



Stadt Offenburg



Vorbereitende Untersuchungen Gebiet "Mühlbach" in Offenburg

ORplan Stuttgart
2007

STADT OFFENBURG
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
GEBIET "MÜHLBACH" IN OFFENBURG

ENDBERICHT

JUNI 2007

ORplan

ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR ORTS- UND REGIONALPLANUNG,
STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

LOCHER - SCHWANTES - SCHWINGE - ZOEPPRITZ
FREIE ARCHITEKTEN BDA - FREIE STADTPLANER SRL

BEARBEITUNG

PROF. W. SCHWANTES, DIPL.-ING. D. REIMERTZ, M. LÄMMLE

ROTENBERGSTRASSE 20 · 70190 STUTTGART
TELEFON 0711 925 75-0 · FAX 0711 925 75-30
E-MAIL post@orplan.de

INHALT

		Seite
1	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchung	3
1.2	Das Programm "Stadtumbau West"	4
1.3	Untersuchungsgebiet	5
2	BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE	7
2.1	Übergeordnete und örtliche Planungen	7
2.2	Bevölkerungs-, Sozial- und Wirtschaftsstruktur	10
2.3	Städtebau	19
2.3.1	Städtebaulicher Kontext, Gebietsstruktur und Eigentumsverhältnisse	19
2.3.2	Nutzung und Bausubstanz	29
2.3.3	Grün- und Freiraum	39
2.3.4	Verkehr	47
2.3.5	Soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen	55
3	LEITBILD DER RÄUMLICHEN ORDNUNG	59
4	BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG	65
4.1	Verwaltungsgespräche	65
4.2	Schlüsselpersonengespräche	66
4.3	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	66
5	GRUNDLAGEN DER SOZIALPLANUNG	73
5.1	Unterstützungsmöglichkeiten nach dem BauGB	73
5.2	Die Stadtumbau-/ Sanierungsbetroffenen	74
5.3	Grundsätze für den Sozialplan	75
6	KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT	77
6.1	Erste Kostenschätzung im Rahmen der Vorbereitende Untersuchung	77

		Seite
7	EMPFEHLUNG ZUR DURCHFÜHRUNG	79
7.1	Empfehlung zur Abgrenzung des förmlich festgelegten Untersuchungsgebietes	79
7.2	Sanierungsnotwendigkeit	80
7.3	Wahl des Sanierungsverfahrens	80
8	LITERATURVERZEICHNIS	81
9	ANHANG	83
9.1	Antwortschreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	83

PLÄNE

1.	Bestandsanalyse Bewohnerstruktur	17
2.	Städtebaulicher Kontext	25
3.	Eigentumsverhältnis	27
4.	Bestandsanalyse Nutzung und Bausubstanz	37
5.	Bestandsanalyse Freiraum	45
6.	Bestandsanalyse Verkehr	53
7.	Leitbild	63

Anmerkung der Redaktion: Bei den Plandarstellungen handelt es sich zum Zweck der besseren Handhabung um Verkleinerungen. Die Originalpläne sind im Maßstab 1:1.000 auf DIN A0.



EINLEITUNG

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchung

Zu Beginn des 21. Jahrhunderts hat Offenburg als Oberzentrum mit einem Einzugsbereich mit über 300.000 Menschen im Rahmen der "Lokalen Agenda 21" ein Leitbild zur "Stadtkonzeption Offenburg 21" beschlossen.

Es wurden umsetzungsreife sowie zukünftige Maßnahmen formuliert.

- Offenburg eine einladende und lebensfrohe Stadt.
- Offenburg wird von der Bürgerschaft gestaltet.
- Offenburg eine kinder- und familienfreundliche Stadt.
- Offenburg eine soziale und tolerante Stadt.
- Offenburg ist Medien-, Industrie- und Gewerbestandort sowie Bildungs- und Ausbildungszentrum; gerüstet für die Herausforderung der Informationsgesellschaft.
- Die Innenstadt ist die Lebensmitte Offenburgs. Ihre Bürgerschaft hält sie lebendig und sorgt für einen vielfältigen und kommunikativen Raum der Begegnung.
- Landschaft mit Lebensgefühl und Technologien der Zukunft sind für Offenburg kein Gegensatz. Nachhaltige Entwicklung berücksichtigt die Umwelt und Lebensbedürfnisse der kommenden Generation.

Dieser Zielentsprechung dienen die Planungs- und Erneuerungsstrategien für den weiteren Stadtumbau der "Stadtmitte".

Die Stadt Offenburg hat ein Sanierungsverdachtsgebiet abgegrenzt, das Teil des Stadtteils "Stadtmitte" ist und als Kinzig-Vorstadt näher bestimmt wird. Dieses heterogene Untersuchungsgebiet (17,9 ha) wird im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB, auf seine Sanierungsbedürftigkeit sowie seine Sanierungsfähigkeit untersucht.

Die Gebietsstruktur deutet auf einen Entwicklungsprozess hin, der mit den Instrumenten der Sanierungsplanung § 136 ff BauGB sowie des Stadtumbaus § 171a ff BauGB bearbeitet wird.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen zur Behebung städtebaulicher Mängel und Missstände und zu einer adäquaten Weiterentwicklung und ggf. Neuordnung des Gebietes beitragen. Darüber hinaus sollen Gespräche durchgeführt werden, die die Einstellung der Bevölkerung zur Sanierung und ihre Mitwirkungs- und Investitionsbereitschaft erkennen lassen. Zur Beurteilung, ob Missstände vorliegen sind gemäß § 136 Abs. 3 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

1. Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf:
 - a) die Belichtung, Besonnung u. Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkung einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

- f) die Einwirkung , die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen.
- g) die vorhandene Erschließung,
- 2. die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf,
 - a) den fließenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungssituation im Verflechtungsbereich,
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

Die Vorbereitenden Untersuchungen, als Teil der Stadtumbauvorbereitung, sind erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit des Stadtumbaus bzw. der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit des Stadtumbaus im Allgemeinen. Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen sich zudem auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von dem beabsichtigten Stadtumbau unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die Stadt Offenburg hat die Erneuerung nach den Zielen des Programms "Stadtumbau West" beantragt.

1.2

Das Programm "Stadtumbau West"

Der Stadtumbau thematisiert gleichermaßen den demografischen wie auch den wirtschaftlichen Strukturwandel. Mit dem Programm Stadtumbau West sollen Städte und Gemeinden gefördert werden, die Funktionsverluste entweder durch den wirtschaftlichen Strukturwandel, militärische Konversion oder Wohnungsleerstände aufweisen oder erleiden werden. Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Die Ziele des Stadtumbau West sind in den §§ 171a bis 171d BauGB festgeschrieben. Stadtumbaumaßnahmen sollen insbesondere dazu betragen, dass

- 1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
- 2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert wird,
- 3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
- 4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
- 5. einer anderen Nutzung nicht zufühnbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden
- 6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
- 7. innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.

Grundlage für die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen ist die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 171b Abs. 2 BauGB, in dem die Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet schriftlich und zeichnerisch dargestellt sind. Diese Ziele müssen in den Leitvorstellungen für die Gesamtstadt verankert werden. Das Konzept umfasst räumlich und sachlich die Aspekte, welche für die Stadtumbaumaßnahme im Fördergebiet sowie für die Auswirkungen und die Bedeutung der Stadtumbaumaßnahme auf und für das übrige Stadtgebiet sowie die Stadtentwicklung insgesamt bedeutsam sind. Bedeutsam für die Akzeptanz für Stadtumbaumaßnahmen ist die frühzeitige Einbeziehung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann und insbesondere die Einbeziehung der mit dem Untersuchungsgebiet verbundenen Bevölkerung.

1.3 Untersuchungsgebiet

Das 17,9 ha große, von der Stadt Offenburg vorgegebene, Untersuchungsgebiet "Mühlbach" liegt westlich des historischen Altstadt-kerns Offenburgs. Gerahmt wird das Areal im Norden durch die Wasserstraße, im Westen durch die Freiburger Straße und den parallel verlaufenden Kinzigkanal, im Süden durch die Straße An der Wiede und im Osten durch die Stadtmauer hinter dem Zwingerpark und dem Mühlbach. Es umfasst das Gelände der Otto Textilwerke GmbH & Co zwischen Wasserstraße und Wilhelm-Bauer-Straße, den nördlich der Hauptstraße gelegenen Teil der Burda GmbH, die Mischbebauung der Kinzigvorstadt zwischen Kronenstraße und Mühlbach beiderseits der Hauptstraße sowie den Zwingerpark vor der Stadtmauer.

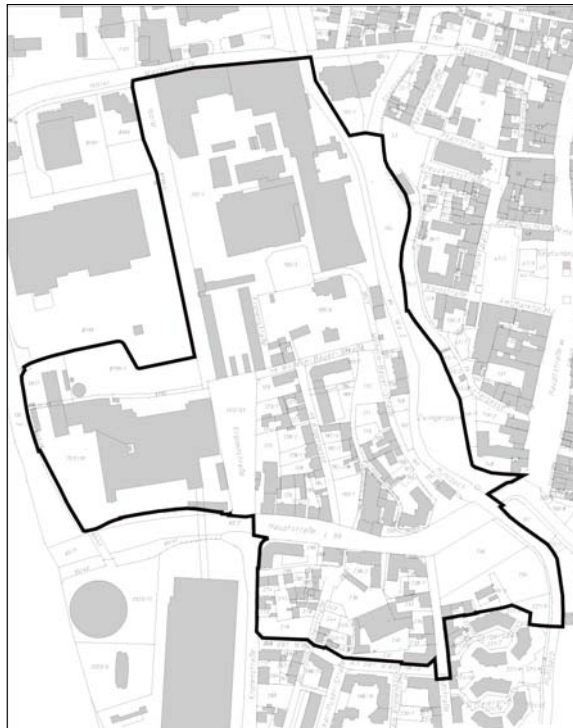


Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ohne Maßstab, Quelle: Zentrale Steuerung; Stadtentwicklung, Offenburg 2007.



BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

2

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Die Bestandsaufnahme und Analyse hat zum Ziel Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebietes darzulegen, um einerseits die Notwendigkeit zum Stadumbau zu belegen und andererseits mit vorhandenen Potenzialen die Basis zu einem nachhaltig wirksamen positiven Entwicklungsprozess zu liefern.

Neben Ortsbegehungen und Auswertungen von Datenmaterialien, lieferten die Äußerungen der interviewten Bürger (vgl. Kapitel 4.2) interessante Inhalte zum vorliegenden Bestand und zu Analyseansätzen.

Zum erleichternden Verständnis der Texte sind die Pläne, jeweils am Ende jedes Unterkapitels, heranzuziehen.

2.1

Übergeordnete und örtliche Planungen

Landesentwicklungsplanung

Der Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) weist Offenburg als Oberzentrum aus und formuliert Vorgaben zur Entwicklung der Siedlungs- und Freiraumstruktur, die der nachgeordnete Regionalplan ausformt und als Vorgabe für die Flächennutzungsplanung präzisiert. Die Zielsetzung des LEP liegt in der verstärkten Innenentwicklung und der Verringerung der Flächeninanspruchnahme.

Regionalplanung

Die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg zählt zur Region Südlicher Oberrhein. Der rechtsverbindliche Regionalplan von 1995 wurde bisher mehrfach ergänzt. Im Regionalplan 1995 ist Offenburg noch als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ausgewiesen, welches durch den LEP 2002 revidiert wurde.

Offenburg liegt am Kreuzungspunkt der beiden Landesentwicklungsachsen Freiburg - Emmendingen - Lahr - Offenburg - Achern - Bühl und Strasbourg - Kehl - Offenburg - Haslach/ Hausach/ Wolfach - Villingen-Schwenningen. Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehört die bedarfsgerechte Sicherstellung von Wohnraum und Arbeitsplätzen. Die Stadtmitte, zu der räumlich gesehen das Untersuchungsgebiet gehört, ist neben fünf weiteren Bereichen als Siedlungsbereich ausgewiesen. Dies bedeutet, dass sich in diesen Gemeindeteilen die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll. Offenburg ist als GI-Standort mit gewerblicher und industrieller Entwicklung größeren Umfangs zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes ausgewiesen. So zählen Bereiche südlich von Offenburg als "Regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistung". Der Nutzungsschwerpunkt im Gebiet Mühlbach ist zukünftig im Bereich Wohnen zu finden.

Flächennutzungsplanung

Das Untersuchungsgebiet "Mühlbach" wird im Flächennutzungsplan, der die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt regelt, kleinteilig differenziert dargestellt. Im Jahre 1979 wurde er rechtsverbindlich und bisher drei Mal, zuletzt 1992, in kleineren Teilbereichen geändert. Zur Zeit wird die Gesamtfortschreibung von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan erarbeitet. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung und des Entwicklungskonzeptes findet auch eine Überprüfung der dargestellten Nutzungsabgrenzungen statt, deren Ergebnis in die Fortschreibung einfließen soll.

Die Flächennutzungsarten entsprechen überwiegend dem Bestand, lediglich im Bereich der Spinnerei ist "geplante Wohnbaufläche" ausgewiesen, da schon seit den 80er Jahren die Stärkung und Erweiterung des innenstadtnahen Wohnens am Zwingerpark angedacht ist. Einige Flächen, die mittlerweile bebaut sind, sind noch als Planung ausgewiesen. Dies betrifft die Sondergebiets- und Mischnutzungsfläche nördlich des Burdaareals sowie Teile des Bereiches südlich der Hauptstraße, welche gänzlich gemischte Baufläche vorweist. Der Westen, das Gelände der Firma Burda, ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im mittleren Areal sind Flächen des Gemeinbedarfes, öffentliche Grünflächen sowie Wohnbauflächen festgesetzt.

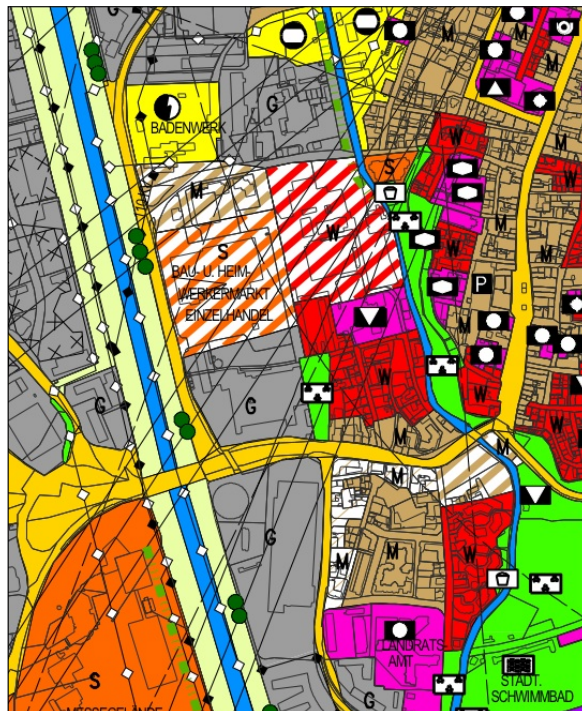


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Änderung 1992, Quelle: Zentrale Steuerung; Stadtentwicklung, Offenburg 2007.

Bebauungsplanung

Im Untersuchungsgebiet existieren folgende rechtskräftige Bebauungspläne nach dem BauGB:

- Bebauungsplan Kinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 3 1985, Änderung 1987 (Block 4.1, 4.4, 4.5, angrenzender Straßenraum Haupt- und Kronenstraße)
- Bebauungsplan Henco-Areal 2007 (Block 4.2, angrenzender Straßenraum Haupt- und Badstraße, außer Flst. 211).

Der Bebauungsplan Kinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 4 wurde nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Jahr 1993 zurückgestellt.

In unmittelbarer Umgebung zum Untersuchungsgebiet liegen folgende Bebauungspläne vor, die relevant für die städtebauliche Ausrichtung des Gebietes sind:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben und Erschließungsplan OBI-Markt, Freiburger Straße 1998 (8799, 8794, 1512/53, Teile von 5617, Teile der Kronen- und Freiburger Straße).

Sanierungsplanung

In Offenburg existieren neben dem Untersuchungsgebiet "Mühlbach" momentan vier weitere Sanierungsgebiete: Ihlenfeldkaserne, Innenstadt, Innenstadt Teilbereich 8 u. 9 und Die Soziale Stadt - Nordweststadt. Zu den bereits abgeschlossenen Sanierungsverfahren der Stadt zählen Wohnumfeldprogramm Oststadt, Sanierungsgebiet IVKinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 2 sowie Programm einfache Stadterneuerung Stegermatt.

An der Vielzahl der ausgewiesenen und ehemaligen Sanierungsgebiet wird deutlich, dass Offenburg im Umstrukturierungsprozess mit einigen Veränderungen zu rechnen hat, die im allgemeinen Entwicklungsprozess der Stadt liegen und der öffentlichen Förderung bedürfen und auf die Unterstützung des Landes angewiesen ist.

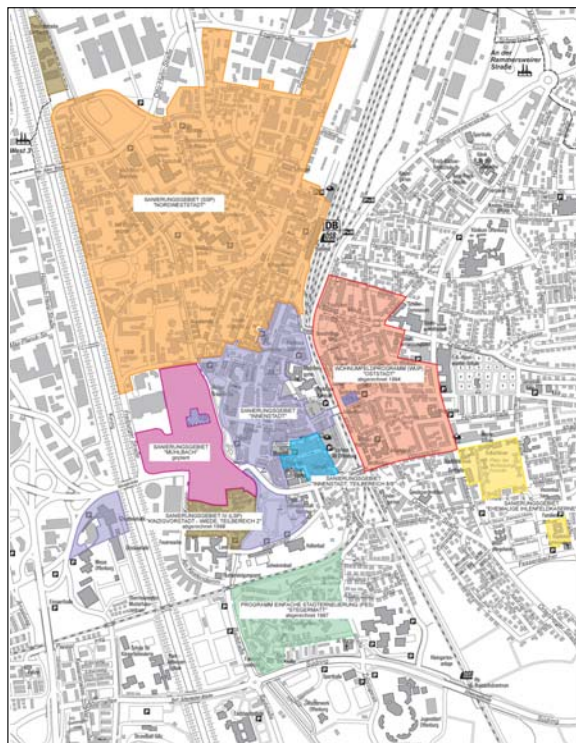


Abb. 3: Übersicht Sanierungsgebiete Stadt Offenburg, Quelle: Stadt Offenburg, Fachbereich Bauservice, BürgerBüroBauen - Geoinformation, Offenburg 2006.

2.2

Bevölkerungs-, Sozial- und Wirtschaftsstruktur

Als Grundlage der dargestellten Statistiken dienen die Datensätze des Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, des Arbeitsamtes Offenburg und der Stadt Offenburg.

Die Betrachtung der Bevölkerungs- und Soziasstruktur erfolgt durch den Vergleich einzelner ausgesuchter Aggregate. Unterschieden wird hierbei zwischen der Gesamtstadt Offenburg, dem gesamten Untersuchungsgebiet Kinzigvorstadt, dem Gebieten nördlich und südlich der Hauptstraße und den einzelnen Baublöcken.

Mit 727 Bewohnern in 273 Wohneinheiten auf einer Fläche von 17,9 ha ist das Gebiet auf Grund seiner durch Gewerbebetriebe geprägten Struktur im Vergleich zur Gesamtstadt eher moderat besiedelt und bietet deutliche Spielräume zur Erhöhung der Siedlungsdichte.

Bevölkerungsentwicklung von 1992-2005 Gesamtstadt

Die Gesamtbevölkerungszahl der Stadt Offenburg ist im Zeitraum von 1992 bis 2005 um 7,3 % auf 58.793 Einwohner angewachsen. Jedoch stagnierten die Bevölkerungszuwächse in den zuletzt erfassten Jahren zwischen 2003 und 2005, was den regionalen Trend der demografischen Entwicklung widerspiegelt.

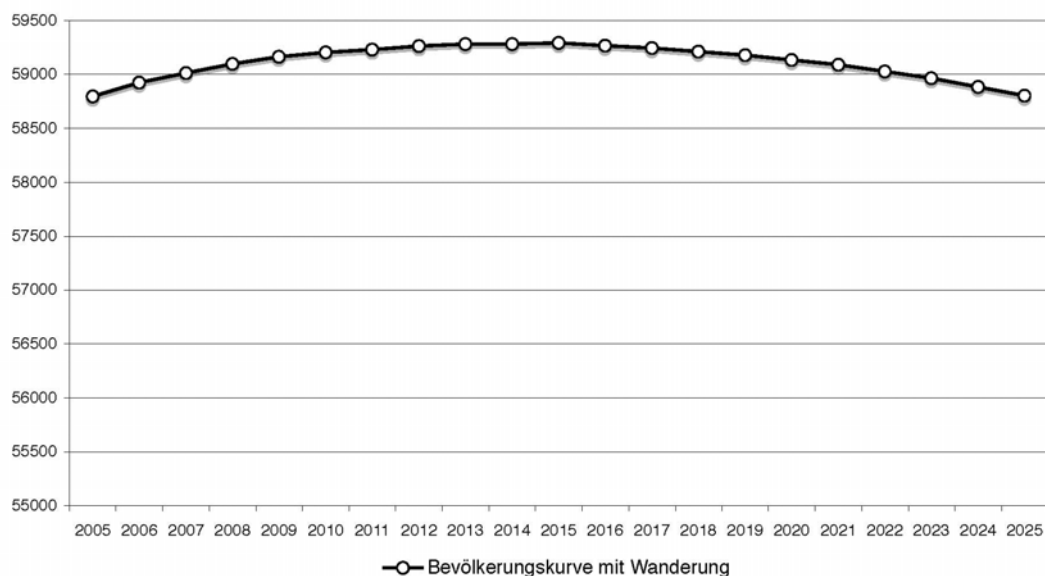


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung von 1992-2005 Gesamtstadt, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2007, Eigene Darstellung.

Bevölkerungsvorausberechnung 2025 Gesamtstadt

In der Bevölkerungsvorausberechnung 2025 wird der Stadt Offenburg bis 2015 ein Bevölkerungszuwachs durch Wanderungsgewinne von 500 Personen prognostiziert. Ab dem Jahr 2015 wird es bis ins Jahr 2025 zu einer stetigen Bevölkerungsabnahme kommen. Für Offenburg besteht die Aufgabe darin, sich im

Wettbewerb gegenüber anderen Städten hervorzuheben, um auch weiterhin einen attraktiven Lebensort darzustellen.

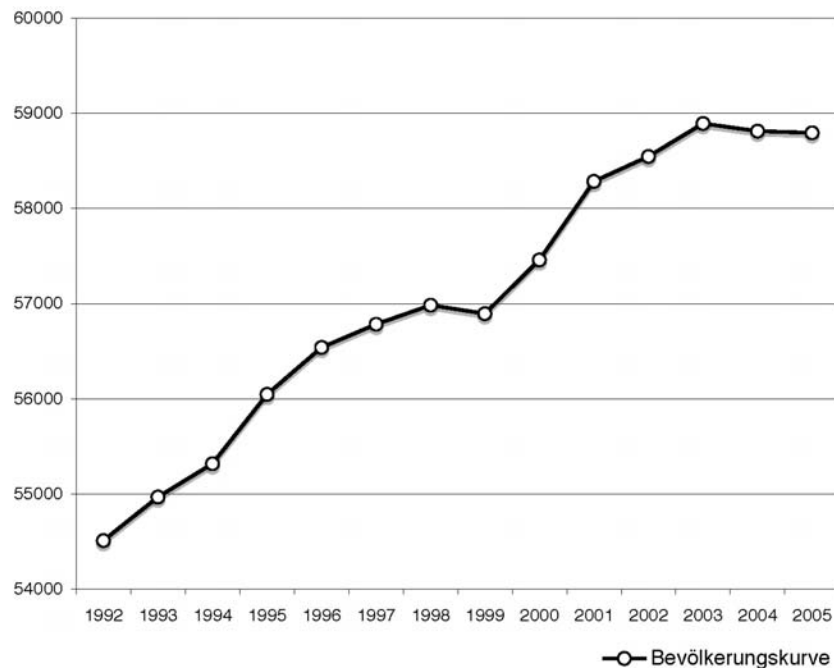


Abb. 5: Bevölkerungsvorausrechnung 2025 Gesamtstadt, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2007, Eigene Darstellung.

Alterstruktur

Vergleicht man die Alterstruktur der Gesamtstadt mit der des Untersuchungsgebietes, zeigen sich erhebliche Unterschiede im Bezug auf die Verteilung der Wohnbevölkerung in den einzelnen Altersgruppen.

In den Altersgruppen von unter 6 bis unter 45 ist innerhalb des Untersuchungsgebietes im Vergleich zur Gesamtstadt ein deutlich erhöhter Anteil an Bewohnern erkennbar. Dem gegenüber ist der Anteil der Wohnbevölkerung in den älteren Altersgruppen zwischen unter 65 und über 65 wesentlich geringer. Aufgrund dieses Sachverhalts lässt sich eine Überalterung der betroffenen Wohnquartiere ausschließen. Die einzelnen Quartiere sind durch Bewohner der jungen und mittleren Altersgruppen geprägt, was für eine ausgeglichene Altersstruktur spricht.

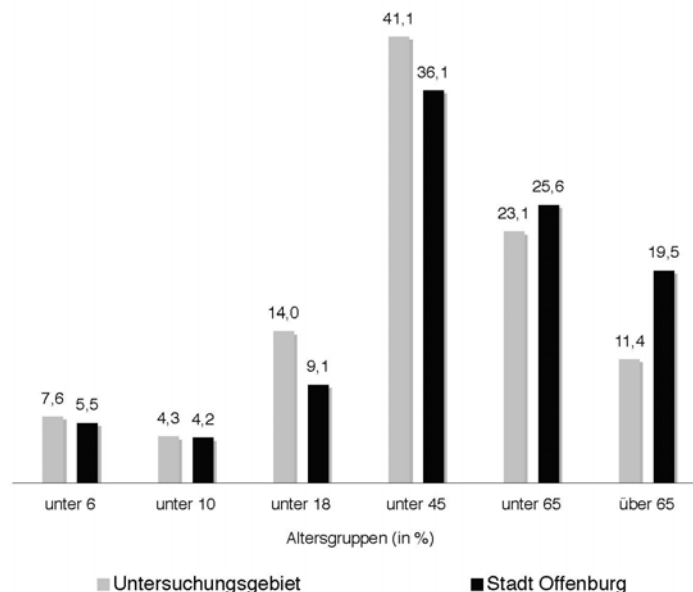


Abb. 6: Altersstruktur Gesamtstadt und Untersuchungsgebiet, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2007, Zentrale Steuerung; Stadtentwicklung, Offenburg 2007, Eigene Darstellung.

Staatsangehörigkeit

Der Anteil der nicht deutschen Bevölkerung im Untersuchungsgebiet liegt in der großräumigen Betrachtung mit 40,3 % deutlich über dem gesamtstädtischen Mittel von 9,6 %. Kleinräumig betrachtet weist der Block 4.1 mit 19,9%, Block 4.4 mit 30,7%, Block 5.2 mit 66,8 % und der Block 5.3 mit 46,7 % einen sehr hohen Anteil an nicht deutschen Bewohnern auf. Dem gegenüber weist der Block 5.1 mit 5,4% einen unterdurchschnittlichen Anteil an nicht deutschen Bewohnern auf. Die Blöcke 4.2, 4.5 und 5.4 sind aufgrund der geringen Bewohnerschaft aus statistischer Sicht nicht von Relevanz.

Die überdurchschnittlich hohe und ungleichmäßige Verteilung an nicht deutschen Bevölkerungsgruppen verdeutlicht das strukturelle Ungleichgewicht innerhalb des Siedlungskörpers. Das gesamte Untersuchungsgebiet mit den betroffenen Quartieren zeigt deutliche ethnische und kulturelle Segregationstendenzen auf, was auf eine einseitige Sozialstruktur schließen lässt. Dieser Prozess könnte möglicherweise mittel- bis langfristig zur soziokulturellen Destabilisierung des Untersuchungsgebietes führen, was eine deutliche Abwertung und nachhaltige Beschädigung des Gebietsimages zur Folge hätte.

Betrachtet man den gesamten Bereich Stadtmitte so ist eine besonders hohe räumliche Konzentration an Spätaussiedler festzustellen, die innerhalb der statistischen Auswertung als deutsche Staatsangehörige geführt werden. Dies ist ein deutliches Indiz, dass der tatsächliche Anteil an Personen mit unmittelbarem Migrationshintergrund weit aus höher ist als er sich in den oben dargestellten Statistiken abzeichnet. Dieser Sachverhalt unterstreicht die zuvor beschriebenen Tendenzen des soziokulturellen Ungleichgewichtes und verdeutlicht dessen Brisanz.

Den größten Anteil der nicht deutschen Bevölkerung im Untersuchungsgebiet stellen Staatsbürger aus der Türkei und Mazedonien. Der größte Anteil der

Spätaussiedler und Heimatvertriebenen kommt hingegen aus den Staaten der ehemaligen Sowjetunion gefolgt von ehemaligen polnischen und rumänischen Staatsbürgern. Diesen Bevölkerungsgruppen sind innerhalb der sozialräumlichen Betrachtung des Untersuchungsgebietes von höchster Relevanz. Deren Belange sollten mit in die städtebauliche Konzeption einfließen um eine sozial ausgewogene Planung zu gewährleisten.

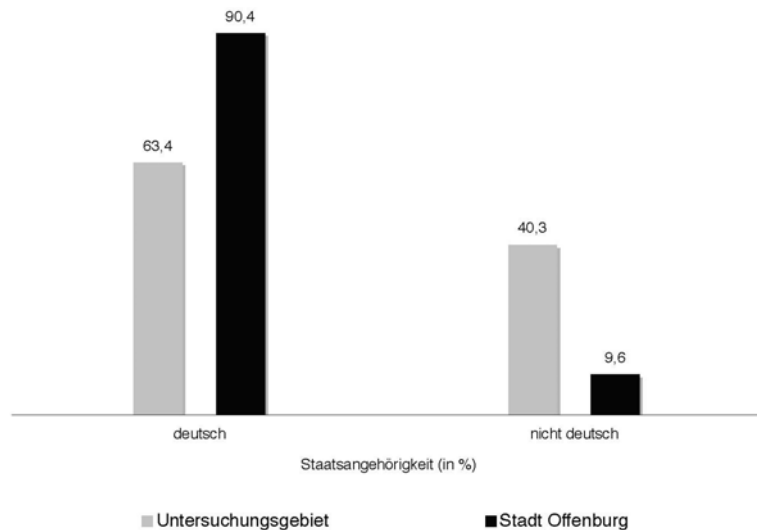


Abb. 7: Staatsangehörigkeit Gesamtstadt und Untersuchungsgebiet, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2007, Zentrale Steuerung; Stadtentwicklung, Offenburg 2007, Eigene Darstellung.

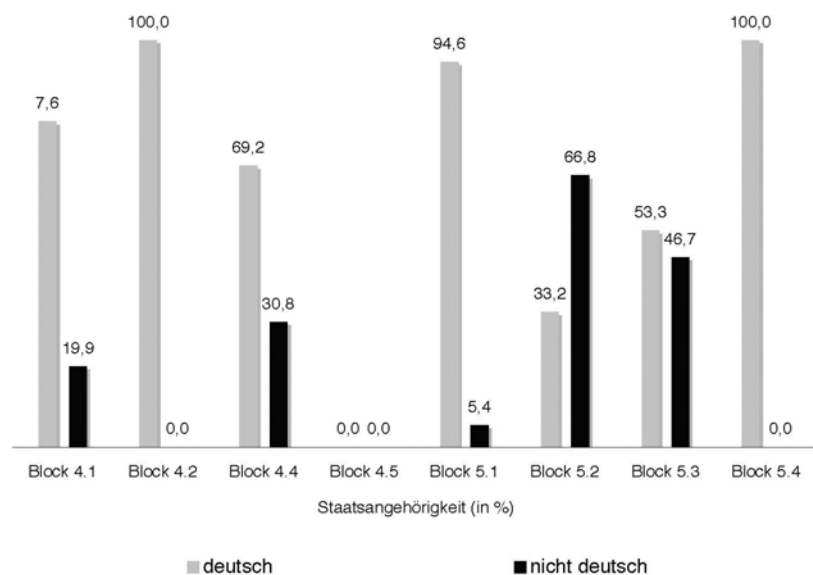


Abb. 8: Staatsangehörigkeit Blöcke, Quelle: Zentrale Steuerung; Stadtentwicklung, Offenburg 2007, Eigene Darstellung.

Erwerbstätigkeit

Betrachtet man den Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten innerhalb der einzelnen Wirtschaftszweige im gesamtstädtischen Kontext, so ist eine Verlagerungstendenz klar erkennbar. In den Jahren von 1999 bis 2005 kam es zu einer Verschiebung von 68,6% zu 73,0% zu Gunsten der Dienstleistungsbranche. Auf Grund der Globalisierung und des dadurch immer schneller voranschreitenden wirtschaftlichen Strukturwandels, gilt es diesen Prozess aus städtebaulicher Sicht aufzufangen und in das städtebauliche Entwicklungskonzept zu integrieren.

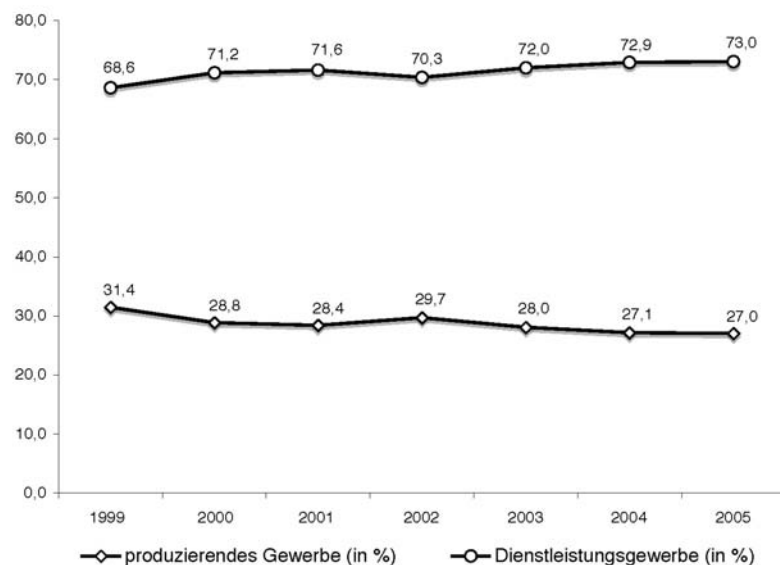


Abb 9: Erwerbstätigkeit produzierende Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe Gesamtstadt, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2007.

Detaillierte Angaben zu Erwerbstätigkeitszahlen im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor und konnten folglich nicht ausgewertet werden.

Arbeitslosigkeit

Betrachtet man den Anteil der Arbeitslosen an der Gesamtbevölkerung der Stadt Offenburg im Zeitraum vom 1993 bis 2005 so sind klare Parallelen zur Gesamtentwicklung in Baden-Württemberg zu erkennen. In diesem Zeitraum kam es immer wieder auf Grund des fortschreitenden Strukturwandels zu deutlichen Schwankungen auf dem Arbeitsmarkt.

Nach dem Abflachen des wirtschaftlichen Aufschwungs nach der Wiedervereinigung, kam es von 1993 bis 1997 zu einer starken Erhöhung der Arbeitslosen in der Gesamtstadt Offenburg. Die Arbeitslosenzahl erhöhte sich in diesem Zeitraum um 35 % oder ca. 1.000 Personen. In den Jahren 1997 bis 2001 kam es durch den neuerlichen weltwirtschaftlichen Aufschwung und den Boom an den internationalen Aktienmärkten zu einer Abnahme von ca. 34 % auf ca. 1.800 arbeitslos gemeldete Personen. Nach dem Crash an den internationalen Börsen im Jahr 2001 und der daraus resultierenden Abschwächung des globalen wirtschaftlichen Klimas, kam es erneut bis in das Jahr 2004 zu einer Zunahme, auf ca. 2.600 arbeitslos gemeldeter Personen in der Gesamtstadt Offenburg.

In den letzten Jahren von 2005 bis zum heutigen Zeitpunkt, ist auf dem regionalen Arbeitsmarkt eine deutlich Aufhellung zu erkennen. Im Zeitraum Januar bis März dieses Jahres verringerte sich laut Arbeitsmarktbericht die Zahl der Arbeitslosen im Kreis Ortenau um 543 auf 12.036 Personen. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum waren noch 3.675 Personen oder 23,4 % mehr arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote im Ortenaukreis beträgt im April 2007 5,1%. Damit liegt der Kreis unter dem Landesdurchschnitt Baden-Württemberg von 5,2% und unter dem Bundesdurchschnitt von 9,5%.

Der neuerliche Aufschwung in der Wirtschaft und die dadurch sich verbesserte Situation am Arbeitsmarkt bietet der Stadt Offenburg im Bezug auf das Untersuchungsgebiet neue Entwicklungsperspektiven und Spielräume. Der positive Trend darf jedoch nicht darüber hinweg täuschen, dass sich der Prozess des wirtschaftlichen Strukturwandels auch zukünftig auf den Wirtschaftsraum Ortenau und damit auf die Stadt Offenburg spürbar auswirken wird. Es gilt die daraus sich bietenden Entwicklungsspielräume zu erkennen und im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Gebietes Kinzig Vorstadt nachhaltig auszunutzen.



Abb 10: Arbeitslosenkurve Gesamtstadt, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2007, Eigene Darstellung.

Mängel und Potenziale Insgesamt ergeben sich aus der statistischen Betrachtung der Bevölkerungs-, Sozial- und Wirtschaftsstruktur des Untersuchungsgebiets vielseitige und vielschichtige Handlungsansätze zur städtebaulichen Neuordnung des Siedlungskörpers. Auf Grund der Bevölkerungsentwicklung in den letzten 15 Jahren und der Bevölkerungsvorausberechnung 2025 sollte im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Quartiers möglichst qualitativ hochwertiger, innenstadtnaher Wohnraum geschaffen werden. Es gilt neue junge Bewohnergruppen in dem Gebiet zu etablieren.

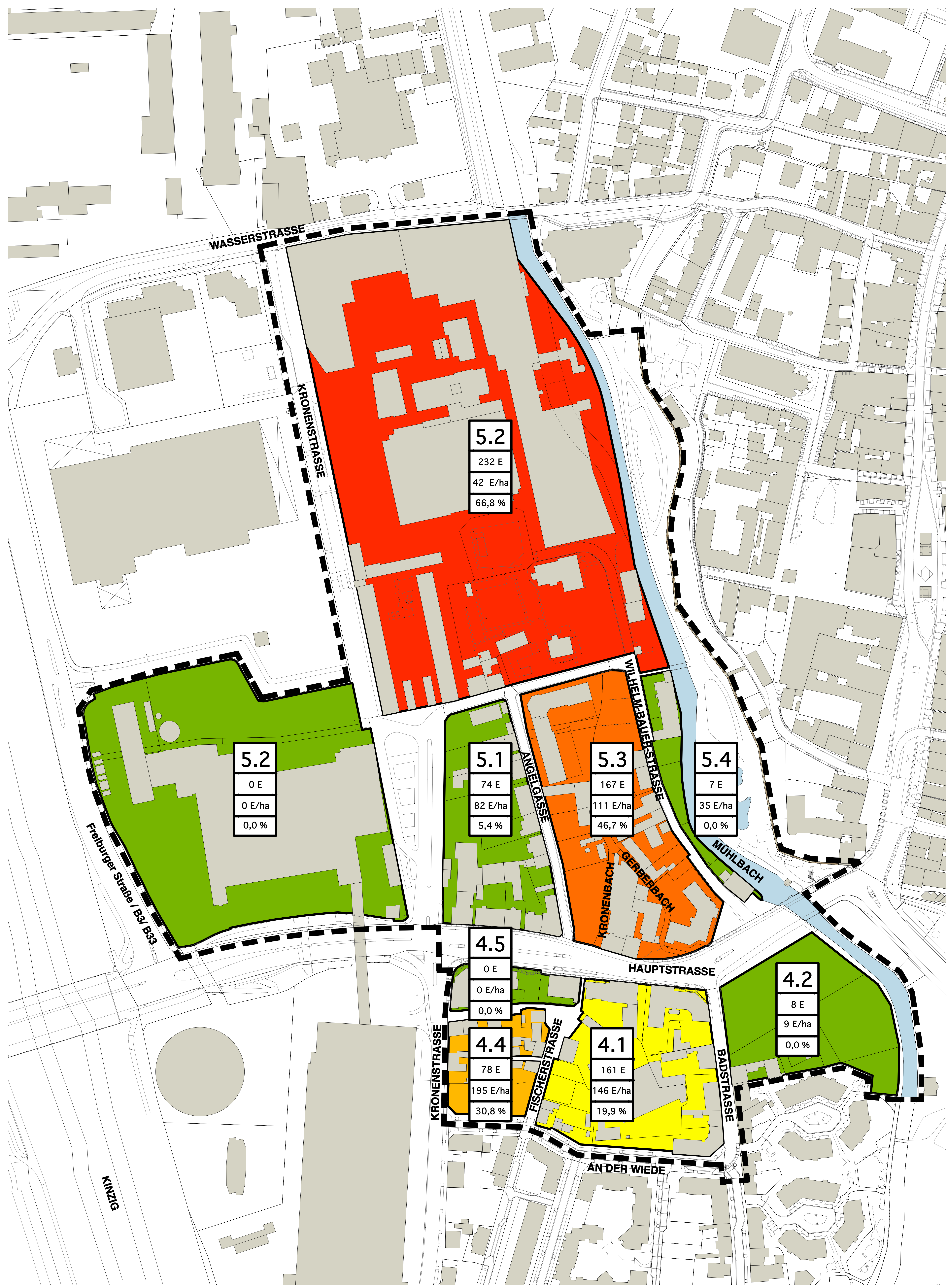
Betrachtet man die Alterstruktur lassen sich keine Besonderheiten ableiten. Der Altersaufbau der Quartiersbevölkerung lässt auf keine signifikanten Überalterungstendenzen schließen. Hingegen sind im Bezug auf die Staatsangehörigkeit

der im Gebiet lebenden Wohnbevölkerung deutliche räumliche Disparitäten zu erkennen. Diesem Umstand sollte in den weiteren städtebaulichen und strukturellen Planungen entgegengewirkt werden, um den fortlaufenden Segregations-tendenzen Einhalt zu bieten. In diesem Zusammenhang spielt die Ausarbeitung und Umsetzung des anzufertigenden Sozialplanes eine zentrale Rolle. Mit Hilfe dieses Instrumentariums sollte eine sozial ausgewogene Entwicklung gewährleistet werden. Dabei spielen die aus sozialräumlicher Sicht deutlichen Verschiebungen innerhalb des Siedlungskörpers, bei einer zukünftig durch Wohnen geprägten Quartiersgestalt, eine tragende Rolle.

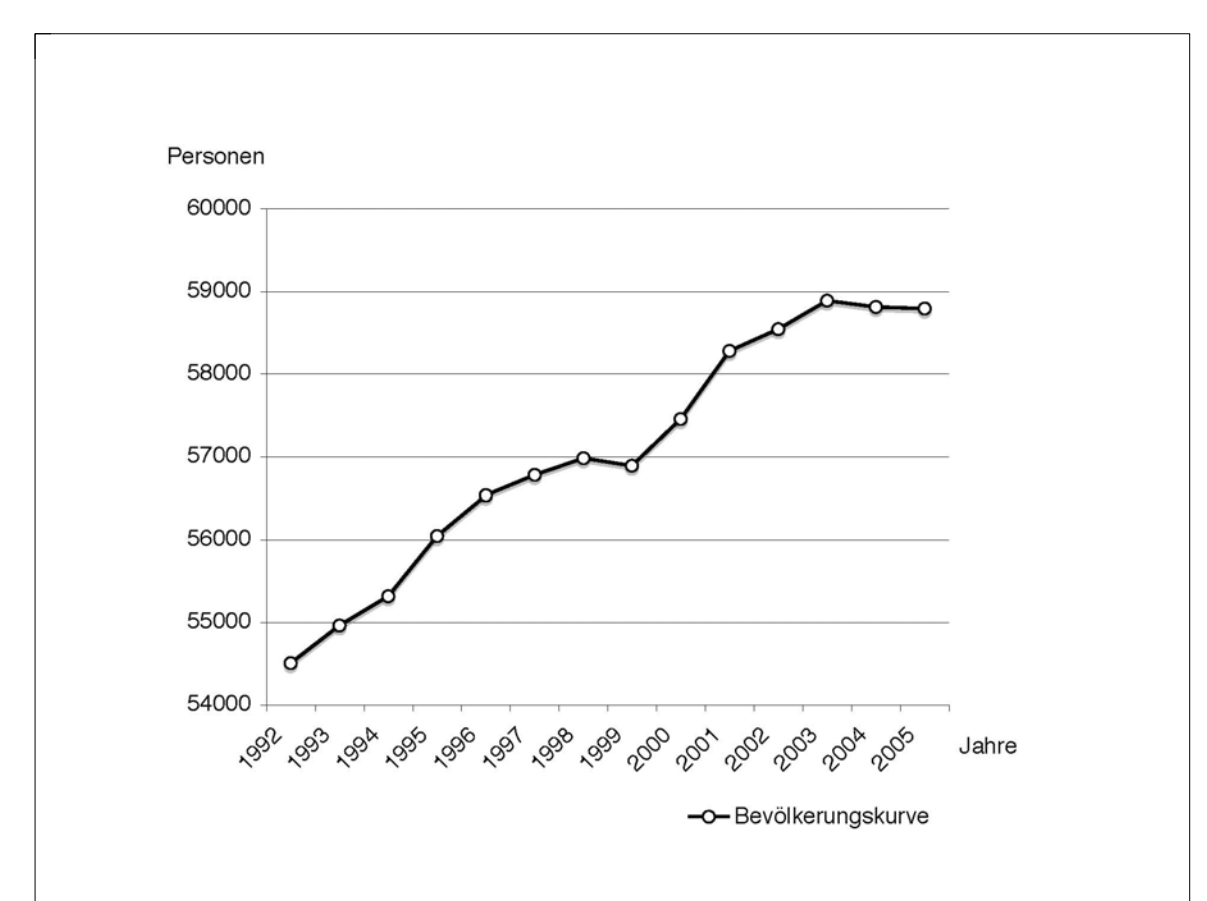
Die gesamtstädtische Betrachtung der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen zeigt klare Terziärisierungstendenzen auf. Die wirtschaftliche Situation der örtlichen Gewerbebetriebe wird geprägt durch die Globalisierung und den dadurch verursachten wirtschaftlichen Strukturwandel. Diesem Prozess sollte innerhalb der zukünftigen Planung Rechnung getragen werden. Dabei ist die Neuentwicklung von nachhaltigen Nutzungskonzepten und -strukturen für das Siedlungsgebiet von höchster Relevanz, um den zukünftigen wirtschaftlichen Herausforderungen entgegen zu können. Aus den Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt in den letzten 15 Jahren sind diese Herausforderungen ebenfalls klar ablesbar. Der Wirtschaftsraum Ortenau und damit insbesondere die Stadt Offenburg als regionales Zentrum ist durch die weltwirtschaftliche Verschiebungen gezwungen neue Antworten in diesem Bereich zu finden und zu geben. Dabei spielt die Entwicklung und Neuausrichtung des Gebietes Kinzig Vorstadt im gesamtstädtischen Kontext eine wesentliche Rolle. Ziel ist es das Gebiet zukunftssicher und nachhaltig im Bezug auf die im Gebiet lebende Bevölkerung, ansässigen Gewerbebetriebe sowie für zukünftige Nutzer umzubauen und zu entwickeln.

GEBIET MÜHLBACH

BESTANDSANALYSE BEWOHNERSTRUKTUR



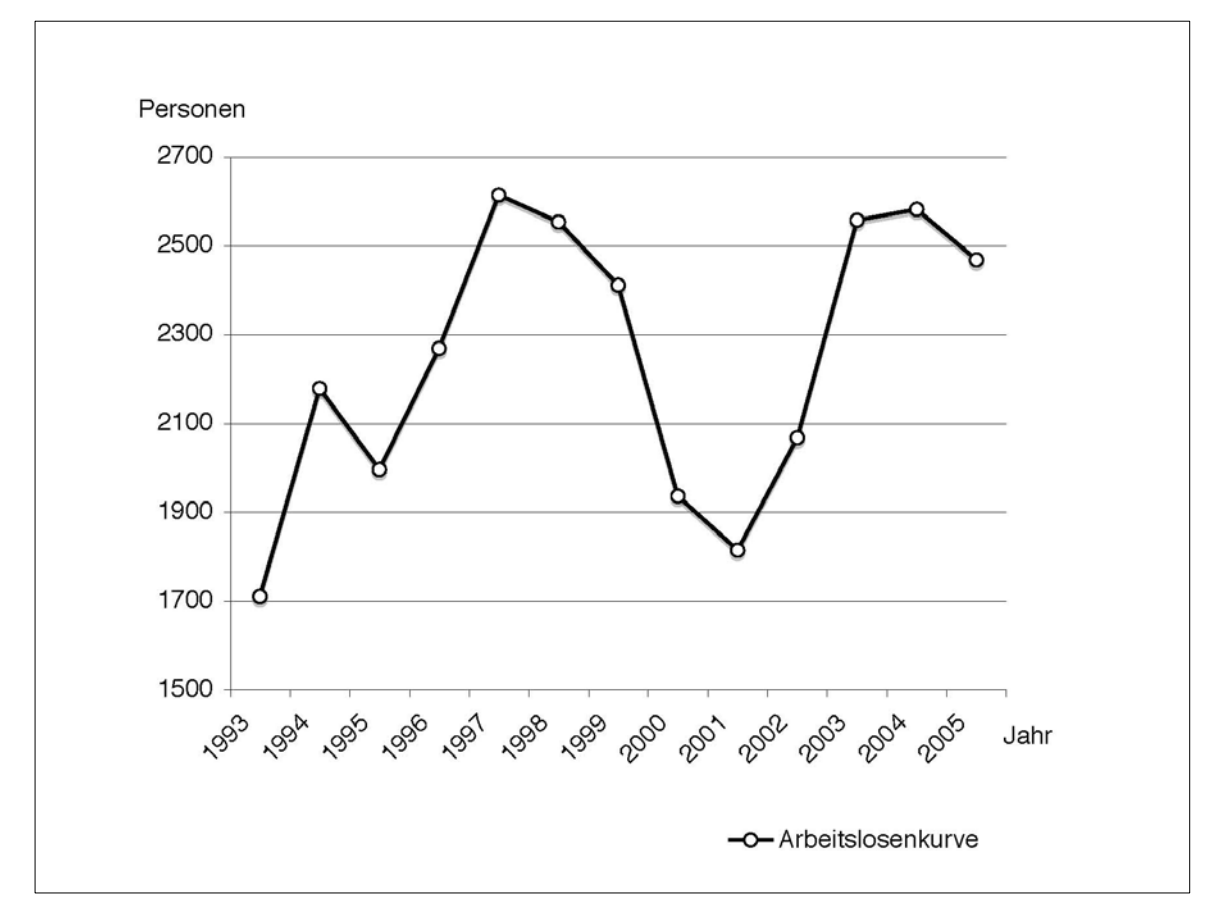
Bevölkerungsentwicklung 1992 - 2005 (Gesamtstadt)



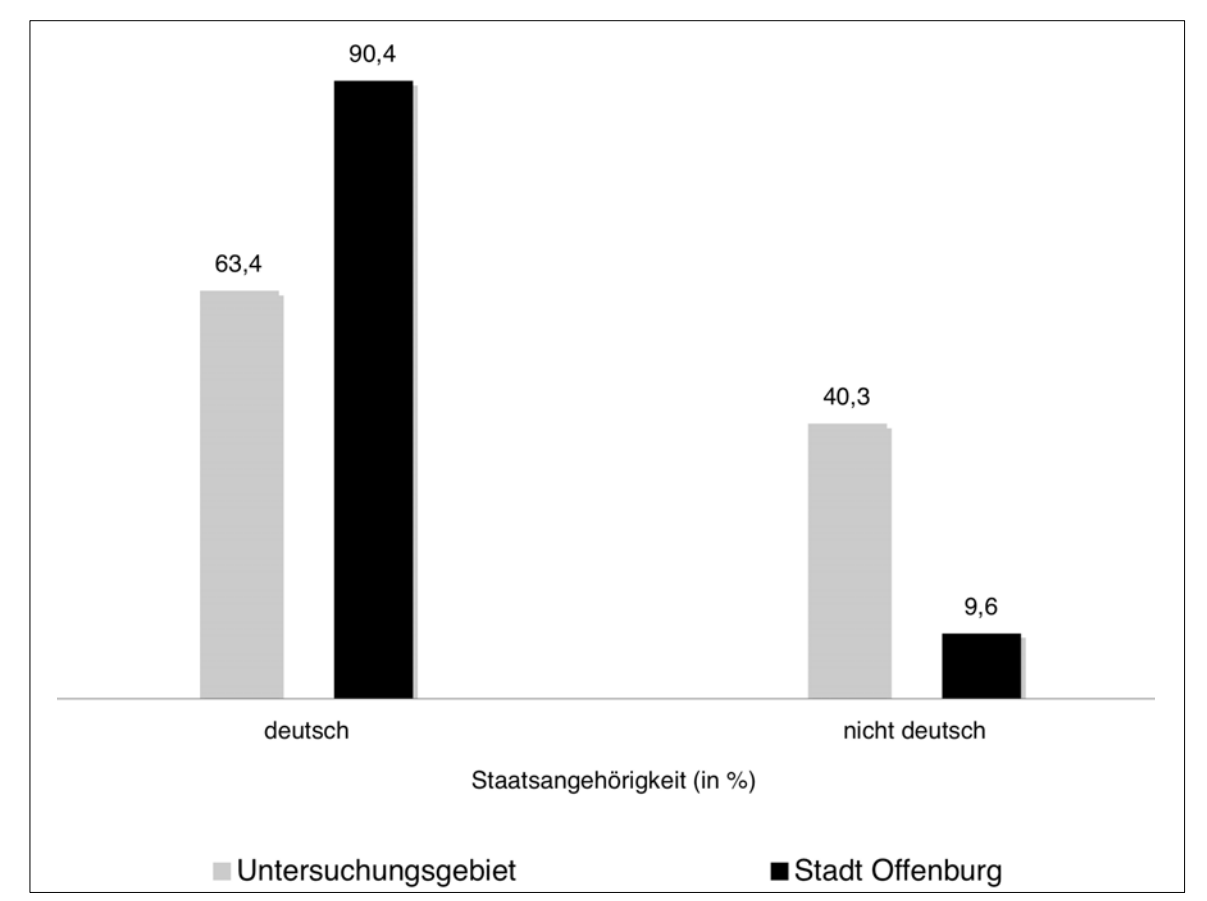
Bevölkerungsvorausberechnung 2025 (Gesamtstadt)



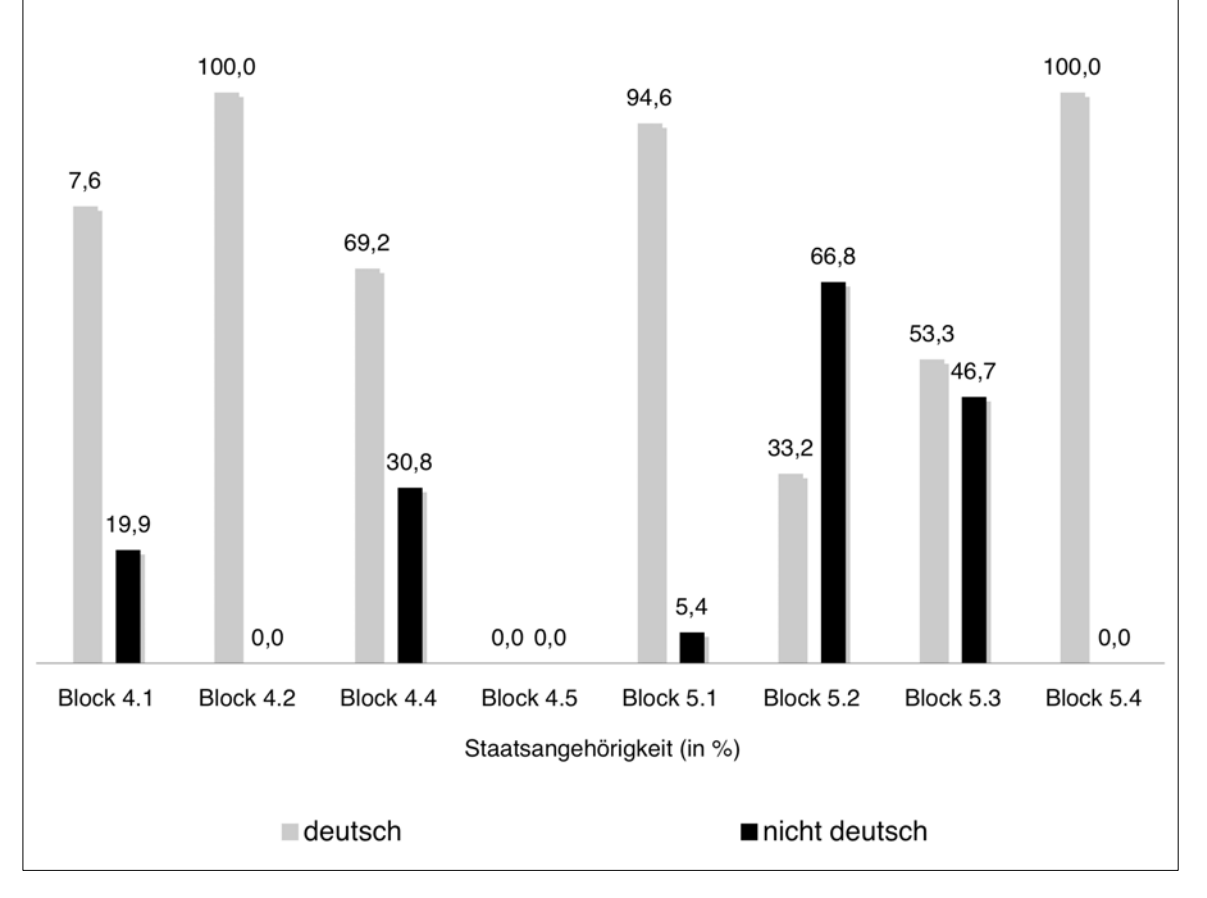
Arbeitslosigkeit 1993 - 2005 (Gesamtstadt)



Staatsangehörigkeit (Gesamtstadt/Untersuchungsgebiet)



Staatsangehörigkeit (Blöcke)



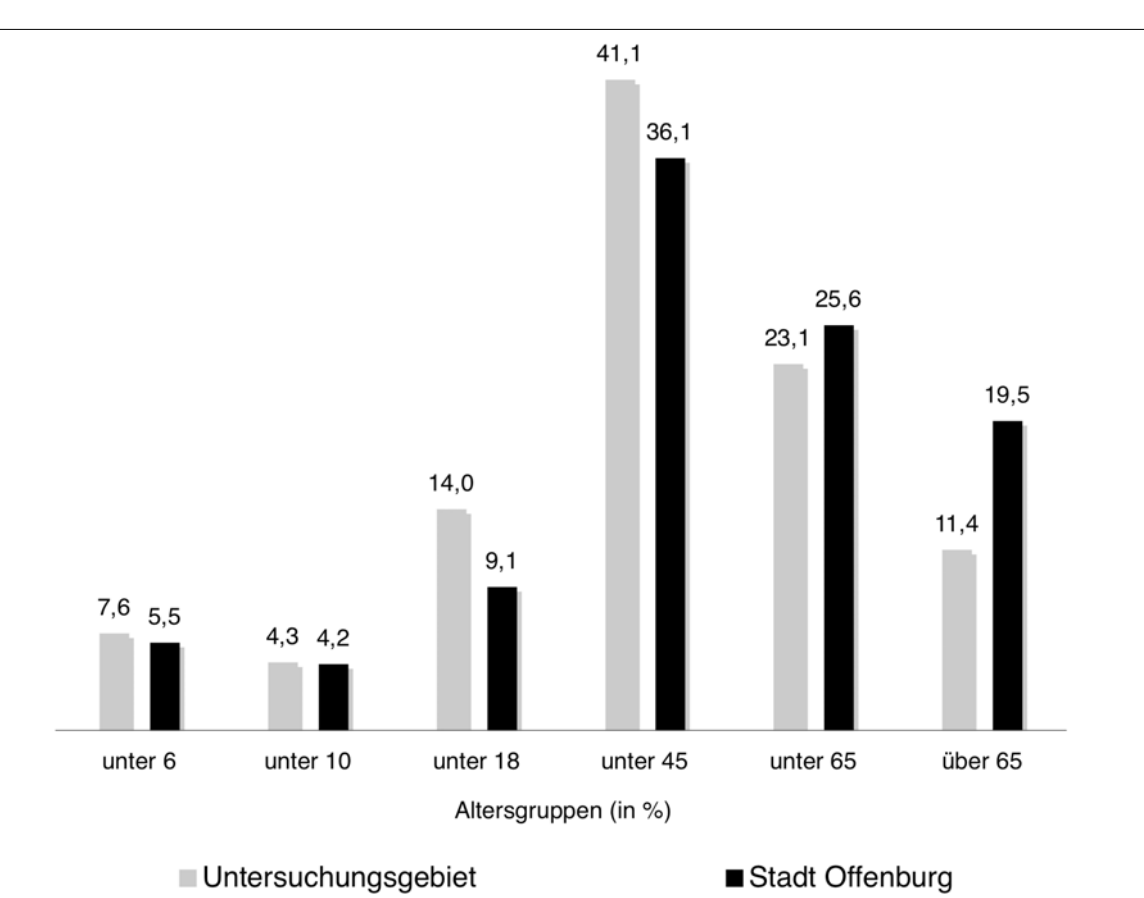
LEGENDE

- > 60 % / nicht deutsch
- 60 - 40 % / nicht deutsch
- 40 - 20 % / nicht deutsch
- 10 - 20 % / nicht deutsch
- < 10 % / nicht deutsch

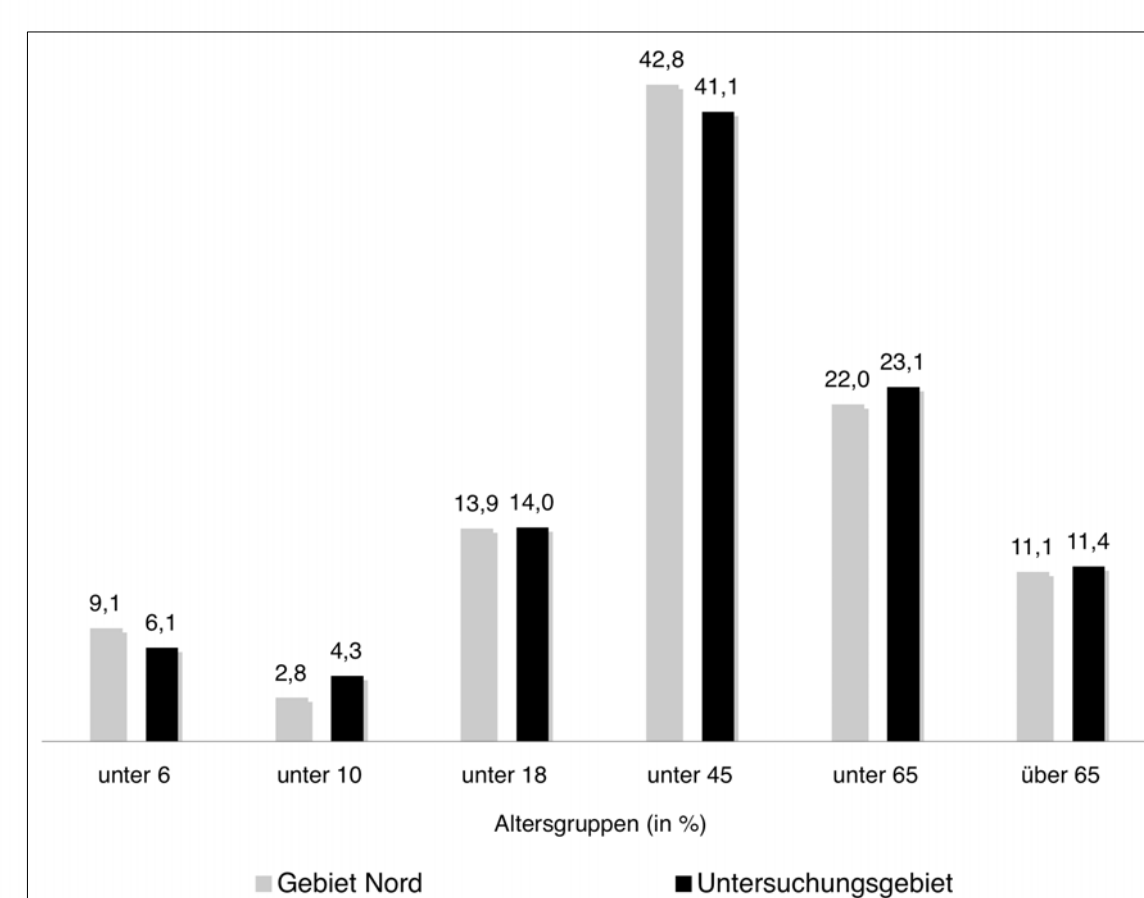
4.1 Blocknummer
161 E Bewohner im Block
146 E/ha Bewohner pro Hektar
19,9 % Ausländeranteil im Block

Gebäudebestand
Untersuchungsgebiet

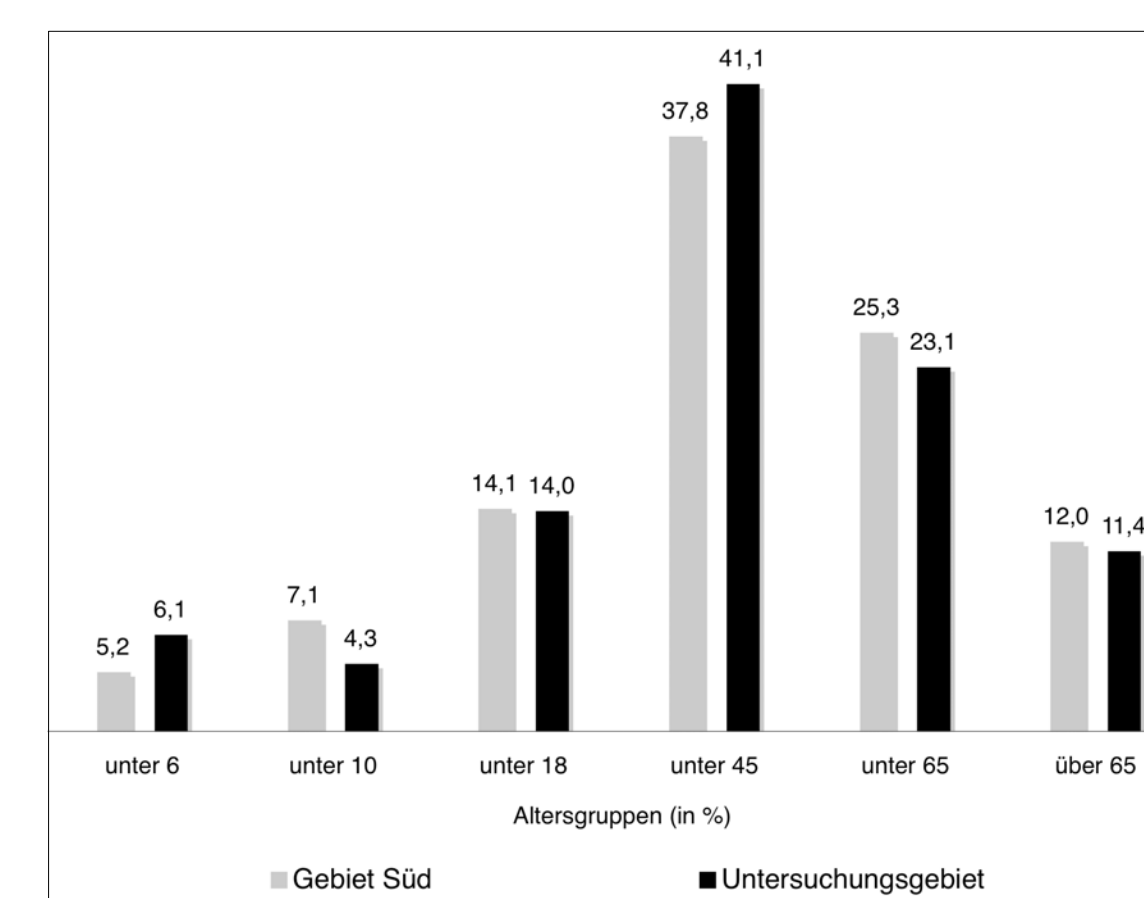
Altersstruktur (Gesamtstadt/Untersuchungsgebiet)



Altersstruktur (Untersuchungsgebiet/Gebiet Nord)



Altersstruktur (Untersuchungsgebiet/Gebiet Süd)



Vergleich: Untersuchungsgebiet = 40,3 % nicht deutsch
Stadt Offenburg = 9,6 % nicht deutsch
Ortenaukreis = 7,1 % nicht deutsch
Baden-Württemberg = 11,9 % nicht deutsch

Quelle: Zentrale Steuerung; Stadtentwicklung und Stadtmarketing, Offenburg 2007
Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stuttgart, 2005

BEWOHNERSTRUKTUR

2.3

Städtebau

Im Kapitel Städtebau werden die Themenbereiche Städtebaulicher Kontext, Gebietsstruktur und Eigentumsverhältnisse, Nutzung und Bausubstanz, Grün und Freiraum, Verkehr sowie soziale und kulturelle Infrastruktur aufgenommen und analysiert.

2.3.1

Städtebaulicher Kontext, Gebietsstruktur und Eigentumsverhältnisse

Funktionale Zusammenhänge

Das Untersuchungsgebiet stellt historisch die westliche Vorstadt des alten Offenburgs dar und bildet heute den Westen der Stadtmitte Offenburgs. Diese nach dem Kinzigkanal genannte Kinzigvorstadt am Fuß des Hochgestades vor dem Stadttor gehört zu den ältesten Siedlungskernen der Stadt Offenburg. Die industrielle Prägung der Vorstadt ist noch vorhanden, aber im Wandel begriffen und in Teilen bereits umgeformt. Da die Hauptstraße, welche das Gebiet in zwei Teile teilt, auch heute noch zu der wichtigsten Stadteinfahrt zählt, übernimmt das Quartier repräsentative Funktionen und definiert einen Stadteingang Offenburgs. Der Übergang über den Mühlbach am sogenannten Stadtbuckel ist das Entrée in das historische Stadtzentrum, das auch heute das Zentrum der Stadt bildet. Weitere Eingänge von Westen ins Stadtzentrum sind aufgrund der Stadtmauer nicht gegeben. Die im Westen verlaufende Kinzig grenzt den Untersuchungsraum zur Nord-Weststadt ab, wodurch in diese Richtung keine weiteren funktionalen Zusammenhänge bestehen. Neben der Innenstadt mit Marktplatz, Rathaus, Heilig-Kreuz-Kirche sind wichtige Bezüge in einigen wenigen angrenzenden Örtlichkeiten zu sehen. So stellt der Bürgerpark im Süd-Osten des Gebietes einen wichtigen Bezugspunkt in punkto Freizeitgestaltung und Erholung dar. Im Osten grenzt der OBI-Markt unmittelbar an den Untersuchungsraum und bietet Einkaufs- und Parkmöglichkeiten für die Bevölkerung des Quartiers, ist jedoch gleichzeitig für die Lärmbeeinträchtigung eines zukünftigen Wohngebietes verantwortlich. Nördlich des Untersuchungsgebietes schließt das Areal des Schlachthofes an, welches kulturhistorisch interessante Bauensemble vorweist, aber zukünftiges Wohnen durch Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen beeinflusst. Im Süden schließt der weitere Verlauf der überwiegend von Wohnbebauung geprägten Kinzigvorstadt an.

Gebietsstruktur

Das Gebiet wird von der Statistik in neun Blöcke gegliedert. Hinzu kommt der im Osten in Nord-Süd-Richtung verlaufende Zwingerpark, der einen in sich geschlossenen Raum definiert. Diese Blockeinteilung ermöglicht nicht nur Analyseergebnisse für das gesamte Untersuchungsgebiet, sondern auch detailliertere für die einzelnen Bereiche des Gebietes "Mühlbach".

Der im Norden des Untersuchungsgebietes liegende Block 5.2.1 beinhaltet das Spinnereigelände der Spinnerei Otto GmbH. Die Firma wurde im Jahre 1857 als Spinn- und Weberei am Mühlbach gegründet und erreicht mit 1-2-geschossigen großflächigen Produktionshallen, Kraftwerk, Werkswohnungsbau in zwei 3-ge-

schossigen Reihenhauserzeilen und zwei Villen, Villa Bauer und Villa Linse, mit umliegender großzügiger Gartenanlage ihre größte Ausdehnung auf der Fläche zwischen Mühlbach, Wasserstraße, Freiburger Straße und Wilhelm-Bauer-Straße. Nach der Fusion mit den Otto-Textilwerken in den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts folgt die Auslagerung der Weberei und die Reduzierung der Anlage auf den Bereich zwischen Kronenstraße und Mühlbach sowie der Verkauf der Fabrikantenvilla Villa Bauer an die Stadt. Heute wird die Spinnerei mit Mühlbachturbine in reduzierter Form betrieben. Von über 500 Mitarbeitern in Hochzeiten arbeiten momentan noch 34 Personen auf dem Firmenareal.



Abb. 11: Blick auf Spinnereigelände vom Hubert Burda Media Tower, Quelle: <http://www.webcam-offenburg.de>, Stand: Juni 2007.

Block 5.2.2 im Westen des Untersuchungsraumes bildet das nördliche Firmenareal der Firma Hubert Burda Media. 1908 wird die Buch- und Tiefdruckerei Franz Burda gegründet, die in den 50er Jahren um repräsentative Neubauten südlich der Hauptstraße, auf dem Gelände "Kronenwiese" erweitert wird. Zur Freiburger Straße orientiert entsteht der 4-geschossige Büroteil mit Kaminturm, im rückwärtigen Bereich zur Kronenstraße gerichtet findet der Druckereibetrieb statt, später mit Verbindungsgang über die Hauptstraße zu den südlichen Betriebsstätten.



Abb. 12: Blick auf Druckereigelände vom Hubert Burda Media Tower, Quelle: <http://www.webcam-offenburg.de>, Stand: Juni 2007.

Die Blöcke 5.1, 5.3 und 5.4 bilden den nördlichen Teil der Kinzigvorstadt, während die Blöcke 4.1, 4.2, 4.4 und 4.5 südlich der Hauptstraße einen Teilbereich der südlichen Kinzigvorstadt markieren. Die Kinzigvorstadt zwischen Kronenstraße und Mühlbach entsteht vor dem südwestlichen Offenburger Stadttor und verdankt ihre Entwicklung der Nutzung der Fließgewässer Mühlbach und den Ne-

benarmen Gerber-, Kronen-, Plauen- und Räderbach. Hier siedelten sich seit dem Mittelalter die Gewerbebetriebe an, die auf das Wasser zur Produktion angewiesen waren, z.B. Gerbereien, Papierherstellung, Bleichen, Wäschereien, oder zur Energiegewinnung benötigten, wie Getreide-, Gips-, Reib-, Tabak-, Ölmühlen, Hanfrösen, Leinenwebereien. Rings um die Mühlen dominierten Garten- und Obstbaulandschaften insbesondere die Fläche nördlich der Hauptstraße. Im Zuge der Kinzigregulierung 1819-1836 wächst die Vorstadt; die Mühlen mussten gewinnbringenderen Betrieben und der Wohnnutzung weichen. Heute stellt sich die Kinzigvorstadt im Bereich des Untersuchungsraumes als kleinteilige Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen mit 1-3-geschossigen Gebäuden des frühen 20. Jahrhunderts mit hohem Altbauanteil dar. Entlang der Hauptstraße, an der Angelgasse und Badstraße wurden in den 80er Jahren des 20. Jahrhunderts vereinzelt Neubauten ergänzt. Durch ansässige Gewerbebetriebe, wie beispielsweise PlastikKauf, Thermopol, Köbele entstehen teilweise problematische Gemengesituationen. Grundstücke, die nach Abbruch der Altgebäude wegen ungünstigem Zuschnitt keine neue Nutzung erfahren, liegen brach, werden als Parkflächen genutzt und erzeugen städtebauliche Lücken in der Bebauung, so dass Ansätze einer Blockrandbebauung mit Hinterhofbebauung in Teilen erkennbar sind, aber immer wieder aufgebrochen werden. Von den genannten Bächen wird lediglich der Mühlenbach, der in Kombination mit dem Zwingerpark den Osten des Untersuchungsraumes definiert, offen geführt. Die übrigen Bäche wurden zugeschüttet oder verdohlt. Der damalige Verlauf des Kronen- und Gerberbaches ist aufgrund der vorhandenen Parzellierung heute noch erkennbar.



Abb. 13: Blick auf die Kinzig-Vorstadt vom Hubert Burda Media Tower, Quelle: <http://www.webcam-offenburg.de>, Stand: Juni 2007.

Die öffentliche Grünanlage Zwingerpark bildet einen eigenständigen, in sich geschlossenen Bereich. Ab Anfang des 19. Jahrhunderts kam es aufgrund des Verzichtes und des Rückbaus der mittelalterlichen Stadtbefestigungsanlage zu Flächengewinnen, die am Ende des Jahrhunderts gezielt zur Verschönerung des Stadtlebens eingesetzt wurden. Die Anlage des Zwingerparkes bildet heute einen Abschnitt des die Altstadt umgebenden Grünanlagenrings von 1899.

Bezüglich der Flächenverteilung liegt der Schwerpunkt im Siedlungsflächenanteil. Der Anteil an Erschließungs- und Grün- und Freiflächen fällt vergleichsweise gering aus.

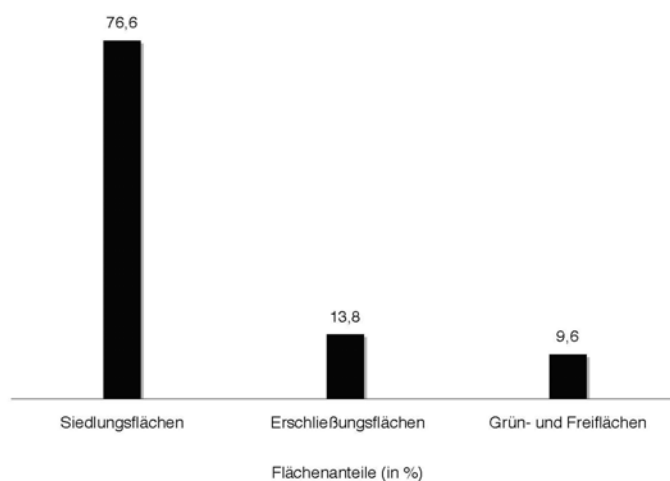


Abb. 14: Flächenanteile Untersuchungsgebiet, Quelle: Zentrale Steuerung; Stadtentwicklung, Offenburg 2007, Eigene Darstellung.

Eigentümerverhältnisse

Die 17,9 ha des Untersuchungsgebietes Mühlbach verteilen sich bezüglich der Grundstückssbesitzverhältnisse auf die Stadt Offenburg, Einzeleigentümer, Wohnungsbaugesellschaften und Firmen.

Einen Großteil der Flurstücke, rund 6,4 ha, 36 %, befindet sich in städtischem Eigentum. Allerdings sind in diesem Wert die Flurstücke der Straßen, des Mühlbaches sowie des Zwingerparkes mit 4,2 ha enthalten; der Anteil von bebauter Fläche in städtischer Hand fällt folglich mit 2,2 ha gering aus. Den größten Anteil an Grundstücken haben Firmen mit rund 8,0 ha, 44,5 %, inne; wobei die beiden Firmen Burda GmbH und Otto Textilwerke GmbH & Co mit 4,5 ha und 2,9 ha flächenmäßig am stärksten vertreten sind. 2 ha, das entspricht 11,1 %, gehören Einzeleigentümer. Wohnungsbaugesellschaften sind mit ca. 1,0 ha, 5,8 % im Untersuchungsgebiet vertreten. Bei einem geringen Anteil an Flurstücken, nämlich rund 0,5 ha, 2,6 %, liegt das Eigentum bei zwei Personengruppen, und zwar bei Firmen und Einzeleigentümern. Die Straßen im Untersuchungsgebiet befinden sich ausschließlich im Besitz der Stadt Offenburg.

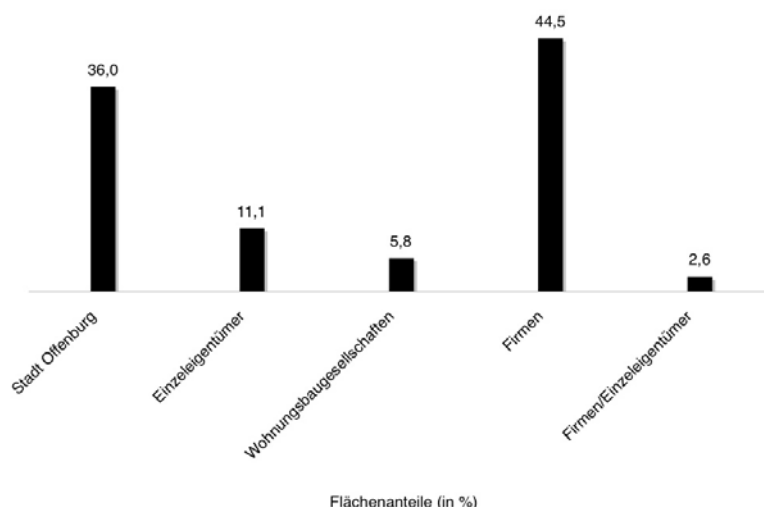


Abb. 15: Eigentümerverhältnisse Untersuchungsgebiet, Quelle: Zentrale Steuerung; Stadtentwicklung, Offenburg 2007, Eigene Darstellung.

Betrachtet man die Besitzverhältnisse der 103 Flurstücke differenziert nach den Blöcken, zeigen sich starke Unterschiede.

In Block 5.1, der eine Fläche von ca. 0,9 ha aufweist, haben ganzheitlich Einzeleigentümer Grundstücksbesitz.

Die beiden größten Böcke 5.2.1 und 5.2.2 liegen mit 5,5 ha und 3,0 ha fast gänzlich in der Hand der Firma Burda GmbH und Otto Textilwerke GmbH & Co. Lediglich 1,1 ha gehören der Stadt Offenburg.

Block 5.3 mit einer Gesamtfläche von rund 14.800 qm splittet sich auf alle Personengruppen auf; Einzeleigentümer und Wohnungsbaugesellschaften sind dabei am stärksten vertreten.

Der Stadt Offenburg gehört bis auf ein einzelnes Grundstück, welches in Privateigentum ist, der gesamte 0,2 ha große Block 5.4.

Der 1,1 ha große Block 4.1 ist bezüglich der Grundstücksverhältnisse stark gemischt; rund 0,4 ha gehören Einzeleigentümern, 0,3 ha teilen sich Firmen und Einzeleigentümer, die Wohnungsbaugesellschaften besitzen 0,3 ha und Firmen sind mit 0,1 ha vertreten.

Der 0,9 ha große Block 4.2 liegt bis auf 0,1 ha, welche sich in Privatbesitz befinden, in städtischer Hand.

Block 4.4, insgesamt rund 0,4 ha, besteht aus einem Mix aus Flächen von Einzeleigentümern, 0,1 ha, und der Wohnungsbaugesellschaften, 0,3 ha.

In Block 4.5 liegen die Eigentumsverhältnisse über 0,2 ha gänzlich bei Firmen.

Standort	Stadt Offenburg	Einzeleigentümer	Wohnungsbaugesellschaft	Firma	Firma/ Einzeleigentümer	Gesamt
Block 5.1	0	9.041	0	0	0	9.041
Block 5.2.1	9.639	0	224	45.235	0	55.098
Block 5.2.2	1.185	0	0	29.029	0	30.214
Block 5.3	2.470	4.189	4.720	1.767	1.727	14.873
Block 5.4	1.672	366	0	0	0	2.038
Block 4.1	53	3.539	2.950	1.794	2.938	11.274
Block 4.2	7.599	1.006	0	0	0	8.605
Block 4.4	77	1.270	2.607	0	0	3.954
Block 4.5	0	0	0	2.078	0	2.078
Straßen	24.721	0	0	0	0	24.721
Bach und Wege	6.848	0	0	0	0	6.848
Park	10.268	0	0	0	0	10.268
Gesamt	64.532	19.411	10.501	79.903	4.665	179.012

Abb. 16: Eigentümerverhältnisse Blöcke in qm, Quelle: Zentrale Steuerung; Stadtentwicklung, Offenburg 2007, Eigene Darstellung.

Mängel und Potenziale Die Nähe zur Innenstadt sowie die gute verkehrliche Anbindung liefern gute Voraussetzungen für attraktives innenstadtnahes Wohnen. Problematisch ist die eingeschnittene Lage zwischen Stadtmauer und Kinzig, sowie der umlaufenden Straßen in der Hinsicht zu bewerten, dass die funktionalen Zusammenhänge nur gering erkennbar sind.

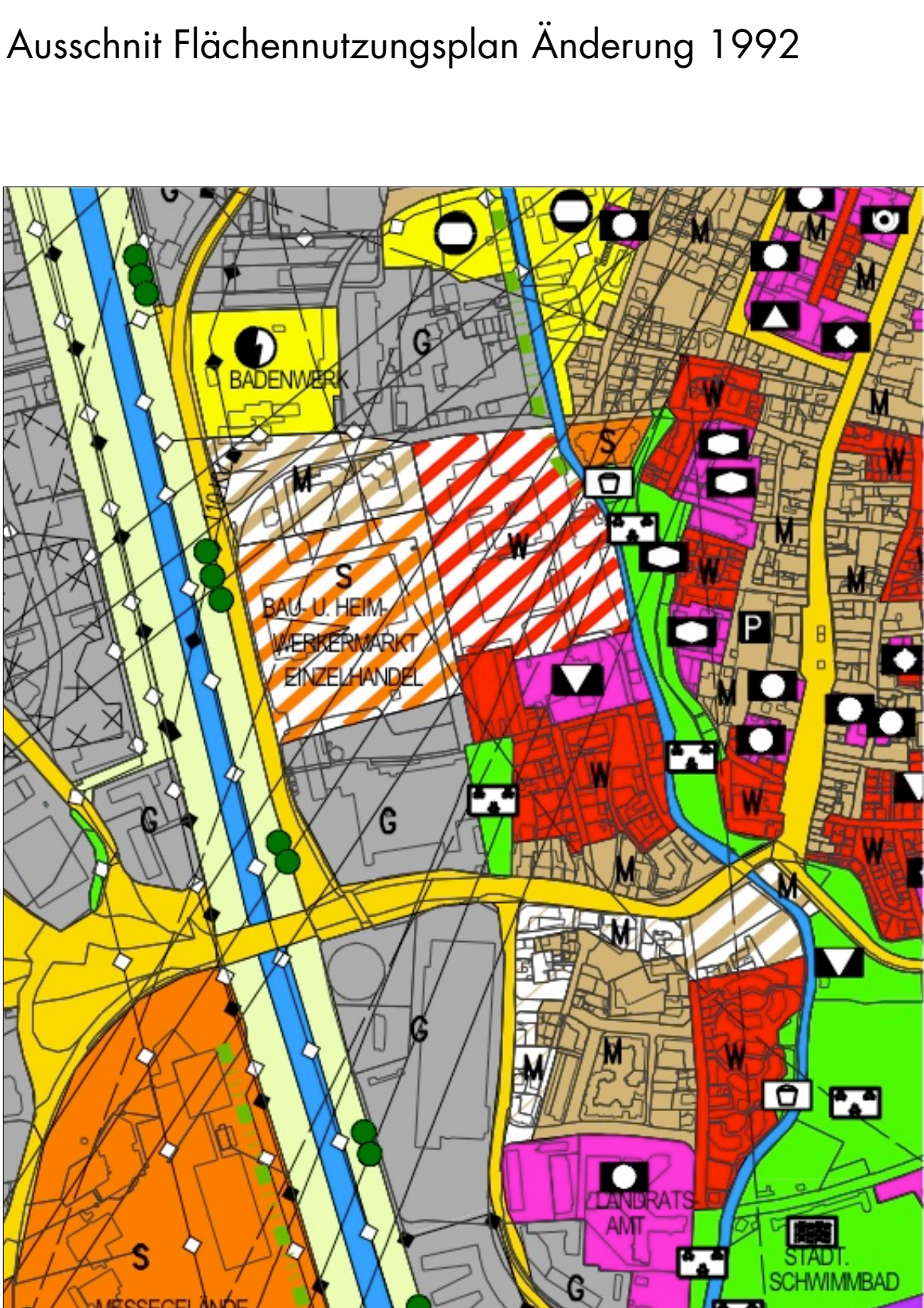
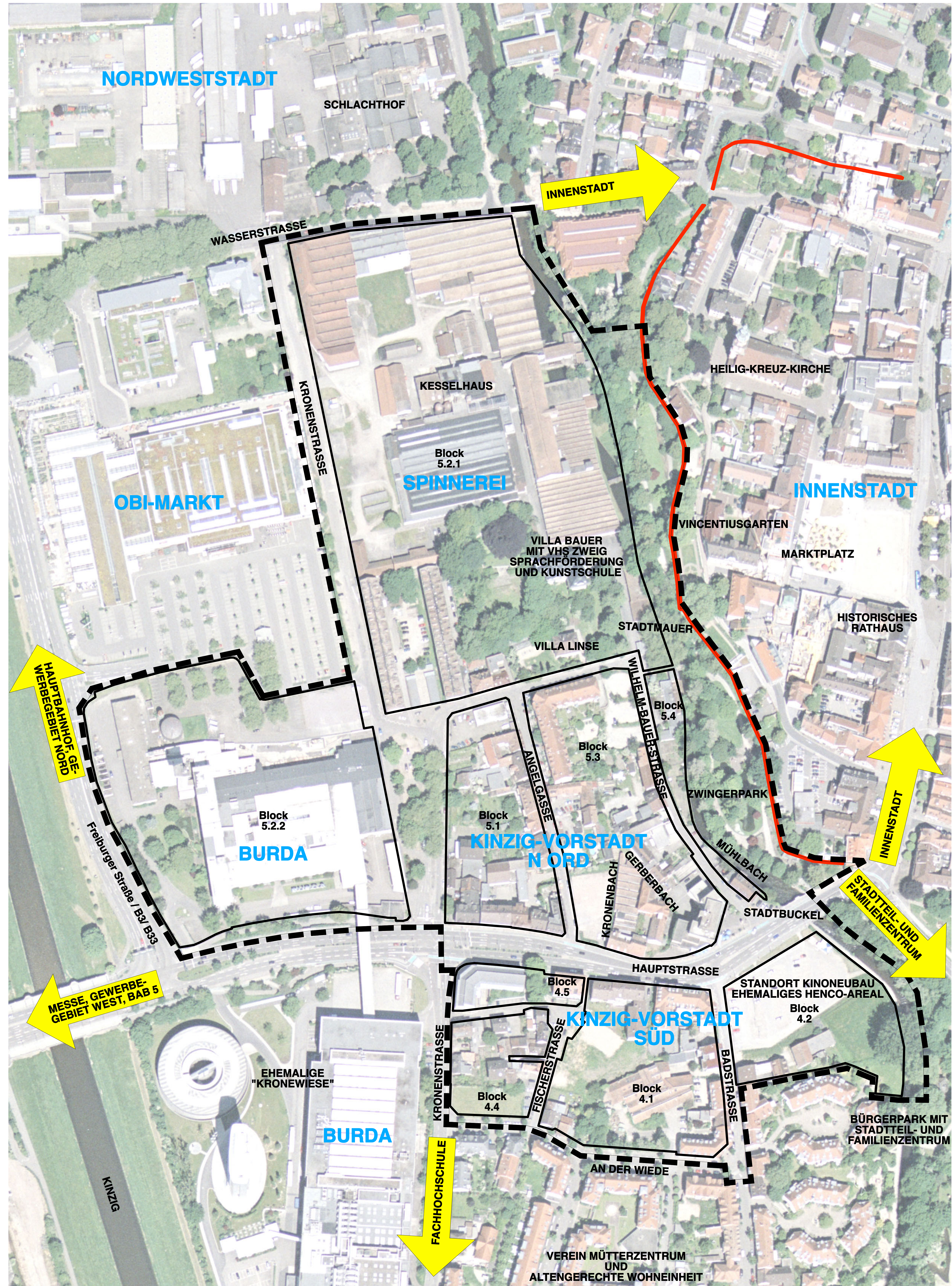
Die kleinteilige Parzellierung sowie die Nutzungsverteilung, die Ergebnis der historischen Entwicklung sind, bringen Strukturen hervor, die eine problematische städtebauliche Entwicklung aufzeigen. Die Gemengelagensituation stellt den Stadtumbau vor interessante aber auch diffizile Herausforderungen. Der Zwingerpark mit Mühlbach, der als Rückgrat der städtebaulichen Entwicklung dienen kann, stellt ein wesentliches Potenzial des Gebietes und der Innenstadt dar.

Da ein Großteil der Gesamfläche im Besitz der Stadt Offenburg und bei den Firmen, überwiegend Burda GmbH und Otto Textilwerke GmbH & Co, liegen, welche einer städtebaulichen Neuordnung positiv gegenüber stehen, existieren gute Voraussetzungen zur Realisierung des Stadtumbaus. Dies trifft insbesondere auf die Blöcke 5.2.1, 5.2.2, 5.4 und 4.2 zu.

Auch in den Blöcken in denen Wohnungsbaugesellschaften und Firmen vertreten sind, namentlich 5.3, 4.1, 4.4 und 4.5, besteht eine gute Möglichkeit Einfluss auf Modernisierung und Neuordnungsmaßnahmen zu nehmen. Allerdings sind in den drei erstgenannten Blöcken auch zahlreiche Einzeleigentümer vertreten, wodurch die Chance der Einflussnahme auf Stadtumbaumaßnahmen in Einzelgesprächen vorbereitet werden muss und das durch die Wohnungsbaugesellschaften und Firmen hervorgebrachte gute Entwicklungspotenzial hier zu relativieren ist.

Block 5.1 könnte aufgrund seiner Eigentümerstruktur, ausschließlich Privateigentümer, als schwierig entwickelbar eingestuft werden; allerdings haben einige Bewohner des Gebietes bereits ihre Beteiligungsbereitschaft zum Ausdruck gebracht, sodass ein intensiver Beteiligungsprozess zu erwarten ist.

Als diffizil muss auch die Tatsache der kleinteilig zugeschnittenen Grundstücksgrößen gesehen werden. Bei Blöcken mit einer geringen Anzahl an Eigentümern existieren größere Realisierungschancen der städtebaulichen Neustrukturierung als bei Blöcken mit vielen Eigentümern; ein aufwendiger Abstimmungsprozess ist zu erwarten.



Blick vom Hochhaus Burda auf Nordgelände Burda, OBI-Markt, Freiburger Straße, Kinzig



Blick vom Hochhaus Burda auf Spinnerei mit Werkwohnungsbau, Kinzigvorstadt Nord

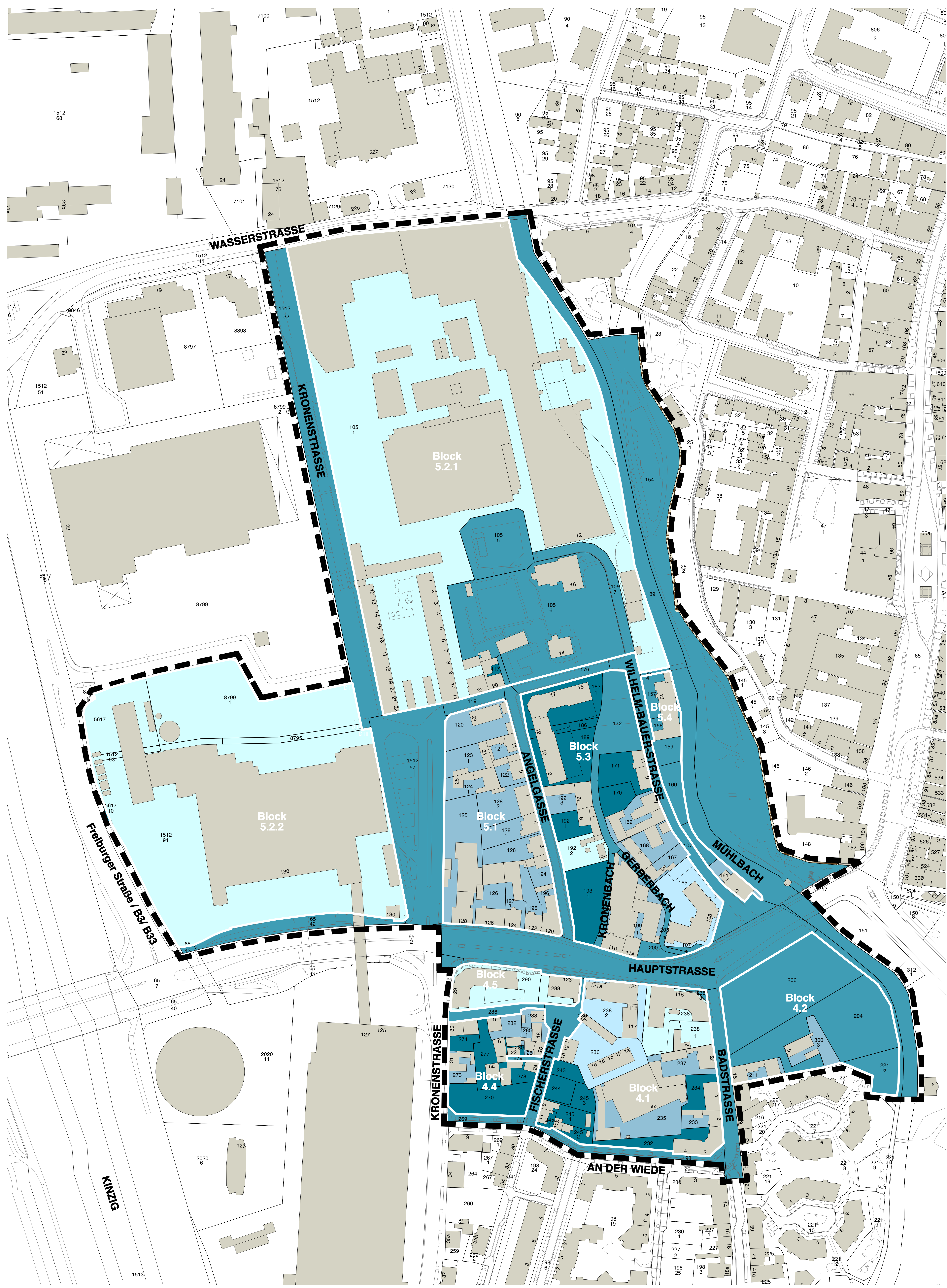


Blick vom Hochhaus Burda auf Stadtbüchel, Kinzigvorstadt Süd



GEBIET MÜHLBACH

EIGENTUMSVERHÄLTNIS



2.3.2 Nutzung und Bausubstanz

Bezüglich der Nutzung präsentiert sich das Untersuchungsgebiet "Mühlbach" in Offenburg als ein bunt gemischtes Viertel mit Schwerpunktnutzungen in den einzelnen Blöcken.

Gewerbe u./ o. Dienstleistung

Insgesamt liegen im Untersuchungsgebiet 61 Gewerbe u./ o. Dienstleistungseinheiten vor, wobei die Dienstleistungsbetriebe mit 61 % den Großteil ausmachen.

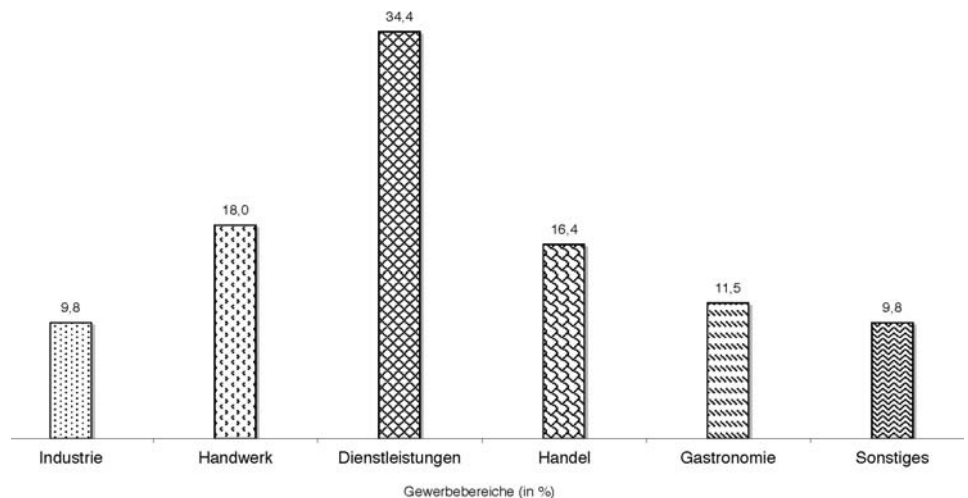


Abb. 17: Gewerbestruktur Untersuchungsgebiet, Quelle: Zentrale Steuerung; Stadtentwicklung, Offenburg 2007.

Flächenmäßig bilden die Firmen Burda und Spinnerei Otto mit ca. 2,9 ha und ca. 4,5 ha den größten industriellen Anteil des Untersuchungsgebietes. Aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels in der Druckerei- und Textilbranche kam es in den letzten Jahrzehnten innerhalb beider Unternehmen zu erhöhtem Stellenabbau und -verlagerungen. Die Flächen der ehemaligen Druckerei des Unternehmens Burda liegen heute brach und werden lediglich temporär genutzt. Die Spinnerei verringerte von 1979 bis heute ihre Beschäftigten von damals ca. 400 auf heute ca. 40 Mitarbeiter um ca. 90%. In den Schlüsselpersonengesprächen wurde immer wieder laut, dass diese beiden Firmen im Quartier deplatziert sind und einen "Schandfleck" im städtischen Gefüge darstellen; bei anderen Befragten gelten diese beiden Areale für die Bewohner Offenburgs als "Niemandland", da die umlaufenden Mauern und Zäune keinen internen Einblick zulassen. Hinsichtlich der Aufgabenerfüllung des Gebietes, als Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, beeinträchtigen diese beiden Firmen die Erfüllung der Aufgabe des Gebietes enorm.

Des Weiteren verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet eine Vielzahl kleinerer Gewerbe- u./ o. Dienstleistungsbetriebe, wie im Plan ablesbar. Diese bündeln sich nicht, wie die beiden Großbetriebe, auf einen Block, sondern liegen auch in unmittelbarer Nähe zur Wohnnutzung, was oft zu Nutzungskonflikten führt. So grenzt beispielsweise der Automobileinzelhandel in der Kronenstraße

23 mit seiner Aufstellfläche direkt an ein Gartengrundstück eines Wohnhauses. Neben Lärm- und Schadstoffbelastungen ergeben sich aus solchen Strukturbrüchen auch ein uneinheitliches und unattraktives Erscheinungsbild, welches wenig förderlich für ein angenehmes Wohnumfeld ist. Ähnliche Problemzone existieren im rückwertigen Bereich der Gebäude Hauptstraße 114, 116, 128.

Wohnen

273 Wohneinheiten, verteilt auf 55 Gebäude, liegen im Untersuchungsgebiet vor. Der Durchschnitt liegt somit bei ca. 5 Wohneinheiten pro Gebäude. Allerdings muss man berücksichtigen, dass viele kleine Häuser mit einer geringeren Anzahl an Wohneinheiten vorhanden sind und die Geschosswohnungsbauten mit mehreren Wohneinheiten sich auf wenige Bereiche begrenzen. Im Allgemeinen handelt es sich beim Untersuchungsgebiet um ein eher gering besiedeltes Gebiet.

Der Schwerpunkt der vorhandenen Wohnnutzung ist in den Blöcken 4.1, 4.4, 5.1 und 5.3 zu sehen. Aufgrund der sehr kleinteiligen Parzellierung und der folglich kleinen Baueinheiten mit differenzierter Geschossigkeit bringen diese Blöcke ein uneinheitliches städtebaulich nicht ansprechendes Erscheinungsbild hervor; dies betrifft insbesondere den Block 4.4. und 5.3.

Nach den Beiträgen der Schlüsselpersonen wohnen nur noch wenige altansässige Familien im Quartier; diese konzentrieren sich auf der Nordseite der Hauptstraße. Junge Familien, die im ersten Moment die Nähe zur Stadtmitte und die gute verkehrliche Anbindung schätzen, ziehen, wenn sie es sich leisten können, nach kurzer Zeit aufgrund verkehrlicher Immissionskonflikte und der anonymen Nachbarschaft in andere Quartiere von Offenburg.



Abb. 18: Wohnbebauung in der Angelgasse, Quelle: Eigene Fotoaufnahme, Stand: Februar 2007.

Problematisch zeigt sich die Situation, dass der Geschosswohnungsbau Ecke Wilhelm-Bauer-Straße/ Angelgasse für viele Problemmieter genutzt wird. Durch die Segregation einzelner Gruppen auf bestimmte Bereiche entsteht ein soziales Ungleichgewicht, welches sich zum sozialen Brennpunkt entwickeln könnte.

Die beiden Werkwohnungsbaureihen der Spinnerei Otto im Block 5.2.1 entsprechen in keiner Weise neuzeitlichen Wohnverhältnissen, da ihre Bausubstanz gravierende Mängel aufweist und der Zuschnitt der Wohnungen dem heutigen Standard nicht mehr entspricht. Beispielsweise liegen die Toiletten außerhalb der Wohnungen im Zwischengeschoss und eine Gemeinschaftsnasszelle befindet sich im Kellergeschoss. (vgl. Absatz Bausubstanz). Die Wohnungen werden aus-

schließlich von Personen mit türkischer Abstammung belegt. Auch hier besteht die Gefahr eines sozialen und kulturellen Ungleichgewichtes im Quartier.



Abb. 19: Werkwohnungsbaureihen der Spinnerei Otto, Quelle: Eigene Fotoaufnahme, Stand: März 2007.

Wohnen und Arbeiten Entlang der Hauptstraße erstreckt sich ein mehrgeschossiger Mischnutzungsblockrandstreifen, der in den Obergeschossen Wohnen und im Erdgeschoss Geschäfte, Betriebe und Büros vorweist. Durch die Blockrandbebauung kann die Lärmbeeinträchtigung der rückwärtigen Blöcke gemindert werden. Allerdings relativiert sich diese Aussage in den Bereichen, wo Baulücken vorhanden sind (vgl. Absatz Baulücken). Die Mischnutzung entlang der Einfallstraße leitet zum Versorgungsschwerpunkt Innenstadt über und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten gut platziert.



Abb. 20: Mehrgeschossiger Mischnutzungsblockrandstreifen entlang der Hauptstraße, Quelle: Eigene Fotoaufnahme, Stand: Januar 2007.

Öffentliche Gebäude Wenige öffentliche Gebäude sind momentan im Gebiet vorhanden. Die Volkshochschule in der denkmalgeschützten Villa Bauer sowie im Gebäude 10 der Wilhelm-Bauer-Straße wird auf das Kulturforum auf dem Ihlefeldareals verlagert. Allerdings bleibt der Teilbereich Sprachförderung, Deutsch für Ausländer, in der Villa Bauer für die nächsten fünf Jahre bestehen. Des Weiteren beherbergt die Villa Bauer Ateliers der Kunstschule Offenburg. Auch der Kindergarten in der Villa Linse hat sich verlagert; er zog in das neue Stadtteil- und Familienzentrum

“Stadtmitte“ im Bürgerpark. Die Villa Linse wurde kürzlich an ein Architekturbüro verkauft, welches dieses Gebäude bezieht. Die geringe Anzahl öffentlicher Gebäude im Gebiet wird durch das Landratsamt Ortenaukreis südlich der Hauptstraße Ecke Kronenstraße komplettiert. Die Bündelung der sozialen und kulturellen Einrichtungen auf die Stadtteil- und Familienzentren sowie auf das Kulturforum im Westen der Stadt wird von der Stadt Offenburg favourisiert und stellt einen Eckfeiler der Stadtentwicklung dar. Einige Schlüsselpersonen kritisieren diese Bündelung, da sie eine geringere Verweildauer in der Innenstadt und folglich einen geringeren Umsatz der innenstädtischen Geschäfte befürchten. Positiv ist die Tatsache zu bewerten, dass ein Teil der Volkshochschule sowie die Kunstschule im Gebiet vorerst bleibt, und somit, wenn auch in einem geringen Umfang, kulturelle Nutzungseinrichtungen vorhanden sind.



Abb. 21: Villa Bauer mit Sprachförderung der VHS und Ateliers der Kunstschule, Quelle: Eigene Fotoaufnahme, Stand: Januar 2007.

Versorgung

Im Untersuchungsgebiet existiert lediglich ein kleiner Lebensmittelladen. Des Weiteren befindet sich an der Hauptstraße sowie im Obi-Markt ein Bäcker. Der zweimal in der Woche stattfindende Markt wird in der Innenstadt auf dem Marktplatz abgehalten. Die Nahversorgung ist nicht optimal vorhanden.

Für Einkäufe des täglichen Bedarfs müssen die Bewohner des Gebietes auf die Discounterin der Freiburger Straße zurückgreifen. Zur Erreichung des Gewerbegebietes sind die Bewohner auf das Auto angewiesen. Die selbstständige Beschaffung von Dingen des täglichen Bedarfs stellt insbesondere ältere Menschen, die meist kein Auto mehr fahren, vor eine oft schwer zu bewältigende Aufgabe.

Geschossigkeit

Der kleinteilige Mix spiegelt sich auch in der Gebäudehöhe wieder. Die Sprünge zwischen überwiegend 1-3-geschossigen Bauten lässt ein unruhiges Stadtbild entstehen. Einige wenige höhenbedingte Ausreißer, wie der sogenannte Schwanenbau, Ecke Hauptstraße/ Wilhelm-Bauer-Straße, unterstreichen das heterogene Erscheinungsbild.

Dachform

Die Dachformen variieren zwischen Sattel-, Walm-, Flach- und Sheddach. Auch in der Dachdeckung zeigt sich wenig Einheitlichkeit, was die unruhige Struktur im Gebiet unterstreicht.

Baulücken

Einige Baulücken im Gebiet verstärken diesen unruhigen Gesamteindruck und ermöglichen ein ungehindertes Eindringen von Lärm- und Schadstoffemissionen in die Blockinnenbereiche. Dies betrifft insbesondere den Einmündungsbereich der Angalgasse in die Hauptstraße, das Henco-Areal, welches zukünftig als Standort eines Kinoneubau bereitgestellt wird, sowie den Parkplatz im Straßenknie der Wilhelm-Bauer-Straße. Insbesondere durch die Baulücken, aber auch durch die unsystematische Platzierung der Gebäude auf den Flurstücken, werden die Raumkanten aufgebrochen, woraus sehr selten ein geordneter Städtebau resultiert.



Abb. 22: Baulücke im Einmündungsbereich der Angalgasse in die Hauptstraße, Quelle: Eigene Fotoaufnahme, Stand: Januar 2007.

Bausubstanz

Aus der Bestandsaufnahme vor Ort wurden die einzelnen Gebäude bezüglich ihrer Bausubstanz nach drei Kategorien klassifiziert; keine, geringe und erhebliche Mängel. Auf eine detaillierte Untersuchung jedes einzelnen Gebäudes wurde verzichtet. Ausschlaggebend für die Beurteilung war folglich der Gesamteindruck der baulichen Anlage, der aus der Beurteilung der Fassade, des Daches und der Öffnungen, Fenster und Türen, sowie des Allgemeinzustandes resultiert.

Eine blockbezogene Aussage ist nicht möglich, da ein ständiger Wechsel des Zustandes der Bausubstanz vorliegt. Schwerpunkte sind jedoch erkennbar. Geringere Mängel bestehen, den Block 4.4 ausschließend, im gesamten Areal südlich der Hauptstraße. Gravierende Mängel liegen insbesondere im Gebiet nördlich der Hauptstraße und im Block 4.4 vor. Hervorzuheben sind die beiden Zeilen des Werkwohnungsbaus im Block 5.2.1. Fehlende Dämmung, schlechte Belichtung und Belüftung, kleine Wohnungszuschnitte, gemeinschaftliche sanitäre Ausstattung zeigen, dass hier ein zeitgemäßes Wohnen nicht stattfinden kann und gravierende Missstände vorliegen. Die Modernisierungsfähigkeit der denkmalgeschützten Substanz wird bezweifelt.

Leerstand

Über das gesamte Areal sind einige Leerstände zu verzeichnen. Die beiden Lagerhallen im Norden des Gebietes werden von der Spinnerei nicht mehr genutzt; als Interimlösung werden sie teils vermietet. Des Weiteren liegen im Block 5.2.1 zwei Gebäude brach; das Pfortnerhaus an der Wilhelm-Bauer-Straße und ein Schuppen an der Kronenstraße. Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes stehen die Fabrikgebäude der Elektromotorenfabrik schon mehrere Jahre leer. Die Hallen im Block 5.2.2 bilden einen Grenzfall. Sie wurden nicht als leerstehend gekennzeichnet, da Zwischennutzungen in Form von Ausstellungen und

kleinen Veranstaltungen in unregelmäßigen Abständen hier stattfinden. Firmenrelevante Nutzungen liegen allerdings nicht mehr vor. Alle genannten Gebäude stehen zur Disposition.

Auch wenn einige Gebäude, insbesondere jene der Spinnerei Otto und das Druckereiareal von Burda, noch zwischengenutzt werden, entsteht der Eindruck von großen Leerständen. Der Branchencharakter des Gebietes suggeriert ein schlechtes Image für das Untersuchungsgebiet. Dies wurde auch in den Schlüsselpersonengesprächen bestätigt.

Denkmalschutz

Laut Regierungspräsidium Freiburg liegen im Untersuchungsraum einige zu schützende und einige prüfenswerte Bau- und Kunstdenkmale nach § 2 DSchG vor. "Kulturdenkmale im Sinne dieses Gesetzes sind Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Zu einem Kulturdenkmal gehört auch das Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet. Gegenstand des Denkmalschutzes sind auch die Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist (vgl. § 15 Abs. 3 DSchG), sowie Gesamtanlagen (vgl. § 19 DSchG)."

Zu den erfassten Bau- und Kulturdenkmälern gehören, ohne detailliert auf sie einzugehen:

- Wohnhaus, Fischerstraße 18
- Verwaltungsbau mit Turm, Hauptstraße 130
- Arbeiterwohnungshäuser, Kronenstraße 1-11, 12-22
- Mühlbach
- Stadtmauer
- Brücke Wasserstraße über den Mühlbach
- Hochbau, Kesselhaus, Schlosserei, Villa Bauer, Meisterwohnhaus der Spinnerei und Weberei Offenburg, Wilhelm-Bauer-Straße 12, 26 und 22
- Zwingerpark

Bei den im folgenden aufgeführten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenden Prüfung festgestellt oder ausgeschlossen werden. Diese Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

- Fischerstraße 20
- Wilhelm-Bauer-Straße 5 und 7



Abb. 23: Verwaltungsbau mit Turm, Hauptstraße 130, Quelle: Eigene Fotoaufnahme, Stand: April 2007.

Einige dieser Bauobjekt stellen stadtbildprägende Gebäude dar, die als Geschichtszeuge sowie in künstlerischer Hinsicht eine tragende Rolle für die Quartiersentwicklung darstellen können. Beispielsweise bilden der Verwaltungsbau mit Turm an der Hauptstraße 130 in Kombination mit dem Hochhausscheibenbau der Firma Burda auf dem Südgelände, ehemals Kronenwiese genannt, einen interessanten Stadteingang, dessen Bedeutung momentan aufgrund Verbuschung und störender Bauten, wie die Versorgungsbrücke über die Hauptstraße, nicht zur Geltung kommen, jedoch Offenburger "Nachkriegsidentität" zeigen. Generell sollte eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg durchgeführt und eine objektbezogene Entscheidung gesucht werden.

Mängel und Potenziale Standortunangemessene bauliche Nutzungen mit sperrigen Gebäuden und störenden Betriebsabläufen in direkter Nachbarschaft zum Wohnen verteilen sich punktuell über das gesamte Areal mit Schwerpunkten in den Blöcken 5.2.1, 5.2.2, 5.3 und 4.1 und stellen eine Beeinträchtigung des Wohnens dar. Die Gefährdung der Wohnfunktion tritt insbesondere an Stellen auf, an denen das städtische Gefüge durch Zwischennutzungen und durch komplizierte Gemengelageverhältnisse beeinträchtigt wird. Dies betrifft insbesondere die Blöcke 5.1, 5.2.1, 5.3 und 4.1. Im Block 5.3 wird die Problematik durch den sozialen Nachbarschaftskonflikt verstärkt. Grundsätzlich kommt es in allen Blöcken aufgrund des verkehrsbedingten Immissionskonfliktes zu höheren Fluktuationen.

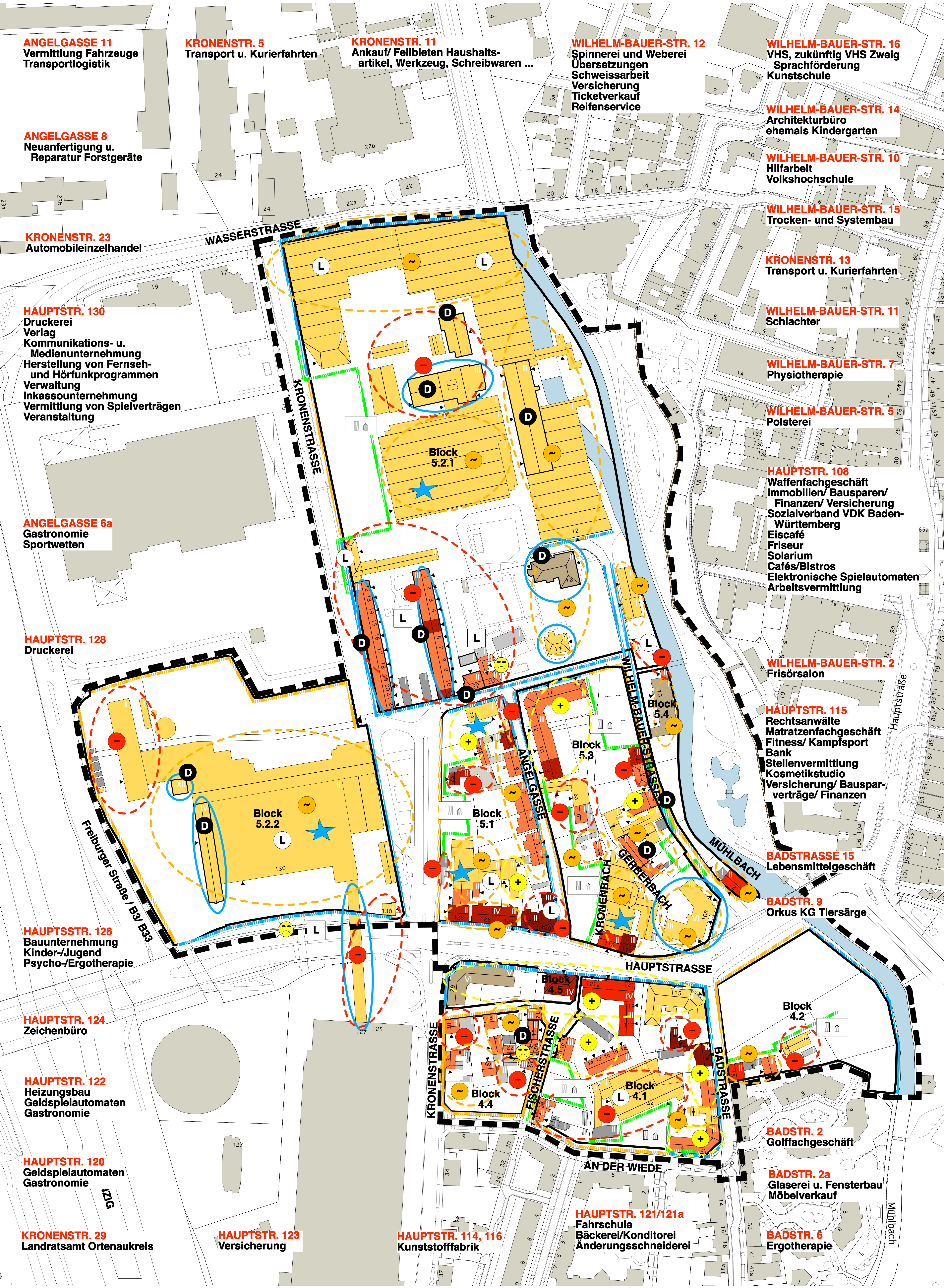
Die wenig geordnete und sehr heterogene Baustruktur, die Bauweise, die Gebäudestellung sowie die gravierenden baulichen Mängel unterstreichen verstärkend den negativen sehr heterogenen Gesamteindruck des Untersuchungsgebietes.

Die Situation der Versorgung der Bewohner des Untersuchungsgebietes mit Dingen des täglichen Bedarfs stellt sich problematisch dar, da die Nahversorgung im Quartier nicht gegeben ist und grundsätzlich das Auto zum Einkauf benötigt wird. Insbesondere ältere Personen des Untersuchungsgebietes leiden unter dem weiten Weg zum nächsten Einkaufsmarkt oder zum Markt in der Innenstadt.

Als alleiniges Potenzial sind einige standortprägenden Gebäude, die teils auch als denkmalschützenswert eingestuft sind, zu sehen, da sie als Basis bzw. das Rückgrat für die städtebauliche Neustrukturierung fungieren können und den historischen Bezug und Identität des Quartiers sichern.

GEBIET MÜHLBACH

BESTANDSANALYSE NUTZUNG & BAUSUBSTANZ



Denkmalgeschützte Villa Bauer, Volkshochschule wird größtenteils ausgelagert



Gelände der Spinnerei Otto mit Blick auf das denkmalgeschützte Kesselhaus



Mischnutzung an der Hauptstraße



LEGENDE

Gewerbe- u./ o. Dienstleistungsgebäude

Wohngebäude

Wohn- u. Geschäftsgebäude

Wohn- u. Bürogebäude

Wohn- u. Betriebsgebäude

Öffentliches Gebäude

Garagen

Nebengebäude

Geschossigkeit

Dachform

Eingänge

Leerstand

Denkmalschutzwertes Gebäude - geprüft

Denkmalschutzwertes Gebäude - ungeprüft

Keine Mängel der Bausubstanz

Geringe Mängel der Bausubstanz

Erhebliche Mängel der Bausubstanz

Unzureichende Belichtung

Unzureichende Belüftung

Raumkante

Fehlende Raumkante

Stadtbildprägendes Gebäude

Strukturbruch im Verlauf

Nutzung nicht standortgemäß

Blöcke mit Blockzahl

Gebäudebestand mit Hausnummern

Untersuchungsgebiet

NUTZUNG/ BAUSUBSTANZ

STADTERNEUERUNG / STADTUMBAU

SCHWANTES - REIMERTZ - LÄMMLE

782 - PS1 - 004

MASSSTAB 1 : 1000

DATUM JUNI 2007

25 75 125

50 100

ORplan

ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR ORTS- UND REGIONALPLANUNG, STADTBAU UND ARCHITEKTUR
D. LÖCHER, W. SCHWANTES, W. SCHWANTES, S. SCHWANTES, S. SCHWANTES
BÜROANGEBOTE: FREE ARCHITECTEN, BÜRO: FREE ARCHITECTEN, SÄL
KOTENSTRASSE 20 70100 STUTTGART
TEL 0711 - 925 75 0 FAX 0711 - 925 75 30 EMAIL POST@ORPLAN.DE

Verwaltungsgebäude mit Kaminturm der Firma Burda



Kleinteilige heterogene Baukörper in der Fischerstraße



Innerstädtische Brache der Elektomotorenfabrik in der Straße An der Wiede



2.3.3 Grün- und Freiraum

Das Untersuchungsgebiet "Mühlbach" Offenburg besteht bezüglich der Flächenstrukturierung aus einem kleinteilig differenzierten Mix unterschiedlich stark gegliederter Flächen.

Bei den privaten Freiflächen zwischen der Gebäudesubstanz handelt es sich überwiegend um asphaltierte Hofflächen und Wege. Zudem ist das Erschließungssystem aufgrund des Asphaltanteiles gänzlich versiegelt. Vereinzelt Flächen in den Blockinnenbereichen, insbesondere in unmittelbarer Umgebung der Villa Bauer und der Villa Linse sind private Grünflächen, die kleinteilig strukturiert sind. Hierunter zählt auch eine kleine Fläche an der Wilhelm-Bauer-Straße, die Schrebergärten beinhaltet. In einem sehr geringen Anteil treten Flächen mit einer wassergebundenen Decke auf. Großflächige öffentliche Grünflächen existieren im Süden des Henco-Areals, auf den Flurstücken der verdohnten Bachläufe Graben- und Kronenbach und entlang des Mühlbaches, der die prägnante Wasserfläche des Untersuchungsraumes darstellt. Einen sehr großen Anteil am öffentlichen Grün- und Freiraum nimmt der Zwingerpark im Osten des Gebietes ein. Neben des Mühlbaches als Wasserfläche existiert der Schwanenteich im Zwingerpark. Die Mühlbach-Insel wird privat von der Spinnerei Otto GmbH als Standort einer Turbine sowie von Lagergebäuden genutzt.

Topografie

Bezüglich der Topografie handelt es sich bei diesem Gebiet um eine überwiegend ebene Fläche, die allerdings in den Randbereichen erhebliche Höhenunterschiede zu verzeichnen hat. Durch die im Osten das Gebiet flankierende Stadtmauer ergibt sich ein Gelängesprung von bis zu +15 m zur Innenseiteebene. Der sogenannte Stadtbuckel im Südosten des Gebietes Höhe Hauptstraße bildet den verkehrstechnischen Übergang von der Kinzigvorstadt zur Innenstadt. Der Damm im Westen, auf der Westseite des Burda-Areals und der Freiburgerstraße beläuft sich auf ca. +7 m. Dieser entstand aufgrund des Baus der Freiburger Straße sowie der Kinzigeindeichung.



Abb. 24: Durch Stadtmauer resultierender Geländesprung, Quelle: Eigene Fotoaufnahme, Stand: Februar 2007.

Durch diese eingeschnittene Lage nach Westen und Osten ergeben sich Schwierigkeiten bei der Erreichung des Gebietes bzw. beim Erreichen der angrenzenden Stadtteile. Zur Überwindung der Stadtmauer ist lediglich eine Treppenanlage, die aus Naturstein gebaute, sehr schön anzusehene Max-Wenk-Treppe in Höhe Spinnereiareal, vorhanden, die allerdings keinen barrierefreien Zugang ermöglicht. Will man die Innenstadt barrierefrei erreichen muss man entweder den Umweg über die Wasserstraße oder über die Hauptstraße nehmen. Die existierende Treppe im südlichen Bereich des Zwingerparkes mündet auf der Innensstadtebene in Privatgrundbesitz und ist nicht öffentlich nutzbar.

Barrieren

Die Stadtmauer, die rein optisch ein interessanter Zeitzeuge und unbedingt erhaltenswert ist, hat somit trennwirkenden Charakter. Trennwirkende Elemente verteilen sich verstärkt über das gesamte Untersuchungsgebiet. So stellt der Mühlbach in seinem Nord-Süd-Verlauf eine natürliche Barriere dar, der die bebaute Fläche vom Zwingerpark trennt. Barrieren in gebauter Form zeigen sich in Brücken, Unterführungen, Mauern, Zäunen und Straßen. Durch die häufige Zerschneidung des Gebietes entsteht ein unruhiges Gesamtbild des Quartiers.

Grenzen, Säume

Zu berücksichtigen ist, dass einige dieser eben genannten trennwirkenden Elemente aber auch wichtige Grenzen ausgestalten, die den Raum sinnvoll gliedern. So trennt der Mühlbach zwar den Zwingerpark vom restlichen Gebiet ab, bildet aber gleichzeitig einen wichtigen Saum, der zur Orientierung im Gebiet dient. Dies gilt beispielsweise ebenso für die Stadtmauer.



Abb. 25: Mühlbach sowohl als Barriere als auch als Orientierungshilfe, Quelle: Eigene Fotoaufnahme, Stand: Januar 2007.

Gestaltungsdefizite

Neben des hohen Versiegelungsgrades, der das Erscheinungsbild nachhaltig beeinträchtigt, insbesondere auch, da durch die Witterung verstärkt Schlaglöcher und Risse in der Asphaltdecke vorhanden sind und der Zustand der öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen als schlecht zu bewerten ist, erstrecken sich über das gesamte Areal Gestaltungsdefizite. Diese resultieren aus unzureichender Belichtung und Belüftung wegen zu dichter Bebauung, auf den Grundstücken verteilter Unrat, starkem wildem Bewuchs und wildem Parken (vgl. Kapitel Verkehr).

Schwerpunkte mit Gestaltungsdefiziten dieser Art liegen im Innenhof der beiden Werkwohnungsbauten, auf dem gesamten Spinnerei- und Burda-Areal, auf der innerstädtischen Brachfläche des ehemaligen Betriebes Köbele und in den Blöcken

ken 5.1, 5.3 und 4.4, die besonders dicht und kleinteilig strukturiert bebaut sind, vor. Hier kann das Wohl der Allgemeinheit nicht mehr garantiert werden, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gegeben sind. Auch der Spielbereich zwischen den beiden Zeilenbauten der Spinnerei lädt aufgrund seiner schlechten Einsehbarkeit, starkem verwilderten Bewuchs und Müllablagerungen nicht zum Spielen ein.

Unwirtliche Räume

Die Unterführung der Hauptstraße Höhe Burda zählt auch zum Bereich mit erheblichen Gestaltungsdefiziten. Neben der schlechten Belichtung und Belüftung ergibt sich aus der uneinsehbaren Tiefenlage der Unterführung ein unwirtlicher Raum. Es sollte klar sein, dass in der heutigen Stadtentwicklung oberirdischen Querungsmöglichkeiten gegenüber den unterirdischen immer der Vorrang zu geben ist.



Abb. 26: Fußgängerunterführung Hauptstraße als unwirtlicher Raum, Quelle: Eigene Fotoaufnahme, Stand: Februar 2007.

Laut Aussagen einiger Schlüsselpersonen zählt der Zwingerpark zu einem weiteren unwirtlichen Raum. Das Manko dieser Parkanlage liegt in seiner eingeschnittenen Lage zwischen Stadtmauer und Mühlbach, wodurch eine gewisse gefühlte Enge entsteht, die insbesondere in der dunklen Jahreszeit den Park zu einem ungreifbaren Raum werden lassen kann. Unterstrichen wird dies durch die teilweise zu starke Vegetation entlang des Mühlbaches. Kinder, die die Waldbachschule nördlich des Untersuchungsgebietes besuchen, meiden den Schulweg durch den Zwingerpark und nehmen stattdessen die Kronenstraße, die aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens, resultierend aus dem Schleichverkehr, und der fehlenden Gehwege ein hohes Gefahrenpotenzial in sich birgt (vgl. Kapitel Verkehr).

Brachen

Das Grundstück der Elektromotorenfirma Köbele im Block 4.1 liegt seit einigen Jahren brach, wodurch ein weißer Fleck in der Blockstruktur besteht. Auch wenn die Arealen der beiden Großfirmen Burda und Spinnerei Otto, Block 5.2.1 und 5.2.2, teilweise noch genutzt werden, wirken sie für die meisten der Offenburger Bewohner als Niemandsland und haben brachliegenden Charakter.

Altlasten

Zwölf Flächen mit Altlasten unterschiedlichen Handlungsbedarfes liegen im Untersuchungsraum vor (vgl. Plan Freiraum). Vier werden mit Handlungsbedarf A =

Ausscheiden und Archivieren eingestuft, was bedeutet, dass diese Flächen aus der Altlastenbearbeitung ausscheiden. Eine Altlast bzw. ein Altlastenverdacht kann ausgeschlossen werden, weshalb diese Flächen im Plan nicht mehr dargestellt sind. Kategorie B = Belassen zur Wiedervorlage betrifft sechs Objekte. Bei diesen besteht derzeit kein Handlungsbedarf; bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden. Für zwei Objekte, die mit OU = Orientierende Untersuchung klassifiziert sind, besteht weiterer Handlungsbedarf.

Zu berücksichtigen ist, dass die Altlastenbehebung nicht durch Sanierung finanziert werden kann, wenn der Verursacher bekannt ist. Die Fördermöglichkeit muss individuell geklärt werden.

Ansprechend gestaltete Bereiche

Neben den Bereichen mit Gestaltungsdefiziten existieren auch Flächen, die ansprechend gestaltet sind und wenig Umstrukturierungsbedarf benötigen. Hierunter zählt insbesondere die parkartige private Gartenanlage der Villa Linse und der Villa Bauer, die allerdings aufgrund ihrer von Mauern umgebenen isolierten Lage nicht öffentlich zugänglich ist. Besonders prägnant ist die mit einem Kronendurchmesser von 20 m existierende Blutbuche im Garten der Villa Bauer, die als Naturdenkmal ausgewiesen ist. Laut eines Baumgutachtens müssen Pflegemaßnahmen zum Schutz der Verkehrssicherheit aber auch zum Erhalt des Baumbestandes angegangen werden, damit diese grüne Lunge im Gebiet erhalten werden kann.

Ein weiterer sehr ansprechender Bereich ist, trotz der Klassifizierung als unwirtlicher Raum, im Zwingerpark mit Mühlbach entlang der Stadtmauer zu sehen. Der Zwingerpark, entstanden durch die Zuschüttung des ehemaligen Festungsgrabens, bietet ein sehr großes Potenzial hinsichtlich der Erholung- und Freizeitfunktion des Gebietes sowie der Innenstadt. Allerdings überwiegt momentan die Wege- gegenüber der Aufenthaltsfunktion. Der die ganze Parkanlage durchziehende alte Baumbestand konnte sich aufgrund der geschützten Lage westlich der Stadtmauer, die die kalten Nordwinde abhält, gut entwickeln.

Neben diesem Baumbestand existieren über das Untersuchungsgebiet verteilt eine gewisse Anzahl an Bäumen die erhaltenswert sind. Schwerpunkte liegen auf dem Kronenplatz sowie im Süden des Henco-Areals. (siehe Plan Freiraum).



Abb. 27: Zwingerpark mit Freizeit und Erholungspotenzial, Quelle: Eigene Fotoaufnahme, Stand: März 2007.

Als ein weiterer gut gestalteter Bereich ist der im Plan eingezeichnete Spielplatz am südlichen Rand des Untersuchungsraumes zu sehen. Dieser liegt zwar knapp außerhalb des Untersuchungsraumes, bildet aber auch für die Kinder des Gebietes eine wichtige Anlaufstelle.

Spielplätze

Neben diesem Spielplatz befinden sich Spielmöglichkeiten für kleine Kinder im Zwingerpark sowie im Innenhof der Werkwohnungsbauten, die allerdings weniger gut angenommen werden. Für ältere Kinder und Jugendliche fehlt Raum zum Spielen, weshalb die Straßen des Gebietes zum Spielort werden und Konflikte vorprogrammiert sind.



Abb. 28: Spielplatz im Innenhof der Werkwohnungsbauten, Quelle: Eigene Fotoaufnahme, Stand: Februar 2007.

Archäologische Funde Das Untersuchungsgebiet ist etwa deckungsgleich mit der gewerblich strukturierten mittelalterlichen Vorstadt Offenburgs. Auf der Grundlage des Manuskriptes des Archäologischen Stadtkatasters Offenburg liegen zu folgenden Bereichen archäologische Aufschlüsse und Angaben zur historischen Topografie im Quartier vor:

- Holzfunde verschiedener Siedlungsphasen, Hauptstraße/ Badstraße
- Gewerbekanal, Holzfunde, Hauptstraße 108
- Lesefund Schwertfragment, Kronenstraße 29
- Obere Herrschaftsmühlen, abgegangen, Hauptstraße, Einmündung Grabenallee
- Untere Herrschaftsmühle, abgegangen, Zwingerpark, Höhe Milterturm
- Wirtschaft Weyde und Tabakmühle, abgegangen, Badstraße 15
- Wirtschaft Grüner Baum, abgegangen, Hauptstraße 121
- Wirtschaft Krone, abgegangen, Kronenstraße 29
- Mühlbachbrücke, abgegangen, Hauptstraße

Im feuchten Milieu ist mit guten Erhaltungsbedingungen für organisches Material zu rechnen. Im Bereich des ehemaligen Kinzigüberganges ist mit archäologischen Resten zu rechnen, die bis in die römische Epoche zurückreichen.

Mängel und Potenziale Die größten Mängel und Missstände des Untersuchungsraumes liegen in der unstrukturierten Grün- und Freiflächengestaltung. Neben des Unrates, der immer wieder ins Auge der Betrachtung fällt, ist der hohe Anteil an versiegelter Fläche, resultierend aus dem starken Maß an asphaltierter Hoffläche und Wegen, auffäl-

lig. Negative Blickpunkte sind, insbesondere aufgrund der schlechten Gebäudesubstanz und des unstrukturierten verwilderten Außenraumes, das Areal der Zeilen des Werkwohnungsbaus der Spinnerei, aber auch das Spinnerei- und Burda-Areal, die Brachfläche des ehemaligen Betriebes Köbele. Einzelne Blockinnenbereiche sind von diesem Mangel und Missstand betroffen. Unzureichende hygienische und ökologische Verhältnisse durch Verschattung und fehlende Belüftung werden meist im Blockinnenbereich angetroffen. Hier besteht dringender Handlungsbedarf um ein attraktives Stadtquartier entstehen zu lassen.

Auch Maßnahmen zum Abbau der vielschichtig vorherrschenden Barrieren, seien es Zäune, Mauern, Mühlbach oder die Stadtmauer, sind zu entwickeln, um einerseits einen barrierefreien Zugang zum Gebiet zu erreichen und andererseits Sackgassen in der Freiflächenstruktur zu vermeiden. Eine häufigere Brückenquerung des Mühlbaches könnte beispielsweise diese Barrierewirkung eindämmen.

Eines der größten Potenziale liegt im Mühlbach und Zwingerpark, welche als Rückgrat des gesamten Gebietes fungieren. Aber auch die Gartenanlage der Villa Bauer und Villa Linse mit ihren alten Baumbeständen sind sehr bedeutsam. Als grüne Lunge kann dieser Bereich zukünftig in stadtgestalterischer, klimatischer und ökologischer Hinsicht eine wichtige Rolle einnehmen. Die positiven Identifikationsmerkmale Blutbuche, Stadtmauer, von der man einen guten Überblick über das gesamte Areal erhält, Mühlbach, Zwingerpark mit Schwanensee und das Wehr in Höhe des Spinnereigeländes sind als Merkmale des Gebietes zu erhalten, als Basis der Entwicklung zu sehen und zu verbessern.

GEBIET MÜHLBACH

BESTANDSANALYSE FREIRAUM



Spielplatz im stark zugeparkten und verwilderten Innenhof der Werkswohnungsbauten



Zwingerpark mit Stadtmauer als Erholungsraum aber auch unwirtlicher Raum



- LEGENDE
- Erschließungsfläche - Asphaltiert
 - Hofflächen/ Wege - Wassergebunden
 - Hofflächen/ Wege - Asphaltiert
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche/ Hausgärten
 - Park
 - Kleingärten
 - Wasserfläche
 - Innerstädtische Brache
 - Altlastenverdachtsflächen
 - Wichtiger Platzbereich
 - Unstrukturierter Straßenraum
 - Spielplatz
 - Archäologische Funde
 - Verdorbener Bachlauf
 - Wehr
 - Ausblick
 - Blickfang
 - Gebietsprägende Grenzen/ Säume
 - Baumbestand nach Baumkataster
 - Erhaltenswerte Bäume
 - Fehlende u./o. schlechte Zugänglichkeit
 - Trennwirkung/ Barriere
 - Starker Geländesprung
 - Hoher Versiegelungsgrad (> 70 %)
 - Ansprechend gestalteter Bereich
 - Bereich mit Gestaltungsdefizit
 - Unwirtliche Räume
 - Blöcke mit Blockzahl

Barrierewirkung durch breite Hauptstraße



Unstrukturierter Straßenraum Kronenplatz



Naturdenkmal im Garten der Villa Bauer



2.3.4

Verkehr

Überregionale Anbindung

Das Untersuchungsgebiet als Teil der Stadtmitte ist gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die BAB 5 Hamburg - Frankfurt/Main - Basel liegt westlich des Gebietes "Mühlbach" und ist in einigen wenigen Fahrminuten zu erreichen. Einen direkten Anschluss an das französische Autobahnnetz und den Flughafen Straßburg erfolgt über die B 33a und die neue Rheinbrücke südlich von Kehl. Neben dem Flughafen Strasbourg ist ebenfalls in 30 Fahrminuten der Baden-Airport Söllingen zu erreichen. 2 km entfernt liegt der Hauptbahnhof von Offenburg am Knotenpunkt der Rheintalstrecke und der Schwarzwaldbahn. Hafenanschluss ist über den Rheinhafen Kehl gegeben, der mit dem Auto in 20 min erreichbar ist.

Die Verkehrsfläche des Untersuchungsgebietes "Mühlbach" in Offenburg nimmt einen Anteil von fast 25.000 qm ein, was einen Prozentsatz von rund 14 % der Gesamtfläche ausmacht. Die starke Versiegelung bringt gestalterische wie auch klimatische Nachteile mit sich.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Zu den wichtigen Hauptstraßen zählen die B 3, Freiburger Straße, welche das Untersuchungsgebiet im Westen tangiert und die Hauptstraße, welche den Raum im südlichen Drittel durchschneidet. Diese beiden Straßen bilden zusammen mit der im Norden verlaufenden Wasserstraße eine Klammer um den Untersuchungsraum. Die Verkehrsmenge beläuft sich auf beiden Verkehrsadern auf ca. 2.500 Kfz/h, wobei diese im Bereich des Knotenpunktes Freiburger Straße/ Hauptstraße zunehmen und im weiteren Verlauf abnehmen. Mit 8 % liegt der Schwerverkehr auf der Freiburger Straße über dem der Hauptstraße; diese weist 3-4 % auf. Die hohe Verkehrsbelastung bringt negative Begleiterscheinungen einer erhöhten Lärm- und Schadstoffbelastung und einer Trennwirkung der einzelnen Teilbereiche und Stadtviertel mit sich, woraus gravierende Beeinträchtigungen der Lebensbedingungen der Bevölkerung resultieren.



Abb. 28: Stark frequentierter Verkehrsknotenpunkt Freiburger Straße/ Hauptstraße, Quelle: Eigene Fotoaufnahme, Stand: April 2007.

Die Wasserstraße im Norden des Gebietes, die Kronenstraße, welche das Gebiet in nord-südlicher Richtung durchläuft, und die Badstraße im südlichen Bereich zählen zu den Sammelstraßen des Untersuchungsraumes. Sie nehmen den Anliegerverkehr der Angelgasse, der Wilhelm-Bauer-Straße, der Fischer-

straße und der Straße An der Wiede auf. Als weitere Anliegerstraße ist die Verbindungsstraße zwischen Freiburger Straße und Kronenstraße, die auf dem Grundstück der Firma OBI und von dieser zusammen mit der Firma Burda unterhalten wird, verläuft, zu nennen. Sie weist einen öffentlichen Charakter auf, weshalb auszugehen ist, dass diese auch weiterhin öffentlich nutzbar sein wird. Die Verkehrszahlen der Sammelstraßen belaufen sich auf ca. 250 Kfz/h. 3 % der Verkehrsmenge nimmt der Schwerverkehr ein. Über die Kronenstraße liegen keine detaillierten Daten vor, da diese Straße an sich nicht als Durchgangsstraße ausgewiesen ist. Das Werkstor Höhe Spinnereigelände existiert nicht mehr, sodass diese Straße, insbesondere als Abkürzung von Schleichverkehr, stark frequentiert wird und eine ebenso hohe Verkehrsmenge, wie die der anderen Sammelstraßen, anzunehmen ist. Die Anlieferung des Obimarktes über diese Straße verstärkt die Belastung. Hinsichtlich der Lärm- und Schadstoffemissionen ist auf der Kronenstraße von einem hohen Wert auszugehen.



Abb. 29: Kronenstraße Höhe OBI-Markt als Schleichverkehrsstraße, Quelle: Eigene Fotoaufnahme, Stand: Januar 2007.

Auf dem Burda- und Spinnereiareal befinden sich Privatstraßen, die im Zuge einer nachhaltigen Umstrukturierung in Teilen als öffentliche Verkehrsfläche umgenutzt werden könnten.

ÖPNV

Das Untersuchungsgebiet wird hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs durch die Bushaltestelle Burda an der Hauptstraße, die regelmäßig von acht Linien angefahren wird, bedient. Der Einzugsbereich von 300 m deckt bis auf eine Fläche im Norden das gesamte Areal ab. Verbindungen ins Umland sowie ins Zentrum Offenburgs sind gegeben. Das südlich der Hauptstraße liegende Areal wird zusätzlich durch eine weitere Linie erschlossen.

Fuß- und Radweg

Das Radwegenetz ist innerhalb des Untersuchungsraumes überwiegend mit dem MIV auf einer Erschließungsfläche gekoppelt, lediglich an der Hauptstraße existieren separate Radwege. Der Bewegungsraum des Fußgängers verläuft auf straßenbegleitenden Gehwegen. Gekoppelte Fuß- und Radwege führen durch den Zwingerpark, der unter anderem den Europa-Radweg "Offenburg-Kehl-Strasbourg-Molsheim" aufnimmt.

An einigen Stellen weist das Fuß- und Radwegenetz Lücken und Mängel auf, indem Wege unterbrochen und nicht durch geschwindigkeitsreduzierende Bereiche oder andere den Fuß- und Radverkehr schützende Maßnahmen ergänzt

sind. Dies betrifft insbesondere den Bereich der Wasserstraße Höhe Mühlbachbrücke und parallel zum Spinnereigelände, wo ein Radweg gänzlich fehlt, bzw. auf der Südseite nur ein Schutzstreifen besteht, und der Gehweg weniger als einen Meter beträgt. Generell sollte eine Gehwegbreite nicht unter 1,50 m, bei Blockrandbebauung nicht unter 2,50 m liegen.

Problematisch ist auch die Situation auf der Kronenstraße zu bewerten, da im nördlichen Bereich ein Fuß- und Radweg gänzlich fehlt. Aufgrund der starken Verkehrsbelastung der Kronenstraße kommt es hier zu Konflikten zwischen MIV und Fuß- und Radverkehr.

Ein weiterer Schwachpunkt im Ausbau des Fuß- und Radwegenetz ist auf Höhe des Henco-Areals zusehen, da hier die beiden Systeme auf einer Fläche gebündelt sind. Die starke Frequentierung würde eine Trennung des Geh- und Radweges nahelegen.

Wegebeziehung

Wichtige Wegebeziehungen verteilen sich über das gesamte Gebiet. Insbesondere die Brücken über den Mühlbach übernehmen eine tragende Verbindungsfunktion der einzelnen Teilbereiche.

Differenziert sind die Wegeverbindungen über die Hauptstraße zu betrachten. An den Stellen mit Lichtsignalanlagen wird eine sichere und schnelle Überquerung der Verkehrsachse geboten. Diese gute Querungsmöglichkeit liegt allerdings nur am Verkehrsknoten Hauptstraße/ Kronenstraße und an der Hauptstraße Höhe Zwingerpark/ Bürgerpark vor. Die eigentlich sichere Querung der Hauptstraße im Westen durch die Unterführung wird aufgrund der im vorausgehenden Kapitel beschriebenen Mängel, wie unzureichende Besonnung und Belüftung, relativiert. Weitere Querungsmöglichkeiten der Hauptstraße liegen in Höhe Badstraße und Angelgasse in Form von Mittelinseln vor.

Neben den innergebietlich fehlenden Wegebeziehungen ist die schlechte Verknüpfung mit der unmittelbar angrenzenden Umgebung auffällig. So fehlt beispielsweise eine zentrale barrierefreie Verbindung zur Innenstadt sowie eine Wegeachse zwischen Kesselhaus und Schlachthof, welche die Bedeutung dieser historisch wertvollen Gebäude unterstreicht.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr konzentriert sich im Wesentlichen auf vier größere Flächen, wobei eine der Flächen, der Parkplatz des Obimarktes, im Westen außerhalb des Untersuchungsgebietes liegt. Er übernimmt allerdings, da er nicht kostenpflichtig ist, eine wesentliche Parkfunktion für die angrenzenden Blöcke und darüber hinaus für die Innenstadt. Weitere kostenfreie Stellplätze liegen auf dem Kronenplatz vor. Gebührenpflichtige öffentliche innergebietliche Stellplätze sind auf der Fläche im Straßenknie der Wilhelm-Bauer-Straßen zu finden. Die bisherigen Stellplätze auf dem Henco-Areal sollen durch die neu entstehenden Stellplätze in der Tiefgarage des Kinos kompensiert werden.

In unmittelbarer Umgebung, nord-östlich des Gebietes, liegt das Parkhaus Wasserstraße, welches weitere Stellplätze bereithält.

Private Stellplätze sind weitestgehend im Straßenraum und in fünf Tiefgaragen untergebracht. Durch die ständig wachsende Zahl von Autos und die starken Pendlerströme besteht im gesamten Gebiet Parkdruck. Dieser wird durch den Wegfall der Henco-Stellplätze noch erhöht werden.

Im Allgemeinen sticht das wilde Parken im gesamten Gebiet ins Auge, welches

aus dem unstrukturierten und ungegliederten Straßenraum, dies betrifft bis auf die Hauptstraße alle Verkehrsflächen, resultiert. Auch auf privaten Grundstücken, insbesondere in der Angelgasse und auf der Hofffläche der Werkwohnungsbebauung, liegen unstrukturierte, beengte Parkverhältnisse vor.



Abb. 30: Unstrukturiertes Parken auf dem Kronenplatz, Quelle: Eigene Fotoaufnahme, Stand: März 2007.

Unfälle

Im Zeitraum 2004-2006 kam es im Untersuchungsgebiet insgesamt zu 153 Unfällen; überwiegend mit Leichtverletzten. Der Durchschnitt liegt bei 51 Unfällen pro Jahr, weshalb die Unfallhäufigkeit, verglichen mit der Gesamtstadt, hier sind es rund 1.200 Unfälle im Jahr, als gering bewertet werden kann. Der räumliche Schwerpunkt der Unfälle liegt in den Kreuzungsbereichen der Hauptstraße, insbesondere Freiburger-Straße/ Hauptstraße aber auch an den Einmündungen der Kronenstraße, Angelgasse und Badstraße, sowie am Stadtbuckel. Im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße, in den Blockinnenbereichsstraßen, haben sich in der Vergangenheit kaum Unfälle zugetragen. In die meisten der zugetragenen Unfälle sind Radfahrer, Kraftradfahrer und Fußgänger in Verbindung mit Abbiegevorgängen und Vorfahrtsverletzungen verwickelt. Dies liegt insbesondere am hohen Fußgängerverkehrsaufkommen zwischen Innenstadt und Landratsamt und Firma Burda. Sogenannte Schulwegunfälle sind kaum zu verzeichnen. Mit dem Kinoneubau auf dem ehemaligen Henco-Areal und der Fertigstellung des Stadtteil- und Familienzentrums mit Kindergarten im Bürgerpark befürchtet die Polizei Offenburg zunehmende Unfalltatgänge, vor allem Überschreiten-Unfälle.

Zufahrten

Aufgrund der teilweise sehr kleinteiligen Baustruktur des Gebietes existieren über das gesamte Areal verteilt viele Zufahrten und Zugänge. Durch die Vielzahl der Ein- und Ausmündungen erscheint das Untersuchungsgebiet unübersichtlich, erschwert die Orientierung und bildet viele Kreuzungspunkte, die aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen vermieden werden sollten.

Neben des Mankos der zu vielen und teils fehlenden eindeutig gekennzeichneten Zugängen und Zufahrten, besteht an drei Bereichen im Gebiet das Problem einer fehlenden Wendemöglichkeit; Wendemanöver sind problematisch und die Orientierung wird erschwert (siehe Plan Freiraum).

Mängel und Potenziale Als größtes verkehrstechnisches Potenzial ist die gute überregionale und innerstädtische Anbindung des Untersuchungsgebietes zu sehen. Die Nähe zur Auto-

bahn aber auch jene zur Innenstadt bieten gute Voraussetzungen für das Quartier als attraktiver Lebens- und Arbeitsort.

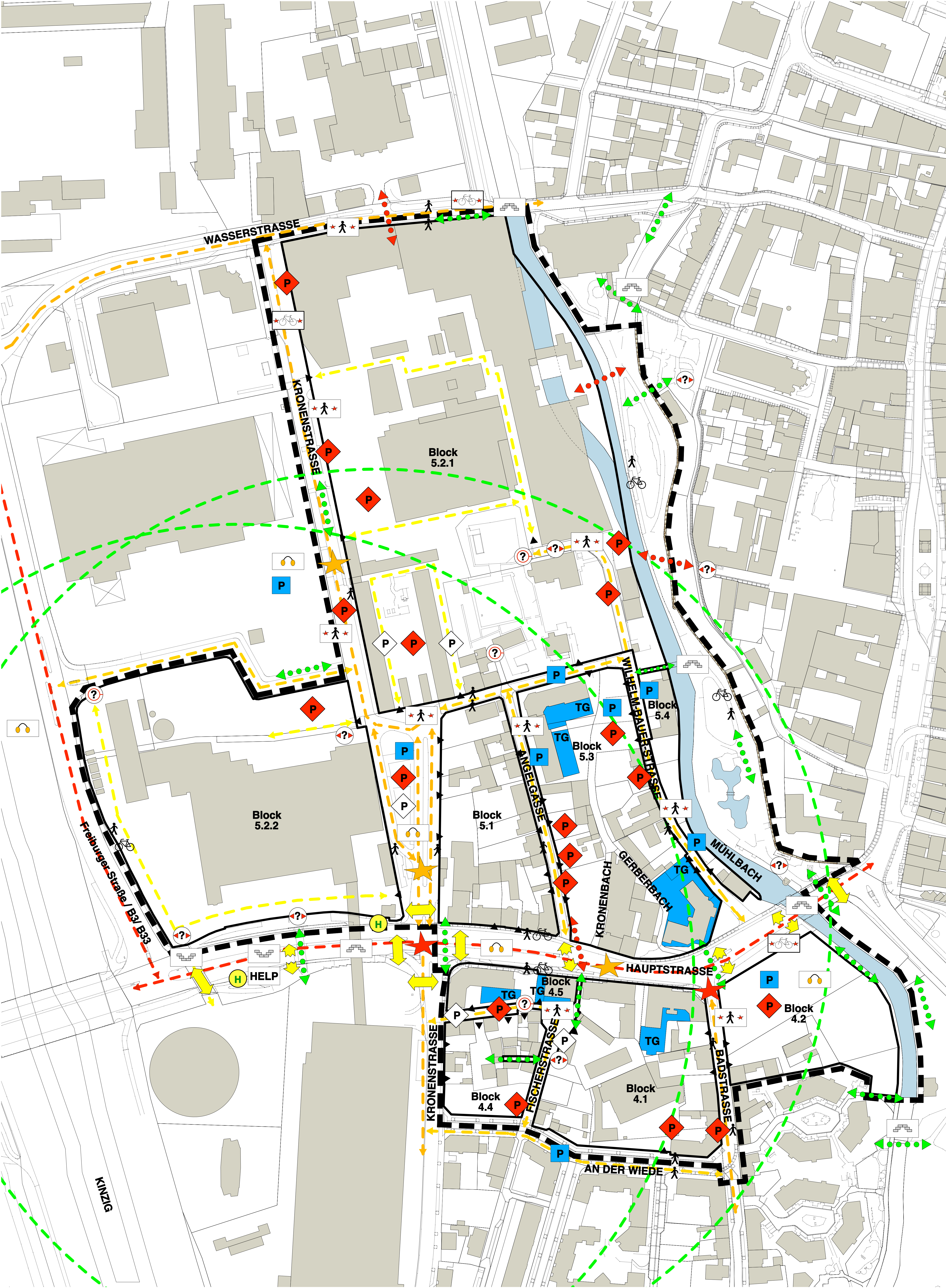
Allerdings bringt die gute Erschließung auch eine hohe Verkehrsmenge und den daraus resultierenden Beeinträchtigungen mit sich. Dies betrifft vor allem die Blöcke an den Hauptverkehrsachsen, Hauptstraße und Freiburger Straße, aber auch die an den relativ hoch frequentierten Sammelstraßen Kronen- und Wasserstraße. Als ein weiterer wesentlicher Mangel und Misstand dieses Untersuchungsgebietes muss das unstrukturierte wilde Parken und der stetig steigende Parkdruck gesehen werden. Der Parksuchverkehr, hervorgebracht durch hohe Pendlerströme sowie fehlende Abstellmöglichkeiten auf privaten Grundstücken, trägt zudem zu den verstärkten Lärm- und Schadstoffemissionen bei.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der im Quartier wohnenden und arbeitenden Menschen ist in Teilbereichen nicht mehr gegeben.

Die Ausbaunotwendigkeit des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes liegt insbesondere in der Verbesserung der Verknüpfung des Untersuchungsgebietes mit den umliegenden Quartieren.

GEBIET MÜHLBACH

BESTANDSANALYSE VERKEHR



Unstrukturiertes Parken und Parkdruck in der Wilhelm-Bauer-Straße



Wildes Parken auf Privatgrundstücken in der Angeltasse



Fehlende Wegeverbindung zwischen Untersuchungsgebiet und Stadtmitte



- LEGENDE
- Hauptstraße
 - Sammelstraße
 - Anliegerstraße
 - Privatstraße
 - Bushaltestelle mit r=300m
 - Starke Verkehrsbelastung
 - Unfallschwerpunkte
 - Starke Lärmemission
 - Ausgewiesene Stellplätze
 - Unstrukturiertes Parken
 - Parkdruck
 - Tiefgarage
 - Existierender Fußweg
 - Fehlender oder unstrukturierter Fußweg
 - Existierender Radweg
 - Fehlender oder unstrukturierter Radweg
 - Wichtige Wegebeziehungen
 - Fehlende Wegebeziehungen
 - Fehlende Wendemöglichkeit
 - Zugang/ Zufahrt
 - Zugang/ Zufahrt unklar
 - Gute Querungsmöglichkeit
 - Unzureichende Querungsmöglichkeit
 - Brücke
 - Unterführung
 - Unwirtliche Räume
 - Blöcke mit Blockzahl

Unterführung Hauptstraße als Angstraum



Unstrukturierter Straßenraum im Wendebereich Fischerstraße



Unzureichende Querungsmöglichkeit der Hauptstraße



VERKEHR

STADTERNEUERUNG / STADTUMBAU

SCHWANTES REIMERTZ LÄMMLE 782 P51 006

MASSSTAB 1 : 1000 DATUM JUNI 2007

25 50 75 100 125

ORplan

ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR ORTS- UND REGIONALPLANUNG, STADTBAU UND ARCHITEKTUR
D. LÖCHER - W. SCHWANTES - W. SCHWANTES - S. ZIEPITZ
DR. DIETMAR SCHNEIDER - F. REICHERT - B. A. - F. REICHERT
KÖLNENBURG 20 - 70100 STUTTGART
TEL. 0711 - 925 75 0 FAX 0711 - 925 75 30 EMAIL POST@ORPLAN.DE

2.3.5 Soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen

Das Gebiet "Mühlbach" weist, bis auf die Volkshochschule, die allerdings überwiegend, der Teil der Sprachförderung bleibt im Gebiet, in das Offenburger Kulturforum ausgelagert wird, und die Kunstschule keine sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen auf. Das Mütterzentrum MüZe e.V. und der Kindergarten in der Villa Linse sind kürzlich ausgelagert worden. Allerdings liegen einige soziale Anlaufstellen in fußläufiger Erreichbarkeit, die einen wichtigen Bezugspunkt für die Bewohner des Quartiers darstellen. Hierunter zählen beispielsweise Kirchen, Kinder-, Jugend-, Familien- und Senioreneinrichtungen. Mit dem Kino-Neubau auf dem ehemaligen Henco-Areal wird die Etablierung einer kulturellen Einrichtung im Untersuchungsgebiet vorangetrieben.

Soziale Angebote

Für Kinder, Jugendliche und Erwachsene existieren die beiden Stadtteil- und Familienzentren "Am Mühlbach" in der Vogesenstraße 14 und insbesondere "Innenstadt" in der Stegermattstraße 16a/ 24 und 26 sowie das Mütterzentrum, kurz MüZe.

Das Stadtteil- und Familienzentrum "Am Mühlbach" in katholischer Trägerschaft macht entsprechend dem generationenübergreifenden Offenburger Familienzentrumkonzept Angebote für Vorschulkinder ab dem 2. Lebensjahr, Kinder, Teenager, Jugendliche und Familien. Für Grundschulkinder besteht ein Mittagessenangebot in der Mensa des Schulzentrums. Das Stadtteilzentrum arbeitet nach einem sozialraumorientierten, gemeinwesenbezogenen Arbeitsansatz und übernimmt außerunterrichtliche Aufgaben im Ganztags schulbetrieb der Astrid-Lindgren-Hauptschule. Das Zentrum bietet die Möglichkeit zur sozialen Begegnung und eigenverantwortlicher Raumnutzung durch die Bewohnerschaft. Eine Nutzung findet insbesondere durch die Kinder und Jugendliche, die die Astrid-Lindgren-Grund- und Hauptschule besuchen, sowie deren Eltern statt.

Das Stadtteil- und Familienzentrum "Innenstadt" grenzt unmittelbar an das Sanierungsgebiet an. In seinen drei Gebäudeteilen (Treff im Park, Billetsches Schlösschen und Neubau) werden ebenfalls entsprechend dem Offenburger Konzept Angebote für Vorschulkinder ab 2 Jahren, Grundschulkindern, einschließlich Hortkinder mit Mittagessenangebot, Teenager, Jugendliche und Familien gemacht. In Kooperation mit dem ebenfalls das Sanierungsgebiet angrenzenden "Seniorenbüro" mit Café in der Kornstraße 8 findet eine generationenübergreifende Stadtteilarbeit statt, die im Rahmen der Bundesinitiative "Mehrgenerationenhäuser" ab Oktober 2007 gefördert wird. Dadurch wird sich das in den Gesprächen mit Schlüsselpersonen gewünschte Angebot für Senioren deutlich verbessern.

Das Angebot reicht von Hausaufgabenbetreuung über ein umfangreiches Kinderprogramm, mobile Spielaktionen im Stadtteil und Ferienaktionen bis zur Angeboten der Sprachförderung. Im Untergeschoss des Gebäudes "Treff im Park" können ab 2008 junge Erwachsene eigenverantwortlich Räumlichkeiten nutzen. Des Weiteren arbeitet ein Streetworker bei Bedarf im Quartier.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Schaffung eines sozialen, bürgerschaftlichen Kristallisationspunktes für die Bewohner der Innenstadt und der Kinzigvorstadt und Belebung des Bürgerparks. Aufgabe des Zentrums ist es, eine positive

Innen- und Außenentwicklung des Stadtteils zu schaffen und die Stadtteilidentität zu fördern. Darunter zählen die Bewohner im und für das Quartier zu aktivieren, Netzwerke im Stadtteil zu schaffen, Integration und Begegnung zu fördern und die lokale Ökonomie zu unterstützen. Auch die bisher halbjährig durchgeführte Stadtteilkonferenz findet zukünftig in dieser Örtlichkeit statt.

Da das Zentrum erst im Mai 2007 eröffnet wurde, gibt es noch keine Belege, ob die Ziele, die mit dieser sozialen Einrichtung verfolgt werden, erreicht wurden. Aus der Erfahrung mit den schon existierenden fünf Stadtteil- und Familienzentren Offenburgs lässt sich allerdings ein ebenso großer Erfolg erwarten, wie er bei diesen Zentren zu verzeichnen ist.



Abb. 31: Stadtteil- und Familienzentrum "Innenstadt" im Bürgerpark als Treff für Jung und Alt, Quelle: <http://www.k9architekten.de>, Stand: Juni 2007.

Das Mütterzentrum hat seine Räumlichkeiten von der Villa Linse in die Lokalität des Kinzigvorstadtkindergartens verlagert, der südlich des Untersuchungsgebietes liegt. Der Verein bietet Betreuung für ein-dreijährige Kinder. Je nach Bedarf kann Vormittags-, Nachmittags- und Ganztagsbetreuung in Anspruch genommen werden. Neben dem Spiel in der Gruppe wird beim gemeinsamen Singen und mit Fingerspielen die sprachliche Entwicklung der Kinder, sowie ihr Rhythmusgefühl gefördert. Ebenfalls fördern die sprachliche Entwicklung sogenannte Paten-Omis, die für die Kinder da sind und ihnen vorlesen.

Das Angebot an sozialen Einrichtungen für Kinder, junge Jugendliche und Erwachsene kann mit Inbetriebnahme der beiden Stadtteil- und Familienzentren als gut bewertet werden, da beide Einrichtungen fußläufig gut zu erreichen sind. Lediglich für die "jungen Wilden", bei denen es laut den Schlüsselpersonen häufig zur Cliquenbildung, welche Reibungspunkte mit anderen Altersgruppen suchen, kommt, fehlen öffentliche Rückzugsmöglichkeiten im Quartier.

Kulturelle Angebote

Das Kino-Center auf dem ehemaligen Henco-Areal stellt zukünftig das alleinige kulturelle Angebot des Untersuchungsgebiets dar. Da Großkinos eine hohe Anzahl an Besuchern anziehen, ist mit einer Belebung des Quartiers zu rechnen, leider sind auch negative Aspekte, wie erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmenzunahmen, mit einer hohen Frequentierung verbunden.

Bildungs Einrichtungen

Das Bildungsangebot ist als gut zu bewerten. So liegen Grund- und Hauptschulen, Realschulen, Gymnasien, berufsbildende Schulen und Sonderschulen in guter Erreichbarkeit des Quartiers. Die Grund- und Hauptschule Astrid-Lindgren-

Schule beispielsweise wurde kürzlich in eine Ganztagschule umgewandelt. Hierdurch kann eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf erzielt werden. Bildungsrelevant positiv ist die Tatsache, dass Offenburg eine Hochschule in nächster Nähe bereithält. Der Grund für die gute Versorgung besteht auch darin, dass sich das Untersuchungsgebiet im Zentrum Offenburgs befindet. In der Kunstschule in der Villa Bauer besteht die Möglichkeit der kreativen Selbstbildung.

Religiöse Einrichtungen

Religiösen Einrichtungen existieren im Stadtteil für alle gängigen Glaubensrichtungen. So befinden sich katholische, evangelische und neuapostolische Kirchen im näheren Umfeld des Untersuchungsgebietes. Die Heilig Kreuz Kirche oberhalb der Stadtmauer beispielsweise stellt eine wichtige religiöse Auffang- und Anlaufstation für das Quartier dar. Neben einer Seelsorgeeinheit besteht ein Kirchenchor, in dem sich unterschiedliche Altersgruppen zum gemeinsamen musizieren treffen. Nach Aussagen der Schlüsselpersonen engagieren sich auch einige Kinder des Gebietes als Ministranten in der Kirchengemeinde.

Aufgrund des hohen Anteils türkischer Bevölkerung im Stadtteil besteht der Verein Türkisch-Islamische Gemeinde Offenburg e.V. mit Räumen in der Moschee in der Stegermattstraße 16. Die Moschee ist eine Begegnungsstätte der verschiedenen Nationalitäten, Kulturen und auch Religionen und ist nicht allein zum Beten da. Das Ziel des Vereins ist es, so viele Jugendliche wie möglich im Jugendraum beschäftigen zu können. Zusammen mit der Stadt Offenburg und dem Türkischen Elternbeirat bietet der Kulturverein in seinem Jugendraum ein Sprachförderprogramm und Hausaufgabenhilfe an.



Abb. 32: Moschee als Begegnungsstätte verschiedener Nationalitäten, Kulturen und Religionen, Quelle: <http://images.google.de>, Stand: Juni 2007.

Mängel und Potentiale

Im abgegrenzten Untersuchungsgebiet befinden sich aufgrund einiger Auslagerungen direkt keine sozialen Anlaufstellen. Allerdings existiert eine gute Versorgung mit sozialen Einrichtungen, die auf unterschiedliche Altersgruppen und Nationalitäten reagieren, in fußläufiger Erreichbarkeit. Mit der Erweiterung des Angebotes um das Stadtteil- und Familienzentrum "Innenstadt" in unmittelbarer Nähe zum Quartier konnte das Angebot wesentlich verbessert werden. Positiv ist der integrative Aspekt der Einrichtungen zu bewerten; Angebote der einzelnen Anlaufstätten stehen unterschiedlichen Nationalitäten und Altersgruppen zur Verfügung. Lediglich für junge Erwachsene fehlen akzeptierte Rückzugsmöglichkeit im Quartier.

Mit der Ausweitung des Bildungsangebotes um eine Ganztags schulbetreuung kann die Vereinbarkeit von Familie und Beruf verbessert werden, diese wird insbesondere jungen Familien einen Anreiz bieten in das Quartier zu ziehen. Allerdings sollte dieses Angebot auch auf weiterführende Schulen ausgeweitet werden.

Die Bündelung aller städtischen Kultureinrichtungen auf das Kulturforum wird von einigen Bewohnern als kritisch bewertet, da eine geringere Verweildauer in der Innenstadt befürchtet wird. Mit dem Kinoneubau, das eine hohe Frequentierung erwarten lässt, sind diese Befürchtungen der Bewohner zu relativieren.

Insgesamt stellt das Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen gute Voraussetzungen für attraktives innerstädtisches Wohnen im Untersuchungsgebiet dar.



LEITBILD DER RÄUMLICHEN ORDNUNG

3.0

LEITBILD DER RÄUMLICHEN ORDNUNG

Für das Untersuchungsgebiet lassen sich aufgrund von Bestandsaufnahme und Analyse folgende Planungsansätze und Ziele für die räumliche und nutzungsmäßige Gliederung präzisieren, die aus der historischen Entwicklung des Stadtgebiets geprägt sind.

Das Straßenkreuz Kronenstraße Hauptstraße zwischen Stadtmauer und Freiburger Straße gliedert Bereiche unterschiedlicher Struktur und Nutzung. Ein weiteres wichtiges gebietsgliederndes Straßenkreuz ergibt sich im Bereich Wilhelm-Bauer-Straße/ Angelgasse. Der Zwingerpark mit Mühlbach stellt das grüne Rückgrat des Untersuchungsgebietes dar.

In diesem Grundschemata werden folgende Quartiere für die Erneuerung festgelegt.

- Mühlbach Quartier
- Kinzig Quartier
- Quartier Kinzig-Vorstadt Nord
- Quartier Kinzig-Vorstadt Süd
- Zwingerpark mit Mühlbach

In den fünf eigenständigen Quartieren liegen unterschiedliche sachliche und räumliche Problemlagen für den Stadtumbau vor, allerdings bilden sie gebündelt eine Einheit, die ein stadtnahes attraktives Quartier mit Schwerpunktnutzung Wohnen hervorbringt.

Mühlbach Quartier

Der Lager- und Produktionsbereich der Spinnerei Otto sowie die Fabrikantenvilla und der Werkswohnungsbau aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert befinden sich in einem noch andauernden Strukturwandel. Der Produktionsbereich ist auf ca. 40 Arbeitsplätze geschrumpft, große Areale stehen leer bzw. dienen temporärer Nutzung.

Der Werkswohnungsbau entspricht in keiner Weise neuzeitlichem Wohnen; städtebauliche, bauliche sowie Ausstattungsmängel charakterisieren die gesundheitsgefährdende Bausubstanz.

Der Garten mit der Fabrikantenvilla zeigt einzelne hochwertige Vegetationsexemplare. Die Villa Bauer wird auf Weiteres von der Volkshochschule als Sprachschule sowie durch die Kunstschule Offenburgs genutzt. Modernisierungsmaßnahmen sind zu prüfen. Die Villa Linse wird mit öffentlicher Nutzung belegt und modernisiert.

Das Mühlbach Quartier bietet für die gesamtstädtische Entwicklung im Rahmen von Nachhaltigkeit mit dem Ziel "Stadt der kurzen Wege" ausgedehnte Flächen für die Wohnnutzung, für die Dienstleistungs- und gewerbliche Nutzung an.

Der Stadtumbau im Mühlbach Quartier wird mit Rücksicht auf die Identitätsmuster der Industrialisierungsphase geprüft, inwieweit einzelne Gebäude, die als Denkmal eingestuft sind, in eine neue Konzeption aufgenommen werden können.

Um langfristig ein innenstadtnahes Wohnen im Mühlbach Quartier zu sichern, wird ein neues Erschließungssystem vorgesehen. Dabei sind angrenzende Be-

standsnutzungen zu integrieren (OBI Markt mit Parkierung, alter Schlachthof) und auf eine störungsfreie Funktionalität sowie optimale Anbindung und Erschließung zu achten.

Die Wasserstraße soll als alleebestandene Stadtkernerschließung mit Fuß- und begleitenden Radwegenausgebaut werden.

Die Kronenstraße als Nord-Süd gerichtete Seh- und Wegeachse sollte keine durchgehende Sammelstraße für das neue Stadtquartier werden. Eine Überlagerung mit Schwer- und Fremdverkehr wird befürchtet. Eine fußläufige sowie radweggemäße Vernetzung der verschiedenen Nutzungen sollte jedoch über die Kronenstraße entwickelt werden.

Für das Mühlbach Quartier wird ein neuer öffentlicher Raum mit Erschließungsstraßen, Anliegerstraßen, Quartiersplätzen und Fußwegen entwickelt. Diesen öffentlichen Raum gilt es sehr sorgfältig festzulegen und zu präzisieren, sowohl von den Ausstattungsstandards als auch von der Gestaltung mit ausgesuchten Materialien und Möblierungselementen, die für ein neues Offenburger Stadtquartier angemessen erscheinen.

Für das Wohnen im Mühlbach Quartier wird ein "eigentümerbezogenes Wohnen" gewünscht, weniger ein anonymes Geschößwohnungsbau. Im Mühlbach Quartier sollte kein vorstädtischer Siedlungsbau in Form von Einfamilienhäusern entstehen. Stadthäuser in überschaubaren Nachbarschaften in der Nähe zum grüngefassten Mühlbach ist der Vorzug zu geben. Das Mühlbach Quartier soll ein "Stück neue Stadt" und nicht nur ein homogenes Wohngebiet werden. Die Mischung unterschiedlicher Nutzungen, Bevölkerungsgruppen und Bautypologien soll angestrebt werden.

Der Zwingerpark mit dem Mühlbach soll eine durchlässige Zone zwischen Stadtquartier und Stadtmitte werden. Dazu soll die Zugänglichkeit des Parks von Westen verbessert werden, z.B. wird eine 4-5 m breite Grün- und Uferzone für die Uferbewirtschaftung mit bachparallelem Fußweg vorgeschlagen, die mit Spielbereichen angereichert wird. Ferner sollte die "Mühlbachinsel" renaturiert und für die Jugendfreizeit aktiviert werden. Notwendig erscheint auch die Verbesserung der Mühlbachquerung durch mindestens zwei zusätzliche Brücken und Stege. Der westliche Uferweg sollte die Qualität eines sicheren Schulwegs bekommen.

Die Barriere Stadtmauer sollte mit einem "barrierefreien Zugang" zur Innenstadt entwickelt werden. Ein gläserner Aufzug könnte hier eine erhebliche Verbesserung der kurzen Verbindung zur Stadtmitte herbeiführen.

Die Realisierung wird in drei Stufen angedacht.

Gewerbequartier OBI Das Gewerbequartier mit dem OBI-Markt ist nicht Bestandteil des Untersuchungsgebietes. Die Nutzung bzw. Anlieferung mit intensiver Schwerverkehrerschließung sowie einem großen Parkierungsschwerpunkt beeinträchtigt das Untersuchungsgebiet. Es wird daher empfohlen das Gebiet vom Mühlbach Quartier mit Hilfe von Schallschutzmaßnahmen abzuschirmen und die Erschließung der Kundenparkplätze nur von der Freiburger Straße sowie von der Kronenstraße aus südlicher Richtung zu planen. Es sollte keine Fahrverbindung für den motorisierten Individualverkehr in einer durchgehenden Kronenstraße ausgebaut werden. Die Anlieferung der Firma OBI sollte, wie im Bebauungsplan festgesetzt, von der Wasserstraße im Norden als Schlaufe über das private Grundstück erfolgen.

Kinzig Quartier

Das Firmengelände von Burda sollte mittelfristig ein neuer Nutzungsschwerpunkt der Stadt Offenburg werden. Nutzungsmäßig sind hier Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen vorstellbar, die den Stadteingang zur Innenstadt durch attraktive zeitgemäße Architektur markieren.

Die Bereitschaft des Eigentümers am Stadtumbauprozess mitzuwirken wird positiv gewertet, schon heute gibt es erhebliche Leerstände auf dem Firmengelände.

Es wird geprüft inwieweit einzelne Gebäude mit Denkmaleinstufung in eine neue Konzeption aufgenommen werden können.

Die Erschließung des Quartiers wird über die Verbindungsstraße von der B3/33 zur Kronenstraße sowie über die südliche Kronenstraße erfolgen. Ein konkretes Nutzungsprogramm für zukunftsfähige Arbeitsplätze im Bereich Medien, Verwaltung, Dienstleistung und Freizeit soll entwickelt werden.

Die platzartige Erweiterung der südlichen Kronenstraße, ehemaliger Busbahnhof für Burda, den "Kronenplatz", gilt es als neuen Quartiersplatz in der Kinzig Vorstadt verkehrlich und gestalterisch neu auszubauen.

Kinzig Vorstadt

Die Hauptstraße bildet die Trennlinie zwischen Kinzig-Vorstadt Nord und Kinzig-Vorstadt Süd.

KINZIG-VORSTADT NORD

Die Vorstadt Nord zeigt eine sehr heterogene Bau- und Nutzungsstruktur mit kleinteiliger Parzellierung. Auch die Sozialstruktur in diesem Gebiet ist nicht dem städtischen Durchschnitt angepasst; es existieren problematische Schwerpunktbildungen, soziale Brennpunkte.

Der Neuordnungsprozess in diesem Quartier wird sich eher an klassischen Sanierungskonzepten orientieren. Ordnungsmaßnahmen, Modernisierungen sowie einzelne Verdichtungen und Neubaumaßnahmen gilt es durchzuführen und zu koordinieren.

Der öffentliche Raum mit der Wilhelm-Bauer-Straße und der Angelgasse muß erneuert werden. Für die Quartiersstraßen wird der Ausbau im Mischflächencharakter empfohlen.

Die verdohlte Bachstruktur in den Baublöcken sollte für eine Durchwegung genutzt werden, im Uferbereich zum Mühlbach sollten Spielbereiche und ein Uferweg berücksichtigt werden.

KINZIG-VORSTADT SÜD

Die auf der Südseite der Hauptstraße gelegenen Baublöcke zeigen insgesamt geringere städtebauliche Mängel und Konflikte. Die Baublöcke südlich "An der Wiede" wurden bereits in einem Sanierungsverfahren geordnet und als Wohnschwerpunkt neu entwickelt. Entlang der Hauptstraße ist zwischen Kronen- und Badstraße eine gemischte neue Baustruktur entstanden. Hier sind sicherlich im Wohnbereich Modernisierungsmaßnahmen denkbar.

Der rückwärtige Bereich bedarf der gründlichen Neuordnung. Im Westen bestehen noch sehr kleinteilige Bau- und Grundstücksstrukturen unterschiedlicher Qualität, die einer umfassenden Erneuerung bedürfen.

Die Industriebrache der Elektromotorenfabrik Köbele sollte für eine zukünftige Wohnnutzung aktiviert werden. Altlastenprobleme gilt es zu lösen.

Die Fischerstraße, eine Stichstraße von Süden, sollte neu entwickelt werden und die Wendeplatte sollte als Quartiersplatz gestaltet werden. Auch hier wird der Ausbau im Mischflächencharakter mit Straßenbäumen analog dem nördlich anschließenden Quartier empfohlen.

Für das Henco-Areal gibt es bereits ein Bebauungs- und Nutzungskonzept, welches sich in der Bauphase befindet. Das geplante Kinozentrum mit gastronomischer Nutzung wird am südlichen Innenstadteingang gesamtstädtische Bedeutung erhalten und ein neuer Attraktionspunkt für die weitere Aufwertung der Innenstadt darstellen. Es wird vorgeschlagen, das Henco-Areal nicht in die förmliche Festlegung mit einzubeziehen, da die Realisierung bereits anläuft.

Die Ausstrahlung über den Mühlbach zum Bürgerpark mit dem Stadtteil und Familienzentrum ergänzt die im Quartier aufgegebenen öffentlichen Nutzungen sehr gut und dient auch für die Quartiersversorgung.

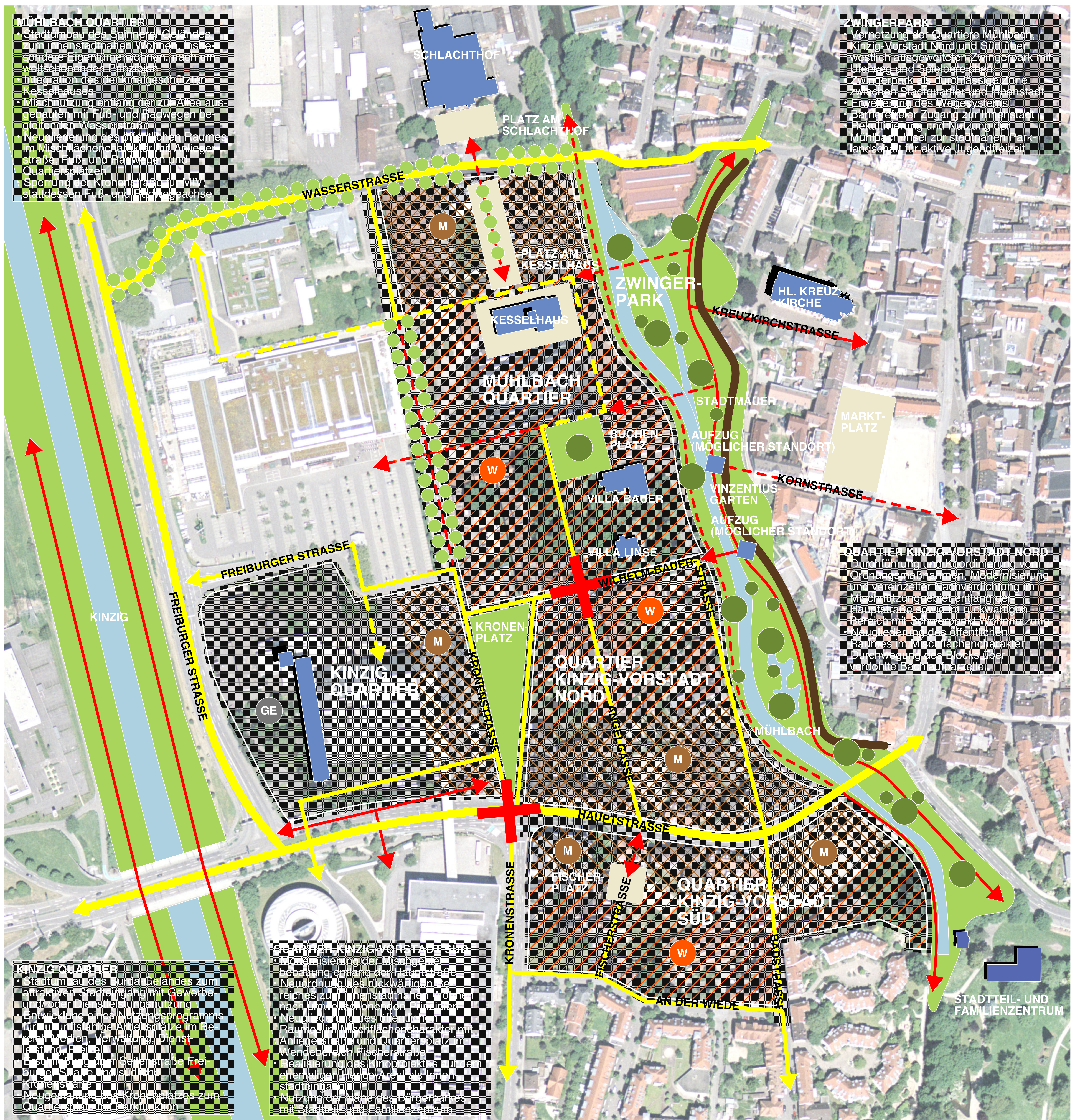
Zwingerpark und Mühlbach

Das gesamte Untersuchungsgebiet wird im Osten vom Zwingerpark tangiert, der nach Osten von dem Höhenunterschied der begrenzenden Stadtmauer und im Westen vom Mühlbach, einem Nebenarm der Kinzig, abgeschlossen wird. Das Westufer ist überwiegend in privatem Besitz, eine Vernetzung mit dem Mühlbach Quartier, der Vorstadt-Nord und der Vorstadt-Süd wird vorgeschlagen.

Im Rahmen des Stadtumbaus gilt es zu prüfen, ob ein westlicher Uferweg vernetzt mit dem neuen Stadtquartier sowohl die Bewirtschaftung des Fließgewässers als auch einen neuen sicheren Schulweg aufnehmen kann.

Die Mühlbach-Insel wird als neue Attraktion für die "stadtnahe Parklandschaft" renaturiert und sollte der aktiven Jugendfreizeit dienen. Denkbar wäre ein Grillplatz oder ein Fitness-Parcours.

Bereits erwähnt wurde ein barrierefreier Zugang als Verbindung zum Marktplatz und zur Stadtmitte.





BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG

4. BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG

Nach § 137 BauGB soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mieter, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden. § 139 BauGB fordert die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger.

4.1 Verwaltungsgespräche

In sechs Gesprächsrunden im Januar, Februar, März, April und Juni 2007 fand ein Erfahrungs- und Meinungsaustausch und Abstimmungsprozess zwischen der Verwaltung und ORplan statt. Des Weiteren wurden diverse Telfonate zwecks Informationsaustausches zwischen den beiden Gruppen geführt.

Die Verwaltung wurde vertreten durch:

- Dezernat I Oberbürgermeisterin Edith Schreiner
- Stabsstelle Zentrale Steuerung/Stadtentwicklung und Stadtmarketing: Herr Sandfort, Frau Miller
- Stabsstelle Wirtschaftsförderung/ Liegenschaften: Herr Fomferra
- Dezernat II 1. Beigeordneter, Dieter Eckert
- Fachbereich Bauservice: Herr Dr. Drixler, Herr Zerrer, Frau Duffner, Herr Kothmaier, Herr Kaufmann
- Fachbereich Planen, Hochbau, Umwelt: Herr Nufer, Herr Feuerlein, Frau Putschbach, Frau Obergfell, Herr Meyer
- Fachbereich Tiefbau und Verkehr: Herr Häberle, Herr Kassel
- Dezernat III Dr. Christoph Jopen
- Fachbereich Bürgerservice/ Soziales: Herr Schneider

Von Seiten der Planer wurden mündliche Zwischenberichte zur Vorgehensweise, städtebauliche und soziale Bestandsaufnahmen- und -analysen, sowie zum Leitbild vorgestellt.

Des Weiteren fand im Februar 2007 eine Stadtteilkonferenz, eine 1. Bürgerrunde, in der Moschee Offenburgs statt, bei welcher das Büro Orplan das Verfahren sowie sich selbst vorstellte und Interesse für den Stadtumbau bei der Bürgerschaft weckte.

Aufgrund der Gespräche konnten die Planungen konkretisiert und ergänzt werden. Zukünftige Handlungsfelder und die Art und Weise des weiteren Vorgehens wurden gemeinsam diskutiert, sodass das Büro ORplan daraus Vorschläge entwickeln konnte.

4.2 Schlüsselpersonengespräche

An zwei ganztägigen Terminen im März und April 2007 wurden sogenannte "Schlüsselpersonengespräche" durchgeführt. Dabei handelt es sich um Interviews mit ausgewählten Personen, die aufgrund ihres beruflichen oder ehrenamtlichen Engagements über vertiefte Kenntnisse im Untersuchungsgebiet verfügen. Bei der Personenauswahl wurde darauf geachtet alle untersuchten Sparten, namentlich Bevölkerung, Soziales, Wirtschaft und Städtebau abzudecken. Die Befragung erfolgte anhand eines Fragenkataloges mit den Inhalten Bevölkerung, Struktur, Soziales, Wohnen, Arbeitsplätze, Betriebe, Verkehr, Wohnfolgeeinrichtungen, Erholung, Freizeit, Sport, Freiflächen, Spinnerei Otto, Druckerei Burda und Wünsche. Vereinzelte Gespräche wurden am Telefon geführt. Die Ergebnisse dieser Gespräche wurden in die Vorbereitenden Untersuchungen eingearbeitet, bzw. dienten den Planern zur Vertiefung der Kenntnisse der örtlichen Situation und Zusammenhänge.

Zu den Schlüsselpersonen zählten:

- Herr Wacker, Geschäftsführer Stadtbau/ Wohnbau Offenburg
- Herr Kollmer, Leiter der Bezirksredaktion, Offenburg Tageblatt
- Herr Huber, Geschäftsführer Druckerei Huber
- Herr Werner, Herr Hilberer, Polizei Offenburg
- Herr Fritz, Geschäftsführer Thermopol, Vors. BG Innenstadt
- Herr Heizmann, Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz
- Herr Stoffel, Geschäftsführer Burda Services GmbH
- Herr Bau, Handwerkermeister Otto Textilwerke GmbH & Co Offenburg
- Herr Kühnle, Landratsamt, sozialer Dienst
- Frau Granzow, Herr Heuberger, Betreuerin und Bewohner Betreutes Wohnen Walter-Clauss-Str. 4
- Herr Schott, Arbeitsagentur Offenburg
- Herr Weber, Abwasserzweckverband "Raum Offenburg"
- Stadtteilkonferenzteilnehmer (nicht einzeln genannt)

4.3 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Ein Aspekt der Vorbereitenden Untersuchung liegt in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, um Anregungen, Bedenken und konkrete Planungsabsichten der Beteiligten zu erfahren und diese bei den Planungsüberlegungen zu berücksichtigen.

Am 06. März 2007 wurden 53 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Bis zum 11. April 2007 gingen 23 Antwortschreiben ein. Die Antwortschreiben sind im Anhang wiedergegeben.

Lfd. Nr.	Träger Datum Antwort	Stellungnahme mit Behandlung
1	Abwasserzweckverband "Raum Offenburg"	keine Antwort
2	Agentur für Arbeit Offenburg	keine Antwort
3	badenova 28.03.2007	im Untersuchungsgebiet befinden sich weitgehend sanierte Gas- und Wasserleitungen der badenova. Bei Tiefbaumaßnahmen Bitte um Benachrichtigung mit Angabe des Bereichs und der Art der angestrebten Tiefbauarbeiten Anregung wird berücksichtigt
4	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Umweltzentrum Ortenau	keine Antwort
5	DB Energie GmbH Energieversorgung Südwest 03.04.2007	Belange nicht berührt; keine Anregungen
6	DB Seviles Immobilien GmbH Niederlassung Karlsruhe 10.03.2007	keine Anregungen; keine weitere Beteiligung gewünscht
7	Deutsche Post Bauen GmbH Büro Karlsruhe 23.03.2007	Belange nicht berührt; keine Anregungen
8	Deutsche Telekom AG, T-Com 11.04.2007	momentan keine beabsichtigten Maßnahmen; bei Änderungen an Telekommunikationslinien im Sanierungsgebiet, Erstattung der durch den Ersatz oder die Verlegung der Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB im oben genannten Fall, ist dem Gesetz Folge zu leisten
9	Einzelhandelsverband Südbaden e.V.	keine Antwort
10	Eisenbahn-Bundesamt EBA Außenstelle Karlsruhe 08.03.2007	der Bau des 3. und 4. Gleise der ABS/NBS Karlsruhe-Basel sowie der Bau des Güterzutunnels tangiert das Untersuchungsgebiet; Antrag auf Durchführung Planfeststellungsverfahren liegt noch nicht vor; Gutachten zur Realisierungschance des Tunnels ist von Stadt Offenburg in Auftrag gegeben

10	noch Eisenbahn-Bundesamt EBA Außenstelle Karlsruhe 08.03.2007	beide Bauvorhaben liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes und haben für die VU und Stadtumbau keine direkte Relevanz Bitte um Beteiligung der DB Services Immobilien GmbH DB Services Immobilien GmbH wurde beteiligt
11	Elektrizitätswerk Mittelbaden AG & Co.KG 21.03.2007	im Bereich des Untersuchungsgebietes sind Leitungen des E-Werkes Mittelbaden vorhanden; Im Bereich des Areals Henco (Flst. 204 u.206) sind Kabelverlegungen geplant; in der Angelgasse sollen bestehende Freileitungsversorgungen an bestehendes Kabelnetz angeschlossen werden; Anregungen werden berücksichtigt in der Kronenstraße zwischen Wasser- und Hauptstraße sollen Erneuerungen und Anpassungen durchgeführt werden; im nördlichen Bereich zwischen Wasserstraße und Wilhelm-Bauer-Straße sind zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich Anregungen werden berücksichtigt
12	EnBW Regional AG Netzservice PLNE 15.03.2007	im Untersuchungsgebiet befinden sich keine elektrischen oder geplanten Anlagen der EnBW; keine Anregungen
13	Evangelische Gesamtkirchengemeinde Offenburg	keine Antwort
14	Finanzamt Offenburg	keine Antwort
15	Gasversorgung Süddeutschland Fachgebiet TNp 15.03.2007	es befinden sich im Nahbereich des Untersuchungsgebietes überregionale Lichtwellenleiterkabel für Telekommunikation; im Bereich des Untersuchungsgebietes sind keine Planungen beabsichtigt; um weitere Beteiligung an der Planung wird gebeten, Anregungen werden berücksichtigt
16	Gewerbliche Berufsschule	keine Antwort
17	Gewerbliche Schule	keine Antwort
18	Grimmelshausen-Gymnasium	keine Antwort
19	Handwerkskammer Freiburg	keine Antwort
20	Hansjakob-Schule Schule für geistig Behinderte	keine Antwort

21	IHK Südlicher Oberrhein Geschäftsbereich Umwelt, Energie und Raumordnung 19.03.2007	Bitte um Berücksichtigung der Belange an- sässiger Gewerbebetriebe Belange ansässiger Gewerbebetriebe wurden in Schlüsselpersonengesprä- chen erhoben und werden berücksich- tigt
		Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren Anregung wird berücksichtigt
22	Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co.KG Netzplanung 07.03.2007	im Untersuchungsgebiet befinden sich Lei- tungen der Kabel BW; Verkabelung der noch nicht an das Breitbandkabelnetz an- geschlossenen Gebäude denkbar; beste- hende ältere Abzweiger werden zwecks Austausch geprüft; um rechtzeitige Infor- mation über weiteren Ablauf wird gebeten Anregungen werden berücksichtigt
23	Katholisches Dekanat	keine Antwort
24	Konrad-Adenauer-Schule	keine Antwort
25	Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg	keine Antwort
26	Landratsamt Ortenaukreis Amt für Umweltschutz 05.04.2007	keine Anregungen
27	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz 10.04.2007	<u>Oberirdisches Gewässer:</u> Hinweis, dass zum Mühlbach ein Gewässerentwicklungs- plan vorliegt Gewässerentwicklung ist bekannt und wird berücksichtigt <u>Grundwasserschutz:</u> Verweis auf Merkblatt "Bebauungsplan" Kapitel 1, u.a. Beschrei- bung Grundwassersituation, Minimierung versiegelung, Übernahme der höchsten be- kannten und mittleren Grundwasserstände Erforderlichkeit einer bauplanungsrechtli- chen Ausnahmegenehmigung, nach Einzel- fall und Alternativenprüfung, wenn aus zwingenden Gründen auf Bauen im Grund- wasser nicht verzichtet werden kann; Be- antragung wasserechtliche Erlaubnis bei unvermeidlichen baulichen Anlagen unter- halb des mittleren Grundwasserstandes so- wie für Grundwasserabsenkungen; wasser- dichte und auftriebssichere Ausführung von baulichen Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes. Anregungen werden im Bebauungsplan- verfahren berücksichtigt, Merkblatt un- ter http://www.ortenaukreis.de

27	noch: Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz 10.04.2007	<p><u>Altlasten</u>: es liegen zwölf Altlastenverdachtsflächen mit unterschiedlichen Handlungsbedarfen vor</p> <p>Altlastenverdachtsflächen sind im Bericht und Plan aufgenommen und werden berücksichtigt. Detaillierte Erkundungsarbeiten werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens unter Abstimmung mit dem Landratsamt durchgeführt.</p> <p><u>Abwasserentsorgung</u>: keine Anregung</p> <p><u>Bodenschutz</u>: keine Anregung</p>
28	Landratsamt Ortenaukreis Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionschutz und Abfallrecht 30.03.2007	keine Anregungen
29	Landratsamt Ortenaukreis Straßenbauamt 21.03.2007	keine Planungsabsichten, keine Anregungen
30	Landratsamt Ortenaukreis Gesundheitsamt 03.04.2007	<p>aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes Empfehlung der Einhaltung von gesundheitsverträglichen Lärmpegeln in Wohngebietes bzw. in Außen- und Innenwohnbereichen; Schallschutz- und Lärmschutzmaßnahmen bei Modernisierung, Umbau und Neubauten von Gebäuden und Verkehrswegen; Auflistung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen - u.a. Schließen von Baulücken, Schallschutzfenster, schallgeschützte Belüftungsanlagen, leise Straßenbeläge, Maßnahmen der Verkehrsberuhigung</p> <p>Lärmbelastung ist im Bericht und Plan aufgenommen und wird berücksichtigt; Empfehlungen sind in das Entwicklungskonzept aufgenommen</p> <p>Empfehlung zur behindertengerechten Gestaltung öffentlicher Gebäude und Freiräume</p> <p>Empfehlungen werden in das Entwicklungskonzept aufgenommen</p> <p>Empfehlung der Verfügungstellung von Freiflächen für Kinder</p> <p>Empfehlungen sind in das Entwicklungskonzept aufgenommen</p>
31	Landratsamt Ortenaukreis Amt für Naturschutz	keine Antwort

32	Landratsamt Ortenaukreis Amt für Vermessung und Geo- information 22.03.2007	keine Vermessungen in Bearbeitung oder Planung; keine Anregungen
33	Offenburger Wasserversor- gung GmbH	keine Antwort
33	Offenburger Wasserversor- gung GmbH	keine Antwort
34	Oken-Gymnasium	keine Antwort
35	Ortenau - S-Bahn GmbH	keine Antwort
36	Polizeidirektion Offenburg Sachgebiet Verkehr	keine Antwort
37	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 2, Ref. 21 Raumord- nung, Baurecht, Denkmal- schutz	keine Antwort
38	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 2, Ref. 25 Denkmal- pflege 04.04.2007	<p>Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpfle- ge sind berührt.</p> <p>genannte Bau- und Kunstdenkmale so- wie Archäologische Funde sind im Be- richt und Plan aufgenommen und wer- den berücksichtigt.</p> <p>Planungen bzw. Maßnahmen die Thematik betreffend sind frühzeitig mit Denkmalbe- hörde abzustimmen; evtl. werden detaillier- tere Untersuchungen notwendig; treten Funde zutage, behält sich Ref. 25 Denk- malpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege detaillierte Untersuchung vor - mit Verzögerungen ist zu rechnen; Funde im Zuge von Erdarbeiten sind Ref. 25 zu melden; Beteiligung des Ref. 25 an einzelnen Bauvorhaben im genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren</p> <p>Anregungen werden berücksichtigt</p> <p>Bitte abgeschlossene VU zukommen zu lassen.</p> <p>Bitte wird von Seiten der Stadt Offen- burg nachgekommen</p>
39	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 3, Landwirtschaft, Ländlicher Raum	keine Antwort
40	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 4, Straßen und Ver- kehr	keine Antwort

41	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 5, Ref. 52, Gewässer und Boden 03.04.2007	Hinweis, dass fachtechnische Fragen zum Hochwasserschutz vom Landratsamt Ortenaukreis bearbeitet werden. Gebiet "Mühlbach" liegt hinter Hochwasserdeich der Kinzig; Deich ist auf Höhe des Gebietes auf Grundlage eines HQ100 saniert; Hochwassergefahrenkarten werden momentan erstellt; zur Abschätzung einer evtl. Gefährdung existiert Deichbruchszenarien "Offenburg Ost" nach Aussage des Abwasserzweckverbandes liegt keine Hochwassergefährdung vor; Hinweise werden berücksichtigt
42	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 5, Ref. 56, Naturschutz und Landschaftspflege	keine Antwort
43	Regierungspräsidium Freiburg Gewässerdirektion Südl. Oberrhein, Dienstsitz Offenburg 07.03.2007	keine weitere Beteiligung, da Gewässerdirektion aufgelöst wurde; um Berücksichtigung des Hochwasserschutzes entlang der Kinzig wird gebeten Anregungen werden berücksichtigt
44	Regionalverband Südlicher Oberrhein 21.03.2007	keine Anregungen
45	Schiller-Gymnasium Anruf 09.03.2007	keine Anregungen
46	Schule für Körperbehinderte	keine Antwort
47	Staatliches Schulamt	keine Antwort
48	Südwestdeutsche Verkehrs AG (SWEG)	keine Antwort
49	Süwag AG 08.03.2007	das Untersuchungsgebiet liegt nicht im Versorgungsbereich der Süwag AG, keine Anregungen
50	Theodor-Heuss-Realschule	keine Antwort
51	Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Freiburg	keine Antwort
52	Waldbachschule I	keine Antwort
53	Waldbachschule II	keine Antwort



GRUNDLAGEN DER SOZIALPLANUNG

5. GRUNDLAGEN DER SOZIALPLANUNG

Städtebauliche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen haben Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen. Gemäß § 141 BauGB sollen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die vom beabsichtigten Stadtumbau unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Nach § 180 BauGB ist die Stadt dazu verpflichtet, nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen zu vermeiden oder zu mildern. Es sind daher Kosten zum "Härteausgleich" (z.B. Erstattung der Umzugskosten etc.) bei einem Sanierungsverfahren einzustellen. Zudem sollten den Betroffenen persönliche Hilfestellungen (Berater) zur Verfügung stehen. Die Stadt hat die Betroffenen unaufgefordert darauf hinzuweisen, wenn für den jeweiligen Fall öffentliche Mittel hierfür in Anspruch genommen werden können. Die Ergebnisse der Erörterungen und Prüfungen, wie auch die Möglichkeit der Umsetzung sind schriftlich als Sozialplan festzuhalten und fortzuschreiben.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen. Die hieraus zu entwickelnden Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein, sondern sind zunächst für Gruppen von Betroffenen aufzustellen und zu entwickeln. Sobald im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung des Stadtumbaus negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell zugeschnitten werden.

5.1 Unterstützungsmöglichkeiten nach dem BauGB

§ 142 (2) BauGB Festlegung von Ersatz und Ergänzungsgebieten

Die Festlegung von Ersatz- und Ergänzungsgebieten wird angewandt, wenn sich aus den Zielen und Zwecken des Stadtumbaus ergibt, dass Flächen außerhalb des förmlich festgelegten Stadtumbaugebietes für Ersatzbauten oder Ersatzanlagen zur räumlich zusammenhängenden Unterbringung von Bewohnern oder Betrieben aus dem förmlich festgelegten Stadtumbaugebiet oder für die durch den Stadtumbau bedingten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen in Anspruch genommen werden müssen.

§ 181 BauGB Härteausgleich

Soweit es erforderlich erscheint, soll die Stadt bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile, auch im sozialen Bereich, auf Antrag einen Härteausgleich in Geld gewähren. Dies wird insbesondere von Miet- und Pachtverhältnissen sowie bei den dadurch entstehenden Umzugskosten angewandt

§ 186 BauGB Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	Die Stadt kann auf Antrag des Mieters oder Pächters ein Miet- oder Pachtverhältnis über Wohn- und Geschäftsräume im förmlich festgelegten Stadtumbaugebiet oder im Hinblick auf Maßnahmen nach den §§ 176-179 BauGB verlängern, soweit dies zur Verwirklichung des Sozialplans erforderlich ist.
Weitere Fördermöglichkeiten	- Möglichkeiten der Abschreibung nach dem Einkommenssteuergesetz (EStG § 7)

5.2 Die Stadtumbau-/ Sanierungsbetroffenen

Aus den Bestandsaufnahmen und der Analyse sowie den Schlüsselpersonen- und Verwaltungsgesprächen können Gruppen der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen ausgemacht werden, die evtl. vom Stadtumbau bzw. von der Sanierung betroffen sein können.

Bewohner mit ausländischem Migrationshintergrund	Der Hohe Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet ist sicher eine Folge davon, dass diese Bevölkerungsgruppen kostengünstige Wohnungen, die im Quartier auch erhebliche Mängel und Missstände aufweisen, bewohnen. Häufig ist die Altsubstanz jedoch nicht mehr modernisierungsfähig, wird aber durch Eigenleistung auf niedrigstem Standard in der ethnischen Gemeinschaft gehalten und dadurch zusätzlich zum sozialen Brennpunkt im Stadtumbauverdachtsgebiet. Hier ist ein Konzept zu entwickeln, das sowohl sozialen Belangen als auch den Sanierungsanforderungen entspricht.
---	---

Haushalte mit geringen finanziellen Mitteln	<p>Bei Mieterhaushalten kann eine durch Modernisierung hervorgebrachte höhere Miete oder eine Umnutzung in eine höherwertige Wohnung eine erhebliche Einschränkung des Lebensstandards bedeuten bzw. zu finanziellen Schwierigkeiten führen. Gewisse Einschränkungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse werden in der Regel akzeptiert, dürfen jedoch ein bestimmtes Maß nicht überschreiten.</p> <p>Bei Eigentümern, die keine Möglichkeit sehen, die Mittel zur Finanzierung des Eigenanteils aufzubringen, könnte ein höherer Anteil an Eigenleistungen bei der Bauausführung eine Lösung sein.</p> <p>Die finanzielle Situation kann im Vorfeld nicht beurteilt werden. Sie ist nur indirekt und unter Vorbehalt über die Mitwirkungsbereitschaft und der Einstellung zum Stadtumbau abzuschätzen. Angaben hierzu liegen zur Zeit nur für wenige Beteiligte in mündlicher Form vor.</p>
--	--

Ältere Bewohner, Rentner	Das geplante Stadtumbaugebiet weist einen eher geringen Anteil an älteren Personengruppen auf. Dennoch sollte darauf verwiesen werden, dass bei älteren Bewohnern mit langer Wohndauer eine eher geringere Bereitschaft zu Veränderung der Lebensverhältnisse vorhanden ist. Es ist anzunehmen, dass Eigentümer höheren Alters häufig nicht das benötigte Eigenkapital aufbringen können, um die erforderlichen Umzugskosten und höhere Mieten abzudecken. Bei dieser Personengruppe sind besondere Bemühungen zu erbringen, um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden.
---------------------------------	--

Betroffene Betriebe Im Untersuchungsgebiet befinden sich neben den beiden Großbetrieben Spinnerei Otto GmbH und Hubert Burda Media zahlreiche Kleingewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe. Störende und auffällige Betriebe sollen ausgelagert werden. Dabei sollten die sozialen Belange und Stadtumbauerfordernisse konform verlaufen.

5.3 Grundsätze für den Sozialplan

In dieser Vorbereitenden Untersuchung sind bisher keine Gesamtbefragungen der Haushalte und Betriebe durchgeführt worden. Es können daher nur allgemeine Grundsätze für den Sozialplan vorgeschlagen werden, da die einzelnen Betroffenen derzeit noch nicht bekannt sind.

Beteiligung der Betroffenen Die Umsetzung des Integrierten Entwicklungskonzeptes hat sich an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen zu orientieren. Die Betroffenen sind laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung und Realisierung des Neuordnungskonzeptes zu beteiligen.

Soziale Bindungen Die vorhandenen sozialen Bindungen im Gebiet sind zu berücksichtigen. Notwendige Umsetzungen sollen in räumlicher Nähe erfolgen; möglichst innerhalb der Blöcke, Quartiere oder des Stadtteils.

Verbleib in Wohnungen Für Bewohner, die im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen nicht umgesetzt werden können, sollte die Möglichkeit des Verbleibens in der Wohnung während der Maßnahmen ermöglicht werden.

Wohnumfeldgestaltung Um eine sozial gemischte Bewohnerstruktur zu erreichen, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen aller Bewohner und arbeitenden Menschen aus den verschiedenen Nationalitäten- und Altersgruppen gerecht werden.

Erwerb und Tausch Grundstücke mit zum Abbruch vorgesehene Gebäude können gegen Ersatzobjekte getauscht oder von der Stadt als Zwischenerwerber aufgekauft werden.

BauGB-Vereinbarungen Wenn Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 177 (1) BauGB nicht durchgeführt werden können, sollten die erforderlichen Maßnahmen durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 (4) und (5) BauGB herbeigeführt werden.

Betriebserhaltung Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze vorrangig zu beachten. Die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe ist zu sichern und zu verbessern.



KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

6. KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Nach § 149 BauGB ist nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Auf der Basis der Vorbereitenden Untersuchung ist mit folgenden sanierungs- und stadumbaubedingten Kosten und Erträgen zu rechnen.

6.1 Erste Kostenschätzung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung

1	Vorbereitung	€ 110.000,00
2	Grunderwerb	in Pos. 3 und 4
3	Ordnungsmaßnahmen (Grundstücksfreilegung, Umzüge)	€ 4.000.000,00
4	Verbesserung des Wohnumfeldes (Erschließungsanlagen)	€ 2.500.000,00
5	Gebäudeerneuerung	€ 1.900.000,00
Gesamtkosten		€ 8.510.000,00

Abb. 33: Erste Kostenschätzung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung, Quelle: Stadt Offenburg, Offenburg 2007.

Eine detaillierte, maßnahmenbezogene Kostenübersicht erfolgt erst im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Die sanierungsbedingten Einnahmen können erst nach Vorliegen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beziffert werden. Es wird auf der Grundlage von Städtebaulichen Verträgen mit den Investoren der Eigentümer bzw. direkt mit den Eigentümern verhandelt.



EMPFEHLUNG ZUR DUCHFÜHRUNG

7

EMPFEHLUNG ZUR DURCHFÜHRUNG

Aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchung wird die Sanierungsnotwendigkeit belegt und es werden Empfehlungen zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Untersuchungsgebietes gemacht, ebenfalls wird das Sanierungsverfahren empfohlen.

7.1

Empfehlung zur Abgrenzung des förmlich festgelegten Untersuchungsgebietes

Von der Stadt Offenburg wurde ein vorläufiges Sanierungsverdachtsgebiet von ca. 17,9 ha festgelegt.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurden insbesondere die gesamtstädtischen und stadtteilbezogenen Planungen mit untersucht. Für die Gebietsabgrenzung der förmlichen Festlegung nach § 142 BauGB wird vorgeschlagen das Gebiet auf 17,5 ha zu verkleinern. Es wird angeregt die Maßnahme Kino Center, die bereits baulich begonnen wurde, aus dem zukünftigen Stadtumbaugebiet herauszunehmen und die übrige Abgrenzung des Stadtumbauverdachtsgebietes beizubehalten.



Abb. 34: Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet "Mühlbach", Quelle: Zentrale Steuerung, Stadtentwicklung, Offenburg 2007.

7.2 Sanierungsnotwendigkeit

Für das verkleinerte Untersuchungsgebiet (17,7 ha) wird eine förmliche Festlegung vorgeschlagen. Das Gebiet sollte als Stadtumbaumaßnahme zügig durchgeführt werden. Dabei ist der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln (§ 164 a BauGB) vorgesehen.

Im Gebiet liegen Städtebauliche Missstände nach § 136 (2) BauGB vor, da

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung und nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht.
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Aufgrund der Missstände in den Blöcken 5.2.1 (Spinnerei Otto) und 5.2.2 (Drukerei Burda) sowie einer grundsätzlichen Bereitschaft der beiden Eigentümer sich am Stadtumbauprozess zu beteiligen, wird empfohlen auf der Grundlage des 1. Entwurfs des Integrierten Entwicklungskonzeptes die Stadtumbaumaßnahme durchzuführen (vgl. § 171 a ff. BauGB).

7.3 Wahl des Sanierungsverfahrens

Es wird aufgrund der Untersuchungsergebnisse und den Eigentumsverhältnissen eine Stadtumbaumaßnahme unter Anwendung besonderer bodenrechtlicher Bestimmungen empfohlen.

Die Stadt wird soweit erforderlich zur Umsetzung des zu entwickelnden Integrierten Entwicklungskonzeptes die Möglichkeiten nutzen, Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 BauGB insbesondere mit beteiligten Eigentümern durchzuführen (vgl. dazu § 171c BauGB).

Die Stadt beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§ 142 BauGB).



LITERATURVERZEICHNIS

8. LITERATURVERZEICHNIS

Albert Speer und Partner GmbH (Hrsg.), Städtebauliche Rahmenplanung Senatorpark Offenburg, Frankfurt am Main, 1996.

BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), Stadtumbau West, Berlin, Oldenburg, 2006.

Foltin, M., Fragestellungen und Problemlösungen in der Bauleitplanung, Umsetzung eines städtebaulichen Entwurfs, in das Bau- und Planungsrecht, Diplomarbeit, Nütingen, 2004/05.

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Hrsg.), Stadt Offenburg, Beiträge zur Stadtentwicklung, Einzelhandelsanalyse 2000, Berlin 2001.

Häusser, T., Bevölkerungsvorausrechnung 2020 Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, Tübingen, 2005.

Krämer, U., Koch, J., E., Recycling von Brachflächen in Baden-Württemberg, Stuttgart, Esslingen, 2000.

Regionalverband Südlicher Oberrhein, Körperschaft des öffentlichen Rechts (Hrsg.), Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995, Freiburg, 1995 (mit Fortschreibungen).

Sachverständigenbüro Dr. Herdt (Hrsg.), Zusammenfassende Ergebnisse Besichtigung Baumbestand Villa Bauer, Offenburg, 2002.

Sachverständigenbüro Dr. Herdt (Hrsg.), Bauschutz vor bzw. während der Bauphase, Schäden durch Baumaßnahmen und mögliche Prophylaxe, Vorgaben zum Schutz von Bäumen auf Baustellen, Offenburg, 2002.

Stadt Offenburg (Hrsg.), B-Pläne der Stadt, u.a. Henco -Areal.

Stadt Offenburg (Hrsg.), Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Offenburg, 1982.

Stadt Offenburg (Hrsg.), Ortenauer Rundschau, Auszüge von 1907, 1908, 1909, 1938.

Stadt Offenburg (Hrsg.), Konzeption Offenburger Stadtteil- und Familienzentren, Offenburg, 2004.

Stadt Offenburg (Hrsg.), integriertes Verkehrskonzept, Offenburg, 1996-1999.

Stadt Offenburg (Hrsg.), Der Mühlbach, Ein Wasserlauf als Lebensader einer Stadt, Offenburg, 1991.

Stadt Offenburg (Hrsg.), Die Offenburger Innenstadt, Ein historischer Rundgang, Offenburg, 1979.

Stadt Offenburg (Hrsg.), Offenburg im Wandel, Band 1-4, Offenburg, 1978, 1979, 1980, 1981.

Stadt Offenburg (Hrsg.), Leitbild der Stadt Offenburg, Offenburg, 2002.

Stadt Offenburg (Hrsg.), Stadtteil- und Familienzentrum Innenstadt Offenburg, Offenburg, 2007.

Stadt Offenburg (Hrsg.), BürgerBüroBauen, Offenburg.

Stadt Offenburg (Hrsg.), Modernes Leben in der Stadt, 10 Jahre Konversion, Offenburg, 2001.

Stadt Offenburg (Hrsg.), Stadtplan Stadt Offenburg, Offenburg, 2005.

Wettbewerbe Aktuell12/84, Städtebaulicher Ideenwettbewerb Westliche In-nestadterweiterung in Offenburg.

<http://www.wm.baden-wuerttemberg.de>, Stand: Februar 2007.

<http://www.bbr.bund.de>, Stand: März 2007.

<http://www.stadtumbauwest.de>, Stand: März 2007.

<http://www.ortenaukreis.de/>, Stand: März 2007.

<http://www.bahn.de>, Stand: März 2007.

<http://www.offenburg.de>, Stand: März 2007.

<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>, Stand April 2007.

<http://www.meinestadt.de/offenburg/home>, Stand: März 2007.

<http://www.arbeitsagentur.de>, Stand: April 2007.

<http://www.l-bank.de>, Stand: Dezember 2006.

<http://www.müzeoffenburg.de>, Stand April 2007.

<http://www.vhs-offenburg.de>, Stand: März 2007.

<http://www.landesdenkmalamt-bw.de>, Stand: März 2007.

<http://www.polizei-offenburg.de>, Stand: April 2007.

<http://www.ihk-freiburg.de>, Stand: April 2007.

<http://www.kunstschule-offenburg.de>, Stand: Juni 2007.

<http://www.webcam-offenburg.de>, Stand: Juni 2007.

<http://www.k9architekten.de>, Stand: Juni 2007.

<http://images.google.de>, Stand: Juni 2007.



ANHANG

9. ANHANG

9.1 Antwortschreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

