Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
151/21

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	12.08.2021

1. Betreff: B-Plan Nr. 108 "Industriegebiet-Nord", Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses 2. Änderung, Erweiterung des Änderungsbereichs

2. Beratungsfolge:

	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinderat	20.09.2021	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Gemeinderat beschließt die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 „Industriegebiet-Nord“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, Erweiterung des Änderungsbereichs gemäß Anlage 1.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
151/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	12.08.2021

Betreff: B-Plan Nr. 108 "Industriegebiet-Nord", Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses 2. Änderung, Erweiterung des Änderungsbereichs

Sachverhalt/Begründung:

Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 108 „Industriegebiet-Nord“, 2. Änderung nach Süden entlang der Okenstraße zu erweitern.

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Industriegebiet-Nord“ wurde für den nördlichen Teilbereich der Englerstraße bereits am 16.12.2019 durch den Gemeinderat beschlossen (Drucksache Nr. 165/19).

Anlass der Planung ist der vorgesehene Neubau des Klinikums nordwestlich des Gewerbegebiets Holderstock. Mit dem Änderungsverfahren soll insbesondere ermöglicht werden, die Erschließungskonzeption für das neue Klinikum, die derzeit noch erarbeitet wird, im Bebauungsplan Nr. 108 „Industriegebiet-Nord“ zu berücksichtigen.

Der Anlass für die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 108 „Industriegebiet-Nord“, 2. Änderung südlich der Englerstraße, entlang der Okenstraße ist ein vorliegender Bauantrag für eine großflächige Werbeanlage an der wichtigen Stadteinfahrt Okenstraße. Aus diesem Anlass soll der Bebauungsplan in diesem Bereich fortgeschrieben, in seinen Festsetzungen überprüft und konkreter gefasst werden, um ein fortgeschriebenes städtebauliches Leitbild für die Stadteinfahrt zu entwickeln.

Ein weiterer Anlass ist die Umsetzung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 „Industriegebiet-Nord“, 2. Änderung auf der Grundlage des Vergnügungsstättenkonzeptes aus dem Jahre 2011.

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

Ziel A1: Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Eurodistrikt und am Oberrhein.

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

Ziel B3: Die Stadt Offenburg entwickelt die wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen weiter zum Erhalt und Ausbau attraktiver Arbeitsplätze und Sicherung des Wirtschaftsstandorts.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
151/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	12.08.2021

Betreff: B-Plan Nr. 108 "Industriegebiet-Nord", Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses 2. Änderung, Erweiterung des Änderungsbereichs

2. Anlass der Planung

Am 16.12.2019 hat der Gemeinderat die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 108 „Industriegebiet-Nord“ beschlossen (Drucksache Nr. 165/19). Anlass der Planung war der vorgesehene Neubau des Klinikums nordwestlich des Gewerbegebiets Holderstock. Mit dem Änderungsverfahren soll insbesondere ermöglicht werden, die Erschließungskonzeption für das neue Klinikum, die derzeit noch erarbeitet wird, im Bebauungsplan Nr. 108 „Industriegebiet-Nord“ zu berücksichtigen.

Anlass für die Erweiterung des Änderungsbereiches ist ein Bauantrag für die Errichtung einer Fremdwerbeanlage in Form einer Großflächenplakatwand mit wechselndem Plakatanschlag aufgeständert auf einem Monofuß (Werbefläche rd. 9 m^2, Höhe rd. 2,70 m x Breite rd. 3,80 m, lichte Höhe rd. 2,50 m, Gesamthöhe rd. 5,30 m) auf dem Grundstück Okenstraße 101.

Diese Werbeanlage wäre zwar gemäß der Werbeanlagensatzung der Stadt Offenburg zulässig, da sich der Standort außerhalb der Innenstadt und außerhalb eines Wohngebiets befindet. Sie würde infolge ihrer Gesamthöhe dennoch das Stadtbild erheblich beeinträchtigt. Der beantragte Standort befindet sich in einem bedeutsamen Einfahrtsbereich in die Innenstadt, der aus Sicht der Stadtbildgestaltung von großflächiger Fremdwerbung möglichst freigehalten werden sollte.

Der nördliche Innenstadteingang (historischer Stadteingang) im Bereich der Okenstraße ist eine der wichtigsten Stadtzufahrten von Offenburg, die durch zahlreiche historische Gründerzeitbauten geprägt ist, die teils Kulturdenkmale sind. In diesem stadträumlich bedeutsamen Übergangsbereich findet ein Nutzungswechsel statt. Im Norden auf der Höhe der Englerstraße ordnen sich Gewerbestrukturen an, mit den dazugehörigen Verwaltungsgebäuden, die Richtung Süden übergehen in eine überwiegende Wohnnutzung mit untergeordneten Geschäften und Dienstleistungen in der Erdgeschosszone. Hieraus resultiert eine erhöhte Schutzbedürftigkeit für die Wohnbevölkerung sowie ein besonderer Stadtgestaltungsanspruch. In den letzten Jahren wurde mit der Erneuerung der Okenstraße und der Ausgestaltung mit zahlreichen neuen Baumpflanzungen auf der Ostseite der Straße dieser bedeutende Stadtraum kontinuierlich aufgewertet.

Die Bebauung auf der Westseite der Straße ist historisch gewachsen und teils wenig geordnet. Grundstücke sind teilweise, bezogen auf den Standort, untergenutzt oder ungenutzt und bedürfen einer Neuordnung. So grenzt südlich an das Grundstück Okenstraße 101, für das ein Bauantrag für eine Werbeanlage vorliegt, ein gärtnerisch genutztes Grundstück an, auf das wiederum ein Gebäude mit einer freistehenden Brandwand folgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
151/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	12.08.2021

Betreff: B-Plan Nr. 108 "Industriegebiet-Nord", Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses 2. Änderung, Erweiterung des Änderungsbereichs

Der Bebauungsplan soll in diesem Bereich der Stadteinfahrt daher fortgeschrieben, in seinen Festsetzungen überprüft und konkreter gefasst werden, um ein fortgeschriebenes städtebauliches Leitbild für diese wichtige Stadteinfahrt zu entwickeln. Neben Regelungen für die bauliche Nutzung und sonstige Nutzung der Grundstücke sollen auch Regelungen zu einer Begrünung erfolgen. In diesem Zusammenhang soll insbesondere auch geregelt werden, wo großflächige Werbeanlagen zugelassen werden können bzw. wo diese nicht zulässig sein sollen, da z.B. stattdessen eine Bebauung mit einem Gebäude oder eine Begrünung erfolgen soll.

Anlass für die Umsetzung eines Ausschlusses von Vergnügungsstätten sind zwei eingereichte Bauanträge für ein Sportwettbüro sowie für eine Spielhalle in der Bühlerfeldstraße 20. Der Planungsausschuss hat bereits am 19.04.2021 die Zurückstellung dieser Bauanträge beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 052/21).

Die Vorhaben in der Bühlerfeldstraße 20 befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 108 „Industriegebiet-Nord“. Dieser Bebauungsplan trifft bisher Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Demnach ist an dieser Stelle laut Bebauungsplan eine Vergnügungsstätte bisher zulässig.

Die Errichtung einer Vergnügungsstätte an dieser Stelle würde jedoch dem Vergnügungsstättenkonzept und städtebaulichen Zielen widersprechen.

Der Gemeinderat hat am 30.05.2011 das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (Drucksache Nr. 064/11). Das Vergnügungsstättenkonzept sieht vor, Vergnügungsstätten wie beispielsweise Spielhallen und Wettbüros aus städtebaulichen Gründen in verschiedenen Teilen des Stadtgebiets nicht zuzulassen.

Daher wurde für die Bühlerfeldstraße 20 am 19.04.2021 vom Gemeinderat der Beschluss gefasst, die Bauanträge für ein Sportwettbüro sowie eine Spielhalle gemäß § 15 BauGB für 12 Monate zurückzustellen (Drucksache Nr. 052/21).

Der Gemeinderat hat in der gleichen Sitzung die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Änderungen vorzubereiten.

3. Bisheriger Bebauungsplan

Der bisherige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich Gewerbegebiete, Industriegebiete und Mischgebiete fest.

Der Änderungsbereich umfasst den nördlichen Teil des Bebauungsplans bis einschließlich Englerstraße zusammen mit einem Teilbereich südlich der Englerstraße und westlich der Okenstraße (siehe Anlage 1).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
151/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	12.08.2021

Betreff: B-Plan Nr. 108 "Industriegebiet-Nord", Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses 2. Änderung, Erweiterung des Änderungsbereichs

4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die Ansiedlung des Klinikums in der Nähe des Plangebiets und die hierfür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet bauplanungsrechtlich vorzubereiten und hierfür den Bebauungsplan Nr. 108 „Industriegebiet-Nord“ im erforderlichen Umfang anzupassen.

Weiter soll wie oben dargestellt der Bebauungsplan im Bereich der Stadteinfahrt Okenstraße grundsätzlich fortgeschrieben, in seinen Festsetzungen überprüft und konkreter gefasst werden, um ein fortgeschriebenes städtebauliches Leitbild für diese wichtige Stadteinfahrt zu entwickeln.

Die Ziele des Vergnügungstättenkonzepts sollen in den Bebauungsplan übernommen werden. Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 108 „Industriegebiet-Nord“, 2. Änderung ausgeschlossen.

5. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt den gesamten Bereich als gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen dar.

6. Weiteres Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Industriegebiet-Nord“, 2. Änderung, erfolgt nach §§ 2 ff. BauGB

Anlagen:
1. Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Änderungsbereich
2. Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan