

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/19

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:

01.09.2019

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 18 "Sonne" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	30.09.2019	öffentlich
2. Gemeinderat	07.10.2019	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Das Ergebnis des städte- und hochbaulichen Wettbewerbs für das Areal des ehemaligen Gasthofs „Sonne“ in Zell-Weierbach wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 „Sonne“ in Zell-Weierbach wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB gefasst.
3. Dem weiteren Bebauungsplanverfahren wird der Entwurf von Lehmann Architekten zugrunde gelegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 18 "Sonne" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Diese Vorlage dient dazu, die Ergebnisse des städte- und hochbaulichen Wettbewerbs für das Grundstücks des ehemaligen Gasthofs „Sonne“ in Zell-Weierbach (Obertal 1, Flurstück Zell-Weierbach Nr. 483) vorzulegen und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 „Sonne“ zu fassen.

Der Eigentümer plant auf dem Grundstück unter Beibehaltung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteils der „Sonne“ die Realisierung einer Tagespflegeeinrichtung und von betreuten Seniorenwohnungen (vgl. Kapitel 3.1).

Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage innerhalb eines im Ortsentwicklungskonzept gekennzeichneten „gestalterisch sensiblen Bereichs mit besonderem Schutzbedürfnis“ wurde zur Entwicklung eines geeigneten baulichen Konzepts für das Grundstück 2018 ein städte- und hochbaulicher Wettbewerb durchgeführt (vgl. Kapitel 3.2).

Die städtebaulichen Ziele und Vorgaben für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe lehnten sich an die Festsetzungen des zum Zeitpunkt der Auslobung im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans „Obertal“ an. In der Auslobung wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der beabsichtigten Sondernutzung und der zentralen Lage in der Ortsmitte in städtebaulich begründeten Fällen von zuvor definierten Vorgaben abgewichen werden kann (vgl. Kapitel 3.3).

Nach Bearbeitung der Wettbewerbsbeiträge durch neun ausgewählte Büros hat das Preisgericht in der Preisgerichtssitzung im Dezember 2018 drei Preisträger ausgewählt, die am 16.01.2019 im Planungsausschuss bzw. am 23.01.2019 im Ortschaftsrat Zell-Weierbach bereits vorgestellt wurden (vgl. Kapitel 3.4). Im Nachgang zur Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse erfolgte eine Optimierung der Wettbewerbsentwürfe des 1. Preisträgers (Harter + Kanzler) und des 2. Preisträgers (Lehmann Architekten) im Auftrag des Vorhabenträgers (vgl. Kapitel 3.5). Im Ergebnis präferiert der Vorhabenträger den Entwurf des 2. Preisträgers, des Büros Lehmann Architekten, als Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Planung (vgl. Kapitel 3.6). Aus Sicht der Verwaltung haben sich beide Entwürfe im Zuge der Überarbeitung nach dem Wettbewerb qualitativ so angenähert, dass der Entwurf des Büros Lehmann Architekten eine gute Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Planung ist (vgl. Kapitel 3.7).

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des ausgewählten Entwurfs wird vorgeschlagen, einen Bebauungsplan aufzustellen, der eng auf die Planung des Büros Lehmann Architekten zugeschnitten werden soll (vgl. Kapitel 4.1). Dieser ersetzt bei Inkrafttreten in dem betreffenden Bereich den Bebauungsplan „Obertal“ (vgl. Kapitel 4.2).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 18 "Sonne" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss

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. Ergebnis des städte- und hochbaulichen Wettbewerbs für das Areal des ehemaligen Gasthofs „Sonne“

3.1 Nutzungskonzept des Grundstückseigentümers

Die Fa. Trend Concept GmbH, Ortenberg, plant auf dem Grundstück Zell-Weierbach Nr. 483 als Eigentümerin unter Beibehaltung des hier befindlichen, historischen und unter Denkmalschutz stehenden Teils des Gebäudes des ehemaligen Gasthofs „Sonne“ (Obertal 1) eine umfassende Neubebauung. Diese soll der Wohnraumversorgung von Senioren (betreutes Wohnen) und der Unterbringung einer Tagespflegeeinrichtung für Senioren dienen.

Sofern mit der Aufstellung des Bebauungsplans Baurecht für die Umsetzung des Projekts geschaffen wird, beabsichtigt die Fa. Trend Concept GmbH, die Immobilie nach Abschluss der Projektentwicklung vollständig an Herrn Christian Funk persönlich bzw. eine seiner Gesellschaften zu übertragen. Herr Funk beabsichtigt eine dauerhafte Vermietung der betreuten Seniorenwohnungen. Ein Abverkauf ist nicht vorgesehen. Somit ist vorgesehen, dass das Objekt in der Hand eines Eigentümers verbleibt.

Für den künftigen Betrieb der Tagespflegeeinrichtung wurde bereits eine Kooperation mit dem Paul-Gerhardt-Werk e.V., einem anerkannten Träger der Seniorenarbeit, vorbereitet. Herr Funk erwägt, das Paul-Gerhardt-Werk auch mit der Verwaltung der geplanten betreuten Seniorenwohnungen zu betrauen, wobei dies noch nicht abschließend verhandelt wurde.

3.2 Hintergrund der Wettbewerbsauslobung

Mit der Realisierung einer Tagespflegeeinrichtung und von betreuten Seniorenwohnungen kann ein Beitrag zur Befriedigung der besonderen Wohnbedürfnisse von betreuungsbedürftigen Seniorinnen und Senioren im Offenburger Rebland geleistet werden. Gleichzeitig werden eine sinnvolle Nachnutzung und der Erhalt des ortsbildprägenden Gebäudes des ehemaligen Gasthofs „Sonne“ sichergestellt.

Gleichwohl erfordert die Erarbeitung eines städtebaulichen bzw. architektonischen Planungsansatzes für das Grundstück eine hohe Sensibilität: Das bestehende Gebäude des ehemaligen Gasthofs „Sonne“ bildet den Auftakt zu einem Bereich

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 18 "Sonne" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss

mit einer vergleichsweise hohen Dichte an Gebäuden mit historischer Bausubstanz, welcher im 2017 vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossenen Ortsentwicklungskonzept als „gestalterisch sensibler Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis“ gekennzeichnet ist. Darüber hinaus ist das Gebäude aufgrund seiner zentralen Lage, seiner Eigenschaft als Kulturdenkmal und nicht zuletzt auch wegen seiner Bedeutung als Identifikationsort für die Bevölkerung von Zell-Weierbach als städtebaulich sehr bedeutend einzustufen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverwaltung mit dem Grundstückseigentümer vereinbart, für das Grundstück einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil auszuloben. Über den Wettbewerb sollten insbesondere Konzepte zur ortsbildgerechten, städtebaulichen Neuordnung des Bereichs abgefragt werden.

Der Gemeinderat hat der Wettbewerbsauslobung in seiner Sitzung vom 23.07.2018 zugestimmt (vgl. Drucksache Nr. 087/18).

3.3 Wettbewerbsaufgabe

Gegenstand der von den vorab ausgewählten Wettbewerbsteilnehmern zu bearbeitenden Planungsaufgabe war die Erstellung eines Bebauungskonzeptes für den Bereich des Flurstücks Zell-Weierbach Nr. 483 sowie die Erarbeitung einer Planung für die Errichtung von Gebäuden für die Wohnnutzung von Senioren und einer Tagespflegeeinrichtung auf diesem Grundstück. Dies beinhaltete jeweils die Erarbeitung eines Konzepts für die Umnutzung des zu erhaltenden, unter Denkmalschutz stehenden Teils des Bestandsgebäudes des Gashofs „Sonne“ und für die Außenanlagengestaltung.

Im Rahmen des Wettbewerbs sollte im Sinne der Entwicklung einer abgestimmten Gesamtlösung für diesen prominenten Standort innerhalb von Zell-Weierbach auch der umliegende öffentliche Raum im Bereich der Weinstraße und des Obertals mit in die Planung einbezogen werden. Der Bereich der Weinstraße zwischen dem Areal des Gasthofs „Sonne“ und der Abtsberghalle sowie der Kreuzungsbereich Weinstraße / Obertal / Abtsgasse ist gegenwärtig durch großzügige, vollversiegelte Verkehrsflächen geprägt und weist keine besonderen Aufenthaltsqualitäten auf. Im Rahmen des Wettbewerbs sollten daher im Sinne eines Ideenwettbewerbs grundsätzliche Möglichkeiten für eine künftige Gestaltung des öffentlichen Raums aufgezeigt werden. Die Abtsberghalle selbst war nicht Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe.

Die Wettbewerbsaufgabe setzte sich somit zusammen aus einem „Realisierungsteil“ (Bereich „Sonne“ auf dem Flurstück Zell-Weierbach Nr. 483) und einem „Ideenteil“ (umliegender öffentlicher Raum Weinstraße / Obertal).

Die städtebaulichen Ziele und Vorgaben für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe lehnten sich an die Festsetzungen des zum Zeitpunkt der Auslobung im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans „Obertal“ an, dessen Regelungen insbesondere auf

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 01.09.2019
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 18 "Sonne" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss

der Zielsetzung der Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung des Ortsbilds beruhen. In der Auslobung wurde explizit darauf hingewiesen, dass aufgrund der beabsichtigten Sondernutzung und der zentralen Lage in der Ortsmitte in städtebaulich begründeten Fällen von diesen Vorgaben abgewichen werden kann.

Über die städtebauliche Vertretbarkeit von Abweichungen war in der Preisgerichtssitzung zu entscheiden. Auf dieser Grundlage wurden durch das Preisgericht entsprechende Preise vergeben.

Im Einzelnen sollten bei der Bearbeitung folgende städtebauliche Vorgaben berücksichtigt werden:

- Kubatur der Baukörper:
 - Hauptanlagen konnten aus Hauptbaukörpern und Anbauten gebildet werden. Hauptbaukörper sollten im Grundriss eine einfache Rechteckform aufweisen, können aber durch Anbauten erweitert werden. Die Gestaltung der Anbauten sollte sich an den entsprechenden Ausführungen des
 - Gestaltungsleitfadens für den Bebauungsplan „Obertal“, der dem Auslobungstext als Anlage beigelegt wurde, orientieren.
 - Die Traufhöhe von Hauptbaukörpern durfte an keinem Punkt 7 m überschreiten, gemessen vom niedrigsten Punkt des zum Zeitpunkt der Planaufstellung bzw. der Wettbewerbsauslobung vorhandenen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Ein Kniestock
 - sollte nur bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von maximal 5 m vorgesehen werden.
 - Dächer von Hauptbaukörpern mussten als symmetrisches Satteldach ausgeführt werden. Sie mussten eine Neigung von 40° bis 55° aufweisen.
 - Dachgauben waren nur bis zu einer Gesamtlänge von max. ½ der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge zulässig. Die Breite der einzelnen Gaube durfte 3 m nicht überschreiten. Dachaufbauten wie Zwerchhäuser, Zwerchgiebel, partielle Wanderhöhen, Dachreiter u. ä. wurden als ortsuntypische Merkmale eingestuft. Die Gestaltung von Dachaufbauten sollte sich im Übrigen an den entsprechenden Ausführungen des
 - Gestaltungsleitfadens für den Bebauungsplan „Obertal“ orientieren.
 - Es waren maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
 - Die Grundfläche der neu zu errichtenden Baukörper sollte jeweils 150 m² nicht überschreiten. Die erdgeschossig vorgesehene Tagespflegeeinrichtung durfte eine davon abweichende Grundfläche aufweisen.
- Nebenanlagen waren zulässig. Sie konnten entweder als Anbau an den Hauptbaukörper oder freistehend errichtet werden. Die Gestaltung sollte sich an den entsprechenden Ausführungen des Gestaltungsleitfadens für den Bebauungsplan „Obertal“ orientieren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 01.09.2019
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 18 "Sonne" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss

- Tiefgarageneinfahrten waren ortsbildangepasst zu errichten. Die Öffnung in der Fassade sollte ebenerdig angeordnet werden. Rampen sollten in eine Haupt- oder Nebenanlage integriert werden.
- Freiraumgestaltung:
 - Nicht überbaute Grundstücksflächen waren zu begrünen.
 - Geländeänderungen sollten höchstens mit + / - 75 cm Höhenunterschied zu dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung bzw. der Wettbewerbsauslobung vorhandenen Gelände vorgenommen und so ausgeführt werden, dass der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird.
 - Die Freiflächengestaltung sollte sich im Übrigen an den entsprechenden Ausführungen des Gestaltungsleitfadens für den Bebauungsplan „Obertal“ orientieren.

Im Gegensatz zu der im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wurden diesbezüglich für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe ausdrücklich keine Vorgaben formuliert. Dies wäre mit der vorgesehenen, besonderen Nutzungsform des seniorenbezogenen Wohnens in Verbindung mit einer Tagespflege nicht zu vereinbaren gewesen.

Weiterhin enthielt der Bebauungsplanentwurf eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit mehr als 60 m² Wohnfläche auf zwei Stellplätze je Wohnung, während in der Auslobung lediglich ein Stellplatz je Wohnung gefordert wurde. Die Abweichungen waren ebenso mit der besonderen Nutzungsform (betreute Seniorenwohnungen) begründet.

3.4 Wettbewerbsergebnisse

Die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe erfolgte sodann im September bzw. Oktober 2018 durch neun am Wettbewerb teilnehmende Büros. Die eingereichten Wettbewerbsbeiträge wurden im Rahmen der Preisgerichtssitzung am 05.12.2018 durch das Preisgericht bewertet.

Das Preisgericht hat drei Preisträger ausgezeichnet:

- 3. Preis:
Beitrag des Büros Dörr & Irrgang Architekten und Generalplaner GmbH, Au;
- 2. Preis:
Beitrag des Büros Lehmann Architekten GmbH, Offenburg;
- 1. Preis:
Beitrag des Büros Harter + Kanzler Freie Architekten BDA – PART GmbH, Freiburg i. Br.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Krebs, Maximilian	82-2407	01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 18 "Sonne" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss

Die Vorstellung der Entwürfe der Preisträger erfolgte im Planungsausschuss in der Sitzung vom 16.01.2019 und im Ortschaftsrat Zell-Weierbach in der Sitzung vom 23.01.2019. Zudem wurden sämtliche Wettbewerbsbeiträge im Rahmen einer öffentlichen Präsentation in der Abtsberghalle Zell-Weierbach am 12.02.2019 vorgestellt und anschließend für mehrere Tage im Rathaus Zell-Weierbach öffentlich ausgestellt.

3.5 Überarbeitung der Wettbewerbsergebnisse

Der Vorhabenträger hat sich mit der Auslobung verpflichtet, unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses und in Abstimmung mit der Stadt einen der Preisträger für die weitere Ausarbeitung der Planung zu beauftragen

Im Nachgang zur Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse erfolgte eine Überarbeitung und Optimierung der Wettbewerbsentwürfe des 1. Preisträgers (Harter + Kanzler) und des 2. Preisträgers (Lehmann Architekten) im Auftrag des Vorhabenträgers. Dies diente der Vorbereitung der Entscheidung über die weitere Beauftragung. Hierbei erfolgte lediglich eine Überarbeitung von Details, während in die Grundzüge der Planung nicht eingegriffen wurde.

Der Entwurf des Büros Harter und Kanzler wurde dabei im Hinblick auf die Dachneigung und, damit verbunden, die Firsthöhe überarbeitet. Dies diente der besseren Nutzbarkeit der Dachgeschosse. Zur Erschließung der hier nun vorgesehenen eigenständigen Wohnungen wurde im Zuge der Überarbeitung im Dachgeschoss ein baulicher Übergang zwischen den beiden Teilen des nördlichen Neubaus vorgesehen. Bisher war im Dachgeschoss des nördlichen Neubaus lediglich die Maisonette-Ebene der Wohnungen im 1. Obergeschoss angedacht. Weiterhin erfolgten Änderungen in der Grundrissgestaltung, zur Optimierung der Wohnungsanzahl und Wohnungsgrößen, sowie eine geringfügige Erhöhung der Gebäudetiefe.

Bei dem Entwurf des Büros Lehmann Architekten wurde bei den rückwärtigen Neubauten ebenso eine Vergrößerung der Gebäudetiefe vorgenommen, sodass sich hier auch die Größe der Grundfläche erhöht hat. Dafür sind die hier bislang geplanten, vorgestellten Balkone entfallen. Weiterhin gab es auch bei diesem Entwurf Änderungen im Hinblick auf die Dachneigung und, damit in Zusammenhang stehend, die Firsthöhe. Die im Wettbewerbsentwurf vorgesehenen „über Eck“ verlaufenden Loggien im Tagespflege-Gebäude wurden dahingehend angepasst, dass diese nur noch zu einer Fassadenseite ausgerichtet sind. Die Anpassungen haben sich entsprechend auf die Gestaltung der Wohnungsgrundrisse ausgewirkt.

Eine vergleichende Übersicht zu den Wettbewerbsentwürfen sowie den Überarbeitungen nach dem Wettbewerb ist dieser Vorlage beigelegt (siehe Anlagen 2 und 3).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 18 "Sonne" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss

3.6 Bewertung der Überarbeitung durch den Vorhabenträger

Die überarbeiteten Entwürfe wurden seitens der Fa. Trend Concept GmbH wie folgt bewertet:

Überarbeiteter Entwurf Harter + Kanzler	Überarbeiteter Entwurf Lehmann Architekten
<p>Positiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Neubaubereich wird ein Aufzug weniger benötigt; • Am Bestandsgebäude „Sonne“ wird ein Aufzug vorgesehen; • Tiefgaragen-Einfahrt ist besser gelöst. <p>Negativ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwischensteg zwischen rückwärtigen Wohngebäuden, woraus sich lange Wege ergeben; • Tagespflegegrundriss „schlauchartig“; • Untergeschossgrundriss und Fassadengestaltung noch nicht ausgearbeitet. 	<p>Positiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestandsgebäude „Sonne“ steht freier; • größerer Abstand zwischen Tagespflege-Gebäude und rückwärtigen Wohngebäuden; • bessere Adressbildung der rückwärtigen Wohngebäude (solitär stehend, jeweils eigener Eingang, Treppenhaus, Aufzug); • Südausrichtung der Balkone; • besserer Grundriss der Tagespflege; • gelungene Fassadengestaltung (Neubau Tagespflege-Gebäude: Holzfassade; Neubau rückwärtige Wohngebäude: Putzfassade); • Büro ortsansässig.

Im Ergebnis präferiert der Vorhabenträger den Entwurf des 2. Preisträgers, des Büros Lehmann Architekten, als Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Planung. Zur besseren Lesbarkeit ist dieser Vorlage eine im Vergleich zur Anlage 2 vergrößerte Darstellung des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfs des Büros Lehmann Architekten beigelegt (siehe Anlage 3).

3.7 Bewertung der Überarbeitung durch die Verwaltung

3.7.1 Bewertungsgrundlagen

Grundlage für die Bewertung der überarbeiteten Entwürfe durch die Verwaltung waren die in der Wettbewerbsauslobung enthaltenen städtebaulichen Ziele und Vorgaben. Die Bewertung erfolgte weiterhin vor dem Hintergrund der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Obertal“.

Wie bereits unter Kapitel 3.3 erwähnt, lehnten sich die Vorgaben der Auslobung an den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs „Obertal“ an, wobei in der Auslobung ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass aufgrund der beabsichtigten besonderen Nutzung und der zentralen Lage in der Ortsmitte in städtebaulich

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 01.09.2019
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 18 "Sonne" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss

begründeten Fällen eine Abweichung von diesen Vorgaben möglich ist. Die meisten Vorgaben der Auslobung wurden aus diesem Grund als „Soll“-Vorgaben und nicht als „Muss“-Vorgaben formuliert. Im Hinblick auf die Zahl der Wohneinheiten wurde in der Auslobung darüber hinaus vollständig auf eine Vorgabe verzichtet. Zudem wich aufgrund der beabsichtigten Sonderwohnform (betreutes Wohnen) ausdrücklich auch die Vorgabe zur Stellplatzverpflichtung von der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplanentwurf „Obertal“ ab.

Bei der Bewertung der überarbeiteten Entwürfe und hierbei insbesondere der Abweichungen von Vorgaben der Auslobung war zu berücksichtigen, dass die meisten Abweichungen bereits in dem im Wettbewerb eingereichten Entwurf vorgesehen waren und daher bereits in die Beurteilung durch das Preisgericht einbezogen wurden.

3.7.2 Bewertung überarbeiteter Entwurf Harter + Kanzler

Nachfolgend wird dargelegt, welche Abweichungen beim Entwurf des Büros Harter + Kanzler von den Vorgaben der Auslobung bereits im Wettbewerbsentwurf vorgesehen waren und welche Änderungen sich diesbezüglich im Zuge der Überarbeitung nach dem Wettbewerb ergeben haben:

- Die in der Auslobung vorgegebene Grundflächenzahl von 0,4 wurde im Wettbewerbsentwurf eingehalten. Allerdings wurde die zulässige Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen, Stellplätze/Garagen und unterirdische Gebäudeteile bis zu einem Wert von 0,6 nicht eingehalten. Der Wert lag bei 0,64. Im Zuge der Überarbeitung wurde die vorgegebene Grundflächenzahl von 0,4 weiterhin eingehalten. Bei dem Wert der Grundflächenzahl unter Berücksichtigung von Nebenanlagen, Stellplätze/Garagen und unterirdische Gebäudeteile waren lediglich marginale Änderungen festzustellen.
- Die maximale Grundfläche für Neubauten (150 m², Abweichungen für Tagespflegeeinrichtung möglich) wurde überschritten. Die beiden geplanten Neubauten wiesen insgesamt Grundflächen von 388 bzw. 334 m² auf, wobei sich diese Werte durch die vom Preisgericht positiv hervorgehobene winkelförmige Bebauung ergeben, die sich sehr gut in die kleinteilige Umgebung einpasst und gleichzeitig die große Fläche der Tagespflegeeinrichtung sehr selbstverständlich unterbringt. Die zwei vorgesehenen Gebäude, die zusammen mit dem Bestandsgebäude der „Sonne“ eine „gehöftartige“ Struktur bildeten, gliederten sich jeweils in zwei Gebäudeteile auf, die durch ein Gelenk miteinander verbunden waren. Dies wurde im Zuge der Überarbeitung beibehalten. Die Grundflächen der beiden Neubauten wurden geringfügig erhöht. Der rückwärtige Neubau weist nun eine Grundfläche von 408 m² auf (gegliedert in Gebäudeteile mit 161 und 230 m² Grundfläche, zuzüglich „Gelenk“). Für den vorderseitigen tagespflege-Neubau ist eine Grundfläche von 351 m² vorgesehen (gegliedert in Gebäudeteile mit 149 und 183 m², zuzüglich „Gelenk“).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 01.09.2019
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 18 "Sonne" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss

- Die in der Auslobung enthaltenen Vorgaben in Bezug auf die Herstellung von Stellplätzen (1 unterirdischer Stellplatz je Wohnung; 3 Stellplätze für die Tagespflege) wurden nicht eingehalten. Anstatt der insgesamt erforderlichen 22 Stellplätze beinhaltete die Planung nur 20 Stellplätze. Im Zuge der Überarbeitung wurden im Hinblick auf die Gestaltung der Tiefgarage keine neuen Aussagen getroffen.

Die vorgesehenen Abweichungen im überarbeiteten Entwurf des Büros Harter + Kanzler betreffen jeweils Vorgaben, die in der Auslobung ausdrücklich als „Soll“-Vorgaben und nicht als „Muss“-Vorgaben formuliert waren. Insbesondere in Verbindung mit der besonderen Lage und Nutzung des Grundstücks sind die vorgesehenen Abweichungen von Vorgaben der Auslobung aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

Eine Übersicht zu den Abweichungen von Vorgaben der Auslobung bzw. von Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs „Obertal“ mit entsprechender Bewertung durch die Verwaltung ist dieser Vorlage beigelegt (siehe Anlage 4).

3.7.3 Bewertung überarbeiteter Entwurf Lehmann Architekten

Nachfolgend wird auch zum Entwurf des Büros Lehmann Architekten ausgeführt, welche Abweichungen von den Vorgaben der Auslobung bereits im Wettbewerbsentwurf vorgesehen waren und welche Änderungen diesbezüglich nach der Überarbeitung nach dem Wettbewerb festzustellen waren:

- Die in der Auslobung vorgegebene Grundflächenzahl von 0,4 wurde eingehalten. Allerdings wurde die zulässige Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen, Stellplätze/Garagen und unterirdische Gebäudeteile bis zu einem Wert von 0,6 nicht eingehalten. Der Wert lag bei 0,65. Im Zuge der Überarbeitung wurde die vorgegebene Grundflächenzahl von 0,4 weiterhin eingehalten. Bei dem Wert der Grundflächenzahl unter Berücksichtigung von Nebenanlagen, Stellplätze/Garagen und unterirdische Gebäudeteile ergab sich nun ein Wert von 0,72.
- Die maximale Grundfläche für Neubauten (150 m², Abweichungen für Tagespflegeeinrichtung möglich) wurde überschritten. Die beiden rückwärtig geplanten Neubauten wiesen Grundflächen von jeweils 177 m² auf. Für das Tagespflegegebäude wurde eine Grundfläche von 294 m² vorgesehen. Im Rahmen der Überarbeitung wurde die Grundfläche der rückwärtigen Neubauten auf jeweils 199 m² erhöht. Das Tagespflege-Gebäude wurde dagegen auf eine Fläche von 287 m² verkleinert.
- Die in der Auslobung enthaltenen Vorgaben in Bezug auf die Herstellung von Stellplätzen (1 unterirdischer Stellplatz je Wohnung; 3 Stellplätze für die Tagespflege) wurden nicht eingehalten. Anstatt der insgesamt erforderlichen 17 Stell-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 01.09.2019
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 18 "Sonne" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss

plätze wurden in der Planung nur 16 Stellplätze dargestellt. In der überarbeiteten Planung sind nun 18 Stellplätze vorgesehen. Insgesamt sind entsprechend der Vorgabe der Auslobung unter Berücksichtigung der aktuell geplanten Nutzung jedoch 23 Stellplätze nachzuweisen.

- Die in der Auslobung enthaltene Vorgabe der Integration von Rampen zur Einfahrt in eine Tiefgarage in Haupt- oder Nebengebäude wurde sowohl im Wettbewerbsentwurf als auch in der Überarbeitung nicht eingehalten, allerdings wurde die Vorgabe in der Auslobung als „Soll“-Vorgabe formuliert. Die Einfahrtsrampe wurde außerhalb der geplanten Baukörper angeordnet.
- Die sich aus der auf dem Grundstück der „Sonne“ ruhenden Baulasten ergebenden Verpflichtungen des Grundstückseigentümers im Hinblick auf die Wahrung eines Abstands zur Bestandsbebauung auf dem Grundstück Weinstraße 22 wurden sowohl im Wettbewerbsentwurf als auch in der Überarbeitung nicht vollständig beachtet. Lösungsansätze sind weiter unten beschrieben.

Auch die vorgesehenen Abweichungen im überarbeiteten Entwurf des Büros Lehmann Architekten betreffen jeweils Vorgaben, die in der Auslobung ausdrücklich als „Soll“-Vorgaben und nicht als „Muss“-Vorgaben formuliert waren. Insbesondere in Verbindung mit der besonderen Lage und Nutzung des Grundstücks sind auch in diesem Fall die vorgesehenen Abweichungen von Vorgaben der Auslobung aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist nachzuweisen. Durch eine im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften auf Antrag des Grundstückseigentümers mögliche Änderung der Baulast (Anpassung an aktuell geltende Abstandsflächenregelungen) oder alternativ eine Verschiebung des Baukörpers des Tagespflege-Gebäudes inklusive Tiefgarageneinfahrt können Konflikte mit der bestehenden Baulast vermieden werden. Bei einer möglichen Verschiebung ist gewährleistet, dass die Fassade der „Sonne“ aus südwestlicher Richtung (Abtsberghalle) vom öffentlichen Raum aus vollständig sichtbar bleibt.

Es wird an dieser Stelle ebenso auf die beigefügte Übersicht zu Abweichungen von Vorgaben der Auslobung bzw. von Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs „Obertal“ und die entsprechende Bewertung durch die Verwaltung verwiesen (siehe Anlage 4).

3.7.4 Fazit

Aus Sicht der Verwaltung haben sich beide Entwürfe im Zuge der Überarbeitung nach dem Wettbewerb im Hinblick auf ihre städtebauliche Qualität die Umsetzbarkeit des Nutzungskonzepts angenähert. Der präferierte Entwurf des Büros Lehmann Architekten ist somit eine gute Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Planung sowie für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 18 "Sonne" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss

4. Aufstellung eines Bebauungsplans

4.1 Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses im Hinblick auf die Bebauung des Grundstücks des ehemaligen Gasthofs „Sonne“ zu schaffen. Der angrenzende öffentliche Raum bis zur Abtsberghalle, für den im Wettbewerb als „Ideenteil“ ebenso konzeptionelle Vorschläge für eine mögliche Umgestaltung erarbeitet wurden, ist nicht Gegenstand der Planung.

Den auszuarbeitenden Festsetzungen des Bebauungsplans soll der überarbeitete Entwurf des Büros Lehmann Architekten zugrunde gelegt werden. Wie oben ausgeführt, wurde der im Rahmen des Wettbewerbs eingereichte Entwurf vom Preisgericht mit dem 2. Preis ausgezeichnet.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dem Gemeinderat liegt die Vorlage zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Obertal“ zur Beschlussfassung vor (siehe Drucksache Nr. 008/19). Der Bebauungsplan „Obertal“ steht bei Inkrafttreten der Umsetzung des ausgewählten städte- und hochbaulichen Konzepts entgegen. Die Umsetzung ist nur möglich, wenn die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans „Obertal“ geltenden Festsetzungen teilweise angepasst werden. Dies gilt insbesondere für die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sonne“ ist daher bauplanungsrechtlich erforderlich. Für weitergehende Informationen zu dieser Vorgehensweise wird auf die Ausführungen unter 4.2 verwiesen.

Da der Bebauungsplan eng auf den überarbeiteten Wettbewerbsentwurf des Büros Lehmann Architekten zugeschnitten werden soll, ist sichergestellt, dass die für das Grundstück wie auch für das umliegenden Flächen in den Plangebieten „Winkel 2“ und „Obertal“ geltende städtebauliche Zielsetzung der Sicherung bzw. behutsamen Weiterentwicklung städte- und hochbaulich umgesetzt werden kann.

Grundlage für die Entwicklung des Plangebiets „Sonne“ sind insgesamt die allgemeinen und gebietsspezifischen Grundsätze zur Baulandentwicklung, die der Gemeinderat im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO) im Frühjahr 2017 beschlossen hat. In Anlage 5 ist tabellarisch dargestellt, wie die Grundsätze zur Baulandentwicklung bei der Baugebietsentwicklung berücksichtigt werden.

Die Grundsätze zur Baulandentwicklung fließen teils in die städtebauliche Planung und den Bebauungsplan ein, teils werden sie in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Zu den Eckpunkten des städtebaulichen Vertrags wird dem Gemeinderat eine gesonderte Beschlussvorlage vorgelegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 01.09.2019
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 18 "Sonne" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss

4.2 Ersetzung des Bebauungsplans „Obertal“ im Bereich des ehemaligen Gasthofs „Sonne“

Dem Gemeinderat liegt eine Vorlage zum Satzungsbeschluss im Bebauungsplanverfahren „Obertal“ vor (vgl. Drucksache Nr. 008/19). Das Grundstück des ehemaligen Gasthofs „Sonne“ liegt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Die Ergebnisse des städte- und hochbaulichen Wettbewerbs konnten im Bebauungsplan „Obertal“ aufgrund der ablaufenden Veränderungssperre nicht berücksichtigt werden. Stattdessen ist vorgesehen, dass die Baurechtschaffung für die Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse im Wege der Aufstellung des Bebauungsplans „Sonne“ erfolgt. Dieser verdrängt bei Inkrafttreten in dem betreffenden Bereich als neuerer Plan den älteren Bebauungsplan „Obertal“.

Grund für die Nichtberücksichtigung der Wettbewerbsergebnisse im Bebauungsplanverfahren „Obertal“ war die Zielsetzung, einen möglichst zügigen Abschluss des Aufstellungsverfahrens zu ermöglichen. Die Berücksichtigung der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs im Bebauungsplan hätte eine weitere Offenlage des Bebauungsplanentwurfs erforderlich gemacht. Durch den Verfahrensabschluss wird nicht zuletzt ein möglichst zügiges Außerkrafttreten der im gesamten Plangebiet „Obertal“ geltenden Veränderungssperre ermöglicht.

Diese Vorgehensweise ist mit den städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet vereinbar. Im Bebauungsplan „Obertal“ ist für das Grundstück des ehemaligen Gasthauses „Sonne“ wie in den sonstigen Teilen des Geltungsbereichs „Obertal“ bestandsorientierte Festsetzungen vorgesehen. Solange diese Festsetzungen gelten, ist gewährleistet, dass nur Bauvorhaben im Umfang der bestehenden Bebauung zulässig sind. Der als Kulturdenkmal eingestufte Gebäudeteil ist aus denkmalrechtlichen Gründen ohnehin zu erhalten.

5. Geplanter Geltungsbereich

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Zell-Weierbach Nr. 483 sowie unmittelbar angrenzende öffentliche Verkehrsflächen der Weinstraße und der Straße Obertal.

6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg stellt für den geplanten Geltungsbereich eine bestehende gemischte Baufläche dar. Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Unter Verweis auf den zentralen Standort des Vorhabens und zur bauplanungsrechtlichen Fixierung des besonderen Nutzungskonzepts ist hinsichtlich der Art der bauli-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 01.09.2019
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 18 "Sonne" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss

chen Nutzung für das Flurstück Zell-Weierbach Nr. 483 voraussichtlich die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) mit der Zweckbestimmung „Tagespflegeeinrichtung und betreutes Seniorenwohnen“ vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der in der Umgebung des geplanten Geltungsbereichs in den Bebauungsplänen Nr. 16 „Winkel 2“ und Nr. 17 „Obertal“ festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet bzw. Dorfgebiet) wird davon ausgegangen, dass die angedachte Festsetzung eines Sondergebiets innerhalb des zulässigen Entwicklungsspielraums liegt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann im Übrigen gemäß den Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets damit nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan kann in diesem Fall im Wege der Berichtigung angepasst werden.

7. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept und die daraus abzuleitenden Festsetzungen des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften basieren auf der im Rahmen des 2018 durchgeführten Wettbewerbs von dem Offenburger Büro Lehmann Architekten GmbH eingereichten Planung.

Dieses weist neben dem zu erhaltenden Bestandsgebäude der „Sonne“ drei räumlich und funktional selbständige Neubauten auf, wobei das größere Gebäude, in welchem die Tagespflegeeinrichtung untergebracht werden soll, an der Weinstraße angeordnet werden soll. Durch die Form der Gebäudeanordnung bleibt die Fassade der „Sonne“ aus südlicher Richtung vom öffentlichen Raum aus gut sichtbar.

Zur Umsetzung der geplanten Bebauung ist es erforderlich, im Bebauungsplan „Sonne“ Festsetzungen zu treffen, die wie folgt von den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Obertal“ abweichen:

- Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung ist zur Fixierung des Nutzungskonzepts anstelle eines Dorfgebiets wie im Bebauungsplanentwurf „Obertal“ die Festsetzung eines Sondergebiets „Tagespflegeeinrichtung und betreutes Seniorenwohnen“ vorgesehen.
- In Verbindung mit den Seniorenwohnungen als besondere Wohnform ist vorgesehen, auf eine Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen in Gebäuden, wie im Bebauungsplan „Obertal“ vorgesehen, zu verzichten. Gleiches gilt für die erhöhte Stellplatzverpflichtung. Stattdessen soll der reguläre Stellplatzschlüssel der Landesbauordnung (1 Stellplatz je Wohneinheit) zur Anwendung kommen, der für eine betreute Wohnanlage als ausreichend erachtet wird.
- Zur Ermöglichung des Baukonzepts ist im Bebauungsplan eine erweiterte

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 01.09.2019
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 18 "Sonne" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss

Überschreitung der festzusetzenden Grundflächenzahl von 0,4 für Nebenanlagen, Stellplätze/Garagen und unterirdische Gebäudeteile vorzusehen. Zudem ist entsprechend dem für die Umsetzung angedachten Entwurf die Festsetzung einer entsprechenden überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) erforderlich.

- Zur Ermöglichung der geplanten Tiefgarageneinfahrt ist vorgesehen, die im Bebauungsplan „Obertal“ vorgesehene Regelung zur Integration von Rampen in Haupt- oder Nebengebäude anzupassen. Die Realisierung von ersatzweisen Gestaltungsmaßnahmen (z. B. Pergola-Einhausung) ist zu prüfen.

8. Ortschaftsrat

8.1 Sitzung vom 10.07.2019

Der Ortschaftsrat Zell-Weierbach hat die überarbeiteten Wettbewerbsentwürfe in der Sitzung vom 10.07.2019 beraten. Die Ortsverwaltung hat hierzu folgende Stellungnahme des Ortschaftsrats übermittelt:

„Wir stimmen dem vorliegenden Plan zum Sonne-Areal nur unter den folgenden Maßgaben zu:

A) Der Lehmann-Entwurf dient als Basis, allerdings werden Haus 1 und 2 auf eine Grundfläche von jeweils 185 qm reduziert.

B) Für jede Wohneinheit werden 1,5 Stellplätze geschaffen, so dass die Gesamtzahl nach der derzeitigen Anzahl der WE dann 30 Stellplätze beträgt.

C) Die Fachwerkfassade der Sonne muss erhalten bleiben. Falls der Erker demonstert wird, muss die neu freigelegte Wandfläche entsprechend dem Bestand als Fachwerk gestaltet werden.

Diese Zustimmung zum Projekt Sonne-Areal ist an die Voraussetzung gebunden, dass alle in den Bebauungsplänen Obertal und Winkel 2 als Baufenster eingezeichneten Grundflächen um 10% erhöht werden, also z. B. von 120 qm auf 132 qm oder von 150 qm auf 165 qm.

Wir fordern die Verwaltung auf, uns einen rechtssicheren Verfahrensweg zur Gewährleistung der genannten Änderungen der beiden Bebauungspläne (Obertal und Winkel 2) aufzuzeigen.

Eine Grundfläche der Häuser 1 und 2 auf dem Sonne-Areal von 199 qm bei gleichzeitiger Geltung von 150 qm für die oben genannten Bebauungspläne sind für uns nicht hinnehmbar. Um das Projekt Sonne-Areal nicht zu gefährden, stimmen wir einer Erweiterung der Grundfläche auf 185 qm abweichend von der Festlegung im Bebauungsplan Obertal zu, wenn gleichzeitig die Baufenster der beiden Bebauungspläne um 10% erhöht werden. Wir sind uns bewusst, dass damit keine echte Gleichbehandlung erreicht wird, aber wollen auf diesem Weg die ursprünglichen Ziele der Bebauungspläne nicht aus den Augen verlieren bei gleichzeitiger Beachtung der be-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 01.09.2019
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 18 "Sonne" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss

sonderen Nutzung auf dem Sonne-Areal.“

Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung ist die Planung an den Inhalten der abgestimmten und beschlossenen Wettbewerbsauslobung sowie dem Ergebnis der Preisgerichtssitzung zu messen. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Kapitel 3.7 verwiesen, wonach die Planung des Büros Lehmann Architekten in der überarbeiteten Fassung eine städtebaulich gute Lösung für das geplante Nutzungskonzept darstellt.

In diesem Zusammenhang wurde der Vorhabenträger bereits darauf aufmerksam gemacht, dass in der vorliegenden Planung drei Stellplätze zu wenig vorgesehen sind. Insgesamt sind, wie schon im Auslobungstext vorgesehen, 1 Stellplatz je Wohneinheit und 3 Stellplätze für die Tagespflegeeinrichtung nachzuweisen. In Verbindung mit der geplanten Anzahl an Wohneinheiten sind dies 23 Stellplätze.

Die Fa. Trend Concept GmbH wurde von der Verwaltung über die Stellungnahme des Ortschaftsrats informiert und hat hierzu mitgeteilt, dass eine Reduzierung der vorgesehenen Grundflächen der rückwärtigen Neubauten nicht ohne grundlegende Auswirkungen auf das Gesamtkonzept aus betreutem Wohnen und Tagespflege vorgenommen werden könne.

Gleiches gelte für die Anzahl der Stellplätze. Vor dem Hintergrund des Nutzerkreises der Wohnungen sei davon auszugehen, dass die geschaffenen Stellplätze nicht voll belegt seien und bereits die Herstellung der im Auslobungstext geforderten Mindestzahl von einem Stellplatz je Wohneinheit in einer Tiefgarage eine wirtschaftliche und auch räumliche Herausforderung sei. Die Umsetzung des Gesamtkonzeptes sei bei Berücksichtigung der geforderten Umplanungen in Frage zu stellen.

Der Erhalt der Fachwerkfassade der „Sonne“ sei, wie in den Planunterlagen dargestellt, vom Vorhabenträger vorgesehen. Abweichend von den vorliegenden Planunterlagen sei auch ein Erhalt des Erkers vorgesehen.

Das besondere, vom Ortschaftsrat im Grundsatz unterstützte Nutzungskonzept kann über Festsetzungen im Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet „Tagespflegeeinrichtung und betreutes Seniorenwohnen“), Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag sowie über die Baugenehmigung rechtlich gesichert werden. Zwecks der Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz des historischen Gebäudeteils der „Sonne“ ist vorgesehen, wie auch im Bebauungsplan „Obertal“ eine Vorschrift zur Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zudem unterliegen Veränderungen an der Bausubstanz den denkmalschutzrechtlichen Vorschriften.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens finden eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eine Offenlage des Bebauungsplanentwurfs statt. Hierbei besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen bei der Stadt Offenburg einzureichen, die durch die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 01.09.2019
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 18 "Sonne" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss

Verwaltung geprüft und dem Gemeinderat zur Abwägungsentscheidung vorgelegt werden.

Eine generelle Anpassung der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) in den Bebauungsplänen „Obertal“ und „Winkel 2“ ist aus Sicht der Verwaltung nicht zwingend erforderlich.

Die bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen für die Plangebiete „Obertal“ und „Winkel 2“ bestehen aus Sicht der Verwaltung weiterhin fort, sodass eine Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in diesen Bebauungsplänen nicht erforderlich ist. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass im Bereich „Winkel 2“ bereits im Vertrauen auf die Gültigkeit der Bebauungsplanfestsetzungen Bauvorhaben geplant und realisiert wurden.

Sowohl der Bebauungsplan „Obertal“, welcher dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorliegt (vgl. Drucksache Nr. 008/19), als auch der Bebauungsplan „Winkel 2“, der seit Jahresbeginn rechtskräftig ist, enthalten Festsetzungen zur ausnahmsweisen Überschreitung von festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, sodass insgesamt flexible Bebauungsoptionen ermöglicht werden.

Bei der Bebauung, die mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden soll, handelt es sich um ein besonderes Nutzungskonzept in zentraler Lage der Ortschaft, welches als Element der sozialen Infrastruktur im Rebland mit den sonstigen Nutzungen im Bereich der Plangebiete „Obertal“ und „Winkel 2“ nicht vergleichen werden kann.

Zur Sicherung der städte- und hochbaulichen Qualität für das Vorhaben wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, dem die Festsetzungen des zum Zeitpunkt der Auslobung im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans „Obertal“ zugrunde lagen, wobei aufgrund der besonderen Nutzung und des besonderen Standorts Abweichungsmöglichkeiten eingeräumt wurden. Dennoch fügt sich die Planung des Büros Lehmann in der überarbeiteten Fassung gut in das Ortsbild ein. Der Auslobungstext wurde vom Gemeinderat beschlossen. Die vom Ortschaftsrat im Zuge der Erarbeitung des Auslobungstextes inhaltlich gemachten Änderungen wurden sämtlich übernommen.

8.2 Sitzung vom 18.09.2019

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sonne“ wurde in der Sitzung vom 18.09.2019 vom Ortschaftsrat vorberaten. Über die Ergebnisse wird in der Sitzung des Planungsausschusses mündlich berichtet.

9. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan soll im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

112/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 18 "Sonne" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss

Als nächster Schritt im Bebauungsplanverfahren ist die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange vorgesehen.

Zur Umsetzung der zu berücksichtigenden baulandpolitischen Grundsätze im Sinne des Gemeinderatsbeschlusses von 2017, die nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans sein können, ist die Vereinbarung eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Offenburg und dem Vorhabenträger vorgesehen. Zu den Eckpunkten des städtebaulichen Vertrags wird dem Gemeinderat eine gesonderte Beschlussvorlage vorgelegt.

Anlagen

- 1.) Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
- 2.) Wettbewerbsentwürfe und überarbeitete Wettbewerbsentwürfe der Büros Harter + Kanzler und Lehmann Architekten – vergleichende Übersicht
- 3.) Überarbeiteter Wettbewerbsentwurf des Büros Lehmann Architekten
- 4.) Übersicht zu Abweichungen von Vorgaben der Auslobung bzw. des Bebauungsplanentwurfs „Obertal“ und Bewertung durch die Verwaltung
- 5.) Berücksichtigung der Grundsätze zur Baulandentwicklung