



LEITBILD DER RÄUMLICHEN ORDNUNG

0**LEITBILD DER RÄUMLICHEN ORDNUNG****VORBEMERKUNG**

In den Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Mühlbach wurde ein Leitbild der räumlichen Ordnung entwickelt, welches die Grundlage für das integrierte Entwicklungskonzept liefert. Aus diesem Grund soll es an dieser Stelle wiederholt werden. (vgl. Vorbereitende Untersuchung S. 59-63)

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 Bestandsnutzungen 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 Geschoßwohnungsbau. Im Mühlbach Quartier sollte kein vorstädtischer Siedlungsbau in Form von Einfamilienhäusern entstehen. Stadthäuser in überschaubaren Nachbarschaften in der Nähe zum grüngesamten 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 Un-

tersuchungsgebiet. 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.