



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

078/16

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:    Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Clausen, Andreas    82-2290

Datum:  
24.05.2016

1. **Betreff:** Ausnahmen von den Veränderungssperren "Obertal" und "Winkel 2"

2. <b>Beratungsfolge:</b>	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	04.07.2016	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss nimmt die von der Verwaltung ausgearbeiteten Kriterien für die Zulassung von Ausnahmen von der Veränderungssperre in den Geltungsbereichen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne „Obertal“ und „Winkel 2“ zur Kenntnis.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

078/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Clausen, Andreas    82-2290

Datum:  
24.05.2016

---

Betreff: Ausnahmen von den Veränderungssperren "Obertal" und "Winkel 2"

---

## Sachverhalt/Begründung:

### Zusammenfassung

Zur Sicherung der Ziele der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne „Obertal“ und „Winkel 2“ wurden durch den Gemeinderat Veränderungssperren beschlossen. Für die Geltungsbereiche dieser Veränderungssperren sollen Kriterien erarbeitet werden, anhand derer eine Entscheidung über die Zulassung von Ausnahmen von den Veränderungssperren erfolgen kann. Dies erfolgt auf Basis einer Analyse der Gebäudestruktur innerhalb der Geltungsbereiche (Kapitel 4.1) und einer daraus abgeleiteten Zonierung von historisch geprägten Bereichen und Umfeldbereichen (Kapitel 4.2). Orientiert an dieser städtebaulichen Charakterisierung werden im Anschluss daran die vorgesehenen Kriterien für die Ausnahmezulassung formuliert (Kapitel 5).

### 1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des folgenden strategischen Ziels:

- Ziel A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

### 2. Anlass

Die Vorlage dient der Festlegung von einheitlichen Kriterien für die Zulassung von Ausnahmen von den Veränderungssperren in den Geltungsbereichen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nummer 16 „Winkel 2“ und Nummer 17 „Obertal“ in Zell-Weierbach.

Seit den Beschlüssen über die Veränderungssperren hat es bei der Stadtverwaltung bereits einige Anfragen bezüglich der Zulassung von Ausnahmen im Sinne von § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben. Zwecks der Transparenz des Verwaltungshandelns und der Gleichbehandlung der Antragsteller, aber auch zur bestmöglichen Durchsetzung der Ziele der Veränderungssperre, erscheint es notwendig, einen Rahmen für die Ausnahmezulassung zu definieren.

Für die Zulassung von Ausnahmen von der Veränderungssperre im Sinne von § 14 Abs. 2 BauGB ist in Offenburg die Verwaltung zuständig. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 15.12.2014 (Drucksache-Nr. 180/14) zur Änderung der Hauptsatzung wurde die Zuständigkeit hierfür der Verwaltung zugeordnet.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

078/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Clausen, Andreas    82-2290

Datum:  
24.05.2016

Betreff: Ausnahmen von den Veränderungssperren "Obertal" und "Winkel 2"

Ergänzend zu den Regelungen der Hauptsatzung wird der Planungsausschuss hiermit für die Gebiete „Obertal“ und „Winkel 2“ bei der Aufstellung von Kriterien für die Ausnahmezulassung informiert und soll in Einzelfällen auch bei der konkreten Ausnahmezulassung einbezogen werden.

## 3. Sachstand

### 3.1 Ortsentwicklungskonzept Rebland

Die Behandlung der Ausnahmezulassung von der Veränderungssperre steht im Zusammenhang mit der laufenden Entwicklung von Vorstellungen über die künftige Ortsbildentwicklung in den Reblandgemeinden.

Insbesondere setzt sich das in Aufstellung befindliche Ortsentwicklungskonzept Rebland mit diesen Fragestellungen auseinander. Die Analyse zum Ortsentwicklungskonzept wurde am 26.03.2015 im Planungsausschuss vorgelegt (Drucksache-Nr. 024/14). Der Entwurf des Ortsentwicklungskonzepts wurde am 06.07.2015 im Planungsausschuss vorgestellt (Drucksache-Nr. 040/15). In der Anlage sind Auszüge der Analyse- und Konzeptpläne beigelegt.

Vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Entwicklungsdrucks innerhalb der Reblandgemeinden zielt das Ortsentwicklungskonzept darauf ab, Fehlentwicklungen vorzubeugen, die die charakteristischen räumlichen Strukturen in Rammersweier, Zellweierbach und Fessenbach überformen. Mit dem Ortsentwicklungskonzept wird ein räumlicher Orientierungsrahmen erarbeitet, um die Balance zwischen dem Erhalt der vorhandenen Ortsbilder mit ihren historischen Siedlungsstrukturen einerseits und einer angemessenen Offenheit für die Gestaltung von neuen Bauvorhaben andererseits zu wahren.

So formuliert das Ortsentwicklungskonzept als Leitziel unter anderem die Erhaltung einer „prägnanten Ortsidentität“, das heißt die Wahrung der individuellen Ortsbilder durch behutsamen Umgang mit intakten historischen Siedlungsstrukturen und Gestaltungsmerkmalen. Als Handlungsansatz wird die Erarbeitung von Gestaltungsvorgaben vorgeschlagen, die bewirken sollen, ortsbilduntypische Bauten zu verhindern.

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts wird in diesem Zusammenhang eine Zonierung schützenswerter Siedlungsbereiche vorgenommen, um auf die unterschiedliche räumliche Prägung innerhalb der Ortschaften angemessen eingehen zu können (siehe Anlage 1). Dabei ist zu beachten, dass diese Zonierung entsprechend der ortsübergreifenden Maßstäblichkeit des Ortsentwicklungskonzepts als Abgrenzung von „Suchräumen“, das heißt als grober räumlicher Rahmen zu verstehen ist, den es auf nachfolgenden Ebenen weiter auszudifferenzieren gilt. Dies kann sowohl auf eine Ausdehnung als auch auf eine Reduzierung der schutzbedürftigen Bereiche hinauslaufen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

078/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Clausen, Andreas    82-2290

Datum:  
24.05.2016

Betreff: Ausnahmen von den Veränderungssperren "Obertal" und "Winkel 2"

Zunächst werden „ortsbildprägende Siedlungsbereiche“ abgegrenzt. Diese umfassen die Gebiete der Ortschaften, die zumindest noch in Teilen von ihrem ursprünglichen städtebaulichen und architektonischen Charakter geprägt sind. Zu ihnen gehören die historischen Siedlungsbereiche, prägende historische Gebäude und Ensembles, Ortsdurchfahrten sowie topografisch exponierte Lagen. In diesen Bereichen ist darauf zu achten, dass sich Neubauvorhaben in Höhenentwicklung und Kubatur angemessen einfügen.

Ferner werden „gestalterisch sensible Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis“ zониert. Diese umfassen Ensembles, die in hohem Maße im Originalzustand erhalten und von hoher gestalterischer Qualität sind und für das Erscheinungsbild des Ortes unverzichtbar erscheinen. Diese besonderen Ensemblebereiche sind in hohem Maß empfindlich gegenüber Störungen. In diesen Bereichen sollte mit geeigneten planungsrechtlichen Steuerungsinstrumenten sichergestellt werden, dass sich zukünftige Neubauten oder bauliche Änderungen an Gebäuden in städtebaulich vertretbarer Weise in das bestehende Ortsbild eingliedern.

Zu den im Ortsentwicklungskonzept abgegrenzten „gestalterisch sensiblen Bereichen mit besonderem Schutzbedürfnis“ gehören unter anderem in Zell-Weierbach die Gebiete Ortskern/Rathausgasse und Obertal/Heizengasse.

## 3.2 Bebauungspläne „Obertal“ und „Winkel 2“

Zur Sicherung der städtebaulichen Strukturen und des historisch gewachsenen Ortsbilds sowie zur verträglichen Steuerung der Nachverdichtung durch Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung hat der Gemeinderat am 23.03.2015 für Teilbereiche der im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts in Zell-Weierbach abgegrenzten „gestalterisch sensiblen Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis“ die Aufstellung des Bebauungsplans Nummer 16 „Winkel 2“ und am 11.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nummer 17 „Obertal“ beschlossen (Drucksachen-Nr. 005/15 und 007/16).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Winkel 2“ liegt nördlich der Ortsmitte von Zell-Weierbach im Bereich der Straße Winkel. Im Nordosten wird der Geltungsbereich durch die Weinstraße begrenzt. Die südliche Grenze bildet die Schulstraße. Im Westen endet der Geltungsbereich an der Schule, während der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nummer 14 „Winkel“ die nordwestliche Grenze darstellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obertal“ befindet sich nordöstlich der Abtsberghalle und 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 er den südlichen Abschnitt der Heizengasse und den bebauten Abschnitt der Fuchsgasse.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

078/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Clausen, Andreas    82-2290

Datum:  
24.05.2016

Betreff: Ausnahmen von den Veränderungssperren "Obertal" und "Winkel 2"

Die Bebauungspläne sollen dazu beitragen, dass der Ortsteil seine Qualitäten, sein städtebauliches Gesicht und seinen noch immer dörflichen Charakter bewahren kann. Insofern können Anliegen des Ortsentwicklungskonzepts durch Festsetzungen im Bebauungsplan zumindest insoweit rechtsverbindlich umgesetzt werden, wie dies der bauplanungsrechtlich abschließend vorgegebene Katalog der Festsetzungsoptionen sowie die bauordnungsrechtlichen Regelungen zum Erlass örtlicher Bauvorschriften ermöglichen. Die konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan müssen im weiteren Bebauungsplanverfahren noch erarbeitet werden.

### 3.3 Veränderungssperren „Obertal“ und „Winkel 2“

Um die Ziele der Bebauungsplanung während der Planaufstellung zu sichern, hat der Gemeinderat für die Geltungsbereiche der künftigen Bebauungspläne „Winkel 2“ und „Obertal“ gleichzeitig jeweils eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen (Geltungsbereiche siehe Anlage 2). Entsprechend der Regelungen der Satzung dürfen im Geltungsbereich der Veränderungssperre Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind solche, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.

### 3.4 Zulassung von Ausnahmen von der Veränderungssperre

Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB können von der Veränderungssperre Ausnahmen zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft generell die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. In Offenburg ist seit dem Gemeinderatsbeschluss über die Änderung der Hauptsatzung vom 15.12.2014 (Drucksache-Nr. 180/14) die Verwaltung hierfür zuständig. Mit dieser Vorlage möchte die Verwaltung den Planungsausschuss über die beabsichtigte Definition einheitlicher Kriterien für die Ausnahmezulassung in den beiden Plangebieten in Zell-Weierbach informieren. In Einzelfällen soll der Planungsausschuss auch bei der konkreten Ausnahmezulassung eingebunden werden.

## 4. Städtebauliche Charakterisierung der Bereiche „Obertal“ und „Winkel 2“

### 4.1 Gebäudestruktur

Die Geltungsbereiche der Veränderungssperren „Obertal“ und „Winkel 2“ liegen im historischen Siedlungskern Zell-Weierbachs. Entsprechend der Formulierungen des Ortsentwicklungskonzepts Rebland sind sie vollständig als ortsbildprägende Siedlungsbereiche einzustufen, wie aus den Analyse- und Konzeptkarten des Ortsentwicklungskonzepts hervorgeht (siehe Anlage 1).

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

078/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Clausen, Andreas    82-2290

Datum:  
24.05.2016

Betreff: Ausnahmen von den Veränderungssperren "Obertal" und "Winkel 2"

Einige Gebiete der Geltungsbereiche weisen darüber hinaus als gestalterisch sensible Bereiche ein besonderes Schutzbedürfnis auf. Während diese Areale tendenziell durch eine historische Gebäudesubstanz geprägt sind, existieren in Randlagen oder Zwischenräumen auch Neubauten, oder die traditionelle ortsbildprägende Architektur wurde durch Änderungen und Umbauten überformt. Dabei ist die historische Prägung im Bereich „Obertal“ augenscheinlich deutlicher wahrnehmbar als im Bereich „Winkel 2“.

In den Geltungsbereichen der Veränderungssperren „Obertal“ und „Winkel 2“ befinden sich jeweils ca. 50 Gebäude bzw. Anwesen. Im Einzelnen können diese grob in drei Kategorien eingeteilt werden.

## 1. Gebäude ab 1950

Unter diese Kategorie fallen rund 2/3 der Gebäude, sowohl im Bereich „Obertal“ als auch im Bereich „Winkel 2“. Merkmale sind zumeist zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss, Dachneigungen unter 40°, Kniestock, Dachflächenfenster, Dachüberstand an Traufe und First, großzügige Loggien und Balkone, horizontale Fensterformate. An den Gebäuden sind häufig umfangreiche An- und Umbauten durchgeführt worden. Die Außenbereiche dieser Gebäude, insbesondere die Vorzonen zum öffentlichen Straßenraum sind meist stark versiegelt. Carports und Garagen werden teilweise zur Abgrenzung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum eingesetzt.

## 2. Teilweise historische Gebäudesubstanz (siehe Anlagen 4a und 4b)

Bei Gebäuden dieser Kategorie sind noch Teile historischer Bausubstanz vorhanden und auch erkennbar. Diese weist gemeinsame Merkmale auf, die wie folgt beschrieben werden können:

- ein bis zwei Vollgeschosse mit relativ geringer Geschosshöhe,
- lang gestreckte, rechteckige Grundform der Gebäude, giebelständige Bauweise, Gebäudebreite entlang der Straße ca. 8,50 m,
- bei entsprechender Topografie hohe sichtbare Sockel in massiver Bauweise, Hauseingänge häufig mit Außentreppen,
- unterschiedliche Höhen der Geschossebenen in einem Gebäude (Wirtschafts- und Wohnteil),
- ungeteilte, ruhige Dachfläche, Dachneigung ca. 48°-52° mit Aufschiebling, geringe Kniestockhöhe, keine Gauben oder Dachflächenfenster, naturrote Tondachziegel (Doppelmulden-Falzziegel /Falzziegel), deutliche Dachüberstände an Ortgang und Traufe, Wetterdächer an den Giebelseiten,
- sichtbares Fachwerk oder einfacher Putz (kein Strukturputz),
- aufrechte Fensterformate, Fenstergewände, historische Fensterteilungen, Fensterläden, Holztore im Wirtschaftsteil,

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

078/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Clausen, Andreas    82-2290

Datum:  
24.05.2016

Betreff: Ausnahmen von den Veränderungssperren "Obertal" und "Winkel 2"

- offen einsehbare Freiräume um das Gebäude, grüne Vorgärten und Gärten, v. a. im Bereich „Obertal“ Einfriedungen zum öffentlichen Raum mit einfachem Maschendrahtzaun auf Aufkantung aus Naturstein, natürlicher Geländeverlauf nur geringfügig angepasst,
- zum Teil sind einfache, freistehende, kleinere Nebengebäude mit gleicher Dachgestaltung vorhanden.

Das Erscheinungsbild der historischen Gebäudesubstanz ist allerdings häufig durch An- und Umbauten stark verändert. Auch Aufstockungen, große verblechte Gauben, vorgeblendetes Fachwerk, nicht historische Fensterproportionierung und -aufteilung, grobe Strukturputze, Dachflächenfenster usw. schränken die Wahrnehmbarkeit der historischen Gebäudeform deutlich ein.

### 3. Kulturdenkmale (siehe Anlagen 4a und 4b)

Innerhalb der beiden Geltungsbereiche sind lediglich wenige Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vorhanden. Im Bereich „Obertal“ sind dies die Gebäude Obertal 10 und 11. Das Gasthaus Sonne, Obertal 1, ist ebenfalls als Kulturdenkmal eingestuft; die denkmalkonstituierende Substanz ist allerdings so stark reduziert, dass von Seiten des Landesdenkmalamtes 2012 den vom damaligen Eigentümer beabsichtigten Umbaumaßnahmen unter Verlust der Denkmaleigenschaft zugestimmt wurde. Dieser Umbau wurde dann allerdings nicht durchgeführt, sodass die Denkmaleigenschaft weiterhin besteht. Das Gebäude Fuchsgasse 1 ist durch das Landesdenkmalamt als sogenannter Prüffall eingestuft, das heißt, dass die Denkmaleigenschaft hier noch nicht abschließend geklärt ist. Im Bereich „Winkel 2“ ist das Gebäude Schulstraße 12 als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG eingestuft.

Die Zuordnung erfolgte für die Kulturdenkmale anhand von Daten des Landesamts für Denkmalpflege, im Übrigen aufgrund eigener fachlicher Einschätzungen nach Ortsbegehung. Gegenüber den Analysekarten zum Ortsentwicklungskonzept (Drucksachen-Nr. 024/14 und 040/15) wurde die Denkmalkartierung auf den neusten Stand entsprechend der Daten des Landesdenkmalamts gebracht. Ergänzend zu den in der Analyse zum Ortsentwicklungskonzept dargestellten „ortsbildprägenden Gebäuden“ wurden zusätzlich noch weitere Gebäude erfasst, die z. B. als Nebengebäude zwar nicht ortsbildprägend sind, aber ebenfalls historische Substanz aufweisen. In der Anlage 3 befindet sich eine Sammlung von bebilderten Beispielen für jede der drei Kategorien.

## 4.2 Definition von historisch geprägten Bereichen und Umfeldbereichen

Entsprechend der Kategorisierung der Gebäudesubstanz erscheint eine Einteilung der beiden Geltungsbereiche der Veränderungssperren in drei verschiedene Bereiche sinnvoll:

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

078/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Clausen, Andreas    82-2290

Datum:  
24.05.2016

Betreff: Ausnahmen von den Veränderungssperren "Obertal" und "Winkel 2"

1. **„Historisch geprägter Bereich“** (siehe Anlagen 4a und 4b)  
Im Bereich „Obertal“ ist die Dichte der historischen Substanz im westlichen Abschnitt des Obertals sowie im Einmündungsbereich der Fuchs- und Heizengasse am größten. Für die gewünschte Sicherung und Stärkung des historischen Ortsbildes kann hier auf einen nennenswerten Bestand an historischer bzw. teilweise historischer Gebäudesubstanz aufgebaut werden, der auch nach § 2 DSchG geschützte Kulturdenkmale beinhaltet. Im Bereich „Winkel 2“ ist insbesondere an der Schulstraße historische Gebäudesubstanz vorhanden. Ferner ist mit der Weinstraße 23a ein weiteres historisches Anwesen vorhanden, welches schon zusammen mit den Gebäuden des gegenüber beginnenden Obertals eine gemeinsame, ortsbildprägende Struktur bildet.
  
2. **„Historisch geprägter Bereich mit weiterem Untersuchungsbedarf“** (siehe Anlagen 4a und 4b)  
Die Abgrenzung der „historisch geprägten Bereiche mit weiterem Untersuchungsbedarf“ erfolgte für die Areale, in denen im Rahmen der Ortsbegehung augenscheinlich eine vergleichsweise hohe Dichte des historischen Gebäudebestands festgestellt werden konnte. Allerdings ist in diesen Teilbereichen für eine fundierte Aussage hinsichtlich der historischen Prägung eine vertiefende Bestandsaufnahme zum vorhandenen Gebäudebestand erforderlich. Im Bereich „Obertal“ betrifft dies den östlichen Rand des Geltungsbereichs der Veränderungssperre und im Bereich „Winkel 2“ ein Areal, welches die Hausnummern Winkel 10, 11, 12, 14 und 19 umfasst.
  
3. **„Umfeld“**  
Alle Areale, die nicht „historisch geprägte Bereiche“ einschließlich der Gebiete mit weiterem Untersuchungsbedarf sind, bilden das „Umfeld“. Im Bereich „Obertal“ nimmt die Dichte historischer Gebäudesubstanz im östlichen Abschnitt deutlich ab. Gebäude, die nach 1950 entstanden sind, prägen auch das Bild im weiteren Verlauf der Fuchs- und Heizengasse. Im Bereich „Winkel 2“ findet sich abgesehen von den genannten Beständen des historisch geprägten Bereichs bzw. des noch näher zu untersuchenden historischen Bereichs nur noch vereinzelt eingestreut historische Gebäudesubstanz. Insbesondere das Areal im östlichen Teil des Winkels, etwa zwischen den Hausnummern 1 und 8, ist hinsichtlich des Ortsbilds von Gebäuden jüngeren Alters dominiert.

Zukünftige Festsetzungen der Bebauungspläne „Obertal“ und „Winkel 2“ zur Gebäudegestaltung sollen diese Differenzierung berücksichtigen. Für die „historisch geprägten Bereiche“ und, nach weitergehenden Analysen, gegebenenfalls auch für die hier noch als „historische Bereiche mit weiterem Untersuchungsbedarf“ eingestuft sind dabei im Sinne einer bestmöglichen Bewahrung des Ortsbilds weitgehendere Festsetzungen erforderlich.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

078/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Clausen, Andreas    82-2290

Datum:  
24.05.2016

Betreff: Ausnahmen von den Veränderungssperren "Obertal" und "Winkel 2"

## 5. Kriterien für die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre

Für die Zulassung von Ausnahmen von der Veränderungssperre ist diese differenzierte Betrachtungsweise dahingehend von Bedeutung, als dass im Sinne der Sicherung der zukünftigen Festsetzungen unterschieden werden muss. Und zwar wird unterschieden zwischen den historischen Bereichen, in denen erschwerte Voraussetzungen für die Zulassung von Ausnahmen gelten, und dem weiteren Umfeld, wo die Ausnahmezulassung weniger restriktiv gehandhabt werden kann. Die vorliegend als Bereiche mit weiterem Untersuchungsbedarf eingestuften Gebiete müssen dabei gleich behandelt werden wie die schon abschließend abgrenzbaren historischen Bereiche, um Optionen für nachfolgende bauleitplanerische Festsetzungen offenzuhalten.

Zunächst gilt jedoch für die Geltungsbereiche der Veränderungssperren „Obertal“ und „Winkel 2“ insgesamt, dass **Ausnahmen für Neubauten bzw. Abbrüche von Hauptgebäuden** nicht zugelassen werden sollen. Diese Regelung ist erforderlich, da sich die planerischen Grundkonzeptionen für die Bebauungspläne „Obertal“ und „Winkel 2“ derzeit noch in Erarbeitung befinden und die künftigen Festsetzungen noch nicht umfassend ausgearbeitet und abgewogen wurden. Vor diesem Hintergrund ermöglicht die Versagung von Neubauten und Abbrüchen die bestmögliche Sicherung des Bestands bzw. des vorhandenen städtebaulichen Charakters.

Für die „**historisch geprägten Bereiche**“ einschließlich der Bereich mit weiterem Untersuchungsbedarf beabsichtigt die Verwaltung, **Ausnahmen für Änderungen bzw. Um- und Anbauten im Bestand** entsprechend nur dann zuzulassen, wenn keine Verschlechterung in der Ablesbarkeit der historischen Gebäudegestaltung damit verbunden ist. Dies beinhaltet unter anderem die Aufnahme der Umgebungsbebauung hinsichtlich der bauzeitlichen Kubatur und Geschossigkeit, der Erdgeschosshöhe, der Trauf- und Firsthöhe, der Dachform, der Dachneigung und Dachdeckung, der Erschließung, der Materialität und Farbgebung der Fassade sowie der Gestaltung der Vorgartenzonen. Ferner sollen Ausnahmen für Geländeänderungen nur in geringem Umfang zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass die allgemeinen baurechtlichen Vorschriften eingehalten sind.

Abweichend davon ist vorgesehen, im **weniger sensiblen Umfeld Ausnahmen für Änderungen und Umbauten im Bestand** unter weniger restriktiven Voraussetzungen zuzulassen. Zum Beispiel können für untergeordnete Nebengebäude oder untergeordnete Anbauten, für deutlich untergeordnete Gauben als Dachaufbauten, für Dachloggien an nicht öffentlich einsehbaren Gebäudeseiten, für Einzel-Dachflächenfenstern, bandartige Sonderbelichtungsformen und Photovoltaikmodulanordnungen bzw. thermische Solaranlagen sowie für Geländeänderungen in moderatem Umfang nach erfolgter Prüfung Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie dem geltenden Baurecht im Übrigen entsprechen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

078/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Clausen, Andreas    82-2290

Datum:  
24.05.2016

Betreff: Ausnahmen von den Veränderungssperren "Obertal" und "Winkel 2"

Mit der Einhaltung dieser Vorgaben wird erreicht, dass im Rahmen der Zulassung von Ausnahmen von den Veränderungssperren keine Verhältnisse entstehen, die den angestrebten künftigen Festsetzungen der Bebauungspläne „Winkel 2“ und „Obertal“ zuwiderlaufen würden. Ferner kann durch die Festlegung einheitlicher Kriterien dem Gebot der Gleichbehandlung der Antragsteller entsprochen werden.

## 6. Weiteres Vorgehen

Auf Basis der in Kapitel 5 dargelegten räumlichen Differenzierung innerhalb der Geltungsbereiche ist als nächster Schritt die Erarbeitung der Bebauungsplanentwürfe „Obertal“ und „Winkel 2“ vorgesehen. Hierbei ist die Bearbeitung des Bebauungsplans „Winkel 2“ vorrangig vorgesehen, da die Veränderungssperre bereits vor mehr als einem Jahr beschlossen wurde und grundsätzlich nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft tritt, wobei eine Verlängerung um ein Jahr möglich ist. Der Offenlageentwurf soll nach Möglichkeit noch in 2016 bearbeitet werden. In der Folge ist dann die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans „Obertal“ vorgesehen.

Möglicherweise werden in Zusammenhang mit der weiteren Bearbeitung auch noch kleinere Änderungen der Abgrenzung der Geltungsbereiche vorzunehmen sein.

Die Bewahrung der Ortsbilder von Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach lässt sich nicht alleine durch den Beschluss von Bebauungsplänen verwirklichen. Festsetzungen im Bebauungsplan sind an den bauplanungsrechtlich vorgegebenen, abschließenden Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten bzw. an die bauordnungsrechtlichen Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften gebunden. Neben Vorgaben der Bebauungspläne ist daher die Sensibilisierung der Immobilieneigentümer eine weitere zentrale Voraussetzung für die Verwirklichung der Ziele der Ortsbildentwicklung. Hierbei wirkt die Verwaltung nach Möglichkeit durch fachkundige Beratung der Bauherren und die Suche nach einvernehmlichen Lösungen mit. In kritischen Fällen kann außerdem der Gestaltungsbeirat eingebunden werden.

Parallel zur Erarbeitung der beiden Bebauungspläne erfolgt die Fortführung der Arbeiten am OEK Rebland. Dabei ist als nächster Schritt nach der Sommerpause die Offenlage des vorliegenden Konzeptentwurfs vorgesehen, die mit einer gemeinsamen Eingangsveranstaltung für die drei Reblandgemeinden begonnen werden soll.

### Anlagen

1. Ortsentwicklungskonzept Rebland – Auszüge aus den Analyse- und Konzeptplänen
2. Geltungsbereiche der Veränderungssperren „Obertal“ und „Winkel 2“
3. Beispiele für Gebäude ab 1950, teilweise historische Gebäudesubstanz und Kulturdenkmale in den Geltungsbereichen der Veränderungssperren „Obertal“ und „Winkel 2“

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

078/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Clausen, Andreas    82-2290

Datum:  
24.05.2016

---

Betreff: Ausnahmen von den Veränderungssperren "Obertal" und "Winkel 2"

---

- 4a. Historischer Gebäudebestand im Geltungsbereich der Veränderungssperre „Obertal“
- 4b. Historischer Gebäudebestand im Geltungsbereich der Veränderungssperre „Winkel 2“

Die Fraktionen erhalten jeweils einen Plan mit der gemeinsamen Darstellung des historischen Gebäudebestands in den Geltungsbereichen der Veränderungssperren „Obertal“ und „Winkel 2“.