

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein
Dorit Traeger

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.04.2010

1. Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" - Satzungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	03.05.2010	öffentlich
2. Gemeinderat	10.05.2010	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Über die eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
2. Der redaktionell geänderte Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die zugehörige Begründung wird gebilligt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein
Dorit Traeger

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.04.2010

Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" - Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient den strategischen Zielen Nr. 5 „Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen“ und Nr. 6 „Attraktive und wohnliche Gestaltung des öffentlichen Raums und der Gebäude in Offenburg und seinen Stadtteilen, insbesondere in den Entwicklungs- und Sanierungsgebieten, unter Einbeziehung der Bürgerschaft“.

2. Stand des Verfahrens

Der Gemeinderat hat am 24.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ beschlossen. Der Bebauungsplan-Entwurf war bereits wiederholt Gegenstand von Beschlussfassungen im Gemeinderat. Zuletzt erfolgte eine erneute Offenlage vom 25.01.2010 bis 26.02.2010, um im südlichen Bereich des Bebauungsplans dort unerwünschte Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, auszuschließen (Drucksache 143/09). Die bei dieser Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Behörden werden unten in Kapitel 3 erläutert. Anregungen von Bürgern sind bei dieser erneuten Offenlage keine eingegangen.

Wie in Drucksache 143/09 bereits erläutert, konnte der Bebauungsplan „Güterbahnhof-Süd“ bisher nicht abschließend als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt werden, da das Eisenbahn-Bundesamt noch nicht für das gesamte Plangebiet die sogenannte „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“ verfügt hatte. Mit Bescheid vom 19.03.2010 hat das Eisenbahn-Bundesamt jetzt die Freistellung vorgenommen, so dass dieses Hindernis für die Rechtskraft des Bebauungsplans nicht mehr besteht (siehe unten unter 4.)

3. Ergebnis der erneuten Offenlage im Januar und Februar 2010

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Januar 2010 und die dazugehörigen Stellungnahmen der Verwaltung dargestellt. Die erneute Offenlage betraf die Aufnahme einer zusätzlichen Regelung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im Südteil des Plangebiets. Stellungnahmen von Bürgern sind während der erneuten öffentlichen Auslegung nicht eingegangen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein
Dorit Traeger

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.04.2010

Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" - Satzungsbeschluss

Folgende Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken und Anregungen:

- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Referat 26
- Eisenbahnbundesamt

3.1 Einzelhandelsverband Südbaden, Stellungnahme vom 24.02.2010

Der Einzelhandelsverband Südbaden begrüßt, dass der zentrenrelevante Warenbereich des Einzelhandels sowohl in Mischgebieten als auch in den Gewerbegebieten ausgeschlossen wird. Die im Sondergebietenbereich vorgesehenen Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Diese Stellungnahme, die Festsetzungen betrifft, die bereits Gegenstand der vorhergehenden Offenlage waren, wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Stellungnahme vom 04.02.2010

Zum vorgesehenen Ausschluss von Vergnügungsstätten wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Zu dem geplanten Verbrauchermarkt wurde auf die Stellungnahme vom 20.04.2006 sowie vom 01.08.2006 verwiesen, die weiterhin Gültigkeit haben.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Über die mit Stellungnahme vom 20.4.2006 und 1.8.2006 vorgebrachten Anregungen hat der Gemeinderat bereits zu einem früheren Zeitpunkt entschieden (siehe entsprechende Drucksachen).

3.3 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 01.02.2010

Auf die Stellungnahme vom 18.01.2005 wurde verwiesen. Die dortigen Aussagen gelten weiterhin.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Über die mit Stellungnahme vom 20.4.2006 und 1.8.2006 vorgebrachten Anregungen hat der Gemeinderat bereits zu einem früheren Zeitpunkt entschieden (siehe entsprechende Drucksachen).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein
Dorit Traeger

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.04.2010

Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" - Satzungsbeschluss

3.4 DB Services Immobilien GmbH, Stellungnahme vom 25.02.2010

Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Eine Teilfläche im östlichen Grenzbereich des Flurstücks 552/86 zum Flurstück 552 ist im Planentwurf als Bahnanlage darzustellen, da diese Fläche nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt wird (Die Fläche ist in einem beigefügten Plan gekennzeichnet).

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich derzeit noch eine P&R Anlage der DB Station und Service AG mit einer Kapazität von 100 Stellplätzen. Angesichts der angespannten Parksituation am Bahnhof Offenburg muss die Anzahl der Stellplätze für die Bahnreisenden unbedingt erhalten bleiben, ggf. sogar erhöht werden. Die Ausweisung als Mischgebiet (MI4) mit dem Ziel einer eventuellen späteren Errichtung eines Parkhauses entspricht den Belangen der DB AG.

Um eine Beteiligung am weiteren Verfahren und der Übersendung des Satzungsbeschlusses wird gebeten.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Die Teilfläche des Flurstücks 552/86 im Grenzbereich zum Flurstück 552 am Ostrand des Baufelds GEe2 wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Bahnanlage dargestellt. Die Planzeichnung wird diesbezüglich redaktionell geändert.

Ein Erhalt und eine Erweiterung der Parkmöglichkeiten in Bahnhofsnähe wird durch die Stadt Offenburg ausdrücklich befürwortet. Die Errichtung eines Parkhauses im Baufeld MI 4 entspräche den Zielen der Stadt Offenburg. Dies ist im Bebauungsplan so berücksichtigt.

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss wird die DB Services Immobilien GmbH über das Ergebnis der Beratung im Gemeinderat unterrichtet. Der rechtskräftige Bebauungsplan kann dann im Internetauftritt der Stadt Offenburg eingesehen werden.

4. Freistellung von Bahnbetriebszwecken

Die „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“ (Entwidmung) gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz ist Voraussetzung dafür, dass diese Flächen nicht mehr als Bahnanlage anzusehen sind und damit wieder der Planungshoheit der Stadt unterliegen. Zuständig hierfür ist das Eisenbahn-Bundesamt.

Für die Flächen im Süden des Plangebiets war ein Bescheid über die „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“ bereits am 18.08.2006 erteilt worden. Das Eisenbahn-Bundesamt hat nun auch für die weiter nördlich gelegenen Flächen des Plangebiets

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein
Dorit Traeger

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.04.2010

Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" - Satzungsbeschluss

sowie auch für die nördlich an das Plangebiet grenzenden Flächen bis zur Bohlsbacher Gemarkungsgrenze das Verwaltungsverfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken abgeschlossen und mit Datum vom 16.03.2010 die Freistellung verfügt.

Die im Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 16.03.2010 definierte Abgrenzung der Freistellungsgrenze zu den noch in Betrieb befindlichen Bahnanlagen verläuft in Teilbereichen geringfügig anders als bisher im Bebauungsplan-Entwurf dargestellt. Hier wurde der Bebauungsplan-Entwurf noch entsprechend an den Freistellungsbescheid angepasst.

5. Satzungsbeschluss

Da die Freistellung von Bahnbetriebszwecken jetzt erfolgt ist und sich aus der erneuten Offenlage, abgesehen von den angesprochenen redaktionellen Anpassungen, kein Änderungsbedarf mehr ergeben hat, soll der Bebauungsplan „Güterbahnhof-Süd“ jetzt als Satzung beschlossen und anschließend in Kraft gesetzt werden.

6. Weitere Entwicklung des Güterbahnhofareals

Die Stadt Offenburg hat mit der Aurelis einen städtebaulichen Rahmenvertrag über das gesamte Güterbahnhofareal und einen Erschließungsvertrag für das Plangebiet „Güterbahnhof-Süd“ abgeschlossen. Der Erschließungsvertrag sieht vor, dass das Plangebiet durch die Aurelis sukzessive erschlossen wird, sobald jeweils Grundstücke verkauft werden können. Parallel zur Errichtung des neuen Kaufland-Marktes hat die Aurelis auf dieser Grundlage bereits das Straßennetz sowie die Entwässerungskanäle in diesem Bereich gebaut. Diese neuen Straßenstücke konnten während der Sanierung der Rheinstraße bereits als Umleitungsstrecke genutzt werden. Weiter hat die Aurelis an der Okenstraße den Rad- und Fußweg neu gebaut und einen Grünstreifen mit Bäumen angelegt.

Die Aurelis steht gegenwärtig mit weiteren Grundstücksinteressenten in Gesprächen. Sobald weitere Ansiedlungen erfolgen, wird die Aurelis entsprechend auch das Straßen- und Kanalnetz weiter ausbauen sowie den neuen Rad- und Fußweg und Grünstreifen an der Okenstraße verlängern.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans wird auch die im städtebaulichen Rahmenvertrag mit der Aurelis vereinbarte Kostenbeteiligung an der Ertüchtigung der Unionbrücke als äußere Erschließung des Plangebiets fällig.

Neben Gewerbebetrieben kommt das Plangebiet auch für die Ansiedlung von Handelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in Frage, wie sie im Einzel-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein
Dorit Traeger

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
01.04.2010

Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" - Satzungsbeschluss

handelskonzept der Stadt Offenburg definiert sind. Für entsprechende Ansiedlungen wäre jeweils – wie beim Kaufland-Markt bereits erfolgt – in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg die Ausweisung eines projektbezogenen Sondergebietes im Bebauungsplan erforderlich. Wenn sich in der Zukunft ein solches Ansiedlungsinteresse konkretisiert, wird die Verwaltung dem Gemeinderat eine entsprechende Bebauungsplanergänzung vorschlagen.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens „Güterbahnhof-Süd“ beabsichtigt die Verwaltung, wie im städtebaulichen Rahmenvertrag bereits mit der Aurelis vereinbart auch für den Bereich „Güterbahnhof-Nord“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Hierüber wird die Verwaltung dem Gemeinderat zum gegebenen Zeitpunkt noch eine gesonderte Beschlussvorlage unterbreiten.

Anlagen:

1. Bebauungsplan (Verkleinerung)
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Satzung

Die Fraktionen erhalten den Bebauungsplan je 1x farbig und in Originalgröße.