

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:

Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:

82-2412

Datum:

22.12.2016

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	30.01.2017	öffentlich
2. Gemeinderat	06.02.2017	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Bebauungsplan Nr. 10 „Vorderer Brand“ in Zunsweier mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Vorderer Brand“ zu fassen. Durch den Bebauungsplan soll die Grundlage geschaffen werden, in angemessener Anzahl qualitätvollen Wohnraum im Ortsteil Zunsweier zu schaffen und die bestehenden, gewachsenen dörflichen Strukturen planungsrechtlich zu sichern. Der „Vordere Brand“ ist Teil der vom Gemeinderat beschlossenen Prioritätenliste, in der die vorrangig zu entwickelnden Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan dargestellt werden. Im Neubaugebiet sollen auf 57 Bauplätzen bis zu 114 neue Wohneinheiten geschaffen werden, um den gesteigerten Wohnraumbedarf Zunsweier und andererseits auch der Bevölkerung in Offenburg und Umgebung zu decken.

Das Neubaugebiet soll mit Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) in offener Bauweise erstellt werden. Vorgesehen sind Bauformen mit Satteldächern und Walmdächern, die sich in das Gefüge der bestehenden Dachlandschaft von Zunsweier einfügen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen. Um eine möglichst gute Integration in die Struktur und Dachlandschaft von Zunsweier zu erreichen, sollen die Dächer zwar einheitlich mit Sattel- und Walmdächern gestaltet werden, jedoch soll eine große Bandbreite an Dachneigungen mit 25 bis 50 Grad ermöglicht werden.

Entsprechend der vorhandenen Topografie ist die verkehrliche Erschließung durch teilweise starke Steigungen geprägt, die Erschließung folgt dem Hangverlauf. Baumpflanzungen gliedern und begrünen den Straßenraum.

Aufbauend auf dem bisherigen Bestand an Obstwiesen und Wiesen ermöglicht das städtebauliche Konzept einen Bezug zur Landschaft. Es sind größere Grünbereiche vorgesehen (Zentrale Mitte und Randbereiche im Süden). Der vorhandene gesetzlich geschützte Hohlweg im Westen des Bebauungsplanbereichs bleibt erhalten.

Der zentrale Grünzug zieht sich aus der Landschaft um den Bruderberg in das Wohngebiet und dient den Hangabwinden als Leitbahn. Am unteren Ende des zentralen Grünzugs wird ein kleiner baumbestandener Platz entwickelt, der als Treffpunkt und Spielfläche dient. Der Grünzug wird multifunktional genutzt und dient dem Aufenthalt und der Regenwasserrückhaltung.

Die in der Umweltprüfung festgestellten Beeinträchtigungen von Arten und Biotopen sowie des Schutzgutes Boden werden durch die vorgesehen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Als Ausgleichsmaßnahme werden auf über 30 Flächen am nahegelegenen Bruderberg Streuobstbestände und Magerwiesen auf einer Fläche von insgesamt etwa

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

37.000 qm hergestellt und entwickelt. Weiterhin sind auch innerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen von etwa 10.000 qm vorgesehen. Mit der Umsetzung von Maßnahmen wurde bereits begonnen.

Bereits vor der Offenlage war die Planung der Erschließungsgemeinschaft und im Ortschaftsrat vorgestellt worden, und verschiedene Anregungen waren noch eingeflossen.

Im Rahmen der Offenlage im Juli und August 2016 sind zahlreiche Anregungen von der Erschließungsgemeinschaft und von den angrenzenden Eigentümern eingegangen. Die im Rahmen der Offenlage eingebrachten Stellungnahmen wurden von der Verwaltung abgewogen und soweit möglich und sinnvoll, in die Planung integriert.

Da die Planung sich hierdurch verändert hat, wurden die Mitglieder der Erschließungsgemeinschaft erneut angehört. Die Mitglieder der Erschließungsgemeinschaft haben der jetzt vorliegenden Planfassung schriftlich zugestimmt.

Der Bebauungsplan soll jetzt als Satzung beschlossen werden.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

- Ziel A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- Ziel D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet dient der Schaffung von qualitativ hochwertigem neuem Wohnraum und sichert die bestehenden, gewachsenen dörflichen Strukturen im Ortsteil Zunsweier entlang der Geroldsecker Straße und der Straße „Brunnenstube“.

4. Städtebauliche Struktur und Baukonzept

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vorderer Brand“ wurden die umliegenden Bestandsbereiche integriert, um den städtebaulichen Zusammenhang zwischen der Hauptverkehrsachse Geroldsecker Straße und der freien Landschaft als zusammengehörigen Siedlungsbereich zu gestalten.

Die neuen Siedlungsflächen integrieren sich selbstverständlich in die bestehende Orts- und Landschaftsstruktur, welche geprägt ist durch die abwechslungsreiche Verzahnung von Siedlungsbereichen mit Grünstrukturen. So entsteht in der Mitte des

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Gebietes ein siedlungsprägender, zentraler Freiraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, der allmählich in den offenen Landschaftsraum übergeht.

Ausgehend von einem Bestand aus Streuobstwiesen, Grasland und Intensivobstanlagen wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das einem Großteil der Grundstücke einen Bezug zur Landschaft oder größeren Grünbereichen ermöglicht. Diese Bereiche (Zentrale Mitte und Randbereiche im Süden) ermöglichen eine enge Verzahnung von Bebauung und umgebender Kulturlandschaft und verleihen dem Neubaugebiet seinen eigenen Charakter.

Zur freien Landschaft hin wird das Gebiet durch Grünflächen eingefasst, die naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen, die naturnahe Regenwasserrückhaltung und die Ortsrandeingrünung enthalten. Sie dienen außerdem als Schutzabstand zur landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch die Größe des Neubaugebietes und seine exponierte Lage am Westhang der Vorbergzone wird das bisherige Ortsbild eine wesentliche Prägung erfahren. Durch seine Lage am Hang ergibt sich außerdem eine weithin wahrnehmbare bauliche Kulisse nach Westen. Die neue Wohnsiedlung nimmt die ländliche Prägung des Orts teils und die besondere topographische Situation des hängigen Geländes auf, weist jedoch auch eine eigenständige städtebauliche Struktur auf. Die Dimensionierung der Gebäude und deren äußere Gestaltung, insbesondere Gebäudestellung, Dachform und Dachneigung, leisten daher einen wesentlichen städtebaulichen Beitrag zur städtebaulichen Integration des Neubaugebietes in den Bestand. Das zentrale Element ist der Quartiersplatz, um den die Straßenzüge entlang der Hangkante angeordnet werden.

Erschlossen wird das Gebiet über zwei Straßenanschlüsse. Zum einen wird die Straße „Am Brand“ weitergeführt, zum anderen erhält das Gebiet einen Neuanschluss im Bereich des Grundstückes mit der Flurstücks Nr. 267 an der Geroldecker Straße: Hier wurde das vorhandene Gebäude für den Straßenbau abgebrochen, da aus verkehrlicher Sicht ein einziger Anschluss für das Neubaugebiet an das bestehende Straßennetz nicht ausreicht. Die Straßenerschließung zeichnet sich aufgrund der vorhandenen Topografie durch teilweise starke Steigungen und Böschungseinschnitte aus. Baumpflanzungen gliedern und begrünen den Straßenraum. Aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen wird gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung im gesamten Plangebiet auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Weitere Einzelheiten zur Stellplatzverpflichtung sind in Anlage 4, der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Um die Rückhaltung des Regenwassers bei Starkregenereignissen zu gewährleisten, müssen im Baugebiet im Bereich der zentralen Grünspace mehrere Regenrückhaltebecken errichtet werden, welche entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Vorgesehen ist ein Einfamilienhausgebiet mit Einzel- und Doppelhäusern, die in offener Bauweise erstellt werden. Die Geschossigkeit soll auf zwei Vollgeschosse begrenzt werden. Um eine möglichst gute Integration in die Struktur und Dachlandschaft von Zunsweier zu erreichen, sollen die Dächer zwar einheitlich mit Sattel- und Walmdächern gestaltet werden, jedoch soll eine große Bandbreite an Dachneigungen mit 25 bis 50 Grad ermöglicht werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch Baugrenzen bzw. Baulinien in Verbindung mit der Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. Die Höhenfestsetzungen sind auf das Niveau der Straßenfläche bezogen. Im Bereich des Quartiersplatzes soll durch die Festsetzung von Baulinien die Bebauung in einer Flucht nahe der Erschließungsstraße gehalten werden, um die städtebauliche Struktur des Gebietes zu schaffen und die Straßenraumsituation zu fassen.

Die Grundstücksgrößen im Gebiet liegen bei Flächen zwischen 320 m² und 640 m². Damit sollen insbesondere die Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 8,5 ha, das Umlegungsgebiet umfasst 4,2 ha und erschließt nach heutigem Stand 57 neu gebildete Grundstücke. Ermöglicht werden damit bis zu 114 Wohnungen. Das Baugebiet könnte damit etwa 190 bis 260 Einwohner aufnehmen.

Der zentrale Grünzug zieht sich aus der Landschaft um den Bruderberg in das Wohngebiet und dient den Hangabwinden als Leitbahn. Am unteren Ende des zentralen Grünzugs wird ein kleiner baumbestandener Platz entwickelt, der als Treffpunkt und Spielfläche dient. Der Grünzug wird multifunktional genutzt und dient dem Aufenthalt und der Regenwasserrückhaltung.

Die in der Umweltprüfung festgestellten Beeinträchtigungen von Arten und Biotopen sowie des Schutzgutes Boden werden durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Als Ausgleichsmaßnahme werden auf über 30 Flächen am nahegelegenen Bruderberg Streuobstbestände und Magerwiesen auf einer Fläche von insgesamt etwa 37.000 qm hergestellt und entwickelt. Weiterhin sind auch innerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen von etwa 10.000 qm vorgesehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

5. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

10.12.2007	Vorberatung Änderungsbeschluss im Planungsausschuss.
17.12.2007	Änderungsbeschluss durch den Gemeinderat.
28.01. – 29.02.2008	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Entwurfs.
06.06.2016	Vorberatung Offenlagebeschluss im Planungsausschuss.
27.06.2016	Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat.
18.07. – 19.08.2016	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
18.07. – 19.08.2016	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB
25.11. – 08.12.2016	Erneute Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Schriftliche Zustimmung der Eigentümer bzw. Betroffenen zu den Planänderungen

6. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 18.07. bis 19.08.2016 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 18.07. bis 19.08.2016 zum Entwurf des Bebauungsplans „Vorderer Brand“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

6.1 Öffentlichkeit

Den Anregungen waren teilweise eigene Bilder und Anlagen beigelegt, welche zur Verdeutlichung ebenfalls abgedruckt werden.

Hinweis: Nach der Offenlage und erfolgten Planänderungen wurden die Eigentümer im Neubaugebiet (Mitglieder der Erschließungsgemeinschaft) erneut beteiligt (siehe unten unter Punkt 8). Alle beteiligten Eigentümer haben der geänderten Fassung des Bebauungsplans schriftlich zugestimmt. Die erfolgten Planänderungen betrafen nur die Grundstücke im Bereich des Neubaugebiets, so dass sich die erneute Beteiligung auf diesen Bereich beschränkte.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

6.1.1

In den Gänsäckern ■, 77656 Offenburg

Mail vom 02.07.2016

Ich habe das Grundstück Nr. ■ im Neubaugebiet Vorderer Brand in Zunsweier käuflich erworben und will dieses auch bebauen.

Ich bin davon ausgegangen dass dieses Grundstück mit zwei Vollgeschossen bebaut werden darf, zwei Vollgeschosse bedeuten für mich auch im Obergeschoss eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,45 m bzw. geringfügig darüber aber nicht 1,50 m in Teilbereichen (Kniestock, schräge Wände).

Ich war bei einem Fertighaushersteller, bei einem Architekt und einem Planungsbüro alle haben mich nach Durchsicht der Unterlagen darauf aufmerksam gemacht, dass wenn wir die zwei Vollgeschosse ohne Schrägen im Obergeschoss (überall Raumhöhe 2,45 m) bauen wollen die Bodenplatte 1,00 m im Erdreich haben, das kann ja nicht Sinn und Zweck sein.

Nach Aussage mehrerer Fachleute wäre eine Bodenplatte unterhalb Erdgleiche sehr bedenklich und problematisch keiner der Fachleute würde so bauen ja sogar diese Bauweise ablehnen.

Die Traufhöhe ist für das Grundstück Nr. ■ mit 5,50 m angegeben damit wir nach unseren Wünschen bauen können benötigen wir eine Traufhöhe von 6,60 m.

Die Traufhöhe von 5,50 m ist nur bei einer sehr geringen Anzahl von Grundstücken festgelegt teilweise beträgt die Traufhöhe bis zu 8,0 m.

Ich muss mich hier auf die Aussagen der Fachleute verlassen. Ich gehe davon aus dass kein Bauherr sich Schmutz, Wasser und sonstiges auf das Grundstück holen will.

Wasser Schlamm usw. würden dadurch den Weg auf das Grundstück bzw. in das Gebäude finden. Die Problematik setzt sich mit der Garageneinfahrt fort diese wäre ebenfalls unter Straßenniveau.

Bitte teilen Sie mir mit ob die Traufhöhe für das Grundstück Nr. ■ tatsächlich 5,50 m beträgt, wenn ja bitte ich Sie darum, zu prüfen ob nicht eine Änderung auf 6,60 m möglich wäre.

Wir investierten sehr viel Geld in den Bauplatzkauf und werden dann auch für den Bau des Hauses sehr viel Geld in die Hand nehmen, daher bitte ich Sie um eine zeitnahe Antwort.

Ergänzung vom 15.08.2016

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Wie bereits schon per Email vom 02.06.2016 mitgeteilt und ausführlich begründet erhebe ich hiermit fristgerecht zu folgenden Punkten Einspruch gegen den Bebauungsplanung.

1. *Die geplante Traufhöhe von 5,50 m ist für zwei Vollgeschosse zu gering, daher beantrage ich eine Erhöhung der Traufhöhe für das Grundstück Nr. ■ auf mindestens 6,60 m.*

Beim Erwerb meines Bauplatzes bin ich davon ausgegangen dass eine 2 geschossige Bauweise auf allen Bauplätzen möglich ist. Wenn dies nicht möglich wäre, würde ich mich bei gleichem Bauplatzpreis anderen Bauplatzerwerbern gegenüber benachteiligt fühlen.

Eine Traufhöhe von 6.60 m ist bei 2 Vollgeschossen notwendig da die Häuser sehr stark gedämmt werden. Dadurch ergeben sich starke Dachaufbauten und Decken.

2. *Ich beantrage ein abknickendes Baufenster in Westlicher Richtung zum geplanten Fuß und Radweg, damit hätte ich die Möglichkeit die Garagen in östlicher Richtung des Grundstücks zu errichten. Beim jetzigen Bebauungsplan müsste ich die Garagen Im Südlichen Teil des Grundstücks errichten.*

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Thema Traufhöhen:

Den Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen – der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der Hauptgebäude – im Plangebiet wurden bestimmte Prinzipien zugrunde gelegt, die sich intensiv sowohl mit der Lage der neuen Straße als auch der bestehenden Geländetopographie auseinandersetzen. Ziel dabei war es, eine hangangepasste Bebauung zu erreichen, so dass sich die geplanten Gebäude den topographischen Rahmenbedingungen anpassen. Dadurch sollen einerseits größere Aufschüttungen und Abgrabungen vermieden werden, und andererseits eine der Hangneigung harmonisch angepasste höhengestaffelte Bebauung erreicht werden. Durch die hangangepasste Bebauung, durch die die bergseitig gelegenen Gebäude etwas höher liegen als die talseitigen, fügt sich das Baugebiet insbesondere in der Fernwirkung besser in die Landschaft und das Ortsbild ein. Darüber hinaus kann den jeweiligen Oberliegern eine angemessene Aussichtssituation gewährleistet werden. Die Höhenunterschiede bei den im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen ergeben sich, wie in der Begründung im Beispielschnitt erläutert, allein dadurch, dass sie auf die Oberkante der Straße bezogen werden. In Bezug auf das natürliche Gelände werden talseitig und bergseitig gelegene Gebäude gleich behandelt.

Bei einer hangangepassten Bebauung ist es normal, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe der Unterlieger unterhalb des Straßenniveaus liegt. Ausgehend von einem

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Gebäude mit einer Traufhöhe von 6,5 m ab Erdgeschoßfußboden, wird, wie im Schnitt deutlich wird, auch bei den Unterliegern eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht. Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude oberhalb der Straße können dadurch in etwa 1,5 m über der Straße liegen, während sie bei Gebäuden unterhalb der Straße ca. 1 m unterhalb des Straßenniveaus liegen, um sich so bestmöglich in das vorhandene Gelände einzufügen.

Bei vorliegendem Baugrundstück zeigt sich das dadurch, dass die Straße auf einer Höhe von ca. 179,5 m ü. NN liegt, die gemittelte, bestehende Geländeoberkante des Baugrundstücks jedoch bei 178,5 m ü. NN. Vermieden soll ein zu dominantes Erscheinungsbild der neuen Gebäude von der Talseite aus. Darüber hinaus sind große Geländeänderungen mit teilweisen hohen Stützmauern gegenüber unterliegenden Nachbargrundstücken oftmals schwierig und sollen daher so weit möglich minimiert werden. Bei Gebäuden talseitig der Straßen sind daher in der Regel Traufhöhen von maximal 5,5 m bezogen auf die Erschließungsstraße festgesetzt.

Für das vorliegende Baugrundstück wurde die Festsetzung der Traufhöhen noch einmal geprüft. Aus städtebaulicher Sicht kann ein Gebäude mit der Festsetzung einer Traufhöhe von max. 5,5 m gut in die vorhandene Topographie eingefügt werden. Durch die Prüfung der Kanalentwässerung hat sich jedoch gezeigt, dass insbesondere durch die geplante Lage der Entwässerungskanäle in der Planstraße 4 eine Sondersituation vorliegt, so dass eine Erhöhung der Traufe für die Grundstücke Nr. ■ und ■ auf maximal 6 m bezogen auf die Erschließungsstraße sinnvoll ist. Die Anregung zur Erhöhung der Traufhöhe wird daher teilweise berücksichtigt.

Zum Thema Entwässerung:

Generell wurde die Entwässerung des Gebiets so ausgelegt, dass ein 100-jährlicher Hochwasserschutz erzielt wird. Im Bebauungsplan wurden bereits Maßnahmen getroffen, um großflächig Regenwasser zurückzuhalten; dennoch wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass es bei Extremereignissen zu oberflächlich abfließendem Wasser auf öffentlichen Flächen kommen kann. Dabei können im öffentlichen Straßenraum Wassertiefen von 15 cm – entlang der Straße gegenüber dem Quartiersplatz von 20 cm – entstehen. Grundstücke bzw. Gebäude sind daher durch eine entsprechende Geländemodellierung oder die wasserangepasste Gestaltung von tief liegenden Gebäudeöffnungen wie z.B. Garageneinfahrten, Lichtschächte oder Kellerabgänge zu schützen. In der Regel sind die Grundstücke gegenüber dem Straßenraum bereits durch einen Hoch-Bordstein von ca. 12 cm abgegrenzt. Zufahrten niedriger liegender Bordsteine wie z.B. vor Garagenzufahrten können durch ein entsprechendes Gefälle zur Straße hin geschützt werden. Mit diesen Maßnahmen können Grundstücke bzw. Gebäude wirksam gegen oberflächlich abfließendes Wasser geschützt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Zum Thema Erweiterung des Baufensters

Die Situation am Ende der kleinen Stichstraße wurde überprüft, mit dem Ergebnis, dass eine Erweiterung des Baufensters für den Bauplatz Nr. 13 städtebaulich vertretbar ist. Das Baufenster wird bis auf einen Abstand von 3,0 m an den Fußweg herangeführt. Damit besteht die Möglichkeit, das Grundstück durch Gebäude und Garagen besser auszunutzen, gleichzeitig soll aber auch ein Abstand zum geplanten öffentlichen Fußweg eingehalten werden. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

6.1.2 [REDACTED] und [REDACTED], Hubertsgasse [REDACTED], 77656 Offenburg

Schreiben vom 06.06.2016

Bezugnehmend auf die geplante Offenlegung gemäß Gemeinderatsbeschluss für den 27. Juni 2016, möchten wir hiermit unsere Einwendungen und Bedenken mitteilen. Wir sind Eigentümer der Grundstücke 4089/ 4089/ und werden den Bauplatz mit der Grundstücks-Nr. 28 übernehmen (Auszug aus dem Bebauungsplan siehe Anlage).

Wir würden gerne mit Ihnen und der Stadt Offenburg drei Punkte aus dem Bebauungsplan Vorderer Brand Nr. 1 O besprechen bzw. anmerken.

Punkt 1: Begründung 2.12 Versorgungsflächen S. 16: Regelung der Müllentsorgung

Die Regelung der Müllentsorgung auf den sog. Versorgungsflächen ist in den textlichen Festsetzungen und in den örtlichen Bauvorschriften nicht klar geregelt. Lediglich in der Begründung findet sich eine Erläuterung zur Nutzung der Versorgungsflächen. Unser Grundstück Nr. 28 grenzt direkt an dieser Versorgungsfläche an.

Unsere Aspekte 1 a)

Pro Jahr wird an über 70 Tagen Müll entsorgt (Basis: Müllentsorgungsplan 2016 mit 25x Graue Tonne, 17x Grüne Tonne, 26x gelber Sack, 1x Sperrmüll und 1x Grüne Abfälle). Zudem stellen die Anwohner zu sehr unterschiedlichen Zeiten ihre Tonnen hin und holen sie wieder ab. Wir erwarten einen hohen Geräuschpegel, der sowohl uns, als auch die angrenzenden Anwohner stören wird. Gerade im Hinblick auf die Bebauungsvorschriften ist es ein Widerspruch, da diese ja stark auf Ruhe und Erholung ausgerichtet sind.

Daraus ergeben sich für uns folgende Fragen:

- *Wie kann der zu erwartende Lärm eingedämmt werden?*
- *Sind am Versorgungsplatz Glascontainer vorgesehen?*
- *Neben dem Geräuschpegel gibt es Einflüsse, wie Regen, Sturm und Schnee. Wer räumt diese Fläche im Winter? Wann und wie oft wird diese Fläche gesäubert? Wie wird die Fläche vor Wind abgesichert? Wir möchten herumfliegende gelbe Säcke vermeiden und den Müll nicht auf unserem Grundstück wiederfinden. Außerdem könnten Nager ungehindert die gelben Säcke aufreißen und den Unrat verteilen.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

- Sind am Versorgungsplatz Müll-/ Abfallbehälter vorgesehen, die seitens der Stadt geleert werden?

Unsere Aspekte 1 b)

Wie im Bebauungsplan sichtbar, ist der Weg zur Grünanlage von der Straße aus abschüssig. Unser Grundstück ist ca. 1 m höher gelegen als die abschüssige Versorgungsfläche. Wir würden gern die Absicherung dieses Teil unseres Grundstücks besprechen.

- Welche Maßnahmen zur Sicherung des abschüssigen Übergangs vom Grundstück zur Versorgungsfläche sind seitens der Stadt geplant?

Wir wünschen uns in diesem Punkt einen Dialog zur optimalen, ruhigen und saubersten Nutzung dieser Fläche von allen Anwohnern und der Stadt Offenburg

Punkt 2: B Örtliche Bauvorschriften: 3 Dachgestaltung Ausgestaltung der Gauben zur Rückseite des Hauses

Gemäß Bebauungsplan erlischt der Wunsch nach einem Dachneigungswinkel von 25° bei der Schaffung von Dachgauben (erst ab 30° zulässig). Zum anderen dürfen Dachgauben die Hälfte der gesamten Gebäudefläche und die max. Länge von 3 m nicht überschreiten. Auch der Abstand von Gaube zu Gaube ist geregelt. Mit der unter dem Punkt 3 beschriebenen Gestaltung der Dachaufbauten übt die Stadt einen extremen Einfluss auf die Dachgestaltung aus.

- Können diese Bestimmungen für den rückseitigen Ausbau zum Garten hin freier gestaltet werden, da keine Einsicht von der Straße aus möglich ist?
- Unser Wunsch ist es, die Gaube auf der Rückseite zum Garten über 2/3 der Gebäudelänge zu ziehen. Wäre hier ein Kompromiss möglich?

Nehmen wir diese Grundlage, dann ergeben sich für unser Wunschhaus erhebliche Einschränkungen (zusätzlich zur vorgeschriebenen Dachneigung und Dachform). Aus unserer Sicht wäre hier ein Entgegenkommen sehr wünschenswert.

Punkt 3: Örtliche Bauvorschriften Punkt Nr. 5: Stützmauern/ Einfriedungen

- Von wo wird die Höhe der Einfriedungen bemessen? Ab Straßenhöhe oder auf Grundstückshöhe (0,8m und 0,3m bei Mauern)?

Wir freuen uns auf einen konstruktiven Dialog und auf Ihre Rückmeldung. Unser Ziel ist es, weitere Verzögerungen der Offenlage und des Satzungsbeschlusses zu vermeiden. Dennoch wollen wir unsere Wünsche und Möglichkeiten einbringen bzw. ausloten.

Stellungnahme der Verwaltung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Zu Punkt 1 (Müllentsorgung):

Die beschriebene Fläche der Müllentsorgung wurde notwendig, da die Wendeanlagen der nördlich gelegenen Stichstraßen aus topographischen und Platzgründen und aus Gründen einer sparsamen Erschließung nicht für eine Befahrung mit Müllfahrzeugen ausgelegt wurde. Die vorgesehenen Flächen sind daher als Müllsammelstellen gedacht, auf denen Müllbehälter am Tag der Abholung abgestellt und abgeholt werden. Keinesfalls soll hier eine dauerhafte Müllablagerung stattfinden sowie feste Abfallbehälter installiert werden. Da es sich hier um eine öffentliche Fläche handelt, ist die Stadt Offenburg im Rahmen der regulär stattfindenden Straßenreinigung für die Reinigung der Fläche zuständig. Im Winter ist gemäß der Streupflichtsatzung der Stadt Offenburg für eine Breite von 1,5 m ab der Grundstücksgrenze der Angrenzer für Reinigung und Schneeräumung zuständig. Die Stadt Offenburg geht davon aus, dass eventuell anfallende Geräusche im Rahmen eines normalen Geräuschpegels liegen werden, wie er in einem öffentlichen Straßenraum üblich ist.

Was das angesprochene Problem mit herumfliegenden gelben Säcken bzw. Beschädigung durch Kleintiere betrifft, ist zu empfehlen, gelbe Säcke so lange wie möglich abgeschlossen aufzubewahren und tatsächlich erst am Tag der Abholung abzustellen. Auch könnte der Bereich mit einer Hecke oder Umgrenzung versehen werden, so dass die Fläche gesichert werden kann. Dies wird von der Verwaltung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren geprüft.

Der vorliegende Höhenunterschied zwischen dem Fußweg und dem hier betreffenden Gelände ergibt sich durch die Einbindung des Fußweges in das Gesamterschließungskonzept. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die zukünftigen Baugrundstücke dabei so hergerichtet, dass eine Nutzung der privaten Grundstücke gut möglich ist und der Anschluss an öffentliche Flächen sinnvoll funktioniert – in diesem Fall wird eine kleine Böschung auf dem privaten Grundstück entstehen. Sollten Bauherren eine ergänzende Aufschüttung bzw. Geländeänderung vornehmen, so sind die jeweiligen Bauherren für eine Absicherung des Geländes zuständig.

Zu Punkt 2 (Dachgauben):

Es ist Teil der städtebaulichen Zielvorstellungen des Bebauungsplans, Dächer und zugehörige Dachgauben zu regeln, um so ein harmonisches und angemessenes Ortsbild zu erhalten. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem ortstypischen Erscheinungsbild und einem harmonischen Gesamteindruck einer Gemeinde. Daher wurden Festsetzungen zu Dachgauben aufgenommen, um hier gleichwertige Vorstellungen im Sinne eines Gesamtkonzeptes umzusetzen. Bei den vorgenommenen Festsetzungen handelt es sich um Festsetzungen, die insgesamt in der Stadt Offenburg und den zugehörigen Ortsteilen üblich sind und im Sinne eines Gesamtkonzeptes einzuhalten sind. Gerade das hier betreffende Grundstück liegt in exponierter Lage und ist sowohl von der Straßenseite als auch von der rückwärtigen öffentlichen Grünfläche gut einsehbar, so dass von der Anwendung unterschiedlicher Festsetzungen für Vorder- und Rückseite von Gebäuden Abstand genommen wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Zu Punkt 3 (Einfriedungen):

Die Höhen von Einfriedungen werden gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen Straßen- bzw. Gehwegoberkante.

6.1.3

Schreiben vom 06.06.2016

Ein Teil meines Grundstücks Flst.Nr. [REDACTED] wurde in den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen als "extensives Grünland" ausgewiesen.

Dies erfolgte ohne Rücksprache mit mir. Hiermit bin ich auf keinen Fall einverstanden.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach Rücksprache ist der Eigentümer mit der Bezeichnung „Obstgarten“ einverstanden. Die Bebauungsplanunterlagen inkl. Umweltbericht werden dahingehend geändert, dass statt dem Begriff „Extensivgrünland“ der Begriff „Obstgarten“ verwendet wird. Anstelle des ursprünglich festgesetzten extensiven Grünlands kann unter Beibehaltung der ökologischen und immissionschützerischen Funktion in Bezug auf die Spritzmittelabdrift auch eine Fläche „Obstgarten“ festgesetzt werden. Diese erfüllt gleichwertig die Wirkung eines extensiven Grünlands.

Die Anregung wird berücksichtigt.

6.1.4

[REDACTED] und [REDACTED]
Mail vom 07.06.2016

Wie mit Ihnen telefonisch besprochen, haben wir zu unseren Grundstücken [REDACTED] und [REDACTED] folgenden Änderungswunsch:

Die Traufhöhe von 5,5m auf 6m erhöhen

Begründung:

Durch die Erhöhung der Traufhöhe von 5,5m auf 6m können wir die empfohlenen 15cm Erdgeschossfußbodenhöhe über Straßenniveau im Quartierbereich zum Schutz vor Extremereignissen wie oberflächlichem abfließendem Wasser einhalten. Nur so ist es uns möglich zwei Vollgeschosse zu bauen.

Über eine Berücksichtigung der genannten Punkte wären wir Ihnen dankbar.

Ergänzung vom 08.06.2016

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Uns ist noch ein weitere wichtiger Punkt und ergänzend aufgefallen:

Garageneinfahrt

Begründung:

Laut Bebauungsplan ist ein Baum im Einfahrtsbereich eingezeichnet. Da die Garageneinfahrt auf jedem Grundstück 5m breit sein sollte, muss dies geprüft und ggf. der Baum/ die Bäume richtig eingezeichnet werden.

ergänzend zu Punkt 1: Traufhöhe

Bei fast gleichem Straßenniveau und Höhenlinie haben unsere Nachbarn auf der Gegenseite eine Traufhöhe von 6,50m.

Daher ist es für uns nicht nachvollziehbar warum wir nicht die gleiche Traufhöhe wie die gegenüberliegende Grundstücke haben sollten.

Ergänzung vom 11.09.2016

Bei unserem ersten Planungsgespräch mit einem Architekten ist uns aufgefallen, dass die Größe unsere Grundstücke mit der Nr. ■ und ■ falsch dargestellt sind. Wie Sie im Anhang sehen können haben wir Ihnen unsere Grundstücke bildlich korrekt dargestellt, da die eingezeichneten Größen der Grundstücke im aktuellen Lageplan nicht passen. Diese sind laut städtebaulichen Vertrag bei Nr. ■ 3,64 a und bei Nr. ■ 6,00 a.

Durch die falsche Darstellung sind die Parkbuchten und Einfahrten in die jeweiligen Grundstücke nicht umsetzbar und müssen ebenso geändert werden.

Die bisherige Einfahrt / Garage bei Grundstück Nr. ■ sollte nach rechts wie (im Anhang ersichtlich) eingezeichnet werden, da die optimale Ausrichtung unseres Hauses nur mit Einfahrt/ Garage rechts am Ende des Grundstückes möglich ist.

Da der Lageplan Erschließung - Straßenbau aufgrund der falschen Darstellung hinsichtlich Größe und Parkbuchten nicht passt und überarbeitet wird, gehen wir davon aus, dass die Verschiebung und Zeichnung der Einfahrt nach rechts bei Grundstück Nr. ■ kein Problem darstellt.

Bei der jetzigen Darstellung wären wir bei unserer Planung und Ausrichtung der Sonnenseite des Hauses so massiv eingeschränkt, dass dann zu überlegen wäre das Grundstück zu verkaufen. Eine andere Ausrichtung käme für uns nicht in Frage.

Die sich daraus ergebenden Änderungen hinsichtlich Zeichnung und Korrekturen der Parkbuchten und Einfahrt wäre kein Eingriff in den vorgegebenen Bebauungsplan.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie unseren Wunsch zwecks Einfahrt berücksichtigen. Ich werde Sie dazu noch telefonisch kontaktieren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Punkt 1 (Traufhöhe und Entwässerung):

Den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen – der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der Hauptgebäude – im Plangebiet wurden bestimmte Prinzipien zugrunde gelegt, die sich intensiv sowohl mit der Lage der neuen Straße als auch der bestehenden Geländetopographie auseinandersetzen. Ziel dabei war es, eine hangangepasste Bebauung zu erreichen, so dass sich die geplanten Gebäude den topographischen Rahmenbedingungen anpassen. Dadurch sollen einerseits größere Aufschüttungen und Abgrabungen vermieden werden, und andererseits eine der Hangneigung harmonisch angepasste höhengestaffelte Bebauung erreicht werden. Durch die hangangepasste Bebauung, durch die die bergseitig gelegenen Gebäude etwas höher liegen als die talseitigen, fügt sich das Baugebiet insbesondere in der Fernwirkung besser in die Landschaft und das Ortsbild ein. Darüber hinaus kann den jeweiligen Oberliegern eine angemessene Aussichtssituation gewährleistet werden.

Die Höhenunterschiede bei den im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen ergeben sich, wie in der Begründung im Beispielschnitt erläutert, allein dadurch, dass sie auf die Oberkante der Straße bezogen werden. In Bezug auf das natürliche Gelände werden talseitig und bergseitig gelegene Gebäude gleich behandelt.

Bei einer hangangepassten Bebauung ist es völlig normal, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe der Unterlieger unterhalb des Straßenniveaus liegt. Ausgehend von einem Gebäude mit einer Traufhöhe von 6,5 m ab Erdgeschossfußboden, wird, wie die Schnittzeichnung zeigt, auch bei den Unterliegern eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht. Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude oberhalb der Straße können dadurch in etwa 1,5 m über der Straße liegen, während sie bei Gebäuden unterhalb der Straße ca. 1 m unterhalb des Straßenniveaus liegen, um sich so bestmöglich in das vorhandene Gelände einzufügen.

Die betreffenden Grundstücke bieten durch die großzügigen Baufenster ausreichend Spielraum, die Gebäude entlang der Baulinie zu platzieren, so dass davon ausgegangen wird, dass sich Gebäude entsprechend der Topographie gut in das Gelände einfügen können und eine gute Ausnutzung der neuen Gebäude möglich ist. Das bestehende Gelände liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Grundstücke ■ und ■ um ca. 1 bis 1,5 m höher und damit leicht oberhalb der Straße, daher wurde das Prinzip der Festsetzungen auf der gegenüberliegenden Seite sinngemäß angewandt. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist erkennbar, dass das Gelände direkt nach Norden hin abfällt und die betreffenden Grundstücke ■ und ■ leicht unterhalb der neuen Straße liegen.

Die Empfehlung, die Erdgeschossfußbodenhöhe 15 cm über das Straßenniveau zu legen wurde im weiteren Verfahren geprüft, aber nicht befürwortet, weil dies mit dem Prinzip einer hangangepassten Bebauung nicht vereinbar wäre.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Generell wurde die Entwässerung des Gebiets so ausgelegt, dass ein 100-jährlicher Hochwasserschutz erzielt wird. Im Bebauungsplan wurden bereits Maßnahmen getroffen, um großflächig Regenwasser zurückzuhalten; dennoch wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass es bei Extremereignissen zu oberflächlich abfließendem Wasser auf öffentlichen Flächen kommen kann. Dabei können im öffentlichen Straßenraum Wassertiefen von 15 cm – entlang der Straße gegenüber dem Quartiersplatz von 20 cm – entstehen. Grundstücke bzw. Gebäude sind daher durch eine entsprechende Geländemodellierung oder die wasserangepasste Gestaltung von tief liegenden Gebäudeöffnungen wie z.B. Garageneinfahrten, Lichtschächte oder Kellerabgänge zu schützen. In der Regel sind die Grundstücke gegenüber dem Straßenraum bereits durch einen Hoch-Bordstein von ca. 12 cm abgegrenzt. Zufahrten niedriger liegender Bordsteine wie z.B. vor Garagenzufahrten können durch ein entsprechendes Gefälle zur Straße hin geschützt werden. Mit diesen Maßnahmen können Grundstücke bzw. Gebäude wirksam gegen oberflächlich abfließendes Wasser geschützt werden.

Die Anregung zur Anpassung der Traufhöhe entsprechend der gegenüberliegenden Nachbarschaft wird nicht berücksichtigt.

Zu Punkt 2 (Zufahrten und Grundstücksgrößen):

Die Anregung hinsichtlich der Grundstücksgrößen wird in der Planzeichnung berücksichtigt. Der Plan für die Aufteilung des Straßenraums wird vom zuständigen Planungsbüro überarbeitet und die geänderten Zufahrten, Parkbuchten und Baumstandorte entsprechend berücksichtigt. Zusätzlich gibt es gemäß Festsetzungen die Möglichkeit, von der Lage der Einfahrtsbereiche abzuweichen, sofern städtebauliche Zielsetzungen und die Belange der Straßengestaltung (Bäume, öffentliche Stellplätze) nicht beeinträchtigt werden.

6.1.5

Mail vom 15.06.2016

Hiermit lege ich als Eigentümer des zukünftigen Bauplatz Nr. ■ im o.g. Baugebiet Einspruch ein.

Durch die vorgesehene Traufhöhe von 8,00 m sehe ich mich aufgrund der Topografischen Lage des Grundstücks gegenüber dem Nachbargrundstück 44 mit einer Traufhöhe von 9,50m sowie das Grundstück 42 welches auf einer Topografischen Lage von 192,00m liegt, wesentlich benachteiligt.

Begründung: Die vorhandenen bzw. vorgesehenen Geländehöhen sind annähernd gleich, wobei dem Nachbargrundstück eine Traufhöhe von 9,50 m zugestanden wird. Im Mittel liegen die Grundstücke auf einer Höhenlage von 195,5-196m bei einer gleichen Straßenhöhe von 191,8 m bei der vorgesehenen Traufhöhe von 8,00 m würde dies für mich eine max. Wandhöhe von ca. 3,00 m.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Beide Nachbargrundstücke haben eine höhere mögliche Wandhöhe.

Um keine Fristen zu versäumen, stehen wir Ihnen gerne kurzfristig zu einem persönlichen Gespräch inkl. unser Architekten Herr Günther Michel zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Stadt Offenburg ist bewusst, dass es sich bei dem Plangebiet um ein topographisch anspruchsvolles Gelände handelt, auf das mit den entsprechenden Festsetzungen sensibel reagiert werden muss.

Den Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen – der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der Hauptgebäude – im Plangebiet wurden daher bestimmte Prinzipien zugrunde gelegt, die sich intensiv sowohl mit der Lage der neuen Straße als auch der bestehenden Geländetopographie auseinandersetzen.

Das Gelände im Plangebiet „Vorderer Brand“ steigt von Norden nach Süden teilweise stark an. Durch Geländeschnitte wurde daher geprüft, wie die einzelnen Gebäude zueinander Bezug nehmen. Grundlegendes Prinzip ist dabei, dass Gebäude oberhalb (topographisch gesehen) der Straße eine größere Traufhöhe erhalten sollen, um so die Geländebewegungen des natürlichen Geländes so weit wie möglich zu minimieren. Ausgangspunkt ist dabei ein Gebäude mit einer Traufhöhe von 6,5 m. Gebäude oberhalb der Straße wurden in der Regel um 1,5 m über der Straße ermöglicht, Gebäude unterhalb der Straße um 1 m unterhalb der Straße, um sich so bestmöglich in das vorhandene Gelände einzufügen. Prinzipiell sind mit den vorliegenden Festsetzungen zwei Vollgeschosse möglich. Die Festsetzungen beziehen sich dabei aus baurechtlichen Gründen auf die Straße, die zugrunde gelegten Gebäude beziehen sich jedoch auf das bestehende Gelände.

Gerade bei den südlichsten Grundstücken im Plangebiet im Kurvenbereich der neuen Straße ist der steilste Bereich des Hanggrundstücks auf einer mittleren Geländehöhe von ca. 196 m +NN, worauf mit der Höhenanpassung der Straße hier besonders reagiert werden musste. Daher ist für das südlichste Eckgrundstück eine besondere Traufhöhenfestsetzung vorgenommen worden. Das hier angesprochene Grundstück ■■■ liegt bereits einen Meter tiefer als das südlichste Eckgrundstück bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 195 m +NN. Aufgrund weiterer Einwendungen wurde gerade in diesem Bereich die Höhe der Straße im Gelände noch einmal geprüft und die Straße direkt im Kurvenbereich um ca. 57 cm gegenüber dem Planstand zur Offenlage angehoben, so dass die Straße vor dem Grundstück ■■■ jetzt, nach der Anpassung auf Höhe von ca. 192,3 m +NN liegt.

Aufgrund der speziellen Situation in diesem Bereich wird die Anregung dahingehend berücksichtigt, dass die Traufhöhe für Grundstück ■■■ von bisher 8,00 m auf künftig 9,00 m bezogen auf die Erschließungsstraße erhöht wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

6.1.6 [REDACTED] und [REDACTED],
Brandeckstraße [REDACTED], 77749 Hohberg
Mail vom 02.07.2016

1. Tieferlegung des Straßenniveaus

In der Eigentümerversammlung im Februar 2016 legte Herr Steiner vom Ingenieurbüro Zink dar, dass die Planstraße von Bauplatz Nr. 47 - 44 sowie von Bauplatz Nr. 40 - 44 eine Steigung von 9 % aufweisen wird. Dies entspricht etwa dem jetzigen, natürlichen Gelände. Aufgrund der nun geplanten Tieferlegung ~ er Straße beträgt die Steigung vor den Bauplätzen Nr. 43, 44 und 45 lediglich 5,5 % (s. beiliegender Plan).

Diese Tieferlegung hat zur Folge, dass der Höhenunterschied vor unserer Grundstückseinfahrt bis zur südlichen Ecke um 2,40 m (dies ist fast eine Geschosshöhe) auf 5,8 m erhöht wird! Durch die Tieferlegung der Straße entsteht also ein enormer Höhenunterschied auf unserem Grundstück.

Nach dem jetzigen, natürlichen Gelände - das maßgeblich für den Kauf des Grundstückes war - wäre der Bau eines Hauses barrierefrei, ohne Keller und mit separater Garage möglich gewesen. Jetzt sind wir gezwungen einen Keller mit weißer Wanne zu bauen, wodurch die Kosten für unser Bauvorhaben enorm steigen werden.

Wie auf der Skizze dargestellt, hätte nun die Grundstückseinfahrt bis zur Garage, die sich nun im Keller befinden muss, eine 10 %ige Steigung (70 cm Höhenunterschied vom geplanten Straßenniveau bis zum Garagenboden im Keller). Das Maß vom Kellerboden bis Oberkante Erdgeschossfußboden wird ca. 2,80 m sein.

Zusammen wären dies 3, 50 m vom geplanten Straßenniveau bis zum Erdgeschossfußboden. Das bedeutet, dass immer noch ein Höhenunterschied vom Erdgeschossfußboden bis zum südlichen Eckpunkt des Grundstückes von 2,30 m besteht.

Dadurch brauchen wir eine sehr hohe, massive Stützmauer, über die man nicht mehr blicken kann. Deshalb ist es uns ein großes Anliegen, das Straßenniveau wieder auf das jetzige natürliche Gelände anzuheben.

II. Erdgraben für das Oberflächenwasser

Direkt hinter der Oberkante der zukünftigen Stützmauer wird der Erdgraben zum Auffangen des Oberflächenwassers verlaufen. Wir haben große Sorge, dass dieser Erdgraben bei starken Niederschlägen das Wasser nicht mehr fassen kann. In Folge würde das Wasser über die Stützmauer direkt auf unsere Terrasse strömen. Auch aus diesem Grund bitten wir sehr darum, das Straßenniveau wieder auf die natürliche Geländehöhe anzuheben.

III . Nebenanlagen

Wie unter Punkt 7.2 des Bebauungsplanes aufgeführt, dürfen Nebenanlagen außerhalb vom Baufenster max. 13 m³ Brutto-Rauminhalt aufweisen. Dies ist eine sehr geringer Rauminhalt. Laut Landesbauordnung sind innerhalb Ortschaften auch außerhalb vom Baufenster bis max. 40 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Wir bitten darum, die Vorgaben der Landesbauordnung auch auf das Baugebiet anzuwenden und Nebengebäude bis 40 m³ auch außerhalb des Baufensters zuzulassen.

IV. Baulinie - Erweiterung

Wir bitten um Vertiefung des Baufensters (Baulinie) Richtung Südosten auf 15 m, wie dies auch auf den Baugrundstücken Nr. [REDACTED] geschehen ist. Dies ermöglicht uns eine längere Garagenauffahrt, um den Höhenunterschied besser zu überwinden.



Ergänzung vom 02.08.2106

Zu unserem Anliegen, das wir Ihnen bei unserem letzten Gespräch auch schriftlich übergeben haben, haben wir noch folgende Ergänzung, mit der Bitte, dies in die Offenlage miteinzubringen:

Um eine Stützmauer auf der Ostseite zu vermeiden, war Ihr Vorschlag gewesen, die Garage separat vor das Haus zu bauen und mit der Kellerdecke bzw. EG-Boden auf das Niveau der Höhe des Geländes auf der Hangseite zu gehen. Infolgedessen wäre der EG-Boden ca. 5,80 m über dem geplanten Straßenniveau. Die EG-Decke bzw. OG-Boden befindet sich dann 2,90 m darüber. In Summe sind das 8,70 m. Da nur eine Traufhöhe von 9,50 m möglich ist, wäre nur noch ein Restmaß der Traufhöhe von 80 cm übrig. Wenn man die Stärke des Daches dabei noch berücksichtigt, ist der effektive Kniestock vom Innenraum gemessen, nur noch 50 cm hoch. Ein zweigeschossiges Haus - wie es bei allen anderen Gebäude ermöglicht wurde -, ist hier nicht mehr realisierbar. Deshalb bitten wir, die Traufhöhe auf dem Bauplatz Nr. [REDACTED] um mindestens 90 cm auf 10,40 m zu erhöhen, damit ein Kniestock von 1,40 m möglich wird. Wir bitten, dies in die Offenlage mit einzubringen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Punkt 1 (Straße)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Den Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen – der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der Hauptgebäude – im Plangebiet wurden bestimmte Prinzipien zugrunde gelegt, die sich intensiv sowohl mit der Lage der neuen Straße als auch der bestehenden Geländetopographie auseinandersetzen.

Das Gelände im Plangebiet „Vorderer Brand“ steigt von Norden nach Süden teilweise stark an. Durch Geländeschnitte wurde daher geprüft, wie die einzelnen Gebäude zueinander Bezug nehmen. Grundlegendes Prinzip ist dabei, dass Gebäude oberhalb (topographisch gesehen) der Straße eine größere Traufhöhe erhalten sollen, um so die Geländebewegungen des natürlichen Geländes so weit wie möglich zu minimieren. Ausgangspunkt ist dabei ein Gebäude mit einer Traufhöhe von 6,5 m. Gebäude oberhalb der Straße wurden in der Regel um 1,5 m über der Straße ermöglicht, Gebäude unterhalb der Straße um 1 m unterhalb der Straße, um sich so bestmöglich in das vorhandene Gelände einzufügen. Prinzipiell sind mit den vorliegenden Festsetzungen zwei Vollgeschosse möglich. Die Festsetzungen beziehen sich dabei aus baurechtlichen Gründen auf die Straße, die zugrunde gelegten Gebäude beziehen sich jedoch auf das bestehende Gelände.

Der Stadt Offenburg ist bewusst, dass es sich bei dem Plangebiet um ein topographisch anspruchsvolles Gelände handelt, auf das mit den entsprechenden Festsetzungen sensibel reagiert werden muss. Daher wurde bei der Festsetzung der Traufhöhe zu Grundstück ■ besonders reagiert und eine Traufhöhe von 9,5 m bezogen auf die Erschließungsstraße ermöglicht. Die Stadt Offenburg hat die Eigentümergemeinschaft bereits ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Plangebiet um ein bewegtes Gelände handelt, auf das mit einer durchdachten Architektur entsprechend reagiert werden muss.

Auch die Straßen- und Erschließungsplanung muss auf die besonderen Höhenverhältnisse besonders Rücksicht nehmen; gerade die neue Straße muss gut in das bestehende Gelände eingefügt werden. Eine Anhebung des Straßenniveaus auf das natürliche Gelände ist in diesem Bereich aus technischen Gründen nicht möglich. Es wurde geprüft, ob die Straße etwas angehoben werden kann, um insbesondere für die südlichsten Grundstücke im Plangebiet die Anbindung an die Straße zu verbessern. Im Ergebnis wird das geplante Straßenniveau in Höhe des angesprochenen Grundstückes um ca. 57 cm gegenüber dem Planstand zur Offenlage angehoben. Da sich die festgesetzte Traufhöhe auf die Straßenoberkante bezieht, ist damit eine Erhöhung der Traufe gegeben.

Die Anregung wird, soweit technisch und städtebaulich machbar, berücksichtigt.

Zu Punkt 2 (Entwässerungsgraben):

Die Befürchtung ist unbegründet. Der Entwässerungsgraben ist so ausgelegt, dass ein 100-jährlicher Hochwasserschutz erzielt wird. Durch die Anhebung der Stütz-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

mauer über die Geländeoberkante können zusätzliche Sicherheiten geschaffen werden.

Zu Punkt 3 (Nebenanlagen)

Die Landesbauordnung führt lediglich auf, dass Nebenanlagen bis 40 m³ im Innenbereich zu den verfahrensfreien Vorhaben gehören. Dies ist jedoch keine Vorgabe für die Bauleitplanung. Auch verfahrensfreie Vorhaben müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, wie z.B. einem Bebauungsplan, entsprechen.

Aus städtebaulichen Gründen sollen größere Nebenanlagen mit mehr als 13 m³ nur innerhalb der Baufenster zugelassen werden. Dadurch sollen die Vorgartenbereiche und die rückwärtigen Gartenbereichen von größeren Bauten frei gehalten werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen bis 13 m³ außerhalb der Baufenster erlaubt die Errichtung von Garten- bzw. Geräteschuppen. Gerade im Bereich des betroffenen Grundstücks sind inzwischen die Baufenster so großzügig ausgewiesen worden, dass es keine Probleme bereiten sollte, größere Nebenanlagen in der überbaubaren Fläche unterzubringen. Es wird daher keine Notwendigkeit gesehen, die getroffenen Festsetzungen bezüglich Nebenanlagen auszuweiten, die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Zu Punkt 4 (Baufenster):

Im Plangebiet sind für die neuen Gebäude im südlichen Bereich insgesamt Baufenster mit einer Tiefe von 12 m festgesetzt, so dass hier für alle Bauherren gleiche Voraussetzungen und Möglichkeiten geschaffen werden. Größere Baufenster wurden lediglich in dem tiefer gelegenen und bereits näher zum Ortskern liegenden nördlichen Bereich mit umgebender, bestehender Bebauung ermöglicht. Gerade zum Ortsrand und den südlich gelegenen Grünflächen soll entsprechend mit kleinteiligerer Bebauung reagiert werden. Die Baufenstertiefe wird daher nicht geändert.

6.1.7 [REDACTED] und [REDACTED],
Magdalene-Welsch-Straße [REDACTED], 77656 Offenburg
Schreiben vom 21.07.2016

Hiermit möchten wir im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans Vorderer Brand unseren Einwand formulieren.

*Meine Frau, [REDACTED], und ich, [REDACTED],
sind Eigentümer des Flurstücks [REDACTED].*

Hieraus ergeben sich nach derzeit geplanter Umlegung die Bauplätze Nr. [REDACTED] (377 m²) und Nr. [REDACTED] (423 m²).

Unser Einwand bezieht sich nun auf die Grundstücksgröße der Bauplätze Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED]. Wir beantragen die Änderung der Grundstücksgrößen durch Umverteilung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

zwischen beiden Bauplätzen. Bauplatz Nr. ■ möchten wir auf 300 m2 reduzieren und im Gegenzug Bauplatz Nr. ■ auf 500 m2 erhöhen.

Für den neudimensionierten Bauplatz Nr. ■ (300 m2) haben wir bereits einen Käufer, der die Bebauung mit einem altersgerechten Bungalow plant. Die neugeschaffene Bauplatzgröße deckt sich somit mit dem geringeren Platzbedarf im Alter.

Bauplatz Nr. ■ (500 m2) möchten wir selbst für unsere junge Familie bebauen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Bauplätze mit den beschriebenen Größen werden in die Planzeichnung zum Bebauungsplan eingearbeitet, die Zufahrten und Baumstandorte angepasst.

6.1.8

Mail vom 01.08.2016

Wir sind/werden Eigentümer des Grundstückes Nr. ■ im kommenden Neubaugebiet Vorderer Brand.

Im Zuge der Offenlegung bitten wir um Verlegung der Zufahrt zum Grundstück Nr. ■ von der Süd- auf die Nordseite. (siehe Anlage)

Das Grundstück ist nicht übermäßig breit. Das geplante Gebäude sollte sich, auch aus energetischer Sicht nach Süden öffnen und nach Norden schließen.

Der Hauptwohnbereich Wohnen/Essen/Küche hätte dann die Garage vor den Fenstern. Daher ist die Zuwegung zum Haus mit Garage oder Carport von der Nordseite sinnvoller.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Zufahrt zum Grundstück Nr. ■ wird auf die Nordseite des Grundstücks verlegt.

Mail vom 05.11.2016

Bei der Durchsicht des Bebauungsplanes zum Neubaugebiet „vorderer Brand“ ist uns noch eine Position aufgefallen, die wir in unserer Nachricht an Sie während der Offenlage vergessen haben.

Für unser Grundstück Nr. ■ würden wir gerne die Möglichkeit nutzen die Garage an die nördliche Grundstücksgrenze zu setzen. Da die energetisch sinnvolle Gestaltung des Gebäudes mit der Zugangssituation im Norden verbunden ist. Die Stellung der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

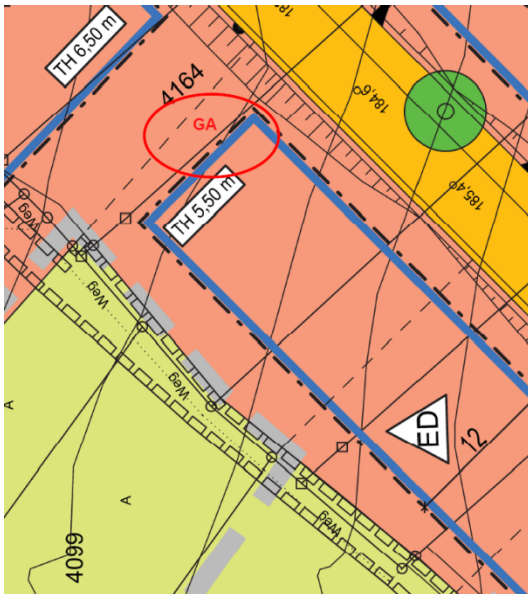
Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Garage sollte beim Eingang sein. Leider ist dies derzeit nicht möglich. Wir bitten um Erweiterung des Baufensters für die Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze.



Stellungnahme der Verwaltung

Der Erweiterung der Baugrenze kann aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden. Die städtebauliche Zielsetzung, die mit der Unterbrechung der Baugrenze verfolgt wird ist, eine Lücke zur querliegenden Gebäudeflucht zu behalten. Diese Intention ist auch mit einer Verschiebung um 2-3 m noch eingehalten. Die Baugrenze wurde nach Norden bis zur Grundstücksgrenze erweitert, die Grundstücksgrenze begradigt. Die Anregung wurde somit berücksichtigt

6.1.9 [REDACTED] und [REDACTED],
Im Weizenfeld [REDACTED], 77799 Ortenberg
Schreiben vom 01.08.2016

Zur öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Offenburg, Gemarkung Zunsweier nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), Öffentliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB, Öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) vom 18.07.2016 möchten wir folgende Anregungen vorbringen:

1. Der Begründung des Bebauungsplans ist auf S. 11 zu entnehmen, dass die Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA2, WA 3 und WA 5 auf maximal 2 Vollgeschosse festgelegt wird, was der bisher typischen Bebauung im Ortsteil Zunsweier entspricht und daher das Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt. Im Zusammenhang damit ist allerdings des Weiteren aus der Anlage 4A zur Drucksache Nr. 057/16 zu entnehmen, dass die Traufhöhe im all-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

gemeinen Wohngebiet WA 2 im Bereich der Grundstücke unterhalb der Straße auf 5,50 m begrenzt ist.



Da diese Begrenzung in Verbindung mit der gleichzeitigen Gewährung von 2 Vollgeschossen in der Praxis in Konflikt steht, bitten wir um Prüfung der Erhöhung der maximalen Traufhöhe auf 6,50 m. Folgende Punkte begründen unsere Entscheidung für den Einwand gegen die bisherige Begrenzung:

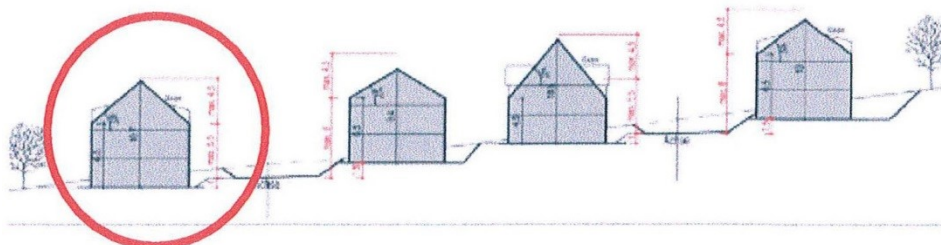
Anlage 4B Bebauungsvorschriften

D Hinweise

1 Schutz vor Durchfeuchtung der Kellergeschosse

Bis mindestens zum bisher höchsten Grundwasserstand (HHW), besser bis zur Oberkante Flur, müssen die Untergeschosse als wasserdichte Wanne ausgeführt werden. Der Schutz des Bauwerks vor Grund- und Schichtenwasser liegt in der Verantwortung des Bauherrn und ist im Bauantrag nachzuweisen.

In verschiedenen Sitzungen wurde von der Stadt Offenburg bzw. den Planern des Baugebietes immer wieder auf die Möglichkeit der Tieferlegung des Hauses unterhalb der Straße und der sich damit ergebenden höheren Traufhöhe hingewiesen (siehe Querschnitt aus der Begründung des Bebauungsplanes S. 12



Gleichzeitig wird allerdings in der Anlage 4B Bebauungsvorschriften D Hinweise die Verantwortung für den Schutz des Bauwerks an den Bauherren übertragen. Aus der kürzeren Geschichte ist uns bekannt, welche Wassermassen im Juni 2016 durch das Zunsweierer Dorf geflossen sind. Aus diesem Grund ist eine Tieferlegung des Gebäudes definitiv nicht zu verantworten und die Einschränkung der Traufhöhe auf 5,50m mit der Option +1 m bei Tieferlegung des Hauses unterhalb der Straße nicht tragbar. Der genannte 1 m durch die Tieferlegung ist der Traufhöhe hinzuzurechnen,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

um die Möglichkeit für eine 2-geschossige Bebauung (wie auch bei den Häusern, die oberhalb der Straße stehen) zu erhalten.

Anlage 48 Bebauungsvorschriften

D Hinweise

3 Oberflächenwasser, Quellen und Grund-/Schichtenwasser

Zum Schutz vor möglicherweise bei Extremereignissen oberflächlich abfließendem Wasser wird empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 15 cm über der Geländeoberkante vorzusehen. Es obliegt dem jeweiligen Bauherren, sicherzustellen, dass kein oberflächlich abfließendes Wasser in das Bauwerk eindringen kann, beispielsweise über Lichtschächte, Garagen oder anderweitige tiefliegende Gebäudeöffnungen.

Auch dieser Hinweis aus der Anlage 4B Bebauungsvorschriften D Hinweise begründet unsere Forderung für die Erhöhung der Traufhöhe der Grundstücke unterhalb der Straße im WA2.

Persönliches Gespräch mit der Stadt Offenburg am 31.05.2016

Im persönlichen Gespräch mit Frau Schaumburg und Herrn Feuerlein am 31.05.2016 um 15 Uhr im technischen Rathaus Offenburg wurde zur Begründung der maximalen Traufhöhe bzw. der max. Wandhöhe im Interesse der Stadt die möglichst geringe Anwendung von Erdbewegungen bei der Bebauung des Gebiets vorderer Brand angebracht. Durch die Vorschriften zur maximalen Traufhöhe im Bereich des WA 2 unterhalb der Straße wären diese Erdbewegungen allerdings aufgrund eines Einschneidens des Wohngebäudes in die bisherige Oberfläche notwendig, um eine Terrasse anlegen zu können und gleichzeitig nicht in Konflikt mit der Traufhöhe von 5,50 m zu geraten.

Auch deshalb bitten wir um Prüfung einer Erhöhung der Traufhöhe.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Thema Traufhöhen:

Den Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen – der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der Hauptgebäude – im Plangebiet wurden bestimmte Prinzipien zugrunde gelegt, die sich intensiv sowohl mit der Lage der neuen Straße als auch der bestehenden Geländetopographie auseinandersetzen. Ziel dabei war es, eine hangangepasste Bebauung zu erreichen, so dass sich die geplanten Gebäude den topographischen Rahmenbedingungen anpassen. Dadurch sollen einerseits größere Aufschüttungen und Abgrabungen vermieden werden, und andererseits eine der Hangneigung harmonisch angepasste höhengestaffelte Bebauung erreicht werden. Durch die hangangepasste Bebauung, durch die die bergseitig gelegenen Gebäude

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

etwas höher liegen als die talseitigen, fügt sich das Baugebiet insbesondere in der Fernwirkung besser in die Landschaft und das Ortsbild ein. Darüber hinaus kann den jeweiligen Oberliegern eine angemessene Aussichtssituation gewährleistet werden.

Die Höhenunterschiede bei den im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen ergeben sich, wie in der Begründung im Beispielschnitt erläutert, allein dadurch, dass sie auf die Oberkante der Straße bezogen werden. In Bezug auf das natürliche Gelände werden talseitig und bergseitig gelegene Gebäude gleich behandelt.

Bei einer hangangepassten Bebauung ist es normal, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe der Unterlieger unterhalb des Straßenniveaus liegt. Ausgehend von einem Gebäude mit einer Traufhöhe von 6,5 m ab Erdgeschossfußboden, wird, wie die Schnittzeichnung zeigt, auch bei den Unterliegern eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht. Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude oberhalb der Straße können dadurch in etwa 1,5 m über der Straße liegen, während sie bei Gebäuden unterhalb der Straße ca. 1 m unterhalb des Straßenniveaus liegen, um sich so bestmöglich in das vorhandene Gelände einzufügen.

Die Anregung zur Anhebung der Traufhöhe wird demnach nicht berücksichtigt.

Zum Thema Entwässerung

Die Empfehlung, die Erdgeschossfußbodenhöhe 15 cm über das Straßenniveau zu legen wurde im weiteren Verfahren geprüft, aber nicht befürwortet, weil dies mit dem Prinzip einer hangangepassten Bebauung nicht vereinbar wäre.

Generell wurde die Entwässerung des Gebiets so ausgelegt, dass ein 100-jährlicher Hochwasserschutz erzielt wird. Im Bebauungsplan wurden bereits Maßnahmen getroffen, um großflächig Regenwasser zurückzuhalten; dennoch wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass es bei Extremereignissen zu oberflächlich abfließendem Wasser auf öffentlichen Flächen kommen kann. Dabei können im öffentlichen Straßenraum Wassertiefen von 15 cm – entlang der Straße gegenüber dem Quartiersplatz von 20 cm – entstehen. Grundstücke bzw. Gebäude sind daher durch eine entsprechende Geländemodellierung oder die wasserangepasste Gestaltung von tief liegenden Gebäudeöffnungen wie z.B. Garageneinfahrten, Lichtschächte oder Kellerabgänge zu schützen. In der Regel sind die Grundstücke gegenüber dem Straßenraum bereits durch einen Hoch-Bordstein von ca. 12 cm abgegrenzt. Zufahrten niedriger liegender Bordsteine wie z.B. vor Garagenzufahrten können durch ein entsprechendes Gefälle zur Straße hin geschützt werden. Mit diesen Maßnahmen können Grundstücke bzw. Gebäude wirksam gegen oberflächlich abfließendes Wasser geschützt werden.

6.1.10 [REDACTED] und [REDACTED]
Erzberger Straße [REDACTED], 77654 Offenburg
 Schreiben vom 10.08.2016

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplans „Vorderer Brand“ sind wir in Vorplanung mit unserem Architekten gegangen. Hierbei ist uns aufgefallen, dass die Einfahrt von 5m Breite zu Schwierigkeiten führen wird.

*Auszug aus Anlage 4B_zur Drucksache 057/16
Bebauungsplan Nr. 10 „Vorderer Brand“ OFFENBURG
Seite 5 von 17:*

10 Einfahrtsbereiche

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2. ist pro Baugrundstück nur 1 Zufahrt mit einer max. Breite von 5 m zulässig. Sofern die Einfahrtsbereiche in der Planzeichnung verortet sind, sind diese zu berücksichtigen. Von der Lage der Einfahrtsbereiche kann abgewichen werden, sofern städtebauliche Zielsetzungen und die Belange der Straßengestaltung (Bäume, öffentliche Stellplätze) nicht beeinträchtigt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im Anhang haben wir Ihnen eine Kopie zur Gestaltung von Einfahrten und Garagen bzw. Carports aus dem Planungsbuch „Neufert Bauentwurfslehre 39. Auflage“ beigelegt. Hierbei wird eine Mindestbreite von 5m bis 6m empfohlen, es wird auch darauf hingewiesen, dass „die Tendenz moderner PKW-Modelle zu steigenden Abmessungen zu berücksichtigen“ ist.

Insbesondere fehlt uns bei einer Einfahrtsbreite von 5m die Möglichkeit einen gelungenen Fußweg zum Eingang des Hauses zu gestalten, da die komplette Einfahrtsbreite für Besucher-PKW-Stellplätze benötigt wird. Speziell bei unserem Grundstück wird die Einfahrt mit 5m besonders schwierig, da direkt neben der Einfahrt öffentliche Stellplatz eingerichtet und Bäume gepflanzt werden sollen.

Wir geben auch zu bedenken, dass es bei einer Einfahrtsbreite von 5m nicht möglich ist, die Türen der geparkten PKW so zu öffnen, dass man ein Kind in den Kindersitz bzw. Babyschale setzen kann. (Siehe hierzu folgendes Foto, hier parkt der zweite PKW schon auf der 5m Grenze.)



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Wir bitten deshalb die Breite der Einfahrt nicht auf 5m zu begrenzen sondern Einfahrtsbreiten bis 6,5m zuzulassen (auch für die Grundstücke, bei denen die Einfahrt im Plan festgelegt ist). Eine breitere Einfahrt erlaubt es auch mit dem Fahrrad an den geparkten Fahrzeugen einfacher vorbeizukommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

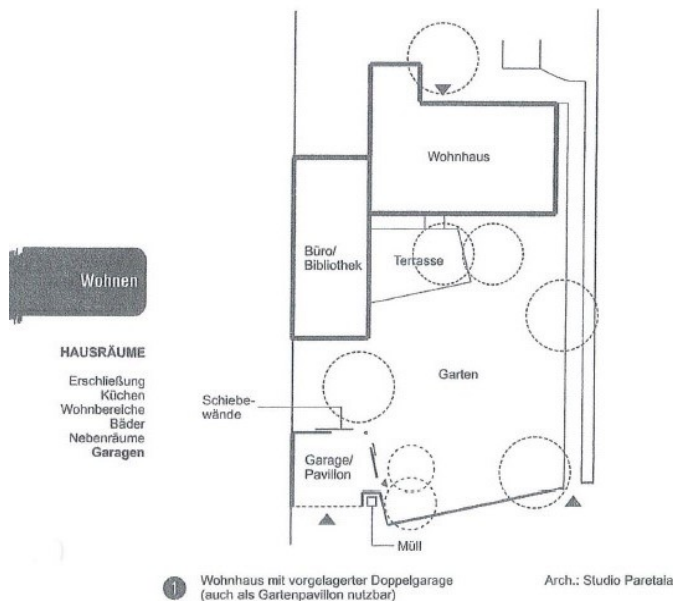
Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

NEUFERT BAUENTWURFSLEHRE 39. AUFLAGE



HAUSRÄUME

GARAGEN, CARPORTS

Gemäß Musterbauordnung (MBO) müssen die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück selbst oder in zumutbarer Entfernung auf einem anderen geeigneten Grundstück hergestellt werden, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist. Die Stellplätze werden vielfach als Einzel- und Doppelgaragen bzw. Garagenanlagen freistehend oder in baulicher Verbindung mit den Wohngebäuden angelegt. Erforderlicher Platzbedarf → 7 – 12. Bei Privatbauten ist ggf. eine Reduzierung der Flächen möglich.

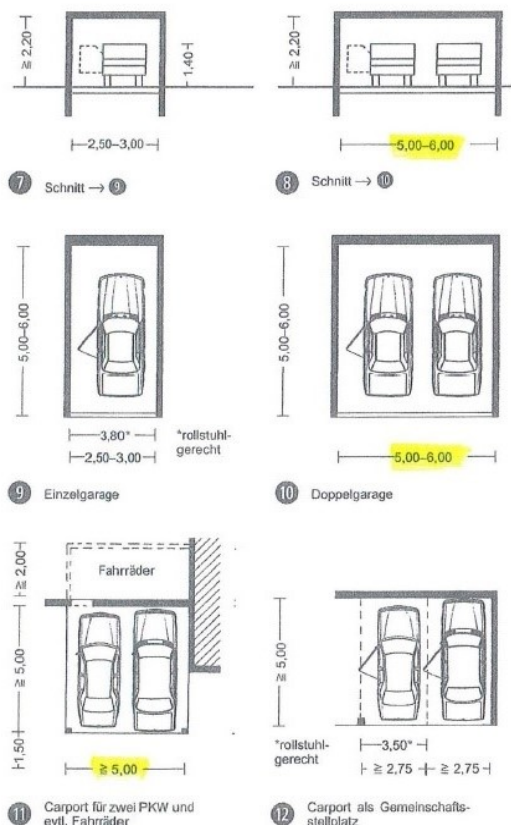
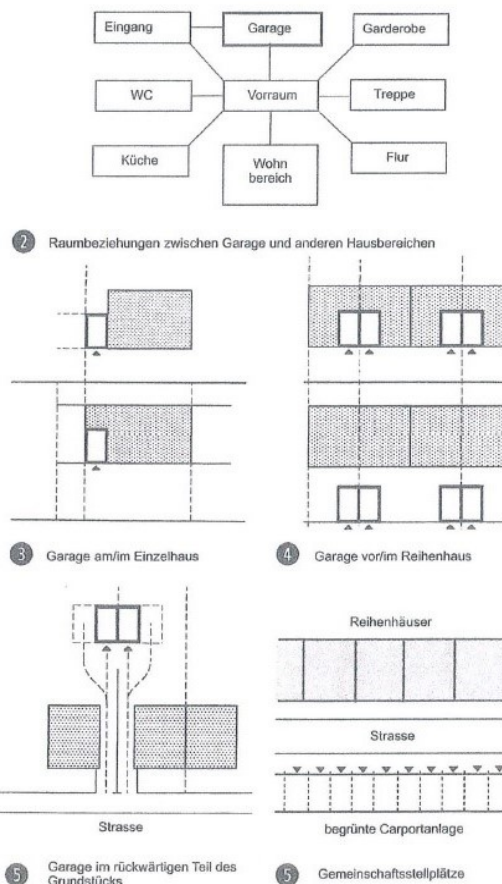
Dabei ist die Tendenz moderner PKW-Modelle zu steigenden Abmessungen (auch in der Höhe) zu berücksichtigen.

Neben Garagen stellen überdachte Einstellplätze (Carports) eine kostengünstige, bauphysikalisch sinnvolle (kein Kondensat an kalten Autos im Winter!) und raumsparende Möglichkeit dar, Fahrzeugen ausreichenden Witterungsschutz zu geben (geschlossene Wand zur Wetterseite günstig).

Empfehlenswert ist die Kombination mit einem geschlossenen Abstellraum (für Fahrräder usw.) → 11.

Carports sind besonders auch für Gemeinschaftsstellplätze gut geeignet → 12.

Beispiele zur Anordnung und Gestaltung von Unterstellplätzen für PKW in baulicher Verbindung mit Wohngebäuden → 3 – 7.



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss



Stellungnahme der Verwaltung

Die Änderung wird nicht berücksichtigt, die Einfahrtsbereiche werden mit maximal 5 m Breite belassen.

Die Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken mit einer Breite von max. 5 m wurden aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, um insbesondere den öffentlichen Straßenraum durch Baumpflanzungen attraktiv zu gestalten und durch die Anlage von öffentlichen Stellplätzen das Parken im öffentlichen Straßenraum zu ordnen und zusätzliche Besucherstellplätze anbieten zu können.

Die Festsetzung einer Zufahrtsbreite von 5 m steht dem Bau z.B. einer Doppelgarage jedoch nicht entgegen. Auch wenn eine Zufahrt von der Straße aus mit 5 m beschränkt wird, so kann im weiteren Verlauf der Grundstücke der Einfahrtsbereich erweitert werden, so dass die Einfahrt in Garagen oder auch das Nebeneinanderstellen mehrerer Pkws möglich ist. Aus städtebaulicher Sicht ist es jedoch nicht wünschenswert, dass großflächige Einfahrtsbereiche entlang den jeweiligen Straßen entstehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

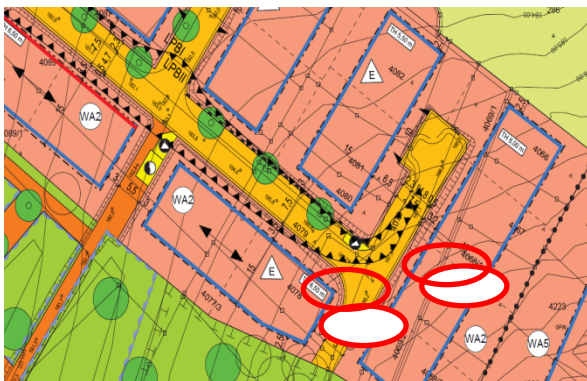
Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Darüber hinaus kann auch zusätzlich eine fußläufige Zuwegung zum Haus geschaffen werden, die nicht der Zufahrt zuzurechnen ist.

6.1.11 [REDACTED] und [REDACTED]
Brunnenstube, 77656 Offenburg
Mail vom 12.08.2016

Im Folgenden möchten wir unsere Anregungen und Bedenken innerhalb der Offenlage äußern. Ich bin bevollmächtigt das Grundstück Nr. [REDACTED] meiner Eltern [REDACTED] zu vertreten.

1. *Die kleinere der zwei Abfallsammel-Stellen sollte in einem vernünftigen Rahmen errichtet werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Müllbehälter aber vor allem auch die gelben Säcke vernünftig für die Müllabfuhr gesammelt werden können und vor Wegwehen durch Wind gesichert sind. Evtl. kann hier eine Hecke Wind- und Sichtschutz in einem bieten. (Nr. 2 in Abb.)*
2. *Um den Gartenbereich unseres Grundstückes noch etwas besser nutzen zu können, hätte ich gerne eine Reduzierung des Abstandes des Baufensters zur Straße hin von aktuell 3,2m auf 2,5m. (Nr. 1 in Abb.)*



3. *Des Weiteren möchte ich anregen, was sicherlich auch im Interesse der Bauherren liegt, den Verbindungsweg (Fußgänger / Radfahrer) zwischen Vorderer Brand und Brunnenstube weiterhin zu verfolgen und an einer Lösung zusammen mit den betreffenden Grundstückseigentümern zu arbeiten. Dieser Verbindungsweg würde den Kindergarten- und Schulweg unserer Kinder sicherer machen, da Sie nicht den Weg entlang der stark befahrenen Hauptstraße Geroldseckerstr. nehmen müssten, sondern auf die wenig befahrenere Alternative Brunnenstube / Lehbergstr. zurückgreifen könnten.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

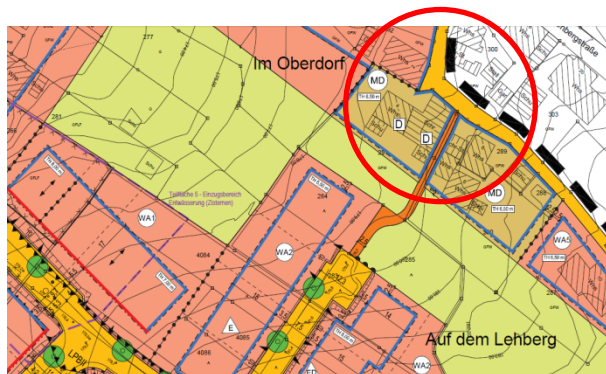
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss



4. *Der Spielplatz von aktuell rund 100qm (im unteren Quartiersbereich) ist für die Größe des Neubaugebietes mit vielen jungen Familien viel zu klein bemessen. Deshalb möchte ich an dieser Stelle anregen den Spielplatzbereich mit Spielgeräten und Sandkasten auf eine dem Baugebiet angemessene Größe zu erweitern. Wünschenswert wäre hier eine Spielplatzfläche von rund 300qm.*
5. *Um die Kosten der Erstellung der Spielgeräte/-bereiche positiv zu beeinflussen, möchte ich vorschlagen, dass auch künftige Bauherren eine gewisse Eigenleistung erbringen könnten. Ich habe bereits mit ein paar Bauherren gesprochen, welche hinter diesem Vorschlag stehen.*
6. *Könnte evtl. auch einen Wasserspielbereich realisiert werden? Hier würde bereits eine Wasserpumpe ausreichen.*
7. *Inwieweit besteht die Möglichkeit in der erweiterten Verkehrsplanung im Bereich der Geroldseckerstr. einen Zebrastreifen/Fußgängerüberweg zu installieren. Auch dies würde für Fußgänger / Radfahrer diesen Straßenbereich sicherer machen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Punkt 1 (Müllsammelstellen):

Die vorgesehenen Flächen sind als Müllsammelstellen gedacht, auf denen Müll am Tag der Abholung abgestellt und abgeholt wird. Die Anregung einer Hecke wird positiv gesehen; eine eventuelle Umsetzung wird im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft.

Zu Punkt 2 (Baufenster):

Im Plangebiet ist in dem betreffenden Bereich in der Regel ein Abstand der Baufenster zur Straße mit 3,5 m festgesetzt. Bei dem beschriebenen Abstand mit 3,2 m handelt es sich um eine fehlerhafte Bemaßung im Planstand zur Offenlage. Der Abstand des Baufensters zur Straße war im Planstand zur Offenlage auch hier mit 3,5 m vorgesehen und zeichnerisch dargestellt. Da vielfach der Wunsch geäußert wurde, den Abstand der Baufenster von der Straße zu reduzieren und eine gewisse Reduzierung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

städtebaulich vertretbar ist, soll der Abstand im Plangebiet einheitlich auf 3,0 m verkleinert werden.

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Zu Punkt 3 (Fußweg Brunnenstube):

Eine Verbindung des neuen Gebietes mit der Straße „Brunnenstube“ ist städtebaulich sehr sinnvoll, da hier eine kurze Verbindung zwischen bestehenden und neuen Ortsstrukturen hergestellt werden kann.

Grundsätzlich zeigt die Darstellung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan die städtebauliche Zielvorstellung, die eine fußläufige Verbindung an dieser Stelle vorsieht. Mit der Darstellung des Fuß- und Radweges wird dieser Weg somit planungsrechtlich gesichert.

Dieser Weg ist im nördlichen Teilbereich bereits öffentlich gewidmet.

Zwischen den Grundstücken Flst. Nr. ■■■ und Flst. Nr. ■■■, Gemarkung Zunsweier verläuft ein Fußweg, dessen erste, der Stadt Offenburg bekannte Erwähnung sich im Gemarkungsatlas der Gemeinde Zunsweier, Plan 12 findet, der in den Jahren 1853 bis 1856 erstellt wurde. Der Weg wird dort als Fußpfad bezeichnet und setzt sich bis in die Gewanne Rebberg und Bruderberg fort und ist somit Teil eines historischen Wegesystems. Seither wird er in den Katasterkarten mit der Nutzungsart „Weg“ dargestellt. Im Sinne des Rechtsinstituts der „unvordenklichen Verjährung“ ist dieser Weg daher bereits als bestehender öffentlicher Weg zu werten. Die jetzige Festsetzung als Fußweg im Bebauungsplan „Vorderer Brand“ gibt diese bestehende Situation wieder.

Zu Punkt 4 (Spielplatz):

Die Anregung wird berücksichtigt. Eine Überprüfung hat ergeben, dass die dem Spielplatz nächstgelegenen Grünfläche nun nicht mehr für die Regenwasserrückhaltung benötigt wird und daher dem Spielplatz zugeschlagen werden kann. Die Spielplatzfläche kann dadurch auf ca. 530 m² vergrößert werden.

Zu Punkt 5 (Kosten des Spielplatzes):

Die Anregung wird von der Stadt Offenburg gerne aufgenommen, wobei die Umsetzbarkeit noch im Einzelnen zwischen Stadt Offenburg und Erschließungsgemeinschaft abzuklären ist. Die Ausführung und evtl. mögliche Eigenarbeiten werden im Anschluss des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Umsetzung des Vorhabens entsprechend geklärt.

Zu Punkt 6 (Wasserspielbereich):

Die Anregung wird gerne in der weiteren Spielplatzplanung auf Umsetzbarkeit geprüft. Ausführung und Art der Spielgeräte wird im Rahmen der Ausführungsplanung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren entsprechend geklärt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Zu Punkt 7 (Querungshilfe Geroldsecker Straße):

Querungshilfen wie z.B. Zebrastreifen können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden, dies sind verkehrsrechtliche Anordnungen. Die Anfrage kann im Rahmen einer Verkehrsschau behandelt werden.

6.1.12 ■■■■■, vertreten durch ■■■■■
Hinter den Gärten ■■■■■, 77656 Offenburg
Mail vom 14.08.2016

Über den aktuellen Bebauungsplan Nr. 10 - Vorderer Brand in Zunsweier lege ich Widerspruch ein und möchte meine Anregungen und Bedenken äußern. Ich bin bevollmächtigt das Grundstück meines Vaters ■■■■■ zu vertreten.

Als zukünftiger Besitzer des Grundstücks Nr. ■■■■■ sehe ich mich durch die Auslegung des aktuellen Baufensters benachteiligt, da eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks meiner Ansicht nach nicht möglich ist.

Begründung:

- Der aktuelle Bebauungsplan sieht vor, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen lediglich innerhalb des Baufensters stehen dürfen. Somit bleibt mir für die Nutzung des Bereichs „vor dem Haus“ lediglich die Möglichkeit einen Garten anzulegen. Da ein Garten bereits für den Bereich "hinter dem Haus" vorgesehen ist, kann ich einen erheblichen Teil des Grundstücks nicht entsprechend meiner Vorstellung nutzen. Als Sinnvolle Nutzungsmöglichkeit des Bereichs "vor dem Haus", sehe ich lediglich die Möglichkeit ihn als Stellfläche für eine Garage, Carport oder Nebengebäude zu verwenden.

- Setzt man die bebaubare Fläche des Grundstücks Nr. ■■■■■ ins Verhältnis zu dessen Gesamtfläche bin ich gegenüber anderen Grundstückseigentümern nach aktuellem Bebauungsplan benachteiligt. Hier ist die bebaubare Fläche zum Teil erheblich größer ausgelegt. Da ich in gleichem Maß an den Kosten beteiligt bin wie jeder andere auch, sehe ich es als gerecht an dass ich auch annähernd gleiche Bedingungen vorfinde was die bebaubare Grundstücksfläche angeht.

*Aufgrund oben genannter Punkte bitte ich Sie das Baufenster im Grundstück Nr. ■■■■■ um den Bereich vor dem Haus zu erweitern.
Eine grafische Darstellung zur besseren Veranschaulichung finden Sie im Anhang.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

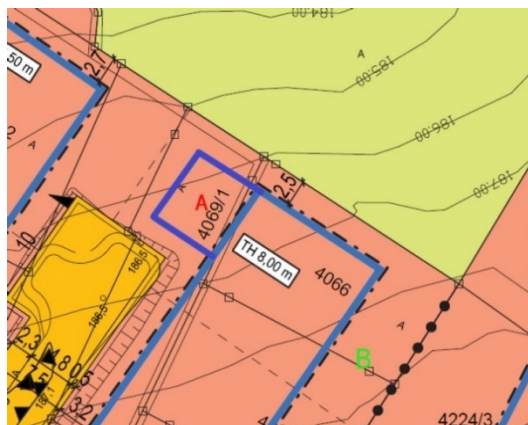
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss



Weitere Anregungen:

- 1) Damit der Gartenbereich besser ausgenutzt werden kann sollte der Abstand des Baufensters von der Straße von 3,2m auf 2,5m reduziert werden.
- 2) Der Verbindungsweg (Fußgänger) zwischen Brand und Brunnenstube sollte weiter verfolgt werden. Kleinkinder müssten dann auf dem Schul- oder Kindergartenweg nicht entlang der vielbefahrenen Hauptstraße laufen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Punkt 1 (Erweiterung Baufenster):

Die Situation am Ende der kleinen Stichstraße wurde überprüft. Da die beiden Grundstücke (Nr. ■ und ■) am Ende der Stichstraße im Verhältnis zur Grundstücksgröße ein kleineres Baufenster aufweisen und eine Erweiterung städtebaulich vertretbar ist, sollen die überbaubaren Flächen jeweils erweitert werden. Das Baufenster wird vergrößert. Der Abstand zur Straße soll dabei einheitlich mit 3 m beibehalten werden, der Abstand zur privaten Grünfläche wird mit 2,5 m festgesetzt. Die Anregung zur Erweiterung des Baufensters wird berücksichtigt.

Zu Punkt 2 (Baufenster):

Im Plangebiet ist in dem betreffenden Bereich in der Regel ein Abstand der Baufenster zur Straße mit 3,5 m festgesetzt. Bei dem beschriebenen Abstand mit 3,2 m handelt es sich um eine fehlerhafte Bemaßung im Planstand zur Offenlage. Der Abstand des Baufensters zur Straße war im Planstand zur Offenlage auch hier mit 3,5 m vorgesehen und zeichnerisch dargestellt. Da vielfach der Wunsch geäußert wurde, den Abstand der Baufenster von der Straße zu reduzieren und eine gewisse Reduzierung städtebaulich vertretbar ist, soll der Abstand im Plangebiet einheitlich auf 3,0 m verkleinert werden. Die Anregung zum Abstand des Baufensters wird daher teilweise berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Zu Punkt 3 (Fußweg zur „Brunnenstube“):

Eine Verbindung des neuen Gebietes mit der Straße „Brunnenstube“ ist städtebaulich sehr sinnvoll, da hier eine kurze Verbindung zwischen bestehenden und neuen Ortsstrukturen hergestellt werden kann.

Grundsätzlich zeigt die Darstellung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan die städtebauliche Zielvorstellung, die eine fußläufige Verbindung an dieser Stelle vorsieht. Mit der Darstellung des Fuß- und Radweges wird dieser Weg somit planungsrechtlich gesichert.

Zwischen den Grundstücken Flst. Nr. ■■■ und Flst. Nr. ■■■, Gemarkung Zunsweier verläuft ein Fußweg, dessen erste, der Stadt Offenburg bekannte Erwähnung sich im Gemarkungsatlas der Gemeinde Zunsweier, Plan 12 findet, der in den Jahren 1853 bis 1856 erstellt wurde. Der Weg wird dort als Fußpfad bezeichnet und setzt sich bis in die Gewanne Rebberg und Bruderberg fort und ist somit Teil eines historischen Wegesystems. Seither wird er in den Katasterkarten mit der Nutzungsart „Weg“ dargestellt. Im Sinne des Rechtsinstituts der „unvordenklichen Verjährung“ ist dieser Weg daher in diesem Teilabschnitt bereits als bestehender öffentlicher Weg zu werten. Die jetzige Festsetzung als Fußweg im Bebauungsplan „Vorderer Brand“ gibt diese bestehende Situation wieder.

6.1.13 ■■■■

Mail vom 14.08.2016

Wir erheben hiermit Einspruch gegen die vorgesehene Bepflanzung des Bebauungsplans.

Rote Linie:

Laut Bebauungsplan befindet sich hier ein Einfahrtsverbot.

Blaue Linie:

Von dieser Seite muss die Zufahrt auf unser Grundstück geplant werden.

Der aktuell vorgesehene Baum schränkt uns in unserer Planung ein.

Wir können stand heute noch nicht sagen, wo sich unsere spätere Zufahrt befinden wird, sprich ob die Einfahrt links oder rechts geplant wird.

Deshalb bitten wir Sie, dass unsere Planung in Bezug auf die Bepflanzung nicht eingeschränkt wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

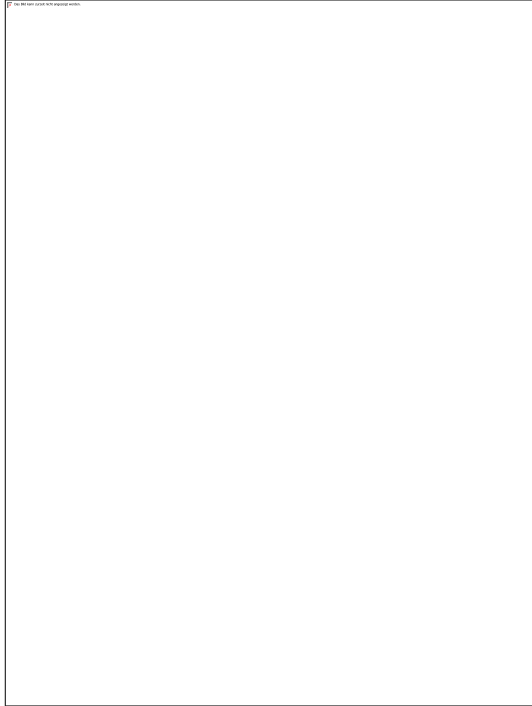
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss



Ergänzung vom 02.10.2016

*wir haben endlich unseren ersten Hausentwurf vorliegen.
Wie wir Ihnen bereits mitgeteilt haben muss der Baum definitiv versetzt werden.*

Des Weiteren bitten wir um folgende Änderung:

Bezugnehmend auf Absatz 6 des Bebauungsplans verhindert die Einschränkung, dass Carports nur innerhalb des Baufensters zulässig sind, eine Sinnvolle Bebauung unseres Grundstückes. Da wir ein Eckgrundstück bebauen möchten und den Carport im Norden platzieren wollen, verhindert diese Einschränkung auf Grund des Baufensters im Abstand von drei Metern zur Straße, die Errichtung eines Doppelcarports auf dieser Grenze.

Mit einer Grundstückslänge von ca. 21,50 Meter, einem Doppelcarport von ca 6 Meter und einem Haus von ca. 9,35 Meter hätten wir eine Gartentiefe von gerade einmal 3 Metern.

Blieben die jetzigen Bestimmungen bestehen, bleiben uns eine Baukörpertiefe von gerade einmal 7,35 Metern und einen Grenzabstand von 5 Meter für unseren Gartenbereich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

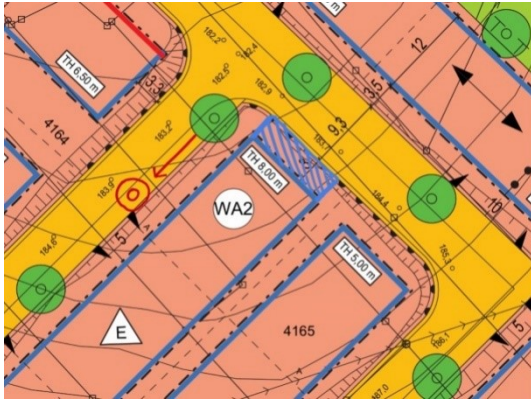
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss



Stellungnahme der Verwaltung

Der Plan für die Aufteilung des Straßenraums wurde vom zuständigen Planungsbüro überarbeitet und die geänderten Zufahrten, Parkbuchten und Baumstandorte entsprechend berücksichtigt. Zusätzlich gibt es gemäß Festsetzungen die Möglichkeit, von der Lage der Einfahrtsbereiche abzuweichen, sofern städtebauliche Zielsetzungen und die Belange der Straßengestaltung (Bäume, öffentliche Stellplätze) nicht beeinträchtigt werden.

Die Anregung bezüglich des Baumstandorts wird daher berücksichtigt.

Zur Ergänzung vom 02.10.2016:

Der Abstand der Baufenster von in der Regel 3 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Straßen- und Verkehrsräume nicht durch hochbauliche Anlagen direkt an den Grundstücksgrenzen einzuengen, die damit negativ auf das Straßenbild einwirken könnten. Dies wird für alle Grundstücke einheitlich gehandhabt und soll den Anwohnern die hohe Qualität der öffentlichen Räume gewährleisten. Von dieser Regelung kann daher nicht abgewichen werden. Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.

6.1.14 [REDACTED] und [REDACTED]
Goethestr. [REDACTED], 77654 Offenburg
Mail vom 14.08.2016

Als künftige Bauherren des Eckgrundstück Nr. [REDACTED] beabsichtigen wir die Errichtung eines Carports im nord-westlichen Grundstücksbereich aufgrund der Himmelsrichtung.

Kann auf die bisher geplante Abschrägung der Nordwestlichen Grenze des Baufensters verzichtet werden, wie bei anderen Eckgrundstücken des übrigen Baugebiets? Wir bitten um Prüfung, ob eine Änderung hin zu einer annähernd rechtwinkligen Baugrenze im Norden sowie im Westen eine parallele Führung der Baugrenze entlang des Straßenverlaufs möglich ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Da aktuell die Planungen für die Gestaltung der südlich an das Grundstück [REDACTED] angrenzenden Grünflächen laufen, möchten wir hier nochmals unsere Bereitschaft zur Mitgestaltung und Anpflanzung des direkt angrenzenden Grünstreifens anbieten. Wir würden uns freuen, wenn sich die entsprechenden Stadtplaner mit uns in Verbindung setzen.

*Bei der Auswahl der Bepflanzung im öffentlichen Bereich möchten wir anregen, dass allergenarme Sorten ausgesucht werden.
Falls im Süden unseres Grundstücks ein hochstämmiger Obstbaum wie z.B. Boskop, Bühler Zwetschge oder ähnliches gepflanzt wird, kümmern wir uns gerne um die Obsternte.*

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Punkt 1 (Baufenster):

Die Anregung wird berücksichtigt. Das Baufenster wird entsprechend dem Umgang mit anderen Eckgrundstücken im Plangebiet angepasst.

Zu Punkt 2 und 4 (Mitgestaltung des Grünstreifens):

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Öffentliche Grünstreifen und Grünflächen werden im Anschluss an den Bebauungsplan geplant. In diesem Rahmen ist das weitere Vorgehen zu prüfen und zwischen Stadt Offenburg bzw. Ortsverwaltung Zunsweier und Erschließungsgemeinschaft abzustimmen.

Zu Punkt 3 (Sorten):

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Bei der Pflanzliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen handelt es sich um beispielhafte Artenempfehlungen.

Zu Punkt 4 (Obsternte): Wird zur Kenntnis genommen.

**6.1.15 [REDACTED] und [REDACTED]
Hubertsgasse [REDACTED], 77656 Offenburg
Mail vom 14.08.2016**

Als Eigentümer des Grundstückes Nr. [REDACTED] im künftigen Neubaugebiet Vorderer Brand möchten wir Widerspruch gegen die in der Begründung, Anlage 4 B_ zur Drucksache 057/16, unter Punkt 2.6 niedergeschriebene Regelung erheben, die das Bauen einer Garage bzw. eines Carports außerhalb des Baufensters verbietet.

Ursprünglich war dies nie zur Debatte gestanden. Auch in einer der ersten Sitzungen mit allen zukünftigen Eigentümern, u.a. am 24.02.2016, wurde auf Nachfrage der künftigen Bauherren von Seiten der Stadt Offenburg mitgeteilt, dass Garagen und

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Nebengebäude auch außerhalb des Baufensters errichtet werden können. Hier sprach man von 20% für untergeordnete Gebäude.

In Anbetracht der teilweise sehr kleinen Grundstücke bzw. den bereits deutlichen Einschnitten, gerade im Quartiersbereich, wäre es für viele zukünftige Bauherren sehr von Vorteil, wenn die Garagen außerhalb des Baufensters errichtet werden können.

Auf unser Grundstück bezogen wäre es ein enormer Vorteil, da wir hierdurch planerisch eine Vielzahl von weiteren Möglichkeiten hätten. Entgegen des Gestaltungsplanes würden wir unser Wohnhaus quer zur Straße errichten, um so die günstigere Ausrichtung für die Nutzung der Sonnenenergie zu haben. Dies würde bedeuten, dass wir die Garage in den nord-östlichen Bereich parallel zu dem Wohnhaus setzen würden. Sollte dies aber innerhalb des Baufensters erfolgen müssen, würde hierdurch wertvoller Platz des Gartens verloren gehen. Darüber hinaus grenzt unser Grundstück an bereits bestehende Bebauung des Ortskerns an. Das nächstgelegene Familienhaus ist in ca. 30 Meter Entfernung zu unserer Grundstücksgrenze erbaut. Von daher würden einer Bebauung der Garage auf diese Grenze keinerlei Einschnitte für die Nachbarschaft bedeuten.

Aus diesen Gründen bitten um Prüfung, ob nicht die Möglichkeit besteht, die Garage außerhalb des Baufensters errichten zu können.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wird insoweit berücksichtigt, dass der festgesetzte Einfahrtsbereich für das betreffende Grundstück gestrichen wird. Damit ist eine Errichtung der Garage im Norden des Baufensters möglich. Das Baufenster bleibt jedoch in der dargestellten Form erhalten.

Das betreffende Grundstück befindet sich am Ende einer Stichstraße und ist durch den Versprung der Straße bzw. den benötigten Wendehammer bereits durch einen ungünstigen Grundstückszuschnitt betroffen, so dass für diesen Fall ein größerer Spielraum bei der Lage der Einfahrt bzw. der Garage/Stellplätze eingeräumt wird. Um zu den angrenzenden privaten Grünflächen jedoch einen gewissen Abstand einzuhalten bzw. diese durch grenzständige Gebäude, überragende Dachüberstände oder Fundamente nicht zu beeinträchtigen, wird an einem Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze mit 2,5 m festgehalten. Im Übrigen werden die überbaubaren Flächen an keiner Stelle im Plangebiet bis direkt an die öffentlichen oder privaten Grünflächen herangeführt. Dieses Prinzip soll auch weiterhin beibehalten werden. Die Anregung wird hinsichtlich der Einfahrtsbereiche berücksichtigt, die Anregung zur Änderung der Baugrenze wird nicht berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

6.1.16

[REDACTED]

Im Brand [REDACTED], 77656 Offenburg

Mail vom 15.08.2016

Ich wünsche eine Verschiebung des Einfahrtbereiches vor den Flächen [REDACTED] an die nördliche Grundstücksgrenze. Hintergrund ist eine geplante Vereinigung der beiden Flächen zu einem Grundstück, da ich einen Interessenten habe, der ein größeres Grundstück für ein Zweifamilienhaus sucht. Somit würde eher weniger Einfahrtbereich benötigt, als wie jetzt für ein Doppelhaus geplant. In diesem Zusammenhang muss dann auch der Baum vor Fläche [REDACTED] Richtung Grundstücksgrenze verschoben werden. Eine m. E. bessere Alternative für diesen Baum wäre die südwestliche Seite vor der Fläche [REDACTED] vor dem Grünbereich/Garten. Das hätte auch den Vorteil, daß spätere Schäden an den Hauswänden durch Wurzeln vermieden werden. Aus diesem Grund wurden in Zunsweier im Gebiet Mittelfeldweg einige Bäume entfernt, die in ähnlichem Abstand wie hier geplant standen. Diese Schäden wurden durch Gutachter bestätigt, was letztlich zur Entfernung führte.

Wir hatten heute Abend eine Sitzung des Erschließungsausschusses. Hierbei wurde jetzt für Ende Oktober eine Eigentümerversammlung angedacht, bei der erstmals über die zu erwartenden neuen Erschließungskosten informiert werden soll. Ab diesem Zeitpunkt habe ich die Möglichkeit mit meinem Interessenten über den Preis für die beiden (vereinten) Flächen zu sprechen und bis Ende November 2016 Klarheit zu schaffen. Sollte dabei ein Verkauf als vereinte Fläche nicht mehr möglich sein, könnte die derzeitige Planung mit DH bestehen bleiben.

Ich möchte nochmals betonen, dass ich weder eine Befreiung von der Baumpflanzung noch eine Vergrößerung des Einfahrtbereiches verlange. Im Gegenteil, es wäre wahrscheinlich ein Stellplatz mehr möglich.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Einfahrtbereich wird nach Norden verschoben.

Der Plan für die Aufteilung des Straßenraums wurde vom zuständigen Planungsbüro überarbeitet und die geänderten Zufahrten, Parkbuchten und Baumstandorte entsprechend berücksichtigt. Zusätzlich gibt es gemäß Festsetzungen die Möglichkeit, von der Lage der Einfahrtbereiche abzuweichen, sofern städtebauliche Zielsetzungen und die Belange der Straßengestaltung (Bäume, öffentliche Stellplätze) nicht beeinträchtigt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

6.1.17 [REDACTED] und [REDACTED]
Im Brand, 77656 Offenburg
Schreiben vom 15.08.2016

Wir sind Besitzer der Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED], angrenzend an das in Planung befindliche Neubaugebiet „Vorderer Brand“.

In dem Dokument „06_anlage_bebauungsplan.pdf“ mit dem Titel „Anlage A4 zur Drucksache Nr. 057/16“ ist ersichtlich, dass unter anderem auf dem Grundstück [REDACTED] ein Weg geplant ist. An den südöstlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke [REDACTED] befindet sich aktuell ein unbefestigter Zufahrtsweg für die benannten Flurstücke, sowie für Flurstück [REDACTED] und weitere Flurstücke im jetzigen Baugebiet „Vorderer Brand“. Der Weg ist aktuell ca. 2m breit und verläuft auf den Flurstücksgrenzen somit ist ca. 1m je Grundstück betroffen. Dieser Weg ist in keiner Planung und auch in keinem Dokument beschrieben, laut Aussage von Herrn P. Winkels besteht durch die lange Nutzungsdauer ein Wegerecht.

In der neuen Planung soll dieser Weg erhalten bleiben um das Wegerecht für die Grundstücke [REDACTED] und [REDACTED] aufrecht zu erhalten, als Breite sind 3m vorgesehen. Dies erfordert einen ca. 20m langen Zufahrtsweg mit 3m Breite von Nordosten zwischen zwei Grundstücken des neuen Baugebiets.

Dieser Zufahrtsweg mündet jedoch nicht auf den nordöstlichen Grenzstein von Flurstück [REDACTED], sondern ca. 3m versetzt in nordwestliche Richtung. Resultierend aus dieser Planung, nimmt der Weg auf unserem Flurstück [REDACTED] nicht 1,5m in Anspruch, sondern stattdessen ca. 4,5m auf ca. 3m Breite. Bei einer Grundstücksbreite von ca. 8m würde für den Weg eine Fläche von ca. 30qm in Anspruch genommen werden, welche wir dann nicht nutzen könnten.

Gegen diese Wegführung legen wir Widerspruch ein.

- a) Wir fordern, dass die Zufahrt so geändert wird, dass vom Flurstück [REDACTED] nur maximal 1,5m der südwestlichen Grundstücksgrenze in Anspruch genommen wird.*
- b) Wir verzichten auf das Wegerecht, sollte keine Lösung für die Zufahrt wie aktuell in Planung befindlich, gefunden werden.*
- c) Wir schlagen vor, den Zufahrtsweg von Südwesten zu realisieren. Die Gesamtfläche für den Zufahrtsweg bei dieser Lösung, würde unter anderem weniger Fläche vom Baugebiet „Vorderer Brand“ in Anspruch nehmen.*

Wir bitten darum, bei einer Planungsänderung bezüglich unseres Widerspruchs, in Kenntnis gesetzt zu werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

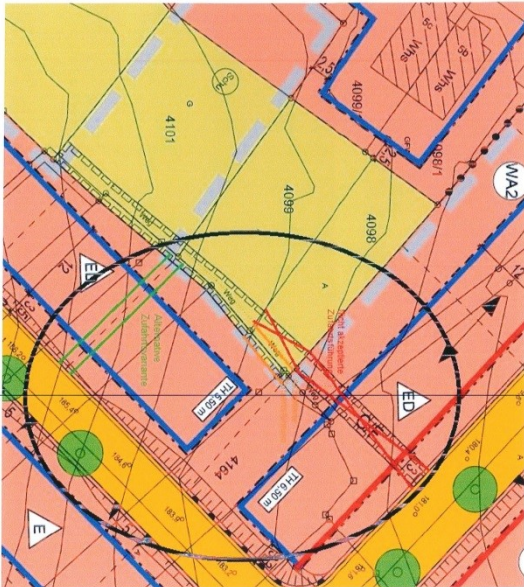
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss



Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass die Fläche des Wegerechts reduziert und die Wegeführung angepasst wird.

Die Erschließung wurde mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmt.

Die Erschließung wird neu von Südosten vorgesehen und durch ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

Das Wegerecht entfällt im Bereich der genannten Grundstücke entsprechend der Verzichtserklärung.

6.1.18

Vogesenstraße, 77749 Hohberg

Schreiben vom 15.08.2016

Hiermit legen wir Einspruch gegen den Bebauungsplan Vorderer Brand, der sich momentan in der Offenlage befindet, ein.

Grund dafür ist der in der Begründung aufgeführte Punkt 2.6. Hier wird beschrieben, wie die Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze angeordnet werden müssen.

Um mehr Wohnqualität zu schaffen, wie es die Stadt Offenburg mehrfach ausdrückt und was auch im Sinne der Eigentümer ist, planen wir auf dem Grundstück Nummer [redacted] ein Zweifamilienhaus, um meiner Mutter mit Ihrem Lebensgefährten einen schönen Lebensabend ermöglichen zu können. Da das Grundstück trotz Zukauf der Stadt nur 15 m breit ist, werden wir das Haus 10 m breit bauen müssen, um überhaupt eine adäquate Grundfläche schaffen und die Baufenster einhalten zu können. Somit haben wir rechts und links noch jeweils 2,5 m Platz. Wenn wir nun hier zwei Garagen (2 Plätze hintereinander!) bauen wollen, müssen wir alleine für die Wände noch ein-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

mal 20 cm abziehen. Unterm Strich bleiben 2,3 m übrig, die für fast jedes handelsübliche Fahrzeug nicht mehr ausreichen. Der Durchschnitt liegt aktuell bei 2,1 m Breite mit Außenspiegeln. Um die Fahrzeurtüren zu öffnen bleiben also rechts und links noch jeweils 10 cm. Ich denke es ist klar, dass hier niemand mehr aus- und einsteigen kann und dass das mit der versprochenen Wohnqualität nichts mehr zu tun hat.

Unterm Strich haben wir laut Bebauungsplan überhaupt keine Möglichkeit, eine Garage zu bauen, die auch funktioniert und gleichzeitig eine angemessene Wohn-Grundfläche zu schaffen. Wir können also nur Carports oder normale Kfz-Stellplätze herstellen. Auf allen anderen Bauplätzen ist das kein Problem.

Wir bitten Sie deshalb im Sinne der Gleichberechtigung, den Vorschlag die Garagen vor das Haus bauen zu können, noch einmal zu überdenken. Die Optik wird wohl kaum beeinflusst, wenn die Garagen das gleiche Dach bekommen, wie das Haus selbst und die drei Meter Abstand zur Straße eingehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die gekaufte Grundstücksbreite wurde im Rahmen der Bodenordnung verhandelt. Die zukünftigen Grundstückseigentümer waren mit der zugesprochenen Grundstücksbreite einverstanden, so dass von den Grundstückseigentümern eine angemessene Bebauung des Grundstücks gewählt werden muss.

Garagen und Carports sind – neben der Stellung der Hauptgebäude – wesentlich für die städtebauliche Konzeption eines neuen Baugebietes, da gerade diese naturgemäß zur Erschließungsstraße hin errichtet werden und somit wesentlich ein Straßenbild bzw. die allgemeine Erscheinung eines Gebietes prägen können.

Die Anregung wird insoweit teilweise berücksichtigt, dass der festgesetzte Zufahrtsbereich auf der Nordseite des Grundstücks weggelassen wird, so dass die Zufahrt auf das Grundstück flexibel gewählt werden kann. Außerdem wird die Vorschrift eines Mindestabstandes zwischen Garage und Straße von 5,0 m gestrichen. Gemäß der eingetragenen Baulinie kann die Garage dann bis 3,0 m an die Straße herangerückt werden. Es besteht die Möglichkeit, Garagen ganz oder teilweise in das Gebäude zu integrieren.

6.1.19 ■■■ und ■■■
Mail vom 16.08.2106

Hiermit bitten wir um Änderung der festgesetzten Zufahrtsbereiche im Bebauungsplan für unsere Grundstücke Nr. ■■■ und Nr. ■■■.

Das von uns gewünschte Vorhaben der Doppelhaushälfte ohne Befreiung möglich ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Die späteren Doppelhaushälften werden gemäß der vorliegenden Planzeichnung bei einer zugrunde gelegten Grundstücksbreite von 21,00m und jeweils einer Garagenbreite von 3,00m lediglich ein Maß von 6,00m erhalten, da die Zufahrtsmöglichkeit an dem Eckgrundstück eingeschränkt ist.

Desweiteren bitten wir um evtl. mögliche Verlegung des Trafostation des E-Werk weiter rechts in den vorhandenen Grünbereich.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Punkt 1 (Zufahrt):

Die Anregung, die Zufahrtsbereiche für ein Doppelhausgrundstück anzupassen wird berücksichtigt.

Zu Punkt 2 (Trafostation):

Die Trafostation wurde notwendig, um das Plangebiet mit elektrischer Energie zu versorgen. Eine zentrale Lage ist dabei die wirtschaftlichste Lösung, da die Abstände zu den einzelnen Haushalten so gering wie möglich gehalten werden können. Der Grünbereich soll von Nebenanlagen und daher auch von Trafostationen frei gehalten werden. Nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger kann die geplante Trafostation jedoch weiter nach Süden zur geplanten Grünfläche hin verlegt werden, sofern bei der späteren Realisierung keine Einbauten (Mauer, Zäune etc.) die Anfahrbarkeit der Trafostation einschränken.

Eine Planänderung zum Standort wurde vorgenommen, die Anregung wird berücksichtigt.

6.1.20 [REDACTED] und [REDACTED]
Mail vom 17.08.2016

1. Position Baum

Gestaltungsfreiheit bzw. Mitbestimmungsrecht bei der Positionierung der Bäume vor dem eigenen Grundstück und Festlegung zu einem späteren Zeitpunkt, da unsere Planungen bezüglich der Positionierung der Doppelgarage noch nicht abgeschlossen sind.

Sollte die Position des Baumes zu diesem Zeitpunkt festgelegt werden, würden wir die Mitte des Grundstückes bevorzugen.

2. Im Bebauungsplan ist ein Baum vor dem Grundstück Nr. [REDACTED] vorgesehen.

In den Anlagen

- 03-Anlage_Bebauungskonzept
- 04-Anlage_Erschließung Straßenbau
- 05-Anlage Erschließung Entwässerung

sind jeweils 2 Bäume vorgesehen. Ein Baum pro Grundstück halten wir für völlig ausreichend aufgrund:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

- *Einfahrtswege für Doppelgarage*
- *gelegentliche Zufahrtsmöglichkeiten hinter das Haus*
- *zu kleine Grundstücksflächen.*

3. Topografie

Baugrundstücke 4 [REDACTED] haben eine Traufhöhe von 5,50 m. Diese Traufhöhe darf nicht überschritten werden, da eine höhere Traufhöhe unsere Aussicht einschränken würde und somit auch nicht der Topografie entspräche.

Eine Traufhöhe der Baugrundstücke [REDACTED] von 8,00 m erscheint uns doch zu hoch, da dies ebenfalls unsere Aussicht einschränken würde und somit auch nicht der Topografie entspräche.

Bei unserem Baugrundstück [REDACTED] beträgt die Traufhöhe 6,5 m. Die andere Straßenseite der Baugrundstücke [REDACTED] beträgt die Traufhöhe 8,00 m.

Siehe Unterschied zu Bauplatz [REDACTED] mit einer Traufhöhe von 8,00 m im Vergleich zu Bauplätzen [REDACTED] auf der anderen Straßenseite mit einer Traufhöhe von 5,00 m.

4. Grundstücksgrenze

An unserer vorderen Grundstücksgrenze (Bauplatz [REDACTED]) Richtung Norden (zu Bauplatz [REDACTED]) entsteht aufgrund der Parkplätze eine unwirtschaftlich und nicht nutzbare Fläche auf dem Grundstück (siehe Anhang).

Besteht die Möglichkeit auf diese unwirtschaftliche Fläche zu verzichten und unsere Grundstücksgrenze zu begradigen? Hierzu wurde bereits ein Gespräch mit Herrn Winkels geführt.

5. Abschirmung Regenwasser für die Bauplätze Nr. [REDACTED] und [REDACTED]

Der Bebauungsplan sieht für das am Berg anfallende Regenwasser bei Starkregen keinen Versickerungsgraben für die Bauplätze [REDACTED] und [REDACTED] vor. Versickerungsgraben erst ab Bauplatz [REDACTED] vorhanden.

Bitte prüfen, ob weitere Versickerungsgräben angefertigt werden müssen. (Vermutlich würde der Versickerungsgraben weiter nach Süden verlaufen, aber nicht möglich wegen Durchfahrt/Grünstreifen und Obstgarten). Vorschlag für zusätzlichen Versickerungsgraben siehe Anhang.

6. Einspruch erheben wir gegen den Wunsch, das Straßenniveau an unserem Grundstück zu erhöhen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

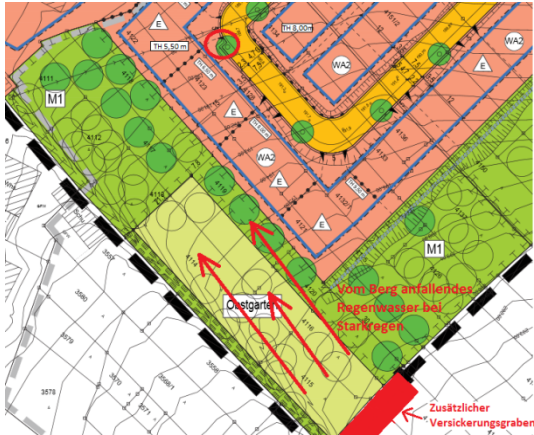
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss



Stellungnahme der Verwaltung

Zu Punkt 1 und 2 (Baumstandort):

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das sich aus einer Mehrfachbeauftragung zum Plangebiet entwickelt hat. In das vorliegende Erschließungskonzept wurden Baumpflanzungen und die Anlage von öffentlichen Stellplätzen aufgenommen, um insbesondere den öffentlichen Straßenraum durch Baumpflanzungen attraktiv zu gestalten und durch die Anlage von öffentlichen Stellplätzen das Parken im öffentlichen Straßenraum zu ordnen und zusätzliche Besucherstellplätze anbieten zu können.

In den neu entstandenen Wohngebieten wird pro Baugrundstück maximal 1 Zufahrt für Kfz-Fahrzeuge mit einer maximalen Breite von 5 m zugelassen. In der Planzeichnung sind die meisten Einfahrtsbereiche zeichnerisch verortet, um hier sowohl dem städtebaulichen als auch dem verkehrlichen Konzept mit der Ausbildung von öffentlichen Stellplätzen längs entlang der Straßen nicht entgegenzustehen und großflächige Einfahrtsbereiche zu den Baugrundstücken zu vermeiden. Für das vorliegende Grundstück ist keine Zufahrt verortet, darüber hinaus wurde entgegen den aufgezählten Anlagen nur 1 Baum vor dem Grundstück festgesetzt.

Der Plan für die Aufteilung des Straßenraums wurde vom zuständigen Planungsbüro überarbeitet und die geänderten Zufahrten, Parkbuchten und Baumstandorte entsprechend berücksichtigt. Der betreffende Baumstandort wurde dabei weiter nach Südosten verschoben. Zusätzlich gibt es gemäß Festsetzungen die Möglichkeit, von der Lage der Einfahrtsbereiche abzuweichen, sofern städtebauliche Zielsetzungen und die Belange der Straßengestaltung (Bäume, öffentliche Stellplätze) nicht beeinträchtigt werden.

Dem Anliegen wird über eine Verschiebung des Eckausschnittes und damit auch des Baumstandortes Rechnung getragen. Siehe auch Punkt 4

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Zu Punkt 3 (Topographie):

Den Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen – der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der Hauptgebäude – im Plangebiet wurden bestimmte Prinzipien zugrunde gelegt, die sich intensiv sowohl mit der Lage der neuen Straße als auch der bestehenden Geländetopographie auseinandersetzen. Ziel dabei war es, eine hangangepasste Bebauung zu erreichen, so dass sich die geplanten Gebäude den topographischen Rahmenbedingungen anpassen. Dadurch sollen einerseits größere Aufschüttungen und Abgrabungen vermieden werden, und andererseits eine der Hangneigung harmonisch angepasste höhengestaffelte Bebauung erreicht werden. Durch die hangangepasste Bebauung, durch die die bergseitig gelegenen Gebäude etwas höher liegen als die talseitigen, fügt sich das Baugebiet insbesondere in der Fernwirkung besser in die Landschaft und das Ortsbild ein. Darüber hinaus kann den jeweiligen Oberliegern eine angemessene Aussichtssituation gewährleistet werden. Die Anregung, die gegenüberliegenden Traufhöhen zu reduzieren, wird nicht berücksichtigt.

Durch Geländeschnitte wurde daher geprüft, wie die einzelnen Gebäude zueinander Bezug nehmen. Die zulässigen Traufhöhen wurden den vorhandenen Geländehöhen angepasst. Wenn das benachbarte Grundstück Nr. ■ im Mittel ca. 1,5 bis 2 m höher liegt, so ist es im Sinne der Quergerechtigkeit durchaus gerechtfertigt, dass auch die zulässige Traufhöhe entsprechend 1,5 m höher ausfällt.

Zu Punkt 4 (Begradigung der Grundstücksgrenze):

Um die Zufahrt für das nördlich benachbarte Grundstück nicht zu beeinträchtigen kann einer Begradigung der betreffenden Grundstücksgrenze nicht zugestimmt werden. Der Eck-Ausschnitt zur Straße wurde jedoch verschoben, so dass Einfahrt und Garagenbau besser ermöglicht werden können. Der Anregung wird daher weitestgehend entsprochen.

Zu Punkt 5:

Eine Überprüfung durch die Entwässerungsplanung ergab, dass zusätzliche Versickerungsgräben nicht notwendig sind, da das vorhandene Gelände nicht in Richtung der Grundstück ■ und ■ entwässert.

Zu Punkt 6 (Erhöhung Straße):

Es ist keine wesentliche Erhöhung des geplanten Straßenniveaus im Bereich des Grundstückes Nr. ■ gegenüber dem Planstand zur Offenlage vorgesehen. Durch die Veränderung des Kuppenhalbmessers südlich des Grundstückes kommt es an der südlichen Grenze zu einer Anhebung des geplanten Straßenniveaus von ca. 25 cm. Ab etwa Grundstücksmitte in Richtung Norden bleibt das Straßenniveau wie ursprünglich geplant.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.

6.1.21 ■■■■■ und ■■■■■
Akazienweg ■■■■, 77731 Willstätt
Mail vom 17.08.2016

Wir sind Eigentümer des Grundstückes mit der Flurstück-Nr. ■■■■■ in Offenburg-Zunsweier. Gemäß dem Vertrag der privaten Erschließungsgesellschaft soll durch die geplante Umlegung daraus der Bauplatz mit der Nr. ■■■■ werden. Der Bebauungsplan Vorderer Brand zeigt im südlichen Bereich den Straßenverlauf der Ringstraße, welchen wir als Ausgangspunkt unserer folgenden Anregungen und Bedenken nehmen möchten:

- *Die Straße wird im obersten Bereich des Baugebietes auf beiden Seiten in das Gelände eingeschnitten. Für unseren künftigen Bauplatz entsteht somit eine Höhendifferenz im höchsten Bereich der Straße von 2,1 m. Dies wurde bei den bisherigen Präsentationen bei den Eigentümerversammlungen und in den Ortschaftsrats Sitzungen so nicht ausgeführt. Dem Bebauungsplan ist für die Straße vor unserem Bauplatz eine Steigung von ca. 5,8 % zu entnehmen. Bisher war von Steigungen um 7-8 % und dem Verlauf gemäß dem natürlichen Gelände die Rede. Auch die Anlage zur Offenlage „08_anlage_begrueundung“ zeigt auf Seite 12, den von Herrn Sammel vorgestellten und von ihm den späteren Bauplätzen Nr. 43-57-58-48 zugeordneten Schnitt durch das Gelände. Vom Profil entspricht dies bei der erwähnten Straße einer Höhendifferenz von 4,2 m auf 43 m Fortgang – was einer Steigung von 9,8 % entspricht.*

Unsere Frage: warum wurde die Straße in diesem Plan so tief gelegt und auf beiden Seiten in das bestehende Geländeprofil eingeschnitten? Wir bitten darum, dies zu prüfen und zu ändern, da sich hieraus große Nachteile für unseren Bauplatz ergeben.

- *Auf dem Bebauungsplan und auch im Echtprofil vor Ort zeigt das natürliche Gelände eine Steigung von ca. 10 %. Da eines unserer primären Ziele das Bauen eines „altersgerechten“ Hauses ist, sehen wir aufgrund der Geländeneigung eine Zufahrt zum Haus unterhalb (zu den Garagen) sowie oberhalb (zur Haustür) vor. Im Bebauungsplan ist die Einfahrt auf den unteren Bereich unseres Grundstückes beschränkt.*

Unsere Frage: warum wird bei unserem Bauplatz die Einfahrt vorgeschrieben, beim in vergleichbarer Hanglage liegenden Bauplatz Nr. ■■■■ nicht? Wir regen hier an, die Einfahrt aufzuteilen und uns somit aufgrund der großen Geländeneigung den Zugang zu beiden Seiten des Hauses zu gewähren, damit es nicht zur Benachteiligung unseres Bauplatzes kommt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

- *Für die Erstellung der Straße werden in die umliegenden Grundstücke teilweise Böschungen gegraben. Sollte einer Teilung unserer Zufahrt nicht zugestimmt werden können, müssten wir eine Auffahrt zur Haustür vor unserem Haus vorsehen. In diesem Fall bestehen wir darauf, dass die temporäre Ausgrabung auf unserem Grundstück wieder fachgerecht aufgefüllt und mit einer Stützmauer abgesichert wird.*

Wir möchten Sie bitten, uns den - für uns kostenneutralen - Rückbau unseres Grundstückes in den Ursprungszustand nach Erstellung der Straße kurz schriftlich zu bestätigen, da die Ausführung der Straße bei der vorliegenden Planung mit dem tiefen Einschnitt nicht zur finanziellen Benachteiligung unseres Bauplatzes führen darf.

Im Weiteren sehen wir die nachfolgenden Anregungen, welche nicht nur für unseren Bauplatz interessant sein dürften:

- *Die Forderung nach einem Abstand von 5 m vor den Garagen zur Grundstücksgrenze erscheint uns aufgrund*
 - *moderner Garagentorantrieben*
 - *zeitgemäßen Sektionaltoren,*
 - *des geringen zu erwartenden Verkehrs, der nahezu nur aus Anwohnern bestehen wird,*
 - *und den teilweisen Zufahrten über die Parkflächen*

als nicht mehr erforderlich und angemessen und regen aus diesen Gründen an, diese Vorgaben auf 3,5 m zu reduzieren. Dies soll nicht zu Lasten der geforderten PKW Stellplätze geschehen, deren Festsetzung wir als sinnvoll erachten.

- *Um eine Auflockerung der allgemeinen Bauweise zu gewähren, regen wir an, die rückseitige Gebäudegrenzen von Garagen und Nebengebäuden bis zu 1,5 m über die rückseitige Hausfront zuzulassen, sofern diese Gebäude direkt an das Hauptgebäude anschließen. Dies würde bei einigen Grundstücken die Planungsvorgaben entschärfen und den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit bei der Ausrichtung der Gebäude (zur Sonnennutzung) ermöglichen.*
- *Für Garagen, welche an das Hauptgebäude angebaut werden, sehen einige Bauherren die Nutzung des Daches als Terrasse vor. Wir gehen davon aus, dass hier Flachdächer ohne Begrünung (auch für Flächen > 5 m²) erlaubt sein werden – würden Sie uns dies bitte kurz bestätigen?*
- *Im Hinblick auf die Auswahl der Straßenbepflanzung regen wir an, dass auf Bäume die zur Honigtaubildung neigen, verzichtet wird. Eine Nutzung der Parkplätze unter diesen Bäumen ist in nicht unerheblichem Umfang (längerer Zeitraum im Sommer) ausgeschlossen bzw. mit großen Nachteilen durch die klebrige Verschmutzung von Fahrzeugen einhergehend. Dies dient nicht einem ausgegliche-*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

nen Umweltgedanken, wenn die Fahrzeuge somit öfter in Waschanlagen zu reinigen sind.

- *Für die Bepflanzung im umliegenden Grünland (Ausgleichfläche) hinter den Bauplätzen regen wir eine Beteiligung der jeweils direkt angrenzenden Bauherren an. Für den Bereich hinter unserem Bauplatz (dem Ursprungsgrundstück mit der Flurstück-Nr. ■■■■■, welches wir derzeit gepachtet haben) würden wir gerne die Auswahl der Bäume und deren Standorte mitentscheiden. Wir würden hier lieber Birnbäume, Apfelbäume oder andere Obstbäume als Kirschbäume sehen, da wir davon in unserem Obstgarten bereits zwei große Bäume stehen haben. Zudem möchten wir gerne gemäß dem heutigen Wegerecht über das Grundstück zu unserem Obstgarten (im Bebauungsplan unter dieser Bezeichnung ausgewiesen) die Überfahrt über die Ausgleichfläche in bestimmten, kleinen Bereichen freihalten. Wir bieten schon heute die Pflege des Grundstückes an – im Rahmen der Vorgaben für die Ausgleichsfläche und im Gegenzug für dessen Nutzung (Ernte der Früchte und Übergangs- / Überfahrtsrecht).*
- *Im Bebauungsplan sind teilweise Baumbestände vermerkt, die nicht vorhanden sind. Dies können wir mit Sicherheit für den südlichen Bereich und die letzten 15 Jahre sagen, seit wir die Nutzung des Grundstückes mit der Flurstück-Nr. ■■■■■ übernommen haben. Unsere Frage: hat dieser definitiv nicht vorhandene Baumbestand Auswirkungen auf die Freiflächenplanung (Kosten)?*

Wir möchten Sie bitten, uns den Eingang unserer Anregungen und Bedenken kurz zu bestätigen und würden uns freuen, wenn Sie diesen folgen und die entsprechenden Änderungen im Bebauungsplan umsetzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Punkt 1 (Straße):

Das betreffende Grundstück liegt im Bereich eines Gefällewechsels mit entgegengesetzten Neigungen. Hier ist in der Erschließungsstraße die Ausbildung einer entsprechenden Ausrundung (Kuppe) erforderlich. Aus fahrgeometrischen Gründen und zur Gewährleistung einer ausreichenden Sicht müssen Straßenkuppen mit einem entsprechend großen Halbmesser (Radius) ausgerundet werden. Dadurch ergibt sich in diesem Bereich ein größerer Einschnitt in das Gelände. Der ursprünglich vorgesehene Kuppenhalbmesser wurde nochmals überprüft und auf das geringstmögliche Maß herabgesetzt. Dadurch kann eine Erhöhung des Straßenniveaus in gewissen Umfang gegenüber der bisherigen Planung erreicht werden. An der südlichen Grenze liegt das künftige Fahrbahnniveau um ca. 57 cm und an der nördlichen Grenze um ca. 25 cm über der ursprünglichen Planung.

Dem Änderungswunsch konnte im Rahmen der fachlichen und technischen Möglichkeiten teilweise entsprochen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Zu Punkt 2 (Zufahrtsbereiche):

Der Plan für die Aufteilung des Straßenraums wurde vom zuständigen Planungsbüro überarbeitet und die geänderten Zufahrten, Parkbuchten und Baumstandorte entsprechend berücksichtigt. Zusätzlich gibt es gemäß Festsetzungen die Möglichkeit, von der Lage der Einfahrtsbereiche abzuweichen, sofern städtebauliche Zielsetzungen und die Belange der Straßengestaltung (Bäume, öffentliche Stellplätze) nicht beeinträchtigt werden.

Zu Punkt 3 (Böschung):

Für das Herstellen der Erschließungsstraße ist das Anlegen einer Böschung erforderlich. Für die Einfriedung seines Grundstückes ist grundsätzlich der jeweilige Grundstücksbesitzer verantwortlich. Eine Zurückführung des Grundstückes in den Ursprungzustand ist nicht möglich. Dafür erforderlichen Stützmauern wären dem Bauen der Grundstücke in allen Belangen hinderlich. Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden.

Zu Punkt 4 (Abstand Garagen):

Die Anregung wird berücksichtigt. Auf die Regelung, die einen Mindestabstand der Garage von 5 m zur Straße fordert, wird verzichtet. Die Garage kann dann innerhalb des Baufensters bis 3,0 m am die Straße herangerückt werden.

Zu Punkt 5 (Gebäudeflucht):

Aus städtebaulichen Gründen sollen größere Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der Baufenster zugelassen werden. Dadurch sollen die Vorgartenbereiche und die rückwärtigen Gartenbereichen von größeren Bauten frei gehalten werden. Gerade im Bereich des betroffenen Grundstücks sind inzwischen die Baufenster so großzügig ausgewiesen worden, dass es keine Probleme bereiten sollte, die Garage in der überbaubaren Fläche unterzubringen. Es wird daher keine Notwendigkeit gesehen, die getroffenen Festsetzungen bezüglich Garagen auszuweiten. Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.

Zu Punkt 6 (Dachbegrünung):

Wenn eine Garage mit Flachdach als Freisitz genutzt werden soll, ist auf dem Dach eine Begrünung vorzusehen.

Zu Punkt 7:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Bei der Pflanzliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen handelt es sich um beispielhafte Artenempfehlungen. Hier wurde der Verzicht auf zur Honigtaubildung neigenden Bäumen im Vorfeld bei der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Wahl der Straßenbäume berücksichtigt. Die Sorte *Tilia cordata* „Rancho“ bildet keinen oder kaum Honigtau und ist gut geeignet für die Verwendung als Straßenbaum.

Zu Punkt 8:

Die öffentlichen Grünflächen werden im Anschluss an den Bebauungsplan geplant. In diesem Rahmen ist das weitere Vorgehen zu prüfen und zwischen Stadt Offenburg bzw. Ortsverwaltung Zunsweier und Erschließungsgemeinschaft abzustimmen. Die Funktion der Fläche als Ausgleichsfläche muss gewährleistet bleiben. Das Wegerecht bleibt bestehen.

Zu Punkt 9:

Mit Umsetzung der Planung ergeben sich für das Flurstück ■■■ keine Änderungen zur bisherigen Nutzung. Der nicht vorhandene Baumbestand hat keine Auswirkungen auf die Freiflächenplanung (Kosten).

6.1.22

Im Brand ■■■, 77656 Offenburg
Mail vom 17.08.2016

nachfolgende einige Anregungen und Bedenken zum derzeitigen Bebauungsplan, verbunden mit der Bitte diese zu prüfen sowie einer schriftlichen Stellungnahme zur Klärung nachfolgender Sachverhalte und offener Fragen:

- *Im Bebauungsplan sind Teile der Lagebuchnummern 277, 281 und 282 als private Grünflächen ausgewiesen. Als Eigentümer des Grundstücks ■■■ sowie Teile des Grundstücks ■■■ stellt sich folgende Frage:
Diese Teilflächen werden seit jeher als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Sollten daher diese Flächen nicht als Dorfgebiet MD ausgewiesen werden? In anderen Teilbereichen des BPL wurde so verfahren. Nach welchen Kriterien wird festgelegt, ob es sich künftig um private Grünflächen oder um Dorfgebiet MD handelt? Kann auf privaten Grünflächen weiterhin und uneingeschränkt Landwirtschaft und Viehhaltung betrieben werden? Führt die künftige Nutzung laut BPL vom 16.06.2016 zu weiteren Nutzungseinschränkungen bzw. zur direkten Nutzungsänderung? Falls ja, zu welchen bzw. womit sind diese zu rechtfertigen?*
- *Die im BPL dargestellten Baugrenzen im Bereich Geroldseckerstraße verlaufen unmittelbar hinter den Wohnhäusern. Seit jeher liegen hinter dieser Bebauungsgrenze Schuppen u.a. zur landwirtschaftlichen Nutzung. Weshalb wird die Bebauungsgrenze nicht bis zur Rückseite der Schuppen, also weiter nach hinten, verschoben. Wie können die rechts von der Bebauungsgrenze gelegen WA4-Flächen von den Eigentümern genutzt werden? Konkret: Wieso verlaufen die Bebauungsgrenzen nicht bis unmittelbar an die künftigen Grünflächen? In anderen Teilbereichen des BPL wurde so verfahren?*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

- *Lagebuchnummer [] weist eine Fläche von 1804 m² aus. Im Rahmen der Erschließung der Geroldseckerstraße (ehemals Hauptstraße) mussten meine Eltern damals für eine Teilfläche von ca. 1300 m² Erschließungskosten bezahlen. (Hinweis: Ursprünglich wurden sogar Erschließungskosten für die Gesamtfläche von 1804m² in Rechnung gestellt). Welchen Status hatte diese Teilfläche bisher und künftig für mich als Eigentümer? Wurde diese Teilfläche bei Festlegung der künftigen Bebauungsgrenzen berücksichtigt?*
- *Teilfläche 5: Einzugsbereich Zisternen. Wo befinden sich die Zisternen genau? Bauform?*
- *Flst. Nr 4 []: Die Ausfahrt aus den Garagen erfolgt rückwärts. Damit auf der Straße gewendet werden kann, wäre es notwendig den gegenüberliegenden Teilbereich der Straße „Im Brand 5D“ als Sperrfläche zu kennzeichnen. Gleiches Problem stellt sich für die Anwohner [] und [] bei der Einmündung [] Privatweg auf die öffentliche Straße. Kann aus dem BPL leider nicht entnommen ob in diesem Teilbereich der Stichstraße überhaupt geparkt werden darf.*

Stellungnahme der Verwaltung

Zu den Punkten 1 und 2 (Private Grünflächen):

Gemäß Baunutzungsverordnung sind bei der Festsetzung von Dorfgebieten die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Dorfgebiete sind daher lediglich im südlichen Bereich der Geroldsecker Straße und südlich entlang der Straße Brunnenstube am Rand des Plangebiets festgesetzt, vor allem, weil hier noch einige Nebenerwerbslandwirte vorhanden sind, die - allerdings nur noch in sehr reduzierter Weise - dorfgebietstypische Nutzungen, wie z.B. Hühnerhaltung ausüben.

Für die Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes an der Geroldsecker Straße wird im bebauten Teil der hier angesprochenen Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Geroldsecker Straße weist zwar noch eindeutig die bauliche Struktur einer typischen Ortskernbebauung und damit auch eines Mischgebiets bzw. Dorfgebiets auf, allerdings hat sich in den bestehenden Gebäuden die Nutzung dahingehend geändert, dass auf der Ebene des Bebauungsplans kein Dorfgebiet ausgewiesen werden kann, weil die hierfür notwendige Nutzungsmischung bzw. die notwendigen landwirtschaftlichen Betriebe in großen Teilen nicht mehr vorhanden sind.

Im Rahmen der Gespräche zur Vorbereitung des Baugebiets Vorderer Brand haben einige Grundstückseigentümer den Wunsch geäußert, ihre privaten Gärten, die bisher im Außenbereich lagen, zu behalten und weiter nutzen zu können. Sofern es möglich war, wurde diese Fläche in das Plankonzept integriert und als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten bzw. Nutzgarten festgelegt. So tragen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

diese Grünflächen nun zu einer für den dörflichen Bereich typischen Auflockerung des Siedlungsbilds bei und setzen die neu geplante Bebauung vom Bestand im Norden zur Brunnenstube und im Südwesten zur Bebauung Im Brand ab. Die Zweckbestimmung der privaten Grünflächen ohne Planeinschrieb wird als Hausgarten und/oder Nutzgarten definiert. Hier soll eine zu intensive Nutzung vermieden werden, so dass der Anteil der versiegelten Flächen maximal 20 % betragen darf und bauliche Anlagen nur untergeordnet zugelassen werden. Eine Nutzung als Grünfläche mit untergeordneter Landwirtschaft wird somit dauerhaft gewährleistet.

Zu Punkt 3 (Baugrenzen):

Insbesondere im Bereich mit bestehender Bebauung im Plangebiet wurden die Baugrenzen sehr großzügig ausgewiesen, so dass größere bestehende Schuppen oder Nebengebäude jeweils innerhalb der Baugrenzen liegen. In der Regel wurde dabei ein gewisser Abstand zu Grundstücksgrenzen oder privaten Grünflächen eingehalten, nur in wenigen Ausnahmefällen – entweder weil die Grundstücke sehr klein sind oder die bestehende Bebauung bereits heute bis an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen reicht – wurde dies anderweitig gehandhabt. Der rückwärtige Abstand wurde vorgesehen, um bereits heute bestehende Freibereiche von größeren Gebäuden freizuhalten und die bestehende dörfliche Struktur beizubehalten. Innerhalb der ausgewiesenen Baufenster ist die Unterbringung von Hauptgebäuden und größeren Nebengebäuden und Nebenanlagen möglich. Außerhalb der Baufenster sind kleinere Nebenanlagen oder auch die Anlage privater Freiflächen möglich. Für die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen ist eine Überbauung mit Hauptbaukörpern bis zu 40 % möglich (Grundflächenzahl – GRZ = 0,4). Bestehende Gebäude haben dabei Bestandsschutz.

Zu Punkt 4 (Erschließungsbeiträge):

Prinzipiell sind Planungsrecht und Erschließungsbeitragsrecht völlig unabhängig voneinander zu sehen. Erschließungskosten werden nach der jeweiligen Beitragssetzung abgerechnet, jedoch hat eine Fläche, für die Erschließungsbeiträge gezahlt wurden, nicht automatisch Baulandqualität. Der hinterliegende Grundstücksteil lag bisher im Außenbereich und war daher auch bisher nicht überbaubar. Die bisherige Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich verlief in etwa dort, wo im Bebauungsplan die hintere Baugrenze festgesetzt wurde.

Zu Punkt 5: (Zisternen):

Der Bereich, für den Zisternen vorgeschrieben sind, ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans durch eine violette gestrichelte Linie gekennzeichnet. Wo die Zisternen auf dem Grundstück platziert werden und welche Zisternen errichtet werden, ist Sache des einzelnen Bauherren. Von Seiten der Fachplaner wird empfohlen, die Zisternen nahe der Erschließungsstraße im Bereich der Geländetiefpunkte vorzusehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Im Begründungsteil des Bebauungsplans finden sich unter Punkt 10 Hinweise und Empfehlungen zur Ausführung.

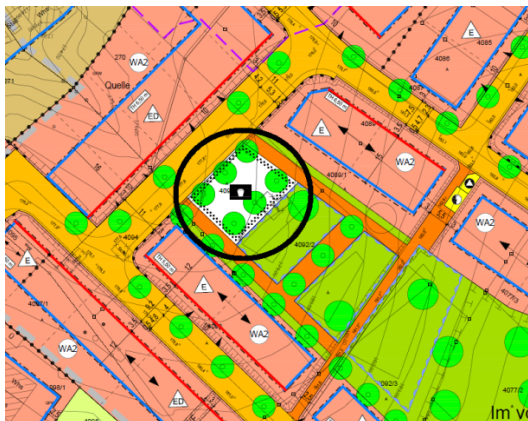
Zu Punkt 6 (Sperrfläche):

Eine solche Verkehrsregelung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Eigentümer kann sich mit seinem Anliegen an die Stadt Offenburg wenden. Es wird dann im Rahmen einer Verkehrsschau zu entscheiden sein, ob für die genannte Sperrfläche eine Erforderlichkeit besteht.

6.1.23 [REDACTED] und [REDACTED]
Hubertsgasse, 77656 Offenburg
Mail vom 17.08.2016

Im Folgenden möchten wir als Grundstücksbesitzer des Grundstückes Nr. [REDACTED] unsere Anregungen und Bedenken innerhalb der Offenlage äußern.

Der geplante Spielplatz von aktuell 100qm (siehe schwarzer Kreis im unteren Bild) finden wir deutlich zu klein. Man kann davon ausgehen das hier nicht nur Kinder des Neubaugebietes Vorderer Brand den Spielplatz nutzen werden, sondern zusätzlich auch viele andere Kinder, die im hinteren Bereich des Dorfes Richtung Diersburg wohnen. Viele Eltern und Kinder würden sich sicher riesig darüber freuen, endlich einen Spielplatz zu haben im hinteren Bereich des Dorfes. Da es hier in der Dorfmitte und auch Richtung Diersburg kein Angebot von einem Spielplatz gibt, gehe ich davon aus, dass der neu geplante Spielplatz sehr gut ankommen und auch benutzt wird. Hier sollte man sich überlegen, ob man den Spielplatz nicht vergrößert und attraktiv gestaltet.



Wir möchten auch anregen, was sicherlich im Interesse der Bauherren und auch Eltern und Kinder im Bereich Lehbergstraße/Brunnenstube liegt, den Verbindungsweg (Fußgänger / Radfahrer) zwischen dem Neubaugebiet Vorderer Brand und der Brunnenstube weiterhin zu verfolgen. Wie schon in Punkt 1 erwähnt, wird der neue Spielplatz sicher auch von Eltern und Kindern aus dem Bereich Lehbergstra-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

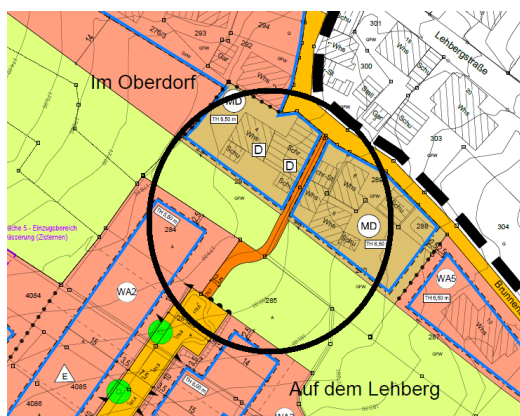
Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

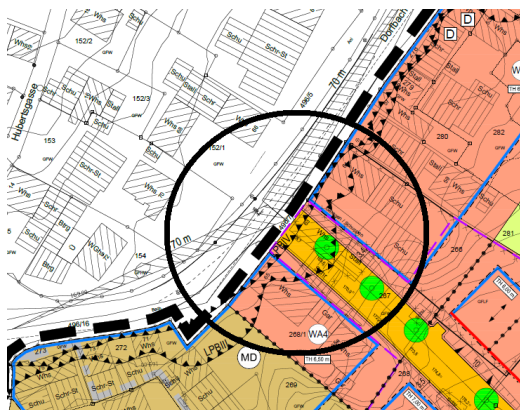
Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

ße/Brunnenstube mit Freuden genutzt und würde einen sicheren und kurzen Weg zum Spielplatz mit sich bringen. Zusätzlich würde der Verbindungsweg auch den Weg in die Schule bzw. Kindergarten sicherer machen, da der Weg entlang der vielbefahrenen Hauptstraße Geroldseckerstraße deutlich gefährlicher ist.



Im Bereich der Geroldseckerstraße 63 wäre ein Zebrastreifen / Fußgängerüberweg sicherlich sinnvoll anzubringen, da hier an dieser Stelle viele die Straße überqueren werden um in die Schule, in den Kindergarten und in die Turn- und Sporthalle zu kommen und auch bei festlichen Veranstaltungen auf dem Rathausplatz wäre es hier ein sicherer Nachhauseweg für viele, wenn es hier eine Fußgängerüberweg zusätzlich noch geben würden. Des Weiteren würde es auch den Schülern wo auf den Schulbus morgens möchten (wo westlich der Geroldseckerstraße wohnen) einen sicheren Weg auf den Bus gewährleisten, denn aus Erfahrung kann ich schreiben das sehr viele Schüler morgens die Straße auf der Höhe der Bushaltestelle überqueren und hoffen, dass ihnen nichts passiert.



Gegen die geplante Abfallsammelstelle zwischen den Grundstücken ■ und ■ lege ich Einspruch ein. Da hier die beiden Grundstücke ■ und ■ stark benachteiligt und beeinträchtigt werden durch zusätzlichen Lärm und Geruchsbelästigungen (vor allem im Sommer). Es ist sicherlich für uns Grundstücksbesitzer (■ und ■) nicht hinnehmbar wenn im Sommer der Müll (von anderen, nicht der eigene) dort steht und es

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

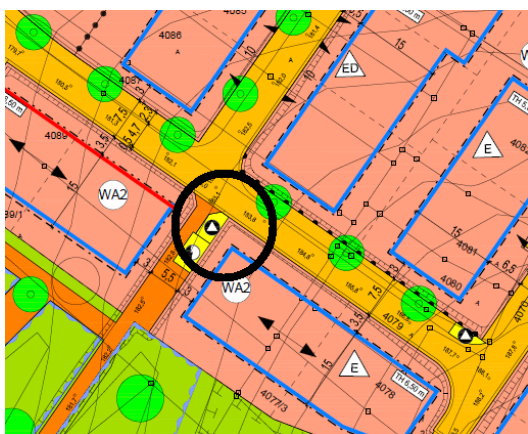
Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

zu unangenehmen Gerüchen kommt. Da wir beide Grundstücksbesitzer (■■■■) in unmittelbarer Nähe unsere Terrassen auch haben, werden wir es nicht hinnehmen dann hier durch den Geruch der Abfallsammelstelle unsere Terrassen nicht richtig nutzen zu können. Hier sehe ich eine deutliche Einschränkung unsere Lebensqualität auf unseren Grundstücken, die sicherlich keiner haben möchte. Da die Abfallsammelstelle die Stichstraße gegenüber unserem Grundstück betrifft, sollte auch dort die Abfallstelle eingeplant werden. Des Weiteren ist hier die Frage was mit den gelben Säcken ist. Aus Erfahrung wissen wir alle, dass es sehr oft stark windet und stürmisch ist. Hier muss ein Schutz dann auch eingeplant werden das die gelben Säcke nicht herumfliegen und auch nicht beschädigt werden und der Müll dann herauskommt und überall verteilt wird. Hier stellt sich dann meine nächste Frage wie damit umgegangen wird wenn an der Abfallsammelstelle Säcke kaputtgehen und der Müll durch den Wind dann verteilt wird. Wer sammelt das ein? Theorie und Praxis gehen da dann mit Sicherheit weit auseinander. Sicher ist, wenn die geplante Abfallsammelstelle so bleiben soll, werden sich die Besitzer der kaputten gelben Säcke nicht drum kümmern, sondern bleibt einzig und allein dann den Grundstücksbesitzern ■■■■ und ■■■■ hängen (und deren Müll ist es nicht!!). Das werden und können wir so nicht hinnehmen wenn das so durchgeführt wird! Die geplante Abfallstelle zwischen den Grundstücken ■■■■ und ■■■■ kann genauso ausgeführt werden wie die kleine Abfallsammelstelle weiter oben, und zwar auf der Seite wo auch der Müll herkommt. Es wäre sicherlich auch für die Grundstücksbesitzer der „Stichstraße“ von Vorteil wenn der Weg um den Müll abzustellen nicht zu weit ist und man nicht noch eine Straße überqueren müsste!



Zur geplanten Trafostation für das Neubaugebiet erhebe ich Bedenken. Trafostationen verursachen zwar in der Regel nur innerhalb von ca. zwei bis vier Metern Abstand nennenswerte magnetische Wechselfeldemissionen. Weitaus größere Belastungen können durch die zugeführten und abgehenden Energieversorgungskabel entstehen. Eine Messung bringt keine weiteren Erkenntnisse, da sich mit dem geplanten Bau des Trafohauses die Feldsituation völlig verändern kann. Das Energieversorgungsunternehmen sollte beauftragt werden, aus ihren Planungsgrundlagen

Drucksache - Nr.

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

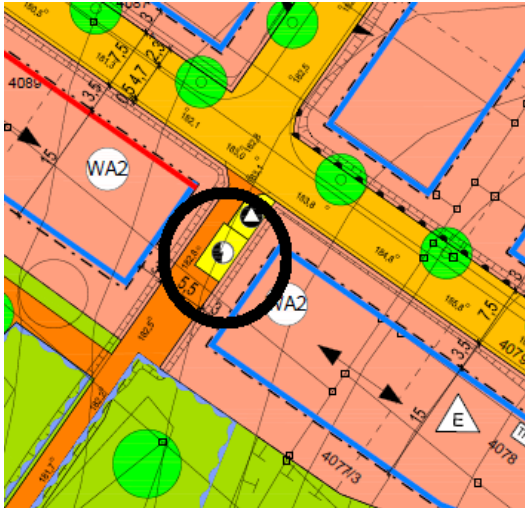
Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

eine Berechnung bzw. Abschätzung der dann entstehenden Feldemissionen zu erstellen!



Inwieweit würde die Möglichkeit bestehen in der erweiterten Verkehrsplanung die 30er Zone in der Dorfmitte von Höhe Gasthaus Salmen weiter Richtung Diersburg zu schieben und zwar nach den Fußgängerüberweg bei der Hubertsgasse? Erfahrungsgemäß fahren hier sehr viele Autofahrer deutlich zu schnell und es stellt eine sehr große Gefahr dar aus den Straßen Im Brand und auch aus der Hubertsgasse herauszufahren da die kurven nicht richtig zu sehen sind und heranfahrende Autos, Motorräder, LKW'S und Busse sehr schwer und teilweise zu spät auch gesehen werden. Hier finde ich auch für die zukünftige Zufahrt ins Neubaugebiet vorderer Brand ein Sicherheitsbedenken, da wie gesagt sich hier selten an die vorgeschriebene Geschwindigkeit gehalten wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Punkt 1 (Spielplatz):

Die Anregung wird berücksichtigt. Eine Überprüfung hat ergeben, dass die dem Spielplatz nächstgelegenen Grünfläche nun nicht mehr für die Regenwasserrückhaltung benötigt wird und daher dem Spielplatz zugeschlagen werden kann. Die Spielplatzfläche kann dadurch auf ca. 530 m² vergrößert werden.

Zu Punkt 2 (Fußweg Brunnenstube):

Eine Verbindung des neuen Gebietes mit der Straße „Brunnenstube“ ist städtebaulich sehr sinnvoll, da hier eine kurze Verbindung zwischen bestehenden und neuen Ortsstrukturen hergestellt werden kann.

Grundsätzlich zeigt die Darstellung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan die städtebauliche Zielvorstellung, die eine fußläufige Verbindung an dieser Stelle vor-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

sieht. Mit der Darstellung des Fuß- und Radweges wird dieser Weg somit planungsrechtlich gesichert.

Zwischen den Grundstücken Flst. Nr. ■■■ und Flst. Nr. ■■■, Gemarkung Zunsweier verläuft ein Fußweg, dessen erste, der Stadt Offenburg bekannte Erwähnung sich im Gemarkungsatlas der Gemeinde Zunsweier, Plan 12 findet, der in den Jahren 1853 bis 1856 erstellt wurde. Der Weg wird dort als Fußpfad bezeichnet und setzt sich bis in die Gewanne Rebberg und Bruderberg fort und ist somit Teil eines historischen Wegesystems. Seither wird er in den Katasterkarten mit der Nutzungsart „Weg“ dargestellt. Im Sinne des Rechtsinstituts der „unvordenklichen Verjährung“ ist dieser Weg daher bereits als bestehender öffentlicher Weg zu werten. Die jetzige Festsetzung als Fußweg im Bebauungsplan „Vorderer Brand“ gibt diese bestehende Situation wieder.

Zu Punkt 3 (Querungshilfe Geroldsecker Straße):

Die Anlage eines Zebrastreifens ist eine verkehrsrechtliche Regelung, die nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist. Der Eigentümer kann sich mit seinem Anliegen an die Stadt Offenburg wenden. Es wird dann im Rahmen einer Verkehrsschau zu entscheiden sein, ob für die genannte Querungshilfe die Voraussetzungen erfüllt sind.

Zu Punkt 4 (Müllsammelstelle):

Die beschriebene Fläche der Müllentsorgung wurde notwendig, da die Wendeanlagen der nördlich gelegenen Stichstraßen aus topographischen und Platzgründen nicht für eine Befahrung mit Müllfahrzeugen ausgelegt werden konnte. Die vorgesehenen Flächen sind daher als Müllsammelstellen gedacht, auf denen Müll am Tag der Abholung abgestellt und abgeholt wird. Keinesfalls soll hier eine dauerhafte Müllablagerung stattfinden sowie feste Abfallbehälter installiert werden. Die Lage der Müllsammelstelle hängt u.a. von der benötigten Größe ab; insgesamt müssen mind. 8 Haushalte hier ihren Müll abstellen können. Für die dafür benötigte Fläche ist auf der anderen Straßenseite kein Platz, ohne private Grundstücksflächen in Anspruch zu nehmen. Die östlich davon liegende Müllsammelstelle kann mit einer viel kleineren Fläche geplant werden, da hier auch weniger Anwohner ihren Müll abstellen müssen.

Da es sich hier um eine öffentliche Fläche handelt, ist die Stadt Offenburg im Rahmen der regulär stattfindenden Straßenreinigung für die Reinigung der Fläche zuständig. Im Winter ist gemäß der Streupflichtsatzung der Stadt Offenburg für eine Breite von 1,5 m ab der Grundstücksgrenze der Angrenzer für Reinigung und Schneeräumung zuständig. Die Stadt Offenburg geht davon aus, dass eventuell anfallende Geräusche im Rahmen eines normalen Geräuschpegels liegen werden, wie er in einem öffentlichen Straßenraum üblich ist.

Was das angesprochene Problem mit herumfliegenden gelben Säcken bzw. Beschädigung durch Kleintiere betrifft, ist zu empfehlen, gelbe Säcke so lange wie möglich abgeschlossen aufzubewahren und tatsächlich erst am Tag der Abholung abzu-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

stellen. Auch könnte der Bereich mit einer Hecke oder Umgrenzung versehen werden, so dass die Fläche gesichert werden kann. Dies wird von der Verwaltung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren geprüft.

Zu Punkt 5 (Trafostation):

Die Trafostation wurde notwendig, um das Plangebiet mit elektrischer Energie zu versorgen. Eine zentrale Lage ist dabei die wirtschaftlichste Lösung, da die Abstände zu den einzelnen Haushalten so gering wie möglich gehalten werden können. Nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger kann die geplante Trafostation jedoch weiter nach Süden zur geplanten Grünfläche hin verlegt werden, sofern bei der späteren Realisierung keine Einbauten (Mauer, Zäune etc.) die Anfahrbarkeit der Trafostation einschränken.

Trafostationen und ihre Zuleitungen sind in Wohngebieten üblicherweise vorhandene und erforderliche Einrichtungen. Durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen ist sicher zu stellen, dass gesetzliche Grenzwerte eingehalten werden.

Zu Punkt 6 (Verkehrsberuhigung):

Die Anregung bezieht sich nicht auf Inhalte des Bebauungsplans. Die Einrichtung von Geschwindigkeitsbeschränkungen obliegt der Straßenverkehrsbehörde und muss dort mit entsprechender Begründung beantragt werden. Sie ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

Die Sichtverhältnisse an der neuen Zufahrt zum Baugebiet sind ausreichend.

**6.1.24 [REDACTED] und [REDACTED],
Brunnenstube [REDACTED], 77656 Offenburg
sowie [REDACTED] als zukünftiger Eigentümer,
Lehbergstraße [REDACTED], 77656 Offenburg
Mail vom 18.08.2016**

Hiermit legen wir als Eigentümer des Anwesens Brunnenstube [REDACTED] in 77656 Offenburg fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan des Neubaugebiets "Vorderer Brand" ein.

- *Wir legen Einspruch ein gegen die Planung des Fußweges Neubaugebiet "Vorderer Brand" zur Brunnenstube. Dieser Weg soll entsprechend des Bebauungsplan zum Teil auf unserem Grundstück verlaufen.*
- *Wir legen zudem Einspruch ein gegen den Abstand des Baufensters zu unserer Grundstücksgrenze von lediglich 2,5m.*

Wir werden uns in dieser Angelegenheit fortan juristisch vertreten lassen (Einspruch, Normenkontrolle).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Ergänzung vom 18.08.2016

Wir wurden nicht darüber informiert, dass der Fußweg vom Neubaugebiet "Vorderer Brand" zur Brunnenstube über unser Grundstück verlaufen soll. Wir legen Einspruch gegen den Bebauungsplan "Vorderer Brand" ein. Unser Anwalt wird eine Normenkontrolle vornehmen.

Ergänzung vom 18.08.2016

Außerdem widersprechen wir, dass sich das Anwesen der Brunnenstube ■ in 77656 Offenburg-Zunsweier derzeit unter Denkmalschutz befindet. Siehe vergleichend die Formulierungen im "BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "Vorderer Brand" OFFENBURG TEXTLICHE FESTSETZUNGEN + ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN".

Ergänzung vom 29.09.2016

Schreiben von Herrn ■, hier vertreten durch RA Langgartner

Unser Mandant ist seit dem 30.08.2016 Eigentümer des Grundstücks, Flurstück Nummer ■, in Brunnenstube ■, 77656 Offenburg. In Ihrem Offenlageplan vom 27.06.2016 mit der Bezeichnung Offenburg-Zunsweier, Bebauungsplan „vorderer Brand" wird über das Grundstück unseres Mandanten auf seinem Grundstück ein 2,5 m breiter Weg planerisch festgesetzt. Unter anderem hat unser Mandant gegen diese Festsetzung fristgerecht schriftlich Einspruch eingelegt. Dieser Einspruch wird nun bezüglich des festgesetzten Weges vertiefend begründet.

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines öffentlichen Weges sind nicht gegeben. Die Voraussetzungen für die Errichtung finden sich im Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz - StrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992. § 5 des StrG regelt die Voraussetzungen einer Widmung, durch die ein öffentlicher Weg entsteht. § 5 StrG lautet: "Voraussetzung für die Widmung im Sinne des § 2 Abs. 1 ist, dass der Träger der Straßenbaulast Eigentümer der der Straße dienenden Grundstücke ist oder die Eigentümer und die sonst zur Nutzung dinglich Berechtigten der Widmung zugestimmt haben oder der Träger der Straßenbaulast den Besitz durch Vertrag, durch Einweisung nach § 37 Abs. 1 des Landesenteignungsgesetzes oder in einem sonstigen gesetzlich geregelten Verfahren erlangt hat."

Da das Grundstück auf dem der Weg geplant ist, nicht im Eigentum der Stadt steht, sondern im Eigentum unseres Mandanten, und eine Zustimmung zur Widmung durch unseren Mandanten bisher nicht abgegeben wurde und auch nicht abgegeben werden wird, kann der Weg nicht verwirklicht werden. Eine planerische Festsetzung, die rechtlich nicht verwirklicht werden kann, ist nicht sinnvoll und stellt sich somit als rechtswidrig da.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass in Ihrer Beschlussvorlage vom 17.05.2016 zu den Einwendungen der Eltern unseres Mandanten ausgeführt wird, dass die geplante Fußwegverbindung zur Brunnenstube am Grundstück unseres Mandanten lediglich vorbeiführt, das Grundstück aber nicht tangieren soll. Die zeichnerische Darstellung der Planung weist aber etwas anderes aus. Hier befindet sich der Weg eindeutig auch auf dem Grundstück unseres Mandanten. Insoweit stehen die textliche Festsetzung und die planerische Ausgestaltung im Widerspruch.

Ergänzung vom 11.11.2016

Schreiben von Herrn [REDACTED], hier vertreten durch RA Langgartner

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 06.10.2016 nehmen wir im Namen und Auftrag unserer Mandantschaft wie folgt Stellung:

Deutlich herausgestellt werden muss, dass es sich nicht nur um Anregungen zum Bebauungsplan handelt, sondern um rechtlich relevante Einwendungen. Unsere Mandantschaft fordert daher, dass der Bebauungsplan diesem frühen Planungsstadium abgeändert und das Bauleitplanungsverfahren, insbesondere die Auslegung, erneut durchgeführt wird.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass sich eine planerische Festsetzung, die rechtlich nicht verwirklicht werden kann, sich als nicht sinnvoll darstellt und somit rechtswidrig ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Punkt 1 (Fußweg):

Eine Verbindung des neuen Gebietes mit der Straße „Brunnenstube“ ist städtebaulich sehr sinnvoll und erforderlich, da hier eine kurze Verbindung zwischen bestehenden und neuen Ortsstrukturen hergestellt werden kann.

Grundsätzlich zeigt die Darstellung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan die städtebauliche Zielvorstellung, die eine fußläufige Verbindung an dieser Stelle vorsieht. Mit der Darstellung des Fuß- und Radweges wird dieser Weg somit planungsrechtlich gesichert.

Dieser Weg ist im nördlichen Teilbereich bereits öffentlich gewidmet.

Zwischen den Grundstücken Flst. Nr. [REDACTED] und Flst. Nr. [REDACTED], Gemarkung Zunsweier verläuft ein Fußweg, dessen erste, der Stadt Offenburg bekannte Erwähnung sich im Gemarkungsatlas der Gemeinde Zunsweier, Plan 12 findet, der in den Jahren 1853 bis 1856 erstellt wurde. Der Weg wird dort als Fußpfad bezeichnet und setzt sich bis in die Gewanne Rebberg und Bruderberg fort und ist somit Teil eines historischen Wegesystems. Seither wird er in den Katasterkarten mit der Nutzungsart „Weg“ dargestellt. Im Sinne des Rechtsinstituts der „unvordenklichen Verjährung“ ist dieser

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Weg daher bereits als öffentlicher Weg zu werten. Die jetzige Festsetzung als Fußweg im Bebauungsplan „Vorderer Brand“ gibt diese bestehende Situation wieder.

Aber auch ohne bereits bestehende öffentliche Widmung wäre die Festsetzung des Fußwegs aus den oben genannten Gründen städtebaulich gerechtfertigt. Eine Möglichkeit zur Führung auf öffentlichen Grundstücken besteht nicht. Durch die Nutzung des bereits bestehenden gewidmeten Weges wird am geringsten in Privateigentum eingegriffen.

Der in der Einwendung genannte § 5 des Straßengesetzes trifft keine Vorgaben für die Ausweisung von öffentlichen Wegen in Bebauungsplänen und steht der Ausweisung damit nicht entgegen.

Zur Klarstellung wird angemerkt, dass sich der dargestellte Fußweg nur teilweise auf dem Grundstück des Einwenders befindet. Zwischen den bestehenden Gebäuden ist der derzeit schon bestehende Fußweg auch keine 2,5 m breit, sondern orientiert sich an den bestehenden Gebäudewänden. Der Fußweg verläuft ungefähr mittig auf den Grundstücken Flst. Nrn. ■■■ und ■■■. Zwischen den bestehenden Gebäuden liegt der Fußweg ca. 80 cm bis ca. 1 m auf dem Grundstück des Einwenders. Erst weiter südlich – im Bereich ohne bestehende Bebauung - erhält der Fußweg eine Breite von 2,50 m.

Zu Punkt 2 (Abstand Baufenster):

Die Anregung zum Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze kann nicht nachvollzogen werden. Das östliche Baufenster hat derzeit einen Abstand von ca. 80 – 90 cm zur Grundstücksgrenze. Das Baufenster verläuft direkt an den bestehenden Nebengebäuden entlang. Die Baufenster im Plangebiet sind insbesondere für die Gebiete mit bestehender Bebauung sehr großzügig dimensioniert. Ein Abstand von 2,5 m ist dabei für dieses Grundstück an keiner Stelle vermaßt, daher kann hier keine Beurteilung erfolgen.

Für das südliche Baufenster im rückwärtigen Bereich zur privaten Grünfläche hin wird eine Vermaßung, bezogen auf die nördliche Grundstücksgrenze von 18 m ergänzt.

Zu Punkt 3 (Normenkontrolle):

Wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 4 (Abstimmung):

Nach bisherigem Kenntnisstand besteht der Fußweg bereits seit Jahrzehnten zwischen den Gebäuden. Bereits zum städtebaulichen Wettbewerb im Jahr 2006 wurde der bestehende Fußweg konzeptionell aufgenommen und in den Plänen dargestellt. Seitdem haben sich die städtebaulichen Zielvorstellungen nach einer kurzen fußläu-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

figen Verbindung des neuen Plangebietes zur Brunnenstube hin nicht verändert und waren auch durchweg in den Unterlagen dargestellt. Seit dem Jahr 2006 wurden diese Unterlagen mehrfach öffentlich in den entsprechenden Gremien – Gemeinderat oder Ortschaftsrat – behandelt und waren durch öffentliche Auslegung bzw. auf der Homepage der Stadt Offenburg einsehbar.

Zu Punkt 5 (Denkmalschutz):

Das Anwesen wurde von Landesdenkmalamt in der frühzeitigen Beteiligung als sog. Prüffall bezeichnet. Da das Ergebnis der abschließenden Prüfung jedoch zwischenzeitlich vorliegt und das Gebäude danach nicht als Kulturdenkmal einzustufen ist, wird die Kennzeichnung als Denkmal aus der Planzeichnung entfernt.

6.1.25 ■■■ und ■■■
Brunnenstube ■, 77656 Offenburg
Schreiben vom 18.08.2016

Ich lege hiermit als Eigentümer Brunnenstube ■ OG-Zunsweier fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan „Vorderer Brand“ ein.

Ich lege Einspruch gegen die Planung des Fußwegs Neubaugebiet „Vorderer Brand“ zur Brunnenstube [ein].

Dieser Weg soll entsprechend des Bebauungsplans zum Teil auf unserem Grundstück verlaufen.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Verbindung des neuen Gebietes mit der Straße „Brunnenstube“ ist städtebaulich sehr sinnvoll und erforderlich, da hier eine kurze Verbindung zwischen bestehenden und neuen Ortsstrukturen hergestellt werden kann.

Grundsätzlich zeigt die Darstellung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan die städtebauliche Zielvorstellung, die eine fußläufige Verbindung an dieser Stelle vorsieht. Mit der Darstellung des Fuß- und Radweges wird dieser Weg somit planungsrechtlich gesichert.

Dieser Weg ist im nördlichen Teilbereich bereits öffentlich gewidmet.

Zwischen den Grundstücken Flst. Nr. ■■■ und Flst. Nr. ■■■, Gemarkung Zunsweier verläuft ein Fußweg, dessen erste, der Stadt Offenburg bekannte Erwähnung sich im Gemarkungsatlas der Gemeinde Zunsweier, Plan 12 findet, der in den Jahren 1853 bis 1856 erstellt wurde. Der Weg wird dort als Fußpfad bezeichnet und setzt sich bis in die Gewanne Rebberg und Bruderberg fort und ist somit Teil eines historischen Wegesystems. Seither wird er in den Katasterkarten mit der Nutzungsart „Weg“ dargestellt. Im Sinne des Rechtsinstituts der „unvordenklichen Verjährung“ ist dieser Weg daher bereits als öffentlicher Weg zu werten. Die jetzige Festsetzung als Fußweg im Bebauungsplan „Vorderer Brand“ gibt diese bestehende Situation wieder.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Aber auch ohne bereits bestehende öffentliche Widmung wäre die Festsetzung des Fußwegs aus den oben genannten Gründen städtebaulich gerechtfertigt. Eine Möglichkeit zur Führung auf öffentlichen Grundstücken besteht nicht. Durch die Nutzung des bereits bestehenden gewidmeten Weges wird am geringsten in Privateigentum eingegriffen.

6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

6.2.1 bnNetze

Schreiben vom 15.07.2016

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

1. *Einwendung:*
keine

2. *Rechtsgrundlage:*

Entfällt

3. *Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):*
Entfällt

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

Keine

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

Keine weiteren Bedenken und Anregungen. Wir verweisen auf die Stellungnahme der badenova AG & Co. KG vom 03.03.2008 und empfehlen den Hinweis zur Erfordernis von Druckerhöhungsanlagen in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen (auch aus der frühzeitigen Beteiligung) werden als Hinweis aufgenommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

6.2.2 Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Schreiben vom 25.07.2016

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

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Abbiegeradien / Schleppkurven

Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes müssen die Abbiegeradien und Schleppkurven der Erschließungsstraßen für 3 - achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) dimensioniert sein. Dies betrifft nicht nur die Anbindungsstellen des Baugebietes an das überörtliche Straßennetz, sondern auch die inneren Erschließungsstraßen. Auf die Freihaltung eines seitlichen Sicherheitsabstandes von jeweils 0,50 m ist zu achten (Schutz für Fußgänger und Radfahrer beim Abbiegevorgang und Kurvenfahrt der Sammelfahrzeuge).

Anpflanzung von Bäumen an Erschließungsstraßen

Damit 3-achsige Müllsammelfahrzeuge die Erschließungsstraßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrbahnprofil keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste etc. hineinragen. Da die Anpflanzung von Bäumen geplant ist, möchten wir frühzeitig auf die Freihaltung des notwendigen Durchfahrtsprofils (Breite, Höhe und Ausschwenkbereich in Kurven) hinweisen. Bei der Auswahl (Anzahl, Größe, Wuchsform) und Anordnung der Bäume sollte dies entsprechend berücksichtigt werden.

Innere Erschließung /Stichstraße mit Wendeanlage

Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, erfolgt die innere Erschließung im südwestlichen Teil durch eine Ringschließung und im nordöstlichen Teil durch eine Stichstraße mit Wendehammer sowie zwei hiervon abzweigenden kurzen weiteren Stichstraßen. Ob dieser Wendehammer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (ASF) ausreichend groß dimensioniert ist, lässt sich aus den vorliegenden Planunterlagen nicht eindeutig erkennen (Wendefläche ohne Bemaßung). Damit die Stichstraße (Planstraße 1) von ASF befahren werden kann, sind bei der Gestaltung und Bemessung des Wendehammers die von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen erarbeiteten „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ zugrunde zu legen. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug (bis 10,30 m Länge) anzusetzen.

Freihalten der Wendefläche

Für das Wenden der Abfallsammelfahrzeuge muss die Wendeanlage/der Wendehammer am Abfuhrtag frei von eventuell parkenden Fahrzeugen sein. Dies gilt ins-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

besondere auch für die Freihaltezone um die Wendeanlage. Ist dies nicht der Fall, kann vom beauftragten Abfuhrbetrieb die Entsorgungsleistung nicht eingefordert werden. Wir empfehlen hierzu an der gesamten Wendefläche ein Halteverbot einzurichten.

Stichstraßen ohne Wendeanlage

*Von der Erschließungsstraße „Planstraße 1“ zweigen in nordöstlicher Richtung zwei kurze Stichstraßen ohne Wendeanlage für ein 3-achsiges ASF ab. Diese Stichstraßen werden von Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Dies bedeutet für die betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll, Grünabfälle) an der mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Erschließungsstraße „Planstraße 1“ zur Abholung bereitgestellt werden müssen. **Hierfür wurden zwei Abfallbereitstellungsflächen in den Planunterlagen berücksichtigt.***

Aufgrund unserer praktischen Erfahrungen halten wir es für sinnvoll, die künftigen Grundstücksbesitzer/ Bewohner der Wohngebäude, bei denen die Abholung der Abfälle - bedingt durch die Stichstraßensituation - nicht „direkt vor der Haustür“ erfolgt, auf die speziellen Entsorgungsregelungen aufmerksam zu machen, um späteren Reklamationen über eingeschränkten Entsorgungsservice vorbeugen zu können. Auch die Grundstückseigentümer, vor deren Grundstücken die Abfalltonnen bereitgestellt werden, sollten schon vor dem Erwerb des Baugrundstücks hierüber in Kenntnis gesetzt werden.

Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung .

Die Stellungnahme wurde mit dem beauftragten Abfuhrunternehmen (Fa. MERB, Achern) abgestimmt.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Punkt 1:

Wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 2:

Die Radien im Baugebiet wurden so bemessen, dass die Straßenzüge, mit Ausnahme der zwei Wendehämmer im nordöstlichen Teil des Plangebietes, durch ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug befahren werden können. Somit ist die Anregung berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Zu Punkt 3:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Auswahl der Baumarten wurde im Vorfeld auf eine Verträglichkeit als Straßenbaum geachtet. Hierzu erfolgte eine verwaltungsinterne Abstimmung.

Zu Punkt 4:

Die beiden Wendehämmer im nordöstlichen Teil des Plangebietes sind nicht für eine Befahrung mit Müllfahrzeugen ausgelegt. Um eine Abholung des Mülls zu gewährleisten, wurden Abfallsammelstellen entlang der Straße festgesetzt, an der der Müll abgeholt werden kann. Eine Wendefläche (Wendehammer) für Müllfahrzeuge ist am östlichen Ende der Erschließungsstraße von der Geroldsecker Straße aus vorgesehen.

Zu Punkt 5:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Einrichtung eines Halteverbots kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden. Die Anregung wird an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

Zu Punkt 6:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Das Baugebiet wird durch eine Erschließungsgemeinschaft ermöglicht, diese wurde im Vorfeld bereits auf die Müllsammelstellen hingewiesen.

Zu Punkt 7:

Wird zur Kenntnis genommen.

6.2.3 Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

Schreiben vom 26.07.2016

Zur Planung bestehen im Grundsatz keine Anregungen von Seiten der Denkmalpflege. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern aufzunehmen:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wurde bereits als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

6.2.4 Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt

Schreiben vom 28.07.2016

Zu dem Vorhaben wurde von unserer Seite bereits im März 2008 Stellung genommen. Die dort aufgeführten Punkte haben weiterhin Gültigkeit.

Weitere Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht werden zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Vorderer Brand" nicht geltend gemacht.

Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung wurden Sichtdreiecke in die Planzeichnung eingetragen und eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

6.2.5 Bund für Umwelt und Naturschutz

Schreiben vom 05.08.2016

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg ist der Ansicht, dass unsere Stellungnahme vom 12.03.2008 inhaltlich weiterhin gültig ist.

Das Biotopverbundkonzept „Streuobstbestände südlich Zunsweier“ sollte umgesetzt werden und eine Bebauung einer Teilfläche davon ist mit dem Biotopverbundkonzept nicht vereinbar. Daher sind wir der Meinung, dass eine Bebauung lediglich im Nordbereich des ausgewiesenen Bebauungsplans und damit außerhalb des Biotopverbundkonzepts verträglich wäre.

Damit wurde auch eine Arrondierung des bebauten Ortsetters einhergehen. Diese übrig gebliebene Baufläche würde ausreichen um die Eigenentwicklung des Stadtteils Zunsweier zu ermöglichen, d.h. die Nachfrage nach Bauland aus der Bürgerschaft Zunsweier abdecken. Somit ist das bisher sehr großzügig bemessene Baugebiet für den Eigenbedarf von Zunsweier nicht erforderlich. Die nicht in Anspruch genommene Baufläche im südlichen Bereich könne als zusätzliche ökologische Ausgleichsfläche genutzt werden. Hierbei wäre das Anlegen von Streuobstwiesen sinnvoll.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Wir bitten die Stadtverwaltung unsere Anregungen aufzunehmen für die weitere Planung des Baugebietes.

Stellungnahme der Verwaltung

Auf Grund des bestehenden Wohnraumbedarfs in Zunsweier und darüber hinaus in Offenburg ist die Baugebietsentwicklung in der vorgesehenen Größe grundsätzlich erforderlich.

Die Umweltprüfung in Bezug auf die Erweiterung des Wohngebietes „Vorderer Brand“ wurde im Rahmen Fortschreibung des Flächennutzungsplans unternommen. Dabei wurden auch Flächenalternativen für die Ausweisung eines Wohngebietes in Zunsweier geprüft. Als weitere Entwicklungsmöglichkeiten wurden die Flächen Schelmeneck, Erweiterung Schelmeneck und Abrundung Nachtigallenstraße untersucht. Die abschließende Beurteilung des Bereichs des Bebauungsplans „Vorderer Brand“ kam dabei zum Ergebnis, dass eine Umsetzung des Wohngebietes aus ökologischen und raumstrukturellen Gründen auf dieser Fläche sinnvoll ist und vorrangig erfolgen sollte.

Teile des Gebiets wären auch für Biotopentwicklungs- bzw. Biotopverbundmaßnahmen geeignet. Die Abwägung im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibungen kam allerdings zu dem Ergebnis, der Ausweisung von Wohnflächen demgegenüber vorrangig ist. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden gemäß § 1 a des BauGB so weit als möglich vermieden und, wenn unvermeidlich, ausgeglichen. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen werden auch Streuobstwiesen neu angelegt und dauerhaft erhalten werden.

Die Stellungnahme zu einer Verkleinerung des Gebiets wird daher nicht berücksichtigt.

6.2.6 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Flurneuordnung Schreiben vom 12.08.2016

Die Darstellung und Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Lediglich einzelne Flurstücksnummern sind durch flächenhafte Signatur teilweise überdeckt. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.

Der Fachbereich Flurneuordnung ist nicht betroffen, keine Stellungnahme.

Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die überdeckten Flurstücksnummern werden lesbar dargestellt.

6.2.7 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft Schreiben vom 16.08.2016

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

*Zu dem Bebauungsplan „Vorderer Brand“ in Offenburg-Zunsweier haben wir mit **Schreiben vom 20.02.2008 bereits Stellung bezogen.***

Wir halten die seinerzeitige Stellungnahme in vollem Umfang aufrecht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat sich nicht geändert.

Im Plangebiet werden die Gebietskategorien WA (Allgemeines Wohngebiet) und MD (Dorfgebiet) festgesetzt. Das Dorfgebiet erstreckt sich entlang der Straßen Geroldsecker Straße und Brunnenstube am Rand des Plangebiets, weil hier noch einige Nebenerwerbslandwirt vorhanden sind.

Die Regelung der BauNVO, dass bei der Festsetzung von Dorfgebieten die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen sind, wurde in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Durch das Plangebiet werden ca. 8,5 ha landwirtschaftliche Fläche der Vorrangflur Stufe II in Anspruch genommen.

Die schutzwürdigen Bereiche für die Landwirtschaft der Vorrangflur Stufe II sollen nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn agrarstrukturelle Belange nicht wesentlich berührt werden (Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Plansatz 2.3.1.4 und 5.3.2).

Die überplanten Flächen bieten eine hohe Ertragssicherheit. Eine Produktion auf landwirtschaftlich weniger geeigneten Böden erfordert einen erhöhten Einsatz von Produktionsmitteln (Dünger, Pflanzenschutzmittel, ...) Die Flächenbewirtschaftung bei weniger guten Böden, bei hängigen oder kleinen unförmigen Flächen weist eine wesentlich geringere Rentabilität auf und muss sowohl aus betriebswirtschaftlichen als auch aus Gründen des Umweltschutzes teuer erkaufte werden.

Die landwirtschaftliche Produktion auf den überplanten Flächen hat eine wesentliche regionale und überregionale Bedeutsamkeit. Eine wichtige Funktion kommt dem Erhalt der Selbstversorgung zu. Bei einer weltweiten Bevölkerungszunahme und damit verbundener Verknappung der Nahrungsmittel ist der Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen mit guten Bonitäten, wie sie vor allem in Mitteleuropa vorliegen, zur Sicherung der allgemeinen Ernährungslage von großer Bedeutung.

Weiterhin kommen dem Boden wichtige Puffer-, Speicher- und Ausgleichsfunktionen zu, so z.B.

- *Abpufferung des Säureeintrags oder sonstiger Schadstoffe z. B. aus der Luft*
- *Wasserspeicher: hohe Wasseraufnahmefähigkeit bedeutet hohe nutzbare Wasserkapazität für Kulturpflanzen, hohe Grundwasserneubildungsrate, geringerer oberflächlicher Abfluss und eine verzögerte Wasserabgabe (Verdunstung, Versickerung)*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

- *Wasserfilter: langsame Versickerung von Niederschlagswasser führt zu Wasserreinigung und Nitratabbau*

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere deshalb als gravierend einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist vor allem eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauvorhaben zu nennen.

Die Standorte des Rheintals mit ihrer ebenen Lage, guten Böden und optimaler Wasserversorgung sind die Orte, die eine weitgehend ressourcenschonende Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen in der Region erlauben. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegt im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen.

Bei den ganz oder teilweise überplanten Grundstücken, die noch keine Bebauung aufweisen, handelt es sich um insgesamt ca. 65 Flurstücke. Von den überplanten Parzellen werden 8 Flurstücke mit einer Gesamtfläche von 1,0 ha von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet und als Grünland (Wiese) genutzt. Dieses Grünland dient dem Betrieb als Futtergrundlage für seine Milchviehhaltung. Ebenso werden diese Flächen zum Erreichen einer ausgeglichenen Nährstoffbilanz benötigt. Eine Existenzgefährdung liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Jedoch wird jeder Flächenverlust die Betriebe schwächen. Bei Bedarf sind dem Bewirtschafter gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.

Das Planungsgebiet wird im Südwesten und Südosten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Da das überplante Gebiet an Flächen angrenzt, die auch ackerbau-lich genutzt werden, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub...) zu rechnen. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist gegenüber Ackerkulturen ein Abstand von 10 m einzuhalten, der durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 6,7 m, reduziert werden kann. Der Immissionsschutzstreifen dient gleichermaßen zum Schutz der Landwirte vor emissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten. Ein Abstand zwischen Baugebiet bzw. Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlicher Nutzung ist entsprechend einzuplanen und innerhalb des Plangebietes zu realisieren.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden im Umweltbericht unter Nr. 7.3 festgelegt. Wir weisen darauf hin, dass die Regelung des § 15 Abs. 6 NatSchG Baden-Württemberg, wo bei geplanter Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen ist, nicht beachtet wurde.

Ausgleichsmaßnahmen sollen auf insgesamt 38 Flurstücken durchgeführt werden, wobei 13 Parzellen von 3 landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet werden. Von

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

diesen 13 Flurstücken werden 12 Flurstücke mit einer Gesamtfläche von 1,26 ha bisher als Wiese genutzt. Diese Wiesen dienen 2 landwirtschaftlichen Betrieben als Futtergrundlage für ihre Milchvieh-, Mutterkuh-, Schaf- und Ziegenhaltung. Ebenso werden diese Flächen zum Erreichen einer ausgeglichenen Nährstoffbilanz benötigt. Geplant ist eine Extensivierung der Grünlandnutzung. Bei einer Extensivierung geht qualitativ hochwertiges Futter verloren. Dieser Futterverlust muss ausgeglichen werden. Außerdem können in diesem Fall die Flächen auch nicht mehr in vollem Umfang zum Erreichen einer ausgeglichenen Nährstoffbilanz eingesetzt werden.

Ein weiteres Grundstück (Flst.Nr. 3246) dient bisher dem Obstanbau. Die vorgesehene Magerwiesenansaat würde die bisherige Ackernutzung nicht mehr ermöglichen. Eine Extensivierung der von landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschafteten Flächen muss abgelehnt werden.

Die Erhaltung produktionsorientierter Flächen (Acker- und Grünlandflächen) der Vorrangflur Stufe 1 und II und der Schutz des fruchtbaren Acker- und Grünlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit und sind zur Stabilisierung der landwirtschaftlichen Betriebe von großer Bedeutung. Die Flächen sind in die Betriebsplanungen integriert und bilden mit den angrenzenden Flächen sinnhafte arbeitswirtschaftliche Produktionseinheiten. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen können aus landwirtschaftlicher Sicht nicht befürwortet werden.

Wir bedauern in diesem Zusammenhang, dass die Vorschrift des § 15 Abs. 6 NatSchG Baden-Württemberg, wonach bei geplanter Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen ist, nicht beachtet wurde.

Hinsichtlich dieser vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ist deshalb aus landwirtschaftlicher Sicht zu prüfen, ob die Extensivierungen der Flächen gegen eine Aufwertung vorhandener Maßnahmen, z.B. in den zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz- und Natura 2000-Gebieten ausgetauscht werden oder ob vorhandene Streuobstflächen durch Pflegemaßnahmen aufgewertet werden können. Flächen mit hohem Aufwertungspotential sind in großer Anzahl vorhanden.

Weiterhin sollte geprüft werden, ob Ausgleichsmaßnahmen im Bereich von Gewässerrandstreifen durchgeführt werden können.

Schreiben vom 20.02.2008:

„Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 11.10.2007 zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit den Gemeinden Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schulterwald, in der bei einer konkreten Bebauungsplanung auf die Anlage von Abschirmstreifen zur Vermeidung emissionsrechtlicher Konflikte durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln verwiesen wurde.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Wie in Scopingpapier zum Umweltbericht beschrieben ist die momentane landwirtschaftliche Nutzung kleinräumig und überwiegend als extensiv zu bezeichnen. Im (unmaßstäblichen) Vorentwurf des GOP ist mit der Internen Ausgleichsfläche ein Pufferstreifen von durchschnittlich 30 Meter dargestellt, der als ausreichend erscheint um Konflikte mit der derzeitigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auszuschließen. Die Breite des Abschirmstreifens bemisst sich vom Baugrundstück bis zur landwirtschaftlichen Kultur.

Berücksichtigt werden sollte aber, dass im Falle eines zukünftigen Heranrückens von intensiv bewirtschafteten Kulturen wie z. B. einer Brennkirschenanlage ein Abstand von 50 Meter erforderlich sein kann um eine Abdrift von Pflanzenschutzmitteln auszuschließen.

Die Umsetzung des Vorschlages aus dem GOP-Entwurf, die Ausgleichsfläche auf die externe Abgrenzung auszuweiten, um somit auch den oben genannten Fall vorsorglich auszuschließen, würde den Grundsätzen der Bauleitung nach § 1 Abs. 5 BauGB damit entsprechen. Eine der guten fachlichen Praxis entsprechenden Bewirtschaftung der im Geltungsbereich befindlichen sowie der geplanten Streuobstwiesen ist in jedem Falle zu gewährleisten.

Durch die Flächeninanspruchnahme ist nach unseren Kenntnissen ein viehhaltender Betrieb mit ca. 0, 17 ha betroffen. Eine Existenzgefährdung ist dadurch nicht gegeben.

Über den Grad der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange durch externe Ausgleichsflächen, außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes kann zum derzeitigen Planungsstand noch keine Aussage getroffen werden.

Sonstige Bedenken oder Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden aus landwirtschaftlicher Sicht nicht vorgetragen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf Grund des bestehenden Wohnraumbedarfs in Zunsweier und darüber hinaus in Offenburg ist die Baugebietsentwicklung in der vorgesehenen Größe grundsätzlich erforderlich.

Für den Geltungsbereich des Plangebiets werden landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur Stufe II in Anspruch genommen. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden weitere Flächenalternativen für die Ausweisung eines Wohngebietes in Zunsweier geprüft. Als Entwicklungsmöglichkeiten wurden die Flächen Schelmeneck, Erweiterung Schelmeneck und Abrundung Nachtigallenstraße

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

untersucht. Die abschließende Beurteilung des Bereichs des B-Plans „Vorderer Brand“ im Rahmen der Abwägung der Flächennutzungsplanfortschreibungen kam dabei zum Ergebnis, dass eine Umsetzung des Wohngebietes aus raumstrukturellen Gründen auf dieser Fläche sinnvoll ist und vorrangig erfolgen sollte.

Die für den Bebauungsplan „Vorderer Brand“ geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind im Sinne der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB / §§ 14 und 15 BNatSchG, aber auch aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 44 BNatSchG zur Schaffung von Lebensräumen für die im Plangebiet betroffenen Arten erforderlich. Die Habitat-Funktionen müssen im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort geschaffen werden und bestimmte Voraussetzungen erfüllen, weshalb der Suchraum für mögliche Ausgleichsflächen begrenzt ist. Bereits im Jahr 2009 wurden zahlreiche potenzielle Ausgleichsflächen geprüft und ein Ausgleichskonzept erstellt.

Erst mit Inkrafttreten der Neufassung des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg im Jahr 2016 wurde jedoch mit dem § 15 Abs. 6 NatSchG geregelt, bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die zuständige Landwirtschaftsbehörde frühzeitig zu beteiligen. Die Landwirtschaftsbehörde wurde auf Grundlage des Scopings im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung über eine mögliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für den externen Ausgleich informiert. Der Hinweis zur Beteiligung der Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Ausgleichsflächen soll bei zukünftigen Bauleitverfahren jedoch konkret berücksichtigt werden.

Die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange erfolgte durch die überwiegende Umsetzung von Maßnahmen auf Brachflächen und auf Flächen in ausgewiesenen Schutzgebieten. So bezieht sich der größte Teil der nun für den Bebauungsplan in Anspruch genommenen Ausgleichsflächen auf brachgefallene Grundstücke in Hanglage bzw. brachgefallene Streuobstbestände (Flurstücke 4382/1, 4390/3, 3804, 3805/1, 3812, 3931, 3933, 3976/2, 3291, 3292/1, 3384, 3829, 3825/1, 3847/1, 3473, 3433) sowie auf Flächen im Natura 2000-Gebiet (Flurstücke mit den Nummern 3249, 3250, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255, 3433, 3246, 3759, 3761, 3758, 3748, 3745, 3741/2, 3737, 3678, 3679). Der Anregung, Maßnahmen in ausgewiesenen Schutzgebieten oder auf Streuobstflächen durchzuführen, wird damit weitgehend gefolgt. Das auf den Flächen anfallende Mähgut kann zudem weiterhin als Futter z.B. für Pferde verwendet werden.

Für die Ausgleichsflächen innerhalb und direkt an das Plangebiet grenzend stehen aus Gründen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG keine alternativen Flächen zur Verfügung. Die Flächen werden jedoch weiterhin als Wiesenflächen genutzt, sodass diese als produktionsintegrierte Flächen zukünftig erhalten bleiben. Auch hier kann das anfallende Mähgut als Futter z.B. für Pferde verwendet werden. Alle betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe haben dem Verkauf der Flächen freiwillig zugestimmt und sind nicht in ihrer Existenz gefährdet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Ein ausreichender Abstand zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln zwischen den Grenzen der Baugrundstücke und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Südosten und Südwesten ist durch die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen gegeben und wird entsprechend innerhalb des Plangebiets realisiert.

6.2.8 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben vom 17.08.2016

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

*1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,
die im Regelfall nicht überwunden werden können
Keine*

*2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,
die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
Keine*

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Es liegt für den Planbereich ein Baugrundgutachten „Baugrunderkundung und Geotechnische Beratung“ im Projekt „NBG Vorderer Brand, Zunsweier“ vom 23.02.2016 des Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau DR.-ING. Orth GmbH vor. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Die im Gutachten getroffenen Aussagen liegen im Verantwortungsbereich des untersuchenden Ingenieurbüros.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver GeotopKataster) abgerufen werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.2.9 Polizeipräsidium Offenburg, Sachgebiet Verkehr

Schreiben vom 18.08.2016

Der Sachbereich Verkehr stimmt dem Bebauungsplan „Vorderer Brand“, Gemarkung Zunsweier, nur eingeschränkt zu.

Wir sind mit der grundsätzlichen Planung des Gebiets einverstanden. Aus Verkehrssicherheitsgründen können wir jedoch nicht der Einmündung der neuen Zufahrt (Planstraße 2) zum Baugebiet im Bereich der Geroldsecker Straße über das Grundstück des Gebäudes Nr. 63 nach jetziger Planvariante zustimmen. Die Anfahrsicht bei erlaubter Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Geroldsecker Straße bei erforderlichen 70 m Sicht, mit einem Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand, ist in westlicher Richtung nicht ausreichend vorhanden.

Das Sichtdreieck verläuft über das Grundstück Lageplan-Nr. 154 der gegenüberliegenden Fahrbahnseite. Bei einer Betrachtung vor Ort zeigte sich, dass der Vorgarten die Sicht in westliche Richtung auf den Fahrzeugverkehr einschränkt, der sich der von Ihnen geplanten Erschließungsstraße von Westen nähert.

Wir haben Ihnen in eine Lichtbildmappe beigelegt, die den Stand der Sichtbeziehungen mit heutigem Datum dokumentiert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss



Stellungnahme der Verwaltung

Die Sichtverhältnisse wurden am Plan mittels Sichtdreiecke überprüft. Es ist richtig, dass bei einer ersten Betrachtung theoretisch ein Teil des Sichtdreieckes über das Grundstück Lageplan-Nr.154 der gegenüberliegenden Fahrbahnseite verläuft. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Straße im Kurvenbereich liegt. Deshalb sind die Bedingungen für die Haltesicht und die Anfahrsicht getrennt zu betrachten.

Bedingung 1 (Anfahrsicht): Ein Einbiegen mit einer zumutbaren Behinderung bevorrechtigter Kfz muss gewährleistet sein. Dies ist gegeben, wenn die Schenkellänge gemäß Tabelle 59 der RAST 06 vorliegt. Die Überprüfung zeigt, dass die Sichtbeziehung zwischen einbiegendem Fahrzeugführer und dem Fahrzeugführer auf der Geroldsecker Straße aus Richtung Diersburg kommend mit mindestens den erforderlichen 70 m vorhanden ist. Somit ist das Einbiegen gefahrlos möglich.

Bedingung 2 (Haltesicht): Für die Sicherheit eines Knotenpunktes ist es erforderlich, dass ein Fahrzeugführer beim Heranfahren an einen Knotenpunkt den Knoten und die vorfahrtsregelnde Verkehrszeichen rechtzeitig erkennt und vor den Ein- oder Abbiegenden ggf. anhalten kann. Gemäß Tabelle 58 der RAST 06 liegt die erforderliche Haltesichtweite bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h bei 35 m. Auch diese Bedingung ist ausreichend erfüllt.

Eine verkehrssichere Realisierung der Einmündung ist damit möglich. Die Darstellung der Sichtdreiecke im Planeintrag angepasst

Das Polizeipräsidium hat mit E-Mail vom 21.12.2016 dem Bebauungsplan zugestimmt.

6.2.10 Abwasserzweckverband Raum Offenburg

Schreiben vom 19.08.2016

Die Belange des AZV, bzw. der Stadtentwässerung Offenburg sind in den vorliegenden Unterlagen ausreichend berücksichtigt.

Wir weisen ergänzend darauf hin, dass sich im Rahmen der Fortschreibung der Planung die Möglichkeit ergeben hat, auf den oberirdischen Teil des Regenrückhaltebeckens (RRB) 3 zu verzichten, sofern das unterirdische Volumen entsprechend angepasst wird. Diese Variante wurde bereits zwischen Planungsbüro, Stadtverwaltung und Stadtentwässerung Offenburg abgestimmt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt. Dadurch kann, wie von einigen Bürgern gewünscht, die Fläche des Spielplatzes erweitert werden.

6.2.11 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Schreiben vom 26.08.2016

*Der mit Schreiben vom 14. Juli 2016 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer I. Oberirdische Gewässer genannten Maßgaben, unsere Zustimmung.
Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:*

I. Oberirdische Fließgewässer

Siehe Merkblatt Bauleitplanung, Kapitel 2

1. Abflussverschärfung durch Versiegelung

1.1 Sachstand

*Aufgrund einer zukünftigen Versiegelung bisher unversiegelter Flächen kann eine Verschärfung des Niederschlagsabflusses aus dem Gebiet und damit eine Erhöhung der Abflussspitze im nachfolgenden Vorfluter zunächst nicht ausgeschlossen werden. Für unverschmutztes Niederschlagswasser ist deshalb eine Drosselung auf den natürlichen Gebietsabfluss von 15 L/(s*ha)*

bis hin zu einem fünfjährlichen Niederschlagsereignis vorgesehen. Für seltenere Ereignisse (bis $T_N = 100a$) wurde in einer Besprechung zwischen dem IB Zink, dem AZV Offenburg und dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz am 21. September 2015 vereinbart, einen entsprechenden Nachweis für den Vorfluter (Zunsweierer Dorfbach) über die Schadlosgkeit der Einleitung zu führen. (s. AV vom 21. September 2015 Kä/Ba-sp vom IB Zink).

Dieser Nachweis liegt den Planunterlagen nicht bei und wird laut unserem Telefonat mit dem IB Zink (H. Basler) vom 24. August 2016 im Rahmen des noch durchzuführenden wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens mit eingereicht werden.

1.2 Rechtliche Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Hinsichtlich einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung ist nachzuweisen, dass zusätzlich eingeleitetes Regenwasser im Gewässer zu keinen schädlichen Veränderungen der Gewässer-morphologie durch lokale hydraulische Überlastungen führt. Um den vorhandenen Hochwasserschutz nicht zu verschlechtern ist nachzuweisen, dass durch die zusätzlichen Einleitungsmengen in Gewässer keine nachteiligen Hochwasserfolgen entstehen.

1.3 Rechtsgrundlagen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

§§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 55, 57 Abs. 1, 60 WHG

§§ 12 Abs. 3, 48 WG

§§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit a und e, 1 Abs. 6 Nr. 12 und 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1.4 Möglichkeiten der Überwindung

Keine

1.5 Fachtechnische Beurteilung

Der Nachweis zur gewässermorphologischen Schadwirkung ist entsprechend den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2005) zu führen.

Für den Nachweis zur Hochwassersituation sind alle maßgeblichen Hochwasserereignisse bis zum 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) hydrologisch und hydraulisch zu betrachten.

Unter der Voraussetzung, dass vor Beschlussfassung zum Bebauungsplan das wasser-rechtliche Erlaubnisverfahren für die Einleitung in den Vorfluter abgeschlossen wird, in dem auch die geforderten Nachweise vorzulegen sind, stimmen wir dem Bebauungsplan zu.

II. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu o. g. Plan.

Entsprechend den Angaben in den Antragsunterlagen soll das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes überwiegend über zentrale Regenrückhaltebecken gedrosselt abgeleitet werden. In einem Teilbereich des Plangebietes erfolgt die gedrosselte Ableitung über dezentrale Retentionszisternen auf den einzelnen Grundstücken. Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind entsprechende Flächen für die Regenwasserrückhaltung ausgewiesen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann der im Bebauungsplan dargestellten und geplanten Entwässerungskonzeption - Regenwasserrückhaltung und gedrosselte Einleitung - grundsätzlich zugestimmt werden, sofern die in dieser Stellungnahme aufgeführten Belange und Maßgaben hinsichtlich der Gewässersituation ausreichend berücksichtigt werden.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass für die gedrosselte Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser rechtzeitig vor Baubeginn ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen ist. Bzgl. der Bemessung des erforderlichen Rückhaltvolumens verweisen wir auf die entsprechenden Regelwerke der DWA in Verbindung mit den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Rückhaltung“.

Ebenso ist für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen gem. § 48 Abs. 1 WG mit der unteren Wasserbehörde herzustellen.

Bzgl. der in den Bebauungsplanunterlagen aufgeführten Gefahr von oberflächlich abfließendem Hangwasser, gehen wir davon aus, dass dies im Zuge der weiteren Planung und der noch ausstehenden Untersuchungen ausreichend berücksichtigt

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

wird. Grundsätzlich ist konkret aufzuzeigen, wie auftretendes Hangwasser zurückgehalten oder schadlos abgeleitet werden kann.

Wir bitten um rechtzeitige Information und Einbindung, sobald die Ergebnisse der noch ausstehenden Untersuchungen vorliegen.

Weiter gehen wir davon aus, dass im Zusammenhang mit der entwässerungstechnischen Erschließung der einzelnen Grundstücke, diese im Rahmen der satzungsrechtlichen Genehmigung von Seiten des Abwasserzweckverbandes „Raum Offenburg“ geprüft und genehmigt werden. Dabei ist rechtzeitig und in geeigneter Form auf die Besonderheiten von Retentionszisternen und deren Betrieb und Unterhaltung einzugehen.

*Hinsichtlich der Themen "**Grundwasserschutz**", "**Wasserversorgung**", "**Altlasten**" und "**Boden-schutz**" sind unsererseits keine Ergänzungen 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 und findet wie folgt Berücksichtigung:

Das Hangwasser wird über den oberhalb der geplanten Bebauung herzustellenden Entwässerungsgraben und den geplanten Regenwasserkanal schadlos abgeleitet. Der Entwässerungsgraben ist auf den 100-jährlichen Hochwasserabfluss bemessen.

Der Nachweis der schadlosen Einleitung in den Vorfluter (keine nachteiligen Hochwasserfolgen/ keine schädlichen Veränderungen der Gewässermorphologie) wird dem Landratsamt mit den Antragsunterlagen zum wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren vorgelegt. Für die kanaltechnische Erschließung des Baugebietes wird das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde hergestellt.

Angemerkt wird, dass für das Baugebiet lediglich hinsichtlich des oberhalb liegenden Außengebietes ein 100-jährlicher Hochwasserschutz erzielt wird. Die Regenwasserkanalisation ist auf ein 5-jährliches Ereignis bemessen. Der Überflutungsnachweis wurde nach DIN EN 752 für ein 20-jährliches Ereignis geführt.

Die Erschließung und Entwässerung des Baugebietes erfolgt über die „Erschließungsgemeinschaft Vorderer Brand“ in Zusammenarbeit mit der Stadtbau Offenburg und dem Planungsbüro Zink Ingenieure GmbH und in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Raum Offenburg.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan regelt die Entwässerung unter B 10 und D 3 der textlichen Festsetzungen. Weitergehende Erläuterungen zum Entwässerungskonzept finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 10.

6.2.12 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz

Schreiben vom 15.09.2016

Fachliche Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum geplanten Vorhaben Bedenken, da erhebliche Eingriffe in eine alte Kulturlandschaft sowie in ein geschütztes Biotop vorgenommen werden und geschützte Tierarten betroffen sind.

Die Bedenken können jedoch zurückgenommen werden, wenn die im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen für die betroffenen Vogel-, Falter- und Fledermausarten planungsrechtlich fest- und umgesetzt werden, um auch Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG Abs. 1 zu vermeiden.

Im Planungsgebiet befindet sich ein Hohlweg, der ein gesetzlich geschütztes Biotop (Hohlweg „Im Brand“ Nr. 175133173173) darstellt und sich in einem abgewerteten Zustand u. a. durch illegale Ablagerungen von Gartenabfällen befindet. Zwar wird in das Biotop nicht beeinträchtigt, jedoch sollte es aufgewertet werden (Räumung und Entsorgung der Abfälle, Zurückschneiden von üppigen Gehölzen), da in der Eingriffs/Ausgleichsbilanz ein Defizit (siehe unten) vorhanden ist.

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz werden das Schutzgut Boden schutzgutübergreifend ausgeglichen sowie die externen städtischen Ausgleichsflächen zugeordnet und planungsrechtlich festgesetzt. Insgesamt verbleibt rechnerisch ein relativ geringes Defizit von 16.862 Ökowertpunkten, die nicht ausgeglichen werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird im Ergebnis der Bilanz zugestimmt und in und der Abwägung kein weiterer Ausgleich gefordert, wenn die Aufwertung des gesetzlich geschützten Biotops „Hohlweg, Im Brand“ vorgenommen wird.

Aufgrund der vorgelegten, zum Umweltbericht gehörenden FFH-Vorprüfung ist die Verträglichkeit auf Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling sowie Großer Feuerfalter geprüft worden. Dem Prüfergebnis wird zugestimmt, da der günstige Erhaltungszustand für die drei genannten Arten nicht beeinträchtigt wird und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen Schutzzweck und -ziele entgegenkommen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen und bereits dahingehend berücksichtigt, dass die im Umweltbericht aufgeführten

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der CEF-Maßnahmen planungsrechtlich fest- und umgesetzt werden.

Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellte gesetzlich geschützte Biotop „Hohlweg ‚Im Brand‘“ soll durch die Räumung und Entsorgung bestehender Gartenabfälle und durch Pflegeeingriffe an den Gehölzen (Entfernen von totem oder krankem Astwerk und fachgerechtes Ausasten bzw. Zurückschneiden von üppigen Gehölzen) aufgewertet werden. Die Maßnahmen werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen und von der Stadt Offenburg umgesetzt.

Die Zustimmung zum Prüfergebnis der FFH-Vorprüfung wird zur Kenntnis genommen.

6.3 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Einwände

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

- SWEG, Schreiben vom 19.07.2016
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt, Schreiben vom 19.07.2016
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 27.07.2016
- Deutsche Telekom, Schreiben vom 08.08.2016
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 08.08.2016

6.4 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben keine Stellungnahme abgegeben.

- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Offenburger Wasserversorgung GmbH
- Unitymedia BW GmbH
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg

7. Änderungen der Planinhalte aufgrund der Offenlage

Im Rahmen der Offenlage gab es zahlreiche Änderungen und Anregungen zum bisherigen Planentwurf, aufgrund derer der Bebauungsplan inhaltlich geändert wurde. Die Grundzüge der Planung wurden davon nicht berührt, so dass trotz der Vielfalt an Änderungen keine erneute Offenlage des Bebauungsplans erfolgen musste.

Es gab redaktionelle Anpassungen und größere und kleine Änderungen in Bezug auf die Lage und den Zuschnitt der Baugrenzen um Eigentümern bessere Bebauungsmöglichkeiten einzuräumen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

Aufgrund der schwierigen Entwässerungssituation wurden verschiedene Traufhöhen angepasst, um einzelne Gebäude im Rahmen der hangangepassten Bebauung vor extremen Regenereignissen zu schützen.

Es gab Anpassungen bei den Baumstandorten und Garageneinfahrten, bei der Straßenhöhe, und in einem Fall auch bei der Straßenbegrenzungslinie, um den Eigentümern im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes eine bessere Ausnutzbarkeit ihres Grundstücks zu ermöglichen.

Die textliche Festsetzung zur zurückgesetzten Lage von Garagen auf dem Grundstück wurde angepasst und flexibler gestaltet um den Eigentümern mehr Freiraum zu bieten.

Die Spielplatzfläche konnte vergrößert werden, da auch eine Umplanung des Entwässerungskonzeptes erfolgte.

Die Trafostation wurde einige Meter nach Süden verschoben. Lage und Zuschnitt des eingetragenen Wegerechts wurde angepasst.

Die Flächenfestsetzung „extensive Grünfläche“ wurde geändert in „Obstgarten“; inhaltlich ergibt sich daraus in Bezug auf den erforderlichen Abstand zur Landwirtschaft keine Veränderung.

Planänderungen ohne Bürgeranregung erfolgten im Bereich des Fußwegs oberhalb des Quartiersplatzes aufgrund von Erfordernissen der Freiraumplanung (Höhenanpassung) und aufgrund von Erkenntnissen der Entwässerung im Bereich der beiden Wendehämmer (Erhöhung Traufhöhe um 0,50 m).

Für die Begründung des Bebauungsplans wurden das Entwässerungskonzept entsprechend der aktualisierten Fachplanung und der Gestaltungsplan entsprechend dem veränderten Rechtsplan angepasst.

8. Erneute Beteiligung

Die eingegangenen Stellungnahmen unter Punkt 5.1 der Vorlage haben zu einigen Planänderungen (Traufhöhen, Baugrenzen, Straßenhöhe bzw. –steigung, Wegerecht Trafostation etc.) geführt, durch die Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt.

Die Änderungen betreffen eine Vielzahl von Eigentümern innerhalb des Neubaugebiets. Aus diesem Grund wurden alle Mitglieder der Erschließungsgemeinschaft gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erneut beteiligt und eine schriftliche Zustimmung al-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

ler im Geltungsbereich von der Planänderung betroffenen Eigentümer eingeholt.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke, die im Rahmen eines Gesellschaftervertrages zur Erschließung des Gebietes (zum Zwecke der Baulandbereitstellung) zusammengeführt wurden, sind der Stadt Offenburg alle namentlich bekannt. Sie wurden durch die Vorsitzenden der Erschließungsgemeinschaft schriftlich beteiligt, die Bebauungsplanänderungen wurden ihnen mitgeteilt. Außerdem wurde ihnen die Gelegenheit gegeben, sich in Bezug auf die aktuellen Änderungen zu äußern. Anschließend wurde von allen Mitgliedern der Erschließungsgemeinschaft die Zustimmung zu den Planänderungen schriftlich erteilt. Erneute Anregungen wurden nicht abgegeben.

Die erfolgten Planänderungen betrafen nur die Grundstücke im Bereich des Neubaugebiets, so dass sich die erneute Beteiligung auf diesen Bereich beschränkte.

9. Weiteres Verfahren

Die Bebauungsplanänderung kann in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt sie verbindliche Rechtskraft.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden weiteren Verfahrensablauf:

30.01.2017	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
06.02.2017	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
Februar 2017	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

10. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat hat die Planung im Rahmen des Offenlagebeschlusses am 11.05.2016 beraten und dieser zugestimmt. Eine erneute Beratung im Rahmen des Satzungsbeschlusses fand in der Ortschaftsrats Sitzung im Januar 2017 statt. Über die Ergebnisse wird in der Sitzung des Planungsausschusses berichtet.

Anlagen:

1. Übersichtsplan, Maßstab 1:5000
2. Bebauungsplan Stand 15.12.2016, unmaßstäbliche Verkleinerung
3. Textteil zum Bebauungsplan
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Gestaltungsplan zum Bebauungsplan

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

209/16

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:

Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:

82-2412

Datum:

22.12.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Vorderer Brand" in Zunsweier, Satzungsbeschluss

6. Freiflächengestaltungsplan, unmaßstäbliche Verkleinerung

7. Übersichtsplan Externer Ausgleich, unmaßstäbliche Verkleinerung

8. Satzung

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