STADT OFFENBURG

RAHMENPLANUNG NORDWESTSTADT

FEBRUAR 2010

Inhalt

Vorbemerkungen **4**
Rahmenplanung Nordweststadt Offenburg 4
Die „Soziale Stadt – Nordweststadt“ 6
Vorgehensweise 7
A Bestandsanalysen und Rahmenkonzept **7**
Grundlagen 7
Das Konzept der Handlungsfelder 7
Abgrenzung der Rahmenplanung 10
Randbedingungen 12
Verkehr 12
Verknüpfungen mit anderen Stadtteilen 12
Topographie 13
Grünflächen 13
Denkmalschutz 13
Nutzungen 14
Versorgung 14
Bestandsanalyse 17
Handlungsfelder 19
Handlungsfeld Bahnhof 23
Stärken und Schwächen 23
Leitvision 24
Ziele 24
Handlungsansätze 24
Handlungsfeld Bahnhofsviertel 25
Stärken und Schwächen 25
Leitvision 26
Ziele 26
Handlungsansätze 26
Handlungsfeld Zentrum Nordweststadt 27
Stärken und Schwächen 27
Leitvision 28
Ziele 28
Handlungsansätze 28
Handlungsfeld Freiburger Straße/Okenstraße u. Stadteingänge 29
Stärken und Schwächen 29
Leitvision 30
Ziele 30
Handlungsansätze 30
Handlungsfeld Schul- und Familienzentrum an der Grünachse 31
Stärken und Schwächen 31
Leitvision 32
Ziele 32
Handlungsansätze 32

Handlungsfeld Industriegebiet Nord 33
Stärken und Schwächen 33
Leitvision 34
Ziele 34
Handlungsansätze 34
Handlungsfeld Gewerbegebiet an der Kinzig 35
Stärken und Schwächen 35
Leitvision 36
Ziele 36
Handlungsansätze 36
Vertiefungsbereiche 37
B Rahmenplan 38
Festlegungen des Rahmenplans 38
Bauflächen - Dichte und Struktur 38
Denkmalschutz 39
Altlasten 39
Übersicht der Gebäudestruktur 40
Bauplanungsrechtliche/bauordnungsrechtliche Sicherung 41
Bereiche mit weitergehendem Planungsbedarf 41
Testplanungsgebiete 41
Nutzungen 41
Übersicht der Nutzungen 42
Erläuterungen zu den einzelnen Quartieren 43
Rahmenplan 58
C Testplanungen 59
Legende Testplanungen 62
Bereich 1 – "Ehemalige Herdfabrik" 63
Bestand 64
Planung 64
Bereich 2 – "Amendgelände" 67
Bestand 68
Planung 70
Bereich 3 – "Reifenblock" 73
Bestand 74
Planung 76
Bereich 4 – "Bahnhofsblock" 78
Bestand 79
Planung 81
Bilanz Testplanungen 83
Anhang 85
Pläne im Originalmaßstab 85

Vorbemerkungen

Rahmenplanung Nordweststadt Offenburg

Für den Stadtteil Nordweststadt der Stadt Offenburg wurde aufgrund erkannter städtebaulicher und sozialer Stärken und Schwächen ab dem Jahr 2000 ein integriertes Entwicklungskonzept vorbereitet. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen, zur Verbesserung der Wohnqualität im Quartier und zur Stärkung der lokalen Identität wurde, in intensiver Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und engagierten Bürgerinnen und Bürgern, das Integrierte Entwicklungskonzept unter dem Merkwort „MehrLiN“ ausgearbeitet und im Oktober 2002 mit ersten Ergebnissen im Gemeinderat vorgestellt.

Darauf aufbauend wurden „Vorbereitende Untersuchungen“ gemäß § 141 BauGB für die Nordweststadt erarbeitet und mit Programmaufnahme und Förderzusage im April 2004 das Gebiet der Nordweststadt in das Bund-Länder Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Seit Mai 2005 gilt für das Gebiet die Sanierungssatzung. Im Rahmen der Sanierung konnten die Planungsziele konkretisiert und erste Maßnahmen umgesetzt werden. Die Umsetzungen erfolgten bezogen auf Maßnahmenschwerpunkte im Sanierungsgebiet.

Im Juli 2007 wurde das Büro Voegele + Gerhardt, Freie Stadtplaner und Architekten, Karlsruhe beauftrag, eine planerische Gesamtbetrachtung des Stadtteils zu erarbeiten und in einer „Rahmenplanung Nordweststadt“ die vorliegenden Einzelplanungen durch entsprechende Aussagen flächendeckend ergänzt zusammenzufassen. Die Bearbeitung erfolgte auf den umfangreichen Vorarbeiten der Stadt.

Die Ergebnisse wurden nach intensiver Abstimmung mit den Fachämtern zuerst in der Lenkungsgruppe zum Projekt „Soziale Stadt“ am 26.11.2009 erörtert. Dabei wurde die Übereinstimmung und Kompatibilität mit den Zielsetzungen und Projekten des Konzepts MehrLiN festgestellt und eine Empfehlung an den Planungsausschuss gegeben.

Der Planungsausschuss hat sich am 27.01.2010 mit der Rahmenplanung Nordweststadt befasst und die Vorlage mit einem ergänzten Beschlussvorschlag an den Gemeinderat der Stadt weitergeleitet. Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat in seiner Sitzung am 08.02.2010 der Rahmenplanung mit folgendem Beschluss zugestimmt:

„1. Dem vorgestellten Rahmenplan für die Nordweststadt wird grundsätzlich zugestimmt. Er ist den weiteren Planungen im Stadtteil zugrunde zu legen.

2. Die Verwaltung wird, um die Nordweststadt in stärkerem Maße als bisher vom Durchgangsverkehr zu entlasten, beauftragt,

   a) mit der Überprüfung und ggf. Verbesserung der Beschilderung im Bereich der Stadteinfahrt, insbesondere im Westen (Autobahnzubringer)

   b) Aussagen darüber zu treffen, welche Straßen im Sinne einer vernetzten Planung Verkehr aufnehmen können (Otto-Hahn-Straße, Englerstraße, Kinzigstraße)“

Dieser Beschluss ist vom Gemeinderat am 08.02.2010 einstimmig gefasst worden.

Damit erfüllt die Rahmenplanung die Funktion einer informellen Planung mit Selbsbindungswirkung für die Stadt. Die Rahmenplanung wird im Rahmen des weiteren Sanierungs- und Erneuerungsprozesses regelmäßig im Sinne eines „Monitoring“ überprüft und bei Bedarf durch Beschluss ergänzt.

Die Bearbeitung im Büro Voegele + Gerhardt erfolgte unter der Projektleitung von Wolfgang Voegele durch Dipl. Ing. (FH) Carolin Herzog.

Dank für die gute und effektive Zusammenarbeit gilt Herrn Kothmeier als Koordinator des Programms „Soziale Stadt“ und Frau Dipl. Ing. Edith Putschbach vom Fachbereich Planung und Umwelt

Karlsruhe, Februar 2010

Wolfgang Voegele
Carolin Herzog

Die „Soziale Stadt – Nordweststadt“

Die Stadt Offenburg stellt auf Ihrer Homepage folgende Informationen bereit:

„Ziel des Programms "Soziale Stadt" ist, durch integrierte Ansätze unter Beteiligung aller gesellschaftlichen Gruppen gefährdete Stadtteile zu stabilisieren und dort die Lebensqualität wiederherzustellen, zu erhalten und zu verbessern.

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat mit Beschluss vom 02. Mai 2005 die Sanierungssatzung des Sanierungsgebietes „Die soziale Stadt – Nordweststadt“ beschlossen. Mit Hilfe des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sollen im Bereich der Nordweststadt die Wohn-, Lebens- und Arbeitsplatzqualität, die Versorgungssituation sowie die Wirtschaftskraft verbessert werden.

Nach dem integrierten Entwicklungskonzept, das zur Aufnahme in das Förderprogramm erarbeitet wurde, sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Neubau eines Familienzentrums in Verbindung mit dem Neubau einer Mensa im Schulzentrum (Maßnahme ist bereits abgeschlossen)
- Umbau der Straßen und öffentlichen Plätze (Verkehrsberuhigung, Lenkung und Reduzierung)
- Umgestaltung des Freiraumes gemäß Entwurf eines Freiflächenkonzeptes
- Förderung von privaten Wohnungsmodernisierungen
- Schließung von Baulücken mit Umnutzung von Brachflächen
- Entkernung von Blockinnenbereichen
- Neugestaltung und Attraktivitätssteigerung des Bahnhofsumfeldes
- Umplanung, Umnutzung und Neubebauung des freigewordenen Klosters „St. Fidelis“ mit Eigentumswohnungen und Reihenhäusern
- Verbesserung des sozialen Umfeldes (Jugendliche, Kinder)
- Förderung der Integration (Migranten, Wohnungslose)“

(Quelle: Homepage der Stadt Offenburg)

Die Maßnahmen sind teilweise bereits umgesetzt oder befinden sich in fortgeschrittenen Planungs- und Realisierungsphasen. Die neue Mensa ist bereits eingeweiht und Teile der Umgestaltung des Außenbereichs des Schul- und Familienzentrums sind ebenfalls schon realisiert.

Vorgehensweise

Die Rahmenplanung Offenburg Nordweststadt ist auf drei Ebenen bearbeitet worden:

A Bestandsanalysen und Rahmenkonzept
B Rahmenplan
C Testplanungen

A Bestandsanalysen und Rahmenkonzept

Grundlagen

Die Rahmenplanung Nordweststadt zeigt Entwicklungspotentiale auf und schlägt Entwicklungsziele für die Nordweststadt vor, die der weiteren Entwicklung zu Grunde gelegt werden. Sie werden regelmäßig evaluiert und überprüft.

Für den abgegrenzten Bereich der Rahmenplanung wurden alle vorliegenden Bestandserfassungen zusammengestellt und auf die Relevanz für eine städtebauliche Rahmenkonzeption abgeprüft. Es wurden u.a. folgende Unterlagen berücksichtigt:

VU - Vorbereitende Untersuchungen, November 2004
Deutungen und Materialien, Dezember 2001
Flächennutzungsplan 2020, Juli 2009
Denkmalliste, November 2004
Verschiedene Beschlussvorlagen zum Thema MehrLiN (2005-2007)
Protokolle der Projektgruppe der Nordweststadt (2000-2001)
Protokolle der Koordinierungsgruppe NW-Stadt (2006-2007)
Bebauungspläne des Planungsgebiets
Verschiedene laufende Planungen:
Gestaltungsplan „Neuordnung Bahnhofsbereich“
Umgestaltung Rheinstraße/Straßburger Straße
Planung „Gestaltungsidee Franz-Volk-Park“
Schulzentrum NW-Stadt

Ergänzend wurden Themenbereiche bei den jeweils zuständigen Stellen (Abwasserzweckverband (AZV), Verkehrsplanung,...) erhoben.

Das Konzept der Handlungsfelder

Die Bestandsdokumentation und die Ergebnisse der Begehungen ergeben ein umfassendes Bild der Nordweststadt. Die gewonnenen Informationen erlauben Stärken, Schwächen und Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf zu erkennen und festzulegen.

Die weitere Bearbeitung der Rahmenplanung erfolgt in „Handlungsfeldern“. Die Festlegung der Handlungsfelder erfolgt aus dem Überblick über das Planungsgebiet insgesamt. Die Einteilung in Handlungsfelder ermöglicht die Bearbeitung funktional zusammenhängender Bereiche innerhalb der Rahmenplanung.

Handlungsfelder festlegen

Auf Grundlage der Bestandsanalysen und Erhebungen erfolgt die Festlegung von Handlungsfeldern. In den Handlungsfeldern werden erkannte Nutzungseinheiten beschrieben, auf die sich Maßnahmen beziehen lassen. Die Abgrenzung erfolgt nicht parzellenscharf. Überschneidungen der Handlungsfelder auf Grund funktionaler Gegebenheiten sind möglich. Einige Bereiche, wie z.B. der Franz-Volk-Park haben Bedeutung für mehrere Handlungsfelder und sind deshalb auch in mehrere Handlungsfelder einbezogen. Überschneidungen der Handlungsfelder können aber auch ein Hinweis auf Konflikte sein.

Profil erkennen

Das Profil der einzelnen Handlungsfelder ergibt sich aus einer detaillierten Analyse, bei der Stärken und Schwächen innerhalb der Handlungsfelder gegenübergestellt werden. Zur einfachen Handhabung und schnelleren Übersicht werden den Handlungsfeldern Farben zugeordnet. (Anmerkung: Das Gewerbegebiet Kinzig und das Industriegebiet Nord bekommen aufgrund der ähnlichen Funktion die gleiche Farbe. Eine Zusammenlegung der beiden Handlungsfelder schien aber aufgrund der Lage und unterschiedlicher Randbedingungen nicht sinnvoll).

Leitvision formulieren

Abgeleitet aus den vorhandenen Stärken wird jeweils eine Leitvision für jedes Handlungsfeld entwickelt. Diese Vision zeigt Ziele und Perspektiven in den Handlungsfelder auf, indem erkannte Stärken weiterentwickelt werden. Die Potentiale der Handlungsfelder sind die Grundlage der Leitvision und die beschriebenen Idealbilder zeigen die Chancen einer innovativen Entwicklung.

Handlungsansätze

Aufgrund der Leitvision werden Maßnahmen und Projekte vorgeschlagen und entwickelt. Diese Maßnahmen zielen auf eine Entwicklung entsprechend der Vision ab. Dabei kann es sich sowohl um bau- und planungsrechtliche Festsetzungen handeln, wie auch um Gestaltungsvorschläge oder andere Initiativen. Die Vorschläge entfalten keine Bindungswirkung und sind durch konkrete, alternative Entwicklungsschritte zu modifizieren.

Profile langfristig stärken

Initiativen und Projekte können anhand der Leitvisionen zugeordnet und abgeprüft werden. Die Planung ist nachhaltig, weil auf zukünftige Projekte flexibel reagiert werden kann. Vorhandene Potentiale können differenziert weiterentwickelt werden, allerdings können Projekte auch ausgeschlossen werden, die der Leitvision entgegenstehen, oder die Leitvision wird zugunsten neuerer Entwicklung bewusst verändert.

Das Konzept der Handlungsfelder wird anhand des Beispiels **Handlungsfeld Bahnhof** erklärt:

Schritt	**Beispiel**
Handlungsfelder festlegen Handlungsfelder beschreiben erkannte Nutzungseinheiten, auf die sich Maßnahmen beziehen lassen.	
Profile erkennen Für jedes Handlungsfeld werden Stärken und Schwächen ermittelt.	Stärken: z.B. Historisches Bahnhofsgebäude Schwächen: z.B. Schlechter Zustand der Gebäude
Leitvisionen formulieren Für jedes Handlungsfeld wird eine Vision formuliert. Die Vision definiert Ziele und Entwicklungsperspektiven.	Leitvision: z.B. Stadteingang und Ankunftsort für Pendler und Besucher
Handlungsansätze entwickeln Aufgrund der Leitvision werden Maßnahmen und Projekte vorgeschlagen und entwickelt	Handlungsansätze: z.B. Ordnen von Parkierung und Verkehrsführung
Profile langfristig stärken Alle aufkommenden Initiativen und Projekte können anhand der Visionen zugeordnet und abgeprüft werden.	z.B. zukünftige Bauanträge und Projekt

Ergebnis ► Nachhaltige Planung

Abgrenzung der Rahmenplanung

Die Abgrenzung der Rahmenplanung wird im Wesentlichen wie folgt festgelegt:

Im Norden durch den Verlauf der Englerstraße/Otto-Hahn-Straße/Kinzigstraße
Im Osten durch die Okenstraße und die Hauptstraße
Im Süden durch die Wasserstraße
Im Westen durch die Kinzig

Die Abgrenzungen im Osten und Westen ergeben sich klar aus den räumlichen Barrieren Kinzig und Bahn.

Die Abgrenzung nach Norden läuft entlang der Umgehungsstraße (Englerstraße/Otto-Hahn-Straße) und der Kinzigstraße, die durch Ihre Wirkung einen Gebietsabschluss markieren.

Eine Abgrenzung nach Süden ist nicht so eindeutig möglich, da der Übergang zur Innenstadt fließend ist. Der Bereich der Hauptstraße südlich der Philipp-Reis-Straße wurde als zur Innenstadt zugehörig angesehen. Der Bereich zwischen Post- und Gaswerkstraße wird im Zuge der Rahmenplanung untersucht, sollte aber außerdem in Planungen zur Innenstadt bearbeitet werden. Im Südwesten schließt die Wasserstraße das Rahmenplangebiet ab.

Die Fläche des Rahmenplangebiets beträgt ca. 133 ha.

Platzhalter Plan „Abgrenzung Rahmenplan“

Randbedingungen

Die Nordweststadt ist Bestandteil der Kernstadt und gibt den entscheidenden westlichen Impuls im Bereich Wohnen und Arbeiten für die Innenstadt.

Verkehr

Individualverkehr

Die B3 und die B33 führen mitten durch die Nordweststadt und haben eine erhebliche Trennwirkung. Die beiden Bundesstraßen werden am Freiburger Platz zusammengeführt und bilden einen großen Verkehrsknoten. Die Verkehrsbelastung im Stadtteil wurde zwar mit dem Bau der Nordwestumgehung reduziert, ist aber immer noch erheblich. Im Bereich um den Franz-Volk-Park und zwischen Haupt- und Okenstraße sind viele Einbahnstraßenregelungen festgelegt, die zusätzliche Fahrbewegungen bedingen.

Radfahrer und Fußgänger

Innerhalb der Nordweststadt ergeben sich vielfältige Verknüpfungen sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West Richtung. Besonders die Verbindungen durch das Schul- und Familienzentrum werden von Radfahrern und Fußgängern stark genutzt.

In der Nordweststadt gibt es, wie in der gesamten Stadt Offenburg, ein dichtes Radwegenetz, das an einigen Stellen jedoch noch verbesserungsfähig ist. Radwege sind durch farbige Fahrbahnmarkierungen gekennzeichnet.

ÖPNV

Der Bahnhof ist wichtiges Element der Nordweststadt und ein „Tor“ zur Gesamtstadt. Er wird ergänzt durch den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB). Durch den Bahnhof und zahlreiche Bushaltestellen ist die Nordweststadt gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

Verknüpfungen mit anderen Stadtteilen

Im Westen ist die Nordweststadt durch die Kinzig und im Osten durch die Bahntrasse begrenzt. Verknüpfungen mit angrenzenden Stadtteilen sind deshalb sowohl im Westen als auch im Osten nur punktuell möglich.

Die Verknüpfungen mit der Oststadt über das Bahngelände erfolgen über eine Fußgänger- und Radfahrerunterführung auf Höhe der Rheinstraße, die inzwischen fertig gestellte Südunterführung und die Unionbrücke.

Die Verknüpfungen mit dem Industriegebiet West erfolgen über eine Straßenbrücke am nördlichen Rand des Rahmenplangebiets (Otto-Hahn-Straße), einen Fußgängersteg und eine weitere Brücke ca. 600 m südlich des Rahmenplangebiets (Hauptstraße).

Der nordöstliche Stadtteil OG-Bühl ist über die Straßburger Straße (B33, in Bühl „Kehler Straße“) und der nordwestliche Stadtteil OG-Bohlsbach über die Okenstraße (B3) zu erreichen. Der Europaradweg führt entlang Mühlbach und Kinzig in nördlicher Richtung.

Die fußläufige Verknüpfung nach Süden erfolgt hauptsächlich über die Hauptstraße vom Bahnhof in die Innenstadt. Außerdem gibt es Radwege entlang des Mühlbachs (Zwingerpark) und entlang der Kinzig.

Topographie

Der Geländesprung zwischen Hoch- und Tiefgestade ist nördlich der Innenstadt heute nur noch an wenigen Stellen sichtbar.

Grünflächen

Schul- und Familienzentrum
Auf der größten Grünfläche der Nordweststadt befindet sich das Schul- und Familienzentrum. Diese Fläche hat eine wichtige Doppelfunktion, als Naherholungsfläche und Standort von zahlreichen Sozial- und Bildungseinrichtungen.

Franz-Volk-Park
Der Franz-Volk-Park mit altem Baumbestand liegt direkt an den Bundesstraßen und ist deshalb stark durch Lärm belastet. Trotz der Beeinträchtigung durch den Verkehr ist der Park intensiv genutzt, was auch zu Konflikten zwischen den verschiedenen Nutzergruppen führt.

Spielplätze
2003 wurde im Rahmen der „Konzeption Spielen in Offenburg“, anhand von Vergleichsdaten aus anderen Stadtteilen, in der Nordweststadt ein Defizit an Spielplätzen festgestellt.

Kinzig
Entlang der begradigten Kinzig mit ihren beidseitigen Hochwasserschutzdämmen verlaufen Rad- und Fußwege.

See
Im Norden des Planungsgebiets befindet sich ein kleiner See, der an einen Angelverein verpachtet und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist.

Denkmalschutz

In der Rahmenplanung sind, entsprechend den Verzeichnissen des Landesdenkmalamtes, Bau- und Kunstdenkmale unter Einbeziehung der zur Prüfung vorgemerkten Objekte gekennzeichnet.

In der Nordweststadt sind neben dem Bahnhof und dem Schlachthofgebäude weitere denkmalgeschützte und erhaltenswerte Wohn- und Geschäftshäuser vermerkt.

Zwischen Altstadt und Bahnhof sind Ende des 19. Jahrhundert entstandene Geschäftshäuser und Villen vom Anfang des 20. Jahrhunderts erhalten.

Entlang der Straßburger und der Franz-Volk-Straße fallen zahlreiche, teilweise aufwendig dekorierte Gebäude aus verschiedenen Epochen auf.

An der Gaswerkstraße sind mehrere Gebäude als Bau- und Kunstdenkmale geschützt.

Nutzungen

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) ist abgeschlossen, der Plan genehmigt. Im FNP sind im Gebiet der Rahmenplanung große Gewerbe- und Industrieflächen, Wohnbauflächen und Mischbauflächen und eine zentral gelegene Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Gewerbe und Industrie
Der westliche Teil des Planungsgebiets ist durch Gewerbeflächen und Mischnutzung, der Norden ist überwiegend durch Gewerbe- und Industrieflächen geprägt.

Fläche für Gemeinbedarf
Die Flächen für Gemeinbedarf umfassen mehrere Schulen, das Stadtteil- und Familienzentrum und das Alevitische Kulturzentrum.

Wohnen
Der zentrale Bereich der Nordweststadt und das Gebiet vor dem Bahnhof sind hauptsächlich als Wohnbauflächen und Mischbauflächen ausgewiesen.

Die Wohndichte ist innerhalb des Planungsgebiets sehr unterschiedlich. Die Konzentrationen der Wohnnutzung liegen in der gründerzeitlichen Struktur gegenüber dem Bahnhof, im Bereich entlang der Straßburger Straße und nördlich der Innenstadt.

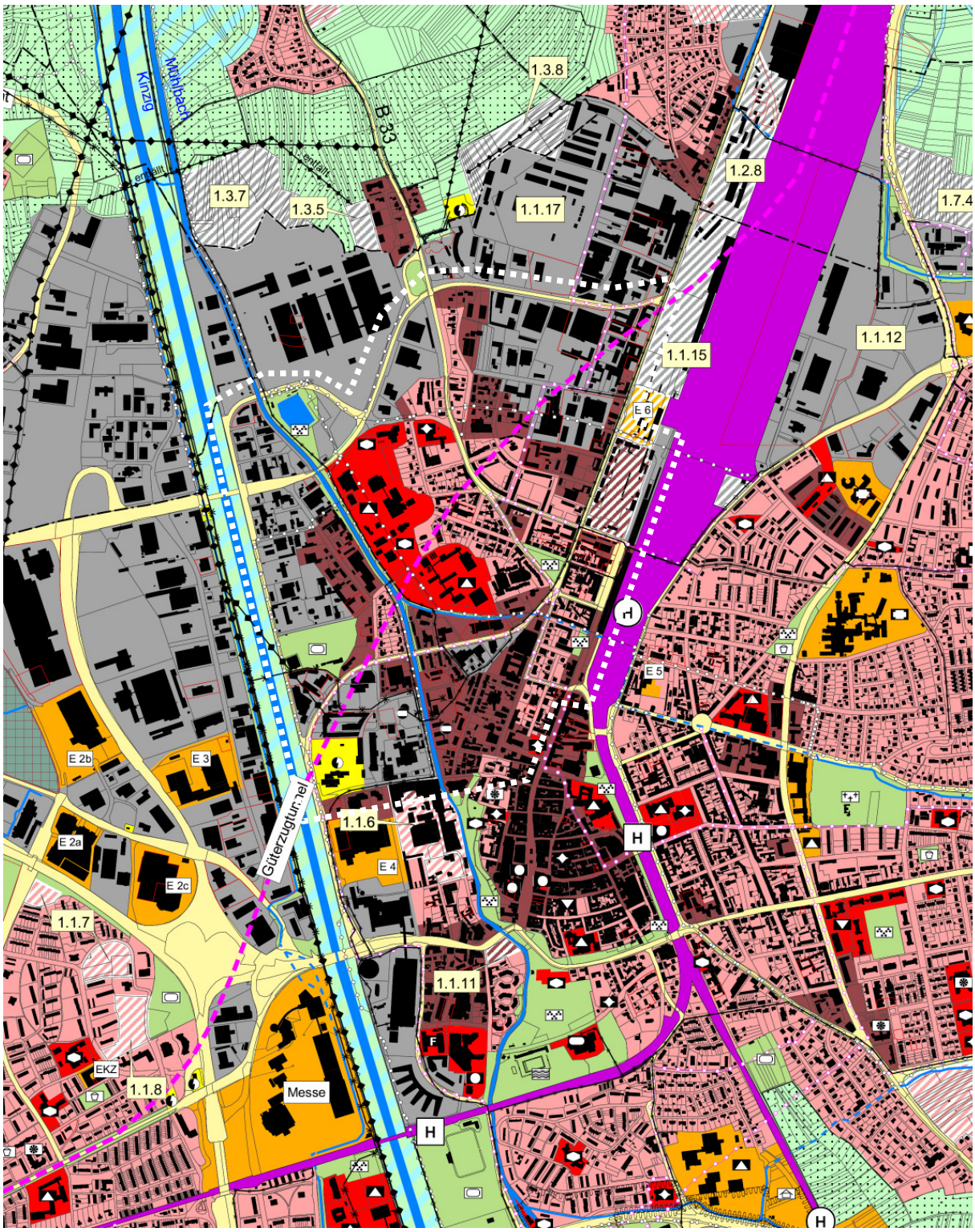
Am Bahnhof bestehen Konflikte durch die Nutzungsmischung Wohnen und Gewerbe.

Versorgung

Im Zentrum der Nordweststadt sind nur wenige Versorgungseinrichtungen vorhanden. Sie finden sich entlang der großen Straßen, vor dem Bahnhof und in Richtung Innenstadt.

Die Versorgung mit Lebensmittel ist hauptsächlich durch Discounter gesichert, sie wird von den Bewohnern als gut empfunden.

Im Gebiet gibt es zahlreiche Gaststätten, die aber von vielen Bewohnern nicht gut bewertet werden (Quelle: Deutungen und Materialien).



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Platzhalter Plan „Randbedingungen“

Bestandsanalyse

Die Bestandsanalyse ergänzt die Vorbereitenden Untersuchungen und erfasst Bestände und Mängel nach städtebaulichen Gesichtspunkten. Der Analyseplan gibt einen Überblick über die Nordweststadt und ist Grundlage der Festlegung der Handlungsfelder. Die detaillierte Analyse erfolgt innerhalb der Handlungsfelder.

In der Darstellung werden folgende Probleme unterschieden:

Zustand Gebäude

Der Zustand der Gebäude erfordert Modernisierung- und Instandsetzungsmaßnahmen

Raumkanten

Fehlende Raumkanten erzeugen ungeklärte Raumsituationen

Öffentlicher Raum

Der Öffentliche Raum weist gestalterische und/oder funktionale Mängel auf

Lärmbelastung

Die Belastung durch Verkehrslärm ist erheblich und beeinträchtigt Nutzungen

Nutzungen

Die vorhandenen Nutzungen beeinträchtigen sich gegenseitig (Nutzungskonflikte), Nutzungen führen zu negativen Entwicklungen oder Bereiche sind aufgrund von Nutzungskonflikten untergenutzt.

Platzhalter Plan „Analyseplan“

Handlungsfelder

In den Handlungsfeldern werden Bereiche mit vergleichbaren Nutzungen und entsprechenden „Stärken“ und „Schwächen“ zusammengefasst. Die Einteilung des Planungsgebiets in Handlungsfelder ermöglicht eine detaillierte Weiterbearbeitung funktional zusammenhängender Bereiche.

Bahnhof

Das Handlungsfeld umfasst den Bahnhof mit Vorbereich und die Verbindungen zur Oststadt. Die bestehende Unterführung und die fertiggestellte Südunterführung werden in das Handlungsfeld mit aufgenommen, um die wichtigen Verknüpfungen mit der Oststadt in Analyse und Vision einzubeziehen. Die gegenüberliegende Straßenfront hat ebenfalls großen Einfluss auf die Wirkung des Bahnhofs und ist deshalb Teil des Handlungsfelds.

Bahnhofsviertel

Das Bahnhofsviertel ist durch die gründerzeitliche Struktur gekennzeichnet. Der Bereich vor dem Bahnhof gehört zu den frühesten Erweiterungen (1844-1890) außerhalb der Altstadt. Vorherrschende Nutzungen sind Wohnen und Gewerbe. Der Block zwischen Rhein- und Franz-Volk-Straße und zwischen Witsch- und Oken Straße ist auch Teil des Handlungsfelds Zentrum Nordwest. Der Bereich weist die Struktur des Bahnhofsviertels auf, hat aber auch einen räumlichen Bezug zum Zentrum Nordwest. Der Bereich stellt eine Verknüpfung von Wohnbereichen dar und weist außerdem besonderen Handlungsbedarf (Zustand der Gebäude, fehlende Raumkanten und Unternutzung/Brache) auf.

Zentrum Nordwest

Das Zentrum Nordwest liegt zwischen Geländesprung (Am hohen Rain) und Industriegebiet Nord (Tullastraße). Das Handlungsfeld umfasst vor allem Wohnnutzung in gewachsener Struktur und ist durch die Straßburger Straße geprägt. Es gibt einige wenige Läden am Knotenpunkt Straßburger Straße, Lihl- und Rheinstraße.

Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge

Dieses Handlungsfeld umfasst die Durchfahrt der B3 durch die Nordweststadt und den Verkehrsknoten am Franz-Volk-Park. Überschneidungen mit anderen Handlungsfeldern sind gewollt und weisen auf Konflikte hin. Die detaillierte Betrachtung der Durchfahrt bietet die Chance auf eine einheitliche Gestaltung dieses Bereichs und eine Verknüpfung der Handlungsfelder untereinander vorzusehen.

Schul- und Familienzentrum an der Grünachse

Das Handlungsfeld umfasst sowohl die größte Grünfläche der Nordweststadt als auch die „Mühlbach-Achse“. Das Schul- und Familienzentrum liegt zwischen dem Geländesprung „Am hohen Rain“ und dem Mühlbach und hat eine Doppelfunktion als Naherholungsfläche und Sozial- und Bildungszentrum. Die „Mühlbach-Achse“ ist die direkte Verbindung zwischen Stadt und Natur. Das Schul- und Familienzentrum und die Grünachse werden wegen ihres gemeinsamen Planungsschwerpunkts der Grünflächengestaltung und ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zusammengefasst.

Industriegebiet Nord

Das Handlungsfeld „Industriegebiet Nord“ befasst sich mit dem südlichen Teil des Bebauungsplangebiets mit gleichem Namen. Die überwiegenden Nutzungen sind GI (Industrie) und GE (Gewerbe).

Gewerbegebiet an der Kinzig

Das Handlungsfeld befasst sich mit den westlich gelegenen Gewerbeflächen der Nordweststadt. Es umfasst den Bereich zwischen Kinzig und Mühlbach, wobei das Wohngebiet „Am unteren Angel“ nicht eingeschlossen ist.

Bereiche ohne Handlungsfeld

Neben den aufgeführten Bereichen gibt es weitere, die keinem Handlungsfeld zugeordnet wurden und auf die in der Rahmenplanung Nordweststadt nur am Rande eingegangen wird.

Der nördliche Teil umfasst Gewerbebauten im Bereich des Tesa-Werks. Das Areal ließe sich zwar inhaltlich dem Gewerbegebiet Kinzig oder dem Industriegebiet Nord zuordnen, allerdings besteht keine räumliche Verbindung. Außerdem zeichnet sich derzeit kein Handlungsbedarf ab. Es wurde deshalb auf eine weitergehende Bearbeitung verzichtet.

Für das Wohngebiet im südlichen Teil der Straße „Im unteren Angel“ gibt es ebenfalls keinen akuten Handlungsbedarf.

Der Bereich Gaswerkstraße/südliche Okenstraße ist inhaltlich zur Innenstadt zu rechnen und sollte deshalb in einer (Rahmen-) Planung der Innenstadt behandelt werden.

Platzhalter Plan „Handlungsfelder“

	Handlungsfelder	Probleme				
		Zustand Gebäude	Raumkanten	Öffentlicher Raum	Lärmbelastung	Nutzungen
	Bahnhof	x		x	x	x
	Bahnhofsviertel	x	x	x	x	x
	Zentrum Nordwest	x	x	x	x	x
	Freiburgerstraße/Okenstraße und Stadteingänge		x	x	x	x
	Schul- und Familienzentrum an der Grünachse			x		
	Industriegebiet Nord	x	x			
	Gewerbegebiet an der Kinzig		x			

Die Tabelle zeigt die größten Probleme der einzelnen Handlungsfelder in der Übersicht.

Handlungsfeld Bahnhof

03 gegenüber Bahnhof

158 Hauptstraße

04 Bahnhof

Stärken und Schwächen

Stärken

Das 1844 durch Friedrich Eisenlohr erbaute und 1912 erweiterte Bahnhofsgebäude ist Kulturdenkmal nach Denkmalschutzgesetz.
Die Nordweststadt wird für Fußgänger und Radfahrer durch die vorhandene Unterführung an der Rheinstraße und die Südunterführung mit der Oststadt verknüpft.
Erhaltene Teile des historische „Pfählerpark“ mit altem Baumbestand sind Zeugnis der Geschichte und zu erhalten.
Der neu gestaltete Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) mit der markanten Überdachung wirkt als Wegweiser in die Innenstadt.

Schwächen

Bahnhof und Vorplatz weisen Gestaltungsmängel auf und haben wenig Aufenthaltsqualität.
Die Umgebung des Bahnhofs leidet unter dem hohem Verkehrsaufkommen und fehlenden Stellplätzen.
Der Vorplatz wirkt nicht einladend und weckt besonders nachts eher Unsicherheitsgefühle.
Der Bauzustand der Bahnhofsgebäude und einiger dem Bahnhof gegenüberliegender Gebäude erfordert Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.
Die Anbindung an die Innenstadt ist nicht deutlich.

Sonstige Merkmale

Im Bahnhofsbereich sind mehrere Gaststätten, Kneipen und Schnellrestaurants vorhanden.

Bei einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung durch die Stadt 2006 wurde der Entwurf des Architekturbüros Lehmann, Offenburg zur Grundlage der weiteren Entwicklung ausgewählt, obwohl danach Teile der historischen Bahnhofsanlage aufgegeben werden müssen. Die Deutsche Bahn als Grundeigentümer zeigt derzeit kein Interesse an einer Umgestaltung des Bahnhofs. Die Umsetzung des Entwurfskonzepts bleibt aber weiterhin Ziel der Stadtentwicklung und ist deshalb der Ausarbeitung der Rahmenplanung zu Grunde gelegt.

Handlungsfeld Bahnhof

Leitvision

Stadteingang und Ankunftsort für Pendler und Besucher - Zukünftig wird ein Ensemble aus historischem Bahnhofsgebäude und neuem Empfangsgebäude den Reisenden willkommen heißen.

Ein lebendiger Ort der Begegnung und des geschäftigen Treibens - die Mischung aus Handel, Dienstleistung und Gastronomie schafft ein belebtes Zentrum. Das Bahnhofsumfeld profitiert von der Neuordnung der Parkierung und einer attraktiven Gestaltung.

Die Hauptstraße ist Boulevard und gleichzeitig die Verbindung zur Innenstadt. Mit neuer Verkehrsführung sorgt sie für eine optimale Anbindung der Altstadt für Radfahrer und Fußgänger.

Eine schnelle Verbindung zur Oststadt schafft die neue Südunterführung.

Aufenthaltsqualität, das Gefühl der Sicherheit und nachhaltige Sauberkeit sind Entwicklungsziele für den neuen Bahnhofsbereich.

Ziele

Der „neue Bahnhof Offenburg“ soll die Aufgabe eines angemessenen Empfangs für Reisende und Pendler übernehmen. Er soll ein repräsentatives Bild für die Gesamtstadt bieten. Dabei sind Aufenthaltsqualität, Sicherheit und nachhaltige Sauberkeit wichtige Faktoren. Eine ansprechende Gestaltung sichert auch Rücksichtnahme und Sauberhaltung des Areals. Die Aufwertung der Freiräume und die Belebung durch vielseitige Angebote in den Bereichen Handel und Dienstleistung schaffen ein belebtes „Reisezentrum“.

Das Gestaltungskonzept (Entwurf Lehmann) sieht u.a. eine Verkehrsentflechtung von Fußgängern, Radfahrern und Fahrverkehr vor. Damit wird für eine gefahrlose und schnelle Abwicklung der Nutzerströme ermöglicht. Die Wegevernetzung in Richtung Innenstadt und zum Zentrum Nordwest kann weiter verbessert werden.

Die „Vorbereitenden Untersuchungen“ haben einen „gewissen Parkdruck“ festgestellt, der durch die Südunterführung und damit den Anschluss der „Park+Ride“-Parkplätze östlich der Bahnstrecke, aufgefangen werden. Ein Parkhaus nordwestlich des Empfangsgebäudes, wie es in der Planung vorgesehen ist, kann zusätzliche Stellplatzangebote sichern und angrenzende Areale vom Parksuchverkehr entlasten.

Handlungsansätze

Umgestaltung des Bahnhofsbereichs auf Grundlage des ausgewählten Entwurfs
Verbesserung der Anbindung für Radfahrer und Fußgänger durch Straßenraumgestaltung und Verkehrsentflechtung
Neuordnung von Parkierung und Verkehrsführung
Gesteuerte Auswahl der Waren- und Dienstleistungsangeboten im Rahmen von Modernisierungs- und Erneuerungskonzepten im Bahnhofsumfeld

Handlungsfeld Bahnhofsviertel

151 gegenüber Bahnhof

129 Straßburger Straße

150 Franz-Volk-Straße

Stärken und Schwächen

Stärken

Die Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof
Die gründerzeitliche Blockrandstruktur und der historische Gebäudebestand können attraktive Wohnsituationen bieten.

Schwächen

Teilweise sind Gebäude in schlechtem Zustand und bedürfen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.
Es gibt einige Baulücken, die als Flächen für Parkierung genutzt und als Fehlnutzung anzusehen sind.
Verbaute Innenhöfe, teilweise mit ungenutzten Schuppen, sorgen für schlechte Belichtung und Belüftung und ein hohes Maß an Versiegelung im Gebiet.
Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum (Straßen, Pfählerpark) und fehlende Stellplätze schaffen ein unattraktives Umfeld.
Besonders in der Haupt- und Okenstraße leiden die Anwohner unter der hohen Verkehrs- und Lärmbelastung durch den Verkehr.
Die Vermischung von Wohnen und störendem Gewerbe beeinträchtigt die Nutzung.
Fehlende Kommunikations- und Treffpunkte bewirken ein mangelndes Zusammengehörigkeitsgefühl und kaum Identifikation mit dem Bahnhofsviertel.
Das Image der Nordweststadt und besonders des Bahnhofsviertel ist schlecht (Quelle: Deutungen und Materialien)
Die Blöcke zwischen Okenstraße, Rheinstraße und Franz-Volk-Straße sind nicht geschlossen und die vorhandenen Gebäude zusätzlich in schlechtem Zustand.

Sonstige Merkmale

Zwischen Haupt- und Okenstraße ist das Straßensystem, typisch für die Entstehungszeit Mitte des 19. Jahrhunderts, rasterförmig angelegt. Dieses System wurde zwischen Rhein und Franz-Volk-Straße weitergeführt. Im nördlichen und südlichen Teil des Bahnhofsviertels findet man überwiegend geschlossene Bauweise (3-4 Vollgeschosse), dazwischen befinden sich zwei Abschnitte mit überwiegend freistehenden Wohngebäuden (2 Vollgeschosse).

Zwischen Rheinstraße und Saarlandstraße ist der Bebauungsplan „Vor dem Bahnhof II“ (111) gültig, zwischen Witsch- und Okenstraße der Bebauungsplan „Rheinstraße“ (74). Der neue B-Plan „Güterbahnhof Süd“ schließt im Norden an das Handlungsfeld an.

Handlungsfeld Bahnhofsviertel

Leitvision

Wohnen und Arbeiten am Bahnhof – ein innerstädtisches Quartier mit besonderem Flair.
Die historische Struktur der Blockrandbebauung und ein teilweise aus der Gründerzeit stammender Gebäudebestand, durchmischt mit Handel, Dienstleistung und Gastronomie bildet ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld.

In direkter Nachbarschaft zur Innenstadt und zum Bahnhof gelegen, findet man eine soziale und kulturelle Vielfalt der Bevölkerung. Eine Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes, ein Entkernen und Begrünen der Blockinnenbereiche und eine Ergänzung des Wohnangebots verbessert die Wohnqualität der Bewohner und zieht zusätzlich neue Zielgruppen an.

Die gesteuerte Ansiedlung der Nutzungen sorgt für eine geringe gegenseitige Beeinträchtigung durch Gewerben und Dienstleistungen. Eine Belebung des nicht störenden Gewerbes stellt auch die Versorgung des Quartiers sicher und bietet gleichzeitig Kommunikations- und Treffpunkte. Dadurch wird sowohl die Stadtteilidentität, als auch die Integration der vielfältigen Nationalitäten gefördert.
Mit der Steigerung der Attraktivität des Pfählerparks erhält das Quartier einen attraktiven Grünbereich. Die Gestaltung der Straßenräume und eine verträgliche Parkierung werten den öffentlichen Raum auf und bilden den Rahmen für das Quartier - einen Ort der interkulturellen Begegnung.

Ziele

Hauptziel für das Bahnhofsviertel ist die Aufwertung des Wohnens und die Durchmischung mit nichtstörendem Gewerbe. Die Instandsetzung und die Modernisierung des Wohnungsbestandes sorgen für eine Verbesserung der Wohnverhältnisse.

Die Förderung der Stadtteilidentität und die Belebung des Stadtteils sorgen für Lebensqualität im Bahnhofsviertel. Ein Entwicklungsziel ist die Verstärkung von nicht störendem Gewerbe, Dienstleistung, Handel und Gastronomie. Die Einrichtungen haben dabei nicht nur Versorgungsfunktion, sie wirken gleichzeitig als Kommunikations- und Treffpunkte.

Handlungsansätze

Baulücken auffüllen und Blockinnenbereiche entkernen
Ordnen der Gebäudestruktur (B-Plan), Sicherung der Begrünung der Innenhöfe
Ergänzung des Wohnangebots, Verlagerung störender Betriebe
Ordnen von Parken und Verkehrsführung, Straßenraumgestaltung
Steigerung der Attraktivität des Pfählerparks
Förderung von privaten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
Unterstützung von gewerblichen Starter-Initiativen

Handlungsfeld Zentrum Nordweststadt

23 Polizei

27 Straßburger Straße

45 Rheinstraße

Stärken und Schwächen

Stärken

Das Zentrum Nordwest verfügt über gewachsene Strukturen und bietet eine gute Wohnsituation. Die unmittelbare Nähe zum Familien- und Schulzentrum wird nach Aussage der Anwohner als besondere Qualität empfunden (Quelle: Deutungen und Materialien).
In den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten gibt es ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot.

Schwächen

Die Zerschneidung durch die Straßburger Straße und die dadurch entstehende hohe Verkehrs- und Lärmbelastung beeinträchtigt das Zentrum Nordwest stark.
Es gibt keinen nutzbaren, zentralen Quartiersplatz und der öffentliche Raum hat wenig Aufenthaltsqualität.
Im Gebiet fehlen Kommunikations- und Treffpunkte für die Bewohner.

Sonstige Merkmale

Der zentrale Wohnbereich der Nordweststadt hat sich über viele Jahrzehnte entwickelt.
Die Bebauung begann mit der Weiterführung der orthogonalen Straßenstruktur des Bahnhofsbereichs. Die schräg dazu verlaufende historische Straßburger Straße wurde beibehalten, die Blockränder waren geschlossen.
Die Nordweststadt entwickelte sich nach Norden weiter, die bogenförmige Tullastraße mit ebenfalls geschlossenem Blockrand entstand. Im Gegensatz dazu findet man westlich der Straßburger Straße (Am hohen Rain) überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser. Das Kirchen- und Gemeindezentrum St. Fidelis weicht von der Straßburger Straße zurück, gegenüber findet man eine heterogene Bebauungsstruktur.

Nach 1960 wurden „Im Seewinkel“ und an der „Tullastraße“ Mehrfamilienhäuser, teilweise auch Hochhäuser gebaut. Anfang der 80er Jahre entstand in der Ernst-Batzer-Straße eine Wohnanlage.

Gültige Bebauungspläne sind „Im Seewinkel“ (47), „Der untere Angel“ (71), „Freiburger Straße“ (73) und „Rheinstraße“ (74).

Handlungsfeld Zentrum Nordweststadt

Leitvision

„man kennt sich hier in der Nordweststadt“ - der gewachsene Stadtteil bietet familienfreundliches Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schul- und Familienzentrum.

Eine Schlüsselrolle hat der Bereich um die Kreuzung Straßburger Straße/Rheinstraße. Hier sind die Läden des täglichen Bedarfs die gleichzeitig Kommunikations- und Treffpunkte sind. Eine Belebung dieser Einrichtungen fördert die Identifikation der „Nordweststädter“ mit ihrem Stadtteil. Stadtteilprojekte und die Vernetzung mit dem Schul- und Familienzentrum ergänzen das soziale und kulturelle Angebot.

Eine Verringerung der Trennwirkung der Bundesstraße durch die Reduzierung der Verkehrsbelastung und gleichzeitig eine Minimierung der Lärmbelastung sind Entwicklungsziele. Die bessere Verknüpfung der beiden Bebauungsseiten, die Schaffung eines nutzbaren Quartiersplatzes und eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums steigern die Aufenthaltsqualität und stärken dadurch die Identität des Gebietes als lebenswerte Nachbarschaften.

Durch die Förderung von privaten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann die Qualität des Wohnens weiter gesteigert werden.

Ziele

Durch das Schaffen einer “Mitte” mit Aufenthaltsqualität erhält das Quartier einen wichtigen Kristallisationspunkt. Subjektiv wird die Versorgung als gut bezeichnet (Quelle: Deutungen und Materialien), die Läden und Dienstleister stellen nicht nur die Versorgung des täglichen Bedarfs sicher, sondern sind vor allem auch Kommunikations- und Treffpunkte. Ein belebtes und gut funktionierendes Kleinversorgungszentrum ist ein wichtiges Entwicklungsziel für das Zentrum Nordwest.

Die Verringerung der Lärmbelastung (Verkehrsberuhigung und Verkehrslenkung) und der Trennwirkung durch die Bundesstraße (Querungshilfen) können erheblich zur Steigerung der Lebensqualität der Anwohner beitragen. Die Stärkung der Nachbarschaften und der Stadtteil-Identität sind wichtige Entwicklungsziele für das Zentrum der Nordweststadt.

Handlungsansätze

Gestaltung des öffentlichen Raums (laufende Planung zur Umgestaltung der Rheinstraße und der Straßburger Straße)
Belebung Einzelhandel (Unterstützung bei der Werbung, bei der Differenzierung und bei der Geschäftsübernahme)
Verkehrsberuhigungs- und Verkehrslenkungsmaßnahmen, Querungshilfen für Fußgänger schaffen neue Quartiersqualitäten und unterstützen Stadtteilprojekte im Rahmen der Sanierung
Förderung von privaten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
Unterstützung von gewerblichen Starter-Initiativen
Ansiedelung eines Cafés Ecke Rheinstraße/Straßburger Straße (Schweiger-Eck) als Quartierstreffpunkt

Handlungsfeld Freiburger Straße/Okenstraße u. Stadteingänge

14 Okenstraße

15 Blick auf Franz-Volk-Park

124 Freiburger Straße

Stärken und Schwächen

Stärken

Entlang der B3 findet man vielseitige Versorgungseinrichtungen (Sportplatz, Einkauf, Werkstätten...)

Schwächen

Fehlende Raumkanten entlang der B3 erzeugen unklare Raumsituationen. Viele Vorbereiche von Privatgrundstücken werden zum Parken genutzt und sind ungenügend gestaltet.
Hohe Verkehrs- und Lärmbelastung beeinträchtigen das Wohnen, z.B. „Am unteren Angel“ und im Bereich „Franz-Volk-Straße/Rheinstraße“.
Die eher verwirrende Verkehrsführung durch zahlreiche Einbahnstraßen und die große Kreuzung am Freiburger Platz lassen eindeutige Orientierungen nicht zu. Das Unsicherheitsgefühl wird durch das hohe Verkehrsaufkommen und die breiten Straßenquerschnitte noch gesteigert.

Der Franz-Volk-Park wurde 1904 angelegt. Er weist erhebliche Gestaltungsmängel auf und es kommt immer wieder zu Konflikten der Nutzergruppen (Hundeklo...).

Im Norden wie im Süden fehlen markante Stadteingänge, die neben einer ansprechenden Gestaltung des Straßenraums erheblich zum positiven Gesamteindruck beitragen könnten.

Sonstige Merkmale

Die B3 ist eine wichtige Nord-Südverbindung entlang des Rheintals. Der Freiburger Platz gilt als ein historischer Verkehrsknoten. Hier treffen die Freiburger Straße (B33) und die Okenstraße (B3) aufeinander und beide vereinen sich zur Freiburger Straße (B3/B33).

Die Bundesstraßen haben eine starke Trennwirkung und die Verkehrsbelastung ist trotz neuer Umgehungsstraße immer noch erheblich.

Die Umgestaltung des Verkehrsknotens Freiburger Platz zu einem Kreisel wurde bereits mehrmals geprüft, die Planung aber u.a. aus Sicherheitsaspekten wieder fallengelassen (Entscheidung RP 2007).

Die teilweise Verlagerung des Durchgangsverkehrs kann nachhaltige Verbesserungen bewirken.

Handlungsfeld Freiburger Straße/Okenstraße u. Stadteingänge

Leitvision

Die großen Einfahrten Freiburger Straße und Okenstraße sind Tore zur Nordwest- und Innenstadt. Sie begrüßen den Besucher und durch die Betonung von Merkpunkten können sie Identität bewirken.

Als Schaufenster ansässiger Betriebe übernehmen die Einfahrten eine wichtige Funktion für die örtliche Wirtschaft. Entlang der Freiburger Straße und der Okenstraße gelegen, findet man wichtige Einrichtungen der Versorgung, wie Supermärkte und Sportplatz, aber auch Gewerbe zur Deckung des mittleren und langfristigen Bedarfs.

Das Ergänzen fehlender Raumkanten und eine orientierungsfreundliche Gestaltung des zentralen Verkehrsknotens am Freiburger Platz steigert die Attraktivität der gesamten Nordweststadt. Die Sicherheit der Radfahrer und Fußgänger, besonders der Schulkinder steht im Vordergrund.
Die teilweise Verlagerung des Durchgangsverkehrs kann nachhaltige Verbesserungen bewirken.

Der Franz-Volk-Park bildet die „Grüne Mitte“ der Nordweststadt. Mit Spielplatz und altem Baumbestand wirkt er als Treffpunkt für die Anwohner. Eine attraktive Gestaltung steigert die Aufenthaltsqualität und sichert den Park als einen Ort der Begegnung für alle Altersgruppen.

Ziele

Die Nordweststadt profitiert von einer Reduzierung des Verkehrs auf den reinen Zielverkehr. Der Straßenraum kann durch eine attraktive Gestaltung aufgewertet werden und als Anstoß für weitere positive Entwicklungen wirken.
Die Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger und die eindeutige Orientierung, gerade am Verkehrsknoten Freiburger Platz/Franz-Volk-Park steht im Vordergrund.
Die markante Gestaltung der Stadteingänge und der Straßenräume erhöht den Wiedererkennungswert und stärkt dadurch die Stadtteilidentität.

Handlungsansätze

Straßenraumgestaltung (Radwege, Straßengrün, Alleebäume)
Verkehrsentlastung durch Verkehrslenkung auf die nördliche Umgehungsstraße
Umgestaltung des Verkehrsknotens Freiburger Platz
Änderung der Verkehrsführung
Festlegen eindeutiger Raumkanten
Umgestaltung des Franz-Volk-Parks (laufende Planung)
Sportplätze erkennbar machen

Handlungsfeld Schul- und Familienzentrum an der Grünachse

73 T.- Heuss-Realschule

85 Waldbachschule II

75 Mühlbach

Stärken und Schwächen

Stärken

Nur an wenigen Stellen ist der Geländesprung zwischen Hoch- und Tiefgestade heute noch so gut sichtbar wie am Sportplatz (Am hohen Rain). Die Sicherung dieses naturräumlichen Elements im Stadtraum ist wichtig. Das Areal ist zentral gelegen und neben Schulen, Kindergärten, Sporthallen, und Sportplätzen findet man dort auch die neu gebaute Mensa.

Schwächen

Viele versiegelte Flächen und Gestaltungsmängel mindern die Aufenthaltsqualität. Besonders nachts kann ein Unsicherheitsgefühl entstehen, weil der Bereich sich der sozialen Kontrolle durch Anwohner entzieht.
Die Verbindung Innenstadt - Natur ist teilweise nicht klar erkennbar, man muss den Mühlbach mehrfach queren bzw. die Bachseite wechseln. An einigen Stellen ist der Verlauf der überregionalen Fuß- und Radwegeverbindung wenig attraktiv (Am unteren Mühlbach).
Das Gelände und der See des Angelsportvereins sind öffentlich nicht zugänglich.

Sonstige Merkmale

Das Schul- und Familienzentrum liegt im Tiefgestade, zwischen Mühlbach und Geländesprung. 1959 wurde mit dem Bau der ersten Schule auf dem Gelände begonnen. Der Einzugsbereich der Schulen geht weit über die Nordweststadt hinaus.

Vor einigen Jahren gab es Planungen zur Renaturierung des Mühlbachs, diese wurden jedoch nach Einsprüchen von Bürgern und des Gemeinderats bisher nicht weiter verfolgt. Der Ansatz sollte zukünftig gegebenenfalls neu aufgegriffen werden.

Rechtskräftige Bebauungspläne sind „Der untere Angel“ (71) und „Freiburger Straße“ (73).

Handlungsfeld Schul- und Familienzentrum an der Grünachse

Leitvision

Reizvoll gelegen - zwischen Mühlbach und Geländesprung „Am hohen Rain“ - findet man ein vielseitiges Bildungs- und Sportangebot, sowie das Stadtteil- und Familienzentrum.

Eine abwechslungsreiche Gestaltung des Areals stellt die Attraktivität für verschiedene Nutzer sicher. Umweltprojekte fördern die Erhaltung des Naturnahen Raums und der (Natur-) Erlebnisqualität.

Gleichzeitig Schulzentrum und Naherholungsfläche, ist das Zentrum Treffpunkt und integrativer Aufenthaltsbereich für verschiedene Altersgruppen und Nationalitäten.

Die Nord/Süd-Achse entlang des Mühlbachs verbindet die Innenstadt auf einem erlebnisreichen Weg mit der Natur vor den Toren Offenburgs. Radfahrer und Fußgänger können sich durch eine klare Wegeführung und Beschilderung leicht orientieren.

Ausbildungs-, Fortbildungs- und Arbeitsangebote werden miteinander verknüpft.

Ziele

Die Verbindung zwischen Innenstadt und Natur soll durch die Stärkung der Grünachse verbessert werden. Die Grünachse und das Areal des Schul- und Freizeit- Zentrums profitieren von Aufwertung und attraktiver Gestaltung. Die wichtige Funktion als Naherholungs- und Spielfläche kann das Gebiet nur durch die weiter verbesserte Nutzbarkeit für verschiedene Gruppen erfüllen.
Besondere Ziele für das Areal sind die Belebung, Sicherheit und nachhaltige Sauberkeit.

Der am Rande des Gebiets liegende Geländesprung „Am hohen Rain“ sollte deutlich erhalten werden. Die das Stadtbild prägende topographische Besonderheit ist hier im Stadtteil noch sichtbar und damit nachvollziehbar.

Die Erkennbarkeit des Schul- und Familienzentrums von den großen Straßen aus ist eingeschränkt. Durch eine „Markierung“ der Zugänge rückt das Areal stärker ins Bewusstsein der Bürger, die Außenwirkung wird verstärkt.

Handlungsansätze

Umgestaltung des Schul- und Familienzentrums (laufende Planung)
Markierung Zugänge an der Freiburger Straße und Otto-Hahn-Straße
Ausbau und Aufwertung des Radwegs entlang der Grünachse
Renaturierung Mühlbach

Handlungsfeld Industriegebiet Nord

47 Bürklin-/Okenstraße

60 Helmholtzstraße

42 Tullastraße

Stärken und Schwächen

Stärken

Durch die Nähe zum Bahnhof ist das Gebiet für Pendler mit dem Zug gut erreichbar. Es bietet wohnortnahe Arbeitsplätze für die Bewohner der Kernstadt.

Schwächen

Die Gebäude sind teilweise in schlechtem Zustand, einzelne Leerstände (ehemaliger Lebensmittelmarkt) sind zu verzeichnen.
Durch fehlende Raumkanten entstehen unattraktive Raumsituationen.
Baulücken werden oft für die Parkierung genutzt, was zu unattraktiven und untergenutzte Bereichen führt.
Sowohl einzelne Gebäude als auch der öffentliche Raum weisen Gestaltungsmängel auf.
Die Durchmischung mit Wohnen führt zu Konflikten durch Gewerbelärm und Verkehrsbelastung.

Sonstige Merkmale

Das Areal hat sich ab dem 20. Jahrhundert nördlich der gewachsenen Nordweststadt entwickelt. Ab Mitte der 30er Jahre wurde die Holderstockkaserne errichtet, die nach 1945 bis vor einigen Jahren durch die französischen Streitkräfte genutzt wurde.

Für das Handlungsfeld gilt überwiegend der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet Nord“ (108).
Zulässige Nutzungsarten sind Gewerbe und Industrie, an der Tullastraße und an der Okenstraße gibt es Mischgebiete und einen kleinen Bereich mit Wohnnutzung (WA), der mit einem Hochhaus genutzt ist (Fremdkörper).

Im Handlungsfeld findet man überwiegend Fabrik- und Bürogebäude, Lagerhallen und Parkplätze.

Handlungsfeld Industriegebiet Nord

Leitvision

Die Gewerbegebiete der Nordweststadt bieten wohnortnahe Arbeitsplätze in einer Vielzahl von alteingesessenen Betrieben. Von der Autobahn aus gut erreichbar, profitiert Offenburg von der Wirtschaftskraft dieser Areale.

In direkter Nachbarschaft zum Bahnhof ist das Gewerbegebiet Nord auch für Arbeitnehmer ohne PKW ein günstig erreichbarer Arbeitsort. Entlang der Okenstraße findet man zukünftig ein vielfältiges Angebot: Gastronomie, Dienstleistungen, Handel und ergänzendes Wohnen.

Neben einer geordneten Gebäudestruktur, sind eine ansprechende Gestaltung und der Schutz der Umwelt Entwicklungsziele.

Durch eine Pufferzone aus nicht störendem Gewerbe werden die Bereiche für Wohnen und die Bereiche für Industrie separiert. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung wird minimiert.

Ziele

Die Gebäudestruktur ist zu ordnen.

Ein ansprechendes Gesamtbild schafft eine aufgewertete „Adresse“ und stärkt die Verbundenheit der Betriebe mit ihrem Stadtteil. Die Ordnung der Gebäudestruktur, die Gestaltung des öffentlichen Raums und die Durchgrünung des Areals können dieses positive Bild unterstützen.

Die Gestaltung des öffentlichen Raums und der Parkplätze ist zu verbessern. Störungen an den Schnittstellen zum Wohnen (Tullastraße) sind fallbezogen abzubauen.

Handlungsansätze

Festlegen von Raumkanten
B-Plan-Änderung entsprechend den Entwicklungszielen
Begrünung von gebietsbezogenen Stellplatzflächen
Gliedernde Grünstrukturen auf öffentlichen und privaten Grundstücken

Handlungsfeld Gewerbegebiet an der Kinzig

107 Freiburger Straße

100 Im Unteren Angel

98 Im Unteren Angel

Stärken und Schwächen

Stärken

Das Schlachthofgebäude ist Kulturdenkmal nach Denkmalschutzgesetz, die Gaskugel (Gasbehälter) ist ein markantes Objekt im Stadtbild und Zeuge der Industriegeschichte.
Das IHK Bildungszentrum und die Gewerbeakademie der Handwerkskammer Freiburg direkt südlich davon (an der Wasserstraße) geben dem Handlungsfeld eine besondere Bedeutung.
Besonderes Flair hat die Platanenallee „Im unteren Angel“ mit ihren Handwerksbetrieben und zugehörigen Wohnungen.
Die Fußgängerbrücke über die Kinzig verknüpft die Nordweststadt mit dem Gewerbegebiet West.
Als Erholungsflächen werden neben den Grünflächen der Kinzig auch der Sportplatz des Eisenbahnsportverein (ESV) genutzt.

Schwächen

Die Gebäude sind teilweise in schlechtem Zustand und es gibt Leerstände.
Fehlende Raumkanten und die Parkierung auf Baulücken machen das Areal optisch unattraktiv.
Der öffentliche Raum und einzelne Gebäude weisen Gestaltungsmängel auf.

Sonstige Merkmale

Das erste Gewerbegebiet der Stadt entwickelte sich Mitte des 19. Jahrhunderts auf den trockengelegten Wiesenauen der Kinzig und des Mühlbachs. In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde die Freiburger Straße als Umgehung für die Innenstadt gebaut. Nach dem 2. Weltkrieg entwickelte sich das Gewerbe- und Mischgebiet „Im unteren Angel“.

Das Gebiet weist eine heterogene Bebauung, meist hallenartige Gebäude verschiedener Größe, auf. In einigen Bereichen gibt es kleinteiligere Strukturen mit betriebszugehörigen Wohnungen die den Gebietscharakter mitbestimmen.

Rechtskräftige Bebauungspläne sind „Der untere Angel“ (71) und „Freiburger Straße“ (73)

Handlungsfeld Gewerbegebiet an der Kinzig

Leitvision

Ansprechende Gestaltung, geordnete Gebäudestruktur und Parkierung - das Areal wird zur Adresse für die ansässigen Betriebe. Das IHK-Bildungszentrum und die Gewerbeakademie ergänzen das Ausbildungsangebot der Stadt.

„Im unteren Angel“ bietet die Platanenallee, an der traditionelle Handwerksbetriebe in Verbindung mit Wohnnutzung anzutreffen sind, eine besonderer Atmosphäre.

Das Schlachthofgebäude ist wertvolles Kulturdenkmal und wie der Gasbehälter Zeuge der Industriegeschichte. Ihr Erhalt bietet die Chance, das Areal durch einen Merkpunkt zu ergänzen und weitere kulturelle Nutzungen in Innenstadtnähe anzusiedeln.

Und wie verbringt man seine Mittagspause? Das aufgewertete Ufer des Mühlbachs, wie die weiträumige Uferzone der Kinzig-Rinne ist schnell erreichbar und bietet Erholung am Wasser und im Grünen.

Ziele

Das Gebiet zeigt Ansätze zu einer eigenen Identität. Ein ansprechendes Gesamtbild schafft eine Adresse und stärkt die Verbundenheit der Betriebe mit ihrem Stadtteil. Die Ordnung der Gebäudestruktur, die Gestaltung des öffentlichen Raums und die Durchgrünung und die Durchwegung des Areals können dieses positive Bild unterstützen.
Die Parkierung ist in das Konzept einzubeziehen. Störungen an den Schnittstellen zum Wohnen (Am unteren Angel) sind fallbezogen zu lösen.

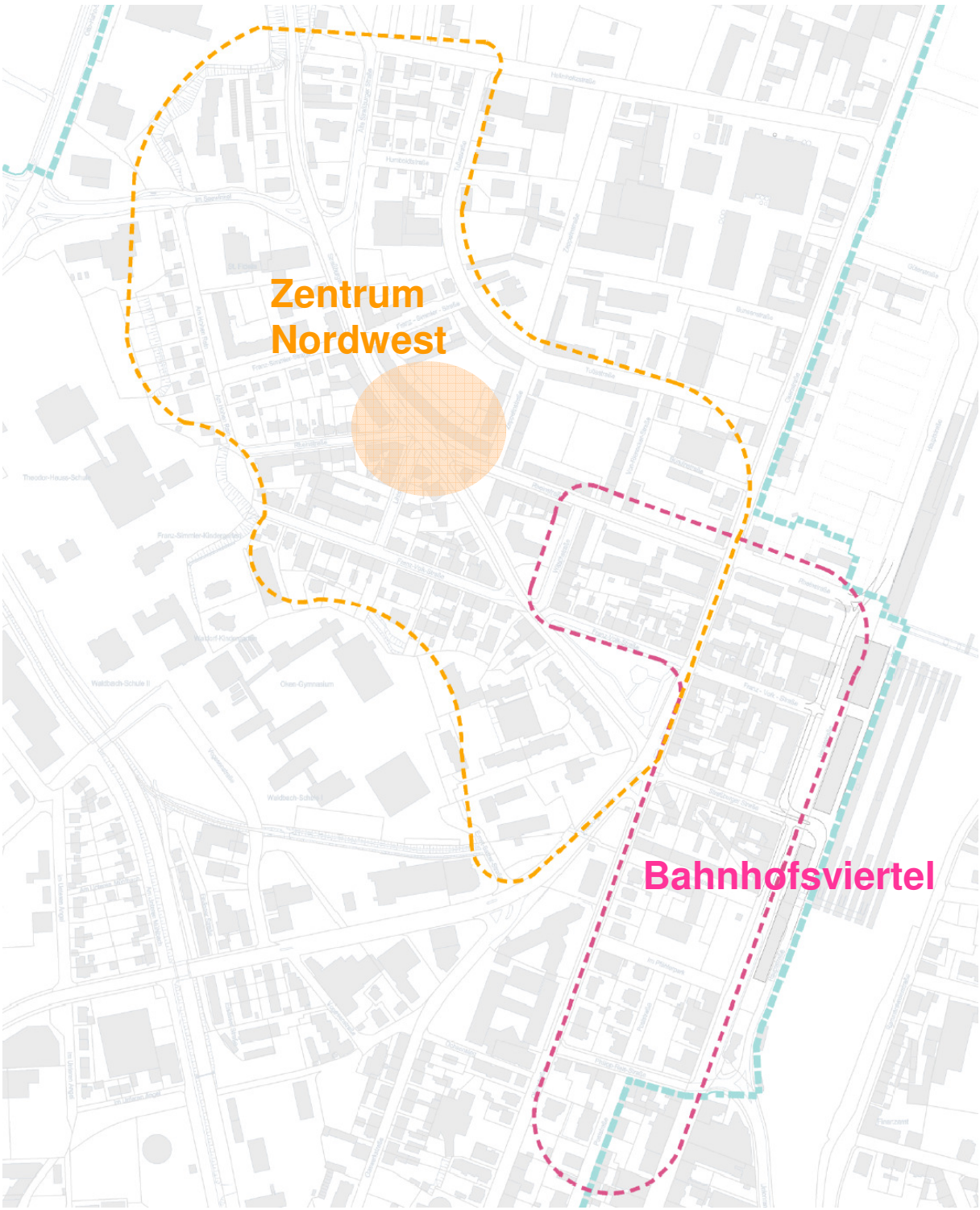
Der Bestand historischer Gebäude ist zu sichern.

Handlungsansätze

Festlegen von Raumkanten und Nutzungen (B-Plan)
Begrünung der Parkplätze
Nachnutzungskonzept für den Schlachthof (z.B. Kulturzentrum) in Verbindung mit einem Nutzungskonzept für die Gaskugel
Nachnutzungskonzept für das VIS-Gelände
Aufwertung der Ufer des Mühlbachs (Zugänglichkeit) und der Kinzig-Rinne

Vertiefungsbereiche

Die Handlungsfelder „Zentrum Nordwest“ und „Bahnhofsviertel“ sollten vertieft bearbeitet werden. Sie haben die größten Defizite, aber auch die größten Potentiale und eignen sich deshalb besonders für eine vertiefende Bearbeitung.



B Rahmenplan

Festlegungen des Rahmenplans

Bauflächen - Dichte und Struktur

Die Abmessungen der unterschiedlichen Bau- bzw. Freihaltungszonen sind mit dem entsprechenden Planeintrag definiert.

Geschossigkeit und überbaubare Flächen

Der Rahmenplan unterscheidet überbaubare Flächen mit unterschiedlicher maximaler Geschossigkeit. Die Bebauungszonen kennzeichnen die überbaubaren Flächen, wobei bauordnungsrechtliche Vorgaben die sich aus dem Bestand ergeben eingehalten werden müssen. Die Bebauungszonen geben nicht zwingend eine geschlossene Bebauung vor. Sie können im Rahmen der Vorgaben auch grundstücksbezogen differenziert sein.

Die Zielsetzung für einen großen Teil der Bebauung ist entsprechend dem historischen Bestand eine Begrenzung auf drei bis vier Normalgeschosse und ein im Sinne der LBO anrechenbares Dachgeschoss. Gebäude innerhalb dieser Zone, die eine andere Geschossigkeit aufweisen, sind über den Bestandsschutz gesichert.

Erweiterungszone eingeschossig

Den überbaubaren Flächen wird eine bauliche Erweiterungszone angegliedert, deren Abgrenzung sich am überwiegenden Bestand der rückwärtigen Bebauung orientiert, aber auch - je nach Grundstückstiefe und der Qualität der vorgefunden Bebauung bzw. der vorhandenen Freiflächen - modifiziert wird. In dieser Zone ist eine Ergänzung der Erdgeschoss-Nutzungen, aber auch der Raumangebote in den Obergeschossen in auf die Einzelsituation abgestimmter Form möglich.

Garagen, unterirdische Stellplätze und untergeordnete Nutzungen können auch außerhalb der Erweiterungszone auf den nicht überbaubaren Flächen ausgewiesen werden.

Neubebauung

In großen Blockinnenbereichen wird, unter Wahrung einer angemessenen Durchgrünung, eine ergänzende bauliche Nutzung angestrebt. Dabei wird unterschieden zwischen einer Bebauung in einer zweiten Bauzeile, die auf den vorhandenen Grundstücken möglich ist und einer Neubebauung, die aufgrund der Grundstückssituation und der bestehenden, den heutigen Anforderungen nicht entsprechenden Bausubstanz erst im Rahmen einer detaillierten Untersuchung, Planung und gegebenenfalls einer Bodenordnung erfolgen kann.

Stellplatzanlagen und Parkhäuser

Zielsetzung ist der Verzicht auf großflächige, ebenerdige Parkierungsflächen in den Blockinnenbereichen.

Private, nicht überbaubare Grün- und Freiflächen

Neben der Bebauung stellt der Rahmenplan auch die Freiflächen dar. Er unterscheidet dabei zwischen zwei unterschiedlichen Arten der Freiflächen.

- Die Grün- und Freiflächen im Sinne der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach BauNVO - hellgrün dargestellt.

- Vorzusehende bzw. erhaltenswerte Grün- und Gartenflächen - dunkelgrün dargestellt.

  Letztere - auch zur Sicherung des Kleinklimas und der Wohnqualität notwendige Grünflächen - sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise ist eine Bebauung mit einer Tiefgarage möglich, jedoch ist auf eine ausreichende Überdeckung und eine intensive Begrünung zu achten.

Hauptfirstrichtung

In der Zone der Blockrandbebauung werden, außer der geplanten Geschossigkeit, auch die Hauptfirstrichtungen vorgeschlagen.

Raumkanten

Wichtige Raumkanten entlang von Straßen werden durch Planzeichen festgelegt. Sie sind durch Bebauung oder Bepflanzung herzustellen. Raumkanten können auch durch eine gegliederte Bebauung erfolgen.

- Raumkanten durchgehend — strenge Handhabung
- Raumkanten gestrichelt — Abweichung bereichsweise möglich

Denkmalschutz

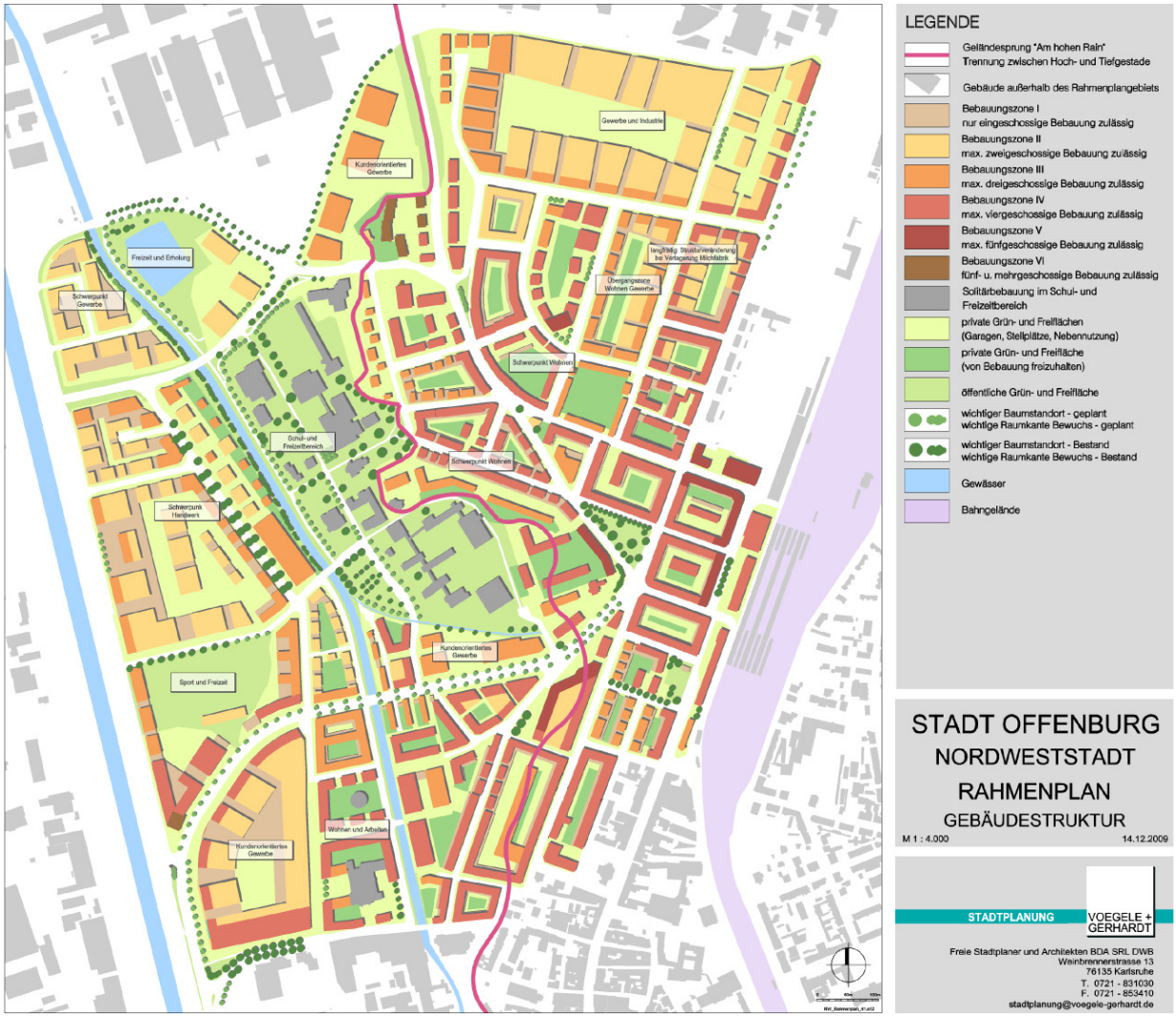
Gebäude, die unter dem Vorbehalt des Denkmalschutzes stehen oder als Denkmal geschützt sind, werden nachrichtlich übernommen und haben vorrangigen Bestandsschutz.

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Altlastenkataster vermerkt und sind im Planungsfall zu erfassen. Sie sind nicht in den Rahmenplan übernommen worden. Im Gebiet der Rahmenplanung Nordweststadt gibt es belastete Flächen unterschiedlicher Bedeutung, da in der NW-Stadt im Verlauf der Entwicklung viele produzierende Betriebe waren oder heute noch tätig sind.

Übersicht der Gebäudestruktur

Verkleinerung - Plan im Maßstab 1:4.000 am Ende der Broschüre



Bauplanungsrechtliche/bauordnungsrechtliche Sicherung

Die Abgrenzung rechtskräftiger Bebauungspläne sind im Rahmenplan und im Teilplan „Nutzungen“ nachrichtlich übernommen.

B-Pläne mit Rechtskraft können von den Zielsetzungen der Rahmenplanung abweichen. Sie müssen entsprechend dem Änderungspotential schrittweise überprüft werden. Bei neu zu erstellenden Bebauungsplänen sind die Zielvorgaben der Rahmenplanung als Grundlage für die Planentwicklung heranzuziehen.

Areale für die ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert werden soll, sind im Rahmenplan gekennzeichnet.

Bereiche mit weitergehendem Planungsbedarf

Der Planeintrag „Weitergehender Planungsbedarf“ gibt Potentiale wieder, ohne präzise Festlegungen vorzugeben. Hier bedarf es der Untersuchung im Rahmen eines Wettbewerbs, einer Mehrfachbeauftragung und/oder der Ausformung durch einen B-Plan.

Testplanungsgebiete

Im Plan sind die Gebiete eingetragen, für die im Zuge der Rahmenplanung Testplanungen erstellt wurden. Die Testplanungen sind als Beleg für die Planungsschritte, die sich aus dem Rahmenplan ableiten lassen, zu verstehen.

Nutzungen

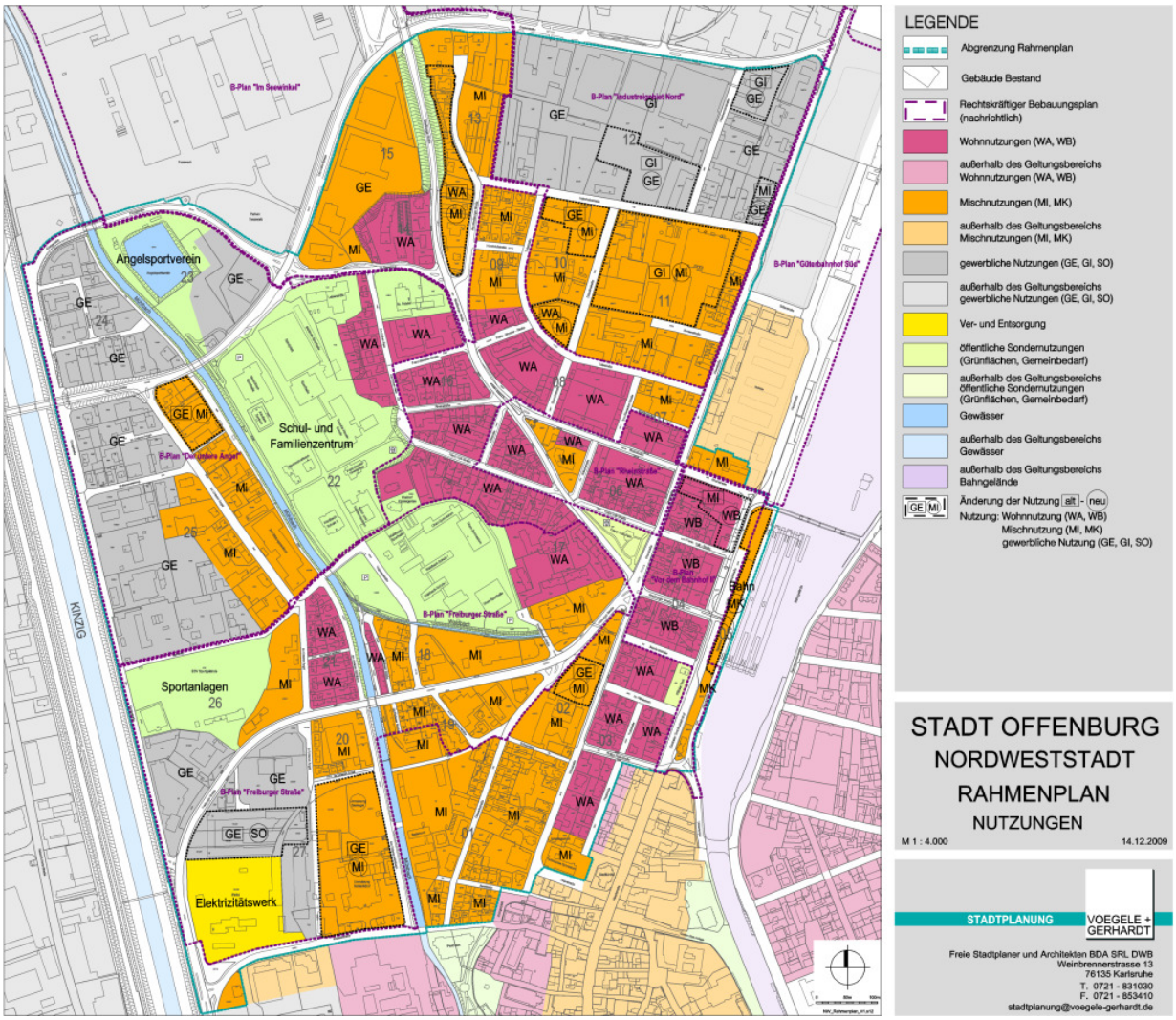
Bei der Festlegung der zukünftigen Nutzungen wurden der Bestand, die vorhandenen Bebauungspläne bzw. der Flächennutzungsplan und die gewünschten Entwicklungen für die Handlungsfelder berücksichtigt. Im Rahmenplan und im Teilplan „Nutzungen“ sind die vorhandenen und die geplanten Nutzungen eingetragen.

Folgende Nutzungen wurden eingetragen:

- WA allgemeine Wohngebiete
- WB besondere Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- MK Kerngebiete
- GE Gewerbegebiete
- GI Industriegebiete
- SO Sondergebiete

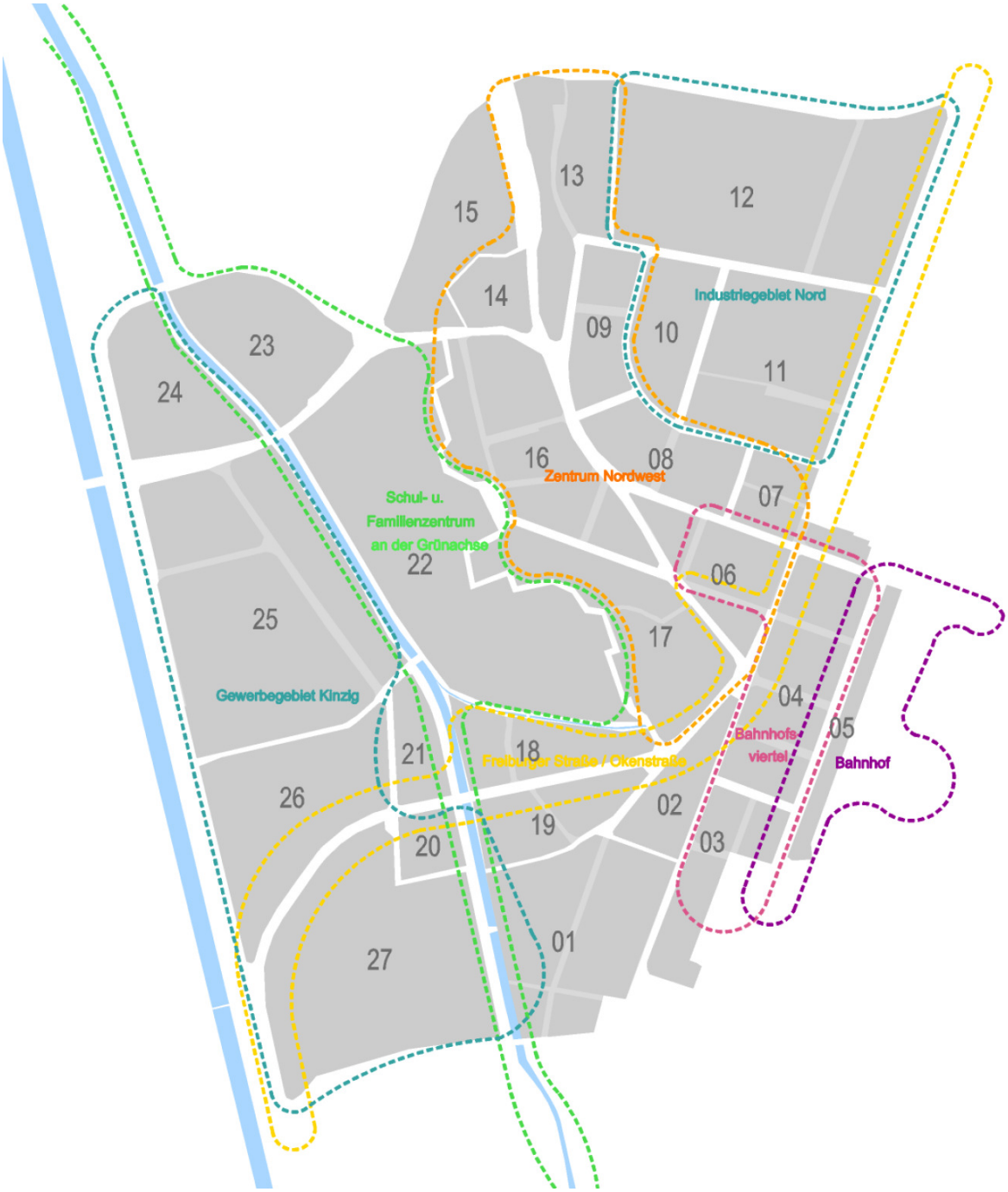
Übersicht der Nutzungen

Verkleinerung - Plan im Maßstab 1:4.000 am Ende der Broschüre



Erläuterungen zu den einzelnen Quartieren

Zur erläuternden Beschreibung der Konzepte wurde das Rahmenplangebiet in Quartiere eingeteilt und nummeriert. Für jedes Quartier werden die wichtigsten Merkmale und die Zuordnung zu den Handlungsfeldern aufgeführt. Die Vorschläge zur Umsetzung der im Rahmenplankonzept definierten Ziele werden quartiersweise beschrieben.



Quartier 1

Wasserstraße - Mühlbach - Gaswerkstraße - Seestraße - Ochsensteg - Okenstraße

- Gelände Badenova (Energieversorger)
- zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude
- Nutzung: Mischgebiet (MI)

Umsetzung:
- Erhalt und Aufwertung der denkmalgeschützten Bebauung
- Erhalt und Ergänzung der Bebauungsstruktur (abweichende Bauweise, Doppelhäuser, teilweise Blockrandbebauung)
- Nachverdichtung im Innenbereich unter Berücksichtigung der Topographie
- Freihaltung grüner Innenbereiche
- Begrenzung der Geschossigkeit auf maximal 4 Geschosse und ausgebautem Dachgeschoss, im Innenbereich maximal 3 Geschosse

Quartier 2

Ochsensteg - Gaswerkstraße - Freiburger Straße - Okenstraße

Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge

- Teil des Handlungsfelds Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge
- Entwicklung Gelände Telekom
- Fußgängerbrücke im Bereich Saarlandstraße
- Nutzung: Mischgebiet (MI)

Umsetzung:
- Erhalt der denkmalgeschützten Bebauung
- Ergänzende Bebauung Ecke Freiburger Straße/Okenstraße
- alternativ: Stärkung der Raumkanten durch Bepflanzung (Baumreihen)

Quartier 3

Poststraße - Okenstraße - Philipp-Reis-Straße - Im Pfählerpark - Hauptstraße

Bahnhofsviertel

- Teil des Handlungsfelds Bahnhofsviertel
- Technisches Gymnasium
- Nutzungen: Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)

Umsetzung:
- Erhalt und Aufwertung der denkmalgeschützten Bebauung
- Freihalten grüner Innenbereiche
- Erhalt und Ergänzung der Bebauungsstruktur
- Begrenzung der Geschossigkeit auf maximal 3 bzw. 4 Geschosse und ausgebautem Dachgeschoss

Quartier 4

Im Pfählerpark - Okenstraße - Rheinstraße - Hauptstraße - Franz-Volk-Straße - Straßburger Straße - Im Pfählerpark

Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge
Bahnhofsviertel

- Teil der Handlungsfelder Bahnhofsviertel und Freiburger Straße/Okenstraße u. Stadteingänge
- Pfählerpark
- gründerzeitliche Bebauungsstruktur (Wohnen und Gewerbe) und Gewerbebetriebe
- Nutzung: Besonderes Wohngebiet (WB) und Mischgebiet (MI)
- Testplanungsgebiete

Umsetzung:
- Erhalt und Aufwertung der denkmalgeschützten Bebauung
- Aufwertung der verbliebenen Reste des Pfählerparks
- Erhalt und Ergänzung der Bebauungsstruktur insbesondere entlang der Okenstraße
- Geschossigkeit: Begrenzung der Geschossigkeit auf maximal 4 Geschosse und ausgebautem Dachgeschoss bzw. 5 Geschosse entlang der Hauptstraße
- Freihaltung grüner Innenbereiche
- langfristig geplant ist Verlagerung von störenden Nutzungen
- Umstrukturierung des nördlichen Blocks, Schließen des Blockrands und Nachverdichtung im Innenbereich
- Zurückweichen der Bebauung des nördlichen Blocks entlang der Hauptstraße (entsprechend Entwurf „Lehmann“)
- Änderung der Nutzung und Änderung des Bebauungsplans (MI zu WB)

Quartier 5

Hauptstraße

Bahnhof

- Teil des Handlungsfelds Bahnhof
- denkmalgeschütztes Bahnhofsgebäude
- Verknüpfung mit der Oststadt durch Unterführungen
- Pfählerpark
- Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)

Umsetzung:
- Erhalt und Aufwertung des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes und Umgestaltung des Bahnhofsumfelds nach dem Entwurf des Architekturbüros Lehmann
- Gestaltung der Freiflächen und Neuordnung von Parkierung und Verkehrsführung
- Gestaltung der Fußwegeverbindungen zur Innenstadt
- Gesteuerte Auswahl der Waren- und Dienstleistungsangeboten im Rahmen von Modernisierungs- und Erneuerungskonzepten im Bahnhofsumfeld
- geplante Nutzung: Kerngebiet (MK)

Quartier 6

Okenstraße - Freiburger Straße - Rheinstraße - Franz-Volk-Straße - Witschstraße

Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge
Zentrum Nordwest
Bahnhofsviertel

- Teil der Handlungsfelder Bahnhofsviertel, Zentrum Nordwest und Freiburger Straße/ Okenstraße und Stadteingänge
- Franz-Volk-Park
- Polizei
- Nutzungen: Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI)
- teilweise Testplanungsgebiet

Umsetzung:
- Erhalt und Aufwertung der denkmalgeschützten Bebauung
- Freihaltung des grünen Innenbereichs
- Erhalt und Ergänzung der Bebauungsstruktur
- Begrenzung der Geschossigkeit auf max. 4 Geschosse und ausgebautes Dachgeschoss
- Gestaltung des öffentlichen Raums und Steigerung der Aufenthaltsqualität des Franz-Volk-Park (entsprechend laufender Planungen)

Quartier 7

Rheinstraße - Von-Rienecker-Straße - Tullastraße - Okenstraße - Bürklinstraße

Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge
Zentrum Nordwest

- Teil der Handlungsfelder Bahnhofsviertel und Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge
- Nutzungen: Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)

Umsetzung:
- Erhalt und Aufwertung der denkmalgeschützten Bebauung
- Freihaltung grüner Innenbereiche
- Ergänzung der Blockränder
- Begrenzung der Geschossigkeit auf maximal 4 Geschosse und ausgebautem Dachgeschoss

Quartier 8

Rheinstraße - Franz-Simmler-Straße - Tullastraße - Von-Rienecker-Straße - Zeppelinstraße

Zentrum Nordwest

- Teil des Handlungsfelds Zentrum Nordwest
- Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Umsetzung:
- Erhalt und Aufwertung der denkmalgeschützten Bebauung
- Freihaltung des grünen Innenbereichs
- Verbesserung der Wohnqualität z.B. durch Balkone im Innenbereich
- Einfügung von Ersatz- und Neubauten in das Ensemble

Quartier 9

Tullastraße - Franz-Simmler-Straße - Straßburger Straße - Alte Straßburger Straße - Helmholtzstraße - Humboldtstraße

Zentrum Nordwest

- Teil des Handlungsfelds Zentrum Nordwest
- Nutzungen: Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA)

Umsetzung:
- Erhalt der historischen Bebauungsstruktur (Einzelhausbebauung nördlich der Humboldstraße)
- Freihaltung grüner Innenbereiche;
- Begrenzung der Geschossigkeit auf maximal 3 bzw. 4 Geschosse und ausgebautem Dachgeschoss
- langfristig Verlagerung des Autohauses

Quartier 10

Tullastraße - Helmholtzstraße - Zeppelinstraße

Industriegebiet Nord

- Teil des Handlungsfelds Industriegebiet Nord
- Differenzierte Nutzungen mit großem Anteil an Wohnen
- 10-geschossiges Wohngebäude
- vorhandene Nutzungen: Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA)

Umsetzung:
- Freihaltung des grünen Innenbereichs
- Änderung der Nutzungen (Änderung des Bebauungsplans) von GE in MI (und evl. von WA in MI)
- Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe
- Begrünung großflächiger Stellplatzanlagen

Quartier 11

Okenstraße - Tullastraße - Zeppelinstraße - Helmholtzstraße - Bunsenstraße

Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge
Industriegebiet Nord

- Teil der Handlungsfelder Industriegebiet Nord und Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge
- Milchfabrik
- Leerstand ehemaliger Supermarkt (Minimal)
- vorhandene Nutzungen: Mischgebiet (MI), Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE)

Umsetzung:
- Erhalt und Aufwertung der denkmalgeschützten Bebauung
- langfristiges Ziel: Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe, Neuordnung der Nutzungsschwerpunkte und der Bebauungsstruktur
- dann: Ergänzen der Erschließung Haselwanderstraße bis Von-Rienecker-Straße und evl. Weiterführung der Bunsenstraße
- langfristig Änderung der Nutzungen von GI und GE in MI (Änderung des Bebauungsplans)
- die ansässige Milchfabrik hat Bestandsschutz nach § 9 (2) BauGB (Sicherung der derzeitigen Nutzung)
- Schaffen von Raumkanten entlang der Okenstraße
- Begrünung großflächiger Stellplatzanlagen
- Nachnutzung oder Umgestaltung Leerstand (ehemaliger Supermarkt)

Quartier 12

Helmholtzstraße - Okenstraße - Englerstraße - Haselwanderstraße

Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge
Industriegebiet Nord

- Teil der Handlungsfelder Industriegebiet Nord und Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge
- Nutzungen: Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI)

Umsetzung:
- Erhalt und Aufwertung der denkmalgeschützten Bebauung (Betriebsgebäude)
- Veränderungen möglich weil Kaufland in die Okenstraße verlagert wurde
- Schaffen von Raumkanten (besonders entlang der Okenstraße, aber auch entlang der Helmholtzstraße)
- Bebauungsstruktur: möglichst geschlossene Ränder (Gebäude oder Bepflanzung)
- Begrünung großflächiger Stellplatzanlagen
- Änderung der Nutzungen (Änderung des Bebauungsplans) von GI zu GE im südlichen Bereich (Puffer zum Mischgebiet)

Quartier 13

Alte Straßburger Straße - Straßburger Straße - Englerstraße

Zentrum Nordwest

- Teil des Handlungsfelds Zentrum Nordwest
- langfristig Verlagerung der Gärtnerei möglich
- vorhandene Nutzungen: Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA)

Umsetzung:
- Änderung der Nutzungen (Änderung des Bebauungsplans) von WA zu MI aufgrund der umgebenden Nutzung und der Lärmbelastung durch die B33 (Straßburger Straße)
- Schaffen von Raumkanten entlang der Straßburger Straße

Quartier 14

Im Seewinkel - Straßburger Straße

Zentrum Nordwest

- Teil des Handlungsfelds Zentrum Nordwest
- mehrgeschossige Wohnbebauung
- Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Umsetzung:
- Begrünung des Innenbereichs z.B. durch Begrünung der Dächer (Steigerung der Attraktivität)

Quartier 15

Straßburger Straße - Im Seewinkel - Otto-Hahn-Straße

- Kundenorientiertes Gewerbe (Autohäuser)
- Nutzungen: Gewerbegebiet (GE) und Mischgebiet (MI)

Umsetzung:
- Raumkanten entlang der Otto-Hahn-Straße und Im Seewinkel durch Bebauung oder Bepflanzung
- Begrünung der großflächigen Stellplatzanlagen

Quartier 16

Im Seewinkel - Straßburger Straße - Franz-Volk-Straße - Am Hohen Rain - Rheinstraße - Franz-Simmler-Straße

Zentrum Nordwest

- Teil des Handlungsfelds Zentrum Nordwest
- St. Fidelis Kirche
- Nutzungen: Mischgebiet (MI) und Fläche für Gemeinbedarf (Kirche)
- teilweise Testplanungsgebiet (ehemalige Herdfabrik)

Umsetzung:
- Erhalt und Aufwertung der denkmalgeschützten Bebauung
- Erhalt und Ergänzung der Bebauungsstruktur: Versetzte Gebäude am Geländesprung, teilweise Einzel- bzw. Doppelhausbebauung und geschlossene Blockränder (s. Planeintrag)
- Freihaltung der grünen Blockinnenbereiche
- behutsame Nachverdichtung im Bereich ehemalige Herdfabrik
- Begrenzung der Geschossigkeit auf maximal 3 bzw. 4 Geschosse u. ausgebautes Dachgeschoss
- Gestaltung des öffentlichen Raums (laufende Planung zur Umgestaltung der Rheinstraße und der Straßburger Straße)
- Verkehrsberuhigungs- und Verkehrslenkungsmaßnahmen

Quartier 17

Franz-Volk-Straße - Straßburger Straße - Freiburger Straße - Ernst-Batzer-Straße

Zentrum Nordwest
Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge

- Teil der Handlungsfelder Zentrum Nordwest und Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge
- Fußgängerbrücke im Bereich Saarlandstraße
- Nutzungen: Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA)

Umsetzung:
- Erhalt und Aufwertung der denkmalgeschützten Bebauung
- Erhalt und Ergänzung der Bebauungsstruktur Franz-Volk-Straße
- Begrenzung der Geschossigkeit auf maximal 4 Geschosse und ausgebautem Dachgeschoss und 5 Geschosse im Bereich Franz-Volk-Park (Lärmschutz)
- Bebauung in „zweiter Reihe“ (max. 3-geschossig) unter Berücksichtigung der Topographie
- Erhalt des grünen Innenbereichs in der Wohnanlage (teilweise begrünte Tiefgarage)
- Schaffung von Raumkanten entlang der Freiburger und der Straßburger Straße

Quartier 18

Ernst-Batzer-Straße - Freiburger Straße - Elsässer Straße - Vogesenstraße

Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge

- Teil des Handlungsfelds Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge
- Lebensmitteldiscounter (LIDL)
- Nutzungen: Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA)

Umsetzung:
- Schaffung von Raumkanten entlang der Freiburger Straße

Quartier 19

Freiburger Straße - Gaswerkstraße - Vogesenstraße

Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge

- Teil des Handlungsfelds Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge
- Abwasserzweckverband (AZV)
- St. Ursula Heim
- Bereich südlich des Abwasserzweckverband: Schlechte Bodenbeschaffenheit, Untersuchung für Bebauung mit Geschoßwohnungen erfolgte 2004
- Nutzung: Mischgebiet (MI)

Umsetzung:
- Freihaltung grüner Innenbereiche
- Schaffung von Raumkanten entlang der Freiburger Straße
- Weitergehender Planungsbedarf im Bereich südlich Abwasserzweckverbandes

Quartier 20

Am Unteren Mühlbach - Im Unteren Angel - Freiburger Straße

Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge
Gewerbegebiet Kinzig

- Teil der Handlungsfelder Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge und Gewerbegebiet Kinzig
- Großflächiger Einzelhandel (Sportfachmarkt)
- Nutzung: Mischgebiet (MI)

Umsetzung:
- Erhalt und Aufwertung der denkmalgeschützten Bebauung
- Weitergehender Planungsbedarf
- mögliche Bebauungsstruktur: Gewerbliche Nutzung im nördlichen Bereich des Blocks mit direkt zugeordnetem Wohnen um grünen Innenhof im südlichen Bereich
- Schaffung von Raumkanten entlang der Freiburger Straße
- Verlagerung des ansässigen großflächigen Einzelhandels

Quartier 21

Im Unteren Angel - Am Unteren Mühlbach - Freiburger Straße

Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge

- Teil des Handlungsfeldes Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge
- Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Umsetzung:
- Freihaltung grüner Innenbereiche
- Erhalt der historischen Bebauungsstruktur bestehend aus überwiegend zweigeschossigen Doppelhäusern
- Lärmschutz durch Bebauung zur Freiburger Straße

Quartier 22

Schul- und Familienzentrum an der Grünachse

- Handlungsfeld Schul- und Familienzentrum an der Grünachse
- Schulen, Sporthallen
- Nutzung: Mischgebiet (MI)
- die Eintragungen im Bereich des Schul- und Familienzentrums sind nur nachrichtlich übernommen, eindeutige Festlegungen sind der detaillierten Planung (AG Freiraum) zu entnehmen
- der Neubau einer Sporthalle (Speerwurf) ist geplant

Umsetzung:
- Gestaltung der Grün- und Freiflächen entsprechend Planung AG Freiraum
- Stärkung Radweg entlang Grünachse (Beleuchtung, Ausbau)
- Ausbau der Fuß-/Radwegeverbindungen durch das Gelände
- Markierung der Zugänge an der Freiburger Straße und der Otto-Hahn-Straße
- Renaturierung Mühlbach

Quartier 23

Otto-Hahn-Straße - Mühlbach - Kinzigstraße

Schul- und Familienzentrum an der Grünachse
Gewerbegebiet Kinzig

- Teil der Handlungsfelder Gewerbegebiet Kinzig und Schul- und Familienzentrum an der Grünachse
- Sportstudio
- geplant: Erweiterung der Lebenshilfe
- Nutzungen: Gewerbegebiet (GE) und Grünflächen

Umsetzung:
- Ausbau Rad- und Fußweg entlang des Mühlbachs
- Schaffung von Raumkanten entlang der Otto-Hahn-Straße
- Zugänglichkeit des Angelsportvereinsgeländes
- Renaturierung Mühlbach

Quartier 24

Kinzigstraße - Mühlbach - Otto-Hahn-Straße - Carl-Benz-Straße - Dieselstraße

Gewerbegebiet Kinzig

- Teil des Handlungsfeldes Gewerbegebiet Kinzig
- Nutzung: Gewerbegebiet (GE)

Umsetzung:
- Schaffung von Raumkanten entlang der Kinzigstraße

Quartier 25

Otto-Hahn-Straße - Mühlbach - Jahnweg - Kinzigstraße - Im Unteren Angel - Walters-weierweg

Gewerbegebiet Kinzig

- Teil des Handlungsfeldes Gewerbegebiet Kinzig
- gut funktionierendes Gebiet/Schwerpunkt Handwerk
- Nutzungen: Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE)

Umsetzung:
- Erhalt der Platanenallee
- Schaffung von Raumkanten entlang der Kinzigstraße
- Wohnbebauung entlang des Mühlbachs, Gewerbe zur Straße
- Erweiterung des Mischgebiets am Mühlbach
- langfristig Ausdehnung des Mischgebiets
- Begrünung der großflächigen Stellplatzanlagen

Quartier 26

Jahnweg - Im Unteren Angel - Freiburger Straße - Kinzigstraße

Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge
Gewerbegebiet Kinzig

- Teil der Handlungsfelder Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge und Gewerbegebiet Kinzigstraße
- Sportgelände
- Nutzungen: Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE)

Umsetzung:
- Schaffung von Raumkanten entlang der Kinzigstraße und der Freiburger Straße
- Begrünung der großflächigen Stellplatzanlagen

Quartier 27

Freiburger Straße - Im Unteren Angel - Am Unteren Mühlbach - Wasserstraße

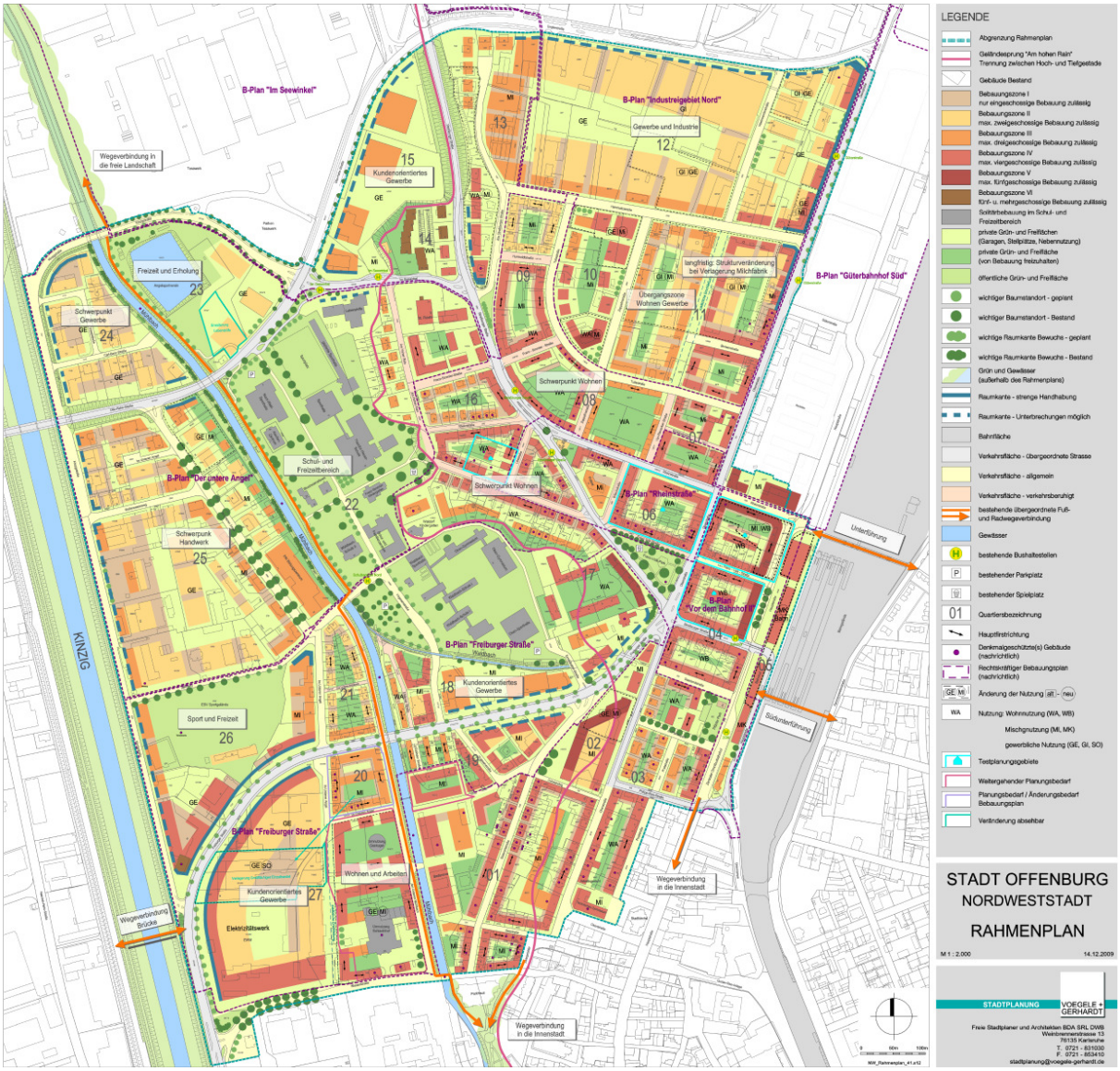
Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge
Gewerbegebiet Kinzig

- Teil der Handlungsfelder Freiburger Straße/Okenstraße und Stadteingänge und Gewerbegebiet Kinzigstraße
- Gelände EWM (E-Werk-Mittelbaden)
- Lebensmitteldiscounter (ALDI)
- Denkmalgeschützter Schlachthof
- Gaskugel als Wahrzeichen
- Nutzung: Gewerbegebiet (GE)
- geplante Verlagerung des Sportfachmarkts, zukünftige Nutzung: Sondergebiet

Umsetzung:
- Schaffung von Raumkanten entlang der Freiburger Straße
- Begrünung der großflächigen Stellplatzanlagen
- Erhalt und Aufwertung der denkmalgeschützten Bebauung (Schlachthof)
- Weitergehender Planungsbedarf: Gelände Schlachthof und Gaskugel
- langfristig Nutzungsänderung des Areals am Mühlbach von Gewerbe zu Wohnen und Arbeiten

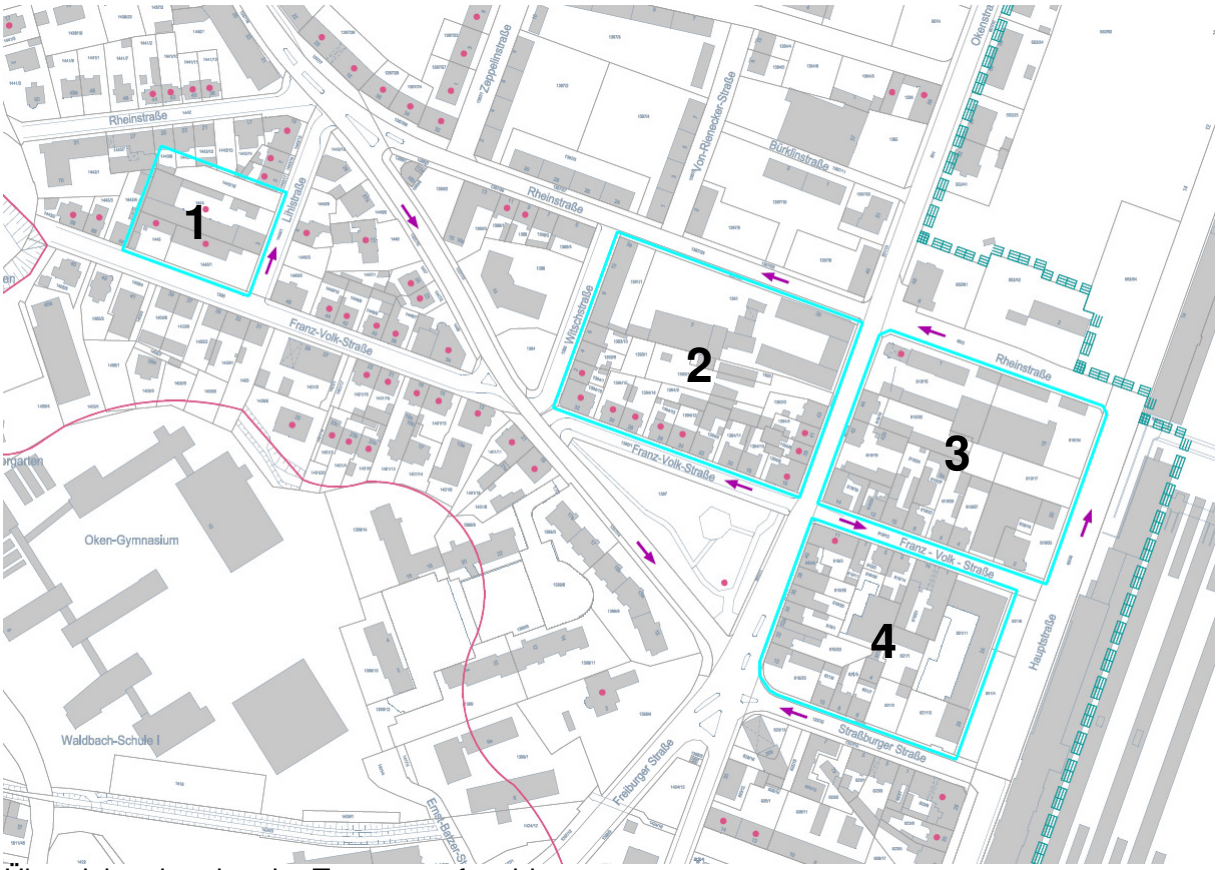
Rahmenplan

Verkleinerung - Plan im Maßstab 1:2.000 am Ende der Broschüre

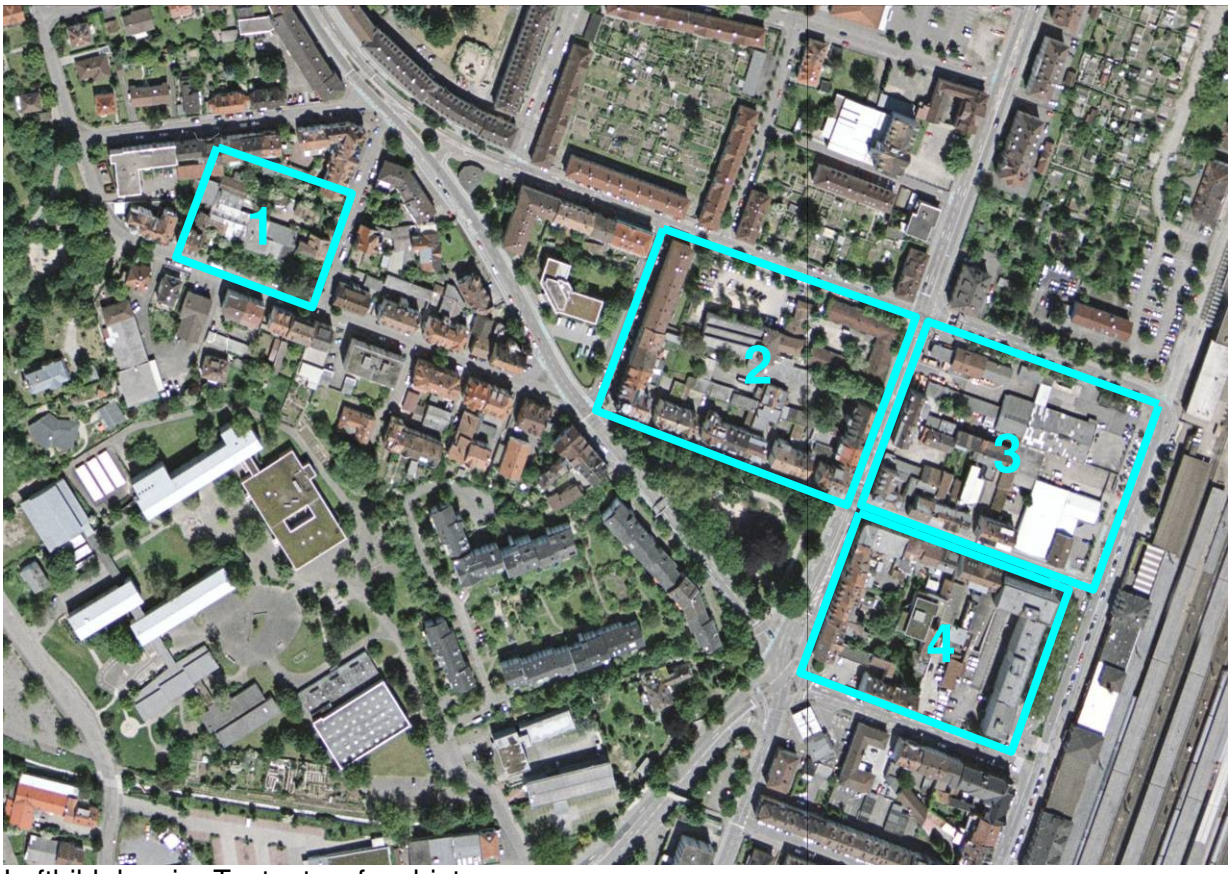


C Testplanungen

Bei der Bearbeitung der Rahmenplanung Offenburg Nordweststadt wurden Bereiche mit weitergehendem Planungsbedarf erkannt. Für vier Testentwurfsgebiete werden Vorschläge für eine zukünftige Nutzung und Bebauung erarbeitet.

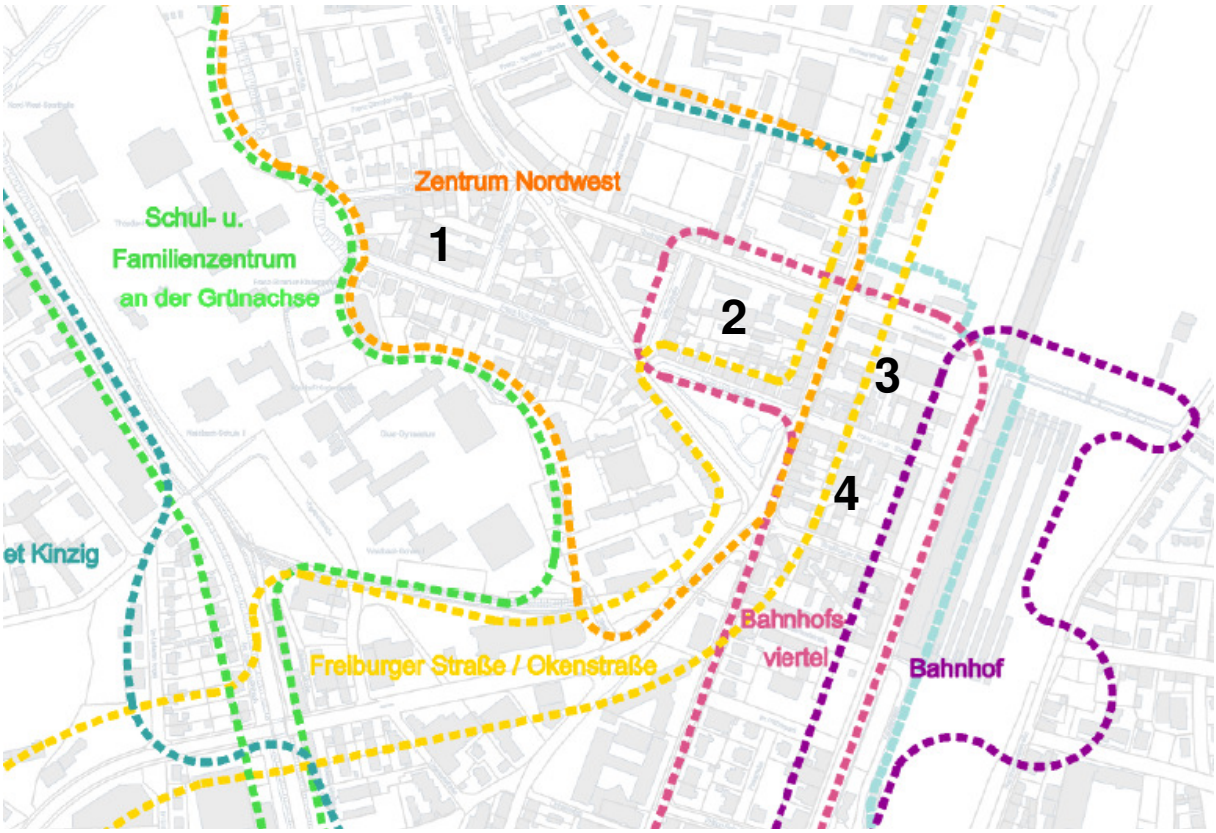


Übersichtsplan der vier Testentwurfsgebiete



Luftbild der vier Testentwurfsgebiete

Auszug aus dem Rahmenplankonzept:



Die für Testplanungen ausgesuchten Gebiete liegen in den Handlungefeldern Bahnhofsviertel und Zentrum Nordwest.

Bahnhofsviertel

Das Bahnhofsviertel ist durch die gründerzeitliche Struktur gekennzeichnet. Der Bereich vor dem Bahnhof gehört zu den frühsten Erweiterungen (1844-1890) außerhalb der Altstadt. Vorherrschende Nutzungen sind Wohnen und Gewerbe. Der Block zwischen Rhein und Franz-Volk-Straße und zwischen Witsch- und Okenstraße ist auch Teil des Handlungsfelds Zentrum Nordwest. Der Bereich weist die Struktur des Bahnhofsviertels auf, kann aber räumlich auch zum Zentrum Nordwest gezählt werden. Er stellt eine Verknüpfung der beiden Wohnbereiche dar und hat außerdem besonderen Handlungsbedarf (Zustand der Gebäude, fehlende Raumkanten und Unternutzung/Brache).

Zentrum Nordwest

Das Zentrum Nordwest liegt zwischen Geländesprung (Am hohen Rain) und Industriegebiet Nord (Tullastraße). Das Handlungsfeld umfasst vor allem Wohnnutzung in gewachsener Struktur und ist durch die Straßburger Straße geprägt. Es gibt einige wenige Läden am Knotenpunkt Straßburger Straße, Lihl- und Rheinstraße.

Legende Testplanungen

- Abgrenzung Rahmenplan
- Abgrenzung Testplanungsgebiete
- Abgrenzung Maßnahme
- Gebäude Bestand
- Gebäude Abbruch
- Tiefgarage Bestand
- Gebäude Planung (II bis V+DG)
- Erweiterungszone (Ergänzung der erdgeschossigen Nutzung)
- Grün- und Freifläche (Garagen, Stellplätze und Nebennutzung möglich)
- III Anzahl Geschosse
- Hauptfirstrichtung
- Denkmalgeschützte(s) Gebäude
- Baum Bestand
- Zugang / Zufahrt
- Einbahnstraßenregelung

Bereich 1 – "Ehemalige Herdfabrik"

Wohnhaus Lihlstraße 3

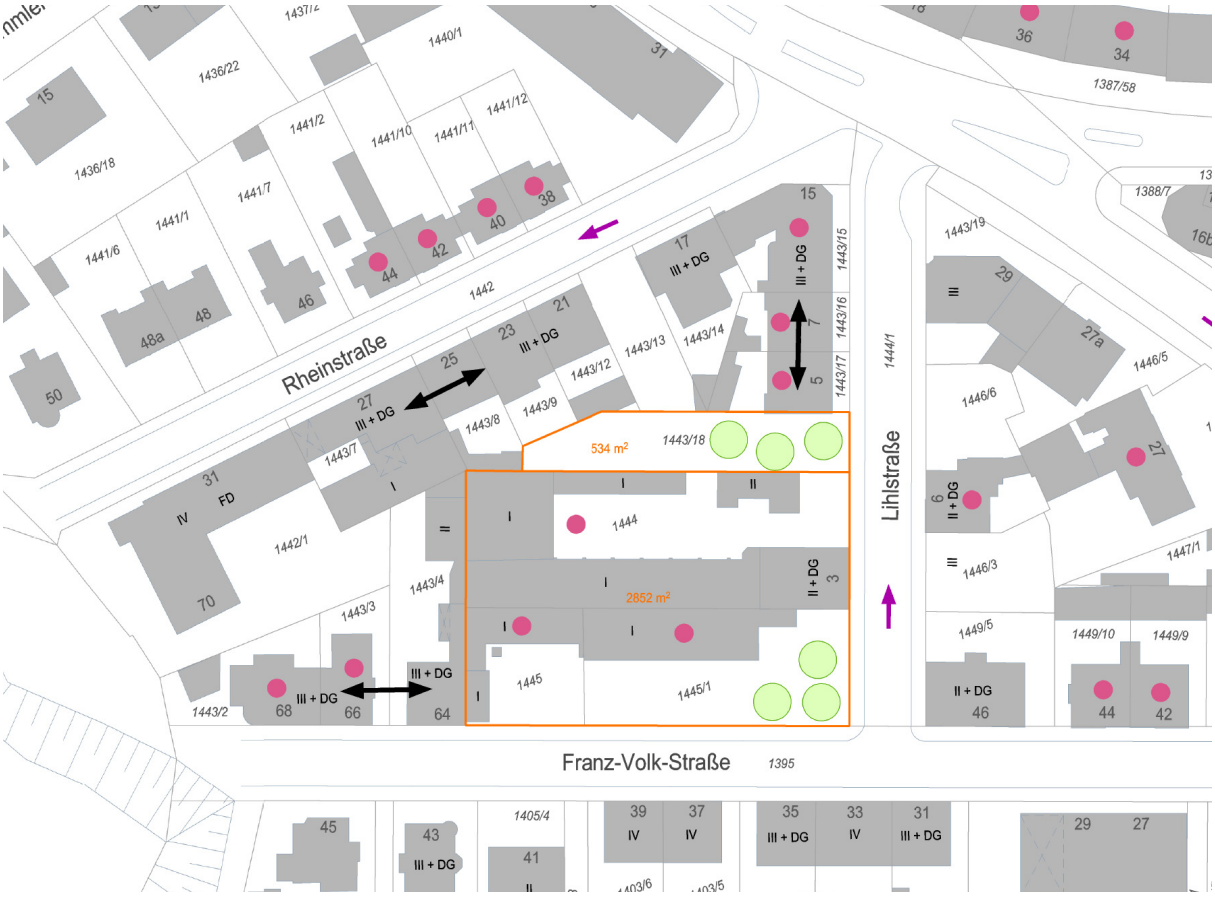
Innenhof Lihlstraße 3

Portiershaus Lihlstraße 3

Franz-Volk-Straße 64

Franz-Volk-Straße

Rheinstraße 17-21



Bestandsplan "Ehemaligen Herdfabrik"

Bestand

Das Areal "Ehemaligen Herdfabrik" befindet sich inmitten eines gewachsenen Wohngebiets in der Nordweststadt. Es grenzt an die Lihlstraße und die Franz-Volk-Straße und an die Rückseite der Bebauung der Rheinstraße. In direkter Nähe des Areals befindet sich ein Kleinversorgungszentrum (Schweiger-Eck) mit wenigen Läden.

Entlang der Franz-Volk-Straße fehlen bauliche Kanten, momentan ist das Areal am südlichen Rand dicht bewachsen.

Der Zustand der historischen Bausubstanz ist mitentscheidend für die weitere Nutzung des Areals.

Für das Areal gibt es keinen Bebauungsplan.

Unmittelbar westlich des Areals ist der Geländesprung zwischen Hoch- und Tiefgestade deutlich sichtbar.

Es gibt eine Einbahnstraßenregelung in der Lihlstraße und der Rheinstraße.

Die Flächen Flst. 1444, 1445 und 1445/1 (Ehemalige Herdfabrik) und 1443/7 (Ehemalige Glasveredelung) sind im Altlastenkataster eingetragen.

Denkmalschutz

Die Gebäude Lihlstraße 3 (Flst. Nr. 1444, 1445, 1445/1) sind denkmalgeschützt: "Herdfabrik Offenburg, um 1900, 1930. Sachgesamtheit bestehend aus Wohngebäude, Portiershaus und Fabrikgebäude. Bauzeitliche wandfeste Innenausstattung, z.B. Glasfenster."

Planung

Die Bebauung der Rheinstraße wird ergänzt und die Bebauung der Lihlstraße wird nach Süden fortgesetzt.

In Variante A wird davon ausgegangen, dass die meisten Gebäude der ehemaligen Herdfabrik in einem nicht erhaltungswürdigen Zustand sind, in Variante B wird von einer überwiegend erhaltenswürdigen Bausubstanz ausgegangen. In beiden Fällen sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich.

Variante A
- Abbruch der Nebengebäude
- Modernisierung des historischen Wohnhauses
- Ergänzen des östlichen Blockrandes
- Ergänzen des südlichen Blockrandes
- Verdichtende Bebauung im Blockinnenbereich möglich
- Durchwegung des Innenbereichs für Anlieger

In Variante A wird nur das Wohngebäude erhalten. Es wird eine überwiegend geschlossene Bebauung entlang der Franz-Volk-Straße vorgesehen. Ein Wohnweg erschließt eine mögliche Bebauung im Blockinneren. Dort werden drei Wohneinheiten in Form von dreigeschossigen Reihenhäusern vorgeschlagen.

Variante B Erhalt und Modernisierung der denkmalwürdigen Bausubstanz (Wohnhaus und Portiershaus)
Ergänzen des östlichen Blockrandes
Punkthäuser mit Parken im EG
Galeriegarten

Bei Variante B werden neben dem Wohnhaus auch das Pförtnerhaus und Teile der Werksgebäude erhalten. Die Parkierung der Punkthäuser entlang der Franz-Volk-Straße findet im Erdgeschoß statt. Im Grünbereich können Ausstellungsflächen für Kunst entstehen (Galeriegarten).

Das Areal eignet sich für eine Überplanung im Rahmen eines Wettbewerbs oder einer Mehrfachbeauftragung auf der Grundlage genauer Bestandserfassung und Bewertung.

Nutzung

Das Areal bietet sich aufgrund der umgebenden einheitlichen Wohnnutzung für Wohnzwecke an.

Ein wichtiges Ziel für das Zentrum Nordwest ist die Stärkung der Nachbarschaften und der Stadtteil-Identität. Die im Quartier fehlenden Kommunikations- und Treffpunkte könnten durch eine Nutzung als Gründerzentrum oder Gewerbehof realisiert werden. Zukünftige Nutzungen dürfen die umgebende Wohnbebauung nicht beeinträchtigen.

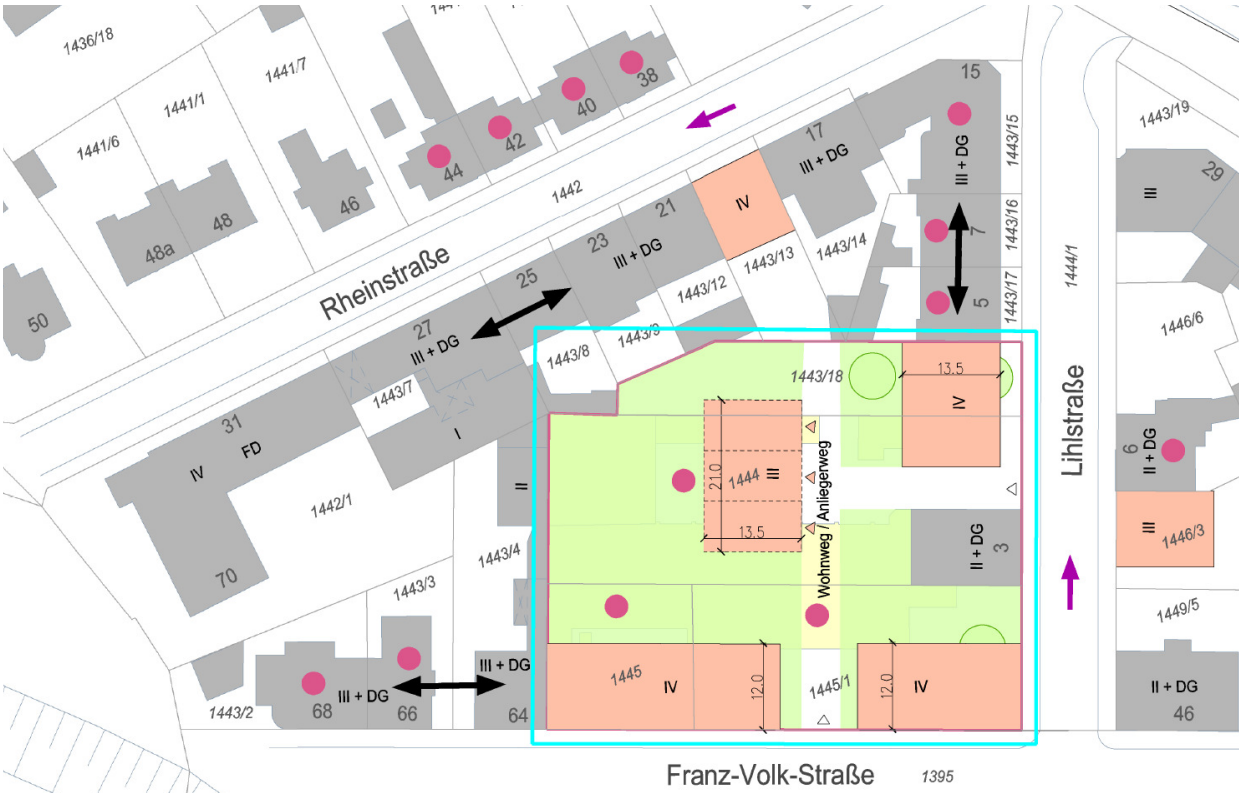
Mögliche Nutzungen für die historische Bausubstanz sind ein Gründerzentrum, nicht störendes Kleingewerbe oder Galerien bzw. Künstlerateliers.

Variante A Wohnen, Betreutes Wohnen

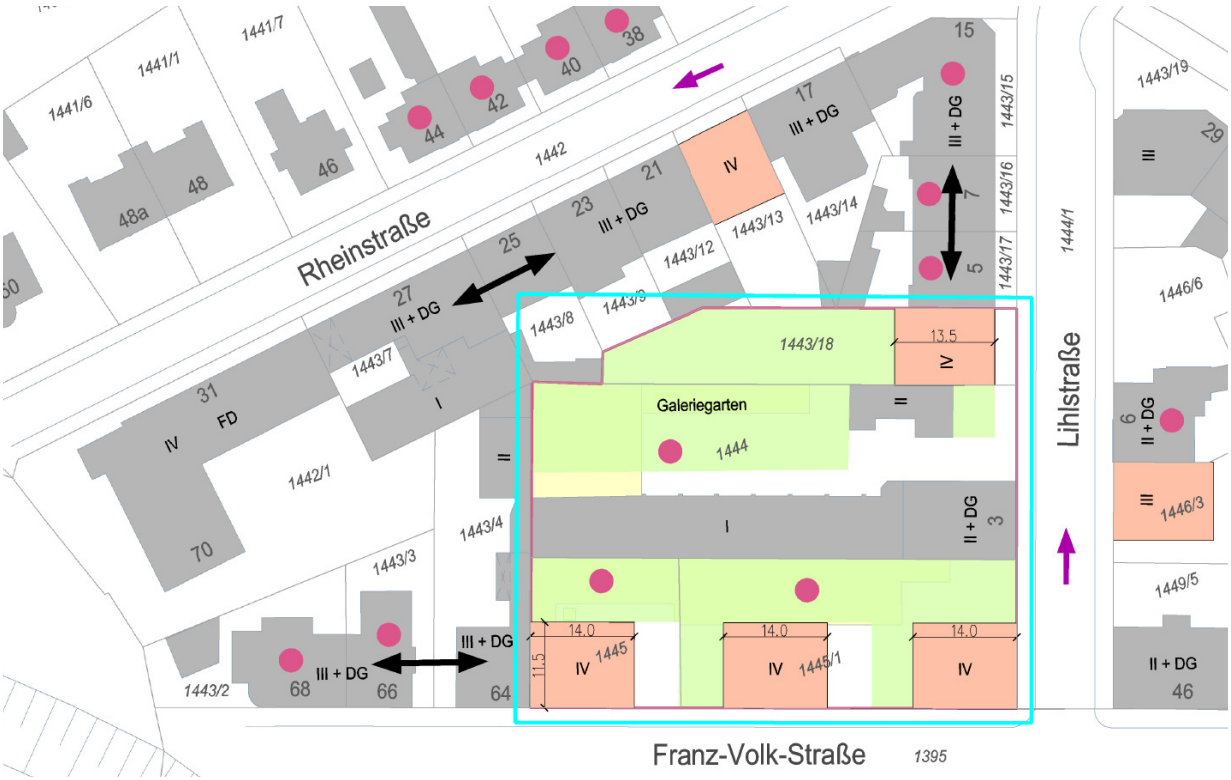
Variante B Wohnen, nicht störendes Kleingewerbe, Galerien, Ateliers

Dichte

Variante A	GRZ = 0,39	GFZ = 0,69
Variante B	GRZ = 0,38	GFZ = 1,02



Variante A



Variante B

Bereich 2 – "Amendgelände"

Rheinstraße 3b

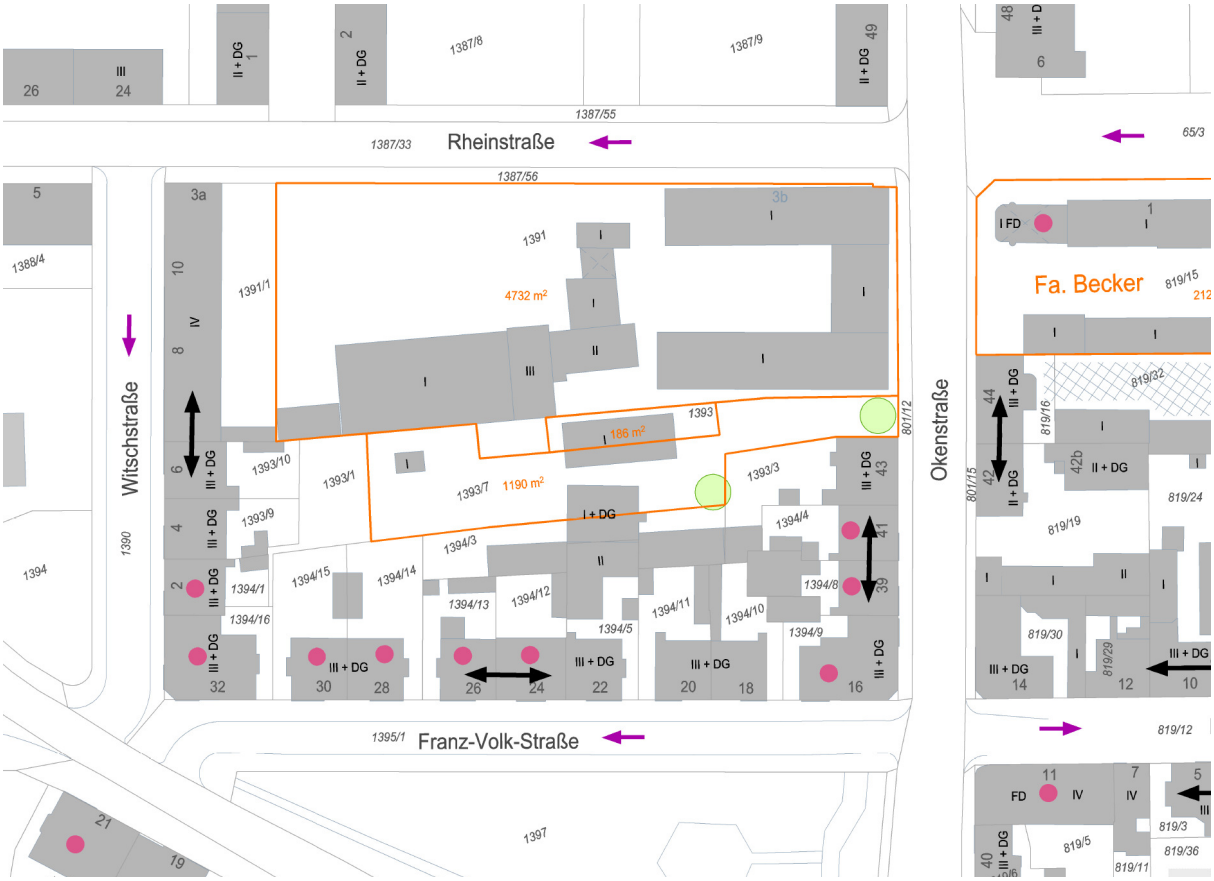
Rheinstraße, ehem. Fabrik

Rheinstraße, ehem. Fabrik

Okenstraße

Flst. 1393/7

Witschstraße 10



Bestandsplan "Amendgelände"

Bestand

Das Planungsgebiet "Amendgelände" befindet sich zwischen Rhein- und Franz-Volk-Straße und zwischen Witsch- und Okenstraße. Es ist an der Schnittstelle zwischen Gewerbe/Industrie und Wohnen, sowie zwischen Blockrand- und offenen Gewerbebebauung.

Auf dem "Amendgelände" befinden sich verschiedene Haupt- und Nebengebäude einer ehemaligen Zigarren-Fabrik (Tabakhandel Walter & Rudolph ca. 1908). Die Gebäude wurden 1965-82 durch die Ingenieurschule und dann bis 1997 durch die Waldorfschule genutzt.

Teile der ehemaligen Zigarren-Fabrik wurden bereits abgebrochen. Der Zustand der noch vorhandenen Gebäude erfordert Modernisierung- und Instandsetzungsmaßnahmen. Am nördlichen Rand des Areals fehlen bauliche Kanten. Das Areal öffnet sich zur Straße und zeigt einen ungestalteten und wenig attraktiven Anblick.

An der Ecke Oken-/ Rheinstraße ist ein eingeschossiges Gebäude (Rheinstraße 3b), das 1963 als Produktionsstätte für Elektrogeräte gebaut wurde.

Das Flurstück Nr. 1391 wurde 2005/6 von einem Investor gekauft. Die Stadt Offenburg hat Gespräche mit dem neuen Eigentümer geführt, eine Neubaukonzeption lag während der Bearbeitung aber noch nicht vor.

Auf den Flurstücken 1993,1993/7 und 1994/3 war von 1939-1971 ein Vulkanisierbetrieb ansässig. Der Grundstückszuschnitt macht die Folgenutzung schwierig und eine Neuordnung des Geländes zusammen mit dem Amendgelände scheint sinnvoll.

Die Bebauung am Süd- und Westrand entstand zwischen Gründerzeit und kurz nach dem Zweiten Weltkrieg. Sie ist überwiegend geschlossen und am südlichen Rand findet man gründerzeitliche Hausgruppen. Die überwiegende Nutzung ist Wohnen, in der Franz-Volk-Straße Nr. 16 befindet sich eine Gaststätte.

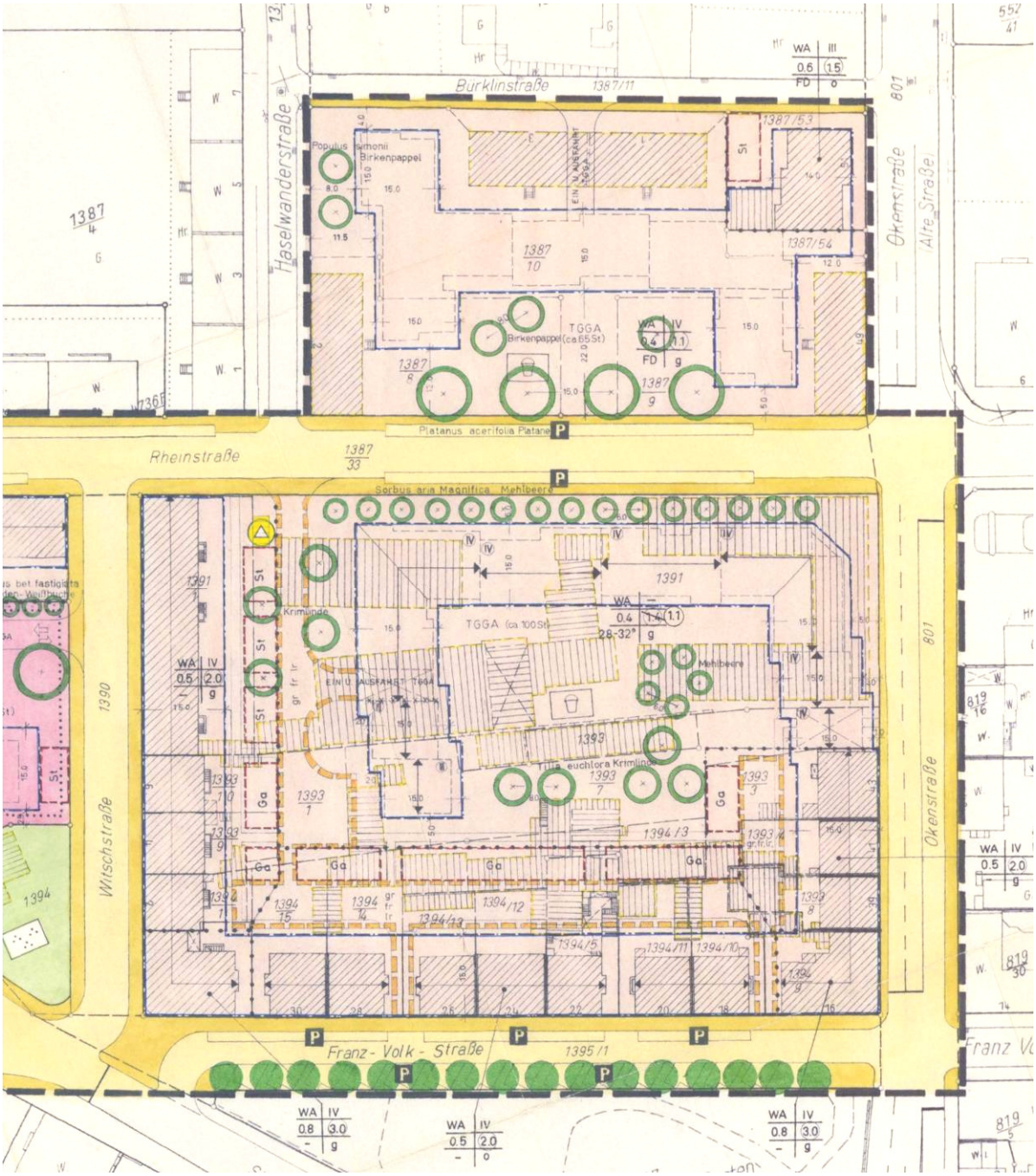
Die Oken- und die Rheinstraße sind stark befahren.

In Rheinstraße, Witschstraße und Franz-Volk-Straße gilt Einbahnstraßenregelung.

Die Flächen Flst. 1391, 1393, 1393/3, 1393/7 und 1394/3 (Ehemaliger Vulkanisierbetrieb) sind im Altlastenkataster eingetragen.

Denkmalschutz

Im südlichen Bereich des Areals befinden sich insgesamt neun als denkmalwürdig eingestufte Gebäude.



Für das Areal gilt der Bebauungsplan Rheinstraße (Nr. 74 von 1977).
Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet

Planung

Das eingeschossige Gebäude Ecke Oken-/ Rheinstraße (Rheinstraße 3b) wird abgebrochen. Ebenso die Nebengebäude der ehemaligen Fabrik. Der Zustand der weiteren Fabrikgebäude ist zu prüfen, gegebenenfalls sind sie ebenfalls zu entfernen.

Nord- und Ostrand des Areals werden weitgehend durch Bebauung geschlossen. Damit reagiert man auf die Verkehrsbelastung in der Rheinstraße und der Okenstraße. Die Integration von einigen Bestandsgebäuden scheint möglich und reizvoll umsetzbar. Die notwendige Parkierung erfolgt über Tiefgaragen, wodurch die Versiegelung der wertvollen Innenbereiche minimiert werden kann. Eine Erweiterungszone lässt eine eingeschossige Bebauung zur Ergänzung der Erdgeschoßnutzung zu.

Variante A und B überplanen die Flurstücke 1391, 1393 und 1393/7, Variante C überplant nur das Flurstück 1391.

Der Bebauungsplan ist entsprechend der neuen Planung anzupassen.

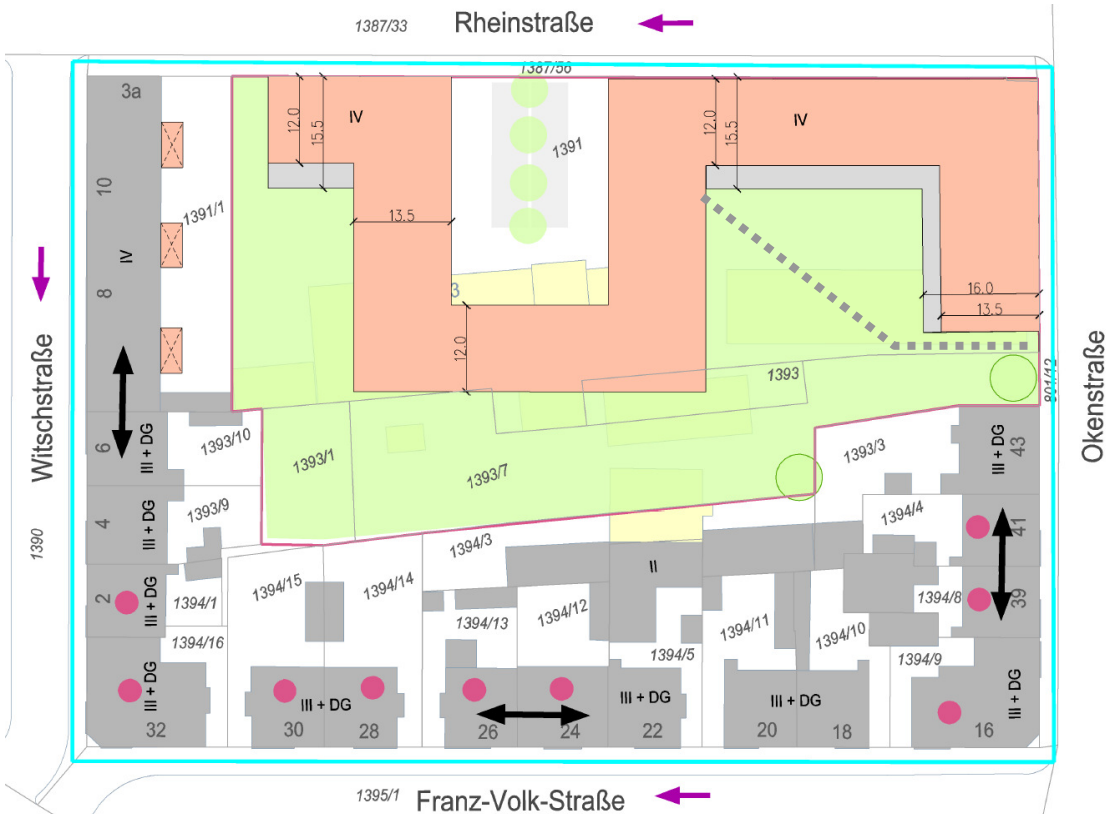
Nutzung

Geplante Nutzungen sind Dienstleistung im Erdgeschoß und Wohnen in den Obergeschossen. Die Wohnbebauung orientiert sich mit ihren Freibereichen nach Süden und Westen und damit in den Innenhof.

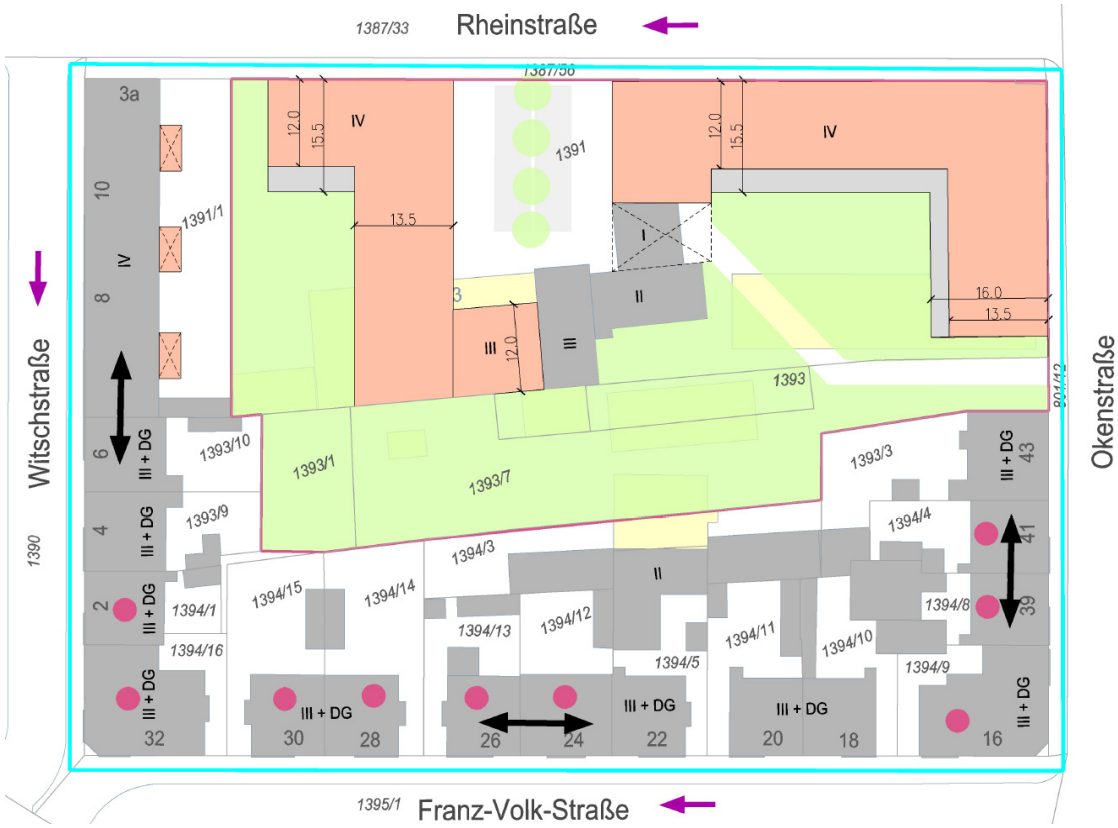
Die Bebauung entlang der Witschstraße verfügt nur über eine geringe Tiefe von ca. 10,30 m, eine Aufwertung der Bebauung kann durch Balkone zum Innenhof erfolgen.

Dichte

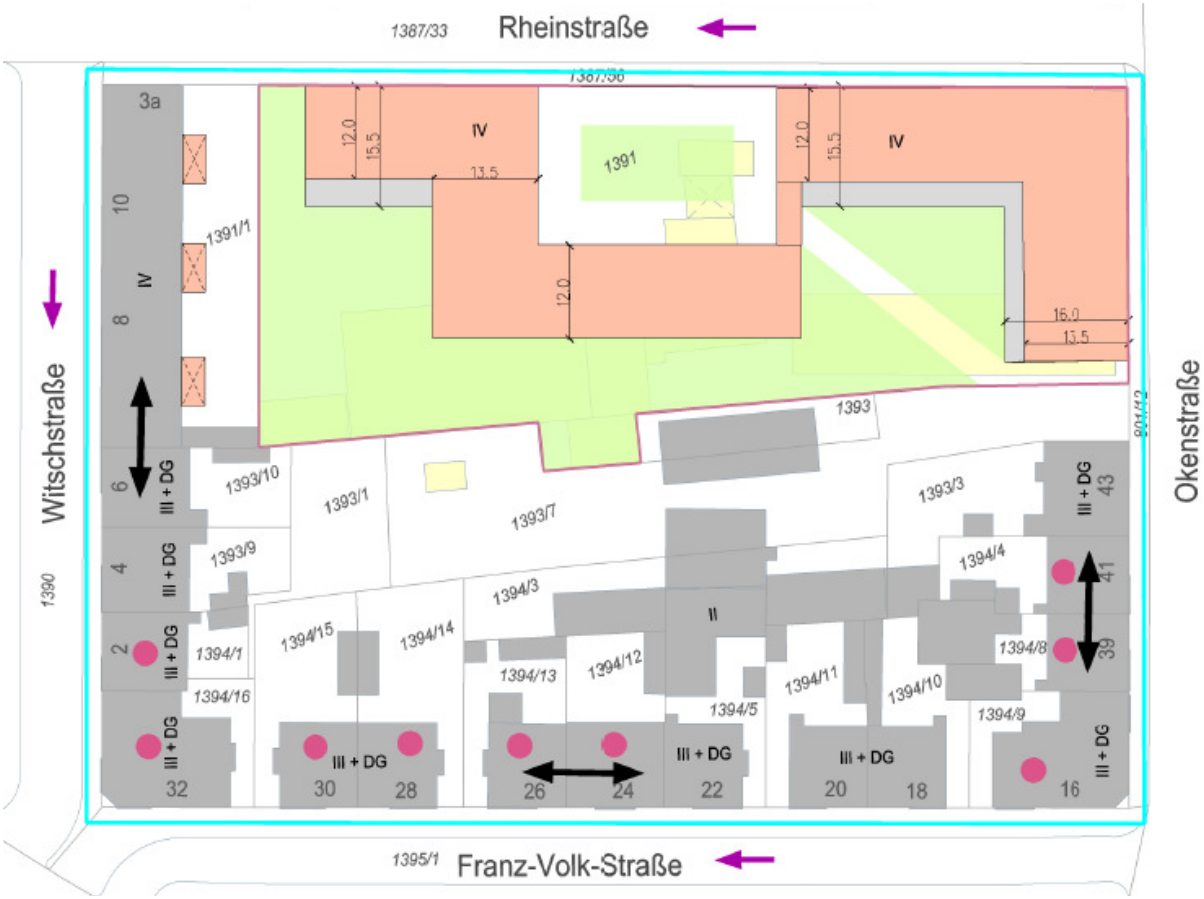
Variante A	GRZ = 0,42	GFZ = 1,57
Variante B	GRZ = 0,39	GFZ = 1,36
Variante C	GRZ = 0,45	GFZ = 1,67



Variante A



Variante B


1387/33
Rheinstraße
1387/36
3a
10
8
6
4
2
IV
III + DG
1391/1
1391
12,0
15,5
13,5
16,0
1393
1393/10
1393/1
1393/7
1393/3
1393/9
1394/1
1394/16
1394/15
1394/14
1394/3
1394/13
1394/12
1394/5
1394/11
1394/10
1394/9
1394/4
1394/8
II
43
41
39
32
30
28
26
24
22
20
18
16
Witschstraße
1390
Okenstraße
1395/1
Franz-Volk-Straße

Variante C

Bereich 3 – "Reifenblock"

Franz-Volk-Straße 2

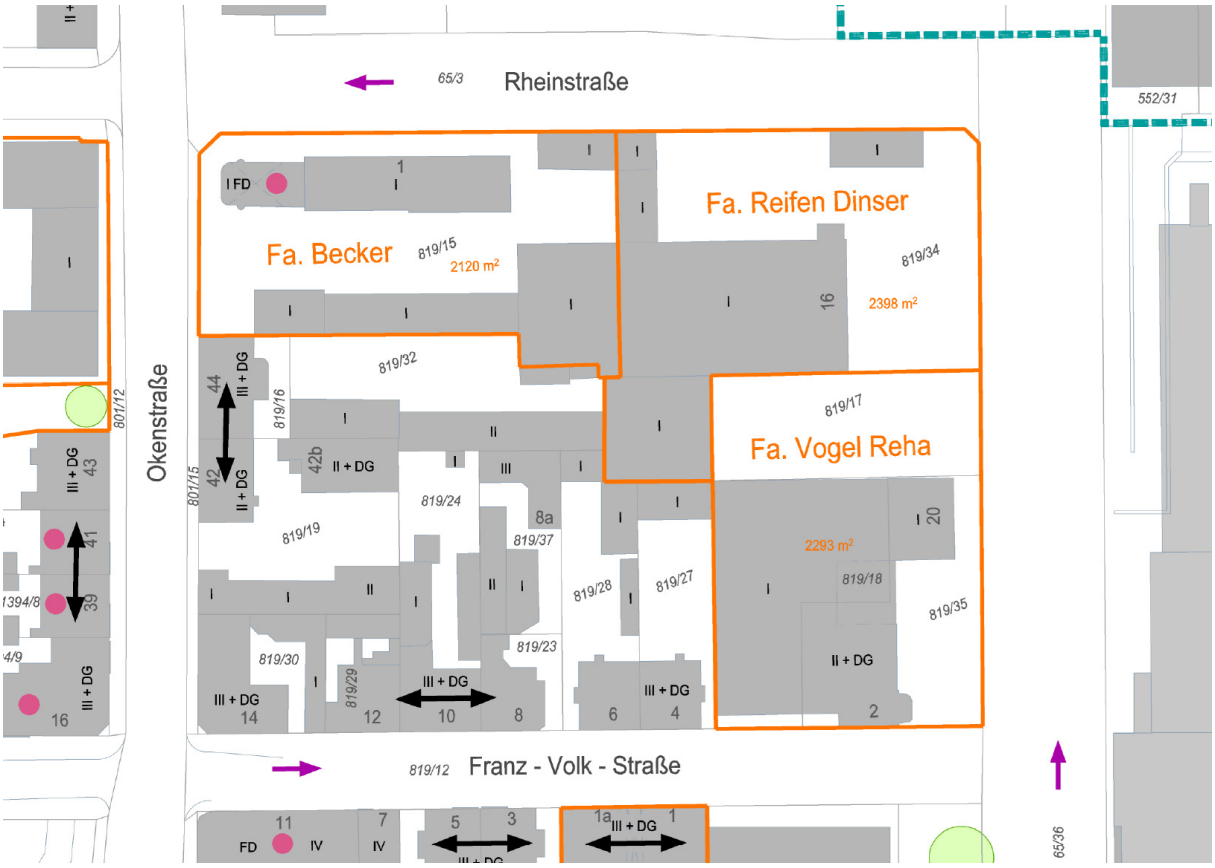
Hauptstraße 20

Flst. 819/17

Hauptstraße 16

ehemalige Tankstelle

ehemalige Tankstelle



Bestandsplan "Reifenblock"

Bestand

Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und wird von der Haupt-, Franz-Volk-, Oken- und Rheinstraße begrenzt. Im nördlichen und östlichen Bereich befinden sich die Firmen "Vogel Reha", "Reifen Dinser" und "Arbeitsbühnenvermietung Becker".

Entlang der Franz-Volk-Straße findet man Reste der gründerzeitlicher Blockrandstruktur mit überwiegend Wohnnutzung in den Obergeschossen und einigen Läden in den Erdgeschossen. In der Franz-Volk-Straße Nr. 14 befindet sich ein Blumenladen, in Nr. 4 eine Fahrschule und ein Frisör und ein Internetcafé in Nr. 12. Auf Flurstück 819/19 ist in einem eingeschossigen Gebäude eine Internetagentur ansässig.

Am nördlichen Rand des Areals fehlen bauliche Kanten, große Teile werden als Flächen für Stellplätze genutzt. Das Areal öffnet sich zur Straße und zeigt einen ungestalteten und wenig attraktiven Anblick. Verbaute Innenhöfe, teilweise mit ungenutzten Schuppen, sorgen für schlechte Belichtung und Belüftung und ein hohes Maß an Versiegelung.

Die Eigentümer der Flst. 819/34 und 819/35 haben Verkaufsabsichten geäußert; die Stadt erwägt die Flurstücke zu kaufen. Das Areal bietet Potential für eine bessere Gestaltung und (Aus-) Nutzung.

Die Vermischung von Wohnen und störendem Gewerbe beeinträchtigt die Nutzung. Das Areal ist stark durch das hohe Verkehrsaufkommen in Oken- und Rheinstraße belastet.

Die Rheinstraße, die Hauptstraße und die Franz-Volk-Straße sind Einbahnstraßen.

Die Verknüpfungen mit der Oststadt über das Bahngelände erfolgen über eine Fußgänger- und Radfahrerunterführung auf Höhe der Rheinstraße.

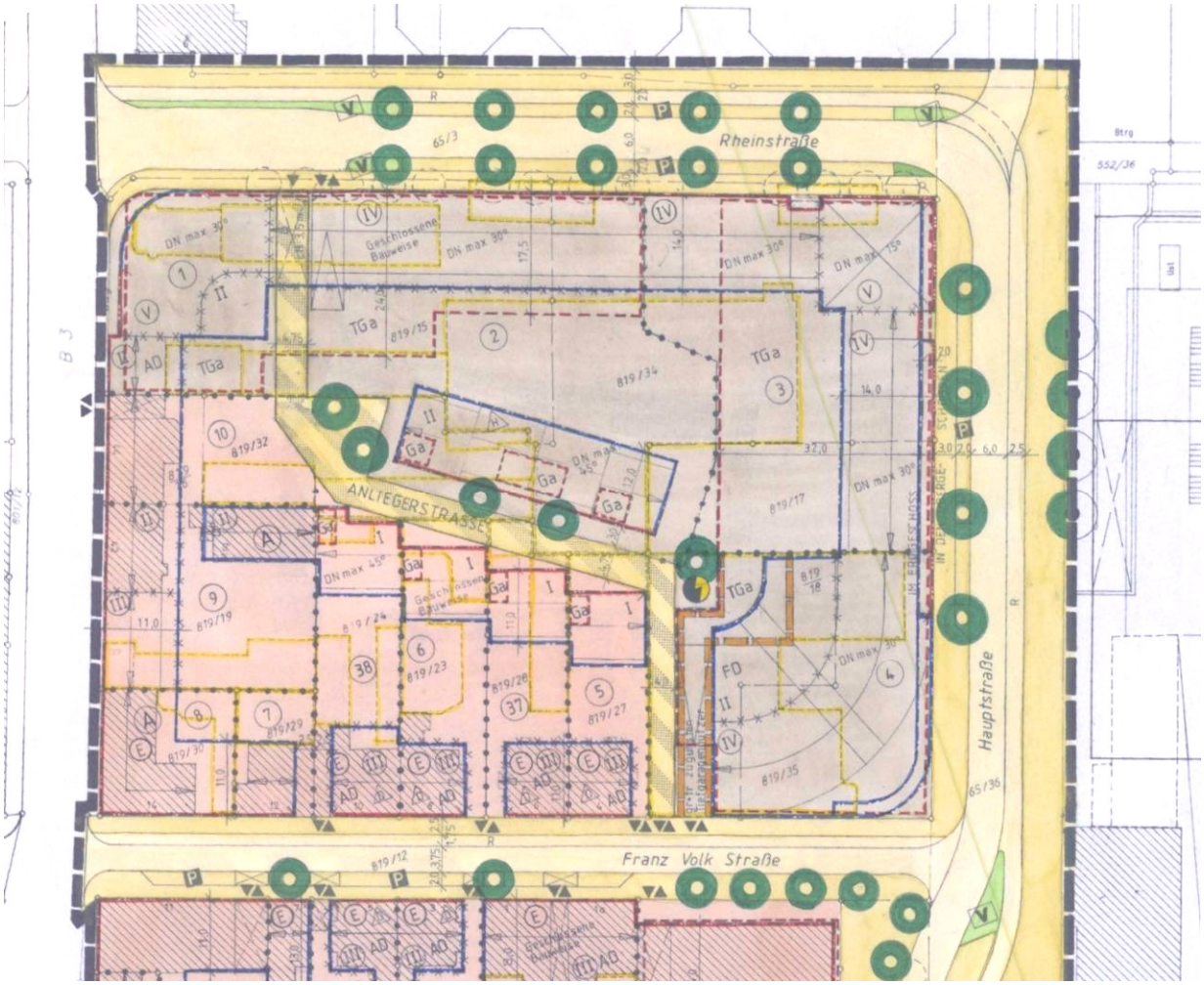
Der Zustand der meisten Gebäude erfordert Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Das Areal ist wie viele Bahnhofsviertel vom Prozess des "Trading Down" (Abwärtsbewegung/Herabstufung) bedroht.

Folgende Flächen sind im Altlastenkataster eingetragen:

819/35	(Ehemalige Tankstelle)
819/18	(Ehemalige Tankstelle)
819/19	(Ehemalige Tankstelle)
819/15 und 819/34	(Ehemalige Glasveredelung)
819/23	(Ehemalige Lackiererei)

Denkmalschutz

An der Nordwestecke des Areals befindet sich eine denkmalgeschützte ehemalige Tankstelle: "Tankstelle, 1950. Durchfensterter Verkaufsraum mit abgerundeten Ecken, weit auskragendes Dach auf zwei Metallstützen. Errichtet von OLEX/Mannheim."



Für das Areal gilt der Bebauungsplan "Vor dem Bahnhof II" (Nr. 111 von 1993).
Festsetzungen: Besonderes Wohngebiet (WB) und Mischgebiet (MI)

Planung

Die Gebäude der Flurstücke 819/17, 819/18 und 819/34 sind abzubrechen. Ebenso die Gebäude des Flurstücks 819/15, ausgenommen die denkmalgeschützte ehemalige Tankstelle. Die Nebengebäude im Blockinneren sind teilweise zu entfernen und die Entsiegelung der Innenhöfe anzustreben.

Die geplante Bebauung entlang der Hauptstraße weicht gegenüber der momentanen Straßenflucht zurück. Die Gebäudeflucht des südlich gelegenen Blocks wird aufgenommen und fortgeführt. Dies entspricht auch der Straßenführung aus der Planung für Bahnhof und Bahnhofsumfeld vorgeschlagen (Entwurf Lehmann).

Nord- und Ostrand des Areals werden als Reaktion auf die Verkehrsbelastung durch Bebauung geschlossen. Die geplante Bebauung orientiert sich zum ruhigen und grünen Innenbereich. Baulücken im Blockrand werden aufgefüllt und soweit möglich, die Blockinnenbereiche entkernt. Die notwendige Parkierung sollte in Tiefgaragen erfolgen, wodurch die Versiegelung der wertvollen Innenbereiche minimiert werden kann. Instandsetzung und die Modernisierung des Wohnungsbestandes sorgen ebenfalls für eine Verbesserung der Wohnverhältnisse.

Der Bebauungsplan ist entsprechend der neuen Planung anzupassen.

Nutzung

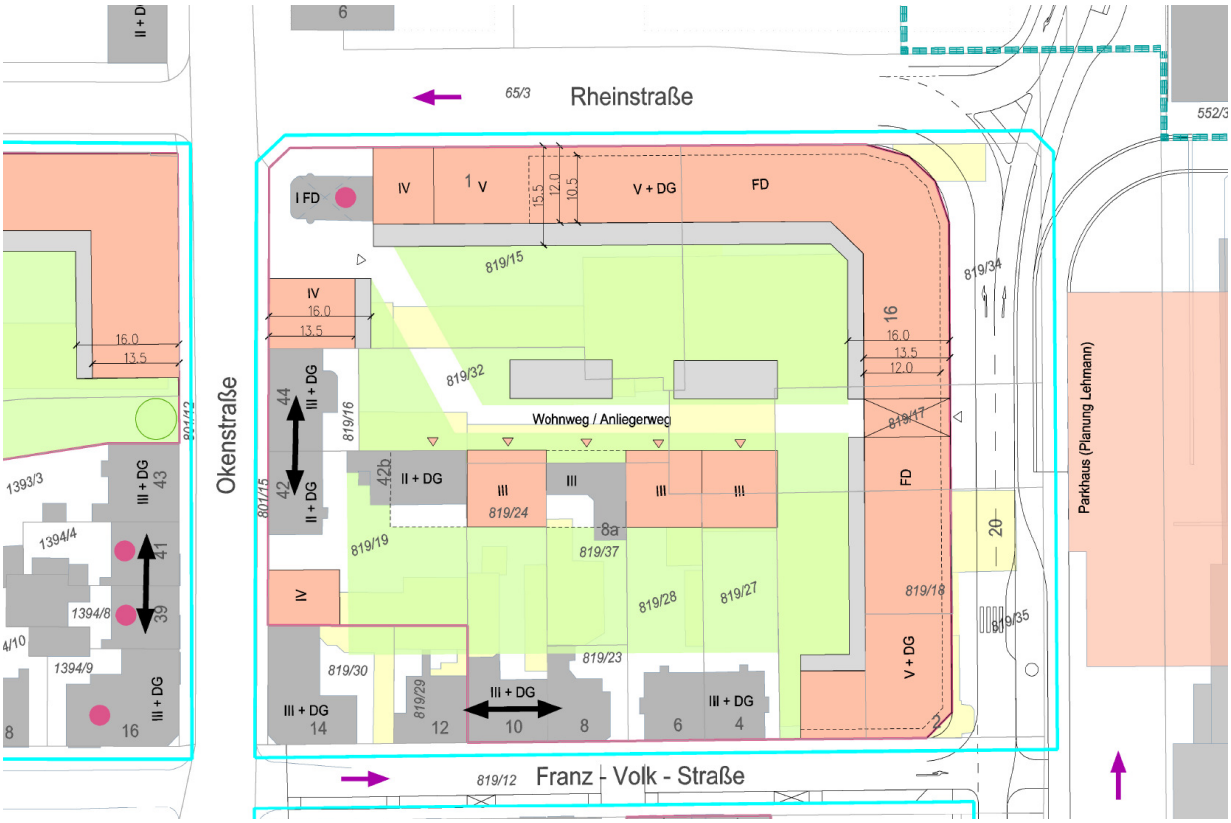
Geplante Nutzungen sind Dienstleistung im Erdgeschoß und Wohnen in den Obergeschossen. Hauptziel für das Bahnhofsviertel ist die Aufwertung des Wohnens und die Durchmischung mit nicht störendem Gewerbe, Dienstleistung, Handel und Gastronomie. Dabei ist ein Verhältnis von ca. 1/3 bis 1/2 von Dienstleistung und Wohnen anzustreben.

Das störende Gewerbe wird verlagert und dadurch die Wohnqualität im Quartier gesteigert.

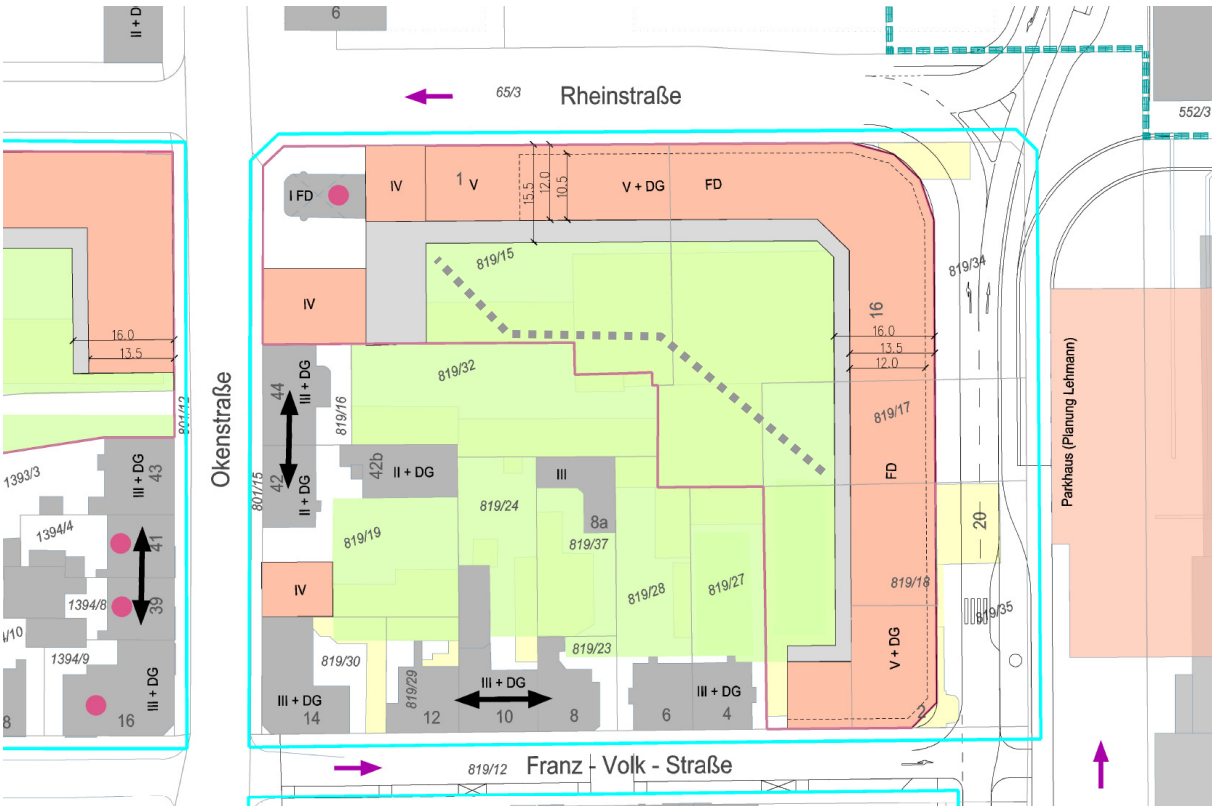
Eine mögliche Nutzung ist das Beherbergungsgewerbe, evl. kann das denkmalgeschützte Dach der ehemaligen Tankstelle als Vorfahrt oder Vordach genutzt werden.

Dichte

Variante A	GRZ = 0,50	GFZ = 1,96
Variante B	GRZ = 0,58	GFZ = 2,50



Variante A



Variante B

Bereich 4 – "Bahnhofsblock"

Flst. 821/1 und 821/2

Hauptstraße 24

Hauptstraße 26

Straßburger Straße 10

Okenstraße 40

Flst. 819/36

Bestandsplan "Bahnhofsblock"

Bestand

Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und wird von der Haupt-, Franz-Volk-, Oken- und Straßburger Straße begrenzt. Es ist von allen Seiten stark durch Verkehr belastet.

Am Ostrand ist ein durchgehender Gebäuderiegel mit gewerblicher Nutzung (Spielotheken und Schnellimbisse) im Erdgeschoß. Auf dem Grundstück befindet sich eine Tiefgarage die von der Franz-Volk-Straße erschlossen wird. Zusätzlich wird der Innenhof vollflächig für Parkierung genutzt. Südlich des Gewerkschaftshauses (Hauptstraße 26) ist eine Bushaltestelle für Fernreisen.

Auf den Flst. 821/2 und 821/2 befindet sich die Werkstatt "Motoren-Service-GmbH". Hier ist die Blockrandstruktur unterbrochen und es fehlen bauliche Kanten. Das Areal öffnet sich zur Straße und zeigt einen ungestalteten und wenig attraktiven Anblick. Die Vermischung von Wohnen und störendem Gewerbe beeinträchtigt die Nutzung. Auch an der Ecke Okenstraße/Straßburger Straße fehlen Raumkanten. Hier befindet sich ein eingeschossiges, zurückgesetztes Gebäude, das von einer Versicherung genutzt wird.

Entlang der Franz-Volk-Straße und der Okenstraße findet man Reste der gründerzeitlichen Blockrandstruktur mit überwiegend Wohnnutzung in den Obergeschossen und teilweise Gewerbe in den Erdgeschossen. In der Franz-Volk-Straße Nr. 1 befindet sich eine Gaststätte, in Nr. 1a ein Tätowierstudio, in Nr. 5 eine Krankenkasse und in Nr. 11 ein Studentenwohnheim. In der Okenstraße 40 ist ein Reisebüro, in Nr. 38 ein leer stehendes Bistro und in Nr. 36 ein Frisör. Auf Flurstück 819/36 befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude im Hinterhof.

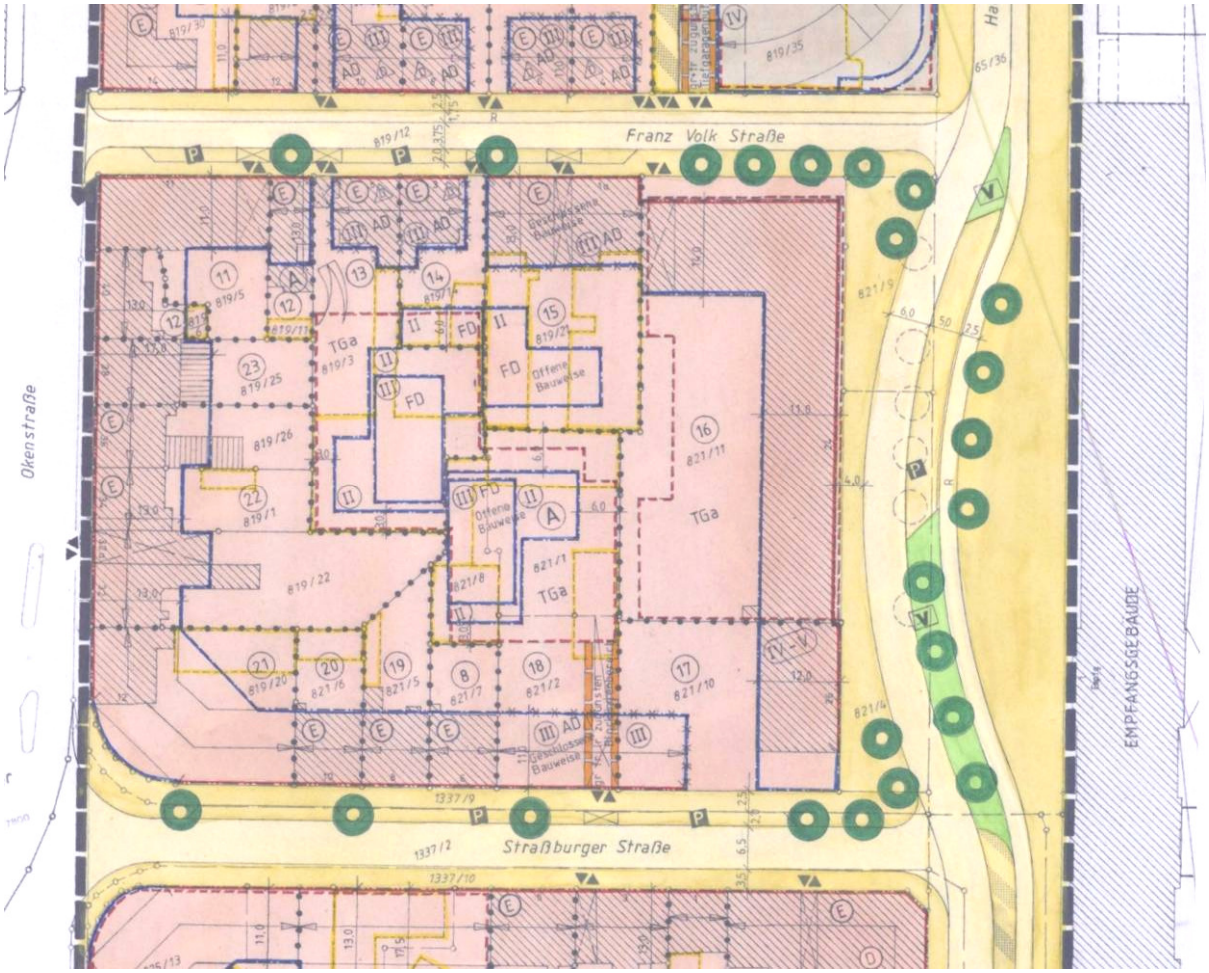
Der Zustand der meisten Gebäude erfordert Modernisierung- und Instandsetzungsmaßnahmen. Das Areal ist wie viele Bahnhofsviertel vom Prozess des "Trading Down" (Abwärtsbewegung/Herabstufung) bedroht.

Es gibt Einbahnstraßenregelungen in der Haupt-, Straßburger und der Franz-Volk-Straße.

Die Fläche 821/2 ist im Altlastenkataster eingetragen.

Denkmalschutz

Das Gebäude Franz-Volk-Straße 9-11 (Flst. Nr. 819/5) ist denkmalgeschützt: "Hotel Waldhorn, 1953-54, heute Wohnheim. Viergeschossiges Gebäude mit leicht überkragendem, flachem Dach. An der abgerundeten Ecke zur Okenstraße Verglasung, durch vertikale Betonelemente gegliedert. Architekt: Franz Kramer, Haslach. Wandfeste bauzeitliche Ausstattung."



Für das Areal gilt der Bebauungsplan "Vor dem Bahnhof II" (Nr. 111 von 1993).
Festsetzungen: Besonderes Wohngebiet (WB) und Mischgebiet (MI)

Planung

Die Werkstatt wird verlagert, die Gebäude entfernt und der Südrand des Blocks als Reaktion auf die Verkehrsbelastung durch Bebauung geschlossen. Die geplante Bebauung orientiert sich zum ruhigen und grünen Innenbereich.

Die Ecke Okenstraße/Straßburger Straße wird räumlich gefasst: bei Variante A durch die Fortsetzung des Brockrandes nach Westen und Baumpflanzung, bei Variante B durch das schließen des Blockrandes mit einem Eckgebäude. Bei Variante A können als Reaktion auf die Verkehrsbelastung Freibereiche in Form von Loggien oder Wintergärten entstehen.

Soweit es möglich ist, wird der Blockinnenbereiche entkernt und die Versiegelung der wertvollen Innenbereiche minimiert. Instandsetzung und die Modernisierung des Wohnungsbestandes sorgen ebenfalls für eine Verbesserung der Wohnverhältnisse.

Die gründerzeitliche Blockrandstruktur und der historische Gebäudebestand können attraktive Wohn- und Arbeitssituationen bieten. Voraussetzug dafür ist eine (wenigstens teilweise) Entkernung und Begrünung der Innenhöfe.

Auf Flst 821/11 kann durch eine begrünte Pergola über der Tiefgaragenzufahrt und eine Begrünung der Fassade eine deutliche Verbesserung der Gestaltung erreicht werden.

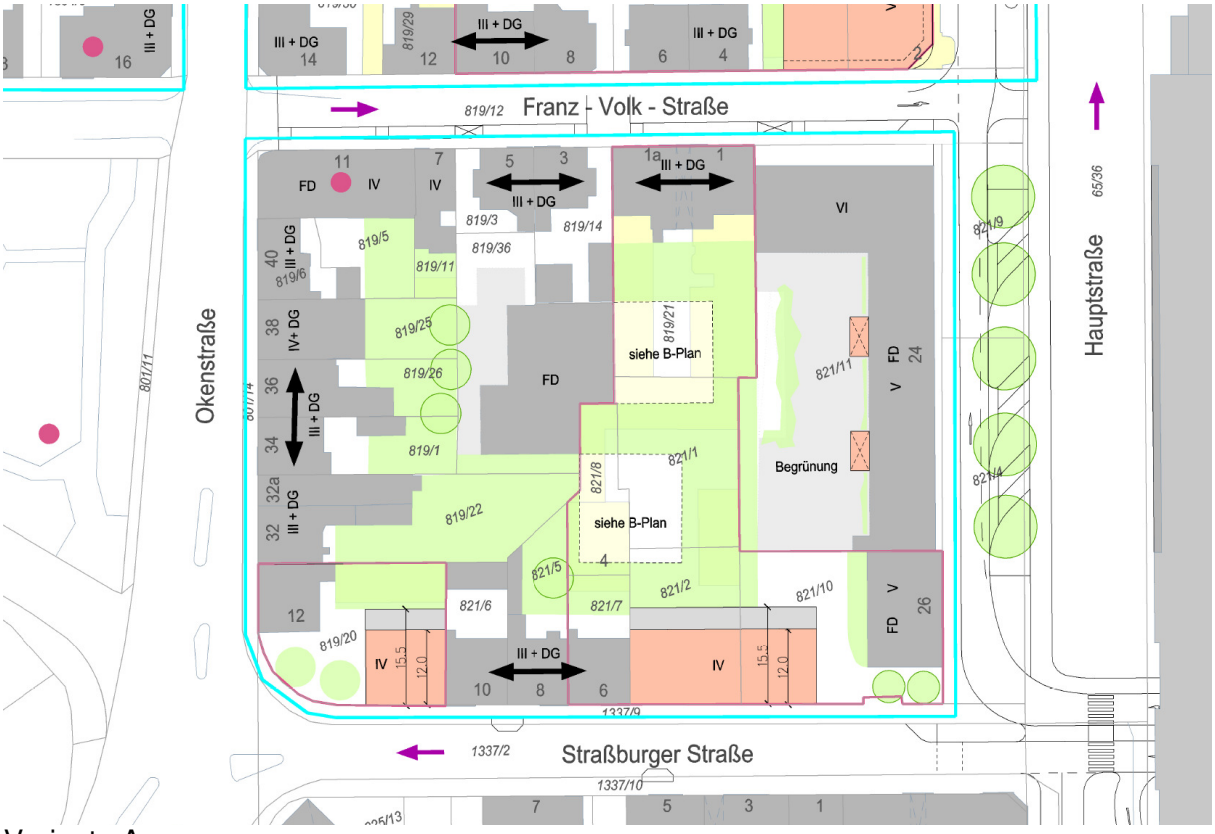
Der Bebauungsplan ist entsprechend der neuen Planung anzupassen.

Nutzung

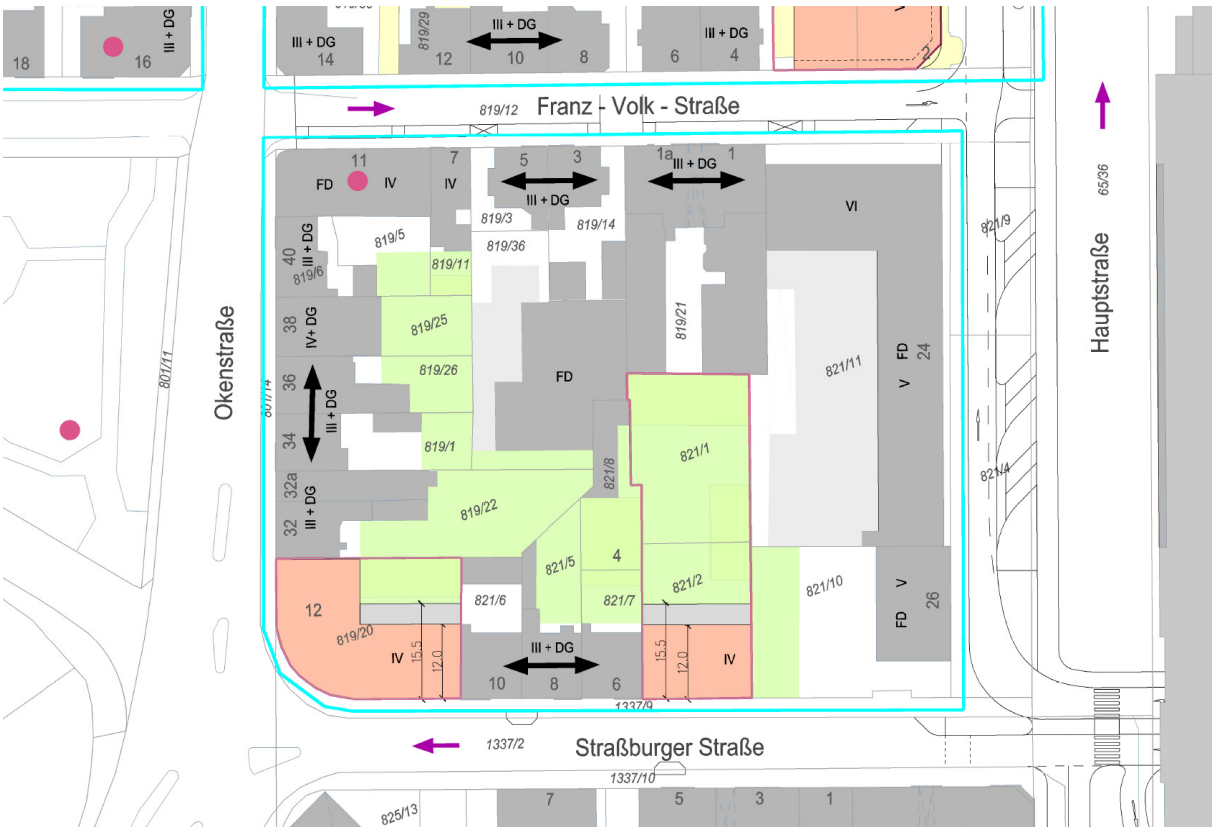
Geplante Nutzungen sind Dienstleistung im Erdgeschoß und Wohnen in den Obergeschossen. Hauptziel für das Bahnhofsviertel ist die Aufwertung des Wohnens und die Durchmischung mit nicht störendem Gewerbe, Dienstleistung, Handel und Gastronomie. Dabei ist ein Verhältnis von ca. 1/3 bis 1/2 von Dienstleistung und Wohnen anzustreben. Das störende Gewerbe wird verlagert und dadurch die Wohnqualität im Quartier gesteigert. Eine mögliche Nutzung ist das Beherbergungsgewerbe.

Dichte

Variante A / West	GRZ = 0,48	GFZ = 1,64
Variante A / Ost	GRZ = 0,53	GFZ = 1,69
Variante B / West	GRZ = 0,81	GFZ = 2,99
Variante B / Ost	GRZ = 0,53	GFZ = 1,78



Variante A



Variante B

Bilanz Testplanungen

Berechnung der GRZ

Gebiet	Grundstücksfläche				Überbaute Fläche	GRZ	Geschosse		GFZ
Bereich 1 "Ehemalige Herdfabrik"									
Variante A		W	234	m²			4	936	
		W	384	m²			4	1536	
		W	270	m²			4	1080	
		W	284	m²			3	852	
		Best	162	m²			2,5	405	
	3382	m²	1334	m²		**0,39**		2337	**0,69**
Variante B		W	139	m²			4	556	
		W	161	m²			4	644	
		W	161	m²			4	644	
		W	161	m²			4	644	
		Best	82	m²			1,5	123	
		Best	162	m²			2,5	405	
		Best	427	m²			1	427	
	3382	m²	1293	m²		**0,38**		3443	**1,02**
Bereich 2 "Amendgelände"									
Variante A		W	2445	m²			4	9780	
		EG	42	m²			1	42	
		EG	154	m²			1	154	
	6349	m²	2641	m²		**0,42**		9976	**1,57**
Variante B		W	742	m²			4	2968	
		W	1090	m²			4	4360	
		W	144	m²			3	432	
		EG	42	m²			1	42	
		EG	154	m²			1	154	
		Best	80	m²			1	80	
		Best	125	m²			3	375	
		Best	124	m²			2	248	
	6349	m²	2501	m²		**0,39**		8659	**1,36**
Variante C		W	854	m²			4	3416	
		W	1040	m²			4	4160	
		W	26	m²			4	104	
		EG	58	m²			1	58	
		EG	141	m²			1	141	
	4724	m²	2119	m²		**0,45**		7879	**1,67**
Bereich 3 " Reifenblock"									
Variante A		W	149	m²			4,5	670,5	
		EG	28	m²			1	28	
		Tank	89	m²			0	0	
		W	97	m²			4	388	

		W	114	m²		4	456	
		W	2130	m²		5,5	11715	
		EG	429	m²		1	429	
		W	149	m²		3	447	
		W	143	m²		3	429	
		W	143	m²		3	429	
		EG	97	m²		1	97	
		W	97	m²		1	97	
		Best	150	m²		3,5	525	
		Best	112	m²		2,5	280	
		Best	138	m²		2,5	345	
		Best	141	m²		3,5	493,5	
		Best	116	m²		3,5	406	
		Best	104	m²		3,5	364	
		Best	104	m²		3,5	364	
		Best	99	m²		3	297	
	9313	m²	4629	m²	**0,50**		18260	**1,96**
Variante B		W	198	m²		4	792	
		EG	598	m²		1	598	
		W	114	m²		4	456	
		W	2131	m²		5,5	11720,5	
		Tank	89	m²		0	0	
	5424	m²	3130	m²	**0,58**		13566,5	**2,50**
Bereich 4 "Bahnhofsblock"								
Variante A / West		W	152	m²		4	608	
		Best	114	m²		3,5	399	
		EG	42	m²		1	42	
	640	m²	308	m²	**0,48**		1049	**1,64**
Variante A / Ost		W	356	m²		4	1424	
		Best	273	m²		3,5	955,5	
		B-Plan	255	m²		2,5	637,5	
		B-Plan	255	m²		2,5	637,5	
		Best	223	m²		4	892	
		Best	108	m²		3,5	378	
		EG	104	m²		1	104	
	2970	m²	1574	m²	**0,53**		5028,5	**1,69**
Variante B / West		W	465	m²		4	1860	
		EG	53	m²		1	53	
	639	m²	518	m²	**0,81**		1913	**2,99**
Variante B / Ost		W	211	m²		4	844	
		EG	58	m²		1	58	
	507	m²	269	m²	**0,53**		902	**1,78**

Anhang

Pläne im Originalmaßstab

Plan Rahmenplan
Plan Gebäudestruktur
Plan Nutzungen