

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/14

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Karaca, Cennet

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
01.04.2014

-
1. **Betreff:** Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16
"Güterbahnhof-Nord 2" in Bohlsbach - 2. Verlängerung
-

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:

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Güterbahnhof-Nord 2“ in Bohlsbach wird eine Satzung über die 2. Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre gemäß §17 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Karaca, Cennet

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
01.04.2014

Betreff: Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16
"Güterbahnhof-Nord 2" in Bohlsbach - 2. Verlängerung

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- 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 und Ziel der Planung

Der Gemeinderat hat am 11.10.2010 beschlossen, den Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“ aufzustellen (siehe Drucksache Nr. 080/10). Das Plangebiet liegt im Bereich des Güterbahnhofsareals. Die Flächen innerhalb des Plangebiets wurden bereits durch die Aurelis an einen ortsansässigen Gewerbebetrieb verkauft.

Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung während der Planbearbeitung und dem Aufstellungsverfahren wurde eine Veränderungssperre erlassen (siehe Drucksache Nr. 166/11). Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den künftig vorgesehenen Gesamtbereich des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2“. Anlass der Veränderungssperre war eine vorliegende Bauvoranfrage für eine Spielhalle.

Ein Ziel des zukünftigen Bebauungsplans ist es, Vergnügungsstätten in diesem Bereich auszuschließen. Die Entscheidung, Vergnügungsstätten in diesem Gebiet künftig auszuschließen, beruht auf den Empfehlungen des „Gutachtens zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Offenburg“ vom 04.05.2011.

Die Veränderungssperre war erforderlich, um diese zu befürchtenden, städtebaulich unerwünschten Entwicklungen während der Planaufstellung zu verhindern.

Mit der Bekanntmachung am 21.01.2012 trat die Veränderungssperre nach entsprechendem Beschluss des Gemeinderats vom 19.12.2011 (siehe Drucksache Nr. 166/11) in Kraft. Der Gemeinderat hat am 13.05.2013 (siehe Drucksache 031/13) die Verlängerung der Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.08.2013 im Offenburger Tageblatt und am 07.09.2013 im Offenblatt bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung trat die verlängerte Veränderungssperre in Kraft.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Mahle, Britta Karaca, Cennet	82-2352	01.04.2014

Betreff: Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16
"Güterbahnhof-Nord 2" in Bohlsbach - 2. Verlängerung

Inzwischen ist abzusehen, dass auch unter Berücksichtigung der bereits beschlossenen ersten Verlängerung der Bebauungsplan nicht rechtzeitig vor Ablauf der Veränderungssperre in Kraft treten wird, da die Erarbeitung der wesentlichen Planinhalte weitere Bearbeitungszeit in Anspruch nehmen wird.

Die Bearbeitungszeit des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 1“ hat sich aufgrund verschiedener besonderer Umstände verlängert. Ein großer Teil des Planungsgebiets ist eisenbahnrechtlich als Bahnanlage gewidmet. Diese Flächen sind aufgrund des Fachplanungsprivilegs gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden. Zu Beginn der Planung wurde davon ausgegangen, dass das Gebiet während des Aufstellungsverfahrens entwidmet wird, da dies von Aurelis und der Deutschen Bahn in Aussicht gestellt war. Da dies bisher nicht geschehen ist, erschwert sich das Bebauungsplanverfahren, da es sich verfahrensrechtlich von dem allgemeinen Rahmen der üblichen städtebaulichen Planungstätigkeit wesentlich abhebt. Es ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Möglichkeit zu entwickeln, wie trotz eisenbahnrechtlicher Widmung die städtebaulichen Ziele ermöglicht werden können.

Ein städtebauliches Ziel stellt die Gestaltung der Ostseite der Okenstraße / B 3 im Bereich des Bebauungsplangebiets „Güterbahnhof-Nord 2“ dar. Ziel ist es, eine Verbesserung des bisher recht schmalen Radwegs auf der Ostseite der Okenstraße zu erreichen und die Stadteinfahrt grüngestalterisch aufzuwerten. Eine komplexe und Zeit beanspruchende, vertiefte planerische Untersuchung hat gezeigt, dass in diesem Bereich vorhandene Leitungen und der benötigte Stauraumkanal Zwangspunkte darstellen, die eine Möglichkeit für Baumpflanzungen sehr stark einschränken. Insbesondere verläuft dort auf der Ostseite der Okenstraße / Bundesstraße eine Telefonhauptkabeltrasse (in einem Betonblock verlegt, Querschnitt ca. 75 cm), deren Verlegung sehr aufwändig wäre, unter anderem weil eine unterbrechungsfreie Versorgung des Stadtgebiets mit Telefondienstleistungen gegeben sein muss. Die Errichtung eines Stauraumkanals ist erforderlich, um das im Güterbahnhofsareal anfallende Regenwasser gedrosselt in den Winkelbach abzuführen.

Diese Zwangspunkte haben die Planung erheblich erschwert. Aus diesem Grund hat die Vorplanung mehr Zeit in Anspruch genommen. Es wurden verschiedene Varianten einer möglichen Bepflanzung geprüft, die jeweils auch mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen waren.

Das Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg ist im November 2012 in Kraft getreten. Gemäß diesem Gesetz bedarf der Betrieb einer Spielhalle einer Erlaubnis, die zu versagen ist, wenn die Mindestabstände von 500 m zu einer anderen Spielhalle sowie zu Schulen nicht eingehalten werden. Das Vergnügungstättenkonzept der Stadt Offenburg berücksichtigt das Landesglücksspielgesetz mit den Abstandsrege-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Karaca, Cennet

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
01.04.2014

Betreff: Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16
"Güterbahnhof-Nord 2" in Bohlsbach - 2. Verlängerung

lungen nicht, da das Vergnügungsstättenkonzept bereits vor dem Gesetz am 30.05.2011 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Aus diesem Grund macht das in Kraft treten des Landesglücksspielgesetzes eine Überprüfung des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Offenburg notwendig. Diese Überprüfung konnte aufgrund mehrerer Verfassungsbeschwerden, welche gegen das Landesglücksspielgesetz vorliegen, noch nicht abgeschlossen werden.

Außerdem werden die veränderten Regelungen der BauGB-Novelle 2013 dahingehend geprüft, wie sie im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind.

Das Bebauungsplanverfahren ist aus den oben genannten Gründen noch nicht abgeschlossen. Wie dargestellt, liegen die in § 17 Abs. 2 BauGB genannten "besonderen Umstände" vor, die eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre erfordern.

Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 5 BauGB nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2“, spätestens aber am 17.08.2015, außer Kraft.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereichsgrenze
2. Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre