

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Innenstadt – Teilbereich 9“ nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan „Innenstadt-Teilbereich 9“ ist seit dem 20.11.1989 rechtskräftig. Der Geltungsbereich umfasst den südlichen Abschnitt des Sanierungsgebietes „Innenstadt-Teilbereich 8/9“ zwischen Gerberstraße und Grabenallee. Hauptziele des Bebauungsplanes in diesem Bereich waren u.a. die Schaffung von Voraussetzungen für eine grundlegende Sanierung des Gebietes, Erhaltung, Ausbau und Verbesserung der Wohnnutzung (innerstädtischer Wohnschwerpunkt) sowie Erhaltung der historischen Bausubstanz und Verbesserung der stadträumlichen Qualitäten.

Am 19.07.1999 hat der Gemeinderat die 1. Änderung nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen. Anlass dieser Änderung war die Sanierung des Gebäudes Gerberstraße 24 (Flst.Nr. 4962) und die Neubebauung des Grundstückes entlang der Kesselstraße mit Wohnungen (Umwandlung von Fläche für Gemeinbedarf in „Allgemeines Wohngebiet“).

Anlass der 2. Änderung

Anlass der 2. Änderung sind die Entwicklungen auf dem Salmenareal (Lange Straße 52/54, Flst.Nr. 370/2) und benachbarten Grundstücken. Der Bebauungsplan soll in diesem Bereich den baulichen Entwicklungen angepasst werden.

Bereits im Zuge der Sanierungsplanungen in den Jahren 1988/89 wurde in intensiven Verhandlungen versucht, den damaligen Eigentümer des Salmenareals zu einer Auslagerung seines Betriebes zu bewegen, damit der Salmensaal einer seiner Bedeutung angemessenen Nutzung zugeführt werden kann.

Nachdem diese Verhandlungen letztlich scheiterten, erfolgte unter Zugrundelegung der Sanierungsziele eine Festschreibung des Bestandes im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 370/2 und 373. Im Bereich des Altgrundstücks Flst.Nr. 368 war eine Entkernung des Blockinnenbereiches (Abbruch des alten Lagergebäudes) und Neubebauung des Grundstückes mit einem zur Bauerngasse orientierten Wohn- und Geschäftshaus vorgesehen.

Mit dem Kauf des Gesamtareals durch die Stadt Offenburg im Jahr 1997 und dem Beschluss des Gemeinderats den Salmen als herausragendes Kulturdenkmal der Demokratiegeschichte zu sanieren und einer neuen, angemessenen Nutzung zuzuführen, ergaben sich durch die Planung verschiedene Abweichungen von den Festsetzungen des B-Planes.

Im Baugenehmigungsverfahren wurde von der Genehmigungsbehörde, dem Regierungspräsidium Freiburg zwar diesbezüglich Befreiung erteilt, jedoch wurde empfohlen, den Bebauungsplan der genehmigten Planung anzupassen und im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern.

Mit der neuen Nutzung des Salmenareals sind die Festsetzungen „Besonderes Wohngebiet“ und die Festschreibung einer Mindestwohnnutzung nicht mehr zu vereinbaren.

Das Gebiet der Grundstücke Flst.Nr.370/2 und 373 soll daher als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen werden.

Auf einen Mindestwohnanteil kann in diesem Bereich verzichtet werden, da das Sanierungsziel – Wohnschwerpunkt – durch die im westlich anschließenden Bereich erfolgte konzentrierte Wohnbebauung (Flst.Nr. 365/2 u.a.) und die Umnutzung des großen Geländes der ehemaligen Chemischen Landesuntersuchungsanstalt (Flst.Nr. 496) für Wohnzwecke (18 WE) deutlich erreicht ist.

Der neuen Planung angepasst werden die Baugrenzen und Baulinien im rückwärtigen Bereich an der Bauerngasse und an der Lange Straße sowie die dort festgesetzten Traufhöhen. Ergänzt wird auch die Festschreibung der Dachneigungen, die dem vorhandenen Bestand (Steildächer) angepasst werden müssen. Hier sollen entsprechend der Planung auch Flachdächer zugelassen werden.

Der Entwurf der Architekten sieht vor, das Kerngebäude des Salmen seiner Bedeutung gemäß herauszuheben und sämtliche neuen Anbauten (Treppenvorbau und Bühnenanbau) als untergeordnete Bauteile mit Flachdach an den alten Saalbau anzubinden. Die kubischen Baukörper der Anbauten mit Flachdach entsprechen bezüglich der Dachgestaltung nicht der Stadtbildsatzung und des Bebauungsplanes (Erhaltung der historischen Dachlandschaft mit Steildächern) sind jedoch im Bezug auf die einmalige Situation vertretbar und berühren als Einzelfall nicht die Grundzüge der Planung.

Mit der neuen Nutzung des Salmensaales als Veranstaltungs- und Begegnungsstätte verändert sich auch die Situation hinsichtlich der zu erwartenden Schallemissionen. In einem von der Stadt Offenburg in Auftrag gegebenen Gutachten wurden die durch die Nutzung verursachten Schallemissionen des Salmensaales ermittelt. Für die benachbarten Gebäude wurden die hierdurch zu erwartenden Schallemissionen prognostiziert und nach der allgemeinen Verwaltungsvorschrift TA Lärm beurteilt.

Bei der Berechnung wurden die geplanten Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Fenster berücksichtigt. Für die Fenster im Saal wurde ein Schalldämmmaß von $R'w = 40$ dB, für die Fenster im Foyer von $R'w = 30$ dB zugrundegelegt. Diese Schalldämmwerte werden als Mindestwerte im Bebauungsplan festgelegt. Es wird vorausgesetzt, dass alle Fenster während den Veranstaltungen geschlossen sind (künstliche Be- und Entlüftung der Versammlungsstätte).

Daraus ergibt sich, dass unter Berücksichtigung der o.a. Maßnahmen der Immissionsrichtwert nachts bei Veranstaltungen im Saal eingehalten wird.

Untersucht wurden auch die Schallemissionen durch die Bühnenanlieferung und das Verladen von Bühnenmaterial.

Entsprechend den Angaben des zukünftigen Nutzers finden nur selten Veranstaltungen mit aufwendiger Bühnentechnik statt, so dass die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse zur Beurteilung herangezogen werden können. Demnach wird an den betrachteten Immissionspunkten der Immissionsrichtwert nachts von $L = 55$ dB(A) eingehalten.

Durch die veränderte Nutzung ergibt sich auch eine Verlagerung der bislang 3 an der Bauerngasse ausgewiesenen Stellplätze in den rückwärtigen Innenhofbereich. Hier sollen nun 3 Behindertenstellplätze und 2 Stellplätze für Bedienstete (Haustechniker) ausgewiesen werden, auf deren Anlage in unmittelbarer Nähe des Versammlungsortes nicht verzichtet werden kann. Aufgrund der geringen Umschlagshäufigkeit, sind erhebliche negative Auswirkungen bei der geringen Anzahl an Stellplätzen nicht zu befürchten. Nach den Berechnungen der

Gutachter kann davon ausgegangen werden, dass auch hier Immissionsrichtwert nachts von L = 40 dB(A) eingehalten wird.

Besucherstellplätze werden im Bereich des Salmenareals nicht ausgewiesen. Parkmöglichkeiten für Besucher von Veranstaltungen bestehen in der nahegelegenen Tiefgarage „Alt Offenburg“ in der Goldgasse.

Im Zuge der Planänderung sollen auf den dem Salmenareal benachbarten Grundstücken ebenfalls kleine Veränderungen zur Anpassung an die inzwischen veränderte Situation bzw. zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten vorgenommen werden.

Auf dem Grundstück Kesselstraße 8, Flst.Nr. 369 soll die Baugrenze im rückwärtigen Innenhofbereich nach Westen um ca. 2,50 m erweitert werden, damit ein Erweiterungsbau nach Süden in einer Breite von 6,5 m ermöglicht wird.

Auf dem Grundstück Kesselstraße 10, Flst.Nr. 371 (ehemals 370/1 und 371) soll das Baufeld zur besseren Nutzung des Grundstücks um ca. 3,0 m nach Süden erweitert werden. Im Hinblick auf die angestrebte intensivere Nutzung des Grundstücks wird die zulässige Traufhöhe geringfügig erhöht sowie die Grundflächenzahl den neuen Grundstücksverhältnissen angepasst.

Auf dem Grundstück Lange Straße 50, Flst.Nr. 370/1 wird die Baugrenze und die Grundflächenzahl den bestehenden Verhältnissen angepasst.

Da durch die vorgenannten Veränderungen die Grundzüge der Bebauungsplanung nicht berührt sind, soll die Änderung des B-Plans im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Offenburg, den 04.03.2002

Oberbürgermeister