

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

129/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Reddmann, Pascal

Tel. Nr.:
+4978182258
6

Datum:
28.07.2023

-
1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 21 "Feuerwehrhaus Rebland" in Zell-Weierbach, Aufstellungsbeschluss
-

2. **Beratungsfolge:**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	29.11.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	18.12.2023	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 „Feuerwehrhaus Rebland“ in Zell-Weierbach gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB zu fassen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

129/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Reddmann, Pascal

Tel. Nr.:
+4978182258
6

Datum:
28.07.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 21 "Feuerwehrhaus Rebland" in Zell-Weierbach,
Aufstellungsbeschluss

1. Zusammenfassung

Es soll der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Feuerwehrhaus Rebland“ in Zell-Weierbach gefasst werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht zur Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrhauses für die Ortschaften Zell-Weierbach und Fessenbach sowie eines neuen Standorts für die Bergwacht auf dem Grundstück der ehemaligen Volksbank in Zell-Weierbach.

2. Strategische Ziele

Mit der Vorlage bzw. dem Bebauungsplan sollen folgende strategische Ziele erreicht werden:

- A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- D4: Durch die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr Offenburg wird der Brand- und Zivilschutz gewährleistet.

3. Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen der Bedarfsplanung der Feuerwehr Offenburg und der Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der beiden Einsatzabteilungen Fessenbach und Zell-Weierbach, haben die Feuerwehrkameradinnen und -kameraden bereits vor Jahren signalisiert, sich zu einer gemeinsamen Einsatzabteilung Rebland zusammen zu finden. Diese Zusammenführung ist aus zweierlei Gründen notwendig und nachhaltig. Die Einsatzabteilung Zell-Weierbach stellt neben dem Gemeindegebiet Zell-Weierbach, für die Orts- bzw. Stadtteile Rammersweier, Fessenbach und der Oststadt das notwendige zweite Löschfahrzeug der taktischen Einheit Löschzug sicher. Dieses kann auch im Zeitabschnitt Tag bedarfsgerecht alarmiert werden. Bereits jetzt ist diese Aufgabe durch beide Einsatzabteilungen gemeinsam leistbar. Tagsüber kommen die Feuerwehrkameradinnen und -kameraden aus Fessenbach zum Feuerwehrhaus Zell-Weierbach, um gemeinsam in den Einsatz ausrücken zu können. Diese Zusammenarbeit ist fester Bestandteil der Alarm- und Ausrückeordnung und seit Jahren ein Erfolgsmodell.

Zuletzt ist der Zustand der beiden Feuerwehrhäuser auf der Grundlage der aktuellen Unfallverhütungsvorschriften und der Arbeitsstättenverordnung als nicht mehr zuläs-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

129/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Reddmann, Pascal

Tel. Nr.:
+4978182258
6

Datum:
28.07.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 21 "Feuerwehrhaus Rebland" in Zell-Weierbach,
Aufstellungsbeschluss

sig anzusehen. Vor allem fehlt es an den notwendigen Umkleideräumen und sanitären Anlagen. Die Spinde stehen beispielsweise direkt hinter bzw. neben den Fahrzeugen in der Fahrzeughalle. U.a. sind erforderliche Abstände nicht einzuhalten.

Daher wurde im Rahmen der Fortschreibung des Feuerwehrbedarfsplans der Zusammenschluss der Einsatzabteilungen Zell-Weierbach und Fessenbach zu einer gemeinsamen Einsatzabteilung „Rebland“ mit einem eigenen neuen Feuerwehrhaus beschlossen (vgl. Drucksache 041/20).

Die Einsatzabteilungen Fessenbach und Zell-Weierbach nutzen bereits seit mehreren Jahren für ihre gemeinsamen Einsätze den Standort der Einsatzabteilung Zell-Weierbach. Die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses in Zell-Weierbach ist daher naheliegend. Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat bereits Mittel zum Neubau eines Feuerwehrhauses für die neue Einsatzabteilung „Rebland“ in Zell-Weierbach bereitgestellt.

Gleichzeitig benötigt die Bergwacht Schwarzwald – Ortsgruppe Offenburg einen eigenen Standort im Osten des Stadtgebiets. Der vorgesehene Neubau des Feuerwehrhauses Rebland bietet die Gelegenheit, an gleichem Ort auch für die Bergwacht einen geeigneten Stützpunkt zu schaffen. Die Errichtung des Bergwacht-Stützpunkts wird dabei durch das Land Baden-Württemberg erheblich gefördert.

Die Stadt Offenburg hat mit der ehemaligen Volksbank in Zell-Weierbach ein Grundstück in geeigneter Lage im Eigentum. Der Neubau des Feuerwehrhauses Rebland sowie des Bergwacht-Stützpunkts sollen auf diesem Grundstück realisiert werden.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 „Riedle-Albersbach“. Dieser trifft für das Grundstück verschiedene Festsetzungen, die dem Vorhaben entgegenstehen. Um das Vorhaben planungsrechtlich ermöglichen zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Feuerwehrhaus Rebland“ erforderlich, der den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 „Riedle-Albersbach“ für einen Teil seines Geltungsbereichs ersetzen soll.

4. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst rd. 3.069 m² und schließt das Grundstück der ehemaligen Volksbank in Zell-Weierbach (Flurstücke Nr. 10545 und Nr. 10560) vollständig ein, einen Teil des Flurstücks Nr. 10543 sowie den angrenzenden Abschnitt der Ringstraße (Teil des Flurstücks 10519/1). Auf dem Grundstück der ehemaligen Volksbank befinden sich das derzeit ungenutzte frühere Bankgebäude, die zugehörigen oberirdischen Stellplätze sowie mehrere Nebenanlagen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

129/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Reddmann, Pascal

Tel. Nr.:
+4978182258
6

Datum:
28.07.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 21 "Feuerwehrhaus Rebland" in Zell-Weierbach,
Aufstellungsbeschluss

Das Plangebiet wird im Norden durch den Talweg begrenzt. Im Osten, Süden und Westen schließt Wohnbebauung an. In der weiteren nördlichen Nachbarschaft befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Darstellung des Geltungsbereichs in Anlage 1.

5. Plankonzept

In Abstimmung mit der Feuerwehr wurde durch den Fachbereich 5 Hochbau, Grünfläche, Umweltschutz ein Plankonzept für den Neubau des Feuerwehrhauses und der Bergwacht erarbeitet. Es ist ausschnittsweise dieser Beschlussvorlage beigefügt (vgl. Anlage 3). Vorgesehen ist ein zweigeschossiges Gebäude mit versetzten Pultdach.

Der nördliche Teil des Gebäudes ist der Bergwacht zugeordnet. Im südlichen und deutlich größeren Teil des Gebäudes sollen dagegen die Feuerwehr sowie Vereinnutzungen (bspw. Spielmannszug) Platz finden. Die notwendigen Stellplätze sind im Süden des Grundstücks verortet. Die Zu- und Ausfahrt, auch der Einsatzfahrzeuge, soll über die Ringstraße erfolgen.

Das Konzept sieht eine räumliche Nutzungstrennung zwischen Feuerwehr und Bergwacht vor. Dies ist insbesondere den Förderbedingungen des Landes bzgl. der Bergwacht geschuldet.

6. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 „Riedle-Albersbach“ setzt für das Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig ist eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss, eine maximale GRZ von 0,3 bzw. maximale GFZ von 0,5 sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe für eingeschossige Gebäude von 3,50 m. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 0 und 35°. Im Süden des Grundstücks sind Flächen für Stellplätze festgesetzt. Das Baufenster wird durch Baugrenzen definiert.

Das Vorhaben wäre grundsätzlich innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets zulässig. Jedoch kann das planerische Konzept hinsichtlich des Baufensters, der Gebäudehöhe, der Geschossigkeit und der Anordnung der Stellplätze nicht im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans umgesetzt werden.

7. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der neuen Feuerwache Rebland mit der Bergwacht auf dem

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

129/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Reddmann, Pascal

Tel. Nr.:
+4978182258
6

Datum:
28.07.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 21 "Feuerwehrhaus Rebland" in Zell-Weierbach,
Aufstellungsbeschluss

Grundstück der ehemaligen Volksbank in Zell-Weierbach geschaffen werden. Vorgehen ist hierzu die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr und Bergwacht.

Mit der Planung werden insbesondere folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der kritischen Infrastruktur (Feuerwehr/ Bergwacht) in den Ortschaften Zell-Weierbach und Fessenbach
- Bündelung verschiedener Einrichtungen der kritischen Infrastruktur (Feuerwehr/ Bergwacht) an einer verkehrstechnisch guten Lage
- Flächensparende Nachnutzung eines brachgefallenen innerörtlichen Grundstücks
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung

8. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Es ist daher vorgesehen den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

9. Weiteres Vorgehen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Feuerwehrhaus Rebland“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Verfahrensvoraussetzungen erfüllt werden. Zur Aufstellung des neuen Bebauungsplans wurden bisher noch keine Verfahrensschritte durchgeführt.

Nach dem Aufstellungsbeschluss sind folgende weiteren Verfahrensschritte vorgesehen:

- Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- Entwurfsplanung auf Grundlage des abgestimmten Vorentwurfs zum Neubau des Feuerwehrhauses, der notwendigen Fachgutachten (Schallschutz, Artenschutz) sowie der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss zur förmlichen Offenlage
- Satzungsbeschluss

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

129/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Reddmann, Pascal

Tel. Nr.:
+4978182258
6

Datum:
28.07.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 21 "Feuerwehrhaus Rebland" in Zell-Weierbach,
Aufstellungsbeschluss

10. Ortschaftsrat

Eine Vorberatung des Ortschaftsrats Zell-Weierbach über den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 21 „Feuerwehrhaus Rebland“ erfolgt in der Ortschaftsrats-sitzung am 22.11.2023. Über die Ergebnisse der Beratung wird in der Sitzung des Planungsausschusses mündlich berichtet.

Anlagen

1. Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Feuerwehrhaus Rebland“ (M. 1:1000 | Stand: 29.09.2023)
2. Auszug Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Feuerwehrhaus Rebland“ (M. 1:1000 | Stand: 29.09.2023)
3. Auszug aus dem Bebauungs- und Nutzungskonzept des „Feuerwehrhaus Rebland“ (o. M. | Stand: 04.08.2023)