliche 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 Rahmen der Planaufstellung 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 sieht die Nutzbarmachung von bestehenden Baulandpotentialen vor. Die Erschließung der Grundstücke entlang des Talbachs kann zum Teil über ausgewiesene öffentliche Verkehrsflächen, in anderen Bereichen durch eine Festsetzung einer Überführung über den Talbach mit einer Brücke sowie weiter über die öffentliche Grünfläche in Verbindung mit ausgewiesenen Zu- und -Abfahrtsbereichen erfolgen.

Die Erhöhung des üblicherweise gem. § 37 LBO vorgeschriebenen notwendigen Stellplatzes je Wohnung auf 2 Stellplätze als Verpflichtung wurde im Vorfeld untersucht. Dabei wurde das gesamte Bebauungsplangebiet auf verkehrsgefährdende Zustände hin untersucht.

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. Wegen der beeng-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Im Dubhaus" in Zell-Weierbach, 1. Änderung -
Satzungsbeschluss

ten 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 verkehrsfährdende Zustände durch 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. Die übrigen Bereiche weisen keine verkehrsfährdenden Zustände auf, weshalb auf eine gesonderte Stellplatzverpflichtung in diesen Bereichen verzichtet werden kann.

4. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

16.02.2009	Änderungsbeschluss durch den Gemeinderat
21.09.2011	Vorberatung Offenlagebeschluss im Planungsausschuss
24.10.2011	Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat
14.11.-16.12.2011	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
14.11.-16.12.2011	Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Dubhaus“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 a BauGB, da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um die Ermöglichung einer Nachverdichtung sowie der Innenentwicklung handelt. Der Geltungsbereich wird gegenüber dem bestehenden Plan 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.

5. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 14.11.-16.12.2011 zum Entwurf des Bebauungsplans „Im Dubhaus“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Im Dubhaus" in Zell-Weierbach, 1. Änderung -
Satzungsbeschluss

5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

5.1.1

E-Mail vom 02.11.2011

Ich lehne die Ausweisung von 22 neuen Bauplätzen ab, weil ich den Grünbereich zwischen den Häusern erhalten sehen möchte. Es zeichnet das Ortsbild von Zell-Weierbach aus, dass nicht jeder Quadratzentimeter bebaut ist. Auf dem Dorf zu leben bedeutet auch, mehr im Grünen leben zu wollen. Wenn man die Bebauung auch in der Vorbergzone derart konzentriert, verliert der Ort seinen Charakter. Ich beantrage hier deshalb, den Gartenbereich zwischen den Häusern der Schulstraße und der Straße im Kuhläger als solche zu erhalten.

Als ich vor ca. 7 Jahren erwogen habe, unser Nachbarhaus, [REDACTED], zu erwerben, habe ich das Offenburger Bauamt konsultiert um in Erfahrung zu bringen, ob das Gartengrundstück der [REDACTED] als Bauland dienen könnte. Ich bekam die klare Aussage, dass es sich hier um einen örtlichen Grünzug handelt, der definitiv nicht bebaut werden dürfe. Diese Aussage stellt sich heute als falsch heraus.

Stellungnahme der Verwaltung

Es soll eine geordnete und begrenzte Nachverdichtung im Gebiet ermöglicht werden, die gleichzeitig die bestehende Siedlungsstruktur berücksichtigt. Im Gebiet befinden sich viele Grundstücke, die eine große Grundstückstiefe von bis zu 75 m aufweisen. Die rückwärtigen Gärten weisen dabei zum Teil Tiefen bis zu 45 m auf. Dadurch bestehen in den rückwärtigen Bereichen Nachverdichtungspotentiale, die durch die Bebauungsplanänderung aufgegriffen werden. Eine Innenentwicklung durch Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb bebauter Bereiche ist städtebaulich sinnvoll, da dies den Verzicht auf die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ermöglicht. Diese Nachverdichtungspotentiale werden genutzt, indem eine zusätzliche Bebauung auf den Grundstücken vor allem entlang der Schulstraße in Form von Einzelgebäuden in zweiter Reihe ermöglicht wird. Eine laut Bebauungskonzept mögliche zusätzliche Unterbringung von 22 Wohneinheiten bezieht sich auf den Fall einer maximalen Ausnutzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten im gesamten Bebauungsplangebiet, um unterschiedliche Wohnbedürfnisse zu berücksichtigen, wie z.B. die Errichtung eines zweiten Gebäudes auf den Grundstücken für die eigenen Kinder, und Möglichkeiten des kosten- und flächensparenden Bauens zu schaffen. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl, der zulässigen Grundfläche und der Forderung der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Durchgrünung des Gebiets auch bei einer Nachverdichtung gesichert. Darüber hinaus soll die Beschränkung der maximalen Gebäudelänge weiterhin Durchblicke von Zeller Laubenweg und Schulstraße zur gegenüberliegenden Talseite gewährleisten. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Im Dubhaus" in Zell-Weierbach, 1. Änderung -
Satzungsbeschluss

5.1.2

Schreiben vom 02.12.2011

Als Interessent am Kauf eines Grundstückes (Flst. [REDACTED] und [REDACTED]) im Bebauungsplans „Dubhaus“ möchten wir folgende Anregungen vortragen:

Die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, wie bisher im Bebauungsplan vorgesehen, auf 0,4.

Begründung: Eine GRZ von 0,4 ist erforderlich, um eine wirtschaftliche Ausnutzung der für eine Einzelhausbebauung zumeist eher kleineren Grundstücke von ca. 400 m² für Familie mit Kindern zu ermöglichen.

Darüber hinaus könnte auf diese Weise je nach Entwurf auch eine flachere Bebauung (1 Vollgeschoss) gewählt werden, was den Anrainern in der Schulstrasse (also der oberhalb gelegenen Grundstücke) und dem Bild der homogenen Hangbebauung entgegenkommen würde.

In unserem konkreten Fall macht der derzeitige Grundstückseigentümer die Einhaltung von nur einem Vollgeschoss zur Bedingung für den Verkauf, d.h. beim Erwerb dieses Grundstückes könnte sowieso nur ein Vollgeschoss gebaut werden, die laut B-Plan festgelegte GRZ ist hier in jedem Fall nicht ausreichend!

Eine Grundflächenzahl von 0,4 entspräche außerdem der Festlegung für allgemeine Wohngebiete laut Baugesetzbuch (BauGB).

Stellungnahme der Verwaltung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 liegt etwas unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Wohngebiete. Um die intensive Durchgrünung des Gebietes als Merkmal dieser Wohnlage und den Erhalt des Kleinklimas weiterhin zu gewährleisten, soll der Versiegelungsgrad auch zukünftig nicht zu hoch sein. Ziel ist es, die lockere Bebauung mit kleineren Gebäuden und umgebenden Gärten zu erhalten, um so dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung zu tragen. Im Gebiet ist eine ortsverträgliche Nachverdichtung durchaus gewollt, die andererseits jedoch dem Ortsbild in diesem Bereich entspricht.

Bei einer maximalen Ausnutzung ist eine Bebauung der Grundstücke [REDACTED] und [REDACTED] in einer Weise möglich, die sich im ortstypischen Rahmen bewegt. Im Bebauungsplangebiet sind im Bestand Gebäude entstanden, die eine Grundfläche von 75 m² bis 278 m² besitzen. Die für die vorliegenden Grundstücke mögliche Grundfläche von jeweils max. 125 m² liegt dabei im Mittel der umgebenden Gebäude.

Von einer Erhöhung der Grundflächenzahl wird daher abgesehen.

5.1.3

Schreiben vom 05.12.2011

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Im Dubhaus" in Zell-Weierbach, 1. Änderung -
Satzungsbeschluss

Wir bitten hiermit um eine Änderung der textlichen Festsetzung Punkt 3.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplans „Im Dubhaus“ für unser Grundstück [REDACTED].

Stellplätze, Garagen und Carports sind lt. dem Bebauungsplan nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Laut dem Offenlageplan ist der untere Bereich unseres Grundstücks nicht als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Bedingt durch die Steilhanglage und die bereits bestehende schmale Auffahrt (mit Stützmauer) zu unserem Grundstück ([REDACTED]) besteht für uns somit keine Möglichkeit innerhalb der momentan bestehenden überbaubaren Grundstücksfläche eine Garage, Carport, Stellplatz zu bauen.

Wir bitten um Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche für das ganze Grundstück, so dass eine evtl. Unterstellmöglichkeit für unser Auto im unteren Bereich zulässig wäre und die entstehenden Kosten noch im Verhältnis zum Bauobjekt stehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den bestehenden Gebäudekanten der Hauptgebäude. Diese Festsetzung dient dem Erhalt der Vorgartenzone und unterstützt ein einheitliches Straßenbild. Eine Vergrößerung des Baufelds nach Süden würde dem städtebaulichen Ziel, die Ausweisung von Vorgartenzonen einheitlich für den gesamten Straßenzug zu regeln, widersprechen. Daher kann der Anregung, das Baufeld für das vorliegende Grundstück nach Süden hin zu vergrößern, nicht gefolgt werden.

Die Anregung wird jedoch insofern berücksichtigt, als im textlichen Teil des Bebauungsplans eine Ausnahmeregelung für die Errichtung von Garagen in diesem Bereich vorgesehen wird.

Ausnahmsweise sind bei den Grundstücken entlang des Kuhlägerwegs westlich der Straße Am Hungerberg und entlang des Zeller Laubenwegs auch in das natürliche Gelände integrierte Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn eine Errichtung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einen unverhältnismäßigen Aufwand oder einen unverhältnismäßigen Eingriff in das natürliche Gelände bedeuten würde. Sie sind zu begrünen (Dachbegrünung).

5.1.4 [REDACTED]

Schreiben vom 12.12.2011

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die geplante Bebauungsplanänderung „Im Dubhaus“. Auf meinem Grundstück Flur-Nr. [REDACTED] befindet sich außerhalb der geplanten Baulinie unsere Garage. Der Zustand dieser Garage ist sehr schlecht. Auf Nachfrage wurde mir mitgeteilt, dass bei einem Abriss dieser Garage eine neue Garage innerhalb der neuen Baulinie gebaut werden muss.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Groß, Johanna	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 17.01.2012
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Im Dubhaus" in Zell-Weierbach, 1. Änderung -
Satzungsbeschluss

Hiermit bitte ich Sie zu prüfen, ob die Baulinie verlegt werden kann, sodass meine Garage weiterhin innerhalb der Baulinie liegt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich zu prüfen, ob für mein Grundstück eine Ausnahme vom Bebauungsplan festgesetzt werden kann. (Unterbringung von Garagen außerhalb der Baulinie).

Stellungnahme der Verwaltung

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den bestehenden Gebäudekanten der Hauptgebäude. Diese Festsetzung dient dem Erhalt der Vorgartenzone und unterstützt ein einheitliches Straßenbild. Daher kann der Anregung, das Baufeld für das vorliegende Grundstück nach Westen hin zu vergrößern, nicht gefolgt werden.

Die Anregung wird jedoch insofern berücksichtigt, als im textlichen Teil des Bebauungsplans eine Ausnahmeregelung für die Errichtung von Garagen in diesem Bereich vorgesehen wird.

Ausnahmsweise sind bei den Grundstücken entlang des Kuhlägerwegs westlich der Straße Am Hungerberg und entlang des Zeller Laubenwegs auch in das natürliche Gelände integrierte Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn eine Errichtung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einen unverhältnismäßigen Aufwand oder ein unverhältnismäßigen Eingriff in das natürliche Gelände bedeuten würde. Sie sind zu begrünen (Dachbegrünung).

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

5.2.1 Offenburger Wasserversorgung GmbH

Schreiben vom 22.11.2011

Die Wasserversorgung für die geplante Bebauung in „zweiter Reihe“ kann durch Anschluss an das umliegende Versorgungsnetz sichergestellt werden. Wir weisen jedoch darauf hin, dass hierfür eigenständige Hausanschlussleitungen erforderlich werden, die dann im Grundbuch dinglich zu sichern sind. Gegebenenfalls sind bestehende Hausanschlussleitungen bei einer Abtrennung von Grundstücksteilen, z. B. für Zuwegungen, ebenfalls zu sichern.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der Offenburger Wasserversorgung GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei nachfolgenden Planungen im Bedarfsfall zu berücksichtigen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Groß, Johanna	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 17.01.2012
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Im Dubhaus" in Zell-Weierbach, 1. Änderung -
Satzungsbeschluss

5.2.2 badenova AG & Co. KG

Schreiben vom 22.11.2011

Die bestehenden Gebäude im Verfahrensgebiet sind teilweise mit Erdgas versorgt. Eine Versorgung der geplanten Bebauung in „zweiter Reihe“ ist bei Bedarf möglich. Wir weisen jedoch darauf hin, dass hierfür eigenständige Hausanschlussleitungen erforderlich werden, die dann im Grundbuchamt dinglich zu sichern sind. Gegebenenfalls sind bestehende Hausanschlussleitungen bei einer Abtrennung von Grundstücksteilen, z. B. für Zuwegungen, ebenfalls zu sichern.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei nachfolgenden Planungen im Bedarfsfall zu berücksichtigen.

5.2.3 Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetriebe Abfallwirtschaftsamt

Schreiben vom 24.11.2011

Die Belange der Abfallabfuhr (z.B. Veränderung der verkehrstechnischen Erschließung mit evtl. nachteiligen Auswirkungen auf die Befahrbarkeit der Straße(n) mit Abfallsammelfahrzeugen) werden nicht direkt berührt. Die Bereitstellung der Abfallbehälter von den hinterliegenden Grundstücken muss an der bestehenden Erschließungsstraße erfolgen.

Allgemeiner Hinweis zur Bereitstellung der Abfallbehälter:

Die Bereitstellung der Abfallbehälter muss an einer für Abfallsammelfahrzeuge erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreises in der jeweils geltenden Fassung.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei nachfolgenden Planungen im Bedarfsfall zu berücksichtigen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Im Dubhaus" in Zell-Weierbach, 1. Änderung -
Satzungsbeschluss

5.2.4 E-Werk Mittelbaden

Schreiben vom 05.12.2011

Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände.

Die Versorgung der neuen Häuser erfolgt durch Erweiterung des bestehenden 1-kV-Netzes. Art und Umfang der erforderlichen Straßenbeleuchtungsanlagen werden wir mit Ihrem Tiefbauamt abstimmen. Ob der Bau einer zusätzlichen Trafostation erforderlich ist derzeit noch nicht absehbar.

Um Schäden an bestehenden Kabeltrassen zu vermeiden, bitten wir Sie vor Beginn von Grabarbeiten im Bereich unserer Kabeltrassen Einsicht in unsere Kabelpläne zu nehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei nachfolgenden Planungen im Bedarfsfall zu berücksichtigen.

5.2.5 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Schreiben vom 06.12.2011

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei nachfolgenden Planungen im Bedarfsfall zu berücksichtigen.

5.2.6 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland

Schreiben vom 15.12.2011

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg begrüßt die Erstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Im Dubhaus“, da somit das Bauvolumen für Neubauten eingeschränkt werden kann als auch die ausschließliche Wohnbebauung vorgeschrieben wird. Dies dient in erster Linie dem Landschaftsschutz.

Da aber eine weitere Versiegelung des Baugebietes erfolgen wird, beispielsweise durch Schließung von Baulücken, wird die unversiegelte Grünfläche innerhalb des Baugebietes künftig vermindert. Die Durchgrünung der Fläche wird somit geringer, damit geht auch Lebensraum verloren, beispielsweise für die Vogelwelt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Groß, Johanna	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 17.01.2012
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Im Dubhaus" in Zell-Weierbach, 1. Änderung -
Satzungsbeschluss

Somit halten wir eine ökologische Ausgleichsfläche am Rande des Baugebietes für unabdingbar. Diese Ausgleichsfläche könnte durch das Anlegen einer Streuobstwiese erfolgen oder durch eine ökologische Aufwertung des Talbaches (Waldbach). Hierbei sollte die Stadt Offenburg über die rein gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen hinausgehen und auf freiwilliger Basis ökologische Aufwertungen durchführen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die gesetzliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB handelt. Da eine Ausgleichsfläche gesetzlich nicht vorgeschrieben ist, wird von einer Ausweisung abgesehen.

Darüber hinaus wären die Kosten für die Herstellung einer Ausgleichsmaßnahme nicht auf die Grundstückseigentümer umlegbar. Aufgrund der begrenzten Fläche, die für Ausgleichsflächen verfügbar ist, sind ebenso die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen, die durch eine Ausgleichsmaßnahme auf freiwilliger Basis unter Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen in ihren Belangen betroffen sein könnten.

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl, der zulässigen Grundfläche und der Forderung der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Durchgrünung des Gebiets auch bei einer Nachverdichtung gesichert.

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

5.2.7 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Schreiben vom 09.01.2012

Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung

Die vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan „Im Dubhaus“ der Gemarkung Zell-Weierbach sind bezüglich dem geplanten Entwässerungskonzept noch nicht ausreichend konkret dargestellt.

Die uns von der Stadt Offenburg per E-Mail vom 21.12.2011 vorgelegten zusätzlichen Angaben sind mit in den Bebauungsplan aufzunehmen. Nach diesen Angaben soll das gesamt anfallende Oberflächenwasser über einen Regenwasserkanal in den Talbach geleitet werden. Momentan existieren noch keine Aussagen bezüglich dem anfallenden Oberflächenabfluss aus dem Baugebiet und die sich damit einstellende Abflusssituation im Gewässer.

Unter der Vorgabe des Abwasserzweckverbandes, der im Zuge der jeweiligen Bauanträge fordert, dass die Einzelgrundstücke über eine bewirtschaftete Zisterne entwässern, können wir dem Bebauungsplan zustimmen.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die von uns per E-Mail am 11. Juli 2005 übersandten „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ und „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung“. Diese wurden von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zum Juni

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Groß, Johanna	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 17.01.2012
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Im Dubhaus" in Zell-Weierbach, 1. Änderung -
Satzungsbeschluss

2005 herausgegeben und ermöglichen hinsichtlich der bisherigen Notwendigkeit einer Drosselung von Niederschlagswasser auch eine andere Betrachtungsweise als die bisherige.

Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastenverdachtsflächen vor. Dem Bebauungsplan kann aus Sicht der Altlastenbearbeitung zugestimmt werden.

Nachfolgender Hinweis ist in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen: Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Punkt Oberflächenentwässerung:

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, als die Begründung entsprechend ergänzt wurde.

Der anfallende Oberflächenabfluss und die Abflusssituation im Gewässer stellt sich folgendermaßen dar: Das gesamte Gebiet ist durch bestehende Mischwasserkanäle erschlossen. Die Flächen innerhalb des Bebauungsplans wurden im Generalentwässerungsplan des Abwasserzweckverbandes aus dem Jahr 2008 bereits berücksichtigt. Es ist vorgesehen, dass bei einer Bebauung aufgrund der Topographie das Oberflächenwasser in den Talbach abgeleitet wird und somit keine zusätzlichen Regenwasserabflüsse über das Mischsystem abgeleitet werden. Eine Versickerung bzw. eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung ist aufgrund der steilen Lage des Gebietes nicht möglich. Entsprechend der LfU - Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - ist der Abfluss aus den zusätzlich bebauten Flächen auf 15 l/s und ha zu drosseln. Die Einzelheiten der Reduzierung des Abflusses z.B. mit Zisternen sind im Rahmen eines Entwässerungsantrags mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen. Im textlichen Teil des Bebauungsplans wurde dementsprechend ein Hinweis aufgenommen.

Zum Punkt Altlasten: Der Hinweis wird im textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen. (Teil C „Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften“, Punkt 1. Altlasten). Die Anregung wird somit berücksichtigt.

5.2.8 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen:

- GVS Netz GmbH, E-Mail vom 15.11.2011
- EnBW Regional AG, Schreiben vom 18.11.2011
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Groß, Johanna	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 17.01.2012
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Im Dubhaus" in Zell-Weierbach, 1. Änderung -
Satzungsbeschluss

E-Mail vom 05.12.2011

- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 07.12.2011
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt-Gewässer, Schreiben vom 08.12.2011
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 14.12.2011

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Umwelt
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Ref. 52, Gewässer und Boden
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 11, Organisation, Information u. Kommunikation
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
- Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“
- Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG.
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg
- Feuerwehr Offenburg

6. Prüfanträge im Ortschaftsrat Zell-Weierbach

Die Planung wurde am 23.03.11 in der Ortschaftsratssitzung vorgestellt und zur Kenntnis genommen. Eine erneute Beratung fand in der Ortschaftsratssitzung am 14.09.2011 statt, in der dem Bebauungsplanentwurf einstimmig zugestimmt wurde. Eine erneute Beratung wird in einer weiteren Ortschaftsratssitzung am 16.05.2012 stattfinden. Über das Ergebnis der Beratung wird in der Sitzung des Planungsausschusses mündlich berichtet.

In der Ortschaftsratssitzung am 14.09.2011 hat der Ortschaftsrat folgende Prüfanträge gestellt:

1. *Der Ortschaftsrat fordert in der Offenlegungszeit zu prüfen, ob an der Kreuzung Schulstraße/Hungerberg die südöstliche Ecke vom Privatgrundstück zurückgenommen werden kann, damit Rettungsfahrzeuge bzw. Schulbusse besser abbiegen können.*
2. *Der Ortschaftsrat fordert die Prüfung, ob es ohne wesentliche Verzögerung möglich ist, den Bebauungsplan nach Südosten bis zur Weinstraße auszuweiten.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Groß, Johanna	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 17.01.2012
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Im Dubhaus" in Zell-Weierbach, 1. Änderung -
Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.) Die Ecksituation Schulstraße/Am Hungerberg wurde durch die Verwaltung überprüft. Folgende Ergebnisse liegen vor:

Die Rettungsfahrzeuge können heute bereits problemlos von der Schulstraße in die Straße Am Hungerberg in die Weingartenstraße einbiegen.

Nach Aussage der SWEG wenden die Busse in der Regel an der Schule. Für die Busfahrer der SWEG ist das Wenden an der Schule meistens problemlos. Es ist für die Busse lediglich zur ersten Schulstunde schwierig zu wenden, wenn viele Autos im Eingangsbereich zur Schule halten, um die Kinder aussteigen zu lassen. Falls eine bauliche Änderung an der Ecke Schulstraße/Am Hungerberg vorgenommen wird, würde die SWEG die Strecke über die Straße Am Hungerberg gerne nutzen.

Am 29.11.2011 wurde eine Probefahrt mit dem Bus der SWEG durchgeführt. Die Einfahrt mit dem Bus von der Schulstraße in die Straße Am Hungerberg ist sehr eng und der Bus kann nur dann in die Straße Am Hungerberg fahren, wenn in der Straße Am Hungerberg kein Auto parkt. Die Ausfahrt von der Straße Am Hungerberg in die Weingartenstraße ist aufgrund des Verkehrsaufkommens zu bewältigen.

Zusammenfassung: Aus Sicht der SWEG kann die Situation in dem jetzigen Zustand belassen werden. Sollte jedoch eine bauliche Veränderung vorgenommen werden, wäre eine problemlosere An- und Abfahrt gegeben. Aus Sicht der Verwaltung ist eine bauliche Veränderung der vorhandenen Situation nicht erforderlich, da die bestehende An- und Abfahrtsituation wie oben untersucht im derzeitigen Zustand belassen werden kann. Auch müsste in ein Privatgrundstück eingegriffen werden. Eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird daher nicht vorgenommen.

Zu 2.) Eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach Südosten wäre im derzeitigen Verfahrensstand, kurz vor dem Satzungsbeschluss nicht ohne erhebliche Verzögerungen möglich. Eine Erweiterung würde nahezu einem Neustart des Verfahrens gleichkommen. Für den Erweiterungsbereich wäre zunächst ein planerisches Konzept zu erstellen. Im Anschluss wäre eine erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfs erforderlich. Dies würde eine erhebliche Verzögerung des Verfahrens bedeuten.

Dagegen steht außerdem die Frage der Erforderlichkeit einer Erweiterung des Geltungsbereichs. Es sind derzeit keine Voraussetzungen bekannt, die eine negative Veränderung im angrenzenden Bereich befürchten lassen müssten und so eine Erweiterung rechtfertigen würden. Deshalb wird empfohlen, von einer Erweiterung des Geltungsbereichs abzusehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/12

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Im Dubhaus" in Zell-Weierbach, 1. Änderung -
Satzungsbeschluss

Die Verwaltung beabsichtigt jedoch, dem Gemeinderat die Erstellung eines Ortsentwicklungskonzepts Rebland vorzuschlagen. In einem Ortsentwicklungskonzept Rebland können dann Fragen der städtebaulichen Entwicklung in den an das Plangebiet angrenzenden Gebieten sowie in der Ortschaft Zell-Weierbach insgesamt und den beiden Nachbarortschaften bearbeitet werden. Hierzu wird die Verwaltung dem Gemeinderat noch eine gesonderte Beschlussvorlage vorlegen.

7. Weiteres Verfahren

Da keine Anregungen oder Hinweise eingegangen sind, die zu einer Planänderung führen würden, kann die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt sie verbindliche Rechtskraft.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

21.05.2012	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
25.06.2012	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
Im Anschluss	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Bebauungskonzept
3. Bebauungsplan (Verkleinert)
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Satzung

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