

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/21

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:  
12.11.2021

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 166 "Freiburger Straße / Vogesenstraße" -  
Offenlagebeschluss

---

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	26.01.2022	öffentlich
2. Gemeinderat	31.01.2022	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 166 „Freiburger Straße / Vogesenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/21

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
12.11.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 166 "Freiburger Straße / Vogesenstraße" -  
Offenlagebeschluss

---

## Sachverhalt/Begründung:

### Zusammenfassung:

Die Vorlage dient der Beschlussfassung über die Offenlage 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 und Ziel 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 m<sup>2</sup>, künftig sollen ca. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen werden. Die Erweiterung soll im Zuge der Umnutzung eines Teils des Lagers und des bestehenden Windfangs vorgesehen werden. Voraussetzung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Verkaufsflächenerweiterung ist die Änderung des bisher im Bebauungsplan „Freiburger Straße“ festgesetzten Mischgebiets in ein Sondergebiet, da die Ausweisung eines Sondergebietes bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb baurechtlich vorgesehen ist.

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergrößerung der Verkaufsfläche zu schaffen. In dem Bebauungsplan soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt festgesetzt werden. 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.

### 3. Einzelhandelskonzept

Wie bereits in der Beschlussvorlage Nr. 16/20 dargestellt, entspricht die Erweiterung dem Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg. Durch sie wird in den angrenzenden Wohnquartieren der Innenstadt und der Nordweststadt die Nahversorgung gestärkt. Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), die als Fachgutachter das Einzelhandelskonzept für Offenburg erstellt hat, befürwortet die Verkaufsflächenerweiterung.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/21

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
12.11.2021

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 166 "Freiburger Straße / Vogesenstraße" -  
Offenlagebeschluss

---

## 4. Städtebauliches Konzept

Der Standort des Lidl-Markts liegt im Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“. Eine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ist wünschenswert, 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. Bei einem Neubau ist eine mehrgeschossige Bebauung entlang der Freiburger Straße von mindestens drei und maximal vier Vollgeschosse z.B. mit Büronutzungen in den Obergeschossen vorgesehen, um eine bessere städtebauliche Situation an dieser sehr wichtigen Durchfahrts- und Erschließungsstraße von Offenburg zu erreichen und knappen Baugrund effizient zu nutzen. In diesem Zusammenhang sollte ebenfalls die Grünsituation im Umfeld des Lidl-Marktes verbessert werden.

Mit der Firma Lidl wurden diesbezüglich bereits Gespräche geführt. Eine derartige städtebauliche Entwicklung ist für die Firma Lidl durchaus denkbar, allerdings erst in einem mittelfristigen Zeitraum, wenn der bestehende Lidl-Markt aus wirtschaftlichen Gründen neu gebaut werden soll. Gegenwärtig soll das bestehende Gebäude zunächst weiter genutzt werden.

Der Bebauungsplanentwurf setzt daher bei Neubau zwingend eine mehrgeschossige Bebauung entlang der Freiburger Straße fest. Diese wird aber nach derzeitigem Stand erst zu einem späteren Zeitpunkt zum Tragen kommen, da die Fa. Lidl derzeit das bestehende Gebäude weiter nutzen will.

## 5. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 27.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Freiburger Straße / Vogesenstraße“ beschlossen.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine Nachverdichtung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Dadurch kann auf die formale Umweltprüfung mit Umweltbericht und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden verzichtet werden.

## 6. Weiteres Verfahren

Als nächster Schritt im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Freiburger Straße / Vogesenstraße“ 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.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

213/21

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
12.11.2021

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 166 "Freiburger Straße / Vogesenstraße" -  
Offenlagebeschluss

---

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereich
2. Entwurf Bebauungsplan - zeichnerischer Teil (Verkleinerung)
3. Entwurf Bebauungsplan – textliche Festsetzungen
4. Begründung (Entwurf)