

# **BEBAUUNGSPLAN „Güterbahnhof-Süd“**

## **2. ÄNDERUNG**

# **BEGRÜNDUNG**

## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan „Güterbahnhof-Süd“ wurde am 10.05.2010 zur Satzung beschlossen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war, im Rahmen der Gesamtentwicklung der Bahnflächen östlich und westlich der Rheintalbahn, die überwiegend brachgefallenen und untergenutzten Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Im Rahmen einer städtebaulichen und erschließungstechnischen Neuordnung sollten Sonderbauflächen für Einzelhandel sowie gemischte und gewerbliche Bauflächen entstehen. Mit der Entwicklung des Bahnhofumfeldes sollte im Sinne der städtebaulichen Innenentwicklung ein attraktiver innerstädtischer Standort reaktiviert, ein großes Flächenangebot mobilisiert und damit auch der Landschaftsverbrauch an anderer Stelle reduziert werden.

In den Gewerbegebieten Ge3 und Ge4 sollen im Rahmen der 2. Änderung Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Grund ist ein Bauantrag zum Neubau einer Gewerbehalle und deren Nutzung als Wettbüro in der Maria-und-Georg-Dietrichstraße 14. Dieses Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 133 „Güterbahnhof-Süd“. Für dieses Grundstück wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Vergnügungsstätten bisher ausnahmsweise zulässig waren.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, Vergnügungsstätten in allen Gewerbegebieten im Geltungsbereich auszuschließen, nicht nur wie bisher in den Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten, 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 und am 15.05.2023 fortgeschrieben 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 wenigen gewerblichen Standorten zuzulassen und an anderen Standorten, wie Innenstadtrandlagen, Stadtteilzentren und Gewerbegebieten auszuschließen (siehe Drucksache 132/11 und Drucksache 017/23). Im Plangebiet sieht das Vergnügungsstättenkonzept keine Ansiedlung von Vergnügungsstätten vor.

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 daher nicht nur das Grundstück Maria-und-Georg-Dietrich-Straße 14, sondern das gesamte Bebauungsplangebiet, 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.

### **1.2. Lage des Plangebiets / Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt nördlich der Offenburger Innenstadt, westlich der Bahnflächen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ mit einer

Fläche von ca. 13 ha. Durch die 2. Änderung wird ein Teilbereich von knapp 2 ha geändert.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst 3 Teilflächen. Es sind die 3 nördlich im Bebauungsplangebiet befindlichen Gewerbeflächen Ge 3 und Ge 4. Die beiden gewerblichen Flächen Ge 4 befinden sich zwischen Okenstraße und Maria-und-Georg-Dietrich-Straße. Sie werden im Norden durch die Planstraße C begrenzt und im Süden durch die Planstraße B. Die gewerbliche Fläche Ge 3 befindet sich zwischen Maria-und-Georg-Dietrich-Straße und den Bahnflächen. Sie erstreckt sich auch auf den Bereich zwischen Planstraße B und C.

Die zu ändernden Flächen Ge 3 und Ge 4 umfassen eine Gesamtfläche von knapp 2 ha.

Die genaue Größe und Lage der zu ändernden Bereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### **2.1. Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg vom 06.11.2009 (genehmigt) stellt die Flächen als Gewerbegebiet dar. Der zu ändernde Teilbereich ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.2. Überlagerung von Bebauungsplänen**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Gewerbegebiete Ge 3 und Ge 4. Diese werden so wie bisher auch weiterhin als Gewerbegebiete festgesetzt. Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen für diese Gewerbegebiete entstehen daher nicht.

Die textlichen Festsetzungen werden vollständig aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und nur punktuell für Ge 3 und Ge 4 um den Ausschluss von Vergnügungsstätten ergänzt, so dass die textlichen Festsetzungen für den übrigen Bereich unverändert bleiben. Es gelten dann entsprechend die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Güterbahnhof-Süd“ in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ für den gesamten Geltungsbereich. Im Rahmen der Offenlage werden die Ergänzungen in kursiver Schrift und durch Unterstreichung hervorgehoben. Auch in der Planzeichnung wird der gesamte Bebauungsplan dargestellt, der Änderungsbereich wird jedoch durch einen separaten Geltungsbereich für die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (schwarz- gestrichelte Umrandung der Flächen) hervorgehoben, so dass deutlich wird, in welchen Teilbereichen die Änderungen vorgenommen werden.

### **2.3. Beschleunigtes Verfahren**

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.

Bei der Änderung des Bebauungsplans „Güterbahnhof Süd“ handelt es sich um eine Änderung der zulässigen Nutzungen in einem Gewerbegebiet (Ge 3 und Ge 4).

Allgemeines Planungsziel für den nun vorliegenden Bebauungsplan ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gebiet und die damit verbundene Sicherung der bestehenden städtebaulichen Struktur und anderer Entwicklungsmöglichkeiten, so dass die geplante Maßnahme als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ bewertet wird.

Der Bebauungsplan regelt die Nutzungsart „Vergnügungsstätte“ in den Gewerbegebieten Ge 3 und Ge 4. Damit sollen die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne weitere Vorprüfungen aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst insgesamt Flächen, die als Mischgebiet (MI), eingeschränktes Gewerbegebiet (Gee) und Gewerbegebiet (Ge) festgesetzt werden. Die Änderungsflächen betreffen nur die Gewerbegebiete Ge 3 und Ge 4 mit einer Gesamtgröße von 19.277,88 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche (GRZ) gem. § 19 BauNVO kann gem. Bebauungsplan bis zu 0,9 überschritten werden. Sie beträgt daher für diese Gebiete maximal 17.350 m<sup>2</sup>. Damit liegt der Wert unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten oberen Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> für die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens.

Ferner wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu umgehen. Dieses Verfahren dient ausschließlich der Verhinderung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Insofern ist insbesondere kein sachlicher Zusammenhang mit anderen aktuell durchgeführten Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung innerhalb der Stadt Offenburg zu erkennen, da es sich dort vor allem um die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt.

Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht vorliegen dürfen. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches in einem bereits bestehenden Gewerbegebiet nördlich der Innenstadt von Offenburg ist eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete nicht zu befürchten. Auch liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Belange des Artenschutzes berührt werden (siehe Kapitel 3.2).

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Auf die frühzeitige Beteiligung wird verzichtet.

Da alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

### **3. ÄNDERUNGEN**

#### **3.1. Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten**

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Güterbahnhof Süd“ setzt Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Hier sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. In den festgesetzten Sondergebieten sind nur Einzelhandelsnutzungen zulässig.

In den festgesetzten Gewerbegebieten waren Vergnügungsstätten bisher ausnahmsweise zulässig.

Mit dem zukünftigen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten innerhalb der Gewerbegebiete Ge 3 und Ge 4 ausgeschlossen sind.

Das Vergnügungsstättenkonzept führt verschiedene Punkte zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten auf, wie z. B. vielfältige Störpotenziale u.a. bodenrechtliche Spannungen und andere Nutzungskonflikte, die durch den Ausschluss verhindert werden sollen.

Des Weiteren wurde in der Standortanalyse der Fortschreibung des Vergnügungsstättenkonzepts aufgezeigt, dass Vergnügungsstätten in einigen Gewerbegebieten der Stadt, sowie an den Hauptstraßen und Stadteingängen nicht verträglich sind.

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. Traditionelle Industrie- und Handwerksbetriebe können verdrängt werden und Konflikte mit den „seriösen“ Nutzungen können entstehen. Das soll durch die Änderung verhindert werden.

Beim Güterbahnhofareal 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. Insbesondere die unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen (Bereich „Güterbahnhof-Nord 1“ sind noch nicht entwickelt). Außerdem verfügt dieses Gebiet als einziges Gewerbegebiet über einen Gleisanschluss. Die noch brachliegenden Flächen sollten aufgrund dieser besonderen Nutzungsoption entwickelt werden. Im Hinblick auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten und –absichten, insbesondere die Ansiedlung des Ortenauklinikums im Bereich Lise-Meitner-Straße sowie die Entwicklung von Wohnnutzungen zwischen Bachstraße, B3 und Okenstraße ist die Unterbringung von Vergnügungsstätten auf dem Güterbahnhofareal gem. Vergnügungsstättenkonzept ausgeschlossen.

#### **3.2. Abwägung der Umweltbelange, Umweltverträglichkeit und umweltschützende Belange**

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Daher wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Davon unabhängig sind die betroffenen Umweltbelange in der Bauleitplanung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Der Regelungsinhalt beschränkt sich auf eine Nutzungseinschränkung im Bereich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten.

Es werden keine weiteren Festsetzungen wie etwa zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise vorgenommen. Die baulichen Rahmenbedingungen bleiben somit unverändert erhalten, so dass weder eine zusätzliche Versiegelung, noch andere Auswirkungen auf Natur und Umwelt vorbereitet werden. Die grünordnerischen Festsetzungen werden nicht geändert. Insofern sind Belange des Umweltschutzes berücksichtigt. Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt, die nicht schon bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, sind ausgeschlossen. Es ergeben sich daher keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Umwelt.