

„SONNE“

1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung „Obertal“

ZELL-WEIERBACH

Entwurf der

- BEGRÜNDUNG -

Fassung zum Beschluss der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele der Planung	3
2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
3. Bebauungsplan: Verfahren.....	5
3.1 Fortführung als Bebauungsplanänderung	5
3.2 Abgrenzung des Änderungsbereichs	5
3.3 Informelle Planungskonzepte	6
3.4 Bestehendes Planungsrecht.....	7
3.5 Wahl des Verfahrens	8
3.6 Zeitlauf	8
3.7 Städtebaulicher Vertrag.....	9
4. Bestandsbeschreibung	10
4.1 Einordnung im Stadtgebiet	10
4.2 Bau- und Freiraumstruktur.....	10
4.3 Erschließung.....	11
4.4 Nutzung	11
5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	11
5.1 Schutzgut Boden und Fläche	11
5.2 Schutzgut Wasser.....	12
5.3 Schutzgut Klima.....	12
5.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
5.5 Schutzgut Mensch (Erholung)	14
5.6 Schutzgut Mensch (Gesundheit)	15
5.7 Schutzgut Landschaft	16
5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	16
6. Schutzgebiete, Artenschutz, Umweltschaden & Festsetzungen.....	17
6.1 Schutzgebiete	17
6.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung	17
6.3 Artenschutzmaßnahmen	18
6.4 Umweltschaden	18
7. Planungskonzeption	19
7.1 Städtebaulicher Wettbewerb	19
7.2 Nachbereitung der Siegerentwürfe.....	19
7.3 Städtebauliche Konzeption.....	20
7.4 Stellplatzkonzeption.....	21
8. Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	24
8.1 Überbaubare Grundstücksfläche.....	24
8.2 Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude	25
8.3 Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf	25
8.4 Lage und Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt.....	26
8.5 Hinweise	26
9. Weitere Vorgehensweise.....	26

1. Ziele der Planung

Ziel der vorliegenden, 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ ist, auf dem Areal des ehem. Gasthaus und Hotel „Sonne“ die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung einer Anlage mit 21 barrierefreien Seniorenwohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung sowie der Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes „Sonne“ von einem Gasthaus in ein Mehrfamilienhaus zu schaffen.

Die Bebauungsplanänderung entspricht somit insbesondere folgenden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Grundsätzen:

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, hier insbesondere von Seniorinnen und Senioren, i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB),
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, hier insbesondere die von alten Menschen, i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, hier insbesondere auf die Ermöglichung einer neuen Nutzung zum dauerhaften Erhalt des Baudenkmal „Sonne“, die erhaltenswerten Ortsteile, hier des Ortskerns von Zell-Weierbach, von städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Ortsbildes, i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB und
- die Umsetzung der Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, hier des Ortsentwicklungskonzeptes „Rebland“, i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Die „Sonne“ ist, neben ihrem Status als Baudenkmal gem. § 2 DSchG, eines der wesentlichen das Ortsbild und die Identität Zell-Weierbachs prägenden Gebäude. Nach Aufgabe des Gasthauses ist es von großer Bedeutung, hier eine mit den Anforderungen des Denkmalschutzes verträgliche, dauerhaft funktionale und das Gebäude wirtschaftlich erhaltende Nachnutzung zu ermöglichen. Hier ist die Schaffung von Wohnungen die verträglichste Lösung. Die städtebaulich sensible Integration der „Sonne“ in das Ensemble der neuen Gebäude war ein zentraler Inhalt des städtebaulichen Wettbewerbs für das gesamte „Sonne“-Areal. Die Bebauungsplanänderung dient in diesem Sinne dem Schutz und der Entwicklung des Ortsbilds und der wertvollen, historischen Bausubstanz, indem die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen durch die Anpassung des Baufeldes und die geringfügige Erhöhung der Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten geschaffen werden.

Die steigende Nachfrage nach barrierefreien, seniorenrechtlichen Wohnungen mit unmittelbar verfügbaren Betreuungs-, Pflege- und sonstigen Serviceangeboten zeichnet sich bundesweit verknüpft mit dem demographischen Wandel ab. In den vergangenen Jahren wurden in der Offenburger Kernstadt mehrere, vergleichbare Wohnanlagen errichtet. Bisher besteht jedoch kein vergleichbares Angebot in Zell-Weierbach als größter Ortschaft Offenburgs, obwohl in der Vergangenheit mehrfach die vorhandene Nachfrage manifest geworden ist. Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die Deckung dieses Bedarfs planungsrechtlich begleiten und auch in Zell-Weierbach älteren Mitbürger_innen den Verbleib an ihrem Wohnort zukünftig ermöglichen.

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

2015 wurde die Nutzung des historischen, denkmalgeschützten Gasthauses „Sonne“ im Ortskern von Zell-Weierbach als Hotel und Restaurant aufgegeben und die Liegenschaft veräußert. Seitens der neuen Eigentümerin wird die Nachnutzung des Areals

unter Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz durch die Einrichtung betreuter Seniorenwohnungen einschließlich einer Tagespflegeeinrichtung und regulärer Wohnungen (im Altbau „Sonne“) in Kooperation mit dem Paul-Gerhard-Werk angestrebt. Diese Nutzung ist aus den unter Punkt 1 der Begründung aufgeführten Gründen im öffentlichen Interesse sehr positiv zu bewerten und wird durch die Stadt Offenburg u.a. durch die Durchführung der vorliegenden Bebauungsplanänderung unterstützt.

Zur Wahrung der städtebaulichen Qualität des Entwurfs, der sowohl einen positiven Kontext zum Baudenkmal „Sonne“ als auch zum historisch geprägten Ortsbild im Kern Zell-Weierbachs aufbauen muss, wurde ein städtebaulicher Wettbewerb zu Ermittlung eines besonders geeigneten Konzepts für das „Sonne“-Areal durchgeführt. Grundlage der Planung ist darauf aufbauend der in diesem Rahmen ausgewählte und nochmals überarbeitete Entwurf von Lehmann Architekten, Offenburg.

Am 7. Oktober 2019 hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Obertal“, innerhalb dessen Geltungsbereich der Bereich „Sonne“ einen räumlich deutlich untergeordneten Teilbereich einnimmt, zur Satzung beschlossen. Grund, die bauliche Entwicklung des Sonne-Areals nicht bereits im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans „Obertal“, dessen Zielrichtung primär auf der Sicherung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung innerhalb dieses hochwertigen Teilbereichs des Ortskerns einschließlich des Erlass einer Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung lag, zu steuern, war der zeitliche Versatz der beiden Projekte. Während der im Herbst/Winter 2018/19 durchgeführte städtebauliche Wettbewerb für den Bereich „Sonne“ erst seit Abschluss der Überarbeitung der erst- und zweitplatzierten Entwürfe im Sommer 2019 in einen verbindlichen Bauleitplan übertragbar ist, wurde das Aufstellungsverfahren für den Gesamtbereich „Obertal“ bereits 2016 eingeleitet und von einer Veränderungssperre als Sicherungsinstrument flankiert. Um zügig eine klare planungsrechtliche Grundlage für die Eigentümer_innen und Bewohner_innen zu schaffen und die aus der Veränderungssperre resultierenden Einschränkungen im Gebiet zu minimieren, wurde entschieden, den Bebauungsplan „Obertal“ für den großen Gesamtbereich zügig zum Satzungsbeschluss zu führen und im Anschluss nochmals in einem Teilbereich durch eine Bebauungsplanänderung für die besonderen Anforderungen des Projekts „Sonne“ zu ergänzen.

Zur Umsetzung des Nutzungskonzepts und des städtebaulichen Entwurfs wird somit gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ soll insbesondere gewährleisten, dass das auf Grund seiner spezifischen Nutzung in einigen, abgestimmten Aspekten (insb. der baulichen Dichte) von der umgebenden Baustruktur abweichende Bauprojekt sich in das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte, hochwertige Ortsbild im Ortskern von Zell-Weierbach möglichst harmonisch einfügt. Bei der Konzeption der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften werden deshalb sowohl die Systematik des zugrundeliegenden Bebauungsplans „Obertal“ als auch des Gestaltungsleitfadens zu den Bebauungsplänen „Obertal“ und „Winkel 2“ aufgegriffen und an den abweichenden Schlüsselstellen auf verträgliche Weise modifiziert. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und die örtliche Bauvorschrift orientieren sich deshalb an jenen Punkten, die von den bisher in Kraft getretenen Bebauungsplan und den Gestaltungsleitlinien abweichen, eng an dem für die bauliche Umsetzung ausgewählten hochbaulichen Entwurf.

3. Bebauungsplan: Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sonne“ wurde, nach Vorberatung durch den Ortschaftsrat Zell-Weierbach am 18. September 2019 sowie den Planungsausschuss am 30. September 2019 durch den Gemeinderat am 7. Oktober 2019 beschlossen (s. Drucksache 112/19).

3.1 Fortführung als Bebauungsplanänderung

Zunächst war an die Aufstellung eines separaten Bebauungsplans „Sonne“ gedacht und im Herbst 2019 ein ebensolcher Aufstellungsbeschluss gefasst worden. Im weiteren Verfahren wurde jedoch nach weiterer Prüfung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ersichtlich, dass:

- eine Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ nur in wenigen Festsetzung zur Umsetzung des Projekts „Sonne“ erforderlich werden würde;
- auch die Festsetzung einer vom Dorfgebiet gem. § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) abweichenden Art der baulichen Nutzung (z.B. allgemeines Wohngebiet oder Sondergebiet „Betreutes Wohnen“) nicht erforderlich würde;
- und vielmehr die Kompatibilität des Projekts mit der Regelungssystematik des Bebauungsplans „Obertal“ aufgrund der Kongruenz der Ziele der Planung, insbesondere der Sicherung der Qualität des Ortsbids, zu betonen und zu sichern ist;
- und, in allen Bereichen, die nicht für die Realisierung der im öffentlichen Interesse stehenden Ziele der Planung erforderlich sind, dem Gleichbehandlungsgrundsatz zu entsprechen ist.

Aufgrund dieser Kausalitäten wurde entschieden, das Projekt „Sonne“ nicht in einem neuen Verfahren, sondern integriert in den Bebauungsplan „Obertal“ im Sinne einer ersten Bebauungsplanänderung zu behandeln.

3.2 Abgrenzung des Änderungsbereichs

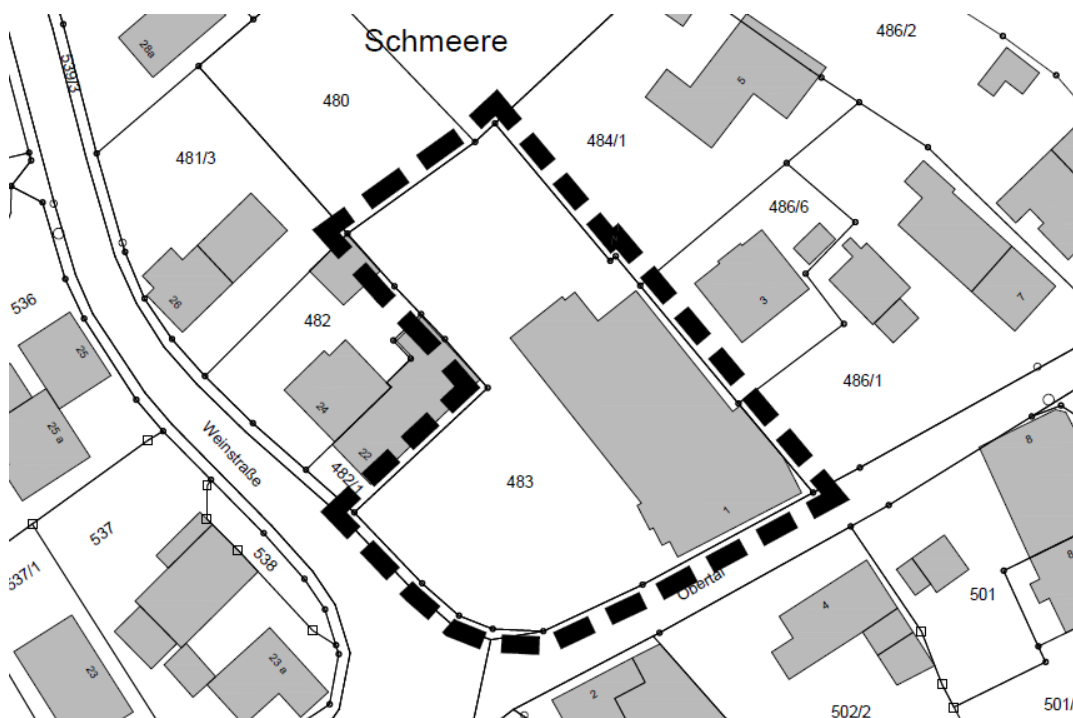


Abb. 1 Änderungsbereich "Sonne"

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ umfasst insbesondere das Flurstück 483 (ehem. Gasthaus „Sonne“, Obertal 1) mit einer Fläche von insgesamt ca. 2.376 m² in der Gemarkung Zell-Weierbach, begrenzt

- im Südwesten von der Straße Obertal,
- im Südosten von der Weinstraße und darüber hinaus
- von Privatgrundstücken anderer Eigentümer_innen (Weinstraße 22, 24 und Obertal 3, 5 und 7).

Die Aufnahme eines einzelnen Ausnahmetatbestands zu Lage und Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obertal“ in den zu ihm begleitend beschlossenen örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Somit umfasst der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ den gesamten Geltungsbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplans „Obertal“.

Der angrenzende öffentliche Raum bis zur Abtsberghalle, für den im Wettbewerb als „Ideenteil“ ebenso konzeptionelle Vorschläge für eine mögliche Umgestaltung erarbeitet wurden, ist nicht Gegenstand der Planung.

3.3 Informelle Planungskonzepte

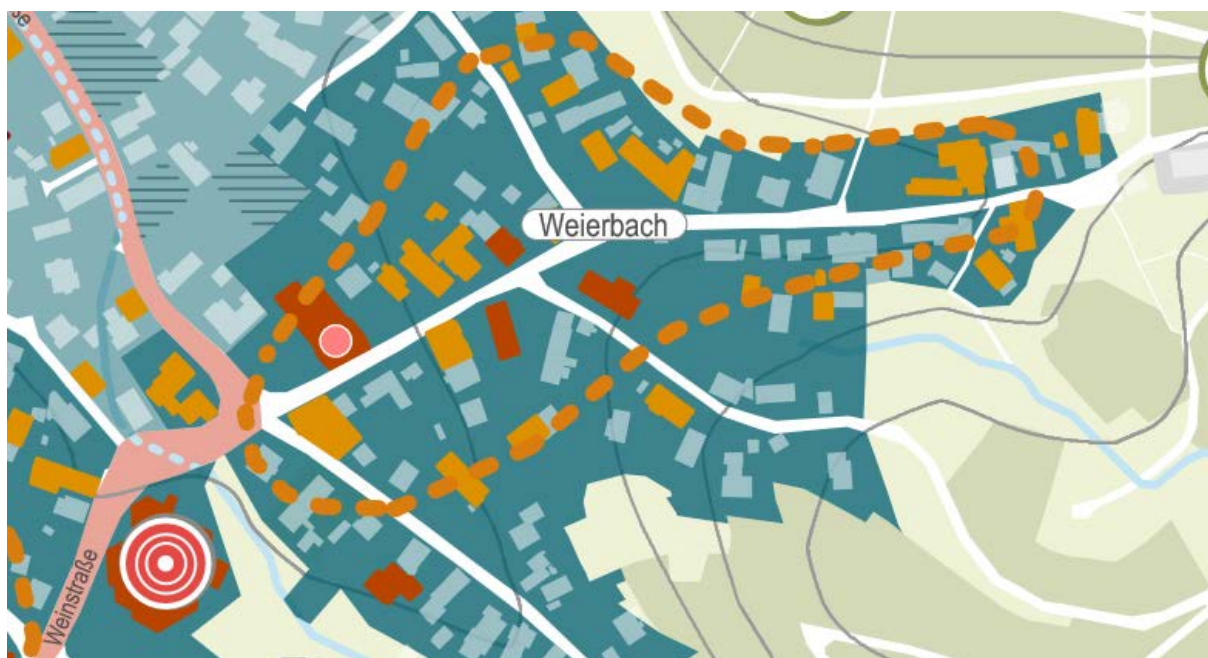


Abb. 2 Auszug aus den Plandarstellungen zum Ortsentwicklungskonzept „Rebland“ mit ortsbildprägendem Siedlungsbereich

Das am 29. Mai 2017 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 7 Nr. 11 BauGB durch den Gemeinderat beschlossene Ortsentwicklungskonzept Rebland stuft den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ sowie dessen unmittelbare, städtebauliche Umgebung im westlichen Teilbereich der Straße Obertal und der Heizengasse sowohl

- als *ortsbildprägenden Siedlungsbereich*, d.h. ein Gebiet, das zumindest noch in Teilen durch seinen ursprünglichen städtebaulichen und architektonischen Charakter geprägt ist und als Suchraum für den Einsatz weiterer, das Ortsbild ggf. erhaltender Instrumente dienen soll als auch
- als *gestalterisch sensibler Bereich* mit besonderem Schutzbedürfnis, das in hohem Maße im Originalzustand erhalten, von hoher gestalterischer Qualität, für

das Erscheinungsbild des Ortes unverzichtbar erscheint und in besonderem Maß empfindlich auf bauliche Störungen reagieren würde,

definiert. Aufbauend auf diese Einstufung im Ortsentwicklungskonzept Rebland wurden bereits die Bebauungspläne „Winkel 2“ und „Obertal“ aufgestellt und der zu beiden Bebauungsplänen dazugehörige Gestaltungsleitfaden angefertigt. Auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ sollen die Ziele des Ortsentwicklungskonzepts weiterhin rechtsverbindlich umgesetzt werden. Hierbei ist neben dem Erhalt des Gebäudes des historischen Gasthauses „Sonne“ die baugestalterische Integration der drei neuen Gebäude in die gewachsene städtebauliche Struktur von besonderer Bedeutung.

3.4 Bestehendes Planungsrecht



Abb. 3 Auszug wirksamer Flächennutzungsplan VG Offenburg

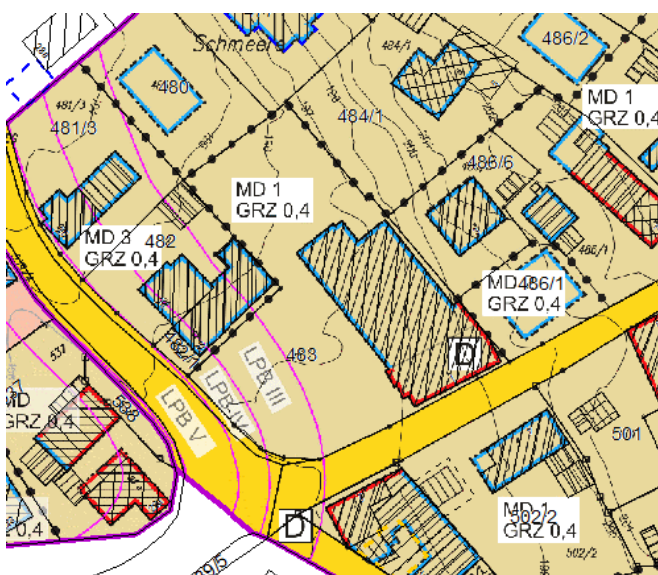


Abb. 4 Auszug Bebauungsplan "Obertal"

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg aus dem Jahr 2015 enthält das Areal für den Planbereich „Obertal“ die Darstellung „gemischte Baufläche – Bestand“. Bei einer abweichenden Art der Flächennutzung ist der Flächennutzungsplan auf dem Weg der Berichtigung anzupassen (s. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht erforderlich.

Aktuell erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Baugesuchen gemäß § 30 BauGB nach den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans „Obertal“, der im Oktober 2019 in Kraft getreten ist.

Bezüglich folgender Festsetzungen dieses ins seiner Systematik Bestand erhaltenden und behutsam entwickelnden Bebauungsplans sind insbesondere Änderungen erforderlich:

- Überbaubare Grundstücksfläche (bisher: bestandsorientiertes Baufenster bezogen auf das Gebäude „Sonne“ einschließlich des neueren, nach Nordwesten orientierten Anbaus des ehem. Saals / Hoteltrakts)
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (bisher: max. drei Wohneinheiten pro Gebäude) und
- der örtlichen Bauvorschrift zur Anordnung und Gestaltung von Tiefgarageneinfahrten (bisher: Tiefgarageneinfahrten sind verpflichtend in Gebäude zu integrieren)

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ wird dabei im Wesentlichen für den unter 2.2 beschriebenen Änderungsbereich den Bebauungsplan „Obertal“ ergänzen.

3.5 Wahl des Verfahrens

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ dient der planungsrechtlichen Begleitung eines Projekts der Innenentwicklung, das die Anwendungskriterien für ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB erfüllt:

- die maximal aufgrund dieser Bebauungsplanänderung begründete Grundfläche innerhalb der Geltungsbereichs liegt unter 20.000 m²,
- der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB wird nicht wesentlich verändert,
- es wird kein Baurecht für ein Bauvorhaben, das nach Bundes- oder Landesrecht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, geschaffen,
- es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung eines FFH-Gebiets oder eines europäischen Vogelschutzgebiets
- und es bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass bei der Durchführung der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG bestehen (Störfallbetriebe),

weshalb das Bebauungsplanverfahren nach den Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB durchgeführt werden kann. In Abweichung von der in § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eingeräumten Möglichkeit, in diesen Fällen auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wurde diese ergänzend in Mai/ Juni 2020 durchgeführt.

3.6 Zeitlauf

Verfahrensschritt	Bebauungsplan „Sonne“
Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss durch Planungsausschuss	30. September 2019
Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sonne“ durch Gemeinderat	7. Oktober 2019
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	19. Oktober 2019
Bekanntmachung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	23. Mai 2020

Durchführung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	2. Juni bis 2. Juli 2020
Vorberatung zu den in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, zu dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie zur Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Ortschaftsrat Zell-Weierbach	4. November 2020 (noch offen)
Vorberatung zu den in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, zu dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie zur Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Planungsausschuss	11. November 2020
Gemeinderat beschließt die Fortführung des Verfahrens als 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“, behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtliche Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	20. November 2020
Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs und Beteiligung der Behörden	Planung: 12/2020-01/2021
Vorberatung zum Satzungsbeschluss durch Planungsausschuss	Noch ausstehend
Satzungsbeschluss durch Gemeinderat	Noch ausstehend
Bekanntmachung Satzungsbeschluss	Noch ausstehend

3.7 Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zur planungsrechtlichen Umsetzung des Projekts „Sonne“ mittels der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ wird mit dem Vorhabenträger vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag zur künftigen Bebauung und Nutzung des Grundstücks Obertal 1 abgeschlossen. Folgende Kerninhalte sind dabei insbesondere von städtebaulicher Relevanz:

- die Maßnahmen entsprechend den künftig rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Obertal“, nach den Regelungen dieses Vertrages sowie nach der noch zu erstellenden und zu genehmigenden Baugenehmigungsplanung durchzuführen,
- die erforderlichen Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen,
- alle Neubauten im Energiestandard „KfW Effizienzhaus 55“ zu errichten,
- die Baufertigstellungsverpflichtung binnen fünf Jahren nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung zu erfüllen,

- im Vertragsgebiet seniorenrechten Wohnen und eine Tagespflegeeinrichtung zu realisieren und diese mindestens 10 Jahre ab dem Zeitpunkt des Erstbezuges ausschließlich für Senioren zu nutzen
- und die Umsetzung des Entwurfs von Lehmann Architekten von Oktober 2020 zur Wahrung der städtebaulichen Qualität der Bauvorhaben.

4. Bestandsbeschreibung



Abb. 5 Luftbild

4.1 Einordnung im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich ca. drei Kilometer östlich des Stadtzentrums im Ortskern des Stadtteils Zell-Weierbach.

4.2 Bau- und Freiraumstruktur

Das ehemalige Gasthaus „Sonne“ befindet sich im vor 1850 errichteten Ortskern Zell-Weierbachs, der ein noch immer von historischen Wohn-, Wirtschafts- und Bauernhäusern geprägtes Ortsbild besitzt.

Der Gebäudebestand umfasst lediglich das bestehende Gebäude des ehemaligen Gasthofs, das sich in den historischen Fachwerkteil, der als Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz BW in der städtischen Denkmalliste geführt wird, im Südosten und dem nordwestlich anschließenden, hinsichtlich der Grundfläche deutlich größeren Anbau aus neuerer Zeit (Baujahr ca. 1949) aufgliedert. Der Anbau soll im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplanänderung abgerissen, der denkmalgeschützte Gebäudeteil saniert und erhalten werden.

Südwestlich des Gebäudes schließt ein großflächig mit Knochensteinen versiegelter Parkplatzbereich an, der vom Obertal aus erschlossen wird. Das Gelände wird zur Weinstraße hin durch einen Grünbereich mit Baumbestand begrenzt, der in der Vergangenheit auch für die Außengastronomie genutzt wurde. Der nördliche Teil des

Grundstücks ist derzeit baulich nicht genutzt. Hier ist ebenfalls eine Grünfläche vorhanden.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet wird im Südwesten über die Weinstraße und im Südosten über die Straße „Obertal“ verkehrlich erschlossen. Alle Leitungen der Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Die Erschließung ist somit vollumfänglich gesichert.

4.4 Nutzung

Die ursprüngliche Nutzung des Areals als Hotel-Restaurant wurde aufgegeben. Im Erdgeschoss des Fachwerkgebäudes befindet sich der frühere Gastraum, der durch einen Saal im Bereich des Anbaus ergänzt wird. Die Obergeschosse werden derzeit noch für die Unterbringung von Asylbewerbern genutzt. Im Untergeschoss des Anbaus sind mehrere Garagen vorhanden.

5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Betrachtet werden nachfolgend die Umweltauswirkungen im Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans (Grundstück des ehemaligen Gasthauses „Sonne“). Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obertal“ sind keine Änderungen vorgesehen, die mit Umweltauswirkungen verbunden sind.

5.1 Schutzgut Boden und Fläche

Die Bodenkarte im Maßstab 1:50 000 weist den Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ (Grundstück des ehemaligen Gasthauses „Sonne“) als Siedlungsfläche aus (vgl. LGRB 2020). Teilweise sind die Böden aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der Anlage von Plätzen versiegelt. Im Bereich der Grünflächen ist von anthropogen überformten Böden mit einer geringen Bedeutung der Bodenfunktionen Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und natürliche Bodenfruchtbarkeit auszugehen. Der Änderungsbereich weist eine Fläche von ca. 0,24 ha auf.

Altlasten: Das Altlastenkataster für den Bereich Offenburg enthält keine Angaben zu bestehenden Altlasten im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung (LRA 2013).

Prognose der Umweltauswirkungen

Das Grundstück war auch bisher als Baugebiet festgesetzt und bebaut. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert. Auch bisher war bereits eine Versiegelung zulässig. Durch die Bebauungsplanänderung können jedoch weitere Gebäude errichtet werden und somit die Nutzung intensiviert werden, womit voraussichtlich auch eine höhere Versiegelung einhergehen wird.

Durch die geplante Neubebauung kommt es voraussichtlich zu zusätzlichen Flächenversiegelungen und somit zum vollständigen Verlust von Bodenfunktionen.

5.2 Schutzgut Wasser

Als hydrogeologische Einheit stehen im Änderungsbereich Variszische Plutone an. Über diesen haben sich als Deckschicht Verschwemmungssedimente ausgebildet. Sie weisen eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit und eine mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit auf (vgl. LGRB 2020).

Oberflächengewässer kommen im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht vor.

Prognose der Umweltauswirkungen

Das Grundstück war auch bisher als Baugebiet festgesetzt und bebaut. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert. Auch bisher war bereits eine Versiegelung zulässig. Durch die Bebauungsplanänderung können jedoch weitere Gebäude errichten werden und somit die Nutzung intensiviert werden, womit voraussichtlich auch eine höhere Versiegelung einhergehen wird.

Aufgrund der geplanten Neubebauung kommt es voraussichtlich zu einer zusätzlichen Versiegelung von Böden. Dies führt bei Niederschlagsereignissen zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Reduktion der Grundwasserneubildung.

5.3 Schutzgut Klima

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb bebauter Bereiche des Ortsteils Zell-Weierbach. Die großräumigen Hauptwindrichtungen sind Süd, Süd-Südost und Nord-Nordost (LUBW 2020). Im Bereich der Grünflächen entsteht aufgrund der nächtlichen Abkühlung Kaltluft, die langsam in nördliche und nordwestliche Richtung abfließt.

Im Ortenaukreis betrug die Mitteltemperatur im Zeitraum 2001 bis 2010 10,5 °C, die mittlere Anzahl der Sommertage lag bei 56,5 Tagen/Jahr und an 13,6 Tagen/Jahr lag das Maximum der Temperatur bei über 30°C (heiße Tage). Für den Zeitraum 2041 bis 2050 wird eine Mitteltemperatur von 12 °C prognostiziert. Es wird angenommen, dass die mittlere Anzahl der Sommertage im Jahr auf 77 ansteigt und an 17,9 Tagen im Jahr heiße Tage vorherrschen (vgl. Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung e. V. 2020). Für den Raum ist somit zukünftig von neuen Belastungen durch veränderte klimatische Verhältnisse auszugehen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Aufgrund der geplanten Inanspruchnahme der Grünflächen kommt es zu einer reduzierten Kaltluftproduktion, da die verbleibenden Grünstreifen eine deutlich geringere Fläche aufweisen. Für den Raum ist zukünftig aufgrund der prognostizierten Klimaveränderung von neuen Belastungen durch Wärme auszugehen.

Das Grundstück war auch bisher als Baugebiet festgesetzt, so dass auch ohne die Bebauungsplanänderung Eingriffe in bestehenden Grünbestand grundsätzlich möglich waren.

5.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

A: Tiere und Pflanzen

Für Aussagen zum Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Änderungsbereich wurde eine Habitatpotenzialanalyse erstellt. Aufgrund der festgestellten Habitatstrukturen (siehe Kapitel 5.4.D) kann ein Vorkommen von relevanten Arten der folgenden Artengruppen ausgeschlossen werden: Amphibien, Käfer, Fische und Rundmäuler, Li-

bellen, Netzflügler, Spinnen, Krebse, Schnecken, Muscheln, Schmetterlinge und Säugetiere mit Ausnahme von Fledermäusen. Für Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Pflanzen wird im Nachstehenden genauer erörtert, ob ein Vorkommen potentiell möglich ist:

Vögel

Die Gebüschbestände im westlichen Teil des Bereichs der Bebauungsplanänderung bieten potenziellen Lebensraum für europäische Vogelarten. Aufgrund der angrenzenden Weinstraße bestehen Störungen durch Lärm, Bewegung und Licht, die auf den Änderungsbereich einwirken, sodass potenziell von überwiegend störungsunempfindlichen, ungefährdeten und weit verbreiteten Arten der Siedlungsbereiche auszugehen ist, wie z. B. Buchfink, Eichelhäher, Elster, Heckenbraunelle und Amsel. Ein Vorkommen von anspruchsvolleren und in der Roten Liste Baden-Württembergs als gefährdet oder höher eingestuftarten wird als unwahrscheinlich erachtet. Da keine Baumhöhlen und keine geeigneten Nischen am Haus festgestellt wurden, sind Vogelarten die diese Strukturen benötigen als Brutvögel ebenfalls auszuschließen.

Fledermäuse

Am Fachwerkhaus konnten auf der zur Straße „Obertal“ hin zugewandten Hausseite des Gasthauses „Sonne“ Spalten an der Unterseite des Dachüberhanges festgestellt werden. Eine potenzielle Nutzung als Tages-, Sommer- oder Winterquartier kann nicht ausgeschlossen werden. Die Fensterläden am Fachwerkhaus weisen Lamellen auf, sodass diese Verstecke zugig sind und von der Art gemieden werden. Am Neubau wurden keine geeigneten Strukturen festgestellt. Die Gebüsche im Änderungsbereich weisen ebenfalls keine Strukturen wie z. B. Rindenspalten auf, die von Fledermäusen als Tagesquartier genutzt werden könnten.

Reptilien

Zaun- oder Mauereidechsen benötigen ein mosaikartiges Habitatangebot aus Steinhäufen und Totholzlagerungen zum Sonnen und verstecken, grabbarem sandigen Substrat, Ruderalvegetation und Strauch- oder Gehölzbeständen. Innerhalb der Bebauungsplanänderung ist dieses mit einzelnen Sträuchern und Ruderalvegetation nur ansatzweise vorhanden, sodass ein Vorkommen der Art als unwahrscheinlich zu werten ist. Auch die isolierte Lage des Änderungsbereiches nahe des Ortskerns von Zell-Weierbach lässt eine schwierige Besiedelbarkeit der Fläche vermuten. Aufgrund des hohen Verbreitungsgrades von Zaun- und Mauereidechse im Ortenaukreis wurde diese Einschätzung mit zwei Begehungen am 18.06. und 21.07.2020 überprüft. Die relevanten Strukturen wurden langsam abgegangen und auf sich sonnende oder flüchtende Eidechsen geachtet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass keine Arten festgestellt wurden, sodass deren Vorkommen im Änderungsbereich (Grundstück Obertal 1) ausgeschlossen wird.

Pflanzen

Es gibt keine Hinweise auf ein Vorkommen von relevanten Pflanzen im Änderungsbereich (Grundstück Obertal 1).

B: Biototypen und Biotopverbund

Die Biototypen im Änderungsbereich (Grundstück Obertal 1) wurden am 23.04.2020 kartiert. Der Osten des Grundstücks Obertal 1 ist von einem Fachwerkhaus mit abgeschlossenem Neubau (LUBW Nr. 60.10) bestanden, an die sich westlich ein gepflasterter Bereich (LUBW Nr. 60.22) anschließt, der teils bis nahe an die Weinstraße (LUBW Nr. 60.21) heranreicht, teils bleiben Flächen im westlichen Plangebiet auch

unversiegelt. Auf diesen haben sich überwiegend ruderale Bestände (LUBW Nr. 35.63, 35.64) sowie einzelne Sträucher (LUBW Nr. 42.20) entwickelt. Die unversiegelten Flächen sind abschnittsweise durch einen mit Efeu bewachsenen Holzbalkenzaun von den versiegelten Bereichen abgetrennt. Im Norden des Änderungsbereiches konnten während der Begehung weitere ruderale Bestände festgestellt werden. Teils stehen auch offene Böden und Gestrüppvegetation (LUBW Nr. 43.11) an. Im Südosten des Plangebietes verläuft die Straße „Obertal“, die im Bereich der Südspitze in die Weinstraße (K 5326) mündet. Die Weinstraße wiederum verläuft abschnittsweise entlang der Südwestgrenze des Geltungsbereiches. Auf den nachstehenden Abbildungen 2 und 3 sind die Biotoptypen im westlichen und nördlichen Änderungsbereich dargestellt.

Anmerkung: Im südwestlichen und nördlichen Geltungsbereich waren zum Zeitpunkt der Begehung bereits mehrere Gehölze kurz über dem Boden abgesägt und abtransportiert. Luftbildauswertungen ergaben, dass zu einem früheren Zeitpunkt mehr Gehölze vorhanden waren, als zum Zeitpunkt der Begehung festgestellt wurden.



Abb. 6 Vegetation im westlichen Änderungsbereich



Abb. 7 Blick auf die nördlichen Flächen des Änderungsbereichs

Innerhalb des Änderungsbereiches wurden keine Flächen des landesweiten Biotoptverbundes trockener, mittlerer und feuchter Standorte ausgewiesen (LUBW 2014).

Prognose der Umweltauswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass die gesamte Vegetation im Änderungsbereich durch die geplante Neubebauung in Anspruch genommen wird. Der an das Fachwerkhaus angeschlossene Neubaubereich soll abgerissen werden, das Fachwerkhaus wird erhalten. Es kommt zu einer Inanspruchnahme von potenziellen Brutstandorten weitverbreiteter und ungefährdeter Vogelarten.

5.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Im Änderungsbereich bestehen keine Erholungseinrichtungen. Der Hotel- und Gaststättenbetrieb „Sonne“ hat die Bewirtung bereits eingestellt.

Prognose der Umweltauswirkungen

Es kommt zu keinen Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung im Änderungsbereich.

5.6 Schutzgut Mensch (Gesundheit)

Lärm

Im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans „Obertal“ wurde durch das Büro Baumstark (2017) eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass im Geltungsbereich tagsüber nahe der Weinstraße (K 5326) Lärmpegel zwischen 60 und 65 dB(A) vorherrschen. Nachts verringern sich diese Pegel auf Werte zwischen 50 und 55 dB(A). In den nachstehenden Abbildungen 4 und 5 sind die einzelnen Pegelwerte (tags, nachts) grafisch dargestellt.

Im bestehenden Bebauungsplan ist bereits eine Festsetzung zu Schallschutzmaßnahmen enthalten.

Wesentliche Veränderungen der Schallsituation sind seit 2017 nicht zu erwarten, da keine wesentlichen Änderungen der Verkehrsbelastung eingetreten sind. Eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung war daher nicht erforderlich.

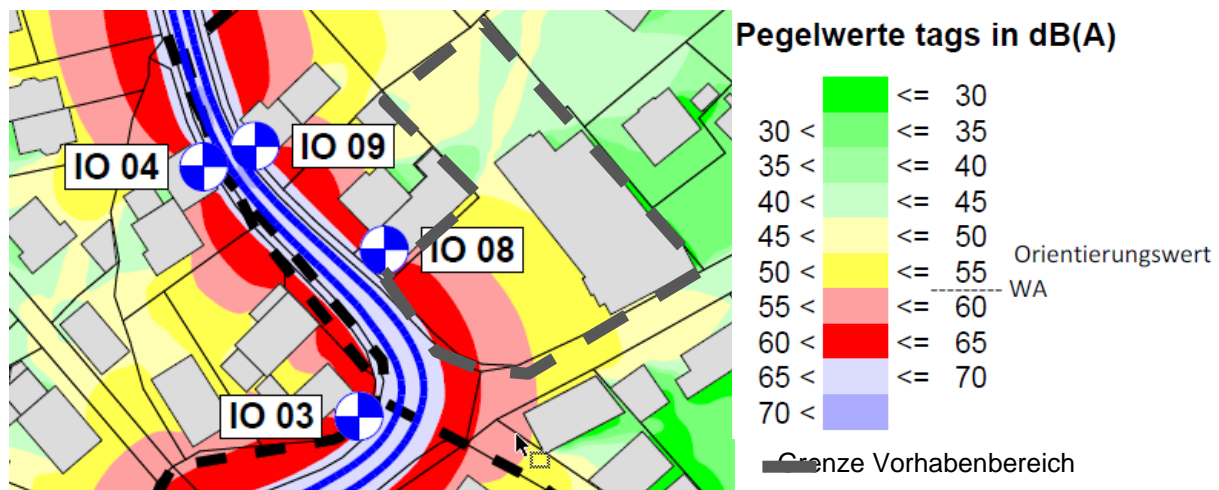


Abb. 8 Pegelwerte (tags) im Vorhabenbereich (Ausschnitt entnommen aus: BAUMSTARK (2017))

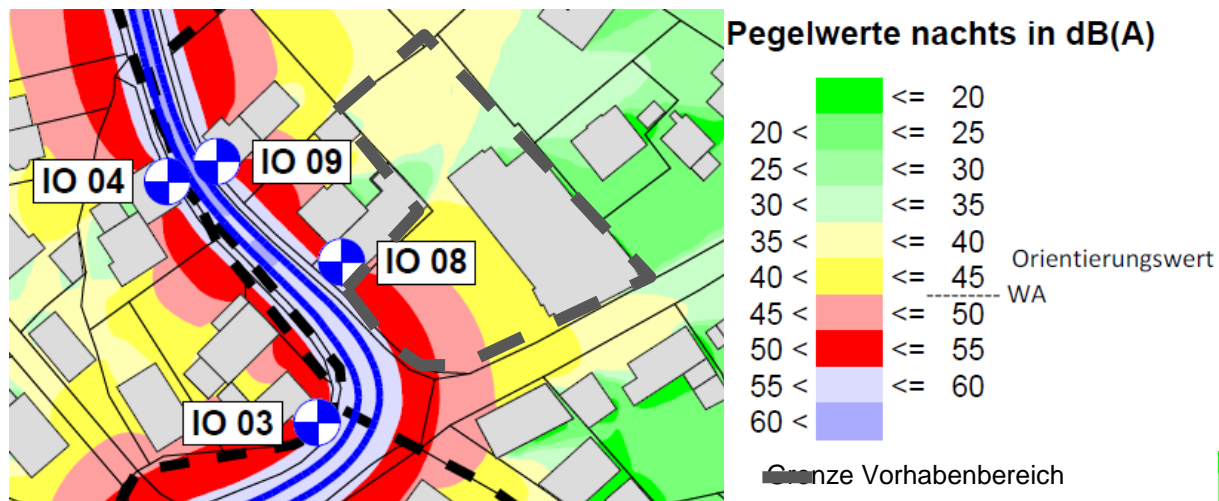


Abb. 9 Pegelwerte (nachts) im Vorhabenbereich (Ausschnitt entnommen aus: BAUMSTARK (2017))

Schadstoffe

Für die Beurteilung der Luftqualität wurden die Belastungswerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) erhoben (Quelle: LUBW – Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg – 2020: Daten- und Kartendienst der LUBW. <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, zuletzt aufgerufen am 27.08.2020). Die Datengrundlage hierfür sind modellierte Werte für eine Bezugsfläche von 500 x 500 Metern. Eine detailliertere maßstäbliche Betrachtung führt somit zu Ungenauigkeiten. Die Werte geben daher nur einen groben Überblick über Luftschadstoffbelastungen. Für Feinstaub wurde ein mittlerer Belastungswert von 15 µg/m³ für das Jahr 2020 berechnet, für Stickstoffdioxid beträgt die mittlere Belastung 12 µg/m³ (ebenfalls für das Jahr 2020) (vgl. LUBW 2020). Die Immissionsgrenzwerte gem. 39. BImSchV liegen für beide Schadstoffe bei 40 µg/m³. Diese Werte werden im Änderungsbereich deutlich unterschritten.

Prognose der Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Luftbelastungen (NO₂, PM₁₀) sind nicht zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf- und Mischgebiete betragen nachts 50 dB(A) und tags 60 dB(A). Diese werden im westlichen Änderungsbereich überschritten, sodass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Im bestehenden Bebauungsplan ist bereits eine Festsetzung zu Schallschutzmaßnahmen enthalten, die unverändert beibehalten werden kann.

5.7 Schutzgut Landschaft

Der Änderungsbereich (Grundstück Obertal 1) befindet sich innerhalb bebauter Bereiche des Ortsteils Zell-Weierbach. Er ist durch ein Fachwerkhaus mit angrenzendem Neubau geprägt. Im nördlichen und westlichen Änderungsbereich befinden sich Grünflächen. Prägende Gehölzstrukturen konnten zum Zeitpunkt der Begehung nicht festgestellt werden. Lediglich Strauchvegetation auf den westlichen Flächen stellen markantere Strukturen dar. Im Norden und Osten grenzen Wohnbebauungen an, im Süden die Straße „Obertal“ und im Südwesten die Weinstraße.

Prognose der Umweltauswirkungen

Das geplante Vorhaben im Änderungsbereich stellt eine Innenentwicklung des Ortsteils Zell-Weierbach dar. Das Fachwerkhaus soll erhalten bleiben. Durch eine Verdichtung der Bebauung im Rahmen der Errichtung von drei zusätzlichen Gebäuden auf dem Flurstück 483 wird eine punktuelle Veränderung des Dorfbildes eintreten.

5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter



Das Fachwerkhaus im Geltungsbereich (Obertal 1) ist gem. § 2 DSchG ein geschütztes Kulturdenkmal. Vom Schutz ausgenommen ist der unmittelbar angrenzende Neubau. Das alte Fachwerkhaus (s. Abbildung 10) wird gemäß dem städtebaulichen Konzept erhalten, der später entstandene Anbau wird abgerissen. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Abb. 10 Nach § 2 DSchG geschütztes Fachwerkhaus im Geltungsbereich

Prognose der Umweltauswirkungen

Aufgrund des geplanten Erhalts des Fachwerkhauses kommt es zu keinen Beeinträchtigungen dieses Kulturdenkmals.

6. Schutzgebiete, Artenschutz, Umweltschaden & Festsetzungen

6.1 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obertal“ befindet sich innerhalb des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“. Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sowie nach Wasserrecht kommen im Bereich zur 1. Änderung des Bebauungsplans nicht vor.

6.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Für Planungs- und Zulassungsvorhaben sind als artenschutzrechtlich relevante Arten alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu werten (entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG). Hinzukommende Verantwortlichkeitsarten wurden bislang noch nicht im Rahmen einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erlassen. Für relevanten Arten, deren Vorkommen im Geltungsbereich aufgrund der Ergebnisse der Habitatpotenzialanalyse anzunehmen ist, wird im nachstehenden geprüft ob die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Im vorliegenden Fall ist diese Prüfung für Vögel und Fledermäuse durchzuführen.

Vögel

Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens auf dem Grundstück Obertal 1 kann es im Zuge der Gehölzfällungen zu Tötungen und Verletzungen von Vögeln kommen, sodass der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintritt. Unter Berücksichtigung von zeitlichen Beschränkungen, die Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit vorsehen, kann der Verbotstatbestand vermieden werden.

Im Rahmen der Bauarbeiten kann es zu vorübergehenden Störungen während der Vogelbrutzeit kommen. Im Geltungsbereich sind jedoch überwiegend weit verbreitete und störungsunempfindliche Arten zu erwarten, sodass davon auszugehen ist, dass sich die Störungen nicht im erheblichen Umfang auf den Erhaltungszustand der einzelnen Arten auswirkt. Der Verbotstatbestand der Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt daher nicht ein.

Aufgrund der Rodung von Sträuchern kommt es nach derzeitigem Kenntnisstand zu einem Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von zweibrütenden und weit verbreiteten, ungefährdeten europäischen Vogelarten. Da anzunehmen ist, dass für diese Arten in der erreichbaren Umgebung ausreichend Ausweichhabitate zur Verfügung stehen, tritt der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht ein, da die ökologische Funktion der verloren gegangenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Fledermäuse

Eine Nutzung von Strukturen am Fachwerkhaus Obertal 1 durch Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden. Dieses Gebäude soll erhalten bleiben, sodass der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht eintritt.

Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens auf dem Grundstück Obertal 1 kommt es nach derzeitigem Kenntnisstand zu keinen Störungen von Fledermäusen. Es werden keine essentiellen Nahrungshabitate der Art in Anspruch genommen. Des Weiteren wirken im Rahmen der geplanten Nutzung ähnliche optische und akustische Reize auf das Gebäude ein, die im vergleichbarem Umfang bereits im Rahmen der früheren Hotelnutzung vorhanden waren. Es kommt daher zu keiner erheblichen Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen würde. Der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt nicht ein.

Das Fachwerkhaus Obertal 1 mit den potenziellen Tages-, Sommer- und Winterquartieren für Fledermäuse soll erhalten bleiben, sodass es zu keinem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommt. Der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt nicht ein.

6.3 Artenschutzmaßnahmen

A: Artenschutzmaßnahmen

Bei der geplanten Neubaumaßnahme auf dem Grundstück Obertal 1 treten bei Berücksichtigung der folgenden Artenschutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein:

Maßnahme I

Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen werden zum Schutz der Vögel nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt.

B: Hinweise

- Bei Sanierungsarbeiten am Fachwerkhaus sind die artenschutzrechtlichen Belange wie z. B. mögliche Fledermausvorkommen zu berücksichtigen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.4 Umweltschaden

Gemäß § 19 BNatSchG tritt ein Umweltschaden ein, wenn Handlungen zu einer erheblichen nachteiligen Auswirkung von bestimmten natürlichen Lebensräumen und Arten führen. Als natürliche Lebensräume werden die in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume sowie diejenigen der Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie und Lebensräume der Arten, die in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie) aufgeführt sind, gewertet. Arten, die im Rahmen des Umweltschadengesetzes zu berücksichtigen sind, sind im Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie sowie in Artikel 4 Absatz 2 und Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die Änderung des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob die oben genannten Arten und Lebensräume im Änderungsbereich (Grundstück Obertal 1) vorkommen und durch das Vorhaben betroffen sind. Im vorliegenden Fall sind Fledermäuse im Änderungsbereich festgestellt worden. Aufgrund der Erhaltung des Fachwerkhauses Obertal 1, das von der Art potenziell genutzt werden kann, tritt eine Schädigung nach Umweltschadengesetz voraussichtlich nicht ein.

7. Planungskonzeption

Für das Grundstück „Sonne“ wurde bereits ein Planungswettbewerb durchgeführt. Grundlage des Vorentwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ für den ist der – überarbeitete – Wettbewerbsbeitrag des Architekturbüros Lehmann Architekten aus Offenburg.

7.1 Städtebaulicher Wettbewerb

Die Planung von Gebäuden für die Wohnnutzung von Senioren und einer Tagespflegeeinrichtung unter Erhalt des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteils des ehem. Gasthofs „Sonne“ einschließlich einer Außenanlagengestaltung war Gegenstand eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil mit neun teilnehmenden Architekturbüros im Herbst und Winter 2018/19. Diese Vorgehensweise wurde ausgewählt, um der Lage des Plangebiets in einem „gestalterisch sensiblen Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis“ gerecht werden zu können. Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist dabei jedoch nur der Realisierungsteil des Wettbewerbs, nicht der Ideenteil für die Umgestaltung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums zwischen Obertal und Abtsberghalle.

Die Anforderungen der Auslobung zielten in ihrer Gesamtheit insbesondere auf die Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung des Ortsbilds, wengleich explizit darauf hingewiesen wurde, dass aufgrund der beabsichtigten Sondernutzung und der zentralen Lage in der Ortsmitte in städtebaulich begründeten Fällen von diesen Vorgaben abgewichen werden konnte.

Die eingereichten Wettbewerbsbeiträge wurden im Rahmen der Preisgerichtssitzung am 5. Dezember 2018 durch das Preisgericht, das drei Preisträger auszeichnete, bewertet:

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

Die Vorstellung der Entwürfe der Preisträger erfolgte im Planungsausschuss in der Sitzung vom 16. Januar 2019 und im Ortschaftsrat Zell-Weierbach in der Sitzung vom 23. Januar 2019. Zudem wurden sämtliche Wettbewerbsbeiträge im Rahmen einer öffentlichen Präsentation in der Abtsberghalle am 12. Februar 2019 vorgestellt und anschließend für mehrere Tage im Rathaus Zell-Weierbach öffentlich ausgestellt.

7.2 Nachbereitung der Siegerentwürfe

Im Nachgang zur Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse erfolgte eine Optimierung der Wettbewerbsentwürfe des 1. Preisträgers (Harter + Kanzler) und des 2. Preisträgers (Lehmann Architekten) im Auftrag des Vorhabenträgers zur Vorbereitung der Entscheidung über die weitere Beauftragung. Hierbei erfolgte lediglich eine Überarbeitung von Details, während in die Grundzüge der Entwürfe nicht eingegriffen wurde. Nach einer erneuten fachlichen Analyse und Bewertung der beiden Arbeiten im Frühling 2019 hatten sich aus Sicht der Verwaltung beide Entwürfe im Hinblick auf ihre städtebauliche Qualität und Wirtschaftlichkeit angenähert, sodass beide als Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Planung sowie für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans städtebaulich vertretbar waren. Die Bewertung durch den Vorhabenträger ergab eine Präferenz für den Entwurf von Lehmann Architekten, weshalb dieser

nach einem entsprechenden Beschluss des Gemeinderats nun die Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ bilden wird.

7.3 Städtebauliche Konzeption

Der Entwurf von Lehmann Architekten sieht neben dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudeteils des ehemaligen Gasthauses „Sonne“ die Errichtung von drei neuen Gebäuden vor, die sich mit zwei Vollgeschossen, einer Traufhöhe von ca. sieben Metern und um 50° geneigten Satteldächern – trotz der leicht über dem Durchschnitt ihrer Umgebung liegenden Grundfläche der Gebäude – in den gestalterischen Duktus und die städtebauliche Körnung des Ortskerns Zell-Weierbachs einfügen. Bei der Überarbeitung des Entwurfs wurde u.a. auf die ursprünglich enthaltenen Balkonvorbauten verzichtet und nun ausschließlich in den Baukörper integrierte Loggien und Dacheinschnitte vorgesehen, was die Klarheit der Kubaturen nochmals unterstreicht und dem Typus der umgebenden, Bebauung entspricht, ohne dabei historisierend zu wirken. Die Adressbildung erfolgt zur Straße Obertal über das Baudenkmal „Sonne“ im Zusammenspiel mit dem nach Norden zurücktretenden und damit für das Hauptelement der Freiraumgestaltung – einen halböffentlichen Platz mit Brunnen, Sitzgelegenheiten und Bepflanzung – Raum lassenden Gebäudes mit den Räumen für die Tagespflegeeinrichtung im Erdgeschoss.

Die Fachwerkelemente und der Erker am Baudenkmal werden gemäß dem Entwurf des Architekten erhalten. Neben der Tagespflegeeinrichtung im Erdgeschoss des Neubaus Weinstraße 22a werden in den neuen Gebäuden 17 barrierefreie, seniorenge-rechte Wohnungen geschaffen, während durch die Sanierung der „Sonne“ vier nicht-barrierefreie, konventionelle Wohnungen für den freien Wohnungsmarkt entstehen. Im Sinne der Hauptnutzergruppe wird eine konsequent barrierefreie Gestaltung auch der Außenanlage erfolgen.

Da die Integration der Rampe für die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage in das Gebäude nicht möglich war, ist diese im direkten Anschluss nördlich des Gebäudes der Tagespflege geplant, zu den nördlich angrenzenden Nachbarn hin deutlich abge-pflanzt und mit einer begrünten Pergola gestalterisch in das Ensemble integriert. In der Tiefgarage sind 16 Stellplätze vorgesehen, oberirdisch können für das Wohnen und die Tagespflegeeinrichtung bis zu acht Stellplätze geschaffen werden.



Abb. 12 Visualisierung Projekt "Sonne"



Abb. 13 Ansichten (von Süden und Osten)

7.4 Stellplatzkonzeption

Nachfolgend wird die Stellplatzkonzeption für das Neubauvorhaben auf dem Grundstück der „Sonne“ dargestellt.

Im Bebauungsplan „Obertal“ ist in den örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 8 eine Erhöhung der allgemeinen Stellplatzverpflichtung von einem Stellplatz pro Wohnungen auf zwei Stellplätze für alle Wohnungen, die über eine Wohnfläche von mehr als 60 m² verfügen, festgelegt. Dieser Schlüssel wird für die Wohnungen im Altbau „Sonne“, die nicht barrierefrei hergestellt und auf dem allgemeinen Mietwohnungsmarkt angeboten werden, angewandt. Daraus ergibt sich folgender Stellplatzbedarf für die Wohnungen in der „Sonne“:

- Drei Wohnungen > 60 m² → 2 Stellplätze pro Wohnung → insg. 6 Stellplätze
- Eine Wohnung < 60 m² → 1 Stellplatz pro Wohnung → insg. 1 Stellplatz

Für die Wohnungen in der „Sonne“ sind somit sieben Stellplätze nachzuweisen.

Für die Tagespflegeeinrichtung wurde, ausgehend von einem hier anzuwendenden, flächenbezogenen Ansatz, ein Bedarf an drei Stellplätzen ermittelt. Bezüglich der Erreichbarkeit der Einrichtung für außerhalb der Wohnanlage im Obertal 1 lebenden Interessent_innen ist anzumerken, dass diese nicht bspw. von Angehörigen täglich gebracht, sondern durch das Paul-Gerhard-Werk als Betreiber der Tagespflegeeinrichtung mit einem Kleinbus gemeinschaftlich abgeholt werden.

Darüber hinaus werden 17 betreute Seniorenwohnungen angeboten. Unter direkter Anwendung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Obertal“ würde sich hieraus ein Bedarf von 34 Stellplätzen ergeben, da barrierefreie Wohnungen zumeist aufgrund u.a. der beachtlichen Rangierbedarfe von Rollstühlen eines großzügigeren Flächendargebots bei gleichem Raumprogramm bedürfen als standardmäßig nicht barrierefrei ausgeführte Wohnungen.

Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) des Landes Baden-Württemberg

vom 28. Mai 2015 ermächtigt unter Ziffer 2 zu § 37 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) zu einem Abschlag von der allgemeinen Stellplatzverpflichtung (Anmerkung: aktuell ein Stellplatz pro Wohnung) für sog. „Altenwohnungen“, da *hier i. d. R. von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden kann: Soweit es sich dabei um Wohnanlagen oder Teile von Anlagen handelt, die nachweislich dauerhaft zur Nutzung durch alte Menschen vorgesehen sind, führt diese uneingeschränkte Verpflichtung zu einer nicht beabsichtigten Härte (...). Diese Fälle sind über eine Befreiung nach § 56 Abs. 5 LBO zu lösen. Eine Beschränkung der Baugenehmigung auf die Nutzung als Altenwohnung ist geeignet, eine dauerhafte Nutzung im beantragten Sinne sicherzustellen bzw. ein Aufleben der Stellplatzverpflichtung im Falle anderer Nutzungen zu verdeutlichen.* Auch seitens des Paul-Gerhard-Werks wird bestätigt, dass nur ein geringer Anteil der Bewohner_innen ihrer Seniorenwohnanlagen noch über ein eigenes Fahrzeug verfügt. Dies korrespondiert mit dem Altersdurchschnitt von über 80 Jahren in der Bewohnerschaft.

In der Offenburger Kernstadt wurden in vergangenen Jahren mit der Seniorenwohnanlage auf dem „Sonne“-Areal vergleichbare Projekte entsprechend mit einem Abschlag von der Stellplatzverpflichtung unter Einhaltung folgender Kriterien begleitet:

- Vorlage eines Betriebskonzepts, dem die zuständige, städtische Fachstelle inhaltlich zustimmen kann - insb. sind das Wohnen ergänzende Angebote in räumlich-funktionalem Zusammenhang vorhanden,
- Begrenzung der Möglichkeit auf Mietwohnkonzepte (Mietvertrag für festgelegte Bewohnerschaft und Bestandshaltung durch einen Betreiber)
- Verbindliche Aufnahme der Nutzungsbeschreibung in die Baugenehmigung und ggf. ergänzende Sicherung durch Eintrag einer Baulast;

Bei Einhaltung aller drei Kriterien wurde bereits in mehreren Fällen in Offenburg eine Minderung der Stellplatzverpflichtung auf 0,5 Stellplätze pro Wohnung gewährt. Negative Rückmeldungen liegen zu dieser Praxis nicht vor. Dies würde, übertragen auf die 17 Seniorenwohnungen, einen Stellplatzbedarf von 8,5 Stellplätzen ergeben.

Nach Diskussion der spezifischen Situation in der Ortschaft (Anmerkung: Insbesondere geringere Zentralität und schlechtere Erreichbarkeit der Einrichtung bei gleichzeitig geringem Parkraumdargebot auf den öffentlichen Verkehrsflächen) mit dem Ortschaftsrat Zell-Weierbach und einer erneuten, verwaltungsinternen Prüfung wurde ein Schlüssel von 0,8 Stellplätzen pro Seniorenwohnung festgelegt, was zu einem Bedarf an 13,6 Stellplätzen, die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind, führt.

Bei einem Stellplatzschlüssel von 0,5 für die Seniorenwohnungen ergibt sich somit für das Projekt ein additiver Gesamtstellplatzbedarf von 19 Stellplätzen, bei einem Stellplatzschlüssel von 0,8 für die Seniorenwohnungen ein Gesamtstellplatzbedarf von 24 Stellplätzen (Anmerkung: Beide rechnerischen Werte sind aufzurunden).

Die Baurechtsbehörde kann gem. § 37 Abs. 4 LBO die Herstellung von Stellplätzen aussetzen, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an diesen Stellplätzen nicht besteht und die für die Herstellung erforderlichen Flächen für diesen Zweck durch Baulast gesichert sind. Aus städtebaulicher Sicht ist es im Hinblick auf eine verbesserte Freiraumqualität äußerst empfehlenswert und auch durch die positiven Erfahrungswerte sowohl der Stadt Offenburg als auch des Paul-Gerhard-Werks begründet, basierend auch auf der Abstimmung mit dem Bauherren die Herstellung von 20 Stellplätzen unmittelbar mit Baufertigstellung in der Baugenehmigung zu fixieren (ein additiver Stellplatz wurde bereits in der Vergangenheit zugesichert) und per Baulast vier zusätzliche Stellplätze zu sichern, die sobald hergestellt werden als sich das Stellplatzdargebot der Seniorenwohnungen als unzureichend erweist.

Von den genannten Stellplätzen sollen 16 in einer Tiefgarage errichtet werden. Die zusätzlichen vier bzw. acht Stellplätze sollen oberirdisch errichtet werden.



Abb. 14 Lageplan mit Grundrissen Erdgeschoss: Variante I mit vier oberirdischen Stellplätzen



Abb. 15 Lageplan mit Grundrissen Erdgeschoss: Variante II mit acht oberirdischen Stellplätzen

8. Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

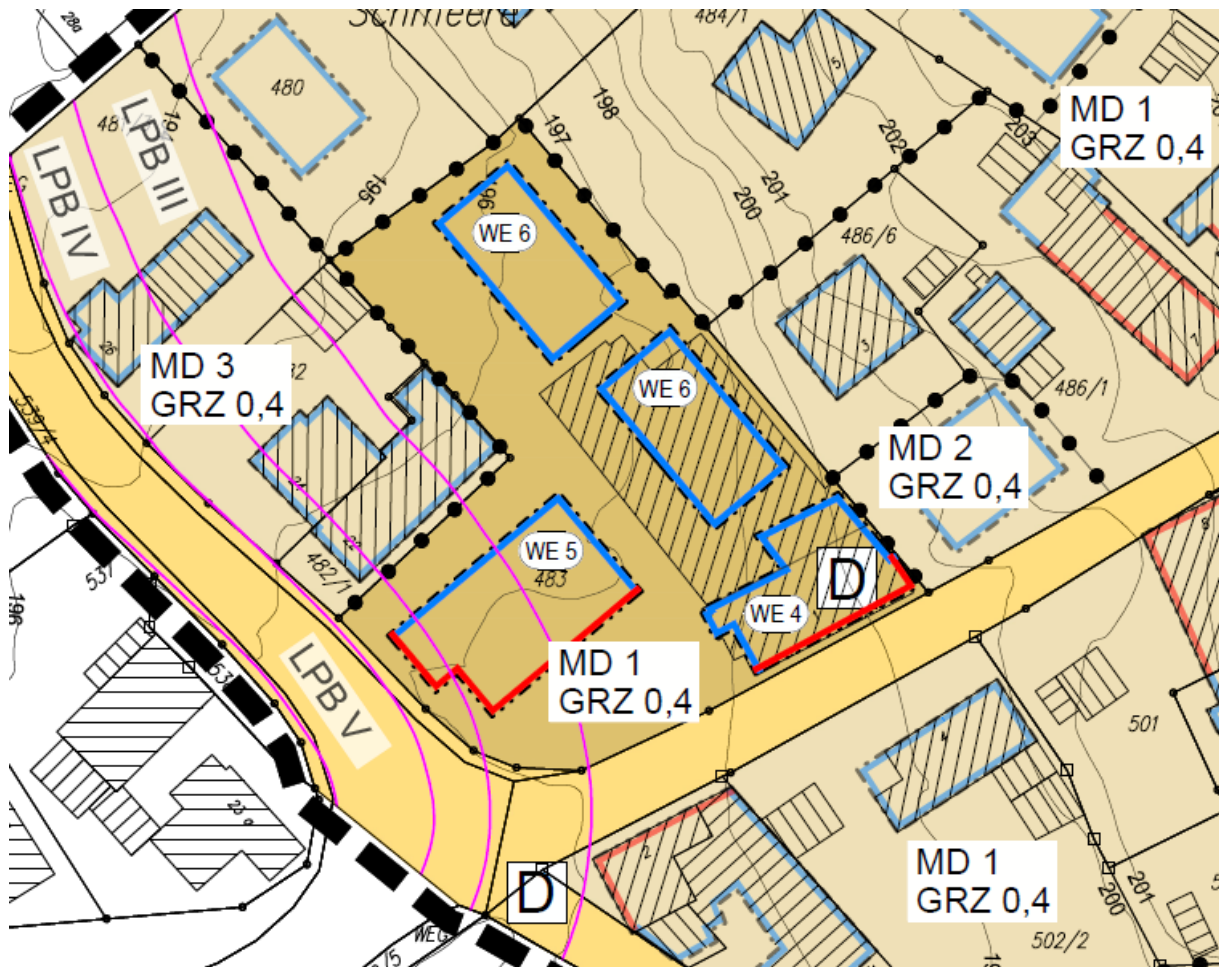


Abb. 16 Auszug aus Entwurf der Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ schafft eine ausgleichende Verknüpfung zwischen den besonderen Anforderungen des Projekts „Sonne“ für den Neubau einer Anlage mit Seniorenwohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung, der Umnutzung eines Baudenkmals und dem möglichst übergangslosen Einfügen der neuen Baukörper in das hochwertige, historisch geprägte Ortsbild Zell-Weierbachs.

Die Festsetzungssystematik des Bebauungsplans „Obertal“ wird aufrechterhalten und nur in drei Kernpunkten – der überbaubaren Grundstücksfläche, der Zahl der pro Gebäude maximal zulässigen Wohneinheiten und der damit verknüpften Bindung von Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf – geändert. Weiterhin wird für Tiefgaragenzufahrten ein Ausnahmetatbestand in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Darüber hinaus war es eine Prämisse des Projekts, dass sich der hochbauliche Entwurf in den Grenzen des Bebauungsplans „Obertal“ bewegt.

8.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Areal des ehem. Gasthaus „Sonne“ orientierte sich im Bebauungsplans „Obertal“ eng an den bisherigen Bestandsgebäuden: Dem weiterhin zu erhaltenden, denkmalgeschützten Altbau sowie dem nordwestlich anschließenden, 2020 bereits abgerissenen Hotelflügel.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baufenster, die sich eng am Grundrissstempel der geplanten Hauptgebäude aus dem überarbeiteten Wettbewerbsbeitrag orientieren, festgesetzt. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen – insbesondere zur Straße Obertal, zu welcher die Adressbildung des Ensembles erfolgt, hin – werden Baulinien zur Ausbildung klarer Raumkante festgesetzt. In den rückwärtigen und städtebaulich minder wirksamen Bereichen werden Baugrenzen festgesetzt, von welchen die Gebäude auch zurücktreten können.

Die Ausnahmetatbestände aus dem Bebauungsplan „Obertal“ (Ziffer 4.2 und 4.3) zur Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen bleiben im Sinne der Umsetzbarkeit zukünftiger, aktuell noch nicht auftretender Anpassungserfordernisse an den Gebäuden auch Teil der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“.

8.2 Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude

Im Bebauungsplan „Obertal“ ist, außer in dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Dorfgebiet MD 3 an der Weinstraße, die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in freistehenden Gebäuden auf drei beschränkt. In Hausgruppen, Reihen- und Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Hauseinheit zulässig.

Zur Umsetzung des auf Mehrfamilienhäusern basierenden Konzepts des betreuten Seniorenwohnens wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude für das für den Neubau vorgesehene Grundstück auf sechs (rückliegende Gebäude) bzw. fünf Wohnungen im Gebäude der Tagespflege angepasst. Aufgrund der – deutlich überwiegenden – besonderen Wohnform des Seniorenwohnens und des dadurch insbesondere reduzierten Verkehrsaufkommens – ist nicht zu erwarten, dass aus der Anhebung der Zahl der Wohneinheiten auf diesem Grundstück städtebaulichen Spannungen resultieren.

Zur Inwertsetzung des denkmalgeschützten Gebäudes „Sonne“ im Sinne eines Erhalts des Baudenkmals durch Nutzung wird die Einrichtung von vier, statt den bisher zulässigen drei, Wohneinheiten zugelassen.

8.3 Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

In § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, Flächen vollständig oder anteilig für Personengruppen mit einem besonderen Wohnbedarf, welchem auf dem bestehenden Wohnungsmarkt nicht entsprochen wird, zu reservieren. Betreutes Seniorenwohnen stellt besondere Anforderungen an die baulichen Gegebenheiten eines Gebäudes (Barrierefreiheit) und an die umgebende, soziale Infrastruktur. Aufgrund des demographischen Wandels steigt bundesweit die Nachfrage nach den besonderen Bedürfnissen von Senioren entsprechendem Wohnraum. Dieser Nachfrage, die auch vor Ort in Zell-Weierbach besteht, konnte hier bisher nicht entsprochen werden.

Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist es, auf dem Grundstück des ehemaligen Gasthauses „Sonne“ (Obertal 1) einen Standort für diese Nutzung in Zell-Weierbach vorzusehen und dies durch spezifische Festsetzungen im Bebauungsplan zu ermöglichen und zu sichern. Mit der Ermöglichung dieses neuen Angebots ist u.a. auch die Erhöhung der pro Gebäude zulässigen Zahl der Wohneinheiten verknüpft. Auf dem Grundstück Obertal 1 sollen in drei Gebäuden aktuell insgesamt 21 Seniorenwohnungen geschaffen werden, im Gebäude der Sonne werden vier nicht-barrierefreie Wohnungen für den freien Wohnungsmarkt geschaffen. Dies entspricht einem Anteil der Wohnungen ausschließlich für Senioren von 84%. Um geringfügige Modifikationen des

Konzepts im Sinne der Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit zu wahren wird auf einen Wert von 80% abgerundet.

Zur Sicherung des Standorts für diese Nutzung erfolgt eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB.

8.4 Lage und Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt

Aufgrund der städtebaulich wünschenswerten Freistellung des Gebäudes „Sonne“ und der topographischen Bewegtheit des Grundstücks war eine bauliche Integration der Tiefgaragenzufahrt in ein Gebäude nicht möglich. In den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zum Bebauungsplans „Obertal“ wurde bisher unter Ziffer B.3.4 festgelegt, dass Garagen sowie Rampen zur Einfahrt in eine Tiefgarage in eine Hauptanlage, in eine Nebenanlage als Gebäude, die als Anbau an einen Hauptbaukörper errichtet wird, oder in eine zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene, freistehende Nebenanlage als Gebäude zu integrieren sind.

Vorbehaltlich einer baulichen Einhausung oder einer überwiegenden Einfassung mit einer begrünten Pergola ist eine externe Anordnung der Tiefgaragenzufahrt städtebaulich vertretbar. In Abweichung von der bisherigen Regelung wird ein Ausnahmetatbestand in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, der allgemein für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obertal“ vorbehaltlich die Erteilung einer Ausnahme begründender, besonderer Anforderungen des Geländes, o.ä. und der gestalterischen Integration der freistehenden Tiefgaragenzufahrt auch anderen Bauherren zugestanden. Im Hinblick auf die fast flächendeckende Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan „Obertal“ und die hohen Baukosten einer Tiefgarage ist dies mit hoher Wahrscheinlichkeit nur in wenigen Fällen von Relevanz.

8.5 Hinweise

Der Hinweis zum Artenschutz in D.3 des Bebauungsplans „Obertal“ wird um die naturschutzrechtlich verankerten „Fällzeiten“ präzisiert.

Auf Anregung des Amtes für Umweltschutz im Landratsamt Offenburg wurde der Hinweis aufgenommen, dass im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die Verwendung autochthonen (d.h. von einheimischen Pflanzen gewonnenem) und standortgerechten Saatguts empfohlen wird. Naturschutzfachlicher Hintergrund ist, dass ortstypische, standortgerecht ausgewählte Pflanzen eine deutlich verbesserte Existenzgrundlage für die einheimische Tierwelt darstellen. Ebenfalls wird empfohlen, blütenreiche, heimische Pflanzen als Nahrungsgrundlage für Bienen und sonstige Insekten zu verwenden.

9. Weitere Vorgehensweise

Vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats wird die Offenlage des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum Dezember / Januar 2020-21 erfolgen. Parallel findet die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Sofern die einschlägigen, planungsrechtlichen Anforderungen erfüllt sind, kann nach der Offenlage eine Planreife gem. § 33 BauGB festgestellt werden. Der Satzungsbeschluss ist im 2. Quartal 2021 vorgesehen. Nach der Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Kulisse soll zeitnah die Genehmigung und Umsetzung des damit verbundenen Bauprojekts der Seniorenwohnanlage mit Tagespflege auf dem Areal der ehemaligen „Sonne“ erfolgen.