

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "B 6 Wilhelmstraße - Weingartenstraße"

(Bereich zwischen Wilhelm-, Weingarten-, Friedrich- und Augustastraße)

Zur Antrag vom _____
des Stadt _____
gehört. 3
Anlage _____
für _____
Stadt Offenburg

1. Begründung zur Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet des Wohnumfeldprogrammes Oststadt.

Die Oststadt ist ein innerstädtischer Wohnschwerpunkt mit städtebaulichen Problemen mittlerer Intensität. Generelles Ziel der Planung sowie der Maßnahmen im Rahmen des Wohnumfeldprogrammes ist es, die Wohnsituation entscheidend zu verbessern, d.h.,

- die Wohnnutzung zu erhalten und rechtlich zu sichern,
- die Infrastruktur zu sichern,
- die Blockinnenbereiche und Höfe aufzuwerten,
- Parkierungsmöglichkeiten für Anlieger zu schaffen, sowie
- verkehrsberuhigende Maßnahmen durchzuführen und die Straßenbereiche umweltgerecht zu gestalten.

2. Räumliche Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wilhelmstraße - Weingartenstraße" wird durch folgende Straßenzüge begrenzt:

- Im Norden durch die Südgrenze der Augustastraße,
- im Osten durch die Westgrenze der Friedrichstraße,
- im Süden durch die Nordgrenze der Weingartenstraße und
- im Westen durch die Ostgrenze der Wilhelmstraße.

3. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Offenburg

Im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Offenburg ist der Baublock im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche, im südlichen als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Durch den Bebauungsplan wird in diesem Teilbereich der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan "Tannweg" aus dem Jahr 1964 ersetzt. Da die Festsetzungen dieses, eine relativ große Fläche abdeckenden Planes insgesamt überarbeitungsbedürftig sind, wurde eine in überschaubare Teilbereiche aufgegliederte Neuüberplanung einer Änderung vorgezogen. Die restlichen Teilbereiche des Bebauungsplanes "Tannweg" sollen in einem späteren Verfahren heutigen planerischen Vorstellungen angepaßt werden.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

- a) Im nördlichen Teil des Baublocks entlang Wilhelm-, Augusta- und Friedrichstraße wird "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Erhaltung, Sicherung und Verbesserung der Wohnnutzung ist eines der Hauptziele des Bebauungsplanes. Die zentrumsnahen, ruhig gelegenen Bereiche müssen für das Wohnen erhalten bleiben.

Es ist hierbei jedoch zu unterscheiden zwischen dem an die stark frequentierte Wilhelmstraße angrenzenden Bereich und den relativ ruhigen Zonen in der Augustastraße und Friedrichstraße.

In den dem Lärm durch Straßenverkehr und Eisenbahn besonders ausgesetzten Bereichen entlang der Wilhelmstraße (im Bebauungsplan mit "A" gekennzeichnet) werden als Ausnahmen "nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen" zugelassen, da hier das Wohnen auf Grund der vorhandenen Emissionen ohnehin beeinträchtigt ist. Auf weitere Einschränkungen wird deshalb in diesem Bereich verzichtet.

Im restlichen WA-Bereich entlang Augusta- und Friedrichstraße soll dagegen der Bestand der vorhandenen Wohnnutzung gesichert werden.

Begründet wird dies mit den in den letzten Jahren beobachteten Entwicklungen, daß im gesamten Oststadtbereich immer mehr Wohnungen in Büros und Praxen für freiberuflich Tätige und andere Gewerbetreibende umgewandelt werden. Da dadurch eine Veränderung des Gebietscharakters zu befürchten ist, sollen Räume für freie Berufe sowie Nutzungen für kirchliche, kulturelle soziale gesundheitlichen und sportliche Zwecke ausgeschlossen werden.

Durch die vorgesehenen Steuerungsmaßnahmen wird sicher gestellt, daß die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes (WA) gewahrt bleibt.

b) Fläche für Gemeinbedarf

Für die Bereiche Arbeitsamt, Staatl. Hochbauamt / Straßenbauamt wird Fläche für Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung) festgelegt.

c) Vergnügungsstätten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als "Allgemeines Wohngebiet"/Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Vergnügungsstätten werden im Hinblick auf ihre negativen Auswirkungen auf die Wohnfunktion im Plangebiet ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend bebaut. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Daraus ergibt sich eine größere Anzahl an unterschiedlichen Nutzungsfestsetzungen, die z.T. das Maß der zulässigen Nutzung nach § 17 BauNVO erheblich überschreiten. Da jedoch auch in Zukunft die aus städtebaulicher Sicht wichtige Geschlossenheit der Blockrandbebauung gewahrt bleiben soll, muß eine entsprechend hohe Nutzung auch weiterhin gewährleistet sein.

5.3 Bauweise

Die bestehende Baustruktur ist nicht einheitlich. Es gibt

- geschlossene Blockrandbebauung mit vereinzelt Zwischenräumen und
- offene Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern.

Diese bestehende Bebauungsstruktur soll erhalten bzw. ergänzt werden. Es wird deshalb geschlossene sowie z.T. auch offene Bauweise festgesetzt. Die dort bestehenden gegenüber der LBO geringeren Grenzabstände im Bauwuch sollen im Hinblick auf den historischen Bestand und das städtebauliche Erscheinungsbild erhalten werden.

5.4 Städtebauliche Gestaltung

Durch den Bebauungsplan soll die bestehende Bebauung weitgehend festgeschrieben werden.

Die vorhandene Blockrandbebauung bleibt erhalten. Die privaten Innenhofbereiche sollen im Hinblick auf eine Aufwertung für die umgebende Wohnnutzung soweit möglich entkernt und begrünt werden. Es werden daher nur die den Blockrand bildenden Gebäude durch Baulinien und Baugrenzen planungsrechtlich gesichert. Nebengebäude haben Bestandsschutz. Eine Ausnahme bildet das Betriebsgebäude auf den Flst.Nr. 759/14, das im Hinblick auf den dort ansässigen Handwerksbetrieb durch Baugrenzen gesichert wird. Zur Kaschierung der hohen unschönen Brandmauer wird im Anschluß daran auf dem nördlich anschließenden Grundstück Lgb.Nr. 759/11 noch eine Baumöglichkeit geschaffen. Auf beiden Grundstücken ist aus städtebaulicher Sicht auf Grund ihrer Größe und relativ großen Tiefe eine rückwärtige Bebauung auch vertretbar. Dagegen wird eine Einbeziehung des Hinterhofgebäudes Augustastr. 4, Lgb.Nr. 759/12 in Baugrenzen, das neben Garagen im Erdgeschoß auch zwei Wohnungen im Obergeschoß enthält, auf Grund der geringen Abstände zum Vorderhaus für nicht vertretbar gehalten.

Für das Verwaltungsgebäude des heutigen Arbeitsamtes soll im Blockinnern im Bereich der vorhandenen Parkplätze eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden. Die oberirdischen Stellplätze sollen dort auf max. 8 reduziert und ausreichend Stellplätze in einer Tiefgarage geschaffen werden (s.a. 5.8 ruhender Verkehr). Der geplante Baukörper (der Erweiterung) soll nach Westen in gleicher Höhe an das vorhandene Gebäude anschließen und zum Gebäudeende hin sich in der Höhe auf 3 Geschosse abstaffeln.

Zu den privaten Wohngebäuden wird ein ausreichend großer Abstand (35 - 50 m) gehalten, so daß die Belichtung und Belüftung des Blockinnenbereiches nicht beeinträchtigt wird.

Durch zukünftige Verlegung des Großteils der oberirdischen Parkplätze in eine Tiefgarage wird dort hinsichtlich der Wohnruhe eine Verbesserung eintreten.

5.5 Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 172 BauGB

Das Bild der Oststadt ist geprägt durch die Bauten der 60-er und 70-er 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 Ersten und Zweiten Weltkrieg. Das Gebiet ist insofern von städtebaulicher Bedeutung, da es sich um ein relativ geschlossenes Stadtviertel aus der oben genannten 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 Baukunst dieser Zeit zum Ausdruck bringen. Insofern ist der Erhalt der das Ortsbild prägenden Bauten auch von baugeschichtlicher und künstlerischer Bedeutung.

Am Erhalt der das charakteristische Ortsbild und die Stadtgestalt prägenden Gebäude besteht somit ein großes Interesse. Die wesentlichsten das Stadtbild prägenden Gebäude sind im Zeichnerischen Teil mit (E) gekennzeichnet.

5.6 Gestaltungsvorschriften gemäß § 73 LBO

Nicht nur die Erhaltung charakteristischer Gebäude ist wichtig für das Erscheinungsbild der "Oststadt", sondern auch die Art und Weise, wie Neubauten oder Änderungen an gestalterisch weniger wertvollen Gebäuden in diesem Gebiet auf die Stadtgestalt eingehen. Deshalb sollen Gestaltungsvorschriften über

- Fassadengliederung,
- Fassadengestaltung,
- Fenster,
- Hauseingänge und -türen
- Dachgestaltung
- Vorgärten

gewährleisten, daß die vorhandenen grundsätzlichen Gestaltungselemente der Oststadt beibehalten werden.

5.7 Verkehr

Die Friedrichstraße und die Augustastraße wurden inzwischen als verkehrsberuhigte Zonen neu gestaltet.

5.8 Ruhender Verkehr

Zur Stellplatzversorgung des gegenwärtig als Arbeitsamt genutzten Behördengebäudes ist im Falle einer Erweiterung eine Tiefgarage mit mindestens 160 - 170 Stellplätze sowie ca. 8 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt soll über eine in Hofmitte liegende Rampe von der Wilhelmstraße erfolgen. Ein Rückstau von Fahrzeugen in die Wilhelmstraße ist bei dieser Anordnung (Staurlänge bis zur Rampe ca. 40 m) nicht zu befürchten. Die Ausfahrt kann unter Ausnutzung der Ampelphasen in die Wilhelmstraße erfolgen. Eine weitere Ausfahrtsmöglichkeit ist zur Weingartenstraße über die Friedrichstraße

notwendig. Ein Durchfahren der verkehrsberuhigten Friedrichstraße nach Norden soll durch entsprechende Verkehrsregelung (Linksabbiegeverbot) und bauliche Maßnahmen an der Grundstücksausfahrt verhindert werden.

6. **Kosten**

Der Bebauungsplanbereich ist erschlossen und bebaut. Es fallen daher keine Erschließungskosten an.

Bebauungsplan "B 6 Wilhelm-/Weingartenstraße"

FLÄCHENSTATISTIK

1. Allgemeines Wohngebiet

1.1	Gesamtfläche WA	0,633 ha
	davon	
1.2	überbaubare Fläche	0,267 ha
1.3	nicht überbaubare Fläche	0,366 ha
1.4	Bruttogeschoßfläche (Bestand)	9520 qm
1.5	Zahl der Wohneinheiten (Bestand)	67
1.6	Wohndichte	97 WE/ha
1.7	Stellplätze vorhanden	39

2. Fläche für Gemeinbedarf

2.1	Gesamtfläche für Gemeinbedarf	0,899 ha
	davon	
2.2	überbaubare Fläche	0,29 ha
2.3	nicht überbaubare Fläche	0,60 ha
2.4	Bruttogeschoßfläche Bestand	9.200 qm
2.5	Bruttogeschoßfläche Planung	2.130 qm
2.6	Stellplätze vorhanden *	138
2.7	Stellplätze geplant ca.	180
2.8	Wohneinheiten vorhanden und geplant	1

3. Zusammenfassung gemäß Bebauungsplanentwurf

3.1	Gesamtfläche Planungsgebiet	1,522 ha
	davon	
3.2	überbaubare Fläche	0,557 ha
3.3	nicht überbaubare Fläche	0,966 ha
3.4	Bruttogeschoßfläche	20.850 qm
3.5	Stellplätze	219
3.6	Wohneinheiten (vorhanden)	67

* Nach Bau der Tiefgarage werden die oberirdischen Parkplätze bis auf 8 für Besucher verbleibende weggenommen.

Offenburg, den 31.8.1992



Dr. Bruder
Dr. Bruder
Oberbürgermeister

