



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/19

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:

23.09.2019

1. **Betreff:** Weiterentwicklung der Nahversorgung - Bebauungsplan Nr. 124 "Prinz-Eugen-Straße" in Offenburg - 2. Änderung, Aufstellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	06.11.2019	öffentlich
2. Gemeinderat	18.11.2019	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 „Prinz-Eugen-Straße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
23.09.2019

Betreff: Weiterentwicklung der Nahversorgung - Bebauungsplan Nr. 124 "Prinz-Eugen-Straße" in Offenburg - 2. Änderung, Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

Zusammenfassung:

Die Vorlage dient der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 „Prinz-Eugen-Straße“. Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Ermöglichung einer Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes Edeka Timm-Zinth in der Bertha-von-Suttner-Straße 4.

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

Ziel A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist eine Anfrage des Lebensmittelmarktes Edeka Timm-Zinth in der Bertha-von-Suttner-Straße 4 an die Stadt Offenburg, die bisherige Verkaufsfläche des bestehenden Marktes zu erweitern. Bisher beträgt die Verkaufsfläche 2.480 m², künftig sollen ca. 3.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen werden. Voraussetzung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Verkaufsflächenerweiterung ist die Änderung des festgesetzten Gewerbegebiets in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel.

Im Juni 2018 hat der Gemeinderat die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts beschlossen (Drucksache-Nr. 056/18). Die Stärkung und Weiterentwicklung der bestehenden Nahversorgungsstandorte wird dort thematisiert und soll prioritär verfolgt werden. Der Standort in der Bertha-von-Suttner-Straße wird dort ausdrücklich als Nahversorgungsstandort definiert. Insgesamt handelt es sich bei dem Standort in der Bertha-von-Suttner-Straße um eine städtebaulich integrierte Lage, die im Prinzip zwei Funktionen erfüllt. Zum einen erfüllt der Standort die Nahversorgungsfunktion im engeren Sinne für die angrenzenden Wohngebiete. Hier ist der Standort auch fußläufig bzw. mit dem Fahrrad erreichbar. Zum anderen erfüllt der Standort eine erweiterte Nahversorgungsfunktion für große Teile der Oststadt und die Reblandgemeinden. Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) hat die Erweiterungspläne im Auftrag der Stadt Offenburg überprüft und eine gutachterliche Stellungnahme erstellt. Der Standort Bertha-von-Suttner-Straße als etablierte Nahversorgungslage eignet sich gemäß GMA grundsätzlich für eine Erweiterung zu einem leistungsfähigen Versorgungsstandort, der über die Nahversorgung im engeren Sinne hinausgeht. In diesem Zusammenhang ist der Standort von Edeka Timm-Zinth der einzige

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
23.09.2019

Betreff: Weiterentwicklung der Nahversorgung - Bebauungsplan Nr. 124 "Prinz-Eugen-Straße" in Offenburg - 2. Änderung, Aufstellungsbeschluss

größere Versorgungsstandort östlich der Bahntrasse und damit die einzige Alternative zu den großen Lebensmittelmärkten im Gewerbegebiet West und an der Okenstraße. In diesem erweiterten Sinne ermöglicht der Standort gemäß GMA eine verbrauchernahe Versorgung und letztendlich auch eine Verkehrsvermeidung, da der Gesamtbedarf der Wohnbevölkerung östlich der Bahntrasse auch zukünftig nicht ausschließlich über eher wohngebietsbezogenen Nahversorgungsstandorte abgedeckt werden kann.

Seitens der GMA bestehen daher keine Bedenken gegen die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung. Aus Sicht der Verwaltung ist die vorgesehene Erweiterung zu befürworten.

Neben der Erweiterung der Verkaufsfläche hat der Betreiber des Edeka-Marktes mehrere bauliche Veränderungen angekündigt, für die bei der Änderung des Bebauungsplans ebenfalls die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, auf dem heutigen Parkplatz ggf. ein Parkdeck für Kundenstellplätze errichten zu können, den Anlieferungsbereich einzuhausen und den Baukörper des Lebensmittelmarktes aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung um etwa 11 m nach Norden zu erweitern.

3. Bisheriger Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan „Prinz-Eugen-Straße“ setzt im Bereich des Lebensmittelmarktes Timm-Zinth ein Gewerbegebiet fest.

4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Vergrößerung der Verkaufsfläche und die anderen genannten baulichen Veränderungen zu schaffen. Der Bebauungsplan soll nun dahingehend geändert werden, dass der Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelsbetrieb festgesetzt wird. Nach geltendem Recht ist für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Lebensmittelmarktes Timm-Zinth eine gewerbliche Baufläche dar.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan kann gemäß den Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauli-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
23.09.2019

Betreff: Weiterentwicklung der Nahversorgung - Bebauungsplan Nr. 124 "Prinz-Eugen-Straße" in Offenburg - 2. Änderung, Aufstellungsbeschluss

che Entwicklung des Gemeindegebiets damit nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

6. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Anlage:

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereich und Änderungsbereich
2. Bisheriger Bebauungsplan
3. Nahversorgungssituation in Offenburg (Karte gemäß Einzelhandelskonzept)