

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
„GEWERBEGEBIET WALTERSWEIER“**

**7. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

**STADT OFFENBURG**

**23.05.2022**

**FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG**

**301.3110.26.8-3/7**

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

Anlass für den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ im Jahr 2021 war ein vorliegender Bauantrag der Firma Markant, eine Werbeanlage auf dem Bürogebäude zu errichten. Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, die Örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen zu ändern, um die beantragte Werbung zulassen zu können.

## **2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Waltersweier. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ wird im Osten durch die Kinzig, im Süden durch die Otto-Hahn-Straße, im Westen durch die Römerstraße und im Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

## **3. Bebauungsplanverfahren**

Da es sich bei der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ lediglich um eine Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften handelt und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Da durch die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, kann das Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Dadurch kann auf die formale Umweltprüfung mit Umweltbericht und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden verzichtet werden. Durch den Wegfall dieser Verfahrensschritte wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens beschleunigt.

## **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der gesamte Bereich des Gewerbegebiets Waltersweier ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da sich durch die 7. Änderung keine Änderungen der Art der baulichen Nutzung ergeben, ist das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan erfüllt.

## **5. Angaben zum Bestand**

Das Gewerbegebiet Waltersweier ist bereits zum größten Teil bebaut. Es befinden sich hauptsächlich Gewerbebetriebe in dem Gebiet.

## **6. Änderung des Planinhalts**

### **6.1 Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

An den planungsrechtlichen Festsetzungen haben sich keine Änderungen zur Fassung der 6. Änderung des Bebauungsplans ergeben.

## 6.2 Änderung der örtlichen Bauvorschriften

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen zukünftig ausnahmsweise auf Gebäuden oberhalb der Traufkante zulässig sein. Die Gebäude, auf denen zukünftig Werbeanlagen angebracht werden können, müssen Fassaden aufweisen, welche durch Fensteröffnungen geprägt sind. Bei Gebäuden mit Fensterfassaden ist eine Anbringung einer Werbeanlage an der Fassade oft funktional und gestalterisch nicht möglich. Um auf diesen Gebäuden, welche meist Bürogebäude sind, die Möglichkeit einer Werbeanlage vorzusehen, sind die örtlichen Bauvorschriften dementsprechend zu ändern.

## 7. Umweltbelange

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Durch die Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften sind Umweltbelange nicht betroffen.

## 8. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Stadt Offenburg. Die Kosten für die privaten Bauvorhaben werden durch den jeweiligen Vorhabenträger getragen.

## 9. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz bleibt durch die 7. Änderung des Bebauungsplans unverändert.

<b>Fläche Geltungsbereich</b>	<b>51,9 ha</b>	<b>100 %</b>
Gewerbegebiete	18,6 ha	
Industriegebiete	24,5 ha	
<b>Nettobaufläche</b>	<b>43,1 ha</b>	<b>83 %</b>
Verkehrsflächen	4,9 ha	
Öffentliche Grünflächen	3,9 ha	
<b>Öffentliche Flächen</b>	<b>8,8 ha</b>	<b>17 %</b>

Offenburg, den 24.05.2022

Marco Steffens  
Oberbürgermeister