



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/12

Beschluss

Nr.

vom

wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
21.03.2012

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 149 "Goethestraße" - Satzungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	21.05.2012	öffentlich
2. Gemeinderat	25.06.2012	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Bebauungsplans Nr. 149 „Goethestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
21.03.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 149 "Goethestraße" - Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des strategischen Ziels:

- Ziel 6: Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

2. Anlass und Ziel der Planung

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 Bahnhofes 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. Das Vergnügungsstättenkonzept empfiehlt den Ausschluss von Vergnügungsstätten unter anderem zum Schutz der Wohnnutzungen auch in den Mischgebieten der Kernstadt.

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 sind, 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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
21.03.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 149 "Goethestraße" - Satzungsbeschluss

entsprechend dem Flächennutzungsplan als Wohn- bzw. nach Prüfung in Randbereichen auch als Mischgebiet festlegt, und Spielhallen ausschließt.

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. Wesentliche Inhalte der Planung

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 Wohnnutzung geprägte innenstadtnahe Bereich in seinem Gebietscharakter bewahrt und gestärkt. In den Randbereichen zur Rammersweierstraße hin wird entsprechend des bestehenden 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 Vergnügungstätten, wie z.B. Spielhallen, wird im Bebauungsplan ausgeschlossen, um eine an dieser Stelle nicht gewollte städtebauliche Entwicklung und eine negative Beeinträchtigung des Wohnumfeldes zu vermeiden.

4. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

10.03.2010	Vorberatung des Aufstellungsbeschluss im Planungsausschuss
29.03.2010	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
28.11.2011	Vorberatung des Offenlagebeschlusses im Planungsausschuss
19.12.2011	Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat
10.01.2012	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
23.01.-24.02.2012	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
21.03.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 149 "Goethestraße" - Satzungsbeschluss

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 vorhandene Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

5. Ergebnis der Offenlage 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 23.01.-24.02.2012 zum Entwurf des Bebauungsplans „Goethestraße“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

5.2.1 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Schreiben vom 15.02.2012

Aus Sicht der Altlastenbearbeitung stellen die Ziele des Bebauungsplans keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Dem Bebauungsplan kann deshalb aus Sicht der Altlastenbearbeitung zugestimmt werden. Abschließend weisen wir darauf hin, dass eine Kennzeichnung der Altablagerung „Carl-Blos-Straße“, Objekt Nr. 827, entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich ist, da nur dann eine erhebliche Belastung der Böden mit Schadstoffen vorliegt, wenn festgestellte Schadstoffgehalte die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) geltende Prüfwerte überschreitet. Letzteres ist für die Altablagerung „Carl-Blos-Straße“ auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5.2.2 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Groß, Johanna

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
21.03.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 149 "Goethestraße" - Satzungsbeschluss

- Regierungspräsidium Freiburg, Umwelt Gewässer, E-Mail vom 13.01.2012
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 46, Verkehr-Zivile Luftfahrtbehörde, Schreiben vom 16.01.2012
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 19.01.2012

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz

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:

21.05.2012	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
25.06.2012	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
Im Anschluss	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Bebauungsplan (Verkleinert)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Satzung

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