

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

052/14

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
31.03.2014

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier, 6. Änderung - Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	05.05.2014	öffentlich
2. Gemeinderat	02.06.2014	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der am 23.07.2012 vom Gemeinderat gefasste Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ wird entsprechend der Vorlage ergänzt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

052/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 31.03.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier, 6. Änderung - Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses

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

2. Anlass der Planung

Anlass für den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ im Jahr 2012 war ein vorliegender Bauantrag zur Umnutzung eines Teilbereichs einer bestehenden Diskothek in ein Spielkasino mit zwei Spielhallen in der Straße „Im Drachenacker 6“. Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg empfiehlt für den Bereich des Gewerbegebiets Waltersweier Vergnügungsstätten zukünftig auszuschließen und nur die Unterart Diskotheken / Tanzlokale in den festgesetzten Gewerbegebieten ausnahmsweise zuzulassen. Zur Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Dieser Beschluss soll jetzt ergänzt werden. Der Grund für die Ergänzung des Änderungsbeschlusses ist die vorgesehene mittel- bis langfristige Entwicklung der Firma Markant am Standort im Gewerbegebiet Waltersweier. Die Firma Markant plant eine weitgehende Zentralisierung ihres Verwaltungsbereichs in Offenburg. Die Anzahl der Mitarbeiter soll sich von derzeit 400 auf ca. 700 erhöhen.

Um die zusätzlich benötigten Büroflächen zur Verfügung stellen zu können, wird auf dem Grundstücksteil östlich der Hanns-Martin-Schleyer-Straße und nördlich der bestehenden Gebäude der Neubau eines Verwaltungsgebäudes erforderlich.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Waltersweier“ ist in diesem Bereich eine maximale Höhe von 9 m festgesetzt. Die Firma Markant hat für den Neubau sowohl eine dreigeschossige Bebauung mit einer Höhe von 11,50 m wie auch eine viergeschossige Bebauung mit einer Höhe von 15 m untersucht. Eine viergeschossige Bebauung würde gegenüber einer dreigeschossigen Bebauung Raum für rund 150 weitere Arbeitsplätze bieten und würde damit den Anforderungen der nächsten Jahre in vollem Umfang gerecht werden. Durch einen viergeschossigen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

052/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 31.03.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier, 6. Änderung - Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses

Neubau würde vermieden, dass in absehbarer Zeit erneut nach Erweiterungsmöglichkeiten gesucht werden muss.

Durch den Neubau entfallen firmeneigene Parkplätze. Die Firma Markant wird als Ersatz neue Parkplätze auf einem südlich angrenzenden Grundstück errichten, für das sie bereits über eine Option verfügt, und das sie in diesem Jahr erwerben wird.

Aus Sicht der Stadtplanung ist eine Entwicklung am jetzigen Standort einer Entwicklung auf der grünen Wiese vorzuziehen. Auch die vorgesehene Höhe von 15 m ist aus Sicht der Stadtplanung verträglich, da sich der geplante Standort des Gebäudes nicht in unmittelbarer Randlage des Gewerbegebiets zur Ortschaft hin, sondern etwas zurückgesetzt in zweiter Reihe innerhalb des Gewerbegebiets befindet. Eine Bebauung mit vier Geschossen würde den Raumbedarf längerfristig befriedigen und so vermeiden, dass bald erneut ein Bedarf nach Neubauten entsteht. Um eine Bebauung mit 15 m Höhe zu ermöglichen, wird daher eine Änderung des Bebauungsplans empfohlen.

Der Bebauungsplan soll im Hinblick auf die Gebäudehöhe nur für den zurückgesetzten Grundstücksteil, auf dem der Neubau errichtet werden soll, geändert werden, und nicht für die vorderliegenden Grundstücksteile an der Römerstraße. Mit dieser Einschränkung wird eine Anregung aus dem Ortschaftsrat aufgegriffen.

3. Bisheriger Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Waltersweier. Es wird im Osten durch die Kinzig, im Süden durch die Otto-Hahn-Straße, im Westen durch die Römerstraße und im Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Waltersweier“ sind einige Bereiche als Gewerbegebiete und andere Bereiche als Industriegebiete festgesetzt. In Industriegebieten sind Vergnügungsstätten gemäß BauNVO nicht zulässig, in Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Die bisher festgesetzte Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgt der festgesetzten Nutzungsgliederung nach dem Störgrad zulässiger Gewerbebetriebe, so dass in Ortsteilnähe nach Nordwesten die geringste Höhe von 7 m zugelassen wird (siehe auch Anlage 3). Für bauliche Anlagen westlich der Hanns-Martin-Schleyer-Straße und zwischen der Römerstraße und der Straße „In der Spöck“ sind höchstens 9 m Bauhöhe zulässig. Östlich der Hanns-Martin-Schleyer-Straße von der Einmündung „In der Spöck“ bis zur nördlichen Grenze des Gebietes sowie im südöstlichen Gewerbegebiet an der Kinzig sind 12 m als maximale Höhe festgesetzt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

052/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Mahle, Britta	82-2352	31.03.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier, 6.
Änderung - Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses

Im zentralen Bereich, der weitgehend als Industriegebiet festgesetzt ist, darf die Höhe baulicher Anlagen maximal 16 m betragen.

4. Ziele der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, wie bereits 2012 beschlossen, Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ auszuschließen. Es soll zukünftig nur die Unterart Diskothek / Tanzlokal in den festgesetzten Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein. Dies beruht auf den Empfehlungen des „Gutachtens zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Offenburg“, welche durch den Gemeinderat am 30.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (siehe Drucksache Nr. 064/11). In dem Vergnügungsstättenkonzept empfiehlt der Gutachter den Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz der Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und des Technologieparks sowie zur Weiterentwicklung der Betriebe des Handwerks und des produzierenden Gewerbes. Die Unterart Diskothek / Tanzlokal soll aufgrund geringerer Störpotenziale bezogen auf Gewerbelagen, da die Gewerbelagen eine geringere Lärm-Sensibilität aufweisen und von der Ansiedlung einer Diskothek in der Regel keine Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge ausgehen, in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Ein weiteres Ziel der Bebauungsplanänderung ist es nun wie oben dargestellt, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erweiterung der Firma Markant zu schaffen. Es soll zukünftig in einem Teilbereich eine höhere Bebauung zugelassen werden.

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ als gewerbliche Baufläche dar.

Da nur die Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Vergnügungsstätten und maximal zulässigen Höhen geändert werden sollen und die Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt, ist das Entwicklungsgebot der Bebauungsplanung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB weiterhin erfüllt.

6. Weiteres Verfahren

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert werden. Dadurch kann auf die formale Umweltprüfung mit Umweltbericht und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

052/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Mahle, Britta	82-2352	31.03.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier, 6.
Änderung - Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses

verzichtet werden. Durch den Wegfall dieser Verfahrensschritte wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens beschleunigt. Der nächste Schritt im Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ ist der Beschluss der Offenlage.

Anlagen:

1. Übersichtsplan zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Waltersweier“ mit dem Bereich der 6. Änderung
2. Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Grundstücke der Firma Markant
3. Übersichtsplan mit den bisher im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen