



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/16

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
09.01.2017

1. **Betreff:** Satzungsbeschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre  
"Winkel 2" in Zell-Weierbach

2. <b>Beratungsfolge:</b>	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	15.03.2017	öffentlich
2. Gemeinderat	27.03.2017	öffentlich

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

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Winkel 2“ in Zell-Weierbach wird eine Satzung über die Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre gemäß §17 Abs. 1 BauGB beschlossen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:  
09.01.2017

Betreff: Satzungsbeschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre  
"Winkel 2" in Zell-Weierbach

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 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 und Ziel der Planung

Der Gemeinderat hat am 23.03.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Winkel 2“ in Zell-Weierbach aufzustellen (siehe Drucksache Nr. 005/15).

Ziel des zukünftigen Bebauungsplans ist es, die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das Ortsbild zu sichern. Die Nachverdichtung soll durch Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch Gestaltungsvorschriften in verträglicher Weise gesteuert werden.

Dies steht in Zusammenhang mit der derzeitigen Aufstellung eines Ortsentwicklungskonzepts für die Reblandgemeinden, in welchem u. a. Handlungsfelder und Maßnahmen für die zukünftige Ortsbildentwicklung definiert wurden. Hierfür werden im Konzeptentwurf u. a. „gestalterisch sensible Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis“ abgegrenzt, welche von hoher gestalterischer Qualität sind und für das Erscheinungsbild des Ortes unverzichtbar erscheinen. In diesen Bereichen soll durch geeignete Steuerungsinstrumente sichergestellt werden, dass sich zukünftige Neubauten oder bauliche Änderungen an Gebäuden harmonisch in das bestehende Ortsbild eingliedern. Zumindest ein Teil des Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplans „Winkel 2“, der den Konzeptaussagen entsprechende Regelungen zur Steuerung der baulichen Entwicklung treffen wird, liegt innerhalb eines solchen „gestalterisch sensiblen Bereichs mit besonderem Schutzbedürfnis“.

Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung während der Planaufstellung wurde vom Gemeinderat ebenfalls am 23.03.2015 eine Veränderungssperre (siehe Drucksache 008/15) beschlossen, die durch die öffentliche Bekanntmachung am 25.04.2015 in Kraft trat und entsprechend der Regelung des § 17 Abs. 1 S. 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren am 25.04.2017 außer Kraft tritt.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre (siehe Anlage 1) entspricht dem künftig vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Winkel 2“.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:  
09.01.2017

---

Betreff: Satzungsbeschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre  
"Winkel 2" in Zell-Weierbach

---

Anlass der Veränderungssperre war ein Baugesuch für ein Mehrfamilienhaus im Winkel 13, welches sich nach § 34 BauGB zwar nicht in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt hätte; bei Inaugenscheinnahme der örtlichen Gegebenheiten zeigte sich jedoch, dass an dem Standort bereits Bauvorhaben zu einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung hätten führen könnten, die nach § 34 BauGB genehmigungsfähig gewesen wären, da in der näheren Umgebung bereits hinsichtlich ihrer Dimensionierung städtebaulich unverträgliche Bauvorhaben zugelassen worden waren.

In diesem Sinne war der Beschluss einer Veränderungssperre erforderlich, um die befürchteten städtebaulich unerwünschten Entwicklungen während der Planaufstellung zu verhindern.

Inzwischen ist abzusehen, dass der Bebauungsplan nicht rechtzeitig vor Ablauf der Veränderungssperre in Kraft treten wird, da die Erarbeitung der wesentlichen Planinhalte weitere Bearbeitungszeit in Anspruch nehmen wird. Ein inhaltlicher Schwerpunkt der Planinhalte wird auf der Erarbeitung geeigneter örtlicher Bauvorschriften liegen.

Mit dem Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre können somit für ein weiteres Jahr diejenigen Veränderungen verhindert werden, die die Planungsziele für das Gebiet beeinträchtigen oder unmöglich machen würden.

Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 5 BauGB nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Winkel 2“, spätestens aber am 25.04.2018, außer Kraft.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereichsgrenze
2. Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre