

**BEBAUUNGSPLAN NR. 21
„Feuerwehrhaus Rebland“**

OFFENBURG – Zell-Weierbach

BEGRÜNDUNG

Teil I

STADT OFFENBURG

09.05.2025

Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung

301.5110.263.11-21

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Geltungsbereich	4
3	Bebauungsplanverfahren.....	4
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
5	Angaben zum Bestand	6
5.1	Vorhandener Bestand im Plangebiet	6
5.2	Bestehendes Planungsrecht	7
5.3	Erschließung	8
6	Planinhalt	8
6.1	Machbarkeitsstudie und Mehrfachbeauftragung	8
6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	11
6.2.3	Bauweise	11
6.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
6.2.5	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	12
6.2.6	Öffentliche Verkehrsflächen	12
6.2.7	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzung und Begrünung.....	12
6.3	Örtliche Bauvorschriften	13
6.3.1	Dächer / Dachform / Dachneigung.....	13
6.3.2	Müllbehälterstandorte	14
6.3.3	Einfriedungen	14
6.3.4	Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen.....	14
6.3.5	Niederspannungsfreileitungen	14
7	Lärmemissionen	15
8	Oberflächengewässer.....	15
9	Umweltbelange und Artenschutz.....	16
10	Flächenbilanz.....	16

Diese Begründung besteht aus zwei Teilen. Der Teil II (Umweltbelange) ist als separates Dokument beigefügt.

1 Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen der Bedarfsplanung der Feuerwehr Offenburg und der Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der beiden Einsatzabteilungen Fessenbach und Zell-Weierbach, sollen diese zu einer gemeinsamen Einsatzabteilung Rebland zusammengeführt werden. Die Zusammenarbeit der beiden Einsatzabteilungen ist dabei bereits fester Bestandteil der Alarm- und Ausrückeordnung und seit Jahren ein Erfolgsmodell.

Zuletzt ist der Zustand der beiden Feuerwehrrhäuser in den Ortsteilen Zell-Weierbach und Fessenbach auf der Grundlage der aktuellen Unfallverhütungsvorschriften und der Arbeitsstättenverordnung als nicht mehr zulässig anzusehen. Vor allem fehlt es an den notwendigen Umkleideräumen und sanitären Anlagen. Unter anderem 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 Feuerwehraus beschlossen.

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 Feuerwehraus in Zell-Weierbach ist daher naheliegend.

Gleichzeitig benötigt die Bergwacht Schwarzwald – Ortsgruppe Offenburg einen eigenen Standort im Osten des Stadtgebiets. Der vorgesehene Neubau des Feuerwehraus 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 Feuerwehraus Rebland sowie des Bergwacht-Stützpunkts sollen auf diesem Grundstück realisiert werden.

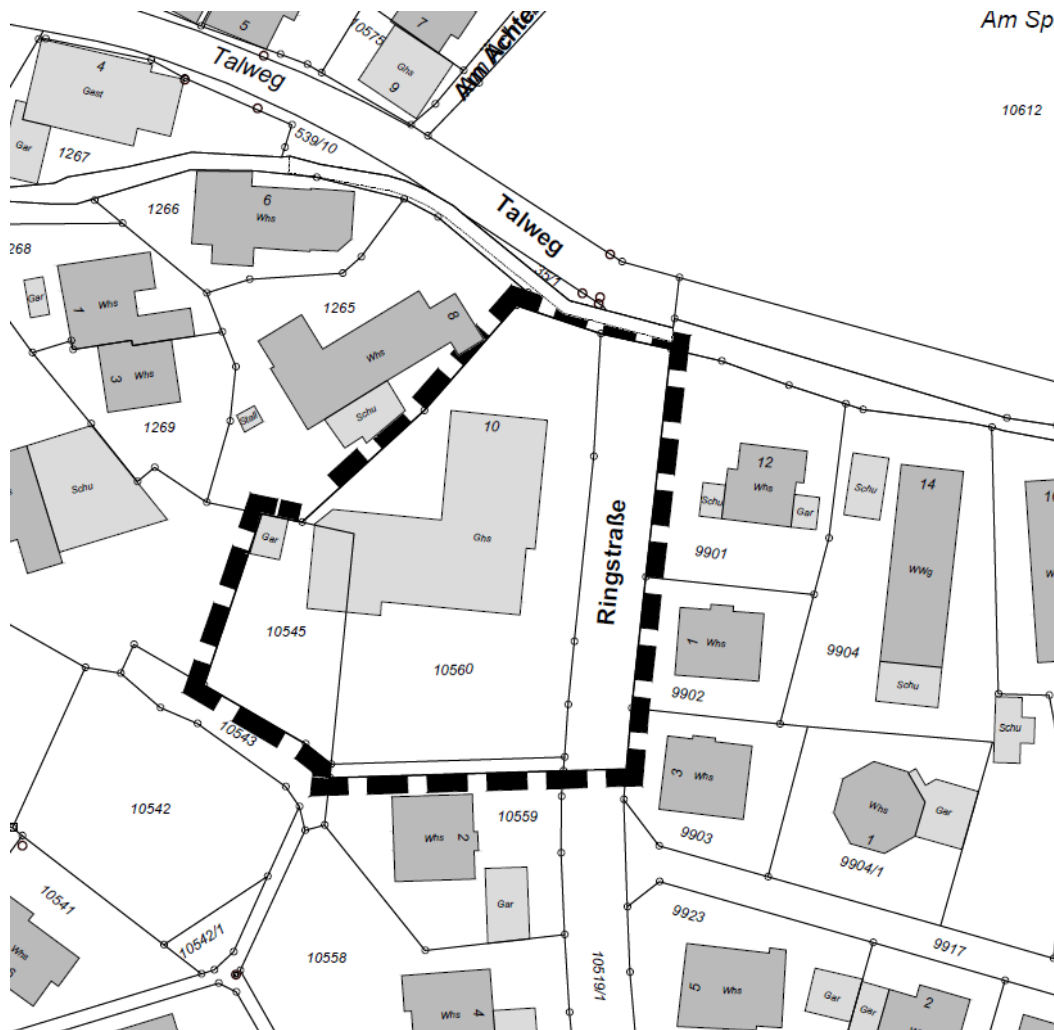
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 „Riedle-Albersbach“. Dieser trifft für das Grundstück verschiedene Festsetzungen, die dem Vorhaben entgegenstehen. Um das Vorhaben planungsrechtlich ermöglichen zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.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

Es werden folgende Ziele und Zwecke 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

2 Geltungsbereich

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.



Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem Kataster (eigene Darstellung, ohne Maßstab)

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 Planzeichnung.

3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Feuerwehraus Rebland“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im so genannten beschleunigten Verfahren

aufgestellt. Dieses Verfahren findet Anwendung bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei der Gebietsentwicklung handelt es sich um eine Innenentwicklung einer Konversionsfläche (ehem. Volksbank) in zentraler Lage der Offenburgers Ortschaft Zell-Weierbach zur Errichtung eines neuen Feuerwehrraumes und Bergwacht. Daher handelt es sich vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung zu Wiedernutzbarmachung der Flächen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von 2.985 m². Damit liegt der Wert unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m² für die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens.

Ferner wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der vorliegende Bebauungsplan besteht lediglich aus einem räumlich begrenzten Bereich in Zell-Weierbach, der in keinem engen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren innerhalb der Stadt Offenburg steht, so dass die Kumulationsregel im vorliegenden Fall nicht greift.

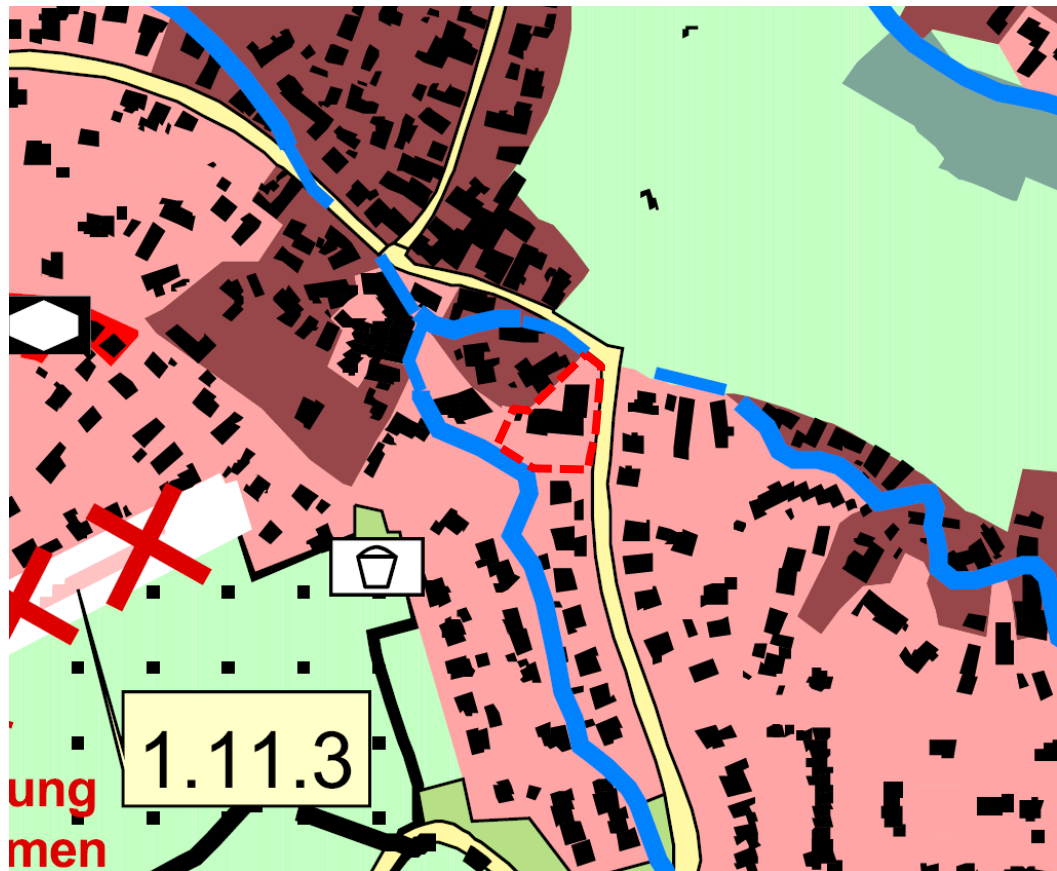
Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht vorliegen dürfen. Da sich keine solche Gebiete in der Nähe des Plangebiets befinden, ist eine Beeinträchtigung nicht zu befürchten.

Das beschleunigte Verfahren ist zudem ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da sich weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Plangebiet ein Störfallbetrieb befindet, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben.

Die Anwendung des § 13a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg i. d. F. der 2. Änderung von 2024 stellt den Bereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche im Bestand dar. Es ist vorgesehen den Flächennutzungsplan mit der erforderlichen Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehr und Bergwacht“ im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB anzupassen.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit symbolhafter Abgrenzung des Bebauungsplans „Feuerwehraus Rebland“ (rot); o. M.. Quelle: FNP Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit eigener Darstellung

5 Angaben zum Bestand

5.1 Vorhandener Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Zell-Weierbach in Offenburg. Es ist derzeit noch mit einem eingeschossigen, voll unterkellerten Gebäude der ehemaligen Volksbank bebaut.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich die zugehörigen Stellplätze für die bisherige Nutzung, der nördliche Bereich ist überwiegend bepflanzt und an der Grundstücksspitze ist auf teilweise öffentlicher Fläche ein Ausstellungspavillon der Ortschaft errichtet. Gegenwärtig wird zudem der bestehende Parkplatz der ehemaligen Volksbank durch den Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks mit Flst. Nr. 1270 als Durchfahrt in und aus der Ringstraße für seinen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt.

Das Plangebiet ist derzeit über die Ringstraße im Osten sowie durch die Talstraßen an das Straßennetz angebunden und erschlossen. Sowohl aus Zell-Weierbach als auch Fessenbach ist das Plangebiet gut erreichbar und daher aus Sicht der Feuerwehr – in feuerwehrtechnischer und bedarfsplanerischer Hinsicht – als ideal zu bewerten.

Das bestehende Gelände des Plangebiets fällt von Süden nach Norden um rd. 2 m und von Osten nach Westen bis zu 1,50 m ab. Angrenzend zum Plangebiet in Richtung Norden erstrecken sich Weinbauflächen in Hanglage.

Im Nordwesten und Westen grenzen zwei private Wohnbaugrundstücke mit Ökonomie Nutzung an das Baugrundstück an. Im Süden trennt ein öffentliches Wegegrundstück mit einer Breite von ca. 2 m das Baugrundstück von der südlichen Wohnbebauung.

Der südwestlich angrenzende Sahlesbach wird derzeit vom Parkplatz aus für Unterhaltungsarbeiten angefahren. Dies wird ebenfalls bei der Überplanung des Grundstücks berücksichtigt werden.

Die ökologische Bestandssituation ist in Teil II der Begründung separat dargestellt.

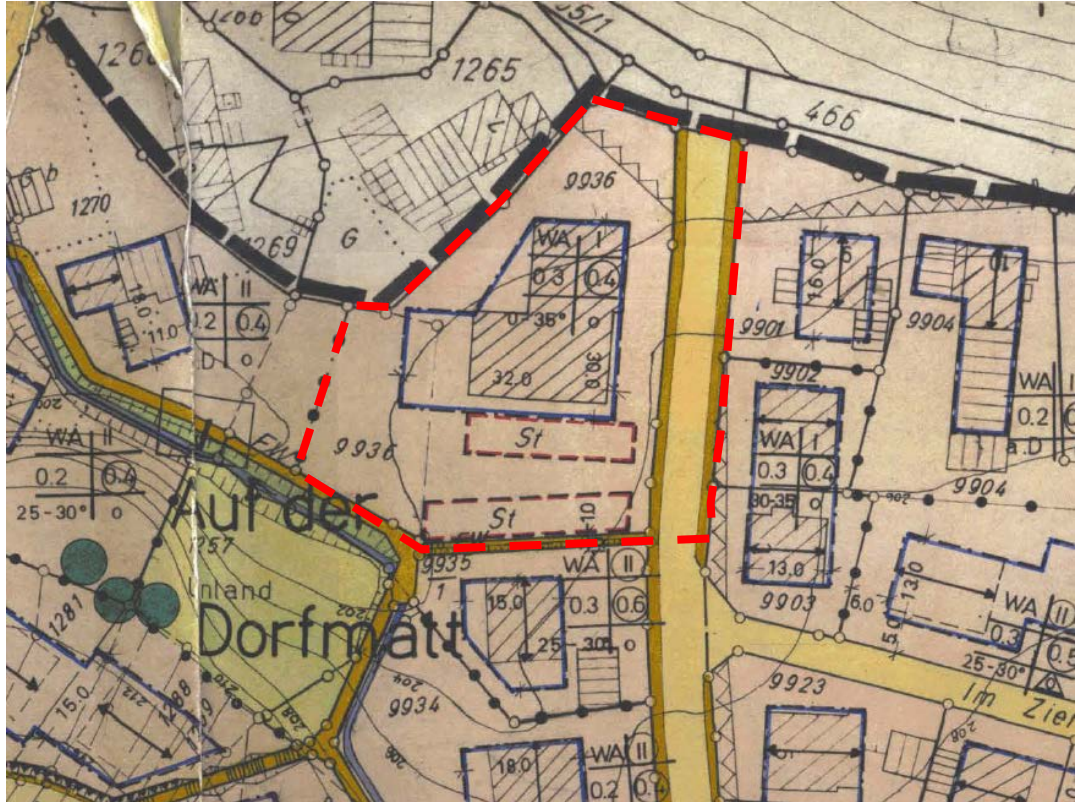


Luftbild mit Darstellung des Plangebiets (orangene Linie); o. M.. Quelle: Stadt Offenburg

5.2 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.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 9 „Riedle-Albersbach“ mit symbolhafter Darstellung des Plangebiets, o. M..

5.3 Erschließung

Die Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen Talweg und Ringstraße erschlossen und grundsätzlich bereits an das Versorgungsnetz der Stadt Offenburg angeschlossen. Die Entwässerung ist über den Anschluss an den Schmutzwasserkanal in Ringstraße vorgesehen. Grundsätzlich kann eine Versickerung über wasserdurchlässige Oberflächen der Nebenanlagen sowie vorgesehene Dachbegrünung erreicht werden. Im Zuge der Ausarbeitung der Hochbauplanung wird die Regenwasserversickerung konzeptionell detailliert behandelt. Die Versorgungsleistung aus dem Niederspannungsnetz ist voraussichtlich für das Feuerwehrhaus mit Bergwacht nicht ausreichend. Hierzu fanden bereits Abstimmung mit den Versorgungsträgern statt; im Zuge der weiteren Hochbauplanung werden hier verschiedene Umsetzungsmöglichkeiten weiterverfolgt.

6 Planinhalt

6.1 Machbarkeitsstudie und Mehrfachbeauftragung

In einem ersten Schritt wurde eine Machbarkeitsstudie für die Entwicklung eines gemeinsamen Feuerwehrhauses und einer Bergwacht auf dem Grundstück der ehemaligen Volksbank erarbeitet. Hierdurch konnte die Realisierbarkeit des Vorha-

bens, die städtebaulichen Rahmenbedingungen, wie bspw. die immissionstechnischen Belange, abgeprüft werden und die Anforderungen der Nutzer Feuerwehr und Bergwacht definiert werden. Hierauf aufbauend wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, mit der das städtebaulich architektonische Konzept für Feuerwehrhaus und Bergwacht entwickelt werden sollte. Im Frühjahr 2024 wurde die Mehrfachbeauftragung abgeschlossen. Für den Siegerentwurf erfolgte durch den Gemeinderat der Stadt Offenburg ein Baubeschluss.



Ansichten und Schnitte des Siegerentwurfs der Mehrfachbeauftragung, Lehmann Architekten, Stand 12.06.2024.

Mit dem Siegerentwurf des Büros Lehmann greift das geplante neue Feuerwehraus mit Bergwacht die städtebauliche Struktur der Ortsmitte auf. Das Feuerwehraus soll dabei ein wiedererkennbares Erscheinungsbild ausbilden, dass gleichzeitig die vorhandene Topografie und Umgebungsbebauung aufgreift.

Es ist ein gemeinsamer Baukörper für die beiden Nutzergruppen vorgesehen, der einen Gebäudeversatz zwischen Feuerwehr und Bergwacht aufweisen soll. Durch den gewählten Gebäudeversatz von Feuerwehr und Bergwacht können sämtliche Nutzungen trotz unterschiedlichster Anforderungen an Raumhöhen und halbgeschossig versetzten Ebenen durchlaufend unter einer zusammenhängend geneigten Dachfläche angeordnet werden.

Der zur Ringstraße traufständige und zur Talstraße giebelständige Baukörper orientiert sich in seiner Ausrichtung, 2-Geschossigkeit und Höhenentwicklung an den historischen Gebäuden entlang der Talstraße. Durch das versetzte Satteldach beider Baukörper wird die Dachform der Umgebungsbebauung aufgegriffen, gleichzeitig erlaubt die gewählte Dachneigung von rd. 10° eine extensive Begrünung der Dachfläche mit kombinierter Photovoltaik-Nutzung. Durch die Gestaltung der Dachfläche kann sich das Gebäude trotz seiner Funktionalität gut in die umgebende Landschaft einfügen. Zudem wird mit der Photovoltaik-Nutzung der Dachflächen die Umsetzung eines Plus-Energiegebäudes bzw. eines CO²-neutralen Betriebs ermöglicht.

Die Baukonstruktion ist in kombinierter Beton- und Holzbauweise geplant. Über dem massiven Keller- und Sockelbereich ist unter Verwendung regionaler Hölzer die Umsetzung eines konstruktiven Holzbaus für Wand- und Dachtragwerk vorgesehen.

In dem Siegerentwurf ist die gemeinsame Haupterschließung für Feuerwehr und Bergwacht im Osten des Gebäudes, ausgehend von der Ringstraße, vorgesehen. Von hier soll auch die Ab- und Rückfahrt der Einsatzfahrten erfolgen. Die notwendigen PKW-Stellplätze sind im Süden des Grundstücks und im rückwärtigen Bereich des Grundstücks, Richtung Westen angeordnet, mit entsprechenden Alarmzugängen. Weitere Stellplätze für die Mitglieder der Bergwacht sind im geringen Umfang (drei) im Norden vorgesehen.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend dem Ziel, das Grundstück der ehemaligen Volksbank durch einen neuen Feuerwehrstandort mit Bergwacht nachnutzen zu können, als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Dementsprechend wird auch die Zweckbestimmung „Feuerwehr und Bergwacht“ für die Gemeinbedarfsfläche definiert. Es sollen alle Gebäude und Einrichtungen, die für einen Betrieb von Feuerwehr und Bergwacht erforderlich sind zulässig sein. Dazu gehören neben entsprechenden Hauptgebäuden auch Anlagen zur Unterbringung von Stellplätzen, technische Anlagen, Verwaltung, Schulungen, Übungen und Lagerräume die in Zusammenhang mit einem dauerhaft funktionsfähigen Betrieb von Feuerwehr und Bergwacht sowie ihrer Tätigkeitsausübung stehen.

Weitere Nutzungen sind hier nicht vorgesehen und würden dem Planungsziel entgegenstehen. Dementsprechend werden auch keine weiteren Nutzungen zugelassen.

6.2.2 **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der maximalen zulässigen Höhe der baulichen Anlagen sowie der maximalen Zahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine maximale zulässige Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Dies entspricht dem Rahmen der bisherigen Bebauung durch das ehemalige Volksbankgebäude und erlaubt eine moderne Gebäudekonstruktion, die den Nutzungsanforderungen von Feuerwehr und Bergwacht genügen kann. Auch der umzusetzende Siegerentwurf ist in diesem Rahmen realisierbar. Mit der festgesetzten GRZ wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung des Grundstücks hinsichtlich seiner baulichen Dichte in die Umgebungsbebauung verträglich einfügen kann.

Zusätzlich wird eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Nebenanlagen sowie Stellplätzen bis zu 0,8 der Grundstücksfläche festgesetzt. Damit ist ausreichend Spielraum gegeben, die erforderlichen Aufstell- und Übungsflächen für Feuerwehr und Bergwacht sowie die notwendigen Stellplätze und Überfahrtswege realisieren zu können. Die damit verbundene Versiegelung kommt dabei auch der bestehenden baulichen Situation auf dem Grundstück nahe. Gleichzeitig kann so auch eine Begrenzung der Versiegelung des Grundstücks sichergestellt werden.

Höhe der baulichen Anlagen / Gebäudehöhe / Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten des Plangebiets und der Umgebung ist eine maßvolle Höhenentwicklung der Neubebauung für das Ortsbild wichtig. Den Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung zeichnete u. a. aus, dass er bzgl. der Höhenentwicklung sich an der bestehenden Bebauung orientierte und auch harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügt. Die festgesetzte zulässige maximale Gebäudehöhe von 212,5 m ü. NHN liegt dabei geringfügig über der nach dem Entwurf vorgesehenen maximalen Gebäudehöhe, um etwaige geringe Abweichungen im Zuge der Bauausführung zu ermöglichen. Korrespondierend mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die im Plangebiet maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt.

Durch diese Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie der zulässigen Grundflächenzahl wird die mögliche Bebauung im Plangebiet hinsichtlich ihrer Dimensionierung deutlich beschrieben und entsprechend gesichert. Darüber hinaus werden auch für die zulässigen Nebenanlagen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. So dürfen diese eine maximale Gebäudehöhe von 3,5 m nicht überschreiten, so dass sie im Plangebiet nicht zu massiv in Erscheinung treten können. Damit kann aber auch der im nördlichen Plangebiet bestehende Ausstellungspavillon der Ortschaft gesichert werden.

6.2.3 **Bauweise**

Gemäß dem Entwurf wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt hierbei 50 m. Dies geht dabei mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der Dimensionen des Baufters einher. Die offene Bauweise entspricht der umgebenden bestehenden Wohnbebauung. Es wird damit auch sichergestellt, dass der Neubau sich in die umgebende Bebauung einfügt.

6.2.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.

Mit dem festgesetzten Baufenster soll die Umsetzung der vorgesehenen der Neubebauung mit einem gemeinsamen Baukörper von Feuerwehr und Bergwacht und Gebäudeversatz, ermöglicht werden. Mit der Gestaltung des Baufensters wird dabei auch die bisherige Bebauung aufgegriffen. Es soll dabei auch sichergestellt werden, dass ein ausreichender Abstand zur Nachbarbebauung gewahrt bleibt und der Eindruck einer zu hohen baulichen Dichte vermieden wird.

6.2.5 **Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

Hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Grundfläche von je 25 m² errichtet werden. So wird sichergestellt, dass größere Nebenanlage mit entsprechender städtebaulichen Wirkung, das Erscheinungsbild im Ortskern Zell-Weierbachs nicht beeinträchtigen. Auch der vorhandene Ausstellungspavillon im Norden des Plangebiets kann planungsrechtlich gesichert werden.

Oberirdische Stellplätze dürfen aus gleichen Gründen außerhalb der Baugrenzen nur als offene Stellplätze errichtet werden. Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Dabei ist auch zu beachten, dass Carports- oder Garagen in Hinblick auf die verfügbaren Grundstücksflächen nur schwierig zu realisieren wären und im Einsatzfall für einfahrende freiwillige Einsatzkräfte zu Behinderungen führen können.

Dagegen ist die Errichtung hochbaulich nicht in Erscheinung tretender Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.2.6 **Öffentliche Verkehrsflächen**

Der direkt an das Grundstück angrenzende Teilbereich der Ringstraße ist in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsfläche, entsprechend des Bestands festgesetzt. Von ihr erfolgt die Erschließung sowie Aus- und Zufahrt der Einsatzfahrzeuge.

6.2.7 **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzung und Begrünung**

In die Bebauungsvorschriften wurden verschiedene grünordnerische Maßnahmen aufgenommen, die dem Schutz von Natur und Landschaft dienen, die Begrünung des Plangebiets gewährleisten und unvermeidbare Eingriffe minimieren sollen.

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, sind Stellplätze, Hofflächen sowie deren Zufahrten als wasserdurchlässige Oberflächen zu errichten (bspw. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen). Damit soll sichergestellt werden, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Flächen weiterhin möglich bleibt und die Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich Grundwasserneubildung und Bodenfunktion reduziert werden. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die Flächen von Schwerlastfahrzeugen oder für Übungen durch die Feuerwehr und Bergwacht genutzt werden und daher aufgrund des notwendigen

Aufbaus des Untergrunds oder aufgrund gesetzlicher Bestimmungen eine Versickerung nicht möglich ist.

Es wird festgesetzt, dass Dacheindeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech behandelt oder beschichtet sein müssen, damit eine Kontamination bzw. zusätzlicher Schadstoffeintrag in den Boden und das Grundwasser durch Niederschlagswasser vermieden werden kann.

Weiterhin werden Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen, die eine möglichst insektenfreundliche Außenbeleuchtung gewährleisten soll.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird zudem die im Nordwesten des Plangebiets vorhandene Eiche zum Erhalt festgesetzt. Sie ist von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung und bietet zahlreichen Arten einen Lebensraum. Gleichzeitig ist sie auch als Naturdenkmal geschützt. Sollte sie abgängig sein, ist sie zu ersetzen.

Im Sinne des Klimaschutzes, der Verbesserung des Kleinklimas und um die Versickerung bzw. das Verdunsten von Niederschlagswasser zu unterstützen, müssen Dächer begrünt werden.

Des Weiteren sind in der Planzeichnung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als überlagernde Festsetzung festgelegt. Diese sollen entsprechend der Bauvorschriften gärtnerisch angelegt und dauerhaft begrünt werden. Es wird zudem geregelt, dass hier auch Nebenanlagen zulässig sind, sofern der Gesamteindruck einer gärtnerischen Anlage der Fläche gewahrt ist. Dies soll insbesondere die Möglichkeit eröffnen auch in diesen Bereichen Wärmepumpen vorsehen zu können.

Auch sind die weiteren nicht überbauten Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Damit soll eine Begrünung des Areals des neuen Feuerwehraus Rebland sichergestellt und Eingriffe in die bestehende Vegetation minimiert werden. Zudem folgt die Festsetzung damit auch dem Siegerentwurf und der hier vorgesehenen Begrünung.

Im naturschutzfachlichen Fachbeitrag – Teil II der Begründung – werden diese Maßnahmen ebenfalls aufgegriffen, basierend auf einer umfangreichen Bestandsaufnahme, sowie einer Bewertung der vorhandenen sowie der zukünftig geplanten Strukturen.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

6.3.1 Dächer / Dachform / Dachneigung

Es wird als zulässige Dachform das Satteldach vorgeschrieben. Dies entspricht der im Umfeld in Zell-Weierbach vorherrschenden Dachform. Damit wird ein möglichst harmonisches Ortsbild gewährleistet. Die Dachneigung muss dabei zwischen 8° bis 12° liegen, womit auch die vorgeschriebene extensive Dachbegrünung möglich ist. Der vorliegende Entwurf sieht eine Dachneigung von 10° vor; mit der Vorschrift soll ein gewisser Spielraum in der Ausführung der Bebauung ermöglicht werden.

Da eine Dachbegrünung einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten kann, das Kleinklima verbessert und zur Versickerung des Niederschlagswassers dient, sind Dächer im Plangebiet extensiv zu begrünen. Um dabei eine funktionsfähige Versickerungsfunktion zu erreichen und auch eine dauerhafte extensive Begrünung zu

ermöglichen ist wird festgesetzt, dass eine Substrathöhe von mehr als 10 cm vorzusehen ist.

Auch wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass Solaranlagen auf allen Dächern zulässig sind. Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ist heutzutage technisch möglich und dient dem Klimaschutz. Sie ist auch dementsprechend im Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung so vorgesehen.

6.3.2 Müllbehälterstandorte

Freistehende Müllbehälter sind gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen. Die Festsetzungen zu den Müllbehälterstandorten dienen der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgen zudem für einen geordneten städtebaulichen Eindruck des Plangebiets.

6.3.3 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Vermeidung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurde eine Höhenbeschränkung für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,80 m, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche, aufgenommen. Auch soll damit vermieden werden, dass das Plangebiet mit seiner öffentlichen Nutzung als Feuerwehr und Bergwacht abschottend auf seine Nachbarschaft und den öffentlichen Raum wirkt.

Künstliche Einfriedungen sind nicht zulässig sind, so dass ein massives Abgrenzen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche vermieden wird. Ausgenommen sind hiervon Natursteinmauern, die zum einen verschiedenen Arten einen Lebensraum bieten können und auch orts- und landschaftstypisch sind.

Es wird zudem aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass Maschendraht, Draht- und Metallzäune sind nur mit Hecken-Hinterpflanzung zulässig sind. Die Verwendung von Stacheldraht ist ortsuntypisch und ist nicht zulässig.

6.3.4 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. In den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden darüber hinaus Flächen bestimmt, die spezifisch gärtnerisch anzulegen sind. Damit soll auch die im Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung vorgesehene Begrünung des Plangebiets realisiert werden können.

6.3.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und wohl auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern aus ökonomischen Gründen angedacht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und somit unterirdisch zu verlegen sind.

7 Lärmemissionen

Um potenzielle Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung durch die vorgesehene Nutzung des Grundstücks ermitteln zu können, wurde durch das Büro „Dr.-Ing. Frank Dröscher – Technischer Umweltschutz“ eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

In der schalltechnischen Untersuchung vom 13.10.2023 wurden die Schalleinwirkungen durch den Betrieb der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (Feuerwache und Bergwacht) an den schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft prognostiziert. Die Schalleinwirkungen wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sowie der LAI-Freizeitlärmrichtlinie bewertet. Dabei wurden Schalleinwirkungen durch den Betrieb von Feuerwache und Bergwacht in der vorliegenden Untersuchung „wie Gewerbelärm“, des weiteren auch Schalleinwirkungen durch mögliche Proben des Feuerwehr-Spielmansszugs als Freizeitlärm bewertet.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass es an den maßgeblichen Immissionsorten – der schutzbedürftigen Wohnnutzung in der Nachbarschaft – durch den vorgesehenen Betrieb voraussichtlich zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte kommen wird. Da keine relevanten Schallvorbelastungen durch andere gewerbliche Nutzungen oder Freizeitnutzungen vorhanden sind, ist eine Überschreitung der maßgeblichen Gesamtbelastung ebenso nicht zu erwarten. Es sind im Regelbetrieb auch keine Überschreitung der gemäß TA Lärm zulässigen Werte für kurzzeitige Spitzenpegel zu erwarten.

Jedoch werden beim Betrieb des Martinshorns auf dem Feuerwehrhof kurzzeitig Spitzenpegel von bis zu ca. 100 dB(A) am nächstgelegenen Immissionsort bzw. der nächstgelegenen Wohnbebauung prognostiziert. Bei einer Bewertung nach TA Lärm wären die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Spitzenpegel nach Nr. 6 TA Lärm im Tagzeitraum damit um bis zu 15 dB(A), im Nachtzeitraum um bis zu 40 dB(A) überschritten. Da das Martinshorn nur in Notsituationen u.a. für die Menschenrettung eingeschaltet wird, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 TA Lärm gemäß Nr. 7.1 TA Lärm („Ausnahmeregelung für Notsituationen“) i.d.R. überschritten werden. Feuerwehreinsätze inkl. Einsatz des Martinshorns sowie Einsätze der Bergrettung gelten als hoheitlich und sind von Anwohnern damit grundsätzlich hinzunehmen. Vor dem Hintergrund der mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele zur Gewährleistung eines funktionierenden Katastrophen-, Bevölkerungs- und Brandschutzes werden die Lärmemissionen als vertretbar erachtet.

Gleichwohl ist dennoch durch die zukünftigen Nutzergruppen der Feuerwehr und Bergwacht soweit möglich Rücksicht auf die Nachbarschaft zu nehmen. Das Einschalten des Martinshorns sollte nur, wenn absolut erforderlich und so wenig wie möglich erfolgen und bspw. nicht unmittelbar bei Abfahrt vom Feuerwehrhof.

8 Oberflächengewässer

Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an den Sahlesbach an. Hierbei ragt der Gewässerrandstreifen in das Plangebiet hinein. Grundsätzlich gilt gem. § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg ein Verbot von baulichen Maßnahmen innerhalb des Gewässerrandstreifen.

Im Rahmen einer Flussgebietsuntersuchung (FGU) für den Ortsteil Zell-Weierbach im Bereich des südlich angrenzenden Sahlesbach wurde festgestellt, dass für Teilbereiche des Ortsteils kein ausreichender Hochwasserschutz gewährleistet ist.

Die hieraus folgenden Ausbau- und Umbaumaßnahmen am Gewässer sowie die Erweiterung des Rückhaltebeckens im nördlichen Oberlauf des Sahlesbachs befinden sich zum Teil bereits in Umsetzung. Auch sind bauliche Veränderungen bzw. Schutzmaßnahmen am Bachlauf auch direkt im Südwesten an dem an das Baugrundstück angrenzenden Abschnitt erforderlich. In der Folge der Umsetzung der Maßnahmen ist davon auszugehen, dass der bislang vorliegende Gewässerrandstreifen von 5 m, der in das Plangebiet im Süden hineinragt, deutlich reduziert oder entfallen wird. Zudem kann vorliegend grundsätzlich auch eine Befreiung von den Verboten gesetzlichen Verboten bei der unteren Wasserbehörde beantragt und erreicht werden.

9 Umweltbelange und Artenschutz

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den Fachbeitrag „Umweltbelange nach § 13a BauGB“ des Büros galaplan decker, Todtnauberg, vom 05.09.2024. Dieser wurde als Teil II der Begründung den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

10 Flächenbilanz

öffent- lich	Gesamtfläche	3.069 m ²	100 %
	Straßenver- kehrsfläche	581 m ²	19 %
	Gemeinbe- darfsfläche	2.488 m ²	81 %

Offenburg, den 30.07.2025



Die Oberbürgermeister
Marco Steffens