



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

005/18

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:** Gestaltungsleitfaden für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Winkel 2" und "Obertal" - Kenntnisnahme des Entwurfs

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:

Der Entwurf des Gestaltungsleitfadens für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Winkel 2“ und „Obertal“ in Zell-Weierbach wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

005/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.04.2018

Betreff: Gestaltungsleitfaden für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Winkel 2" und "Obertal" - Kenntnisnahme des Entwurfs

Sachverhalt/Begründung:

1. **Zusammenfassung**

Die Vorlage dient der Kenntnisnahme des Gestaltungsleitfadens für die Plangebiete „Winkel 2“ und „Obertal“ in Zell-Weierbach durch den Gemeinderat. Der unverbindliche Gestaltungsleitfaden beinhaltet ergänzende Erläuterungen zu den rechtsverbindlichen Festsetzungen der beiden Bebauungspläne und soll für das Anliegen der Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung des Ortsbilds innerhalb der Plangebiete sensibilisieren.

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 Gestaltungsleitfadens**

Dem Gemeinderat liegen der Entwurf des Bebauungsplans „Winkel 2“ (siehe Drucksache Nr. 156/17) und der Entwurf des Bebauungsplans „Obertal“ (siehe Drucksache Nr. 001/18) in Zell-Weierbach für die Beschlussfassung über die Offenlage vor.

Die Sensibilisierung der Grundstückseigentümer innerhalb der beiden Plangebiete für das Anliegen der Ortsbildsicherung spielt für die Umsetzung der Festsetzungen der Bebauungspläne 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 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 „Obertal“ und „Winkel 2“ gemeinsam herausgegeben.

Der Entwurf des Leitfadens soll im Rahmen der Offenlage der beiden Bebauungsplanentwürfe als ergänzende Information mit ausgelegt werden.

4. **Inhalte des Gestaltungsleitfadens**

Der Gestaltungsleitfaden ist folgendermaßen aufgebaut:

Kapitel 1: Wozu ein Gestaltungsleitfaden?

Hierbei wird auf die Anliegen des Gestaltungsleitfadens eingegangen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

005/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
01.04.2018

Betreff: Gestaltungsleitfaden für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Winkel 2" und "Obertal" - Kenntnisnahme des Entwurfs

Kapitel 2: Die Bebauungspläne „Winkel 2“ und „Obertal“ – Instrumente zur Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung des Ortsbilds

Es wird dargelegt, dass die Bebauungspläne darauf abzielen, einen rechtlichen Rahmen für die Sicherung bzw. behutsame Weiterentwicklung des Ortsbilds zu setzen. Dabei wird der Zusammenhang der vorgesehenen Planfestsetzungen mit den Inhalten des 2017 beschlossenen Ortsentwicklungskonzepts erörtert.

Kapitel 3: Städtebauliches Konzept

Dieses Kapitel beinhaltet eine kurze Beschreibung des städtebaulichen Konzepts, auf dessen Grundlage die einzelnen Planfestsetzungen ausgearbeitet wurden.

Kapitel 4: Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Kapitel ist gegliedert entsprechend den einzelnen Regelungsbereichen der planungsrechtlichen Festsetzungen (u. a. Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Erhaltungssatzung). Zunächst ist den einzelnen Regelungsbereichen eine Erläuterung vorangestellt, im Rahmen derer die Zielsetzungen der einzelnen Festsetzungen dargelegt werden. Anschließend werden die Festsetzungen der Bebauungspläne wörtlich wiedergegeben.

Kapitel 5: Örtliche Bauvorschriften

Auch dieses Kapitel gliedert sich entsprechend den einzelnen Regelungsbereichen der örtlichen Bauvorschriften (u. a. Hauptbaukörper, Anbauten und Nebenanlagen, Fassadengestaltung, Gestaltung der Dachflächen, Farbe und Material sowie Freiflächen). Zunächst ist auch hier den einzelnen Regelungsbereichen eine Erläuterung vorangestellt, im Rahmen derer die Zielsetzungen der einzelnen Festsetzungen dargelegt werden. Anschließend werden die jeweiligen örtlichen Bauvorschriften wörtlich wiedergegeben.

Die Festsetzungen werden durch unverbindliche Empfehlungen zur Baugestaltung ergänzt. Wo es thematisch passt, sind diese Empfehlungen direkt den einzelnen Regelungsbereichen zugeordnet. Darüber hinaus gibt es ein weiteres Unterkapitel mit sonstigen Empfehlungen zur Baugestaltung.

Kapitel 6: Abschließende Hinweise

Anlage

Entwurf Gestaltungsleitfaden