

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

098/24

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
12.06.2024

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 182 "Schutterwälder Straße östlich des Südrings",
Aufstellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	10.07.2024	öffentlich
2. Gemeinderat	15.07.2024	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

Für den Bebauungsplan Nr. 182 „Schutterwälder Straße östlich des Südrings“ wird der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

098/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
12.06.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 182 "Schutterwälder Straße östlich des Südrings",
Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die frühere Baumarktnutzung auf dem Grundstück Schutterwälder Straße 5 wurde aufgegeben und wird voraussichtlich auch nicht wiederaufgenommen.

Zur Steuerung der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Grundstücks soll daher der Bebauungsplan „Schutterwälder Straße östlich des Südrings“ aufgestellt werden, der den bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Schutterwälder Straße“ ersetzen soll.

Die genauen städtebaulichen Ziele für die Entwicklung des Plangebiets sind noch im weiteren Planverfahren festzulegen.

2. Strategische Ziele

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

- 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. Sachstand

Für das Grundstück Schutterwälder Straße 5 mit einer Größe von rund 32.800 m² wurde im Jahr 1998 der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Schutterwälder Straße“ aufgestellt.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet „Baumarkt Gartencenter Fachmärkte Gastronomie mit Tanzfläche“, ein Sondergebiet „Tankstelle“ und ein kleineres Mischgebiet fest.

Der Bebauungsplan lässt die Errichtung eines Baumarkts mit einer Gesamtfläche von 10.680 m² zu. Im Baumarkt sind bestimmte zentrenrelevante Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von 700 m² zulässig. Weiter ist ein Getränkemarkt mit einer

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

098/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
12.06.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 182 "Schutterwälder Straße östlich des Südrings",
Aufstellungsbeschluss

Größe von 800 m² zulässig. Alternativ zum Baumarkt ist die Errichtung anderer Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von 2.075 m² zulässig.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wurde auf dem Grundstück ein Baumarkt mit Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von rund 10.000 m² errichtet. Ferner wurden weitere Nutzungen auf kleinerer Fläche angesiedelt, so eine Tankstelle, ein Getränkemarkt und ein Fachmarkt für Bettwaren. Der Fachmarkt für Bettwaren wurde später durch ein Restaurant abgelöst.

Der Baumarkt als Hauptnutzer des Areals wurde bereits vor einigen Jahren endgültig geschlossen. Momentan werden die früheren Räumlichkeiten des Baumarkts provisorisch als Ausweichquartier für einen Lebensmittelmarkt genutzt, für den momentan an seinem Standort an der Wilhelm-Röntgen-Straße ein Neubau errichtet wird.

Welche Nutzung auf dem Grundstück nach dem Auszug des Lebensmittelmarkts erfolgen wird, steht noch nicht fest.

4. Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans

Nach derzeitigem Stand gibt es keine Anhaltspunkte, dass die im bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Schutterwälder Straße“ vorgesehene Nutzung des Grundstücks Schutterwälder Straße 5 als Baumarkt künftig wieder aufgenommen wird. Voraussichtlich wird der Eigentümer des Grundstücks eine anderweitige Nutzung beabsichtigen.

Grundsätzlich ist es städtebaulich auch sinnvoll, wenn brachgefallene Flächen wieder einer Nutzung zugeführt werden. Hierbei sind jedoch übergeordnete städtebauliche Ziele zu beachten, wie sie unter anderem im vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzept festgehalten sind. Das Einzelhandelskonzept sieht vor, dass sogenannter zentrenrelevanter Einzelhandel in der Innenstadt und nicht in Randlagen angesiedelt werden soll. Auch ist das vom Gemeinderat beschlossene Vergnügungstättenkonzept zu beachten.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, da der bisherige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Schutterwälder Straße“ nicht mehr geeignet ist, die künftige städtebauliche Entwicklung des Grundstücks Schutterwälder Straße 5 zu steuern.

Aktueller Anlass für die Empfehlung, einen Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss zu fassen, ist eine Bauvoranfrage zur Ansiedlung eines Möbelmarkts mit rund 5000 m²

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

098/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
12.06.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 182 "Schutterwälder Straße östlich des Südrings",
Aufstellungsbeschluss

Verkaufsfläche auf dem Grundstück. Ein solcher Möbelmarkt ist zwar auch nach dem bisher geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Schutterwälder Straße“ aus dem Jahr 1998 unzulässig. Auch aus Gründen der Rechtssicherheit ist jedoch eine Fortschreibung der planungsrechtlichen Grundlagen sinnvoll.

Daher soll jetzt der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schutterwälder Straße östlich des Südrings“ gefasst werden, der den bisher gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Schutterwälder Straße“ ersetzen soll.

Die genauen städtebaulichen Ziele für die künftige Nutzung des Grundstücks Schutterwälder Straße sind noch im weiteren Planungsprozess zu entwickeln.

Grundsätzlich ist das Grundstück für eine nicht störende gewerbliche Nutzung geeignet. Hierbei ist das vom Gemeinderat beschlossene Einzelhandelskonzept für Offenburg zu beachten und zu Grunde zu legen.

Westlich angrenzend befindet sich ein Heizkraftwerk der Wärmeversorgung Offenburg. Wenn hierfür Erweiterungsbedarf besteht, soll dies im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Ob auch eine Wohnnutzung im Rahmen eines Mischgebiets möglich ist, ist noch nicht im Detail geprüft. Das Grundstück ist erheblichen Lärmimmissionen durch die Rheintalbahn, den Südring, die Schutterwälder Straße und den östlich liegenden SCO-Sportplatz ausgesetzt. Auch verläuft im vorderen Bereich des Grundstücks zur Schutterwälder Straße hin eine 110-kV-Bahnstromleitung. Ob unter diesen Rahmenbedingungen auch eine Wohnnutzung möglich und zu empfehlen ist, und welche Schallschutzmaßnahmen hierfür erforderlich wären, ist noch im weiteren Planungsprozess zu prüfen.

Zur Sicherung der Planung soll für den geplanten Geltungsbereich eine Veränderungssperre erlassen werden (siehe Beschlussvorlage Nr. 099/24)

Anlagen:

1. Geltungsbereich für den Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss
2. Bisher gültiger vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Schutterwälder Straße“