

BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET ELGERSWEIER“
(Stadtteil Elgersweier)

7. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG
ENTWURF

STADT OFFENBURG

Juni 2011

FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1

1. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elgersweier“ ist seit 14.03.1969 rechtskräftig, seither wurde er sechsmal geändert.

Für die 7. Bebauungsplanänderung soll das Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden, da durch die Änderung keine Grundzüge der Planung betroffen sind. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung und die frühzeitige Beteiligung verzichtet und nach der förmlichen Einleitung des Verfahrens die Offenlage durchgeführt werden kann. Dadurch wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens verkürzt.

2. Anlass und Ziel der Planänderung

Im Gewerbegebiet Elgersweier wurde in den letzten Jahren eine zunehmende Anzahl von Vergnügungsstätten eingerichtet. Von Seiten einer sehr großen Anzahl von ansässigen Gewerbebetrieben innerhalb des Gebietes wurden Bedenken geäußert, dass mit zunehmender Anzahl solcher Ansiedlungen die eigentliche Zweckbestimmung des Gebietes als Gewerbe- und Industriestandort nicht mehr gewährleistet ist sowie negative städtebauliche Auswirkungen entstehen können.

Der Gemeinderat hat daraufhin in der Sitzung vom 28.09.2009 für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elgersweier“ einen Änderungsbeschluss gefasst sowie eine Veränderungssperre erlassen. Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Überprüfung und gegebenenfalls Modifizierung der Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

3. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst alle im Geltungsbereich festgesetzten Gewerbegebiete. Er wird im Westen durch den Verlauf der B 3 und im Norden durch die B 33 begrenzt. Im Nordosten verläuft der Änderungsbereich wie auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der K 5331, im Osten grenzt er an landwirtschaftlich genutzten Flächen des Außenbereichs. Im Süden wird der Änderungsbereich durch die Kreuzwegstraße begrenzt. Südlich der Kreuzwegstraße sind Industriegebiete festgesetzt, welche nicht Bestandteil der Änderung sind.

4. Änderung des Planinhalts

4.1 Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.05.2011 das Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Offenburg beschlossen. Wie im Vergnügungsstättenkonzept vom 04.05.2011 dargestellt, empfiehlt der Gutachter Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Gewerbegebietes Elgersweier aus folgenden Gründen auszuschließen (siehe S. 56, Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Offenburg):

- Schutz der Gewerbebetriebe und Weiterentwicklungsoption der Nutzungsmischung aus Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen
- zur Wahrung der Gebietstypik (Vergnügungsstättenkonzentration)

- die räumliche Nähe zur Einrichtung des Jugenddorfs Offenburg (Ausbildungswerkstatt) birgt ein zusätzliches Konfliktpotenzial.

Der Gutachter empfiehlt weiter, die Unterart Diskothek / Tanzcafé auf Grund geringer Störpotenziale auf Gewerbelagen ausnahmsweise zuzulassen. Wie im Vergnügungstättenkonzept auf Seite 75 dargestellt, haben diese Betriebe in der Regel keine Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge, außerdem haben Gewerbelagen eine geringe Lärmsensibilität.

Die Festsetzung wird entsprechend den Empfehlungen des Gutachters geändert. In den Gewerbegebieten werden Vergnügungstätten ausgeschlossen. Die Unterart Diskothek / Tanzcafé ist ausnahmsweise zulässig.