

# **BEBAUUNGSPLAN**

**„ALTE JUSTIZVOLLZUGSANSTALT“**

**STADT OFFENBURG**

# **BEGRÜNDUNG**

**STADT OFFENBURG**

**24.10.2012**

**DEZERNAT II STABSSTELLE STADTPLANUNG**

**501.5110.26.1-148**

## **Inhalt**

- 1. Planerfordernis**
- 2. Abgrenzung des Plangebiets**
- 3. Bebauungsplanverfahren**
- 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 5. Angaben zum Bestand**
  - 5.1 Lage und Topografie
  - 5.2 Erschließung
  - 5.3 Bestehende Bebauung und Nutzung / Natur und Landschaft
- 6. Planinhalt**
  - 6.1 Städtebauliches Konzept
  - 6.2 Art der baulichen Nutzung
  - 6.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen
  - 6.6 Von Bebauung freizuhalten Flächen
  - 6.7 Verkehrsflächen
  - 6.8 Geh- und Fahrrecht
  - 6.9 Immissionsschutz
  - 6.10 Baumpflanzgebote
  - 6.11 Örtliche Bauvorschriften

## **1. Planerfordernis**

Die Stadt Offenburg strebt als Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung die Nachnutzung der seit Mitte 2009 leer stehenden, historischen Justizvollzugsanstalt (JVA) an der Grabenallee 8 und die Entwicklung ergänzender Bauflächen im Umfeld des ehemaligen Gefängnisgebäudes an. Vor diesem Hintergrund wurde von der Stadt für das Gefängnisareal sowie die südlich und westlich angrenzenden Grundstücksteile eine Investorenausschreibung durchgeführt. Im Rahmen dieses Ausschreibungsverfahrens konnte für die frühere JVA eine Nachnutzung als Boardinghouse oder Hotelbetrieb gefunden werden. Auf den angrenzenden Flächen wird hochwertige Wohnbebauung errichtet.

Für den betreffenden Bereich besteht kein Bebauungsplan, so dass sich die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 34 BauGB richtet (Einfügen in die Umgebung). Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen eindeutige planungsrechtliche Grundlagen für die Umnutzung und Neubebauung im Bereich der ehemaligen JVA auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs aus der Investorenausschreibung geschaffen werden.

Durch die geplante Wohnbebauung würde sich für die angrenzenden Grundstücke der Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB verändern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst daher auch die unmittelbar westlich und östlich an den Neuordnungsbereich angrenzenden Grundstücke zwischen Bürgerpark und Schanzstraße, um auch für diese Grundstücke eine Regelung der dort zulässigen Bebauung und Nutzung zu treffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Justizvollzugsanstalt“ mit örtlichen Bauvorschriften ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Wesentliche Ziele dieser Entwicklung sind

- die bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen sowie
- die attraktive und wohnliche Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Gebäude in Offenburg und seinen Stadtteilen, insbesondere in Entwicklungs- und Sanierungsgebieten, unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

## **2. Abgrenzung des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus der Abgrenzung im zeichnerischen Teil. Die überplante Fläche umfasst ca. 1.5 ha. Der Geltungsbereich wird begrenzt von der Grabenallee im Norden, der Schanzstraße im Osten, der Stegermattstraße im Südosten und dem Bürgerpark im Westen.

## **3. Bebauungsplanverfahren**

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und zulässige Grundflächen von insgesamt weniger als 20.000 qm umfassen. Solche Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Die Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient der Wieder-Nutzbarmachung von Flächen zugunsten einer Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung in Verbindung mit einer Überplanung der im Quartier vorhandenen Bebauung.
- Die festgesetzten Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 2 ha
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Eine maßgebliche Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist nicht zu erkennen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

#### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht insofern den übergeordneten Vorgaben.

#### **5. Angaben zum Bestand**

##### **5.1 Lage und Topografie**

Das Gelände der ehemaligen JVA liegt im zentralen Bereich der südlichen Innenstadt. Die nördlich vorbei führende Grabenallee ist eine städtische Hauptdurchgangssachse in Ost-West-Richtung. Das Plangebiet fällt topografisch nach Süden hin ab.

##### **5.2 Erschließung**

###### **5.2.1 Verkehrserschließung**

Die vorhandene Bebauung und die geplanten Neubauten sind über Grabenallee, Schanzstraße und Stegermattstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Im Plangebiet wird eine neue öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Grabenallee und Stegermattstraße hergestellt, welche auch die Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung dient. Die ÖPNV - Anbindung des Areals ist wie schon bisher gewährleistet.

###### **5.2.2 Ruhender Verkehr**

Oberirdische Parkierung und Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Nur in den Teilbereichen 2a und 2b sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen nachzuweisen, was mit Rücksicht auf den angrenzenden Bürgerpark festgesetzt wird. Die unbebauten, ebenerdigen Privatgrundstücksflächen können so einer gärtnerischen Gestaltung zugeführt werden, ohne dass das Wohnumfeld oder die Aufenthaltsqualität im Bürgerpark durch Stellplätze, Zufahrten und Verkehrsbewegungen belastet werden.

### **5.2.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. In allen Straßen, Radwegen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

### **5.3 Bestehende Bebauung und Nutzung / Natur und Landschaft**

Im Bürgerpark befinden sich das Billet'sche Schlösschen sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen (Hallen- und Freibad, Stadtteil- und Familienzentrum Innenstadt). Entlang der Schanzstrasse stehen dreigeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude. An der Stegermattstraße hat sich die türkisch-islamische Gemeinde Offenburg mit Moscheegebäude und Minarett angesiedelt. Außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs steht ein Gebäude mit städtischem Jugendtreff und Außenspielflächen.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Das planerische Ziel besteht insbesondere an der Schanz- und Stegermattstraße in der Erhaltung der vorhandenen Wohnnutzung. Im Teilbereich 4c wird ein Erweiterungsbau für die Moschee geplant. Die Neubauflächen der Teilbereiche 2 und 5 dienen der Fortentwicklung innerstädtischen Wohnens. Die Entwicklung geschieht unter besonderer Berücksichtigung eines wesentlichen Quartiersmerkmals - der ehemaligen JVA - deren Umnutzung zu einem Hotelbetrieb (gem. BauNVO „Betrieb des Beherbergungsgewerbes“) oder für Wohnzwecke (auch Boardinghouse) ermöglicht werden soll.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Besonderes Wohngebiet“ gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in § 4a Abs. 2 BauNVO genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3 des § 4a BauNVO, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Das vorliegende Plangebiet erfüllt die o.a. Kriterien, da es überwiegend bebaut ist, neben der ausgeübten Wohnnutzung auch Gewerbebetriebe und Geschäftsgebäude sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke beinhaltet (Moschee) und, wenn auch nicht im Geltungsbereich, wohl aber direkt daneben, mit dem städtischen Jugendtreff über eine Anlage für soziale Zwecke verfügt. Auch das ehemalige Gefängnis kennzeichnet die „besondere Eigenart“ des Plangebiets maßgeblich.

Gemäß § 4a (2) BauNVO sind im besonderen Wohngebiet allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den gemäß § 4a (3) BauNVO im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nur Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung zulässig.

Vergnügungsstätten und Tankstellen werden im vorliegenden Fall hingegen ausgeschlossen. Für Tankstellen sind weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen. Darüber hinaus wäre das Quartier mit seiner Wohnnutzung durch das mit einem Tankstellenbetrieb typischerweise verbundene Verkehrsaufkommen erheblich beeinträchtigt.

Massive Störungen sind erfahrungsgemäß insbesondere während der Nachtzeit auch im Zusammenhang mit Vergnügungsstätten zu erwarten. Das mit Vergnügungsstätten verbundene Verkehrsaufkommen kann die vorhandene Wohnnutzung maßgeblich stören. Darüber hinaus wäre zu befürchten, dass Vergnügungsstätten zu einem trading-down-Effekt führen, der unter städtebaulichen und sozialen Aspekten zu verhindern ist („trading-down“ bedeutet, dass die Aufenthalts- bzw. Umfeldqualität und damit auch die Lagegunst und der Wert eines Standorts durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten negativ beeinflusst werden können).

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ, die Wand- und Gebäudehöhen, sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils.

Die GRZ entspricht der im Plangebiet vorhandenen und geplanten Bauweise, den unterschiedlichen Grundstücksgrößen und überbaubarer Flächen sowie der Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Aus der differenzierten städtebaulichen Situation ergeben sich unterschiedliche GRZ- Werte von 0,6 (das entspricht dem Höchstwert der BauNVO für besondere Wohngebiete), aber auch 0,4 im Teilbereich 1 (Anwesen Grabenallee 4a) und Teilbereich 3 (JVA / Hotel). Die Unterschreitung des BauNVO - Höchstwerts wird mit Blick auf die Besonderheit des Quartiers mit seinem relativ hohen Freiflächenanteil abwägend für angemessen erachtet.

Die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen und die zum Teil als Maximum, zum Teil aber aus städtebaulich - gestalterischen Gründen auch zwingend einzuhaltende Zahl der Vollgeschosse sichern sowohl flexible Bauoptionen als auch die Fortführung des charakteristischen städtebaulichen Erscheinungsbildes im Quartier und gewährleisten die Umsetzbarkeit der geplanten Neubauvorhaben. Im Hinblick auf die Nähe zum Bürgerpark wurden die zulässigen Geschosshöhen und Gebäudehöhen insbe-

sondere im Teilbereich 2 differenziert. Während in dem zur Grabenallee orientierten Bauteil 2a eine Gebäudehöhe von max. 12,50 m und eine III- bis IV-geschossige Bebauung zulässig sind, wird die Kubatur des am Bürgerpark gelegenen Bauteils 2b auf max. III Geschosse und eine Gebäudehöhe von höchstens 9,50 m reduziert.

Mit Rücksicht auf das denkmalgeschützte ehemalige JVA - Gebäude darf der für die Nutzung als Hotel oder Boardinghouse ggfls. erforderliche Vorbau (Foyer / Lobby) nur eine deutlich niedrigere Gebäudehöhe als der anschließende Hotelbau erreichen. Die Sichtbarkeit des historischen Baukörpers bleibt dadurch gewährleistet.

Im Hinblick auf die vorhandene Moschee wird festgesetzt, dass die im Teilbereich 4b mit max. 10,50 m festgesetzte Gebäudehöhe durch Minarette um maximal 3,00 m überschritten werden darf.

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe in Teilbereich 4c orientiert sich an der geplanten Höhenlage des öffentlichen Verbindungsweges.

#### **6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen und Baulinien. Zur Sicherung einer städtebaulichen Raumkante westlich des Gebäudekomplexes der ehem. JVA wird die Ostseite des geplanten Wohnbaus in den Teilbereichen 2a und 2b über eine Baulinie bestimmt. Die Raumkante darf jedoch, da städtebaulich unbedenklich, mit Balkonen um bis zu 0,80 m überschritten werden. Baugrenzen dürfen allerdings mit Balkonen oder anderen Bauteilen nicht überschritten werden.

Bei der im zeichnerischen Teil als „private Grünfläche“ bezeichneten Fläche handelt es sich um private Grundstücksflächen entlang des geplanten Geh- und Radwegs. Aufgrund der Lage direkt neben einer wichtigen öffentlichen Wegeverbindung sind diese Flächen entsprechend den Festsetzungen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung darf nur durch die Anlage der Hauszugänge unterbrochen werden.

#### **6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Zur Gewährleistung eines räumlichen Sicherheitsabstands zu dem zwischen ehem. JVA und Teilbereich 2 geplanten öffentlichen Geh- und Radweg sind Ein- und Ausfahrten zu einer Tiefgarage für das Flurstück 2585/1 nur in dem im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Bereich zulässig.

#### **6.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Als Beitrag zur Verkehrssicherheit an der Tiefgaragenausfahrt im Teilbereich 2 und an der Einmündung des Geh- und Radwegs in die Stegermattstraße sind die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Bepflanzungen (geregelt in den örtlichen Bauvorschriften) mit einer Höhe von über 0,80 m ab OK bestehendem Gelände innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder unzulässig.

## **6.7 Verkehrsflächen**

### **6.7.1 Öffentlicher Geh- und Radweg**

Um die Anfahrbarkeit der Hauszugänge in den Teilbereichen 2 und 5 im Notfall und bei Umzügen zu gewährleisten darf die im zeichnerischen Teil mit „öffentlicher Geh- und Radweg“ festgesetzte Fläche in Notfällen von Feuerwehr- und Rettungsdienst-Fahrzeugen sowie ausnahmsweise von Umzugswagen befahren werden (gilt jeweils für beide Fahrtrichtungen).

### **6.8 Geh- und Fahrrecht**

Ein Teil der privaten Vorfläche des geplanten Hotels ist entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten von Rettungsdiensten, Feuerwehr sowie Umzugswagen zu belasten (sichert die erforderlichen Kurvenradien und gilt jeweils für beide Fahrtrichtungen). Mit dem Geh- und Fahrrecht wird darüber hinaus auch eine komfortablere Wegeverbindung für mobilitätseingeschränkte Personen gewährleistet (flachere Steigungsverhältnisse durch Schrägzugang bzw. Schrägzufahrt für Rollstuhlbenutzer).

### **6.9 Immissionsschutz**

Zur Klärung der lärmschutztechnischen Belange ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden (Gerlinger + Merkle, Schorndorf, April 2012). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die schalltechnische Verträglichkeit der Planung bei Einhaltung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen gewährleistet ist. Die Maßnahmen sind daher als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **6.10 Baumpflanzgebote**

Zur Sicherung einer angemessenen Gebietsdurchgrünung sind im Teilbereich 3 acht gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Im Teilbereich 5 sind drei gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

### **6.11 Örtliche Bauvorschriften**

#### **6.11.1 Dachformen, Dachneigung, Dachgauben**

Die Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Dachgauben sichern das Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung bei angemessenem Entwicklungsspielraum und entsprechen den geplanten Bauvorhaben.

Zur Flexibilisierung sind bei Garagen und Carports auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

### **6.11.2 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen**

Zur Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils sind unbebaute Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Stellplätze, Wege und Zufahrten benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zur Grundwasserschonung sind Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege wasserdurchlässig zu gestalten, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und / oder rechtlich nichts anders geboten ist.

### **6.11.3 Dachdeckungen und Fassaden aus Metall**

Ebenfalls zur Grundwasserschonung sind Dachdeckungen und Fassaden aus Kupfer, Zink und Blei nur in beschichteter Form zulässig.

### **6.11.4 Einfriedungen**

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen beschränken sich auf die Flächen beidseits des öffentlichem Geh- und Radwegs. Hier sind entlang der im zeichnerischen Teil als „private Grünfläche“ festgesetzten Fläche (östlicher Rand der Teilbereiche 2a und 2b) Einfriedungen ebenso unzulässig wie auf den gegenüber liegenden Flächen bis zur westlicher Baugrenze des Teilbereichs 3. Entlang der Grundstücksgrenze zwischen Teilbereich 5 und öffentlichem Geh- und Radweg sind als Einfriedungen nur Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,00 m sowie die Wiederverwendung von Natursteinen der historischen Gefängnismauer bis zu einer Höhe von max. 1.50 m ab OK Geh- und Radweg zulässig. Mit den Vorschriften wird ein möglichst übersichtliches (Kriminalprävention) und eingegrüntes Erscheinungsbild der öffentlichen Wegeverbindung gewährleistet.