



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/15

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:
16.03.2015

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2" in Bohlsbach -
Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	20.04.2015	öffentlich
2. Gemeinderat	11.05.2015	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Güterbahnhof-Nord 2“ in Bohlsbach mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
16.03.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2" in Bohlsbach -
Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Offenlagebeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2“ durch den Gemeinderat herbeizuführen. Ziel der Planung ist die zukünftige Sicherung bestehender Nutzungen im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans sowie die Ermöglichung der Umnutzung einer Teilfläche in ein Gewerbegebiet, die nicht mehr für Bahnzwecke benötigt wird. Die zukünftig zulässige Bebauung soll so geregelt werden, dass bei künftigen Entwicklungen die Erfordernisse einer gestalteten Stadteinfahrt und nachbarliche Belange berücksichtigt sind. Nachdem der Gemeinderat der Planung zugestimmt hat, soll die Offenlage durchgeführt werden.

2. 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.“

3. Anlass und Ziel der Planung

Im Jahr 2003 hat der Gemeinderat ein städtebauliches Strukturkonzept beschlossen (Drucksache Nr. 123/03), wie die nicht mehr für Bahnzwecke benötigten Flächen des ehemaligen Ausbesserungswerks und des Güterbahnhofareals an der Okenstraße künftig städtebaulich entwickelt werden sollen. Für das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs entlang der Okenstraße war eine Entwicklung in 4 Abschnitten vorgesehen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Strukturkonzepts hat die Stadt Offenburg im Dezember 2003 mit den jeweiligen Eigentümern der Areale, auf der einen Seite der Deutschen Bahn AG für das Ausbesserungswerk und auf der anderen Seite der „aurelis asset GmbH“ (nachfolgend aurelis) für die Entwicklung des Güterbahnhofs einen städtebaulichen Rahmenvertrag abgeschlossen.

Die im städtebaulichen Strukturkonzept vorgesehenen ersten beiden Entwicklungsabschnitte wurden im Rahmen des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ überplant, der im Jahr 2010 als Satzung beschlossen wurde.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
16.03.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2" in Bohlsbach -
Offenlagebeschluss

Nachdem das Bebauungsplanverfahren „Güterbahnhof-Süd“ abgeschlossen ist und umfangreiche bauliche Entwicklungen durch verschiedene Gewerbebetriebe und die Erschließung von Seiten der Aurelis stattfanden, sollen jetzt die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des nördlichen Güterbahnhofsareals geschaffen werden. Dieser Bereich ist in zwei Bebauungspläne unterteilt, den zukünftigen Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 1“ und den hier vorliegenden Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“.

Das städtebauliche Strukturkonzept wurde im Jahr 2010 fortgeschrieben (Drucksache Nr. 080/10; siehe Anlage 5 zu dieser Vorlage). Dieses Strukturkonzept stellt für den Bereich des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2“ gewerbliche Bauflächen im Bestand dar. Ein großer Teil der betroffenen Flächen unterliegt momentan noch der eisenbahnrechtlichen Widmung. Im Bestand sind auf dieser Fläche größtenteils Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt, welche auch durch das zukünftige Planungsrecht gesichert werden. Wie auch im angrenzenden südlichen Bereich des Güterbahnhofsareals sieht das städtebauliche Strukturkonzept eine Begrünung entlang der Okenstraße bzw. Bundesstraße vor.

Ziel der Planung ist die Sicherung bestehender Nutzungen im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans sowie die Ermöglichung der Umnutzung einer Teilfläche, die nicht mehr für Bahnzwecke benötigt wird, in Gewerbegebiete.

Zur Regelung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich wird bereits vorab zum vorliegenden qualifizierten Bebauungsplan ein Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellt (siehe Drucksache 002/15). Die Vorabaufstellung des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2 – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ war notwendig, da die Geltungsdauer der Veränderungssperre, welche die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Gebiet verhindern sollte, im August 2015 abläuft. Bis zu diesem Zeitpunkt wird das Bebauungsplanverfahren für den hier vorliegenden qualifizierten Bebauungsplan noch nicht abgeschlossen sein. Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans wird der Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2 – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ außer Kraft treten.

4. Städtebauliches Konzept

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist bisher eisenbahnrechtlich als Bahnanlage gewidmet. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich die Bundesstraße. Für das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 2425/12 im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde die eisenbahnrechtliche Entwidmung durch den Eigentümer beantragt.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bedeutet dies, dass für die Grundstücke, bei denen die eisenbahnrechtliche Widmung weiterhin besteht, kein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt werden kann, welches der Nutzung als

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
16.03.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2" in Bohlsbach -
Offenlagebeschluss

Bahnanlage widerspricht. Aus diesem Grund ist die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten bei diesen Flächen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Der Bereich, für den bereits die Entwidmung beantragt ist, kann als Gewerbegebiet festgesetzt werden, sobald die Entwidmung erfolgt ist. Die Bereiche, die bisher nicht von Eisenbahnzwecken freigestellt werden sollen, sollen im zukünftigen Bebauungsplan als Sondergebiete SO Bahn festgesetzt werden. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt eine Entwidmung durch das Eisenbahn-Bundesamt erfolgen sollte, kann eine Änderung des Bebauungsplans erfolgen. Es können dann Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt werden. Zulässig ist die Unterbringung von Bahnanlagen. Um bahnaffine Gewerbe- und Industriebetriebe am Standort Güterbahnhof zu fördern, soll der Betrieb von Gleisanschlüssen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch zukünftig ermöglicht werden. Dementsprechend sind im Sondergebiet SO Bahn 4-9 zusätzlich nicht erheblich belastigende bahnaffine Gewerbegebiete zulässig, soweit durch diese die Bahnnutzung nicht beeinträchtigt wird. In den Sondergebieten SO Bahn 1-3 sind bahnaffine Gewerbebetriebe aller Art zulässig, soweit durch diese die Bahnnutzung nicht beeinträchtigt wird.

Weiter sind Art und Maß der zulässigen Bebauung so zu regeln, dass bei künftigen Entwicklungen nachbarliche Belange und die Erfordernisse einer gestalteten Stadteinfahrt berücksichtigt sind.

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bereits bestehenden nicht-bahnaffinen Gewerbebetriebe können in den festgesetzten Sondergebieten SO Bahn 1-9 ausnahmsweise zugelassen werden, soweit diese die Bahnnutzung nicht beeinträchtigen, die Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und die Baumaßnahme städtebaulich vertretbar ist.

Durch die gemäß dem Bebauungsplan zulässigen gewerblichen Nutzungen sollen die schützenswerten Nutzungen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keinen unzulässigen Gewebelärmeinwirkungen ausgesetzt werden. Zu diesem Zweck wurde von der FIRU, Gesellschaft für Immissionsschutz eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“ erstellt. Bei dieser Schalltechnischen Untersuchung wurden zur Beurteilung die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung (TA) Lärm herangezogen.

Die vorgesehenen Sonder- bzw. Gewerbegebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2“ werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in Teilflächen untergliedert. Für die Baugebietsteilflächen werden unterschiedliche Emissionskontingente L_{EK} für den Tag- und Nachtzeitraum gemäß DIN 45691 bestimmt, welche sicherstellen, dass die Planwerte eingehalten werden und so der Schutz der Nachbarschaft bei künftigen gewerblichen Entwicklungen gewährleistet ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
16.03.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2" in Bohlsbach -
Offenlagebeschluss

Die Straßenraumgestaltung der nördlichen Stadteinfahrt im Bereich der Bebauungspläne Güterbahnhof-Nord 1 und 2 wurde vom Gemeinderat bereits am 09.12.2013 (vgl. Drucksache Nr. 187/13) beschlossen. Diese Gestaltung liegt dem Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“ im Bereich der Bundesstraße und den straßenbegleitenden Grünflächen zugrunde.

Analog zum südlich angrenzenden Güterbahnhoffareal ist im Bebauungsplanentwurf die Anlage eines neuen Geh- und Radwegs sowie eines Grünstreifens an der Bundesstraße vorgesehen. Der nördliche Stadteingang von Offenburg soll auf diese Weise aufgewertet werden. Eine darüber hinausgehende innere öffentliche Erschließung des angrenzenden Betriebsgeländes ist nicht vorgesehen.

Im Plangebiet wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf Grundlage des vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzepts gesteuert. Dies bedeutet, dass in den Sondergebieten SO Bahn Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig sind und in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden sollen.

Auf Grund einer Anfrage eines Ansiedlungsinteressenten wurde geprüft, ob im Plangebiet ein Werksverkauf (Verkauf von dort hergestellten oder weiter verarbeiteten Produkten, oder von Waren, die in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Dienstleistung stehen) zugelassen werden kann. Nach Abstimmung mit der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, die das Einzelhandelskonzept für die Stadt Offenburg erstellt hat, kann ein Werksverkauf auf untergeordneter Fläche (maximal 10 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs) zugelassen werden, unter der Voraussetzung, dass die Ziele des städtischen Einzelhandelskonzepts nicht beeinträchtigt werden (Einzelfallprüfung).

Weiter sollen auch Vergnügungsstätten gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg ausgeschlossen werden. Nur die Unterart Diskothek / Tanzlokal kann aufgrund geringerer Störpotenziale bezogen auf Gewerbelagen in den festgesetzten Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit ist darin begründet, dass Gewerbelagen eine geringere Lärmsensibilität aufweisen und von der Ansiedlung einer Diskothek in der Regel keine Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge ausgehen.

5. Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient.

Die Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt innerhalb des Geltungsbereichs ca. 44.800 m². Dieser Wert liegt

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
16.03.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2" in Bohlsbach -
Offenlagebeschluss

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.

Die Einzelfallprüfung wurde bereits durchgeführt (siehe Anlage zur Begründung) und kam zum Ergebnis, dass sich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen ergeben. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist somit möglich.

Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 11.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2“ beschlossen (Drucksache Nr. 080/10).

Da die Vorprüfung des Einzelfalls zum Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat, bedeutet das, dass die Aufstellung 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.

6. Weiteres Verfahren

Als nächster Schritt im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2“ 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.

7. Ortschaftsrat

Über das Ergebnis der Beratung im Ortschaftsrat wird in der Sitzung des Planungsausschusses berichtet.

Anlagen:

1. Strukturkonzept 2010 (vgl. Drucksache 080/10)
2. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
3. Bebauungsplan – zeichnerischer Teil (Verkleinerung)
4. Bebauungsplan – textliche Festsetzungen
5. Begründung mit Allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
16.03.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2" in Bohlsbach -
Offenlagebeschluss
