



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

002/21

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.01.2021

-
1. Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans "Obertal", Zell-Weierbach -
Satzungsbeschluss
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	08.03.2021	öffentlich
2. Gemeinderat	29.03.2021	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während der öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Behörden wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans 17-1 „Obertal“ mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

002/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.01.2021

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans "Obertal", Zell-Weierbach -
Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Sitzungsvorlage dient der Vorbereitung des Satzungsbeschlusses über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ durch den Gemeinderat der Stadt Offen-
burg.

Nach der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die im Zeitraum vom 30. November 2020 bis zum 4. Januar 2021 durchgeführt wurde, erfolgte die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Verwaltung. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Stellungnahmen entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen.

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss tritt der Bebauungsplanänderung durch die anschließende öffentliche Bekanntmachung im Offenblatt in Kraft.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung der folgenden strategischen 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 Erforderlichkeit der Planung

Anlass der Planung ist die Nutzungsaufgabe der „Sonne“ als Hotel und Restaurant vor ca. fünf Jahren und die darauffolgende Veräußerung des Grundstücks verbunden mit der städtebaulich zu befürwortenden Projektidee des neuen Eigentümers, dort als Nutzungsperspektive insbesondere betreute, barrierefreie Seniorenwohnungen einschließlich einer Tagespflegeeinrichtung zu schaffen.

Zur Wahrung der städtebaulichen und baugestalterischen Qualität im besonders hochwertigen und sensiblen Ortskern fiel die Entscheidung zur Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens. Dabei war – über die o.g., offensichtlich zu ändernden Inhalte des Bebauungsplans „Obertal“ hinaus – die Einhaltung der weiteren Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften aus diesem Bebauungsplan eine der Prämissen für die Entwurfsgestaltung. Das Wettbewerbsverfahren wurde im Zeitraum Herbst/Winter 2018-19 durchgeführt. Die städtebauliche Grundlage bildet der,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

002/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.01.2021

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans "Obertal", Zell-Weierbach -
Satzungsbeschluss

nach einer Überarbeitung der beiden bestplatzierten Arbeiten im Frühling 2019, ausgewählte Entwurf von Lehmann Architekten aus Offenburg.

Eine Integration des Projekts in den Bebauungsplan „Obertal“, der im Oktober 2019 rechtskräftig wurde (Satzungsbeschluss s. DS 008/19), war aufgrund der nicht ausreichend korrelierenden Zeitpläne nicht möglich, die vorliegende Bebauungsplanänderung war bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorgesehen. Der Aufstellungsbeschluss zum zu diesem Zeitpunkt noch als eigenständiger Bebauungsplan „Sonne“, erfolgte entsprechend am 7. Oktober 2019 (vgl. DS 112/19) in der gleichen Sitzung.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ schafft die bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für die Umsetzung des Ergebnisses aus dem städtebaulichen Wettbewerb für das Grundstück Obertal 1 durch die Anpassung der Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften zur überbaubaren Grundstücksfläche, der maximal zulässigen Wohnungen pro Gebäude, der Zweckbindung eines Anteils der Wohnungen sowie der Lage und Gestaltung der Tiefgarageneinfahrten.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine Umsetzung des ausgewählten Bau- und Freiraumkonzepts ist nur möglich, wenn der Bebauungsplan „Obertal“ in einigen seiner Festsetzungen einer Änderung zugeführt wird.

4. Ziel der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist, auf dem Areal des ehem. Gasthaus und Hotel „Sonne“ die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung einer Anlage für barrierefreie Seniorenwohnungen und eine Tagespflegeeinrichtung unter Einbeziehung und Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden und das Ortsbild prägenden Bausubstanz des Gebäudes „Sonne“ zu schaffen. Nach der Aufgabe der ursprünglichen Nutzung beabsichtigt der neue Grundstückseigentümer in Kooperation mit dem Paul-Gerhardt-Werk als Träger der Einrichtung eine umfassende Neubebauung des Grundstücks. Dies ist zu begrüßen, da einerseits ein denkmalgeschütztes, ortsbildprägendes Gebäude dauerhaft durch Nutzung erhalten werden kann und andererseits in auf die spezifischen Bedürfnisse von Senioren zugeschnittenes Wohnangebot gemacht werden kann, das bisher im Stadtteil Zell-Weierbach nicht bestanden hat. In diesem Kontext sind die vorliegenden Planungsziele in besonderem Maß förderungswert und von öffentlichem Interesse.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

002/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.01.2021

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans "Obertal", Zell-Weierbach -
Satzungsbeschluss

5. Wesentliche Inhalte der Planung

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Das städtebauliche Konzept war bereits Ergebnis des Wettbewerbsentwurfs von Lehmann Architekten, Offenburg. Der Gemeinderat hat am 7. Oktober 2019 beschlossen, diesen Entwurf dem weiteren Bebauungsplanverfahren zugrunde zu legen (DS Nr. 112/19). In der Folgezeit wurden mehrere Überarbeitungsschritte durchgeführt, bis nun der abgeschlossene hochbauliche und freiraumgestalterische Entwurf vorgelegt werden kann, der auch Grundlage des Baugenehmigungsverfahrens sein wird. Dies entspricht dem bereits im November 2020 vorgestellten Entwurfsstand (s. Anlage 6 zu DS 150/20).

Neben der Sanierung und dem Umbau in ein Wohnhaus mit vier Wohneinheiten des denkmalgeschützten ehem. Gasthauses „Sonne“ ist die Errichtung dreier neuer Gebäude vorgesehen, die alle mit zwei Vollgeschossen und einer an die ortstypische Bauform angepassten Formensprache ausgeführt werden. An der Einmündung des Obertals in die Weinstraße soll in Ostwestausrichtung gegenüber dem Altbau „Sonne“ leicht zurückgesetzt ein Wohngebäude errichtet werden, in dessen Erdgeschoss die Tagespflegeeinrichtung angeordnet und in dessen Vorzone eine Platzsituation mit Begrünung geschaffen wird. Im rückwärtigen Bereich sollen nordwestlich der „Sonne“ ebenfalls zwei Wohngebäude errichtet werden, in den ausschließlich Seniorenwohnungen eingerichtet werden. Insgesamt sollen 17 barrierefreie Seniorenwohnungen geschaffen werden. Die betreuten Seniorenwohnungen und die Tagespflegeeinrichtung sollen durch das Paul-Gerhardt-Werk zukünftig betrieben werden.

In der mit der Baurechtsbehörde abgestimmten Stellplatzkonzeption des Vorhabens-trägers im Herbst 2020 ist die Errichtung von 16 Stellplätzen in einer der Tiefgarage und von acht oberirdischen Stellplätzen vorgesehen. In der Zwischenzeit wurde eine überarbeitete Planungskonzeption mit 19 Stellplätzen in der Tiefgarage und fünf oberirdischen Stellplätzen vorgelegt. Dies entspricht der Anwendung der erhöhten Stellplatzverpflichtung von zwei Stellplätzen bei Wohnungen über 60 m² Wohnfläche aus dem Bebauungsplan „Obertal“ auf die frei vermietbaren Wohnungen im Altbau „Sonne“, drei bauordnungsrechtlich erforderliche, der Tagespflegeeinrichtung zugeordnete Stellplätze sowie 14, basierend auf einem – aufgerundeten – Stellplatzschlüssel von 0,8, Stellplätze für die Seniorenwohnungen.

5.2 Änderung des Bebauungsplans

Mit dem Offenlagebeschluss im November 2020 (vgl. Drucksache 150/20) wurde der ursprünglich geplante eigenständige Bebauungsplan Nr. ZW-18 "Sonne" in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. ZW-17.1 „Obertal“ überführt. Somit werden keine vollumfassenden, neuen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften aufgestellt, sondern ausschließlich die erforderlichen Änderungen an den

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

002/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.01.2021

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans "Obertal", Zell-Weierbach -
Satzungsbeschluss

bestehenden Regelungen vorgenommen, um eine Umsetzung des Projekts zu ermöglichen. Im Ergebnis der von Ende November 2020 bis Anfang Januar 2021 durchgeführten Offenlage des Bebauungsplans mussten gegenüber dem Stand des Offenlagebeschlusses keine Änderungen durchgeführt werden.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans „Obertal“, rechtskräftig seit 16. November 2019, werden geändert:

- Im Bebauungsplan „Obertal“ wurden am bisherigen Baubestand (historisches Gasthaus mit nachträglichem Anbau für Hotelnutzung) orientierte, zeichnerische Festsetzungen für die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien getroffen. Diese sollen auf dem Grundstück des ehemaligen Gasthauses Sonne an den denkmalgeschützten Kern des Gasthaus „Sonne“ und die drei neuen, geplanten Gebäude angepasst werden.
- Im Bebauungsplan „Obertal“ ist in für den Änderungsbereich und seine Umgebung die maximal zulässige Zahl an Wohneinheiten pro Gebäude auf drei beschränkt. Für das Grundstück des ehemaligen Gasthauses Sonne soll dies, eng an den hochbaulichen Entwurf angelehnt, geändert und entsprechend erhöht werden, um das Konzept eines betreuten Seniorenwohnens umsetzen zu können. Dies war bereits Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens.
- Die Art des Wohnens – betreute Seniorenwohnungen – die ausschlaggebend für die städtebauliche Vertretbarkeit einer zusätzlichen Bebauung des Grundstücks und der Erhöhung der Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten ist, wird dauerhaft über die Festsetzung der Zweckbestimmung eines hohen Anteils an Seniorenwohnungen gesichert. Gemäß Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ sind auf dem FSt.-Nr. 483 mindestens 80% der geschaffenen Wohnungen als betreute Seniorenwohnungen zu errichten.

Folgende örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Obertal“, rechtskräftig seit 16. November 2019, werden geändert:

Unter Voraussetzung einer gestalterischen Integration, z. B. durch den Einbau einer Pergola, müssen die Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen nicht mehr zwingend in Hauptgebäude integriert werden. Diese Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obertal“.

6. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte im Bebauungsplanverfahren

Verfahrensschritt	Termin
Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Planungsausschuss	30. September 2019

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

002/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.01.2021

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans "Obertal", Zell-Weierbach -
Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan	7. Oktober 2019
Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	2. Juni bis 2. Juli 2020
Vorberatung zum Beschluss der Offenlage der Bebauungsplanänderung durch den Planungsausschuss	11. November 2020
Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Offenlagebeschluss für die Bebauungsplanänderung	16. November 2020
Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 (BauGB).	30. November 2020 bis 4. Januar 2021

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, von welcher gem. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen werden kann, wurde ergänzend durchgeführt, um die Anregungen und Belange der betroffenen Anwohner frühzeitig im Planungsverfahren zu berücksichtigen. Weiterhin wurde ein Umweltbeitrag mit konkreten Maßnahmenvorschlägen für die Bebauungsplanänderung erarbeitet, der Teil der Begründung der Bebauungsplanänderung ist (s. Anlage 4).

Im Vorfeld des Abschlusses des Bebauungsplanverfahrens „Obertal“ im Sommer 2019 war seitens der Verwaltung die Festsetzung einer max. absoluten Grundfläche von 150 m² pro Gebäude vorgesehen. Diese Festsetzung wurde auf Anregung des Ortschaftsrats nicht Teil des zur Satzung beschlossenen Bebauungsplans. Die Verwaltung empfiehlt, weiterhin auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ keine absolute, maximale Grundfläche für einzelne Gebäude festzusetzen. Ausgehend von den abgestimmten städtebaulichen Entwürfen wird die Kubatur der Gebäude durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche klar definiert. Darüber hinaus sind die Ausnahmetatbestände des Bebauungsplans „Obertal“ für die Neubauten auf dem Sonnen-Areal nicht anwendbar. Somit ist eine städtebaulich konsistente Beschränkung der Größe der Gebäude wirkungsvoll gewährleistet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

002/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.01.2021

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans "Obertal", Zell-Weierbach -
Satzungsbeschluss

7. Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 30. November 2020 bis zum 4. Januar 2021 zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17-1 „Obertal“ eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen. Dies stellt eine kursorische Zusammenfassung der Inhalte der Stellungnahmen dar. Zur besseren Übersichtlichkeit sind die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden / Träger öffentlicher Belange vollumfassend in Anlage 6 der Drucksache beigelegt.

Von Seiten der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen, in welcher insbesondere die Ungleichbehandlung des sog. „Sonnen-Areals“ gegenüber sonstigen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Obertal“, die Wertung des schützenswerten Ortsbilds Zell-Weierbachs bei der Aufstellung des Bebauungsplans, das nach Auffassung des Einwenders unzureichende Stellplatzdarangebot des Projekts und die Behandlung der Belange des Artenschutzes kritisiert wurden. Zu dieser Stellungnahme wird unter Ziffer 1.1.1 der Anlage Stellung genommen.

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mehrere Stellungnahmen eingegangen, die zumeist keine planungsimmanenten Belange enthielten. Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Offenburg wurden nochmals die Inhalte des Umweltbeitrags zum Artenschutz im Hinblick auf das potentielle Vorkommen von Fledermausquartieren im Altbau „Sonne“ präzisiert sowie eine Empfehlung zur Verwendung fledermaus- und insektenfreundlicher Beleuchtung im öffentlichen wie im privaten Raum ebenfalls in die Hinweise aufgenommen (s. Ziffer C.3 im Textteil der Bebauungsplanänderung, Anlage 3).

8. Weiteres Verfahren

Die Verwaltung empfiehlt, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.1 „Obertal“ als Satzung zu beschließen. Anschließend kann die Bebauungsplanänderung durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

002/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
25.01.2021

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans "Obertal", Zell-Weierbach -
Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

8. März 2021	Satzungsbeschluss - Vorberatung im Planungsausschuss
29. März 2021	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
3. April 2021	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Anlagen:

1. Lageplan des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
2. Zeichnerischer Teil der Bebauungsplanänderung
3. Textteil der Bebauungsplanänderung
4. Satzung
5. Begründung
6. Behandlung der während der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwände, Anregungen und Hinweise
7. Hochbauliche Entwürfe