

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

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:
01.04.2018

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	16.05.2018	öffentlich
2. Gemeinderat	18.06.2018	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden zum Bebauungsplanentwurf „Winkel 2“ wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Winkel 2“ in Zell-Weierbach mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan „Winkel 2“ zu fassen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, durch rahmensetzende Regelungen die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte Ortsbild im Ortskern von Zell-Weierbach zu sichern bzw. behutsam weiter zu entwickeln. Das Bebauungsplanverfahren steht dabei in engem Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Obertal“, welches gegenwärtig für den unmittelbar östlich an das Plangebiet anschließenden Bereich durchgeführt wird. Der Bebauungsplanentwurf „Obertal“ liegt dem Gemeinderat ebenfalls für den Beschluss über die Offenlage vor (vgl. Drucksache 001/18) (vgl. Kapitel 3.1).

Die vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplans leiten sich aus den Inhalten des 2017 vom Gemeinderat beschlossenen Ortsentwicklungskonzepts ab (vgl. Kapitel 3.2).

Die vorhandenen, kleinteilig strukturierten Gebäude stellen das „städtebauliche Grundgerüst“ dar, an dem sich die zukünftige baustrukturelle Entwicklung des Geltungsbereichs orientieren soll. Die Baugestaltung bei Neubauten bzw. Änderungen im Bestand soll sich an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen ausrichten (vgl. Kapitel 4).

Zur rechtsverbindlichen Umsetzung der städtebaulichen Ziele beinhaltet der Bebauungsplanentwurf neben den planungsrechtlichen Festsetzungen (Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch) auch einige Vorschriften zur Baugestaltung (Rechtsgrundlage: Landesbauordnung), die als „örtliche Bauvorschriften“ in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen (vgl. Kapitel 5.1 und 5.2).

Zur Sensibilisierung der Grundstückseigentümer für das Anliegen der Ortsbildsicherung und zur besseren Veranschaulichung der Planfestsetzungen wurde ein „Gestaltungsleitfaden“ erstellt, der Grundstückseigentümern und Bauwilligen als Information zur Verfügung gestellt werden soll. Der Leitfaden wurde für die Bebauungsplangebiete „Winkel 2“ und „Obertal“ gemeinsam erstellt und wird dem Gemeinderat in einer separaten Vorlage zur Kenntnisnahme vorgelegt (siehe Drucksache 005/18) (vgl. Kapitel 5.3).

Nach einer öffentlichen Vorstellung des ersten Planentwurfs im Ortschaftsrat Zell-Weierbach im Juli 2017 erfolgte im Zeitraum vom 31.07.2017 bis 22.09.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

öffentlicher Belange. Die Ziele des Bebauungsplans werden durch eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) gesichert (vgl. Kapitel 6).

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 31.07. bis zum 22.09.2017 zum Entwurf des Bebauungsplans "Winkel 2" eingegangenen Anregungen wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen (vgl. Kapitel 7).

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des folgenden strategischen Ziels:

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

3. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

3.1 Sicherung und behutsame Weiterentwicklung des Ortsbilds

Die Ortschaften im Rebland sind als stark nachgefragte Wohnlagen einem hohen Veränderungsdruck unterworfen, der sich in der jüngeren Vergangenheit v. a. in Zell-Weierbach wiederholt in Bauvorhaben geäußert hat, die hinsichtlich Größe und Kubatur dem bislang vorhandenen städtebaulichen Charakter widersprechen. Dabei hat sich mehrfach gezeigt, dass die bauplanungsrechtlichen Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) für den unbeplanten Innenbereich nicht ausreichend sind, um die bauliche Weiterentwicklung der Ortschaft in angemessener Weise zu steuern.

Ziel des Bebauungsplans „Winkel 2“ ist es in diesem Sinne, durch rahmensetzende Regelungen die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte Ortsbild im Ortskern von Zell-Weierbach zu sichern bzw. behutsam weiter zu entwickeln. Das Bebauungsplanverfahren steht dabei in engem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Obertal“, welches gegenwärtig für den unmittelbar östlich an das Plangebiet anschließenden Bereich durchgeführt wird. Der Bebauungsplanentwurf „Obertal“ liegt dem Gemeinderat ebenfalls für den Beschluss über die Offenlage vor (vgl. Drucksache 001/18).

Neben der Erarbeitung von Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen auf Grundlage des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) liegt ein inhaltlicher Schwerpunkt der Planungsaufgabe „Winkel 2“ entsprechend den planerischen Zielsetzungen auf der Entwicklung von Regelungen zur Baugestaltung, die auf Landesrecht beruhen und als „örtliche Bauvorschriften“ nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Krebs, Maximilian	82-2407	01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

(LBO) in den Bebauungsplan integriert werden. Dadurch soll eine ortsbildverträgliche Steuerung von Bauvorhaben erreicht werden.

Ferner soll für bestimmte Teilbereiche eine Regelung hinsichtlich eines Genehmigungsvorbehalts für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen in die Satzung aufgenommen werden (Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch).

3.2 Ableitung aus dem Ortsentwicklungskonzept Rebland

Die Aufstellung des Bebauungsplans steht im engen sachlichen Zusammenhang mit Inhalten des am 29.05.2017 vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossenen Ortsentwicklungskonzepts (vgl. Drucksache Nr. 212/16).

Dieses zielt vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Entwicklungsdrucks innerhalb der Reblandgemeinden unter anderem darauf ab, Fehlentwicklungen hinsichtlich des Ortsbilds vorzubeugen, die die charakteristischen räumlichen Strukturen in Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach überformen. Mit dem Ortsentwicklungskonzept wurde ein räumlicher Orientierungsrahmen geschaffen, um die Balance zwischen dem Erhalt der vorhandenen Ortsbilder mit ihren historischen Siedlungsstrukturen einerseits und einer angemessenen Offenheit für die Gestaltung von neuen Bauvorhaben andererseits zu wahren. So formuliert das Ortsentwicklungskonzept als Leitziel unter anderem die Erhaltung einer „prägnanten Ortsidentität“, das heißt die Wahrung der individuellen Ortsbilder durch behutsamen Umgang mit intakten historischen Siedlungsstrukturen und Gestaltungsmerkmalen.

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts wird in diesem Zusammenhang als Handlungsansatz eine Zonierung schützenswerter Siedlungsbereiche vorgenommen, um angemessen auf die unterschiedliche räumliche Prägung innerhalb der Ortschaften eingehen zu können. Diese Zonierung ist entsprechend der ortsübergreifenden Maßstäblichkeit des Ortsentwicklungskonzepts als Abgrenzung von „Suchräumen“, das heißt, als grober räumlicher Rahmen, zu verstehen, den es auf nachfolgenden Ebenen, also insbesondere im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen und Gestaltungsvorschriften, weiter auszudifferenzieren gilt. Dies kann sowohl auf eine Ausdehnung als auch auf eine Reduzierung der im Ortsentwicklungskonzept abgegrenzten schutzbedürftigen Bereiche hinauslaufen.

Zunächst werden hierbei „ortsbildprägende Siedlungsbereiche“ abgegrenzt. Diese umfassen die Gebiete der Ortschaften, die zumindest noch in Teilen von ihrem ursprünglichen städtebaulichen und architektonischen Charakter geprägt sind. Zu ihnen gehören die historischen Siedlungsbereiche, prägende historische Gebäude und Ensembles, Ortsdurchfahrten sowie topografisch exponierte Lagen. In diesen Bereichen ist darauf zu achten, dass sich Neubauvorhaben in Höhenentwicklung und Kubatur angemessen einfügen. Abgesehen vom westlichen Randbereich der Straße Winkel liegt der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig in-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

nerhalb der „ortsbildprägenden Siedlungsbereiche“.

Ferner werden im Ortsentwicklungskonzept mehrere „gestalterisch sensible Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis“ zonierte. Diese umfassen Ensembles, die in hohem Maße im Originalzustand erhalten, von hoher gestalterischer Qualität sind und für das Erscheinungsbild des Ortes unverzichtbar erscheinen. Diese besonderen Ensemblebereiche sind in hohem Maß empfindlich gegenüber Störungen. In diesen Bereichen, so die Empfehlung des Ortsentwicklungskonzepts, sollte mit geeigneten planungsrechtlichen Steuerungsinstrumenten sichergestellt werden, dass sich zukünftige Neubauten oder bauliche Änderungen an Gebäuden in städtebaulich vertretbarer Weise in das bestehende Ortsbild eingliedern. Zu den gestalterisch sensiblen Bereichen mit besonderem Schutzbedürfnis gehört innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs die Nordseite der Schulstraße (Bereich 05 – Ortskern/Rathausgasse, siehe Abbildung).

Ortsentwicklungskonzept Rebland – Konzeptplan Ortsbildentwicklung Ausschnitt Bereich Winkel 2



Außerdem werden im Ortsentwicklungskonzept auch Aussagen getroffen hinsichtlich der Eignung innerörtlicher Flächenpotenziale für eine bauliche Nutzung. Diese sind bei der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen zu berücksichtigen.

Das Ortsentwicklungskonzept stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Die Inhalte des Ortsentwicklungskonzepts sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) einzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen somit die im Ortsentwicklungskonzept verankerten städtebaulichen Ziele rechtsverbindlich umgesetzt werden. Insbesondere die im Ortsentwicklungskonzept vorgenommene Zonierung der Schutzbedürftigkeit des Ortsbilds und die damit verbundenen baugestalterischen Anforderungen sollen sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspiegeln.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept (vgl. Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan) beruht insbesondere auf dem Ziel der Sicherung der vorhandenen Prägung des Ortsbilds und einer behutsamen Weiterentwicklung in den Bereichen, wo dies ohne Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters möglich ist.

Die vorhandenen, in ihrer Gesamtheit das Ortsbild prägenden Gebäude können wie folgt grob unterteilt werden:

- Hauptgebäude
 - Kulturdenkmale
 - Einige Gebäude mit in Teilen historischer Gebäudesubstanz
 - Zahlreiche Neubauten ab 1950
- Nebengebäude
 - Für eine Umnutzung geeignete Nebengebäude (erhaltenswert bzw. teilweise mit historischer Gebäudesubstanz)
 - Sonstige Nebengebäude

Die vorhandenen, kleinteilig strukturierten Gebäude stellen das „städtebauliche Grundgerüst“ dar, an dem sich die zukünftige baustrukturelle Entwicklung des Geltungsbereichs orientieren soll:

- Zusätzliche Hauptgebäude sollen nur dort entstehen können, wo innerhalb der bestehenden Siedlungsränder noch ausreichend große Flächen für eine Bebauung vorhanden sind. Hierbei sind die Darstellungen des Ortsentwicklungskonzepts bezüglich innerörtlicher Flächenpotenziale zu beachten; außerdem wird dabei auch auf die Erhaltung innerörtlicher Freiräume Wert gelegt. Bei Neubauten ist grundsätzlich auf eine passende Dimensionierung zu achten, unter Berücksichtigung der vorgefundenen Gebäudestruktur.
- Bestehende Gebäude (Hauptgebäude) sollen sich nur in geringfügigem Maße erweitern können.
- Bei Neubauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden sollen eine Grundfläche von 150 m² und eine Traufhöhe von 7 m als Obergrenze angesetzt werden.
- Es sollen Potenziale für die Umnutzung von erhaltenswerten, teilweise historischen Nebengebäuden genutzt werden.
- Ortsbildprägende Ensembles sollen erhalten werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Die Baugestaltung bei Neubauten bzw. Änderungen im Bestand soll sich im Sinne der Ortsbilsicherung an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen ausrichten bzw. im Sinne eines sensiblen Umgangs mit der vorhandenen Gebäudestruktur so ausgeführt werden, dass ein stimmiges Gesamtbild entsteht.

Zur rechtsverbindlichen Umsetzung dieser Zielsetzungen sind entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur Regelung der Baugestaltung zu entwickeln (siehe unter 5.2).

Bei einem Teil der Festsetzungen ist räumlich zu differenzieren zwischen den besonders schutzbedürftigen Bereichen („Bereich mit restriktiven Vorschriften zur Baugestaltung“, vgl. Anlage 1 zur Anlage 4 – Begründung zum Bebauungsplan) und den sonstigen Teilen des Geltungsbereichs, entsprechend der im Ortsentwicklungskonzept vorgenommenen Zonierung von „ortsbildprägenden Siedlungsbereichen“ und „gestalterisch sensiblen Bereichen mit besonderem Schutzbedürfnis“.

5. Wesentliche Inhalte der Planung

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich „Winkel 2“ befindet sich nördlich der Ortsmitte von Zell-Weierbach. Im Nordosten wird der Geltungsbereich durch die Weinstraße begrenzt. Die südliche Grenze bildet die Schulstraße. Im Westen endet der Geltungsbereich an der Weingartenschule, während der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 „Winkel“ die nördliche Grenze darstellt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgte zunächst aufgrund des durch das geplante Bauvorhaben Winkel 11/13 dort bzw. in dessen als „Pufferzone“ fungierenden Umgebung ausgelösten Planungserfordernisses. Die genaue Abgrenzung folgt außerdem bestehenden Bebauungsplangrenzen in der Umgebung (Bebauungsplan Nr. 14 „Winkel“) sowie dem bereits vorhandenen Schutz von Teilbereichen im Umkreis (Denkmalschutz für Gebäude auf der Südseite der Schulstraße). Das östlich angrenzende Gebiet des Obertals wurde nicht in die Planung mit einbezogen, da hier derzeit ein separater Bebauungsplan (Nr. 17 „Obertal“) aufgestellt wird. Der Bebauungsplanentwurf „Obertal“ liegt dem Gemeinderat ebenfalls für den Beschluss über die Offenlage vor (vgl. Drucksache Nr. 001/18).

Innerhalb des Plangebiets liegt die Nordseite der Schulstraße (Bereich 05 – Ortskern/Rathausgasse) in einem im Ortsentwicklungskonzept gekennzeichneten „gestalterisch sensiblen Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis“. Hier sollen vergleichsweise restriktivere Festsetzungen insbesondere zur Baugestaltung getroffen werden.

5.2 Vorgesehene Festsetzungen

Die vorgesehenen Festsetzungen leiten sich aus dem städtebaulichen Konzept ab. Als zentrale planungsrechtliche Festsetzungen sind vorgesehen:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

-
- Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden die privaten Grundstücksflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA), als Mischgebiet (MI) bzw. als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Unterscheidung trägt den im Gebiet vorhandenen Nutzungen Rechnung.
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen weitere „überdimensionierte“ Bauvorhaben vermieden werden. Diese Zielsetzung soll u. a. mittels am Bestand orientierter Baufenster mit begrenzter Größe erreicht werden, die nur Bauvorhaben zulassen, die sich flächenmäßig in die bestehende Gebäudestruktur einfügen. Zudem wird durch die Festsetzung gesichert, dass außerhalb der Baufenster Hauptgebäude nicht errichtet werden können. Damit wird dazu beigetragen, dass die bestehende, aufgelockerte Gebäudestruktur bestehen bleibt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) erfolgt mittels Baugrenzen und Baulinien.
 - Durch die Festsetzung von Ausnahmen für die Überschreitung der Baugrenzen soll den Grundstückseigentümern unter Beachtung der Belange des Ortsbilds dennoch ein gewisser Spielraum für Bebauungsmöglichkeiten eingeräumt werden:
 - Ausnahmsweise kann abgesehen von den straßenzugewandten Gebäudeseiten eine Überschreitung der Baugrenzen durch hochbaulich in Erscheinung tretende Gebäudeteile bis zu einem Maß von 2,50 m auf einer Länge von 5 m zugelassen werden, sofern die Grundfläche des Gebäudes dadurch 150 m² nicht übersteigt. Unter gewissen Voraussetzungen kann eine Überschreitung ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn die Grundfläche des Gebäudes 150 m² übersteigt.
 - Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Terrassen bis zu einem Maß von 5 m zugelassen werden.
 - Ausnahmsweise können Baugrenzen durch Ersatzneubauten in weitergehendem Umfang überschritten werden, sofern sich wenigstens drei Viertel der Grundfläche des Neubaus innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden, die Grundfläche des ersetzten Gebäudes nicht überschritten wird und städtebauliche Belange nicht entgegen stehen.
 - Um zu ermöglichen, dass im Falle von über den Bestandsschutz hinaus gehenden Änderungen am Gebäude oder bei einem Neubau unabhängig von den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen wieder uneingeschränkt innerhalb der festgesetzten Baufenster gebaut werden kann, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Diese gewährleistet, dass unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück und ohne entsprechende öffentlich-rechtliche Sicherung per Baulast an die Grenze gebaut werden darf, insoweit die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bis an die Grundstücksgrenze reichen. Aus dem gleichen Grund werden zudem vom Bauordnungsrecht abwei-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

chende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt.

- Entsprechend den Ergebnissen einer im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans in Auftrag gegebenen schalltechnischen Untersuchung sind in Teilen des Geltungsbereichs passive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von einwirkendem Straßenverkehrslärm erforderlich. Deshalb werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt.
- Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im Bereich der Grundstücke in der Straße Winkel dient der Reduzierung der Quell- und Zielverkehre im Plangebiet und somit auch der Verringerung des Parkdrucks im öffentlichen Raum. Dies ist erforderlich, da die Straße Winkel aufgrund der geringen Fahrbahnbreite und des Fehlens eines Gehwegs nicht als Abstellort für parkende Fahrzeuge geeignet ist. Die Festsetzung korrespondiert dabei mit der in den örtlichen Bauvorschriften enthaltenen Vorschrift zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung. Diese verlangt ebenfalls zur Reduzierung des Parkdrucks im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen für Wohneinheiten bestimmter Größe die Errichtung von zwei Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück.
- In den Teilbereichen mit einer vergleichsweise hohen Dichte historisch geprägter Gebäudesubstanz wird eine Vorschrift zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen unterliegen hier einem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB).
- Ein Schwerpunkt der Planungsaufgabe neben den planungsrechtlichen Festsetzungen (Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch) liegt auf der Erarbeitung von Gestaltungsvorschriften (Rechtsgrundlage: Landesbauordnung), die als „örtliche Bauvorschriften“ in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen. Dies betrifft insbesondere die höhenmäßige Dimensionierung von Hauptgebäuden, die Gestaltung von Nebenanlagen, die Fassadengestaltung, die Gestaltung von Dachflächen, die Farb- und Materialverwendung sowie die Gestaltung von Freiflächen. Entsprechend dem unterschiedlichen Niveau der Schutzbedürftigkeit der verschiedenen Teile des Geltungsbereichs entsprechend den Aussagen des Ortsentwicklungskonzepts wird bei einzelnen Festsetzungen eine räumliche Differenzierung der vorgesehenen Festsetzungsinhalte vorgenommen. Die Erarbeitung der örtlichen Bauvorschriften erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Büro ISA Internationales Stadtbauatelier, Stuttgart.

5.3 Aufbereitung der Inhalte des Bebauungsplans in einem „Gestaltungsleitfaden“

Die Sensibilisierung der Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für das Anliegen der Ortsbildsicherung spielt für die Umsetzung der Planinhalte eine wichtige Rolle. Zur besseren Veranschaulichung und Erläuterung der Festsetzungen des Bebauungsplans und hierbei insbesondere der Vorschriften zur Baugestaltung, sowie für die ergänzende Formulierung von weitergehenden, nicht rechtsverbindlichen Empfehlungen zum ortsbildangepassten Bauen, erfolgte in

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Internationales Stadtbauatelier ISA aus Stuttgart die Erstellung eines „Gestaltungsleitfadens“, der Grundstückseigentümern und Bauwilligen als Information zur Verfügung gestellt werden soll. Dieser „Gestaltungsleitfaden“ wird für die beiden Bebauungsplangebiete „Winkel 2“ und „Obertal“ gemeinsam herausgegeben. Der Entwurf des Leitfadens soll im Rahmen der Offenlage der beiden Bebauungsplanentwürfe als ergänzende Information mit ausgelegt werden.

Der Entwurf des Gestaltungsleitfadens wird dem Gemeinderat in einer separaten Vorlage zur Kenntnisnahme vorgelegt (siehe Drucksache 005/18).

6. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

6.1 Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 23.03.2015 nach Vorberatung im Planungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans „Winkel 2“ beschlossen.

Nach einer öffentlichen Vorstellung des ersten Planentwurfs im Ortschaftsrat Zell-Weierbach am 27.07.2017 erfolgte im Zeitraum vom 31.07.2017 bis 22.09.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Diese wurde gemeinsam mit dem Entwurf des Bebauungsplans „Obertal“ durchgeführt.

Bisher durchgeführte Verfahrensschritte im Bebauungsplanverfahren:

Verfahrensschritt	Termin
Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Planungsausschuss.	02.03.2015
Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Winkel 2“.	23.03.2015
Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).	31.07.2017 - 22.09.2017

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Winkel 2“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Hierfür ist neben der Betrachtung der Umweltbelange eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der voraussichtlichen Umwelteinwirkungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen (vgl. Anlage 4).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Krebs, Maximilian	82-2407	01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

6.2 Veränderungssperre

Die Ziele des Bebauungsplans werden durch eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) gesichert, die am Tag des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossen wurde. Konkreter Anlass hierfür war für den Teilbereich „Winkel 2“ ein Baugesuch für das Vorhaben Winkel 11/13. Mit den ohne Veränderungssperre zur Anwendung gekommenen Zulässigkeitsvorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) wäre eine Sicherung der Planungsziele nicht möglich gewesen.

Die Veränderungssperre für den Bereich „Winkel 2“ lief zunächst bis zum 25.04.2017. Die Laufzeit wurde jedoch durch Gemeinderatsbeschluss vom 27.03.2017 um ein Jahr, d. h. bis zum 25.04.2018, verlängert (vgl. Drucksache 199/16). Aufgrund des Vorliegens besonderer Umstände wurde am 19.03.2018 vom Gemeinderat gemäß § 17 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eine nochmalige Verlängerung der Laufzeit um ein weiteres Jahr bis zum 25.04.2019 beschlossen (vgl. Drucksache 006/18).

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vor dem Ende der verlängerten Laufzeit außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist.

Die Regelungen des § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sehen vor, dass Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden können, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Von der Verwaltung wurde eine Vorlage erarbeitet, in der Kriterien für die Ausnahmezulassung formuliert wurden. Diese wurde dem Planungsausschuss am 04.07.2016 zur Kenntnisnahme vorgelegt (Drucksache 078/16).

7. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 31.07. – 22.09.2017 zum Entwurf des Bebauungsplans "Winkel 2" eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

Hinweis: Da die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Bebauungsplanentwürfe „Winkel 2“ bzw. „Obertal“ zeitgleich und gemeinsam durchgeführt wurde, beziehen sich Teile der Stellungnahmen auf beide Bebauungsplanentwürfe. Teile von Stellungnahmen, die sich nur auf das Plangebiet „Obertal“ beziehen, sind hier nicht wiedergegeben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

7.1.1 Zusammenfassung

In den Stellungnahmen wurden insbesondere die nachstehend genannten Themenbereiche angesprochen, die von der Verwaltung wie folgt bewertet werden:

7.1.1.1 Ortsverträgliche Errichtung künftiger Bauvorhaben

Die überwiegende Zahl der Stellungnahmen beinhaltet das Anliegen, mit rahmensetzenden Regelungen v. a. zur Gebäudehöhe, zur zulässigen Anzahl von Vollgeschossen, zur Grundflächenzahl und zur Dachform sicherzustellen, dass sich künftige Bauvorhaben verträglich in die dörflich geprägte Gebäudestruktur einfügen.

Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans, durch rahmensetzende Regelungen die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte Ortsbild im Ortskern von Zell-Weierbach zu sichern bzw. behutsam weiter zu entwickeln, konnten diese Stellungnahmen zu einem Großteil in den vorgesehenen Planfestsetzungen zur Grundflächenzahl, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Gebäudehöhe und der Dachform berücksichtigt werden. Ergänzend dazu werden im Bebauungsplan weitere Regelungen getroffen, die ebenso dem Ziel der Ortsbildsicherung dienen, wie z. B. der Festsetzung einer abweichenden Bauweise und von vom Bauordnungsrecht abweichenden Tiefen der Abstandsflächen. Zudem wurde für Teilbereiche des Plangebiets eine Erhaltungssatzung festgesetzt, die einen Beitrag dazu liefern soll, den Erhalt ortsbildprägender, jedoch nicht unter Denkmalschutz stehender Gebäude zu gewährleisten.

7.1.1.2 Beschränkung der örtlichen Bauvorschriften auf die wichtigsten Regelungsbereiche

Gegenstand vieler Stellungnahmen ist zudem, die im Rahmen der frühzeitigen Offenlage vorgeschlagenen, baugestalterische Fragestellungen betreffenden Regelungsbereiche der örtlichen Bauvorschriften zu reduzieren und auf die wichtigsten Themen zu beschränken.

Die im Rahmen der frühzeitigen Offenlage angedachten Regelungsbereiche zur Baugestaltung wurden auch auf Grund dieser Stellungnahmen weiterentwickelt bzw. inhaltlich vereinfacht. Die in Teilen räumlich differenzierte Steuerung von zentralen Fragen der Baugestaltung in den Themen Gestaltung von Haupt- und Nebenanlagen, Fassaden- und Dachgestaltung, Farbe und Material sowie Freiflächen und Einfriedungen erscheint für die Umsetzung des Ziels der Ortsbildsicherung nichtsdestotrotz unverzichtbar. Ergänzend zu den Festsetzungen werden im Rahmen eines „Gestaltungsleitfadens“ unverbindliche Empfehlungen zur Baugestaltung formuliert (vgl. Drucksache 005/18). Die Grundstückseigentümer können eigenverantwortlich entscheiden, ob sie diese Empfehlungen umsetzen möchten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

7.1.1.3 Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen

Darüber hinaus wurden in einigen Stellungnahmen individuelle Anliegen vorgebracht, insbesondere hinsichtlich der Lage und Abgrenzung von überbaubaren Grundstücksflächen. Dabei wurden v. a. die Festsetzung zusätzlicher Baufenster gewünscht.

Diese Stellungnahmen konnten, sofern diese sich nicht auf ohnehin im frühzeitigen Planentwurf bereits vorgesehene Baufenster auf bisher unbebauten Flächen beziehen, aus den nachfolgend erläuterten Gründen überwiegend nicht berücksichtigt werden:

Die Planung richtet sich im Sinne der Erhaltung der aufgelockerten Gebäudestruktur nach dem Ziel der Vermeidung weiterer „überdimensionierter“ Bauvorhaben. Diese Zielsetzung soll u. a. mittels am Bestand orientierter Baufenster mit begrenzter Größe erreicht werden, die nur Bauvorhaben zulassen, die sich flächenmäßig in die bestehende Gebäudestruktur einfügen.

Baufenster für zusätzliche Baumöglichkeiten auf bisher unbebauten Flächen wurden dann festgesetzt, wenn am entsprechenden Standort ausreichende Flächenkapazitäten vorhanden sind und weitere Rahmenbedingungen wie die standörtliche Topografie und das städtebauliche Ziel des Freihaltens von ausreichend innerörtlichen Grün- und Freiräumen eine bauliche Nutzung grundsätzlich zulassen. Dies umfasst insbesondere auch den weitgehenden Verzicht auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen „in zweiter Reihe“, d. h. in rückwärtigen, bisher unbebauten und bislang als Hausgarten oder innerörtliche Grün- und Freifläche charakterisierten Grundstücksbereichen. Hiervon wird nur abgewichen, wenn in dem betreffenden Bereich trotz Bebauung ein hinreichend großer, innerörtlicher Grünbereich verbleibt. Die Größe der Baufenster für zusätzliche Baumöglichkeiten wurde im Nachgang zu der frühzeitigen Offenlage nochmals geprüft und teilweise angepasst.

Im Vergleich zu dem im Rahmen der frühzeitigen Offenlage verwendeten Planentwurf wurden außerdem Regelungen über die ausnahmsweise Überschreitung der überbaubaren Grundstücksgrenzen in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit soll den Grundstückseigentümern unter Beachtung der Belange des Ortsbilds ein gewisser Spielraum für weitergehende Bebauungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Weiterhin erfolgte bei Gebäuden, die im Bestand eine eher feinstrukturierte Fassadengestaltung mit Auskragungen bzw. Rücksprüngen aufweisen, eine „Glättung“ im Vergleich zum Bestand, d. h. eine Begradigung von vorhandenen Auskragungen bzw. Rücksprüngen bei der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen, soweit dieses dadurch die Fläche von 150 m² nicht überschreitet und sofern es sich nicht um grenzständige Bebauung handelt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Ferner erfolgte im Nachgang zur frühzeitigen Offenlage auf dem Grundstück Winkel 13 eine weitere Anpassung, in Anlehnung an die diesbezüglich eingegangene Stellungnahme und der Aussage des Eigentümers, das Bestandsgebäude Winkel 11 erhalten zu wollen.

7.1.2 Abgegebene Stellungnahmen

7.1.2.1 Standardformular

Das folgende Standardformular wurde von 23 Personen unterzeichnet und bei der Stadt Offenburg abgegeben. Eine Liste mit allen Namen befindet sich im Anschluss der Stellungnahme der Verwaltung. Die Standardformulare wurden teilweise durch eigene Einwendungen ergänzt. Diese Einwendungen sind im Anschluss unter 7.1.2.1.1 bis 7.1.2.1.3 abgedruckt und abgewogen.

Anstoß für die Aufstellung der beiden Bebauungspläne Winkel 2 und Obertal waren Neubauprojekte, welche in ihrer Dimensionierung deutlich von der Nachbarschaftsbebauung abwichen und zu einer Stadt, weniger aber zu einem Dorf (im dörflichen Sprachgebrauch auch gerne als "Bausünden" oder ""Klötze" bezeichnet).

Die zwei nun vorliegenden Bebauungsplanentwürfe nehmen dieses Ansinnen auf, sind aber meines Erachtens viel zu einschränkend.

Der Erhalt vorhandener Fachwerkhäuser, historischer Bausubstanz oder ortsbildprägender Fachwerkfassaden ist sicherlich erstrebenswert. Dass bei Neu- oder Umbauten ein bestimmter Stil vorgeschrieben wird, ist übertrieben.

Ich würde viele Festlegungen streichen, wie z.B. Dachneigung, Fensterläden, Holztüren bei Garagen, Höhe und Art der Gartenzäune, Farbenwahl der Fassade, Verbot von Stützmauern.

Eine solche Einheitlichkeit gibt es in Zell-Weierbach schon lange nicht mehr und schränkt auch die persönlichen Eigentumsrechte des Einzelnen zu sehr ein.

Es sollten nur wenige einfache, nachvollziehbare und kontrollierbare Regeln geben:

- Satteldächer - keine Flachdächer
- maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Traufhöhe (TH) max. 7 m, Firsthöhe (FH) max. 10 m talseitig
- 2 Stellplätze pro Wohneinheit (bei Neubauten)
- (...)

(Die weiteren Teile der Stellungnahme beziehen sich ausschließlich auf den Bebauungsplanentwurf „Obertal“ und werden hier nicht wiedergegeben)

Stellungnahme der Verwaltung

Ziel des Bebauungsplans „Winkel 2“ ist es, durch rahmensetzende Regelungen die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte Ortsbild im Ortskern von Zell-Weierbach zu sichern bzw. behutsam weiter zu entwickeln.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1Bearbeitet von:
Krebs, MaximilianTel. Nr.:
82-2407Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

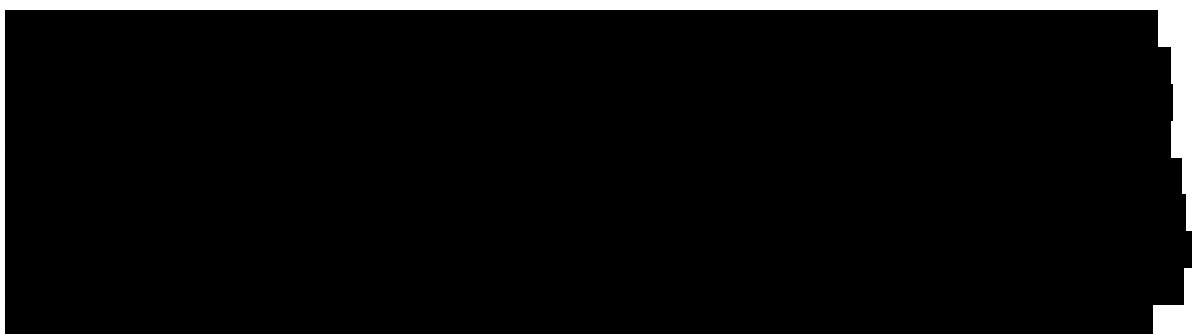
Durch Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und einer maximalen Gebäudehöhe wird gesichert, dass sich künftige Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Kubatur und Dimensionierung gut in den vorhandenen Gebäudebestand einfügen. U. a. wird als Dachform das Satteldach festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt in den meisten Fällen 0,4. Als maximale Traufhöhe werden 7 m festgesetzt. Im Sinne der Reduzierung des Parkdrucks auf den öffentlichen Verkehrsflächen werden für Neubauten 2 Stellplätze für Wohneinheiten mit mehr als 60 m² Wohnfläche verlangt. Gleichzeitig wird in der Straße Winkel zur Reduzierung der Quell- und Zielverkehre im Plangebiet eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

Die besonders schützenswerten Teile des Geltungsbereichs werden einer Erhaltungssatzung unterworfen. Die Errichtung, die Änderung, Nutzungsänderung und der Rückbau baulicher Anlagen unterliegen hier gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) einem Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde.

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung wurden ferner mögliche baugestalterische Regelungsbereiche vorgeschlagen. Einige dieser Vorschläge wurden im Zuge der Weiterentwicklung des Bebauungsplanentwurfs verworfen, was den diesbezüglich eingegangenen Stellungnahmen entspricht. Die weiterentwickelten Regelungen zur Baugestaltung beschränken sich nun auf die wesentlichen Regelungsbereiche. Hierzu zählt allerdings die Dachneigung, die für das städtebauliche Erscheinungsbild von besonderer Bedeutung ist. Auf die Regelung der Dachneigung kann vor dem Hintergrund des Ziels der Ortsbildsicherung nicht verzichtet werden, da sich bestimmte Dachformen (z. B. Flachdach, Pultdach bei Hauptgebäuden) und Dachneigungen (z. B. sehr flach geneigte Dächer bei Hauptgebäuden) nicht in das Ortsbild einfügen. Ergänzend hierzu werden im Rahmen eines „Gestaltungsleitfadens“ unverbindliche Empfehlungen zur Baugestaltung formuliert (vgl. Drucksache 005/18).

Die Anregungen werden insofern teilweise berücksichtigt.

Liste mit Namen der Einwender die eine standardisierte Stellungnahme abgegeben haben:



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Das Formular mit der standardisierten Einwendung 7.1.1 wurden von folgenden Personen wie dargestellt ergänzt:

7.1.2.1.1 [REDACTED], Obertal [REDACTED], 77654 Offenburg

- Keine Funkmasten

Stellungnahme der Verwaltung

Städtebauliche Gründe zum Ausschluss von Mobilfunkhauptanlagen innerhalb des Geltungsbereichs werden vorliegend nicht gesehen. Eine das Ortsbild störende Häufung solcher Anlagen zeichnet sich nicht ab. Nachbarliche Belange werden gewahrt, wenn die Grenzwerte der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über elektromagnetische Felder) eingehalten werden.

In allen Baugebieten, d. h. sowohl im Allgemeinen Wohngebiet (WA), im Mischgebiet (MI), als auch im Dorfgebiet (MD) können fernmeldetechnische Nebenanlagen nach den Regelungen des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden. Ein grundsätzlicher Ausschluss solcher Nebenanlagen ist entsprechend der bauplanungsrechtlichen Vorschriften nicht möglich.

Die Anregung wird insofern nicht berücksichtigt.

7.1.2.1.2 [REDACTED], Winkel [REDACTED], 77654 Offenburg

E-Mail vom 20.09.2017

Alle weiteren Ausgestaltungspunkte sollten die Hausbesitzer entscheiden können!

Stellungnahme der Verwaltung

Die nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit weiterentwickelten Regelungen zur Baugestaltung beschränken sich auf die wesentlichen Regelungsbereiche. Ergänzend hierzu werden im Rahmen eines ergänzenden „Gestaltungsleitfadens“ unverbindliche Empfehlungen zur Baugestaltung formuliert (vgl. Drucksache 005/18). Die Grundstückseigentümer können eigenverantwortlich entscheiden, ob sie diese Empfehlungen umsetzen möchten.

Die Anregung wird insofern teilweise berücksichtigt.

7.1.2.1.3 [REDACTED] und [REDACTED], Weinstraße [REDACTED], 77654 Offenburg

E-Mail vom 22.09.2017

*Ich bin Miteigentümer der WEG und Bewohner des besagten Grundstücks.
Aus folgenden Gründen sehe ich persönlich die Erweiterung des Baufensters auf das*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Schwimmbadgebäude für plausibel und gerechtfertigt. Dabei nehme ich Bezug auf den Ihrerseits öffentlich vorgestellten Entwurf zum Bebauungsplan sowie den im Anhang formulierten Gegenvorschlag

- *das Gebäude hat einen direkten Zugang über das Wohnhaus und kann als Erweiterung von diesem gesehen und genutzt werden bzw. wird als solches bereits genutzt.*
- *es wurde damals statisch so gebaut, dass es um mindestens ein weiteres Vollgeschoss erweitert werden kann. (Bezug auf Anhang)*
- *die Erweiterung des Baufensters orientiert sich meines Erachtens stärker an der vorgeschlagenen Grundflächenzahl von 0,4 (Bezug auf Anhang)*

Stellungnahme der Verwaltung

Entsprechend der in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf erläuterten Vorgehensweise bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die im Bestand vorhandenen Hauptanlagen als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Der genannte Schwimmbadanbau ist Teil der Hauptanlage und wird deshalb als überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Anregung wird insofern berücksichtigt.

7.1.2.2 [REDACTED] und [REDACTED], Winkel [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben vom 18.09.2017

Hiermit beantragen wir, wie mit Ihnen besprochen, die Aufnahme eines zusätzlichen Baufensters (ca. 11 x 14 m) in unser o.g. (Flst. [REDACTED]) Grundstück.

Wir wollen damit einer möglichen zukünftigen Entwicklung, ein weiteres Bauvorhaben auf dem Grundstück zu realisieren, Rechnung tragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Baufenster für zusätzliche Baumöglichkeiten auf bisher unbebauten Flächen werden dann festgesetzt, wenn am entsprechenden Standort ausreichende Flächenkapazitäten vorhanden sind und weitere Rahmenbedingungen wie die standörtliche Topografie und das städtebauliche Ziel des Freihaltens von ausreichend innerörtlichen Grün- und Freiräumen eine bauliche Nutzung grundsätzlich zulassen. Insgesamt soll die weitgehend noch bestehende, kleinteilige Gebäudestruktur im gesamten Geltungsbereich erhalten bleiben. Bei der Festsetzung werden die Darstellungen des Ortsentwicklungskonzepts Rebland berücksichtigt.

Diese Zielsetzung umfasst insbesondere auch den Verzicht auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen „in zweiter Reihe“, d. h. in rückwärtigen, bisher unbebauten und bislang als Hausgarten oder innerörtliche Grün- und Freifläche charakterisierten Grundstücksbereichen.

Die gewünschte Bebauungsmöglichkeit befindet sich „in zweiter Reihe“. Dieser Bereich bildet gemeinsam mit den rückwärtigen Grundstücksteilen der benachbarten

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

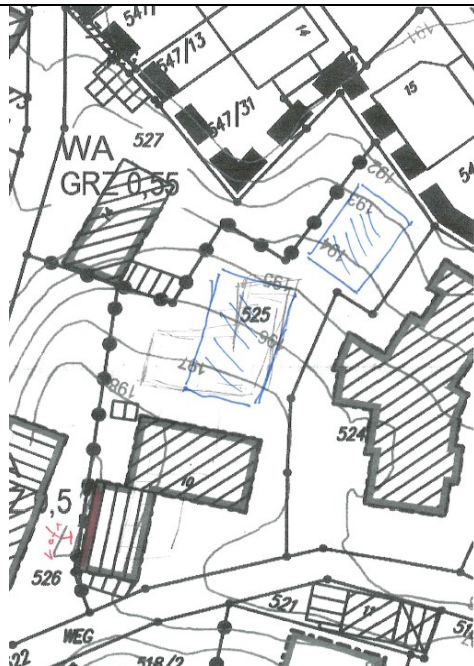
Grundstücke einen erhaltenswerten, insbesondere durch Hausgärten geprägten innerörtlichen Grün- und Freibereich, welcher durch eine Bebauung beeinträchtigt bzw. zerstört werden würde.

Die Anregung wird insofern nicht berücksichtigt.

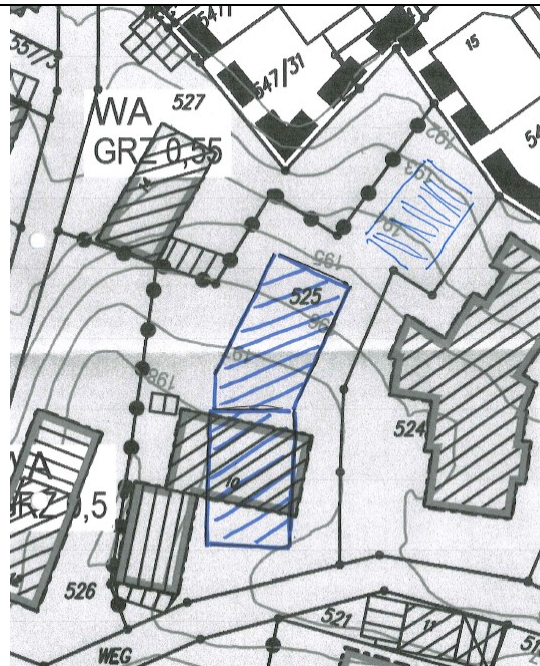
7.1.2.3 [REDACTED], [REDACTED], Winkel [REDACTED], 77654 Offenburg
Schreiben vom 13.09.2017

Wie mit Ihnen bei unserem Termin besprochen senden wir Ihnen vier Entwürfe für zusätzliche Baufenster zu. Betrifft Winkel [REDACTED] in Zell-Weierbach.

Entwurf 1



Entwurf 2



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

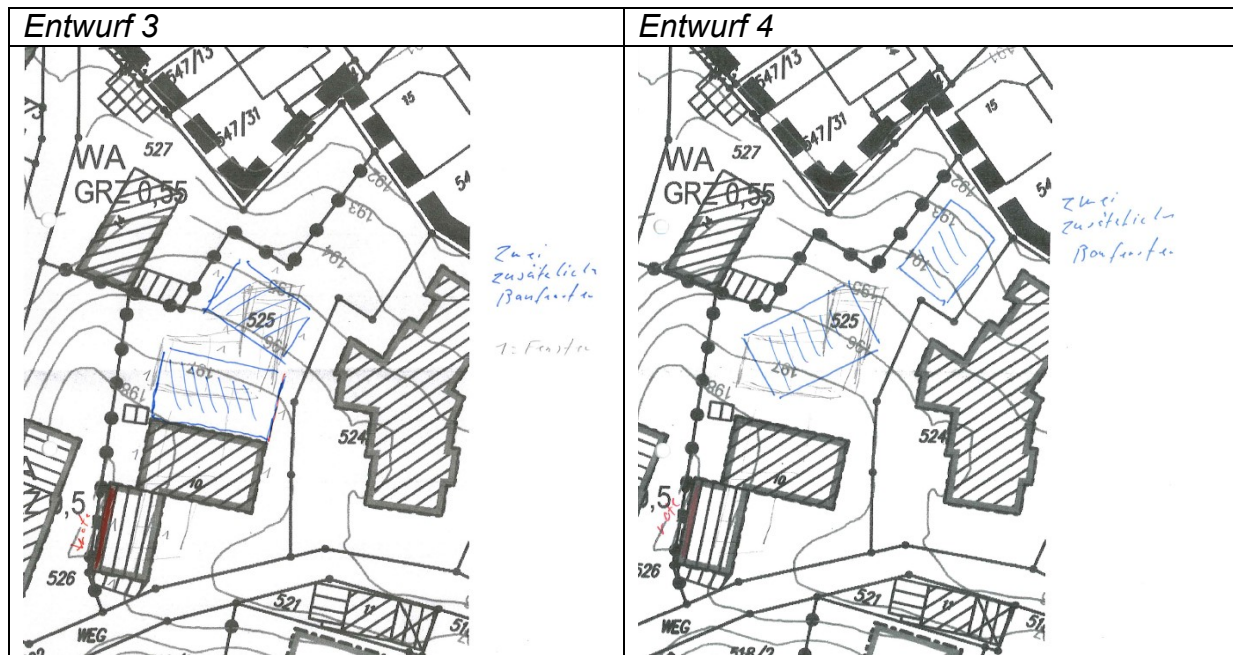
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss



Stellungnahme der Verwaltung

Baufenster für zusätzliche Baumöglichkeiten auf bisher unbebauten Flächen werden dann festgesetzt, wenn am entsprechenden Standort ausreichende Flächenkapazitäten vorhanden sind und weitere Rahmenbedingungen wie die standörtliche Topografie und das städtebauliche Ziel des Freihaltens von ausreichend innerörtlichen Grün- und Freiräumen eine bauliche Nutzung grundsätzlich zulassen. Insgesamt soll die weitgehend noch bestehende, kleinteilige Gebäudestruktur im gesamten Geltungsbereich erhalten bleiben. Bei der Festsetzung werden die Darstellungen des Ortsentwicklungskonzepts Rebland berücksichtigt.

Diese Zielsetzung umfasst insbesondere auch den Verzicht auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen „in zweiter Reihe“, d. h. in rückwärtigen, bisher unbebauten und bislang als Hausgarten oder innerörtliche Grün- und Freifläche charakterisierten Grundstücksbereichen.

Die gewünschte Bebauungsmöglichkeit befindet sich „in zweiter Reihe“. Dieser Bereich bildet gemeinsam mit den rückwärtigen Grundstücksteilen der benachbarten Grundstücke einen erhaltenswerten, insbesondere durch Hausgärten geprägten innerörtlichen Grün- und Freibereich, welcher durch eine Bebauung in Teilen zerstört werden würde.

Die Anregung wird insofern nicht berücksichtigt.

7.1.2.4 [REDACTED] und [REDACTED], Winkel [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben vom 03.09.2017

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Aus der Offenlage des Bebauungsplanes habe ich entnommen, dass die möglichen Baugrenzen entlang der aktuellen Gebäudegrenzen verlaufen.

Aktuell überlegen wir in Zukunft einen Wintergarten erstellen zu lassen.

Nach unseren aktuellen Vorstellungen und Gedankenspielen ergeben sich für den Anbau des Wintergartens 2 Optionen:

1.) Ausbau der vorhandenen Terrasse - evtl. Erweiterung um 1 m - im Erdgeschoss an der Gartenseite.

2.) Anbau an der Giebelseite im Dachgeschoss oberhalb der vorhandenen Garage. Wir bitten Sie diese Überlegungen in den neuen Bebauungsplan mit aufzunehmen und die Baugrenzen entsprechend unserem Flurstück zu erweitern.

Stellungnahme der Verwaltung

In den Bebauungsplan wurde eine Festsetzung zur ausnahmsweisen Überschreitung von Baugrenzen aufgenommen. Danach kann, abgesehen von den straßenzugewandten Gebäudeseiten, ein Vortreten von hochbaulich in Erscheinung tretenden Gebäudeteilen bis zu einem Maß von 2,50 m auf einer Länge von 5 m zugelassen werden, sofern die Grundfläche des Gebäudes dadurch 150 m² nicht übersteigt. Wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen und ein angemessenes Verhältnis zum Hauptbaukörper gewahrt wird, kann ein entsprechendes Vortreten von Gebäudeteilen ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn die Grundfläche des Gebäudes 150 m² übersteigt.

Da die Baufenster im Wesentlichen den Bestand abbilden, soll mit der Erweiterung der ausnahmsweisen Möglichkeit einer Baugrenzüberschreitung den Grundstückseigentümern ein gewisser Spielraum bei ihren Bauvorhaben eingeräumt werden. Die straßenzugewandten Seiten sind hiervon ausgenommen, da sich hier eine über die Geringfügigkeit hinausgehende Überschreitung der Baugrenzen in besonderem Maße auf das Ortsbild auswirken würde. Die Überschreitung kann unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass die Grundfläche des Gebäudes 150 m² nicht übersteigt. Dieser Wert sichert eine angemessene flächenmäßige Gebäudedimensionierung, die sich in den vorhandenen Gebäudebestand einfügt.

Weiterhin wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach ein Vortreten von als Gebäudeteil einzustufenden, nicht hochbaulich in Erscheinung tretenden Terrassen über die festgesetzten Baugrenzen hinaus bis zu einem Maß von 5 m zugelassen werden kann.

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen bleiben durch die ausnahmsweisen Überschreitungsmöglichkeiten unberührt.

Die Zulassung entsprechender Ausnahmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird bei Eingang eines entsprechenden Antrags von der Baurechtsbehörde im Einzelfall geprüft.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Die Anregung wird insofern hinsichtlich der Schaffung einer Möglichkeit zum Ausbau der Terrasse auf der Gartenseite berücksichtigt und hinsichtlich der Realisierung eines Anbaus an der straßenzugewandten Giebelseite nicht berücksichtigt.

7.1.2.5 [REDACTED] und [REDACTED], Winkel [REDACTED], 77654 Offenburg
Schreiben vom 20.09.2017

Wir möchten unser Anliegen bezüglich einer in der Nachbarschaft passenden Bebauung für "Winkel 2 und Obertal" schildern, da wir unmittelbar an ein zu bebauendes Grundstück angrenzen. Die offengelegten Planentwürfe geben uns Anlass dazu. Die aufgestellten Bebauungsplanentwürfe nehmen den vorgebrachten Anregungen und Wünsche der Nachbarschaft und Dorfgemeinschaft zwar auf, sind aber unseres Erachtens noch immer nicht passend zum unmittelbaren Umfeld und zum Dorf Zell-Weierbach.

Statt Regeln für "kleinere" Äußerlichkeiten die Farben, Winkel, Fensterarten oder Türmaterialien zu fixieren wäre es uns viel wichtiger, das die vorgesehene Bebauung nicht wie die bereits umliegenden "Hochhäuser" völlig aus dem Rahmen fallen - oder Flachdächer haben, was wirklich nicht zum restlichen Ortsbild passt. Schauen Sie einmal aus unserem Dachfenster, überall verschieden schräge Dächer und Winkel, vor und nebeneinander, aber alle mehr oder weniger gleich hoch mit ca. 2 Geschossen, alle mit (unterschiedlich) schrägem Dach. Kaum ein Haus das höher als 8 oder 9 Meter ist.

Türen und Fenster, Stile der Äußerlichkeiten sind doch vielmehr eine Ausprägung des aktuellen Zeitgeistes und weniger des langfristigen Ortsbildes. Aber Bausünden, Riesenklötze, die nur aufgrund der Niedrigzinsphase und des damit verbundenen Immobilienbooms überdimensional groß ausfallen, sollten Zell-Weierbach nicht über Jahrzehnte "verschandeln".

Schon jetzt müssen unsere Besucher bei der Abtsberghalle parken, was gerade mit Babys oder bei Regen nicht angenehm ist, oftmals ist die Durchfahrt durch den Winkel erschwert - daher fänden wir es darüber hinaus wichtig, auch ausreichend (2 pro Wohneinheit) Parkplätze in den Neubauten vorzusehen. Durch das Nichtvorhandensein eines Bordsteines ist der Schulweg für viele Kinder die täglich zur nahegelegenen Schule laufen ohnehin schon nicht ungefährlich. Jedes parkende Auto macht diesen noch gefährlicher.

(...)

(Die weiteren Teile der Stellungnahme beziehen sich ausschließlich auf den Bebauungsplanentwurf „Obertal“ und werden hier nicht wiedergegeben)

Stellungnahme der Verwaltung

Ziel des Bebauungsplans „Winkel 2“ ist es, durch rahmensetzende Regelungen die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte Ortsbild im Ortskern von Zell-Weierbach zu sichern bzw. behutsam weiter zu entwickeln.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Durch Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und einer maximalen Gebäudehöhe wird gesichert, dass sich künftige Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Kubatur und Dimensionierung gut in den vorhandenen Gebäudebestand einfügen. U. a. wird als Dachform das Satteldach festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt in den meisten Fällen 0,4. Als maximale Traufhöhe werden 7 m festgesetzt. Im Sinne der Reduzierung des Parkdrucks auf den öffentlichen Verkehrsflächen werden für Neubauten 2 Stellplätze für Wohneinheiten mit mehr als 60 m² Wohnfläche verlangt. Gleichzeitig wird in der Straße Winkel zur Reduzierung der Quell- und Zielverkehre im Plangebiet eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

Die besonders schützenswerten Teile des Geltungsbereich wurden einer Erhaltungssatzung unterworfen. Die Errichtung, die Änderung, Nutzungsänderung und der Rückbau baulicher Anlagen unterliegen hier gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) einem Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde.

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung wurden ferner mögliche baugestalterische Regelungsbereiche vorgeschlagen. Einige dieser Vorschläge wurden im Zuge der Weiterentwicklung des Bebauungsplanentwurfs verworfen, was den diesbezüglich eingegangenen Stellungnahmen entspricht. Die weiterentwickelten Regelungen zur Baugestaltung beschränken sich nun auf die wesentlichen Regelungsbereiche. Ergänzend hierzu werden im Rahmen eines „Gestaltungsleitfadens“ unverbindliche Empfehlungen zur Baugestaltung formuliert (vgl. Drucksache 005/18). Die Grundstückseigentümer können eigenverantwortlich entscheiden, ob sie diese Empfehlungen umsetzen möchten.

Die Anregungen werden insofern berücksichtigt.

7.1.2.6 [REDACTED], Winkel [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben vom 21.09.2017

Anstoß für die Aufstellung der beiden Bebauungspläne Winkel 2 und Obertal waren bestehende Gebäude sowie geplante Neubauprojekte, welche in ihrer Dimensionierung extrem von der Nachbarschaftsbebauung abwichen und absolut nicht in das Dorfbild passten (im dörflichen Sprachgebrauch werden diese Objekte als „Bausünden“ oder „Klötze“ bezeichnet).

Die zwei nun vorliegenden Bebauungsplanentwürfe nehmen meines Erachtens dieses Ansinnen auf. Diese Bemühungen seitens Stadtplanung begrüße ich ausdrücklich. Allerdings sind die Pläne in ihrer Detaillierung bezüglich Gestaltung viel zu einschränkend.

Der Erhalt vorhandener Fachwerkhäuser, historischer Bausubstanz oder ortsbildprägender Fachwerkfassaden ist erstrebenswert. Dass bei Neu- oder Umbauten ein bestimmter Stil vorgeschrieben wird, halte ich für übertrieben.

Festlegungen wie z. B. Dachneigung, Fensterläden, Holztüren bei Garagen, Höhe und Art der Gartenzäune, Farbwahl der Fassade, Verbot von Stützmauern, usw. er-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

scheinen mir viel zu detailliert, wenn nicht gar überreguliert. Darüber hinaus erschließt sich mir die praktische Durchsetzbarkeit nicht (siehe z.B. Bepflanzungsvorschriften in den Seidenfaden).

Eine solche Einheitlichkeit gibt es in Zell-Weierbach schon lange nicht mehr und schränkt auch die persönlichen Eigentumsrechte des Einzelnen zu sehr ein.

Unser Haus liegt im „Teilbereich A“, was sich mir höchstens aus Gründen der Korridorbildung erschließt, hat aber z.B. seit 1976 bodentiefe Fenster, Im Fachwerkhhaus gegenüber gibt es z.B. einen kleinen französischen Balkon den ich optisch als sehr gelungen empfinde (auch im Vergleich zu manchem Schwarzwald- oder Alpen-kitsch).

Es sollten nur wenige einfache, nachvollziehbare und kontrollierbare Regeln geben:

- *Satteldächer - keine Flachdächer maximal zwei Vollgeschosse*
- *Grundflächenzahl (GRZ) 0,4*
- *Traufhöhe (TH) max. 7 m, Firsthöhe (FH) max. 10 m talseitig*
- *2 Stellplätze pro Wohneinheit (bei Neubauten)*

Die vorgeschlagene Art der baulichen Nutzung halte ich bei „Winkel 2“ für sinnvoll. (...)

Abschließend halte ich die Definition der Baufenster (die Grundrisse der bestehenden Gebäude sind mit allen Anbauten, Erkern, etc. einfach nachgezogen) für unglücklich, hier könnte man sich eine etwas logischere Vorgehensweise (rastermäßig, rechteckig) vorstellen.

(Die weiteren Teile der Stellungnahme beziehen sich ausschließlich auf den Bebauungsplanentwurf „Obertal“ und werden hier nicht wiedergegeben)

Stellungnahme der Verwaltung

Ziel des Bebauungsplans „Winkel 2“ ist es, durch rahmensetzende Regelungen die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte Ortsbild im Ortskern von Zell-Weierbach zu sichern bzw. behutsam weiter zu entwickeln. Durch Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und einer maximalen Gebäudehöhe wird gesichert, dass sich künftige Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Kubatur und Dimensionierung gut in den vorhandenen Gebäudebestand einfügen.

Durch die kleingliedrige Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenstern“) können die Stellung der Hauptgebäude auf dem Grundstück sowie deren flächenmäßige Dimensionierung gesteuert werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen weitere „überdimensionierte“ Bauvorhaben vermieden werden. Diese Zielsetzung soll u. a. mittels eng am Bestand orientierter Baufenster mit begrenzter Größe erreicht werden, die nur Bauvorhaben zulassen, die sich flächenmäßig in die bestehende Gebäudestruktur einfügen.

Im Nachgang zu der frühzeitigen Offenlage des Bebauungsplanentwurfs wurde teilweise eine „Glättung“ der Baufenster vorgenommen, um den Eigentümern Spielräu-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

me bei Änderungen oder Neubauten einzuräumen: Dies erfolgte bei Gebäuden, die eine eher feinstrukturierte Fassadengestaltung mit Auskragungen bzw. Rücksprünge aufweisen. Eine „Glättung“ wurde jedoch nur vorgenommen, wenn dadurch das Baufenster eine Fläche von 150 m² nicht überschritt. Bei Gebäuden, die im Bestand bereits eine Grundfläche von mehr als 150 m² aufweisen, wurde hingegen keine „Glättung“ des Verlaufs von Baulinien bzw. Baugrenzen vorgenommen, da in diesem Fall bereits der Bestand eine Fläche aufweist, die aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur in Zell-Weierbach zukünftig zumindest im Regelfall nicht überschritten werden soll. Der Bestand stellt damit das Maximum dessen dar, was in Zukunft an überbaubarer Grundstücksfläche möglich ist. Bei Bestandsgebäuden mit einer einfachen Gebäudegrundform (Rechteck) und einer entsprechenden Bemaßung der überbaubaren Grundstücksfläche war eine „Glättung“ des Baufensters städtebaulich nicht erforderlich. Änderungen des Bestands bzw. die Neuerrichtung von Hauptgebäuden sind hier problemlos möglich.

Entsprechend den Vorschriften des § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen im Ermessen der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Im Bebauungsplan wurden zur weiteren Flexibilisierung darüber hinausgehende zusätzliche Möglichkeiten zur ausnahmsweisen Baugrenzüberschreitung festgesetzt, sodass unter Wahrung des Ziels der Ortsbildsicherung dennoch individuelle Planungsmöglichkeiten bestehen.

Zudem wurden auch Baufenster für zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf bisher unbebauter Fläche festgesetzt. Diese weisen stets eine rechteckige Form auf.

Ferner wird als Dachform das Satteldach festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt in den meisten Fällen 0,4. Als maximale Traufhöhe werden 7 m festgesetzt. Im Sinne der Reduzierung des Parkdrucks auf den öffentlichen Verkehrsflächen werden für Neubauten 2 Stellplätze für Wohneinheiten mit mehr als 60 m² Wohnfläche verlangt. Gleichzeitig wird in der Straße Winkel zur Reduzierung der Quell- und Zielverkehre im Plangebiet eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

Die besonders schützenswerten Teile des Geltungsbereich werden einer Erhaltungssatzung unterworfen. Die Errichtung, die Änderung, Nutzungsänderung und der Rückbau baulicher Anlagen unterliegen hier gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) einem Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde.

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung wurden ferner mögliche baugestalterische Regelungsbereiche vorgeschlagen. Einige dieser Vorschläge wurden im Zuge der Weiterentwicklung des Bebauungsplanentwurfs verworfen, was den diesbezüglich eingegangenen Stellungnahmen entspricht. Die weiterentwickelten Regelungen zur Baugestaltung beschränken sich nun auf die wesentlichen Regelungsbereiche. Ergänzend hierzu werden im Rahmen eines „Gestaltungsleitfadens“ unverbindliche Empfehlungen zur Baugestaltung formuliert (vgl. Drucksache

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

che 005/18). Die Grundstückseigentümer können eigenverantwortlich entscheiden, ob sie diese Empfehlungen umsetzen möchten.

Die Anregungen werden insofern berücksichtigt.

7.1.2.7 [REDACTED], Weinstraße [REDACTED], 77654 Offenburg
E-Mail vom 22.09.2017

Anbei senden wir Ihnen, wie am 22.08.2017 bei unserem Ortstermin mit Ihnen besprochen und in Ihrem Antwortschreiben vom 15.09.2017 formuliert und gefordert, unsere Unterlagen.

Diese beinhalten unsere zu berücksichtigenden und gewünschten Grundlagen einer Bebaubarkeit unseres Grundstückes mit der Bitte, diese bei der Formulierung und Ausarbeitung des B-Planes für das Gebiet „Winkel 2“ zu berücksichtigen.

Wir bedanken uns für Ihre Beratung und folgen gerne Ihrer Empfehlung hinsichtlich der Umsetzung unserer vorgestellten und diskutierten Varianten gemäss der Dokumente im Anhang.

*Projekt 541: Stellungnahme gg. Bauamt
für Bebauungsplan Winkel 2*

Flurstücke: [REDACTED] und [REDACTED]

Eigentümer: [REDACTED]

Prämissen

- *Die Eigentümer der Grundstücke [REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED], betrachten diese als eine Planungseinheit. Gesamtfläche ca. 985 qm.*
- *Die Bebauung der Planeinheit soll sich harmonisch in ein Ensemble mit den Grundstücken [REDACTED] und ggfs. [REDACTED] einfügen. Das Grundstück [REDACTED] ist aktuell im Familieneigentum (Kinder der o.g. Eigentümer). Das Objekt [REDACTED] ist das ehemalige Elternhaus der Eigentümerin.*

Variante 1

- *Beabsichtigt sind zwei Baukörper zu Wohnzwecken mit gesamthaft 7-9 Wohneinheiten (WEH) unter Ausnutzung der Grundflächenzahl GRZ:*
 - *Ein Baukörper mit 5-6 WEH, entlang der Grundstücksgrenze zur Weinstrasse*
 - *Ein Baukörper mit 2-3 WEH/ Doppelhaus*
- *Beabsichtigt ist eine Tiefgarage (TG) mit 10-15 Stellplätzen. Denkbare Zufahrten wären direkt über die Weinstrasse oder über Grundstück [REDACTED]*
- *Durch die TG lässt sich der motorisierte Verkehr unterirdisch verlagern (ggfs. auch für das Bestandsobjekt [REDACTED]) Dadurch wird eine zur Straße hin abgeschlossene Raumgestaltung möglich, mit offenem Innenhof bzw. Atrium für 4 Baukörper (2 neu+ 2 Bestand: [REDACTED] und [REDACTED])*
- *Planskizze siehe Anlage*

Variante 4

- *Drei Baukörper ggfs. aufgeteilt auf 3 zu bildende Flurstücke unter Ausnutzung der*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

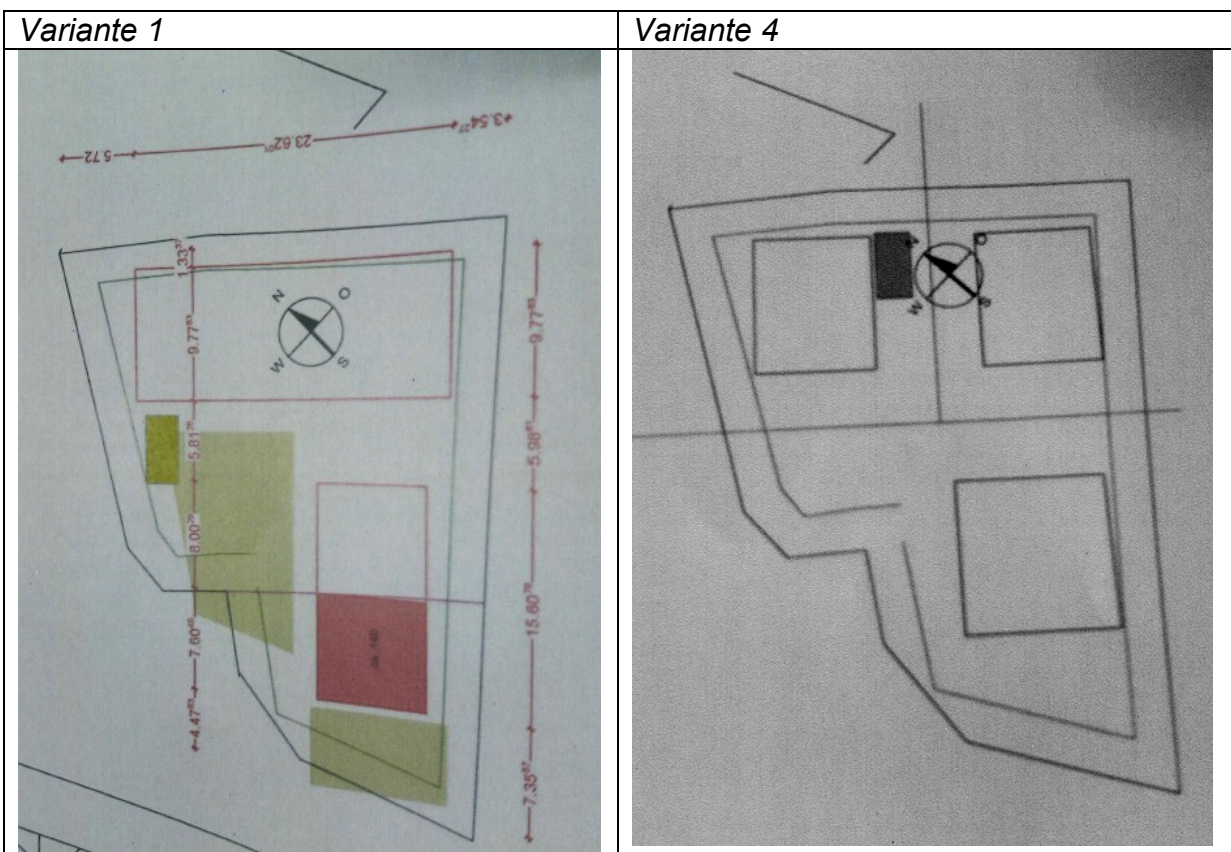
Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Grundflächenzahl mit 3-9 WEH

- Durch diese Art der Bebauung und in Abhängigkeit der Anzahl der Wohneinheiten, entfiele ggfs. die Tiefgarage
- Planskizze siehe Anlage

Die vorgenannten Eckdaten zu den Varianten 1 + 4 bitten wir bei der Erarbeitung und schlußendlichen Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Da bei den Eigentümern noch nicht entschieden ist, welche der vor genannten Varianten als Grundlage einer späteren Bebauung und Verwirklichung dienen soll, bitten wir um Berücksichtigung beider Varianten VI + V4 im aufzustellenden und zu verabschiedenden B-Plan.



Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß der Stellungnahme des Grundstückseigentümers soll das auf dem betreffenden Grundstück Zell-Weierbach Nr. [REDACTED] bestehende, ehemals als Getränkemarkt genutzte eingeschossige Gebäude keiner neuen Nutzung zugeführt werden, sondern das Grundstück anderweitig genutzt werden.

Die beiden eingereichten Planungsvorschläge werden aus städtebaulicher Sicht wie folgt bewertet:

- Die in Variante 1 vorgeschlagene Bebauung wird als deutlich zu groß dimensioniert eingestuft, insbesondere aufgrund der vorgesehenen Grundfläche des stra-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

ßenseitigen Baukörpers, des Verhältnisses von bebauter und unbebauter Fläche auf dem Grundstück in Bezug auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung sowie aufgrund der Zahl der erforderlichen Stellplätze.

- Die in Variante 4 vorgeschlagene Bebauung weist zwar einen eher aufgelockerten Charakter auf. Allerdings besteht die Gefahr einer insgesamt zu hohen Versiegelung des Areals durch für jedes der drei Einzelvorhaben separat erforderliche Erschließungs- und Stellplatzflächen. Zudem stellt es ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplans dar, die rückwärtigen, straßenabgewandten Grundstücksbereiche, die sogenannte „zweite Reihe“, von Bebauung freizuhalten und diese als innerörtliche Grün- bzw. Gartenflächen zu gestalten, was der aufgelockerten Bebauungsstruktur innerhalb des Geltungsbereichs entspricht. Eine Bebauung im Bereich des Flurstücks Zell-Weierbach Nr. ■■■■■ würde dieser Zielsetzung widersprechen und insgesamt zu einer zu hohen baulichen Dichte in dem betreffenden Areal führen.

Da beide Planungsvorschläge somit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans widersprechen, wird mit den Planfestsetzungen keine der beiden Varianten ermöglicht.

Stattdessen wird, analog zu der sonstigen Handhabung bei der Festsetzung von Baufenstern innerhalb des Geltungsbereichs, zunächst die Fläche des Bestands, d. h. die Fläche des ehemaligen Getränkemarkts als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Fläche weist eine Größe von 175 m² auf.

Darüber hinaus bestehen Potenziale für eine straßenzugewandte Bebauung im südlichen Bereich des Grundstücks Zell-Weierbach Nr. ■■■■■ mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² (10 x 12 m). Dieser Wert liegt zwar unterhalb der Obergrenze für Neubauvorhaben entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans; eine Bebauung in diesem Bereich ist jedoch durch den Grenzverlauf, die Stellung des Bestandsgebäudes sowie den Verlauf des Gewässerrandstreifens eingeschränkt.

Bei der Baufensterfestsetzung sind in dem betreffenden Bereich neben den städtebaulichen Zielsetzungen jedoch auch wasserrechtliche Vorgaben in Bezug auf das hier bestehende Überschwemmungsgebiet zu beachten:

- Gemäß der Stellungnahme des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Ortenaukreis wird der südöstliche Teil des Grundstücks Zell-Weierbach Nr. ■■■■■ nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse (Hochwassergefahrenkarten) bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) überflutet und liegt somit nach § 65 Abs. 1 Nr. 2 Wassergesetz (WG) in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Gemäß § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet untersagt (dies gilt unabhängig von der Bebauungsplanaufstellung). Abweichend davon kann die zuständige Behörde gemäß § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Anlage im Einzelfall genehmigen.

- Die Gemeinde hat in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Aufstellung, von Bebauungsplänen in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan kann nicht sichergestellt werden, dass alle in § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genannten Voraussetzungen für eine wasserrechtliche Genehmigung im Einzelfall vorliegen können, d. h. dass das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder dass die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Deshalb ist zunächst grundsätzlich von einem Verbot der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet auszugehen. Die bedingungslose Festsetzung eines Baufensters ist daher unter Verweis auf die wasserrechtlichen Vorgaben für die bauleitplanerische Abwägung nicht möglich.

Unter Erwägung der Möglichkeit einer Veränderung der Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets wird innerhalb desselben jedoch eine überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit einer „aufschiebenden Bedingung“ im Sinne des § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Festsetzung bis zum Eintritt eines bestimmten Umstands aufgeschoben ist. Als dieser Umstand ist in der Festsetzung der Zeitpunkt definiert, ab dem in dem betreffenden Bereich die Einstufung als Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (Überschwemmungsgebiet i. S. d. § 65 Abs. 1 Nr. 2 WG), entfällt. Dies kann sich langfristig im Zuge von Maßnahmen zum Hochwasserschutz ergeben, insbesondere aufgrund der verhältnismäßig kleinen Fläche des betreffenden Areals. In diesem Fall würden sich sowohl die Vorgaben für die bauleitplanerische Abwägung als auch das wasserrechtliche Bauverbot in Überschwemmungsgebieten erübrigen und eine Bebauung wäre wasserrechtlich nicht mehr ausgeschlossen. Die Planung bzw. Durchführung entsprechender Maßnahmen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt allerdings noch nicht absehbar.

Bis zum Eintritt des genannten Umstands wird für den Bereich übereinstimmend mit den wasserrechtlichen Anforderungen eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Festsetzung eines Baufensters, welches den Bestand des Gebäudes des ehemaligen Getränkemarkts abbildet, sowie eines zusätzlichen, mit einer aufschieben-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

den Bedingung verbundenen Baufensters im südöstlichen Grundstücksbereichs stellt sicher, dass sich die künftige Bebauung in Bezug auf die Gebäudestellung auf dem Grundstück und entsprechend dem Anliegen der Begrünung rückwärtiger Grundstücksbereiche ortsbildgerecht in die vorhandene Gebäudestruktur einfügt. Die insgesamt mögliche Grundfläche entspricht in etwa der Grundfläche der eingereichten Variante 4.

Die Anregung wird insofern hinsichtlich der Stellung der geplanten Bauvorhaben auf den Grundstücken Zell-Weierbach Nr. [REDACTED] und [REDACTED] nicht berücksichtigt und hinsichtlich der insgesamt gewünschten Grundfläche unter Beachtung der wasserrechtlichen Anforderungen berücksichtigt. Der Zielsetzung einer Neuordnung der Bebauung auf den Grundstücken wird durch die vorgesehene Bebauungsplanfestsetzung Rechnung getragen.

7.1.2.8 [REDACTED], Winkel [REDACTED], 77654 Offenburg
E-Mail vom 23.09.2017

Zunächst möchte ich mich dafür bedanken, dass Sie und Ihre Kollegen mit so viel Engagement die Sache der Bebauungspläne „Winkel 2“ und „Obertal“ in Zell-Weierbach vorantreiben. Im Ganzen bin ich äußerst froh, dass überdimensionierte Bauten mit diesen Bebauungsplänen in Zukunft wohl nicht mehr möglich sein werden. Allerdings denke ich, dass die Möglichkeit geschaffen werden sollte, bestehende Gebäude mit etwas großzügigeren Regelungen renovieren zu dürfen. Ich denke nicht, dass großzügigere Vorgaben zu Dachgauben, Fensterläden, Mauern das Dorfbild wesentlich beeinträchtigen würden.

Sehr gut finde ich Vorgaben zur Flächennutzung.

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Traufhöhe (TH) max. 7 m, Firsthöhe (FH) max. 10

Dies sind meiner Meinung nach die wichtigsten Regeln. Wichtig finde ich auch, dass den ansässigen Betrieben die Möglichkeit gegeben wird, auch in Zukunft im Dorf ansässig zu bleiben und bei Bedarf den Betrieb zu erweitern.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ziel des Bebauungsplans „Winkel 2“ ist es, durch rahmensetzende Regelungen die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte Ortsbild im Ortskern von Zell-Weierbach zu sichern bzw. behutsam weiter zu entwickeln.

Durch Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und einer maximalen Gebäudehöhe wird gesichert, dass sich künftige Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Kubatur und Dimensionierung gut in den vorhandenen Gebäudebestand einfügen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Die Grundflächenzahl beträgt in den meisten Fällen 0,4. Als maximale Traufhöhe werden 7 m festgesetzt.

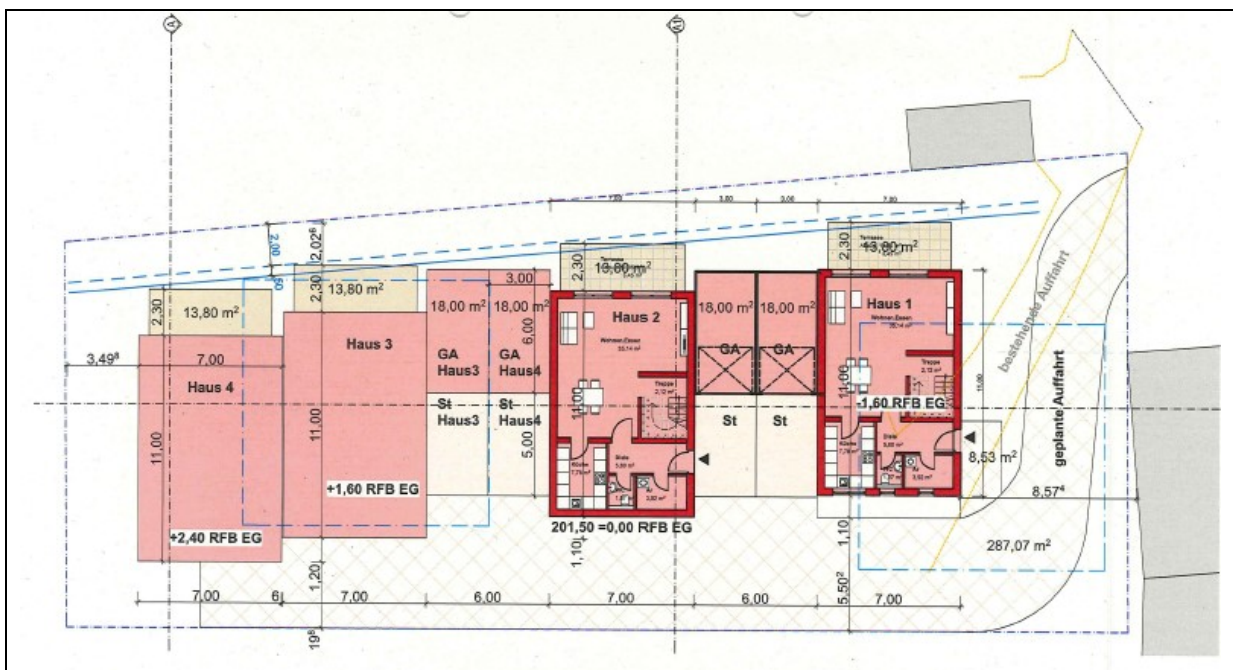
Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung wurden mögliche baugestalterische Regelungsbereiche vorgeschlagen. Einige dieser Vorschläge wurden im Zuge der Weiterentwicklung des Bebauungsplanentwurfs verworfen, was den diesbezüglich eingegangenen Stellungnahmen entspricht. Die weiterentwickelten Regelungen zur Baugestaltung beschränken sich nun auf die wesentlichen Regelungsbereiche. Ergänzend hierzu werden im Rahmen eines „Gestaltungsleitfadens“ unverbindliche Empfehlungen zur Baugestaltung formuliert (vgl. Drucksache 005/18). Die Grundstückseigentümer können eigenverantwortlich entscheiden, ob sie diese Empfehlungen umsetzen möchten.

Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden die vorhandenen Betriebsstandorte gesichert. Betriebliche Erweiterungen sind hier unter Beachtung der baurechtlichen Rahmenbedingungen möglich.

7.1.2.9 [REDACTED], Weiherstr. [REDACTED], 77933 Lahr
E-Mail vom 25.09.2017

Anbei die Planung und GRZ Berechnung für die Bebauung Winkel [REDACTED] und [REDACTED] in Zell-Weierbach. Bitte um Überprüfung und Abstimmung mit ihrem Vorentwurf Bebauungsplan Winkel 2.

Bitte um Rückmeldung bzgl. Genehmigungsfähigkeit



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgelegte Planung sieht auf dem Grundstück Winkel ■ (Flst. Zell-Weierbach Nr. ■) den Neubau von zwei Einzelhäusern und einem Doppelhaus vor. Darüber hinaus ist der Erhalt des Gebäudes Winkel ■ (Flst. Zell-Weierbach Nr. ■) vorgesehen.

Die Planung wurde vom Grundstückseigentümer vorgelegt, nachdem die ursprünglich angedachte Planung, die eine deutlich höhere Grundstücksausnutzung beinhaltete, zurückgezogen wurde.

Die angedachte Höhenentwicklung und Kubatur der vorgesehenen Hauptgebäude sind mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans vereinbar. Unter Beachtung der erforderlichen Flächen für Erschließung, Garagen und Stellplätze wird die bauliche Dichte auf dem Grundstück jedoch als zu hoch erachtet. Insbesondere wird mit dem vorliegenden Entwurf die für den Geltungsbereich auf nahezu allen Grundstücken vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 auch unter Einbeziehung der bestehenden Überschreitungsmöglichkeiten aufgrund § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht eingehalten.

Die Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl würde den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans widersprechen und wird deshalb nicht befürwortet.

Die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 stellt gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in allgemeinen Wohngebieten die Obergrenze dar. Für eine nach § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mögliche Überschreitung der Obergrenze liegen keine städtebaulichen Gründe vor. Mit dem Bebauungsplan soll das bestehende Ortsbild gesichert bzw. behutsam weiterentwickelt werden. Damit verbunden ist auch eine Begrenzung der baulichen Dichte und des Versiegelungsgrads auf den privaten Grundstücken.

Eine Bebauung des Grundstücks ist somit nur unter Beachtung der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 einschließlich der gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten denkbar. Die bauliche Dichte auf dem Grundstück ist deshalb zu reduzieren.

In Anlehnung an den als Stellungnahme eingereichten Entwurf werden zwei Baufenster mit einer Fläche von jeweils 110 m² (10 x 11 m) festgesetzt, was etwa die Realisierung von vier Doppelhaushälften ermöglicht. Durch die Stellung der Baukörper wird bewirkt, dass ausreichend unbebaute bzw. unversiegelte Flächen auf dem Grundstück bestehen bleiben und nur eine den städtebaulichen Zielen entsprechende bauliche Dichte mit aufgelockertem Charakter realisiert werden kann. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur ausnahmsweisen Überschreitung von Baugrenzen vorgesehen.

Auf dem Grundstück Winkel ■ (Flst. Zell-Weierbach Nr. ■) wird ein Baufenster festgesetzt, welches das Bestandsgebäude abbildet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

2. Allgemeine Hinweise:

- a. *Anstoß für die Aufstellung der beiden Bebauungspläne Winkel 2 und Obertal waren Neubauprojekte, welche in ihrer Dimensionierung deutlich von der Nachbarschaftsbebauung abwichen und zu einer Stadt, weniger aber zu einem Dorf passen. Daraus sind jetzt zwei Bebauungsplanentwürfe entstanden, welche meines Erachtens sehr, besser noch, zu sehr reglementieren. Dass vorhandene Fachwerkhäuser oder Ortsbildprägende Fachwerkfassaden erhalten bleiben, geht in Ordnung. Dass aber bei Neu- oder bedeutenden Umbauten ein bestimmter Stil vorgeschrieben wird, halte ich für diskussionswürdig. Hinzu kommen Festlegungen (Dachneigung, Fensterläden, Holztüren bei Garagen, Höhe und Art der Gartenzäune, Farbenwahl ...), die zu einer Einheitlichkeit führen, die es heute so nicht (mehr) gibt. Ist oder wäre sie wünschenswert? Ist es nicht sinnvoller, die zu erhaltenen Gebäude zu benennen und für den Rest einfache Regelungen (etwa: kein Flachdach, vorzugsweise Satteldach, maximal zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ): 0,4, Traufhöhe (TH): Maximal 6 m talseitig, Firsthöhe (FH): Maximal 10 m talseitig, Dachneigung: größer x° - noch zu definieren) zu treffen? Und bitte die Zahl der notwendigen Stellplätze (2 pro Wohneinheit) nicht vergessen!*

Stellungnahme der Verwaltung

Ziel des Bebauungsplans „Winkel 2“ ist es, durch rahmensetzende Regelungen die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte Ortsbild im Ortskern von Zell-Weierbach zu sichern bzw. behutsam weiter zu entwickeln.

Durch Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und einer maximalen Gebäudehöhe wird gesichert, dass sich künftige Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Kubatur und Dimensionierung gut in den vorhandenen Gebäudebestand einfügen. U. a. wird als Dachform das Satteldach festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt in den meisten Fällen 0,4. Als maximale Traufhöhe werden 7 m festgesetzt. Im Sinne der Reduzierung des Parkdrucks auf den öffentlichen Verkehrsflächen werden für Neubauten 2 Stellplätze für Wohneinheiten mit mehr als 60 m² Wohnfläche verlangt. Gleichzeitig wird in der Straße Winkel zur Reduzierung der Quell- und Zielverkehre im Plangebiet eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

Die besonders schützenswerten Teile des Geltungsbereichs wurden einer Erhaltungssatzung unterworfen. Die Errichtung, die Änderung, Nutzungsänderung und der Rückbau baulicher Anlagen unterliegen hier gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) einem Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde.

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung wurden mögliche baugestalterische Regelungsbereiche vorgeschlagen. Einige dieser Vorschläge wurden im Zuge der Weiterentwicklung des Bebauungsplanentwurfs verworfen bzw.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

vereinfacht, was den diesbezüglich eingegangenen Stellungnahmen entspricht. Die weiterentwickelten Regelungen zur Baugestaltung beschränken sich nun auf die wesentlichen Regelungsbereiche. Ergänzend hierzu werden im Rahmen eines „Gestaltungsleitfadens“ unverbindliche Empfehlungen zur Baugestaltung formuliert (vgl. Drucksache 005/18). Die Grundstückseigentümer können eigenverantwortlich entscheiden, ob sie diese Empfehlungen umsetzen möchten.

Die Anregungen werden insofern berücksichtigt.

b. (...) Auch beim Bebauungsplan Winkel 2 sehe ich aktuell keine Einwände, die gegen eine Einordnung als Dorfgebiet sprechen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung tragen den im Gebiet vorhandenen Nutzungen und den damit verbundenen Immissionen Rechnung: Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs sind neben der Wohnnutzung auch Handwerks- und Handelsbetriebe vorhanden. Zusätzlich ist dieser Bereich aufgrund der vorhandenen Betriebe (Fensterbau, Schulstraße 12), der gegenüber, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Abtsberghalle und der Verkehrsbelastung auf der Weinstraße vergleichsweise höheren Lärmimmissionen ausgesetzt. Auf dem Flurstück Zell-Weierbach Nr. ■■■ (Weinstraße ■■■) ist landwirtschaftliche Nutzung vorhanden, die in ihrer Entwicklung grundsätzlich nicht eingeschränkt werden soll.

Im Sinne der Sicherung der bestehenden Nutzungen und entsprechend der Immissionssituation ist im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs (Schulstraße, Weinstraße) eine Festsetzung als Mischgebiet (MI 1, MI 2) bzw. im Bereich des Flurstücks Zell-Weierbach Nr. ■■■ als Dorfgebiet (MD) erforderlich.

Die sonstigen Teile des Geltungsbereichs (Winkel, nördlicher Teilbereich an der Weinstraße) sind durch Wohnnutzung geprägt. Im Sinne der Sicherung des Bestands ist eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) erforderlich.

Die Anregung wird insofern teilweise berücksichtigt.

(Die weiteren Teile der Stellungnahme beziehen sich ausschließlich auf den Bebauungsplanentwurf „Obertal“ und werden hier nicht wiedergegeben)

7.1.2.12 ■■■■■■■■■■, Obertal ■■, 77654 Offenburg
E-Mail vom 20.09.2017

Der Ortschaftsrat Zell Weierbach forderte die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Winkel und das Obertal, aufgrund des ausufernden großvolumigen Geschosswohnungsbaus (Eigentumswohnungen). Die für die erhaltenswerte Struktur unserer

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Krebs, Maximilian	82-2407	01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Rebgemeinde, sowohl in sozialer Entwicklung, wie auch architektonisch sich negativ zeigt.

Die zwei nun vorliegenden Bebauungsplanentwürfe versuchen diesem Anspruch gerecht zu werden, allerdings schießen sie in einigen Punkten über das Ziel hinaus, in anderen Punkten wiederum treffen sie nicht ganz das Ziel genau.

Der Erhalt vorhandener Fachwerkhäuser, historischer Bausubstanz oder ortsbildprägender Fachwerkfassaden ist sicherlich erstrebenswert.

Stellungnahme der Verwaltung

Die in den Bebauungsplan aufgenommene Vorschrift zur Genehmigungspflicht einer Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und eines Rückbaus (Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch) dient der Sicherung der ortsbildprägenden Gebäudesubstanz.

Die Anregung wird insofern berücksichtigt.

Dass bei Neu- oder Umbauten ein bestimmter Stil vorgeschrieben wird, ist übertrieben. Die Instrumentarien hierzu wie z.B. Dachneigung, Fensterläden, Holztüren bei Garagen, Höhe und Art der Gartenzäune, Farbwahl der Fassade, Verbot von Stützmauern, erinnern mehr an die Erstellung einer städtischen Siedlung. Ein Dorf zeichnet sich nicht in der Uniformierung dieser Details aus. Zumal eine Zaunhöhe von 1,20 m Kleintierhaltung wie Gänse, Hühner oder Enten erschweren dürfte. Der Zaun an meinem Anwesen hat eine Höhe von 1,55 und ist in dieser Höhe schon seit 1931 existent. (...)

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung wurden mögliche baugestalterische Regelungsbereiche vorgeschlagen. Einige dieser Vorschläge wurden im Zuge der Weiterentwicklung des Bebauungsplanentwurfs verworfen bzw. vereinfacht (z. B. hinsichtlich Fensterläden, Holztüren, Farbwahl, Stützmauern), was den diesbezüglich eingegangenen Stellungnahmen entspricht. Die weiterentwickelten Regelungen zur Baugestaltung beschränken sich nun auf die wesentlichen Regelungsbereiche. Ergänzend hierzu werden im Rahmen eines „Gestaltungsleitfadens“ unverbindliche Empfehlungen zur Baugestaltung formuliert (vgl. Drucksache 005/18). Mit den Festsetzungen wird somit ein Rahmen vorgegeben, der jedoch nicht zu einer vollständigen Vereinheitlichung der Baugestaltung führt.

Hinsichtlich der Höhe von Einfriedungen ist in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche die max. zulässige Höhe für Mauern 0,6 m und für sonstige Einfriedungen 1,2 m beträgt. Nicht an der Grenze zum öffentlichen Raum liegende Einfriedungen können als Mauern mit einer Höhe von bis zu 0,6 m, als Maschendraht- oder Holzlattenzäune mit einer Höhe von bis zu 1,2 m, oder als Schnitthecken mit einer Höhe von bis zu 1,8 m ausgeführt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Der vollständige oder teilweise Verzicht auf Einfriedungen stellt ein historisches Element im Ortsbild Zell-Weierbachs dar. Dadurch bildeten private und öffentliche Freiflächen in der Vergangenheit häufig einen kontinuierlichen Raum im Dorf, der diesem eine gewisse Weitläufigkeit verlieh. Entsprechend der heutigen Bedürfnisse der Grundstückseigentümer, die Grundstücke einzuzäunen, wird als Kompromiss im Bebauungsplan eine Höhenbeschränkung der Einfriedungen auf 0,6 m für Mauern und 1,2 m für weitere Einfriedungen an der Grenze zum öffentlichen Raum festgelegt. Dies kommt dem Wunsch nach einer gewissen Abgrenzung entgegen und zergliedert andererseits den Raum nicht zu stark. Dennoch wird gewährleistet, dass es nicht zu einer zu starken Abschirmung der privaten Grundstücksflächen vom öffentlichen Straßenraum kommt. Durch Festsetzungen zur möglichen Ausführung von Einfriedungen wird sichergestellt, dass diese dem dörflichen Charakter entsprechen und gestalterisch auf die Bebauung abgestimmt sind. An den seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bei Ausführung als Hecke Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit der Zulassung einer Ausnahme, wenn die jeweilige Festsetzung im Einzelfall der bestehenden Ortsbildcharakteristik widersprechen sollte, sodass nach Prüfung des Einzelfalls beispielsweise ein höherer Zaun ermöglicht werden kann.

Die Anregung wird insofern teilweise berücksichtigt.

Mit den Festlegungen:

- *Satteldächer – keine Flachdächer*
- *maximal zwei Vollgeschosse*
- *Grundflächenzahl (GRZ) 0,4*
- *Traufhöhe (TH) max. 7 m, Firsthöhe (FH) max. 10 m talseitig*
- *2 Stellplätze pro Wohneinheit (bei Neubauten)*

erreicht man sicherlich das gewünschte Ziel, den überdimensionierten Geschoßwohnungsbau in dem dörflichen Siedlungsgebiet zu stoppen.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und einer maximalen Gebäudehöhe wird gesichert, dass sich künftige Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Kubatur und Dimensionierung gut in den vorhandenen Gebäudebestand einfügen. U. a. wird als Dachform das Satteldach festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt in den meisten Fällen 0,4. Als maximale Traufhöhe werden 7 m festgesetzt. Im Sinne der Reduzierung des Parkdrucks auf den öffentlichen Verkehrsflächen werden für Neubauten 2 Stellplätze für Wohneinheiten mit mehr als 60 m² Wohnfläche verlangt. Gleichzeitig wird in der Straße Winkel zur Reduzierung der Quell- und Zielverkehre im Plangebiet eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

Die Anregung wird insofern berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Die im Bebauungsplanentwurf festgelegten „Baufenster“, welche lediglich den derzeitigen Stand zementieren, berücksichtigen in keiner Weise die Grundflächenzahl von 0,4 und auch nicht die oft vorhandene Grenzbebauung, welche bei einem notwendigen Abriss (Erdbeben, Brandt oder Standfestigkeit des Gebäudes) und einer Neubebauung, aus welchem Grund auch immer zu Diskussionen und Streitigkeiten führen wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Bauplanungsrechtlich ist nicht erforderlich, dass die Größe der Baufenster die festgesetzte Grundflächenzahl abbildet. Die Grundflächenzahl errechnet sich nicht nur durch die Grundfläche der Hauptanlagen, sondern es sind auch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beachten (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche).

Die Anregung wird insofern nicht berücksichtigt.

Um Neubauvorhaben im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch bei Unterschreitung des bauordnungsrechtlichen Mindestabstands zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand ist zulässig, insoweit die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bis an die Grundstücksgrenze reichen.

Im Bebauungsplan wird zudem festgesetzt, dass die Errichtung von Gebäuden mit einem Grenzabstand von weniger als 2,50 m zulässig ist, insoweit die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) bis weniger als 2,50 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.

Die Anregung wird insofern berücksichtigt.

(Die weiteren Teile der Stellungnahme beziehen sich ausschließlich auf den Bebauungsplanentwurf „Obertal“ und werden hier nicht wiedergegeben)

7.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

7.2.1 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht u. Denkmalschutz

E-Mail vom 05.08.2017

Es bestehen keine raumordnerischen Bedenken gegen die o.g. Bebauungspläne. Städtebaulich wird die Zielsetzung der Bebauungspläne ausdrücklich begrüßt. Wir weisen darauf hin, dass bauplanungsrechtlich die beiden Bebauungspläne im weiteren Verfahren jeweils separat auszuführen sind, d. h. das Plangebiet ist mit einer eigenen Planzeichnung, die nur den Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungs-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

plans umfasst darzustellen. Für beide Bebauungspläne ist somit jeweils eine Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht und Satzung anzufertigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die beiden Bebauungspläne werden im weiteren Verfahren separat ausgeführt.

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Erstellung eines Umweltberichts ist aufgrund der Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) deshalb nicht erforderlich.

7.2.2 Abwasserzweckverband Raum Offenburg

Schreiben vom 14.09.2017

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1 Art der Vorgabe

A.) Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich, auf dem Grundstück zu versickern sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. Die gegebenenfalls notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - einzuholen. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen.

Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich oder nicht zulässig, ist das Niederschlagswasser im Bereich "Winkel 2" in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

(...)

Grundstücke, die direkt an öffentliche Gewässer oder Wassergräben angrenzen, haben anfallendes Niederschlagswasser dort einzuleiten. In allen Fällen kann hierfür unter Umständen eine Einleitbeschränkung gefordert werden.

Flachdächer und flach geneigte Schrägdächer sind zu begrünen (Substrat mind. 10 cm).

B) Das anfallende Schmutzwasser ist im Bereich "Winkel 2" in die vorhandene städtische Schmutz- oder Mischwasserkanalisation (...) einzuleiten.

C) Bei allen Entwässerungsleitungen bis zur Einleitung in die vorhandene öffentliche Kanalisation handelt es sich um private Leitungen, die vom Grundstückseigentümer hergestellt und unterhalten werden.

1.2 Rechtsgrundlage

A) §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Verordnung des Um-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

weltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, §8 Abs. 1 Abwassersatzung der Stadt Offenburg über die öffentliche Abwasserbeseitigung B) Anschluss- und Benutzungszwang bzw. Befreiung hiervon: §3 bzw. §5 der Abwassersatzung der Stadt Offenburg C) § 2 (2) und (4) sowie §12 AbwS

*1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiung)
keine*

*2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.
(...)*

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Zum Schutz vor Überflutungsschäden aufgrund bei Starkregen oberirdisch abfließenden Wassers sind die Gebäude und Garagen bis zu einem Wasserspiegel von 15 cm über Straßenoberkante durch entsprechend gestaltete Kellerzugänge und Tiefgarageneinfahrten usw. gegen oberirdisch eindringendes Wasser zu sichern

(Die weiteren Teile der Stellungnahme beziehen sich ausschließlich auf den Bebauungsplanentwurf „Obertal“ und werden hier nicht wiedergegeben)

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2.3 Industrie- und Handelskammer, Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 30.08.2017

Hinsichtlich der Intention der Stadt Offenburg, „durch rahmensetzende Regelungen die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte Ortsbild im Ortskern von Zell-Weierbach zu sichern bzw. behutsam weiter zu entwickeln“ und dies auf der Grundlage eines vom Gemeinderat aktuell beschlossenen Ortsentwicklungskonzeptes vorzunehmen, sind keinerlei Bedenken zu äußern. Mit der Aufstellung o.g. Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften sollen die städtebaulichen Ziele rechtlich verbindlich verankert werden. Auch dies ist aus unserer Sicht nachvollziehbar. Die hiermit ebenfalls intendierte Möglichkeit einer entsprechend behutsamen Nachverdichtung im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung wird begrüßt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

7.2.4 Regionalverband Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 18.09.2017

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.

Der gesamtfortgeschriebene Regionalplan tritt am 22.09.2017 in Kraft. Wir bitten, die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend anzupassen (siehe Ziffer 61.2 der Erläuterungen).

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass süd-östlich des Baugebiets ein Regionaler Grünzug ausgewiesen ist. Einer eventuell zukünftig vorgesehenen baulichen Entwicklung in den Regionalen Grünzug hinein, kann aus regionalplanerischer Sicht nicht zugestimmt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst. Eine bauliche Entwicklung in den Regionalen Grünzug hinein wird nicht angestrebt.

7.2.5 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben vom 14.09.2017

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten überwiegend im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Abschwemmmassen, Löss) unbekannter Mächtigkeit. Im südöstlichen Plangebiet stehen Festgesteine des Oberkirch-Granits und des Oberen Buntsandsteins an der Oberfläche an. Diese sind ebenfalls unterhalb der quartären Lockergesteine zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensiche-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

rung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2.6 Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 09.09.2017

Im Plangebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kulturdenkmale) gem. §2 DSchG:

(...)

Schulstraße 12 (Flst.Nr. 0-512)

Einhaus, am Eckständer bezeichnet 1839. Eingeschossiges Gebäude in Fachwerkbauweise, Kniestock mit Satteldach. Heute neuer Querbau angefügt.

Winkel (Flst.Nr. 0-522/1)

Bildstock, wohl 16 Jh. Bildstock aus Sandstein mit großer Laterne. Sockel auf quadratischem Grundriss. Schaft eingezogen mit abgefassten Kanten. Ursprünglicher Standort wohl in der Schulstraße, wieder aufgestellt 2016 im Gedenken an den 2015 verstorbenen Heimatforscher Gernot Kreutz.

Wir bitten Sie, diese im Plan entsprechend zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gem. §9 Abs. 6 BauGB; s. Anl.)

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, im Textteil darauf hinzuweisen, dass bei Kulturdenkmälern jeweils im Einzelfall zu prüfen sein wird, in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche geplante Anbauten genehmigungsfähig sind.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Wir weisen außerdem darauf hin, dass bei Kulturdenkmälern höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf §20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in die Planunterlagen aufzunehmen:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß §20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. §27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

(Die weiteren Teile der Stellungnahme beziehen sich ausschließlich auf den Bebauungsplanentwurf „Obertal“ und werden hier nicht wiedergegeben)

Stellungnahme der Verwaltung

Die Liste der Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) innerhalb des Geltungsbereichs wird gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die weiteren Punkte werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2.7 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz

Schreiben vom 20.09.2017

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur Aufstellung der beiden B-Pläne grundsätzlich keine Bedenken. Um jedoch Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und bei den jeweiligen Bauvorhaben abzuschätzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Artenschutzes erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan.

7.2.8 Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt

Schreiben vom 21.09.2017

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Mit Schreiben vom 28.07.2017 wurden wir über die beabsichtigte Aufstellung der Bebauungspläne informiert.

Gleichzeitig erhielten wir Gelegenheit Stellung zu nehmen.

Im Einzelnen nehmen wir zu den o. g. Bebauungsplänen wie folgt Stellung:

I. Vermessung und Flurneuordnung

untere Vermessungsbehörde:

Die Darstellung der Flurstücke im Geltungsbereich der Bebauungspläne stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.

Untere Flurneuordnungsbehörde:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II. Amt für Landwirtschaft

Bisher sind die Bebauungspläne „Winkel 2“ und „Obertal“ im Verbund dargestellt. Ziel ist es, durch rahmensetzende Regelungen die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte Ortsbild im Ortskern von Zell-Weierbach zu sichern. Deshalb sollen an Stelle des Verbundplans zwei Bebauungspläne erstellt werden.

Laut Planungsunterlagen sollen die privaten Grundstücksflächen im Plangebiet „Winkel 2“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Innerhalb des Plangebietes „Winkel 2“ sowie an das Gebiet angrenzend, sind keine landwirtschaftlich genutzten Flächen. Deshalb bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen und Bedenken zu dem vorgelegten Bebauungsplan „Winkel 2“.

(...)

Die Bebauungspläne „Winkel 2“ und „Obertal“ sollen als „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Somit ist keine Umweltprüfung durchzuführen und es wird kein Umweltbericht erarbeitet. Die etwaige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen entfällt.

Weitere Anregungen und Bedenken werden aus landwirtschaftlicher Sicht nicht geäußert.

(Die weiteren Teile der Stellungnahme beziehen sich ausschließlich auf den Bebauungsplanentwurf „Obertal“ und werden hier nicht wiedergegeben)

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

III. Amt für Waldwirtschaft

Die forstfachliche Prüfung der Antragsunterlagen ergibt, dass keine Waldinanspruchnahmen gemäß § 9 ff. LWaldG gegeben sind und Waldflächen im Sinne von § 4 Abs. 3 LBO – Waldabstandgebot - nicht tangiert werden.

(...)

(Die weiteren Teile der Stellungnahme beziehen sich ausschließlich auf den Bebauungsplanentwurf „Obertal“ und werden hier nicht wiedergegeben)

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

IV. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Mit den Bebauungsplänen „Winkel 2“ und „Obertal“ soll bei gleichzeitiger Sicherung der Ortsstruktur die Weiterentwicklung des Ortskerns von Zell-Weierbach planungsrechtlich gesichert werden. In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine und Jud (Nr. 2071/1 vom 13. April 2017) wurden die Plangebiete hinsichtlich der Einwirkung von Verkehrslärm untersucht.

Grundsätzlich geben wir zu bedenken, dass auf die Plangebiete weitere Lärmquellen einwirken. Unter anderem sind hier die Abtsberghalle, Sportanlagen und diverse Gewerbebetriebe zu nennen. Für eine fehlerfreie Abwägung empfehlen wir auch diese Lärmquellen im Gutachten zu berücksichtigen.

Die Gebietsausweisungen im Gutachten entsprechen nicht den Planzeichnungen in den zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Im Gutachten und den Erläuterungen wird auf die DIN 4109 (1989) verwiesen. Bei der Ermittlung und Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist jedoch die neue DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ von Juli 2016 anzuwenden. Wir empfehlen das Gutachten entsprechend überarbeiten zu lassen und in den Festsetzungen entsprechend auf die neue Fassung der DIN 4109 zu verweisen.

Eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung im Sinne der oben genannten Punkte wird höhere Außenlärmpegel zum Ergebnis haben. Dabei können zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen für besonders schutzbedürftige Räume nötig werden und die Nutzung von Außenwohnbereichen eingeschränkt werden. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sollten in den schriftlichen Festsetzungen konkretisiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Entsprechend der vorhandenen Nutzungen sowie der schon heute dort vorhandenen Immissionen z. B. durch die Nutzung der Abtsberghalle und vorhandene Gewerbebetriebe wurden die betroffenen Teile des Geltungsbereichs als Mischgebiet (MI) bzw. Dorfgebiet (MD) im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt. In diesen Baugebieten müssen vergleichsweise höhere Lärmwerte hingenommen werden als in einem als Wohngebiet festgesetzten Bereich. Dies entspricht der vorhandenen Situation. Die Untersuchung weiterer Lärmquellen im Schallgutachten wird aufgrund des-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

sen nicht als erforderlich erachtet. In den sonstigen Teilen des Geltungsbereichs sind vorwiegend Lärmimmissionen durch Verkehrslärm zu verzeichnen, die im Schallgutachten untersucht und bewertet wurden.

Die Anregung wird insofern nicht berücksichtigt.

Es ist zutreffend, dass die im Gutachten genannten Gebietsausweisungen nicht an allen Messpunkten den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entsprechen. Im Gutachten, welches in einem frühen Planungsstadium angefertigt wurde, wurde noch davon ausgegangen, dass sämtliche Messpunkte innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) liegen. Aus den Inhalten des Gutachtens kann jedoch hergeleitet werden, dass dies für die Bestimmung der Lärmpegelbereiche jedoch ohne Konsequenzen bleibt. Es liegt weiterhin eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 vor, weshalb weiterhin passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von festgesetzten Lärmpegelbereichen erforderlich sind. Die Festlegung und Verortung der Lärmpegelbereiche ist dabei unabhängig von der im Bebauungsplan am jeweiligen Immissionsort getroffenen Baugebietsfestsetzung.

Die DIN 4109 (Ausgabe 2016) ist noch nicht als Technische Baubestimmung im Sinne des § 3 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) eingeführt worden; deshalb wurde bislang auf die DIN 4109, Ausgabe 1989, abgestellt. Im vorliegenden Fall ergeben sich bei den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach der DIN 4109 in der Ausgabe 2016 jedoch nur geringfügige Unterschiede zur Berechnung nach der als technische Baubestimmung eingeführten Ausgabe 1989: An allen Immissionsorten wird sowohl nach der alten DIN 4109 von 1989 als auch nach der neuen DIN 4109 von 2016 maximal der Lärmpegelbereich IV erreicht. Die Werte an den repräsentativen Immissionsorten unterscheiden sich maximal um 0,6 dB(A).

Insofern ergeben sich keine wesentlichen Konsequenzen hinsichtlich der im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen über passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB). Lediglich die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche unterscheidet sich geringfügig. Im Sinne der Einhaltung der aktuellen Schallschutzanforderungen werden die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, Ausgabe 2016, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anregung wird insofern berücksichtigt.

Lärmimmissionen durch den nordwestlich des Geltungsbereichs gelegenen Sportplatz wurden nicht gesondert untersucht. Entsprechend der Vorschriften des § 2 der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (Sportanlagenlärmschutzverordnung, 18. BImSchV) sind Sportanlagen so zu betreiben, dass an den Immissionsorten bestimmte Richtwerte nicht überschritten werden. Der bestehende Sportplatz unterliegt also bereits im Bestand dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber den schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der Umgebung. Neue Baurechte werden durch die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Festsetzungen des Bebauungsplans nicht geschaffen, sodass keine Änderung der bestehenden Situation vorliegt. Durch das als „Barriere“ wirkende Gebäude des Supermarkts in der Weinstraße 41 (Flurstück Rammersweier Nr. 4698) wird der Geltungsbereich zudem teilweise vom Sport- und Freizeitlärm abgeschirmt.

Die Anregung wird insofern nicht berücksichtigt.

V. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Zu dem mit Schreiben vom 28. Juli 2017 übersandten Bebauungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich.

Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:

A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen

I. Oberflächengewässer

1. Sachstand

Nach unserem derzeitigen Stand der Kenntnisse (Hochwassergefahrenkarten) werden die geplanten Flächen im Bereich des Bebauungsplanes „Winkel 2“ bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis teilweise überflutet und liegen somit nach § 65 WG in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet.

Des Weiteren wird durch die geplanten Flächen der Gewässerrandstreifen des Dorfbachs (Weierbachs) berührt.

2. Fachtechnische Beurteilung

Die Belange des Hochwasserschutzes und des Gewässerrandstreifens des Dorfbachs (Weierbachs) sind bei den städtebaulichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Für im Plangebiet vorhandene Verdolungsstrecken der Gewässer ist auch aus gewässerökologischen Gründen im Zuge der Planung die Möglichkeit einer Beseitigung zu prüfen.

Überschwemmungsgebiete sind in Bauleitplänen auf Basis des § 5 Abs. 4a BauGB (Flächennutzungsplan) bzw. auf Basis des § 9 Abs. 6a BauGB (Bebauungsplan) im Plan- und Textteil nachrichtlich zu übernehmen und als "Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 WG (HQ10/50/100)" zu kennzeichnen.

Spätere Einzelbauvorhaben in Planflächen im HQ 100, wo durch Bauleitpläne nicht erstmalig Bebauung ermöglicht wird, bedürfen jeweils neben einer baurechtlichen zusätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Absatz 3 Satz 1 WHG. In der Satzung zur Um- oder Überplanung ist daher durch entsprechende bauleitplanerische Vorgaben sicherzustellen, dass spätere Einzelbauvorhaben alle vier Voraussetzungen des § 78 Absatz 3 Satz 1 WHG erfüllen können.

Informationen zur wasserrechtlichen Genehmigung von Einzelbauvorhaben gemäß § 78 Absatz 3 Satz 1 WHG sind dem Merkblatt „Bauen in Überschwemmungsgebieten“ auf der Internetseite des Landratsamtes zu entnehmen: <http://www.ortenaukreis.de/>Suche: Bauen im Überschwemmungsgebiet>“.

Entlang der offenen Gewässerstrecken des Dorfbachs (Weierbachs) sind gemäß § 9

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Abs. 6 BauGB beidseitig Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mindestens 5 m (Innenbereich) im Plan- und Textteil nachrichtlich zu übernehmen und als Gewässerrandstreifen gemäß WG" zu kennzeichnen.

Im Zusammenhang mit der nachrichtlichen Kennzeichnung des "Gewässerrandstreifens" ist folgende bauplanungsrechtliche Festlegung zu treffen:

Im "Gewässerrandstreifen" sind verboten:

- 1. Die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,*
- 2. der Umbruch von vorhandenem Grünland,*
- 3. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhäuten und feste Zäune),*
- 4. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,*
- 5. die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,*
- 6. das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Beseitigung von Verdolungsstrecken kann im Zuge der Planung nicht erfolgen. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erfolgt lediglich die Regelung der baurechtlichen Rahmenbedingungen innerhalb des Geltungsbereichs. Städtische Investitionen sind damit zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht verbunden.

Die Anregung wird insofern nicht berücksichtigt.

Hinsichtlich der Lage von Teilen des Geltungsbereichs in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet erfolgt gemäß § 9 Abs. 6a Baugesetzbuch (BauGB) eine nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan als „Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 WG (HQ10/50/100)".

Die Anregung wird insofern berücksichtigt.

Gemäß § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet untersagt. Abweichend davon kann die zuständige Behörde gemäß § 78 Abs. 5 WHG (§ 78 Abs. 3 WHG alter Fassung) die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen.

Die Gemeinde hat in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Aufstellung, von Bebauungsplänen in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) insbeson-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

dere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan kann nicht sichergestellt werden, dass alle in § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genannten Voraussetzungen für eine wasserrechtliche Genehmigung im Einzelfall vorliegen können, d. h. dass das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder dass die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Deshalb ist zunächst grundsätzlich von einem Verbot der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet auszugehen. Die bedingungslose Festsetzung eines Baufensters ist daher unter Verweis auf die wasserrechtlichen Vorgaben für die bauleitplanerische Abwägung nicht möglich.

Unter Erwägung der Möglichkeit einer Veränderung der Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets wird innerhalb desselben auf dem Flurstück Zell-Weierbach Nr. 541 jedoch eine überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit einer „aufschiebenden Bedingung“ im Sinne des § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Festsetzung bis zum Eintritt eines bestimmten Umstands aufgeschoben ist. Als dieser Umstand ist in der Festsetzung der Zeitpunkt definiert, ab dem in dem betreffenden Bereich die Einstufung als Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (Überschwemmungsgebiet i. S. d. § 65 Abs. 1 Nr. 2 WG), entfällt. Dies kann sich langfristig im Zuge von Maßnahmen zum Hochwasserschutz ergeben, insbesondere aufgrund der verhältnismäßig kleinen Fläche des betreffenden Areals. In diesem Fall würden sich sowohl die Vorgaben für die bauleitplanerische Abwägung als auch das wasserrechtliche Bauverbot in Überschwemmungsgebieten erübrigen und eine Bebauung wäre wasserrechtlich nicht mehr ausgeschlossen. Die Planung bzw. Durchführung entsprechender Maßnahmen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt allerdings noch nicht absehbar.

Bis zum Eintritt des genannten Umstands wird für den Bereich übereinstimmend mit den wasserrechtlichen Anforderungen eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Anregung wird insofern teilweise berücksichtigt.

Hinsichtlich der Gewässerrandstreifen entlang der offenen, nicht verdolten Gewässerstrecken des Dorfsachs (Weierbachs) erfolgt gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) eine nachrichtliche Übernahme im textlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Die auf den Flurstücken Zell-Weierbach Nr. 536, 537/1 und 537/2 vorhandenen Gebäude liegen jeweils zu kleinen Teilen innerhalb des Gewässerrandstreifens. Entsprechend den Regelungen des § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ist innerhalb der Gewässerrandstreifen die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen untersagt.

Um im Bereich des vorhandenen Gebäudebestands grundsätzlich eine Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (BauGB) zu ermöglichen, die nicht unter den wasserrechtlichen Verbotstatbestand fallen (z. B. Nutzungsänderung), werden im Bebauungsplan für die betreffenden Flurstücke dem Bestand entsprechende überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist im Einzelfall zu prüfen.

Die Anregung wird insofern berücksichtigt.

II. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Sachstand / fachtechnische Beurteilung:

Wie den Antragsunterlagen zu entnehmen ist, soll im Geltungsbereich eine Nachverdichtung erfolgen. Angaben zur beabsichtigten Entwässerungskonzeption sind den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen.

Wir gehen davon aus, dass im Zuge der weiteren Planung die Intension der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sowie die hydraulische Leistungsfähigkeit des öffentlichen Entwässerungssystems ausreichend berücksichtigt wird.

Eine abschließende Stellungnahme hinsichtlich der entwässerungstechnischen Belange ist uns auf Grund fehlender Angaben noch nicht möglich. Wir bitten bei einer erneuten Vorlage der Bebauungsplanunterlagen um entsprechende Ergänzung.

Hinweis

In diesem Zuge verweisen wir auf die von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden Württemberg - LUBW aktuell herausgegebenen „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ und „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung“.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan stellt eine Planung im Bestand dar. Die Entwässerung ist somit bereits gegeben. In den Bereichen, in denen der Bebauungsplan auf bislang unbebauten Flächen überbaubare Grundstücksflächen festsetzt, war eine bauliche Nutzung schon bisher entsprechend den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile möglich. Die Entwässerung neuer Bauvorhaben ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Gemäß Stellungnahme des Abwasserzweckverbands Raum Offenburg ist eine Entwässerung im Plangebiet grundsätzlich möglich. In den Bebauungsplan wurden auf Grundlage der Stellungnahme des Abwasserzweckverbands Raum Offenburg Hinweise zur Entwässerung aufgenommen.

III. Altlasten/Bodenschutz

1. Sachstand (...)

2. Grundsätzliches

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, zu ändern und zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln.

Im Bebauungsplanverfahren ist deshalb stets zu klären, ob schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG vorliegen bzw. erhöht schadstoffhaltige Böden auf Grundlage von § 7 Abs. 3 KrWG einer schadlosen Verwertung oder Entsorgung zugeführt werden müssen. Des Weiteren ist zu klären, ob Flächen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3, bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Das setzt Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten im zu überplanenden Bereich voraus, die so genau sind, dass sie als Abwägungsmaterial für eine umfassende Abwägung der jeweiligen Planungsebene ausreichen. Spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens müssen die Kenntnisse über Altlasten so detailliert und umfassen sein, dass deren Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (z.B. Grundwasser, Boden) eingeschätzt und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewertet werden kann.

Darüber hinaus sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nachteilige Auswirkungen der Altlasten auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten schutzwürdigen Belange (z. B. natürliche Lebensgrundlagen) zu berücksichtigen, auch wenn nicht mit einer unmittelbaren Gefährdung von Schutzgütern gerechnet werden muss. So ist z. B. bei der Feststellung von Belastungen des Bodens oder der Bodenluft auch eine mögliche Belastung des Grundwassers zu untersuchen, wenn eine evtl. erforderliche spätere Sanierung des Grundwasser im Falle einer zwischenzeitlich erfolgten Überbauung verhindert oder wesentlich erschwert werden würde. Die für eine Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erforderlichen Erkundungsschritte sollen stets in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis erfolgen.

3. Stellungnahme (...)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Laut Stellungnahme sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten vorhanden.

IV.

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

B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:

Allgemeiner Hinweis

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt. Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.

Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“, „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.

Hinweis

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

(Die weiteren Teile der Stellungnahme beziehen sich ausschließlich auf den Bebauungsplanentwurf „Obertal“ und werden hier nicht wiedergegeben)

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Erstellung eines Umweltberichts ist aufgrund der Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) deshalb nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz wurden die Umweltbelange geprüft. Die Ergebnisse der Prüfung sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

VI. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Zu den Bebauungsplänen ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine Einwendungen. Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen der Bebauungspläne aufzunehmen:

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2.9 Netze Mittelbaden

Schreiben vom 19.09.2017

Gerne teilen wir Ihnen unsere Auswertung mit:

- *Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände.*
- *Die genannten Bereiche sind über Freileitungen mit elektrischer Energie versorgt. Bei Bedarf werden die bestehenden Versorgungsanlagen erweitert. Eine zusätzliche Trafostation ist nicht erforderlich.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.2.10 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Einwände

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt, Schreiben vom 02.08.2017
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 08.08.2017
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesbetrieb Forst Baden Württemberg, Schreiben vom 29.08.2017
- Polizeipräsidium Offenburg, Schreiben vom 10.08.2017
- Handelsverband Südbaden e.V., Telefonat vom 13.09.2017
- Telekom, Schreiben vom 06.09.2017
- Deutsche Bahn AG, Energie, Schreiben vom 15.08.2017

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 09.08.2017
- Terranets, Schreiben vom 04.08.2017
- bnNetze, Schreiben vom 03.08.2017
- Offenburger Wasserversorgung, Schreiben vom 08.08.2017
- Unitymedia, Schreiben vom 19.09.2017
- Netze BW, Schreiben vom 28.07.2017

7.2.11 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 3, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5 Ref. 52, Gewässer und Boden
- Regierungspräsidium Freiburg, Umwelt-Gewässer
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt
- Handwerkskammer Freiburg
- CSG GmbH
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg

8. Weiteres Vorgehen

Folgende weitere Verfahrensschritte sind vorgesehen:

16.05.2018	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss
18.06.2018	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat
Noch ausstehend	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Noch ausstehend	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Noch ausstehend	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
Noch ausstehend	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
Noch ausstehend	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.04.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Offenlagebeschluss

9. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat Zell-Weierbach hat den Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan im April bzw. Mai 2018 vorberaten (genaues Datum stand zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Vorlage noch nicht fest). Über die Ergebnisse wird in der Sitzung des Planungsausschusses mündlich berichtet.

Anlagen

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Entwurf Bebauungsplan – zeichnerische Festsetzungen (Verkleinerung)
3. Entwurf Bebauungsplan – textliche Festsetzungen
4. Entwurf Begründung zum Bebauungsplan

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