



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.01.2023

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 133 „Güterbahnhof Süd“, in Offenburg, 2. Änderung -
Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	08.03.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	27.03.2023	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 133 „Güterbahnhof Süd“ in Offenburg wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.01.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 133 „Güterbahnhof Süd“, in Offenburg, 2. Änderung -
Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage bereitet den Offenlagebeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Güterbahnhof – Süd“ vor. Die Änderung des Bebauungsplans dient dem Zweck, Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten im Bereich „Güterbahnhof-Süd“ auszuschließen und so das vom Gemeinderat beschlossene Vergnügungsstättenkonzept umzusetzen.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung der strategischen Ziele:

- Ziel A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- Ziel D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund eines Bauantrags für den Neubau einer Gewerbehalle und deren Nutzung als Wettbüro in der Maria- und Georg-Dietrich-Straße 14 wurde eine Veränderungssperre erlassen (vgl. Drucksache 93/21) und ein Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans 133 „Güterbahnhof Süd“ (vgl. Drucksache 92/21) gefasst.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, Vergnügungsstätten in allen Gewerbegebieten im Geltungsbereich auszuschließen und auf diese Weise mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die Zielsetzung, Vergnügungsstätten in diesem Bereich künftig auszuschließen, beruht auf dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg.

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg vom 04.05.2011, das durch den Gemeinderat am 30.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, stellt eine Leitlinie für den Umgang mit Vergnügungsstätten im Stadtgebiet dar.

Das Vergnügungsstättenkonzept zielt darauf ab, Vergnügungsstätten in den Hauptgeschäftslagen der Innenstadt und an einem Standort im Industriegebiet West zuzulassen und an anderen Standorten, wie Innenstadtrandlagen, Stadtteilzentren und Gewerbegebieten auszuschließen (siehe Drucksache 132/11).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Traeger, Dorit	82-2384	10.01.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 133 „Güterbahnhof Süd“, in Offenburg, 2. Änderung -
Offenlagebeschluss

Das Grundstück Maria-und-Georg-Dietrich-Straße 14 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 133 „Güterbahnhof-Süd“. Für dieses Grundstück ist ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Vergnügungsstätten bisher ausnahmsweise zulässig waren.

Der Bebauungsplan soll geändert werden, da für die Gewerbegebiete innerhalb des Bebauungsplans ein konkretes Handlungserfordernis besteht, zeitnah eine dem vom Gemeinderat beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept entsprechende Rechtsgrundlage zu erhalten. Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst nicht nur das Grundstück Maria-und-Georg-Dietrich-Straße 14, sondern das gesamte Bebauungsplangebiet, soweit es als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen ist, um für alle festgesetzten Gewerbegebiete im Bereich des Bebauungsplans, in denen ebenfalls negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten drohen würden, die Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes entsprechend zu sichern (Gewerbegebiete GE3 und GE4, siehe Anlage 1).

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Offenburger Innenstadt, westlich der Bahnflächen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ mit einer Gesamtfläche von ca. 13 ha.

5. Städtebauliches Konzept

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Güterbahnhof-Süd“ schließt Vergnügungsstätten bereits in allen Mischgebieten und allen eingeschränkten Gewerbegebieten aus.

Mit dem zukünftigen Bebauungsplan soll festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten auch innerhalb der übrigen Gewerbegebiete nicht zulässig sind.

Das Vergnügungsstättenkonzept aus dem Jahr 2011 führt verschiedene Gründe zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten auf, unter anderem bodenrechtliche Spannungen und Nutzungskonflikte aufgrund vielfältiger Störpotentiale. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Gebieten, in denen Vergnügungsstätten nicht allgemein zulässig sind, besteht laut Gutachter die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da sie in der Lage sind, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Traeger, Dorit	82-2384	10.01.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 133 „Güterbahnhof Süd,, in Offenburg, 2. Änderung -
Offenlagebeschluss

Beim Güterbahnhofsareal handelt es sich um ein Entwicklungsgebiet auf brachgefallenen früheren Bahnflächen, dessen Entwicklung noch nicht abgeschlossen ist. Noch sind nicht alle brachliegenden, in privatem Eigentum befindlichen Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Plangebiet droht eine Beeinträchtigung der weiteren Entwicklung des Güterbahnhofsareals durch eine hiervon ausgehende negative Ausstrahlung („Trading-Down-Effekt“).

Für die Offenlageunterlagen werden die textlichen Festsetzungen und die Begründung entsprechend ergänzt. Diese Ergänzungen werden in kursiver Schriftart und unterstrichen entsprechend deutlich hervorgehoben.

6. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Güterbahnhof-Süd“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im so genannten beschleunigten Verfahren geändert. Dieses Verfahren findet Anwendung bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

7. Weiteres Verfahren

Als nächster Schritt im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ sollen die Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt und die Behörden gemäß § 4 BauGB beteiligt werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans und mit Änderungsbereichen
2. Planzeichnung mit hervorgehobenen Änderungsbereichen
3. Textliche Festsetzungen mit hervorgehobenen Änderungen/Ergänzungen (kursiv und unterstrichen)
4. Begründung