

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

158/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.10.2011

1. Betreff: Bebauungsplan "Goethestraße", Offenlagebeschluss
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	28.11.2011	öffentlich
2. Gemeinderat	19.12.2011	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Das Bebauungsplanverfahren „Goethestraße / Galgenfeldsiedlung“ wird aufgeteilt in zwei getrennte Bebauungsplanverfahren „Goethestraße“ und „Galgenfeldsiedlung“.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Goethestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

158/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.10.2011

Betreff: Bebauungsplan "Goethestraße", Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategisches Ziel

Diese Vorlage dient der Erreichung des strategischen Ziels:

- 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 Ziele der Planaufstellung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans war ein Bauantrag für eine Spielhalle im Erdgeschoss des Gebäudes Rammersweierstraße 20. Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Osteingang des Bahnhofes. An dieser Stelle würde eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung und negative Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet bewirken. Auch sind an diesem zentralen Punkt am Osteingang des Bahnhofs andere standortbezogene Nutzungen, wie insbesondere Gastronomie, Nahrungsmittelhandwerk, Nahversorgung und Dienstleistungen erwünscht. Diese Nutzungen drohen durch die Ansiedlung von Spielhallen, die erfahrungsgemäß besonders hohe Mieten zahlen können, verdrängt bzw. gar nicht erst ermöglicht zu werden. Die Ansiedlung von Spielhallen an dieser Stelle würde auch dem allgemeinen städtebaulichen Ziel einer Aufwertung des Bahnhofsbereichs und dem vom Gemeinderat zwischenzeitlich beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept widersprechen.

Der beantragte Spielhallenstandort liegt innerhalb des Bebauungsplans „Am Rittweg, Galgenfeld, Auf dem Nussbuckel“ aus dem Jahr 1909. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“ nach dem Badischen Ortsstraßengesetz, in dem entsprechend damaliger Praxis nur Baufluchten ausgewiesen, aber die zulässigen Nutzungsarten nicht geregelt sind. Er enthält daher keine Festlegungen zur Zulässigkeit von Spielhallen.

Der bestehende einfache Bebauungsplan soll daher im Bereich der beantragten Spielhalle durch einen sogenannten „qualifizierten Bebauungsplan“ nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ersetzt werden, der die dort zulässige Nutzungsart entsprechend dem Flächennutzungsplan als Wohn- bzw. nach Prüfung in Randbereichen auch als Mischgebiet festlegt, und Spielhallen ausschließt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

158/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.10.2011

Betreff: Bebauungsplan "Goethestraße", Offenlagebeschluss

Am 29.03.2010 wurde durch den Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans (siehe Drucksache 004/10) gefasst. Am 24.04.2010 trat nach entsprechendem Beschluss des Gemeinderates vom 29.03.2010 (siehe Drucksache Nr. 012-1/10) eine Veränderungssperre in Kraft.

3. Zweiteilung des Plangebiets

Im Aufstellungsbeschluss war ein größeres Plangebiet für einen Bebauungsplan „Goethestraße / Galgenfeldsiedlung“ abgegrenzt. Dieses Plangebiet umfasste auch die denkmalgeschützte Galgenfeldsiedlung. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde deutlich, dass im Bereich der Galgenfeldsiedlung noch Gesprächsbedarf mit der dortigen Baugenossenschaft zu künftigen Möglichkeiten für Um- und Anbauten besteht.

Um einerseits für diese Gespräche die erforderliche Zeit einzuräumen und andererseits aber auch das Planverfahren für den Bereich Goethestraße zügig abzuschließen und vor Ablauf der Veränderungssperre die beantragte Spielhalle dort abschließen zu können, soll das laufende Planverfahren in zwei Einzelbebauungspläne „Goethestraße“ und „Galgenfeldsiedlung“ aufgeteilt werden (Geltungsbereiche siehe Anlage 1 und 5).

Der Entwurf des Bebauungsplans „Goethestraße“ soll jetzt öffentlich ausgelegt werden, während das Planverfahren „Galgenfeldsiedlung“ zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt werden kann.

4. Inhalt des Bebauungsplanentwurfs

Der bestehende einfache Bebauungsplan wird im Bereich „Goethestraße“ durch einen qualifizierten Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch ersetzt, der die Nutzungsart entsprechend des vorhandenen Gebietscharakters als Allgemeines Wohngebiet und zur Rammersweierstraße als Mischgebiet festsetzt. Auf diese Weise wird der durch die Wohnnutzung geprägte Innenstadtbereich in seinem Gebietscharakter bewahrt und gestärkt. In den Randbereichen zur Rammersweierstraße wird entsprechend des Gebietscharakters und in Fortführung der Festsetzungen im südlich angrenzenden Bebauungsplan Mischgebiet festgesetzt. An diesem zentralen Punkt des Ostzugangs zum Bahnhof sind neben der Wohnnutzung insbesondere im Erdgeschoss auch Nutzungen wie Dienstleistungen und Handel erwünscht, in den Obergeschossen sollen z.B. Büronutzungen ermöglicht und weiterhin zugelassen werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, wird im Bebauungsplan ausgeschlossen, um eine an dieser Stelle nicht gewollte städtebauliche Entwicklung und eine negative Beeinträchtigung des Bahnhofszugangs und des östlichen Wohnumfeldes zu vermeiden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

158/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.10.2011

Betreff: Bebauungsplan "Goethestraße", Offenlagebeschluss

5. Vorgesehenes Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da der Bebauungsplan in einem bereits bebauten Gebiet aufgestellt wird und sich durch den Plan der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

- 29.03.2010 Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
- 19.12.2011 Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat
- Januar/Februar 2012 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
- Im Anschluss Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat, sofern sich aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden kein Änderungsbedarf mehr ergibt.

Anlagen:

1. Entwurf - Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Goethestraße“
2. Entwurf - Bebauungsplan (Verkleinerung)
3. Entwurf - Textliche Festsetzungen
4. Entwurf – Begründung
5. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Galgenfeldsiedlung“

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