

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/19

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:

Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:

82-2478

Datum:

01.09.2019

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße,, - Offenlagebeschluss

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. Über die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 163 "Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße" in Offenburg mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße,, - Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Am 23.04.2018 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ Offenburg gefasst.

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplanentwurf erstellt, der nun öffentlich ausgelegt werden soll.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 11.06.2019 bis 05.07.2019 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 24.06.2019 bis 05.07.2019 statt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägungsvorschläge durch die Verwaltung sind in Kapitel 7 dargelegt. In Kapitel 8 ist das geplante weitere Verfahren dargestellt.

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 Planung

Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen besteht im Plangebiet ein Nachverdichtungsdruck im Blockinnenbereich. Dies wurde insbesondere durch eine Bauvoranfrage für das rückwärtig gelegene Grundstück Weingartenstraße 23a (Flst.-Nr. 4173/1 und Nr. 4173/2) deutlich (siehe Anlage 3). Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses, welches über drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verfügen sowie eine Höhe von knapp 13 m (Oberkante Attika Staffelgeschoss) aufweisen soll. In dem Gebäude sind insgesamt 14 Wohneinheiten geplant. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die Erschließung des Vorhabens soll über das ebenfalls im Eigentum des Antragstellers befindliche angrenzende, an der Weingartenstraße gelegene Grundstück Weingartenstraße 23 (Flst.-Nr. 4173/6) erfolgen. Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgte bisher auf der Grundlage des einfachen Bebauungsplans „Stadtbauplan 6 Östlich der Bahnlinie“, welcher je-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße,, - Offenlagebeschluss

weils entlang der Hildastraße, Weingartenstraße, Moltkestraße und Hindenburgstraße eine Baufluchtlinie festsetzt. Die übrigen Zulässigkeitskriterien richteten sich daher nach den bauplanungsrechtlichen Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Es hat sich gezeigt, dass der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB nicht ausreicht, um die vorhandene städtebauliche Qualität des Blockbereiches, der in Teilen durch Kulturdenkmale und Baumbestand in den vorhandenen Gärten geprägt ist, langfristig zu sichern und andererseits Überlastungserscheinungen und eine zu starke Verdichtung zu vermeiden.

Der Blockinnenbereich wird heute bereits sehr stark von den für die Wohn- und Gewerbenutzung erforderlichen Stellplatzanlagen und Zufahrten in Anspruch genommen. Daraus resultiert eine hohe Flächenversiegelung mit vielfältigen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnqualität wie z.B. Lärm- und Feinstaubbelastung, Beeinträchtigung des Mikroklimas innerhalb des Blockbereiches und eingeschränkte Oberflächenwasserversickerung. Die Erschließungskapazitäten haben insgesamt die Grenze der Verträglichkeit erreicht. Die vier vorhandenen Zufahrten verfügen über einen begrenzten Begegnungsraum, keine ausreichenden Aufstellflächen und sind von den angrenzenden Straßenzügen schlecht einsehbar. Insbesondere im Bereich des übergeordneten Kreuzungspunktes Weingartenstraße und Moltkestraße mit wichtiger Verbindungsfunktion innerhalb des gesamtstädtischen Verkehrsnetzes sind keine zusätzlichen verkehrlichen Ein- und Ausfahrten vertretbar, da infolge einer höheren Frequenz die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in diesem Teilabschnitt beeinträchtigt würde.

Entsprechend der Regelungen des § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die mit einer weiteren Verdichtung verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Strukturen des Blockbereiches und der vorhandenen Erschließung zu vermeiden, wird mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes die Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung zusammen mit der Überbaubarkeit der Flächen verfolgt.

4. Wesentliche Inhalte der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ wird das Planungsziel verfolgt, die Charakteristik des Baublockes langfristig zu erhalten, zu schützen und negative Auswirkungen auf den - teilweise denkmalgeschützten - Blockrand und Blockinnenbereich zu vermeiden.

Die Regelinhalte werden bestandsorientiert und unter Berücksichtigung der Eigentumsstrukturen festgesetzt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße,, - Offenlagebeschluss

5. Bebauungsplanentwurf

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise, zu Nebenanlagen und Garagen werden bestandsorientiert festgesetzt. Als Grundlage wurden die bestehenden Gebäudehöhen aufgenommen und zusammen mit der vorhandenen Höhenstaffelung - Abstufung Innenbereich im Verhältnis zum Blockrand - festgeschrieben.

Das Plangebiet ist Teil der historisch geprägten Oststadt, daher wurden die Festsetzungen über 10 städtebaulich abgegrenzte Bereiche (siehe Anlage 2a) detailliert auf die vorhandenen Bebauungen abgestimmt. Hierfür wurden die bestehenden Grundflächenzahlen (GRZ) und die bestehende Bauweise zu Grunde gelegt. Für die Höhenfestsetzungen und die Festsetzungen zur Dachgestaltung wurden zwei verschiedene Bauzonen definiert. Die Bauzone A regelt im Blockrandbereich die maximal zulässige Höhe und die Dachausbildung (die maximale Zahl der Vollgeschosse zusammen mit der Firsthöhe bzw. der Oberkante Attika und der Traufhöhe sowie die Dachformen Satteldach und Walmdach bzw. Flachdach). Die Bauzone B setzt die maximal zulässigen Höhen im Blockinnenbereich fest (maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die Dachform Pultdach). Weiterhin wurden gestalterische Festsetzungen zur Flächenentsiegelung und Begrünung getroffen.

- In den Bereichen 1-5 wird die vorhandene Gründerzeitbebauung erfasst, von der sieben Gebäude (im Bereich 1-3, Hildastraße 57, 57a, 59, 61, 63, 65 und Hindenburgstraße 2) als Kulturdenkmal unter Schutz stehen. Mit den bestandsorientierten Festsetzungen soll der Erhalt der prägenden städtebaulichen Struktur der Gründerzeitbebauung in der überlieferten Kubatur (Grundflächenzahl 0,5 - 0,8, vier Vollgeschosse mit Sockelbereich, geneigtes Dach) mit den ehemaligen Werkstatt- und Lagergebäuden (ein bis zwei Vollgeschosse) zusammen mit den vorhandenen Gartenflächen als aufeinander abgestimmtes Gesamtensemble erhalten werden. Hier verfügen die drei Eckgebäude des Bereiches 1 (an der Hindenburg- und Hildastraße) bereits über eine hohe Grundstücksausnutzung, da die Grundstücke über eine sehr geringe Tiefe verfügen. Diese wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 beibehalten. Für das südliche Eckgebäude im Bereich 5, welches heute über 3 Vollgeschosse verfügt, wird das zulässige Maß auf vier Vollgeschosse erhöht, um eine weitere Anpassung auf die nördlich anschließenden Traufhöhen zu ermöglichen.
- Der Bereich 6 regelt die Festsetzungen zum einzig vorhandenen Flachdachbau im Blockbereich, der in seiner heutigen Ausformung über das höchste Maß (Grundflächenzahl 0,8, fünf Vollgeschosse) an Ausnutzung innerhalb des Plangebietes verfügt. Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes befindet sich ein Parkdeck (ein Vollgeschoss). Mit dieser baulichen Anlage geht eine sehr hohe Versiegelung des gesamten Grundstückes einher. Um eine weitere bauliche

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße, - Offenlagebeschluss

Verdichtung in diesem Bereich zu beschränken, wird durch die Festsetzungen der Bestand in seinen heutigen baulichen Maßen begrenzt.

- Im Bereich 7 wird das vorhandene Maß von drei Vollgeschossen erhöht auf vier zulässige Vollgeschosse, um eine einheitliche bauliche Höhenentwicklung im Blockrandbereich zu ermöglichen.
- Der Bereich mit der Nummer 8 regelt die Festsetzungen zum östlichen gelegenen homogenen Gebäuderiegel parallel der Moltkestraße (Grundflächenzahl 0,5, vier Vollgeschosse mit Sockelbereich). In diesem Abschnitt wird das bereits bestehende bauliche Maß festgeschrieben, um die klare städtebauliche Grundfigur beizubehalten, die durch die geringe Tiefe der vorhandenen Grundstücksflächen begrenzt wird, welche heute bereits stark versiegelt sind und als Stellplatzflächen genutzt werden.
- Dies trifft ebenso für den Blockabschnitt im Bereich 9 zu, der ebenfalls von einem parallel an die Hindenburgstraße anschließenden Gebäuderiegel (Grundflächenzahl 0,5, fünf Vollgeschosse) geprägt wird, dessen rückwärtige, in der Tiefe begrenzte Grundstücksflächen als Garagenhof genutzt werden. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,5 soll der weiteren Versiegelung entgegengewirkt werden.
- Der Bereich 10 umfasst zwei Grundstücke im Blockinnenbereich, welche durch ein Werkstattgebäude (Grundflächenzahl von 0,5, ein Vollgeschoss) und Garagen bebaut und sehr stark versiegelt sind. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,5 soll einer weiteren Versiegelung der Flächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Auch hier wird mit der Festsetzung der Höhe die vorhandene Bestandssituation des bestehenden Gebäudes aufgenommen und eine Erweiterung der baulichen Anlage damit ausgeschlossen.
- Im gesamten Plangebiet wurden die Flächen von bestehenden, jedoch als nicht erhaltenswert bzw. als nicht für eine zukünftige Umnutzung geeignet eingestuften Nebengebäuden nicht als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. In diesen Bereichen sind Hauptnutzungen somit nicht zulässig. Dies dient auch der Wahrung einer angemessenen baulichen Dichte und der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Blockinnenbereich.

Die Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der vorhandenen gemischten Strukturen und der nutzungsbezogen gefestigten Bestandssituation nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans und kann somit im Rahmen einer planungsrechtlichen Beurteilung weiterhin anhand des § 34 BauGB aus der näheren Umgebung abgeleitet werden. Ein darüber hinaus gehender Regelungsbedarf wird nicht festgestellt, da keine faktischen Nutzungskonflikte bekannt sind, das Gebiet schon weitgehend be-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße,, - Offenlagebeschluss

baut ist und die Flächen intensiv genutzt werden. Das Plangebiet ist erschlossen, weitere Festsetzungen zur Erschließung sind daher nicht erforderlich.

6. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

6.1 Bebauungsplanverfahren

23.04.2018	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat.
23.04.2018	Beschluss der Veränderungssperre durch den Gemeinderat.
24.06.2019 – 05.07.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf
11.06.2019 – 05.07.2019	Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf

Die Planaufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Anwendung des § 13 a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht hier den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB sowie den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 13 Abs. 2 BauGB. Gleichwohl ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt, um die Anregungen und Belange der betroffenen Anwohner frühzeitig im Planungsverfahren zu berücksichtigen.

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 die Bauvoranfrage für das Grundstück Weingartenstraße 23a. 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 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ läuft zunächst bis zum 28.04.2020. Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vor dem Ende der 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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße, - Offenlagebeschluss

7. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 24.06.2019 – 05.07.2019 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 11.06.2019 – 05.07.2019 zum Entwurf des Bebauungsplans „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ eingegangenen Stellungnahmen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen.

Am 27.06.2019 fand der Erörterungstermin gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt. Zum Erörterungstermin waren die für den Bebauungsplan zuständigen Mitarbeiter der Stadt Offenburg anwesend. Am Erörterungstermin nahmen keine Bürger teil.

7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

7.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

7.2.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 02.07.2019

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

- **Hildastraße 57, 57a, Hindenburgstraße 2**
Wohnhausgruppe, 1910 nach Plänen des Architekten Heinrich Heller im Jugendstil errichtet. Natursteinfassade, Eckgestaltung durch runden Säulenerker vor eingezogener Hausecke, am Gebäudeteil 57a geschossübergreifende Erker mit Balkonabschluss. Bauzeitliche wandfeste Innenausstattung, beispielsweise aufwändig gestaltete Buntglasfenster von Eugen Börner. (Sachgesamtheit)
- **Hildastraße 59, 61**
Wohnhausgruppe, 1903 mit Rückgebäuden. Viergeschossiger symmetrischer Baukörper, im Erdgeschoss Klinkermauerwerk, Lisenen ebenfalls in Klinker. Belebung der Fassade durch historisierende Baudetails. Bauzeitliche wandfeste Innenausstattung. Im Hof Rückgebäude. (Sachgesamtheit)
- **Hildastraße 63, 65**
Wohnhausgruppe, 1903. Viergeschossiger Baukörper, dessen Fassaden durch übergiebelte Risalite und historisierende Baudetails dekoriert sind. Bauzeitliche wandfeste Innenausstattung, wie z.B. Buntglasfenster. Bei Nr. 63 Werkstattgebäude im Hof. (Sachgesamtheit)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/19

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:

Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:

82-2478

Datum:

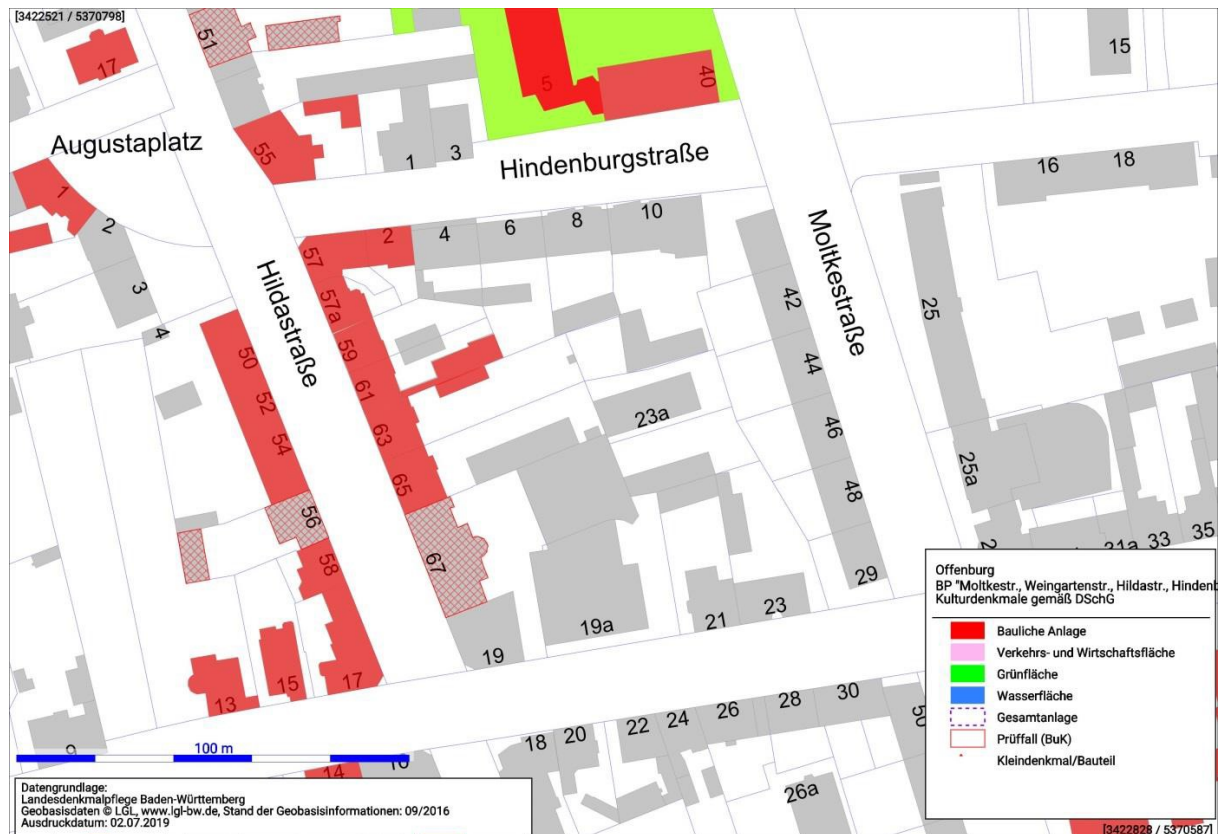
01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße,, - Offenlagebeschluss

Im Planungsgebiet liegt außerdem folgender Prüffall, der im Falle einer baulichen Maßnahme auf seine Kulturdenkmaleigenschaft hin geprüft wird:

- **Hildastraße 67**

Wohn- und Geschäftshaus, um 1920. Viergeschossiges Gebäude mit leicht expressionistischer Fassadengestaltung. Rückwärtig zweigeschossiger runder Treppenturm. Bauzeitliche wandfeste Innenausstattung.



Wir danken für die erfolgte Kennzeichnung der o.g. Kulturdenkmale (siehe Karte) im Planmaterial (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB.)

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse.

Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen und vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße,, - Offenlagebeschluss

Wir regen an, die Hinweise zum Denkmalschutz in den Textteil des Bebauungsplans zu überarbeiten.

Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir danken für die erfolgte Übernahme eines Hinweises auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in die Planunterlagen.

Wir begrüßen grundsätzlich die durch den Bauleitplan getroffenen Regelungen zur Sicherung der städtebaulichen Qualität des betroffenen Gebietes.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.2.2 Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt

Schreiben vom 05.07.2019

Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung. Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.

I. Vermessung und Flurneuordnung

untere Vermessungsbehörde:

Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsgebiet stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.

untere Flurneuordnungsbehörde:

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

II. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Keine Bedenken und Anregungen.

III. Amt für Umweltschutz

Die naturschutzfachliche Stellungnahme liegt nicht vor, wird aber nachgereicht. (siehe unten unter 7.2.3)

IV. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Zu dem mit Schreiben vom 11. Juni 2019 übersandten Bebauungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich.

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

I. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Sachstand / Fachtechnische Beurteilung

Gemäß Antragsunterlagen soll im Plangebiet eine Nachverdichtung im Blockinnenbereich erfolgen, um der aktuell hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum gerecht zu werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße, - Offenlagebeschluss

Das Bebauungsplangebiet entwässert im Mischsystem (gemäß dem rechtskräftigen Generalentwässerungsplan vom 17. November 1988).

Aus diesem Grund soll gemäß Antragsunterlagen und unter Berücksichtigung des § 55 WHG Abs. 2, das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Nachverdichtung auf dem Grundstück versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so soll das Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal bzw. Mischwasserkanal zugeleitet werden.

Genauere Angaben zur tatsächlichen Machbarkeit der geplanten Entwässerung, sind den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen.

Die Prüfung des Untergrundes auf seine Versickerungseignung (und weiterer Kriterien im Sinne des DWA-Arbeitsblattes A 138 zu Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) muss seitens der Kommune vor einer verbindlichen Festlegung dieser Art der Niederschlagswasserentsorgung erfolgen.

Aus diesem Grund bitten wir im Zuge der weiteren Planung um konkrete Aussagen im Bebauungsplan hierzu.

Grundsätzlich verweisen wir auf die von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) herausgegebenen „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ und „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung“.

Hinweis

Für Offenburg liegt uns eine Schmutzfrachtberechnung (genehmigt mit der Kläranlagenentscheidung am 22. Mai 2013) vor.

Da das Plangebiet über die Mischwasserkanalisation entwässert, bitten wir darauf zu achten, dass die entsprechenden Vorgaben der allgemein gültigen Regelwerke zur Mischwasserbehandlung sowie die genehmigte Schmutzfrachtberechnung weiterhin ausreichend berücksichtigt werden.

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

Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden. Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.

V. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße, - Offenlagebeschluss

Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, sind keine Veränderungen an der verkehrstechnischen Erschließungssituation geplant. Insofern ergeben sich unsererseits auch keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.

Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen unter „Ziffer DHinweise“ aufzunehmen:

Abfallwirtschaft

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 öffentlicher 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 Regelinhalte des Bebauungsplans werden bestandsorientiert festgesetzt; somit werden keine wesentlichen neuen Bebauungen vorgesehen. Sollten in Zukunft im Plangebiet untergeordnete Nachverdichtungen erfolgen, werden diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgeprüft.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.2.3 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz

Schreiben vom 15.07.2019

Zusammenfassende Beurteilung

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen bei Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen bzw. ggf. Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich keine Bedenken.

Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG)

Die Belange des Artenschutzes sind zu beachten. Bei Umbaumaßnahmen oder Anbaumaßnahmen an Gebäuden ist entsprechend auf ein Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen zu achten. Bei Rodungen sind die Rodungsfristen einzuhalten und auf Fledermausrelevante Strukturen zu achten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße,, - Offenlagebeschluss

7.2.4 Polizeipräsidium Offenburg

Schreiben vom 18.06.2019

Das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, hat keine Einwände gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163, „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“, Gemarkung Offenburg.

Innerhalb des Blocks ist das Verkehrsunfallgeschehen im Zeitraum vom 1.1.2017 bis 31.5.2019 unauffällig.

Wie bereits von Ihnen beschrieben weisen die Moltkestraße und Weingartenstraße ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Entsprechend ist am Knotenpunkt Moltke- / Weingartenstraße aktuell eine Unfallhäufungsstelle aus dem Jahr 2018 vorhanden. Negative Rückschlüsse in der Unfalllage auf die Erreichbarkeit der Zufahrten des Blocks können nicht gezogen werden. Die Erreichbarkeit der Innenhöfe ist jedoch eingeschränkt, da vor der Zufahrt Hindenburgstraße und Weingartenstraße immer wieder Rückstauverkehre vorhanden sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, eine zusätzliche Belastung im Knotenpunktbereich nach Möglichkeit zu vermeiden.

7.2.5 IHK Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 04.07.2019

Zum von der Stadt verfolgten Planungsziel, die Charakteristik des Baublocks langfristig zu erhalten, zu schützen und negative Auswirkungen auf den – teilweise denkmalgeschützten – Blockrand und Blockinnenbereich zu vermeiden, sind keine Bedenken zu äußern. Zur Art der Nutzung werden keine Regelungen getroffen, was angesichts der vorhandenen Betriebe im Plangebiet begrüßt wird. Es wird jedoch darum gebeten, die Interessen betroffener Betriebe, hier wohl zumindest ein Betrieb in der Weingartenstraße 23a, angemessen zu berücksichtigen: Dem Entwurf ist derzeit nicht zu entnehmen, welche Absichten seitens des Betriebs bestanden und eventuell noch bestehen und was der genaue Inhalt der Veränderungssperre ist. Könnten Sie uns diese zur Offenlage bitte noch mit zukommen lassen.

Entlang der Weingartenstraße ist nun die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse zum Teil mit III und zum Teil mit V festgesetzt. Dies entspricht wahrscheinlich dem Bestand? Es wird im Sinne einer möglichen Nachverdichtung angeregt, zu prüfen, ob in dem Teilbereich mit maximal III zulässigen Vollgeschossen diese auf IV erhöht werden könnten.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Gebäude der Weingartenstraße 23a befindet sich im inneren Blockbereich und wird als Werkstattgebäude genutzt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Absichten vonseiten des Betriebes mitgeteilt. Im Rahmen der Offenlage besteht erneut die Möglichkeit der Beteiligung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße,, - Offenlagebeschluss

Die Geschosshöhen wurden unter Berücksichtigung der Bestandsituation festgesetzt. In den Abschnitten der Weingartenstraße, in denen bisher drei Geschosse festgesetzt sind, wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf vier Geschosse erhöht, um eine Nachverdichtung im Blockrand zu ermöglichen.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

7.2.6 Netze Mittelbaden GmbH & Co. KG

Schreiben vom 27.06.2019

Gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände.

Der Bereich ist unsererseits erschlossen. Änderungen und Erweiterungen werden bei Bedarf kundenorientiert durchgeführt.

Einen Planausschnitt, in dem unsere bestehenden Versorgungstrassen ersichtlich sind, erhalten Sie als Anlage.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.2.7 bnNetze GmbH

Schreiben vom 18.06.2019

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neuvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.2.8 Offenburger Wasserversorgung GmbH

Schreiben vom 18.06.2019

Das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen mit Trinkwasser versorgt werden.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge (Grundsatz) von 96 m³/h für 2

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße,, - Offenlagebeschluss

Stunden zur Verfügung gestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach den DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W 400 (Teil 1). Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblattes W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der Offenburger Wasserversorgung GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der technischen Anschlussbedingungen der Offenburger Wasserversorgung GmbH, den Bestimmungen der AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.2.9 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

Schreiben vom 01.07.2019

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 in den in den öffentlichen Straßen vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten. Flachdächer und flach geneigte Schrägdächer sind zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).*
- B.) *Das anfallende Schmutzwasser ist in die vorhandene städtische Mischwasserkanalisation in den angrenzenden öffentlichen Straßen 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.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße, - Offenlagebeschluss

1.2 Rechtsgrundlage

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

keine

- 2. *Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes*
Derzeit keine Planung und Maßnahmen.
- 3. *Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage*
Es ist anzustreben, im Zuge von Neubebauungen Versickerungen vorzusehen. Zudem ist zu prüfen, ob im Rahmen von Entsiegelungsmaßnahmen auch Versickerungs-/Rückhaltemulden umsetzbar sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.2.10 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr, E-Mail vom 05.07.2019
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 03.07.2019
- Handelsverband Baden-Württemberg (HBW), telefonische Mitteilung vom 28.06.2019
- DB Energie GmbH, E-Mail vom 18.06.2019
- Netze BW GmbH, E-Mail vom 19.06.2019

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5, Umwelt

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße,, - Offenlagebeschluss

- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5, Ref. 52, Gewässer und Boden
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5, Ref. 56, Naturschutz und Landschaftspflege
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt
- Handwerkskammer Freiburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Terranets bw GmbH
- CSG GmbH
- Unitymedia BW GmbH
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Umweltzentrum Ortenau
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg

8. Weiteres Verfahren

Es sind keine Anregungen oder Hinweise eingegangen, die zu einer wesentlichen inhaltlichen Planänderung führen würden. Im Zuge der Abwägung der eingegangenen Einwendungen wurde der Textteil redaktionell überarbeitet. Die Hinweise zur Abfallbeseitigung wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Als nächster Verfahrensschritt soll nun der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat und die anschließende Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

30.09.2019	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss
07.10.2019	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat
28.10.2019- 29.11.2019	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
28.10.2019- 29.11.2019	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:
82-2478

Datum:
01.09.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße,
Hildastraße, Hindenburgstraße,, - Offenlagebeschluss

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich

Anlage 2a Bebauungsplan (Verkleinerung)

Anlage 2b Bebauungsplan (Verkleinerung) Nutzungsschablonen

Anlage 3 Bauvoranfrage Lageplanskizze Weingartenstraße 23a

Anlage 4 Textliche Festsetzungen

Anlage 5 Begründung

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