

**BEBAUUNGSPLAN  
„B5 SOFIENSTRASSE - SCHILLERSTRASSE“**

**1. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

# Begründung zum Bebauungsplan „B 5 Sofienstraße-Schillerstraße“

## 1. Änderung

### Inhalt

1. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf
2. Geltungsbereich, bestehende Rechtsverhältnisse
3. Anlass der Planung
4. Flächennutzungsplan
5. Planinhalt
  - 5.1 Städtebauliches Konzept
  - 5.2 Art der baulichen Nutzung
  - 5.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.4 Bauweise
  - 5.5 Erhaltungssatzung
  - 5.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
  - 5.7 Verkehrsflächen
  - 5.8 Grünflächen
  - 5.9 Kennzeichnung Altlasten
  - 5.10 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen – Bauschutzbereiche, Denkmale
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
7. Realisierung
8. Kosten
9. Flächenbilanz

### Anhang:

1. Auflistung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Warensortimente
- 2.+3. Bebauungsvorschläge 1+2 für Teilbereich zwischen Carl- Blos- /Zeller Straße
4. Änderungs- Teilbereich Rechtsfassung

## Begründung zum Bebauungsplan „B5 Sofienstraße – Schillerstraße“ 1. Änderung

### **1. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „B 5 “ erfolgte auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253) und der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 01.10.1977 (BGBl. I S.1763)  
Aufstellungsbeschluss: 17.01.1983, Offenlage 11.07.-11.08.1988  
Satzungsbeschluss: 23.01.1989; Rechtskraft seit 19.05.1989

#### 1. Änderung des Bebauungsplans

Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141 ber. BGBl. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Richtlinie u.a. vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

Das Planverfahren wurde durch den Änderungsbeschluss vom 24.02.2003 eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 8.03.2003 und 26.07.2003 stattgefunden. Zu den Planänderungen aufgrund der Anregungen fand eine weitere Planauslegung mit Bekanntmachung vom.....statt.

Die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange fand ab 04.08.2003 statt. Die Behandlung der eingegangenen Anregungen und der Satzungsbeschluss erfolgen in der Sitzung des Gemeinderats am .....

Mit der Bekanntmachung im Offenblatt wird die 1. Änderung des Bebauungsplans rechtskräftig.

#### Umstellung auf BauNVO 1990

Anlässlich der 1. Änderung wird für den gesamten Geltungsbereich die derzeit gültige Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) eingeführt, da sonst in Teilen des Bebauungsplans unterschiedliche Rechtsgrundlagen anzuwenden sind; dies erschwert die Behandlung von Bauanträgen unnötig.

### **2. Geltungsbereich, bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplans „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ wird durch folgende Straßenzüge und Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Südgrenze der Carl – Blos – Straße
- Im Osten durch die Westgrenze der Schillerstraße und die Ostgrenze des Schillerplatzes
- Im Süden durch die Luisenstraße
- Im Westen durch die Westgrenze der Wilhelmstraße und der Rammersweierstraße unter Einbeziehung eines Erweiterungstreifens im Bundesbahngelände

#### 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf einen Teilbereich im Blockinnenbereich Carl- Blos- Straße/ Sofienstr./ Zeller Str./ Rammersweierstr. und betrifft die Flurstücke 885, 882/1, 882/5, 880/1, 880/2, 880/5, 880/6, 880/7, 880/8.

## **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Durch den Bebauungsplan wird der Stadtbauplan „Östlich der Bahnlinie“ (Baufluchtenplan) vom 2.09.1898, der Baufluchtenplan „Am Rittweg, Galgenfeld, Auf dem Nussbuckel“ vom 19.08.1909 sowie der Bebauungsplan „Unionrampe“ vom 17.09.1957 teilweise ersetzt.

## **3. Anlass der Planung**

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 ein zeitgemäßes Wohnen.

Diese Situation ist zu verbessern, das heißt

- 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.

### **Anlass der 1. Änderung**

Dieses Ziel sollte u.a. durch die Neuordnung des Blockinnenbereichs Carl- Blos- Str./ Sofienstr. /Zellerstr. / Rammersweierstr., ehemaliges Gelände eines Möbellager- und Speditionsbetriebs und einer Gärtnerei, mit der Sicherung des bestehenden Verbrauchermarkts und einer besseren städtebaulichen Einbindung durch eine neue Anliegerstraße und ergänzenden Wohnungsbauten erreicht werden.

Der bestehende Verbrauchermarkt war mit einem Lebensmittel- und Getränkeortiment bis vor kurzem in Betrieb, die geplante Neuordnung und –bebauung des Blockbereichs (s. Nr.5) wurde wegen mangelndem Entwicklungsinteresse seit Bebauungsplan - Rechtskraft 1989 nicht realisiert.

Für den Standort des Verbrauchermarktes liegt ein Bauantrag der Fa. ALDI GmbH zur Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes, für das südliche Restgrundstück an der Zeller Straße ein Bauantrag für eine Bebauung mit mehreren Wohngebäuden vor.

Beide Vorhaben stimmen nach der Art der Nutzung (Handelsbetrieb und Wohnen) und dem Nutzungsmaß (3-4 Geschosse, maximale Verkaufsfläche des Marktes) mit dem Bebauungsplan überein; die Anordnung und Gestaltung der Gebäude steht jedoch nicht im Einklang mit dem rechtskräftigen Neuordnungskonzept.

### **Erforderlichkeit der Planänderung**

Da sich die vorliegenden Gebäude-Entwürfe nur auf den mittleren Teil des Blockinnenbereichs beziehen, ist ein Änderungskonzept mit Einbeziehung der benachbarten, entwicklungsfähigen Bereiche zu erarbeiten und über ein förmliches Änderungsverfahren gem. § 2 Abs.4 BauGB für diesen Teilbereich zur Rechtskraft zu bringen. Die Änderung des Bebauungsplans im genannten Teilbereich ist erforderlich, weil die ursprüngliche Planung derzeit nicht realisierbar ist, das nach wie vor geltende städtebauliche Planungsziel „Erhaltung und Sicherung der Infrastruktur“ an dieser Stelle aber nur mit geänderten Bebauungsvorschriften zu erreichen ist.

Die Sicherung der Nahversorgung dieses Oststadtbereichs erfordert heute verstärkte Anstrengungen gegen die Konzentrationstendenzen im Lebensmittel-Einzelhandel. Die Verhandlungen mit Fa. ALDI zeigen das Interesse an einer Übernahme, aber auch die Erwartung einer flexibleren Handhabung städtebaulicher Vorgaben, wie z.B. die zum Bau einer Tiefgarage. Ein starres Festhalten an den Vorschriften des Bebauungsplans würde zum jetzigen Zeitpunkt die Fortsetzung der Nahversorgung gefährden. Die Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung wird hier höher bewertet als die Verwirklichung einer bestimmten Baustruktur. Die Änderungsplanung muss erweisen, dass auch mit einer den Bedürfnissen des Marktes angenäherten Gestaltung die städtebauliche Qualität des Blockbereichs verbessert werden kann.

Anlässlich der Umstellung auf elektronische Datenverarbeitung (EDV/CAD/GIS) in der Verwaltung ist eine Überarbeitung des gesamten Bebauungsplans auf der aktualisierten Katastergrundlage erforderlich.

#### **4. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt - Flächennutzungsplan**

Die Baublöcke zwischen Wilhelmstraße, Luisenstraße, Friedrichstraße, Sofienstraße, Carl- Blos- Straße und Rammersweierstraße sind im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Offenburg als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die übrige Fläche des Geltungsbereichs ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. In der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt eine diesbezügliche Anpassung.

##### **1. Änderung**

Diese Anpassung ist inzwischen erfolgt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen geringfügige Abgrenzungsverschiebungen der Sonderbauflächen, gemischten und Wohnbauflächen, durch die die Einhaltung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs.2 BauGB nicht in Frage gestellt wird.

#### **5. Planinhalt**

##### **5.1 Städtebauliche Gestaltung – Städtebauliches Konzept**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist überwiegend bebaut. Durch den Bebauungsplan soll die bestehende Bebauung weitgehend festgeschrieben werden.

Die vorhandene Blockstruktur bleibt erhalten bzw. wird ergänzt.

Die Blockinnenbereiche sollen in Hinsicht auf eine Aufwertung für die vorwiegende Wohnnutzung entkernt werden. Es werden daher nur die den Blockrand bildenden Gebäude durch Baulinien und Baugrenzen planungsrechtlich gesichert. Nebengebäude oder die Gebäude auf den Grundstücken Flst. Nr. 795/7 und 879/3 sollen nur durch Bestandsschutz gesichert werden. Eine Ausnahme bildet die Bebauung im südlichen Teil des Blockes Wilhelmstraße- Zeller Straße- Friedrichstraße- Luisenstraße, der locker bebaut und stark durchgrünt ist. Die vorhandenen Einzelgebäude an dem Erschließungsweg Flst. Nr. 768 können daher planungsrechtlich gesichert werden. Gleiches gilt für den vorhandenen Kindergarten sowie ein angrenzendes Gebäude auf den Grundstücken Flst. Nr. 880 bzw. 879/2 im Block Carl-Blos-Straße– Sofienstraße– Zeller Straße– Wilhelmstraße.

##### **Blockinnenbereich Rammersweier-/ Carl-Blos-/ Sofien-/ Zeller Straße**

Der Innenbereich des Blockes Rammersweierstraße- Carl- Blos- / Sofienstraße- Zeller Straße soll neu überplant werden, um eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke im

Rahmen eines Gesamtkonzepts zu ermöglichen. In Verlängerung der Friedrichstr. nach Norden wird eine öffentliche Erschließung durch den Block bis zur Carl- Blos-Straße durchgeführt. Damit sind gewerbliche Flächen im Blockinnenbereich funktionsfähig erschlossen. Es entstehen zwei neue Blöcke, in deren Innenbereich u.a. ein Wohnungsangebot und – insbesondere im westlichen Block – Quartiersgaragen eingeplant werden sollen.

Im Bereich des SO-Gebiets ist bei einer 3-geschossigen Randbebauung eine erdgeschossige Vollüberbauung vorgesehen. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass, auch nach städtebaulicher Neuordnung des Gesamtbereichs, die Integration eines Verbrauchermarktes als Ersatz für den vorhandenen Markt möglich ist (s. 5.2). Eine möglichst starke Durchgrünung der verbleibenden Freiflächen ist anzustreben.

### 1. Änderung

Das Änderungskonzept für o. g. Blockinnenbereich beinhaltet den Verzicht auf die ursprünglich geplante blockdurchquerende Straße mit begleitender Randbebauung. Stattdessen sollen die Blockränder entlang Carl- Blos- und Zeller Straße mit 3- bzw. 4-geschossigen Gebäuden entsprechend der vorhandenen Struktur geschlossen, der Lebensmittelmarkt integriert sowie die Bebauung mit weiteren Wohngebäuden ermöglicht werden, durch deren Anordnung geschützte Innenhöfe entstehen (Bebauungsvorschläge s. Anhang). Das geänderte Konzept ermöglicht eine Bebauung der Grundstücke ohne vorheriges Bodenordnungsverfahren und ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand.

### **Behördenzentrum**

Gegenüber der Unionbrücke entlang der Wilhelmstraße ist als Ergänzung der staatlichen Verwaltungen (Finanzamt Ecke Rammersweier- /Zellerstraße, Gesundheitsamt Ecke Wilhelm- /Luisenstraße) ein langgestreckter, bis zu 4 Geschosse (plus Dach) hoher Baukörper vorgesehen. Damit erhält der östliche Bereich des Knotenpunktes Wilhelm-/Rammersweierstraße und Unionbrücke die städtebaulich notwendige räumliche Fassung; die in einem leichten Bogen geführte Bauform ermöglicht zugleich die Anlage eines Vorplatzes zur Brücke hin und damit die gestalterische Aufwertung des Brückenkopfes. Der geplante Baukörper schließt aber auch den Baublock Wilhelm-, Rammersweier-, Zeller-, Friedrich- und Luisenstraße nach Westen hin und bietet den östlich dahinter liegenden Grundstücken Schutz vor dem Verkehrslärm im Brücken- bzw. Knotenbereich.

Für die Behördenbauten ist unter der geplanten Baukörpern bzw. bis zur Unionrampe hin (unter Beachtung einer gewissen Straßenverbreiterung) eine mehrstöckige Tiefgarage vorgesehen, die neben den erforderlichen Stellplätzen auch Garagenplätze für Bewohner des anschließenden Gebiets aufnehmen kann. Außerdem ist vorgesehen, die Tiefgarage an Wochenenden zur Entlastung der Parksituation in der Innenstadt allgemein zu öffnen.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

### **Mischgebiet**

Entlang der Wilhelmstraße und der Rammersweierstraße, wo die Wohnnutzung durch Straßenverkehr und Eisenbahn stark beeinträchtigt wird, wird Mischgebiet bzw. Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

## 1. Änderung

Die Änderung des Bebauungsplans bietet die Gelegenheit, auch für diesen Teil der Stadt das vom Gemeinderat beschlossene sortimentsbezogene Leitbild rechtsverbindlich festzusetzen. Für das Mischgebiet wird Festsetzung 1.2 aufgenommen, nach der Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig sind.

Die Steuerung einer städtebaulich geordneten Einzelhandelsentwicklung ist durch eine gezielte Gliederung und Einschränkung der Flächen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben zu erreichen, wobei die Einschränkung der Großflächigkeit (Verkaufsnutzfläche über 700 m<sup>2</sup>) nun bereits durch die Geltung der aktuellen BauNVO 1990 gegeben ist. Grundlage für die Differenzierung zwischen zentrenrelevanten (innenstadtbedeutsamen) und nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten ist ein Gutachten der GMA 1989 mit Fortschreibung 1995, auf welchem das vom Gemeinderat beschlossene sortimentsbezogene Leitbild für die städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung Offenburgs beruht. Nach diesem Leitbild sollen zentrenrelevante Sortimente auf die integrierten Einkaufslagen der Innenstadt konzentriert werden, während nicht-zentrenrelevante Sortimente auch außerhalb der Innenstadt realisiert werden können – im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Von der Ansiedlung „nicht-zentrenrelevanter“ Warensortimente unter 700 m<sup>2</sup> in dezentralen Lagen gehen in der Regel keine Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt bzw. die verbrauchernahe Versorgungslage aus. Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevanten“ Sortimenten können zur Funktionsgefährdung der Innenstadt als zentraler Einkaufslage beitragen und sollen deshalb ausgeschlossen werden.

(Sortimentsliste s. Anhang)

### **Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“**

Im Anschluss an die Randbebauung an der Rammersweierstraße besteht ein großflächiger Verbrauchermarkt mit 2000m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF), der aufgrund seiner Lage und Größe als Versorgungsschwerpunkt für den Bereich der nördlichen Oststadt angesehen werden kann. In seinem äußeren Erscheinungsbild fügt sich dieser jedoch weder in die vorhandene bauliche Situation noch in die städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs ein. Es ist deshalb Ziel des Bebauungsplans, den gesamten Bereich an der Carl- Bloss- Straße einschließlich dem Verbrauchermarkt mit Neubauten neu zu gestalten.

Die Integrierung eines Verbrauchermarktes zur Beibehaltung der vorhandenen Versorgungsstruktur der Oststadt erfordert jedoch die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 Abs.3 BauNVO. Um hierbei störende Auswirkungen vom Betrieb des Marktes auf die umgebende künftige Wohnbebauung möglichst auf ein Minimum zu reduzieren, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die BGF wird für das Sondergebiet auf max. 1 800m<sup>2</sup> begrenzt
- Die LKW-Anlieferung des Verbrauchermarktes muss ausschließlich von der Carl- Bloss- Straße aus erfolgen
- Die für den Markt bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Besucherparkplätze sind ausschließlich in der vorgesehenen Tiefgarage unterzubringen
- Die Ein- und Ausfahrten für die Tiefgarage des Sondergebiets erfolgen von der Carl- Bloss- Straße bzw. Zeller Straße aus und berühren damit nicht den Blockinnenbereich
- Den künftigen Läden wird eine Arkadenzone vorgelagert, die evtl. architektonisch weniger gut gestaltete Schaufenster- oder Wandbereiche auf die gegenüberliegende Wohnbebauung kaum wirken lässt.

## 1. Änderung

Der Verzicht auf eine neue öffentliche Straße ermöglicht eine geänderte Anordnung der Baugebiete (WA, MI, SO) und der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien). Das Grundstück für das Sondergebiet „großflächiger Lebensmittel-einzelhandel“ wird vergrößert, da auch der Kundenparkplatz untergebracht werden muss. Die städtebaulich begründete Forderung nach Unterbringung der Parkplätze in einer Tiefgarage widerspricht dem Betriebskonzept des Lebensmittelmarkts und kann daher nicht erfüllt werden. Für den aus städtebaulichen Gründen verlangten mehrgeschossigen Bauteil des Sondergebiets entlang der Carl- Blos- Straße kommen, falls nicht für Zwecke des Lebensmittelmarkts benötigt, auch andere nicht störende Gewerbenutzungen in Frage (Festsetzung 1.3.1, zwingende Festsetzung „III“ Geschosse). Die Erreichbarkeit des Markts für Kunden ohne Auto soll auch aus Richtung Zeller Straße ohne Umwege gegeben sein, dafür wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit über die Wohnwege der südlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt. Zur Bündelung des Aus- und Einfahrverkehrs wird eine gemeinsame Erschließung für den Markt und das angrenzende WA-Grundstück festgesetzt (Geh und Fahrrecht).

### **Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten**

Der städtische Kindergarten besteht seit langem auf dem Flurstück Nr. 880/8. Die rechtskräftige Planung sah eine Grundstückserweiterung auf das private Nachbargrundstück vor, dies wurde jedoch nicht realisiert. Die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf kann entfallen, da ein Kindergarten in Wohngebieten ohnehin allgemein zulässig ist. Die Fortsetzung des Kindergartenbetriebs ist dadurch nicht berührt. Die Einbeziehung in das WA-Gebiet und in eine städtebaulich sinnvolle Baufläche verbessert den Planungsspielraum auch für die Bebauung der Nachbargrundstücke.

### **Allgemeines Wohngebiet**

Die restlichen Flächen des Geltungsbereichs werden, um die Wohnnutzung zu sichern, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In der dem ausgewiesenen Sonder- bzw. Mischgebiet östlich gegenüberliegenden Randbebauung (WA) werden Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.1-3 BauNVO bis zum 1.OG zugelassen. Damit soll hinsichtlich der Nutzung ein gewisser Übergang vom Sonder- bzw. Mischgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden.

## 1. Änderung

Da mit der ursprünglich geplanten Verkehrsfläche auch die begleitende Randbebauung entfällt, sollen die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe gem. § 4 Abs.3 BauNVO zum Schutz des Wohnens im Blockinnenbereich nur an der Carl- Blos- Straße zugelassen werden. (Festsetzung 1.1.1)

### **Ausschluss von Nutzungen: Vergnügungsstätten**

Vergnügungsstätten werden im Hinblick auf ihre negativen Auswirkungen auf die Wohnfunktion im gesamten Geltungsbereich nicht zugelassen.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Nutzungen 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.

Die sich auch im Bereich der Neuordnung zwischen Zeller-, Rammersweier-, Carl-Blos- und Sofienstraße ergebenden höheren Nutzungswerte begründen sich aus dem städtebaulichen Konzept einer dreigeschossigen Blockrandbebauung beiderseits eines neu geplanten verkehrsberuhigten Bereichs. Dieser Bereich, der ansprechend gestaltet und begrünt werden soll, kann als ausgleichende Maßnahme mit in Anrechnung gebracht werden.

#### 1. Änderung

Die dreigeschossige Blockrandbebauung entlang der Carl-Blos-Straße und die viergeschossige entlang der Zeller Straße ist durch den Bestand vorgegeben und bleibt als städtebauliche Leitvorstellung erhalten. Zur Integration des eingeschossigen Lebensmittelmarkts in eine geschlossene Baustruktur ist die höhere Randbebauung zwingend notwendig. Im Blockinnenbereich werden weitere Bebauungsmöglichkeiten in gleicher Höhe vorgesehen.

### 5.4 Bauweise

Die bestehende Bebauungsstruktur ist nicht einheitlich. Es gibt die

- Geschlossene Blockrandbebauung mit vereinzelt Zwischenräumen an der Schillerstraße, Sofienstraße, Rammersweierstraße
- Einzel- bzw. Doppelhausbebauung mit großen Öffnungen zum Blockinnenbereich an der Luisenstraße, Zeller Straße

Diese bestehende Bebauungsstruktur soll erhalten bzw. ergänzt und im Blockinnenbereich zwischen Carl-Blos-Straße und Zeller Straße erweitert werden. Es wird deswegen geschlossene, offene und in Teilen auch abweichende Bauweise festgesetzt.

#### 1. Änderung

Die als „abweichende Bauweise“ für das Gebäude des Kindergartens festgesetzte einseitige Grenzbebauung wird in die Festsetzung von „geschlossener Bauweise“ geändert, um künftigen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem relativ schmalen Grundstück durch eine beidseitige Grenzbebauung mehr Raum zu geben.

### 5.5 Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 172 BauGB

Das Bild der Oststadt ist geprägt durch die Bauten der 60er und 70er Jahre des 19. 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 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.

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 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 74 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 und Fassadengestaltung
- Fenster
- Hauseingänge und –Türen
- Dachgestaltung
- Vorgärten

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

## **5.7 Verkehr**

Es ist beabsichtigt, die Friedrichstraße zwischen Zellerstraße und Luisenstraße und die Sofienstraße als verkehrsberuhigte Zone auszuweisen.

Ziel dieser Maßnahme ist es, durch verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen im Straßenbereich eine deutliche Verbesserung des Wohnumfelds zu erreichen. Die Straße soll in Zukunft wieder mehr dem Aufenthalt und der Kommunikation dienen, Kinderspiele sollen wieder möglich sein, Gehen und Radfahren wieder sicherer werden. Die vorgeschlagene Begrünung soll zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich der Unionrampe, vor allem im Hinblick auf die zusätzliche Belastung aus dem Verkehrsaufkommen des geplanten Behördenzentrums, wird eine Verbreiterung der Rammersweierstraße, zumindest im Abschnitt zwischen Zeller- und Carl- Blos- Straße in Richtung Westen erforderlich. Hierbei muss in Bundesbahngelände eingegriffen werden.

## **5.8 Grünflächen**

### **1. Änderung**

Die Standorte der beiden ursprünglich geplanten kleinen privaten bzw. öffentlichen Grünflächen mit Kinderspielplatz sind durch das veränderte Bebauungskonzept nicht mehr sinnvoll. Eine Neufestsetzung erübrigt sich, da für den Neubau der geplanten Wohngebäude ohnehin die bauordnungsrechtliche Verpflichtung zur Anlage von Kinderspielplätzen besteht.

## **5.9 Kennzeichnung Altlasten**

### **1. Änderung**

In der ursprünglichen Planfassung sind keine Altlasten gekennzeichnet, da die Kenntnisse darüber fehlten und hierzu noch keine Verpflichtung bestand.

Im Geltungsbereich der Planänderung sind belastete Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei denen dazu heute ein begründeter Verdacht besteht.

Die Abgrenzungen sind das Ergebnis von Erhebungen und Untersuchungen auf verschiedenem Beweisniveau. Die notwendigen Maßnahmen sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen, sie werden aufgrund anderer Rechtsgrundlagen durchgeführt. Der Bebauungsplan stellt nur klar, dass eine Änderung der Nutzung oder die Neubebauung innerhalb der gekennzeichneten Flächen genauere Untersuchungen voraussetzt bzw. ein Mehraufwand für die Entsorgung von verunreinigtem Erdaushub entstehen kann. Die Berücksichtigung der Belastungssituation erfolgt im Baugenehmigungsverfahren für den konkreten Einzelfall.

## **5.10 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften**

### **Schutzbereich für die Luftfahrt**

Der Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb des Bauschutzbereichs der Flugplätze Lahr und Landeplatz Klinikum Offenburg und die gem. LuftVG erforderliche Bauhöhenbeschränkung wird nachrichtlich übernommen (1.1, 1.2).

### **Denkmalschutz**

#### **1. Änderung**

Auf Anregung des Landesdenkmalamts während der Beteiligung der Träger öffentlichen Belange (8/03) werden die im Geltungsbereich befindlichen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG gekennzeichnet und ein Hinweis auf die Benachrichtigungspflicht der Archäologischen Denkmalpflege bei Bodenfunden im Rahmen von Erdarbeiten gem. § 20 DSchG aufgenommen.

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

#### **1. Änderung**

Auch bei einer Änderung eines Bebauungsplans ist gemäß § 1a Abs.2 Nr.2 BauGB „die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft“ bei der Abwägung aller Belange zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs.3 BauGB).

Mit der Planänderung ist kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Durch den Verzicht auf die neue Straße entfällt auch die geplante Anpflanzung von 22 Straßenbäumen. Dies wird durch die Begrünungspflicht für oberirdische Stellplätze (Festsetzung 5.2) ausgeglichen.

## **7. Realisierung**

### **7.1 Bodenordnung**

#### **1. Änderung**

Durch die Änderung im Teilbereich sind Bodenordnungsmaßnahmen im Geltungsbereich nicht mehr erforderlich, die Planänderungen setzen keine Neuordnung von Grundstücken voraus.

## 7.2 Zeitliche Realisierung

Die baulichen Veränderungen für den Lebensmittelmarkt und die südlich angrenzende Wohnbebauung im Teilbereich zwischen Carl- Blos- und Zeller Straße stehen unmittelbar bevor.

Die Realisierung der Bebauung im Bereich der Unionrampe steht noch nicht fest.

## 8. Kosten

Im Bereich des Blockes Rammersweierstraße, Carl- Blos- Straße, Sofienstraße, Zeller Straße fallen durch die Neuordnung als Erschließungskosten insgesamt 530 000 DM (350 000 DM Straßenbau, 180 000 DM Kanalisation) an.

Weiter werden Kosten anfallen durch den geplanten Ausbau der Rammersweierstraße bzw. den hier erforderlichen Grunderwerb. Die restlichen Bereiche sind bereits erschlossen und bebaut. Es fallen daher keine Erschließungskosten an.

Verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Sofienstraße und Friedrichstraße werden im Rahmen des „Wohnumfeldprogramms“ durchgeführt. Die durch die Umgestaltung der verkehrsberuhigten Straßen anfallenden Kosten werden über dieses Programm bezuschusst.

### 1. Änderung

Durch den Verzicht auf die zusätzliche Straße im geänderten Teilbereich entfallen auch die hierfür veranschlagten Kosten.

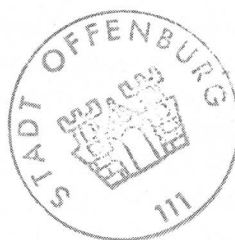
## 9. Flächenbilanz

	B-Plan 1989		1. Änderung 2003	
Fläche Geltungsbereich	<b>7,6 ha</b>	100 %	<b>7,5 ha</b>	100 %
Sondergebiet	0,2 ha		0,4 ha	
Mischgebiet	0,6 ha		0,4 ha	
Wohngebiete	3,2 ha		3,7 ha	
Gemeinbedarf „Verwaltung“	1,0 ha		1,0 ha	
Nettobaufflächen	<b>5,0 ha</b>	65 %	<b>5,5 ha</b>	73 %
Gemeinbedarf „Kindergarten“	0,1 ha		-	
Verkehrsflächen	2,3 ha		1,9 ha	
Öffentliche Grünflächen	0,1 ha		0,1 ha	
Öffentliche Flächen	<b>2,6 ha</b>	35 %	<b>2,0 ha</b>	27 %

Offenburg, den 16.02.2004



Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin



## Anhang 1

*Auszug aus der Einzelhandelsanalyse für die Stadt Offenburg*  
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg 1995  
Aktualisierung Juni 2001

### **Nicht – zentrenrelevante Warensortimente**

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Öfen, Herde, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (bei vorwiegendem Absatz an gewerbliche Kunden)
- Holz, Bauelemente, z.B. Fenster, Türen, Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Installationsmaterial, Badeinrichtung und -ausstattung, Rolläden, Gitter, Markisen, Baubeschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen und –zubehör (elektrisch, nicht elektrisch)
- Beleuchtungskörper, Leuchten, Elektroinstallationsbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenwerkzeuge und –maschinen, Gartenmöbel, Gartenhölzer, Gewächshäuser
- Campingartikel, großteilige Sportgeräte (z.B. Boote, Tauchsport, Fitnessgeräte)
- Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung (Aktualisierung 6/01)

### **Zentrenrelevante Warensortimente**

- Nahrungs- und Genussmittel, einschl. der Betriebe des Ernährungshandwerks
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör