

**BEBAUUNGSPLAN NR. 166
„FREIBURGER STRAÙE / VOGESENSTRAÙE“
OFFENBURG**

AUFSTELLUNG

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

STADT OFFENBURG

DEZEMBER 2021

FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG

501.5110.26.1-166

Inhalt

- 1. Anlass und Ziele der Planung**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Bebauungsplanverfahren**
- 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 5. Einzelhandelskonzept**
- 6. Angaben zum Bestand**
- 7. Planinhalt**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise
 - 7.4 Erschließung / Verkehrsflächen
 - 7.5 Begrünung
 - 7.6 Örtliche Bauvorschriften
- 8. Umweltbelange**
- 9. Kosten**
- 10. Flächenbilanz**

1. Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Planung ist eine Anfrage des Lebensmittelmarkts Lidl in der Freiburger Straße an die Stadt Offenburg, die bisherige Verkaufsfläche des bestehenden Markts zu erweitern. Bisher beträgt die Verkaufsfläche rund 1.000 m², künftig sollen ca. 1.400 m² 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 erforderlich ist.

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.

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergrößerung der Verkaufsfläche im bestehenden Gebäude 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 anzustrebende künftige städtebauliche Weiterentwicklung des Standorts im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Dies stellt eine Entwicklung dar, die nicht kurzfristig erfolgen wird. Diese weitergehende städtebauliche Entwicklung soll dann erfolgen, wenn zu einem späteren Zeitpunkt eine Neubebauung erfolgen soll. Hierzu fanden auch Gespräche mit der Firma Lidl statt, für die eine solche Neubebauung grundsätzlich vorstellbar ist, hierfür aber noch keinen Zeitpunkt nennen kann.

2. Geltungsbereich

Der geplante Geltungsbereich umfasst die Grundstücke, auf denen sich der Lebensmittelmarkt der Firma Lidl befindet. Im Westen reicht der Geltungsbereich bis zur Vogesenstraße, da das Grundstück an der Vogesenstraße für eine mögliche städtebauliche Entwicklung zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls in die Änderung des Bebauungsplans miteinbezogen werden soll. Im Osten ist das an den Lidl-Markt angrenzende Gebäude einbezogen. Die Freiburger Straße entlang der genannten Grundstücke ist auch in den Geltungsbe-

reich miteinbezogen, da ein qualifizierter Bebauungsplan auch immer eine festgesetzte Verkehrsfläche enthalten muss.

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.

3. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Der vorliegende „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erfüllt die Voraussetzungen hierzu, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura-2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind. Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 muss für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einer Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und kommt zum Ergebnis, dass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebiets eine gemischte 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.

5. Einzelhandelskonzept

Im Juni 2018 hat der Gemeinderat die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts beschlossen (Drucksache 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 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 sowie für die Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes eine Auswirkungsanalyse erstellt hat, bestehen daher keine Bedenken gegen die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung.

6. Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits bebaut. Es befindet sich der Lidl-Markt im Nordosten des Bebauungsplangebiets, im Osten ein Küchenstudio und mehrere Gewerbebetriebe im Westen des Plangebiets.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „SO Verbrauchermarkt“

Das Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ dient der Unterbringung von einem großflächigen Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss mit 1.404 m² maximaler Verkaufsfläche sowie von Büronutzungen, Dienstleistungsbetrieben, Anlagen für Verwaltungen und Räumen für freie Berufe insbesondere in den Obergeschossen.

In dem Lebensmittelmarkt sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg zulässig. Diese sind Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Drogeriewaren, Schnittblumen, außerdem ist Tiernahrung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment zulässig. Darüberhinausgehende Sortimente sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Zusätzlich zu dem großflächigen Lebensmittelmarkt sind im Erdgeschoss des Sondergebiets auch Dienstleistungsbetriebe und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, wenn die Zweckbestimmung des Sondergebiets gewahrt bleibt. Weiter können im Erdgeschoss zusätzlich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg (Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Drogeriewaren, Schnittblumen) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vorwiegend der Nahversorgung im Stadtteil dienen und keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Gemeinde (Einkaufsinnenstadt) bestehen. Hiermit bleibt beispielsweise der derzeit bereits vorhandene Bäckereiverkauf weiterhin zulässig.

In den Obergeschossen sind Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen, Räume für freie Berufe und Anlagen für Verwaltungen zulässig.

Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der Größe der zulässigen Verkaufsfläche wurden in einer Auswirkungsanalyse bestätigt.

Die ergänzend zulässigen Nutzungen dienen dazu, auf dem Grundstück einen städtebaulich gewünschten straßenraumbegleitenden mehrgeschossigen Baukörper zu ermöglichen und mit Nutzungen zu belegen. Damit soll eine flächensparende Bauweise angestrebt und der Straßenraum entsprechend der innerstädtischen Lage baulich gefasst werden.

Mischgebiet

Der westliche ca. 4.350 m² große Teilbereich umfasst die Grundstücke FlstNr. 1429 und 1425/5. Dieser Bereich ist bereits im bestehenden Bebauungsplan „Freiburger Straße“ als Mischgebiet festgesetzt, welches sich nördlich und südlich der Freiburger Straße erstreckt. Der westliche Bereich soll auch zukünftig im Bebauungsplan „Freiburger Straße / Vogesenstraße“ als Mischgebiet festgesetzt werden. Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg sind Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten unzulässig. Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Warensortimenten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie vorwiegend der Nahversorgung im Stadtteil dienen und keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich, die Einkaufsinnenstadt bestehen. Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet explizit ausgeschlossen, da das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg keine Vergnügungsstätten in diesem Bereich vorsieht. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer baulichen Struktur in dem Bereich ebenfalls nicht vorgesehen.

Das Mischgebiet ist gegliedert. In dem Bereich entlang der Freiburger Straße ist aufgrund des bestehenden Verkehrs- und Gewerbelärms keine Wohnnutzung zulässig. Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass durch geeignete Schallschutzmaßnahmen oder durch die lärmabgewandte Anordnung der Wohnungen Schallschutzanforderungen erfüllt sind und kein nicht vertretbarer Immissionskonflikt mit angrenzenden gewerblichen Nutzungen besteht. Bei der fachgutachterlichen Bewertung können die TA Lärm und die DIN 4109 herangezogen werden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im Osten des Geltungsbereichs wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkung ist notwendig, um Betriebe, die das Wohnen erheblich stören auszuschließen. Außerdem sind im Eingeschränkten Gewerbegebiet selbstständige Lagerplätze unzulässig. Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg sind Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten unzulässig. Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Warensortimenten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie vorwiegend der Nahversorgung im Stadtteil dienen und keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich, die Einkaufsinnenstadt bestehen. Vergnügungsstätten sind im eingeschränkten Gewerbegebiet explizit ausgeschlossen, da das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg keine Vergnügungsstätten in diesem Bereich vorsieht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt, um das Planungsziel, die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu erreichen.

Zahl der Vollgeschosse

Analog zum bisher bestehenden Bebauungsplan „Freiburger Straße“ wird die Höhe der Gebäude in Geschosszahlen angegeben. Um den Stadtraum an dieser wichtigen Durchfahrtsstraße besser zu gestalten und eine effiziente und flächensparende Grundstücksnutzung zu erreichen, ist im Bereich entlang der Freiburger Straße für alle Baugebiete eine Mindestanzahl an drei Vollgeschossen und eine Maximalanzahl von vier Vollgeschossen festgesetzt. Diese Maximalzahl orientiert sich an der umgebenden Bebauung und scheint für eine Bebauung in diesem Bereich angemessen. Im nördlichen Teil des Mischgebiets, welches sich entlang der Vogesenstraße wird eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Eine dreigeschossige Bebauung erscheint für den der Freiburger Straße abgewandten Bereich angemessen.

Grundflächenzahlen

Für das Sondergebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und für das Mischgebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets weitestgehend der heutigen Bebauung. Im Bereich des Mischgebiets entspricht die festgesetzte GRZ dem Bestand und der Baudichte sowie dem Versiegelungsgrad in den benachbarten Mischgebieten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet, im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet ist entlang der Freiburger Straße eine Baulinie festgesetzt. Die Festsetzung einer Baulinie ist in diesem Bereich angemessen, um eine zukünftige Bebauung entlang der Freiburger Straße zu gewährleisten. Eine zukünftige Bebauung im südlichen Teil des Geltungsbereichs entlang der Freiburger Straße ist sinnvoll, um eine adäquat gestaltete Stadteinfahrt zu ermöglichen.

Im Norden, Osten und Westen des Plangebiets ist eine Baugrenze festgesetzt, um die bebaubaren Flächen von den nicht bebaubaren Flächen zu unterscheiden.

Um den Bereich entlang der Freiburger Straße städtebaulich aufzuwerten, sind zwischen Freiburger Straße und vorderer Baulinie Stellplätze und auch Nebenanlagen nicht zulässig. In den anderen nicht überbaubaren Bereichen sind Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

7.4 Bauweise

Die Bauweise wird in den Baugebieten des Bebauungsplangebiets als abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass die offene Bauweise gilt, aber auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen werden. Für die Nutzung als

Verbrauchermarkt ist die Ermöglichung der Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge über 50 m sinnvoll.

7.5 Erschließung / Verkehrsflächen

Die Erschließung über die Freiburger Straße bzw. die Vogesenstraße ist bereits vorhanden. Die bestehenden Straßen des Geltungsbereichs werden zeichnerisch als Verkehrsflächen festgesetzt.

7.6 Begrünung

Mit den Festsetzungen zur Begrünung soll die Durchgrünung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gewährleistet werden; sie dienen der Aufwertung und der Qualität des Gebiets und der Erhöhung der Artenvielfalt.

Mit der örtlichen Bauvorschrift zur Dachbegrünung soll vor allem das Kleinklima im bestehenden Gebiet verbessert werden.

7.7 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Die Anordnung und Dimensionierung von Dachgauben und -einschnitten werden geregelt. Die Vorschriften sollen zur Vereinheitlichung der Dachlandschaft beitragen und Fehlentwicklungen durch unproportionierte Dachgestaltungen zu verhindern helfen.

Gestaltung von privaten Freiflächen

Die vorgeschriebene Wasserdurchlässigkeit bei Flächenbefestigungen durch z.B. Stellplätze und Zufahrten ist ein Beitrag zur Förderung der naturnahen Regenwasserversickerung und dient dem Boden- und Umweltschutz.

Einfriedigungen

Die Vorschriften zur Gestaltung von Einfriedigungen des bisher für diesen Bereich rechtskräftigen Bebauungsplans „Freiburger Straße“ werden übernommen, um hier einheitliche Regelungen für den gesamten Bereich entlang der Freiburger Straße zu treffen.

Werbeanlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen werden von dem bisher bestehenden Bebauungsplan „Freiburger Straße“ übernommen. Demnach sind Werbeanlagen oberhalb der Traufe an Gebäuden unzulässig und freistehende Werbeanlagen, welche höher als 6 m über Oberkante Gelände reichen.

8. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Freiburger Straße / Vogesenstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Somit kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Ebenso ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Die Umweltbelange sind im Bebauungsplan durch mehrere Festsetzungen zur Begrünung berücksichtigt. Durch die Planaufstellung sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten, da die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke bisher bereits baulich genutzt waren.

9. Kosten

Die Kosten für die zukünftige Bebauung werden durch den Vorhabenträger getragen.

10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans „Freiburger Straße / Vogesenstraße“ stellt sich wie folgt dar:

Fläche Geltungsbereich	16.980 m²	100%
Sondergebiet SO	7.306 m ²	43,0%
Mischgebiet MI	4.354 m ²	25,6%
Eingeschränktes Gewerbegebiet	1.690 m ²	10%
Verkehrsflächen	3.630 m ²	21,4%

Offenburg, den

Marco Steffens
Oberbürgermeister