

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

015/14

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
18.02.2014

-
1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -
Offenlagebeschluss
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	26.03.2014	öffentlich
2. Gemeinderat	07.04.2014	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

015/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
18.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -
Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

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

Bereits im Jahr 2010 ist das Unternehmen Braun Möbel-Center mit dem Wunsch an die Stadt Offenburg herangetreten, in Offenburg ein Möbelhaus anzusiedeln. Um die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, an dem geplanten Standort im Bebauungsplangebiet „Auf der Nachtweide“ im Industriegebiet West ein Einrichtungs- und Möbelhaus anzusiedeln, muss der bestehende Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung wurde durch den Gemeinderat bereits am 28.02.2011 gefasst (siehe Drucksache - Nr. 191/10). Der Bereich der 7. Änderung hat sich seit dem Aufstellungsbeschluss geändert. Das Grundstück für das Möbelhaus wurde im Nordosten und Südwesten vergrößert. Der Bereich, in dem die zukünftige Ein- / Ausfahrt des Möbelhauses auf die verlängerte B 3 / 33 entsteht, wurde ebenfalls in den Änderungsbereich mit aufgenommen. Aus diesen Gründen hat sich der Geltungsbereich der 7. Änderung vergrößert (siehe Anlage 1).

Die Einzelhandelsanalyse von 2007 für die Stadt Offenburg kommt bei der Bewertung der Stärken und Schwächen des Einzelhandels in Offenburg zu dem Ergebnis, dass das bestehende Angebot im Möbelbereich insgesamt betrachtet als nicht mehr zeitgemäß einzustufen ist und sich dieses auf das Niedrig- bis Mittelpreisniveau beschränkt. Ein modernes, qualitativ hochwertiges Möbelangebot mit einer größeren Sortimentsbreite fehlt. Vor dem Hintergrund des in der Einzelhandelsanalyse 2007 aufgezeigten Defizits soll die Ansiedlung des Braun Möbel-Centers ermöglicht werden. Hierzu war die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens notwendig.

Bei einem Raumordnungsverfahren wird geklärt, ob die Planungen oder Maßnahmen mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmen und wie raumbedeutsame Planungen oder Maßnahmen aufeinander abgestimmt werden können. Der Gemein-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

015/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta Gunst, Sabine	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 18.02.2014
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -
Offenlagebeschluss

derat der Stadt Offenburg hat am 23.07.2012 die positive Stellungnahme der Stadt Offenburg im Raumordnungsverfahren beschlossen (siehe Drucksache - Nr. 074/12). Das Raumordnungsverfahren wurde zwischenzeitlich positiv abgeschlossen. Um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Möbelhauses zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Auf der Nachtweide“ geändert.

3. Ergebnis des Raumordnungsverfahrens

Für die Ansiedlung des großflächigen Möbeleinzelhandels wurde ein Raumordnungsverfahren durch das Regierungspräsidium Freiburg durchgeführt. Das Regierungspräsidium Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde stellt nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens fest, dass der von der Firma Braun Möbel-Center geplante Neubau eines Einrichtungshauses in Offenburg unter den nachfolgend genannten Maßgaben mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt und dem geplanten Projekt insbesondere verbindliche Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Gemäß dem Ergebnis des Raumordnungsverfahrens müssen folgende Maßgaben eingehalten werden: Die Gesamtverkaufsfläche des Einrichtungshauses darf 27.000 m² nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für das Möbelkernsortiment (Möbel, Küchen) beträgt maximal 24.800 m², wobei der Küchenmöbelanteil auf 2.400 m² beschränkt wird. Die Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Randsortimente (Leuchten, Teppiche) beträgt maximal 1.400 m², wobei für Leuchten 600 m² nicht überschritten werden dürfen.

Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente beträgt maximal 800 m². Zu den zulässigen zentrenrelevanten Randsortimenten gehören die Sortimentsgruppen Haushaltswaren, Hausrat (inkl. Klein elektrogeräte), Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Geschenkartikel, Bilder und Rahmen, Heimtextilien. Empfang und Kassenzonen sind Bestandteil der Verkaufsfläche. Die von der Firma Braun Möbel-Center geplanten Serviceflächen (Restaurant, Kinderspielraum usw.) sind keine Verkaufsflächen, d.h. auf ihnen darf kein Verkauf und keine Präsentation von Waren, die zum Sortiment des Einrichtungshauses gehören, stattfinden.

Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben bewegen sich die Auswirkungen des Vorhabens in einem Rahmen, der zu keinen raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen in der Stadt Offenburg selbst, den angrenzenden Mittelzentren sowie anderen Städten und Gemeinden im Umland führt. Diese Maßgaben werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

015/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
18.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -
Offenlagebeschluss

4. Städtebauliches Konzept

Allgemeines Konzept (Bebauungsplan, Anlage 4)

Der Bereich, der zukünftig für das Möbelhaus vorgesehen ist, wird im Bebauungsplan als Sondergebiet SO 4 (Möbelhaus) festgesetzt. Die bisher festgesetzte überbaubare Fläche wird vom bestehenden Bebauungsplan übernommen. Innerhalb dieser überbaubaren Fläche können Gebäude errichtet werden. Die maximal zulässige Höhe wird im Sondergebiet SO 4 (Möbelhaus) auf 19,0 m festgesetzt.

Bebauungskonzept und Verkehrserschließung Möbel Braun (Anlage 3)

Das Möbelhaus befindet sich im nördlichen Teil des Grundstücks und soll mit drei Vollgeschossen ausgebildet werden. Südlich angrenzend ist der Parkplatz mit einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen untergebracht. Die Erschließung erfolgt von Osten über die Heinrich-Hertz-Straße und von Westen über die verlängerte B 3 / 33.

Der Haupteingang des Gebäudes befindet sich im Süden, die Belieferung des Möbelhauses erfolgt von Westen, wo sich auch das Lager befindet. Die Anbindung von Westen über die verlängerte B 3 / 33 wird entsprechend dem weiter südlich liegenden Anschluss der Max-Planck-Straße an die verlängerte B 3 / 33 vorgenommen. Diese Art der Anbindung hat die Stadtverwaltung mit dem Regierungspräsidium Freiburg im Hinblick auf die dort in Nord-Süd-Richtung verlaufende Autobahn-Umleitungsstrecke abgestimmt. Die Verwaltung hat Möbel Braun aufgefordert, ein Verkehrsgutachten bezüglich der Leistungsfähigkeit des Anschlusses an die verlängerte B 3 / 33 vorzulegen. Dieses ist bereits in Bearbeitung. Zum Ergebnis wird in der Sitzung berichtet.

5. Wesentliche Inhalte der Änderung

Die Inhalte der Bebauungsplanänderung betreffen ausschließlich den in Anlage 1 dargestellten Änderungsbereich.

Im Bereich des zukünftigen Möbelhauses wird das bisher festgesetzte Industriegebiet in ein Sondergebiet (SO 4) mit Zweckbestimmung „Möbelhaus“ umgewandelt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Möbelhauses zu schaffen. Die Maßgaben des Ergebnisses des Raumordnungsverfahrens werden in die Festsetzungen aufgenommen.

Das einzelne Grundstück Flst.-Nr. 7359/1, das nördlich, westlich und südlich an das Sondergebiet SO 4 (Möbelhaus) grenzt, soll zukünftig als Gewerbegebiet GE 1 festgesetzt werden. Dieser Standort ist für eine erheblich störende Industrienutzung in unmittelbarer Nachbarschaft des zukünftigen Möbelhauses nicht geeignet. Die Ausweisung als Industriegebiet ist aufgrund der Lage und der Größe des Grundstücks künftig nicht mehr sinnvoll.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

015/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
18.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -
Offenlagebeschluss

Um zukünftig einer unangemessenen Höhenentwicklung entgegenzuwirken, wird für das Sondergebiet SO 4 und das Gewerbegebiet GE 1 die maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen auf 19,0 m festgesetzt.

Für das Sondergebiet Möbelhaus wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass die offene Bauweise gilt, aber auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen werden. Für die Nutzungen als Möbelhaus ist die Ermöglichung der Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge über 50 m sinnvoll.

Um das Möbelhaus von Westen über die verlängerte B 3 / 33 zu erschließen, wird die zukünftige Ein-/Ausfahrt des Möbelhauses als Straßenverkehrsfläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Begrünung werden für den Bereich des Sondergebiets Möbelhaus und Gewerbegebiet GE 1 ergänzt. Es wird eine extensive Flachdachbegrünung für Neubauten festgesetzt. Mit der Festsetzung der Dachbegrünung soll vor allem das Kleinklima im bestehenden Gebiet verbessert werden. Diese Festsetzung kann, wenn weitere Änderungsverfahren erfolgen, auch im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans übernommen werden.

6. Bebauungsplanverfahren

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB, da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Zum einen handelt es sich um einen Teilbereich, der einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, da in diesem Bereich bereits eine Gewerbenutzung stattgefunden hat, zum anderem um eine Fläche, die bisher noch keiner Nutzung diente, allerdings bereits als Industriegebiet ausgewiesen ist.

Die Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt innerhalb des Änderungsbereichs ca. 56.000 m². Dieser Wert liegt unter der gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB insgesamt zulässigen Grundfläche von 70.000 m², so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, wenn bei einer Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Gemäß diesem Gesetz ist für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

015/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta Gunst, Sabine	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 18.02.2014
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -
Offenlagebeschluss

Diese Einzelfallprüfung wurde bereits durchgeführt (siehe Anlage zur Begründung) und kam zum Ergebnis, dass sich keine negativen Umweltauswirkungen ergeben und somit keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Eine Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist somit möglich.

Ein direkter sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Planungen besteht nicht.

Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 28.02.2011 die Einleitung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ beschlossen.

Da die Vorprüfung des Einzelfalls zum Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat, bedeutet das, dass die 7. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann und auf die formale Umweltprüfung und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet wird. Umweltbelange werden jedoch, wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, in der Planung berücksichtigt. Nach der förmlichen Einleitung des Verfahrens kann die Offenlage durchgeführt werden.

7. Weiteres Verfahren

Als nächster Schritt im Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ soll nach Beschluss der Offenlage durch den Gemeinderat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 BauGB durchgeführt werden.

Anlagen

1. Übersichtsplan mit neuem Geltungsbereich der 7. Änderung, Stand: 26.03.2014
2. Übersichtsplan mit altem Geltungsbereich der 7. Änderung, Stand: 28.02.2011
3. Bebauungskonzept Möbelhaus
4. Bebauungsplan – zeichnerischer Teil (Verkleinerung)
5. Bebauungsplan – textliche Festsetzungen
6. Begründung

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