

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan B 4 "Friedrichstraße Nord"
(Bereich zwischen Luisen-, Hilda-, Turnhalle- und Wilhelmstraße)

1. Begründung zur Planaufstellung

Die Oststadt ist ein innerstädtisches Wohngebiet mit städtebaulichen Problemen mittlerer Intensität. Die Wohnnutzung ist beeinträchtigt durch den ruhenden und fließenden Verkehr, die Blockinnenbereiche entsprechen aufgrund ihrer Funktion, Gestaltung und nur bedingter Benutzbarkeit nicht den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen.

Diese Situation zu verbessern, d.h.

- die Wohnnutzung zu erhalten bzw. auszubauen
- die Infrastruktur zu sichern
- die Blockinnenbereiche aufzuwerten
- Parkierungsmöglichkeiten für Anlieger zu schaffen
- verkehrsberuhigende Maßnahmen durchzuführen

ist das Ziel der städtebaulichen Planung. Der Bebauungsplan soll diese Ziele sichern.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Friedrichstraße Nord" wird durch folgende Straßenzüge und Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Luisenstraße, den Schillerplatz und die Zeller Straße östlich des Schillerplatzes
- im Osten durch die Grundstücke Lgb.Nr. 798 (z.T. im Geltungsbereich) und Lgb.Nr. 786/1 sowie die Hildastraße
- im Süden durch die Turnhallestraße
- im Westen durch die Wilhelmstraße.

3. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Offenburg

Der Baublock zwischen Wilhelmstraße, Luisenstraße, Friedrichstraße und Turnhallestraße ist im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Offenburg als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die übrige Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Innenbereich zwischen Wilhelmstraße, Luisenstraße, Friedrichstraße und Turnhallestraße, der augenblicklich zum großen Teil durch Gewerbebauten und Nebengebäude überbaut ist, soll soweit entkernt werden, daß eine bessere Belichtung und Belüftung der Blockrandbebauung möglich ist.

Zweigeschossige Wohnbebauung ist im Blockinnenbereich auf dem Grundstück Lgb.Nr. 772/7/8 vorgesehen, die hier die vorhandenen 1 - 4-geschossigen Gewerbegebäude ersetzt. Die darunter liegende Tiefgarage sollte über die notwendige Stellplatzzahl hinaus so groß gebaut werden, daß für die vorhandene Randbebauung weitere Stellplätze geschaffen werden können. Die vorhandene Tiefgarage auf dem Grundstück Lgb.Nr. 776/9 bildet mit ihrer großen nicht begrünten Oberfläche ein besonderes städtebauliches Problem.

Hier soll zum einen versucht werden, die Garage mit einer eingeschossigen Randbebauung von Osten zu kaschieren, zum andern soll das Garagendach z.T. mit einer eingeschossigen Wohnbebauung überbaut werden. Die restlichen Dachflächen sind als Grünflächen zu gestalten.

Nördlich der Friedrichstraße auf Grundstück Lgb.Nr. 779/3 ist die Schließung der vorh. Baulücke vorgesehen. Die auf gleichem Grundstück geplante Tiefgarage mit 2-geschossiger Wohnbebauung soll ebenfalls zur zusätzlichen Verbesserung der Parkraumsituation genützt werden.

5.5 Erhaltung baulicher Anlagen gem. § 39 h BBauG

Das Bild der Oststadt ist geprägt durch Bauten der 60-iger und 70-iger Jahre des letzten Jahrhunderts, vor allem jedoch durch stattliche Häuser der Gründer- und Jugendstilzeit um die Jahrhundertwende, ergänzt durch einige Bauten aus der Zeit nach dem 1. und 2. Weltkrieg.

Das Gebiet ist insofern von städtebaulicher Bedeutung, da es sich um ein relativ geschlossenes Stadtviertel aus o.g. Zeit handelt, das mit seinen Bauten einen wesentlichen Teil des Gesamtstadtbildes ausmacht.

Charakteristisch für die meisten Gründerzeitgebäude ist neben der Vielfalt historischer Baustile und Stilvarianten der Reichtum an Gliederungs- und Schmuckelementen, die den hohen Stand der Steinmetzkunst dieser Zeit zum Ausdruck bringen. Insofern ist der Erhalt der das Ortsbild prägenden Bauten auch von baugeschichtlicher und künstlerischer Bedeutung.

Nach durchgeführten Erhebungen gibt es gegenwärtig in den Blockinnenbereichen, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt werden, 228 Stellplätze und Garagen.

Nach Umbau der Luisenstraße (Einbahnstraße in West-Ost-Richtung mit einseitigem Radweg), der Hildastraße für den Bereich innerhalb des Bebauungsplanes, der Teilabschnitte der Turnhallestraße und der Friedrichstraße in verkehrsberuhigte Bereiche verbleiben als dem Bebauungsplangebiet zuzuordnende Parkplätze im öffentlichen Raum 88. Hinzu kommt zumindest für die Turnhallestraße und Teile der Friedrichstraße der Parkplatz neben der Turnhalle der Georg-Monsch-Schule mit 37 weiteren Stellplätzen. Damit müßte die Zahl der vorhandenen und künftig verbleibenden Stellplätze insgesamt ausreichend sein.

Durch Umplanungen bzw. Umbauten der Straßen muß jedoch davon ausgegangen werden, daß bei den verkehrsberuhigten Bereichen mit Längsparkbuchten durch Grünpflanzungen ca. 15% der jetzigen Stellplätze wegfallen, in der Luisenstraße durch die Ausweisung des Radweges an der Südseite jedoch mehr. Insgesamt könnte dies eine Zahl von 45 Stellplätzen ergeben. In der Wilhelmstraße jedoch sollen insgesamt 12 neue Stellplätze geschaffen werden. Zusammen mit geplanten Neubauten wird es aber die Möglichkeit geben, die für die Neubauten (an der Luisenstraße - Realisierung kurzfristig; an der Friedrichstraße - Realisierung mittelfristig) vorgesehenen Tiefgaragen so zu erweitern, daß der oben angegebene Parkplatzverlust im öffentlichen Raum mehr als ausgeglichen werden könnte. Diese dann zusätzlichen Stellplätze für den Wohnungsbestand wären über das Wohnumfeldprogramm zuschußfähig.

6. Kosten

Da es sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ein bebautes und erschlossenes Gebiet handelt, fallen keine Erschließungskosten an.

Die durch die Umgestaltung der verkehrsberuhigten Straßen anfallenden Kosten werden über das Wohnumfeldprogramm bezuschußt.

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen	0,43 ha
davon für uneingeschränkten Fahrverkehr	0,17 ha
besonderer Zweckbestimmung	0,26 ha

5. Zusammenfassung

Gesamtfläche Planungsgebiet	3,73 ha = 100 %
davon Verkehrsflächen	0,43 ha = 11,5 %
Mischgebiet	0,47 ha = 12,6 %
Allgemeines Wohngebiet	2,81 ha = 75,3 %
Privater Spielplatz	0,02 ha = 0,6 %
Gesamtfläche Baugebiet	3,28 ha = 100 %
davon überbaubar	1,44 ha = 43,9 %
nicht überbaubar	1,84 ha = 56,1 %
BGF entspr. Vollgeschossen	5,68 ha = 173,2 %

Wohneinheiten ca. 295 ----->	295 : 3,73	79 WE/ha
	295 : 3,28	90 WE/ha

Offenburg, den 9. April 1984



Andreas Gruber
Grüber
Oberbürgermeister