

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes

„Östlich der Bahnlinie - Tannweg“ nach § 13 BauGB

Das Grundstück Flst.Nr. 4190 Ecke Weingartenstraße/Friedrichstraße soll mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut werden. Das geplante Gebäude schließt damit eine der letzten Baulücken in städtebaulich bedeutender Lage der Oststadt.

Unter Aufnahme der Baufluchten der gründerzeitlichen Nachbarbebauung ist ein ca. 16 x 19 m großer, 4-geschossiger Baukörper mit Pultdach und zurückgesetztem Dachgeschoß (Penthaus) geplant. Durch erkerartige Vorbauten im EG und 1. OG sowie durch die negative Eckausbildung mit viertelkreisförmiger Verglasung wird die Ecksituation besonders betont. Dem dominanten Jugendstilgebäude Weingartenstraße 7 auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird somit ein städtebaulich notwendiges Pendant gegenübergestellt. Das Gebäude paßt sich im Hinblick auf die Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung in der Friedrichstraße an. Die Gestaltung im Stil der heutigen Zeit fügt sich gut in den Kontext gründerzeitlicher Gebäude ein. Die erforderlichen Stellplätze werden im Untergeschoß in Form einer Tiefgarage untergebracht.

Um diese massive, jedoch städtebaulich gewünschte Eckbebauung zu ermöglichen, muß der rechtskräftige Bebauungsplan „Östlich der Bahnlinie - Tannweg“ im vereinfachten Verfahren geändert werden. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 ist in einigen Punkten seiner Festsetzung überholt und entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Vorstellungen und Notwendigkeiten. So wurde die im ursprünglich hier gültigen „Stadtbauplan Nr. 4“ aus dem Jahr 1898 parallel zur Friedrichstraße verlaufende Bauflucht aufgegeben und nach Osten abgeschwenkt. Nach heutigen Gesichtspunkten ist dies nicht vertretbar, vielmehr ist es wichtig, die historischen Baufluchten zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Dies geschieht im Änderungsplan durch die Festsetzung von Baulinien in Flucht der vorhandenen Bebauung. Für die erkerartig vortretenden Vorbauten im EG und 1. OG wird durch entsprechende Baugrenzen die maximale Ausdehnung festgesetzt. Die seitlichen Grenzabstände werden ebenfalls durch Baulinien markiert; sie entsprechen der historischen Bebauung in „halboffener Bauweise“ in der Oststadt und nehmen den vorhandenen Grenzabstand der Nachbargebäude (nach Süden 3,5 m, nach Osten 4,8 m) auf.

Die Abstandsflächen gem. § 5 LBO reichen bei der geplanten Bauhöhe nicht aus, jedoch läßt der Gesetzgeber gem. § 6 Abs. 4 LBO geringere Tiefen der Abstandsflächen zu, wenn z.B. in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern oder Beleuchtung mit Tageslicht, sowie Belüftung in ausreichendem Maß gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Gebäude Friedrichstraße 59 und Weingartenstraße 6, aufgrund des geringeren Abstandes ist nicht gegeben. Zum Gebäude Friedrichstraße 59, an dessen Nordseite nur Treppenhausfenster vorhanden sind, besteht der im Gebiet übliche seitliche Abstand von 7.00 m. Zum Gebäude Weingartenstraße 6, an dessen Westseite sich neben Treppenhaus- und Nebenraumfenstern auch ein Wohnraumfenster befindet, besteht ein weitaus größerer Abstand von ca. 8,30 m.

Im übrigen sieht der rechtskräftige Plan einen Anbau an das Gebäude Friedrichstraße 59 vor. Dies ist jedoch auf Grund der vorhandenen Situation nicht möglich.

Die Nutzungsziffern für das o.g. Eckgrundstück müssen hinsichtlich der intensiveren Bebauung entsprechend angepaßt werden. Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 (bisher 0,4), die Geschosßflächenzahl auf 2,3 (bisher 1,5) erhöht. Diese höhere Nutzung entspricht etwa auch anderen Eckgrundstücken im Bereich der gründerzeitlichen Oststadt. Sie geht zwar über die Höchstwerte der BauNVO hinaus, ist jedoch im Hinblick auf die städtebaulich wichtige Geschlossenheit der Blockrandbebauung und der Bedeutung der Eckstitation in diesem Einzelfall vertretbar.

Nach § 2 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur zulässig, soweit sie im Bebauungsplan ausdrücklich ausgewiesen sind. In Bezug auf die geplante Nutzung des Gebäudes als Wohn- und Geschäftshaus werden für das Eckgrundstück Flst.Nr. 4190 nichtstörende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen als Ausnahme zugelassen, da hier, insbesondere in den unteren Geschossen, das Wohnen aufgrund der vorhandenen Emissionen - Verkehr auf der Weingartenstraße - ohnehin beeinträchtigt ist.

Aus Gründen des Lärmschutzes sind entlang der Weingartenstraße, an der zur Straße gewandten Gebäudeseite, schalldämmende Fenster einzubauen, welche sicherstellen, daß die für WA zulässigen Lärmpegelwerte nach DIN 18005 eingehalten werden.

Die textl. Festsetzungen werden diesbezüglich ergänzt.

Offenburg, den 24.02.1997



Dr. Bruder
Dr. Bruder
Oberbürgermeister