

## Begründung

### zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriegebiet-Nord"

#### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Kernstadt und reicht bis an den Ortsrand des Stadtteiles Bohlsbach. Es beinhaltet im wesentlichen das "Industriegebiet-Nord", ältester gewerblicher Bereich von Offenburg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Osten durch die Bundesstraße 3,

im Süden durch die Tullastraße,

im Westen durch die Tullastraße, Helmholtzstraße, Flurst.Nr. 1334,

1336, 1267, 5570/1, 1261, 1450, B 33, 1261/17, 1261/15,

608, 609, 649/1,

im Nord-Westen durch die Kaserne bzw. die Eckenerstraße

im Norden durch die Okenstraße und den abzweigenden Wirtschaftsweg

#### 2. Anlaß der Planaufstellung

Die bisherige Entwicklung des Gebietes vollzog sich weitgehend wunschgemäß im Sinne von überwiegend produzierendem Gewerbe.

Eine Überplanung war deshalb bisher nicht erforderlich. § 34 BauGB reichte aus, um Bebauung und Nutzung zu steuern.

Dieser Zustand hat sich in letzter Zeit dahingehend geändert, daß durch Aufgabe von Betrieben freiwerdende Grundstücke mit Einzelhandelsbetrieben, vornehmlich aus dem Lebensmittelsektor, besetzt werden. Bisher wurden an der Englerstraße bzw. an der Helmholtzstraße zwei SB-Märkte realisiert, für einen geplanten an der Ecke Tullastraße/Okenstraße (B3) liegt ein positiver Bauvorbescheid vor. Weitere Bauanträge dieser Art sind zu erwarten.

Mit dem jetzigen Rechtsinstrumentarium (§ 34 BauGB, BauNVO) können lediglich großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO verhindert werden, kleinere Einheiten, die unter der Schwelle von 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche liegen, in der Regel jedoch nicht.

Im Plangebiet wohnen insgesamt ca. 380 Einwohner. Mit den Einzelhandelsbetrieben an der Helmholtzstraße (Concord) mit 1067 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, an der Englerstraße (Aldi) mit 867 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, dem geplanten an der Tullastraße/Okenstraße mit 1009 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist bereits heute in diesem Gebiet ein Angebot vorhanden, das der gesamtstädtischen Bedarfsdeckung in der Einzelhandelsversorgung dient. Dazu kommen noch kleinere Läden angrenzender Bereiche (Straßburger Straße). Die Versorgung der in der Nord- und Nordweststadt wohnenden Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs ist damit überaus gegeben. (Nach angegebenen Richtwerten des Einzelhandelsverbandes Südbaden wären für die Versorgung der dort wohnenden 380 Einwohner nur knapp 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erforderlich, auch wenn hier noch andere Güter des mittelfristigen Bedarfs dabei sind.)

Eine Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe würde in jedem Falle einen Einzugsbereich betreffen, der weit über den gesamten Stadtbereich hinausgeht. Damit würde zum einen in Teilbereichen, (z.B. in den Ortskernen), die vorhandene Nahversorgung der dortigen Bevölkerung gefährdet und zum anderen wären auch Auswirkungen auf das Warenangebot der Innenstadt die Folge. Dies widerspräche aber gerade dem städtebaulichen Ziel, die Innenstadt als Einkaufszentrum, zentralen Dienstleistungsbereich und Kommunikationsbereich der Bürger aufzuwerten.

Die in diesem Zusammenhang bereits durchgeführten und noch geplanten Investitionen der Stadt mit Hilfe von Bundes- und Landesmitteln für die Schaffung von Fußgängerzonen, Sanierungsmaßnahmen, Wohnumfeldprogrammen, Bau von Großgaragen würden vor allem durch Abziehen weiterer Kaufkraft aus der Innenstadt in ihrer Wirkung wesentlich beeinträchtigt. Darüberhinaus sollte auch aus der Sicht der Stadtentwicklung das Industriegebiet Nord in seinem Schwerpunkt als Industriegebiet erhalten bleiben. Diese negativen Auswirkungen auf den Nahbereich bzw. die Innenstadt stellen besondere städtebauliche Gründe dar, die die nachstehend aufgeführten Maßnahmen rechtfertigen.

### 3. Aufstellung eines "einfachen Bebauungsplanes"

Um den erkennbaren Gefahren für die Funktionsfähigkeit und Aufgaben der Innenstadt und der Nahversorgung der dortigen Bevölkerung wirkungsvoll begegnen zu können, wird die Aufstellung eines "einfachen Bebauungsplanes" gem.

§ 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Darin soll lediglich die Art der baulichen Nutzung (s.u.) mit folgender Einschränkung festgelegt werden:

Die nachfolgend aufgeführten Warengruppen, die den größten Teil der Güter des täglichen Bedarfs beinhalten, werden zusammen mit weiteren genannten Sortimenten, deren Ansiedlung die Zentralfunktion der Innenstadt gefährden würden, im Plangebiet vollständig ausgeschlossen:

- Nahrungs- und Genußmittel
- Drogerie-, Reform- und Parfümeriewaren
- Bekleidungsartikel
- Haushaltswaren
- Unterhaltungselektronik (Rundfunk-, Fernseh-, Hifi etc.)

Ausgenommen von dieser Regelung sind die bereits vorhandenen bzw. baurechtlich genehmigten Anlagen dieser Art.

Rechtsgrundlage für diese Maßnahme bildet § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO (besondere städtebauliche Gründe).

Die weiteren Zulässigkeitskriterien richten sich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

### 4. Festlegung der Baugebiete

Entsprechend der ausgeübten Nutzung ist der Großteil des Planbereiches als Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) auszuweisen.

Kleinere Flächen entlang der Bundesstraße 3 sowie im Nordteil des Gebietes und 2 Blöcke an der Tullastraße entsprechen mit der vorhandenen Mischung von Gewerbe und Wohnen dem Charakter eines Mischgebietes (MI).

Das Grundstück Lgb.Nr. 5601 an der Tullastraße, bebaut mit einer Hochhaus-Wohnanlage, ist dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zuzuordnen.

Wie bereits schon erwähnt, befinden sich zwischen Helmholtz- und Englerstraße bzw. nördlich der Englerstraße zwei Bereiche der Bundesvermögensverwaltung, die für militärische Zwecke genutzt werden und deshalb als Sondergebiete (SO) - Bundesrepublik Deutschland - auszuweisen sind.

#### 5. Aussage des Flächennutzungsplanes

Im verbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist der gesamte Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Lediglich 2 Teilbereiche nördlich und südlich der Englerstraße sind entsprechend ihrer militärischen Nutzung als Sonderbauflächen (Bundesrepublik Deutschland) dargestellt.

Durch die genauere Gliederung der einzelnen Baugebiete ergeben sich geringfügige Abweichungen zu den Eintragungen im Flächennutzungsplan. Bei der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine entsprechende Angleichung.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

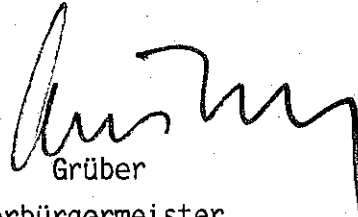
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ganz oder teilweise folgende rechtsverbindliche Fluchtlinienpläne enthalten:

1. Am hohen Rain, Am Holderstock, Bühlerfeld vom 19.8.1909
2. Tullastraße vom 8.7.1952
3. Aufhebung der Humboldtstraße zwischen Tullastraße und Zeppelinstraße vom 18.10.1955
4. Aufhebung der Humboldtstraße und Haselwanderstraße vom 9.10.1952

Die Festsetzungen dieser Pläne bleiben durch den Bebauungsplan unberührt.

Offenburg, den 24.4.1989



  
Grüber

Oberbürgermeister