

Begründung

zur 1. 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.

Anlaß der Planänderung ist die Sanierung des Gebäudes Gerberstraße 24 (Flst.Nr. 4962) und die Neubebauung des Grundstückes entlang der Kesselstraße.

Zur Zeit der Planaufstellung war in diesem Gebäude, das ursprünglich das Gesellenhaus des Kolpingsvereins beherbergte, die ehemalige Chemische Landesuntersuchungsanstalt untergebracht. Die damaligen Planungen des Landes sahen vor, nach Wegzug der Chemischen Landesuntersuchungsanstalt die Gebäude für andere Landesbehörden zu nutzen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darauf Rücksicht genommen und das Grundstück als Fläche für Gemeinbedarf - öffentliche Verwaltung - ausgewiesen. Für den Bereich an der Kesselstraße waren bisher 2-geschossige Baukörper vorgesehen, angebaut an die Nachbarhäuser und einer offenen Zufahrt zum Hof. Da nach jahrelanger Zwischennutzung durch Amts- und Landgericht kein Bedarf von Landesseite mehr bestand, wurde das Grundstück mit Aufbauten im November 1998 an die Gemibau verkauft.

Der Käufer beabsichtigt, das aus dem 18. Jahrhundert mit Ergänzungen von 1928 stammende historische Gebäude Gerberstraße 24 (Kulturdenkmal gem. § 2 DschG) grundlegend zu sanieren. Hier sollen im Erdgeschoß und in einem Teil des 1. Obergeschosses Büroräume für die Geschäftsstelle der Gemibau sowie in den übrigen Geschossen insgesamt 7 Wohnungen untergebracht werden. Die rückwärtigen Gebäude und Anbauten werden abgebrochen.

Entlang der Kesselstraße ist ein weiterer Wohnungskomplex mit insgesamt 12 Wohnungen vorgesehen. Diese in 2 Abschnitte gegliederten zum Teil 3-geschossigen nach Osten hin 2-geschossigen Gebäude schließen die vorhandene Lücke der Bebauung entlang der Kesselstraße. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Hof bzw. unter dem neu geplanten Gebäude untergebracht. Es sind insgesamt 27 Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt von der Kesselstraße. Die Flächen auf der Tiefgarage im Innenhof sollen intensiv begrünt werden.

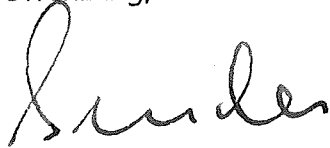
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die städtebauliche Planung werden wie folgt den neuen Planungen angepaßt, die voll mit den Zielen der Stadtsanierung übereinstimmen:

Die bisherigen Gebietsfestsetzung - Fläche für Gemeinbedarf - wird in „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) geändert. Aufgrund der besonderen Situation werden für

dieses Grundstück „Anlagen für Verwaltungen“ (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) zugelassen. Die übrigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden, wie im restlichen WA-Bereich des Plangebietes, nicht zugelassen. Die Grundflächenzahl wird der Planung angepaßt und auf 0,65 reduziert. Die Baugrenzen zum Innenhof werden ebenfalls der Planung angepaßt. Die bisherige Lücke zur Kesselstraße wird geschlossen (durchlaufende Baulinie).

Im westlichen Abschnitt des Neubaukomplexes wird eine 3-geschossige Bauweise zugelassen. Dies entspricht dem überwiegend 3-geschossigen Bestand der sich nach Westen hin in der Kesselstraße anschließt. Der Übergang zur niedrigeren Bebauung im Osten erfolgt durch einen 2-geschossigen Baukörper. Die zulässigen Traufhöhen werden entsprechend geändert.

Offenburg, den 19.07.1999



Dr. Bruder
Oberbürgermeister