



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Maier-Hochbaum,  
Sabine

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
24.06.2020

- 
1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 9 "Weinbergstraße / Winzerstraße" in Fessenbach - Aufstellungsbeschluss
- 

2. <b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b>
1. Gemeinderat	27.07.2020	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. „Weinbergstraße / Winzerstraße“ in Fessenbach wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB gefasst.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Maier-Hochbaum,  
Sabine

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
24.06.2020

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 9 "Weinbergstraße / Winzerstraße" in Fessenbach -  
Aufstellungsbeschluss

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Kurzfassung

Für den historischen Ortskern Fessenbachs soll zur Umsetzung der Ziele des Ortsentwicklungskonzepts Rebland und aufgrund der aktuellen Entwicklungsdynamik in diesem Bereich der Bebauungsplan „Weinbergstraße / Winzerstraße“ aufgestellt werden. Ziel ist zum einen die dauerhafte Sicherung der gewachsenen, städtebaulichen Strukturen und des noch historisch geprägten Ortsbilds und zum anderen die Aktivierung von Entwicklungspotentialen.

### 2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des folgenden strategischen Ziels:

- Ziel A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

### 3. Ausgangslage und Anlass der Planung

Im Ortskern Fessenbachs zwischen Reblandhalle und Weinbergstraße steht, ähnlich wie in den beiden anderen Ortschaften im Rebland, ein hoher Siedlungsdruck dem Wunsch nach dem Erhalt des hochwertigen, noch historisch-dörflich geprägten Ortsbilds gegenüber. Die Baustruktur wird dabei von großmaßstäblichen Hofstrukturen aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden geprägt, die im Wechsel mit deutlich kleinformatigeren Ein- und Mehrfamilienhäusern stehen.

Der Bereich entlang der Weinbergstraße, die Bebauung zwischen Winzerstraße sowie zwischen Weinbergstraße und der Straße Zur Halde bilden den historischen Siedlungskern Fessenbachs. Im vom Gemeinderat beschlossenen Ortsentwicklungskonzept Rebland (OEK Rebland) (siehe Gemeinderatsdrucksache Nr. 212/16) wird hier sowohl ein Gebiet mit einer besonders hohen Dichte an denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden als auch ein gestalterisch sensibler Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis im Hinblick auf den Erhalt des hochwertigen Ortsbilds festgestellt. Dabei erfolgten insbesondere entlang der Ortsdurchfahrt aufgrund von Nachverdichtungen bereits Überprägungen und der Einsatz ortsuntypischer Elemente der Baugestaltung (Pulldächer, Flachdächer, Terrassenhäuser). Durch die Lage am südlichen Ortseingang Fessenbachs verfügt dieses Gebiet zudem über eine besonders prägende Bedeutung für die gesamte Ortschaft.

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich um einen sogenannten unbeplanten Innenbereich, die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt daher auf der Grundlage des § 34 BauGB.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Maier-Hochbaum,  
Sabine

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
24.06.2020

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 9 "Weinbergstraße / Winzerstraße" in Fessenbach -  
Aufstellungsbeschluss

---

Aktuell liegt der Verwaltung für das Grundstück Fessenbacher Straße 117 eine Bauvoranfrage vor (siehe Anlage 3). Diese Anfrage sieht bei Erhalt der Bestandsgebäude die zusätzliche Errichtung sowohl eines Mehrfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen, flach geneigtem Satteldach und Tiefgarage zur Fessenbacher Straße hin sowie die Errichtung dreier Reihenhäuser (ein Vollgeschoss + Attikageschoss) mit Pultdächer im rückwärtigen Bereich des Grundstücks südöstlich des Gebäudes Weinbergstraße 4 vor. Der Ortschaftsrat hat dieses Bauvorhaben abgelehnt. Nach Bewertung durch die Verwaltung ist diese Bauvoranfrage negativ zu bescheiden, da sie sich nicht in die Umgebung einfügt.

Aufgrund der Tatsache, dass die konkrete Bauvoranfrage negativ zu bescheiden ist, kann jedoch perspektivisch nicht ausgeschlossen werden, dass eine mit der städtebaulichen Gesamtsituation in Bautypologie, Dichte und Gestaltung unverträgliche, jedoch nach bisheriger Rechtslage gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähige Planung für das betreffende Grundstück – oder andere Grundstücke in dessen räumlicher Umgebung – vorgelegt werden kann. Auf der Grundlage des § 34 BauGB bestehen nur sehr begrenzte Steuerungsmöglichkeiten in organisch gewachsenen, hochwertigen – baulich jedoch sehr heterogenen – Altortsbereichen.

Weiterhin wird eventuell perspektivisch in der unmittelbaren Umgebung dieses Projekts auch die Nutzung des Gebäudes „Linde“ (Winzerstraße 44) als Schank- und Speisewirtschaft aufgegeben werden, da das Gebäude zurzeit zur Veräußerung angeboten wird. Auch hier ist ggf. mit einem Abriss/Neubaus des Gebäudes, bei dem es sich nicht um ein Baudenkmal handelt, oder anderen baulichen Veränderungen mittelfristig zu rechnen. An diesem zentralen Standort im Ortskern kann dies einen weiteren, negativen Beitrag zu dem bereits beginnenden baulichen Transformationsprozess weg von den gewachsenen, prägenden Strukturen leisten – aber auch, vorbehaltlich einer positiven städtebaulichen Steuerung, einen positiven Impuls für die Ortsentwicklung liefern. Auch hier wird jedoch eine Steuerung allein auf der Grundlage des § 34 BauGB nur unzureichend möglich sein.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass langfristig der Erhalt der gewachsenen städtebaulichen Strukturen und der charakteristischen, gestalterischen Merkmale des Ortsbilds nur durch den Einsatz einer steuernden planerischen und baugestalterischen Satzung in Form eines Bebauungsplans gewährleistet werden kann.

Die Zielsetzung, einer Überprägung der hochwertigen, dörflichen Strukturen entgegenzutreten, wird ergänzt durch die Zielsetzung der Verbesserung der städtebaulichen Steuerungsmöglichkeiten für eine perspektivische Bebauung mehrerer Baulücken südlich der Fessenbacher Straße. Fessenbach verfügt nicht über größere Entwicklungsflächen der Außenentwicklung oder Ortsrandarrondierung, weshalb der Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale durch eine Klärung u.a. der planungs-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Maier-Hochbaum,  
Sabine

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
24.06.2020

Betreff: Bebauungsplan Nr. 9 "Weinbergstraße / Winzerstraße" in Fessenbach -  
Aufstellungsbeschluss

rechtlichen Rahmenbedingungen eine besondere Bedeutung zukommt. Dies kann durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erreicht werden.

## 4. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) Nr. 9 „Weinbergstraße / Winzerstraße“ soll die prägnante Ortsidentität im Ortskern Fessenbachs gewahrt und gleichzeitig der Bereich als Wohnstandort gestärkt werden. Die bereits im OEK Rebland formulierten Ziele werden dabei konkretisiert und ihre Umsetzung planungsrechtlich gesichert.

Aus städtebaulicher Sicht ist vor allem die Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, auch im Hinblick auf das natürliche Relief im Rebland, und die präzisere, im unbepflanzten Innenbereich im vorliegenden Fall nur schwer steuerbare Positionierung der Gebäude durch die Festsetzung von Baufenstern ein wichtiges Ziel der Planung. Durch den Erlass örtlicher Bauvorschriften können wiederum wichtige baugestalterische Elemente des Fessenbacher Dorfbilds wie die prägenden Elemente der Dachlandschaft oder der Fassaden- und Freiraumgestaltung, dauerhaft für Bestand und Neubau gesichert werden. Gleichzeitig soll jedoch auch eine ergänzende Bebauung in städtebaulich vertretbarem und gesteuerten Maß ermöglicht werden, auch dies unter der Prämisse des Erhalts der baukulturellen Qualität und der dörflichen Prägung des Ortsbilds, insbesondere auch der privaten Freiflächen (z. B. im Norden des Geltungsbereichs entlang der Weinbergstraße).

## 5. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Weinbergstraße / Winzerstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha und somit fast vollständig den historischen Siedlungskern Fessenbachs. Es wird begrenzt durch:

- die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Ortenberg im Süden,
- die Bebauung westlich der Weinbergstraße und Im Erb im Westen,
- den Ortsausgang nach Zell-Weierbach im Norden,
- und die Bebauung entlang Teilbereichen der Straße Zur Halde im Osten.

Der Geltungsbereich entspricht fast vollständig dem gestalterisch sensiblen Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis im Hinblick auf das Ortsbild und dem Bereich mit einer hohen Dichte denkmalgeschützter oder ortsbildprägender Gebäude, die beide im OEK Rebland erläutert werden. Wenngleich auch in diesen Bereichen liegend, wurde die Bebauung westlich der Weinbergstraße zwischen Fessenbacher Straße und Winzerstraße nicht Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Weinbergstraße / Winzerstraße“, da hier zuletzt 2010 der Bebauungsplan Nr. 4 „Im Ries / Erbgasse“ zur Rechtskraft gebracht wurde, in welchem die bestehende Baustruktur und ihre Qualitäten auskömmlich planungsrechtlich und baugestalterisch gesichert wor-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Maier-Hochbaum,  
Sabine

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
24.06.2020

Betreff: Bebauungsplan Nr. 9 "Weinbergstraße / Winzerstraße" in Fessenbach -  
Aufstellungsbeschluss

den sind. Sollte die weitere städtebaulich-baugestalterische Analyse nachfolgend ergeben, dass die Regelungen im Bebauungsplan „Im Ries / Erbgasse“ nicht auskömmlich sind, kann auch dieser Teilbereich noch in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weinbergstraße / Winzerstraße“ aufgenommen werden. Eine Modifikation des Geltungsbereichs kann im weiteren Verfahren bei fachlicher Erforderlichkeit grundsätzlich noch vorgenommen werden.

Ergänzend wurden die Grundstücke südlich der Fessenbacher Straße zwischen Weinbergstraße und Winzerstraße in den Geltungsbereich aufgenommen, da hier aufgrund mehrerer Baulücken noch bauliche Potentiale bestehen, die mittels Aufstellung eines Bebauungsplans besser nutzbar gemacht und damit aktiviert werden könnten.

## 6. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg in der Fassung der Fortschreibung aus dem Jahr 2015 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weinbergstraße / Winzerstraße“ fast ausschließlich als gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich der Straßenabschnitt südlich der Fessenbacher Straße zwischen Weinbergstraße und Winzerstraße als Wohnbaufläche dargestellt.

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans wird voraussichtlich dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen. Da der Bebauungsplan voraussichtlich als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden wird – im weiteren Verfahren ist diesbezüglich die Erforderlichkeit der Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB zu untersuchen und ggf., bei einer Überschreitung einer maximalen durch den Bebauungsplan ermöglichten Grundfläche von über 20.000 m<sup>2</sup>, durchzuführen – kann bei Bedarf gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden, wenn dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

## 7. Städtebauliche Konzeption

Bei der Erstellung der städtebaulichen Konzeption sind

- den Anforderungen der verschiedenen, im Bestand vorhandenen Bautypologien – zum einen die noch erhaltenen, großen Gehöfte und zum anderen der jüngeren, minder großflächigen Ein- und Mehrfamilienhäuser auch im Hinblick auf deren Weiterentwicklungspotentiale Rechnung zu tragen,
- eine mit dem Gebäudebestand und dem topographisch bewegten Gelände verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude darzustellen,
- Nachverdichtungspotentiale und Baulücken unter Erhalt der Freiraumqualitäten im privaten Bereich zu erfassen und zu entwickeln

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Maier-Hochbaum,  
Sabine

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
24.06.2020

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 9 "Weinbergstraße / Winzerstraße" in Fessenbach -  
Aufstellungsbeschluss

---

- und die Kernelemente des Fessenbacher Dorfbilds herauszuarbeiten und zu sichern, dies umfasst insbesondere die Dachlandschaft, aber auch die Gestaltung der Fassaden und der privaten Freiflächen.

Aufbauend auf der städtebaulichen Konzeption wird im weiteren Verfahren ein Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erstellt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ergänzend geprüft werden, ob eine städtebauliche Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB eine geeignete rechtliche Möglichkeit darstellt, die Umsetzung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Ziele zu unterstützen.

## 8. Beratung im Ortschaftsrat

Die Bauvoranfrage Fessenbacher Straße 117 als einer der Anlässe der Planung wurde im Ortschaftsrat im Mai 2020 beraten und abgelehnt. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Weinbergstraße / Winzerstraße“ wird am 22. Juli 2020 im Ortschaftsrat Fessenbach beraten. Über das Ergebnis der Ortschaftsratssitzung wird im Gemeinderat berichtet werden.

## 9. Weiteres Vorgehen

Zur Stärkung der Rechtsposition der Stadt Offenburg im Hinblick auf die bauliche Entwicklung des Grundstücks Fessenbacher Straße 117 muss dieser Beschluss kurzfristig gefasst werden. Daher erfolgt eine Beratung direkt im Gemeinderat, ohne vorherige Beratung im Planungsausschuss. Das Ergreifen von Instrumenten zur Sicherung der Bauleitplanung (Zurückstellung von Baugesuchen, Erlass einer Veränderungssperre) gem. §§ 14-18 BauGB ist nach der Fassung eines Aufstellungsbeschlusses grundsätzlich möglich.

Im nächsten Schritt werden die städtebauliche Konzeption und ein Vorentwurf des Bebauungsplans erstellt sowie die Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden.

### Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans
2. Luftbild
3. Bauvoranfrage Fessenbacher Straße 117