

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

092/21

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.06.2021

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 133 "Güterbahnhof-Süd" in Offenburg,
Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	05.07.2021	öffentlich
2. Gemeinderat	26.07.2021	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 133 „Güterbahnhof-Süd“ in Offenburg wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

092/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.06.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 133 "Güterbahnhof-Süd" in Offenburg,
Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage bereitet den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Güterbahnhof – Süd“ vor. Die Änderung des Bebauungsplans dient dem Zweck, Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten auszuschließen und so das vom Gemeinderat beschlossene Vergnügungsstättenkonzept umzusetzen.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung der strategischen Ziele:

- Ziel A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- Ziel D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes und damit einer Regelung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten ist ein Bauantrag für den Neubau einer Gewerbehalle und deren Nutzung als Wettbüro in der Maria- und Georg-Dietrich-Straße 14.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, Vergnügungsstätten in allen Gewerbegebieten im Geltungsbereich auszuschließen und auf diese Weise mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die Zielsetzung, Vergnügungsstätten in diesem Bereich künftig auszuschließen, beruht auf dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg.

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg vom 04.05.2011, das durch den Gemeinderat am 30.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, stellt eine Leitlinie für den Umgang mit Vergnügungsstätten im Stadtgebiet dar.

Das Grundstück Maria- und-Georg-Dietrich-Straße 14 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 133 „Güterbahnhof-Süd“. Für dieses Grundstück wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Vergnügungsstätten bisher zulässig sind.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

092/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.06.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 133 "Güterbahnhof-Süd" in Offenburg,
Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung

Um den Bebauungsplan an das Vergnügungsstättenkonzept anzupassen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung während dem Aufstellungsverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes, ist vorgesehen, eine Veränderungssperre für das Grundstück Maria-und-Georg-Dietrich-Straße 14 zu erlassen (vgl. Beschlussvorlage Nr. 093/21).

Der Bebauungsplan soll geändert werden, da für die Gewerbegebiete innerhalb des Bebauungsplans ein konkretes Handlungserfordernis besteht, zeitnah eine klare und dem vom Gemeinderat beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept entsprechende Rechtsgrundlage zu erhalten. Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst daher nicht nur das Grundstück Maria-und-Georg-Dietrich-Straße 14, sondern das gesamte Bebauungsplangebiet, um für alle festgesetzten Gewerbegebiete im Bereich des Bebauungsplans, in denen ebenfalls negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten drohen würden, die Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes entsprechend zu sichern (Gewerbegebiete GE3 und GE4, siehe Anlage 1).

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Offenburger Innenstadt, westlich der Bahnflächen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ mit einer Gesamtfläche von ca. 13 ha.

5. Städtebauliches Konzept

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Güterbahnhof-Süd“ schließt Vergnügungsstätten bereits in allen Mischgebieten und allen eingeschränkten Gewerbegebieten aus.

Mit dem zukünftigen Bebauungsplan soll festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten auch innerhalb der übrigen Gewerbegebiete nicht zulässig sind.

Das Vergnügungsstättenkonzept aus dem Jahr 2011 führt verschiedene Gründe zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten auf, unter anderem bodenrechtliche Spannungen und Nutzungskonflikte aufgrund vielfältiger Störpotentiale. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Gebieten, in denen Vergnügungsstätten nicht allgemein zulässig sind, besteht laut Gutachter die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da sie in der Lage sind, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen.

Beim Güterbahnhofsareal handelt es sich um ein Entwicklungsgebiet auf brachgefallenen früheren Bahnflächen, dessen Entwicklung noch nicht abgeschlossen ist. Noch

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

092/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Traeger, Dorit	82-2384	10.06.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 133 "Güterbahnhof-Süd" in Offenburg,
Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung

sind nicht alle brachliegenden, in privatem Eigentum befindlichen Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Plangebiet droht eine Beeinträchtigung der weiteren Entwicklung des Güterbahnhofareals durch eine hiervon ausgehende negative Ausstrahlung („Trading-Down-Effekt“).

Die Ansiedlung des Klinikums und damit einhergehend die wünschenswerte Ansiedlung klinikaffiner Nutzungen in der Umgebung ist ein weiterer besonderer städtebaulicher Grund, der ein weiteres Kriterium ist, um die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich zu verhindern.

6. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Güterbahnhof-Süd“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im so genannten beschleunigten Verfahren geändert. Dieses Verfahren findet Anwendung bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

7. Weiteres Verfahren

Als nächster Schritt im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ soll als nächstes der Beschluss der Offenlage durch den Gemeinderat gefasst und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 BauGB durchgeführt werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereich