

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

139/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Karaca, Cennet

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
20.09.2011

-
1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier, 7.
Änderung - Satzungsbeschluss
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinderat	24.10.2011	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Elgersweier“ in Elgersweier mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

139/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Karaca, Cennet

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
20.09.2011

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier, 7.
Änderung - Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel 4: „Weiterentwicklung der wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen am Standort Offenburg.“
- Ziel 5: „Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.“
- Ziel 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. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Im September 2009 hat der Gemeinderat für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elgersweier“ einen Änderungsbeschluss gefasst, sowie eine Veränderungssperre erlassen. Zielsetzung dieser Beschlüsse war es, die Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu überprüfen und gegebenenfalls zu modifizieren, um die Zweckbestimmung und die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes als Standort für gewerbliche Nutzungen des produzierenden Gewerbes sowie anderer gewerblicher Nutzungen zu sichern.

Parallel zum Erlass der Veränderungssperre wurde für die Gesamtstadt Offenburg ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeitet, welches vom Gemeinderat am 30.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB beschlossen wurde (siehe Vorlage Nr. 064/11) und zukünftig bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Der Gutachter empfiehlt in dieser Konzeption Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Elgersweier auszuschließen und nur die Unterarten Diskotheken / Tanzlokale ausnahmsweise zuzulassen.

3. Wesentliche Inhalte der Änderungsplanung

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind entsprechend den Empfehlungen des Gutachters geändert. In den festgesetzten Gewerbegebieten werden Vergnügungsstätten zukünftig ausgeschlossen, nur die Unterarten Diskotheken /

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

139/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Karaca, Cennet

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
20.09.2011

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier, 7.
Änderung - Satzungsbeschluss

Tanzlokale werden ausnahmsweise zulässig sein. Das im südlichen Teil des Bebauungsplangebiets ausgewiesene Industriegebiet ist nicht Bestandteil der Änderung, da im Industriegebiet gemäß der Baunutzungsverordnung Vergnügungsstätten generell nicht zulässig sind.

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans bleibt inhaltlich unverändert.

4. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

28.09.2009	Änderungsbeschluss durch den Gemeinderat
04.07.2011	Vorberatung des Offenlagebeschluss im Planungsausschuss
25.07.2011	Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat
28.07.2011	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
08.08.-09.09.2011	Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ erfolgt im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung und die frühzeitige Beteiligung verzichtet wird und unmittelbar nach der Einleitung des Verfahrens die förmliche Offenlage durchgeführt werden kann. Dadurch wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens beschleunigt.

5. Ergebnis der Planoffenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 08.08.-09.09.2011 zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ eingegangenen Anregungen (kursiv gedruckt) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

139/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Karaca, Cennet

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
20.09.2011

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier, 7.
Änderung - Satzungsbeschluss

5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

5.2.1 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 15.08.2011

Die Änderung wird vorgenommen, um das im Mai 2011 von der Stadt Offenburg beschlossene Vergnügungsstättenkonzept umzusetzen und am Standort – mit Ausnahme des Betriebstyps Diskothek (welcher entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein soll) Vergnügungsstätten auszuschließen. Die laut Begründung geäußerten Bedenken anderer dort ansässiger Gewerbebetriebe sind nachvollziehbar. Wie Sie uns mitteilten, ist die derzeitige Bestandssituation (mit Ausnahme von Bordellen) allerdings auf eine Mehrfachspielhalle sowie eine Diskothek beschränkt. Wir regen deshalb an, der einzigen, im Plangebiet befindlichen Spielhalle erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO (z.B. mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Änderungen und Erneuerungen) zu gewähren. Wir gehen davon aus, dass das im Plangebiet ansässige Fitnessstudio, welches im Offenburger Vergnügungsstättenkonzept ebenfalls aufgeführt und behandelt wird, selbstverständlich ausnahmsweise bzw. sogar allgemein zulässig ist. Wir bitten darum, dies in der Begründung klarzustellen, so dass hier keine Missverständnisse auftreten können.

Stellungnahme der Verwaltung

Fitnessstudios sind gemäß der planungsrechtlichen Abgrenzung von Vergnügungsstätten wie im „Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Offenburg“ dargestellt keine Vergnügungsstätten und dementsprechend von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Bestehende baurechtlich genehmigte Vergnügungsstätten genießen Bestandsschutz.

Das vom Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossene „Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Offenburg“ sieht in seinem Konzept in dem Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Elgersweier“ keinen geeigneten Standort für Vergnügungsstätten vor. Aus diesem Grund soll ein sog. erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, der auch Erweiterungen und Umbauten ermöglichen würde, nicht eingeräumt werden. Erweiterungsmöglichkeiten widersprechen dem Vergnügungsstättenkonzept und somit auch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet.

Der Anregung wird aus diesem Grund nicht gefolgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

139/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Karaca, Cennet

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
20.09.2011

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier, 7.
Änderung - Satzungsbeschluss

5.3 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- Handelsverband Südbaden e. V., Schreiben vom 07.09.2011

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Polizeidirektion Offenburg
- Handwerkskammer Freiburg

6. Weiteres Verfahren

Da keine Anregungen oder Hinweise eingegangen sind, die zu einer Planänderung führen würden, kann die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt sie verbindliche Rechtskraft.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

24.10.2011	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
Nov. 2011	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

7. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat hat im Rahmen des Offenlagebeschlusses über die 7. Änderung des Bebauungsplanes beraten. Der Bebauungsplanänderung wurde zugestimmt. Da sich seit dem Offenlagebeschluss keine weiteren Änderungen ergeben haben, wird eine weitere Beratung des Ortschaftsrates im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss nicht erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

139/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Karaca, Cennet

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
20.09.2011

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier, 7.
Änderung - Satzungsbeschluss

Anlagen:

- Anlage 1 Übersichtsplan mit Bereich der 7. Änderung
- Anlage 2 Bebauungsplan zeichnerischer Teil, 7. Änderung (Verkleinerung)
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften, 7. Änderung
- Anlage 4 Begründung, 7. Änderung
- Anlage 5 Satzung

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