

**BEBAUUNGSPLAN
„GOETHESTRASSE“**

OFFENBURG

AUFSTELLUNG

BEGRÜNDUNG

Stadt Offenburg

25.06.2012

Dezernat II, Stabsstelle Stadtplanung

Inhalt

1 Anlass der Planung

- 1.1 Anlass der Planaufstellung
- 1.2 Ziele und Zweck der Planaufstellung
- 1.3 Verfahrensablauf

2 Geltungsbereich

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4 Angaben zum Bestand

- 4.1 Lage
- 4.2 Vorhandene, städtebauliche Struktur
- 4.3 Erschließung

5 Planinhalt

- 5.1 Städtebauliches Konzept
- 5.2 Art der baulichen Nutzung
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 5.5 Anpflanzen von Bäumen, Begrünung
- 5.6 Lärmschutzmaßnahmen
- 5.7 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.7.1 Dachgestaltung
 - 5.7.2 Freiflächen, Begrünung
 - 5.7.3 Einfriedigungen
- 5.8 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
 - 5.8.1 Schutzbereich für den Luftraum
- 5.9 Hinweise
 - 5.9.1 Altlasten
 - 5.9.2 Denkmalschutz

6 Umweltbelange und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7 Flächen- und Kostenangaben

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planaufstellung

Anlass des Ersatzes des bestehenden einfachen Bebauungsplans „Am Rittweg, Galgenfeld, Auf dem Nussbuckel“ im Bereich Goethestraße durch einen qualifizierten Bebauungsplan war ein Bauantrag für eine Spielhalle im Erdgeschoss des Gebäudes Rammersweierstr. 20. Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zur verlängerten Südunterführung des Bahnhofs. An dieser Stelle würde eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung und negative Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet bewirken. Auch sind an diesem zentralen Punkt am Osteingang des Bahnhofs andere Nutzungen, insbesondere der Nahversorgung, wie z.B. Bäcker, Zeitschriftenhandel, Gastronomie und Dienstleistungen erwünscht. Diese Nutzungen drohen durch die Ansiedlung von Spielhallen, die erfahrungsgemäß besonders hohe Mieten zahlen können, verdrängt bzw. gar nicht erst möglich zu werden. Eine Aufwertung des östlichen Bahnhofsbereichs wäre demnach erheblich erschwert.

Der beantragte Spielhallenstandort liegt innerhalb des Bebauungsplans „Am Rittweg, Galgenfeld, Auf dem Nussbuckel“ aus dem Jahr 1909. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“ nach dem Badischen Ortsstraßengesetz, in dem entsprechend damaliger Praxis nur Baufluchten ausgewiesen sind, aber die zulässigen Nutzungsarten nicht geregelt sind. Ohne die Ausweisung einer Nutzungsart im Bebauungsplan besteht eine rechtliche Unsicherheit, ob die Umgebung als Wohngebiet einzustufen ist, in dem keine Spielhallen zulässig sind, oder als Mischgebiet. Eine Ausweisung der Nutzungsarten in einem qualifizierten Bebauungsplan ist notwendig, der Spielhallen ausschließt. Der bestehende einfache Bebauungsplan „Am Rittweg, Galgenfeld, Auf dem Nussbuckel“ aus dem Jahre 1909 soll durch einen qualifizierten Bebauungsplan nach Baugesetzbuch ersetzt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Goethestraße“ wird der einfache Bebauungsplan im Bereich Rammersweierstraße/Goethestraße ersetzt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich festgesetzt. Durch die Planung soll eine Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Planungsgebiet ermöglicht werden und die vorhandene Wohnbebauung vor unerwünschten Beeinträchtigungen geschützt werden. Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung an heutige Bedürfnisse, Standards und Nutzungsarten sowie an aktuelle rechtliche Grundlagen, insbesondere der gültigen Baunutzungsverordnung.

1.3 Verfahrensablauf

Der „einfache“ Bebauungsplan „Am Rittweg, Galgenfeld, Auf dem Nussbuckel“ ist seit dem 19.08.1909 rechtsverbindlich. Am 29.03.2010 wurde durch den Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans (siehe Drucksache 004/10) gefasst. Am 24.04.2010 trat nach entsprechendem Beschluss des Gemeinderates vom 29.03.2010 (siehe Drucksache Nr. 012-1/10) eine Veränderungssperre in Kraft.

Der qualifizierte Bebauungsplan, der im Bereich Goethestraße den bestehenden einfachen Bebauungsplan ersetzt, soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans der sich aus der vorhandenen Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Goethestraße“ ist begrenzt durch die Carl-Blos-Straße im Süden, die Rammersweierstraße im Westen, der Hermannstraße im Norden und der Sofienstraße im Osten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde gegenüber dem ursprünglich beschlossenen Geltungsbereich im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses auf den Bereich Goethestraße begrenzt, der unmittelbar durch den Anlass der Planaufstellung betroffen ist. Im restlichen Bereich besteht noch Untersuchungsbedarf, insbesondere in Bezug auf die denkmalgeschützte „Galgenfeldsiedlung“.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im vom Gemeinderat beschlossenen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist vorgesehen, im Bebauungsplan die Nutzungsarten entsprechend des vorhandenen Gebietscharakters als Allgemeines Wohngebiet und in untergeordneten Bereichen geringer Ausdehnung zur Rammersweierstraße als Mischgebiet festzusetzen. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

4 Angaben zum Bestand

4.1 Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordöstlichen Rand der Offenburger Kernstadt. Im Westen umfasst der Geltungsbereich einen Teil der Rammersweierstraße, die eine Hauptverbindungsachse aus der Innenstadt in Richtung Norden nach Rammersweier bildet. Westlich befindet sich im Anschluss an die Rammersweier Straße das Bahngelände mit dem Hauptbahnhof. Südwestlich angrenzend befindet sich die fußläufige Verlängerung der Südunterführung zum Bahnhof. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an einen städtebaulich ähnlich geprägten Bereich mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Nördlich angrenzend befindet sich die denkmalgeschützte Sachgesamtheit „Galgenfeldsiedlung“.

Topographisch betrachtet ist das Gebiet nahezu eben.

4.2 Vorhandene städtebauliche Struktur

Der Bereich „Goethestraße“ ist überwiegend durch Mehrfamilienhäuser mit Sattel und Walmdächern geprägt, die größtenteils entlang der Straßenzüge entstanden sind. Diese haben in der Regel zwei bis drei Geschosse. In den Blockinnenbereichen sind Garagen und Nebenanlagen entstanden. Zum Teil sind die Blockinnenbereiche begrünt bzw. als Gartengrundstück angelegt.

4.3 Erschließung

Der Geltungsbereich ist durch die im Westen angrenzende Hauptverkehrsverbindung, die Rammersweierstraße in Nord-Süd-Richtung verlaufend gut erschlossen. Im Osten grenzt die Sofienstraße von Süden vom Schillerplatz her kommend an den Geltungsbereich an. In Ost-West Richtung verbindet sowohl die Carl-Blos-Straße, die Goethestraße und die Hermannstraße die Rammersweierstraße mit der Moltkestraße, die ebenfalls eine Hauptverkehrsverbindung in Nord-Süd Richtung darstellt.

ÖPNV

Westlich anschließend befindet sich in direkter Nähe zum Gebiet der Osteingang des Hauptbahnhofs. Entlang der Rammersweierstraße und Moltkestraße verlaufen Buslinien vom Stadtzentrum in Richtung Norden.

5 Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Der Charakter der vorhandenen städtebaulichen Struktur sowie die Qualität des Bereichs um die Goethestraße und des östlich angrenzenden Bereiches als Wohnstandort sollen gestärkt und vor unerwünschten Beeinträchtigungen geschützt werden.

Durch die Festsetzung der Nutzungsart entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter wird der durch Wohnnutzung und entlang der Rammersweierstraße durch gemischte Nutzungen geprägte innenstadtnahe Standort in seinem Gebietscharakter gewahrt. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um eine negative Beeinträchtigung des Wohnumfeldes zu vermeiden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist geprägt durch eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen, die Wohnnutzung überwiegt jedoch deutlich. Daneben befinden sich im Geltungsbereich ein nicht störender Handwerksbetrieb, sowie in Wohngebäuden untergeordnete Praxen und Büros, Anlagen für die Verwaltung und einen der Nahversorgung des Gebietes dienenden Laden.

Um den vorherrschenden Wohncharakter zu wahren, wird für den überwiegenden Teil "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Um den vorhandenen Gebietscharakter zu stärken und zu erhalten wird in diesen Bereichen die ausnahmsweise zulässige Nutzung Tankstellen ausgeschlossen. Anlehnend an die Ausweisung im südlich angrenzenden Bebauungsplan „B5-Sofienstraße-Schillerstraße“ wird entlang der Rammersweierstraße Mischgebiet festgesetzt. Im Mischgebiet werden die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Ebenso wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um eine an dieser Stelle nicht gewollte städtebauliche Entwicklung und negative Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet zu vermeiden. An diesem zentralen Punkt des Ostzugangs zum Bahnhof sind Nutzungen, die der Nahversorgung dienen, wie z.B. Bäcker, Zeitschriftenhandel, Gastronomie oder Dienstleistungen erwünscht, die durch eine Ansiedlung von Spielhallen verdrängt werden könnten. Auf diese Weise wird der durch Wohnnutzung geprägte Innenstadtbereich in seinem Gebietscharakter bewahrt und gestärkt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Nutzungsmaße werden so festgesetzt, dass auf der einen Seite ein Erhalt des Gebietscharakters und zum Anderen eine dem innenstadtnahen Standort angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden kann. Dem innenstadtnahen Charakter entsprechend wird im südlichen Bereich eine GRZ von 0,6 und im nordöstlichen Bereich 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzung, durch die die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO überschritten wird, orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO in Gebieten, die am 01.08.1962 überwiegend bebaut waren, überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist entsprechend anzuwenden. Demnach können die Obergrenzen überschritten werden, wenn nach § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Da der Geltungsbereich einen bereits bebauten Bereich umfasst, sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen bezüglich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt erfolgen durch die Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern, Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und wasserdurchlässiger Ausführung von Oberflächenbefestigungen.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise ist im gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise festgesetzt.

Die in der Planzeichnung großzügig festgesetzten Baugrenzen ermöglichen Spielräume in der Anordnung der Baukörper, um z.B. die Südausrichtung zu optimieren, Verschattungswirkungen durch die Nachbarbebauung zu verringern oder die Unterbringung des Stellplatzbedarfs zu erleichtern. Die Baugrenzen orientieren sich an der bestehenden Bebauung und sind entsprechend des bebauten Bestandes sehr großzügig festgesetzt.

5.5 Anpflanzen von Bäumen, Begrünung

Flachdächer von Gebäuden sowie von Garagen sind zu begrünen, und deren Begrünung zu pflegen und zu unterhalten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und ab 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Mit diesen Festsetzungen soll die Durchgrünung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gewährleistet werden. Sie dienen der Wohnumfeldqualität und der Erhöhung landschaftstypischer Artenvielfalt.

5.6 Lärmschutzmaßnahmen

Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen dienen dem Schutz der Wohnnutzung, da im Geltungsbereich vom Verkehrsaufkommen der Hauptverbin-

dungssachse und dem angrenzenden Bahngelände hohe Lärmemissionen ausgehen. Der in Mischgebieten nach DIN 18005 zulässige Lärmpegel von 60 dB (A) (tagsüber) wird entlang der Rammersweier Straße vor allem durch die Lärmemissionen ausgehend vom Straßenverkehr überschritten. Nach der Abgrenzung der Lärmaktionsplanung, die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans erstellt wurde, bestehen an dieser Stelle Lärmpegelwerte, hervorgerufen durch Straßen- und Schienenlärm von bis zu 75 dB. Nach den Anforderungen der DIN 4109 muss bei einem Außenlärmpegel von bis zu 75 dB (A) an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten das Schalldämmmaß (Rw) der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 45 dB betragen.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

5.7.1 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich werden Satteldächer, sowie Pultdächer mit Gegenpult bis 45° zugelassen. Weiter werden andere Dachformen zugelassen, solange sie sich in die durch die wie oben ausgeführte Kubatur eines Gebäudes mit Satteldach einpassen und diese einhalten. Dementsprechend ist z.B. ein zurückgesetztes Staffelgeschoss mit Flachdach denkbar. Die Bandbreite der Dachneigungen lehnt sich an der der Bestandsgebäude an und bietet im Hinblick auf die solare Energienutzung einen großen Spielraum. Auf der anderen Seite soll die Festsetzung gewährleisten, dass durch das Zurücksetzen des oberen Dachgeschosses und ortstypische, nicht zu steile Dachneigungen eine optische Wanderhöhung und ein viergeschossiges Erscheinungsbild vermieden werden.

Es sollen künftig kleine Dachgauben weiterhin möglich sein, da dies dem vorhandenen Ortsbild entspricht. So ist auch zukünftig eine differenzierte Dachlandschaft möglich und es besteht die Möglichkeit den Dachraum der Gebäude optimal zu nutzen. Zu große Dachgauben würden andererseits zu einer unruhigen Dachlandschaft führen und werden daher untersagt. Dachaufbauten sind bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 28° nicht zulässig, da zusätzliche Dachaufbauten bei flachgeneigten Dächern unter 28° eine unruhige Dachlandschaft verursachen würden, die städtebaulich nicht erwünscht ist. Bei Dächern mit einer Dachneigung ab 28° sind die Dachformen von Dachaufbauten in der gestalterischen Vorschrift näher definiert.

Andere Dachaufbauten wie Dacherker und Widerkehren werden zugelassen, da diese in der Bestandsbebauung bereits vorhanden sind. Die gestalterischen Vorschriften beziehen sich gleichermaßen auf Dachgauben und Dachaufbauten, und definieren diese in Lage und Größe.

5.7.2 Freiflächen, Grünflächen, Begrünung

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Oberflächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung.

5.7.3 Einfriedigungen

Geschlossene Einfriedigungen, die höher als 1,50 m sind, sind gestalterisch im Geltungsbereich nicht wünschenswert, da sie nicht dem umgebenden Ortsbild entsprechen.

5.8 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

5.8.1 Schutzbereich für den Luftraum

Der Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb des Schutzbereichs des Hubschrauberlandeplatzes Klinikum Offenburg und die gem. Luftverkehrsgesetz erforderliche Bauhöhenbeschränkung wird in die Festsetzungen nachrichtlich übernommen. Dies bewirkt zwar keine Einschränkung der festgesetzten Geschosshöhen, könnte aber für technische Nebenanlagen (Antennen, Masten u.ä.) von Bedeutung sein.

5.9 Hinweise

5.9.1 Altlasten

Im Geltungsbereich der Planaufstellung sind belastete Flächen, 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 verschiedenen Beweisniveaus. Die notwendigen Maßnahmen sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen, sie werden aufgrund anderer Rechtsgrundlagen durchgeführt. Der Hinweis stellt nur klar, dass eine Änderung der Nutzung oder die Neubebauung innerhalb der unten aufgeführten 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.

In nachfolgender Tabelle sind die altlastenverdächtigen Flächen aufgeführt. Die Flächen sind nicht näher in der Planzeichnung gekennzeichnet, da bereits jetzt feststeht, dass die gesetzlichen Prüfwerte der BBodSchV nicht überschritten werden.

Tabelle 1: Altlasten/altlastenverdächtige Flächen

| Nr. | Name | Straße | Beweisniveau |
|-----|------------------------------------|---|----------------------------|
| 827 | AA Carl-Blos-Straße, Altablagerung | Carl-Blos-Straße 3,5,7, Sofienstraße 21 | 0 Historische Untersuchung |

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen wahrgenommen, besteht eine Benachrichtigungspflicht des Landratsamts Ortenaukreis.

5.9.2 Denkmalschutz

Bei Bodenfunden im Rahmen von Erdarbeiten besteht eine Benachrichtigungspflicht der Archäologischen Denkmalpflege gem. § 20 DSchG.

6 Umweltbelange und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans der sich aus der vorhandenen Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, sind aufgrund der flächendeckenden Regelungen und Festsetzungen der Grundflächenzahlen nur in sehr geringem Umfang Möglichkeiten zu einer zusätzlichen Verdichtung gegeben. Aufgrund des sehr geringen Flächenumfanges kann daher von nur unerheblichen Eingriffen im bereits vorbelasteten Bereich

ausgegangen werden. Auf eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich kann daher verzichtet werden.

Das vereinfachte Verfahren gem. §13 BauGB kann durchgeführt werden, wenn dadurch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wären, begründet wird. Außerdem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder EU-Vogelschutzgebieten gegeben sein. Beides ist hier nicht der Fall.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist hier nicht notwendig, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

| | | |
|-------------------------------|---------------|--------------|
| Fläche Geltungsbereich | 2,2 ha | 100 % |
| Allgemeines Wohngebiet | 1,2 ha | 55 % |
| Mischgebiet | 0,5 ha | 22,5 % |
| Verkehrsflächen | 0,5 ha | 22,5 % |

7.2 Kosten

Es entstehen keine Folgekosten, da es sich um einen bereits bebauten und erschlossenen Bereich handelt und keine zusätzliche Erschließung notwendig ist.

Offenburg, den 29.06.2012

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin