



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

155/18

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:
03.12.2018

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

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	16.01.2019	öffentlich
2. Gemeinderat	28.01.2019	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Obertal“ wird eine Satzung über die nochmalige Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

155/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
03.12.2018

Betreff: Satzungsbeschluss über die nochmalige Verlängerung der
Veränderungssperre "Obertal" in Zell-Weierbach

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient der nochmaligen Verlängerung der Veränderungssperre im Gebiet des künftigen Bebauungsplans „Obertal“. Damit können die städtebaulichen Ziele der Bauleitplanung bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans gesichert werden.

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 der Veränderungssperre

Der Gemeinderat hat am 11.04.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Obertal“ in Zell-Weierbach aufzustellen (siehe Drucksache Nr. 007/16).

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

Dies steht in Zusammenhang mit der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzepts Rebland, welches vom Gemeinderat der Stadt Offenburg am 29.05.2017 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen wurde.

Hierin wurden u. a. Handlungsfelder und Maßnahmen für die zukünftige Ortsbildentwicklung definiert. U. a. werden im Konzeptentwurf „gestalterisch sensible Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis“ abgegrenzt, welche von hoher gestalterischer Qualität sind und für das Erscheinungsbild des Ortes unverzichtbar erscheinen. In diesen Bereichen soll erforderlichenfalls durch rechtliche Steuerungsinstrumente sichergestellt werden, dass sich zukünftige Neubauten oder bauliche Änderungen an Gebäuden harmonisch in das bestehende Ortsbild eingliedern. Darüber hinausgehend werden im Ortsentwicklungskonzept „ortsbildprägende Siedlungsbereiche“ gekennzeichnet, in denen sich Bauvorhaben zumindest hinsichtlich Höhenentwicklung und Kubatur gut in den vorhandenen Bestand einfügen sollen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

155/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
03.12.2018

Betreff: Satzungsbeschluss über die nochmalige Verlängerung der
Veränderungssperre "Obertal" in Zell-Weierbach

Große Teile des Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplans „Obertal“, der den Konzeptaussagen entsprechende Regelungen zur Steuerung der baulichen Entwicklung treffen wird, liegen innerhalb der im Ortsentwicklungskonzept abgegrenzten „ortsbildprägenden Siedlungsbereiche“. Ein Teilbereich des Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplans „Obertal“ liegt zudem innerhalb eines „gestalterisch sensiblen Bereichs mit besonderem Schutzbedürfnis“.

Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung während der Planaufstellung wurde vom Gemeinderat ebenfalls am 11.04.2016 eine Veränderungssperre (siehe Drucksache 016/16) beschlossen, die durch die öffentliche Bekanntmachung am 21.04.2016 in Kraft trat. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre (Übersichtsplan siehe Satzung in der Anlage) entspricht dem künftig vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obertal“.

Konkreter Anlass für den Erlass der Veränderungssperre waren die sich abzeichnenden Veränderungen im Bereich des Gasthauses „Sonne“, dessen regulärer Betrieb im Frühjahr 2015 eingestellt wurde. Im Obertal insgesamt ist ein baulicher Veränderungs- und Erweiterungsdruck deutlich erkennbar. Der Ortschaftsrat Zell-Weierbach hat in der Folge am 01.04.2015 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt, um den ortsbildprägenden Charakter im Bereich des Gasthauses „Sonne“ zu erhalten. Am 19.09.2015 wurde ein Antrag gleicher Zielsetzung durch die CDU-Gemeinderatsfraktion eingebracht. Die CDU-Fraktion des Ortschaftsrates hat am 07.01.2016 nochmals die Erarbeitung des Bebauungsplanes für diesen Bereich gefordert. Zwischenzeitlich stand der Gebäudekomplex des Gasthauses zum Verkauf, die weitere bauliche Entwicklung des Anwesens war nicht absehbar.

Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur und des an dieser Stelle noch vorhandenen historischen Ortsbids bis zur Rechtskraft des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans im Bereich „Obertal“ wurde deshalb eine Veränderungssperre beschlossen.

4. Begründung für die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre wäre regulär nach Ablauf von zwei Jahren am 21.04.2018 außer Kraft getreten. Da der Bebauungsplan nicht rechtzeitig vor Ablauf der Veränderungssperre in Kraft treten konnte, hat der Gemeinderat am 19.03.2018 eine Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 S. 3 Baugesetzbuch (BauGB) um ein Jahr bis zum 21.04.2019 beschlossen.

Gemäß § 17 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde die Veränderungssperre nochmals um ein weiteres Jahr verlängern, wenn besondere Umstände dies erfordern. Dies ist im laufenden Bebauungsplanaufstellungsverfahren aus folgenden Gründen der Fall:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

155/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
03.12.2018

Betreff: Satzungsbeschluss über die nochmalige Verlängerung der
Veränderungssperre "Obertal" in Zell-Weierbach

-
- Konkreter Anlass für den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans und den Erlass der Veränderungssperre im April 2016 waren, wie erwähnt, die sich im Vorfeld konkret abzeichnenden Veränderungen im Bereich des Gasthauses „Sonne“. Im Sinne der Sicherung bzw. behutsamen Weiterentwicklung des Ortsbilds musste die Beschlussfassung durch den Gemeinderat kurzfristig erfolgen, ohne dass bis dahin ein ausgearbeitetes städtebauliches Konzept für das betreffende Grundstück und die Umgebung vorlag. Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgten sodann intensive gemeinsame Abstimmungen zwischen der Verwaltung und dem Grundstückseigentümer, insbesondere hinsichtlich geeigneter städtebaulicher Lösungsalternativen. Im Frühjahr 2018 wurde einvernehmlich entschieden, Konzepte zur ortsbildgerechten städtebaulichen Neuordnung des Bereichs im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens abzufragen. Der Gemeinderat hat der Wettbewerbsauslobung mit Beschluss vom 23.07.2018 zugestimmt (vgl. Drucksache Nr. 087/18). Die erforderlichen Abstimmungen in Bezug auf die Vorgehensweise zur Erarbeitung eines geeigneten städtebaulichen Konzepts haben eine zügige Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens erschwert, da zunächst davon ausgegangen wurde, dass die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs noch im Rahmen der laufenden Planaufstellung berücksichtigt werden können. Inzwischen ist vor dem Hintergrund des beabsichtigten Abschlusses des Bebauungsplanverfahrens jedoch davon auszugehen, dass das Ergebnis des Wettbewerbs als Grundlage für ein späteres Verfahren zur Änderung des dann fertiggestellten Bebauungsplans bzw. zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für den betreffenden Bereich dient.
 - Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Veränderungssperre am 21.04.2016 war das Ortsentwicklungskonzept Rebland noch in Bearbeitung. Dieses wurde nach umfangreicher Einbeziehung der Bürgerschaft und des Ortschaftsrats am 29.05.2017 vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossen. Eine vorzeitige Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens ohne die Berücksichtigung der Inhalte des Ortsentwicklungskonzepts wäre planerisch nicht zu befürworten gewesen.
 - Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Planung im Bestand. Die vorhandene Bebauung ist auch aufgrund der bislang fehlenden planerischen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Baugestaltung vergleichsweise heterogen strukturiert. Die vorgesehenen planungsrechtlichen und umfangreichen baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der unterschiedlichen Bestandssituationen in vielen Fällen grundstücksbezogen auf ihre Vollziehbarkeit hin zu prüfen. Dies erfordert einen erhöhten zeitlichen Aufwand. In diesem Sinne liegt eine vergleichsweise komplexe Planungsaufgabe vor.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

155/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
03.12.2018

Betreff: Satzungsbeschluss über die nochmalige Verlängerung der
Veränderungssperre "Obertal" in Zell-Weierbach

- Sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Sommer 2017 als auch im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs im Sommer 2018 sind zahlreiche ausführliche Stellungnahmen bei der Verwaltung eingegangen. Diese enthalten zumeist individuelle Anliegen in Bezug auf die künftige Grundstücksnutzung und Baugestaltung. Ergänzend zur Offenlage des Planentwurfs wurden zahlreiche Beratungsgespräche mit der von der Planung betroffenen Bürgerschaft geführt, nicht selten auch vor Ort. Zur Beurteilung der Vereinbarkeit der verschiedenen Interessenlagen mit den städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen des Bebauungsplans musste eine einzelfallbezogene Prüfung erfolgen.
- Die Aufstellung des Bebauungsplans „Obertal“ steht in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Winkel 2“, dessen vorgesehener Geltungsbereich unmittelbar angrenzt. Obgleich der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Obertal“ erst am 11.04.2016 und damit ca. ein Jahr später als der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Winkel 2“ gefasst wurde, lag es aufgrund der Gemeinsamkeiten hinsichtlich der planerischen Aufgabenstellung nahe, beide Verfahren zunächst parallel zu bearbeiten. Gleichzeitig ermöglichte die parallele Bearbeitung auch eine effiziente Einbeziehung des Ortschaftsrats und eine erhöhte Anstoßwirkung in der Bürgerschaft im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Sommer 2017 und der Offenlage im Sommer 2018. Unter anderem stieß die gemeinsame Vorstellung der frühzeitigen Bebauungsplanentwürfe in der Sitzung des Ortschaftsrats vom 27.07.2017 und die Vorstellung des Offenlageentwurfs in der Sitzung des Ortschaftsrats vom 18.04.2018 bei den Einwohnern von Zell-Weierbach auf reges Interesse und hat den im Rahmen der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzepts Rebland begonnenen Diskussionsprozess über die zukünftige bauliche Nutzung und die Baugestaltung in der Ortsmitte von Zell-Weierbach sicher noch intensiviert.
- Von Seiten des Ortschaftsrats Zell-Weierbach wurden im Nachgang zu der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs in der Sitzung vom 26.09.2018 Änderungsvorschläge beschlossen, die sowohl die Bebauungspläne „Obertal“ als auch „Winkel 2“ betreffen. Die Änderungsvorschläge betreffen einzelne örtliche Bauvorschriften aus dem Offenlageentwurf. Die entsprechenden Punkte sind im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens „Obertal“ zu prüfen.

Inzwischen wird der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorbereitet. Es ist jedoch abzusehen, dass der Bebauungsplan aufgrund der o. g. besonderen Umstände nicht rechtzeitig vor Ablauf der bereits einmal verlängerten Veränderungssperre in Kraft treten wird, da die Erarbeitung der wesentlichen Planinhalte weitere Bearbeitungszeit in Anspruch nehmen wird. Aus diesem Grund ist zur Sicherung der Planungsziele bis zur Rechtskraft eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich. Mit dem Beschluss über die nochmalige Verlängerung der Ver-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

155/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Datum:
03.12.2018

Betreff: Satzungsbeschluss über die nochmalige Verlängerung der
Veränderungssperre "Obertal" in Zell-Weierbach

änderungssperre können somit für ein weiteres Jahr diejenigen Veränderungen verhindert werden, die die Planungsziele für das Gebiet beeinträchtigen oder unmöglich machen würden.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist dem Übersichtsplan in der Anlage zu entnehmen.

Die nochmals verlängerte Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Obertal“, spätestens jedoch am 21.04.2020 außer Kraft.

5. Ortschaftsrat

Der Satzungsbeschluss über die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre „Obertal“ wurde vom Ortschaftsrat Zell-Weierbach in seiner Sitzung vom 04.12.2018 vorberaten.

Über die Ergebnisse der Beratung im Ortschaftsrat wird in der Sitzung des Planungsausschusses mündlich berichtet.

6. Weiteres Vorgehen im Bebauungsplanverfahren

Die Verwaltung bereitet derzeit den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Obertal“ vor. Es ist vorgesehen, dass dieser nach Vorberatung im Ortschaftsrat Zell-Weierbach dem Planungsausschuss in einer seiner nächsten Sitzungen vorgelegt wird. Nach dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat tritt der Bebauungsplan mit seiner öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlage

- Sitzung über die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre inkl. Übersichtsplan mit Geltungsbereichsgrenze