

BEGRÜNDUNG

Zum Antrag vom 14.4.89
des Stadt Offenburg
gehörend. 3
Anlage 2. d. A.
für

zum Bebauungsplan "B 5 Sophienstraße-Schillerstraße"
(Bereich zwischen Wilhelm-, Rammersweierer-, Carl-Blos-
Schiller-, Luisenstraße)

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 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.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sophienstraße-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 Rammersweierer Straße unter Einbeziehung eines Erweiterungstreifens im Bundesbahngelände.

3. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Offenburg

Die Baublöcke zwischen Wilhelmstraße, Luisenstraße, Friedrichstraße, Sophienstraße, Carl-Blos-Straße und Rammersweierer Straße sind im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Offenburg als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die übrige Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. In der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine diesbezügliche Anpassung.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Durch den Bebauungsplan wird der Stadtbauplan "Östlich der Bahnlinie" (Baufluchtenplan) vom 2. September 1898, der Baufluchtenplan "Am Rittweg, Galgenfeld, Auf dem Nußbuckel" vom 19.8.1909 sowie der Bebauungsplan "Unionrampe" vom 17.9.1957 teilweise ersetzt.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Im Anschluß an die Randbebauung an der Rammersweierer Straße besteht ein großflächiger Verbrauchermarkt mit 2.000 m² 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 Bebauungsplanentwurfes ein. Es ist deshalb Ziel des Bebauungsplanes, den gesamten Bereich an der Carl-Blos-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 Sondergebietes 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. 1.800 m² begrenzt.
- Die LKW-Anlieferung des Verbrauchermarktes muß ausschließlich von der Carl-Blos-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 Sondergebietes erfolgen von der Carl-Blos-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.

Die restlichen Flächen des Geltungsbereiches 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 Ziffer 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.

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

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 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-, Rammersweierer, Carl-Blos- und Sophienstraße ergebenden höheren Nutzungswerte begründen sich aus dem städtebaulichen Konzept einer dreigeschossigen Blockrandbebauung beiderseits eines neu geplanten verkehrsberuhigten Bereiches. Dieser Bereich, der ansprechend gestaltet und begrünt werden soll, kann als ausgleichende Maßnahme mit in Anrechnung gebracht werden.

5.3 Bauweise

Die bestehende Bebauungsstruktur ist nicht einheitlich. Es gibt die

- geschlossene Blockrandbebauung mit vereinzelt Zwischenräumen an der Schillerstraße, Sophienstraße, Rammersweierer Straße,
- Einzel- bzw. Doppelhausbebauung mit großen Öffnungen zum Blockinnenbereich an der Luisenstraße, Zellerstraße .

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

5.4 Städtebauliche Gestaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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-Zellerstraße-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-Sophienstraße - Zellerstraße-Wilhelmstraße.

Der Innenbereich des Blockes Rammersweierer Straße - Carl-Blos-Straße - Sophienstraße - Zellerstraße soll neu überplant werden, um eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zu ermöglichen. In Verlängerung der Friedrichstraße 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-Gebietes ist bei einer 3-geschossigen Randbebauung eine erdgeschossige Vollüberbauung vorgesehen. Diese Festsetzung soll gewährleisten, daß, auch nach städtebaulicher Neuordnung des Gesamtbereiches die Integration eines Verbrauchermarktes (als Ersatz für den vorhandenen Markt) möglich ist (s.Ziff. 5.1 Abs.2).

Eine möglichst starke Durchgrünung der verbleibenden Freiflächen ist anzustreben.

Gegenüber der Unionbrücke entlang der Wilhelmstraße ist als Ergänzung der staatlichen Verwaltungen (Finanzamt Ecke Rammersweierer- / Zeller Straße; Gesundheitsamt Ecke Wilhelm-/Luisenstraße) ein langgestreckter, bis zu 4 Geschosse (plus Dach) hoher Baukörper vorgesehen. Damit erhält der östliche Bereich des Knotenpunktes Wilhelm-/Rammersweierer Straße 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 östlichen Brückenkopfes.

Der geplante Baukörper schließt aber auch den Bau-block Wilhelm-,Rammerswierer-, 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 den 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 Gebietes aufnehmen kann. Außerdem ist vorgesehen, die Tiefgarage an Wochenenden zur Entlastung der Parkplatz-situation in der Innenstadt allgemein zu öffnen.

5.5 Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 172 BauGB

Das Bild der Oststadt ist geprägt durch die Bauten der 60er und 70er 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 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 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

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

Ziel dieser Maßnahme ist es, durch verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen im Straßenbereich eine deutliche Verbesserung des Wohnumfeldes 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 Rammersweierer Straße, zumindest im Abschnitt zwischen Zeller- und Carl-Blos-Straße in Richtung Westen erforderlich. Hierbei muß in Bundesbahngelände eingegriffen werden.

6. Kosten

Im Bereich des Blockes Wilhelmstraße, Carl-Blos-Straße, Sophienstraße- Zellerstraße fallen durch die Neuordnung als Erschließungskosten an:

- Straßenbau	350.000,-- DM
- Kanalisation	180.000,-- DM
insgesamt	<u>530.000,-- DM</u> =====

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

Verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Sophienstraße und Friedrichstraße werden im Rahmen des Wohnumfeldprogramms durchgeführt. Die durch die Umgestaltung der verkehrsberuhigten Straßen anfallenden Kosten werden über das Wohnumfeldprogramm bezuschußt.

Bebauungsplan "B 5 Sophienstraße - Schillerstraße"

FLÄCHENSTATISTIK

1. Block	<u>Zellerstraße-Sophienstraße-Carl-Blos-Straße</u>	2,69 ha
	Gesamtfläche	
	davon:	
	- Mischgebiet	0,62 ha
	- Sondergebiet	0,24 ha
	- Gemeinbedarfsfläche	0,31 ha
	- Allgemeines Wohngebiet	1,19 ha
	- öffentliche Verkehrsfläche	0,27 ha
	- Grünflächen	0,06 ha
	<u>1.1 Mischgebiet</u>	
	- überbaubare Flächen	0,35 ha
	- nicht überbaubare Flächen	0,26 ha
	- BGF	
	entsprechend Vollgeschossen	1,03 ha
	davon Neubau	0,61 ha
	<u>1.2 Sondergebiet</u>	
	- überbaubare Flächen	0,23 ha
	- nicht überbaubare Flächen	0,01 ha
	- BGF	
	entsprechend Vollgeschossen	0,51 ha
	<u>1.3 Fläche für Gemeinbedarf</u>	
	<u>1.3.1 Finanzamt</u>	
	- überbaubare Flächen	0,08 ha
	- nicht überbaubare Flächen	0,12 ha
	- BGF	
	entsprechend Vollgeschossen	0,24 ha
	<u>1.3.2 Kindergarten</u>	
	- überbaubare Flächen	0,03 ha
	- nicht überbaubare Flächen	0,08 ha
	- BGF	
	entsprechend Vollgeschossen	0,08 ha
	<u>1.4 Allgemeines Wohngebiet</u>	
	- überbaubare Fläche	0,52 ha
	- nicht überbaubare Flächen	0,67 ha
	- BGF	
	entsprechend Vollgeschossen	1,81 ha
	- davon Neubau	1,09 ha

2. Block	<u>Carl-Blos-Straße - Schillerstraße - Sophienstraße</u>	
	Gesamtfläche	0,92 ha
	davon:	
	- Allgemeins Wohngebiet	0,91 ha
	- Grünfläche	0,01 ha
	<u>2.1 Allgemeines Wohngebiet</u>	
	- überbaubare Flächen	0,38 ha
	- nicht überbaubare Flächen	0,54
	- BGF	
	entsprechend Vollgeschossen	1,69 ha
	davon Neubau	0,21 ha

Wohneinheiten ca. 160 WE = 176 WE/ha

3. Block	<u>Luisenstraße-Friedrichstraße-Zeller Straße - Rammersweierer Straße</u>	
	Gesamtfläche	1,42 ha
	davon:	
	- Gemeinbedarf	0,77 ha
	- Allgemeines Wohngebiet	0,57 ha
	- öffentliche Verkehrsfläche	0,08 ha
	<u>3.1 Gemeinbedarf</u>	
	- überbaubare Fläche	0,31 ha
	- nicht überbaubare Fläche	0,49 ha
	- BGF	
	entsprechend GFZ	1,08 ha
	davon Neubau	1,02 ha
	<u>3.2 Allgemeines Wohngebiet</u>	
	- überbaubare Fläche	0,19 ha
	- nicht überbaubare Fläche	0,38 ha
	- BGF	
	entsprechend Vollgeschossen	0,65 ha
	davon Neubau	0,14 ha

Wohneinheiten ca. 45 WE = 85 WE/ha

4. Block Luisenstraße - Zellerstraße-Friedrichstraße-Schillerplatz 0,55 ha
Gesamtfläche

davon:

- Allgemeines Wohngebiet 0,55 ha

4.1 Allgemeines Wohngebiet

- überbaubare Flächen 0,21 ha

- nicht überbaubare Flächen 0,34 ha

- BGF

entsprechend Vollgeschossen 0,75 ha

Wohneinheiten ca. 170 WE = 200 WE/ha

5. Zusammenfassung

5.1 Gesamtfläche Planungsgebiet 7,71 ha = 100 %

davon:

- öffentliche Verkehrsfläche 2,33 ha = 30,2 %

- Grünflächen 0,18 ha = 2,3 %

- Gemeinbedarf 1,08 ha = 14,0 %

- Mischgebiet 0,62 ha = 8,1 %

- Allgemeines Wohngebiet 3,26 ha = 42,3 %

- Sondergebiet 0,24 ha = 3,1 %

5.2 Gesamtfläche Baugebiet 5,20 ha = 100 %

davon:

- überbaubare Flächen 2,31 ha = 44,4 %

- nicht überbaubare Flächen 2,89 ha = 55,6 %

- BGF

entsprechend Vollgeschossen 7,84 ha = 150,8 %

davon Neubau 3,58 ha = 68,8 %

Wohneinheiten ca. 635 = 635 WE : 7,71 ha = 82 WE/ha

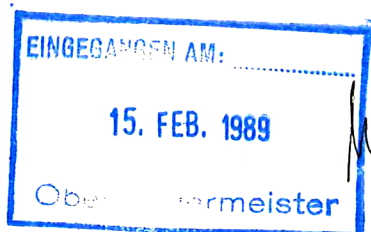
635 WE : 5,20 ha = 122 WE/ha

Offenburg, den 23.1.1989



Grüber
Grüber

Oberbürgermeister



Handwritten initials and signatures in blue ink.

1. The first part of the document
describes the general situation
and the objectives of the project.

