

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/14

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:
24.09.2014

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide" in Offenburg, 8. Änderung - Aufstellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	08.12.2014	öffentlich
2. Gemeinderat	15.12.2014	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
24.09.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide" in Offenburg, 8. Änderung -
Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die 8. Änderung des Bebauungsplans wurde eingeleitet, um für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ eine Regelung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen und zur Höhe baulicher Anlagen zu treffen. Aufgrund eines vorliegenden Bauantrags für eine Werbeanlage, welche städtebaulich unverträglich erscheint, ergibt sich in diesem Bereich ein Handlungsbedarf.

2. 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.

3. Anlass der Planung

Anlass für den Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ ist ein vorliegender Bauantrag für die Anbringung von Werbeanlagen im Plangebiet. Nach den Antragsunterlagen soll eine Werbeanlage in Form eines Würfels mit den Maßen 5 m x 5 m auf einem Teil eines Dachs angebracht werden. Der Gebäudeteil, auf dem die Werbeanlage angebracht werden soll, ist 17,5 m hoch. Die Werbeanlage befände sich demnach auf einer Höhe von 18-23 m über Straßenniveau. Die Werbeanlagensatzung der Stadt Offenburg sieht für den betroffenen Bereich keine Regelungen für Werbeanlagen auf dem Dach eines Gebäudes vor. Eine solche Werbeanlage in dieser Höhe ist aus städtebaulicher Sicht unverträglich und würde das Stadtbild negativ beeinträchtigen.

Der Antragsteller hat vor diesem Hintergrund bereits zugesagt, den Bauantrag zu überarbeiten. Unabhängig hiervon erscheint es geboten, den Bebauungsplan zu ändern, um vergleichbaren Werbeanlagen und anderen übermäßig hohen baulichen Anlagen generell entgegenwirken zu können.

4. Bisheriger Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Offenburg und umfasst einen großen Teil des Industriegebiets West. Es wird im Osten durch die Kinzig, im Süden durch die Bundesstraße 33 a (Autobahnzubringer), im Südwesten durch die Wi-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
24.09.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide" in Offenburg, 8. Änderung - Aufstellungsbeschluss

chernstraße und im Nordwesten durch die B3 / 33 begrenzt. Im Nordosten bildet die Otto-Hahn-Straße und im Nordwesten die Marleiner Straße die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Im Bebauungsplan „Auf der Nachtweide“ ist der östliche Bereich, welcher direkt an die Kinzig grenzt, als Gewerbegebiet festgesetzt. Der restliche Geltungsbereich ist entweder als Industriegebiet oder als Sondergebiet festgesetzt. In den Gewerbegebieten ist eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. In den restlichen Baugebieten ist bisher keine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Bei der laufenden 7. Änderung des Bebauungsplans, welche die Ansiedlung eines Möbelhauses zum Ziel hat, ist bereits für diesen Bereich, das Sondergebiet „SO Möbelhaus“, eine maximale Höhe baulicher Anlagen vorgesehen.

5. Ziel der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Zulässigkeit von Werbeanlagen und die Höhe baulicher Anlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zu regeln. Es sollen zukünftig für alle Baugebiete des Bebauungsplans eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden und örtliche Bauvorschriften zur Regelung von Werbeanlagen erlassen werden.

Werbeanlagen können bei übermäßiger Größe, bei gehäufter oder zu hoher Anbringung negative Auswirkungen auf das Stadtbild hervorrufen. An städtebaulich prägnanten Stellen, wie den Ortseinfahrten, an denen Werbeanlagen besonders intensiv in Erscheinung treten und das Stadtbild beeinträchtigen, ist eine Regelung besonders wichtig. Dies gilt in ähnlicher Weise auch für andere übermäßig hohe Baukörper. Diese städtebaulich negativen Auswirkungen sollen mit zukünftigen Regelungen zu Werbeanlagen und einer Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen vermieden werden.

6. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche oder als Sonderbaufläche dar.

Da nur Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften ergänzt werden sollen und die Art der baulichen Nutzung durch die Änderung des Bebauungsplans unverändert bleibt, ist das Entwicklungsgebot der Bebauungsplanung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB weiterhin erfüllt.

7. Weiteres Verfahren

Nach dem förmlichen Aufstellungsbeschluss soll das Bebauungsplanverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der be-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

156/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
24.09.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide" in Offenburg, 8. Änderung -
Aufstellungsbeschluss

troffenen Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fortgesetzt werden. Im Anschluss kann die Offenlage durch den Gemeinderat beschlossen werden.

Anlage:

1. Übersichtsplan zum Bebauungsplan „Auf der Nachtweide“ mit dem Bereich der 7. Änderung