

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

029/24

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
27.02.2024

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 176 "Gartengebiet Grien" - Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	15.05.2024	öffentlich
2. Gemeinderat	01.07.2024	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Bebauungsplan mit dem bisherigen Namen „Kleingartenanlage Südlich des Südrings“ ist zukünftig unter dem Namen „Gartengebiet Grien“ weiter zu führen.
2. Über die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 176 „Gartengebiet Grien“ in Offenburg mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

029/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
27.02.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 176 "Gartengebiet Grien" - Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Offenburg hat den Zuschlag für die Landesgartenschau 2032 erhalten. Der zentrale Bereich der Landesgartenschau neben der Kinzig soll um das bestehende Karl-Heitz-Stadion entstehen. Um in diesem Bereich eine attraktive Grünfläche zu schaffen, soll das Karl-Heitz-Stadion inklusive der weiteren bestehenden Sportanlagen einen neuen Standort bekommen. Als Ergebnis einer umfassenden Standortsuche wurde der Standort östlich des Schaible-Stadions für den neuen Sportpark Süd ausgewählt.

An diesem Standort befinden sich auch einige verpachtete Kleingärten auf städtischen Grundstücken. Um bei Bedarf einen Ersatzstandort für diese anbieten zu können, soll östlich der Bahngleise der Schwarzwaldbahn und südlich des Südrings ein Bebauungsplan für ein Gartengebiet aufgestellt werden.

Mit dieser Beschlussvorlage wird der Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt. Als nächster Verfahrensschritt ist die Offenlage vorgesehen.

2. Strategische Ziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient folgenden strategischen Zielen:

A1: Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Euro-distrikt und am Oberrhein.

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

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

C4: Offenburg begleitet und fördert den Erhalt und den Ausbau von Sport- und Bewegungsangeboten im Bereich des Breiten-, Gesundheits-, und Leistungssports und schafft die dafür notwendige Infrastruktur.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

029/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
27.02.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 176 "Gartengebiet Grien" - Offenlagebeschluss

3. Anlass und Ziel der Planung

Offenburg hat den Zuschlag für die Landesgartenschau 2032 erhalten. Die Landesgartenschau soll einen Beitrag zu einer nachhaltigen, grünen Stadtentwicklung in Offenburg leisten.

Die Landesgartenschau soll aus drei Bereichen bestehen. Der zentrale Bereich der Landesgartenschau neben der Kinzig soll auf der Fläche des heutigen Karl-Heitz-Stadions entstehen, der sogenannte Kinzigpark.

Um in diesem Bereich eine attraktive Grünfläche und gleichzeitig zukunftsorientierte Sportanlagen zu schaffen, soll das Karl-Heitz-Stadion inklusive der weiteren bestehenden Sportanlagen als so genannter „Sportpark Süd“ einen neuen Standort bekommen.

Als Ergebnis einer durchgeführten Standortuntersuchung wurde der Standort östlich des Schaible-Stadions ausgewählt. An diesem Standort befinden sich auch einige verpachtete Kleingärten auf städtischen Grundstücken. Da diese nicht in das freiraumplanerische und städtebauliche Konzept integriert werden konnten, sollen sie verlagert werden. Hierfür bietet sich ein Alternativstandort östlich der Bahngleise der Schwarzwaldbahn (siehe Anlage 1) an, da er in geringer Entfernung liegt und im Flächennutzungsplan bereits für die Anlage von Kleingärten vorgesehen ist.

Um die Verlagerung der Kleingärten rechtzeitig und ohne Zeitverlust durchführen zu können, soll in dem betroffenen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der dort eine gärtnerische Nutzung von Gartenparzellen vorsieht und damit rechtlich ermöglicht.

Einen Großteil der künftigen Nutzer*innen bilden die bisherigen Pächter*innen der Anlage „Luginsland“, die aufgrund der Realisierung des Sportparks Süd verlagert werden muss. Diese wurden in mehreren Gesprächen – zuletzt im Januar 2024 – über den Sachstand und die geplanten Festsetzungen informiert.

Auf Anregung der Pächter*innen wurde einige der Festsetzungen nochmals geprüft und teilweise angepasst:

- Die Höhe der Einfriedungen wurde als zu niedrig befunden. Eine Prüfung ergab, dass in den übrigen städtischen Gartengebieten ebenfalls eine Höhe von 1,50 m gilt. Daher wurde diese Festsetzung nicht verändert.
- Die Größe der Geschirrhütten betrug zunächst nur 20 m³. Auf Anregung der Pächter*innen wurde diese auf die in den übrigen Gebieten geltenden 25 m³ angepasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

029/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
27.02.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 176 "Gartengebiet Grien" - Offenlagebeschluss

Die künftigen Pachtverträge werden auf die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst, um eine möglichst hohe Wirksamkeit der Regelungen sicherzustellen.

4. Anlass der Änderung des Namens des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde unter dem Arbeitstitel „Kleingartenanlage Südlich des Südrings“ begonnen. Da alle Bebauungspläne mit dem Inhalt einer gärtnerischen Nutzung auf Gartenparzellen bisher nach dem Gewinn, in dem sie sich befinden, benannt wurden, soll auch dieser Bebauungsplan den Gewannnamen „Grien“ beinhalten. Somit ist der Plan auch räumlich besser zuzuordnen. Der Bebauungsplan heißt somit „Gartengebiet Grien“.

Hier soll ein Gartengebiet mit Kleingärten entstehen, dessen Parzellen durch die Stadt verpachtet werden. Die Gartenparzellen dienen der gärtnerischen Nutzung. Dieses Gebiet mit Gartenparzellen ist keine Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes, da einige hierzu notwendige Grundlagen (wie z.B. ein Verein) nicht vorausgesetzt werden können. Daher ist diesem Gebiet nicht das Bundeskleingartengesetz zu Grunde zu legen. Dennoch dienen die Parzellen ausschließlich der gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen zum Eigenbedarf und zur Erholung.

5. Bebauungsplanentwurf

Innerhalb des Plangebiets soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartengebiet“ festgesetzt werden. Innerhalb der Grünfläche wird noch eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

In einem Bereich der Grünfläche sollen bereits bestehende Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt werden. Die Eingrünung der Gartenparzellen durch eine Hecke soll als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Ziel ist, die Gartenparzellen aufgrund ihrer Lage in der freien Landschaft, dem Landschaftsbild anzupassen und entsprechend einzugrünen.

Dies dient ebenso der Funktion des Gartengebiets zur Naherholung für die Öffentlichkeit, da das Gebiet mit Wegen durchzogen ist, die nicht ausschließlich für die Pächter der Gartenparzellen, sondern auch für andere Personen wie Spaziergänger oder Radfahrer nutzbar sind.

6. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

029/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
27.02.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 176 "Gartengebiet Grien" - Offenlagebeschluss

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartengebiet“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Gartenparzellen zur gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen zum Eigenbedarf und zur Erholung.

Daher sind als bauliche Anlagen nur Geschirrhütten und Nebenanlagen die dem Nutzungszweck einer Gartenparzelle dienen, zulässig. Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu nutzen und zu unterhalten. Eine Nutzung der nicht überbauten Gartenflächen als Lagerplatz oder Abstellfläche ist nicht zulässig.

Dabei ist der umbaute Raum der Geschirrhütte je Gartenparzelle auf max. 25 m³ begrenzt. Die Geschirrhütte darf nicht unterkellert werden und ist nicht für den dauerhaften Aufenthalt gedacht. Als Dachform sind Pult- oder Flachdächer mit einer maximal zulässigen Dachneigung von bis zu 10° für die Geschirrhütten zulässig. Als Material für die Geschirrhütten ist ausschließlich Holz zu verwenden.

Je Gartenparzelle ist ein Gewächshaus mit einer maximalen Grundfläche von 8 m² zulässig. Weitere bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Alle befestigten Wege und Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Künstliche Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen und insektenfreundlich auszuführen. Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und andere Oberflächen sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet sind, um einen Schadstoffeintrag in den Boden und das Grundwasser zu verhindern.

Je Gartengrundstück ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen.

Einfriedungen sind blickdurchlässig und mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

7. Wasserschutzgebiet Zone IIIA

Das Gartengebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Kinzigmatt“ der Stadt Offenburg. Das Wasserschutzgebiet dient der Wasserversorgung der Stadt Offenburg. Die Errichtung von Brunnen zur Gartenbewässerung ist hier verboten. Beim Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln kann es zu Einschränkungen kommen. Der Brunnen zur Wasserversorgung des Gartengebiets wird außerhalb des Wasserschutzgebiets geschlagen. Über Leitungen werden die Wasserentnahmestellen im Gebiet mit Wasser versorgt.

8. Gewässerrandstreifen gem. § 29 Wassergesetz (WG)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

029/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
27.02.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 176 "Gartengebiet Grien" - Offenlagebeschluss

Der „Uhlgraben“ grenzt im nördlichen sowie im nordöstlichen Bereich an das Plangebiet. Er wurde vermessen und ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen in der Planung berücksichtigt.

Zum Schutz der Gewässer sind die in den nachrichtlichen Übernahmen dargestellten Maßnahmen im Gewässerrandstreifen verboten.

9. Hochwasserschutz

Die Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78 b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. Daher wurde dies als nachrichtliche Übernahme in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Da ein dauerhafter Aufenthalt in den Gärten nicht zulässig ist, ist das Risiko eines Schadens an Leib und Leben von Menschen als sehr gering einzustufen. Das Risiko, dass durch die gärtnerische Nutzung mögliche Hochwasserschäden für die Umwelt in großem Ausmaß entstehen, wird ebenfalls als sehr gering eingeschätzt, da keine Anlagen zulässig sind, die umweltgefährdende oder wassergefährdende Stoffe beinhalten.

10. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

27.06.2022	Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
25.07.2022	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
05.12.2022 – 05.01.2023	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.

11. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 05.12.2022 bis 05.01.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Kleingartenanlage Südlich des Südrings“ eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Verwaltung geprüft. Die eingegangenen Anregungen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

029/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
27.02.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 176 "Gartengebiet Grien" - Offenlagebeschluss

sind der Anlage 7 zu entnehmen. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

12. Weiteres Verfahren

Als nächster Verfahrensschritt soll der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans durch den Gemeinderat gefasst werden. Anschließend soll der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt werden.

15.05.2024	Vorberatung zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
01.07.2024	Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
Juli/August 2024	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Juli/August 2024	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich

Anlage 2 Konzept Gartengebiet

Anlage 2.1 Legende zum Konzept

Anlage 3 Bebauungsplan - Planzeichnung

Anlage 4 Textliche Festsetzungen

Anlage 5 Begründung

Anlage 6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Anlage 7 Umweltbericht

Anlage 8 Abwägung