

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

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:
01.06.2019

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss
-

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:

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Behörden wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Bebauungsplan Nr. 17 „Obertal“ in Zell-Weierbach mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Obertal“ zu fassen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, durch rahmensetzende Regelungen die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte Ortsbild im Ortskern von Zell-Weierbach zu sichern bzw. behutsam weiter zu entwickeln. Das Bebauungsplanverfahren steht dabei in engem Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Winkel 2“, welches Anfang 2019 abgeschlossen wurde (vgl. Kapitel 3.1).

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

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

Zur rechtsverbindlichen Umsetzung der städtebaulichen Ziele beinhaltet der Bebauungsplanentwurf neben den planungsrechtlichen Festsetzungen (Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch) auch einige Vorschriften zur Baugestaltung (Rechtsgrundlage: Landesbauordnung), die als „örtliche Bauvorschriften“ in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen (vgl. Kapitel 5.1 und 5.2). Nicht im Bebauungsplan berücksichtigt wurden hingegen die Ergebnisse des 2018 für das Areal des ehemaligen Gasthauses „Sonne“ durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs. Zur Umsetzung wird vorgeschlagen, ein separates Bebauungsplanverfahren durchzuführen (vgl. Kapitel 5.3). Zur Sensibilisierung der Grundstückseigentümer für das Anliegen der Ortsbildsicherung und zur besseren Veranschaulichung der Planfestsetzungen wurde ein „Gestaltungsleitfaden“ erstellt, der Grundstückseigentümern und Bauwilligen als Information im Internet zur Verfügung gestellt werden soll (vgl. Kapitel 5.4).

Nach der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Zeitraum vom 02.07.2018 bis 03.08.2018 stattgefunden hat (vgl. Kapitel 6), und der aufgrund einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs erforderlichen erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit im Mai 2019 (vgl. Kapitel 9) wurden die eingegangenen Stellungnahmen durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Stellungnahmen entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen (vgl. Kapitel 7).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Im Nachgang zur Offenlage wurden seitens des Ortschaftsrats Zell-Weierbach Änderungsvorschläge insbesondere in Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften zur Baugestaltung geäußert, die in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden (vgl. Kapitel 8). Der Ortschaftsrat Zell-Weierbach hat den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in vorberaten. Über die Ergebnisse der Beratung wird in der Sitzung des Planungsausschusses mündlich berichtet (vgl. Kapitel 10).

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss tritt der Bebauungsplan durch die anschließende öffentliche Bekanntmachung in Kraft. Die bislang im Plangebiet geltende Veränderungssperre tritt damit gleichzeitig außer Kraft (vgl. Kapitel 11).

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des 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

3.1 Sicherung und behutsame Weiterentwicklung des Ortsbilds

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

Ziel des Bebauungsplans „Obertal“ ist es in diesem Sinne, durch rahmensetzende Regelungen die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte Ortsbild im Ortskern von Zell-Weierbach zu sichern bzw. behutsam weiter zu entwickeln. Das Bebauungsplanverfahren steht dabei in engem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Winkel 2“, welches Anfang des Jahres mit dem Satzungsbeschluss und der anschließenden Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung abgeschlossen wurde.

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

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

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

3.2 Ableitung aus dem Ortsentwicklungskonzept Rebland

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

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

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

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

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

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

Das Ortsentwicklungskonzept stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Die Inhalte des Ortsentwicklungskonzepts sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) einzustellen.

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

4. Städtebauliches Konzept

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

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

- Hauptgebäude
 - Kulturdenkmale
 - Einige Gebäude mit in Teilen historischer Gebäudesubstanz
 - Zahlreiche Neubauten ab 1950
- Nebengebäude

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

- Für eine Umnutzung geeignete Nebengebäude (erhaltenswert bzw. teilweise mit historischer Gebäudesubstanz)
- Sonstige Nebengebäude

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

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

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

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

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

5. Wesentliche Inhalte der Planung

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obertal“ befindet sich östlich der Weinstraße, nordöstlich der Abtsberghalle. Er umfasst nahezu den vollständigen bebauten Teil der Straße Obertal (Hausnummern 1 bis 29a) sowie den südöstlichen Bereich der Heizengasse, den vollständigen bebauten Bereich der Fuchsgasse sowie einzelne Grundstücke entlang der Weinstraße (Hausnummern 22, 24 und 26) und der Abtsgasse (Hausnummern 1, 3 und 5).

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgte aufgrund der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses beabsichtigten und inzwischen vollzogenen Aufgabe des historischen Gasthofs „Sonne“ (Obertal 1) und des dort bzw. in dessen ebenfalls teils historisch geprägter Umgebung ausgelösten Planungserfordernisses.

Das unmittelbar westlich an den Geltungsbereich anschließende Gebiet wurde nicht in die Planung einbezogen, da hier der separate, kürzlich in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 16 „Winkel 2“ gilt, der die gleichen planerischen Zielsetzungen verfolgt.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Heizengasse, der westliche Abschnitt des Obertals und der untere Abschnitt der Fuchsgasse in einem im Ortsentwicklungskonzept gekennzeichneten „gestalterisch sensiblen Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis“ (Bereich 06 – Obertal/Heizengasse). Hier sollen vergleichsweise umfassende Festsetzungen insbesondere zur Baugestaltung getroffen werden.

5.2 Vorgesehene Festsetzungen

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

- Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden die privaten Grundstücksflächen als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Festsetzung trägt den im Gebiet vorhandenen Nutzungen Rechnung. Außerdem wird damit auch ein Anliegen des Ortschaftsrats aufgenommen.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen weitere „überdimensionierte“ Bauvorhaben vermieden werden. Diese Zielsetzung soll u. a. mittels am Bestand orientierter Baufenster mit begrenzter Größe erreicht werden, die nur Bauvorhaben zulassen, die sich flächenmäßig in die bestehende Gebäudestruktur einfügen. Zudem wird durch die Festsetzung gesichert, dass außerhalb der Baufenster Hauptgebäude nicht errichtet werden können. Damit wird dazu beigetragen, dass die bestehende, aufgelockerte Gebäudestruktur bestehen bleibt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) erfolgt mittels Baugrenzen und Baulinien.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

-
- Durch die Festsetzung von Ausnahmen für die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksgrenzen soll den Grundstückseigentümern unter Beachtung der Belange des Ortsbilds dennoch ein gewisser Spielraum für Bebauungsmöglichkeiten eingeräumt werden:
 - Ausnahmsweise kann abgesehen von den straßenzugewandten Gebäudeseiten eine Überschreitung der Baugrenzen durch hochbaulich in Erscheinung tretende Gebäudeteile bis zu einem Maß von 2,50 m auf einer Länge von 5 m zugelassen werden, sofern die Grundfläche des Gebäudes dadurch 150 m² nicht übersteigt. Unter gewissen Voraussetzungen kann eine Überschreitung ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn die Grundfläche des Gebäudes 150 m² übersteigt.
 - Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Terrassen bis zu einem Maß von 5 m zugelassen werden.
 - Ausnahmsweise können Baugrenzen durch Ersatzneubauten in weitergehendem Umfang überschritten werden, sofern sich wenigstens drei Viertel der Grundfläche des Neubaus innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden, die Grundfläche des ersetzten Gebäudes nicht überschritten wird und städtebauliche Belange nicht entgegen stehen.
 - Um zu ermöglichen, dass im Falle von über den Bestandsschutz hinaus gehenden Änderungen am Gebäude oder bei einem Neubau unabhängig von den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen weiterhin uneingeschränkt innerhalb der festgesetzten Baufenster gebaut werden kann, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Diese gewährleistet, dass unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück und ohne entsprechende öffentlich rechtliche Sicherung per Baulast an die Grenze gebaut werden darf, insoweit die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bis an die Grundstücksgrenze reichen. Aus dem gleichen Grund werden zudem vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt.
 - Entsprechend den Ergebnissen einer im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans in Auftrag gegebenen schalltechnischen Untersuchung sind in Teilen des Geltungsbereichs passive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von einwirkendem Straßenverkehrslärm erforderlich. Deshalb werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt.
 - Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im Bereich der Grundstücke in der Straße Obertal (inklusive dem Grundstück des ehemaligen Gasthofs „Sonne“), in der Fuchsgasse und in der Heizengasse dient der Reduzierung der Quell- und Zielverkehre im Plangebiet und somit auch der Verringerung des Parkdrucks im öffentlichen Raum. Dies ist erforderlich, da die Straße Obertal aufgrund der geringen Fahrbahnbreite und des Fehlens eines Gehwegs nicht als Abstellort für parkende Fahrzeuge geeignet ist. Die Festsetzung korrespondiert dabei mit der in den örtlichen Bauvorschriften enthaltenen Vorschrift zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung. Diese verlangt ebenfalls zur Reduzierung des Parkdrucks im Be-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

reich der öffentlichen Verkehrsflächen für Wohneinheiten bestimmter Größe die Errichtung von zwei Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück.

- In den Teilbereichen mit einer vergleichsweise hohen Dichte historisch geprägter Gebäudesubstanz wird eine Vorschrift zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen unterliegen hier einem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB).
- Ein Schwerpunkt der Planungsaufgabe neben den planungsrechtlichen Festsetzungen (Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch) liegt auf der Erarbeitung von Gestaltungsvorschriften (Rechtsgrundlage: Landesbauordnung), die als „örtliche Bauvorschriften“ in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen. Dies betrifft insbesondere die höhenmäßige Dimensionierung von Hauptgebäuden, die Gestaltung von Nebenanlagen, die Fassadengestaltung, die Gestaltung von Dachflächen, die Farb- und Materialverwendung sowie die Gestaltung von Freiflächen. Entsprechend dem unterschiedlichen Niveau der Schutzbedürftigkeit der verschiedenen Teile des Geltungsbereichs entsprechend den Aussagen des Ortsentwicklungskonzepts wird bei einzelnen Festsetzungen eine räumliche Differenzierung der vorgesehenen Festsetzungsinhalte vorgenommen. Die Erarbeitung der örtlichen Bauvorschriften erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Büro ISA Internationales Stadtbauatelier, Stuttgart.

5.3 Planungen für das Areal des ehemaligen Gasthofs „Sonne“

Ein zentraler Anlass für die 2016 vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossene Aufstellung des Bebauungsplans war die sich damals abzeichnende Aufgabe der Nutzung des Gasthauses „Sonne“ (Obertal 1), der beabsichtigte Verkauf des Grundstücks und der damit verbundene bauliche Veränderungsdruck auf diese ortsbildprägende Immobilie.

Der neue Eigentümer plant auf dem betreffenden Grundstück unter Beibehaltung des historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteils des ehemaligen Gasthofs eine umfassende Neubebauung. Das Nutzungskonzept des Eigentümers sieht vor, dass diese der Unterbringung einer Tagespflegeeinrichtung und von Seniorenwohnungen dient.

Das bestehende Gebäude des Gasthofs „Sonne“ bildet den Auftakt zu einem Bereich mit einer vergleichsweise hohen Dichte an Gebäuden mit historischer Bausubstanz, welcher im Ortsentwicklungskonzept als „gestalterisch sensibler Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis“ gekennzeichnet ist. Darüber hinaus ist das Gebäude aufgrund seiner zentralen Lage, seiner Eigenschaft als denkmalgeschützte Immobilie 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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

vereinbart, dass für das Grundstück ein Städtebau- und Hochbauwettbewerb durchgeführt wird. Dabei sollten unter Berücksichtigung des Nutzungskonzepts des Eigentümers Konzepte zur ortsbildgerechten städtebaulichen Neuordnung des Bereichs abgefragt werden. Die Durchführung eines Wettbewerbs entsprach dabei einer Empfehlung des Offenburger Gestaltungsbeirats. Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat der Auslobung in seiner Sitzung vom 23.07.2018 zugestimmt (vgl. Drucksache Nr. 087/18).

Die Ergebnisse des städte- und hochbaulichen Wettbewerbs wurden in dem vorliegenden Bebauungsplan noch nicht berücksichtigt. Stattdessen ist für das betreffende Flurstück Zell-Weierbach Nr. 483 wie in den sonstigen Teilen des Geltungsbereichs die Festsetzung einer am Bestand orientierten überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) vorgesehen. Solange diese Festsetzung gilt, sind nur Bauvorhaben im Umfang der bestehenden Bebauung zulässig. Dies ist städtebaulich vertretbar, da der Gebäudebestand zumindest hinsichtlich der Gebäudekubatur (Höhe, Dachform) den vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen entspricht. Der denkmalgeschützte Gebäudeteil ist ohnehin zu erhalten.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, den Abschluss des laufenden Bebauungsplanverfahrens „Obertal“ nicht weiter zu verzögern. Dadurch wird auch eine möglichst kurze Restlaufzeit der im Plangebiet geltenden Veränderungssperre und eine Verabschiedung des Plans vor einem Auslaufen der Veränderungssperre ermöglicht.

Die Verwaltung schlägt vor, zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Ergebnisse des Wettbewerbs ein separates Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück „Sonne“ durchzuführen. Dem Gemeinderat liegt eine entsprechende Vorlage zur Beschlussfassung vor (siehe Drucksache Nr. 112/19).

5.4 Aufbereitung der Inhalte in einem Gestaltungsleitfaden

Die Sensibilisierung der Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für das Anliegen der Ortsbildsicherung spielt für die Umsetzung der Planinhalte eine wichtige Rolle. Zur besseren Veranschaulichung und Erläuterung der Festsetzungen des Bebauungsplans und hierbei insbesondere der Vorschriften zur Baugestaltung, sowie für die ergänzende Formulierung von weitergehenden, nicht rechtsverbindlichen Empfehlungen zum ortsbildangepassten Bauen, erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Internationales Stadtbauatelier ISA aus Stuttgart die Erstellung eines „Gestaltungsleitfadens“, der Grundstückseigentümern und Bauwilligen als Information zur Verfügung gestellt werden soll. Dieser „Gestaltungsleitfaden“ wird für die beiden Bebauungsplangebiete „Winkel 2“ und „Obertal“ gemeinsam herausgegeben.

Der Entwurf des Gestaltungsleitfadens wurde dem Gemeinderat in einer separaten Vorlage zur Kenntnisnahme vorgelegt (siehe Drucksache 005/18) und im Rahmen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs als ergänzende Information mit ausgelegt.

Im Nachgang dazu wurde der Bebauungsplanentwurf lediglich in einzelnen Punkten inhaltlich angepasst. Die Änderungen betreffen einzelne örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung (siehe unter 8.1 und unter 9.). Die Änderungen wurden entsprechend in den Gestaltungsleitfaden eingepflegt.

Der Gestaltungsleitfaden soll nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gemeinsam mit diesem auf der Internetseite der Stadt Offenburg veröffentlicht bzw. im Technischen Rathaus zur Einsichtnahme bereitgehalten werden.

6. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Bislang wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

07.03.2016	Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
11.04.2016	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
31.07.2017-22.09.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurfs.
16.05.2018	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
18.06.2018	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
02.07.2018-03.08.2018	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurfs.
10.05.2019-27.05.2019	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB

7. Ergebnisse der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 02.07.-03.08.2018 zum Entwurf des Bebauungsplans „Obertal“ eingegangenen Stellungnahmen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Stellungnahmen entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus Datenschutzgründen werden die Namen und Anschriften der Absender der Stellungnahmen nicht in der öffentlichen Vorlage genannt. Die Gemeinderäte erhalten hierzu gesondert eine Information.

7.1.1 Stellungnahme 1

Schreiben vom 31.05.2018

Die Stellungnahme bezieht sich auf das Grundstück Heizengasse 6 und 8.

Für zukünftige Bebauung oder Veränderungen des Grundstückes Heizengasse 6 und 8 möchte ich beantragen, dass bestehende Grundrisse überschritten werden dürfen.

Für zukünftige Planungen beantrage ich eine Genehmigung für maximales Überschreiten der festgesetzten Richtlinien bzw. das maximale Überschreiten des festgelegten Baufensters in jede Richtung, d.h. in Länge, Breite, Höhe und Form.

Aktuell ist keine bauliche Veränderung geplant, jedoch rieten Sie mir in einem Gespräch, dass es sinnvoll sei, einen formlosen Antrag auf Überschreitung der möglichen zu bebauenden Grenzen jetzt schon zu stellen, damit eventuelle zukünftige Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen entsprechend der Genehmigung durch einen Architekten geplant werden können.

Stellungnahme der Verwaltung

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Obertal“ stehen im engen sachlichen Zusammenhang mit den Inhalten des am 29.05.2017 vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossenen Ortsentwicklungskonzepts (vgl. Drucksache Nr. 212/16). Im Ortsentwicklungskonzept ist das Bestandsgebäude Heizengasse 6 als „ortsbildprägendes Gebäude“, der umliegende Bereich als „gestalterisch sensibler Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis“ gekennzeichnet.

Das Ortsentwicklungskonzept stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Die Inhalte des Ortsentwicklungskonzepts sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) einzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen somit die im Ortsentwicklungskonzept verankerten städtebaulichen Ziele zum Schutz des Ortsbilds rechtsverbindlich umgesetzt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird diesen Zielen Rechnung getragen: U. a. sollen weitere, im städtebaulichen Kontext als „überdimensioniert“ erscheinende Bauvorhaben verhindert werden.

Zudem sollen die bestehenden, innerörtlichen bzw. den Übergang zum Außenbereich bildenden Freiräume erhalten werden, da diese als ortbildprägend einzustufen sind und dazu beitragen, den in Teilen noch dörflichen Charakter des Ortsbilds zu bewahren bzw. behutsam weiterzuentwickeln. Diese Zielsetzung umfasst insbesondere auch den Verzicht von überbaubaren Grundstücksflächen „in zweiter Reihe“, d. h. in rückwärtigen, bisher unbebauten und beispielsweise als Hausgarten genutzten Grundstücksbereichen.

Im vorliegenden Fall wird unter Bezugnahme auf die städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet der Belang der Sicherung bzw. behutsamen Weiterentwicklung des Ortsbilds höher gewichtet als der Belang des Grundstückseigentümers zur Realisierung eines oder mehrerer Bauvorhaben im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die auf dem Grundstück vorgesehenen Baufenster weisen insgesamt eine Fläche von 266 m² auf. Diese Fläche ermöglicht insgesamt trotz Verzichts auf eine zusätzliche Baufensterfestsetzung im rückwärtigen Grundstücksbereich auch in Zukunft eine adäquate Grundstücksausnutzung.

Sollte zukünftig ein Abbruch oder eine Änderung des Bestands zugelassen werden, räumen die Festsetzungen des Bebauungsplans über die Zulassung von Ausnahmen für die Überschreitung der Baugrenzen einen gewissen Spielraum für Bebauungsmöglichkeiten ein:

- Ausnahmsweise kann abgesehen von den straßenzugewandten Gebäudeseiten eine Überschreitung der Baugrenzen durch hochbaulich in Erscheinung tretende Gebäudeteile bis zu einem Maß von 2,50 m auf einer Länge von 5 m zugelassen werden, sofern die Grundfläche des Gebäudes dadurch 150 m² nicht übersteigt. Unter gewissen Voraussetzungen kann eine Überschreitung ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn die Grundfläche des Gebäudes 150 m² übersteigt.
- Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Terrassen bis zu einem Maß von 5 m zugelassen werden.
- Ausnahmsweise können Baugrenzen durch Ersatzneubauten in weitergehendem Umfang überschritten werden, sofern sich wenigstens drei Viertel der Grundfläche des Neubaus innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden, die Grundfläche des ersetzten Gebäudes nicht überschritten wird und städtebauliche Belange nicht entgegen stehen.

Somit bestehen grundsätzlich Möglichkeiten, für Anbauten die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in begrenztem Umfang zu überschreiten bzw. einen Ersatzneubau teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Krebs, Maximilian	82-2407	01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

errichten. Die Zulassung der Ausnahme bedarf einer Prüfung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens.

Die Stellungnahme wird insofern teilweise berücksichtigt.

7.1.2 Stellungnahme 2

Schreiben vom 19.07.2018

Die Stellungnahme bezieht sich auf das Grundstück Obertal 17.

Mit der Vorstellung des Bebauungsplans wird leider nicht voll meinen Vorstellungen entsprochen.

Die Anmerkungen zu dem bestehenden Altbau sind teilweise hinnehmbar, wobei unwetterartige Regenfälle das bestehende Bauwerk gefährden können. Ihre Bemerkung, dass die Problematik den gesamten umliegenden Bereich betrifft, ist im Allgemeinen richtig, trifft aber bei uns nicht zu. Hier besteht eine Extremlage durch die Kurvenlage des oberhalb entlangführenden Rebweges und des besonders steil abfallenden Geländes - anders als bei den beiderseitigen Nachbargrundstücken.

Keinesfalls bin ich jedoch mit der Ablehnung der Bebauung des vorderen Grundstückteils einverstanden!

Die Begründungen hierfür sind nicht nachvollziehbar und widersprechen dem bundesweiten Trend zur Verdichtung des Innenbereichs, um eine Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen. Zudem hatten wir im vorderen Bereich des Grundstücks beim Erwerb für die Nachkommen den Bau eines Einfamilienhauses vorgesehen, wie das nach den bisherigen Bestimmungen durchaus möglich war.

Nach Ihren Vorstellungen bedeutet das für mich eine teilweise Enteignung, da das Grundstück dadurch als Baugrund ausfällt und somit fast wertlos wird.

Ich beantrage deshalb nochmals ein entsprechendes Baufenster vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus den Höhendaten des „Digitalen Geländemodells“ des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg lässt sich ableiten, dass das zur Rede stehende Grundstück im Hinblick auf die Geländeneigung keine wesentlichen Unterschiede zu den beiderseitig benachbarten Grundstücken aufweist. Es kann weiterhin auch nicht abschließend nachvollzogen werden, weshalb sich aus der Kurvenlage des oberhalb des Grundstücks verlaufenden Rebweges eine spezielle Problematik im Hinblick auf den Niederschlagswasserabfluss ergeben könnte. In jedem Fall handelt es sich bei der Bebauung um eine seit Jahrzehnten vorhandene Bestandssituation.

Mögliche Trends, z. B. eine mancherorts stattfindende Verdichtung des Innenbereichs, sind für die Aufstellung von Bebauungsplänen nicht maßgebend. Stattdessen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

sind die bauplanungsrechtlichen Regelungen unter Beachtung der örtlichen Situation anzuwenden.

In § 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Aufgaben bzw. Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung festgelegt. Danach soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Gleichmaßen sollen Bebauungspläne u. a. dazu dienen, die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange der Erhaltung vorhandener Ortsteile, der Baukultur, der erhaltenswerten Ortsteile und der Gestaltung des Ortsbilds zu berücksichtigen.

Die Aufgaben und Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung sind der Abwägung zugänglich.

Der Verzicht auf die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche in dem betreffenden, straßenseitigen Teilbereich des Grundstücks ist erforderlich, um die städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet umzusetzen. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass bisher gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes im vorderen Teil des Grundstücks, d. h. zwischen der Straße Obertal und dem Bestandsgebäude, bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässig war.

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

Die städtebaulichen Zielsetzungen und die daraus abgeleiteten Festsetzungen des Bebauungsplans „Obertal“ stehen im engen sachlichen Zusammenhang mit den Inhalten des am 29.05.2017 vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossenen Ortsentwicklungskonzepts (vgl. Drucksache Nr. 212/16). Im Ortsentwicklungskonzept ist das Bestandsgebäude Obertal 17 als „ortsbildprägendes Gebäude“, der umliegende Bereich als „gestalterisch sensibler Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis“ gekennzeichnet.

Das Ortsentwicklungskonzept stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Die Inhalte des Ortsentwicklungskonzepts sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) einzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen somit die im Ortsentwicklungskonzept verankerten städtebaulichen Ziele zum Schutz des Ortsbilds rechtsverbindlich umgesetzt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird diesen Zielen Rechnung getragen: U. a. sollen die bestehenden, innerörtlichen Freiräume erhalten werden, da diese als ortbildprägend einzustufen sind und dazu beitragen, den in Teilen noch dörflichen Charakter des Ortsbids zu bewahren bzw. behutsam weiterzuentwickeln. Dies gilt neben rückwärtigen Grundstücksflächen insbesondere auch für Flächen, die vom öffentlichen Raum aus gut einsehbar sind. Bei der vorderen, straßenseitigen Teilfläche des zur Rede stehenden Grundstücks handelt es sich um eine solche innerörtliche, ortsbildprägende Freifläche. Trotz der straßenseitigen Lage handelt es sich bei der Fläche auch nicht um eine „Baulücke“, da sich eine solche in der Regel innerhalb einer relativ gleichmäßigen Anordnung von Gebäuden entlang einer Straße befindet, was vorliegend nicht der Fall ist. Stattdessen handelt es sich bei der Fläche um einen althergebrachten Hof- bzw. Gartenbereich.

Im vorliegenden Fall wird unter Bezugnahme auf die städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet der Belang der Sicherung bzw. behutsamen Weiterentwicklung des Ortsbids höher gewichtet als der Belang des Grundstückseigentümers zur Realisierung eines Bauvorhabens im vorderen, straßenseitigen Grundstücksbereich. Das auf dem Grundstück vorgesehene Baufenster weist insgesamt eine Fläche von 324 m² auf. Diese Fläche ermöglicht insgesamt trotz Verzichts auf eine zusätzliche Baufensterfestsetzung im vorderen, straßenseitigen Grundstücksbereich auch in Zukunft eine adäquate Grundstücksausnutzung.

Für das betreffende Grundstück gilt die in den Bebauungsplan aufgenommene Vorschrift zur Genehmigungspflicht für die Änderung, Nutzungsänderung und den Rückbau baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch), die der der Sicherung der ortsbildprägenden Gebäudesubstanz dient. Dabei sind der Abbruch bzw. Änderungen am Gebäudebestand nicht grundsätzlich ausgeschlossen, unterliegen jedoch einem Genehmigungsvorbehalt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist gemäß § 172 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Einzelfall zu prüfen, ob die abzubrechende bzw. zu ändernde bauliche Anlage das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher Bedeutung ist, und entsprechend eine Genehmigung erteilt werden kann, ob bzw. in welchem Umfang Änderungen zugelassen werden können. Eine solche Prüfung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Sollte zukünftig ein Abbruch oder eine Änderung des Bestands zugelassen werden, räumen die Festsetzungen des Bebauungsplans über die Zulassung von Ausnahmen für die Überschreitung der Baugrenzen einen gewissen Spielraum für Bebauungsmöglichkeiten ein:

- Ausnahmsweise kann abgesehen von den straßenzugewandten Gebäudeseiten eine Überschreitung der Baugrenzen durch hochbaulich in Erscheinung tretende Gebäudeteile bis zu einem Maß von 2,50 m auf einer Länge von 5 m zugelassen werden, sofern die Grundfläche des Gebäudes dadurch 150 m² nicht übersteigt. Unter gewissen Voraussetzungen kann eine Überschreitung ausnahmsweise

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

auch dann zugelassen werden, wenn die Grundfläche des Gebäudes 150 m² übersteigt.

- Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Terrassen bis zu einem Maß von 5 m zugelassen werden.
- Ausnahmsweise können Baugrenzen durch Ersatzneubauten in weitergehendem Umfang überschritten werden, sofern sich wenigstens drei Viertel der Grundfläche des Neubaus innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden, die Grundfläche des ersetzten Gebäudes nicht überschritten wird und städtebauliche Belange nicht entgegen stehen.

Somit bestehen grundsätzlich Möglichkeiten, für Anbauten die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in begrenztem Umfang zu überschreiten bzw. einen Ersatzneubau teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Die Zulassung der Ausnahme bedarf einer Prüfung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens.

Die vorgesehenen Festsetzungen stellen keine teilweise Enteignung dar. Gemäß Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) wird das Eigentum gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt. Ein rechtsgültiger, auf Grundlage der Regelungen des Baugesetzbuchs aufgestellter Bebauungsplan gehört zu jenen materiell-rechtlichen Vorschriften, die Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmen. Durch den Bebauungsplan wird die eigentumsrechtliche Situation im Plangebiet gestaltet.

Eine mögliche Grundstückswertminderung stellt nach der Rechtsprechung keine eigenständige Abwägungsposition dar. Der Verkehrswert bildet zwar einen Indikator für die gegebenen und zu erwartenden Nutzungsmöglichkeiten, hängt jedoch von mehreren Faktoren ab – auch von solchen, auf die die Planung keinen Einfluss hat (vgl. z. B. BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995 – 4 NB 17/94; OVG Saarlouis, Urteil vom 19.03.2015 – 2 C 382/13). Mögliche Einschränkungen der künftigen Nutzbarkeit des Grundstücks werden entsprechend den obigen Ausführungen abgewogen und als zumutbar erachtet.

Die Stellungnahme, eine Bebauung des vorderen Grundstücksteils zu ermöglichen, wird insofern nicht berücksichtigt.

7.1.3 Stellungnahme 3

Schreiben vom 30.07.2018

Nachfolgende Planzeichnung, welche sich auf das Grundstück Obertal 16 bezieht, wurde am 30.07.2018 bei der Verwaltung abgegeben. Mündlich wurde dazu erläutert, dass es sich bei dem rot markierten Bereich um die Fläche handelt, für welche die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche begehrt wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

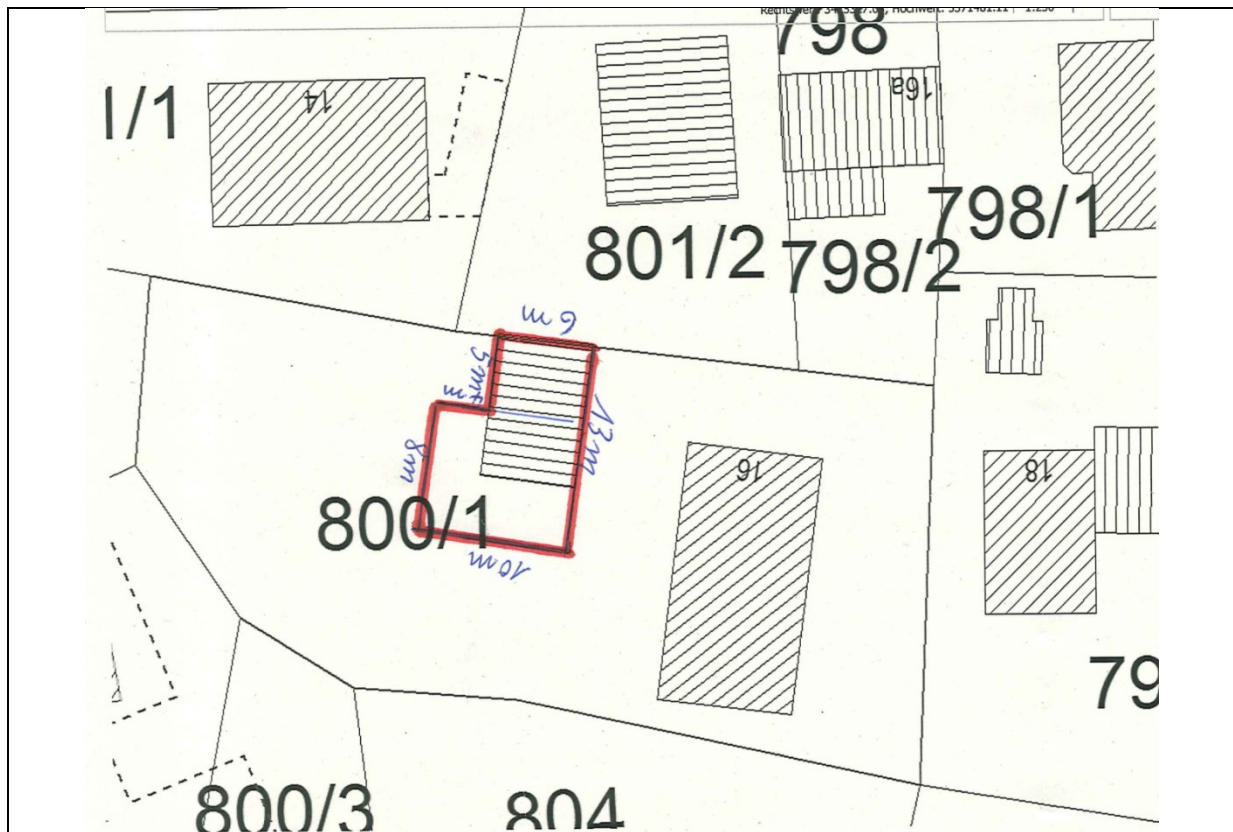
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss



Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) in dem geforderten Umfang kann aus folgenden Gründen befürwortet werden:

- Die Fläche des geforderten Baufensters liegt im Bereich eines vorhandenen Nebengebäudes. Bei diesem Nebengebäude handelt es sich nach nochmaliger Prüfung der örtlichen Gegebenheiten um ein erhaltenswertes, in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutztes Gebäude (Scheune bzw. Stall). Gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen sollen Potenziale für die Umnutzung von erhaltenswerten Nebenanlagen genutzt werden. Dieser Zielsetzung kann mit der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche Rechnung getragen werden.
- Die geometrische Form des Baufensters eignet sich weiterhin auch dazu, einen möglichen Ersatzneubau unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die Grundgeometrie von Hauptbaukörpern und Anbauten zu errichten (siehe Punkt 2 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan).
- Im Vergleich zu der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs eingereichten Stellungnahme wurde die im Bereich des bestehenden Nebengebäudes gewünschte überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) in

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

der jetzt vorliegenden Stellungnahme deutlich verkleinert und beträgt nun 110 m². Dieser Wert ist als ortsbildverträglich einzustufen.

- Durch die verkleinerte Fläche des Baufensters ist sichergestellt, dass eine künftige Bebauung dem Ziel des Bebauungsplans, rückwärtige Grün- und Gartenflächen zu erhalten bzw. von Bebauung freizuhalten, nicht beeinträchtigt wird. Die Fläche des Baufensters ragt lediglich rund 4 m über die südliche Fassade des vorhandenen Nebengebäudes hinaus. Diese Fläche ist bereits im Bestand Teil des Hofbereichs zwischen dem Nebengebäude und dem vorhandenem Wohnhaus. Sie ist somit bereits heute kein Teil der ansonsten im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhandenen Grün- bzw. Gartenfläche.

Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche steht somit nicht im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans.

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt.

7.1.4 Stellungnahme 4

E-Mail vom 01.07.2018

Die Stellungnahmen 4, 5 und 6 wurden von derselben Person abgegeben.

Die Stellungnahme 4 bezieht sich auf das Grundstück Fuchsgasse 1.

Gerne fasse ich nochmals einige Schäden und Mängel am Gebäude der Fuchsgasse 1 in Zell-Weierbach zusammen. Vor einigen Wochen habe ich mir das Gebäude mal näher angesehen und mir überlegt wie man das Gebäude vernünftig wieder herstellen kann. Da das Gebäude aber erhebliche Gefahren mit sich bringt, bin ich zu dem Entschluss gekommen einen Fachmann zu Rate zu ziehen. Herr Bächle von Holzbau Bächle in Durbach erklärte sich bereit, sich das Gebäude anzusehen. Um zunächst weitere Kosten zu sparen versuche ich Ihnen einige seiner Bedenken festzuhalten.

Das gesamte Gebäude weist Setzungen auf. Es ist von außen zu sehen, dass sich der Dachstuhl bis ca. 30 cm verbogen hat. Von innen sieht man Balken total verbogen und seitlich teilweise mit Brettern verstärkt, Balken vom Dachstuhl sind unterstützt und können beim nächsten stärkeren Sturm oder Schnee zusammen brechen. Balken auf dem Boden wurden abgesägt und durch andere Balken ersetzt. Diese haben aber keine Verbindung zum eigentlichen Dachstuhl mehr so dass der Dachstuhl überhaupt keine Statik mehr aufweist Balken sind marode zu dünn und ohne Verbindung zu den Sparren. Herr Bächle ist der Meinung, dass der Dachstuhl auf jeden Fall incl. Boden zu ersetzen ist. Nach unten sieht man Setzungen im Wohnbereich von ca. 10 cm. Die Raumhöhe beträgt 2 Meter und 3 cm. will man nun die Setzungen beseitigen kommt man nur noch auf eine Raumhöhe von 1,93 Meter

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Im Keller sieht man dass der Stirnseitige Kellereingang durch einen total verbogenen Balken im Sturzbereich getragen wird. Dieser muss wohl schon einmal gebrochen sein und man hat diesen notdürftig repariert. Dieser Balken wird bei nächster Gelegenheit durchbrechen und die Fachwerkfront mit sich reißen.

Es ist aber nicht nur der verbogene Balken sondern auch die Kellerwand mit Rissen im Auflagebereich. Dies sind nur einige der Mängel die es nötig machen das Haus abzureißen und von Grund auf etwas Neues zu bauen.

Wir können uns gerne zusammen alle vor Ort ansehen. Ich denke Sie kommen zum selben Ergebnis. Das Haus ist nur unter erheblichem Risiko zu betreten. Ich denke, dass das Haus einsturzgefährdet ist und dringend abgerissen werden muss.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Anliegen, einen Rückbau des Gebäudes Fuchsgasse 1 zu ermöglichen, wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingereicht. Da sich die Sachlage seitdem nicht geändert hat, besteht die Bewertung der Stellungnahmen unverändert fort:

Die Zulässigkeit eines Rückbaus des Gebäudes Fuchsgasse 1 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Es wird allerdings eine Vorschrift zum Genehmigungsvorbehalt eines Rückbaus in den Bebauungsplan aufgenommen (Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch). Die Genehmigung eines Rückbaus kann gemäß § 172 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Erhaltung des Gebäudes wird aufgrund der Prägung der Ortsbilds von der Stadtverwaltung angestrebt. Dies schließt ortsbildverträgliche Änderungen am Gebäudebestand nicht aus. Die Zulässigkeit eines Rückbaus ist bei Eingang eines entsprechenden Antrags von der Baurechtsbehörde zu prüfen.

Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass das Gebäude in seiner Standsicherheit konkret gefährdet ist. Im Rahmen eines Vororttermins 2017 wurden seitens des Landesamts für Denkmalpflege keine entsprechenden baulichen Mängel festgestellt. Im Übrigen trägt grundsätzlich der Eigentümer / Verfügungsberechtigte die Verantwortung für die ordnungsgemäße Instandhaltung einer baulichen Anlage sowie für die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

7.1.5 Stellungnahme 5

E-Mail vom 02.07.2018

Die Stellungnahmen 4, 5 und 6 wurden von derselben Person abgegeben.

Die Stellungnahme 5 bezieht sich auf das Grundstück Fuchsgasse 1.

Heute habe ich ein Schreiben aus Ihrem Hause erhalten. Mir ist jetzt nicht klar ob mein erstes Schreiben an Sie berücksichtigt wurde oder nicht. Ich möchte nochmals betonen, dass ich eine Rückbaugenehmigung mit diesem Schreiben beantrage. Weitere Ausführungen zum Zustand und oder Argumente können selbstverständlich geliefert werden.

Es wäre nur für den ersten Schritt gut, wenn wir einen gemeinsamen Besichtigungstermin anstreben könnten. Ich hoffe Sie sehen dann selbst den maroden Zustand und die Gefahr welche von diesem Gebäude ausgeht.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung oben unter 7.1.4.

7.1.6 Stellungnahme 6

E-Mail vom 04.07.2018

Die Stellungnahmen 4, 5 und 6 wurden von derselben Person abgegeben.

Die Stellungnahme 6 bezieht sich auf die Flurstücke Zell-Weierbach Nr. 800/2 und Nr. 800/3 an der Fuchsgasse.

Hiermit lege ich Einspruch gegen die Festsetzung des Bebauungsplan Nr. 17 Obertal Zell-Weierbach ein!

In den letzten Tagen habe ich Ihnen (...) zwei E-Mails geschickt welche so auch bestehen bleiben. Hier erwarte ich eine kurzfristige Stellungnahme und sind Teil Meines Einspruchs. Des Weiteren lege ich Einspruch für die Änderung GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 auf 0,3 ein.

Sollten Sie dies umsetzen, werde ich das Verwaltungsgericht Mannheim einschalten. Es ist für mich völlig unverständlich wie Sie diese Änderung einfach so in den Bebauungsplan einfließen lassen ohne besonders darauf hinzuweisen. Diese Änderung hat gravierende Auswirkungen, was für Sie wohl völlig egal ist. Ich habe durch meine Baueingaben in diesem Gebiet schon über 40 000,- Euro verloren. Wobei alles mit Ihnen besprochen war. Ich hoffe, dass wir endlich einmal zu einem guten Ergebnis kommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Man fühlt sich irgendwie total verarscht. Soll hier der kleine Bürger einfach so über den Tisch gezogen werden? Und wollen Sie durch Ihr Stillschweigen Fakten schaffen? Bitte teilen Sie mir mit, ob mein Widerspruch bei Ihnen eingegangen ist, ob Sie diesen per E-Mail annehmen und ob Sie mit den Formulierungen einverstanden sind. Ich habe keinerlei Vertrauen in diese Behörde da auch andere wichtige Schriftstücke bei Ihnen verloren gingen. Bitte um kurzfristige Stellungnahme um Änderung wieder auf 0,4 der GRZ und um Erteilung der Abrissgenehmigung.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf wurden Teilbereiche des Bebauungsplanentwurfs noch einmal überarbeitet. Hierbei wurde eine Anpassung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) vorgenommen. Dies betrifft u. a. die Flurstücke Zell-Weierbach Nr. 800/2 und 800/3 an der Fuchsgasse, aber auch noch weitere Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die vorgenommene Anpassung der Grundflächenzahl wurde mit der vorschriftsmäßig bekanntgegebenen Offenlage des Bebauungsplanentwurfs öffentlich, und der überarbeitete Planentwurf konnte eingesehen werden. Eine separate Benachrichtigung betroffener Grundstückseigentümer ist im Baugesetzbuch nicht vorgesehen.

Die Anpassung der Grundflächenzahl auf 0,3 bzw., auf anderen Grundstücken, teils auch auf 0,2 erfolgte vor dem Hintergrund der im Bestand geringeren baulichen Dichte und dem entsprechend hohen Anteil unversiegelter Grundstücksfläche in den südlichen Randbereichen des Geltungsbereichs.

Da bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht nur die Flächen von innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) zulässigen Hauptanlagen, sondern auch die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einbezogen werden, wird durch die Reduzierung der Grundflächenzahl gewährleistet, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine in Relation zur Grundstücksgröße unverhältnismäßige Mehrversiegelung unzulässig ist.

Die Stellungnahme, auf den genannten Flurstücken eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festzusetzen, wird insofern nicht berücksichtigt.

Nach der Offenlage wurde der Bebauungsplanentwurf erneut überarbeitet. Für die Teilflächen, für die im Offenlageentwurf eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt war, wurde im Sinne einer Gleichbehandlung der Grundstücke im Bereich Abtsgasse und Fuchsgasse, das heißt außerhalb des Kernbereichs mit einer höheren baulichen Dichte, eine Anpassung von 0,2 auf 0,3 vorgenommen.

Der Vorwurf, dass in der Stadtverwaltung Offenburg wichtige eingereichte Schriftstücke verloren gegangen wären, kann nicht nachvollzogen werden. Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangene Stellungnahmen wurden in die Verfahrensakten aufgenommen. Über die Ergebnisse der Abwägung zu den Stel-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

lungnahmen wurde bzw. wird jeweils entsprechend den rechtlichen Vorschriften eine Mitteilung übersandt.

7.1.7 Stellungnahme 7

Schreiben vom 26.07.2018

Die Stellungnahmen 7, 8 und 9 wurden von derselben Person abgegeben.

Alle drei Stellungnahmen betreffen das Grundstück Abtsgasse 3.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks F1St.-Nr. 500. Dieses soll nach der gegenwärtigen Planung in den Bebauungsplan einbezogen werden. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Obertal“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Offenburg am 18.06.2018 beschlossen. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung hatte bereits vom 31.07. - 22.09.2017 stattgefunden. Die Stadt Offenburg hat sich für eine Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entschieden.

Nach Einsichtnahme in die offengelegten Planunterlagen nehmen wir zur Planung für unseren Mandanten im Rahmen von § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Stellung wie folgt:

Die gegenwärtig beabsichtigte Planung weisen wir für unseren Mandanten als rechtswidrig zurück. Die Planung stellt das Ergebnis einer fehlerhaften Abwägung dar. Die Voraussetzungen von § 1 Abs. 7 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, werden nicht erfüllt.

Insbesondere wurden die schützenswerten Interessen unseres Mandanten als Eigentümer des Grundstückes F1St.-Nr. 500 in erheblicher Weise nicht berücksichtigt bzw. sind im Rahmen der Abwägung und der damit einhergehenden Ermessensausübung übersehen worden.

Unser Mandant wendet sich gegen die Einbeziehung seines Grundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Obertal“ in Zell-Weierbach. Die gegenwärtige Planung und die Festlegung der Grenzen des Plangebietes verstößt gegen die sich aus § 1 Abs. 3 und Abs. 7 BauGB ergebenden rechtlichen Schranken. Die Wahrung der wirtschaftlichen Interessen unseres Mandanten gebietet die Nicht-einbeziehung seines Grundstückes in das Plangebiet. Nur auf diesem Wege kann ein Interessenausgleich erzielt und ein unverhältnismäßiger Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht unseres Mandanten vermieden werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Im Einzelnen:

I. Planungen der Stadt mit Auswirkungen auf unseren Mandanten

Das Grundstück unseres Mandanten mit der Flurstücknummer 500 soll in den aufzustellenden Bebauungsplan einbezogen werden. Es befindet sich im südlichen Bereich des Bebauungsplanes (MD 1). Vorgesehen ist eine GRZ von 0,3. Für das Grundstück macht der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes durch Festlegung eines Baufensters konkrete Vorgaben. Dieses nimmt die bereits vorhandene Bebauung auf. Entlang der nordöstlichen Rückwand des Bestandsgebäudes ist eine Baugrenze vorgesehen. Entlang der übrigen Außenwände der Bestandsbebauung ist eine Baulinie geplant. Obwohl das Grundstück - gerade auch im Vergleich mit den sonstigen Grundstücken im vorgesehenen Planbereich - überdurchschnittlich groß ist (Fläche: 16 ar), sind keine weiteren Baufenster vorgesehen. Zur ausnahmsweisen Zulassung von Überschreitungen der Baugrenze und Baulinie werden in Ziff. 4.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Restriktive) Festsetzungen unter Bezugnahme auf § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO getroffen. Die Errichtung eines weiteren Grundstückes bzw. der Abriss verbunden mit einem Neubau bzgl. der vorhandenen Bestandsbebauung wird damit rechtlich im Endergebnis nahezu unmöglich gemacht. Des Weiteren ist das Grundstück unseres Mandanten insbesondere von Ziff. 9.1 des Bebauungsplanes betroffen. Dort wird normiert, dass zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen innerhalb der Baugebiete MD 1 und MD 2 der Genehmigung bedarf.

II. Antrag

Für unseren Mandanten als Einwender beantragen wir daher, dessen Grundstück nicht in den aufzustellenden Bebauungsplan „Obertal“ einzubeziehen und den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend anzupassen.

III. Begründung

1. Zunächst hat die Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen gezeigt, dass ein Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und zutreffenden Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BauGB vorliegt. Diese Vorschrift statuiert ein Gebot, welches selbständig vor die inhaltlichen Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB tritt. Dieser Verstoß zeigt sich insbesondere daran, dass die Stadt auf diverse Einwenden unseres Mandanten, welcher dieser bereits mit Schreiben vom 16.08.2017 vorgebracht hatte, nicht eingeht bzw. diese bei der Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange offenkundig nicht zu berücksichtigen scheint. Wir verweisen diesbezüglich auf die Seiten 62 - 68 der Beschlussvorlage vom 01.04.2018. Auf die unter Ziff. 1 (willkürliche nicht objektiv notwendige bzw. gerechtfertigte Einbeziehung) genannten Einwenden wird nicht eingegangen. Zu

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Ziff. 2 (kein Zusammenhang meines Grundstücks mit den Gründen für den initiierten Bebauungsplan) wird zwar eine „Stellungnahme“ abgegeben. Bei genauerer Betrachtung stellt sich aber heraus, dass hier lediglich der Text von der Seite 4 der Begründung zum Bebauungsplan vom 16.05.2018 identisch wiedergegeben bzw. zitiert wird. Eine Auseinandersetzung mit der Einwendung unseres Mandanten findet nicht statt. Gleiches gilt hinsichtlich der Einwendung Ziff. 7 (Quasi-Enteignung). Die Ausführungen der Stadt Offenburg beschränken sich hier darauf, den allgemeinen Grundsatz, wonach rechtsgültige Bebauungspläne zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmungen des grundrechtlich geschützten Eigentums darstellen, wiederzugeben. Den Kern der Einwendung aber, dass nämlich unser Mandant die Einbeziehung seines Grundstückes für einen unverhältnismäßigen und damit rechtswidrigen Eingriff hält und damit zugleich die Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes in Abrede stellt, wird in keiner Weise entkräftet. Damit ist offenkundig, dass die Stadt mit der Planung schützenswerte Positionen unseres Mandanten nicht hinreichend berücksichtigt hat.

2. Die Planung ist des Weiteren nicht erforderlich i. S. v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. An einer ausreichenden Rechtfertigung für die konkrete Planung, nämlich die Einbeziehung des Grundstücks unseres Mandanten in das Plangebiet, fehlt es. Eine städtebaulich legitime Zielsetzung hierfür liegt nicht vor.

Nach eigenen Angaben der Stadt ist Ziel des Bebauungsplanes „Obertal“, durch Rahmen setzende Regelungen die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte Ortsbild im Ortskern von Zell-Weierbach zu sichern bzw. behutsam weiterzuentwickeln.

Die Einbeziehung des Grundstückes unseres Mandanten in diesen Bebauungsplan ist zur Erreichung dieses Zieles in keiner Weise erforderlich. Es gibt keinen sachlichen Grund, jegliche zukünftige weitere bzw. abändernde Bebauung auf diesem Grundstück rechtlich für weitgehend unzulässig zu erklären und damit den Status Quo zu „konservieren“.

Des Weiteren gibt es auch keine Erforderlichkeit, eine - in Worten der Stadt Offenburg - „Pufferzone“ zu schaffen und das Grundstück unseres Mandanten hierfür als Randgrundstück des Bebauungsplanes „Obertal“ heranzuziehen, um so eine zusätzliche nicht weiter bebaubare innerörtliche Freifläche verbindlich festzulegen.

An der fehlenden Erforderlichkeit, die zugleich auch Ergebnis einer fehlerhaften Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist und verdeutlicht, dass vorliegend auch dem Gebot der baurechtlichen Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung nicht zureichend Rechnung getragen worden ist, fehlt es aus folgenden Gründen:

a) Die Abtsgasse, insbesondere das Grundstück unseres Mandanten, steht in keinem Zusammenhang mit dem planerischen Ziel, welches die Stadt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Obertal“ verfolgt. Insbesondere existiert in der Abtsgasse

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

keine historisch geprägte Bausubstanz von nennenswerter Dichte. Die meisten „älteren“ Häuser in der Abtsgasse sind in den 1970-er und 1980-er Jahren abgerissen und durch zeitgemäße, optisch ansprechende Neubauten ersetzt worden. Die noch vorhandene restliche historische Bebauung in der Abtsgasse ist nicht mit der deutlich hochwertigeren historischen Bebauung im „Obertal“ und dem dort vorhandenen Bestand an historischen Fachwerkhäusern vergleichbar. Dies ist auch anhand von alten Plänen ersichtlich und nachweisbar. In der Abtsgasse sind beispielsweise von den in den Jahren 1860 errichteten 12 Gebäuden (Fachwerkhäuser) lediglich noch zwei vorhanden. Hierbei handelt es sich um das Gebäude Abtsgasse 18 (Abtshof) und Abtsgasse 8 (Teile des unter Denkmalschutz stehenden „Vorzeige-Hauses Vogt“. Sämtliche vorgenannten Gebäude befinden sich auf der vom Grundstück unseres Mandanten aus gesehen gegenüberliegenden Straßenseite. Befremdlicherweise sind gerade diese Gebäude allerdings nicht in den Bebauungsplan „Obertal“ einbezogen worden. Dahingegen sind im Bereich „Obertal“ noch deutlich mehr von den vor 1860 errichteten Gebäuden vorhanden. Diese Fachwerkhäuser waren und sind erheblich größer und anschaulicher als die ehemals in der Abtsgasse vorhandene Bebauung. Außerdem existieren im „Obertal“ zahlreiche Fachwerkhäuser in noch nahezu unverändertem Zustand, die ursprüngliche Bauart ist also weitgehend erhalten geblieben. Dies ist in der Abtsgasse schon lange nicht mehr der Fall.

Der aktuelle Baukörper des Gebäudes auf dem Grundstück unseres Mandanten ist zudem durch teilweisen Abriss der ursprünglichen Substanz und mehrerer nachträglicher An- und Ausbauten zu unterschiedlichen Zeiten erst bis in die 1950-er Jahre hinein entstanden. Vergleichbare Fachwerkhäuser in der Abtsgasse sind schon früher durch sinnvolle größere Neubauten ersetzt worden, die den gestiegenen Wohnanforderungen und -ansprüchen Genüge tun.

Ferner handelt es sich bei der Abtsgasse um eine Nebenstraße in Form einer reinen Wohnstraße ohne ortsbildprägende Bedeutung. Auch liegen dort (bis auf den Abtshof) keine landwirtschaftlichen Strukturen mehr vor. Das Grundstück unseres Mandanten weist zwar noch ein ehemaliges Nebengebäude (Ökonomiegebäude) vor. Auch hier liegt aber seit vielen Jahren keinerlei landwirtschaftliche Nutzung mehr vor. Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Scheune mit Stallungen wird seit vielen Jahren lediglich als Abstellraum genutzt. Es besteht kein Bedürfnis, diese funktionslos gewordenen Gebäudeteile, die auch keine relevante historische Prägung haben, zwanghaft zu schützen bzw. aufrechtzuerhalten.

Festzuhalten ist damit, dass kein sachlicher Grund und keine Rechtfertigung für die Einbeziehung des Grundstückes unseres Mandanten (sowie zwei weiterer Grundstücke in der Abtsgasse) in den räumlichen Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplans „Obertal“ besteht.

Der Planentwurf behandelt aus nicht nachvollziehbaren Gründen Ungleiches gleich. Es liegt daher nicht nur ein Verstoß gegen das Erforderlichkeitsprinzip, sondern auch gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 GG vor, der eine

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Gleichbehandlung von Sachverhalten, die aufgrund ihrer Unterschiedlichkeit eine differenzierende Betrachtung und Behandlung erfordern, untersagt.

b) Weiter mangelt es an der Erforderlichkeit auch deshalb, da in der Abtsgasse bereits zahlreiche sogenannte Bebauungen in zweiter Reihe existieren, während dies durch den Bebauungsplan „Obertal“ gerade unterbunden werden soll. Eine detaillierte Betrachtung der Nachbarschaft unseres Mandanten zeigt, dass hier sogar eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe überwiegt.

Verwiesen wird hier insbesondere auf die Grundstücke mit den FSt-Nr: 498/3, 204 und 205, 500/1 sowie 203, 202, 201 und 200 mit 199.

Ein Planungserfordernis zur Erhaltung des Ortbildes existiert hier also nicht. Darüber hinaus wird das Grundstück unseres Mandanten durch die Vorgaben des Bebauungsplans eklatant auch im Vergleich zu seinen unmittelbaren Nachbarn, die in den Bebauungsplan nicht mit einbezogen werden, schlechter gestellt. Hier wird Gleiches wesentlich ungleich behandelt ohne dass eine sachliche Rechtfertigung erkennbar ist. Insbesondere kann ein solcher sachlicher Grund nicht darin liegen, dass man eine Arrondierung bzw. eine „Pufferzone“ für den Bebauungsplan „Obertal“ benötigt. Mithin ist auch diesbezüglich Art. 3 Abs. 1 GG verletzt.

1. Erforderlichkeit des Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB

2. Rechtskonforme Durchführung der Abwägung

3. Die gegenwärtige Planung mit Einbeziehung des Grundstücks unseres Mandanten in den Bebauungsplan ist ferner wegen Verstoß gegen § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch unzulässig und rechtswidrig. Die Stadt überschreitet die Grenzen der ihr zustehenden planerischen Gestaltungsfreiheit. Das Abwägungsgebot wurde vorliegend verletzt, weil die Stadt Belange unseres Mandanten nicht in die Abwägung eingestellt hat, obwohl die Sachlage der Dinge hätten eingestellt werden müssen (Abwägungsdefizit), weil sie die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt hat (Abwägungsfehleinschätzung) und weil der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wurde, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).

Unser Mandant hat mit Schreiben vom 16.08.2017 an die Stadt ausführlich zu dem Planungsvorhaben Stellung bezogen. Des Weiteren hat er explizite Einwendungen auch mit E-Mail an die Mitglieder des Gemeinderates der Stadt Offenburg vom 12.06.2018 mitgeteilt. Die wesentlichen abwägungsrelevanten Belange unseres Mandanten als Grundstückseigentümer, die nicht gerecht abgewogen sind, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

a) Die Einbeziehung seines Grundstückes in den Bebauungsplan ist für unseren Mandanten mit einer massiven Wertminderung verbunden. Bisher war das Grund-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

stück gemäß § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich weitgehend bebaubar. Es gab also eine Baulandsfläche mit der Größe von ca. 16 ar. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes würden rund Dreiviertel hiervon nicht mehr baulich nutzbar sein.

Vorgenannter Umstand stellt einen rechtswidrigen Eingriff in das verfassungsrechtliche Eigentumsrecht unseres Mandanten dar. Zur Rechtfertigung fehlt es offenkundig schon an einem legitimen - auf das Grundstück unseres Mandanten bezogenen - Ziel. Die Regelung ist darüber hinaus weder erforderlich noch verhältnismäßig im engeren Sinne. Die Wertminderung bezüglich des bei einem späteren Verkauf erzielbaren Grundstückspreises bewegt sich sicherlich in einem sechsstelligen Bereich. Unverhältnismäßig ist die Einbeziehung auch deshalb, weil gerade in der Abtsgasse nicht einmal ein öffentliches Bedürfnis für die Freihaltung einer solchen nicht bebaubaren „Freifläche“ existiert.

b) Ebenfalls grundrechtsrelevant bezüglich des Grundeigentums unseres Mandanten ist neben den wirtschaftlichen Einbußen aufgrund einer Wertminderung im Falle des Weiterverkaufs, dass durch die Einbeziehung in den Bebauungsplan und die vorgegebenen Baugrenzen und Baulinien eine sinnvolle Nutzung des Grundstückes unmöglich gemacht wird. Aus den Baugrenzen und Baulinien ergibt sich eine Baufläche von 150 qm. Die verbleibenden Freiflächen sind völlig überdimensioniert. Bei der Grundstücksfläche von 16ar folgt aus einer Baufläche von 150 qm eine GRZ von 0,09. Die durch den Bebauungsplan für das Grundstück vorgesehene GRZ von 0,3 kann damit realistischer Weise gar nicht erreicht werden. Die Vorgaben sind nicht umsetzbar. Die Planung ist demgemäß in sich selbst widersprüchlich, was ebenfalls ein Abwägungsdefizit und damit ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauG B darstellt.

c) Die verfassungsrechtlich geschützte Nutzungsmöglichkeit hinsichtlich seines Grundstückes wird für unseren Mandanten des Weiteren dadurch tangiert, dass der Bebauungsplan sinnvoll An- und Neubauten sowie erforderliche Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen erheblich erschwert bzw. verhindert. Auch solche Maßnahmen sind vom Schutzbereich des Eigentumsgrundrechts aus Art. 14 Abs. 1 GG umfasst. Bei diesem massiven Eingriff liegt ebenfalls keine Rechtfertigung vor.

Insgesamt stellt sich die Einbeziehung des Grundstückes in den Bebauungsplan „Obertal“ für unseren Mandanten damit faktisch als nahezu vollständige Beschneidung seines Eigentumsrechts an dem Grundbesitz dar. Obwohl diverse Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück denkbar und sinnvoll sind, werden solche für die Zukunft unmöglich gemacht. Selbst erhaltungs- bzw. maßvolle Erweiterungsmaßnahmen werden massiv erschwert, sodass realistischerweise nicht mit der Erteilung entsprechender zukünftiger Genehmigungen gerechnet werden kann.

Möglich bleibt allein die Nutzung des Grundstückes mit gegenwärtiger Bebauung. Verkannt wird hierbei auch, dass diese Bebauung (z. B. Deckenhöhe teilweise gerin-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

ger als 2 m) den heutigen Anforderungen - auch von potentiellen Käufern - nur noch teilweise genügt und daher schon aus dem Gesichtspunkt der Werterhaltung entsprechende Erweiterungsmaßnahmen zukünftig zwingend sind, um massive Wertverluste zu verhindern.

Wie unser Mandant schon mitgeteilt hat, kam die beabsichtigte Einbeziehung seines Grundstückes in den Bebauungsplan „Obertal“ für ihn absolut überraschend. Er war bisher stets davon ausgegangen, dass er - wie zahlreiche Grundeigentümer in seiner Nachbarschaft der Abtsgasse - grundsätzlich die Möglichkeit zu einer weiteren Bebauung oder aber auch zu einem (Teil-)Abriss samt Neubau/Anbau seines Wohngrundstückes haben würde. Ihm ist bekannt, dass zahlreiche Anwohner in der Abtsgasse entsprechende Maßnahmen in den 1970- er und 1980-er Jahren unternommen haben. In diesem Vertrauen sieht sich unser Mandant nun ebenfalls enttäuscht. Im Rahmen des Abwägungsgebotes soll nicht unerwähnt bleiben, dass von unserem Mandanten nicht nachvollzogen werden kann, weshalb die Planung sich bezüglich der drei Grundstücke in der Abtsgasse so vehement gegen eine innerörtliche (Nach) Verdichtung wendet. Schließlich besteht ja keine schützenswerte historische Bausubstanz und es ist erklärtes Ziel der (Landes-)Politik, den „Landverbrauch“ weitgehend zu minimieren und stattdessen innerörtliche Nachverdichtung durch sinnvolle Nutzungen bereits vorhandener innerörtlicher Freiflächen und sonstiger Areale zu fördern. Das hier in Rede stehende Vorgehen allerdings konterkariert diese Zielrichtung grob und führt zu dem Ergebnis, dass eine baulich gut nutzbare innerörtliche Freifläche faktisch mit einem „Bauverbot“ versehen wird, ohne dass es hierfür eine sachliche Rechtfertigung in Form abwägungsrelevanter überwiegender öffentlicher Belange geben würde.

Die Stadt hat somit erkennbar berücksichtigungsbedürftige private Belange nicht in ihre Überlegungen mit einbezogen. Die Planung ist daher in ihren Grundzügen abzulehnen.

4. Vorsorglich und ergänzend fügen wir dieser Stellungnahme die Schreiben unseres Mandanten an die Mitglieder des Gemeinderates der Stadt Offenburg vom 12.06.2018 sowie an das Ministerium des Landes Baden-Württemberg für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.05.2018 bei und erklären diese hiermit ausdrücklich vollumfänglich zum Bestandteil dieser Stellungnahme.

5. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass unser Mandant im Falle, dass seine Einwendungen im weiteren Planungsverfahren nicht berücksichtigt werden, sämtliche Rechtschutzmöglichkeiten gegen den Bebauungsplan ausschöpfen wird. Soweit erforderlich, ist unser Mandant insbesondere auch dazu bereit, einen Normenkontrollantrag gemäß § 47 VwGO i. V. m. geeigneten Maßnahmen des Eilrechtsschutzes zur Herstellung einer aufschiebenden Wirkung zu stellen, um den unverhältnismäßigen Eingriff in seine grundrechtlich geschützten Rechtspositionen abzuwehren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

E-Mail vom 12.06.2018 an die Mitglieder des Gemeinderats der Stadt Offenburg

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

bitte entschuldigen Sie, dass ich mich direkt an Sie wende, aber in oben genannter Beschlussvorlage sind meine Einwendungen (Seite 62-68 der Beschlussvorlage) ohne die ergänzenden Schreiben vom 22.4.2018 und anschließendem Telefonat mit Herrn Krebs sowie einem weiteren Schreiben an Frau Oberbürgermeisterin Schreiner vom 14.05.2018 (siehe Anlage) zu meinem Hauptanliegen (Ausgliederung meines Grundstücks, bzw. der 3 Grundstücke in der Abtsgasse aus dem beabsichtigten Bebauungsplan) nur unzureichend berücksichtigt und vor allem die Auswirkungen für ihre Entscheidungsfindung völlig unzureichend dargestellt. Ich bitte Sie, in dieser Sache mein Anliegen, in gewissenhafter Erfüllung Ihrer Amtspflichten, insbesondere unter dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit (eklatante Wertminderung meines Grundstück zu kaum erkennbaren Vorteilen der Allgemeinheit) entsprechend zu würdigen.

Gründe für meinen Antrag auf Ausgliederung sind u.a.:

- 1. Mein Grundstück liegt vollständig in der Abtsgasse. Die Abtsgasse gehört nicht zum Obertal. Die Abtsgasse hat eine vom vorgesehenen Bebauungsplan (der für mein Grundstück maßgebend sein soll) eine völlig abweichende tatsächliche Bebauung und Struktur z.B. überwiegende Bebauung in zweiter Reihe etc. (vgl. auch detaillierte Erläuterungen lt. Anlage 1 Punkt 1).*
- 2. Die aufgrund der Beschlussvorlage eintretende eklatante Wertminderung meines Grundstücks liegt im 6-stelligen Bereich und widerspricht dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit (vgl. Erläuterungen lt. Anlage 1 Punkt 2).*
- 3. Verhinderung sinnvoller Baulandnutzung und Vergäudung von wertvollem Bauland zugunsten von überdimensionierten Freiflächen (vgl. Erläuterungen lt. Anlage 1 Punkt 3) Ersatzweise beantrage ich die Beschlussvorlage insgesamt abzulehnen bzw. in vollem Umfang für eine grundlegende Revidierung zurück zu verweisen. Gründe für die Ablehnung der Beschlussvorlage insgesamt:*
- 4. Verhinderung sinnvoller An- und Neubauten auf familienbezogen Grundstücken und damit Verhinderung von Mehrgenerationenhäusern und bisher bewährten Strukturen (vgl. Erläuterungen lt. Anlage 2 Punkt 1).*
- 5. "Legoisierung" bisher mit dem vorliegenden Charme über Jahrhunderte bzw. Jahrzehnte gewachsener Strukturen mit der gegebenen Gebäudevielfalt und Ideenreichtum der Eigentümer und ihrer Familien (vgl. Erläuterungen lt. Anlage 2 Punkt 2).*
- 6. Gängelung bisher verantwortsbewußter Grundstücksbesitzer durch völlig überzogene Vorgaben ("gut gemeint ist nicht immer gut gemacht")*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

7. Einschränkungen Ihrer Entscheidungsfreiheit durch deutlich erweiterte Rechte des Ortschaftsrates Laut der Beschlussvorlage kam mein Grundstück im Rahmen der Arrondierung ("Pufferzone im Zusammenhang mit dem Gasthaus Sonne") in diesen Bebauungsplan. Inzwischen soll für das Areal "Gasthaus Sonne" eine "Sonderlösung mit städtebaulichem Wettbewerb" gefunden werden, so dass die ursprünglich vorsorglich einbezogene Pufferzone mit meinem Grundstück nicht mehr erforderlich sein sollte. Ich beantrage daher mein Grundstück (bzw. die drei Grundstücke in der Abtsgasse) aus dem Bebauungsplan herauszunehmen.

Ersatzweise beantrage ich die Beschlussvorlage insgesamt abzulehnen bzw. zumindest für eine gründliche Revision und Änderung der Regelungen zu den Baufenstern die Vorlage insgesamt zurück zu verweisen. Ich danke Ihnen, dass Sie mein Schreiben gelesen habe und hoffe, dass Sie meinem Antrag, unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit mein Grundstück bzw. die Grundstücke in der Abtsgasse aus dem Bebauungsplan Obertal auszugliedern, entsprechen könnten. Vielleicht ist es Ihnen auch möglich sich vor Ort ein eigenes, unabhängiges Bild und einen eigenen Eindruck zu verschaffen. Seien Sie mutig und bürgerfreundlich. Gewachsene und bewährte Strukturen müssen nicht unbedingt reguliert, vor allem nicht überreguliert werden.

Helfen Sie einem in Not zu geratenen Bürger. Dieser Vorgang muss ja nicht unbedingt vor Gericht landen.

Anlage 1 zur E-Mail

Gründe für den Antrag auf Ausgliederung meines Grundstücks aus dem vorgesehenen Bebauungsplan Obertal

Punkt 1

Die Abtsgasse hat mit dem Obertal nichts zu tun und hat ganz andere Strukturen.

1. Grundsätzliches

a) Die Abtsgasse ist eine Nebenstraße und reine Wohnstraße ohne ortsbildprägende Bedeutung. Die derzeitige Gebäudestruktur stammt weit überwiegend aus den Jahren zwischen 1965 und 1980 bzw. nachträglichen Um-/ Anbauten und Renovierungen. landwirtschaftliche Strukturen (bis auf den Abtshof in der hinteren Abtsgasse unterhalb des Abtsbergs) liegen seit vielen Jahren keine mehr vor. Obwohl mein Grundstück als fast einziges Grundstück noch ehemalige Nebengebäude (Ökonomiegebäude) vorweist, liegt auch hier seit vielen Jahren keinerlei landwirtschaftliche Nutzung mehr vor.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

b) In der vorderen Abtsgasse (Nachbarschaft) liegt weit überwiegend eine Bebauung in zweiter Reihe vor (vgl. Plan lt. Anlage 2 der Beschlussvorlage}, die hierdurch auch genügend Freiflächen durch Vorgärten, Hofflächen, Grünflächen und ausreichenden Abstandsflächen vorweist. Lt. der Beschlussvorlage soll keine Bebauung in zweiter Reihe erlaubt sein.

c) In der Abtsgasse liegt keine Dichte historisch geprägter Bausubstanz vor.

2. Mein Grundstück betreffend

a) Historie

Mein Grundstück (FlstNr. 500) liegt vollumfänglich in der Abtsgasse und gehört auch zur Abtsgasse und nicht zum Obertal. Meine Großeltern haben 1927 dieses Grundstück für damals viel Geld kaufen können, da meine Großmutter viele Jahre auf dem damaligen Hof als Magd gearbeitet hat und die Besitzer kinderlos verstorben waren. Nach jahrelangem Leerstand habe ich 1985 das damals nicht mehr bewohnbare und teilweise baufällige Haus mit viel Engagement und viel Geld zusammen mit meiner Frau wieder hergerichtet und zu dem gemacht, wie es heute da steht. Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Scheune und Stallungen werden seit vielen Jahren lediglich als Abstellräume genutzt. Die „verordnete“ zwangsweise Aufrechterhaltung nicht mehr genutzter, selbständiger Gebäudeteile, wie in der Beschlussvorlage vorgesehen, erscheint rechtlich sehr zweifelhaft und willkürlich. In den 1970er und 1980er Jahren sind die „alten Häuser“ in der Abtsgasse überwiegend abgerissen und durch zeitgemäße Neubauten ersetzt worden. Hierdurch ist die Abtsgasse nicht weniger schön geworden.

Für mein Engagement das alte, unbewohnbare Haus wieder herzurichten anstatt abzureisen, soll ich nun durch Ihr geplantes Vorhaben bestraft werden. („Wer zu spät abreißt, den bestraft die Stadt Offenburg“).

Statt wie bisher ein für evtl. interessierte Nachkommen oder bei einem erforderlichen Verkauf an Dritte eine ausreichende Fläche für eine zeitgemäße sinnvolle und machbare Nutzung des Grundstücks zu haben, ist nach den Vorgaben des beabsichtigten Bebauungsplans ein völlig überzogenes Freigelände vorgegeben, deren erwünschte Bewirtschaftung berufstätige Eigentümer überfordert.

b) Aktuelle Situation

Vgl. Ausführungen zu den Punkten 2 und 3

Daß die Grundstücke Abtsgasse 1, 3 und 5 in den Bebauungsplan als Pufferzone im Zusammenhang mit einer Regelung für das ehemalige Gasthaus Sonne mit aufgenommen wurden (so die Begründung in der Beschlussvorlage), rechtfertigt insbesondere die Nachteile und eklatante Wertminderung (siehe unter Punkt 2) für mein Grundstück in keinsten Weise (Art. 14 GG Schutz des Eigentums).

Planungen zum ehemaligen Gasthaus „Sonne“, Obertal 1 (Sonderbehandlung):

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Laut der Beschlussvorlage sollen die Grundstücke in der Abtsgasse als „Pufferzone“ im Rahmen der Planungserfordernisse für das Areal Sonne mit in den beabsichtigten Bebauungsplan aufgenommen worden sein. Da das „Sonnenareal“ inzwischen eine Sonderbehandlung erfahren soll (städtebaulicher Wettbewerb unter Einbeziehung der vorgelagerten Weinstraße und Freiflächen samt Winzerbrunnen), sollten die vorsorglich als Pufferzone erfassten Grundstücke (Grundstücke in der Abtsgasse) auch wieder ausgegliedert werden können.

Sofern für das Areal Gasthaus Sonne (eindeutig im Bebauungsplan Obertal gelegen und zugehörig) eine vom vorgesehenen Bebauungsplan abweichende, großzügigere Bebauung ermöglicht werden sollte (was scheinbar auch beabsichtigt ist und m.E. durch den städtebaulichen Wettbewerb u.a. auch problemloser legitimiert werden könnte, wären dies zusätzliche Gesichtspunkte und Argumente (Ungleichbehandlung, Diskriminierung etc.) für meinen Antrag auf Ausgliederung aus dem vorgesehenen Bebauungsplan Obertal.

Hierzu möchte ich auch anmerken, dass, wenn eine markante, historische und erhaltenswürdige Freifläche in Zell-Weierbach vorliegt, es der „Sonnengarten“ ist. Diese markante Freifläche für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen und bei meinem Grundstück auf überdimensionierte Freiflächen bestehen zu wollen, ist schon eigenartig.

Das „Sonnenareal“ ist das „Tor zum Obertal“. Nur durch das Sonnenareal ist das gewünschte Flair und der Charme des unteren Obertals gegeben. Dies wird nach der beabsichtigten intensiveren Bebauung (abweichend vom Bebauungsplan) nicht mehr gegeben sein.

Punkt 2

*Eklatante Wertminderung (Eingriff in die Eigentumsgarantie Art. 14 GG)
Durch die vorgesehenen Regelungen im Bebauungsplan dürfte ich mit einer Wertminderung ("Quasienteignung") im 6-stelligen Bereich konfrontiert sein. Bisher hatte ich ca. 16ar Bauland, im Rahmen des Bebauungsplanes würden mind. 12ar als nicht mehr nutzbare Fläche verbleiben, obwohl das Grundstück für eine weitere Bebauung (Neubau, Anbau etc.) ausreichend Fläche hat und viele sinnvolle Baunutzungen möglich und vorstellbar sind. Dass hierbei die öffentlichen und privaten Belange in Bezug auf mein Grundstück bei Aufstellung der Beschlussvorlage für den vorgesehenen Bebauungsplan gerecht (???) abgewogen sind, dürfte offensichtlich eher nicht der Fall sein. Ein gerechter Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis liegen hier offensichtlich nicht vor. Die Sicherung einer bestehenden aufgelockerten Bebauung und die ausreichende Freihaltung unbebauter Grundstücksteile ist durch eine weitere Bebauung (Anbau, Umbau, Neubau) meines Grundstücks auch nicht ansatzweise in einem Umfang gefährdet, der solch eine drakonische Einschränkung und Wertminderung rechtfertigen könnte. Die, mit der Annahme der Beschlussvorlage eintretende Wertminderung meines Grundstücks steht in keinem Verhältnis zu einem Nutzen*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

bzw. Vorteil der Allgemeinheit durch die vorgesehene, überdimensionierte und in der Abtsgasse nicht erforderliche Freifläche und widerspricht eklatant dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Optische Vorteile (schön anzuschauen) können solch einen eklatanten Eingriff m.E. nicht rechtfertigen. Ob solch ein Eingriff von Gerichten akzeptiert wird, bleibt abzuwarten.

Punkt 3

Verhinderung sinnvoller Nutzungen bei überdimensionierten Freiflächen Dass die beabsichtigte Kleinbauweise mit max. 150m² Baufläche für mein in der Abtsgasse liegendes Grundstück nicht passt, sollte offensichtlich sein. Bei ca. 16ar Grundstücksfläche bedeuten 150 m² eine GRZ von 0,09. Die tatsächliche Baufläche des Wohnhauses umfasst ca. 200 m² (GRZ = 0,125). Selbst unter Einbeziehung der gesamten Bebauung (inkl. leer stehendem Ökonomiegebäude) beträgt die GRZ (300/1.600 = 0,1875). Laut dem vorgesehenen Bebauungsplan beträgt die Grundflächenzahl GRZ 0,4. In Randbereichen teilweise 0,2 bzw. 0,3. Mein Grundstück liegt im Wohnbereich der Abtsgasse. Die Vorgaben zum vorgesehenen Bebauungsplan Obertal sind für mein Grundstück nicht passend und nicht umsetzbar.

Im Rahmen einer sinnvollen Grundstücksnutzung könnte z.B. durch einen Gebäudeanbau bzw. Verlängerung der bisherigen Scheune das Gebäude in Richtung Süden erweitert werden. Hierdurch könnte das Objekt problemlos u.a. als Mehrgenerationenhaus bzw. für mehrere Familien genutzt werden.

Alternativ wäre auch eine zusätzliche Bebauung im bisherigen Garten- und Wiesenbergbereich vorstellbar. Mit der vorgesehenen Begrenzung auf 150 m² Baufläche mit dem Ziel der Vermeidung „überdimensionierter“ Bauvorhaben wird mein Grundstück zu einer „überdimensionierten Freifläche“ degradiert, obwohl auch bei einer weiteren Bebauung noch eine mehr als ausreichender Freifläche gegeben wäre.

Neben der „Verschwendung“ innerörtlicher Baufläche (die Argumente „ Vermeidung einer unerwünschten Steigerung der baulichen Dichte oder Zerstörung des innerörtlichen Grünbereichs“ dürften hier wohl nicht zutreffend sein) ist auch zu bedenken, dass die Bewirtschaftung und Pflege dieser vorgesehenen „überdimensionierten Freifläche“ mit der Zeit nicht mehr gegeben sein dürfte, da meine 85-jährige Mutter den bisher ausschließlich von ihr bewirtschafteten Garten dies nicht mehr lange wird erbringen können. Wir selbst benötigen diesen Garten nicht und können ihn auch nicht bewirtschaften.

Ergänzend verweise ich auch auf mein Schreiben an Frau Oberbürgermeisterin Schreiner sowie mein Schreiben an das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in Stuttgart.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Anlage 2 zur E-Mail

Gründe zur Ablehnung der Beschlussvorlage

Punkt 4 Verhinderung sinnvoller An- und Neubauten

Wie aus den Eingaben und Stellungnahmen vieler Anwohner zu ersehen ist, entsprechen die vorgesehenen, sehr weit gehenden Beschränkungen (vor allem die zu engen Baufenster) nicht den Vorstellungen der bisher fast ausschließlich sehr verantwortungsvollen Grundstückseigentümer. Viele angedachte sinnvolle und nicht störende Anbauten oder Neubauten innerhalb der Familien bzw. im Rahmen der geplanten Nutzungen werden hierdurch unterbunden. In einem bestehenden und über Jahrhunderte gewachsenen Ortsbereich sind solche Einschränkungen weder vermittelbar noch sinnvoll.

Zumindest sollten die Vorschläge, vor allem der Umfang der Beschränkungen, nochmals stark überarbeitet werden. (hier wäre auch eine Zurückweisung der Beschlussvorlage zur weiteren Überarbeitung vorstellbar)

Punkt 5 „Legoisierung“

Mit der vorgesehenen Begrenzung der Bebauung auf max. 150 m² und der erwünschten rechteckigen Form der Gebäude, soll wohl langfristig ein „Ortsteil a la Legosteinen“ entstehen. Ob dies erstrebenswert ist mag dahingestellt bleiben. Die bisher sich unkonventionell und nicht am „Reißbrett“ geplante historische Bebauung hat ihren Reiz und Charme gerade aus dem „nicht administrativ Geplanten“. Dies zu erhalten und zu fördern wäre m.E. besser als „Lego-Ortsteile“ anzustreben.

Punkt 6 Gängelung mündiger, verantwortungsbewusster Eigentümer

Bis auf die ursprünglich in der Fuchsgasse geplante Baumaßnahme, sind in diesem Bereich nach meinem Kenntnisstand und meiner Beobachtung bisher keine „überdimensionierten“ Bauvorhaben anzutreffen. Auch von der Stadtverwaltung wird das Obertal als in seiner Struktur erhaltenswertes Ortsbild angesehen, obwohl sehr viele Bestandsbauten die vorgesehene Baufläche von 150 m² überschreiten.

Warum soll es bei ausreichender Fläche den Eigentümern nicht erlaubt sein, Veränderungen (Anbauten, Vergrößerungen etc.) vorzunehmen, was auch in anderen Bereichen in Zell-Weierbach möglich ist, ohne dass hierdurch der dörfliche Charakter oder der Charme des Ortes darunter leidet. Auch die teilweise kritisierten Neubauten in der Schulstr. oder im Winkel passen m.E. zur bestehenden Bauweise, entsprechen den aktuellen Bedürfnissen (altersgerechtes Bauen) und sehen auch schön aus.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Punkt 7 Erweiterte Mitspracherechte des Ortschaftsrates

Weiterhin sollten Sie auch bedenken, dass, nach meinem nicht gesicherten Kenntnisstand, aufgrund der Regelungen im Eingliederungsvertrag Bebauungspläne unter die Hoheit des Ortschaftsrats fallen sollen und dieser bereits die Aufstellung des Satzungsbeschlusses beantragt hat.

Ist dies wirklich so gewollt???

Folgende Bilder lagen der Stellungnahme bei:



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss



Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung nach Stellungnahme 9.

7.1.8 Stellungnahme 8

Schreiben vom 14.05.2018 an Frau Oberbürgermeisterin Schreiner

Die Stellungnahmen 7, 8 und 9 wurden von derselben Person abgegeben.

Alle drei Stellungnahmen betreffen das Grundstück Abtsgasse 3.

Auch wenn Sie nicht direkt hierfür zuständig sind und die Realisierung auch nicht mehr in Ihre aktive Zeit als Oberbürgermeisterin fallen wird, bitte ich Sie, mein Schreiben und meine Argumente zu prüfen und wenn möglich, entsprechend Einfluss zu nehmen.

Meine Gründe für eine Ausgliederung habe ich bereits im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten für Stellungnahmen sowie in einem Schreiben an Herrn Baubürgermeister Martini vorgetragen, ohne jedoch entsprechendes Verständnis zu finden. Ursprung und Anlass für das Vorhaben "Bebauungsplan Obertal" ist nach meinem Kenntnisstand das Aufbegehren einiger Anwohner gegen eine vermutlich zu wohlwollenden Baugenehmigung der Stadt Offenburg für ein Projekt in der Fuchsgasse (Einmündung ins Obertal, oberhalb des ehemaligen Gasthauses Sonne) sowie die Erhaltung des Anwesens „Gasthaus Sonne“ gewesen. (Ohne Bezugspunkte zu diesen Projekten soll nun mein Grundstück in der Abtsgasse (bisher ca. 16 ar Baugrundstück) im Rahmen des vorgesehenen und vorgestellten „Bebauungsplans Obertal“ als Randgrundstück (Arrondierung) quasi enteignet werden und als nicht mehr weiter bebaubare innerörtliche Freifläche erhalten.

Aus nachfolgenden Gründen beantrage ich die Ausgliederung aus dem Bebauungsplan Obertal.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

1. Keinerlei Bezug zum Obertal

Mein Grundstück (FlstNr. 500) hat keinerlei Bezug zum Obertal. Die Zufahrt zu meinem Grundstück befindet sich ausschließlich in der Abtsgasse. Die Entwicklung der Bebauung und die tatsächliche Bebauung in der Abtsgasse haben keinerlei Bezug zu der Bebauung im Obertal (vgl. auch Nr. 2 und 3 meiner Ausführungen). Außer der Einbeziehung von drei Arrondierungsgrundstücken sind auch keine weiteren Grundstücke der Abtsgasse hiervon betroffen.

Eine Einbeziehung dieser drei Grundstücke in den vorgesehenen Bebauungsplan /1 Obertal" und den damit verbundenen Nachteilen (u .a. Wertminderungen) ist m.E. weder geboten, noch erforderlich und auch nicht im öffentlichen Interesse und wäre somit willkürlich.

2. Sonderregelung für Gasthaus Sonne

Nach den Vorstellungen Ihrer Behörde soll für das Grundstück „Gasthaus Sonne“ eine großzügigere Bebauung möglich sein, da dieses Grundstück an die Weinstraße grenzt und dort andere Gegebenheiten vorherrschen, die dies rechtfertigen sollen. Andere Gegebenheiten liegen jedoch auch für die Abtsgasse vor (siehe oben Nr. 5).

3. Künftige Grundsteuerregelung

Mit den vorgesehenen Beschränkungen sollen für mein Grundstück ca. 12 ar nicht bebaubare Freifläche festgeschrieben werden.

Im Rahmen der anstehenden Reform zur Grundsteuer darf ich jedoch dann mit Sicherheit eine erhöhte Grundsteuer für ein Baugrundstück von 16 ar bezahlen. Eine entsprechende Umrechnung bzw. Berücksichtigung nicht bebaubarer Flächen ist hierbei nicht vorgesehen und auch in der Praxis kaum möglich und machbar.

Wie soll hier eine weitere zusätzliche und diskriminierende Benachteiligung verhindert werden?

4. Politische Intensionen (Nutzung vorhandener Bauflächen)

Entgegen der allseits erwünschten und propagierten Nutzung vorhandener Bauflächen/Potentiale soll hier aus nicht nachvollziehbaren Gründen wertvolles, innerörtliches Bauland vernichtet werden und brach liegen. Ein öffentliches Interesse an der Freihaltung dieser riesigen Fläche in der Abtsgasse ist nicht ersichtlich und m.E. auch nicht begründbar. Die Abtsgasse ist eine Nebenstraße und hat auch bei einer weiteren Bebauung meines Grundstücks ausreichende und vorbildliche Grün- bzw. Freiflächen.

5. Bebauungen in zweiter Reihe

Mein Grundstück ist umrahmt mit Bebauungen in zweiter Reihe, was z.B. u.a. im „Bauungsplan Obertal“ unterbunden werden soll. So ist z.B. ein Nachbargrundstück Richtung Obertal (FlstNr. 501/1 und 501 zum Obertal gehörend), oberhalb des Grundstücks der Stadträtin Frau Abele (FlstNr. 502/2, welches vor dem Umbau/Neubau durch sie auch einmal ein Fachwerkhaus war), sogar in dritter Reihe

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

bebaut (ursprüngliches vollumfänglich FlstNr. 501). Das Nachbargrundstück auf der rechten Seite (FlstNr. 498/3 zur Abtsgasse gehörend) ist ebenfalls mit zwei Häusern („versetztes Doppelhaus“) bebaut.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Abtsgasse liegen die Nachbar-Häuser Nr. 8 und Nr. 10 (FlstNr. 204 und 205) direkt hintereinander (= Bebauung in zweiter Reihe). Weiterhin liegen auf den 4 angrenzenden Flurstücken (FlstNrn.: 203; 202; 201 sowie 200 mit 199) jeweils hintereinander liegende Bebauungen (bzw. zusammengefasste Anbauten) sowohl auf getrennten Flurstücken wie auch auf einheitlichen Flurstücken vor(= Bebauungen in zweiter Reihe). Auch für das Grundstück meiner Mutter (FlstNr. 500/1 früher Teil des Grundstücks FlstNr. 500) liegt ebenfalls eine Bebauung in zweiter Reihe) vor.

Hieraus ist eindeutig ersichtlich, dass in diesem vorderen Teil der Abtsgasse eine zusätzliche Bebauung auch in zweiter Reihe überwiegt. Warum soll dies für mein Grundstück künftig nicht mehr gelten bzw. nicht mehr möglich sein?

6. Historische Bebauung

Die historische Bebauung in der Abtsgasse ist ebenfalls nicht mit der hochwertigeren Bebauung im Obertal und dem dort noch vorhandenen Bestand an historischen Fachwerkhäusern vergleichbar, was aus alten Plänen auch ersichtlich und nachweisbar ist. So sind in der Abtsgasse von den in den Jahren vor 1860 errichteten 12 Gebäuden (Fachwerkhäusern) lediglich noch der „Abtshof“, die Abtsgasse 18, und Teile des unter Denkmalschutz stehenden „Vorzeige-Hauses Vogt“ (Abtsgasse 8) vorhanden (alle auf der gegenüberliegenden Straßenseite).

Auf meiner Straßenseite waren zu dieser Zeit nur wenige kleinere Gebäude vorhanden. Der aktuelle Baukörper meines Gebäudes ist, vor meinen Renovierungen, erst durch teilweisen Abriss der ursprünglichen Substanz und mehreren nachträglichen An- und Ausbauten zu unterschiedlichen Zeiten bis in die 1950er Jahre entstanden. Alle anderen Fachwerkhäuser sind über die Jahre durch sinnvolle größere, den gestiegenen Wohnansprüchen entsprechenden Neubauten ersetzt worden. Im Obertal sind von den deutlich mehr vor 1860 errichteten Gebäuden jedoch noch viele erhalten. Außerdem waren und sind diese Fachwerkhäuser erheblich größer, anschaulicher und noch fast unverändert in der ursprünglichen Bauart erhalten, was in der Abtsgasse schon lange nicht mehr gegeben ist bzw. seit Jahrzehnten nicht mehr so war.

7. „Ortsbild prägendes Gebäude“

Ein „Ortsbild prägendes Gebäude“ lag nie vor. Insbesondere waren in der Abtsgasse, bis auf das Anwesen „See“ (Gesamtkomplex FlstNr. 206) keine langgestreckten Gebäude üblich. Die derzeitige Gebäudeausrichtung mit leer stehendem, nicht erforderlichen Stall und Scheune resultieren aus unterschiedlichen Anbauten aus verschiedenen späteren Zeiten (siehe unter Nr. 6).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

8. Befangene Personen/Befürworter des Bebauungsplans

Nach meinem Kenntnisstand sind im Rahmen der Umsetzung des angeblichen „Bürgerwillens“ u.a. auch befangene Personen (Stadt- und Ortschaftsräte als Anwohner im Obertal) sehr aktiv, um ihre eigenen Interessen bzw. den angeblichen Bürgerwillen nach Baubeschränkungen im Bereich Obertal umzusetzen. Hier ist anzumerken, dass der Bürgerwille meines Wissens nur die Verhinderung der zu wohlwollenden Baugenehmigung in der Fuchsgasse betrifft.

Wer in früheren Jahren bereits ein altes Haus abgerissen bzw. grundlegend verändert und erneuert oder neu gebaut hat, tut sich halt leichter, in jetzt angenehmer Wohnatmosphäre die „idyllische Umgebung“ konservieren zu wollen und weitere Neubauten oder Erweiterungen bestehender Bauten verhindern zu wollen. Unter Berücksichtigung obiger Gründe sollte eine Ausgliederung meines Grundstücks aus dem „Bebauungsplan Obertal“ wohl gerechtfertigt sein.

Ich hoffe, mit diesem Schreiben Ihre wohlwollende Unterstützung für meinen Antrag auf Ausgliederung aus dem „Bebauungsplan Obertal“ erwirken zu können.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung nach Stellungnahme 9.

7.1.9 Stellungnahme 9

Schreiben vom 22.04.2018

Die Stellungnahmen 7, 8 und 9 wurden von derselben Person abgegeben.

Die Stellungnahme betrifft das Grundstück Abtsgasse 3.

Im Nachgang zur öffentlichen Anhörung vom 18.4.2018 und den dort vorgestellten Plänen und vorgetragenen Ausführungen sowie den aufgekommenen Diskussionen möchte ich meinen Antrag auf Ausgliederung meines Grundstücks vom 16.8.2017 nochmals mit ergänzenden bisher Im Rahmen Ihrer Planungen offensichtlich noch nicht berücksichtigten Gesichtspunkten untermauern:

1. Keinerlei Bezug zum Obertal

Mein Grundstück (FlstNr. 500) hat keinerlei Bezug zum Obertal. Die Zufahrt zu meinem Grundstück beff ndet sich ausschließlich In der Abtsgasse. Die Entwicklung der Bebauung und die tatsächliche Bebauung in der Abtsgasse haben keinerlei Bezug zu der Bebauung im Obertal (vgl. auch Nr. 2 und 3 meiner Ausführungen). Eine Einbeziehung in den vorgesehenen Bebauungsplan „ Obertal“ wäre somit willkürlich und diskriminierend.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

2. *Bebauungen in zweiter Reihe*

Mein Grundstück ist umrahmt mit Bebauungen in zweiter Reihe, was z.B. u.a. im Bauungsplan Obertal unterbunden werden soll. So ist z.B. ein Nachbargrundstück Richtung Obertal (FlstNr. 501/1 und 501 zum Obertal gehörend), oberhalb des Grundstücks der Stadträtin Frau Abele (FlstNr. 502/2, welches vor dem Umbau/Neubau durch sie auch einmal ein Fachwerkhaus war), sogar in dritter Reihe bebaut (ursprüngliches vollumfänglich FlstNr. 501). Das Nachbargrundstück auf der rechten Seite (FlstNr. 498/3 zur Abtsgasse gehörend) ist ebenfalls mit zwei Häusern („versetztes Doppelhaus“) bebaut. Auf der gegenüberliegenden Seite der Abtsgasse liegen die Nachbar-Häuser Nr. 8 und Nr. 10 (FlstNr. 204 und 205) direkt hintereinander (= Bebauung in zweiter Reihe). Weiterhin liegen auf den 4 angrenzenden Flurstücken (FlstNrn.: 203; 202; 201 sowie 200 mit 199) jeweils hintereinander liegende Bebauungen (bzw. zusammengefasste Anbauten) sowohl auf getrennten Flurstücken wie auch auf einheitlichen Flurstücken vor(= Bebauungen in zweiter Reihe). Auch für das Grundstück meiner Mutter (FlstNr. 500/1 früher Teil des Grundstücks FlstNr. 500) liegt ebenfalls eine Bebauung in zweiter Reihe vor. Hieraus ist eindeutig ersichtlich, dass in diesem vorderen Teil der Abtsgasse eine zusätzliche Bebauung auch in zweiter Reihe überwiegt.

3. *Historische Bebauung*

Die historische Bebauung in der Abtsgasse ist ebenfalls nicht mit der hochwertigeren Bebauung im Obertal und dem dort noch vorhandenen Bestand an historischen Fachwerkhäusern vergleichbar, was aus alten Plänen auch ersichtlich und nachweisbar ist. So sind in der Abtsgasse von den in den Jahren vor 1860 errichteten 12 Gebäuden (Fachwerkhäusern) lediglich noch der „Abtshof“, die Abtsgasse 18, und Teile des unter Denkmalschutz stehenden „Vorzeige-Hauses Vogt“ (Abtsgasse 8) vorhanden (alle auf der gegenüberliegenden Straßenseite).

Auf meiner Straßenseite waren zu dieser Zeit nur wenige kleinere Gebäude vorhanden. Der aktuelle Baukörper meines Gebäudes ist, vor meinen Renovierungen, erst durch teilweisen Abriss der ursprünglichen Substanz und mehreren nachträglichen An- und Ausbauten zu unterschiedlichen Zeiten bis in die 1950er Jahre entstanden. Alle anderen Fachwerkhäuser sind über die Jahre durch sinnvolle größere, den gestiegenen Wohnansprüchen entsprechenden Neubauten ersetzt worden. Im Obertal sind von den deutlich mehr vor 1860 errichteten Gebäuden jedoch noch viele erhalten. Außerdem waren und sind diese Fachwerkhäuser erheblich größer, anschaulicher und noch fast unverändert in der ursprünglichen Bauart erhalten, was in der Abtsgasse schon lange nicht mehr gegeben ist bzw. seit Jahrzehnten nicht mehr so war.

4. *„Ortsbild prägendes Gebäude“*

Ein „Ortsbild prägendes Gebäude“ lag nie vor. Insbesondere waren in der Abtsgasse, bis auf das Anwesen „See“ (Gesamtkomplex FlstNr. 206) keine langgestreckten Gebäude üblich. Die derzeitige Gebäudeausrichtung mit leer stehendem, nicht erforder-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

lichen Stall und Scheune resultieren aus unterschiedlichen Anbauten aus verschiedenen späteren Zeiten (siehe unter Nr. 3).

Unter Berücksichtigung obiger Gründe sollte eine Ausgliederung meines Grundstücks bzw. der drei Grundstücke in der Abtsgasse aus-dem Bebauungsplan Obertal wohl gerechtfertigt sein.

Anmerkung zum „Bauerngarten“ und Ihren vorgestellten Planungen zum „Gasthaus Sonne“ Wenn es eine dominierende Freifläche (Grünzone) in Zell-Weierbach gibt, dann ist es der „Sonnengarten“. Dass hier eine Bebauung erfolgen soll und andere weit weniger prägnante Flächen in wenig frequentierten Nebenstraßen, wie in der Abtsgasse, erhaltenswert sein sollen, lässt sich wohl kaum begründen. Im Übrigen erfordern solche „Gärten bzw. Grünzonen“ auch ein nicht zu unterschätzendes Maß an Pflege, was, wie bereits mitgeteilt, für meinen Garten (ausschließliche Nutzung und Pflege durch meine (85 jährige Mutter) leider wohl nicht mehr lange gegeben ist.

Fazit:

Die weitere Einbeziehung meines Grundstücks in den Bebauungsplan Obertal wäre m.E. aus nachfolgenden Gründen rechtswidrig:

- Verstoß gegen die Eigentumsgarantie (Vertrauensschaden §§39 ff BauGB)*
- enteignender Eingriff*
- Willkürverbot*
- Diskriminierungsverbot*
- Verstoß gegen die Folgerichtigkeit Ihrer Begründungen zum Bebauungsplan Obertal*
- keine hinreichend begründbaren Interessen des Allgemeinwohls*

Gegen eine solche rechtswidrige „Quasi-Enteignung“ bzw. nicht zu rechtfertigende Maßnahme werde ich mich, falls erforderlich auch bis vor das Bundesverfassungsgericht zur Wehr setzen.

Sollten diese Einwendungen im laufenden Verfahren nicht mehr berücksichtigt werden können, werde ich entsprechende Ausführungen Im Widerspruchsverfahren über meinen Anwalt vorbringen lassen.

Sonstiges:

Unabhängig von meinem Antrag auf Ausgliederung möchte ich noch darauf hinweisen, dass die Ursache für diese Bebauungspläne letztendlich aus vermutlich zu wohlwollenden Baugenehmigungen resultiert. Hiergegen hat sich Widerstand von einigen Anwohnern und einer Bürgerinitiative von engagierten, überwiegend in Neubauten wohnenden und meist sogar zugezogenen Bürgern gebildet, die sich hiergegen wehrten und auch aufgrund der vorgesehenen Baumaßnahmen bei den Anwohnern in diesem Bereich teilweise auf Zustimmung stießen. Dass sich dann auch teilweise der Ortschaftsrat für dieses Anliegen einsetzte ist m.E. auch mit bestimmten

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Personen aus diesem Kreis und gewissen Rivalitäten innerhalb dieses Kreises begründet und nur bedingt „Volkes Wille“.

Die vorgesehenen Einschränkungen der Bebauungspläne werden von der Mehrzahl der betroffenen Anwohner in dieser Art und dem vorgesehenen Umfang weder gewünscht noch für gut geheißen. Da trotz knapper Ressourcen im Planungsbereich der Stadt Offenburg ein solch intensiver Planungsaufwand mit „endmündigenden Regelungen“ für bisher, ihrer Verantwortung gerecht gewordener Grundstückseigentümer betrieben wird, ist leider nicht nachvollziehbar. Man könnte sich auch die Frage stellen, ob hier nicht bereits eine sog. „Steuerverschwendung“ vorliegt?

Ich hoffe, Ihnen mit diesen ergänzenden Argumenten eine positive Entscheidung für meinen Antrag auf Ausgliederung aus dem Bebauungsplan ermöglichen zu können.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu den Ausführungen wird wie folgt Stellung genommen:

A. Charakterisierung der bestehenden Nutzung des Grundstücks Abtsgasse 3

Das auf dem Grundstück Abtsgasse 3 vorhandene Gebäude ist nicht als Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzes eingestuft. Dennoch weisen das Gebäude und das Grundstück insgesamt trotz der in der Vergangenheit offensichtlich immer wieder erfolgten Veränderungen und Ergänzungen der Bausubstanz mehrere ortsbildtypische Gestaltungsmerkmale auf. Hierzu zählen insbesondere:

- das ein- bis zweigeschossige Erscheinungsbild,
- die charakteristische Aneinanderreihung von Wohngebäude und Ökonomieteil (auch als „Einfirsthof“ bezeichnet),
- das symmetrische, langgezogene Satteldach, welches nicht durch Dachaufbauten oder Dacheinschnitte unterbrochen wird (lediglich auf der Gebäudenordseite befindet sich eine untergeordnete Dachgaube),
- die Fachwerkbauweise,
- der dem Gebäude vorgelagerte große Hausgarten, der als ortsbildprägend einzustufen ist und dessen Erscheinungsbild für den öffentlichen Raum in der Abtsgasse in erheblicher Weise prägend ist und
- der geringe Anteil an versiegelter Fläche bzw. der Verzicht auf die Vollversiegelung von Flächen.

B. Planungsziele des Bebauungsplans „Obertal“

I. Sicherung und behutsame Weiterentwicklung des Ortsbilds

Die Ortschaften im Rebland sind als stark nachgefragte Wohnlagen einem hohen Veränderungsdruck unterworfen, der sich in der jüngeren Vergangenheit v. a. in Zell-Weierbach wiederholt in Bauvorhaben geäußert hat, die hinsichtlich Größe und Ku-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

batur dem bislang vorhandenen städtebaulichen Charakter widersprechen. Dabei hat sich mehrfach gezeigt, dass die bauplanungsrechtlichen Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) für den unbeplanten Innenbereich nicht ausreichend sind, um die bauliche Weiterentwicklung der Ortschaft in angemessener Weise zu steuern. Ziel des Bebauungsplans „Obertal“, der, jeweils ohne Mitwirkung von befangenen Personen nach Vorberatung im Ortschaftsrat Zell-Weierbach und im Planungsausschuss durch den Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossen wird, ist es in diesem Sinne, durch rahmensetzende Regelungen die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte Ortsbild im Ortskern von Zell-Weierbach zu sichern bzw. behutsam weiter zu entwickeln.

Neben der Erarbeitung von Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen auf Grundlage des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) liegt ein inhaltlicher Schwerpunkt der Planungsaufgabe „Obertal“ entsprechend den planerischen Zielsetzungen auf der Entwicklung von Regelungen zur Baugestaltung, die auf Landesrecht beruhen und als „örtliche Bauvorschriften“ nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) in den Bebauungsplan integriert werden. Dadurch soll eine ortsbildverträgliche Steuerung von Bauvorhaben erreicht werden.

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

II. Ableitung aus dem Ortsentwicklungskonzept Rebland

Die Planungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obertal“ leiten sich insbesondere aus den Inhalten des 2017 vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossenen Ortsentwicklungskonzepts ab (vgl. Drucksache Nr. 212/16). Dieses ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) als Belang in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Das Ortsentwicklungskonzept zielt vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Entwicklungsdrucks innerhalb der Reblandgemeinden unter anderem darauf ab, Fehlentwicklungen hinsichtlich des Ortsbilds vorzubeugen, die die charakteristischen räumlichen Strukturen in Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach überformen.

In diesem Zusammenhang wird als Handlungsansatz eine Zonierung schützenswerter Siedlungsbereiche vorgenommen, um angemessen auf die unterschiedliche räumliche Prägung innerhalb der Ortschaften eingehen zu können. Diese Zonierung ist entsprechend der ortsübergreifenden Maßstäblichkeit des Ortsentwicklungskonzepts als Abgrenzung von „Suchräumen“, das heißt als grober räumlicher Rahmen, zu verstehen, den es auf nachfolgenden Ebenen, also insbesondere im Rahmen der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Aufstellung von Bebauungsplänen und Gestaltungsvorschriften, weiter auszudifferenzieren gilt.

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

Weiterhin werden im Ortsentwicklungskonzept mehrere „gestalterisch sensible Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis“ zonierte. Diese umfassen Ensembles, die in hohem Maße im Originalzustand erhalten und von hoher gestalterischer Qualität sind und für das Erscheinungsbild des Ortes unverzichtbar erscheinen. Diese besonderen Ensemblebereiche sind in hohem Maß empfindlich gegenüber Störungen. In diesen Bereichen, so die Empfehlung des Ortsentwicklungskonzepts, sollte mit geeigneten planungsrechtlichen Steuerungsinstrumenten sichergestellt werden, dass sich zukünftige Neubauten oder bauliche Änderungen an Gebäuden in städtebaulich vertretbarer Weise in das bestehende Ortsbild eingliedern. Einem schleichenden Verlust historischer Gebäude und Fassaden durch Abbrüche und durch gestalterisch unpassende Änderungen soll entgegen gewirkt werden.

Zu den „gestalterisch sensiblen Bereichen mit besonderem Schutzbedürfnis“ gehören innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Obertal“ die Heizengasse, der westliche Abschnitt des Obertals und der untere Abschnitt der Fuchsgasse (Bereich 06 – Obertal/Heizengasse). Das Grundstück Abtsgasse 3 liegt überwiegend innerhalb dieses Bereichs.

Das auf dem Grundstück vorhandene Bestandsgebäude ist im Ortsentwicklungskonzept zudem als „ortsbildprägendes Gebäude“ dargestellt. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass das Gebäude nach wie vor viele ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweist (vgl. Ausführungen unter 1.).

Aufgrund der räumlichen Nähe des Grundstücks Abtsgasse 3 zum Obertal, aber auch wegen der Lage in demselben „gestalterisch sensiblen Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis“ und der Eigenschaft als „ortsbildprägendes Gebäude“ ist die Einwendung, dass es sich bei der Abtsgasse und beim Obertal städtebaulich um verschiedene Bereiche handelt, zurückzuweisen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Obertal“ sollen die im Ortsentwicklungskonzept verankerten städtebaulichen Ziele rechtsverbindlich umgesetzt werden. Die im Ortsentwicklungskonzept vorgenommene Zonierung der Schutzbedürftigkeit des

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Ortsbilds und die damit verbundenen baugestalterischen Anforderungen sollen sich in den Festsetzungen der Bebauungspläne widerspiegeln.

III. Städtebauliches Konzept

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

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

- Hauptgebäude
 - Kulturdenkmale
 - Einige Gebäude mit in Teilen historischer Gebäudesubstanz (hierzu zählt u. a. das Bestandsgebäude Abtsgasse 3)
 - Zahlreiche Neubauten ab 1950
- Nebengebäude
 - Fur eine Umnutzung geeignete Nebengebäude (erhaltenswert bzw. teilweise mit historischer Gebäudesubstanz)
 - Sonstige Nebengebäude

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

- Zusätzliche Hauptgebäude sollen nur dort entstehen können, wo innerhalb der bestehenden Siedlungsränder noch ausreichend große Flächen fur eine Bebauung vorhanden sind. Hierbei sind die Darstellungen des Ortsentwicklungskonzepts bezuglich innerörtlicher Flächenpotenziale zu beachten; außerdem wird dabei auch auf die Erhaltung innerörtlicher Grun- und Freiflächen Wert gelegt. Bei Neubauten ist grundsätzlich auf eine passende Dimensionierung zu achten, unter Berucksichtigung der vorgefundenen Gebäudestruktur.
- Bestehende Gebäude (Hauptgebäude) sollen sich nur in geringfugigem Maße erweitern können.
- Bei Neubauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden sollen in der Regel eine Grundfläche von 150 m² und eine Traufhöhe von 7 m als Obergrenze angesetzt werden.
- Es sollen Potenziale fur die Umnutzung von erhaltenswerten, teilweise historischen Nebengebäuden genutzt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

C. Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplans für das Grundstück Abtsgasse 3

Zur Umsetzung der Planungsziele sind für das Grundstück Abtsgasse 3 im Wesentlichen folgende Festsetzungen vorgesehen, wobei sich diese nicht von der Vorgehensweise für andere Grundstücke im Plangebiet unterscheiden:

- Dorfgebiet (MD);
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3;
- am Bestand orientiertes Baufenster mit einer Grundfläche von 184 qm, wobei der südöstliche Ökonomieteil einbezogen wird;
- Verzicht auf die Festsetzung eines weiteren Baufensters im Bereich der im Bestand unbebauten Teilflächen Grundstück;
- Lage im Geltungsbereich der Erhaltungsvorschrift: Der Rückbau, Änderungen und Nutzungsänderungen unterliegen einem Genehmigungsvorbehalt; städtebauliches Ziel ist die Erhaltung des vorhandenen Gebäudebestands;
- örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung (z. B. zur Fassadengestaltung, zur Dachgestaltung und zur Freiflächengestaltung).

D. Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Einbeziehung des zur Rede stehenden Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die vorgesehenen Festsetzungen sind erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß Rechtsprechung sind Bauleitpläne erforderlich, soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Es ist unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen Sache der Gemeinde, wie sie ihre Planungshoheit handhabt und welche Konzeption sie ihr zugrunde legt. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde damit, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (vgl. EZKB / Söfker / Runkel, 130. EL August 2018, BauGB § 1 Rn. 30).

Voraussetzung für die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ist stets der bodenrechtliche Bezug und die Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. Ansätze hierfür ergeben sich aus den Planungsgrundsätzen und Abwägungsbelangen des § 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB). Eine Gemeinde kann daher im Hinblick auf das Planungserfordernis auf die in diesen Vorschriften genannten Inhalte verweisen (vgl. EZKB / Söfker / Runkel, 130. EL August 2018, BauGB § 1 Rn. 32).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Obertal“ stehen im engen sachlichen Zusammenhang mit den Inhalten des am 29.05.2017 vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossenen Ortsentwicklungskonzepts (vgl. Drucksache Nr. 212/16), welches mit seinen o. g. Inhalten den Rahmen für die städtebaulichen Zielsetzungen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

des Bebauungsplans vorgibt und als städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) als Belang in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans steht zudem im direkten Zusammenhang mit der Formulierung des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), wonach Bebauungspläne u. a. dazu dienen sollen, die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) die Belange der Erhaltung vorhandener Ortsteile, der Baukultur, der erhaltenswerten Ortsteile und der Gestaltung des Ortsbilds zu berücksichtigen.

Somit ist von einer Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) auszugehen.

E. Abwägung

Von der Frage der Erforderlichkeit zu trennen ist die rechtskonforme Beachtung der Anforderungen an das Abwägungsgebot im Sinne des § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Ob eine Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich ist, hängt nicht vom Gewicht der für oder gegen sie sprechenden privaten Interessen ab. Entscheidend ist allein das Vorliegen öffentlicher Belange zur Rechtfertigung der Planung – es muss somit unterschieden werden zwischen den Belangen, die die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) begründen und der Frage, ob und inwieweit diese Belange sich ganz oder teilweise gegenüber entgegenstehenden Gründen nach Maßgabe des Abwägungsgebots durchsetzen (vgl. EZKB/Söfker/Runkel, 130. EL August 2018, BauGB § 1 Rn. 33).

Der Abwägungsprozess gliedert sich in folgende Schritte:

- die Ermittlung der zu berücksichtigenden Belange (§ 2 Abs. 3 BauGB),
- die Bewertung der zu berücksichtigenden Belange (§ 2 Abs. 3 BauGB) und
- die „eigentliche“ Abwägung, d. h. das Vor- oder Zurückstellen von kollidierenden Belangen unter Berücksichtigung der Anforderungen rechtsstaatlichen Handelns.

I. Ermittlung der zu berücksichtigenden Belange

Der erste Schritt des Abwägungsvorgangs ist die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials im Sinne des § 2 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Dies beinhaltet sowohl das Zusammentragen der privaten Belange des Eigentümers des zur Rede stehenden Grundstücks als auch der öffentlichen Belange.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

a) Ermittlung der privaten Belange des Einwenders

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen des Einwenders ist zunächst festzustellen, dass der Auffassung, dass im Rahmen der bisherigen Verfahrens gegen das Gebot der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials im Sinne des § 2 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) verstoßen wurde, da die unter den Ziffern 1, 2 und 7 erfolgten Einwendungen nicht berücksichtigt worden seien, nicht gefolgt werden kann. Im Rahmen des Offenlagebeschlusses vom 18.06.2018 hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg die der Stellungnahme des Grundstückseigentümers vom 16.08.2017 zu entnehmenden Belange vollständig berücksichtigt.

Die im Schreiben vom 16.08.2017 unter Ziffer 1 vorgetragene Einwendung (willkürliche, nicht objektiv notwendige bzw. nicht gerechtfertigte Einbeziehung des Grundstücks) beinhaltete die Aussage, dass die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke nicht im Zusammenhang mit den städtebaulichen Fragestellungen im Bereich „Obertal“ stünden und dass daher die Einbeziehung in den Geltungsbereich nicht nachvollzogen werden könne. Ergänzend wurde ausgeführt, dass die „historisch wirklich wertvollen Gebäude“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite bzw. in dem ebenso angrenzenden Bereich Weierbächle liegen würden und nicht im Bereich der innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke in der Abtsgasse.

Die im Schreiben vom 16.08.2017 unter Ziffer 2 vorgetragene Einwendung (kein Zusammenhang des Grundstücks mit den Gründen für den initiierten Bebauungsplan) beinhaltete die Aussage, dass eine „Großbebauung“, wie sie mit den Festsetzungen des Bebauungsplans künftig verhindert werden solle, aufgrund der bestehenden Bebauung und den denkmalrechtlichen Aspekten überhaupt nicht möglich sei und daher kein Anlass für die Einbeziehung in den Geltungsbereich bestünde.

Die im Schreiben vom 16.08.2017 unter Ziffer 7 vorgetragene Einwendung („Quasi-Enteignung“) beinhaltete die Aussage, dass die vorgesehene Planung aufgrund des Baulandentzugs und der Nutzungsaufgaben einen eklatanten Eingriff in das Eigentum darstelle.

In der nun vorliegenden Stellungnahme wird ausgeführt, dass der „Kern“ der mit Schreiben vom 16.08.2017 vorgebrachten Einwendung die Einstufung der Einbeziehung des Grundstücks in den Geltungsbereich als unverhältnismäßigen und rechtswidrigen Eingriff und die Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans insgesamt gewesen sei. Hierzu ist festzustellen, dass in der damaligen Einwendung keine Rede von einer Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans insgesamt war, sodass die Schlussfolgerung, dass dies einen „Kern der Einwendung“ darstellte, nicht nachvollzogen werden kann.

Die zu den jeweiligen Einwendungen formulierten Abwägungstexte setzen sich mit den jeweiligen Belangen auseinander (vgl. Gemeinderats-Drucksache Nr. 001/18). Der in der betreffenden Gemeinderats-Drucksache Nr. 001/18 nach der Ziffer 2 der vorgetragenen Einwendung formulierte Abwägungstext bezieht sich dabei sowohl auf

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

die unter der Ziffer 1 als auch auf die unter der Ziffer 2 vorgetragene Einwendung. Diese Vorgehensweise war sachgerecht, da die beiden Teile der Einwendung einen sachlichen Zusammenhang aufweisen.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs eingegangenen Stellungnahmen lassen sich die privaten Belange des Eigentümers sodann wie folgt zusammenfassen:

- Ablehnung der Planung aufgrund eines fehlenden öffentlichen Interesses und aufgrund eines unverhältnismäßigen, enteignenden Eingriffs in das Eigentum, verbunden mit
 - einer unverhältnismäßigen Wertminderung des Grundstücks,
 - der Verunmöglichung einer sinnvollen Nutzung des Grundstücks aufgrund der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen und der sich daraus ergebenden überbaubaren Grundstücksfläche von 150 m² sowie einer verbleibenden, überdimensionierten Größe der nicht überbaubaren Freifläche auf dem Grundstück,
 - einer erheblichen Erschwerung der Realisierung von sinnvollen An- oder Neubauten z. B. für eine Nutzung durch mehrere Generationen und einer Behinderung von erforderlichen Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen insbesondere im Bereich des nicht mehr genutzten Ökonomiegebäudes,
 - der Beschränkung der Nutzung des Grundstücks auf die gegenwärtige Bebauung, die nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht.
- Vorliegen eines Vertrauensschadens nach § 39 ff. BauGB.
- Ausgliederung des Grundstücks aus dem Geltungsbereich aufgrund fehlender städtebaulich legitimer Zielsetzung und aufgrund der Tatsache, dass für den Bereich des ehemaligen Gasthauses „Sonne“ zwischenzeitlich ein städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden hat, der die vorgesehenen Festsetzungen in der Umgebung entbehrlich macht.

Unter Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung ist davon auszugehen, dass von dem vom Einwender unterstellten Vorliegen eines Abwägungsdefizits nicht ausgegangen werden kann.

b)..... Ermittlung der öffentlichen Belange

Öffentlicher Belang ist die im öffentlichen Interesse stehende Sicherung und behutsame Weiterentwicklung des Ortsbilds im noch durch in Teilen historische Bausubstanz geprägten Ortskern von Zell-Weierbach.

Dieses Planungsziel leitet sich insbesondere aus den Inhalten des Ortsentwicklungskonzepts ab. Auf dieser Grundlage wurde das städtebauliche Konzept für das Plangebiet entwickelt (siehe Ausführungen unter B.).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

II. Bewertung der zu berücksichtigenden Belange

Die ermittelten abwägungsbeachtlichen Belange sind nach § 2 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Gegenstand der Bewertung ist die Feststellung des Gewichts der Abwägungsbeachtlichkeit der einzelnen Belange, das für die sachgerechte Behandlung der Belange von Bedeutung ist, und des jeweiligen „Berührtseins“ durch die vorgesehene Bauleitplanung. Grundsätzlich weisen dabei alle Belange ein gleiches Gewicht auf. Allerdings kann einzelnen Belangen durch normative Wertungen des Grundgesetzes in Bezug auf Grundrechte, des Baugesetzbuchs oder durch Fachgesetze ein höheres Gewicht zukommen. Die Bewertung der berührten Belange stellt noch nicht die im Rahmen des „eigentlichen“ Abwägungsvorgangs bei widerstreitenden oder sonst entgegengesetzten Belangen ggf. vorzunehmende Bevorzugung oder Zurücksetzung des einen oder anderen Belangs dar (vgl. EZBK/Söfker BauGB § 2 Rn. 146-149).

Im vorliegenden Fall sind jeweils das Gewicht der privaten Belange des Einwenders und hierbei zuvorderst des Belangs der Eigentumsgarantie sowie das Gewicht des öffentlichen Belangs der Sicherung bzw. behutsamen Weiterentwicklung des Ortsbids zu bewerten.

a) Bewertung der privaten Belange des Einwenders

Hinsichtlich der Bewertung der privaten Belange des Einwenders ist festzustellen, dass insbesondere der Eigentumsgarantie aufgrund ihrer grundgesetzlichen Verankerung regelmäßig ein hohes Gewicht zukommt. Gemäß Art. 14 Abs. 1 GG (Grundgesetz) wird das Eigentum gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt. Nach Art. 14 GG (Grundgesetz) verpflichtet Eigentum. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen. Die Anforderungen des Art. 14 GG (Grundgesetz) an die Bauleitplanung als zulässige Inhaltsbestimmung werden durch das Abwägungsgebot im Sinne des § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt. Dabei ist stets der verfassungsrechtliche Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu wahren: es ist sicherzustellen, dass die Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse nicht weitergehen dürfen als der Schutzzweck reicht, dem die bauleitplanerische Regelung dient. Die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse eines Eigentümers einschränken. Die strengeren Voraussetzungen für die Enteignung werden vom Abwägungsgebot jedoch grundsätzlich nicht verlangt (vgl. EZBK/Söfker/Runkel BauGB § 1 Rn. 207-209).

Demgegenüber kann dem Belang der Ausgliederung aus dem Bebauungsplan aufgrund fehlender städtebaulich legitimer Zielsetzung kein hohes Gewicht zukommen. Wie bereits unter 1. dieser Stellungnahme ausgeführt, ist es unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen Sache der Gemeinde, wie sie die ihr grundgesetzlich zustehende Planungshoheit handhabt und welche städtebauliche Konzeption sie ihr zugrunde legt. Im Zuge des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungs-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

plans vom 11.04.2016 (Gemeinderats-Drucksache Nr. 007/16) sowie des Offenlagebeschlusses vom 18.06.2018 (Gemeinderats-Drucksache Nr. 001/18) hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg die städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet festgelegt.

Dem Belang der Ausgliederung aus dem Bebauungsplan kann weiterhin auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass für den Bereich des Gasthauses „Sonne“ im 2. Halbjahr 2018 ein städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden hat, kein hohes Gewicht zukommen. Die Annahme, dass die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs und die für die Realisierung des Wettbewerbsergebnisses nachfolgend ggf. erforderliche Durchführung eines separaten Bebauungsplanverfahrens für das betreffende Grundstück Festsetzungen in der Umgebung des Areals der „Sonne“ entbehrllich machen, ist nicht zutreffend.

Die Auslobung des Wettbewerbs stellte keinen Widerspruch zu den städtebaulichen Zielsetzungen und vorgesehenen Inhalten des Bebauungsplans „Obertal“ dar. Stattdessen lehnten sich die in einem vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossenen Auslobungstext definierten städtebaulichen Zielsetzungen und Vorgaben für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe an die Festsetzungen des Bebauungsplans „Obertal“ an (vgl. Gemeinderats-Drucksache Nr. 087/18). Die städte- bzw. hochbaulichen Konzepte der Wettbewerbspreisträger, die diese Vorgaben berücksichtigten, bilden zwar im Hinblick auf die vorgesehenen Grundflächen durchaus die beabsichtigte Sondernutzung (Tagespflege und seniorengerechtes Wohnen) sowie die zentrale Lage im Ortskern ab. Sie stellen jedoch aus städtebaulicher Sicht keinen Fremdkörper dar, da zentrale Determinanten für das städtebauliche Einfügen in die bestehende Baustruktur wie z. B. die Gebäudehöhe, die Geschossigkeit, die Dachform, die Gestaltung der Dachflächen, die Dachneigung und die Modellierung des Geländes in den Planungen in bebauungsplankonformer, ortsbildgerechter Weise berücksichtigt wurden.

Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, auf Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs die Durchführung einer Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ bzw. die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für das betreffende Grundstück zu beschließen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Es ist zudem nicht ersichtlich, warum sich dadurch Änderungen in Bezug auf die Legitimierung der städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet bzw. die in der Umgebung der „Sonne“ gelegenen Bereiche ergeben sollten.

Auch das Grundstück Abtsgasse 3 befindet sich am Rand des im Ortsentwicklungskonzept abgegrenzten „gestalterisch sensiblen Bereichs mit besonderem Schutzbedürfnis“. Gleichmaßen liegt das Grundstück auch in einem Bereich, der im Ortsentwicklungskonzept als „ortsbildprägender Siedlungsbereich“ gekennzeichnet ist. Durch geeignete Regelungen im Bebauungsplan z. B. zur Gebäudekubatur und zur Baugestaltung soll sichergestellt werden, dass sich Vorhaben innerhalb der „gestalterisch sensiblen Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis“ harmonisch in das beste-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

hende Ortsbild eingliedern. Außerdem soll gewährleistet werden, dass von den Randlagen der schutzbedürftigen Bereiche, wie auch von den übrigen „ortsbildprägenden Siedlungsbereichen“, keine negativen städtebaulichen bzw. baugestalterischen Auswirkungen auf die zentralen Teile des Geltungsbereichs ausgehen. Zudem ist das Gebäude der Abtsgasse 3 selbst, wie bereits erwähnt, als ortsbildprägend einzustufen. Das Argument des Einwenders, dass die Abtsgasse städtebaulich keinen Zusammenhang mit dem Obertal aufweist, kann nicht nachvollzogen werden.

Dem Belang des Vorliegens eines Vertrauensschadens im Sinne des § 39 Baugesetzbuch (BauGB) kann im vorliegenden Fall kein Gewicht zukommen. Die Regelung des § 39 Baugesetzbuch (BauGB) bezieht sich lediglich auf das berechtigte Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Das zur Rede stehende Grundstück lag jedoch bislang nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern im „unbeplanten Innenbereich“ im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Hier fehlt es an der spezifischen planerischen Gewährleistungsgrundlage. Das Vertrauen auf den Fortbestand der Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ergeben, ist verfassungsrechtlich nicht geschützt (vgl. EZBK/Runkel BauGB § 39 Rn. 17). Die in den §§ 40 bis 44 Baugesetzbuch (BauGB) enthaltenen Voraussetzungen für eine Entschädigung liegen ebenso nicht vor.

b).....Bewertung der öffentlichen Belange

Nach § 1 Abs. 5 S. 2 Baugesetzbuch (BauGB) soll die Bauleitplanung u. a. dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gegenstand der Baukultur sind baugestalterische Angelegenheiten, daneben aber auch das Ausbalancieren von Qualitätsaspekten, gekennzeichnet u. a. durch eine über technische und ökonomische Belange hinausreichende Qualität sowie durch verstärkte interdisziplinäre Zusammenarbeit und Beteiligung der Öffentlichkeit, wobei Gestaltqualität mit Kostenbewusstsein, Verfahrenseffizienz und Nutzungsorientierung verbunden werden sollen (vgl. EZBK/Söfker/Runkel BauGB § 1 Rn. 107g). Der Beitrag der Bauleitplanung besteht dabei abhängig von den örtlichen Rahmenbedingungen und Erfordernissen insbesondere in der Formulierung von Festsetzungen, die auf einen Städtebau abzielen, bei dem gestalterische, ökologische, wirtschaftliche und soziale Qualitätsbelange berücksichtigt werden.

Der öffentliche Belang der Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung des Ortsbilds ist als direkte Folge der Berücksichtigung baukultureller Belange im Rahmen der Bauleitplanung im Umfeld des noch durch historischen Gebäudebestand geprägten Ortskerns von Zell-Weierbach einzustufen.

Mit der Verortung in § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Baukultur nicht nur als zu berücksichtigender Belang im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB), sondern auch als Aufgabe der Bauleitplanung bestimmt und damit anderen Planungsaufgaben, wie z. B. dem Vorrang der Innenentwicklung (z. B. in Form von

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Maßnahmen der Nachverdichtung), gleichgestellt (vgl. EZBK/Söfker/Runkel BauGB § 1 Rn. 107g). Der Gesetzgeber hat mit der Einstufung baukultureller Aspekte als Planungsaufgabe von seiner Möglichkeit Gebrauch gemacht, durch gewichtende Vorgaben auf den Abwägungsvorgang steuernden Einfluss zu nehmen.

c).....Schlussfolgerungen

Die entsprechenden Belange sind unter Berücksichtigung ihres Gewichts abzuwägen.

Den Ausführungen ist zu entnehmen, dass dem privaten Belang der Eigentumsgarantie und dem öffentlichen Belang der Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung des Ortsbilds gleichermaßen ein hohes Gewicht zukommt. Es ist jedoch im vorliegenden Fall nicht geboten, einen der beiden Belange höher bzw. weniger hoch zu gewichten als den entsprechend anderen Belang. Für diese Bewertung sind folgende Gründe ausschlaggebend:

- Bei der Eigentumsgarantie handelt es sich um ein Grundrecht. Dieses gilt jedoch für alle Grundstückseigentümer, unabhängig von der Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, der möglicherweise darauf befindlichen Bebauung und dem städtebaulichen Kontext. Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine nach Grundgesetz (GG) mögliche Inhaltsbestimmung des Eigentums. Mit dem Bebauungsplan wird das Eigentum gestaltet, indem die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung auf dem Grundstück geregelt wird. Er verleiht dem Eigentum im Rahmen des Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) eine „neue Qualität“ (vgl. BVerfG Beschl. v. 14.5.1985 – 2 BvR 397–397.82; Urt. v. 1.11.1974 – 4 C 38.71).
- Im Gegensatz dazu betrifft der im Zusammenhang mit der Planungsaufgabe der baukulturellen Erhaltung und Entwicklung des Ortsbilds im Sinne des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) stehende öffentliche Belang der Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung des Ortsbilds nur bestimmte räumliche Bereiche, in denen das Ortsbild eine entsprechende Schutzwürdigkeit aufweist. Entsprechende gestalterisch sensible Gebiete mit besonderem Schutzbedürfnis wurden in dem 2017 vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossenen Ortsentwicklungskonzept, welches zudem als Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, abgegrenzt. In diesen nur Teile des Ortskerns von Zell-Weierbach betreffenden Bereichen besteht somit ein im Verhältnis zu den deutlich größeren, umliegenden Bereichen ohne ein entsprechendes Schutzbedürfnis besonders hohes öffentliches Interesse an bauleitplanerischen Festsetzungen zur Sicherung bzw. behutsamen Weiterentwicklung des Ortsbilds.

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen ist davon auszugehen, dass von dem vom Einwender unterstellten Vorliegen einer Abwägungsfehlschätzung nicht ausgegangen werden kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

III. Vor- bzw. Zurückstellung von kollidierenden Belangen

Der folgende Schritt im Abwägungsvorgang ist der Ausgleich der verschiedenen berührten abwägungserheblichen Belange. Hierfür erfolgt als „eigentliche Abwägung“ ein Vorziehen und Zurückstellen von kollidierenden, abwägungserheblichen Belangen. Dieser Prozess unterliegt unter Beachtung der Anforderungen des rechtsstaatlichen Handelns (Erforderlichkeit, Geeignetheit, Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne) grundsätzlich der planerischen Gestaltungsfreiheit der Gemeinde.

Im vorliegenden Fall kollidieren die verschiedenen privaten Belange des Einwenders mit dem öffentlichen Belang der Sicherung bzw. behutsamen Weiterentwicklung des Ortsbilds.

Der öffentliche Belang der Sicherung bzw. behutsamen Weiterentwicklung des Ortsbilds wird dabei dem privaten Belang der Eigentumsgarantie, aber auch den weiteren Belangen (Ausgliederung aus dem Bebauungsplan, Vorliegen eines Vertrauensschadens) vorgezogen. Dieses Abwägungsergebnis wird im Bebauungsplan unter Berücksichtigung des zu sichernden bzw. behutsam weiterzuentwickelnden städtebaulichen Charakters auf dem zur Rede stehenden Grundstück insbesondere durch folgende Festsetzungen umgesetzt:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.
- Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Bestandsgebäudes inklusive des Ökonomieteils; im Übrigen keine Festsetzung einer weiteren überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück.
- Festsetzung einer Erhaltungsvorschrift nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB).
- Festsetzung von örtlichen Vorschriften zur Baugestaltung (insbesondere zur Kubatur von Haupt- und Nebengebäuden, zur Fassadengestaltung, zur Gestaltung von Dachflächen und zur Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen).

IV. Wahrung der Anforderungen an das rechtsstaatliche Handeln

Es ist davon auszugehen, dass das im Rahmen der Vor- bzw. Zurückstellung der kollidierenden Belange die Anforderungen des rechtsstaatlichen Handelns in Bezug auf Erforderlichkeit, Geeignetheit, Verhältnismäßigkeit und Gleichbehandlung gewahrt bleiben, sodass von dem vom Einwender unterstellten Vorliegen einer Abwägungsdisproportionalität nicht ausgegangen werden kann.

Hierzu ist unter Bezugnahme auf den entsprechenden Passus in der Stellungnahme des Einwenders anzumerken, dass es sachgerecht ist, wenn im Abwägungstext auch eine Wiedergabe von Textstellen aus der Bebauungsplanbegründung erfolgt, da sich diese auf die vorgebrachten Einwendungen beziehen. Notwendigerweise decken sich Inhalte einer Abwägungsentscheidung mit den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

a)Erforderlichkeit

Wie im Folgenden ausgeführt wird, sind die Einbeziehung des Grundstücks und die für das Grundstück vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. In Bezug auf die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird ergänzend auf die Ausführungen unter D. verwiesen.

Gemäß Ortsentwicklungskonzept liegt das Grundstück Abtsgasse 3 innerhalb eines „gestalterisch sensiblen Bereichs mit besonderem Schutzbedürfnis“ Bereich 06 – Obertal/Heizengasse, siehe Abbildung).

Ortsentwicklungskonzept Rebland – Konzeptplan Ortsbildentwicklung Ausschnitt Bereich Obertal



Innerhalb der „gestalterisch sensiblen Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis“ soll durch geeignete Regelungen im Bebauungsplan z. B. zur Gebäudekubatur und zur Baugestaltung sichergestellt werden, dass sich Vorhaben harmonisch in das bestehende Ortsbild eingliedern. Das Grundstück liegt zwar in einer Randlage des schutzbedürftigen Bereichs, der eine geringere Dichte an historisch geprägter Bausubstanz aufweist als etwa die Bebauung im westlichen Abschnitt des Obertals, der das zentrale Areal des schutzbedürftigen Bereichs bildet. Dennoch ist mittels geeigneter Festsetzungen im Bebauungsplan zu gewährleisten, dass von den Randlagen der schutzbedürftigen Bereiche, wie auch von den übrigen, ebenso im Ortsentwicklungskonzept gekennzeichneten „ortsbildprägenden Siedlungsbereichen“, keine negativen städtebaulichen bzw. baugestalterischen Auswirkungen auf die zentralen Teile des Geltungsbereichs ausgehen.

Entsprechend den Darstellungen des Ortsentwicklungskonzepts ist das auf dem Grundstück Abtsgasse 3 befindliche Bestandsgebäude überdies selbst als ortsbildprägend einzustufen. Diese Bewertung ist nicht davon abhängig, ob das Gebäude in einer Haupt- oder in einer Nebenstraße liegt, da dies für die Bedeutung von Be-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

standsgebäuden im Hinblick auf das Ortsbild kein wesentliches Kriterium darstellt. Die Einstufung als ortsbildprägendes Gebäude gilt weiterhin auch unabhängig davon, dass der ursprüngliche Zustand des Gebäudes im Laufe seines Bestands verändert wurde und deshalb beispielsweise die Voraussetzungen für die Einstufung als Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalrechts nicht vorliegen, da das Gebäude bzw. das Grundstück insgesamt nach wie vor ortsbildtypische Gestaltungsmerkmale aufweisen, z. B. den dem Gebäude vorgelagerten großen Hausgarten, der in dieser Form auf angrenzenden Grundstücken nicht vorhanden ist (siehe auch Ausführungen unter A.).

Bislang richtete sich die Bewertung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben in dem zur Rede stehenden, nach Ortsentwicklungskonzept schutzbedürftigen Bereich nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Es ist zutreffend, dass danach bislang eine Bebauung weitgehender Teile des Grundstücks Abtsgasse 3 unter Beachtung der weiteren Anforderungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zulässig gewesen wäre und dass durch die vorgesehene Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche der Bereich, der durch Hauptanlagen bebaut werden darf, eingeschränkt wird.

In der jüngeren Vergangenheit hat sich jedoch gezeigt, dass die Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht ausreichen, um im Bereich der gestalterisch sensiblen Bereiche in der Ortsmitte Zell-Weierbachs die bauliche Weiterentwicklung in angemessener Weise zu steuern. Dies gilt neben der Gebäudekubatur (Gebäudegrundfläche, Gebäudehöhe) und der zu überbauenden Grundstücksfläche auf dem Grundstück (und damit in Zusammenhang der Erhaltung unbebauter Grundstücksflächen) insbesondere auch für Fragen der Bau- und Freiraumgestaltung, die nur über örtliche Bauvorschriften im Sinne des § 74 Landesbauordnung (LBO), die gemeinsam mit dem Bebauungsplan beschlossen werden, reglementiert werden können.

Es besteht somit sowohl für die Kern- als auch für die Randlagen des zur Rede stehenden, im Ortsentwicklungskonzept gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereichs und hierbei auch konkret für das Grundstück Abtsgasse 3 ein Erfordernis zur Steuerung des Städtebaus und der Baugestaltung.

Wie bereits im Rahmen der Abwägung zu dem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Schreiben vom 16.08.2017 formuliert wurde, erfolgte die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses beabsichtigten Aufgabe des historischen Gasthofs „Sonne“ (Obertal 1) sowie eines auch in weiteren Teilen des betreffenden schutzbedürftigen Bereichs festzustellenden Veränderungsdrucks (z. B. Bauabsichten im Bereich der Grundstücke Fuchsgasse 1 und 3). Aus diesen Entwicklungen war ein Planungserfordernis abzuleiten. Dieses betraf auch die Umgebung der genannten Grundstücke, darunter das in einer Entfernung von ca. 65 m Luftlinie von dem Gebäude des Gasthofs „Sonne“ gelegene Grundstück Abtsgasse 3, welches wie erwähnt ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweist. Insbesondere bestand hier auf-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

grund des großen unbebauten Gartenbereichs eine vergleichsweise große Gefahr einer ungesteuerten baulichen Entwicklung. Daher wurde dieses Grundstück in das Plangebiet einbezogen.

Für die Frage der Erforderlichkeit der Planung ist es dabei zunächst unerheblich, dass angrenzende Bereiche nicht in den Geltungsbereich der Planung einbezogen wurden. Es besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit bzw. bauplanungsrechtliche Verpflichtung, sämtliche schutzbedürftige Bereiche zeitgleich vorsorglich und mittels eines gesamthaften Bebauungsplans zu steuern. Für weitere, ebenfalls im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts als „gestalterisch sensible Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis“ eingestufte Gebiete, z. B. im Weierbächle (Bereich 07 – Weierbächle/Inselstraße) sind jedoch Bebauungsplanverfahren ebenso möglich, sofern und sobald dies zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen erforderlich ist. Gleiches gilt auch für sonstige Bereiche Zell-Weierbachs, wie z. B. im weiteren Verlauf der Abtsgasse, der aufgrund seiner Lage außerhalb eines „gestalterisch sensiblen Bereichs mit besonderem Schutzbedürfnis“ nicht in die schwerpunktmäßig den Bereich Obertal bzw. den dort im Ortsentwicklungskonzept dargestellten schutzbedürftigen Bereich umfassende Planung einbezogen wurde. Für das unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzende Gebiet wurde ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt (der Bebauungsplan „Winkel 2“ wurde im Frühjahr 2019 rechtskräftig).

Die vorgesehenen, Festsetzungen des Bebauungsplans (siehe unter 3.) sind erforderlich, um die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans umsetzen zu können:

Erforderlichkeit der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind erforderlich, um vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels der Ortsbilsicherung zu gewährleisten, dass sich künftige Bauvorhaben städtebaulich in das Ortsbild einfügen. In der Vergangenheit hat sich, wie bereits erwähnt, mehrfach gezeigt, dass die bislang anzuwendenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) für den unbeplanten Innenbereich nicht ausreichend sind, um die bauliche Weiterentwicklung der Ortschaft in angemessener Weise zu steuern.

Durch die kleingliedrige Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen können die Lage der Hauptgebäude auf dem Grundstück sowie deren flächenmäßige Dimensionierung gesteuert werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen weitere „überdimensionierte“ Bauvorhaben vermieden werden. Diese Zielsetzung soll u. a. mittels am Bestand orientierter Baufenster mit begrenzter Größe erreicht werden, die nur Bauvorhaben zulassen, die sich flächenmäßig in die bestehende Gebäudestruktur einfügen. Auf bereits realisierte, im Zusammenhang mit dem Ortsbild als zu groß einzustufende Bauvorhaben wurde dabei Rücksicht genommen. Zudem

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

wird durch die Festsetzung gesichert, dass außerhalb der Baufenster Hauptgebäude nicht errichtet werden können. Damit wird dazu beigetragen, dass die bestehende, aufgelockerte Gebäudestruktur bestehen bleibt und vorhandene Grün- und Freiräume wie im Fall des Grundstücks Abtsgasse 3 nicht überbaut werden können.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 entspricht dem in Teilen noch dörflichen Charakter des Gebäudebestands mit eher aufgelockerter Bebauungsstruktur mit eher geringer baulicher Dichte und einem vergleichsweise hohen Anteil unversiegelter Grundstücksflächen. Die vorhandene Grundstücksausnutzung liegt auf vielen Baugrundstücken (u. a. Abtsgasse 3) im Bestand sogar noch unter der festgesetzten Grundflächenzahl. Durch die enge, am Bestand ausgerichtete Bemaßung der überbaubaren Grundstücksgrenzen wird bewirkt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl zumindest durch die Grundflächen von Hauptgebäuden häufig nicht vollständig ausgenutzt werden kann. Entsprechend der Vorschriften zur Berechnung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind jedoch nicht nur die Flächen von Hauptgebäuden, sondern auch die Flächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen in die Berechnung einzubeziehen, wodurch die festgesetzte Grundflächenzahl einschließlich der gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegebenen Überschreitungsmöglichkeiten durchaus erreicht werden kann. Durch die Festsetzung soll insbesondere ermöglicht werden, dass insbesondere landwirtschaftliche Nebenanlagen errichtet werden können, die die für übrige Nebenanlagen festgesetzte Maximalfläche von 6 m² (deutlich) überschreiten können.

Eine Festsetzung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen bzw. die Anhebung der vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) auf dem Grundstück Abtsgasse 3 würde den städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet aus folgenden Gründen widersprechen:

- Mit größeren überbaubaren Grundstücksflächen sowie einer höheren Grundflächenzahl (GRZ) wäre zudem die Möglichkeit einer erweiterten Überbauung bzw. Versiegelung der bislang unverbauten, als Hausgarten genutzten Grün- und Freifläche verbunden. Es besteht jedoch entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet ein öffentliches Interesse daran, sowohl eine Beschränkung der baulichen Dichte auf den Grundstücken sicherzustellen als auch die verbliebenen, noch unverbauten Grün- und Freiflächen im Ortskern Zell-Weierbachs vor einer Überbauung zu schützen (vgl. auch Regelungen zur Freiflächengestaltung in den örtlichen Bauvorschriften zur Baugestaltung), da diese ein wichtiges Element des städtebaulichen Charakters des Plangebiets darstellen.
- Eine Beschränkung der Festsetzung zusätzlicher überbaubarer Grundstücksflächen auf Teilflächen, z. B. in Form einer Verlängerung des gegenwärtig vorgesehenen Baufensters zur Ermöglichung eines Anbaus, würde zwar durchaus weiterhin gewährleisten, dass zumindest ein gewisser Anteil der bislang nicht überbauten Fläche des Grundstücks auch in Zukunft nicht mit Hauptanlagen überbaut werden könnte. Dennoch wären mit einer weiteren Überbauung von Teilen des

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Grundstücks Beeinträchtigungen für das Ortsbild und die städtebauliche Eigenart des Plangebiets verbunden, da der bestehende Grün- und Freibereich insbesondere in Verbindung mit dem auf dem Grundstück liegenden Bestandsgebäude, seiner straßenseitigen Lage und seiner Gestaltung (Hausgarten, Verzicht auf vollversiegelte Flächen) eine besondere Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums einnimmt.

- Zudem würde dies vor dem Hintergrund der sonstigen Vorgehensweise bei der Erarbeitung der Festsetzungen für das Plangebiet dem Gleichbehandlungsgrundsatz widersprechen (siehe unter 5.4.4).

Mildere Mittel oder Festsetzungsalternativen liegen daher nicht vor.

Erforderlichkeit der Festsetzung über die Erhaltung baulicher Anlagen

- Die vorgesehene Erhaltungsvorschrift ist erforderlich, damit ein Abbruch oder Änderungen von ortsbildrelevanten Gebäuden eingeschränkt/verhindert und somit die städtebauliche Eigenart des Gebiets erhalten werden kann. Die denkmalschutzrechtlichen Vorschriften sind hierfür nicht ausreichend, da diese nur für wenige Bestandsgebäude im Plangebiet gelten. Ein effektiver, gesamthafter Schutz der Bausubstanz im Plangebiet ist damit nicht verbunden. Es bestehen keine alternative Möglichkeit und kein milderes Mittel, das städtebauliche Ziel der Erhaltung ortsbildprägender Bausubstanz zu erreichen. Dabei erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans noch keine abschließende Aussage über die Pflicht zur Erhaltung vorhandener Gebäudesubstanz – es wird lediglich ein Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen festgesetzt.

Erforderlichkeit der örtlichen Bauvorschriften zur Baugestaltung

- Die vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften zur Baugestaltung sind erforderlich, um sicherzustellen, dass Bauvorhaben nur unter Berücksichtigung ortstypischer Gestaltungsmerkmale errichtet werden können. Damit wird gewährleistet, dass diese auch langfristig die Baugestaltung des Plangebiets prägen. Ein Verzicht auf die örtlichen Bauvorschriften würde dazu führen, dass sich der bereits begonnene, schleichende Verlust von ortstypischen Gestaltungsmerkmalen im Plangebiet in Zukunft weiter fortsetzen würde.

b).....Geeignetheit

Die vorgesehenen Festsetzungen sind weiterhin auch geeignet, die städtebaulichen Zielsetzungen (siehe Ausführungen unter 2.) für das Plangebiet zu erreichen.

- Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen kann gewährleistet werden, dass sich künftige Bauvorhaben städtebaulich in das Ortsbild einfügen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

- Mit der vorgesehenen Erhaltungsvorschrift kann sichergestellt werden, dass ein Abbruch oder Änderungen von ortsbildrelevanten Gebäuden eingeschränkt/verhindert werden kann, da diese Maßnahmen aufgrund der Festsetzungen einem besonderen Genehmigungsvorbehalt unterliegen.
- Mit den vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften zur Baugestaltung wird ermöglicht, dass Bauvorhaben nur unter Berücksichtigung ortstypischer Gestaltungsmerkmale errichtet werden können.

c).....Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne

Die vorgesehenen Festsetzungen sind ferner verhältnismäßig im engeren Sinne, da die schutzwürdigen Interessen des Einwenders mit dem öffentlichen Belang der Sicherung bzw. behutsamen Weiterentwicklung des Ortsbilds in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden können. Der durch die Abwägung angestrebte Interessenausgleich steht zur objektiven Gewichtigkeit der einzelnen Belange nicht außer Verhältnis. Die Zurückstellung der privaten Belange des Einwenders ist in Bezug auf die angestrebten Ziele und Zwecke der Planung angemessen. Dies kann folgendermaßen begründet werden:

- Entsprechend den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans kommt dem Belang der Sicherung bzw. behutsamen Weiterentwicklung in dem betreffenden Bereich und anders als in außerhalb des Bebauungsplans liegenden, weniger schutzbedürftigen Bereichen ein besonders hohes Gewicht zu. Das Grundstück liegt am Rande eines im Ortsentwicklungskonzept abgegrenzten „gestalterisch sensiblen Bereichs mit besonderem Schutzbedürfnis“. Zudem ist der Bereich im Ortsentwicklungskonzept als „ortsbildprägender Siedlungsbereich“ gekennzeichnet. Das Gebäude Abtsgasse 3 ist als „ortsbildprägendes Gebäude“ gekennzeichnet.
- Anders als z. B. bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für die erstmalige Aufsiedlung eines Baugebiets handelt es sich bei dem Bebauungsplan „Obertal“ um eine Planung zur Steuerung von Bauvorhaben im bebauten Bestand. In diesem Sinne bestehen für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen keine gleichermaßen geeigneten Planungsalternativen.
- Bei der Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung des Grundeigentums handelt es sich um eine verfassungsrechtlich ermöglichte Inhaltsbestimmung des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG). Mit dem Bebauungsplan wird die eigentumsrechtliche Situation im Plangebiet gestaltet. Die Auffassung des Einwenders, dass eine Enteignung vorliegt, ist jedoch nicht begründet.
- Das auf dem Grundstück vorgesehene Baufenster weist entsprechend des Bestandsgebäudes inklusive Einbeziehung des bisher nicht für die Wohnnutzung in Anspruch genommenen Ökonomieteils eine Fläche von 184 m² auf. Diese Fläche ermöglicht insgesamt trotz Verzichts auf eine zusätzliche Baufensterfestsetzung und eines verbleibenden hohen Anteils an nicht überbaubarer Grundstücksfläche auch in Zukunft eine adäquate Grundstücksausnutzung. Für das betreffende Grundstück gilt zwar die in den Bebauungsplan aufgenommene Vorschrift zur

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Genehmigungspflicht für die Änderung, Nutzungsänderung und den Rückbau baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch), die der der Sicherung der Ortsbildprägenden Gebäudesubstanz dient. Dabei sind der Abbruch bzw. Änderungen am Gebäudebestand jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen bzw. insbesondere bei einer Ertüchtigung bislang ungenutzter Gebäudeteile z. B. für die Erweiterung der Wohnnutzung im Gegenteil sogar explizit erwünscht, solange die Belange des Ortsbilds in hinreichendem Maße berücksichtigt werden. Diese Maßnahmen unterliegen allerdings einem Genehmigungsvorbehalt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist gemäß § 172 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Einzelfall zu prüfen, ob die abzubrechende bzw. zu ändernde bauliche Anlage das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher Bedeutung ist, und entsprechend eine Genehmigung erteilt werden kann, ob bzw. in welchem Umfang Änderungen zugelassen werden können. Eine solche Prüfung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Erhaltung des Gebäudes ist aufgrund der Prägung der Ortsbilds anzustreben. Sollte zukünftig dennoch ein Abbruch oder eine Änderung des Bestands zugelassen werden, räumen die Festsetzungen des Bebauungsplans über die Zulassung von Ausnahmen für die Überschreitung der Baugrenzen einen gewissen Spielraum für Bebauungsmöglichkeiten ein (siehe textliche Festsetzungen, Ziffer 4. „Überbaubare Grundstücksfläche“). Von der vom Einwender unterstellten „Konservierung des Status Quo“ bzw. dem Vorliegen eines „Bauverbots“ kann somit keine Rede sein.

- Gleiches gilt für die seitens des Einwenders prognostizierte Wertminderung des Grundstücks Abtsgasse 3 im Zuge der Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine mögliche Grundstückswertminderung stellt nach der Rechtsprechung keine eigenständige Abwägungsposition dar. Der Verkehrswert bildet zwar einen Indikator für die gegebenen und zu erwartenden Nutzungsmöglichkeiten, hängt jedoch von mehreren Faktoren ab – auch von solchen, auf die die Planung keinen Einfluss hat (vgl. z. B. BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995 – 4 NB 17/94; OVG Saarlouis, Urteil vom 19.03.2015 – 2 C 382/13). Mögliche Einschränkungen der künftigen Nutzbarkeit des Grundstücks für den Grundstückseigentümer werden unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen als zumutbar und verhältnismäßig angesehen. Sie sind vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet erforderlich.
- Die Verhältnismäßigkeit bleibt auch vor dem Hintergrund der gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer gewahrt. Die Eigenschaft als Baugrundstück bleibt weiterhin erhalten.

d)..... Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes

Es liegt auch kein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz im Sinne des Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) vor, da keine Ungleichbehandlung erfolgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Notwendigerweise ist für die Abgrenzung eines Plangebiets die Ausübung eines planerischen Ermessens erforderlich, sodass es, wie im vorliegenden Fall, vorkommen kann, dass die Bebauung an einer Straße teilweise innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegt und teilweise außerhalb oder im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans.

Im vorliegenden Fall erfolgte die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs, wie erwähnt, unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (Veränderungsdruck im Bereich Obertal und Fuchsgasse) und auf Grundlage des räumlichen Umgriffs des im Ortsentwicklungskonzept dargestellten „gestalterisch sensiblen Bereichs mit besonderem Schutzbedürfnis“.

Das Grundstück Abtsgasse 3 liegt im Gegensatz zu östlich benachbarten Grundstücken in der Abtsgasse innerhalb dieses schutzbedürftigen Bereichs. Es war insbesondere auch deshalb in die Planung einzubeziehen, da es in klarem räumlichen Zusammenhang mit dem Kernbereich des Plangebiets im Obertal steht (Entfernung zur „Sonne“ ca. 65 m) und da es für sich genommen ortsbildprägende Gestaltungsmerkmale aufweist, deren Erhaltung eines der städtebaulichen bzw. baugestalterischen Zielsetzungen des Bebauungsplans darstellt. Hierbei ist insbesondere der große unbebaute Grün- und Gartenbereich auf dem Grundstück zu nennen, der für die Prägung des öffentlichen Raums in diesem Gebiet von hoher Bedeutung ist. Weitere Grundstücke in der Nachbarschaft verfügen nicht über einen solchen ortsbildprägenden Grün- und Gartenbereich.

Somit unterscheiden sich die Rahmenbedingungen für das Grundstück Abtsgasse 3 von denen der nicht im Plangebiet gelegenen Grundstücke in der Nachbarschaft (insbesondere im Bereich der östlich anschließenden, in der Abtsgasse gelegenen Grundstücke). Die Vorgehensweise, das Grundstück Abtsgasse 3 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen, benachbarte Grundstücke (östlich bzw. auf der anderen Straßenseite in der Abtsgasse) jedoch nicht in den Geltungsbereich einzubeziehen, kann vor diesem Hintergrund nicht als Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz angesehen werden.

Im Übrigen wurde für die Ausarbeitung der Festsetzungen für das Grundstück Abtsgasse 3 in gleicher Weise vorgegangen wie im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. den innerhalb der „gestalterisch sensiblen Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis“ gelegenen Grundstücke. Dies gilt auch für die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, obgleich sich hier aufgrund der der Planung im Bestand notwendigerweise Unterschiede im Hinblick auf die Bebaubarkeit der Grundstücke ergeben, die jedoch vor dem Hintergrund des Ziels der Ortsbildsicherung als zumutbar erachtet werden.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt wird, wurde bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen stets folgendermaßen vorgegangen:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Schritt 1: Bestandsorientierte Verortung von überbaubaren Grundstücksflächen

- Zunächst wurden „Baufenster“ dort festgesetzt, wo im Bestand Hauptgebäude vorhanden sind, u. a. das Bestandsgebäude Abtsgasse 3. Der Bestand wurde bei der Bemaßung der Baufenster detailliert abgebildet. Damit wird ermöglicht, dass in Zukunft Hauptgebäude dort bauplanungsrechtlich zulässig sind, wo solche bereits im Bestand vorhanden sind. Weiterhin wurden Baufenster in Bereichen vorhandener, aus städtebaulicher Sicht für eine Umnutzung beispielsweise zu Wohnnutzung bevorzugt geeigneter Nebenanlagen und ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude mit teilweise historischer Gebäudesubstanz festgesetzt.
- Die Festsetzung des Gebäudebestands erfolgte auch im Fall des Grundstücks Obertal 1 (ehem. Gasthaus „Sonne“). Die Schaffung von Baurecht für die Realisierung der Ergebnisse des 2018 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs ist nicht Gegenstand des zur Rede stehenden Bebauungsplanverfahrens. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter 5.2.1 verwiesen.
- Die bestandsorientierte Baufensterfestsetzung wurde aus Gründen der Rücksichtnahme auf die Eigentumsgarantie und zur Vermeidung von Planungsschäden im Sinne der §§ 42 ff. BauGB auch dann vorgenommen, wenn sich ein Bestandsgebäude städtebaulich eigentlich nicht in den Charakter des Ortsbilds einfügt. Dies gilt z. B. für zu groß dimensionierte oder in rückwärtiger Lage („zweite Reihe“) vorhandene Bestandsgebäude.

Schritt 2: Glättung von überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich von Bestandsgebäuden

Bei Bestandsgebäuden mit einer einfachen Gebäudegrundform (Rechteck) und einer entsprechenden Bemaßung der überbaubaren Grundstücksfläche war eine „Glättung“ des Baufensters städtebaulich nicht erforderlich. Änderungen des Bestands bzw. die Neuerrichtung von Hauptgebäuden sind hier problemlos möglich.

Bei Gebäuden, die im Bestand eine eher feinstrukturierte Fassadengestaltung mit Auskragungen bzw. Rücksprüngen aufweisen, ist hingegen anzunehmen, dass eine detaillierte Abbildung des Bestands bei der Baufensterfestsetzung Neubauten oder Änderungen im Bestand erschweren würde, da in der Regel nicht mehr in der gleichen Form gebaut werden soll wie beim Altbestand. Daher erfolgte in diesen Fällen für die Festsetzung der Baufenster eine „Glättung“ im Vergleich zum Bestand, d. h. eine Begradigung von vorhandenen Auskragungen bzw. Rücksprüngen bei der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen. Diese „Glättung“ erfolgte nur dann, wenn das Baufenster dadurch eine Fläche von 150 m² nicht überschreitet (Ausnahme Fuchsgasse 2, siehe Begründung zum Bebauungsplan). Dieser Wert sichert eine angemessene flächenmäßige Gebäudedimensionierung, die sich in den vorhandenen Gebäudebestand einfügt, lässt aber für die jeweiligen Eigentümer dennoch Spielräume bei der Gebäudestellung.

Das Baufenster Abtsgasse 3 weist eine Grundfläche von 184 m² auf, sodass hier keine „Glättung“ erfolgte.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Schritt 3: Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, die vom Bestand abweichen

In mehreren Fällen wurde die Verwaltung von den Grundstückseigentümern bereits vor Beginn des Planverfahrens informiert, dass in Zukunft eine vom Bestand abweichende bauliche Nutzung angedacht oder konkret beabsichtigt ist. Sofern städtebaulich vertretbar, wurde hier eine vom Bestand abweichende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dies betrifft im Geltungsbereich „Obertal“ lediglich das Grundstück Fuchsgasse 10, wobei das Vorhabengrundstück in diesem Fall besonders groß ist und der Bebauungsplan trotz des vergrößerten Baufensters in Bezug auf Hauptanlagen lediglich eine geringere bauliche Dichte (Verhältnis von Grundstücksfläche zu Baufenster) zulässt als auf den anderen Grundstücken im Geltungsbereich, u. a. auch auf dem Grundstück Abtsgasse 3, weshalb dort eine Sondersituation in einer Randlage des Plangebiets besteht.

Schritt 4: Zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen auf bisher unbebauten Flächen

Baufenster für zusätzliche Baumöglichkeiten auf bisher unbebauten Flächen wurden zur Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung dann festgesetzt, wenn am entsprechenden Standort ausreichende Flächenkapazitäten vorhanden sind und weitere Rahmenbedingungen wie die standörtliche Topografie und das städtebauliche Ziel des Freihaltens von ausreichend innerörtlichen Grün- und Freiräumen eine bauliche Nutzung grundsätzlich zulassen. Insgesamt soll die weitgehend noch bestehende, kleinteilige Gebäudestruktur im gesamten Geltungsbereich erhalten bleiben. Bei der Festsetzung wurden die Darstellungen des Ortsentwicklungskonzepts Rebland berücksichtigt. Diese Zielsetzung umfasst insbesondere auch den weitgehenden Verzicht auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen „in zweiter Reihe“, d. h. in rückwärtigen aber auch in sonstigen bisher unbebauten und bislang als Hausgarten oder innerörtliche Grün- und Freifläche charakterisierten Grundstücksbereichen. Hiervon wird nur abgewichen, wenn in dem betreffenden Bereich trotz Bebauung ein hinreichend großer, innerörtlicher Grünbereich verbleibt (dies betrifft im Bebauungsplangebiet „Obertal“ nur die rückwärtig festgesetzten Baufenster im Bereich Obertal 9 und 13).

Das Grundstück Abtsgasse 3 verfügt über einen großen Anteil bislang unbebauter und als Hausgarten genutzter Fläche. Dieser liegt nicht im rückwärtigen Grundstücksbereich, sondern zwischen dem öffentlichen Raum der Abtsgasse und dem Bestandsgebäude, wobei die Fläche aufgrund ihrer straßenseitigen Lage eine verhältnismäßig besonders hohe Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums aufweist (siehe auch Ausführungen unter 5.4.1). Daher wurde im Bereich der bislang unbebauten Grün- und Freifläche kein weiteres Baufenster festgesetzt. In gleicher Weise wurde auch auf anderen Grundstücken vorgegangen, die über den öffentlichen Raum prägende, straßenseitig liegende Grün- und Freibereiche verfü-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

gen. Dies betrifft die Grundstücke Heizengasse 2/4, Heizengasse 3, Obertal 17, Fuchsgasse 1.

F. Abwägungsergebnis

Im Ergebnis wird die Stellungnahme nicht berücksichtigt.

7.1.10 Stellungnahme 10

E-Mail vom 01.08.2018

Die Stellungnahmen 10 und 11 wurden von derselben Person abgegeben.

Beide Stellungnahmen beziehen sich auf das Grundstück Obertal 5.

Da sich der Ortschaftsrat von Zell-Weierbach vermutlich noch zum Gestaltungsleitfaden der beiden Bebauungspläne Winkel 2 und Obertal äußern wird, beschränke ich mich im folgenden Einspruch auf Dinge, die mein Grundstück 484/1 betreffen.

Sie hatten meinen Wunsch, vorgetragen in einem mündlichen Gespräch und meiner E-Mail vom 15.08.2017, nach einem zusätzlichen Baufenster widersprochen, insbesondere mit dem Willen auf einen weitgehenden Verzicht auf überbaubare Grundstücksflächen „in zweiter Reihe“. S. dazu Ihre E-Mail vom 26.02.2018.

Ich habe daraufhin den Wunsch geäußert, für das bestehende Haus eine Erweiterungsmöglichkeit um rund 20 m² GRZ zu schaffen. Dies würde ebenfalls zu einer Glättung des Baukörpers führen, wie sie nach meinem Kenntnisstand auch bei anderen Baufenstern im Bereich „Obertal“ vorgenommen wurden. In meiner E-Mail vom 26.02.2018 habe ich geschrieben: Mit dem Baufenster möchten wir die Voraussetzung schaffen, dass die beiden Kinder meiner Frau in Zukunft auf dem Grundstück wohnen können. „Im aktuellen Haus ist nach Umbau- und Erweiterungsarbeiten Platz für eine weitere Familie, nicht aber für zwei Familien. Da ich 65 Jahre alt bin, geht es um die Weichenstellung für eine gute Zukunft in Zell-Weierbach – auch im Alter.“ Ein wichtiges Ziel der Bauarbeiten ist die Schaffung der Barrierefreiheit in allen drei Wohnungen.

Mit Schreiben vom 08.05.2018 teilten Sie mir mit, „dass wir bis zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs zunächst keine weiteren Änderungen mehr an dem auf Ihrem Grundstück festgesetzten Baufenster vornehmen werden.“ Grund: „Eine Erweiterung auf über 150 qm würde der ansonsten vollzogenen Vorgehensweise im Plangebiet widersprechen, wie ich bereits in unserem Gespräch angedeutet hatte. Dass hier in der Vergangenheit bereits ein Gebäude bestanden hat, muss leider unberücksichtigt bleiben.“ Sie wiesen auf die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Überschreitung von Baugrenzen hin und fügten hinzu: „Die Zulassung einer solchen Ausnahme steht im Ermessen der Baurechtsbehörde.“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Ich beantrage, das Baufenster im Bebauungsplan mit der gewünschten Erweiterung der GRZ um ca. 20 m² auf ca. 160/165 m² festzulegen. Es handelt sich um das rot karierte Teilstück im beigefügten Plan. Wenn ich ihn richtig lese, beträgt die hinzuzufügende Grundfläche exakt 18,2 m² (4,76 x 3,825 m).

Begründung:

- 1. Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt 1.128 m². Auch mit der Erweiterung wird die maximal erlaubte GRZ von 0,4 nicht erreicht werden.*
- 2. Die Anzahl der Wohnungen wird auch mit der Erweiterung die maximale Zahl von drei nicht überschreiten.*
- 3. Es gibt ausreichend Platz für jeweils 2 Stellplätze pro Wohnung.*
- 4. Das Gebäude steht etwa 60 m von der Straße Obertal entfernt. Die Erweiterung ist auf der straßenabgewandten Rückseite vorgesehen.*
- 5. Mit der Erweiterung wird das üblicherweise rechteckige Format eines Baufensters im Bebauungsplan angewendet.*
- 6. Mit der Erweiterung wird eine gewisse Gleichbehandlung mit den Bebauungsrichtlinien des Nachbargrundstücks 483 hergestellt, für das jetzt ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt wird. Im Auslobungstext (Stand 24.07.2018) heißt es auf S.8: „Die Grundfläche der neu zu errichtenden Baukörper soll jeweils 150 m² nicht überschreiten.“ „Soll“ bedeutet nicht „muss“. Und weiter: „Die erdgeschossig vorgesehene Tagespflegeeinrichtung darf eine davon abweichende Grundfläche ausweisen.“ Also größer sein.*
- 7. Im Auslobungstext heißt es auf S. 15: „Die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs ... sind ... Grundlage für eine nachfolgende Änderung des dann rechtskräftigen Bebauungsplans bzw. für einen neuen Bebauungsplan für den betreffenden Bereich.“*

Es sollte m. E. nicht sein, dass für von Investoren geplante Bauprojekte großzügigere Regelungen gelten als für bestehende Häuser im Familienbesitz.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

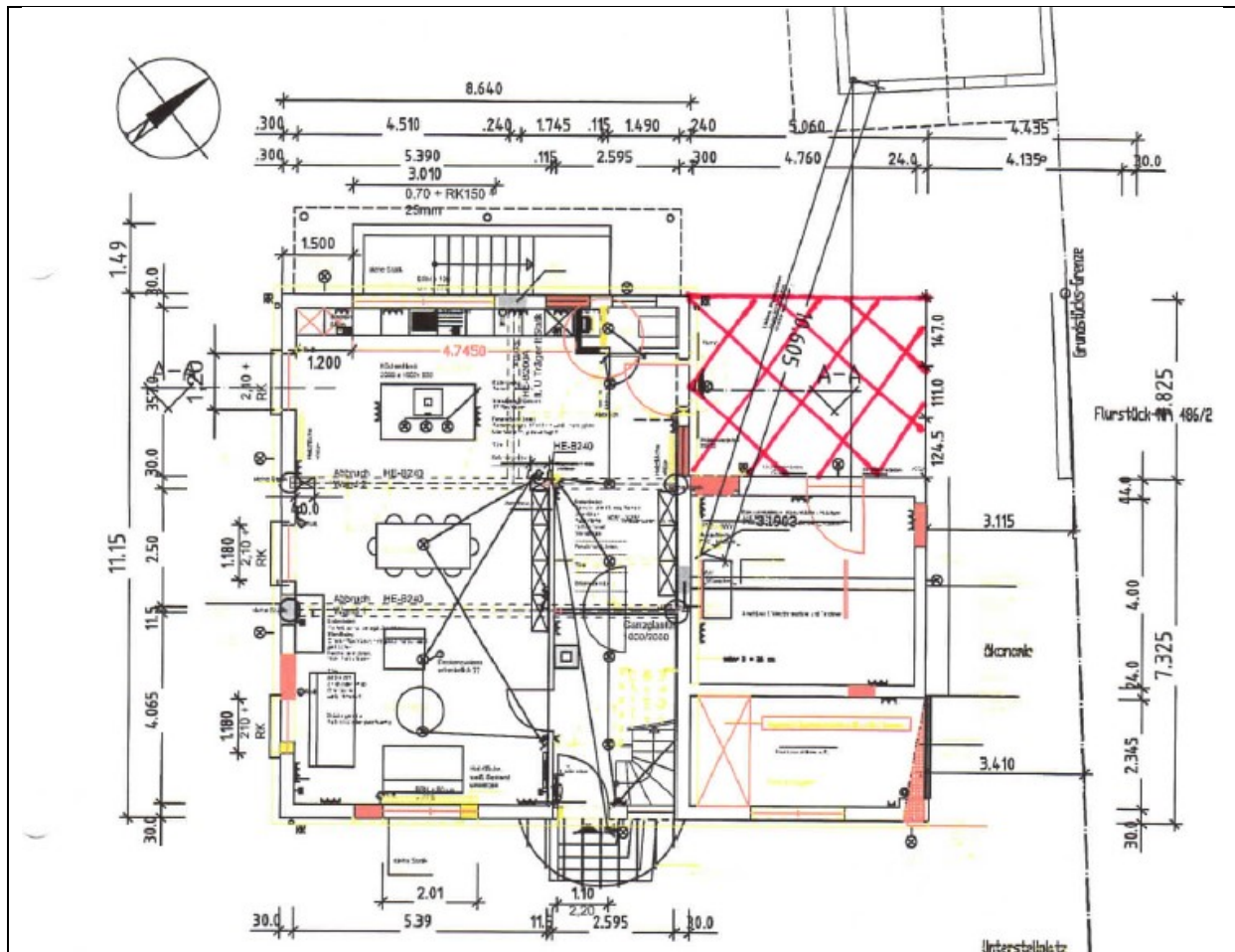
Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Nachfolgende Abbildung wurde der Stellungnahme beigelegt:



Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Stellungnahme 11.

7.1.11 Stellungnahme 11

E-Mail vom 15.05.2019

Die Stellungnahmen 10 und 11 wurden von derselben Person abgegeben.

Beide Stellungnahmen beziehen sich auf das Grundstück Obertal 5.

Am Mittwoch, 08.05.2019, haben Sie im Ortschaftsrat von Zell-Weierbach Änderungen des Bebauungsplans „Obertal“ für die Grundstücke Fuchsgasse 8 und 10 vorgebracht. Das Grundstück Fuchsgasse 10 soll ein Baufenster erhalten, dessen Grundfläche (GRZ) 200 m² übersteigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Auf diesem Hintergrund erneuere ich meinen Antrag vom 01.08.2018 (s. weiter unten), das Baufenster auf meinem Grundstück Obertal 5 (Flurstück 484/1) so auszuweisen, dass die Lücke in nordöstlicher Richtung geschlossen wird (s. rot staffierter Bereich im beigefügten Plan).

Ich sehe keinen Grund, der eine Ungleichbehandlung rechtfertigen würde – wobei mein Antrag nicht so weit geht wie die jetzt gewährte Vergrößerung des Baufensters auf dem Grundstück Fuchsgasse 10. Ich bitte um zeitnahe Berücksichtigung meines Begehrens.

Der Stellungnahme wurde die gleiche Abbildung wie in Stellungnahme 10 beigefügt.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die kleingliedrige Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan („Baufenster“) können die Stellung der Hauptgebäude auf dem Grundstück sowie deren flächenmäßige Dimensionierung gesteuert werden. Durch die Festsetzung wird gesichert, dass außerhalb der Baufenster die Errichtung von Hauptgebäuden nicht zulässig ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen weitere „überdimensionierte“ Bauvorhaben vermieden werden. Die bestehende, aufgelockerte Gebäudestruktur soll weiterhin beibehalten werden. Diese Zielsetzung soll u. a. mittels am Bestand orientierter Baufenster mit begrenzter Größe erreicht werden, die nur Bauvorhaben zulassen, die sich flächenmäßig in die bestehende Gebäudestruktur einfügen. Auf bereits realisierte, im Zusammenhang mit dem Ortsbild als zu groß einzustufende Bauvorhaben soll dabei dennoch Rücksicht genommen werden.

Zunächst wurde bei der Bemaßung der Baufenster der Bestand detailliert abgebildet. Damit wird ermöglicht, dass in Zukunft Hauptgebäude dort bauplanungsrechtlich zulässig sind, wo solche bereits im Bestand vorhanden sind.

Bei Bestandsgebäuden mit einer einfachen Gebäudegrundform (Rechteck) sind Änderungen des Bestands bzw. die Neuerrichtung von Hauptgebäuden problemlos möglich. Bei Gebäuden, die im Bestand eine eher feinstrukturierte Fassadengestaltung mit Auskragungen bzw. Rücksprüngen aufweisen, ist hingegen anzunehmen, dass eine detaillierte Abbildung des Bestands bei der Baufensterfestsetzung Neubauten oder Änderungen im Bestand erschweren würde, da in der Regel nicht mehr in der gleichen Form gebaut werden soll wie beim Altbestand. Daher erfolgte in diesen Fällen für die Festsetzung der Baufenster eine „Glättung“ im Vergleich zum Bestand, d. h. eine Begradigung von vorhandenen Auskragungen bzw. Rücksprüngen bei der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen. Diese „Glättung“ erfolgte zunächst nur dann, wenn das Baufenster dadurch eine Fläche von 150 m² nicht überschreitet. Dieser Wert sichert eine angemessene flächenmäßige Gebäudedimensionierung, die sich in den vorhandenen Gebäudebestand einfügt, lässt aber für die jeweiligen Eigentümer dennoch Spielräume bei der Gebäudestellung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Bei Gebäuden, die im Bestand bereits eine Grundfläche von mehr als 150 m² aufweisen, wurde keine „Glättung“ des Verlaufs von Baulinien bzw. Baugrenzen vorgenommen, da in diesem Fall bereits der Bestand eine Fläche aufweist, die aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur in Zell-Weierbach zukünftig nicht überschritten werden soll. Der Bestand stellt hier somit grundsätzlich das Maximum dessen dar, was in Zukunft an überbaubarer Grundstücksfläche möglich ist.

Dies gilt auch für das zur Rede stehende Bestandsgebäude Obertal 5. Dabei ist es für die städtebauliche Bewertung unerheblich, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die zulässige Zahl von Wohneinheiten nicht überschritten werden. Es ist ebenso nicht von Bedeutung, dass ausreichend Fläche für die notwendigen Stellplätze vorhanden ist und dass das Gebäude 60 m vom öffentlichen Straßenraum abgerückt steht sowie dass die Erweiterung an der straßenabgewandten Seite vorgesehen ist. Es stellt ein Ziel des Bebauungsplans dar, im städtebaulichen Kontext zu groß dimensionierte Baukörper in Zukunft zu verhindern. Dieses Ziel kann nur durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Gebäudehöhe erreicht werden.

Es ist zutreffend, dass die Beschränkung der Grundfläche für das Grundstück Fuchsgasse 10 nicht zur Anwendung kommen soll. Allerdings liegt hier auch eine im Vergleich besondere städtebauliche Situation vor, die eine Abweichung von dem ansonsten einheitlich für das gesamte Plangebiet zur Anwendung gekommenen Vorgehen rechtfertigt, sodass diesbezüglich keine Ungleichbehandlung vorliegt. Das Vorhaben Fuchsgasse 10 soll im Bereich des Bestandsgebäudes, welches vollständig abgebrochen werden soll, errichtet werden. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche liegt bei der Planung zwar eine Erweiterung im Vergleich zum Bestandsgebäude vor, die den Wert von 150 m² deutlich überschreitet. Allerdings handelt es sich bei dem Standort des Vorhabens im Gegensatz zum Gebäude Obertal 5 um eine vom weiteren Siedlungszusammenhang abgesetzte Lage mit einer aufgrund der Gebäudegröße vergleichsweise sehr niedrigen baulichen Dichte. Trotz der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt die Intensität der baulichen Nutzung der Grundstücke Zell-Weierbach Nr. 941 und 947 deutlich hinter den weiteren Grundstücken im Umkreis zurück. Außerdem wird auf die Festsetzung einer weiteren überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet. Die Erweiterung betrifft zudem lediglich die rückwärtige, vom weiteren Siedlungszusammenhang abgewandte Seite des Bestandsgebäudes und ist daher aus städtebaulicher Sicht als verträglich einzustufen. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Übrigen bei der Realisierung des Bauvorhabens einzuhalten.

Die Umsetzung des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Dies erfordert ein separates Bebauungsplanverfahren. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans, insbesondere zur überbaubaren Grundstücksfläche, bilden den baulichen Bestand ab.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Dies entspricht der Vorgehensweise für die sonstigen Bestandsgebäude im Plangebiet.

Die Stellungnahme wird insofern nicht berücksichtigt.

7.1.12 Stellungnahme 12

Schreiben vom 29.07.2018

Zuerst einmal bedanke ich mich dafür, dass Sie im Unterschied zur ersten Offenlage dieser Bebauungspläne manche übertriebenen Festlegungen gestrichen haben. Dann erinnere ich daran, dass Anstoß für die Aufstellung der beiden Bebauungspläne Winkel 2 und Obertal Neubauprojekte waren, welche in ihrer Art und Größe deutlich von der Nachbarschaftsbebauung abwichen und meiner Meinung nach nicht zu Zell-Weierbach passten. Daher gefällt es mir sehr gut, dass durch Bebauungspläne künftig solche neuen Klötze verhindert werden sollen.

Andererseits schränken diese Regeln meines Erachtens immer noch viel zu sehr ein. Dass bei Neu- oder Umbauten ein bestimmter Stil vorgeschrieben wird, finde ich übertrieben. So würde ich gerne viele Festlegungen streichen, insbesondere Dachneigung, giebelseitiger Dachrand, Grundflächen von Nebengebäude (nur 6 m²!), Verbot von freistehenden Garagen, Verbot von Umbauten von historischen Fassadengliederungen und Fensterläden, Art und Breite der Dachgauben und ihre Abstände, Höhe, Art und Farbe der Gartenzäune und anderer Einfriedungen, Verbot der Erhöhung von Stützmauern um mehr als 10 cm. Falls diese Streichungen nicht möglich sein sollten, dann bitte ich wenigstens die genannten Punkte zu lockern.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der 2017 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden mögliche baugestalterische Regelungsbereiche vorgeschlagen. Unter Berücksichtigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen wurden einige dieser Vorschläge bis zur Durchführung der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs 2018 verworfen. Es erfolgte eine Beschränkung auf die für die Umsetzung der städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen wichtigsten Regelungen. Im Nachgang zur Offenlage wurden einzelne Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften nochmals gelockert. Dies erfolgte in enger Abstimmung mit dem Ortschaftsrat Zell-Weierbach.

Die nun vorgesehenen Regelungen stellen einen Kompromiss dar zwischen dem Wunsch nach größeren gestalterischen Freiheiten einerseits und den notwendigen Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit zur Sicherung der städtebaulichen bzw. baugestalterischen Zielsetzungen für das Plangebiet andererseits.

Während die örtlichen Bauvorschriften zur Baugestaltung noch immer als notwendig erachtete Regelungen zur Dachneigung, zur Gestaltung der Dachflächen und Dachaufbauten, zur Grundfläche von Nebengebäuden, zum Verbot von freistehenden Garagen und zur Gestaltung von Einfriedungen enthalten, wurden einzelne Regelun-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

gen, wie zum Beispiel in Bezug auf Stützmauern, gestrichen. Gleichmaßen wurde bei einigen Regelungsbereichen, etwa bei der Höhe von Einfriedungen oder der Gestaltung von Dachgauben, das Spektrum der zulässigen baulichen Maßnahmen merklich erweitert.

Die Stellungnahme wird somit in Teilen berücksichtigt.

7.1.13 Stellungnahme 13

Schreiben vom 03.07.2018

Die Stellungnahme bezieht sich auf das Grundstück Abtsgasse 1.

*Für mein Grundstück (FlstNr. 500/2) in der Abtsgasse 1 beantrage ich
1. Die Ausgliederung aus dem Bebauungsplan „Obertal“*

Begründungen:

a) Mein Grundstück liegt in der Abtsgasse und hat mit dem Obertal keine Gemeinsamkeiten (die Abtsgasse ist keine Durchgangsstraße, hat eine vom Obertal völlig abweichende Bebauung, auf meinem Grundstück ist auch keine sensible Bebauung möglich und es hat ausreichende nicht überbaubare Freiflächen (Ziergarten an der Straße) etc.).

b) Aufgrund der Sonderplanung für das Objekt, "ehemaliges Gasthaus Sonne" (Städtebaulicher Wettbewerb), die außerhalb des Bebauungsplans vorgesehen ist, ist die bisher vorgetragene Begründung für die Einbeziehung als „Pufferzone in der Umgebung“ hinfällig geworden. Die Planungen erfolgen unabhängig voneinander und erfolgen nicht abgestimmt, so dass die Einbeziehung meines Grundstücks in eine „Pufferzone“ nicht mehr begründbar ist.

*c) Aufgrund der Größe meines Grundstücks und der bestehenden Bebauung fällt mein Grundstück offensichtlich auch nicht unter die Bezeichnung „gestalterisch sensibler Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis“.
Eine Ausgliederung sollte somit uneingeschränkt möglich sein.*

2. Ersatzweise beantrage ich ein zusätzliches Baufenster nach Westen.

Begründung:

Mein Grundstück hat keine eigene Zufahrt. Bei einem Fremdverkauf muss eine eigene Zufahrt samt evtl. Garage/Carport ermöglicht werden. Außerdem würden hierdurch bauliche Veränderungen (Zugang zum Haus, Anordnung der Zimmer etc.) erforderlich werden, die eine Erweiterung nach Westen (ausreichende Rasenfläche) erfordern würden. Ohne dieses zusätzliche Baufenster (für eine mögliche Erweiterung) würde mein Grundstück stark entwertet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Punkt 1) der Stellungnahme:

Die Planungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obertal“ leiten sich insbesondere aus den Inhalten des 2017 vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossenen Ortsentwicklungskonzepts ab (vgl. Drucksache Nr. 212/16). Dieses ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) als Belang in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Das Ortsentwicklungskonzept zielt vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Entwicklungsdrucks innerhalb der Reblandgemeinden unter anderem darauf ab, Fehlentwicklungen hinsichtlich des Ortsbilds vorzubeugen, die die charakteristischen räumlichen Strukturen in Rammersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach überformen.

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

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

Weiterhin werden im Ortsentwicklungskonzept mehrere „gestalterisch sensible Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis“ zonierte. Diese umfassen Ensembles, die in hohem Maße im Originalzustand erhalten und von hoher gestalterischer Qualität sind und für das Erscheinungsbild des Ortes unverzichtbar erscheinen. Diese besonderen Ensemblebereiche sind in hohem Maß empfindlich gegenüber Störungen. In diesen Bereichen, so die Empfehlung des Ortsentwicklungskonzepts, sollte mit geeigneten planungsrechtlichen Steuerungsinstrumenten sichergestellt werden, dass sich zukünftige Neubauten oder bauliche Änderungen an Gebäuden in städtebaulich vertretbarer Weise in das bestehende Ortsbild eingliedern. Einem schleichenden Verlust historischer Gebäude und Fassaden durch Abbrüche und durch gestalterisch unpassende Änderungen soll entgegen gewirkt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Zu den „gestalterisch sensiblen Bereichen mit besonderem Schutzbedürfnis“ gehören innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Obertal“ die Heizengasse, der westliche Abschnitt des Obertals und der untere Abschnitt der Fuchsgasse (Bereich 06 – Obertal/Heizengasse). Das Grundstück Abtsgasse 1 liegt vollständig innerhalb dieses Bereichs.

In diesen Bereichen soll durch geeignete Regelungen im Bebauungsplan z. B. zur Gebäudekubatur und zur Baugestaltung sichergestellt werden, dass sich Vorhaben harmonisch in das bestehende Ortsbild eingliedern. Das Grundstück liegt zwar in einer Randlage des schutzbedürftigen Bereichs, der eine geringere Dichte an historisch geprägter Bausubstanz aufweist als etwa die Bebauung im westlichen Abschnitt des Obertals, der das zentrale Areal des schutzbedürftigen Bereichs bildet. Dennoch ist mittels geeigneter Festsetzungen im Bebauungsplan zu gewährleisten, dass von den Randlagen der schutzbedürftigen Bereiche, wie auch von den übrigen, ebenso im Ortsentwicklungskonzept gekennzeichneten „ortsbildprägenden Siedlungsbereichen“, keine negativen städtebaulichen bzw. baugestalterischen Auswirkungen auf die zentralen Teile des Geltungsbereichs ausgehen.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Grundstücks Abtsgasse 1 zum Obertal, aber auch wegen der Lage in demselben „gestalterisch sensiblen Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis“ ist die Einwendung, dass es sich bei der Abtsgasse und beim Obertal städtebaulich um verschiedene Bereiche mit völlig voneinander abweichender Bebauung handelt, zurückzuweisen.

Unter Verweis auf den räumlichen Kontext zur umliegenden, teilweise historisch geprägten Bebauung ist es unerheblich, dass das zur Rede stehende Grundstück eine vergleichsweise geringe Grundstücksfläche und eine verbleibende nicht überbaute Freifläche aufweist und dass das auf dem Grundstück bestehende Gebäude selbst über keine historische Bausubstanz verfügt. Unabhängig davon fügt es sich im Hinblick auf Höhe, Kubatur und Dachform gut in die Umgebung ein.

Der Annahme, dass die 2018 erfolgte Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs und die für die Realisierung des Wettbewerbsergebnisses nachfolgend ggf. erforderliche Durchführung eines separaten Bebauungsplanverfahrens für das betreffende Grundstück Festsetzungen in der Umgebung des Areals der „Sonne“ entbehren machen, kann nicht gefolgt werden.

Die Auslobung des Wettbewerbs stellte keinen Widerspruch zu den städtebaulichen Zielsetzungen und vorgesehenen Inhalten des Bebauungsplans „Obertal“ dar. Stattdessen lehnten sich die in einem vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossenen Auslobungstext definierten städtebaulichen Zielsetzungen und Vorgaben für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe an die Festsetzungen des Bebauungsplans „Obertal“ an (vgl. Gemeinderats-Drucksache Nr. 087/18). Die städte- bzw. hochbaulichen Konzepte der Wettbewerbspreisträger, die diese Vorgaben berücksichtigten, bilden zwar im Hinblick auf die vorgesehenen Grundflächen durchaus die beabsich-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

tigte Sondernutzung (Tagespflege und seniorengerechtes Wohnen) sowie die zentrale Lage im Ortskern ab. Sie stellen jedoch aus städtebaulicher Sicht keinen Fremdkörper dar, da zentrale Determinanten für das städtebauliche Einfügen in die bestehende Baustruktur wie z. B. die Gebäudehöhe, die Geschossigkeit, die Dachform, die Gestaltung der Dachflächen, die Dachneigung und die Modellierung des Geländes in den Planungen in bebauungsplankonformer, ortsbildgerechter Weise berücksichtigt wurden.

Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, auf Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs die Durchführung einer Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ bzw. die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für das betreffende Grundstück zu beschließen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Es ist zudem nicht ersichtlich, warum sich dadurch Änderungen in Bezug auf die Legitimierung der städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet bzw. die in der Umgebung der „Sonne“ gelegenen Bereiche ergeben sollten.

Zu Punkt 2) der Stellungnahme:

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

Im vorliegenden Fall werden westlich des Bestandsgebäudes aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Wahrung ausreichender Abstände zum Bestandsgebäude bzw. zur Grundstücksgrenze keine ausreichenden Flächenkapazitäten für die Festsetzung einer eigenständigen überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) gesehen.

Ebenso kann auch die alternativ mögliche Erweiterung des bislang vorgesehenen Baufensters nach Westen nicht befürwortet werden.

Durch die kleingliedrige Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan („Baufenster“) können die Stellung der Hauptgebäude auf dem Grundstück sowie deren flächenmäßige Dimensionierung gesteuert werden. Durch die Festsetzung wird gesichert, dass außerhalb der Baufenster die Errichtung von Hauptgebäuden nicht zulässig ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen weitere „überdimensionierte“ Bauvorhaben vermieden werden. Die bestehende, aufgelockerte Gebäudestruktur soll weiterhin beibehalten werden. Diese Zielsetzung soll u. a. mittels am Bestand orientierten

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

tierter Baufenster mit begrenzter Größe erreicht werden, die nur Bauvorhaben zulassen, die sich flächenmäßig in die bestehende Gebäudestruktur einfügen. Auf bereits realisierte, im Zusammenhang mit dem Ortsbild als zu groß einzustufende Bauvorhaben soll dabei dennoch Rücksicht genommen werden.

Bei der Bemaßung von Baufenstern im Bereich von bereits vorhandenen Gebäuden wurde der Bestand detailliert abgebildet. Damit wird ermöglicht, dass in Zukunft Hauptgebäude dort bauplanungsrechtlich zulässig sind, wo solche bereits im Bestand vorhanden sind. Bei Bestandsgebäuden mit einer einfachen Gebäudegrundform (Rechteck), wie z. B. das zur Rede stehende Gebäude, und einer entsprechenden Bemaßung des Baufensters sind Änderungen des Bestands bzw. die Neuerrichtung von Hauptgebäuden problemlos möglich. Das vorgesehene Baufenster weist eine Größe von 98 m² auf. Damit wird auch zukünftig eine adäquate Grundstücksausnutzung ermöglicht, insbesondere vor dem Hintergrund der im Vergleich mit anderen Grundstücken im Plangebiet relativ geringen Grundstücksfläche von 430 m².

Die genannten Gründe für die Erforderlichkeit eines zusätzlichen Baufensters führen nicht zu einer Anpassung dieser Bewertung.

Das Grundstück ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der Abtsgasse im bauplanungsrechtlichen Sinne erschlossen. Sofern die bislang auf dem benachbarten Flurstück Zell-Weierbach Nr. 500 gelegene Zufahrt auf das eigene Grundstück verlegt werden soll, ist dies unter Verweis auf die Regelungen des § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) auch ohne Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Gleiches gilt für die Errichtung eines Carport bzw. einer Garage. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind zu beachten. Änderungen im Hinblick auf die Grundrissgestaltung können auch mit dem vorgesehenen Baufenster umgesetzt werden.

Somit sind die Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters bzw. die Erweiterung des vorgesehenen Baufensters aus städtebaulicher Sicht nicht geboten. Dies entspricht der sonstigen Vorgehensweise für entsprechende Gebäude im Plangebiet.

Für das betreffende Grundstück gilt die in den Bebauungsplan aufgenommene Vorschrift zur Genehmigungspflicht für die Änderung, Nutzungsänderung und den Rückbau baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch), die der der Sicherung der ortsbildprägenden Gebäudesubstanz dient. Dabei sind der Abbruch bzw. Änderungen am Gebäudebestand nicht grundsätzlich ausgeschlossen, unterliegen jedoch einem Genehmigungsvorbehalt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist gemäß § 172 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Einzelfall zu prüfen, ob die abzubrechende bzw. zu ändernde bauliche Anlage das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher Bedeutung ist, und entsprechend eine Genehmigung erteilt werden kann, ob bzw. in welchem Umfang Än-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

derungen zugelassen werden können. Eine solche Prüfung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Sollte zukünftig ein Abbruch oder eine Änderung des Bestands zugelassen werden, räumen die Festsetzungen des Bebauungsplans über die Zulassung von Ausnahmen für die Überschreitung der Baugrenzen einen gewissen Spielraum für Bebauungsmöglichkeiten ein:

- Ausnahmsweise kann abgesehen von den straßenzugewandten Gebäudeseiten eine Überschreitung der Baugrenzen durch hochbaulich in Erscheinung tretende Gebäudeteile bis zu einem Maß von 2,50 m auf einer Länge von 5 m zugelassen werden, sofern die Grundfläche des Gebäudes dadurch 150 m² nicht übersteigt. Unter gewissen Voraussetzungen kann eine Überschreitung ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn die Grundfläche des Gebäudes 150 m² übersteigt.
- Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Terrassen bis zu einem Maß von 5 m zugelassen werden.
- Ausnahmsweise können Baugrenzen durch Ersatzneubauten in weitergehendem Umfang überschritten werden, sofern sich wenigstens drei Viertel der Grundfläche des Neubaus innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden, die Grundfläche des ersetzten Gebäudes nicht überschritten wird und städtebauliche Belange nicht entgegen stehen.

Somit bestehen grundsätzlich Möglichkeiten, für Anbauten die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in begrenztem Umfang zu überschreiten bzw. einen Ersatzneubau teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Die Zulassung der Ausnahme bedarf einer Prüfung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens.

Eine mögliche Grundstückswertminderung stellt nach der Rechtsprechung keine eigenständige Abwägungsposition dar. Der Verkehrswert bildet zwar einen Indikator für die gegebenen und zu erwartenden Nutzungsmöglichkeiten, hängt jedoch von mehreren Faktoren ab – auch von solchen, auf die die Planung keinen Einfluss hat (vgl. z. B. BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995 – 4 NB 17/94; OVG Saarlouis, Urteil vom 19.03.2015 – 2 C 382/13). Mögliche Einschränkungen der künftigen Nutzbarkeit des Grundstücks werden entsprechend den obigen Ausführungen abgewogen und als zumutbar und verhältnismäßig erachtet.

Die Stellungnahme wird insofern nicht berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

7.1.14 Stellungnahme 14

Schreiben vom 14.08.2018

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Grundstücke Fuchsgasse 2 und Fuchsgasse 4 b.

Im Rahmen der Offenlage des o.g. Bebauungsplanes trage ich namens und im Auftrag meiner Mandanten folgende Einwendungen vor:

Die angedachten Festsetzungen im derzeitigen Bebauungsplanverfahren berücksichtigen noch zu wenig die berechtigten Interessen meiner Mandantschaft an einer sinnvollen Nutzung ihres Grundeigentums. Dabei ist einerseits zu bedenken, daß neben meinen Mandanten zwei Kinder, davon eines volljährig, in dem vorhandenen Wohnhaus Fuchsgasse 4b (FSt.-Nr. 492/1) leben, durch deren Mobilitätsbedürfnisse erheblicher Bedarf an Stellplätzen für Fahrräder und Kfz besteht, der in der Fuchsgasse naturgemäß nicht befriedigt werden kann. Hinzu kommt, daß der sehr große Grundbesitz der Mandanten, bestehend aus den benachbarten Grundstücken FSt.-Nr. 492/1 und 499 auch bewirtschaftet und gepflegt werden muß. Vor diesem Hintergrund ist folgendes auszuführen:

a. Um die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Pflege der beiden Grundstücke zu erleichtern und eine angemessene Zahl von Abstellplätzen für Zweiräder zu schaffen ist geplant, einen Schuppen (ca. 20m²) auf dem Flurstück Nr. 499 angrenzend an das Flurstück Nr. 490 zum Unterbringen von Fahrrädern, Motorrädern und Gartengeräten zu errichten die bisher teilweise provisorisch im Haus Fuchsgasse 2 gelagert sind. Die hierfür vorgesehene Fläche ist auf dem Plan in Anlage 1 markiert.

b. Ferner ist angedacht, angrenzend an die Flurstücke Nr. 501/1 und Nr. 489 auf dem Flurstück Nr. 499 eine Garage (ca. 7m x 6m) mit Öffnung nach oben (Nordosten) zum Unterbringen der Fahrzeuge der Fuchsgasse 4b (4 Erwachsene) und Fuchsgasse 2 (3 Wohneinheiten geplant) zu errichten. Günstig wäre angrenzend ein Fahrrad- und Mülltonnenschuppen für die Fuchsgasse 2. Der mögliche Standort ist im Plan Anlage 2 mit „2“ markiert.

Meine Mandanten sind selbstverständlich bereit, bei der Ausführung der geschilderten Maßnahmen den Interessen des Ortsbildschutzes soweit wie möglich entgegenzukommen. Zu berücksichtigen ist im Übrigen, daß das Ortsbild im fraglichen Bereich von jeher durch Schuppen, Schopfe und ähnliche Bauwerke geprägt ist.

3. Hinsichtlich der geplanten Neubebauung des Anwesens Fuchsgasse 2 (FSt.-Nr. 499 ist anzumerken, daß bei Festlegung des zulässigen Baufensters auch die Grundfläche des alten Bad- und Waschrums mit ca. 2,3 m x 5 m (Fundamente sind erhalten und im Plan Anlage 2 als „3“ bezeichnet) zu berücksichtigen ist, da hier zugunsten meiner Mandanten der Bestandsschutz greift.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

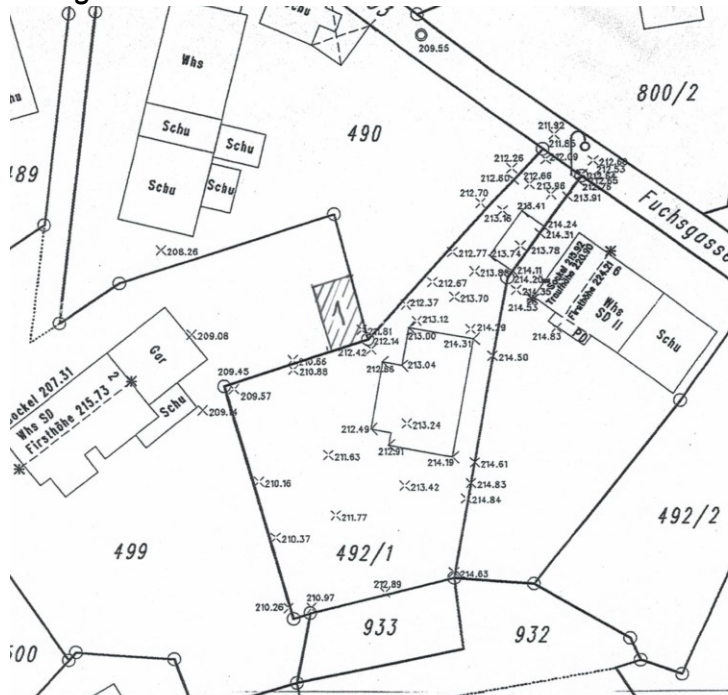
Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

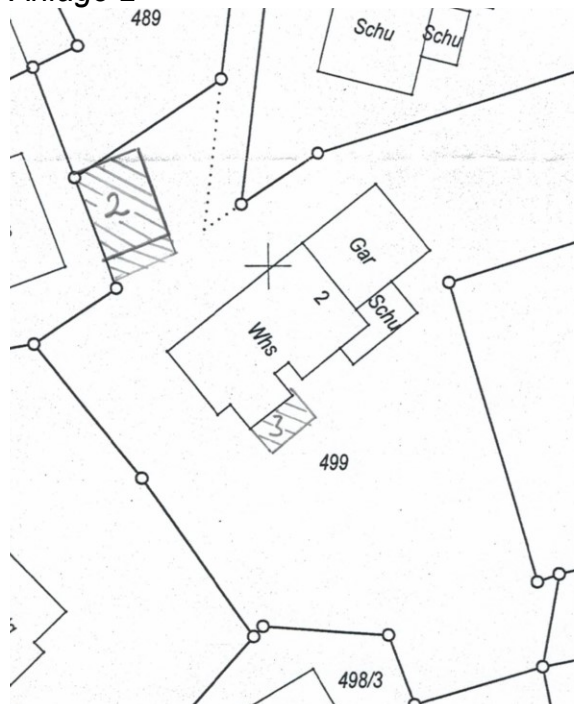
Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Der Stellungnahme wurden folgende Abbildungen beigelegt:

Anlage 1



Anlage 2



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Ziel des Bebauungsplans „Obertal“ ist es, die vorhandene Prägung des Ortsbilds zu sichern bzw. behutsam weiterzuentwickeln. Die Baugestaltung im Plangebiet soll sich daher an ortstypischen Gestaltungsmerkmalen ausrichten und die vorhandenen Gebäudestrukturen berücksichtigen. Hierbei ist die Wahrung eines angemessenen Verhältnisses von Haupt- und Nebenanlagen im Plangebiet von hoher Bedeutung.

Mit dem Bebauungsplan soll u. a. sichergestellt werden, dass die vorhandene Prägung des historisch gewachsenen Ortsbilds innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch Hauptanlagen weiterhin fortbesteht. Hierfür ist sicherzustellen, dass sich freistehende Nebenanlagen und Garagen, die in der jüngeren Vergangenheit im Plangebiet mehrfach ohne Berücksichtigung ortstypischer Gestaltungsmerkmale errichtet wurden, hinsichtlich Anzahl und Dimensionierung den Hauptanlagen merklich unterordnen.

In diesem Zusammenhang wurde im Bebauungsplan die Grundfläche freistehender Nebenanlagen, die als Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) einzustufen sind (z. B. Schuppen), auf 6 m² begrenzt. Diese Fläche ist gewöhnlich ausreichend, um Gartengeräte oder Werkzeuge unterzustellen, insbesondere auch, da der Bebauungsplan die Möglichkeit vorsieht, pro Hauptgebäude zwei Nebenanlagen, die als Gebäude einzustufen sind, zu errichten. Größere Grundflächen können zugelassen werden, sofern die Nebenanlagen der landwirtschaftlichen Nutzung dienen sollen.

Auf dem Flurstück Zell-Weierbach Nr. 499 wurden bislang noch keine freistehenden Nebenanlagen errichtet. Entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans ist die Errichtung von zwei Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 12 m² zulässig.

Das Anliegen, einen freistehenden Schuppen mit einer Größe von 20 m² errichten zu können, wird insofern nicht allgemein berücksichtigt. Es wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die Möglichkeit der Errichtung von Nebenanlagen als Anbau an eine Hauptanlage hingewiesen. Anbauten stellen ein Motiv der historisch gewachsenen Gebäudestruktur dar (z. B. Ökonomiegebäude, Schopf) und sind daher bei angemessener Gestaltung und Dimensionierung grundsätzlich für die Ortsbildentwicklung verträglich (siehe örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan, Festsetzung Nr. 2.3.4.1 bzw. 2.3.4.2).

Ziel ist jedoch, dem Anliegen Rechnung zu tragen, eine bedarfsgerechte, wettergeschützte und diebstahlsichere Abstellung von Fahrrädern zu ermöglichen. Daher wurde in den Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung aufgenommen, dass eine Errichtung von Nebenanlagen mit mehr als 6 m² Grundfläche ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn sie dem Abstellen von Fahrrädern dient, der Bedarf zum Abstellen von Fahrrädern nachgewiesen ist und eine andere Unterbringung auf dem

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Grundstück nicht möglich ist oder mit den städtebaulichen und baugestalterischen Zielen des Bebauungsplans im Widerspruch stehen würde.

Im Sinne des Ziels der Unterordnung von freistehenden Garagen, die, wie im vorliegenden Fall, aktuell häufig als Doppelgaragen ausgeführt werden sollen, wurde im Bebauungsplan weiterhin festgesetzt, dass Garagen in eine Nebenanlage als Gebäude, die als Anbau an einen Hauptbaukörper errichtet wird, oder in eine zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene, freistehende Nebenanlage als Gebäude zu integrieren sind. Die Neuerrichtung freistehender Garagen ist nicht zulässig.

Carports (offene Garagen) können gemäß Bebauungsplanfestsetzung hingegen ausnahmsweise zugelassen werden, da diese aufgrund ihrer insgesamt weniger massiven Konstruktion und den fehlenden Wandflächen eine insgesamt geringere städtebauliche Wirkung entfalten. Zusätzlich können die für die Realisierung von drei Wohneinheiten erforderlichen Stellplätzen auch als offene Stellplätze ohne Überdachung umgesetzt werden.

Das Anliegen, eine freistehende geschlossene (Doppel-)Garage in der beabsichtigten Größe errichten zu können, wird insofern nicht berücksichtigt. Über die gemäß Bebauungsplan ausnahmsweise mögliche Zulassung eines Carports ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden, wobei hierbei berücksichtigt wird, dass auf dem betreffenden Grundstück bislang noch keine Garagen bzw. Carports vorhanden sind.

Wie im Rahmen einer Ortsbegehung mit den Grundstückseigentümern deutlich wurde, existieren von dem ehemaligen Bad- und Waschraum lediglich noch die Fundamente. Gemäß Rechtsprechung kann in diesem Fall nicht mehr vom Fortgelten des Bestandsschutzes ausgegangen werden. Ein Gebäude verliert dann seinen Bestandsschutz, wenn es so verändert wird, dass das veränderte Gebäude mit dem früheren Gebäude nicht mehr identisch ist. Kennzeichen der bestandsschutzrechtlichen Identität eines Gebäudes ist, dass das ursprüngliche Gebäude nach wie vor als „Hauptsache“ erscheint. Hieran fehlt es u. a., wenn der Eingriff in den Bestand so intensiv ist, dass die Standfestigkeit des Gebäudes berührt ist oder wenn die Bausubstanz ausgetauscht wird (vgl. BVerwG, Beschluss vom 21. März 2001 - 4 B 18.01). Bei dem vorliegenden Gebäudeteil wurde abgesehen vom Fundament ein vollständiger Abbruch vorgenommen. Dieser ist zudem offensichtlich schon vor längerer Zeit vorgenommen worden. Die Voraussetzungen für einen Bestandsschutz liegen somit nicht vor. Unter Verweis auf diese Beurteilung wird die betreffende Fläche bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht berücksichtigt. Dies entspricht der sonstigen Vorgehensweise im Plangebiet.

Die Stellungnahme wird insofern teilweise berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

7.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

7.2.1 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 91 – Geologie, Rohstoffe und Bergbau

E-Mail vom 06.07.2018

Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme Az. 2511//17-08252 vom 14.09.2017, sowie die Ziffer 4 des Textteils zum Bebauungsplan (Stand 16.05.18) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Offenlage des Bebauungsplanentwurfs abgegebene Stellungnahme wurde mit Beschluss des Gemeinderats der Stadt Offenburg vom 18.06.2018 abgewogen. Es wird auf die Gemeinderats-Vorlage Nr. 001/18 verwiesen.

7.2.2 Regionalverband Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 31.07.2018

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine bauliche Entwicklung in den Regionalen Grünzug hinein ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

7.2.3 Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt

E-Mail vom 09.08.2018

Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

I. Vermessung und Flurneuordnung

Untere Vermessungsbehörde:

Ansprechpartnerin: Frau Haug Telefonnummer: 0781 805 1852

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

*Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbe-
reich stimmen soweit erkennbar mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere An-
regungen oder Bedenken bestehen nicht.*

Untere Flurneuordnungsbehörde:

Ansprechpartner: Herr Jäger Telefonnummer: 0781 805 1901

*Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuord-
nungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II. Amt für Landwirtschaft

Ansprechpartner: Herr Friedmann Telefonnummer: 0781 805 7130

*Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Zell-Weierbach, östlich der Wein-
straße (K 5326).*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines bereits be-
bauten Bereichs. Er liegt teilweise im historischen Siedlungskern Zell-Weierbachs.
Es handelt sich insofern um eine Planung im Bestand. Der Geltungsbereich des Be-
bauungsplanes „Obertal“ befindet sich östlich der Weinstraße, nordöstlich der Abts-
berghalle. Er umfasst nahezu den vollständigen bebauten Teil der Straße Obertal
(Hausnummern 1 bis 29a) sowie den südöstlichen Bereich der Heizengasse, den
vollständigen bebauten Bereich der Fuchsgasse sowie drei Grundstücke entlang der
Weinstraße (Hausnummern 22, 24 und 26).*

*Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist der Geltungs-
bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungs-
plans ist durch Wohnnutzung geprägt. Außerdem sind noch landwirtschaftliche
Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe vorhanden, denen entsprechende Entwicklungs-
möglichkeiten eingeräumt werden sollen.*

*Im Sinne der Sicherung der bestehenden Nutzungen und entsprechend der Immissi-
onssituation erfolgt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung als
Dorfgebiet (MD). Da in Dorfgebieten gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO auf die Belange der
landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorran-
gig Rücksicht zu nehmen ist, ist eine Bebauung in diesem Bereich für die landwirt-
schaftliche Nutzung städtebaulich vertretbar.*

*Der Bebauungsplan soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunig-
ten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Hierbei wird von der Umwelt-
prüfung und von dem Umweltbericht abgesehen. Nach Nr. 10.5 der Begründung
„Eingriffsausgleich und umweltbezogene Festsetzungen“ ist ein Eingriffsausgleich
nicht erforderlich.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

III. Amt für Waldwirtschaft

Ansprechpartner: Herr Kaiser Telefonnummer: 0781 805 7156

Die forstfachliche Prüfung ergibt, dass die Planung keine Waldinanspruchnahmen von Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG vorsieht.

Unter der Einschränkung einer Berücksichtigung des Waldabstandsgebot nach § 4 Abs. 3 LBO gegenüber der Waldfläche auf Flurstück Nr. 9036 südlich der Obertalstraße bestehen keine Einwände gegenüber der Planung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die innerhalb des Waldabstands von mindestens 30 m im Sinne des § 4 Abs. 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) gelegenen Teile überbaubaren Grundstücksfläche auf den Flurstücken Zell-Weierbach Nr. 9678 (Obertal 29) bzw. 9678/1 (Obertal 29a) wurden ausschließlich auf Flächen mit vorhandener Bestandsbebauung festgesetzt. Bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen sind gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) vom Waldabstandsgebot ausgenommen.

Sollte innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Neubau beabsichtigt werden, der das Bestandsgebäude vollständig ersetzt, kann die Zulassung einer Ausnahme im Sinne des § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) im Rahmen des Zulassungsverfahrens geprüft werden.

Aus diesem Grund wird eine Anpassung der auf den Flurstücken Zell-Weierbach Nr. 9678 (Obertal 29) bzw. 9678/1 (Obertal 29a) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht als erforderlich erachtet.

IV. Straßenbauamt

Ansprechpartner: Herr Kohm Telefonnummer: 0781 805 9214

Zu den Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes werden von unserer Seite keine Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht geltend gemacht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

V. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Ansprechpartnerin: Frau Klein Telefonnummer: 0781 805 9807

Zu dem o. g. Vorhaben wurde unsererseits bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Wir verweisen auf diese Stellungnahme. Darüber hinaus werden von unserer Seite keine weiteren Bedenken und Anregungen geltend gemacht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Offenlage des Bebauungsplanentwurfs abgegebene Stellungnahme wurde mit Beschluss des Gemeinderats der Stadt Offenburg vom 18.06.2018 abgewogen. Es wird auf die Gemeinderats-Vorlage Nr. 001/18 verwiesen.

VI. Amt für Umweltschutz

Ansprechpartner: Herr Püschel Telefonnummer: 0781 805 6236 Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur Aufhebung des B-Plans keine Bedenken. Jedoch sind bei weiteren Bauvorhaben artenschutzrechtliche Belange, insbesondere bei notwendigen Gehölzrodungen (Bäume und Sträucher), entsprechend zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Anforderungen aufgenommen.

VII. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Ansprechpartnerin: Frau Ribar Telefonnummer: 0781 805 9674

Der mit Schreiben vom 4. Juli 2018 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form unsere Zustimmung.

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

I.

Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Bedenken und Anregungen

Grund des Bebauungsplans ist die geplante Nachverdichtung des Planbereiches. Gemäß den Angaben der Antragsunterlagen soll vom jeweiligen Grundstückseigentümer zuerst überprüft werden in welcher Art und Weise eine Realisierung der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück erfolgen (Versicke-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

rung, offenerporiger Belag, Gründach) bzw. das anfallende Niederschlagswasser direkt einem Gewässer zugeleitet werden kann. Sofern dies nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal zuzuleiten. Im Rahmen der satzungsrechtlichen Genehmigung zur Grundstücksentwässerung ist die tatsächlich geplante Entwässerung eines jeden Grundstückes mit dem Abwasserzweckverband (AZV) „Raum Offenburg“ abzustimmen und zu fixieren. Besonders ist dabei zu klären, ob bei der Einleitung in die öffentliche Kanalisation eine Rückhaltung tatsächlich erforderlich wird und mit welcher Drosselwassermenge an den Kanal angeschlossen werden darf.

Sofern eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück geplant ist, ist in Absprache mit dem Abwasserzweckverband bzw. mit dem Landratsamt zu klären, ob dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Sollte dies nicht erforderlich sein, raten wir der Stadt Offenburg bzw. dem AZV „Raum Offenburg“ dringend an, den Bauherren im Rahmen der Entwässerungsanträge intensive Hilfestellung bzgl. dem regelkonformen Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen zu geben. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung“ der LUBW sowie auf das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Bei Fragen dazu helfen wir Ihnen gern weiter.

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.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Änderungsvorschläge im Nachgang zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs

8.1 Änderungsvorschläge des Ortschaftsrats

Seitens des Ortschaftsrats Zell-Weierbach wurden im Nachgang zu der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs in den Sitzungen vom 26.09.2018 und 04.12.2018 meh-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

rere Änderungsvorschläge für die Bebauungsplanentwürfe „Obertal“ und „Winkel 2“ beschlossen, die anschließend der Verwaltung vorgelegt wurden.

Die Änderungsvorschläge betreffen abgesehen von der planungsrechtlichen Festsetzung zu Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken nur die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.

Die Verwaltung hat die Änderungsvorschläge (*kursiv gedruckt*) geprüft und empfiehlt, diese entsprechend den Stellungnahmen in der Planung zu berücksichtigen. Bei dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Winkel 2“ wurde in gleicher Weise vorgegangen.

Im Einzelnen wurden folgende Änderungsvorschläge unterbreitet (diese werden nachfolgend sinngemäß wiedergegeben):

8.1.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Stellungnahme des Ortschaftsrats

Der Ortschaftsrat spricht sich dafür aus, die Festsetzung, wonach pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Wegfall zu ersetzen ist, dahingehend angepasst wird, dass der Passus „großkroniger heimischer Laubbaum“ ersetzt wird durch „heimischer Laub- oder Obstbaum“.

- Empfehlung der Verwaltung
Bei der Ergänzung handelt es sich um eine redaktionelle Konkretisierung. Die Festsetzung wurde entsprechend der Stellungnahme des Ortschaftsrats angepasst.

8.1.2 Örtliche Bauvorschriften – Dachneigung

Stellungnahme des Ortschaftsrats

Der Ortschaftsrat spricht sich dafür aus, dass im Teilgebiet A Dachneigungen von mindestens 35° (im Offenlageentwurf: 40°) und maximal 55° zulässig sein sollen. Im Teilgebiet B sollen Dachneigungen von mindestens 30° (im Offenlageentwurf: 35°) und maximal 55° zulässig sein.

- Empfehlung der Verwaltung
Die harmonische Wirkung der Gebäude in Zell-Weierbach basiert auf einer ortstypischen Baukörpersilhouette. Diese entsteht am einzelnen Gebäude durch ein Zusammenspiel von Dachneigung einerseits sowie dem Verhältnis von Höhe der Dachtraufe zur Giebelwandbreite andererseits. Im Geltungsbereich insgesamt liegt dabei eine charakteristische Spannbreite einander ähnli-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

cher Proportionen an den prägenden Gebäuden vor. Diese äußern sich v. a. bei den historisch geprägten Gebäuden insbesondere auch durch verhältnismäßig steiler geneigte Dächer. Der Bebauungsplan sieht demgemäß die Festsetzung vergleichsweise steil geneigter Dächer vor.

Darüber hinaus ist es für eine umfassende Beurteilung der Anregung erforderlich, die Begründung der im Offenlageentwurf vorgesehenen Festsetzung zu betrachten, dies insbesondere auch vor dem Hintergrund der vorgesehenen Trennung zwischen dem historisch geprägten Kernbereich („Teilgebiet A“) und dessen Umfeld („Teilgebiet B“):

- Die Abgrenzung des „Teilgebiets A“ orientiert sich an dem im Ortsentwicklungskonzept gekennzeichneten „gestalterisch sensiblen Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis“ im Bereich Obertal/Heizengasse. Entsprechend der hier bestehenden höheren Dichte an historisch geprägten Gebäuden mit im Bestand steiler geneigten Dächern sollen Bauvorhaben im „Teilgebiet A“ auch eine steilere Dachneigung aufweisen. Deshalb ist im Offenlageentwurf vorgesehen, dass die Dachneigung von Hauptanlagen im Teilgebiet A mindestens 40° betragen muss.
- Allerdings besteht auch außerhalb dieses besonders sensiblen Bereichs („Teilgebiet B“) eine Notwendigkeit zur Steuerung der Baugestaltung. Größtenteils liegen diese Bereiche innerhalb der ebenfalls im Ortsentwicklungskonzept abgegrenzten „ortsbildprägenden Siedlungsbereiche“. Hier soll sichergestellt werden, dass von diesen Randlagen der Geltungsbereiche keine negativen städtebaulichen bzw. baugestalterischen Auswirkungen auf die besonders sensiblen Bereiche ausgehen. Diese Bereiche bilden somit eine „Pufferzone“ zwischen Baugebieten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts in Ortsrandlage und den in Teilen noch historischen Ortskernlagen, die sich in ihrem städtebaulichen und baugestalterischen Charakter in verschiedener Weise voneinander unterscheiden, u. a. auch bei der Dachneigung. In „Teilgebiet B“ ist im Offenlageentwurf entsprechend der vorhandenen Prägung des Ortsbilds in diesem Bereich vorgesehen, eine größere Spanne von Dachneigungen zuzulassen, die sämtliche Abstufungen des „Teilgebiets A“ einschließt und zusätzlich geringfügig flachere Dächer bis zu 35° ermöglicht. Damit wird einerseits eine größere baugestalterische Freiheit als in „Teilgebiet A“ eingeräumt. Dennoch wird andererseits sichergestellt, dass von diesen Randlagen der Geltungsbereiche keine negativen städtebaulichen bzw. baugestalterischen Auswirkungen auf die besonders sensiblen Bereiche ausgehen.
- Die im Offenlageentwurf vorgesehene Festsetzung folgt somit den Inhalten des Ortsentwicklungskonzepts und seinen Aussagen zur Unterscheidung zwischen „gestalterisch sensiblen Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis“, „ortsbildprägenden Siedlungsbereichen“ und den neuzeitlich geprägten Baugebieten am Siedlungsrand.
- Mit der Erweiterung der zulässigen Dachneigungen würde sich die angestrebte baugestalterische Unterscheidung zwischen den neuzeitlich ge-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

prägen Baugebieten am Siedlungsrand, in denen die Gebäude häufig niedrige Dachneigungen von $< 30^\circ$ aufweisen, und dem als „Puffer“ zu den historisch geprägten Kernbereichen fungierendem „Teilgebiet B“ zumindest in Bezug auf die Dachneigung egalisieren.

- Aufgrund der hohen Bedeutung der Dachneigung für die Gebäudekubatur kann eine Reduzierung der erforderlichen Dachneigung vor dem Hintergrund der städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen für das Plangebiet nicht befürwortet werden.
- Im Übrigen ermöglichen steilere Dachneigungen auch eine bessere Ausnutzbarkeit des Dachvolumens, sodass sich diesbezüglich keine Einschränkungen für die Immobilieneigentümer ergeben.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Festsetzungen zur Dachneigung insoweit beizubehalten.

Stellungnahme des Ortschaftsrats

Ferner wird vorgeschlagen, dass giebelseitig Dachüberstände von mindestens 2 cm bis maximal 100 cm (im Offenlageentwurf: 70 cm) auszubilden sind.

- Empfehlung der Verwaltung
Baugestalterisch ist eine Erhöhung des zulässigen Dachüberstands auf 100 cm ohne bedeutende Auswirkungen. Die Festsetzung wurde entsprechend der Stellungnahme des Ortschaftsrats angepasst.

8.1.3 Fassadengestaltung

Stellungnahme des Ortschaftsrats

Der Ortschaftsrat spricht sich dafür aus, dass wie im Offenlageentwurf vorgesehen grundsätzlich nur rechteckige Öffnungsformate zugelassen werden, jedoch auch Erlaubnisse für zweiflügelige Torbogenformate erteilt werden sollen, die es traditionell bei Kelleröffnungen gibt.

- Empfehlung der Verwaltung
Es ist zutreffend, dass zweiflügelige Torbogenformate in Kelleröffnungen als historisches Gestaltungselement im Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorkommen.

Neubauvorhaben sollen sich gestalterisch gut in den Bestand integrieren. Auch wenn dieser Zielsetzung dienende, baugestalterische Festsetzungen keine unreflektierte Übertragung historischer Formen auf neue Bauten anstreben, sind mit einer Zulassung von entsprechenden Öffnungsformaten im Kellergeschoss keine negativen Auswirkungen auf die Baugestaltung verbunden. Die Festsetzung wurde entsprechend der Anregung des Ortschaftsrats angepasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Krebs, Maximilian	82-2407	01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Stellungnahme des Ortschaftsrats

Im Offenlageentwurf war die Festsetzung vorgesehen, dass bei Umbauten vorhandene historische Fassadengliederungen, Fensteröffnungen, Fensterläden und sonstige Gestaltungsmerkmale beizubehalten sind. Der Ortschaftsrat spricht sich dafür aus, die Festsetzung dahingehend zu ändern, dass nur noch eine Beibehaltung von vorhandenen historischen Fassadengliederungen und sonstigen Gestaltungsmerkmalen im Wesentlichen gefordert wird.

- Empfehlung der Verwaltung

Durch die vorgeschlagene Änderung würde ermöglicht werden, dass historische Fassadengliederungen und sonstige Gestaltungsmerkmale grundsätzlich nie vollständig erhalten werden müssen, sondern nur in wesentlichen Teilen. Durch das Einfügen der Wörter „im Wesentlichen“ würde sich die Durchsetzbarkeit der Festsetzung zudem erschweren, da jeweils neu zu bestimmen wäre, welche Gestaltungselemente als „wesentlich“ einzustufen sind.

Historische Fensteröffnungen und Fensterläden stellen ortsbildrelevante Gestaltungselemente dar. Diese aus der Liste der beizubehaltenden Gestaltungsmerkmale zu streichen, ist mit den baugestalterischen Zielsetzungen für den Geltungsbereich nicht vereinbar.

Einzelne Abweichungen von der Festsetzung können grundsätzlich durch die Zulassung von Ausnahmen ermöglicht werden, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Festsetzung insoweit beizubehalten.

Stellungnahme des Ortschaftsrats

Der Ortschaftsrat spricht sich dafür aus, die im Offenlageentwurf enthaltene Festsetzung, wonach bei giebelständigen Gebäuden Loggien an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite nicht zulässig sind, zu streichen

- Empfehlung der Verwaltung

Zwar passen sich der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Giebelfassaden ohne Loggien besser in das historisch geprägte Ortsbild ein. Allerdings sind mit der Streichung der Festsetzung keine bedeutenden negativen Auswirkungen auf die Baugestaltung verbunden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass vorhandene historische Fassadengliederungen über eine andere Festsetzung geschützt sind, sodass sich die Regelung im Wesentlichen nur auf Neubauten bezogen hätte. Die Festsetzung wurde entsprechend der Stellungnahme des Ortschaftsrats gestrichen. Stattdessen wurde die Formulierung als unverbindliche Empfehlung in den Gestaltungsleitfaden aufgenommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

8.1.4 Gestaltung der Dachflächen

Stellungnahme des Ortschaftsrats

Der Ortschaftsrat spricht sich dafür aus, dass die im Offenlageentwurf vorgesehene Festsetzung, wonach als Dachgauben nur Schleppgauben zugelassen werden können, nicht gilt, wenn auf der zu bebauenden Dachseite eine andere Gaubenform bereits vorhanden ist.

- Empfehlung der Verwaltung

Gemäß Offenlageentwurf sind bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen von Bestandsgebäuden, die auch eine Erneuerung der Fassaden beinhaltet, auch Flachdachgauben mit senkrechten Wangen zulässig.

Durch die Zulassung der Gaubenart, die im Bereich der zu bebauenden Dachseite bereits vorhanden ist, ergeben sich jedoch keine baugestalterischen Beeinträchtigungen. Stattdessen können uneinheitliche Dachgestaltungen vermieden werden.

Die Festsetzung wurde entsprechend der Stellungnahme des Ortschaftsrats angepasst.

Stellungnahme des Ortschaftsrats

Ferner spricht sich der Ortschaftsrat dafür aus, dass die im Offenlageentwurf vorgesehene Festsetzung, wonach die Breite der einzelnen Gaube 3 m nicht überschreiten darf, gestrichen wird, da bereits eine Beschränkung auf die Hälfte der Dachlänge besteht.

- Empfehlung der Verwaltung

Die Dimensionierung der einzelnen Gauben bildet einen bestimmenden Faktor bei der ortsbildgerechten Gestaltung von Dachflächen. Eine Breitenbeschränkung trägt dazu bei, dass die Dachaufbauten insgesamt einen untergeordneten Charakter aufweisen. Die Beschränkung der Breite der einzelnen Gauben gewährleistet, dass der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut (Traufhöhe) die maßgebliche Größe für das Erscheinungsbild des Baukörpers in Bezug auf die Höhe darstellt, und nicht etwa die Höhe des Daches einer großemäßig überdimensionierten Gaube.

Die Festsetzung einer maximalen Gaubenbreite von 3 m ist zwar in vielen Bebauungsplänen im Stadtgebiet Offenburgs vorhanden, auch in Bereichen, in denen der Schutz des historisch geprägten Ortsbils nicht das vorrangige städtebauliche Ziel der Planung darstellte.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obertal“ wird die gestalterische Unterordnung von Dachgauben jedoch bereits durch die Beschränkung der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Gaubenbreite auf die Hälfte der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge in ausreichendem Maße gesichert. Grundlage hierfür sind insbesondere die festgesetzten Baufenster und die sich daraus ergebenden maximalen Gebäudelängen.

Der betreffende Teil der Festsetzung wurde entsprechend der Stellungnahme des Ortschaftsrats gestrichen. Stattdessen wurde die Formulierung als unverbindliche Empfehlung in den Gestaltungsleitfaden aufzunehmen.

8.1.5 Freiflächen und Einfriedungen

Stellungnahme des Ortschaftsrats

Der Ortschaftsrat spricht sich dafür aus, dass auch Verbundpflaster (Knochensteine u. Ä.) zulässig sein sollen, da es sich hierbei um ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal handelt.

- Empfehlung der Verwaltung

Grundsätzlich zielen die örtlichen Bauvorschriften im Sinne der Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbilds darauf ab, den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten. Deshalb sind vollversiegelte Beläge nicht zulässig.

Verbundpflaster weist im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit bessere Eigenschaften auf als vollversiegelte Beläge. Zwar sind Natursteinpflasterungen, Kies oder Schotter Bodenbeläge, die sich zumindest in historisch geprägten Bereichen besser in das Ortsbild integrieren. Allerdings sind mit Verbundpflaster keine bedeutenden negativen Auswirkungen auf die Baugestaltung verbunden.

Die Festsetzung wurde entsprechend der Stellungnahme des Ortschaftsrats angepasst.

Stellungnahme des Ortschaftsrats

Ferner spricht sich der Ortschaftsrat dafür aus, dass an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von Mauern maximal 80 (im Offenlageentwurf: maximal 60 cm) betragen darf.

- Empfehlung der Verwaltung

Viele historische Grundstücke in Zell-Weierbach wurden nicht oder nur teilweise eingefriedet. Dadurch bildeten private und öffentliche Freiflächen ursprünglich einen kontinuierlichen Raum im Dorf, der diesem eine gewisse Weitläufigkeit und Großzügigkeit verlieh. Ziel der Festsetzung zur Höhenbeschränkung von Einfriedungen ist somit, eine vollständige räumliche Abschottung der privaten Grundstücke, insbesondere der Vorgärten, vom öffentlichen Raum zu vermeiden. Die Anpassung der Maximalhöhe von Mauern an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 80 cm beeinträchtigt die Umsetzung dieses

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Ziels nicht wesentlich, da in der Regel auch bei 80 cm Höhe eine ausreichende räumliche Beziehung zwischen öffentlichem Raum und Privatgrundstück erhalten bleiben wird.

Die Festsetzung wurde entsprechend der Stellungnahme des Ortschaftsrats angepasst.

Stellungnahme des Ortschaftsrats

Der Ortschaftsrat spricht sich weiter dafür aus, dass die Festsetzung nicht nur für Mauern an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche, sondern auch in Bereichen „mit Sicht auf diese“ gelten soll.

- Empfehlung der Verwaltung

Die vorgeschlagene Formulierung ist nicht hinreichend bestimmt und durchsetzbar. Die Verwaltung empfiehlt daher, die Festsetzung insoweit beizubehalten.

Stellungnahme des Ortschaftsrats

Außerdem soll die Festsetzung getroffen werden, dass die Einfriedung dem Geländeverlauf angepasst werden kann (im Offenlageentwurf: Ausführung ohne Höhenversprünge oder Höhenverläufe).

- Empfehlung der Verwaltung

Bei geneigtem Gelände ist es ggf. notwendig, dass Einfriedungen dem Geländeverlauf folgen, um die festgesetzten Maximalhöhen zu unterschreiten. Dies ist mit der Festsetzung nicht ausgeschlossen. Höhenversprünge oder Höhenverläufe an Einfriedungen stellen hingegen kein ortsbildtypisches Gestaltungsmerkmal dar, sind je-doch nicht mit bedeutenden negativen Auswirkungen auf die Baugestaltung verbunden.

Die Festsetzung wurde entsprechend der Stellungnahme des Ortschaftsrats angepasst. Es wurde eine unverbindliche Empfehlung in den Gestaltungsleitfaden aufgenommen, wonach auf Höhenversprünge oder Höhenverläufe an Einfriedungen verzichtet werden soll.

Stellungnahme des Ortschaftsrats

Ferner soll für nicht an der Grenze zum öffentlichen Raum liegende Maschendraht- oder Holzlattenzäune eine maximale Höhe von 1,80 m (im Offenlageentwurf: 1,20 m) gelten.

- Empfehlung der Verwaltung

Baugestalterisch kann eine Höhe von bis zu 1,50 m befürwortet werden. Zumindest bei Holzlattenzäunen mit einer Höhe von mehr als 1,50 m würden sich zivilrechtliche Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Württemberg ergeben (§ 11 NRG BW). Die Höhe von 1,80 m kann durch Heckenpflanzungen erreicht werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Festsetzungen zur maximalen Höhe von Einfriedungen insoweit auf 1,50 m anzupassen.

Stellungnahme des Ortschaftsrats

Der Ortschaftsrat spricht sich des Weiteren dafür aus, dass die Festsetzung, wonach Stützmauern die abzufangende Fläche in der Höhe um nicht mehr als 10 cm überschreiten dürfen, in eine „Soll-Festsetzung“ umgewandelt wird. Zudem spricht sich der Ortschaftsrat dafür aus, die Festsetzung, wonach Stützmauern aus Sandstein zu errichten oder damit zu verkleiden oder zu verputzen und in einer am Haus bereits vorkommenden Hauptfarbe zu streichen sind, zu verwerfen.

- Empfehlung der Verwaltung

Mit der Umwandlung der im Offenlageentwurf enthaltenen, verbindlichen Festsetzung, wonach Stützmauern die abzufangende Fläche in der Höhe um nicht mehr als 10 cm überschreiten dürfen, in eine „Soll-Vorschrift“ wäre die Durchsetzbarkeit der Festsetzung nicht mehr gewährleistet. Allerdings sind mit einem Wegfall der Regelung keine sehr gravierenden negativen baugestalterischen Auswirkungen verbunden. Gleiches gilt für die Festsetzung, wonach Stützmauern aus Sandstein zu errichten oder damit zu verkleiden oder zu verputzen und in einer am Haus bereits vorkommenden Hauptfarbe zu streichen sind.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Festsetzung zu streichen. Stattdessen wurde die Formulierung als unverbindliche Empfehlung in den Gestaltungsleitfaden aufzunehmen.

8.2 Weitere Änderungen im Bebauungsplan gegenüber der Offenlagefassung

Folgende weitere Änderungen wurden vorgenommen:

8.2.1 Örtliche Bauvorschriften – Kniestockhöhe

In Vorbereitung des Satzungsbeschlusses wurde die im Offenlageentwurf enthaltene örtliche Bauvorschrift, wonach ein Kniestock nur bei solchen Gebäuden zulässig ist, deren Traufhöhe an keinem Punkt mehr als 5 m beträgt, gestrichen.

Mit der Festsetzung wurde ursprünglich beabsichtigt, dass Neubauten eine am historischen Gebäudebestand orientierte Fassadengliederung aufweisen müssen. Nach erneuter Prüfung wurde seitens der Verwaltung die Einschätzung erlangt, dass die baugestalterischen Auswirkungen bei Verzicht auf die Festsetzung als geringfügig einzustufen sind. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass vorhandene

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

historische Fassadengliederungen gemäß einer anderen Festsetzung im Bebauungsplan zu erhalten sind, sodass entsprechende Eingriffe in die historische Bestandsbebauung ohnehin unzulässig sind. Der Wegfall der Festsetzung schafft somit eine Erleichterung für Neubauvorhaben.

8.2.2 Grundflächenzahl und überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Grundstücks Fuchsgasse 8 und 10

Ferner wurden folgende Änderungen von planungsrechtlichen Festsetzungen im Vergleich zum Offenlageentwurf vorgenommen:

- Anpassung der Grundflächenzahl im Bereich von Teilflächen des Dorfgebiets MD 4 von 0,2 auf 0,3: Dies entspricht der Festsetzung zur Grundflächenzahl in den sonstigen Randbereichen des Geltungsbereichs. Die Grundflächenzahl von 0,3 liegt somit trotz der Anpassung noch immer unter der in den Kernbereichen des Plangebiets vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4.
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück Fuchsgasse 10 (Flurstück Zell-Weierbach Nr. 941): Das Baufenster wurde aufgrund eines mündlich vorgetragenen Anliegens des Eigentümers nach nochmaliger Überprüfung der Situation nach Westen erweitert, wobei die Umrisse der auf dem Flurstück vorhandenen Bebauung nicht überschritten wurden. Die Größe der Erweiterung beträgt weniger als 25 m². Die Erweiterung wird als städtebaulich verträglich erachtet, da die Intensität der baulichen Nutzung auf den Flurstücken Zell-Weierbach Nr. 941 und 947 deutlich hinter den weiteren Grundstücken im Umkreis zurückbleibt und das Grundstück in einer Randlage liegt. Der Teil der Baufensters, welcher die Grundfläche des Bestandsgebäudes überschreitet, liegt auf der vom weiteren Siedlungszusammenhang abgewandten Gebäudeseite.

Die vorgesehenen Änderungen wurden dem Ortschaftsrat Zell-Weierbach in seiner Sitzung vom 06.05.2019 vorgestellt. Aufgrund der Änderungen war es erforderlich, im Vorfeld des Satzungsbeschlusses eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen (siehe unter 9.).

8.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Grundstücks Obertal 16

Nach erneuter Prüfung der örtlichen Gegebenheiten wurde auf dem Flurstück Zell-Weierbach Nr. 800/1 eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des vorhandenen Nebengebäudes festgesetzt.

Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche (Größe des Baufensters: 110 m²) steht nicht im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans.

Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung unter 7.1.3 verwiesen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

8.2.4 Fahrradabstellmöglichkeiten

Auf Grund einer Stellungnahme aus der Bürgerschaft (siehe oben unter Punkt 7.1.14) wurde die örtliche Bauvorschrift 3.3 ergänzt, um zusätzliche Möglichkeiten für das wettergeschützte und diebstahlsichere Abstellen von Fahrrädern zuzulassen.

9. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Aufgrund der Änderungen in Bezug auf die Anpassung der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksfläche auf einzelnen Grundstücken in der Fuchsgasse (siehe unter 9.1) war es nach Vorberatung im Ortschaftsrat Zell-Weierbach in der Sitzung vom 08.05.2019 gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, zu dem geänderten Bebauungsplanentwurf erneut die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit durch Anschreiben zu beteiligen. Hierbei wurde auf Grundlage des § 4a Abs. 3 S. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden konnten.

Die Einholung der Stellungnahmen konnte gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 Baugesetzbuch (BauGB) auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden, da durch die Änderung Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Als betroffene Öffentlichkeit wurden die Eigentümer der die Änderung betreffenden Grundstücke definiert. Die entsprechenden Personen wurden für die Beteiligung direkt postalisch angeschrieben. Der Versand erfolgte am 10.05.2019. Da Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Änderung nicht berührt waren, konnte insoweit auf die erneute Beteiligung verzichtet werden. Im Rahmen der erneuten Beteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Die auf Anregung des Ortschaftsrats erfolgte redaktionelle Anpassung der Festsetzung zu Baumpflanzungen auf dem Grundstück sowie die geringfügige Änderung einzelner örtlicher Bauvorschriften (siehe unter 8.1 und 9.) löste kein Erfordernis zu einer erneuten Beteiligung aus. Grundzüge der Planung wurden durch die Änderung nicht berührt. Ebenso konnte keine betroffene Öffentlichkeit festgestellt werden, da sämtliche Änderungen zu einer Abmilderung der betreffenden Festsetzungen führten. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange waren von der Änderung ebenfalls nicht berührt.

Gleiches gilt für die Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der auf dem Grundstück Obertal 16 bestehenden Nebenanlage (siehe unter 8.2.3). Die Grundstücke Zell-Weierbach Nr. 800/1 und Nr. 801/2 befinden sich im Eigentum derselben Person.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

008/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.06.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Obertal" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

10. Vorberatung des Satzungsbeschlusses durch den Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat Zell-Weierbach hat den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in seiner Sitzung vom 18.09.2019 vorberaten. Über die Ergebnisse der Beratung wird in der Sitzung des Planungsausschusses mündlich berichtet.

11. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

30.09.2019	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
07.10.2019	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
voraussichtlich 19.10.2019	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans tritt gemäß § 17 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplans geltende Veränderungssperre außer Kraft.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Bebauungsplan – Zeichnerische Festsetzungen (Verkleinert)
3. Bebauungsplan – Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Satzung

Die Gemeinderäte erhalten eine nichtöffentliche Anlage mit Namen und Anschriften der privaten Absender der Stellungnahmen zur Zuordnung.

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