



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/16

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
14.01.2016

1. Betreff: Bebauungsplan Nr.17 "Obertal" in Zell-Weierbach-Aufstellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	07.03.2016	öffentlich
2. Gemeinderat	11.04.2016	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 17 „Obertal“ in Zell-Weierbach wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
14.01.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr.17 "Obertal" in Zell-Weierbach-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: Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

2. Anlass der Planung

Die im Rebland liegenden Ortsteile Offenburgs sind auf Grund ihrer besonderen topografischen Lage als Wohnstandort sehr beliebt. Da neue Wohngebiete bzw. Erweiterungsflächen aus verschiedenen Gründen nur sehr begrenzt möglich sind, besteht durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum ein starker Veränderungsdruck im baulichen Bestand. Negative Wirkungen für das Ortsbild sind erkennbar.

Vor diesem Hintergrund wird zurzeit ein Ortsentwicklungskonzept für das Rebland erarbeitet, in dem die Leitlinien für die zukünftige städtebauliche Einwicklung formuliert werden sollen (siehe auch Drucksache 040/15). Im Rahmen einer Bestandsanalyse wurden dabei städtebaulich besonders sensible Bereiche identifiziert, die für die Identität der einzelnen Ortsteile von besonderer Bedeutung sind. Im Ortsteil Zell-Weierbach ist dies unter anderem der bebaute Abschnitt des Obertals. Vom Gasthaus „Sonne“ an der Weinstraße bis hin zum Ortsausgang ist das Obertal noch stark geprägt von historischen, teilweise auch denkmalgeschützten Gebäuden, die die dörfliche Geschichte und Entwicklung sichtbar machen.

Der Betrieb des Gasthauses „Sonne“ wurde im Frühjahr 2015 eingestellt. Der Ortschaftsrat Zell-Weierbach hat in der Folge am 01.04.2015 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt, um den ortsbildprägenden Charakter im Bereich des Gasthauses „Sonne“ zu erhalten. Am 19.09.2015 wurde ein Antrag gleicher Zielsetzung durch die CDU-Gemeinderatsfraktion eingebracht. Die CDU-Fraktion des Ortschaftsrates hat am 07.01.2016 nochmals die Erarbeitung des Bebauungsplanes für diesen Bereich gefordert.

Mittlerweile steht der Gebäudekomplex des Gasthauses zum Verkauf, die weitere bauliche Entwicklung des Anwesens ist nicht absehbar. Im Obertal insgesamt ist baulicher Veränderungs- und Erweiterungsdruck deutlich erkennbar.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
14.01.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr.17 "Obertal" in Zell-Weierbach-Aufstellungsbeschluss

Auch aus Sicht der Verwaltung erscheint daher die Ausschöpfung planungsrechtlicher Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Struktur im Obertal geboten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und einer darauf aufbauenden Veränderungssperre für dessen Geltungsbereich, soll dem großen Interesse am Erhalt des an dieser Stelle noch vorhandenen historischen Ortsbildes von Zell-Weierbach entsprochen werden.

3. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das historisch gewachsene Ortsbild in diesem, für den Ortsteil Zell-Weierbach prägenden Bereich langfristig zu sichern und behutsam weiter zu entwickeln. Insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung sollen durch Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung so gesteuert werden, dass der historische, dörfliche Charakter erhalten und nicht durch unpassende Neu- und Umbauten überformt wird.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist Voraussetzung für die weitergehende Sicherung der oben genannten Ziele durch eine Veränderungssperre.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, ob eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB eine geeignete rechtliche Möglichkeit darstellt, die Umsetzung der stadtgestalterischen Ziele zu unterstützen.

4. Geplanter Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Abtsberghalle. Es erstreckt sich mit einer Tiefe von ca. 50 -100 m nördlich und südlich des rund 400 m langen, beidseitig bebauten Abschnitts der Straße „Obertal“. Dabei umfasst es den südlichen Abschnitt der Heizengasse und den bebauten Abschnitt der Fuchsgasse. Der geplante Geltungsbereich schließt im östlichen Teil den Ortsrand Zeller-Weierbachs mit ein. Insgesamt entspricht der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes damit in etwa dem im Ortsentwicklungskonzept hier identifizierten Gebiet mit „hoher Dichte an denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden“.

Soweit erforderlich, kann der genaue Geltungsbereich im weiteren Bebauungsplanverfahren noch angepasst werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
14.01.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr.17 "Obertal" in Zell-Weierbach-Aufstellungsbeschluss

5. Flächennutzungsplan

In dem Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Zur Sicherung des Bestands kommt eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet oder in Teilbereichen als Misch- oder Dorfgebiet in Frage. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, kann – wenn erforderlich – gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wird auf der im Geltungsbereich noch überwiegend bestehenden kleinteiligen historischen Gehöft-Struktur aufbauen. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wird der planungsrechtlich mögliche Rahmen für den Schutz des Ortsbildes entwickelt, aber auch die Chancen für eine zukünftige bauliche Entwicklung im Geltungsbereich geprüft. Die Verträglichkeit mit dem historisch geprägten Ortsbild soll dabei beachtet werden.

Der Bebauungsplan soll voraussichtlich Regelungen zur Geschossigkeit, zur Gebäudehöhe und zu den Dachformen beinhalten. Durch die Ausweisung von Baufenstern soll gewährleistet werden, dass zukünftig auch durch Grundstückszusammenlegung keine unpassenden, nicht maßstabsgerechten Wohnkomplexe realisiert werden können.

Entlang der Straße am Obertal bilden grüne Vorgärten eine qualitätsvolle Übergangszone zum öffentlichen Raum, der hierdurch aufgewertet wird. Vorgärten sollen deshalb von einer Bebauung weitestgehend freigehalten werden.

7. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ohne Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt werden.

Anlage:

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereich