**BEBAUUNGSPLAN NR. 3
„GEWERBEGEBIET WALTERSWEIER“**

6. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

STADT OFFENBURG

Juli 2014

FACHBEREICH 3 ABTEILUNG STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG

501.510.26.8-3/6

1. Anlass und Ziele 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 Diskothek / Tanzlokal in den festgesetzten Gewerbegebieten ausnahmsweise zuzulassen. Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts.

Ein weiterer Anlass für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ ist die vorgesehene mittel- bis langfristige Entwicklung der Firma Markant am bestehenden Standort im Gewerbegebiet Waltersweier. Die Firma Markant plant eine weitgehende Zentralisierung ihres Verwaltungsbereichs in Offenburg. 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 bisher gültigen Bebauungsplan 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 Neubau würde vermieden, dass in absehbarer Zeit erneut nach Erweiterungsmöglichkeiten gesucht werden muss.

Aus Sicht der Stadtplanung ist eine Entwicklung am jetzigen Standort einer Entwicklung auf der grünen Wiese vorzuziehen. Um eine Bebauung mit 15 m Höhe zu ermöglichen, wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Waltersweier. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ 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.

3. Bebauungsplanverfahren

Da es sich bei der 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert. Da durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzliche Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird und keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, kann das Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen. Dadurch kann auf die formale Umweltprüfung mit Umweltbericht und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Be-

hörden verzichtet werden. Durch den Wegfall dieser Verfahrensschritte wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens beschleunigt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gesamte Bereich des Gewerbegebiets Waltersweier ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da sich durch die 6. Änderung keine Änderungen der Art der baulichen Nutzung ergeben, ist das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan erfüllt.

5. Angaben zum Bestand

Das Gewerbegebiet Waltersweier ist bereits zum größten Teil bebaut. Es befinden sich hauptsächlich Gewerbebetriebe in dem Gebiet.

6. Änderung des Planinhalts

6.1 Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 30.05.2011 das Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Offenburg beschlossen. Wie im Vergnügungsstättenkonzept vom 04.05.2011 dargestellt, empfiehlt der Gutachter Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Gewerbegebiets Waltersweier aus folgenden Gründen auszuschließen (siehe S. 45, Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Offenburg). Aufgrund der Größe der ungenutzten Flächen sind gemäß Vergnügungsstättenkonzept auch großmaßstäbliche Ansiedlungen möglich. Die zukünftige Entwicklung sollte sich grundsätzlich an der bisherigen Struktur orientieren, aber ein größeres Gewicht auf Betriebe des Handwerks und des produzierenden Gewerbes legen, Dienstleistungsbetriebe demgegenüber nachrangig berücksichtigen. Gutachterlich wird somit der Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz der Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe des Technologieparks empfohlen.

Der Gutachter empfiehlt weiter, die Unterarten Diskotheken / Tanzlokale aufgrund geringer Störpotenziale auf Gewerbelagen auch künftig ausnahmsweise zuzulassen. Wie im Vergnügungsstättenkonzept auf Seite 75 dargestellt, haben diese Betriebe in der Regel keine Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge, außerdem haben Gewerbelagen eine geringe Lärmsensibilität.

Die Festsetzungen werden entsprechend den Empfehlungen des Gutachters geändert. In den Gewerbegebieten werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Unterarten Diskotheken / Tanzlokale sind ausnahmsweise zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die bisher festgesetzte Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgt der festgesetzten Nutzungsgliederung nach dem Störgrad zulässiger Gewerbebetriebe, so dass in Ortsteilnähe Richtung Nordwesten die geringste Höhe von 7 m zugelassen wird. 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 südöstli-

chen Gewerbegebiet an der Kinzig sind 12 m als maximale Höhe festgesetzt. Im zentralen Bereich, der weitgehend als Industriegebiet festgesetzt ist, darf die Höhe baulicher Anlagen maximal 16 m betragen.

Durch die geplante Zentralisierung des Verwaltungsbereichs der Firma Markant, werden zusätzliche Büroflächen benötigt. Um diese zur Verfügung stellen zu können, wird auf dem Grundstücksteil östlich der Hanns-Martin-Schleyer-Straße und nördlich der bestehenden Gebäude der Neubau eines Verwaltungsgebäudes von maximal 15 m Höhe erforderlich. Aus Sicht der Stadtplanung ist die vorgesehene Höhe von 15 m 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 wird den Raumbedarf längerfristig befriedigen und so vermeiden, dass bald erneut ein Bedarf nach Neubauten entsteht. In allen anderen Bereichen bleiben die maximalen Gebäudehöhen unverändert.

7. Umweltbelange

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da es sich bei der Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Die Größe der festgesetzten Grundfläche im Bebauungsplan wird durch die 6. Änderung nicht geändert, sie bleibt so groß wie im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan. Aus diesem Grund werden keine weiteren negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Biotope erwartet. Durch die Bebauungsplanänderung werden aus diesem Grund keine Voraussetzungen zu einer größeren Versiegelung als im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan geschaffen. Auf das Schutzgut Klima / Luft sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da durch die Möglichkeit einer höheren Bebauung in einem Teilbereich in diesem Fall keine Hauptluftströme unterbrochen werden. Durch die Bebauungsplanänderung sind auch keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan lässt östlich angrenzend an den zu ändernden Bereich bereits eine Bebauung von 16 m Höhe zu.

8. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Stadt Offenburg. Die Kosten für die privaten Bauvorhaben werden durch den jeweiligen Vorhabenträger getragen.

9. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz bleibt durch die 6. Änderung des Bebauungsplans unverändert.

Fläche Geltungsbereich	51,9 ha	100 %
Gewerbegebiete	18,6 ha	
Industriegebiete	24,5 ha	
Nettobaupfläche	43,1 ha	83 %
Verkehrsflächen	4,9 ha	
Öffentliche Grünflächen	3,9 ha	
Öffentliche Flächen	8,8 ha	17 %

Offenburg, den

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin