

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
20.03.2023

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 178 "Edeka Südwest", Offenburg: Aufstellungsbeschluss

2. **Beratungsfolge:**

	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	03.05.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	15.05.2023	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Für den Bebauungsplan Nr. 178 „Edeka Südwest“ in Offenburg wird der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
20.03.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 178 "Edeka Südwest", Offenburg: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Das Unternehmen Edeka Südwest unterhält seinen Hauptsitz im Gewerbegebiet in Offenburg. Im Kontext des Neubaus des E-Centers und weiterer, geplanter Baumaßnahmen wird für den südlichen Teilbereich des Betriebsgeländes (ca. 15,8 ha) die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

2. Strategische Ziele

Diese Beschlussvorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele der Stadt Offenburg:

- B3: Die Stadt Offenburg entwickelt die wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen weiter zum Erhalt und Ausbau attraktiver Arbeitsplätze und Sicherung des Wirtschaftsstandorts.
- D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

3.1 Ausgangslage

Die Edeka-Regionalgesellschaft Edeka Südwest (Geschäftsbereich Südwestdeutschland) betreibt ihren Hauptsitz in Offenburg in den Gewerbegebieten West und Waltersweier. Das Gesamtareal umfasst aktuell ca. 25 ha, einschließlich des Ortenauer Weinkellers, Lager- und Logistikgebäuden/-flächen, Verwaltung und des E-Centers (aktuell im Bau). Mit ca. 2.000 Mitarbeitenden am Standort (ausschließlich der Beschäftigten unmittelbar im Einzelhandel) ist Edeka Südwest einer der größten privatwirtschaftlichen Arbeitgeber in Offenburg.

3.2 Planungen zur Weiterentwicklung des Edeka-Betriebsstandorts

Edeka Südwest hat Planungen für die Entwicklung des Standorts Offenburg in den nächsten zehn Jahren erstellt.

Die Überlegungen umfassen das gesamte Betriebsgelände sowie additiv hinzukommende Grundstücke, so das bisherige TPO-Areal an der Römerstraße, die im Unternehmenseigentum befindliche, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Straße In der Spöck und das von Edeka jetzt erworbene Grundstück Wilhelm-Röntgen-Straße 14.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
20.03.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 178 "Edeka Südwest", Offenburg: Aufstellungsbeschluss

Kurzfristig sind folgende Schritte vorgesehen:

Nördlich der Otto-Hahn-Straße soll auf der Gemarkung Waltersweier auf dem heutigen LKW-Parkplatz ein Tiefkühlager neu errichtet werden. Ersatzweise sollen neue LKW-Stellplätze auf der angrenzenden Freifläche erstellt werden. Für die Neuerrichtung des Tiefkühlagers einschließlich des Rückbaus des Bestands liegt bereits ein Bauantrag vor.

Ein Kernstück des Gesamtprojekts ist die bereits im Bau befindliche Neuerrichtung des E-Centers – nach Westen versetzt, jedoch auf dem gleichen Grundstück wie das inzwischen abgebrochene Vorgängergebäude. Der Markt wird dabei kombiniert mit deutlich erweiterten Flächen für ein gastronomisches Angebot sowie eines aufgesetzten Verwaltungstrakts im Süden des Marktbereichs.

Mit Stand der aktuell rechtskräftigen Baugenehmigung für den Neubau des E-Centers war bisher nur ein dreigeschossiger Büroaufbau auf dem Gastronomietrakt (welcher die gleiche Gebäudehöhe, ca. 10 m, wie der Marktbereich des E-Centers aufweist) vorgesehen. Nach neuesten Überlegungen des Unternehmens soll der Verwaltungstrakt jetzt sechsgeschossig über dem E-Center ausgeführt werden, um in diesem Bereich Büroarbeitsplätze zu konzentrieren. Die Gebäudehöhe soll in diesem Teilbereich rund 38 m betragen. Aktuell wird ebenfalls auf dem Grundstück des E-Centers die ergänzende Errichtung eines baulich getrennten Getränkemarkts geprüft.

Mittel- bis längerfristig sind darüber hinaus folgende Maßnahmen angedacht:

Auf dem südwestlich anschließenden Grundstück (Wilhelm-Röntgen-Straße 14) ist perspektivisch die Errichtung eines weiteren Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäudes für Edeka Südwest vorgesehen.

Die Logistik- und Lagergebäude zwischen dem E-Center und der Otto-Hahn-Straße sollen voraussichtlich umgebaut und in Teilbereichen aufgestockt werden. Voraussetzung hierfür ist u.a. eine Verlegung der dort verlaufenden Bahnstromleitung.

Auch im Bereich des Leer- und Vollgutlagers im Gewerbegebiet Waltersweier ist eine bauliche Erweiterung angedacht, wobei hier die vorhandene Gebäudehöhe beibehalten werden soll.

3.3 Städtebauliche und planungsrechtliche Bewertung

Die intensive Bestandsentwicklung eines ortsansässigen Unternehmens in integrierter Lage ist zu begrüßen. Eine Erhöhung der baulichen Dichte, insbesondere auch durch die Steigerung der dort realisierten Gebäudehöhen, ist ein entscheidender Baustein bei der Bespielung gerade von Gewerbeflächen. Dies ist auch deshalb zu

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
20.03.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 178 "Edeka Südwest", Offenburg: Aufstellungsbeschluss

unterstützen, da durch Bestandsförderung und Verdichtung dem Bedarf nach zusätzlichen Gewerbeflächen, die zumeist im Außenbereich geschaffen werden müssen, entgegengewirkt werden kann. Die städtebauliche Setzung des Hochpunkts ist, unterstützt durch seine Einbindung in eine gesamthafte Standortkonzeption, an dieser Stelle städtebaulich vertretbar.

Das geplante Tiefkühlager kann auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“, bei Zulassung kleinerer Abweichungen, genehmigt werden. Eine Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ ist daher nicht erforderlich.

Auch das bereits im Bau befindliche neue E-Center konnte auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. 57 „An der Waltersweierer Straße“, bei Zulassung kleinerer Abweichungen, genehmigt werden.

Die jetzt beabsichtigte Erhöhung auf insgesamt 8 Geschosse (Verkaufsgeschoss mit Zwischenebene und 6 Bürogeschosse) kann auf Grund der damit verbundenen Bau-masse jedoch nicht mehr auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans genehmigt werden. Um diese Erhöhung zu ermöglichen, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Auch der beabsichtigte Umbau im Bereich des nördlich gelegenen Logistik- und Lagerbereichs wird voraussichtlich nicht mit dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan vereinbar sein. Deshalb wurde das Betriebsgelände nach Norden bis zur Otto-Hahn-Straße in den Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss bereits einbezogen.

Ebenso wurde das Grundstück Wilhelm-Röntgen-Straße 14 einbezogen.

Der Aufstellungsbeschluss für dieses Änderungsverfahren wird hiermit dem Planungsausschuss vorgelegt.

4. Ziele der Planung

Der Bebauungsplan dient der Ermöglichung der intensiveren Nutzung bestehender Gewerbeflächen im Rahmen der Innenentwicklung.

Bei dieser Planung sollen insbesondere folgende Belange Berücksichtigung finden:

- Die städtebauliche Steuerung und Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbegebiets, insbesondere der dort erfolgenden baulichen Entwicklung der Gebäudehöhen- und Volumen;
- Der schonende Umgang mit dem Schutzgut Fläche und der damit einhergehenden Förderung aller Umweltbelange durch eine konsequente Bestandsentwicklung im Innenbereich;

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
20.03.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 178 "Edeka Südwest", Offenburg: Aufstellungsbeschluss

- Die Wirtschaft, hier insbesondere die Standortsicherung und Standorterweiterung eines bereits ortsansässigen Unternehmens sowie die damit verbundene Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen;

5. Inhalte und Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 178 „Edeka Südwest“ wird nach Erreichen seiner Rechtskraft für den Umgriff seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 57 „An der Waltersweierer Straße“ ersetzen.

5.1 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 178 „Edeka Südwest“ befindet sich in integrierter Bestandslage im Westen des Gewerbegebiets „West“ auf der Gemarkung Offenburg und umfasst eine Fläche von ca. 15,8 ha.

Er wird dabei begrenzt durch:

- die Edekastraße und das Waldstück „Unteres Bännle“ im Westen;
- die Otto-Hahn-Straße im Norden;
- die Verlängerung der B 33 im Osten;
- sowie durch Gewerbegrundstücke und die Marlene Straße im Süden.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Grundstücke des Frische- und Trockenlagers (Edekastraße 1), das im Bau befindlichen E-Center (Wilhelm-Röntgen-Straße 1) und der durch Edeka erworbene Standort der Fa. Deichmann (Wilhelm-Röntgen-Straße 14), auf dem voraussichtlich langfristig ebenfalls eine bauliche Entwicklung erfolgen soll.

5.2 Wahl des Verfahrens

Die Bebauungsplanänderung wird im zweistufigen Regelverfahren gem. §§ 2-10 BauGB einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung und Eingriffsausgleichsbilanzierung erstellt. Somit wird ebenfalls ein zweistufiges Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange erforderlich. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist u.a. aufgrund der unmittelbar im Westen angrenzenden Schutzgebiete – hier: das FFH-Gebiet „Untere Schutter und Unditz“ sowie das Vogelschutzgebiet „Gottswald“ – nicht möglich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

044/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
20.03.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 178 "Edeka Südwest", Offenburg: Aufstellungsbeschluss

5.3 Kerninhalte des Bebauungsplanverfahrens

Kerninhalt des Bebauungsplans sind insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (max. zulässige Gebäudehöhe, Baumassenzahl) und der überbaubaren Grundstücksfläche (westliche Baugrenze). Darüber hinaus wird die Regelungssystematik des Bebauungsplans Nr. 57 „An der Waltersweierer Straße“ in ihrer grundlegenden Struktur aufgegriffen und nach aktuellen planungsrechtlichen Gesichtspunkten fortgeschrieben.

Eine Ergänzung und Ausformulierung der Planungsinhalte durch ihre Implementation in planungsrechtliche Festsetzungen und ggf. örtlichen Bauvorschriften erfolgt im nächsten Verfahrensschritt zum Offenlagebeschluss

6. Weiteres Vorgehen

Bei der von Edeka angestrebten Erhöhung des Verwaltungstrakts über dem E-Center auf 6 Geschosse ist eine kurzfristige baurechtliche Entscheidung erforderlich, da das E-Center selbst bereits im Bau ist.

Bei einer entsprechenden Zustimmung des Gemeinderats zur Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Verwaltung daher, die von Edeka angestrebte Erhöhung des Verwaltungstrakts über dem E-Center auf 6 Geschosse bereits im Vorgriff auf den Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens zu genehmigen.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 178 „Edeka Südwest“, Offenburg
2. Bestandsübersicht: Nutzungen auf dem Gesamtareal des Hauptsitzes der Edeka Südwest in Offenburg