

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Offenburg

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Ortsmitte Zunsweier“ mit Erhaltungssatzung nach § 13 BauGB (Baugesetzbuch)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch)

Aufstellungsbeschluss

Am 13.05.2024 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 „Ortsmitte Zunsweier“ in Zunsweier mit örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Ziel der Planung

Der Erhalt der historischen Bebauung und des Ortsbildes in der Ortsmitte Zunsweier war ein wichtiges Thema und eine der Maßnahmen, die mit dem beschlossenen Ortsentwicklungskonzept Zunsweier beschlossen wurden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 „Ortsmitte Zunsweier“ in Verbindung mit einer Erhaltungssatzung soll der notwendige Steuerungsrahmen geschaffen werden, um eine behutsame Modernisierung und gleichzeitig den Erhalt der wertvollen Bausubstanz zum Erhalt des Ortsbildes zu erreichen.

Der sensible Bereich der Ortsmitte, auf den hier der Bebauungsplan fokussiert, befindet sich dabei im Bereich Geroldsecker Straße, zwischen Michael-Armbruster-Straße und der Straße Am Bruderberg. Ergänzend ist hier der Bereich um den „Kirchberg“ von Bedeutung. Hier ist sowohl eine hohe Anzahl von denkmalgeschützten sowie ortsbildprägenden Gebäuden festzustellen. Zudem handelt es sich um einen Bereich, der aufgrund seines hochwertigen Ortsbildes einer besonderen städtebaulichen Sensibilität bedarf.

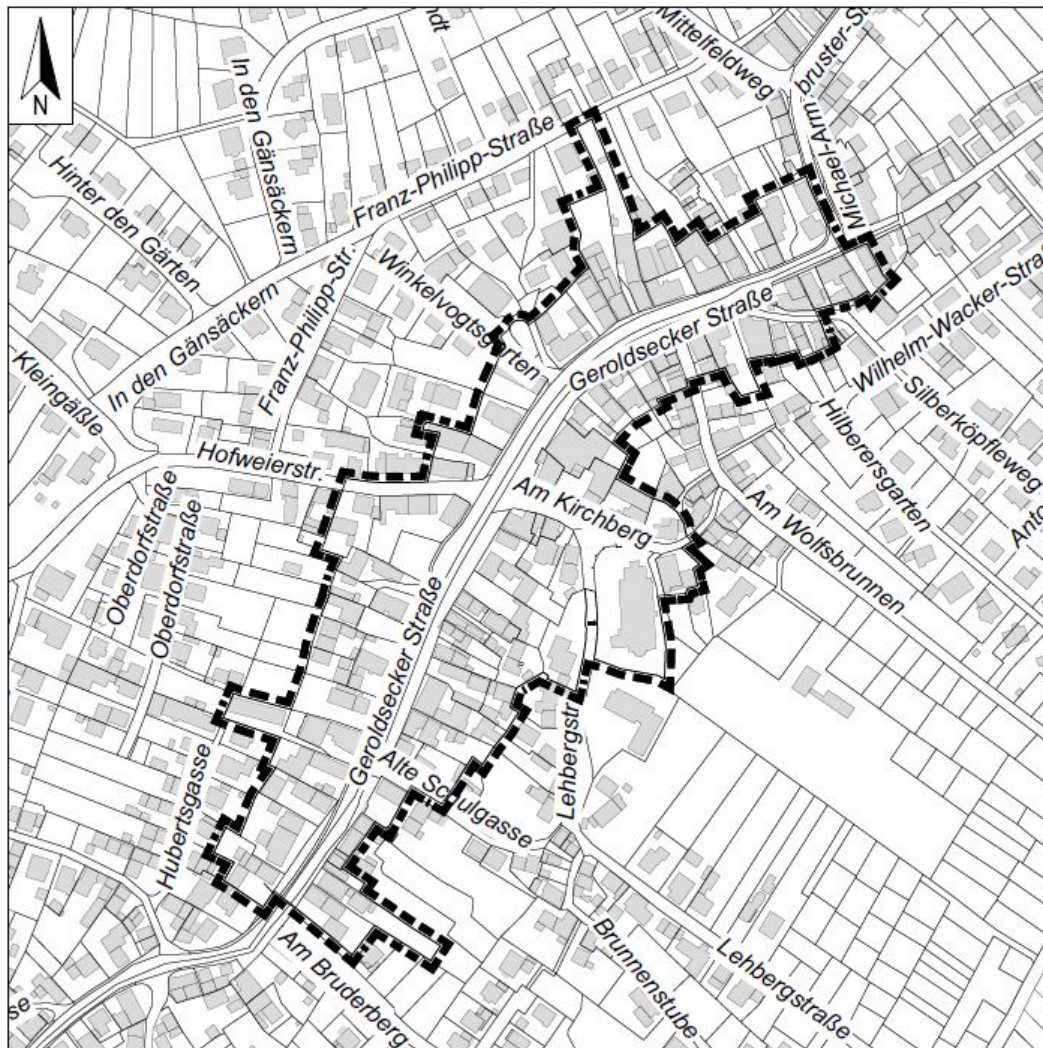
Mit der Planung soll vor allem die noch relativ intakte historisch städtebauliche Struktur in Zunsweier erhalten und gesichert werden. Gleichzeitig sollen Eigentümern gleichwohl Möglichkeiten eröffnet bleiben, eine qualitätvolle Neubebauung zu realisieren, wenn Gebäudesubstanz nicht erhalten werden kann. Hierfür sollen Regelungen im Bebauungsplan und durch die Erhaltungssatzung getroffen werden, die Vorgaben zu Neu- und Umbauvorhaben machen sollen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 11 „Ortsmitte Zunsweier“ umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha im Bereich des Siedlungskerns von Zunsweier. Es erstreckt sich auf einen Bereich der Geroldsecker Straße, zwischen der Michael-Armbruster-Straße und der Straße Am Bruderberg. In das Plangebiet sind dabei überwiegend die Grund-

stücke miteinbezogen, die direkt an die Geroldsecker Straße angrenzen. Auch anschließende Teile des Kirchbergs mit der Kirche „St. Sixtus“ sowie die ehemalige Zigarrenfabrik werden in das Plangebiet miteinbezogen. Im Süden wird ein Teilgebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10 „Vorderer Brand“ überlagert.

Der Geltungsbereich ist aus dem abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Der bestehende Bebauungsplan Nr. 10 „Vorderer Brand“ soll für diesen Bereich durch den neuen Bebauungsplan ersetzt werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Erhaltungssatzung (Planzeichnung), mit textlichen Festsetzungen mit Begründung, Vorentwurf des Umweltbeitrags sowie artenschutzrechtlicher Vorprüfung können in der Zeit

vom 30.03.2026 bis einschließlich 08.05.2026

im Internet auf der Homepage der Stadt Offenburg unter www.offenburg.de/offenlage aufgerufen werden.

Zusätzlich können die Unterlagen auch im Technischen Rathaus, Bürgerbüro Bauen, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg, sowie in der Ortsverwaltung Zunsweier, Geroldsecker Straße 36, 77656 Zunsweier, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zu den Planunterlagen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die E-Mail-Adresse **stadtplanung@offenburg.de** übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Wege (z.B. schriftlich oder mündlich zur Niederschrift) bei der Stadt Offenburg, im Technischen Rathaus, Bürgerbüro Bauen, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg, abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Frühzeitige Informationsveranstaltung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird zusätzlich in einer öffentlichen Informationsveranstaltung

am 21.04.2026, um 18:30 Uhr, im Foyer der Sporthalle Zunsweier, Kleingässle 9, 77656 Offenburg,

vorgestellt. Das beauftragte Planungsbüro Studio Stadtlandschaften sowie die Vertreter der Stadtverwaltung werden hier für Rückfragen und zur Diskussion anwesend sein.

Es sind insbesondere alle Anwohnerinnen und Anwohner, Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer sowie alle interessierten BürgerInnen und Bürger eingeladen.

Eine schriftliche Benachrichtigung der betroffenen und beteiligten Grundstückseigentümer von der Auslegung erfolgt nicht.

Offenburg, den 19.03.2026

Marco Steffens
Oberbürgermeister