

Stadt Offenburg

Begründung zum Bebauungsplan „Süd-Oststadt-I“

1. Anlaß und Bedeutung der Planung

Nach dem Abzug der französischen Streitkräfte 1992 steht das Gelände der ehemaligen „Ihlenfeld Kaserne“ für nichtmilitärische Zwecke zur Verfügung.

Die zukünftige Nutzung des Geländes von ca. 14 ha verlangt eine grundsätzliche städtebauliche Neubestimmung und Festschreibung in einem Bebauungsplan.

Erste städteplanerische Überlegungen für das Gebiet sahen eine Gliederung in zwei Erschließungsabschnitte vor: der nördliche Bereich, mit seinen weitgehend unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden aus der Entstehungszeit um 1900, wurde zum Teil für die Unterbringung der Einrichtungen des Kulturforums, wie Stadtbücherei, Jugendkunstschule, Musikschule, Volkshochschule, Schulpraktisches Seminar u.a., sowie für familiengerechte Wohnungen vorgesehen.

Für den südlichen Bereich ist längerfristig die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes geplant.

Zunächst wurde 1993 im Rahmen des Realisierungswettbewerbs „Kulturforum Ihlenfeld“ die Nutzung der nördlich und westlich des ehemaligen Exerzierplatzes gelegenen Gebäude für die Anforderungen des geplanten Kulturforums untersucht. Das positive Ergebnis führte zur Beauftragung des ersten Preisträgers und zur Durchführung des ersten Bauabschnitts entlang der Weingartenstraße.

Gleichzeitig wurden die östlich und südlich des Exerzierplatzes liegenden Gebäude auf ihre Eignung zur Wohnnutzung untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchung führte in der Folge zur Schaffung von insgesamt 108 Wohnungen und ca. 2.200 m² Büroflächen in den ehemaligen Kasernengebäuden.

Dem Realisierungswettbewerb „Kulturforum“ schloß sich 1994 der städtebauliche Ideenwettbewerb „Ihlenfeldkaserne“ an mit dem Ziel, Konzepte für die Nutzung und Gestaltung des Gesamtareals, insbesondere jedoch des neu zu bebauenden Südbereiches und des ehemaligen Exerzierplatzes zu erlangen.

Die Überarbeitung der Entwürfe der 1., 3. und 4. Preisträger führte zu einer eindeutigen Entscheidung für den 1. Preisträger und zunächst zur Beauftragung für die weitere Planung der Neugestaltung des ehemaligen Exerzierplatzes zum Stadtteilpark und Naherholungsbereich.

Obwohl Nutzung und Gestaltung des Nordbereichs des ehemaligen Kasernenareals inzwischen festgelegt bzw. bereits weitgehend realisiert sind, soll auch dieser Bereich in einem Bebauungsplan noch rechtlich gesichert werden. Einbezogen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auch das Gelände der Firma Vivil, das nach Verlagerung der Produktion ins Gewerbegebiet Rammersweier für neue Nutzungen zur Disposition steht.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet zwischen Moltkestraße im Westen, Weingartenstraße im Norden, Brachfeldstraße im Osten und der im Bau befindlichen „Franz-Ludwig-Mersy-Straße“ im Süden. Die genannten Straßen sind in den Geltungsbereich eingeschlossen.

3. Einordnung in die Bauleitplanung der Stadt Offenburg

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg in der Fassung der 3. Änderung vom 09.10.1992 ist das ehemalige Kasernenareal noch als „Sonderbaufläche“ BRD ausgewiesen. Die 4. Änderung ist in Vorbereitung (Änderungsbeschluß vom 28.11.1994 des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft). Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes, so daß die Planaussagen inhaltlich übereinstimmen werden. Im Flächennutzungsplan werden entsprechend der Planung Gemeinbedarfsflächen, Wohnbauflächen und Grünflächen festgelegt.

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan von 1988 geht vom Fortbestand der Kaserne aus und enthält keine landschaftsplanerischen Empfehlungen.

4. Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Offenburger Oststadt, umgeben von den Hauptverkehrsachsen „Moltkestraße“ im Westen und „Weingartenstraße“ im Norden sowie der „Brachfeldstraße“, einer ruhigen Wohnstraße im Osten.

Zufahrten zum Gelände bestehen von der Weingartenstraße im Norden und der Moltkestraße im Südwesten.

Das Gelände ist relativ eben. Es steigt nach Osten hin von 167,30 m ü.N.N. auf 168,80 m ü. N.N. geringfügig an.

4.2 Umgebende Nutzung

Der Planbereich ist überwiegend von Wohngebieten umgeben. Westlich der Moltkestraße liegen die gründerzeitlichen Wohnquartiere in geschlossener Blockstruktur mit 3-4-geschossigen Gebäuden aus der Zeit der Jahrhundertwende, ergänzt durch einige spätere Gebäude aus den 50iger Jahren. Auf der Nordseite der Weingartenstraße schließt sich eine geschlossene Bauzeile mit 4-5-geschossigen Bauten, überwiegend aus der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen an.

Im Quartier östlich der Brachfeldstraße liegt das Altenpflegeheim des Paul-Gerhard-Hauses sowie 1-2-geschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung in offener Villenbauweise überwiegend aus den 20iger und 30iger Jahren.

Im südlichen Anschluß an das Plangebiet liegen die z.Z. noch gewerblich vermieteten ehemaligen Kraftfahrzeughallen der Kaserne, die der künftigen Wohnbebauung weichen müssen.

4.3 Vorhandene Bausubstanz

Die Gebäude im nördlichen Bereich des ehemaligen Kasernenareals sind überwiegend aus der Gründerzeit der Kaserne, erbaut in den Jahren 1897 - 1898.

Die symmetrisch um den Exerzierplatz angeordneten 2-3-geschossigen Mannschafts- und Stabsgebäude sind zusammen mit dem an der Ecke Weingarten-/Moltkestraße liegenden ehemaligen Garnisonsverwaltungsgebäude, dem ehemaligen Lazarett, der ehemaligen Reithalle mit Nebengebäude, Kulturdenkmale als Sachgesamtheit im Sinne von § 2 DSchG. Diese Gebäude, die sich in weitgehend gutem Zustand befinden, bleiben erhalten. Später hinzugekommene Nebengebäude sowie das aus den 30iger Jahren stammende Gebäude 005 wirken sich störend auf das Ensemble aus und stehen zum Teil der Neuplanung im Wege. Sie sollen abgebrochen werden. In das Plangebiet einbezogen ist auch das ehemalige Fabrikationsgebäude der Firma Vivil, Moltkestraße. Der 3-geschossige massive Mauerwerksbau aus verschiedenen Epochen soll ebenfalls abgebrochen werden, da eine intensivere Nutzung des Geländes angestrebt wird. (Eine genehmigte Bauvoranfrage für ein Wohn- und Geschäftshaus liegt vor.)

4.4 Erschließung

4.4.1 Motorisierter Individualverkehr

Das ehemalige Kasernenareal liegt an den Hauptverkehrsachsen „Weingartenstraße“ und „Moltkestraße“. Die Hauptzufahrt erfolgt von der Weingartenstraße im Norden. Eine weitere Zufahrt liegt in der Südwestecke des Areals an der Moltkestraße.

Ein internes Straßennetz erschließt die einzelnen Gebäude und den Exerzierplatz.

4.4.2 Öffentlicher Nahverkehr

An der Weingartenstraße befindet sich in der Nähe des Hauptzugangs ein Bushaltestellenpaar für die Stadtbuslinie S 3 von Offenburg nach Zell-Weierbach.

4.4.3 Geh- und Radwegverbindungen

Geh- und Radwege in beide Richtungen sind entlang von Moltkestraße und Weingartenstraße vorhanden. Entlang der Brachfeldstraße gibt es einen Gehweg an der Ostseite.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Offenburg hat 1994 das gesamte Kasernenareal erworben. Teilflächen des Geländes mit dem darauf befindlichen Baubestand wurden inzwischen an die Wohnbau bzw. Stadtbau GmbH und Kulturforum KG übertragen.

4.6 Natur und Landschaft

Das ehemalige Kasernenareal hat eine weitgehend geschlossene Einfassung mit Alleebäumen entlang von Moltke-, Weingarten- und Brachfeldstraße. Dazu kommt ein großer Baumbestand

im Inneren des Geländes entlang der nordsüdlichen Erschließungsstraße sowie rund um den Exerzierplatz. Durch diesen, zum Teil sehr alten Baumbestand, ist in weiten Bereichen eine hohe Qualität erreicht, die auch auf die dicht bebaute Wohnumgebung ausstrahlt.

Die nähere Untersuchung des Baumbestandes durch einen Sachverständigen zeigte jedoch, daß viele Bäume durch mangelhafte Pflege in einem schlechten Zustand sind und zum Teil die Standsicherheit gefährdet war. Es war unumgänglich, einzelne Bäume aus Sicherheitsgründen zu fällen, bzw. umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen.

Trotz allem ist der Baumbestand ein nicht zu unterschätzender Vorteil für die weitere Nutzung und Gestaltung des Geländes. Es muß daher angestrebt werden, auch kranken Baumbestand solange wie möglich zu erhalten sowie den Bestand durch Neupflanzungen zu ergänzen.

Dies ist im Hinblick auf das Kleinklima in diesem Bereich besonders wichtig, da nutzungsbedingt ein Großteil der Flächen im Kasernenareal durch Gebäude, Straßen, Wege und befestigte Plätze versiegelt ist.

4.7 Altlasten

Das Gelände wurde bereits 1992/93 auf Altlasten untersucht. Im gesamten Nordbereich wurden keine Altlasten festgestellt.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliche Planung

Die städtebauliche Planung basiert im wesentlichen auf dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbs „Kulturforum“ und des städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Ihlfeldkaserne“. Die historischen Kasernengebäude bleiben erhalten und werden im Bereich des Kulturforums zum Teil durch transparente Zwischen- bzw. Anbauten ergänzt. Die ehem. Reithalle wird zum Kulturhaus umgestaltet. Der Platz zwischen Reithalle und Stadtbücherei wird als Forumsplatz neu gestaltet. Störende Nebengebäude und das Gebäude 005 wurden bzw. werden noch abgebrochen. Der „Platz der Verfassungsfreunde“ (ehemaliger Exerzierplatz) wird zur Parkanlage umgestaltet und dient in erster Linie als Naherholungsgebiet für die südliche Oststadt. Darüber hinaus bietet er Platz für gelegentliche Stadtteilstadtteilfesten und kulturelle Freiluftveranstaltungen. Die östlich und südlich des ehemaligen Exerzierplatzes liegenden Gebäude wurden (mit Ausnahme von Gebäude 011) für Wohnzwecke umgestaltet. Das Gebäude 011 wird zum Verwaltungsgebäude umgebaut.

Die Neuüberplanung des Vivil-Geländes (Lgb. Nr. 4040/3) orientiert sich am Wettbewerbsergebnis für den südlichen Bereich. Vorgesehen ist ein 4-5-geschossiger winkelförmiger Baukörper entlang Moltke- und Franz-Ludwig-Mersy-Straße mit einem Punkthaus im rückwärtigen Bereich an der Amand-Goegg-Straße.

5.2 Bauflächen / Baugebiete Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Fläche für Gemeinbedarf

Für die Flächen des Kulturforums mit den geplanten Einrichtungen wie Stadtbücherei, Jugendkunstschule, Musikschule, Volkshochschule, Reithalle, schulpraktisches Seminar u.a. wird Fläche für Gemeinbedarf - kulturelle und soziale Zwecke - festgesetzt. Zulässig sind hier

auch andere Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit kultureller oder sozialer Zielrichtung einschließlich den dazugehörigen Verwaltungen.

5.2.2 Allgemeines Wohngebiet

Für den Bereich östlich und südlich des Platzes der Verfassungsfreunde wird „Allgemeines Wohngebiet“ festgelegt.

In dem mit „A“ gekennzeichneten Bereich des ehemaligen Kantinengebäudes 011, das sich auf Grund der großen Gebäudetiefe für Wohnnutzung nicht eignet, werden gem. § 4 Abs. 3 Satz 3 Anlagen für Verwaltungen zugelassen. Hier sollen neben der Verwaltung von Wohnbau/Stadtbau Offenburg noch Rechtsanwaltskanzleien und ein Architekturbüro untergebracht werden.

5.2.3 Mischgebiet

Für den Bereich des neu überplanten Vivil-Geländes (Lgb. Nr. 4040/3) wird Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

In dem künftigen Gebäudekomplex sollen überwiegend Wohnungen sowie Läden und Büros untergebracht werden.

Um hier das Wohnen nicht zu beeinträchtigen, werden die im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 7 „Tankstellen“ und Nr. 8 „Vergnügungsstätten“ gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im wesentlichen durch den vorhandenen Gebäudebestand vorgegeben. Es wird durch die zulässige Grundflächenzahl sowie durch die Baugrenzen fixiert. Da mit Ausnahme der Verbindungsbauten im Bereich des Kulturforums) aus Denkmalschutzgründen keine Erweiterungsbauten am historischen Gebäudebestand gewünscht sind, werden die Baugrenzen eng gefaßt.

Im Bereich des Vivil-Geländes ist die unterschiedliche Geschossigkeit im zeichnerischen Teil festgelegt.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Erschließungskonzept

Das Verkehrskonzept für den ehemaligen Kasernenbereich sieht vor, die Innenbereiche vom motorisierten Verkehr weitestgehend freizuhalten. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt daher über die vorhandenen Straßen an der Peripherie und die neue „Franz-Ludwig-Mersy-Straße“, die, an die Moltkestraße angebunden, auf Höhe der Werderstraße nach Osten verlaufend den südlichen Abschluß des Plangebietes bildet.

Von der Franz-Ludwig-Mersy-Straße werden die im Süden des Plangebietes liegenden Wohngebäude, das Verwaltungsgebäude der Wohnbau und künftig auch das Vivil-Gelände erschlossen. Die neue Straße dient vor allem aber auch der künftigen Erschließung des Südbereiches. Sie läuft bis zur Brachfeldstraße nach Osten und knickt dann nach Süden zur

Fessenbacher Straße ab. Eine Verbindung mit der Brachfeldstraße soll zur Verhinderung von quartiersfremdem Schleichverkehr nicht geschaffen werden. Die Straße mit einem Querschnitt von 4,75 m und 1,80 m Gehweg an der Südseite soll als „Tempo-30-Zone“ ausgewiesen werden. Im Einmündungsbereich zur Moltkestraße ist der Querschnitt auf 5,5 m erweitert und auch ein Gehweg an der Nordseite vorgesehen, der unter den Arkaden des geplanten Neubaus auf dem Vivil-Gelände verläuft.

Die nord-südlich verlaufende „Amand-Goegg-Straße“ dient ausschließlich der internen Erschließung. Sie wird im Bereich des Forumsplatzes für den Fahrverkehr unterbrochen und somit in einen kurzen nördlichen und einen längeren südlichen Abschnitt untergliedert. Über den nördlichen Straßenabschnitt - der ehemaligen Hauptzufahrt zur Kaserne von der Weingartenstraße - werden die nördlich von Musikschule und Jugendkunstschule liegenden Parkplätze des Kulturforums angefahren und der verkehrsfreie Innenbereich für Versorgungsfahrzeuge erschlossen.

Der südliche, an die Franz-Ludwig-Mersy-Straße angeschlossene Straßenabschnitt dient der Erschließung der Reithalle sowie der westlich des Platzes der Verfassungsfreunde liegenden Gebäude und Parkplätze. Der Ausbau der Amand-Goegg-Straße ist als verkehrsberuhigte Mischfläche vorgesehen.

Die östlich des Platzes der Verfassungsfreunde liegenden Wohngebäude werden von der Brachfeldstraße erschlossen, die entlang der Westseite noch einen, durch einen breiten Grünstreifen von der Straße abgetrennten, Gehweg erhielt.

5.4.2 Geh- und Radwegeverbindungen

Für Fußgänger und Radfahrer stellte das ehemalige Kasernenareal ein absolutes Hindernis dar.

Im Zuge der Neugestaltung werden die Wegeverbindungen sowohl in Ost-Westrichtung als auch in Nord-Südrichtung durch geplante Wegeverbindungen erheblich verbessert (s.a. 5.5.1).

5.4.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Wohnungen liegen in kompakten baumüberstandenen Blöcken zwischen den Gebäuden an der Brachfeldstraße und Amand-Goegg-Straße. Weitere Stellplätze für die Wohn- und Büronutzungen sind auf den jeweiligen Grundstücken an der Franz-Ludwig-Mersy-Straße vorgesehen (insgesamt 137 St.). Die Stellplätze für die Einrichtungen des Kulturforums liegen nördlich der Gebäude von Musikschule und Jugendkunstschule entlang der Weingartenstraße (40 St.). Dazu kommen noch öffentliche und private Stellplätze an der Amand-Goegg-Straße (64 St.). Weitere öffentliche Stellplätze sind noch an der Weingartenstraße (16 St.) und Brachfeldstraße (24 St.) vorgesehen. Die Stellplätze für das neu überplante Vivil-Grundstück können zum Teil in einer Tiefgarage und zum Teil oberirdisch (24 St.) auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Mit insgesamt ca. 280 neuen Stellplätzen für Wohnungen, Büros und Kulturforum sind die Möglichkeiten für oberirdische Stellplätze im Nordbereich des ehemaligen Kasernenareals ausgeschöpft.

Darüber hinausgehender Bedarf muß im Südbereich auf dem geplanten Parkplatz an der Ecke Moltke- / Franz-Ludwig-Mersy-Straße nachgewiesen werden (ca. 120).

5.5 Grünflächen und Freiflächen

5.5.1 Öffentliche Grünflächen

„Platz der Verfassungsfreunde“

Rund 21.000 m², d.h. ca. 27 % des Plangebietes sind als öffentliche Grün- und Freiflächen ausgewiesen. Dies betrifft in erster Linie die Flächen des ehemaligen Exerzierplatzes und daran anschließende Freiflächen, die zum Stadtteilpark und Naherholungsraum für die Oststadt umgestaltet werden. Die zukünftige Grünanlage wurde vom Gemeinderat in Erinnerung an die von Offenburg ausgehende Freiheitsbewegung von 1848 in „Platz der Verfassungsfreunde“ benannt. Das Gestaltungskonzept sieht vor, den Platz durch einen diagonalen Plattenweg in zwei Hauptbereiche zu unterteilen. Die östliche und südliche - den Wohngebäuden zugewandte Fläche - soll als ruhiger extensiv genutzter Bereich naturnah als Blumenwiese mit Baumgruppen gestaltet werden. Die Rasenflächen westlich des Diagonalweges sind für eine intensivere Nutzung vorgesehen, beispielsweise als öffentliche Spiel- und Festwiese. Nach Westen hin wird der Platz durch eine befestigte Spiel- und Flanierfläche mit einer alleeartig gestalteten Doppelbaumreihe (geschnittene Baumdächer) abgeschlossen. Die an dieser Allee entlangführende nord-südlich verlaufende Wegachse ist die Hauptverbindungsachse zum geplanten südlichen Wohnbaugebiet. Sie endet in einer kleinen platzartig aufgeweiteten Fläche an der nördlich des Platzes liegenden Ost-Westachse, die gleichzeitig als Fußwegverbindung zwischen Brachfeld- und Moltkestraße die Anbindung an den Forumsplatz herstellt.

Grünfläche am Forumsplatz / Reithalle

Der Reithalle wird nach Osten hin eine ca. 1.400 m² große öffentliche Grünfläche vorgelagert. Dieser mit Schotterrasen versehene und mit Bäumen gestaltete Bereich soll u.a. auch als Fläche für kulturelle Veranstaltungen genutzt werden.

5.5.2 Sport- und Spielflächen

Für Sport und Spiele wird auf den Rasenflächen westlich des Diagonalweges (Rasenspiele), auf gepflasterten Fußwegverbindungen und Plätzen (z.B. Rollschuh / Skateboard u.a.) sowie unter den Baumdächern (z.B. Boule) ausreichend Platz geschaffen.

Ein Kleinkinderspielplatz mit offenem Pavillion als Quartierstreff ist im südöstlichen Platzbereich vorgesehen. Entlang des Diagonalweges sind Spielpunkte in Form von Erlebnisbereichen (z.B. Akkustik, Raumerfahrung, Wasser u.a.) vorgesehen.

5.5.3 Private Grün- und Freiflächen

Private Grünflächen sind in der Planzeichnung nicht flächig festgesetzt, da sie Teil der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind. Die zur Verbesserung des Naturhaushalts notwendigen grünordnerischen Festsetzungen beziehen sich deshalb auf zu begrünende Frei- und Stellplatzflächen sowie auf Erhalt und Pflanzung von Gehölzen

6. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Das Bundesnaturschutzgesetz verlangt die abwägende Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan, falls aufgrund seiner Aufstellung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 8a BNatSchG). In der Gegenüberstellung des Istzustandes mit dem geplanten Endzustand muß im Hinblick auf die einzelnen Landschaftsfaktoren geklärt werden, ob durch die geplante Umnutzung Eingriffe zu erwarten sind.

6.1 Landschaftsbild

Die hochwertige Randeingrünung entlang der Umgebungsstraßen sowie der Baumbestand im Inneren des Gebietes bleiben weitestgehend erhalten. Für abgehende Bäume und Sträucher sind umfangreiche Ersatzpflanzungen vorgesehen. Die Neugestaltung von Straßen, Plätzen und Freiflächen mit intensiverer Grünausstattung - insbesondere der zum Stadtteilpark umgestaltete „Platz der Verfassungsfreunde“ - tragen in einem erheblichen Ausmaß zur Verbesserung der Durchgrünung des Stadtbereiches bei.

6.2 Arten / Biotope

Der Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches bleibt weitgehend erhalten. Je nach Zustand der Bäume werden Sanierungsmaßnahmen (z.B. fachgerechte Rückschnitte und baumchirurgische Maßnahmen) durchgeführt.

Durch die Neupflanzungen wird das Gehölzvorkommen mehr als verdoppelt.

Die Vegetationsflächen werden durch Entsiegelung vervielfacht und durch die Ergänzung mit Gehölzen in ihrer Artenvielfalt erweitert.

6.3 Wasser

Die Grundwasser-Neubildungsrate ist durch den hohen Versiegelungsgrad stark beeinträchtigt. Durch weitgehenden Rückbau versiegelter Flächen und der wasserdurchlässigen Gestaltung von Flächenbefestigungen wird die Versickerungsfläche erheblich vergrößert.

6.4 Luft / Klima

Der hohe Versiegelungsgrad und die geringen Grünflächenanteile wirken sich bislang nachteilig auf die Klimasituation aus.

Die durchgeführten und geplanten Entsiegelungsmaßnahmen und die Erhöhung des verdunstungsfähigen Grünvolumens (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Wiesen- und Rasenflächen) verbessern die Situation.

6.5 Boden

Die hohe Bodenversiegelung reduziert die Bodenfunktionen.

Nach Wiederherstellung der natürlichen Bodenqualität (Entsiegelung - Aufbringen von Mutterboden auf entsiegelte Flächen - Begrünung und Bepflanzung) sind die Bodenfunktionen erheblich verbessert.

Ergebnis:

Die Gegenüberstellung von Istzustand und geplantem Endzustand zeigt, daß im Hinblick auf die natürlichen Verhältnisse erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

Durch die Bebauungsplanung sind also keine Eingriffe oder Beeinträchtigungen im Sinne des Naturschutzgesetzes zu erwarten, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Planung selbst kann als Ausgleich für frühere Eingriffe gewertet werden.

7. Ver- und Entsorgung / Schallschutz

7.1 Wasserversorgung

Das Gebiet ist an die städtische Wasserversorgung angeschlossen. Das Leitungsnetz wird weitgehend erneuert.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Das Leitungsnetz wird z.Z. im Bereich Franz-Ludwig-Mersy-Straße und Amand-Goegg-Straße erneuert bzw. ergänzt.

7.3 Gasversorgung

Das Gebiet wird von der Gasversorgung Mittelbaden mit Gas versorgt.

7.4 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung erfolgt durch das EW Mittelbaden.

7.5 Telekommunikation

Das Gebiet ist an das Telekommunikationsnetz der Telekom AG angeschlossen.

7.6 Müllbeseitigung

Die Beseitigung des Mülls erfolgt entsprechend der Satzung des Ortenaukreises.

7.7 Schallschutz

Auf der Moltkestraße herrscht eine große Verkehrsdichte (z.Z. ca. 7 000 Kfz / 24 Std.), die Blockrandnutzungen, insbesondere das Wohnen beeinträchtigt.

Da im innerstädtischen Bereich keine Möglichkeiten eines aktiven Lärmschutzes gegeben sind, werden für die Wohnungen des betroffenen Grundstücks Lgb.Nr. 4040/3 (Vivil-Gelände) Festsetzungen über Schallschutzmaßnahmen - d.h. schalldämmende Fenster - getroffen.

8. Folgeeinrichtungen

8.1 Kindergarten

Der Bedarf an Kindergartenplätzen kann im neugeschaffenen Kindergarten im Familienzentrum Oststadt in der Grimmelshausenstraße gedeckt werden (Entfernung ca. 350 - 500 m).

8.2 Schulen

Das Gelände liegt im Einzugsbereich der „Anne-Frank-Schule“. Der Bedarf an Grundschulplätzen für den Planbereich kann von dieser Schule abgedeckt werden.

8.3. Spiel- und Sportplätze

Im Bereich des geplanten Stadtteilparks (s. Ziff. 5.5.1) werden ausreichende Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche geschaffen. Darüber hinaus stehen die Einrichtungen des Familienzentrums Oststadt mit Spiel- und Bolzplätzen zur Verfügung.

9. Realisierung

9.1 Bodenordnung

Die Neuordnung der Grundstücke im Planbereich ist weitgehend abgeschlossen.

9.2 Zeitliche Realisierung

Die Realisierung der Maßnahmen auf den in öffentlicher Hand befindlichen Grundstücken ist in vollem Gange. Umnutzung und Freiflächengestaltung im Bereich der Wohnungen und des Verwaltungsgebäudes Wohnbau Offenburg werden bis Mitte 1997 abgeschlossen sein. Der erste Bauabschnitt des Kulturforums wird Ende 1997 fertiggestellt sein. Erschließungsmaßnahmen (z.B. Franz-Ludwig-Mersy-Straße) sind im Gange bzw. bereits abgeschlossen.

Die Neugestaltungsmaßnahme „Platz der Verfassungsfreunde“ ist inzwischen weitgehend abgeschlossen.

10. Flächengliederung

		m ² Einzelfläche	m ² Gesamtfläche	% Einzel	% Gesamt
1.	Fläche des Plangebietes		78.240		100
2.	Bruttobauland		78.240		
3.	Verkehrsflächen				27
3.1	Vorhandene Verkehrsflächen Moltkestraße Weingartenstraße Brachfeldstraße	ca. 5.200 5.500 4.900	15.600	20	
3.2	Neue Verkehrsfläche Amand-Goegg-Straße Franz-Ludwig-Mersy-Straße Forumsplatz	1.820 1.970 2.270	6.060	7	
4	Grün- und Freiflächen		22.390		29
4.1	Platz der Verfassungsfreunde (einschl. Wegeflächen)	20.950		27	
4.2	Grünfläche Forumsplatz	1.440		2	
5.	Wohnbauflächen	14.200		18	
6.	Mischbauflächen	3.800		5	
7.	Fläche für Gemeinbedarf	15.930		1	
8.	Nettobaufläche		33.910		44

11. Haus- und Wohneinheiten / Einwohner

	Hauseinheiten	Wohneinheiten
1. Mehrfamilienhäuser (Wohnbau) - vorhanden	4	108
2. Wohn- und Geschäftshaus Lgb.Nr. 4040/3 (Vivil-Gelände) - geplant	1	58
		166

12. Kosten

Kostenschätzung Stand 1/97

12.1	Weingartenstraße	485.000,-- DM
12.2	Brachfeldstraße	385.000,-- DM
12.3	Franz-Ludwig-Mersy-Straße	720.000,-- DM
12.4	Amand-Goegg-Straße	515.000,-- DM
12.5	Forumsplatz	310.000,-- DM
12.6	Platz der Verfassungsfreunde	3.660.000,-- DM
12.7	Abbruch und Entsiegelung	470.000,-- DM

Offenburg, den 10.05.1999

Dr. Bruder
Oberbürgermeister