Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
087/12

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Stabsstelle Stadtplanung	Mahle, Britta	82-2352	04.07.2012

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier, 6. Änderung - Aufstellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinderat	23.07.2012	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
087/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Stabsstelle Stadtplanung	Mahle, Britta	82-2352	04.07.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier, 6. Änderung - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.
- Ziel 6: Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

2. Anlass der Planung

Anlass für den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ ist ein vorliegender Bauantrag zur Umnutzung eines Teilbereichs einer bestehenden Diskothek in ein Spielkasino mit zwei Spielhallen in der Straße „Im Drachenacker 6“. Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg empfiehlt für den Bereich des Gewerbegebiets Waltersweier Vergnügungsstätten zukünftig auszuschließen und nur die Unterart Diskotheken /Tanzlokale in den festgesetzten Gewerbegebieten ausnahmsweise zuzulassen. Zur Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Bisheriger Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Waltersweier. Es wird im Osten durch die Kinzig, im Süden durch die Otto-Hahn-Straße, im Westen durch die Römerstraße und im Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Waltersweier“ sind einige Bereiche als Gewerbegebiete und andere Bereiche als Industriegebiete festgesetzt. In Industriegebieten sind Vergnügungsstätten gemäß BauNVO nicht zulässig, in Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

4. Ziele der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ auszuschließen. Es soll zukünftig nur die Unterart Diskothek / Tanzlokal in den festgesetzten Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein. Dies beruht auf den Empfehlungen des „Gutachtens zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Offenburg“, welche durch den Gemeinderat am 30.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (siehe Vorlage Nr. 064/11).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
087/12

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Stabsstelle Stadtplanung	Mahle, Britta	82-2352	04.07.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier, 6. Änderung - Aufstellungsbeschluss

In dem Vergnügungsstättenkonzept empfiehlt der Gutachter den Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz der Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und des Technologieparks sowie zur Weiterentwicklung der Betriebe des Handwerks und des produzierenden Gewerbes. Die Unterart Diskothek / Tanzlokal soll aufgrund geringerer Störpotenziale bezogen auf Gewerbelagen, da die Gewerbelagen eine geringere Lärm-Sensibilität aufweisen und von der Ansiedlung einer Diskothek in der Regel keine Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge ausgehen, in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen bleiben.

5. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg stellt den gesamten Bereich als gewerbliche Baufläche dar.

Da nur die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend den Empfehlungen des Gutachters geändert werden sollen und der zeichnerische Teil mit der Art der Nutzung unverändert bleibt, ist das Entwicklungsgebot der Bebauungsplanung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB weiterhin erfüllt.

6. Weiteres Verfahren

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert werden. Dadurch kann auf die Umweltprüfung verzichtet, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann auf die förmliche Offenlage konzentriert werden, eine frühzeitige Beteiligung ist nicht notwendig. Durch den Wegfall dieser Verfahrensschritte wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens beschleunigt.

Anlage:
1. Übersichtsplan zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Waltersweier“ mit dem Bereich der 6. Änderung