

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
04.03.2011

- 
1. **Betreff:** Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" 1. Änderung gem. §13 a BauGB, Satzungsbeschluss
- 

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	04.04.2011	öffentlich
2. Gemeinderat	11.04.2011	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat,

1. über die eingegangenen Anregungen der Bürger und Behörden entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung zu entscheiden.
2. den Bebauungsplan „Güterbahnhof Süd“, 1. Änderung, mit den örtlichen Bauvorschriften als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO zu beschließen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/11

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" 1. Änderung gem. §13 a BauGB,  
Satzungsbeschluss

## 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. Anlass der Änderung

Der Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans ist, die Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen großflächigen Zoofachmarkt zu schaffen, der sich im Güterbahnhofsareal ansiedeln möchte. Ein Teil des bisherigen Gewerbegebietes soll hierfür in ein Sondergebiet Zoofachmarkt umgewandelt werden.

Zusätzlich zu dieser Änderung soll im Bereich der Güterstraße der südliche Teilbereich der planungsrechtlich gesicherten Straßenverkehrsfläche als Mischgebiet festgesetzt werden, so dass die südlich angrenzenden Grundstücke um Flächen für Stellplätze erweitert werden können.

### 2. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

29.11.2010	Vorberatung des Änderungs- und Offenlagebeschlusses im Planungsausschuss
20.12.2010	Änderungs- und Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat
22.12.2010	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
24.01.2011 – 25.02.2011	Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 a BauGB, da die Änderung des Bebauungsplanes der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung dient. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung und die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden und unmittelbar nach der Einleitung des Verfahrens die förmliche Offenlage durchgeführt werden kann. Dadurch wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens beschleunigt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/11

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" 1. Änderung gem. §13 a BauGB,  
Satzungsbeschluss

### 3. Ergebnis der Planoffenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 24.01.-24.02.2011 zum Entwurf des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ eingegangenen Anregungen (kursiv gedruckt) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

#### 3.1 Bürgerbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit wurde folgende Anregung vorgetragen:

##### 3.1.1 Wolfgang Schultz, Moltkestraße 70, 77654 Offenburg

Schreiben vom 25.02.2011

*1. Die Wohnbebauung MI 2 ist abzulehnen. Im Abendschatten der bestehenden Okenstraßen-Bebauung und die beengte Lage der Blöcke zueinander stellen kein attraktives Wohnareal dar; zu befürchten sind Mieter-Fluktuation, Verslumung, Vermüllung usw. Vielmehr sind die Schrebergärten wegen ihrer Erholungsfunktion und ihrer Bedeutung für Kleinklima und Stadtgrün zu erhalten. Bestehen bleiben sollte wegen der wirtschafts- und verkehrsgeschichtlichen Bedeutung die jetzt als Rad- und Fußweg genutzte „Bähnle“-Trasse; sie ist grünordentlich zu gestalten. Zwischen ihr und der verlängerten Hauptstraße können im Schallschatten Punkthäuser errichtet werden. Die „alte“ dreispurige Rheinstraße zwischen Haupt- und Okenstraße sollte für den Individualverkehr verschmälert und mit einem Radweg ausgestattet werden.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Wohnbebauung MI 2 sowie die „Bähnle-Trasse“ südlich der Güterstraße sind nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes. An der Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird festgehalten; eine Änderung ist nicht beabsichtigt.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Rheinstraße liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Güterbahnhof Süd“. Die Anregung ist nicht abwägungsrelevant.

*2. Vor den vorhandenen Häusern in der Güterstraße ist von der Errichtung von Parkplätzen abzusehen; die Bahnhofsnahe ist geradezu ideal für „Wohnen ohne Automobil“. Die vorgesehenen Flächen könnten jedoch als Vorgärten gestaltet werden ähnlich den jetzt schon bestehenden zwischen Okenstr. Nr. 48 und 72.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/11

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" 1. Änderung gem. §13 a BauGB,  
Satzungsbeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Nähe zum Bahnhof ist kein ausreichender Grund, dem zukünftigen Eigentümer die Nutzung dieser Flächen für private Stellplätze zu untersagen. Somit steht dem zukünftigen Eigentümer frei, diese Teilflächen für private Stellplätze oder andere zulässige Nutzungen zu nutzen. Die Landesbauordnung schreibt die Errichtung privater Stellplätze bei Wohngebäuden vor.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

*3. Ein beschleunigtes Verfahren gem. BauGB ist nicht begründbar.*

*Die Verwendung der Phrase „Arbeitsplätze“ ist nicht besonders originell und reicht solange nicht aus, bis die geforderten Nachweise erbracht sind. Vielmehr sind Verdrängung, Rationalisierung, Leerstand und damit Verschlechterung der ökologischen Bilanz zu erwarten.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da er der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung dient. Durch die Ansiedlung des Zoofachmarktes wird eine Bahnbrache wieder nutzbar gemacht.

Durch die 1. Änderung wird auch die ökologische Bilanz nicht verändert werden.

Der Stellungnahme wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

## **3.2 Behörden/Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen**

### **3.2.1 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 62/Polizeirecht und Verkehr**

Schreiben vom 26.01.2011

*Gegen das Verfahren werden keine Einwände erhoben. Sollten technische Anlagen, Baukräne oder Kamine die Bauhöhe von 45 m überschreiten, ist die Luftfahrtbehörde am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/11

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" 1. Änderung gem. §13 a BauGB,  
Satzungsbeschluss

## 3.2.2 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

E-Mail vom 14.02.2011

*Die Planung war bereits Gegenstand einer Besprechung am 22.04.2010. Dabei wurde vor allem der Untersuchungsumfang für das nun vorliegende GMA-Gutachten festgelegt. Auf der Grundlage des Gutachtens ist festzuhalten, dass die Planung den im Landesentwicklungsplan in den Plansätzen 3.3.7 ff niedergelegten Zielen der Raumordnung im Hinblick auf großflächige Einzelhandelsbetriebe entspricht. Die Festsetzungen für das Sondergebiet, in dem ein Zoomarkt realisiert werden soll, stoßen daher auf keine raumordnerischen Bedenken.*

*Hiervon abgesehen ist jedoch auch die inzwischen verbindliche Teilfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Regionalplans Südlicher Oberrhein zu beachten. Nach dem in dieser Fortschreibung enthaltenen Plansatz 2.6.9.8 sind mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Wir sind allerdings nicht der Auffassung, dass schon durch das Hinzutreten des Zoomarktes zu dem bestehenden Verbrauchermarkt eine solche mit negativen Auswirkungen verbundene Agglomeration entsteht. Darüber hinaus würde der Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich jedoch durchaus noch weitere Einzelhandelsnutzungen zulassen. Diese können zwar nur Sortimente umfassen, die in Offenburg nicht zentrenrelevant sind, jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch solche Sortimente in ihren summarischen Auswirkungen zur raumordnerischen Unverträglichkeit führen könnten. Hiervon abgesehen sind Sortimente, die in Offenburg nicht zentrenrelevant sind, andernorts möglicherweise als zentrenrelevant einzustufen.*

*Um Verstöße gegen Ziele der Raumordnung von vornherein auszuschließen, regen wir deshalb dringend an, in den im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltenen Gewerbegebiete nicht nur nicht zentrenrelevante Sortimente auszuschließen, sondern einen generellen Einzelhandelsausschluss vorzunehmen.*

*Abschließend möchten wir daran erinnern, dass wir in unserer Besprechung darum gebeten hatten, in der Begründung des Bebauungsplans näher auf das Verhältnis zum Regionalplan einzugehen. Insbesondere ist darzulegen, weshalb für den Zoomarkt kein Standort innerhalb der in der Regionalplanfortschreibung festgelegten Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet gefunden werden konnte. Diese Auseinandersetzung mit etwaigen Standortalternativen fehlt bisher in den Bebauungsplanunterlagen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/11

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" 1. Änderung gem. §13 a BauGB,  
Satzungsbeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine raumordnerischen Bedenken bestehen. Die Stellungnahme hebt weiter darauf ab, dass bei einer Ballung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe eine raumordnungsrelevante Einzelhandelsagglomeration entstehen könnte. In den Gewerbegebieten im Plangebiet ist bereits großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen, ebenso kleinflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel. Die Ansiedlung einzelner kleinflächiger Einzelhandelsvorhaben mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten wird in der Regel keine raumordnerischen Auswirkungen haben. Es erscheint daher nicht verhältnismäßig, auch den nichtzentrenrelevanten kleinflächigen Einzelhandel jeder Art lediglich auf Grund der Vermutung, dass möglicherweise bei weiteren Ansiedlungen eine raumordnungsrelevante Agglomeration entstehen könnte, bereits im Bebauungsplan vollständig auszuschließen. Im Baugenehmigungsverfahren wird zukünftig bei der Genehmigung eines nichtzentrenrelevanten kleinflächigen Einzelhandelsbetriebs zu prüfen sein, ob die Entstehung einer raumordnungsrelevanten Einzelhandelsagglomeration droht. Gegebenenfalls wird die Raumordnungsbehörde am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sein. Der Stellungnahme wird insofern nicht entsprochen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird durch den Punkt „Verhältnis zum Landesentwicklungsplan und Regionalplan“ ergänzt. Es wird dabei auf die Standortalternativen innerhalb der durch die Teilfortschreibung des Regionalplans ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete eingegangen. Der Anregung wird entsprochen.

### **3.2.3 Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

Schreiben vom 11.01.2011

*Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände.*

*Grundsätzliches zur Bereitstellung der Abfallbehälter:*

*Die Bereitstellung der Abfallbehälter muss an einer für Abfallsammelfahrzeuge erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreises in der jeweils geltenden Fassung.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/11

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" 1. Änderung gem. §13 a BauGB,  
Satzungsbeschluss

## **3.2.4 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation**

Schreiben vom 26.01.2011

*Zur Planung selbst bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken. Die Darstellung der Flurstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes stimmen mit dem Liegenschaftskataster nicht überein, die Bezeichnung (Flurstücksnummer) fehlt oder ist falsch (Stand vor Veränderungsnachweis Nr. 2009/27 und 2009/33). Der Bebauungsplan sollte diesbezüglich aktualisiert werden.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Das Kataster wird durch das neueste, der Stadt Offenburg vorliegende Kataster Stand vom 01.04.2010 ersetzt.  
Der Stellungnahme wird damit entsprochen.

## **3.2.5 E-Werk Mittelbaden**

Schreiben vom 03.01.2011

*Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen keine Einwände. Um Schäden an bestehenden Kabeltrassen zu vermeiden bitten wir Sie, vor Beginn von Grabarbeiten im Bereich unserer Kabeltrassen Einsicht in unsere Kabelpläne zu nehmen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **3.2.6 DB Services Immobilien GmbH**

Schreiben vom 04.01.2011

*Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden:  
Ausgleichsfläche F5:*

*Es ist darauf zu achten, dass die Grenze zum Bahngelände durch die Steinschüttung nicht überdeckt wird. Die Fläche ist so anzulegen, dass weder Oberflächenwasser noch Erdreich auf das Bahngelände gelangen kann.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **3.2.7 Eisenbahn-Bundesamt**

Schreiben vom 13.01.2011

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/11

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Mahle, Britta Feuerlein, Leon	82-2352	04.03.2011

---

Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" 1. Änderung gem. §13 a BauGB,  
Satzungsbeschluss

---

*Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich wenn,*

- *Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,*
- *das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,*
- *die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.*

*Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i. V.m § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die nicht freigestellten Bahnflächen bzw. Bahnanlagen sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **3.2.8 badenova AG & Co. KG**

Schreiben vom 28.01.2011

*Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen.*

*Über das neu umgewidmete Plangebiet verläuft eine Erdgas-Hausanschlussleitung DA 63 PE Bj. 1996 MD zum Anwesen Hauptstraße 2. Diese Leitung darf nicht überbaut werden. Eventuell muss die Leitung umverlegt werden. Vor den Anwesen Güterstraße 5, 7 und Okenstraße 72 befindet sich eine Gasleitung auf privatem Gelände, welche die Gebäude mit Erdgas versorgt. Ob der Betrieb dieser Leitung beeinträchtigt wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden. Laut eingereichten Unterlagen sollen die Stellplätze senkrecht zur Güterstraße genutzt werden. Das umliegende Gebiet ist mit Erdgas erschlossen. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Netzes, ausgehend von der Okenstraße mit Erdgas versorgt werden.*

*Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen. Wir bitten darum, uns an dem weiter Verfahren und der Ausführungsplanung zu beteiligen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, das Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der „badenova AG & Co. KG“ so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.*



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 04.03.2011
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" 1. Änderung gem. §13 a BauGB,  
Satzungsbeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Bereich vor den Anwesen Güterstraße 5, 7 und 72 sowie der Bereich des SO Zoofachmarkt waren bisher auch in Privateigentum. Der Leitungsbetrieb und die Leitungsumverlegung sind deshalb zwischen dem Leitungsbetreiber und den Grundstückseigentümern zu klären.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### **3.2.9 Offenburger Wasserversorgung GmbH**

Schreiben vom 28.01.2011

*Die Wasserversorgung für das Verfahrensgebiet kann durch Erweiterung des bestehenden Netzes, ausgehend von der Okenstraße sichergestellt werden.*

*Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **3.2.10 DB Energie GmbH**

Schreiben vom 03.02.2011

*Dem Bebauungsplan kann von Seiten der DB Energie zugestimmt werden.*

*In der Anlage erhalten Sie eine Skizze, in der der Kabelverlauf unserer 20 kV Trasse eingetragen ist. Eventuell können Sie die Kabellage im Bebauungsplan noch ergänzen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Kabelverlauf der 20 kV-Trasse ist bereits im Bebauungsplan eingetragen. Im Bebauungsplan sind nur die eisenbahnbetriebsnotwendigen Leitungen enthalten. Die übrigen Leitungen sind nicht im Bebauungsplan eingetragen. Sie befinden sich nicht auf städtischen Grundstücken. Eventuell zukünftig erforderliche Leitungsumverlegungen sind zwischen Grundstückseigentümer und Leitungsträger zu klären.

### **3.2.11 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Norbert Litterst**

Schreiben vom 08.02.2011

*Die BUND-Ortsgruppe Offenburg begrüßt grundsätzlich die Neugestaltung von Brachflächen mit dem Ziel attraktive innerstädtische Standorte zu reaktivieren und damit auch den Landschaftsverbrauch an anderer Stelle zu verringern.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/11

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" 1. Änderung gem. §13 a BauGB,  
Satzungsbeschluss

*Wir fordern auch im Bereich der Güterstraße ausschließlich heimische Laubbäume zu pflanzen und auf die geplante Bepflanzung mit Tulpenbaum, Chinesischer Birne und Kastanien zu verzichten.*

*In den Planstraßen A und B sollten auf Privatflächen als Bodendecker ebenfalls ausschließlich heimische Pflanzen verwendet werden z. B. Efeu.*

*Wir begrüßen die geplante Versickerung von Oberflächenwasser im Baugebiet. Die Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines artenreichen Trockenbiotops wird von uns unterstützt. Die geplante ökologische Ausgleichsfläche südlich von Windschlag zur Förderung der Mauereidechse ist sinnvoll und sollte umgesetzt werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie im Umweltbericht und der Begründung zum Bebauungsplan „Güterbahnhof Süd“ ausgeführt, haben diese Baumarten einen hohen Zierwert, sie bestechen durch ihren Blühaspekt oder eine besondere Herbstfärbung. Mit der Pflanzung dieser Arten stehen gestalterische und keine ökologischen Ziele im Vordergrund.

Zur Charakterisierung der Ost-West-Achsen im Güterbahnhofareal, so auch für die Güterstraße, ist für jeden Straßenzug eine andere Baumart zu wählen, um jedem dieser Straßenzüge ein typisches Gepräge zu geben. Mit der Pflanzung dieser außergewöhnlichen Baumarten kommt der Entwicklung der gesamten Brachfläche eine besondere Bedeutung zu.

Der Stellungnahme kann deshalb nicht entsprochen werden.

## **3.2.12 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein,**

E-Mail vom 14.02.2011

### *1. Grundsätzlich:*

*In der Fortschreibung der Einzelhandelsanalyse der GMA von 2007 für die Stadt Offenburg wird hinsichtlich des Standortes von einer „dezentralen Ausfallstraßenlage ohne funktionale oder räumliche Anbindung an die Innenstadt oder die übrigen etablierten Einzelhandelslagen in Offenburg“ gesprochen (S. 107). Der Standort sei daher aus „stadtstruktureller Sicht für Einzelhandelsansiedlungen geringer geeignet. Es wird empfohlen, eine gewerbliche bzw. industrielle Weiternutzung aufrechtzuerhalten. Einzelhandelsansiedlungen seien zwar aus betriebswirtschaftlicher Sicht denkbar, würden aber dazu beitragen, das in Offenburg eine weitere dezentrale Einzelhandelslage neben dem weitläufigen Gewerbegebiet West, der Freiburger Straße und dem Gewerbegebiet Elgersweier geschaffen würde.“*

*In der gemeinsamen Besprechung am 22.04.2010 zum Vorhaben „Ansiedlung eines großflächigen Zoofachmarkt“ wurde von der Stadt dargelegt, dass die weiteren, aktuell zur Einzelhandelsentwicklung angedachten Flächen entweder nicht geeignet bzw. nicht verfügbar seien oder doch vorrangig einer anderen Nutzung zugeordnet werden sollen. Eine generelle Ausweisung des Güterbahnhofareals als Vorbehalt-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 04.03.2011
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" 1. Änderung gem. §13 a BauGB, Satzungsbeschluss

*gebiet für großflächigen, nichtzentrenrelevanten Einzelhandel entspräche jedoch nicht den Zielen der Stadt.*

*In den Begründungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sollte daher auf die Standortwahl und die oben angesprochene Aspekte im Detail eingegangen werden. Wird die Stadt künftig noch weitere Märkte zulassen, wenn Anfragen von Investoren kommen?*

*Es wurde auch vereinbart, dass schon im Bebauungsplan hinsichtlich der – damals im Entwurf vorliegenden, zwischenzeitlich genehmigten und veröffentlichten Teilfortschreibung des Regionalplans, Kapitel „Einzelhandelsgroßprojekte“ Stellung genommen werden sollte. Dies gilt natürlich auch für die dort getroffene Regelung hinsichtlich möglicher Einzelhandelsagglomerationen. Bisher fehlen hierzu Aussagen im Bebauungsplan.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Zur Einzelhandelsanalyse 2007:

Bei den Aussagen im Einzelhandelskonzept der GMA von 2007 bezüglich der Eignung des Güterbahnhofsareals als Einzelhandelsstandort handelt es sich um eine gutachterliche Empfehlung der GMA. Aufbauend auf dieser Empfehlung hält die Stadt Offenburg daran fest, dass der Standort „Güterbahnhof“ nicht vorrangig für Einzelhandelsansiedlungen genutzt werden soll und nur in begründeten Einzelfällen eine Ansiedlung zugelassen werden soll.

Zu Einzelhandelsagglomerationen:

Die IHK nimmt hier Bezug auf die Möglichkeit, dass mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sich in einem Gewerbegebiet ansiedeln könnten und in der Summe eine „Einzelhandelsagglomeration“ mit raumordnerischen Auswirkungen entstehen könnte. Im Baugenehmigungsverfahren wird zukünftig zu prüfen sein, ob bei der jeweiligen Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes im Gewerbegebiet die Entstehung einer raumordnungsrelevanten Einzelhandelsagglomeration droht.

Zur Frage weiterer Ansiedlungen von großflächigem Einzelhandel:

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung ist kein weiterer großflächiger Einzelhandel an diesem Standort vorgesehen.

Zu den geforderten Ausführungen in der Begründung:

In die Begründung wird ein weiteres Kapitel eingefügt. In diesem wird das Verhältnis zum Regionalplan dargestellt und auch die ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten werden auf mögliche Standortalternativen geprüft. Es werden außerdem Aussagen zu Agglomerationen in der Begründung ergänzt.

Der Stellungnahme wird somit entsprochen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/11

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" 1. Änderung gem. §13 a BauGB,  
Satzungsbeschluss

## *2. Raumordnerische Auswirkungen:*

*Die Ausführungen der GMA-Auswirkungsanalyse von August 2010 hinsichtlich der Einhaltung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes erscheinen aus unserer Sicht grundsätzlich plausibel und nachvollziehbar.*

*Zwar werden aus unserer Sicht zu niedrige Flächenleistungen für das Gesamtsortiment angenommen, eine höhere Flächenleistung würde unserer Einschätzung nach jedoch zu keinen anderen Ergebnissen führen: Beide Vorgaben würden, gemessen an den im Einzelhandelserlass des Landes aufgeführten Kenngrößen, auch weiterhin eingehalten. Dies würde sogar für den Fall gelten, dass in anderen Mittel- oder Untertzentren Zooartikel als zentrenrelevant eingestuft sind.*

*Eine realistische Abschätzung der voraussichtlichen Flächenleistungen des Zoofachmarktes ist uns bislang nicht möglich, da weder im GMA-Gutachten, noch im Bebauungsplanentwurf eine aussagekräftige Sortimentsliste mit Sortimentsaufteilungen und deren Verkaufsflächenanteilen vorliegt, wie es in der Besprechung vereinbart worden war. Bspw. wäre für das Teilsortiment Tiernahrung eine sehr hohe Flächenleistung anzunehmen – von anderen Gutachtern wir hier immerhin eine Größenordnung von 3.000 Euro/m<sup>2</sup> als realistisch angesetzt. Wir bitten um entsprechende Ergänzung der Planunterlagen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die GMA-Auswirkungsanalyse der IHK grundsätzlich plausibel und nachvollziehbar erscheint und die Vorgaben des Einzelhandelserlasses eingehalten sind.

Bezüglich der von der IHK geforderten noch stärker differenzierten Sortimentsliste hat die Stadt Offenburg die GMA um Stellungnahme gebeten. Die GMA teilt dazu mit, dass die Berechnungen der GMA auf dem Marktanteilsprinzip beruhen. Eine noch weiter differenzierte Sortimentsliste würde zu keinen wesentlich anderen Ergebnissen führen. Zur Flächenproduktivität weist die IHK darauf hin, dass die Flächenproduktivität bei dem hier behandelten, relativ großen Zoofachmarkt geringer ist als bei kleineren Zoofachmärkten. In der Handelswissenschaft ist es unumstritten, dass die Flächenproduktivität mit steigender Verkaufsfläche sinkt. Ursache dafür sind die in größeren Märkten deutlich großzügigeren Ausstellungs- und Verkehrsflächen wie Gänge, Kassenzonen usw.. Bei dem Zoofachmarkt sind besonders die umfangreichen Flächenanteile für die Ausstellung von lebenden Tieren, Tiermöbeln, Großgebinden von Futter etc. zu berücksichtigen.

Aus diesen Gründen ist die von der GMA für das Vorhaben ermittelte Flächenproduktivität nicht mit den bei kleineren Märkten üblichen Flächenproduktivitätswerten zu vergleichen.

*3. Es handelt sich um einen dezentralen Standort. Nicht verständlich erscheint aus unserer Sicht daher die abschließende Bewertung der GMA, dass der Standort integ-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/11

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Mahle, Britta Feuerlein, Leon	82-2352	04.03.2011

---

Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" 1. Änderung gem. §13 a BauGB, Satzungsbeschluss

---

*riert sei (S. 37, s. auch S. 34 der GMA-Auswirkungsanalyse). Nicht nur im städtischen Einzelhandelskonzept, sondern auch in der Auswirkungsanalyse werden vorher von der GMA selbst Aussagen zum Standort getroffen (z.B. auf den Seiten 4, 9, 10, 11), die dem entgegen stehen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die GMA wurde hierzu um eine ergänzende Stellungnahme gebeten. Aus Sicht der GMA ist der Standort nicht als dezentral im Sinne „Grüne Wiese“ einzustufen. Hierzu trägt zum einen die Nähe zur Innenstadt und zu den Wohngebieten der Nordweststadt bei, zum anderen auch die zwischenzeitlich erfolgte Errichtung von „Kaufland“ und „Subway“. Der Standort stellt eine Ausfallstraßenlage außerhalb des Versorgungskerns und anderer Einzelhandelslagen dar. Jedoch liegt er integriert im Siedlungsgebiet, mit Anbindung an den ÖPNV, nur wenig entfernt von der Offenburger Innenstadt in der Nähe von Wohnhäusern. So ist der Untersuchungsbericht der GMA auf den Seiten 4, 9, 10 und 11 zu verstehen. Integriert heißt in diesem Zusammenhang, dass der Standort innerhalb bestehender Siedlungsstruktur liegt.

*4. Bei dem anstehenden Vorhaben handelt es sich um eine Verlagerung (und Vergrößerung) eines bestehenden Zoofachmarktes, bei den vertriebenen Sortimenten fast ausschließlich um nicht-zentrenrelevante Sortimente. Daher kann der Standort von uns unter folgenden Voraussetzungen noch mitgetragen werden: Wie schon unter 1. angesprochen, müsste in den Planunterlagen eine Auseinandersetzung mit der Standortwahl bzw. den fehlenden Alternativen sowie mit der geltenden Regionalplanteilfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ (Vorbehaltsgebiet/ Agglomeration/ künftig vorgesehene Weiterentwicklung des Areals Güterbahnhof Süd) stattfinden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

In die Begründung wird ein Kapitel „Verhältnis zum Landesentwicklungsplan und Regionalplan“ eingefügt, hierbei wird explizit auf die Teilfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie auf mögliche Standortalternativen innerhalb der ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete eingegangen. Der Stellungnahme wird entsprochen.

## 5. Festsetzungen

*Zwischen dem erstem Satz unter 1.1.5 und den folgenden Festsetzungen unter 1.1.5.1 besteht aus unserer Sicht ein Widerspruch. Wir empfehlen deshalb bspw., den ersten Satz entfallen zu lassen und Nr. 1.1.5.1 mit „Zulässig sind ein großflächiger Zoofachmarkt...“ zu beginnen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/11

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" 1. Änderung gem. §13 a BauGB,  
Satzungsbeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Der erste und der zweite Satz (1.1.5 und 1.1.5.1) werden insofern einander angepasst, als „Zoofachmarkt“ in beiden Sätzen in den Singular gesetzt wird. 1.1.5.1 wird in „Zulässig ist ein großflächiger Zoofachmarkt...“ geändert.

Im ersten Satz wird die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes und im zweiten die zulässige Nutzung im Gebiet, analog zu der Einteilung in der Baunutzungsverordnung, erläutert, so dass der erste Satz nicht entfallen kann.

Der Anregung wird somit teilweise entsprochen.

*6. Neben dem Zoofachmarkt waren – zum Zeitpunkt der gemeinsamen Besprechung – im Sondergebiet eine Tankstelle mit kleinerem, nicht als eigenständiger Einzelhandelsbetrieb zu bewertendem Shop (Verkaufsfläche 80-100 m<sup>2</sup>) sowie ein Fachmarkt für Autoglas vorgesehen. Wir bitten die noch aktuellen Vorhaben in der Begründung zu beschreiben und hinsichtlich „Einzelhandel“ abzuhandeln.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Das SO Zoofachmarkt dient der Unterbringung des Zoofachmarktes. Die IHK spricht mögliche private Bauvorhaben südlich dieses Sondergebietes im Gewerbegebiet an. Die konkreten Vorhaben, die im Gewerbegebiet südlich des Sondergebietes verwirklicht werden sollen, stehen zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend fest, weshalb hierzu keine Aussagen im Bebauungsplan getroffen werden können. Über diese Vorhaben wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden. Allerdings werden die Festsetzungen bezüglich des Gewerbegebiets durch die 1. Änderung nicht berührt.

Den Anregungen wird aus diesen Gründen nicht entsprochen.

### **3.2.13 Handelsverband Südbaden e.V.**

Fax vom 14.02.2011

*Es soll ein bestehendes Gewerbegebiet in ein Sondergebiet zur Unterbringung eines großflächigen Zoofachmarktes umgewidmet werden. Bisher war die Unterbringung von Ladengeschäften mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Bei der geplanten Nutzung eines Zoofachmarktes handelt es sich nach der Liste in Offenburg um nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandel. Die Versorgungsfunktion eines Oberzentrums wie Offenburg soll auch den spezialisierten Bedarf z.B. Lebendtiere, Tiermöbel und Zubehör abdecken. Das beschriebene Konzept ist auch in der Dimensionierung für ein Oberzentrum als angemessen anzusehen.*

*Die Zahlen aus dem Gutachten der GMA sind nachvollziehbar und weisen aus, dass es zwar zu Umsatzverschiebungen kommen kann, die aber im Bereich von ca. 10%*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 04.03.2011
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" 1. Änderung gem. §13 a BauGB, Satzungsbeschluss

*für das Einzugsgebiet 1 liegen sollen. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb von den im Beeinträchtigerungsverbot genannten 20% für nicht-innenstadtrelevante Sortimente. Wir tragen keine Bedenken vor.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Handelsverband Südbaden e.V. keine Bedenken zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Güterbahnhof-Süd“ vorträgt.

### **4.2.14 Regionalverband Südlicher Oberrhein**

E-Mail vom 18.02.2011

*Aufgrund der vorgelegten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Güterbahnhof-Süd“ sowie den Aussagen des beigefügten GMA-Gutachtens können wir feststellen, dass die geplante Ansiedlung eines Zoofachmarktes nördlich des vorhandenen Kaufland-Verbrauchermarktes den Zielen des rechtsverbindlichen Regionalplanes 1995, Teilfortschreibung Kapitel „Einzelhandelsgroßprojekte“, nicht entgegensteht. In der Besprechung am 22.04.2010 wurde von den anwesenden Behördendvertretern gefordert, dass die Begründung des Bebauungsplanes eine Prüfung alternativer Standorte beinhaltet. Diese Prüfung ist in den vorgelegten Unterlagen nicht enthalten.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung dem Regionalplan nicht widerspricht.

In die Begründung wird ein weiteres Kapitel eingefügt. In diesem wird das Verhältnis zum Regionalplan dargestellt und alternative Standorte für die Ansiedlung vor allem in den ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten überprüft.

Der Anregung wird entsprochen.

### **4.3. Behörden/Träger öffentlicher Belange**

Folgende Behörden/Träger öffentlicher Belange haben schriftlich erklärt, dass sie keine Anregungen bzw. Hinweise vorbringen:

- Ortenau-S-Bahn GmbH, Schreiben vom 04.01.2011
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 10.01.2011
- SWEG Südwestdeutsch Verkehrs-Aktiengesellschaft, Schreiben vom 11.01.2011
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 17.01.2011
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 6, Naturschutz und Landschaftspflege, E-Mail vom 18.01.2011
- Gasversorgung Süddeutschland GmbH, E-Mail vom 27.01.2011

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta Feuerlein, Leon	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 04.03.2011
---	---	----------------------	----------------------

---

Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" 1. Änderung gem. §13 a BauGB, Satzungsbeschluss

---

- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, E-Mail vom 07.02.2011
- EnBW Regional AG, Schreiben vom 03.02.2011
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Schreiben vom 07.02.2011
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, E-Mail vom 16.02.2011
- Stadt Oberkirch, Schreiben vom 08.02.2011

#### 4.4 Behörden ohne Äußerung

Folgende Behörden/Träger öffentlicher Belange, die beteiligt wurden, haben sich nicht geäußert:

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Umwelt
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Gewässer und Boden
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter Heinz Sauer
- Polizeidirektion Offenburg, Sachgebiet Verkehr
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“
- Deutsche Post GmbH
- Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co KG
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg
- Stadtverwaltung Kehl
- Stadtverwaltung Lahr
- Feuerwehr Offenburg

#### 5. Weiteres Verfahren

Es sind keine Anregungen oder Hinweise eingegangen, die die Festsetzungen inhaltlich ändern. Die Begründung wird durch ein Kapitel „Verhältnis zum Landesentwicklungsplan und Regionalplan“, in dem auch eine Prüfung alternativer Standorte erfolgt, ergänzt. Die Bebauungsplanänderung kann als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt sie verbindliche Rechtskraft.



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/11

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Güterbahnhof-Süd" 1. Änderung gem. §13 a BauGB,  
Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

04.04.2011	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
11.04.2011	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
30.04.2011	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Anlagen:

- Anlage 1 1. Änderung Satzung
- Anlage 2 1. Änderung Begründung
- Anlage 3 1. Änderung Textliche Festsetzung
- Anlage 4 1. Änderung Planzeichnung (Verkleinerung)

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans je 1x im Originalmaßstab in Farbe.