

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/12

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.1

Bearbeitet von:  
Müller, Horst

Tel. Nr.:  
82-2346

Datum:  
28.02.2012

1. **Betreff:** Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre vom 15.01.2011 (Bebauungsplan "Talacker") für das Bauvorhaben der Ortenauer Brauereigesellschaft Nitze GmbH & Co.KG zur Erweiterung einer Gaststätte in Offenburg, Gemarkung Bühl, Flst.Nr. 90, Kehler Straße 47

---

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	19.03.2012	öffentlich

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

Der Planungsausschuss stimmt einer Ausnahme von der Veränderungssperre zu.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Abteilung 4.1	Bearbeitet von: Müller, Horst	Tel. Nr.: 82-2346	Datum: 28.02.2012
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre vom 15.01.2011 (Bebauungsplan "Talacker") für das Bauvorhaben der Ortenauer Brauereigesellschaft Nitze GmbH & Co.KG zur Erweiterung einer Gaststätte in Offenburg, Gemarkung Bühl, Flst.Nr. 90, Kehler Straße 47

## **Sachverhalt/Begründung:**

Die Ortenauer Brauereigesellschaft Nitze GmbH & Co.KG, Zeller Straße 46, 77654 Offenburg hat am 08.04.2011 einen Bauantrag zur Erweiterung der Gaststätte „Friends“ (ehemals Gasthaus „Anker“) in Offenburg, Gemarkung Bühl eingereicht.

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich für den der Gemeinderat am 20.12.2010 die Aufstellung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Talacker“ beschlossen hat. Der bestehende einfache Bebauungsplan aus dem Jahr 1960 soll zu einem qualifizierten Bebauungsplan weiterentwickelt werden. Die Ziele des im Jahr 2008 vom Gemeinderat beschlossenen Ortsentwicklungskonzeptes sollen damit gesichert werden. Zur Sicherung der Planung wurde in gleicher Sitzung eine Veränderungssperre beschlossen, welche am 15.01.2011 rechtskräftig wurde. Diese Veränderungssperre besagt, dass in deren Geltungsbereich Vorhaben im Sinne von § 29 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht errichtet oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Die vorgesehene Erweiterung der Gaststätte ist ein Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. § 14 Abs. 2 BauGB besagt, dass die Entscheidung über Ausnahmen von der Veränderungssperre von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde getroffen wird. Für die Beschlussfassung über das Einvernehmen der Gemeinde ist gem. § 15 Ziff. 1 der Hauptsatzung der Stadt Offenburg der Planungsausschuss zuständig

Die am Verfahren beteiligten Stellen (Stabsstelle Stadtplanung, Fachbereich 6 - Verkehrsplanung, Fachbereich 1 - Abteilung Wirtschaftsförderung/Liegenschaften, Fachbereich 9 - Abteilung Gewerbe, Sicherheit und Ordnung, der Abwasserzweckverband Raum Offenburg und die Ortsverwaltung Bühl) haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

## **Stellungnahmen:**

### **1. Stabsstelle Stadtplanung:**

Von Seiten der Stabsstelle Stadtplanung bestanden ursprünglich Bedenken hinsichtlich einer Ausnahme, da das Bebauungsplanverfahren noch nicht weit genug fortgeschritten war. Nachdem die Planung seitens der Bauherrschaft mittlerweile zweimal nachgebessert worden ist und auch ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt wurde, wurden diese anfänglichen Bedenken zurückgestellt und ausdrücklich einer Ausnahme von der Veränderungssperre zugestimmt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Abteilung 4.1	Bearbeitet von: Müller, Horst	Tel. Nr.: 82-2346	Datum: 28.02.2012
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre vom 15.01.2011 (Bebauungsplan "Talacker") für das Bauvorhaben der Ortenauer Brauereigesellschaft Nitze GmbH & Co.KG zur Erweiterung einer Gaststätte in Offenburg, Gemarkung Bühl, Flst.Nr. 90, Kehler Straße 47

## 2. Stabsstelle Stadtplanung – Denkmalschutz

Da es sich bei der Gaststätte um ein Kulturdenkmal handelt, war auch die Abteilung Denkmalschutz zu beteiligen. Diese hat dem Vorhaben zugestimmt unter der Voraussetzung, dass die genaue gestalterische Ausführung mit der Denkmalpflege abgestimmt wird.

## 3. Ortsverwaltung

Die OV Bühl hat grundsätzlich keine Bedenken gegen den Umbau der Gaststätte. Gleichzeitig wird gebeten, die im Rahmen der Nachbaranhörung vorgebrachten Einwendungen zu berücksichtigen. Diese Nachbareinwendungen richten sich gegen Lärm- und Geruchsbelästigungen, welche angeblich bereits von der bestehenden Gaststätte ausgehen. Es wird seitens der Eigentümer des nordwestlich angrenzenden Grundstücks Flst.Nr. 88 befürchtet, dass diese Belästigungen durch die Gaststättenerweiterung zunehmen würden. In einem gemeinsamen Gespräch mit allen betroffenen Anliegern unter Beteiligung des Bauherrn und des Planers bei der Ortsverwaltung Bühl konnten die Bedenken weitgehend ausgeräumt werden.

## 4. Abteilung 1.1 Wirtschaftsförderung/Liegenschaften

Die Zufahrt zu einigen neu zu schaffenden Stellplätzen erfolgt über den Parkplatz der Gemeindehalle Bühl. Die Abteilung 1.1 (Wirtschaftsförderung und Liegenschaften) hat hiergegen keine Bedenken. Die Zufahrt wird vertraglich geregelt. Fachbereich 5, Abteilung 5.2 (Gebäudemanagement) hat dieser Lösung ebenfalls zugestimmt.

## 5. Fachbereich 6 (Abt. Tiefbau und Verkehr), Zentrales Bürgerbüro (Abt. Gewerbe, Sicherheit und Ordnung) und Abwasserzweckverband

Die o. g. Abteilungen haben grundsätzlich keine Bedenken.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.