

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/20

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:
29.01.2020

1. **Betreff:** Weiterentwicklung der Nahversorgung - Bebauungsplan Nr. 166 "Freiburger Straße / Vogesenstraße" in Offenburg - Aufstellungsbeschluss

2. **Beratungsfolge:**

	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	01.07.2020	öffentlich
1. Gemeinderat	27.07.2020	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 166 „Freiburger Straße / Vogesenstraße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
29.01.2020

Betreff: Weiterentwicklung der Nahversorgung - Bebauungsplan Nr. 166 "Freiburger Straße / Vogesenstraße" in Offenburg - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

Zusammenfassung:

Die Vorlage dient der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166 „Freiburger Straße / Vogesenstraße“. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Ermöglichung einer Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes Lidl und eine städtebauliche Weiterentwicklung des Standorts in der Freiburger Straße.

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 Lebensmitteldiscounters Lidl in der Freiburger Straße an die Stadt Offenburg, die bisherige Verkaufsfläche des bestehenden Discounters zu erweitern. Bisher beträgt die Verkaufsfläche rund 1.000 m², künftig sollen ca. 1.300 m² Verkaufsfläche vorgesehen werden. Die Erweiterung soll im Zuge der Umnutzung eines Teils des Lagers vorgesehen werden. Voraussetzung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Verkaufsflächenerweiterung ist die Änderung des bisher im Bebauungsplan „Freiburger Straße“ festgesetzten Mischgebiets in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel.

3. Einzelhandelskonzept

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 Freiburger Straße wird dort ausdrücklich als Nahversorgungsstandort definiert. Der Standort liegt in einem Übergangsbereich zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen im weiteren Umfeld. Das Standortumfeld ist zwar sehr heterogen, jedoch schließen sich in mehr oder weniger großem Umfang in allen vier Himmelsrichtungen auch Wohnnutzungen an. Der neue Wohnstandort Mühlbachareal liegt ebenfalls in fußläufiger Umgebung. Insbesondere ist der Standort jedoch durch eine sehr hohe Tagesbevölkerung (Schüler, Arbeitnehmer) geprägt, die den Standort Lidl ebenfalls als Nahversorgungsmöglichkeit nutzen. Durch die Entwicklung des Sanierungsgebiets Mühlbach und die künftige Entwicklung des Sanierungsgebiets Bahnhof-Schlachthof erhält das Stadtgebiet westlich der Altstadt

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 29.01.2020
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Weiterentwicklung der Nahversorgung - Bebauungsplan Nr. 166 "Freiburger Straße / Vogesenstraße" in Offenburg - Aufstellungsbeschluss

eine neue Bedeutung im Stadtgefüge, weshalb dort auch eine Stärkung der Nahversorgung sinnvoll ist.

Seitens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), die das Einzelhandelskonzept für Offenburg erstellt hat, bestehen daher keine Bedenken gegen die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung. Aus Sicht der Verwaltung ist die vorgesehene Erweiterung unter Berücksichtigung einer künftigen Aufwertung der städtebaulichen Situation zu befürworten.

4. Städtebauliche Weiterentwicklung des Standorts

Der Standort des Lidl-Markts liegt im Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“. Von Seiten der Stadtverwaltung ist eine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu befürworten, da die vorhandene Situation städtebaulich nicht zufriedenstellend ist. Es besteht ein städtebaulicher Neuordnungsbedarf, um knappe innerstädtische Flächen intensiver zu nutzen und eine bessere Ausnutzung des Grundstücks auch in die Höhe zu erreichen, und gleichzeitig den Stadtraum besser zu gestalten. Es ist durchaus eine mehrgeschossige Bebauung z.B. mit Büronutzungen in den Obergeschossen denkbar, um eine bessere städtebauliche Situation an dieser sehr wichtigen Durchfahrts- und Erschließungsstraße von Offenburg zu erreichen. In diesem Zusammenhang sollte ebenfalls die Grünsituation im Umfeld des Lidl-Marktes verbessert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens soll daher auch mit der Firma Lidl abgestimmt werden, wie eine solche städtebauliche Weiterentwicklung mittelfristig erfolgen, und dies im Bebauungsplan berücksichtigt werden kann.

5. Geplanter Geltungsbereich

Der geplante Geltungsbereich umfasst die Grundstücke, auf denen sich der Lebensmittelmart der Firma Lidl befindet. Im Westen reicht der Geltungsbereich bis zur Vogesenstraße, da das Grundstück an der Vogesenstraße für eine mögliche städtebauliche Entwicklung ebenfalls in die Änderung des Bebauungsplans miteinbezogen werden soll. Die Freiburger Straße entlang der genannten Grundstücke ist auch in den Geltungsbereich miteinbezogen, da ein qualifizierter Bebauungsplan auch immer eine festgesetzte Verkehrsfläche enthalten muss.

6. Bisheriger Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans „Freiburger Straße / Vogesenstraße“ ist bisher Bestandteil des bestehenden Bebauungsplans „Freiburger Straße“. Beim Satzungsbeschluss des zukünftigen Bebauungsplans „Freiburger Straße / Vogesenstraße“ wird der betreffende Teil des bestehenden Bebauungsplans „Freiburger Straße“ ungültig.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
29.01.2020

Betreff: Weiterentwicklung der Nahversorgung - Bebauungsplan Nr. 166 "Freiburger Straße / Vogesenstraße" in Offenburg - Aufstellungsbeschluss

7. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergrößerung der Verkaufsfläche zu schaffen. In dem Bebauungsplan soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelsbetrieb festgesetzt wird. Nach geltendem Recht ist für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Darüber hinaus soll eine künftige städtebauliche Weiterentwicklung des Standorts im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

8. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Lebensmitteldiscounters Lidl 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 § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets damit nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

9. Weiteres Verfahren

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

10. Standort der Firma Aldi in der Freiburger Straße

In der Freiburger Straße befindet sich ebenfalls ein Lebensmittelmarkt der Firma Aldi. Für diesen Standort gilt die vorangehende Bewertung gleichermaßen. Auch dieser Standort dient der Nahversorgung, eine Erweiterung der Verkaufsfläche kann grundsätzlich befürwortet werden.

Auch an diesem Standort besteht städtebaulicher Weiterentwicklungsbedarf im Sinne einer intensiveren Grundstücksnutzung und einer besseren Gestaltung des Stadtraums.

Durch die Entwicklung des Schlachthofareals besteht die Möglichkeit, diesen Marktstandort durch eine neu zu schaffende direkte Fußwegverbindung noch besser an das neue Wohnquartier auf dem Spinnerei-Gelände anzubinden. Zu prüfen ist auch, ob in diesem Bereich eine neue Wegeverbindung für den Kfz-Verkehr und/oder für den Fußgänger- und Fahrradverkehr zwischen Freiburger Straße und Schlachthof-Areal geführt werden kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/20

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Mahle, Britta	82-2352	29.01.2020

Betreff: Weiterentwicklung der Nahversorgung - Bebauungsplan Nr. 166 "Freiburger Straße / Vogesenstraße" in Offenburg - Aufstellungsbeschluss

Bei der künftigen Entwicklung dieses Standorts besteht somit enger Abstimmungsbedarf mit der Entwicklung des unmittelbar angrenzenden Schlachthofareals, für das gerade ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt wird.

Die Verwaltung beabsichtigt daher, dem Gemeinderat eine gesonderte Vorlage für einen Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss für diesen Standort vorzulegen, unter Berücksichtigung der dann vorliegenden Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs für das Schlachthof-Areal.

Anlagen:

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