



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

124/21

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:

Zemla, Augustine

Tel. Nr.:

82-2362

Datum:

14.07.2021

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 10 "Am Winzerkeller" – Aufstellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	27.09.2021	öffentlich
2. Gemeinderat	04.10.2021	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 „Am Winzerkeller“ in Fessenbach wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

124/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.07.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Am Winzerkeller" – Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Winzerkeller“. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Ermöglichung einer Umsetzung der geplanten Nutzungsänderung auf dem Grundstück des ehemaligen Winzerkellers (FSt-Nr. 2685, Gemarkung Fessenbach) von Gewerbenutzung hin zur Wohnnutzung auf Grundlage des vom Büro Sutter³KG erarbeiteten Nutzungskonzepts.

2. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

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

A4: Das Engagement und die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger für Offenburg und die Identifikation mit ihrer Stadt werden gestärkt.

B1: Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiterentwickelt werden.

D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3. Anlass der Planung und Sachstand

Das Gebäude des ehemaligen Winzerkellers (Grundstück FSt-Nr. 2685) steht bereits seit längerer Zeit leer und stand zum Verkauf an (siehe Anlage 1). Mit Beschluss vom 01. Juli 2019 im Haupt- und Bauausschuss und am 15. Juli 2019 im Gemeinderat wurde dem Erwerb des Grundstücks durch die Stadt Offenburg zugestimmt.

Der Beschluss umfasste den Prozess zur Entwicklung eines Nutzungskonzepts als Grundlage für die spätere Konzeptvergabe (siehe DS-Nr. 125/21). Für die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes wurde das Büro Sutter³KG aus Kirchzarten beauftragt, da das Büro Expertise sowohl in der Nachnutzung von Bestandsimmobilien als auch bei Fragen der Trägerschaften, Finanzierungen und dafür geeigneter Rechts- und Organisationsformen hat. Des Weiteren hat sich das Büro darauf spezialisiert, diese Entwicklungen gemeinsam mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern in umfassenden Beteiligungsprozessen zu entwickeln.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

124/21

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 14.07.2021
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Am Winzerkeller" – Aufstellungsbeschluss

Der Prozess zur Entwicklung eines Nutzungskonzepts ist im Spätsommer 2019 gestartet und mündet in die Beschlussfassung des abgestimmten Nutzungskonzeptes, der Konzeptvergabe sowie zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im September bzw. Oktober 2021 (siehe DS-Nr. 125/21 und DS-Nr. 124/21).

Ein ausführlicher, mündlicher Zwischenbericht über den aktuellen Projektsachstand und insbesondere auch über die Ergebnisse der Beteiligungsveranstaltungen zur Variantenentwicklung des Nutzungskonzeptes erfolgte in der Haupt- und Bauausschusssitzung am 13.07.2020 (siehe DS-Nr. 088/20).

4. Nutzungskonzeption

Das Grundstück liegt zentral in der Dorfstruktur von Fessenbach und ist für die weitere Ortsentwicklung bedeutsam. Sowohl der Ortschaftsrat als auch ein Teil der Fessenbacher Bevölkerung haben sich für den Erwerb des Grundstücks und die Notwendigkeit zur Entwicklung eines Nutzungskonzepts hierfür ausgesprochen.

Bereits seit längerem hat sich sowohl der Ortschaftsrat Fessenbach als auch eine Initiative der Fessenbacher Bevölkerung für ein neues Dorfzentrum ausgesprochen. Dazu wurden u.a. mit der Bürgerinitiative „Alte WG – Neues Dorfzentrum“ mehrere Gespräche geführt. Nun soll hier die Chance genutzt werden, ein neues Dorfzentrum zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund hat das beauftragte Büro Sutter³KG aus Kirchzarten gemeinsam mit allen Akteuren verschiedene Alternativen für ein Nutzungskonzept erarbeitet. Nach Abwägung aller im Partizipationsprozess eingegangenen Belange und Interessen ermöglicht nun das vorliegende Konzept eine tragfähige und v.a. der Fessenbacher Bewohnerschaft zu Gute kommende Gebietsentwicklung am besagten Standort. Dieses Konzept soll nun den weiteren Planungen zu Grunde gelegt werden (siehe Anlage 4).

Neben der Entwicklung eines Nutzungskonzepts lag zudem eine Aufgabe darin, einen möglichen Erhalt bzw. Teilerhalt der ehemaligen Winzergenossenschaft zu prüfen. Das Büro hat zudem vielfältige Erfahrungen mit der Nachnutzung von Bestandsimmobilien sowie mit gemischt genutzten Konzepten unterschiedlicher Trägerschaft und konnte daher die Möglichkeiten für die Umnutzung und den Umbau des Bestandsgebäudes ermitteln.

Bereits frühzeitig wurde sich mit allen Akteuren darauf geeinigt, dass die Freistellung des ehemaligen Winzerkellers durch einen Teilrückbau im Süden zur bestehenden Kelterei mehr Nutzungsmöglichkeiten für die Entwicklung auf dem Grundstück bietet. So können bspw. die schönen Kellergewölbe im Untergeschoss als Veranstaltungsraum sowie gewerblich genutzt werden und der neue Tiefhof, der sich dann zwischen den beiden Bestandsbauten als Freibereich ermöglichen lässt, attraktiv bespielt werden. Auch für das in seiner Bausubstanz solide Keltoreigebäude ergibt sich durch

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

124/21

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 14.07.2021
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Am Winzerkeller" – Aufstellungsbeschluss

einen Teilrückbau die Möglichkeit Räume mit Tageslicht auszustatten und ebenfalls den Innenhof als Freifläche für Aufenthalt und zum Verweilen zu nutzen. Dieser bauliche Eingriff ist in allen erarbeiteten Varianten enthalten.

Zudem ist nach erster fachlichen Prüfung eine Aufstockung des Keltereigebäudes um maximal zwei allseits zurückgesetzte Geschosse städtebaulich vertretbar. Die Machbarkeit für die Realisierung des Teilabbruchs, der Aufstockung sowie des Tiefhofs sind noch im weiteren Planungsprozess zu prüfen und zu konkretisieren.

Gemäß dem vorliegenden Nutzungskonzept ist folgendes vorgesehen:

Für das südliche Keltereigebäude ist im Bestandsgebäude eine gewerbliche Nutzung oder auch Praxisräume vorstellbar. Für die bauliche Erweiterung in den Obergeschossen sind ebenfalls Gewerbe- bzw. Praxisräume sowie nicht barrierefreie Wohnungen angedacht.

Für das Bestandsgebäude des ehemaligen Winzerkellers sind im Untergeschoss neben einem Veranstaltungsraum und einer gewerblichen Nutzung auch Sanitäranlagen geplant. Weiter sollen im Erdgeschoss neben drei kleineren Wohneinheiten auch Räume für die Ortsverwaltung in Kombination mit einem multifunktional beispielbaren Erweiterungsbereich für bspw. einen Dorfgemeinschaftsraum mit Dorfcafé entstehen. Die oberen Geschosse sollen für Wohnzwecke genutzt werden. Der Wohnraum im nördlichen Bestandsgebäude kann durch eine Aufzugsanlage barrierefrei ausgestaltet und angeboten werden.

Durch die Anordnung der Ortsverwaltung und des multifunktional nutzbaren Bereichs (bspw. als Dorfcafé o.Ä.) im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes mit Ausrichtung nach Norden zum dort gelegenen Platz am Kriegerdenkmal ist die Möglichkeit gegeben hier eine neue Dorfmitte zu etablieren. Hierfür ist eine Umgestaltung des nördlich des ehemaligen Winzerkellers gelegenen Platzes am Kriegerdenkmal geboten und im weiteren Planungsprozess zu prüfen und auszuarbeiten.

Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten Nutzungsänderung auf dem besagten Grundstück von Gewerbenutzung hin zur Wohnnutzung ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 4 „Im Ries – Obere Erbgasse“. Hierfür soll nun der Aufstellungsbeschluss gefasst werden, um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu gewährleisten.

5. Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 10 „Am Winzerkeller“

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Im Ries - Obere Erbgasse“ weist das Grundstück des ehemaligen Winzerkellers (FIST-Nr. 2685) als Gewerbegebiet aus, die Umgebung ist als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Nach der Aufgabe des Winzerkellers als gewerbliche Nutzung ist eine Nachnutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken nur durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans möglich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

124/21

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Zemla, Augustine	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 14.07.2021
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Am Winzerkeller" – Aufstellungsbeschluss

Für besagtes Grundstück und die nähere Umgebung soll nun auf Grundlage des vorliegenden Nutzungskonzeptes (siehe DS-Nr. 125/21) der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren gefasst und das formale Verfahren zur Gebietsentwicklung eingeleitet werden (siehe Anlage 2).

Bei der Gebietsentwicklung handelt es sich um eine Innenentwicklung einer gewerblichen Konversionsfläche in zentraler Lage der Offenburger Ortschaft Fessenbach. Daher soll die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Winzerkeller“ im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB erfolgen. Dies bedeutet, dass das Verfahren im Hinblick auf die Umweltprüfung vereinfacht abgewickelt werden kann.

5.1. Geplanter Geltungsbereich

Der geplante Geltungsbereich für den neuen Bebauungsplan wird im Süden durch die Straße In den Feldreben, im Osten durch die Straße Am Winzerkeller und im Norden durch die Straße Im Erb begrenzt und umfasst die Grundstücke des ehemaligen Winzerkellers (FIST-Nr. 2685) sowie das westlich angrenzende Nachbargrundstück (FIST-Nr. 2684) und die nördliche öffentliche Platzfläche am Kriegerdenkmal (FIST-Nr. 2665). Das Plangebiet weist eine Größe von etwa 0,53 ha auf (siehe Anlage 2).

Die Änderungen im Plangebiet konzentrieren sich auf das Bestandsgebäude des Winzerkellers und die Umgestaltung des nördlichen Platzes am Kriegerdenkmal zu einer neuen Dorfmitte. Für das Nachbargrundstück (FIST-Nr. 2684) sind keine Änderungen vorgesehen.

5.2. Bisheriger Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 10 „Am Winzerkeller“ ist bisher Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Im Ries - Obere Erbgasse“ in der Fassung der 7. Änderung mit letzter Rechtskraft vom 04.09.2010 (erstmalig rechtskräftig seit 08.10.1980 (siehe Anlage 2 und Anlage 3)).

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Im Ries - Obere Erbgasse“ weist das Grundstück des ehemaligen Winzerkellers (FIST-Nr. 2685) als Gewerbegebiet aus, die Umgebung ist als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Nach der Aufgabe des Winzerkellers als gewerbliche Nutzung ist eine Nachnutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken nur durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans möglich.

Beim Satzungsbeschluss des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 10 „Am Winzerkeller“ wird der betreffende Teil des bestehenden Bebauungsplans Nr. 4 „Im Ries - Obere Erbgasse“ aufgehoben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

124/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Zemla, Augustine	82-2362	14.07.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Am Winzerkeller" – Aufstellungsbeschluss

5.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des ehemaligen Winzerkellers (FSt-Nr. 2685) eine gewerbliche Baufläche im Bestand dar. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan kann gemäß den Regelungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets damit nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

5.4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung auf dem Grundstück FSt-Nr. 2685 zu schaffen. In dem Bebauungsplan soll ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt werden.

6. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Folgende weitere Verfahrensschritte sind im Bebauungsplanverfahren Nr. 10 „Am Winzerkeller“ vorgesehen:

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Entwurfsplanung unter Berücksichtigung aller öffentlichen Belange (Städtebau, Erschließung, Ver- und Entsorgung, Umwelt und Bodenordnung) sowie der Ergebnisse der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung.
- Beschluss zur förmlichen Offenlage
- Satzungsbeschluss

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Konzeptvergabe und Grundstücksveräußerung fortgeführt (siehe DS-Nr. 125/21).

7. Ortschaftsrat

Eine Vorberatung des Ortschaftsrats Fessenbach über die Beschlüsse zum Nutzungs- sowie zum Vermarktungskonzept (siehe DS-Nr. 125/21) und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Winzerkeller“ (siehe DS-Nr. 124/21) erfolgt in

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

124/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.07.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Am Winzerkeller" – Aufstellungsbeschluss

seiner Sitzung am 15. September 2021. Über die Ergebnisse der Beratung wird in der Sitzung des Planungsausschusses mündlich berichtet.

Anlagen:

1. Auszug Luftbild (M. 1:1.000 | Stand: 16.07.2021)
2. Übersichtsplan mit dem geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Winzerkeller“ (M. 1:1.000 | Stand: 16.07.2021)
3. Auszug aktuell rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 4 „Im Ries - Obere Erbgasse“ (M. 1:1.000 | Stand: 16.07.2021)
4. Nutzungskonzept (o.M. | Stand: 08.07.2021)