



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
20.12.2010

1. Betreff: Beschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Nachtweide"
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	09.02.2011	nicht öffentlich
2. Gemeinderat	28.02.2011	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den Beschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Nachtweide“ zu fassen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
20.12.2010

Betreff: Beschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Nachtweide"

Sachverhalt/Begründung:

Diese Vorlage dient der Erreichung des folgenden strategischen Ziels:

Ziel 5: „Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.“

1. Ausgangslage

Der Stadt Offenburg liegt eine Anfrage eines Ansiedlungsinteressenten für ein hochwertiges Möbel- und Einrichtungshaus vor. Der geplante Standort befindet sich im Bebauungsplangebiet „Auf der Nachtweide“. Das Vorhaben wird voraussichtlich auf den Grundstücken 1527, 7362 und 7359 verwirklicht werden. Dieser Bereich grenzt im Norden an Industriegrundstücke, im Osten an die Heinrich-Hertz-Straße, im Süden ebenfalls an Industriegrundstücke und im Westen an die verlängerte B 3 / B 33. Das Grundstück 1527 sowie der nördliche Bereich des Grundstückes 7362 ist momentan ungenutzt und liegt brach. Im Süden des Grundstückes befindet sich ein Betriebsgebäude, welches weiterhin bestehen bleiben soll. Auf dem Grundstück 7359 besteht ebenfalls ein Betriebsgebäude, welches den Planungen zufolge abgerissen werden soll.

Die Verkaufsfläche des zukünftigen Möbel- und Einrichtungshauses soll 35.000 m² umfassen. Das Möbelhaus wird mit einem hochwertigen Vollsortiment ausgestattet sein. Die Zuordnung der Sortimente zu zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt gemäß bestehender Einzelhandelsanalyse 2007 für die Stadt Offenburg. Die zentrenrelevanten Randsortimente (z.B. Haushalt, Geschenke, Heimtextilien) sind mit 800 m² dimensioniert und richten sich nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes.

Die Erschließung soll von der verlängerten B 3 / B 33 im Westen sowie von der Heinrich-Hertz-Straße im Osten erfolgen.

2. Bewertung in der Einzelhandelsanalyse 2007

Die Einzelhandelsanalyse 2007 für die Stadt Offenburg kommt bei der Bewertung der Stärken und Schwächen des Einzelhandels in Offenburg zu dem Ergebnis, dass das bestehende Angebot im Möbelbereich insgesamt betrachtet als nicht mehr zeitgemäß einzustufen ist und sich dieses auf das Niedrig- bis Mittelpreisniveau beschränkt. Ein modernes, qualitativ hochwertiges Möbelangebot mit einer größeren Sortimentsbreite fehlt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
20.12.2010

Betreff: Beschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Nachtweide"

Vor dem Hintergrund des in der Einzelhandelsanalyse 2007 aufgezeigten Defizits soll die Ansiedlung eines hochwertigen Möbel- und Einrichtungshauses in Offenburg ermöglicht werden. Hierzu sind ein Raumordnungsverfahren und eine Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ erforderlich.

3. Raumordnungsverfahren

Für die Ansiedlung des großflächigen Möbeleinzelhandels ist nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Freiburg ein Raumordnungsverfahren erforderlich.

Das Raumordnungsverfahren gehört zu den klassischen Instrumenten der Landesplanung. Die gesetzlichen Grundlagen bildet § 15 Raumordnungsgesetz und das Landesplanungsgesetz. Das Raumordnungsverfahren ist eine Beurteilung der Raumverträglichkeit raumbedeutsamer Einzelvorhaben mit überörtlicher Bedeutung, wie z.B. die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, vgl. § 1 Raumordnungsverordnung. Es soll dabei klären, ob die Planungen oder Maßnahmen mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmen und wie raumbedeutsame Planungen oder Maßnahmen aufeinander abgestimmt werden können. Das Raumordnungsverfahren hat keine unmittelbare Rechtswirkung nach außen. Es ist aber in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Das Raumordnungsverfahren wird im konkreten Fall auf Initiative des Antragstellers eingeleitet. Durchgeführt wird das Verfahren von dem Regierungspräsidium Freiburg. Es wird voraussichtlich von Ende 1. Quartal 2011 bis Ende 1. Quartal 2012 dauern.

Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens wird von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ein Einzelhandelsgutachten erstellt, welches mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel in Offenburg sowie in den nahe gelegenen Mittelzentren untersucht.

4. Bebauungsplanänderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung der 6. Änderung mit Rechtskraft seit 05.09.2009 ist im Bereich der betreffenden Grundstücke ein Industriegebiet (GI) festgesetzt. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe in diesem Gebietstyp nicht zulässig sind, soll die Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich in Ergänzung zu den Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 als Sondergebiet SO4 (Möbelhaus) festgesetzt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
20.12.2010

Betreff: Beschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Nachtweide"

Die Änderung des Bebauungsplanes soll, wenn dies rechtlich möglich ist (siehe unten), im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB i.V.m. §13 BauGB erfolgen, da sie der Nachverdichtung als einer Maßnahme der Innenentwicklung dient. Dadurch kann die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden auf die förmliche Offenlage konzentriert werden, eine frühzeitige Beteiligung ist nicht notwendig.

Der Flächennutzungsplan ist im beschleunigten Verfahren bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. §13 a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Das heißt, der Flächennutzungsplan muss nicht im Parallelverfahren geändert werden. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist in diesem Fall ein redaktioneller Vorgang.

Gemäß §13a 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 muss im Laufe des Verfahrens durchgeführt werden. Wenn sich gemäß dieser Vorprüfung keine negativen Umweltauswirkungen ergeben, ist eine Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren möglich und es erfolgt keine Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ergibt die Vorprüfung des Einzelfalls, dass es durch das Vorhaben zu negativen Umweltauswirkungen kommen kann, kann das Verfahren nicht im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen. Bei bisherigen vergleichbaren Vorhaben wurden bei der Vorprüfung des Einzelfalls keine negativen Umweltauswirkungen festgestellt.

Nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens kann das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes fortgesetzt werden. Die Änderung kann voraussichtlich im 4. Quartal 2012 als Satzung beschlossen werden.

Anlage:

Übersichtsplan zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Nachtweide“