

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

151/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
29.09.2010

1. Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Güterbahnhof-Süd"
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	29.11.2010	öffentlich
2. Gemeinderat	20.12.2010	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat,

1. den Beschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplanes „Güterbahnhof-Süd“ zu fassen;
2. den Entwurf sowie die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Güterbahnhof-Süd“ zu billigen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

151/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
29.09.2010

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Güterbahnhof-Süd"

Sachverhalt/Begründung:

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel 5: „Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen“.
- Ziel 6: „Attraktive und wohnliche Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Gebäude in Offenburg und seinen Stadtteilen, insbesondere in den Entwicklungs- und Sanierungsgebieten, unter Einbeziehung der Bürgerschaft.“

1. Einleitung

Der Bebauungsplan „Güterbahnhof-Süd“ konnte am 10.05.2010 als Satzung beschlossen werden (vgl. Vorlage 56/10 beschlossen am 10.05.2010 im Gemeinderat). Dieser Bebauungsplan hat eine Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofareals und die Ansiedlung neuer Nutzungen entlang der Okenstraße zum Ziel. Die Okenstraße soll räumlich gefasst und mit Nutzungen belegt werden, um die Attraktivität des Gebietes in der Nähe des Bahnhofs zu erhöhen.

Das Gelände nördlich anschließend an den Kaufland Verbrauchermarkt liegt derzeit brach. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist diese Fläche ausgewiesen als Gewerbegebiet (GE4).

Die Aurelis hat als Grundstückseigentümer Gespräche mit einem Interessenten zum Verkauf einer Teilfläche nördlich anschließend an das Kaufland geführt. Bei dem Kaufinteressenten handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb für Zoobedarf.

Die Ansiedlung dieses Zoofachmarktes wird aus städteplanerischer Sicht befürwortet, da so eine Bahnbrache wieder nutzbar gemacht werden kann. Das Sortiment setzt sich aus nicht zentrenrelevanten Sortimenten zusammen und entspricht damit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg. Die Okenstraße wird in ihrem weiteren Verlauf in nördliche Richtung räumlich gefasst und begrünt. Damit ist das Vorhaben als positiver Beitrag zur Innenentwicklung zu werten.

Die Verträglichkeit des Einzelhandelsstandortes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie mit dem von Gemeinderat beschlossenen städtischen Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) geprüft und bestätigt.

Der Fachmarkt für Zoobedarf soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² umfassen. Die beabsichtigte Nutzung eines großflächigen Einzelhandelsfachmarktes mit einer Verkaufsfläche dieser Größenordnung ist gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO grund-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

151/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
29.09.2010

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Güterbahnhof-Süd"

sätzlich nur in Kerngebieten (MK) oder in für sie festgesetzten Sondergebieten (SO) zulässig. Daher soll der Bebauungsplan in diesem Teilbereich geändert werden.

2. Änderung des Bebauungsplanes

Derzeit weist der Bebauungsplan nördlich des Kauflandes Gewerbegebiet (GE) aus. Großflächiger Einzelhandel ist nur in einem Sondergebiet (SO) zulässig. Für den Bereich der neu anzusiedelnden Einzelhandelsnutzung soll die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan von Gewerbegebiet (GE) in Sondergebiet (SO) geändert werden. Die Baugrenzen und Baulinien sowie die grünordnerischen Festsetzungen in dem Bereich sollen sich nicht ändern, sodass weiterhin eine Begrünung entlang der Stadteinfahrt Okenstraße durch den Bebauungsplan festgesetzt wird. Ziel ist es, die Begrünung in dem Maß, wie es im Bereich des Kauflandes bereits realisiert wurde, weiter in Richtung Norden fort zu führen.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll zusätzlich die Änderung von einem Teil der Straßenverkehrsfläche der Güterstraße in Mischgebiet (MI) beinhalten. Die derzeit vorhandene Straßenfläche der Güterstraße wird nicht in vollem Umfang für den Verkehr benötigt. Da jetzt ein angrenzender Eigentümer zum Erwerb von Teilflächen für die Errichtung privater Stellplätze bereit war, kann die Straßenbreite verringert werden.

3. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, da er der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung dient. Dadurch kann die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden auf die förmliche Offenlage konzentriert werden, die „frühzeitige Beteiligung“ ist nicht notwendig.

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB wäre das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Gemäß dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung ist für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese Einzelfallprüfung wurde bereits durchgeführt. Da sich gemäß dieser Vorprüfung keine negativen Umweltauswirkungen ergeben, ist eine Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren möglich und es erfolgt keine Umweltverträglichkeitsprüfung.

Der Flächennutzungsplan ist bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gem.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

151/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
29.09.2010

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Güterbahnhof-Süd"

§ 13 a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Das heißt, der Flächennutzungsplan muss nicht im Parallelverfahren geändert werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist ein redaktioneller Vorgang.

4. Weitere Ansiedlungsinteressenten

Südlich angrenzend an das geplante Sondergebiet Zoofachmarkt sollen zwei kleinere gewerbliche Nutzungen entstehen.

Nördlich angrenzend an die geplante Fläche für ein Sondergebiet Zoofachmarkt soll die Festsetzung von Gewerbeflächen beibehalten werden. Die aurelis steht in Verhandlungen mit der Firma pb Becker, einem Unternehmen für Arbeitsbühnen, Gerüstbau und Entsorgung. Diese und eine weitere Firma sind daran interessiert, ihre Gewerbebetriebe aus innerstädtischen Gemengelagen in dieses Gewerbegebiet zu verlagern. Diese Verlagerung wäre positiv zu bewerten, da dann eine Neuentwicklung innerstädtischer Flächen möglich wäre.

Entsprechend dem Ansiedlungsfortschritt wird die aurelis die weitere Erschließung des Gebietes vornehmen.

Anlagen:

1. Planzeichnung des Bebauungsplanes (Verkleinerung)
2. textliche Festsetzungen
3. Begründung und Vorprüfung des Einzelfalls

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