



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

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:
01.03.2017

1. Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	17.05.2017	öffentlich
2. Gemeinderat	29.05.2017	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Ortsentwicklungskonzept wird als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Am 18.03.2013 hat der Gemeinderat beschlossen, für die Ortsteile Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach ein gemeinsames Ortsentwicklungskonzept (OEK) aufzustellen.

Ziel des OEK ist die Bewertung bestehender Flächenpotenziale hinsichtlich der Eignung für eine bauliche Entwicklung sowie die Darlegung von Handlungserfordernissen für die Ortsbildentwicklung (Kapitel 3).

Im Anschluss an eine umfassende Bestandsaufnahme und -analyse wurde unter Beteiligung der Bürger ein Konzeptentwurf erarbeitet, der dem Planungsausschuss am 06.07.2015 zur Kenntnisnahme vorgelegt wurde (Kapitel 4.1).

Zentrale Inhalte des Ortsentwicklungskonzepts sind, aufbauend auf einer umfassenden Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse, die Formulierung von Leitzielen für die Ortsentwicklung sowie die Identifizierung von für eine bauliche Entwicklung geeigneten bzw. nicht geeigneten Flächenpotenzialen.

Zunächst wurden hierbei die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Flächen, die noch nicht bebaut sind und für die auch noch kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, als eingeschränkt für eine Bebauung geeignete Flächen in das Ortsentwicklungskonzept übernommen.

Weiterhin wurden Flächenpotenziale im Innenbereich sowie Arrondierungsflächen am Siedlungsrand untersucht. Diese Arrondierungsflächen werden im Ortsentwicklungskonzept in Bezug auf die Eignung für die bauliche Entwicklung im Einzelnen wie folgt bewertet (Kapitel 4.2):

Ortsteil	Fläche	Bewertung
Rammersweier	R 1.1	Nicht zur Bebauung empfohlen
	R 1.2	Eingeschränkte Eignung
	R 2	Nicht zur Bebauung empfohlen
	R 3	Nicht zur Bebauung empfohlen
	R 4.1	Nicht zur Bebauung empfohlen
	R 4.2	Eingeschränkte Eignung
	R 5	Besondere Eignung Einschränkung: Fläche aufgrund langfristiger Bindung als Sportplatznutzung nicht verfügbar, daher keine bauliche Entwicklung möglich
	R 6	Eingeschränkte Eignung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

	R 7	Nicht zur Bebauung empfohlen
	R 8.1	Nicht zur Bebauung empfohlen
	R 8.2	Eingeschränkte Eignung
Zell-Weierbach	ZW 1	Eingeschränkte Eignung
	ZW 2	Nicht zur Bebauung empfohlen
	ZW 3	Nicht zur Bebauung empfohlen
	ZW 4.1	Nicht zur Bebauung empfohlen
	ZW 4.2	Eingeschränkte Eignung
	ZW 4.3	Nicht zur Bebauung empfohlen
	ZW 5	Nicht zur Bebauung empfohlen
	ZW 6	Nicht zur Bebauung empfohlen
	ZW 7	Nicht zur Bebauung empfohlen
	ZW 8.1	Eingeschränkte Eignung
	ZW 8.2	Nicht zur Bebauung empfohlen
	ZW 9	Nicht zur Bebauung empfohlen
	ZW 10	Nicht zur Bebauung empfohlen
Fessenbach	F 1	Nicht zur Bebauung empfohlen
	F 2	Eingeschränkte Eignung
	F 3	Eingeschränkte Eignung
	F 4	Nicht zur Bebauung empfohlen
	F 5	Nicht zur Bebauung empfohlen

Ferner werden im Ortsentwicklungskonzept Steuerungserfordernisse hinsichtlich der Ortsbildentwicklung aufgezeigt sowie, ergänzend dazu, Empfehlungen begleitender Maßnahmen zur Ortsteilentwicklung formuliert (Kapitel 4.2).

Nach einer erneuten Bürger- und Behördenbeteiligung sowie einer sechswöchigen Offenlage wird der Konzeptentwurf dem Gemeinderat nun zum Beschluss vorgelegt. Im Vergleich zu 2015 wurde dieser aufgrund der erhaltenen Anregungen und den Ergebnissen der Bearbeitung eines Prüfauftrags des Ortschaftsrats Rammersweier noch leicht angepasst (Kapitel 5).

Vor der Vorlage im Gemeinderat erfolgte die Beratung des Konzeptentwurfs in den drei Ortschaftsräten der Reblandgemeinden (Kapitel 6).

Als informelles Planwerk bildet das Ortsentwicklungskonzept die Grundlage für die mittel- und langfristige baulich-räumliche Entwicklung der Ortschaften und ist bei zukünftigen förmlichen Planungen (Bauleitplanung) als öffentlicher Belang in die Abwägung einzustellen. Bei Genehmigungsanträgen für Bauvorhaben kann es als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden, ob die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird (Kapitel 7).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

2. **Strategische Ziele**

Diese Vorlage dient der Erreichung der folgenden strategischen Ziele:

- Ziel A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- Ziel D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

3. **Anlass und Ziel des Ortsentwicklungskonzepts**

Ziel des Ortsentwicklungskonzepts Rebland ist die Untersuchung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen, die Analyse des Ortsbilds sowie die Erfassung bestehender Flächenpotenziale und, darauf aufbauend, die Entwicklung von Leitzielen für die künftige Ortsentwicklung und Empfehlungen für deren Umsetzung.

Auf dieser Basis werden insbesondere die erfassten Flächenpotenziale hinsichtlich einer Eignung für eine mögliche bauliche Entwicklung bewertet sowie Handlungsbedarfe und Steuerungserfordernisse für die Ortsbildentwicklung definiert.

Der Aufstellungsprozess des Ortsentwicklungskonzepts Rebland wurde dabei im Dialog mit den Bürgern von Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach gestaltet.

Im Ergebnis gibt das Konzept als informelle Planung Vorgaben und Empfehlungen zu Standorten für eine mögliche Flächenentwicklung sowie zur Dimensionierung und Gestaltung von Gebäuden und öffentlichen Räumen, die sich in den Kontext des bestehenden Ortsbilds einfügen sollen. Es stellt somit einen Orientierungsrahmen für künftige Planungsentscheidungen und Investitionen dar.

4. **Sachstand**

4.1 **Bisheriger Aufstellungsprozess**

Die Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzepts Rebland erfolgte auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 18.03.2013 (vgl. Drucksache Nr. 002/13). Der Aufstellungsprozess wurde vom Büro Pesch Partner Architekten Stadtplaner aus Stuttgart begleitet.

Zu Beginn des Planungsprozesses wurden verschiedene Bestandserhebungen und Voruntersuchungen, u.a. auf Grundlage der vorliegenden Planungen sowie eigener Ortsbegehungen, durchgeführt. Dabei standen die Auswertung übergeordneter Planungen wie des Flächennutzungsplans oder des Landschaftsplans und eine Kartierung von Potenzialflächen und Bereichen mit Gestaltungsbedarf im Mittelpunkt. Im

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Juni und Juli 2013 fanden Ortsspaziergänge in allen drei Ortschaften statt, bei denen im direkten Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern Stärken und Schwächen der Orte ermittelt und verortet wurden. Die darauf aufbauende Analyse wurde in drei Plänen zu den Themen „Siedlungsentwicklung und Ortsbildgestaltung“, „Flächenpotenziale“ sowie „Städtebauliche Struktur und öffentlicher Raum“ festgehalten.

Anschließend wurden aufbauend auf der fachlichen Bestandsanalyse und den Ergebnissen der Rundgänge Leitlinien und Leitziele der Ortsentwicklung konkretisiert und konzeptionelle Handlungsansätze formuliert (vgl. Drucksache Nr. 024/14). Nachdem die Bestandsanalyse und die Leitlinien mit den Ortschaftsräten diskutiert und am 26.03.2014 dem Planungsausschuss vorgestellt wurden, wurde am 16.05.2014 eine Bürgerwerkstatt durchgeführt, bei der die Bürger über den Planungsstand informiert wurden und Anregungen zur zukünftigen Gestaltung ihrer Orte einbringen konnten.

Neben einer Sicherung der Grünzäsuren sprachen sich die Teilnehmer für die Erhaltung der Kulturlandschaft und des dörflichen Charakters aus. Neubaumaßnahmen sollten sich in das Ortsbild und die Nachbarbebauung einfügen. Daneben wurde auch der Wunsch nach Begegnungsorten laut, wobei der Schwerpunkt auf einer besseren Vernetzung und Ausnutzung von vorhandenen Orten liegen sollte. Außerdem wurde eine Reihe von Vorschlägen gemacht, wie das Nahversorgungsangebot und die Verkehrsführung bzw. der Straßenraum verbessert werden kann.

Die Ergebnisse der Analyse und die Leitbilddiskussion wurden in einem räumlichen Entwicklungskonzept zusammengeführt, dessen Entwurf zunächst in den Ortschaftsräten der drei Reblandgemeinden beraten wurde. Hierbei wurde von Seiten des Ortschaftsrats Rammersweier die Überprüfung einzelner Flächenbewertungen gefordert, die im Jahr 2016 erfolgte (siehe unter 5.3).

Am 06.07.2015 wurde der Entwurf des Ortsentwicklungskonzepts sodann dem Planungsausschuss zur Kenntnisnahme vorgelegt (vgl. Drucksache 040/15). Dabei wurden auch die Leitziele und die Inhalte des Konzeptentwurfs in ausführlicher Form dargelegt, sowie auch die Schnittstellen und Abgrenzungen zum Prozess „Perspektiven in den Ortschaften“ beleuchtet. Außerdem erfolgte die Darstellung des weiteren Vorgehens, für welches nach einer Bürgerinformation eine Offenlage, eine erneute Beratung in den Ortschaftsräten sowie abschließend der Beschluss durch den Gemeinderat vorgesehen wurde.

Im Herbst 2016 fanden die Bürgerwerkstatt (siehe unter 5.1.1), die anschließende Offenlage (siehe unter 5.1.2) sowie die Behördenbeteiligung (siehe unter 5.2) zum Konzeptentwurf statt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

4.2 Inhalte des Konzepts

Entsprechend der unter 4.1 geschilderten Vorgehensweise bildet eine umfassende Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse den ersten Teil des vorliegenden Ortsentwicklungskonzepts. Hierbei werden u. a. die Siedlungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung, die historische Entwicklung der Reblandgemeinden, bestehende übergeordnete Planungen und die städtebauliche Struktur untersucht. Ferner werden bestehende Flächenpotenziale sowie die Charakteristika der bestehenden Ortsbilder und der vorhandenen Gebäudetypologien ermittelt.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse sind in den Plänen „Siedlungsentwicklung und Ortsbildgestaltung“, „Flächenpotenziale“ und „Städtebauliche Struktur und öffentlicher Raum“ grafisch festgehalten (siehe Anlagen 1, 2 und 3)

4.2.1 Leitziele

Aufbauend auf der Bestandsanalyse und den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung zu Beginn des Erarbeitungsprozesses werden vier Leitziele der Ortsentwicklung formuliert (siehe Konzepttext Seite 25 ff.):

- **Landschaftsqualität Rebland**
Bewahrung und Stärkung des landschaftlichen Potenzials für Wohnen, Freizeit und Tourismus
- **Wohnstandort Rebland**
Ergänzung des vorhandenen Wohnangebots durch bedarfsgerechten Wohnraum unter Berücksichtigung gestalterischer Ziele
- **Prägnante Ortsidentität**
Wahrung der individuellen Ortsbilder durch behutsamen Umgang mit intakten historischen Siedlungsstrukturen und Gestaltungsmerkmalen
- **Lebendige Dorfgemeinschaft**
Aufwertung zentraler öffentlicher Räume und Sicherung der sozialen Infrastrukturen und Netzwerke für eine lebendige Dorfgemeinschaft in allen drei Ortsteilen

Basierend auf diesen Leitzielen enthält das Ortsentwicklungskonzept insbesondere Aussagen zum Umgang mit bestehenden Flächenpotenzialen sowie Empfehlungen zur Ortsbildentwicklung.

4.2.2 Flächenpotenziale und Arrondierungsflächen

Die Flächenpotenziale werden unterschieden in innerörtliche Baulücken gemäß Baulückenkataster, weitere innerörtliche Nachverdichtungsflächen, die im Rahmen einer Ortsbegehung identifiziert werden konnten, sowie Arrondierungsflächen am

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Siedlungsrand. Weiterhin stellen auch die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, die noch nicht bebaut sind und für die auch noch kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, Flächenpotenziale dar (insbesondere Bereiche „Schleichgässchen II“ und „Schellenberg“ in Rammersweier).

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts werden diese Flächenpotenziale mittels geeigneter Kriterien im Hinblick auf eine Eignung für eine bauliche Entwicklung bewertet. Im Ergebnis werden die Flächenpotenziale als uneingeschränkt geeignet, als Fläche mit zusätzlichem Prüf- und Steuerungsbedarf (eingeschränkt geeignet) oder als städtebaulich nicht geeignet eingestuft.

Die noch unbebauten, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind dabei jeweils als eingeschränkt geeignet bewertet.

Für die Arrondierungsflächen wurden im Rahmen der Bewertung Flächensteckbriefe erarbeitet. Entsprechend ihrer Lage in Rammersweier (R), Zell-Weierbach (ZW) bzw. Fessenbach (F) wurden die Flächen durchnummeriert (z. B. ZW 1). Die Arrondierungsflächen werden im Ortsentwicklungskonzept in Bezug auf die Eignung für die bauliche Entwicklung im Einzelnen wie folgt bewertet:

Ortsteil	Fläche	Bewertung
Rammersweier	R 1.1	Nicht zur Bebauung empfohlen
	R 1.2	Eingeschränkte Eignung
	R 2	Nicht zur Bebauung empfohlen
	R 3	Nicht zur Bebauung empfohlen
	R 4.1	Nicht zur Bebauung empfohlen
	R 4.2	Eingeschränkte Eignung
	R 5	Besondere Eignung Einschränkung: Fläche aufgrund langfristiger Bindung als Sportplatznutzung nicht verfügbar, daher keine bauliche Entwicklung möglich
	R 6	Eingeschränkte Eignung
	R 7	Nicht zur Bebauung empfohlen
	R 8.1	Nicht zur Bebauung empfohlen
	R 8.2	Eingeschränkte Eignung
Zell-Weierbach	ZW 1	Eingeschränkte Eignung
	ZW 2	Nicht zur Bebauung empfohlen
	ZW 3	Nicht zur Bebauung empfohlen
	ZW 4.1	Nicht zur Bebauung empfohlen
	ZW 4.2	Eingeschränkte Eignung
	ZW 4.3	Nicht zur Bebauung empfohlen
	ZW 5	Nicht zur Bebauung empfohlen
	ZW 6	Nicht zur Bebauung empfohlen
ZW 7	Nicht zur Bebauung empfohlen	

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

	ZW 8.1	Eingeschränkte Eignung
	ZW 8.2	Nicht zur Bebauung empfohlen
	ZW 9	Nicht zur Bebauung empfohlen
	ZW 10	Nicht zur Bebauung empfohlen
Fessenbach	F 1	Nicht zur Bebauung empfohlen
	F 2	Eingeschränkte Eignung
	F 3	Eingeschränkte Eignung
	F 4	Nicht zur Bebauung empfohlen
	F 5	Nicht zur Bebauung empfohlen

Eine Entscheidung des Gemeinderats darüber, ob bzw. wann für die noch unbebauten, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sowie die hinsichtlich einer baulichen Entwicklung grundsätzlich geeigneten Arrondierungsflächen Bau-recht geschaffen wird, erfolgt im Rahmen der Beratungen zum Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg, die für Herbst 2017 vorgesehen sind.

Die Flächenbewertung ist im Plan „Bewertung Flächenpotenziale“ grafisch festgehalten (siehe Anlage 4).

4.2.3 Ortsbildentwicklung

Die Ziele der Ortsbildentwicklung sind entsprechen der unterschiedlichen räumlichen Prägung innerhalb der Ortschaften differenziert:

Zum einen werden „ortsbildprägende Siedlungsbereiche“ abgegrenzt, in denen insbesondere darauf zu achten ist, dass sich Bauvorhaben in Höhenentwicklung und Kubatur angemessen einfügen. Die Umsetzung dieses Ziels soll im Wege einer kooperativen Abstimmung mit den jeweiligen Bauherren erfolgen; restriktive Steuerungsinstrumente sind nicht systematisch vorgesehen.

Zum anderen werden „gestalterisch sensible Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis“ identifiziert, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind. Hier sollen bei Bedarf mit dem Erlass einer Veränderungssperre bzw. der Zurückstellung von Baugesuchen kurzfristig wirksame Maßnahmen zur Verhinderung von Bauvorhaben ergriffen werden, die sich nicht in das bestehende Ortsbild einpassen. I. d. R. schließt sich in diesem Fall ein Bebauungsplanverfahren an. Stellenweise können durch die Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. Gestaltungssatzungen auch vorsorgende Regelungen zur Ortsbildsicherung getroffen werden.

Nachfolgend zur Abgrenzung der verschiedenen räumlichen Prägungen werden Handlungsbedarfe und Steuerungserfordernisse aufgezeigt und rechtliche Instrumentarien zur Ortsbildpflege erläutert. Die Ziele der Ortsbildentwicklung sind in einem entsprechenden Plan grafisch festgehalten (siehe Anlage 5).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Schließlich werden zusammenfassend Entwicklungsbereiche mit besonderem Steuerungsbedarf hinsichtlich der Flächen- und Ortsbildentwicklung identifiziert, die ebenfalls in einem Plan verortet wurden (siehe Anlage 6).

4.2.4 Weitere Inhalte

Darüber hinaus werden Vorschläge für begleitende Maßnahmen der Ortsteilentwicklung unterbreitet. Dies betrifft Handlungsansätze, die auf dem Leitziel „Lebendige Dorfgemeinschaft“ basieren und nicht eindeutig verortet werden können. Nichtsdestotrotz spielen diese eine wichtige Rolle für die zukünftige Siedlungsentwicklung und können ggf. Eingang in andere Konzepte finden. Überschneidungen mit dem parallel laufenden Prozess „Perspektiven der Ortschaften“ sind vorhanden.

Für ergänzende Erläuterungen zu den Inhalten des Ortsentwicklungskonzepts wird auf die Drucksache 040/15 verwiesen.

5. Bürgerbeteiligung und Überarbeitung des Konzepts

5.1 Bürgerbeteiligung

5.1.1 Bürgerwerkstatt am 20.10.2016

Am 20.10.2016 fand im Pfarrzentrum der Weingartenkirche eine Bürgerveranstaltung statt, in welcher der Entwurf des Ortsentwicklungskonzepts Rebland öffentlich vorgestellt wurde. Ferner wurden im Rahmen mehrerer Arbeitsgruppen gemeinsam mit den Bürgern anhand von Leitfragen die Themen „Flächenpotenziale“ und „Ortsbildentwicklung“ diskutiert (Dokumentation zur Bürgerwerkstatt siehe Anlage 7).

Hierbei wurde u. a. über die Kriterien für die Flächenbewertung und die Abgrenzung der im Konzeptentwurf als geeignet eingestuft, innerörtlich bzw. am Siedlungsrand gelegenen Flächenpotenziale gesprochen.

Außerdem wurde die Abgrenzung der im Konzeptentwurf als „ortbildprägende Bereiche“ und „gestalterisch sensible Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis“ besprochen. Es wurde sich ferner mit der Fragestellung auseinandergesetzt, ob bzw. inwieweit Gestaltungsvorgaben entwickelt werden sollen, die im Einzelfall auch zur Einschränkung bestehender Baurechte führen können. Nicht zuletzt wurde die grundsätzliche Frage diskutiert, ob bzw. inwieweit in den Reblandgemeinden in der Zukunft ein weiteres Wachstum der Siedlungsfläche forciert werden soll.

Von Seiten der anwesenden Bürger wurden während der Bürgerwerkstatt v. a. Punkte angesprochen, die der Stadtverwaltung anschließend im Rahmen der Offenlage auch schriftlich mitgeteilt wurden. Auf diese Punkte wird unter 5.1.2 näher eingegangen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Folgende Punkte wurden hingegen ausschließlich in der Bürgerwerkstatt von der Bürgerschaft angesprochen und diskutiert:

Thematik Ortsbildentwicklung

- Wahrung des Dorfcharakters auch außerhalb der abgegrenzten sensiblen Bereiche
- Weitergehende Differenzierung der abgegrenzten sensiblen Bereiche nach Schutzbedürftigkeit
- Eingriff in bestehende Baurechte durch Auflagen zur Baugestaltung
- Unklarheiten bei der Darstellung von denkmalgeschützten Gebäuden

Die Stadtverwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Außerhalb der abgegrenzten sensiblen Bereiche wird eine geringere Schutzbedürftigkeit des Ortsbilds gesehen, da diese Areale einen weniger historisch geprägten, als vielmehr neuzeitlichen städtebaulichen Charakter und eine entsprechend heterogene Bebauungsstruktur aufweisen. Auch dort sollen sich Bauvorhaben aber gut in die Umgebung einfügen. Durch geeignete Festsetzungen von bestehenden Bebauungsplänen bzw. auch durch die Vorschriften der §§ 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) wird den gestalterischen Ansprüchen hier ausreichend genüge getan.

Mit der Abgrenzung von „ortsbildprägenden Siedlungsbereichen“ und „gestalterisch sensiblen Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis“ im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts ist bereits eine hinreichende Differenzierung nach Schutzbedürftigkeit des Ortsbilds getroffen worden. Eine weitergehende Differenzierung wird auf der ortsübergreifenden Betrachtungsebene des Ortsentwicklungskonzepts mangels Praktikabilität nicht als erforderlich erachtet. Stattdessen kann im Rahmen von nach Bedarf aufzustellenden Bebauungsplänen bzw. Gestaltungssatzungen eine teilräumliche oder sogar grundstücksweise Differenzierung von Festsetzungen erfolgen.

Durch das informelle Ortsentwicklungskonzept wird in bestehende Baurechte nicht unmittelbar eingegriffen. Auf Grundlage der Aussagen des Ortsentwicklungskonzepts können jedoch durch die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen bzw. örtlichen Bauvorschriften stellenweise Regelungen zur Steuerung der Baugestaltung getroffen werden, wenn dies zur Sicherung des Ortsbilds als erforderlich erachtet wird. Dabei werden die zeitgemäßen Anforderungen an Wohnbauvorhaben berücksichtigt. Die Abgrenzung der verschiedenen Gebietsprägungen im Ortsentwicklungskonzept gibt einen Anhaltspunkt dahingehend, wo ggf. ein entsprechendes Steuerungserfordernis besteht.

Bezüglich angesprochener Unklarheiten bei der Darstellung von denkmalgeschützten Gebäuden ist zu erläutern, dass der Analyseplan zur Siedlungsentwicklung und Ortsbildgestaltung Denkmale i. S. d. Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sowie

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

weiteren ortsbildprägenden Gebäuden enthält. Auf dem Konzeptplan zur Ortsbildentwicklung sind diese beiden Kategorien, d. h. denkmalgeschützte und nicht denkmalgeschützte, aber dennoch für das Ortsbild prägende Gebäude hingegen in einem gemeinsamen Planzeichen zusammengefasst. Der rechtliche Status ändert sich hierdurch nicht.

Thematik Bewertung von Flächenpotenzialen

- Eingriff in bestehende Baurechte durch Flächenausweisungen
- Beidseitige Bebauung von Erschließungsstraßen

Dies ist wie folgt berücksichtigt:

Durch die Bewertung von Flächenpotenzialen im Ortsentwicklungskonzept hinsichtlich der Eignung für eine zukünftige bauliche Entwicklung (siehe Anlage 4) werden die bestehenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen in Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach nicht verändert. Ein Eingriff in bestehende Baurechte erfolgt dadurch nicht.

Die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Neubauten und Änderungen an bestehenden Gebäuden erfolgt in sämtlichen Gebietsprägungen auch nach Beschluss des Ortsentwicklungskonzepts anhand der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

Unbebaute Flächen an bisher nur einseitig bebauten Erschließungsstraßen wurden als Potenzialflächen in die Bewertung einbezogen und bewertet. Die ökologische und städtebauliche Bewertung ergab, dass lediglich die Flächen R1 (in Teilen) und F3 als „Arrondierungsfläche am Siedlungsrand mit eingeschränkter Eignung“, also als Flächenpotenzial mit zusätzlichem Prüf- und Steuerungsbedarf, eingestuft werden können. Eine bauliche Entwicklung in der Zukunft wird somit zumindest auf diesen Flächen durch das Konzept nicht ausgeschlossen.

Thematik Plandarstellung

- Prüfung der Plandarstellungen hinsichtlich Aktualität der Kartengrundlagen

Dies ist wie folgt berücksichtigt:

Die Kartengrundlage wurde noch einmal überprüft. Neubauten sowie Abbrüche wurden nachgetragen. Aufgrund der laufenden baulichen Entwicklungen ist es allerdings immer möglich, dass die Karte in Einzelfällen überholte Daten enthält.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

5.1.2 Offenlage

Unmittelbar im Anschluss an die Bürgerveranstaltung bestand im Zeitraum vom 21.10.2016 bis 09.12.2016 die Möglichkeit, den Konzeptentwurf einzusehen und schriftliche Anregungen und Stellungnahmen dazu abzugeben. Hierfür wurde der Konzeptentwurf im gleichen Zeitraum in den Ortsverwaltungen der drei Reblandgemeinden sowie im Technischen Rathaus ausgelegt. Außerdem erfolgte eine Veröffentlichung auf den Internetseiten der Stadt Offenburg.

Insgesamt wurden bei der Stadtverwaltung von 101 Privatpersonen Stellungnahmen abgegeben. Davon haben 74 Personen eine von der Bürgerinitiative „L(i)ebenswertes Zell-Weierbach“ vorgefertigte Stellungnahme wortgleich, ergänzt oder gekürzt übernommen.

Die Wiedergabe der Stellungnahmen erfolgt nach Themen geordnet und in zusammengefasster Form. Die eingegangenen Anregungen wurden geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

5.1.2.1 Stellungnahmen zu grundsätzlichen Aspekten der Ortsbildentwicklung

Hinsichtlich grundsätzlicher Aspekte der Ortsbildentwicklung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Nr.	Stellungnahme (zusammengefasst)	Anzahl
1	<i>Häusergrößen- und flächenmäßig harmonisch an Nachbarbebauung anpassen</i>	76
2	<i>Das Ortsbild soll erhalten bleiben, keine Mehrfamilienhäuserkomplexe.</i>	68
3	<i>Großobjekte mit untypischer Kubatur (Rebenhof, Winkel 8, Schulstr. 18, ...) sollen nicht als ortstypisch angesehen werden (B-Plan und OEK) + § 34.</i>	1
4	<i>Um den ursprüngliche Dorfcharakter zu festigen, ist der Erhalt der städtebaulichen Qualitäten der Gebäude, deren Lage, Größe und Proportionen besonders wichtig.</i>	1
5	<i>in der gesamten Ortslage Zell-Weierbach bestehen Herausforderungen durch die Störung der charakteristischen räumlichen Struktur durch unmaßstäbliche Neu- und Umbauten</i>	1
6	<i>Die drei Ortskerne sollen bei Neubauten ihren historischen und optischen Kern behalten.</i>	1
7	<i>Neubauten im historischen Ortskern Weierbach, Riedle und Zell sollen sich optisch einfügen, ohne detaillierte Vorgaben von Dachneigung, Gauben und Balkonen.</i>	2
8	<i>Baulich keine Fremdkörper zulassen</i>	1

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

9	<i>Künftige Bauanträge auf Ortsverträglichkeit überprüfen. Die Bestimmungen der „Umgebungsbebauung“, wenn kein Bebauungsplan vorhanden ist, strenger definieren, damit die geplanten Bauvorhaben sich konsequenter der bereits bebauten Umgebung anpassen. Bebauungen sollten den örtlichen Charakter erhalten und nicht durch Großbebauungen vernichtet werden. Innerortsverdichtung ja, aber nicht um jeden Preis!</i>	1
10	<i>Im Ortskern ist kein künstlicher Historismus nötig. Neubauten sollen sich optisch einfügen, was sich nicht an besonders steilen Dächern (über 2 Stockwerke, die Häuser höher machen, als nötig) und auch nicht an kleinteiligen Gauben (die den Nutzwert innen stark einschränken) festmacht. Balkone finden sich im Ortskern an allen Häusern sollen auch zukünftig möglich sein.</i>	32
11	<i>Bei komplexen Bauvorhaben immer den Gestaltungsrat der Stadt einschalten</i>	76

Zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung

Die Vermeidung von weiteren Fehlentwicklungen der Ortsbildgestaltung durch Überformung der charakteristischen räumlichen Strukturen, die Beförderung des Verlustes historischer Gebäude und Fassaden und die Aufgabe ortsbildprägender Freiräume zugunsten unangemessener Nachverdichtung stellen wesentliche Ziele des Ortsentwicklungskonzepts Rebland dar.

Hierbei wird entsprechend der verschiedenen bauzeitlichen Gegebenheiten eine räumlich differenzierte Betrachtung vorgenommen, die sich in den Handlungsempfehlungen des Ortsentwicklungskonzepts niederschlägt. So wird unterschieden zwischen den aufgrund ihrer Lage an Ortsdurchfahrten oder in topografisch exponierten Bereichen sowie ihrer historischen Prägung „ortsbildprägenden Siedlungsbereichen“, den innerhalb dieser „ortsbildprägenden Bereiche“ gelegenen, kleinflächigeren „gestalterisch sensiblen Bereichen mit besonderem Schutzbedürfnis“, und den in jüngerer Vergangenheit entstandenen, weniger sensiblen Bereichen (siehe Anlage 5).

Die hierauf zielenden Anregungen aus der Bürgerschaft sind im Konzept berücksichtigt.

Während in den ortsbildprägenden Siedlungsbereichen insbesondere durch geeignete kooperative Abstimmung mit dem Bauwilligen und Beratungsangebote der Verwaltung (Bauberatung, Beratung im Gestaltungsbeirat) städtebaulich angemessene Lösungen ermöglicht werden sollen, ist in den „gestalterisch sensiblen Bereichen mit besonderem Schutzbedürfnis“ bei Bedarf durch rechtliche Steuerungsinstrumente sicherzustellen, dass sich zukünftige Neubauten oder bauliche Änderungen an Gebäuden harmonisch in das bestehende Ortsbild eingliedern. Dies erfolgt durch die Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. örtlichen Bauvorschriften, entweder vorsorgend oder nach Eingang eines Bauantrags in Kombination mit einer Veränderungssperre bzw. der Zurückstellung des Baugesuchs, wenn sich herausstellt, dass mit

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

den vorhandenen Bebauungsplänen bzw. den ansonsten geltenden Vorschriften der §§ 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) die gewünschten städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen nicht verwirklicht werden können. Erste Aufstellungsverfahren hierzu sind bereits im Gange (Bebauungspläne „Winkel 2“, „Obertal“).

5.1.2.2 Stellungnahmen zu speziellen Aspekten der Ortsbildentwicklung

Hinsichtlich spezieller Fragestellungen der Ortsbildentwicklung z. B. zum Maß der baulichen Nutzung, zur Anzahl von Wohneinheiten, zu überbaubaren Grundstücksfläche und zur Baugestaltung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Nr.	Stellungnahme (zusammengefasst)	Anzahl
12	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Bauweise: Offene Bauweise</i> • <i>Geschosszahl: Maximal 2 Vollgeschosse</i> • <i>Grundflächenzahl (GRZ): 0,4</i> • <i>Traufhöhe (TH): Maximal 6 m talseitig</i> • <i>Firsthöhe (FH): Maximal 10 m talseitig</i> • <i>Dachform: geneigt, vorzugsweise Satteldach (SO)</i> • <i>Dachneigung: größer 22°</i> • <i>Stellplätze: 2 pro Wohneinheit</i> 	75
13	<i>An-, Um- und Neubauten, auch über bestehende (historische) Gebäude hinaus sollen auch im historischen Ortskern in diesem Umfang möglich sein.</i>	32
14	<i>Dachneigung: 22° - 38°</i>	1
15	<i>Kein Flachdach</i>	1
16	<i>Dachform: Satteldach (SO), Walmdach (WO)</i>	1
17	<i>Maximal 2,5-geschossige Gebäude</i>	1
18	<i>Firsthöhe (talseitig) max. 10 m</i>	1
19	<i>Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden: In freistehenden eingeschossigen Gebäuden und in eingeschossigen Doppelhäusern sind je Hauseinheit maximal 2, in zweigeschossigen Gebäuden maximal 3 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. In Hausgruppen ist je Hauseinheit maximal 1 Wohnung zulässig.</i>	76
20	<i>Bestand erneuern, ja, aber Wohneinheiten einschränken</i>	1
21	<i>Abweichungen von diesen Regeln (z.B. aufgrund besonderer topographischer Bedingungen oder Ausweisung von Sondergebieten) bedürfen der Zustimmung des Ortschaftsrates von Zell-Weierbach. Hierbei wird auf den Eingliederungsvertrag von Zell-Weierbach und Fessenbach vom 20.11.1970 verwiesen (II§ 19) Eine geänderte Formulierung muss dem Mitwirkungsrecht des Ortschaftsrates von Zell-Weierbach Rechnung tragen.</i>	76
22	<i>Fehler der Vergangenheit vermeiden: Erhalt von Bauerngärten, keine Überpflasterung als Hof (GRZ vorgeben, Einhaltung über-</i>	76

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

	<i>prüfen)</i>	
23	<i>Ausweisung von Baufenstern bzw. Verhindern von Grundstückszusammenlegungen welche auf die Realisierung von größeren Baukomplexen abzielen.</i>	76

Zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung

Die Vermeidung von weiteren Fehlentwicklungen der Ortsbildgestaltung durch Überformung der charakteristischen räumlichen Strukturen, die Beförderung des Verlustes historischer Gebäude und Fassaden und die Aufgabe ortsbildprägender Freiräume zugunsten unangemessener Nachverdichtung stellen wesentliche Ziele des Ortsentwicklungskonzepts Rebland dar.

Hierzu werden im Ortsentwicklungskonzept zum einen Aussagen dahingehend getroffen, welche Bereiche hinsichtlich der Ortsbildgestaltung eine besondere Sensibilität und daher ein gesteigertes Schutzbedürfnis aufweisen und wo aufgrund dessen ein erhöhter Steuerungsbedarf besteht. Zum anderen werden diejenigen Bereiche hinsichtlich der Ortsbildentwicklung als weniger sensibel eingestuft, die während einer späteren Phase der Siedlungsentwicklung entstanden oder außerhalb exponierter, ortsbildprägender Standorte gelegen sind (siehe Anlage 5). Die Handlungsempfehlungen des Ortsentwicklungskonzepts entsprechen dieser räumlichen Differenzierung.

Eine tiefere Auseinandersetzung mit relevanten bauplanungsrechtlichen Fragestellungen wie dem Maß der baulichen Nutzung (hierzu zählen u. a. die Trauf- und Firsthöhe, die Geschoszahl und die Grundflächenzahl), der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche (Ausweisung von „Baufenstern“) oder auch der Anzahl von Wohneinheiten in den Gebäuden, sowie auch mit baugestalterischen Fragestellungen (z. B. Dachform, Dachneigung) kann aufgrund der überörtlichen Maßstäblichkeit der Betrachtung im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts noch nicht erfolgen.

Die hierauf zielenden Anregungen aus der Bürgerschaft sind damit im Konzept berücksichtigt, soweit dies von der Maßstabebene her möglich war.

Die in den Stellungnahmen genannten bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Aspekte zählen dennoch zu den Fragestellungen, die für die Ortsbildentwicklung eine wichtige Rolle spielen. Allerdings ist hierbei ebenso eine räumlich differenzierte Betrachtung erforderlich, die die speziellen bauzeitlichen Gegebenheiten am jeweiligen Standort einbezieht. Die Abgrenzung der verschiedenen Gebietsprägungen im Ortsentwicklungskonzept gibt einen Anhaltspunkt dahingehend, in welchen Bereichen bei Bedarf ein entsprechendes Steuerungserfordernis gesehen wird.

Detaillierte Regelungen zu den relevanten bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Aspekten können in Bebauungsplänen bzw. örtlichen Bauvorschriften erfolgen, wenn sich herausstellt, dass mit den vorhandenen Bebauungsplänen bzw. den ansonsten geltenden Vorschriften der §§ 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Krebs, Maximilian 82-2407Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

gewünschten städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen nicht verwirklicht werden können. Die in den Bebauungsplänen bzw. in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den Inhalten des Ortsentwicklungskonzepts und werden sich an die in den Stellungnahmen diesbezüglich geforderten Punkte anlehnen.

Einer Errichtung von großdimensionierten Bauvorhaben durch Grundstücksvereinigung kann beispielsweise durch die Festsetzung von großmässig begrenzten Bauformen sowie absoluten Gebäudegrund- bzw. Geschossflächen im Gegensatz zur Festsetzung relativer Größen wie der auf die Grundstücksgröße bezogenen Grund- und Geschossflächenzahl entgegen gewirkt werden. Generell ist hierbei jedoch stets eine Prüfung der speziellen örtlichen Gegebenheiten erforderlich.

5.1.2.3 Stellungnahmen zur Arrondierung des Siedlungsbereichs

Hinsichtlich der Arrondierung des Siedlungsbereichs wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Nr.	Stellungnahme (zusammengefasst)	Anzahl
24	<i>Keine weitere Bebauung über die aktuellen Dorfränder hinaus Erhalt der Grünbereiche und Reben;</i>	75
25	<i>Arrondierungsflächen als landwirtschaftlichen Grund erhalten, um Dorfcharakter zu wahren</i>	68
26	<i>Die Grünzonen in der Vorbergzone sollten in der jetzigen Form erhalten werden und keine weitere Zersiedlung stattfinden.</i>	1
27	<i>Wir haben im Rebland eine wunderschöne Landschaft. Wir soll- ten sie nicht verbauen</i>	2
28	<i>Durch eine Bebauung an den Ortsrändern hin zu den Reben wird die Landschaft stark beeinträchtigt. Das sollte vermieden werden. Sind doch gerade die Reben und der umliegende Bereich prä- gend für das Ortsbild in Rammersweier und den anderen Reb- gemeinden.</i>	1
29	<i>Das vorliegende Konzept immer weiter Richtung Reben zu bau- en, wird abgelehnt. Sind diese Wege Richtung Weinberge doch immer sehr belebt von Sportlern und Spaziergängern.</i>	1

Zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung

Grundsätzlich verfolgt die Stadtplanung in Offenburg das Ziel der Priorisierung der Innen- vor der Außenentwicklung, d. h. vor der Baureifmachung bisher land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen sollen bestehende Flächenpotenziale im bestehenden Siedlungsbereich z. B. im Rahmen der Flächenkonversion oder der Nachverdichtung genutzt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Dies gilt auch für die Reblandgemeinden und stellt eine der Handlungsmaximen bei der Erstellung des Ortsentwicklungskonzepts dar. Das bestehende, durch den Weinbau geprägte Landschaftsbild und die Ausgleichs- und Naherholungsfunktionen des Landschaftsraums sollen somit auch weiterhin aufrechterhalten werden. So wurden im Rahmen der Bewertung von Flächenpotenzialen im Rebland hinsichtlich der künftigen baulichen Entwicklung zunächst die bestehenden Baulücken sowie innerörtliche Nachverdichtungspotenziale analysiert.

In Offenburg besteht jedoch u. a. aufgrund eines weiterhin zu erwartenden Anstiegs der Bevölkerungszahl ein Baulandbedarf, der voraussichtlich durch Maßnahmen der Innenentwicklung allein nicht bewältigt werden kann.

Deshalb wurden die im Flächennutzungsplan bereits als Reserveflächen dargestellten Areale in das Ortsentwicklungskonzept übernommen. Entsprechend der bestehenden naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen sowie zur Wahrung des besonderen Landschaftsbilds wurde auf eine Analyse weiterer Außenbereichsflächen hinsichtlich ihrer Eignung für eine bauliche Entwicklung allerdings verzichtet.

Eine Ausnahme hiervon stellen die sogenannten „Arrondierungsflächen“ dar, welche im Ortsentwicklungskonzept zwecks einer Positionierung zum künftigen Umgang mit den Siedlungsändern der drei Reblandorte untersucht wurden. Als „Arrondierungsflächen“ wurden die Flächen betrachtet, in denen der Übergangsbereich zwischen Siedlungskörper und Landschaftsraum, zwischen den Reblandgemeinden untereinander bzw. zwischen dem Rebland und der Kernstadt diffus erscheint und Interpretationsspielräume hinsichtlich zukünftiger Baulanderwartungen zulässt. Zudem wurden jene voll erschlossenen Straßenzüge am Ortsrand einbezogen, die bisher nur einseitig bebaut sind.

Im Ergebnis wurde im Ortsentwicklungskonzept eine differenzierte Bewertung der Arrondierungsflächen entsprechend städtebaulicher und ökologischer Kriterien vorgenommen. Während einige der Areale als „Flächenpotenziale mit zusätzlichem Prüf- und Steuerungsbedarf“ eingestuft wurden, die für eine bauliche Entwicklung nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind, erfolgte für andere eine Bewertung als für eine bauliche Entwicklung ungeeignet (siehe Flächensteckbriefe und Anlage 4).

Im Rahmen der anstehenden Beratungen zum Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell (SIO) ist festzulegen, für welche der geeigneten Flächen vorrangig Baurecht zu schaffen ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

5.1.2.4 Stellungnahmen zum Thema Umwelt

Hinsichtlich des Themas Umwelt wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Nr.	Stellungnahme (zusammengefasst)	Anzahl
30	<i>Klimaschutz: Kaltluftschneisen (bis in die Stadt) nicht durch große Gebäude verbauen; große Bäume werden gefällt, ohne dass neue gepflanzt werden</i>	69
31	<i>Nachpflanzen beseitigter Bäume, das Nachpflanzen von Bäumen kontrollieren</i>	69
32	<i>Zusammenhängende Naturflächen sollen erhalten bleiben (Waldbachwiese und Flächen zwischen Zell-Weierbach und Fessenbach)</i>	76
33	<i>Ein Ausgleich für Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt ist grundsätzlich nicht möglich. Wenn die Tier- und Pflanzenwelt vertrieben wird, kann sie sich nicht an einem anderen Ort wieder einfinden.</i>	1

Zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung

Umweltaspekte wurden bei der Flächenbewertung, die im Rahmen der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzepts durchgeführt wurde, berücksichtigt. Ökologisch relevante Kriterien für die Flächenentwicklung waren u. a. der Biotopwert bzw. die Lage in einem Schutzgebiet, der Artenschutz und Aspekte des Klimaschutzes, wie z. B. die Lage innerhalb einer Frischluftschneise. Notwendigerweise erfolgte die Bewertung entsprechend der überörtlichen Betrachtungsebene des Ortsentwicklungskonzepts in grobmaßstäblicher Art und Weise.

Aus ökologischen Gründen ungeeignete Flächen sind im Konzept als von einer baulichen Entwicklung ausgeschlossen bewertet. Durch die im Ortsentwicklungskonzept dargestellten Flächenpotenziale mit uneingeschränkter Eignung, die vorrangig bebaut werden sollen, sowie die Flächenpotenziale mit zusätzlichem Prüf- und Steuerungsbedarf werden zusammenhängende Naturflächen nicht beeinträchtigt. Insbesondere wird nicht in den Bereich des Landschaftsschutzgebiets „Offenburger Vorbergzone“ eingegriffen. Innerhalb der bestehenden Siedlungszäsur zwischen Zell-Weierbach und Fessenbach liegen keine Flächenpotenziale für eine bauliche Entwicklung. Die im Konzept für eine zukünftige bauliche Entwicklung als geeignet eingestuft Flächen liegen weiterhin außerhalb der für die Erhaltung von Frischluftschneisen benötigten Gebiete. (siehe Anlage 4).

Das Thema Baumschutz wird durch das auf die städtebauliche Entwicklung bezogene Ortsentwicklungskonzept nur am Rande berührt. Der Baumschutz ist dennoch ein Anliegen des Gemeinderats und der Stadtverwaltung. Die Baumschutzverordnung der Stadt Offenburg gilt allerdings bisher nur in der Kernstadt und nicht in den Ortschaften. Grundsätzlich können Neu- und Ersatzpflanzungen bzw. der Erhalt von Bäumen auch in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, was bei städtebaulicher Erforderlichkeit regelmäßig erfolgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Die Praxis der Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entspricht gültigem Recht. Der Ausgleich erfolgt noch nicht im Zuge der Aufstellung des informellen Ortsentwicklungskonzepts, sondern erst im Rahmen der formellen Umsetzung der Konzeptaussagen in der Bauleitplanung, d. h. bei der Aufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. von Bebauungsplänen. Für gesetzlich geschützte Biotope sowie besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten müssen im Rahmen der Bauleitplanung und Vorhabenzulassung zudem die geltenden naturschutzrechtlichen Vorschriften beachtet werden.

5.1.2.5 Stellungnahmen zum Thema Verkehr

Hinsichtlich des Themas Verkehr wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Nr.	Stellungnahme (zusammengefasst)	Anzahl
34	<i>In Zell-Weierbach gibt es viele Straßen ohne Gehweg, schmale Straßen, zugeparkte Straßen, gefährliche Kreuzungen (Dorfmitte): Verkehrsschau, Entschärfung von Gefahrstellen, zwei Stellplätze pro Wohneinheit in schmalen Straßen für Neubauten vorschreiben.</i>	70
35	<i>Parkmöglichkeiten direkt an der Straße für Zulieferer und Besucher.</i>	32
36	<i>Die Abtsgasse ist schmal und hat keinen durchgehenden Bürgersteig. Aufgrund der geringen Breite der Gasse ist es auch nicht möglich, einen durchgehenden Bürgersteig anzubringen. Die Abtsgasse ist die einzige öffentliche Anbindung zur Weinstrasse für die Anwohner des Hasengrunds und der Abtsgasse selbst (Sackgasse). Der gesamte Verkehr muss daher den unteren schmalen Teil der Abtsgasse (ohne Gehweg) passieren. Es besteht bereits jetzt eine erhebliche Gefahr für die Fußgänger, z.B. auf dem Weg zum Bus. Die Gefahrenstellen müssen z.B. durch Geschwindigkeitskontrollen bzw. durch bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsbegrenzung entschärft werden.</i>	6
37	<i>Seit der Erschließung des Baugebiets Schleichgäßchen 1 hat sich der Verkehr im Bereich Geranienweg/Eisenbahnstraße deutlich erhöht. Der Geranienweg ist eine kurze Anliegerstraße für 4-5 Häuser ohne Gehweg und geordnete Parkflächen. Er wird aber für die von Offenburg kommenden Fahrzeuge als Zufahrt ins neue Baugebiet genutzt. Die Erschließung des Baugebiets Schleichgäßchen erfolgte ohne verkehrstechnisches Anbindungskonzept, Man hat die Straßen im Baugebiet mit großem Aufwand verkehrsberuhigt (Bäume gepflanzt, Parkstreifen ausgewiesen) ohne die Zufahrt dorthin zu regeln. Die Erschließung des Baugebiets Schleichgäßchen II würde noch mehr Verkehr für</i>	1

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

	<i>den Geranienweg und die Eisenbahnstraße bedeuten.</i>	
38	<i>Problematisch ist die unerlaubte Nutzung des landwirtschaftlichen Weges in der Verlängerung der Eisenbahnstraße. Er wird von vielen Fahrzeugen in beiden Fahrtrichtungen genutzt, um ins Gewerbegebiet bzw. zur verlängerten Moltkestraße zu gelangen. Eigentlich ist dieser Weg nur landwirtschaftlichen Fahrzeugen vorbehalten.</i>	1
39	<i>Verkehrsaufkommen beachten</i>	1
40	<i>Situation Talweg, das zumutbare Verkehrsaufkommen hat die Grenze erreicht, teilweise überschritten. Kein Ausbau möglich. Zu enges Tal. Jedes Bauvorhaben oberhalb des Talwegs sollte unbedingt auch unter dem Aspekt des Verkehrsaufkommens geprüft werden ZW 8.1 ZW 8.2 F3 Zufahrt durch Ortskern</i>	1

Zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung

Das Ortsentwicklungskonzept setzt sich aufgrund der Beschäftigung mit Fragen der Flächen- und Ortsbildentwicklung nicht schwerpunktmäßig mit verkehrsplanerischen Fragestellungen auseinander. Es werden lediglich begleitende Zielsetzungen der Ortsentwicklung formuliert, die auch verkehrliche Aspekte berühren, z. B. das Ziel der Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums (siehe Anlage 6 und Konzepttext Seite 40).

Dennoch spielen Aspekte des Verkehrs bei der Ortsbildentwicklung, hier insbesondere bei Fragen der Gestaltung des öffentlichen Raums und der Organisation des ruhenden Verkehrs, sowie bei der Flächenentwicklung, hier v. a. bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit von Verkehrswegen bezüglich der Erschließung neuer Bauflächen, eine zentrale Rolle.

Das informelle OEK bleibt hinsichtlich den Verkehr betreffenden Detailfragen aufgrund seines überörtlichen Bezugs jedoch notwendigerweise grob – bestehende Anforderungen z. B. aus dem Bereich der Verkehrsplanung müssen im Rahmen einzelner Flächenentwicklungen näher geprüft werden. Verkehrsplanerische Aspekte werden dementsprechend bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen durch die Beteiligung der zuständigen Fachbehörden stets berücksichtigt. Dies gilt gleichermaßen auch für Baugenehmigungsverfahren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

5.1.2.6 Stellungnahmen zu einzelnen Bauvorhaben

Hinsichtlich einzelner Bauvorhaben wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Nr.	Stellungnahme (zusammengefasst)	Anzahl
41	<i>Ortsbildprägendes Gelände der Sonne: Erhalt des Fachwerks, nicht das gesamte Gelände bebauen und zubetonieren.</i>	68
42	<i>Die Zukunft der Abtsberghalle (Umbau/Neubau) sollte Gegenstand einer Bürgerbefragung und einer Bürgerwerkstatt werden.</i>	2
43	<i>In Zell-Weierbach fehlt eine Begegnungsstätte (Bürgerzentrum). Beim Umbau/ Neubau der Abtsberghalle könnte sie (es) geschaffen werden. Ansonsten an anderer Stelle.</i>	2

Zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung

Das Gebäude der ehemaligen Gaststätte „Sonne“ ist im Konzeptplan zur Ortsentwicklung als ortsbildprägendes Gebäude gekennzeichnet (siehe Anlage 5). Von Seiten der Stadtverwaltung wird eine Erhaltung und Nutzung des Gebäudes angestrebt. Eine Weiterentwicklung kann nur unter Beachtung der Relevanz des Standorts für die Ortsentwicklung erfolgen. Das Gebäude liegt im Bereich des künftigen Bebauungsplans „Obertal“, der sich gegenwärtig in Aufstellung befindet.

Die Hinweise zur Abtsberghalle sowie zur Errichtung einer Begegnungsstätte werden zur Kenntnis genommen.

5.1.2.7 Stellungnahmen zu einzelnen Flächen

Hinsichtlich einzelner Flächen wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Rammersweier/Zell-Weierbach – Fläche R 6/ZW 1 (Grundmattstraße)

Nr.	Stellungnahme (zusammengefasst)	Anzahl
44	<i>Das Gebiet R6 erscheint nicht geeignet. Hier würde Rebland bzw. angrenzende Fläche zugebaut. Aus praktischer Sicht spricht die Topografie stark gegen eine Bebauung. Bei zusätzlicher Belastung würde die Grundmattstraße durch weiteren Verkehr belastet, wofür sie nicht ausgelegt ist.</i>	1
45	<i>Bereich R6 / ZW1: der Bereich sollte nicht bebaut werden:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Traditioneller Reb- und Obstanbau auf der Fläche</i> • <i>Eine Bebauung des Vorberglandes ist lt. Regierungspräsidium Freiburg zu vermeiden.</i> • <i>Starkes Gefälle</i> • <i>Bach/Wasserlauf im Gelände</i> • <i>Lebensraum für Vögel und eine Vielzahl anderer Tiere</i> • <i>In R6 keine Arrondierung, sondern Verschieben der Bebauung</i> 	2

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

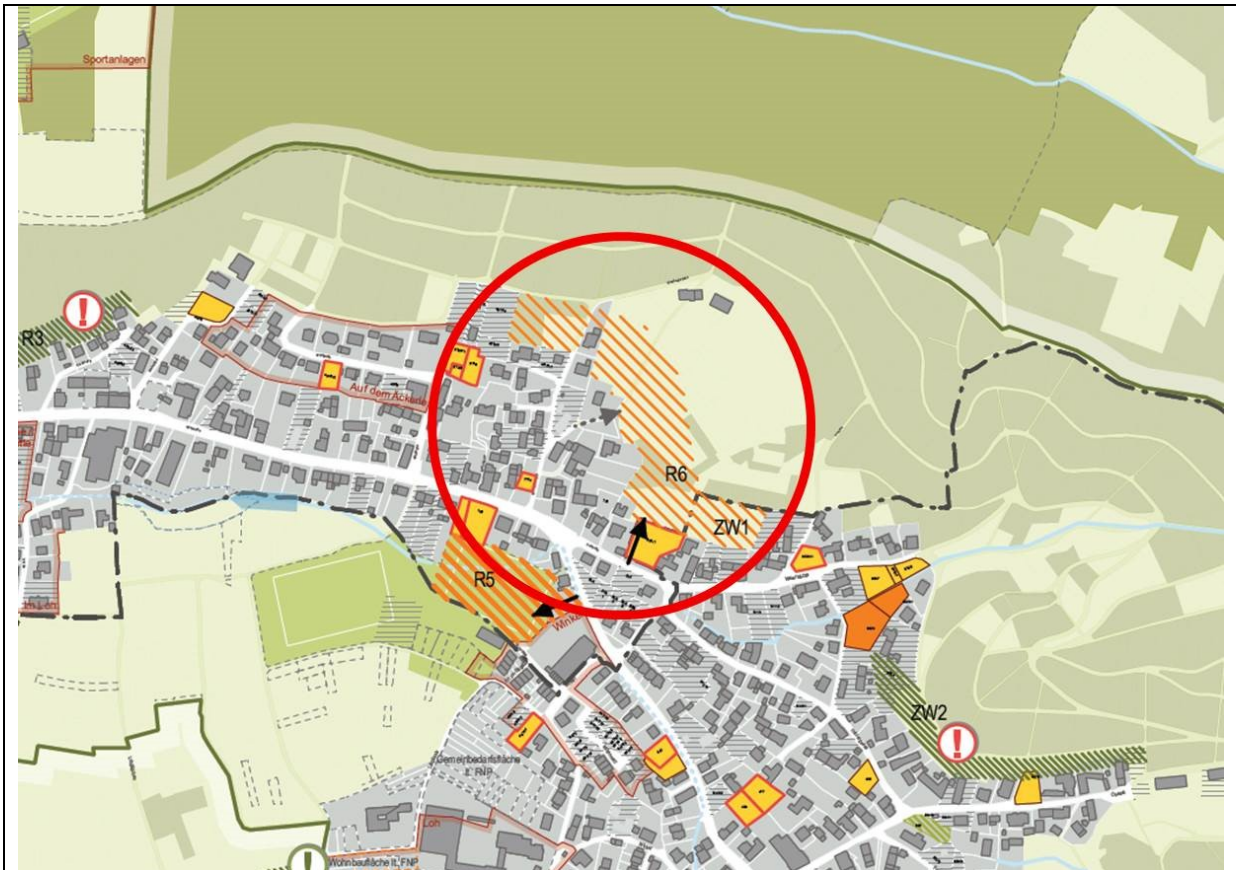
Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

	<p><i>nach außen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Zufahrt liegt direkt neben / in schützenswertem Ensemble</i> • <i>Zweite Zufahrt über Grundmattstrasse ist für Verkehr nicht geeignet (zu schmal, z.T. Privatbesitz)</i> • <i>Müsste erst erschlossen werden</i> 	
--	--	--

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche R 6 / ZW 1 liegt nordöstlich der Grundmattstraße (Rammersweier) bzw. nördlich der Inselstraße bzw. der Straße Weierbächle (Zell-Weierbach).



Die Fläche R 6 / ZW 1 ist im Ortsentwicklungskonzept als Flächenpotenzial mit zusätzlichem Prüf- und Steuerungsbedarf ausgewiesen, konkret als „Arrondierungsfläche am Siedlungsrand mit eingeschränkter Eignung“ (siehe Anlage 4). Damit wird im Konzeptentwurf die Aussage getroffen, dass eine bauliche Entwicklung in dem betreffenden Bereich grundsätzlich städtebaulich vertretbar ist. Die Empfehlung zur Entwicklung der Fläche berücksichtigt den auch in Zell-Weierbach und Rammersweier bestehenden Wohnraumbedarf.

Die Bewertung der Fläche erfolgte unter Berücksichtigung der vorherrschenden Gegebenheiten: Rebflächen sind in dem abgegrenzten Gebiet nicht vorhanden. Das

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Areal ist durch die angrenzende, ein ähnliches Höhengniveau erreichende Bebauung vorbelastet. Die Topografie stellt vorliegend keinen grundsätzlichen Ausschlussgrund für die Flächenentwicklung dar; in der Umgebung sind Bauflächen mit ähnlichen Geländebeziehungen vorhanden. Die grundstücksbezogenen Geländebeziehungen werden im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans berücksichtigt.

Die Fläche unterliegt weiterhin keinen naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen. U. a. ist sie nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Offenburger Vorbergzone“ gelegen. Artenschutzrechtliche Aspekte werden im Zuge eines Bauleitplanverfahrens näher geprüft. Ggf. bei einer Flächenentwicklung auftretende, voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden entsprechend der bauplanungsrechtlichen Anforderungen ausgeglichen.

Das Ortsentwicklungskonzept schlägt eine Erschließung von der Inselstraße aus (Zell-Weierbach Flurstück Nr. 4989/1) vor. Eine Beeinträchtigung des daneben liegenden, schützenswerten Ensembles (Weierbächle 1-3) ist nicht zu erwarten. Es handelt sich lediglich um die Erschließung eines kleinen Bereichs, der keinen erheblichen Quell- und Zielverkehr erzeugen wird. Außerdem bleibt das Grundstück des Anwesens selbst unberührt. Die Erschließung des Geländes über die Grundmattstraße ist in der Tat als problematisch einzuschätzen und wird als Variante nicht favorisiert. Eine Nutzung als Erschließung der Fläche R 6 / ZW 1 setzt daher in jedem Fall eine umfangreiche Prüfung voraus, die auch die bestehenden Eigentumsbeziehungen berücksichtigt.

Die Bewertung der Fläche R 6/ZW 1 als grundsätzlich für eine Baulandentwicklung geeignete Fläche wird daher beibehalten.

Eine Aussage dahingehend, ob und wann eine Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen vorgesehen ist, ist mit den Aussagen des Ortsentwicklungskonzepts nicht verbunden. In 2017 wird ein Gemeinderatsbeschluss zur künftigen Baulandentwicklung in Offenburg ergehen. Hierbei ist zu prüfen, ob die betreffende Fläche berücksichtigt werden kann.

Die Anregungen werden somit nicht berücksichtigt.

Rammersweier – FNP-Fläche „Schleichgässchen II“

Nr.	Stellungnahme (zusammengefasst)	Anzahl
46	<i>Das Schleichgässchen II bietet in Rammersweier ein sehr gut gelegenes Baugebiet, das die Nachfrage nach zusätzlichen Bauplätzen abdecken kann. Diese Fläche (und einzelne innerörtliche Baulücken) sollten genutzt werden, statt zu überlegen, die Landschaft durch eine Ausweitung der Bebauung zu belasten.</i>	2
47	<i>Unterstützung der Fläche Schleichgässchen II und die Verdichtung der aktuellen Bebauung.</i>	2

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

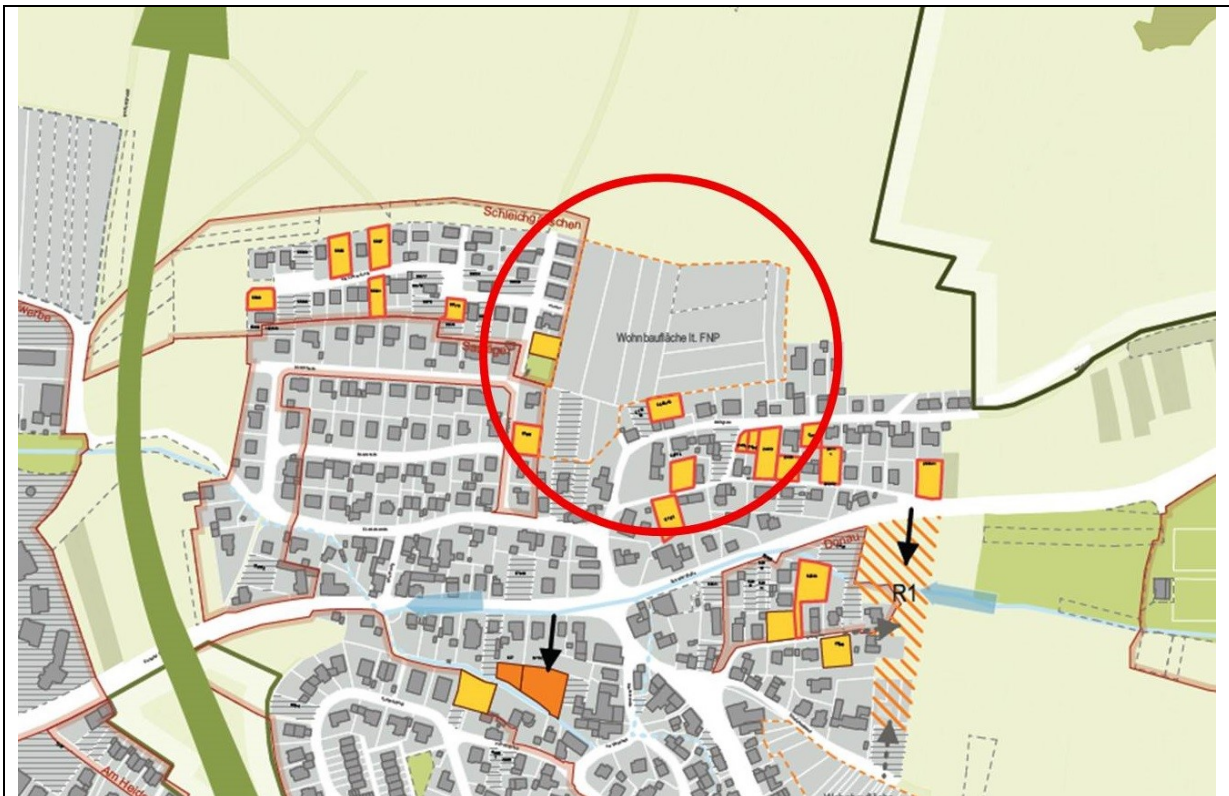
Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

	<i>Schleichgässchen II sollte bis 2035 den Bedarf an Neubaugebieten abdecken.</i>	
48	<i>Neben Baulücken kann v. a. das Baugebiet Schleichgässchen II erschlossen werden, um den Bedarf an Bauplätzen zu decken.</i>	1
49	<i>Baugebiet: Schleichgässchen 2 Trotz den Vorgaben Baulücken zu schließen, Bitte um Erschließung des Baugebiets Schleichgässchen 2. Nach einer über 90%igen Bebauung von Schleichgässchen 1 soll die Zusage, bei einer 60%igen Bebauung des Baugebiets Schleichgässchen 1 den 2. Bauabschnitt in Angriff zu nehmen, umgesetzt werden.</i>	1

Zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche „Schleichgässchen II“ liegt am nördlichen Ortsrand von Rammersweier, östlich des Wohngebiets „Schleichgässchen I“.



Die Fläche „Schleichgässchen II“ ist im Flächennutzungsplan als Wohnfläche dargestellt und deshalb in das Ortsentwicklungskonzept aufgenommen worden (siehe Anlage 4). Der aktuell bestehende Wohnraumbedarf erfordert, diese Fläche als Entwicklungsmöglichkeit beizubehalten.

Eine Priorisierung der Entwicklung von Flächenpotenzialen erfolgt im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells Offenburg (SIO), welches dem

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Gemeinderat 2017 zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Erst dann kann eine Aussage getroffen werden, wann für das Gebiet „Schleichgässchen II“ ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Rammersweier – Flurstücke Nr. 119, 120, 2609

Nr.	Stellungnahme (zusammengefasst)	Anzahl
50	Angebot der Aufnahme der Flurstücke Rammersweier Nr. 119, 120 und 2609 als Bauplätze in das Ortsentwicklungskonzept zur Schließung von Baulücken	1

Stellungnahme der Verwaltung

Die Flurstücke Rammersweier Nr. 119 und 120 liegen unmittelbar südlich der Ortslage von Rammersweier. Ca. 80 m nördlich verläuft die Weinstraße, ca. 140 m westlich die Straße Am Pflenzinger (siehe nachfolgende Kartendarstellung).



Beide Flurstücke liegen im Außenbereich. Baurecht besteht hier deshalb derzeit nur im Rahmen der nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) eingeschränkt gegebenen Möglichkeiten.

Beide Flurstücke liegen innerhalb der im Ortsentwicklungskonzept abgegrenzten Fläche R 4. Die im Rahmen der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzepts vorgenommene Prüfung der Flächenpotenziale kam zu dem Ergebnis, dass die Fläche R4

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

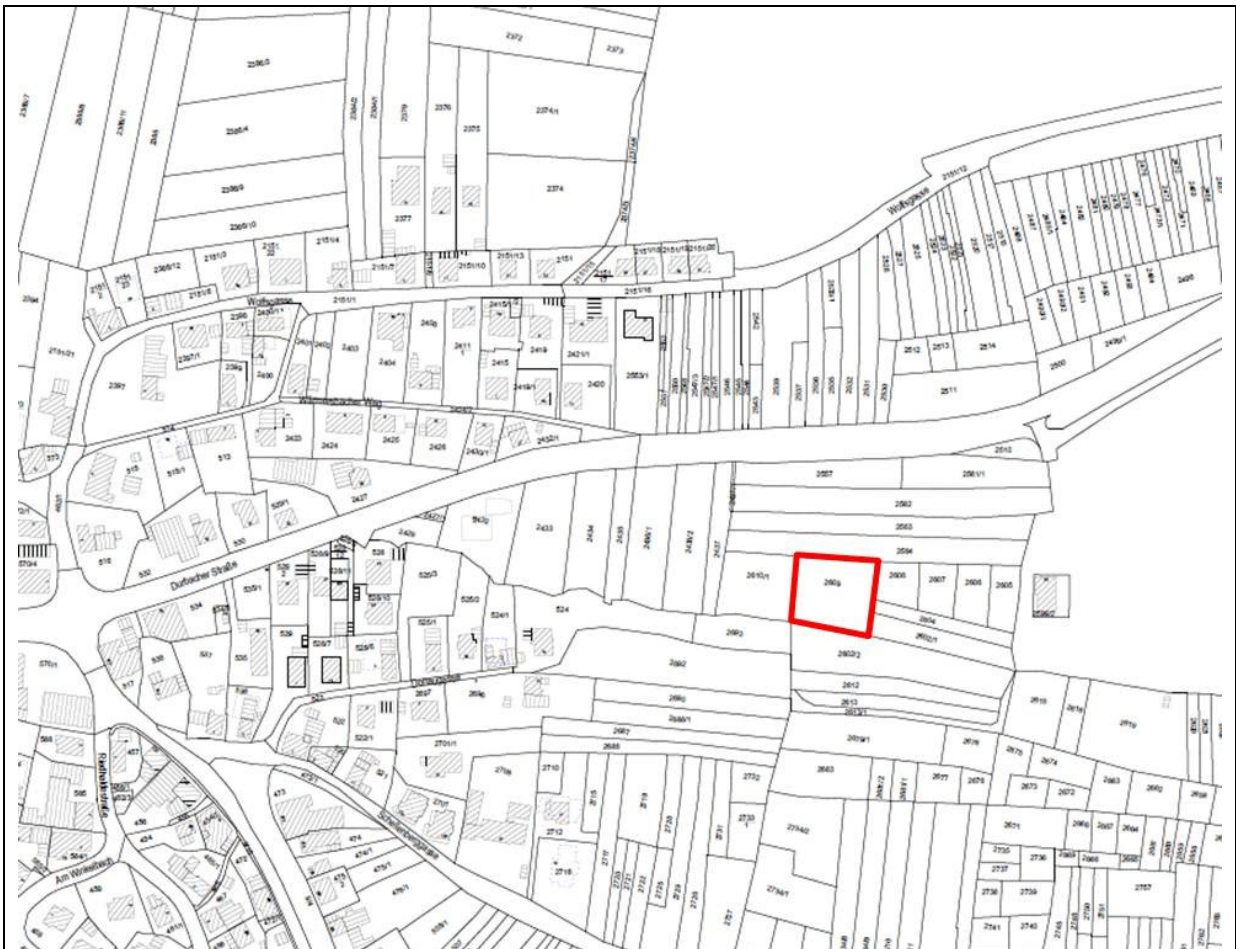
Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

für eine Bebauung nicht empfohlen wird (siehe Anlage 4). Eine Flächenentwicklung z. B. im Rahmen einer Bebauungsplanaufstellung ist dementsprechend hier nicht angedacht.

Das Flurstück Rammersweier Nr. 2609 liegt südlich der Durbacher Straße, zwischen dem im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich von Rammersweier und dem außerhalb gelegenen Tennisplatz (siehe nachfolgende Kartendarstellung).



Das Flurstück liegt im Außenbereich. Baurecht besteht auch hier deshalb derzeit nur im Rahmen der nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) eingeschränkt gegebenen Möglichkeiten. Die Fläche wurde im Rahmen der Konzepterstellung aufgrund ihrer Lage abseits des bestehenden Siedlungskörpers nicht als Potenzialfläche eingestuft und bewertet. Eine Flächenentwicklung z. B. im Rahmen einer Bebauungsplanaufstellung ist dementsprechend hier nicht angedacht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Rammersweier – Flurstück 612

Nr.	Stellungnahme (zusammengefasst)	Anzahl
51	Bebauung der Gartenfläche im südlichen Teilbereich des Flurstücks mit einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten; das Grundstück verläuft an einer öffentlichen Straße, die erforderlichen Versorgungsleitungen sind vorhanden.	1

Stellungnahme der Verwaltung

Das Flurstück Rammersweier Nr. 612 liegt auf der Südseite der Laubenbergstraße. Der südliche Teilbereich des Grundstücks ist unbebaut (siehe nachfolgende Kartendarstellung).



Die Fläche ist im Ortsentwicklungskonzept als „Flächenpotenzial mit zusätzlichem Prüf- und Steuerungsbedarf“, konkret als Baulücke dargestellt (siehe Anlage 4). Eine zukünftige Bebauungsmöglichkeit auf dieser Fläche ist somit denkbar. Das Anliegen wurde insoweit bereits im Ortsentwicklungskonzept berücksichtigt.

Gemäß dem gültigen Bebauungsplan Nr. 4 „Riedhalde“ liegt der betreffende Teil des Grundstücks im Bereich einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Eine Aussage dahingehend, ob bzw. wann aufgrund der Darstellung im Ortsentwicklungskonzept auch die Änderung des gültigen Bebauungsplans hinsichtlich der Festsetzung einer

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen ist, ist damit allerdings nicht verbunden. In 2017 ist ein Gemeinderatsbeschluss zum Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) und damit zur künftigen Baulandentwicklung in Offenburg vorgesehen. Hierbei wird geprüft, ob die betreffende Fläche berücksichtigt werden und Baurecht geschaffen werden kann. Bauplanungsrechtlich ist eine Bebauung erst dann zulässig, wenn im Bebauungsplan für den betreffenden Grundstücksteil eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird.

Zell-Weierbach –Fläche ZW 3 (Abtsgasse)

Nr.	Stellungnahme (zusammengefasst)	Anzahl
52	<p><i>Ortsrand Abtsgasse ZW3, Zell-Weierbach</i></p> <p><i>Neben der ökologischen geringen Eignung ist auch die städtebauliche Eignung von eingeschränkt auf gering im Flächensteckbrief und den darauf basierenden Dokumenten einzustufen.</i></p> <p><i>Begründung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Zufahrtsmöglichkeit: Belastungsgrenze der Zufahrtstrasse Abtsgasse ist nicht ausreichend. Die Gasse ist schmal und hat keinen durchgehenden Bürgersteig. Aufgrund der geringen Breite der Gasse ist es auch nicht möglich, einen durchgehenden Bürgersteig anzubringen. Die Abtsgasse ist die einzige öffentliche Anbindung zur Weinstrasse für die Anwohner des Hasengrunds und der Abtsgasse selbst (Sackgasse). Der gesamte Verkehr muss daher den unteren schmalen Teil der Abtsgasse (ohne Gehweg) passieren. Es besteht bereits jetzt eine erhebliche Gefahr für die Fußgänger, z.B. auf dem Weg zum Bus.</i> • <i>Hochwasser: Die Fläche ist mit diversen Wasseradern durchzogen. Durch eine bauliche Veränderung werden eventuell Wasseradern verlegt, so dass für einzelne Haushalte aufgrund der Hanglage hochwasserähnliche Zustände auftreten. Der Punkt Hochwasser ist somit von „keine Hochwassergefahr“ auf „Hochwassergefahr“ zu ändern.</i> • <i>Weitere Punkte sind im Flächensteckbrief bereits benannt, z.B. Topografie (starke Neigung), Parkplatzsituation, etc.</i> <p><i>Die Empfehlung im Flächensteckbrief ist daher wie folgt zu ändern: Die Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht nicht vorstellbar. Aus ökologischer Sicht sprechen die großflächigen, ortsbildprägenden und zu erhaltenden Rebbestände gegen eine Bebauung. Sie ist daher nicht empfohlen.</i></p> <p><i>Im Plan der Flächenpotenziale ist zusätzlich zu den schützenswerten Landschaftsräumen das Symbol für städtebauliches Ausschlusskriterium und ökologisches Ausschlusskriterium aus den</i></p>	6

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

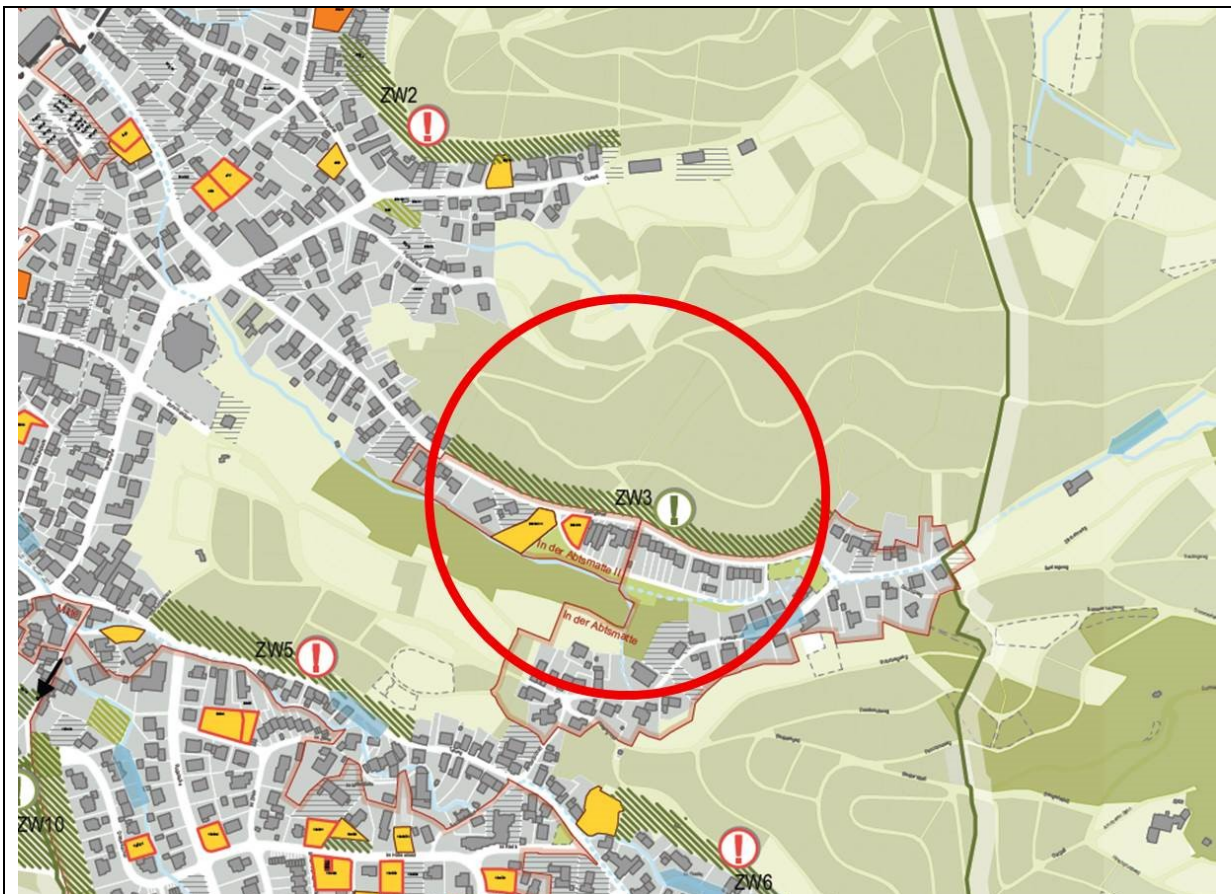
Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

<p><i>oben genannten Gründen hinzuzunehmen. Das städtebauliche Ausschlusskriterium ergibt sich bereits aus dem aktuellen Stand der Analyse (s. Flächensteckbrief): Topografie: starke Neigung der Fläche.</i></p>

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche ZW 3 erstreckt sich entlang eines unbebauten Abschnitts auf der Nordseite der Abtsgasse.



Die Fläche ZW 3 ist im Ortsentwicklungskonzept als Flächenpotenzial ohne Eignung, konkret als „Arrondierungsfläche am Siedlungsrand, nicht zur Bebauung empfohlen aus ökologischen Gründen“, gekennzeichnet (siehe Anlage 4). Damit wird im Konzeptentwurf die Aussage getroffen, dass eine bauliche Entwicklung auf absehbare Zeit nicht angestrebt wird.

Das Anliegen, dass im Bereich der Fläche ZW 3 keine Bebauung erfolgen soll, ist damit bereits berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Der Flächensteckbrief wurde aufgrund der Anregung bzgl. der Hochwassergefahr überarbeitet.

Zell-Weierbach – Fläche ZW 4.2 (Am Hungerberg)

Nr.	Stellungnahme (zusammengefasst)	Anzahl
53	Antrag auf Aufnahme der Fläche ZW 4.2 südlich der Straße Am Hungerberg als bebaubare Fläche; Änderung der Bebauungsplanfestsetzung als Gartengelände; Fläche bereits teilweise seit 60 Jahren bebaut. Versorgungsleitungen sind vorhanden.	1
54	Einverständnis mit der Empfehlung im Flächensteckbrief ZW 4.2. Sie entspricht auch der Zusage der Stadt Offenburg aus dem Jahre 1980.	1

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche ZW 4.2 liegt ca. 250 m westlich der Zell-Weierbacher Schule, südlich der Straße Am Hungerberg.



Die Fläche ZW 4.2 wurde im offengelegenen Entwurf des Ortsentwicklungskonzept als Flächenpotenzial ohne Eignung, konkret als „Arrondierungsfläche am Siedlungsrand, nicht zur Bebauung empfohlen aus ökologischen Gründen“, gekennzeichnet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Damit wurde im offengelegenen Konzeptentwurf die Aussage getroffen, dass eine bauliche Entwicklung auf absehbare Zeit nicht angestrebt wird.

Zu der Bewertung der Fläche wurde im offengelegenen Konzeptentwurf formuliert, dass eine Ortsrandarrondierung in diesem Bereich nur dann sinnvoll wäre, wenn dies in Zusammenhang mit der westlich gelegenen Fläche 4.1 erfolgt. Diese liegt jedoch innerhalb des Landschaftsschutzgebiets und ist deshalb für eine Bebauung ungeeignet. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Siedlungsrand daher dauerhaft südlich der einzelnen, bereits in den Freiraum vorgedrungenen befindlichen Gebäude zu definieren ist und dass ein weiteres Vordringen in den Freiraum ausgeschlossen werden soll.

Eine nochmalige Prüfung unter Beachtung der eingebrachten Stellungnahme hat ergeben, dass zumindest für die südlich der Straße Am Hungerberg gelegenen Teilbereiche eine Änderung der Ausweisung im Ortsentwicklungskonzept zu empfehlen ist.

Die Straße Am Hungerberg ist nördlich der Kreuzung mit der Schulstraße bzw. dem Laubenlindenweg nur einseitig bebaut, und dies auch nur im Bereich der Hausnummern 11 bis 15. Zwischen den Hausnummern 9 und 11 besteht eine Lücke von der Größe von zwei bis drei Einfamilienhausgrundstücken.

Aus städtebaulicher Sicht ist diese Lücke nicht zwingend aufrechtzuerhalten. Auf der Fläche liegen die Hausgärten der Wohnbebauung am Laubenlindenweg. Weiterhin befindet sich hier eine versiegelte Einfahrt zum Grundstück Laubenlindenweg 4. Insofern ist die Nutzung der Fläche schon jetzt der bestehenden Wohnnutzung zuzuordnen und übernimmt keine klassischen Außenbereichsfunktionen. Die ökologische Wertigkeit steht einer Bebauung nicht eindeutig entgegen.

Die einseitig im Süden bebaute Straße Am Hungerberg, die schon jetzt die Erschließungsfunktion für die Hausnummern 11 bis 15 übernimmt, markiert den wahrnehmbaren Abschluss des Siedlungskörpers. Eine weitere Bebauung südlich der Straße, zumindest in der o. g. Lücke, beeinträchtigt den Verlauf des Ortsrands somit nicht. Dies gilt auch unter Beachtung der Tatsache, dass die Hausnummern 11 bis 15 bislang in diesem Bereich die einzigen Gebäude „in zweiter Reihe“ des Laubenlindenwegs darstellen.

Aus diesen Gründen wurde für den endgültigen Konzeptentwurf eine Änderung der Ausweisung in der Weise vorgenommen, dass im Bereich der Anwesen Am Hungerberg 9 bis 15, bisher in den Flächen ZW 4.1 und ZW 4.2 gelegen, nun ein Flächenpotenzial mit zusätzlichem Prüf- und Steuerungsbedarf, konkret eine „Arrondierungsfläche am Siedlungsrand mit eingeschränkter Eignung“ ausgewiesen wird, und zwar als neue Fläche ZW 4.2. Die Fläche ZW 4.1 wird entsprechend verkleinert. Die östlich der neuen Fläche 4.2 gelegenen Restflächen der bisherigen Fläche 4.2 werden nun als neue Fläche 4.3 in das Konzept aufgenommen. Die bisherige Bewertung der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Fläche und die entsprechende Darstellung in den Planzeichnungen bleiben erhalten (siehe Anlage 4).

Der gültige Bebauungsplan Nr. 5 „Oberer Hungerberg“ weist in diesem Bereich „Gartengelände“ (private Grünfläche) aus, sodass eine Bebauung der hier gelegenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile derzeit nicht zulässig ist. Eine Aussage dahingehend, ob bzw. wann mit einer Änderung der Darstellung im Ortsentwicklungskonzept auch die Änderung der Festsetzung des gültigen Bebauungsplans vorgesehen ist, ist damit allerdings nicht verbunden. In 2017 ist ein Gemeinderatsbeschluss zum Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) und damit zur künftigen Baulandentwicklung in Offenburg vorgesehen. Hierbei wird geprüft, ob die betreffende Fläche berücksichtigt werden kann und Baurecht geschaffen wird.

Die Abregung Nr. 53 wurde somit im Ortsentwicklungskonzept berücksichtigt; die gegenläufige Anregung Nr. 54 wurde nicht berücksichtigt.

Zell-Weierbach – Fläche ZW 5 (Talweg)

Nr.	Stellungnahme (zusammengefasst)	Anzahl
55	<i>Widerspruch gegen Darstellung des Ortsentwicklungskonzepts im Bereich des Flurstücks Zell-Weierbach Nr. 10637: Flurstück Nr. 10637 im Talweg in Zell-Weierbach ist dunkelgrün schraffiert (ZWS) und als nicht bebaubare Fläche ausgewiesen. Die Straße „Talweg“ ist in diesem Bereich einseitig mit Wohngebäuden bebaut, weshalb die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden sind. Wenn das Grundstück bebaut werden würde, könnte der Hang, der im Moment direkt bis an die Straße grenzt, entschärft werden, wodurch eine wesentlich bessere Straßenführung möglich wäre. Deshalb Antrag auf Aufnahme in das Ortsentwicklungskonzept als durchgängige Baufläche.</i>	2

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

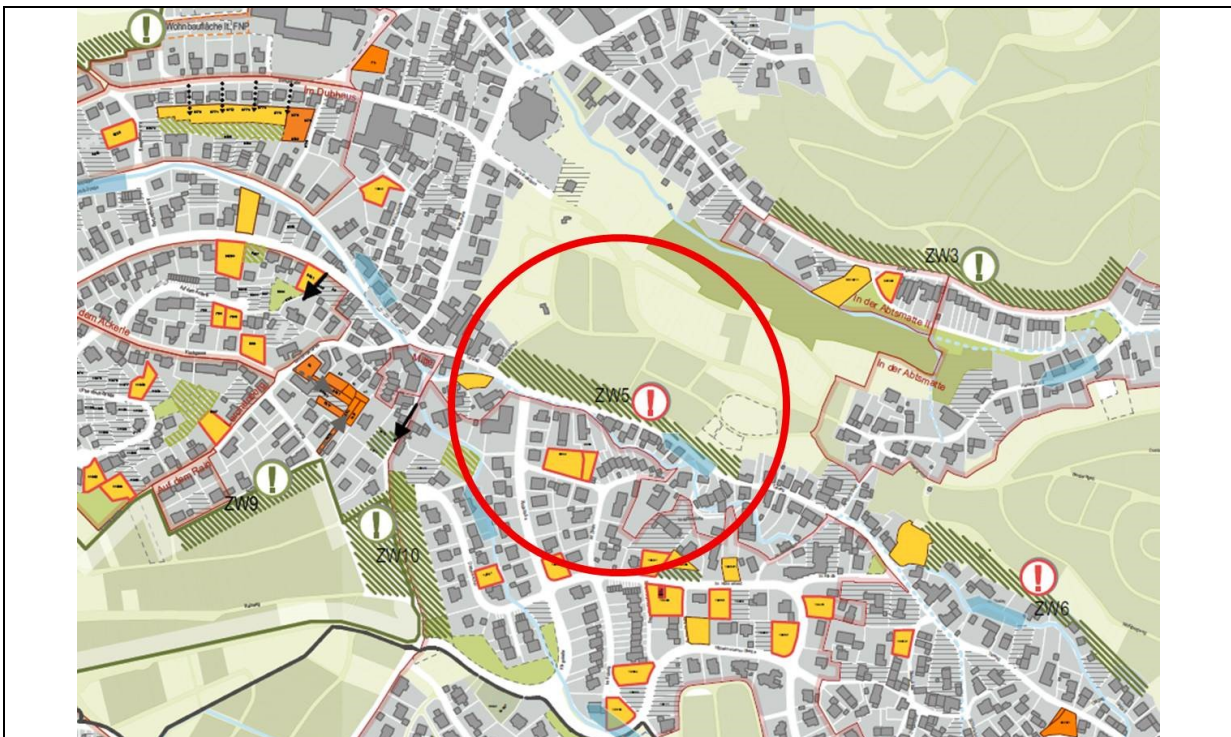
Bearbeitet von: Krebs, Maximilian
Tel. Nr.: 82-2407

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche ZW 5 erstreckt sich entlang eines unbebauten Abschnitts entlang der Nordseite des Talwegs.



Das betreffende Flurstück liegt im Bereich der im Ortsentwicklungskonzept dargestellten Arrondierungsfläche ZW 5. Diese ist als Flächenpotenzial ohne Eignung, konkret als „Arrondierungsfläche am Siedlungsrand, nicht zur Bebauung empfohlen aus städtebaulichen Gründen“, eingestuft (siehe Anlage 4). Damit wird im Konzeptentwurf die Aussage getroffen, dass eine bauliche Entwicklung auf absehbare Zeit nicht angestrebt wird.

Aufgrund der bestehenden, steilen Neigung des Geländes in diesem Bereich wird eine durchgängige bauliche Nutzung der Fläche als ausgeschlossen beurteilt. Durch den Talweg besteht derzeit an dieser Stelle außerdem ein klar definierter Siedlungsrand; eine Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, da dies mit einer Verschiebung des Siedlungsrandes einhergehen würde. Weiterhin würde durch die bauliche Entwicklung der Fläche ZW 5 teilweise in bestehendes Rebland eingegriffen werden müssen.

Die Anregung wurde daher nicht berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Zell-Weierbach – Fläche ZW 9 (Auf dem Rain)

Nr.	Stellungnahme (zusammengefasst)	Anzahl
56	<p><i>Der Konzeptentwurf zur Ortsentwicklung Rebland stößt bei Anwohnern der Straße "Auf dem Rain" in Zell-Weierbach auf Unverständnis. Für die Eigentümer eines der betroffenen Rebgebiete "Auf dem Rain" ist nicht nachvollziehbar, weswegen dieses Gewann als Prüfoption in die weitere Bearbeitungsphase einfließen soll.</i></p> <p><i>Der Erschließungsaufwand wäre erheblich, da es keine Versorgungsanschlüsse gibt. Ein Abwasserkanal zur Hausentwässerung fehlt. Eine weitere Bebauung war nicht vorgesehen, weswegen nur ein Regenwasserkanal mit geringem Querschnitt für die Straßenentwässerung verlegt ist.</i></p> <p><i>Eine Bebauung dieses Höhenzugs wäre ein deutlich sichtbarer Eingriff in das Landschaftsbild. Durch die exponierte Lage wären die Häuser weithin sichtbar, gerade auch von der touristisch wertvollen Weinbergstraße (Badische Weinstraße). Der derzeit ungestörte Blick auf die landschaftsprägenden Rebflächen würde durchbrochen und dauerhaft zerstört werden.</i></p> <p><i>Das Gebiet "Auf dem Rain" liegt in einem regionalen Grünzug und ist zudem Teil des wertvollen Landschaftsschutzgebietes "Offenburger Vorbergzone". Solche Bereiche können und dürfen niemals der Baulandgewinnung dienen.</i></p> <p><i>In Anlage 1 (ZW9, S.40) des Ortsentwicklungskonzeptes Rebland wurde richtig und klar festgestellt, dass die Fläche für eine Bebauung nicht geeignet ist und deswegen eine Bebauung auch nicht empfohlen wird.</i></p> <p><i>Es ist das erklärte Ziel der Stadt Offenburg die Vorbergzone aus Landschaftsschutzgründen nicht weiter zu bebauen. Eine Bebauung stünde in klarem Widerspruch zu dem Leitziel, den Erhalt und die Sicherung der Rebflächen und wertvollen Landschaftsräume mit besonderer Priorität zu verfolgen (Abschnitt 4.2 des Ortsentwicklungskonzeptes Reblandgemeinden).</i></p>	2
57	<p><i>Die Anwohner der Straße Auf dem Rain haben bereits bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2009 gemeinsam darauf hingewiesen, dass die Erweiterung der Bauflächen auf der südlichen Straßenseite aus den unterschiedlichsten Gründen nicht möglich ist. Der Konzeptentwurf des Planungsbüros Pesch und Partner der am 20.10.16 in der Bürgerversammlung vorgestellt wurde kommt zu einem annähernd gleichen Ergebnis, " das</i></p>	2

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

	<i>Gelände ist für eine Bebauung nicht geeignet". Nicht nachvollziehbar ist, warum der Konzeptentwurf im Nachhinein eine Prüfoption erfahren hat.</i>	
58	<p><i>Darstellung des Ortsentwicklungskonzepts für Fläche entlang der Straße Auf dem Rain als Fläche mit Prüfoption für die weitere Planung – Einwände aus folgenden Gründen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Kanalisierung nicht ausgelegt</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Eine weitere Bebauung der Straße bedeutet weitere Versiegelung der Flächen - hierfür ist das Kanalnetz nicht ausgelegt. Um dies zu gewährleisten wäre ein finanzieller Aufwand vonnöten dem eine neue Baufläche von 0,5ha nicht im Verhältnis steht.</i> • <i>Verkehrssituation</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Der Zufahrtsweg über die Straße „Rainweg" ist nicht geeignet um den zusätzlichen Verkehr, den eine weitere Bebauung mit sich bringen würde, aufzunehmen. Fahrzeuge können im Gegenverkehr nicht aneinander vorbeifahren ohne dass auf Privatgrundstücke ausgewichen wird. Auch die betroffene Straße „Auf dem Rain" müsste dementsprechend ebenfalls angepasst werden.</i> • <i>Empfehlung Planungsbüro Pesch & Partner, Stuttgart</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Das von Ihnen beauftragte Planungsbüro Pesch & Partner aus Stuttgart kommt zu dem Ergebnis: „Eine Bebauung der Fläche wird nicht empfohlen".</i> • <i>Ablehnung durch das RP Freiburg</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Der FNP vom 01.07.2009 wurde durch das RP Freiburg genehmigt mit Ausnahme der Fläche „Auf dem Rain". Diese Fläche liegt in einem Landschaftsschutzgebiet und darf nicht bebaut werden.</i> 	2

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

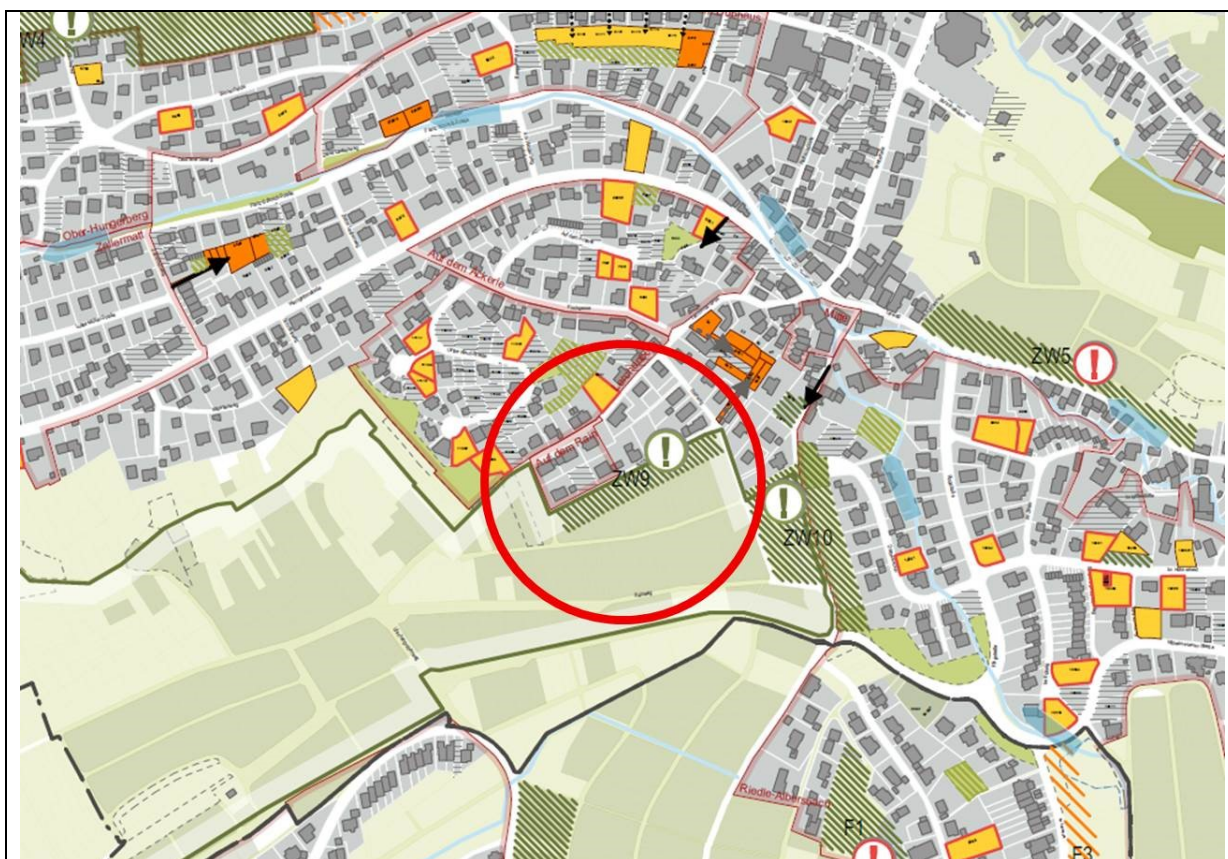
Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Krebs, Maximilian 82-2407

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche ZW 9 liegt im Bereich der unbebauten Südseite der Straße Auf dem Rain.



Im Ortsentwicklungskonzept ist die Fläche als Flächenpotenzial ohne Eignung, konkret als „Arrondierungsfläche am Siedlungsrand, nicht zur Bebauung empfohlen aus ökologischen Gründen“, ausgewiesen. Damit wird im Konzeptentwurf die Aussage getroffen, dass eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich auf absehbare Zeit nicht angestrebt wird.

Die Anregungen sind damit bereits berücksichtigt.

Zell-Weierbach – Flurstücke Nr. 805, 9001/1-9003/1

Nr.	Stellungnahme (zusammengefasst)	Anzahl
59	<i>Flst. Nr. 805, 9001/1-9003/1 nicht bebauen</i>	68

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Aussage auf die Flurstücke Zell-Weierbach Nr. 805 sowie Nr. 9001/1, 9003 und 9003/1 und 9004 (letztere sind die zwischen 9001/1 und 9003/1 gelegenen Flurstücke) bezieht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

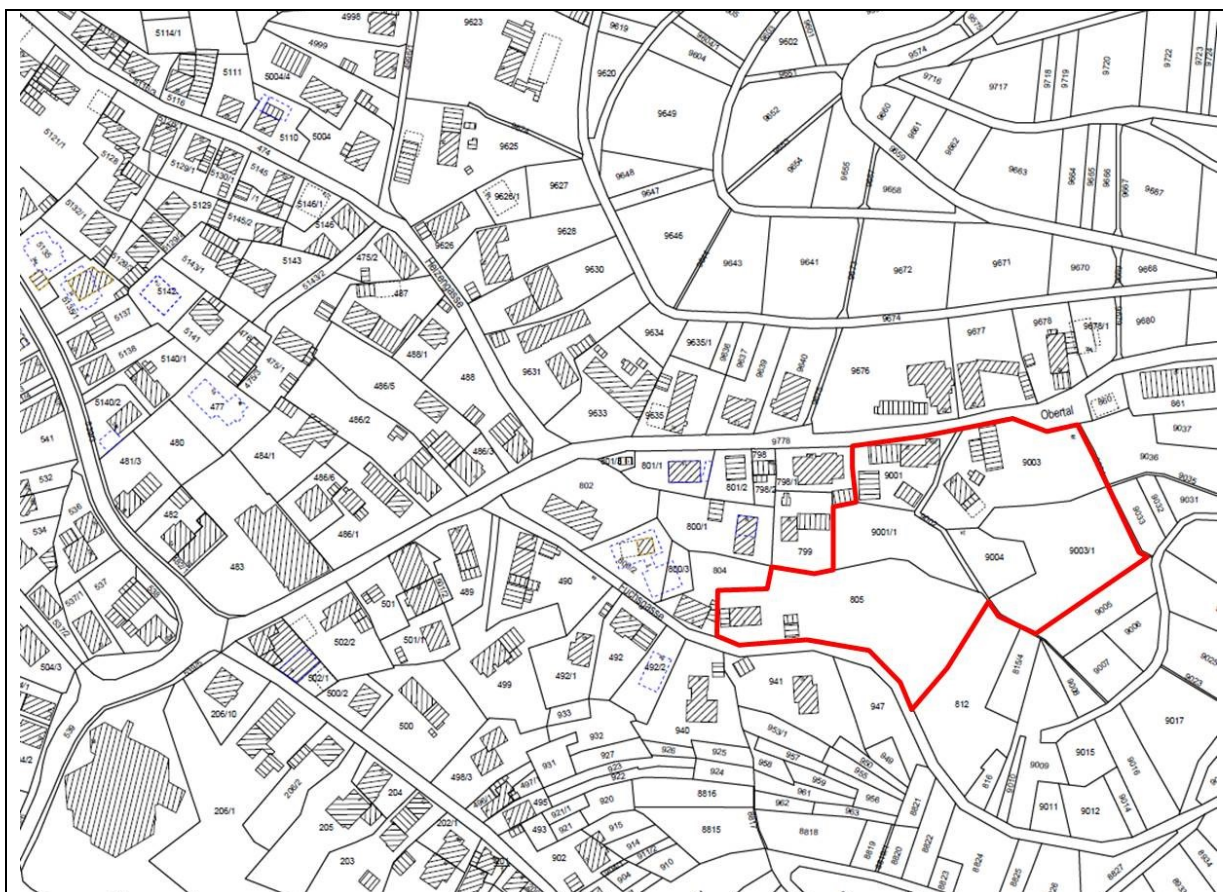
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland



Das Ortsentwicklungskonzept sieht für die östlichen, noch nicht bebauten Teile der Flurstücke Zell-Weierbach Nr. 805 und 9003 sowie für die vollständigen Flurstücke 9001/1, 9003/1 und 9004 aufgrund der Lage außerhalb des Siedlungszusammenhangs keine Siedlungsentwicklung vor (siehe Anlage 4). In diesem Sinne ist eine bauliche Entwicklung der Flächen nicht vorgesehen.

Die Anregung ist damit bereits berücksichtigt.

Fessenbach – Fläche F 3 (Am Albersbach)

Nr.	Stellungnahme (zusammengefasst)	Anzahl
60	<i>Fessenbach Flurstück-Nr.: 3121, 3123 Übernahme eines 1999 erstellten, landwirtschaftlichen Gebäudes (massiv), dessen Dachgeschoss leer steht (100 m²) in den Bebauungsplan als bebaubare Fläche. Das Gebäude steht direkt an der Bebauungsgrenze. Das Untergeschoss wird weiterhin nur landwirtschaftlich genutzt. Es gäbe äußerlich keine Veränderungen am Gebäude. Denkbar wäre die Wohnung für einkommensschwache Personen oder Flüchtlinge bereitzustellen (Wohnberechtigungsschein). Es gäbe neuen Wohnraum ohne zusätzliche</i>	1

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

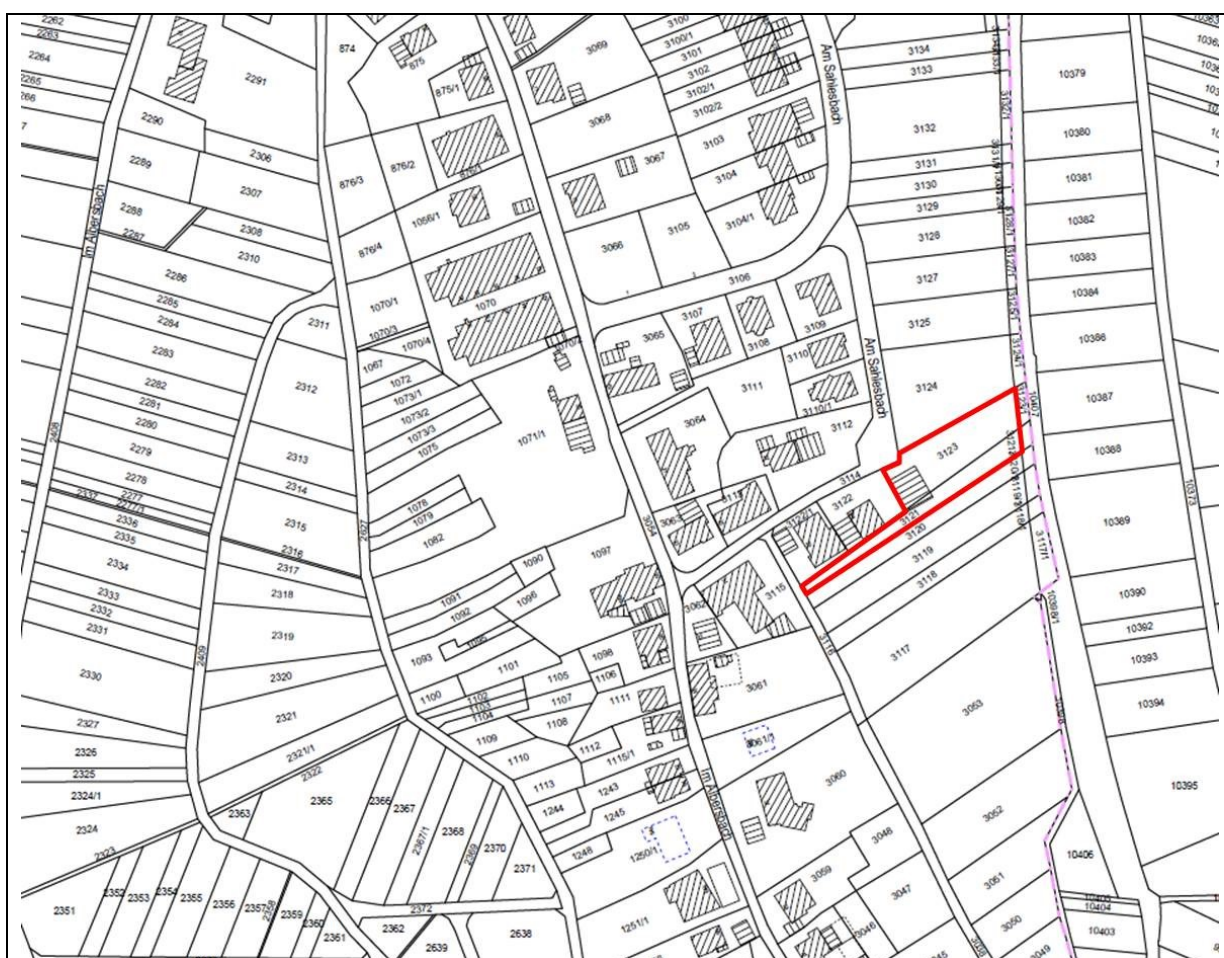
Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

<i>Fläche zu bebauen.</i>

Stellungnahme der Verwaltung

Die betreffenden Flurstücke liegen im Bereich Albersbach, südlich der Straße Am Sahlesbach.



Im Ortsentwicklungskonzept sind die betreffenden Flurstücke Fessenbach Nr. 3121 und 3123 im Bereich der vorhandenen Bebauung als „Flächenpotenzialen mit zusätzlichem Prüf- und Steuerungsbedarf“ eingestuft. Konkret handelt es sich um eine „Arrondierungsfläche am Siedlungsrand mit eingeschränkter Eignung“ (siehe Anlage 4). Damit wird im Konzeptentwurf die Aussage getroffen, dass eine bauliche Entwicklung in dem betreffenden Bereich grundsätzlich städtebaulich vertretbar ist.

Die Anregung ist damit bereits im Ortsentwicklungskonzept berücksichtigt.

Eine Aussage dahingehend, ob und wann eine Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen vorgesehen ist, ist damit allerdings nicht verbunden. In 2017 ist ein Gemeinderatsbeschluss zum Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

und damit zur künftigen Baulandentwicklung in Offenburg vorgesehen. Hierbei wird festgelegt, wann eine Überplanung der betreffenden Fläche vorgesehen ist.

Solange dies nicht erfolgt ist, gilt die bestehende Rechtslage weiterhin, auf deren Basis bereits mehrere Genehmigungsanträge des Grundstückseigentümers negativ beschieden worden sind.

5.1.2.8 Stellungnahmen zu sonstigen Themen

Nr.	Stellungnahme (zusammengefasst)	Anzahl
61	<i>Energieeffizientes-, behinderten-, und seniorenrechtliches Bauen und Sanieren sollten Unterstützung finden</i>	57
62	<i>Es fehlt an bezahlbarem Mietwohnraum (sozialer Wohnungsbau). Im Interesse einer sozialen Vielfalt sollte die Stadt hier Anstrengungen unternehmen (eventuell auch bei einem Neubau der Abtsberghalle).</i>	2

Zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung

Das Ortsentwicklungskonzept Rebland trifft grundsätzliche Aussagen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung in Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach. Eine tiefgehende Auseinandersetzung mit den für Einzelbauvorhaben durchaus relevanten Aspekten des klima- und demografiegerechten Bauens erfolgt aufgrund der überörtlichen Maßstäblichkeit der Betrachtung im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts zumindest nicht unmittelbar.

Mittelbar enthält das Ortsentwicklungskonzept mit der Berücksichtigung von klimarelevanten Aspekten bei der Bewertung der Potenzialflächen diesbezüglich entsprechend der ortsübergreifenden Betrachtungsweise Aussagen auf Makroebene. In den „ortsbildprägenden Bereichen“ sowie den „gestalterisch sensiblen Bereichen mit besonderem Schutzbedürfnis“ ist im Einzelfall insbesondere bei Veränderungen im Bestand nicht auszuschließen, dass es zu Zielkonflikten zwischen der gemäß Ortsentwicklungskonzept hier beabsichtigten, vorrangigen Sicherung des Ortsbilds und dem barrierefreien Ausbau von Wohnraum kommen kann.

Unabhängig von den Aussagen des Ortsentwicklungskonzepts sind bei der Errichtung bzw. Änderung von Bauvorhaben die gesetzlichen Standards zur Energieeffizienz (z. B. Energieeinsparverordnung) bzw. zum behinderten- und seniorenrechtlichen Bauen (z. B. Landesbauordnung) zu beachten.

Hinsichtlich der Thematik des bezahlbaren Wohnraums wird darauf verwiesen, dass diese Fragestellung bereits gesamthaft und auf stadtweiter Ebene bearbeitet wurde. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.11.2016 hierzu das „Handlungsprogramm Wohnen“ beschlossen (Drucksache 201/16), welches die Grundlage für die zukünftige Ausrichtung der städtischen Wohnungspolitik bildet. Hierauf wird an dieser Stelle verwiesen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Die zur Bebauung vorgesehenen Baulücken und vergleichbare Flächen könnten auch im Rebland die Errichtung preisgünstiger Wohnungen ermöglichen, wenn sie hierfür verfügbar sind.

5.2 Behördenbeteiligung

Neben der Bürgerbeteiligung wurden auch die folgenden, in ihrem Aufgabenbereich berührte Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der im Konzeptentwurf identifizierten Flächenpotenziale bzw. der als ungeeignet eingestuft und für eine weitere bauliche Entwicklung ausgeschlossene Flächen zur Stellungnahme aufgefordert, um die hierfür relevanten Aspekte bei der Entscheidung über das Ortsentwicklungskonzept berücksichtigen zu können:

- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz,
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz,
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Flurneuordnung,
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft,
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft,
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.,
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg,
- Naturschutzbund Offenburg.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

5.2.1 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Schreiben vom 08.11.2016

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg begrüßt die Aufstellung eines Ortsentwicklungskonzepts Rebland um die weitere bauliche Entwicklung zu lenken und wo nötig einzudämmen,

Wir begrüßen eine weitgehende Vermeidung einer Bebauung der Ortsränder. Insbesondere die bestehenden Rebflächen und Streuobstwiesen in der Vorbergzone sollten nicht weiter als Bauplätze ausgewiesen werden um das Landschaftsbild zu schonen.

Auf Unverständnis stößt bei uns, dass im Gewann „Auf dem Rain“ in Zell-Weierbach eine Ortsrandbebauung als Prüfoption in die weitere Bearbeitungsphase einfließen soll, obwohl diese Fläche im Landschaftsschutzgebiet Vorbergzone liegt.

Wir als BUND-Ortsgruppe Offenburg lehnen eine Bebauung in Landschaftsschutzgebieten kategorisch ab, da gerade Landschaftsschutzgebiete den Charakter einer

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Landschaft erhalten und vor Verbauung bewahren sollen. Darüber hinaus sind wir der Meinung, dass die Einzelinteressen von wenigen Bauwilligen nicht vor das Interesse der Allgemeinheit auf Landschaftsschutz gestellt werden darf. Eine Bebauung an dieser Stelle würde dazu führen, dass der Landschaftsblick nach Norden von der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Fessenbach Und Albersbach durch die dann sichtbaren Dachflächen der Neubauten getrübt würde.

Gleichzeitig würde eine zusammenhängende Rebfläche zerstört werden. Aber gerade diese großen Rebflächen prägen das Landschaftsbild der Vorbergzone.

Dies wird im Ortsentwicklungskonzept auch ausdrücklich erwähnt, indem darauf hingewiesen wird, dass der Erhalt der zusammenhängenden Rebflächen mit besonderer Priorität zu verfolgen ist.

Auch sollte die Stadt Offenburg ihren vorbildlichen Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gerade an solchen sensiblen Landschaften wie der Vorbergzone zur Geltung verhelfen.

So regen wir dringend an die bestehenden Landschaftsschutzgebiete nicht nur in vollem Umfang zu erhalten, sondern wenn möglich weiter auszudehnen.

Erfreulich finden wir auch den Vorschlag im Ortsentwicklungskonzept die Durchgangsstraßen aufzuwerten, beispielsweise durch das Pflanzen von Straßenbäumen. Auch ein vorgeschlagenes Verkehrsberuhigungskonzept und gestalterische Aufwertung von zentralen Bereichen in den Ortschaften halten wir für sehr sinnvoll, z.B. den Bereich „Zeller Bruck“ oder der Bereich zwischen der Abtsberghalle und dem ehemaligen Gasthaus Sonne in Zell-Weierbach.

Diese Bereiche könnten durch die Verkehrsberuhigung (Tempo 30) und durch Umgestaltung des Straßenbelages mit zusätzlicher Straßenbegrünung einen Platzcharakter erhalten, der die Aufenthaltsqualität deutlich steigern würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche „Auf dem Rain“ (ZW 9) wurde im Rahmen der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzepts als zu prüfendes Flächenpotenzial eingestuft und hinsichtlich ihrer Eignung für eine zukünftige bauliche Entwicklung bewertet. Im Ergebnis ist die Fläche im Ortsentwicklungskonzept als Flächenpotenzial ohne Eignung, konkret als „Arrondierungsfläche am Siedlungsrand, nicht zur Bebauung empfohlen aus ökologischen Gründen“, eingestuft worden (siehe Anlage 4). Dies erfolgte insbesondere aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet. Damit wird im Konzeptentwurf die Aussage getroffen, dass eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich auf absehbare Zeit nicht angestrebt wird. Auch sonst sieht der Konzeptentwurf keine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet vor.

Die Stellungnahme ist daher bereits berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

5.2.2 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft Schreiben vom 10.11.2016

Das Amt für Waldwirtschaft begrüßt die Erstellung eines Ortsentwicklungskonzeptes zur Steuerung der Siedlungs- und Ortsteileentwicklung im Bereich Rebland der Stadt Offenburg.

Die forstfachliche Prüfung der Planunterlagen ergab, dass keine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG im Sinne einer Waldinanspruchnahme - Waldumwandlung - betroffen sind und der gemäß § 4 Abs. 3 LBO auf 30 Meter definierte Mindestabstand zwischen Gebäuden und Wald eingehalten wird.

Aus forstfachlicher Sicht bestehen somit keine Einwände,

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2.3 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft Schreiben vom 14.11.2016

Im Rahmen eines gemeinsamen Ortsentwicklungskonzeptes werden für die Ortsteile Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach derzeit Leitziele für die künftige Ortsentwicklung sowie Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen erarbeitet. Dies beinhaltet u. a. die Identifizierung von Flächenpotenzialen für eine mögliche, mittel- bis langfristige Baulandentwicklung, aber auch den Ausschluss von als ungeeignet eingestuft Flächen.

In der Anlage 1 I Arrondierungsflächen am Siedlungsrand werden folgende Flächensteckbriefe aufgeführt:

Rammersweier:

R 1.1: Durbacher Straße/Donaugasse/Schellenbergstraße (Nord)

R 1.2: Durbacher Straße/ Donaugasse/Schellenbergstraße (Süd)

R 2: Bei der Kirche

R 3: Haldenweg

R 4: Zwischen Am Loh und Pflenzinger

R 5: Sportplatz

R 6: Grundmattstraße

R 7: Am Lerchenrain

R 8: Bergblickstraße

Zell-Weierbach:

ZW 1: Weierbächle

ZW 2: Heizengasse/Obertal

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

ZW 3: Abtsgasse

ZW 4.1: Am Hungerberg/Lohgässchen/Römergässchen/Franz-Schmidt-Straße

ZW 4.2: Am Hungerberg/Lohgässchen/Römergässchen/Franz-Schmidt-Straße

ZW 5: Talweg

ZW 6: Talweg - hinter: Im Gosler

ZW 7: Talweg - Panoramaweg

ZW 8.1: Bühlensteinstraße/Steigstraße

ZW 8.2: Bühlensteinstraße/Steigstraße

ZW 9: Auf dem Rain

ZW 10: Leimental

Fessenbach:

F 1: Weinbergstraße/Im Albersbach

F 2: Im Albersbach II, zweite Reihe

F 3: Am Sahlesbach

F 4: Nachtwaide

F 5: Fessenbacher Straße

Als Flächenpotenziale mit zusätzlichem Prüf- und Steuerungsbedarf werden in der Bewertung R 1.2, R 5, R 6, ZW 1, ZW 8.1, F 2 und F 3 eingestuft.

Als Flächenpotenziale ohne städtebauliche Eignung (Ausschluss von Bebauungen) werden R 1.1, R 2, R 3, R 4, R 7, R 8, ZW2, ZW 3, ZW 4.1, ZW 4.2, ZW 5, ZW6, ZW 7, ZW 8.1, ZW9, ZW 10, F 1, F 4 und F 5 beurteilt.

Sollten entgegen der formulierten Empfehlung auf den Verzicht einer Bebauung diese doch realisiert werden, bitten wir aufgrund landwirtschaftlicher Betroffenheit um frühzeitige Einbindung in das Planungsverfahren.

In der Folge werden somit die in den Flächensteckbriefen R 1.2, R 5, R 6, ZW 1, ZW 8.1 und 8.2, F 2 und F 3 aufgeführten Flurstücke einer Prüfung hinsichtlich einer Nutzung durch landwirtschaftliche Betriebe unterzogen.

Bei dem Flächensteckbrief R 5 handelt es sich um einen Sportplatz. Belange der Landwirtschaft werden durch eine Überplanung dieses Flurstücks nicht tangiert.

Die innerhalb der übrigen Flächensteckbriefe R 1.2, R 6, ZW 1, ZW 8.1 und 8.2, F 2 und F 3 befindlichen Flurstücke werden nach den vorliegenden Luftbildern überwiegend landwirtschaftlich genutzt bzw. sind nicht bebaut.

Durch die geplanten Baugebiete sollen landwirtschaftlichen Flächen der Vorrangflur Stufe II in Anspruch genommen werden. Die schutzwürdigen Bereiche für die Landwirtschaft der Vorrangflur Stufe II sollen nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn agrarstrukturelle Belange nicht wesentlich berührt werden (Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Plansatz 2.3.1.4 und 5.3.2).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere deshalb als gravierend einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist vor allem eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauvorhaben zu nennen. Die Standorte des Rheintals mit ihrer ebenen Lage, guten Böden und optimaler Wasserversorgung sind die Orte, die eine weitgehend ressourcenschonende Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen in der Region erlauben. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Acker- und Grünlandes liegt im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen.

Hinsichtlich der Bewirtschaftung durch landwirtschaftliche Betriebe der in den einzelnen Flächensteckbriefen befindlichen Flurstücke ergibt sich folgendes:

R 1.2: Hier werden die F1St.Nrn. 2435 und 2436/1 von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet. Es erfolgt eine ackerbauliche Nutzung mit Brauche/Blühmischung.

R 6: Hier werden die F1St.Nrn. 4834 und 178 von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet (Rebflächen).

F 2: Hier wird die F1St.Nr. 3119 von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet (Streuobstwiese).

F 3: Hier werden die F1St.Nrn. 3135, 3134 und 3133 von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet (Kern- und Steinobst).

Eine Existenzgefährdung der landwirtschaftlichen Betriebe liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Jedoch wird jeder Flächenverlust die Betriebe schwächen. Bei Bedarf sind den Bewirtschaftern gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.

Sofern die geplanten Baugebiete an ackerbauliche Flächen angrenzen, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, ...) zu rechnen. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist gegenüber Ackerkulturen ein Abstand von 10 m einzuhalten, der durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 6, 7 m, reduziert werden kann.

Bei angrenzenden Sonderkulturen (z.B. Obstbau, Streuobstbau, Weinbau) sind Schutzstreifen mit einer Breite von 20 m anzulegen. Die Breite des Schutzstreifens kann bei Pflanzung einer 2 bis 3-reihigen, dichten, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,80 m - 2,50 m hohen Abschirmhecke um 1/3 auf 13 m verringert werden.

Der jeweilige Immissionsschutzstreifen dient gleichermaßen zum Schutz der Landwirte vor emissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten. Ein Abstand zwischen Baugebiet bzw. Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlicher Nutzung ist entsprechend einzuplanen und innerhalb des Plangebietes zu realisieren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich verfolgt die Stadt Offenburg entsprechend der Vorschrift des § 1 Abs. 5 S. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Bauleitplanung den Grundsatz des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung. Dieser Grundsatz gilt auch für das Ortsentwicklungskonzept, welches Umstrukturierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen im Innenbereich explizit Vorrang vor Baulandausweisungen an den Ortsrändern einräumt. Arrondierungen im Außenbereich sind auf städtebaulich und ökologisch sinnvolle Einzelbereiche zu beschränken.

Als gesamtstädtisches Konzept zur Innenentwicklung wird derzeit das „Siedlungs- und Innenentwicklungskonzept Offenburg (SIO)“ erarbeitet, welches als gesamthafte Strategie u. a. neben den stadtteilbezogenen Ortsentwicklungskonzepten steht und gemeinsam mit diesen die Grundlage für die Aufstellung rechtsverbindlicher Bebauungspläne darstellt.

Die Sperrklausel für die Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen nach § 1a Abs. 2 S. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird nach § 1a Abs. 2 S. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) berücksichtigt. Gleiches gilt für planerische Festsetzungen zur Ermöglichung von Immissionsschutzstreifen.

Im Übrigen wurden Flächen für den Weinbau als für den Landschaftsraum besonders prägende Bewirtschaftungsform im Rahmen der Konzepterarbeitung explizit als für eine bauliche Entwicklung ungeeignet eingestuft.

5.2.4 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Schreiben vom 21.11.2016

I. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Hinweis

In Abhängigkeit der einzelnen Flächenpotentiale und insbesondere bei Nachverdichtung ist darauf zu achten, dass bei der Erschließung einzelner Grundstücke bzw. Bauvorhaben die hydraulische Leistungsfähigkeit des öffentlichen Entwässerungssystems sowie die örtlichen Gegebenheiten (u. a. oberflächlich abfließendes Hangwasser) ausreichend berücksichtigt werden.

II.

Hinsichtlich der Themen "Oberirdische Gewässer", "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", "Altlasten" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf Merkblatt "BAULEITPLANUNG" des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz-. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2.5 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Flurneuordnung
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg

5.3 Prüfauftrag des Ortschaftsrats Rammersweier

Im Jahr 2015 wandte sich der Ortschaftsrats Rammersweier gegen die im Konzeptentwurf erfolgte Einstufung der **Flächen R2, R3 und R4** als Flächenpotenziale ohne städtebauliche Eignung.



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Für die Weiterentwicklung des Ortsteils ist es aus Sicht des Ortschaftsrats zwingend notwendig, diese Flächen bei Bedarf als Fläche für Wohnbebauung zur Verfügung stellen zu können. Auch verwies der Ortschaftsrat darauf, dass in Randbereichen dieser Flächen bereits seit Langem eine Bebauung vorhanden ist. Vom Ortschaftsrat wurde daher gefordert, die genannten Flächen als „Arrondierungsflächen am Siedlungsrand mit eingeschränkter Eignung“ einzustufen.

Zusätzlich wurde vorgeschlagen, aufgrund der guten Zufahrtsmöglichkeiten und der topografischen Verhältnisse sowie im Sinne eines abgerundeten Siedlungsrandes die Fläche zwischen den Straßen Am Pflenzinger und Bergblickstraße als weitere Flächenoption vorzumerken (**neue Fläche R8**).



Die Verwaltung erläuterte die Bewertung zunächst erneut im Ortschaftsrat am 21.07.2016. Die Verwaltung stellte dabei klar, dass durch das Ortsentwicklungskonzept in den Arrondierungsflächen nicht in bestehende Baurechte eingegriffen werden soll. Es soll lediglich die Ausweisung zusätzlicher Baurechte geprüft werden.

Die Verwaltung und der Ortschaftsrat führten sodann am 23.11.2016 einen gemeinsamen Ortstermin durch, um die betreffenden Flächen nochmals vor Ort zu

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

besichtigen. Die Verwaltung hat die Flächenbewertungen im Anschluss noch einmal überprüft.

Für die Flächen **R2** und **R3** ist daran festzuhalten, dass aufgrund der starken Geländeneigung, der nur schwer realisierbaren Zufahrt und der nicht erforderlichen Arrondierung bzw. Neudefinition des Siedlungsrandes eine bauliche Entwicklung in diesen Bereichen nicht zu befürworten ist. Die bestehende Flächenbewertung wurde somit unverändert beibehalten (siehe Anlage 4).

Zu den Flächen R4 und R8 konnte nach nochmaliger Prüfung festgestellt werden, dass eine bauliche Entwicklung der Fläche **R4** zumindest an ihrem äußersten östlichen Rand in zweiter Reihe der bestehenden Bebauung an der Straße Am Loh nicht generell ausgeschlossen werden muss. In diesem Sinne erfolgte für den vorliegenden, finalen Konzeptentwurf eine Anpassung dahingehend, dass eine Aufteilung der Fläche R4 in die Teilflächen R4.1 und R4.2, für die jeweils ein separater Flächensteckbrief angefertigt wurde, vorgenommen wurde. Die Teilfläche R4.2 wird somit nun als „Arrondierungsfläche am Siedlungsrand mit eingeschränkter Eignung“ bewertet. Die Plandarstellung wurde entsprechend angepasst (siehe Anlage 4).

Zur Fläche **R8** ist nach abschließender Prüfung zu bestätigen, dass aufgrund der bestehenden gartenbaulichen Nutzung des Bereichs (Baumschule) keine hohe Wertigkeit beispielsweise für den Arten- und Bodenschutz besteht, hingegen schon für die Erhaltung der Siedlungszäsur. Im Zusammenhang mit dem vorhandenen, ohnehin bereits aus dem sonstigen Siedlungsbereich herausstechenden „Siedlungssporn“ im südlichen Bereich der Straße Am Pflenzinger muss eine Siedlungsarrondierung zumindest auf einem Teilstück der Fläche R8, welches in etwa durch die diagonale Verbindungslinie zwischen den Wohnhäusern Am Pflenzinger 18 und Bergblickstraße 11 liegt, nicht generell ausgeschlossen werden. In diesem Sinne erfolgte für den endgültigen Konzeptentwurf auch hier eine Aufteilung der Fläche R8 in die Teilflächen R8.1 und R8.2, für die jeweils ein separater Flächensteckbrief angefertigt wurde (vgl. Anlage 1 zum Textteil des Ortsentwicklungskonzepts). Die Teilfläche R8.2 wird somit nun als „Arrondierungsfläche am Siedlungsrand mit eingeschränkter Eignung“ bewertet. Die Plandarstellung wurde entsprechend angepasst (siehe Anlage 4).

5.4 Sonstige Überarbeitungen

5.4.1 Flächensteckbriefe - Bewertungsmethodik

Zur Präzisierung der Aussagen der „Flächensteckbriefe“ (vgl. Anlage 1 zum Textteil des Ortsentwicklungskonzepts) wurde die Methodik der Flächenbewertung vor der Präsentation des Konzeptentwurfs in der Bürgerveranstaltung am 20.10.2016 nochmals in geringem Maße angepasst:

Bei der Bewertung der städtebaulichen und ökologischen Eignung der einzelnen Potenzialflächen wurden ursprünglich drei Bewertungsklassen vergeben:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

- „Hohe Eignung“ (grün),
- „Eingeschränkte Eignung“ (gelb),
- „Geringe Eignung“ (rot).

Diese Skala enthielt noch keine Information dahingehend, ob die Bewertung als „gering“ lediglich eine negative Beeinflussung der Gesamtbewertung darstellt, oder aber ob diese als ein Ausschlusskriterium für eine bauliche Entwicklung an dem entsprechenden Standort zu werten ist.

Deshalb wurde die Bewertungsklasse „geringe Eignung“ nochmals untergliedert in „geringe Eignung“ (gelb mit Punkt) und „keine Eignung – Ausschlusskriterium“ (rot). Als Ausschlusskriterien wurden die Lage an Bachläufen bzw. im Überschwemmungsgebiet oder im Landschaftsschutzgebiet, eine zu steile Geländeneigung sowie größere absehbare Artenschutzkonflikte angesehen.

5.4.2 Flächensteckbrief R 5 – Sportplatz Zell-Weierbach

Im offengelegenen Konzeptentwurf wurde die Fläche R 5 (Sportplatz Zell-Weierbach, Gemarkung Rammersweier) aufgrund der bestehenden Vorbelastung sowie der hohen Lagegunst vorbehaltlich der Aufgabe der Sportplatznutzung als Wohnbauflächenpotenzial empfohlen, welches für eine kurzfristige Bebauung geeignet ist.

Diese Bewertung erfolgte aufgrund einer angedachten Vereinsfusion, als deren Folge eine Aufgabe des Sportplatzes in Erwägung hätte gezogen werden können.

Die Planungen zur Vereinsfusion sind mittlerweile nicht mehr aktuell. Stattdessen steht eine Verlängerung des bestehenden Pachtvertrags zwischen der Stadt und dem FV Zell-Weierbach an. Die Fläche ist somit für eine bauliche Entwicklung mittel- bis langfristig nicht verfügbar.

Die Bewertung im Flächensteckbrief zur Fläche R 5 wird entsprechend präzisiert bzw. klargestellt; die Darstellung im Plan um eine entsprechende Anmerkung ergänzt.

5.4.3 Handlungsempfehlungen für gestalterisch sensible Bereiche

Zur Präzisierung der aus dem Konzepttext abzuleitenden Handlungsempfehlungen an Verwaltung und Gemeinderat wurden nach der Offenlage weiterhin die Aussagen des Ortsentwicklungskonzepts für die schutzbedürftigen Bereiche im Vergleich zum offengelegenen Entwurf wie folgt weiter ausdifferenziert (siehe Anlage 5 und Konzepttext Seite 35 f.):

- In den „ortsbildprägenden Siedlungsbereichen“ ist darauf zu achten, dass sich Bauvorhaben in Höhenentwicklung und Kubatur angemessen einfügen. Die Verwaltung sollte nach Möglichkeit geeignete Beratungsangebote bereitstellen (Bauberatung, Beratung im Gestaltungsbeirat), um im Wege einer kooperativen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

Abstimmung mit dem Bauherrn städtebaulich angemessene Lösungen zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund des weniger hohen Schutzbedürfnisses als in den gestalterisch besonders sensiblen Bereichen, der großen Flächenausdehnung und zur Wahrung angemessener Gestaltungsspielräume bei der Wohnflächenentwicklung sind in den ortsbildprägenden Siedlungsbereichen allerdings i. d. R. keine restriktiven Steuerungsinstrumente vorzusehen.

- In den „gestalterisch sensiblen Bereichen mit besonderem Schutzbedürfnis“ sollte durch geeignete Steuerungsinstrumenten sichergestellt werden, dass sich zukünftige Neubauten oder bauliche Änderungen an Gebäuden harmonisch in das bestehende Ortsbild eingliedern.
 - Stellenweise können durch die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen bzw. örtlichen Bauvorschriften vorsorgende Regelungen zur Steuerung u. a. des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der Baugestaltung getroffen werden, wenn sich herausstellt, dass mit den gegebenen bauplanungsrechtlichen Instrumenten, also den vorhandenen Bebauungsplänen sowie den Vorschriften der §§ 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) die gewünschten städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen grundsätzlich nicht verwirklicht werden können.
 - In den Bereichen, in denen noch keine zielführenden Regelungen in einem Bebauungsplan oder in einer Gestaltungsvorschrift getroffen wurden, können nach Prüfung des Einzelfalls mit dem Beschluss einer Veränderungssperre durch den Gemeinderat oder der Zurückstellung des Baugesuchs kurzfristig wirkende Maßnahmen zur Verhinderung von Bauvorhaben, für die eine Genehmigung bei der Stadtverwaltung beantragt wurde, ergriffen werden, an welche sich i. d. R. nachfolgend die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens anschließt.

5.4.4 Bestehende Baurechte

Aufgrund einer zwischenzeitlichen baurechtlichen Prüfung wurde für einen Teil des Flurstücks Fessenbach Nr. 1665, welches an der Senator-Burda-Straße direkt südlich des Schuckshofs gelegen ist, eine inhaltliche Korrektur vorgenommen. Dieser Bereich wird nun als Baulücke dargestellt.

5.4.5 Zu erwartende Umnutzungen

Wie von Seiten der Volksbank in der Ortenau eG auf der Pressekonferenz am 23.03.2017 bekannt gegeben wurde, schließt die Bankfiliale in Zell-Weierbach, Talweg 10, zum Juni 2017.

Bislang steht noch nicht fest, wie das Grundstück in Zukunft genutzt wird. Aufgrund der zentralen Lage im Ort und der generell hohen Nachfrage nach Bauland im Rebland ist es jedoch wahrscheinlich, dass von Seiten des Grundstückseigentümers eine kurz- bis mittelfristige Grundstücksentwicklung beabsichtigt wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

In diesem Zusammenhang erscheint es als sinnvoll, das entsprechende Flurstück Zell-Weierbach Nr. 10560 im Ortsentwicklungskonzept als Baulücke bzw. Nachverdichtungspotenzial mit zusätzlichem Prüf- und Steuerungsbedarf darzustellen. Wenn nähere Informationen zur beabsichtigten, künftigen Grundstücksnutzung vorliegen, ist zu prüfen, ob diese nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 9 „Riedle-Albersbach“ zulässig ist bzw. inwieweit eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

6. Erneute Beratung in den Ortschaftsräten

Die Beratung des finalen Konzeptentwurfs erfolgte

- am 05.04.2017 im Ortschaftsrat Fessenbach,
- am 12.04.2017 im Ortschaftsrat Zell-Weierbach und
- am 27.04.2017 im Ortschaftsrat Rammersweier

Vom Ortschaftsrat Fessenbach wurde der Wunsch geäußert, dass im Ortsentwicklungskonzept eine Aussage zur Umgestaltung des Bereichs um das Kriegerdenkmal enthalten sein soll. Dieser Bereich könnte langfristig als Dorfplatz genutzt werden. In diesem Sinne wurde eine entsprechende Passage im Textteil zum Ortsentwicklungskonzept (unter 8.1 Maßnahmenswerpunkt Umfeldgestaltung) ergänzt sowie ein Eintrag im Plan „Konzept Ortsbildentwicklung“ vorgenommen.

Über die Ergebnisse der Beratungen in den Ortschaftsräten wird ansonsten in der Sitzung des Planungsausschusses mündlich berichtet.

7. Beschlussfassung und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt folgenden Verfahrensablauf:

17.05.2017	Vorberatung des Beschlusses über das Ortsentwicklungskonzept Rebland durch den Planungsausschuss
29.05.2017	Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland durch den Gemeinderat

Das vom Gemeinderat beschlossene Ortsentwicklungskonzept Rebland bildet als informelles Planwerk die Grundlage für die mittel- und langfristige baulich-räumliche Entwicklung der Ortschaften und ist als Belang im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) bei der nachfolgenden Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte des Konzepts sind somit in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen von Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Die Umsetzung der Ziele zur Ortsbildentwicklung hat im Rahmen einzelner Bauleitplanverfahren bereits begonnen. Für Teilbereiche des Ortskerns von Zell-Weierbach

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

werden gegenwärtig die Bebauungspläne „Winkel 2“ und „Obertal“ aufgestellt. Parallel dazu erfolgt für diese Bereiche ferner die Erarbeitung einer Gestaltungs- und Erhaltungssatzung.

Das beschlossene Ortsentwicklungskonzept kann außerdem für die Beurteilung von Baugenehmigungsanträgen herangezogen werden. Für den Fall, dass zwecks einer Verhinderung bzw. Umplanung eines Bauvorhabens ein Bauvorhaben zurückgestellt bzw. eine Veränderungssperre beschlossen und ein Planaufstellungs- bzw. –änderungsverfahren eingeleitet werden soll, dienen die Aussagen des Konzepts zur Begründbarkeit und Plausibilisierung einer entsprechenden Entscheidung.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, die noch unbebaut sind und für die noch kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, sowie die für eine bauliche Entwicklung grundsätzlich geeigneten Arrondierungsflächen werden in das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) aufgenommen. Im Herbst 2017 ist eine Beratung hierzu im Gemeinderat vorgesehen. In diesem Rahmen soll festgelegt werden, wann dort Baurecht geschaffen wird.

Anlagen:

Dieser Vorlage sind Ausschnitte der großformatigen Analyse- und Konzeptpläne beigefügt:

1. Analysepläne Siedlungsentwicklung und Ortsbildgestaltung
 - Planausschnitt Rammersweier
 - Planausschnitt Zell-Weierbach
 - Planausschnitt Fessenbach
 - Legende
2. Analysepläne Flächenpotenziale
 - Planausschnitt Rammersweier
 - Planausschnitt Zell-Weierbach
 - Planausschnitt Fessenbach
 - Legende
3. Analysepläne Städtebauliche Struktur und öffentlicher Raum
 - Planausschnitt Rammersweier
 - Planausschnitt Zell-Weierbach
 - Planausschnitt Fessenbach
 - Legende
4. Konzeptpläne Bewertung Flächenpotenziale
 - Planausschnitt Rammersweier
 - Planausschnitt Zell-Weierbach
 - Planausschnitt Fessenbach
 - Legende
5. Konzeptpläne Ortsbildentwicklung
 - Planausschnitt Rammersweier

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.03.2017

Betreff: Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept Rebland

- Planausschnitt Zell-Weierbach
 - Planausschnitt Fessenbach
 - Legende
6. Konzeptpläne Handlungsbedarf und Steuerungserfordernisse
- Planausschnitt Rammersweier
 - Planausschnitt Zell-Weierbach
 - Planausschnitt Fessenbach
 - Legende
7. Dokumentation zur Bürgerinformation am 20.10.2016

Die Fraktionen erhalten den Textteil des Ortsentwicklungskonzepts mit den Anlagen 1 (Flächensteckbriefe) und 2 (Ortsbildprägende Siedlungsbereiche mit besonderem Schutzbedürfnis) sowie die großformatigen Analyse- und Konzeptpläne (Anlagen 3 und 4 gemäß Inhaltsverzeichnis im Textteil) im Originalformat.