

Begründung

zum Bebauungsplan "Innenstadt - Teilbereich 9"

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Anlaß der Planaufstellung ist die Sicherung der Ziele des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt, insbesondere des räumlichen Konzeptes, des Nutzungskonzeptes und des Verkehrskonzeptes. Daneben sind für die Planaufstellung noch folgende weiteren Gesichtspunkte ausschlaggebend:

- Schaffung von Voraussetzungen für eine grundlegende Sanierung des Gebiets
- Planungsrechtliche Sicherung der Nutzungsstruktur mit Schwerpunkt Wohnnutzung
- Verbesserung der Voraussetzungen für die Wohnnutzung durch Ordnungsmaßnahmen in den Blockinnenbereichen
- Erhaltung der erhaltenswerten Bausubstanz und z.T. Verbesserung der stadträumlichen Qualitäten

1.2 Abgrenzung und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Kernaltstadt. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft im Norden entlang der nördlichen Gebäudeflucht der Gerberstraße, im Osten entlang der westlichen Gebäudeflucht der Lange Straße, im Süden entlang der nördlichen Straßenflucht der Grabenallee bis zur Südwestecke des Grundstücks Lgb.Nr. 356/2, von dort nach Norden bis zur Stadtmauer und nach Westen entlang der Stadtmauer bis zur Südwestecke des Grundstücks Lgb.Nr. 356/1, von dort nach Norden entlang der westlichen Straßenflucht der Bauerngasse, entlang der südlichen Straßenflucht der Kesselstraße nach Westen bzw. der westlichen Straßenflucht nach Norden bis zur Nordostecke des Grundstücks Lgb.Nr. 327/1, von dort entlang dessen Nordgrenze bis zur Gymnasiumstraße und entlang der östlichen

Straßenflucht bis zur Gerberstraße. Der Bereich des Grimmels-
hausengymnasiums mit dem ehm. Kapuziner-Kloster ist vom Be-
bauungsplan nicht erfaßt, da dieser Bereich im Eigentum der
Stadt liegt und baulich abgeschlossen ist.

1.3 Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Offenburg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungs-
plan des Verwaltungsraumes Offenburg als Mischbaufläche bzw.
in einem Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Im Nutzungskonzept des Rahmenplanes Innenstadt ist der gesamte
Bereich (mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche) als innerstädtischer
Wohnbereich ausgewiesen.

Die vorgesehenen Nutzungen, die räumlichen Vorstellungen und das Ver-
kehrskonzept stimmen mit dem Entwurf des städtebaulichen Rahmen-
planes Innenstadt überein.

2. Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986
(BGBI. I S. 2253)

2.1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom
15.9.1977 (BGBI. I S. 1763) geändert durch Änderungsverordnung
vom 19.12.1986 (BGBI. I S. 833)

2.1.3 Planzeichenverordnung i.d.F. vom 30.7.1981 (BGBI. I S. 833)
(PlanV 81)

2.1.4 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983
(BGBI. S. 770)

2.1.5 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) vom
25.5.1971 (Ges.Bl. Baden-Württemberg S. 209)

2.2 Änderung bestehender Bebauungsvorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht der Stadtbauplan aus
dem Jahr 1881, der in diesem Teilbereich durch den Bebauungsplan
ersetzt wird.

Anstelle der Gestaltungsvorschriften gelten die Vorschriften der
Satzung zum Schutze des Stadtbildes und zur Erhaltung baulicher
Anlagen im Bereich der Altstadt.

2.3 Bauliche Nutzung

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als innerstädtischer Wohnschwerpunkt vorgesehen. Diese Nutzung entspricht auch der heute dort ausgeübten Nutzung. So beträgt der Wohnanteil im Erdgeschoß ca. 38 %, im 1. Obergeschoß 56 %, darüber ca. 77 %. Die Wohnnutzung soll erhalten und ausgebaut werden. Aus diesem Grund soll der größte Teil der Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO ausgewiesen werden. Im Hinblick auf den im Rahmenplan angestrebten Wohnschwerpunkt sollen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke etc.) nicht zugelassen werden. Ebenso sollen die nach § 15 BauNVO dort zulässigen Räume für freie Berufe auf max. 30 % der Geschoßfläche beschränkt werden. Über die bestehenden Betriebe hinaus sollen im "Allgemeinen Wohngebiet" weitere Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen werden, da hierdurch die Wohnruhe besonders beeinträchtigt wird.

Die zur Lange Straße orientierten Bereiche sind durch intensivere Geschäfts- bzw. gewerbliche Nutzung (Fahrschule, Elektrogroßhandel, Gaststätte, Boutique, Korbladen) in den Erdgeschoßzonen sowie überwiegende Wohnnutzung in den Obergeschossen geprägt. Diese Bereiche sollen als besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4 a BauNVO ausgewiesen werden. Durch diese Festsetzung soll die bestehende Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Gem. § 4 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird in diesem Bereich ein bestimmter, weitgehend am Bestand orientierter Mindestwohnanteil festgesetzt (W min. m²).

Der Bereich des Grundstücks Lgb.Nr. 496 (Chemische Landesuntersuchungsanstalt) wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Im Hinblick auf die besonders negativen Auswirkungen auf das Wohnen werden im gesamten Bereich Spielhallen, Schnellimbisse u. Fast-Food-Restaurants sowie Sexshops und Sexkinos ausgeschlossen.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend bebaut. Planerisches Ziel ist es, den erhaltenswerten Bestand zu sichern und zu modernisieren sowie die Innenbereiche neu zu ordnen. Da der überwiegende Teil der Bebauung erhalten werden soll, erübrigt sich eine Festsetzung der Geschoßflächenzahl. Das mögliche Bauvolumen ist durch die bestehenden bzw. neu durch Planeinschrieb festgesetzten Traufhöhen und Dachneigung sowie die Geschoßzahl ausreichend festgelegt. Die zulässige Überbauung (Grundflächenzahl) orientiert sich am Bestand bzw. an einer vernünftigen Neuordnung der Bebauung. Die Überschreitung der Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO resultiert zum einen aus dem Bestand, zum andern aus der städtebaulichen Erfordernis, die neue Baumasse den vorgegebenen Altstadtstrukturen anzupassen. Das Entgegenstehen öffentlicher Belange i.S. des § 1 Abs. 5 BauGB ist nicht erkennbar.

Durch verkehrsberuhigte Neugestaltung der Kesselstraße und Bauerngasse sowie durch Begrünung von Höfen und Blockinnenbereichen sollen Verbesserungen des Wohnumfelds erreicht werden.

2.3.3 Bauweise

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes ist (mit Ausnahme eines Grundstücks) die geschlossene Bauweise vorgesehen. Die vorhandenen Traufgassen sollen dabei erhalten werden (TG). Die Festsetzung als geschlossene Bauweise bleibt in diesen Fällen trotzdem bestehen.

2.3.4 Grundstücke für Gemeinbedarf

Das Grundstück der Chemischen Landesuntersuchungsanstalt, Lgb.Nr. 496, ist als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

2.3.5 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Der die Kernaltstadt umgebende Grüngürtel mit altem Baumbestand ist jedoch an das Gebiet gut angeschlossen und fußläufig erreichbar.

2.3.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen

Im Bereich der Kesselstraße und Bauerngasse sowie im Bereich verschiedener privater Grundstücke sind Flächen mit Bindung zur Pflanzung bzw. zur Erhaltung vorhandener Bäume ausgewiesen.

2.4 Städtebauliche Gestaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist, abgesehen von einigen Baulücken, überwiegend bebaut.

An der bestehenden Bebauung und insbesondere den vorgegebenen Baufluchten soll aus stadtgestalterischen Gründen weitgehend festgehalten werden. Vorhandene Baulücken sollen durch maßstäbliche Neubauten geschlossen werden, die weitgehend verbauten Blockinnenbereiche -soweit möglich- von störenden Nebengebäuden befreit werden.

Die z.T. sehr großen Nebengebäude in den Blockinnenbereichen haben zumeist auch keinen erhaltenswerten Charakter und können daher auch aus denkmalpflegerischer Sicht abgebrochen werden.

Beim Vergleich des ersten Katasterplanes Offenburgs aus dem Jahr 1857 mit dem heutigen Zustand wird deutlich, daß ein großer Teil der Nebengebäude erst in den letzten 130 Jahren hinzukam. Weiterhin wird anhand des damals wesentlich größeren Grün- und Freiflächenbestands in den Blockinnenbereichen die damals auch wesentlich bessere Wohn- und Lebensqualität in der Innenstadt sichtbar.

An den Trauf- und Firsthöhen sowie an Gebäudestellung und Dachform der vorhandenen Bebauung soll weitgehend festgehalten werden. Aus stadtplanerischer Sicht notwendige Korrekturen werden nachfolgend beschrieben.

Beschreibung der einzelnen in den Baublöcken vorgeschlagenen Maßnahmen

2.4.1 Baublock zwischen Gymnasiumstraße, Gerberstraße und Kesselstraße

Dieser Baublock ist im wesentlichen intakt und verfügt im Innenbereich auch über ausreichende Freiräume. Eine gewisse Entkernung zugunsten von etwas mehr Grünfläche und eine Begrünung des Hofes im Bereich des Grundstücks Lgb.Nr. 508 ist anzustreben.

Aus stadtgestalterischer Sicht sollte die etwas störend wirkende Garage Gerberstraße 16 einen Aufbau mit Satteldach erhalten.

2.4.2 Baublock zwischen Gerberstraße, Lange Straße und Kesselstraße

Dieser Baublock, der vor allem in seinem Innenbereich weitgehend verbaut ist, bedarf dringend der Sanierung und Entkernung. Der westliche Teil des Baublocks ist geprägt durch die Gebäude der ehemaligen Brauerei Mundinger mit ihrer, den Maßstab der Umgebung sprengenden Eckbebauung und den z.T. ebenfalls erdrückend hohen rückwärtigen Gebäuden. Die Brauerei ist seit einigen Jahren stillgelegt, die Brauereigebäude sind mit Ausnahme eines kleinen Bereichs nicht mehr genutzt.

Die Planung sieht in diesem Bereich die weitgehende Erhaltung der 2 - 3-geschossigen blockumschließenden Wohnbebauung vor. Die im Innenbereich liegenden Brauereigebäude sollten jedoch abgebrochen werden und z.T. durch max. 2-geschossige Wohnbebauung ersetzt werden. Der Gebäudeaufbau über dem Saal der Brauereigaststätte mit der über 12 m hohen Brandmauer an der westlichen Grundstücksgrenze sollte auf 1 Geschoß mit begrünem Flachdach reduziert werden. Dies insbesondere im Hinblick darauf, daß zu den Gebäuden Kesselstraße 1 - 5 nur ein sehr geringer Abstand vorhanden ist (ca. 0,5 - 1,5 m) und diese durch die erdrückend hohe Brandmauer im Hinblick auf Belichtung und Belüftung stark beeinträchtigt sind.

Eine wesentliche Verbesserung in dieser Hinsicht soll auch durch den ersatzlosen Abbruch von Schuppen und Nebengebäuden im mittleren und östlichen Innenbereich des Baublocks erreicht werden.

Für den Bereich des Landesgrundstücks Lgb.Nr. 496 (Chemische Landesuntersuchungsanstalt) ist in Abstimmung mit der staatlichen Hochbauverwaltung eine Neuordnung des rückwärtigen Bereichs vorgesehen. Dabei ist daran gedacht, die dort befindlichen Nebengebäude abzubauen und durch einen 2-geschossigen Neubau (im Anschluß an Kesselstraße 15) zu ersetzen. Der Neubau wäre durch einen eingeschossigen Flachbau mit dem Hauptgebäude an der Gerberstraße verbunden. Eine Tiefgarage unter dem rückwärtigen Bereich könnte Platz für ca. 22 Pkw bieten. Dazu kämen noch ca. 8 Besucherparkplätze im Hof. Der Hof sollte entlang der Kesselstraße durch eine

Mauer geschlossen und weitgehend begrünt werden. Der dort befindliche historische Brunnen sollte restauriert und wieder auf seinen früheren Standort in den Straßenraum versetzt werden.

2.4.3 Baublock zwischen Kesselstraße, Lange Straße und Bauerngasse

Dieser Baublock ist geprägt durch einen größeren Anteil gewerblicher Nutzung entlang der Lange Straße und in der Kesselstraße. Ziel ist hier, die Wohnnutzung wieder zu intensivieren ggf. unter Beibehaltung gewerblicher Nutzungen in der Erdgeschoßzone. Dies betrifft vor allem den Bereich des ehemaligen Möbelhauses (Lgb.Nr. 365/3 und 365/1), der nach Abbruch des Vordergebäudes und Zwischenbaus mit einer 2-geschossigen Wohnbebauung (Wohnungen oder Stadthäuser, giebelständig zur Kesselstraße und einem Verbindungsbau zum Gebäude Bauerngasse 3) neu überbaut werden soll. Das 3-geschossige Gebäude Bauerngasse 3 soll erhalten bleiben. Die Stellplätze für die Bewohner sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Diese könnte auch auf das östlich anschließende Grundstück Lgb.Nr. 368 ausgedehnt werden und hätte dann eine Kapazität von ca. 54 Stellplätzen (bei eingeschossiger Ausführung). Die Zufahrt zur Kellergarage ist von der Kesselstraße in der nordwestlichen Grundstücksecke vorgesehen.

Das kleine eingeschossige Eckhaus Kesselstraße 2 soll erhalten bleiben. Die dazugehörige Scheune könnte jedoch abgebrochen und durch ein 2-geschossiges Wohnhaus mit Giebel zur Bauerngasse ersetzt werden. Das südlich anschließende Grundstück Lgb.Nr. 365/2 (z.Zt. als Parkplatz genutzt) sollte mit einem 2-geschossigen Wohnhaus wieder bebaut werden. Beide vorgenannten Neubauten könnten unterirdisch mit der o.a. Tiefgarage verbunden werden.

Im östlichen Bereich des Baublocks sollte das große in Blockmitte liegende Lagergebäude auf dem Grundstück Lgb.Nr. 368 zur besseren Belichtung und Belüftung des Innenbereichs abgebrochen und durch eine winkelartig angeordnete Randbebauung ersetzt werden. Wie schon erwähnt, könnte dieses Grundstück an die geplante Tiefgarage mit angeschlossen werden, ggf. auch mit separater Zufahrt über das östlich anschließende Grundstück Lgb.Nr. 370/1.

2.4.4 Baublock zwischen Bauerngasse, Lange Straße und Grabenallee

In diesem Baublock sind im Gebäudebestand keine wesentlichen Veränderungen notwendig. Die vorhandenen Wohngebäude sollen erhalten bleiben, ggf. könnte das relativ hohe Nebengebäude beim Haus Grabenallee 5 in der Größe reduziert und der Hof begrünt werden. Der Bereich zwischen Stadtmauer und der inneren Mauer der ehemaligen Befestigungsanlage sollte aus denkmalpflegerischen Gründen von weiterer Bebauung freigehalten werden.

Die historische innere Mauer entlang der Bauerngasse sollte, soweit noch vorhanden, erhalten bleiben. Der Parkplatz beim Grimmelshausengymnasium sollte neu geordnet und mit großkronigen Laubbäumen begrünt werden.

2.5 Verkehr

2.5.1 Fahrverkehr

Die Erschließung des Gebiets erfolgt entsprechend dem Verkehrskonzept Innenstadt über die Lange Straße und Gerberstraße. Die Kesselstraße und Bauerngasse sollen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ausgewiesen und entsprechend gestaltet werden (ähnlich Schlossergasse / Gymnasiumstraße).

2.5.2 Ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein öffentlicher Parkplatz vorhanden. Der Parkplatz des Grimmelshausen-Gymnasiums südlich der Bauerngasse steht jedoch außerhalb der Schulzeit der Öffentlichkeit zur Verfügung. Weiterhin grenzt das Gebiet mit der Gerberstraße an den öffentlichen Parkplatz beim Ritterhaus. Weitere öffentliche Stellplätze stehen auch in Zukunft im Straßenbereich zur Verfügung.

Zur Verbesserung im privaten Bereich wird der Bau von 2 Tiefgaragen - im Bereich der Chem. Landesuntersuchungsanstalt mit ca. 22 Stellplätzen und im Block zwischen Kesselstraße/Lange Straße und Bauerngasse mit ca. 59 Stellplätzen - angestrebt.

2.6 Ver- und Entsorgung

2.6.1 Wasserversorgung

Das Gebiet ist an die städtische Wasserversorgung angeschlossen.

2.6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Die Kanäle im Bereich Kesselstraße und Bauerngasse müssen im Zuge des Ausbaues zum verkehrsberuhigten Bereich erneuert werden.

2.6.3 Elektroversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das EW-Mittelbaden. Hausanschlüsse erfolgen mittels Erdkabel.

2.6.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Gebietes ist gesichert.

2.6.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung des Ortenaukreises.

2.6.6 Fernsprechversorgung

Die Möglichkeit des Anschlusses an ein öffentliches Fernsprechnetzt ist gegeben.

2.7 Heizungsanlagen

Bezüglich der Heizungsanlagen werden keine, über die allgemein gültigen Vorschriften hinausgehende Auflagen gemacht.

Aus Gründen des Umweltschutzes wird jedoch empfohlen, nur Gasheizungen zu verwenden.

3. Folgeeinrichtungen

Als Folge der Planung werden keine Folgeeinrichtungen bzw. Erweiterungen bestehender Einrichtungen erforderlich.

4. Kosten

Als Folgekosten entstehen für

Straßenbaumaßnahmen - verkehrsberuhigte Neugestaltung Kesselstraße	450.000,-- DM
- Neugestaltung Bauerngasse	235.000,-- DM

Es wird seitens der Verwaltung angestrebt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in ein Sanierungsprogramm einzubeziehen, um sowohl private Sanierungen als auch Verbesserungen in öffentlichen Bereichen finanziell unterstützen zu können.

5. Durchsetzung der städtebaulichen Ziele

Voraussetzung für das Erreichen des städtebaulichen Ziels "Wohnschwerpunkt" ist neben der Aufwertung und Verbesserung des Wohnumfelds die Beseitigung der städtebaulichen Mißstände. Unter städtebaulichen Mißständen sind hier insbesondere unbebaute bzw. nur zum Teil bebaute und nicht adäquat genutzte Grundstücke, heruntergekommene und vernachlässigte Häuser, wie erheblich störende Nebengebäude im Blockinnenbereich zu nennen.

Die Beseitigung dieser städtebaulichen Mißstände soll mit den Eigentümern erörtert und in entsprechenden Beratungen erläutert werden.

Soweit die Beseitigung dieser Mängel durch die Eigentümer nicht erfolgt, sollen die städtebaulichen Gebote (§ 175 - 179) des Baugesetzbuches zur Anwendung kommen - d.h. Erlaß von entsprechenden Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten durch den Gemeinderat. Dies bedarf für jeden Einzelfall entsprechender Beschlüsse durch den Gemeinderat (Verpflichtung der Eigentümer durch Bescheid).

BEBAUUNGSPLAN TEILBEREICH 9

KURZSTATISTIK

1.	Fläche des Plangebietes	1,87 ha
1.1	Verkehrsfläche	0,42 ha
1.2	Gemeinbedarfsfläche	0,12 ha
1.3	Nettobaufläche	1,32 ha
2.	Wohnbevölkerung (30.6.88)	198 EW
2.1	Anteil über 65-Jährige	11,6 %
2.2	Anteil Ausländer	19,1 %
3.	Nutzung	
3.1	Bestand	
3.1.1	Wohnnutzung (m ² Geschößfläche)	10.200 m ²
3.1.2	Gewerbliche Nutzung "	8.100 m ²
3.1.3	Gemeinbedarfsnutzung "	1.770 m ²
3.2	Planung	
3.2.1	Wohnnutzung *)	14.200 m ²
3.2.2	Gewerbliche Nutzung	6.200 m ²
3.2.3	Gemeinbedarfsnutzung	1.770 m ²
3.3	Maximal mögliche zusätzliche Wohnnutzung *) ca.	3.500 m ² - 4.000 m ²
4.	Private Stellplätze und Garagen	
4.1	Bestand	62
4.2	Planung	127

*) Annahme 100 % Wohnen in der Erdgeschoßzone der Neubauten im WA-Bereich. Bei einem im WA auch zulässigen Anteil gewerblicher Nutzung (§ 4 Abs. 2 BauNVO) verringert sich dieser Anteil entsprechend.

- STADTPLANUNGSAMT -

Offenburg, den 4.9.1989



Grüber
Oberbürgermeister
i.V. Bürgermeister

Handwritten signature and initials.