

STADT OFFENBURG   
RAHMENPLAN    NORDWESTSTADT

STAND JANUAR 2009

## **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 erdgeschossigen Nutzungen, aber auch der Raumangebote in den Obergeschossen in auf die Einzelsituation abgestimmter Form möglich.

Garagen, auch 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 festgelegt.

### **Raumkanten**

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

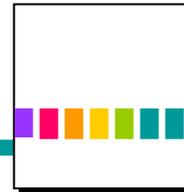
- Raumkanten durchgehend                      strenge Handhabung
- Raumkanten gestrichelt                      Abweichung bereichsweise möglich

### **Denkmalschutz**

Denkmalgeschützte Gebäude werden nachrichtlich übernommen und haben vorrangigen Bestandsschutz.

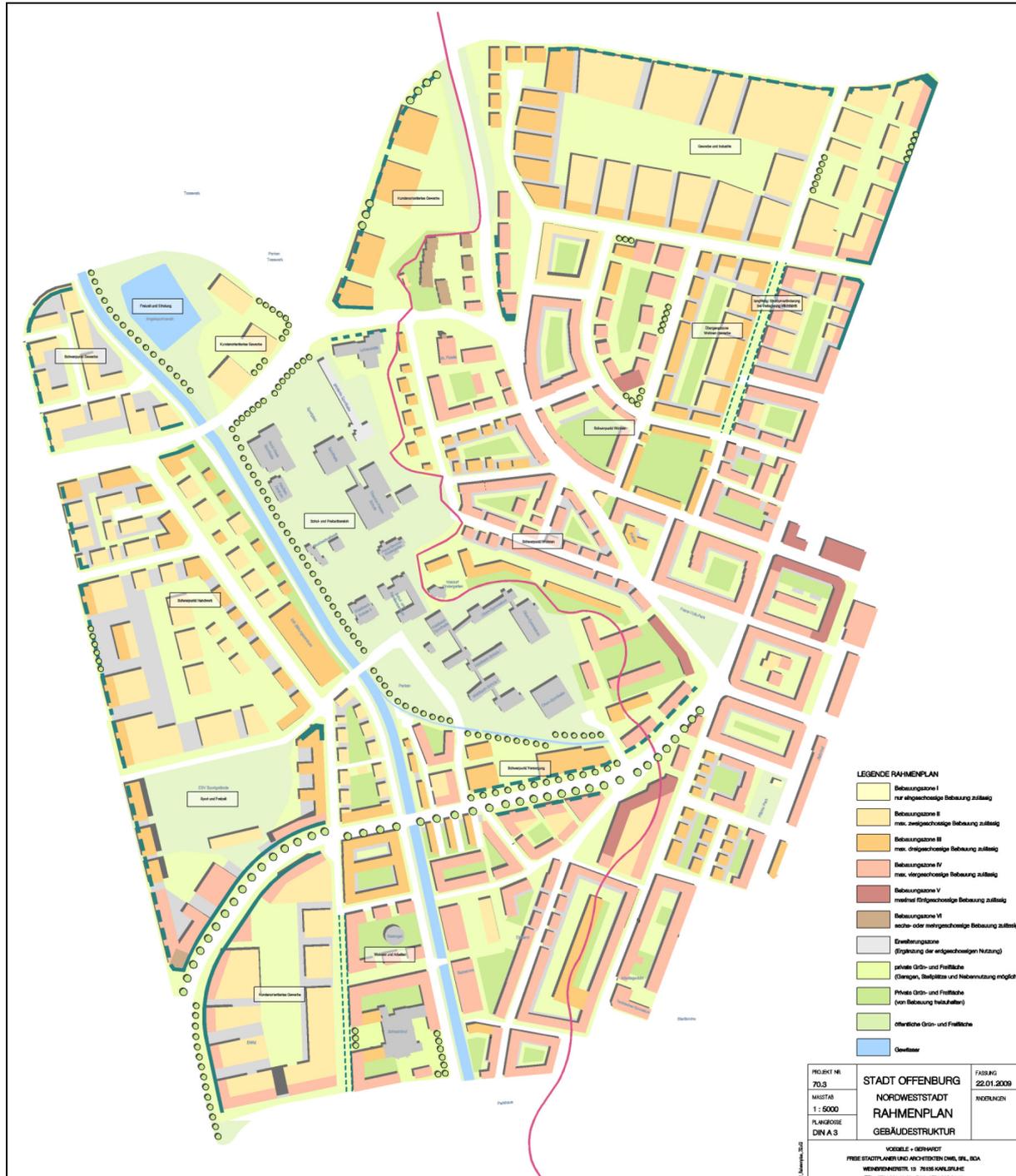
### **Altlasten**

Altlastenverdachtsflächen sind im Altlastenkataster vermerkt. Sie sind nicht in den Rahmenplan übernommen. Im Gebiet des Rahmenplans NW gibt es einige belastete Flächen, weil in der NW-Stadt viele produzierende Betriebe waren oder noch sind.



VOEGELE +  
GERHARDT

## Übersicht der Gebäudestruktur



## **Bauplanungsrechtliche/bauordnungsrechtliche Sicherung**

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

B-Pläne mit Rechtskraft können von den Zielsetzungen des Rahmenplans abweichen. Sie müssen entsprechend dem Änderungspotential schrittweise überprüft werden. Bei neu zu erstellenden Bebauungsplänen gehen die Zielvorgaben des Rahmenplans in die Festsetzungen ein.

Areale für die ein Bebauungsplan geändert oder aufgestellt 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 und/oder der Ausformung durch einen B-Plan.

## **Testplanungsgebiete**

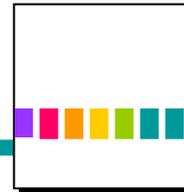
Im Plan sind die Gebiete eingetragen, für die im Zuge der Rahmenplanung Testplanungen erstellt wurden (Teil 3 dieser Broschüre).

## **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 Teilplan „Nutzungen“ sind die vorhandenen und die geplanten Nutzungen eingetragen, im Rahmenplan ausschließlich die geplanten Nutzungen.

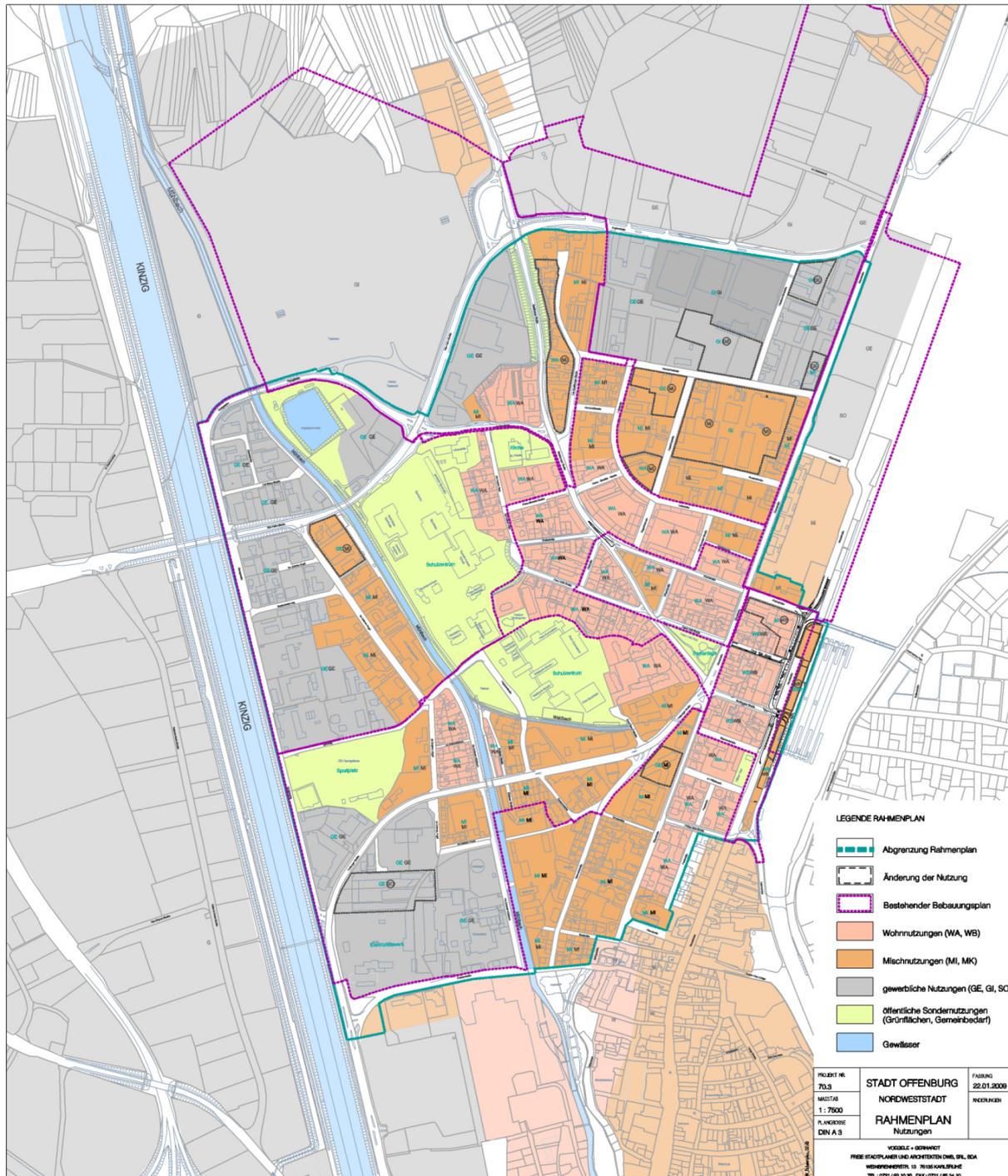
Folgende Nutzungen wurden eingetragen:

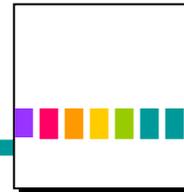
WA	allgemeine Wohngebiete
WB	besondere Wohngebiete
MI	Mischgebiete
MK	Kerngebiete
GE	Gewerbegebiete
GI	Industriegebiete
SO	Sondergebiete



VOEGELE+  
GERHARDT

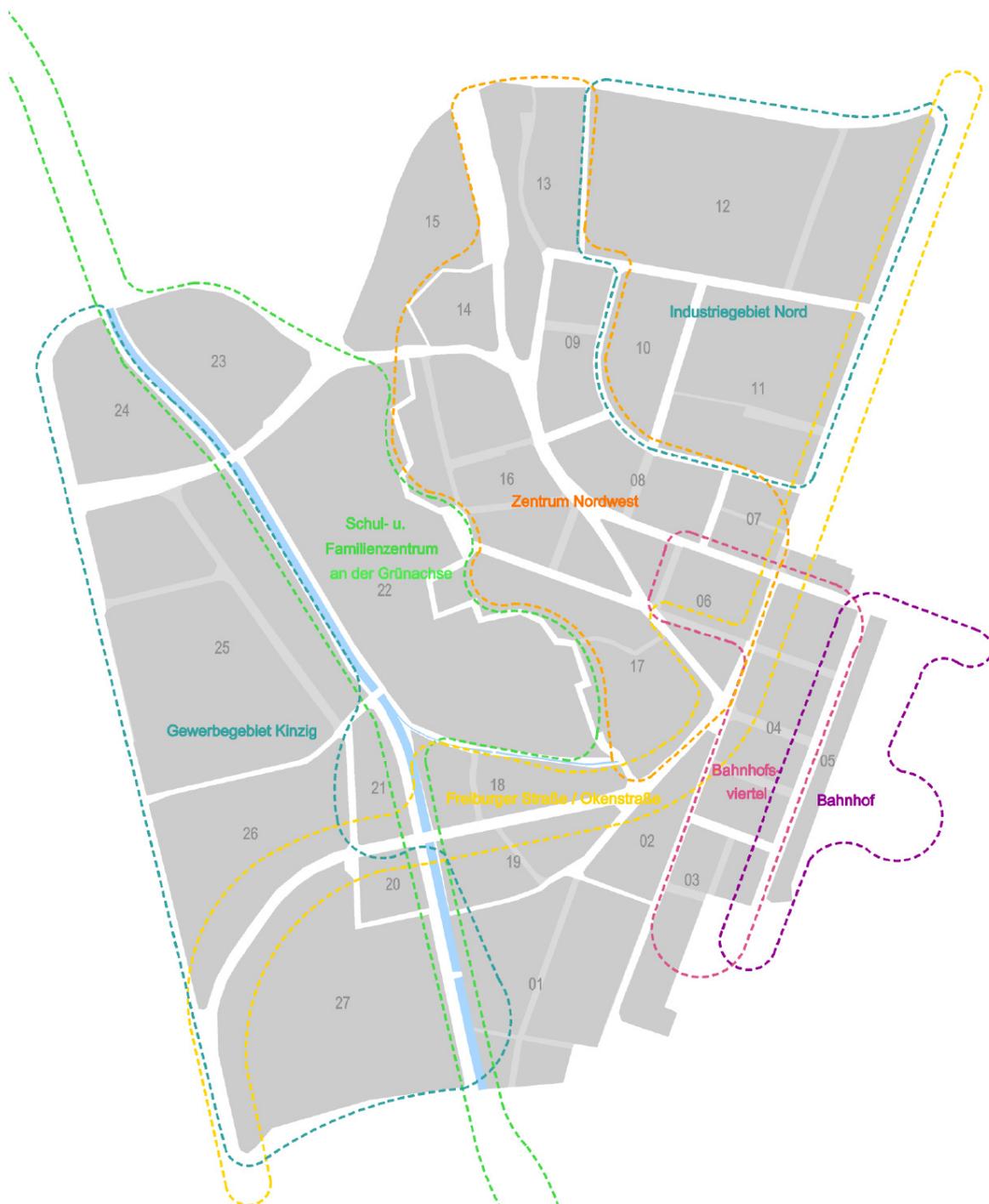
## Übersicht der Nutzungen

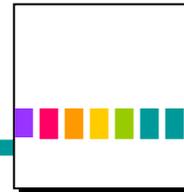




## Erläuterungen zu den einzelnen Quartieren:

Zur Vereinfachung wurde das Rahmenplangebiet in Quartiere eingeteilt und nummeriert. Für jedes Quartier werden die wichtigsten Merkmale und die zugeordneten Handlungsfelder genannt und wie die Umsetzung der im Rahmenplankonzept definierten Ziele erfolgt.





## 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
- Freihalten grüner Innenbereiche
- Geschossigkeit: 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
- 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

## Quartier 3

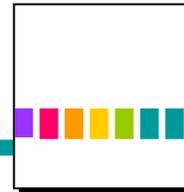
### **Poststraße – Okenstraße - Philipp-Reis-Straße - Im-Pfähler-Park - Hauptstraße**

#### **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-Pfähler-Park - Okenstraße - Rheinstraße - Hauptstraße - Franz-Volk-Straße - Straßburger Straße - Im Pfählerpark**

**Freiburger Straße / Okenstraße und Stadteingänge**

**Bahnhofsviertel**

- Teil des Handlungsfelds Bahnhofsviertel
- Pfählerpark
- gründerzeitliche Bebauungsstruktur mit Wohn- und gewerblicher Nutzung und Gewerbebetriebe
- Nutzung: Besonderes Wohngebiet (WB) und Mischgebiet (MI)
- Testplanungsgebiete

Umsetzung:

- Erhalt und Aufwertung der denkmalgeschützten Bebauung
- Aufwertung Pfählerpark
- 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
- Freihalten grüner Innenbereiche
- langfristig geplant ist Verlagerung von störenden Betrieben
- 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

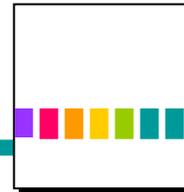
**Hauptstraße**

**Bahnhof**

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

Umsetzung:

- Erhalt und Aufwertung des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes
- Gestaltung der Freiflächen
- Umgestaltung des Bahnhofs und des Bahnhofsumfelds nach dem Entwurf des Architekturbüros Lehmann
- Gestaltung der Fußwegeverbindungen zur Innenstadt
- 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 Ortsdurchfahrt Freiburger/Straße Okenstraße
- Franz-Volk-Park
- Polizei
- Nutzungen: Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI)
- teilweise Testplanungsgebiet

Umsetzung:

- Erhalt und Aufwertung der denkmalgeschützten Bebauung
- Freihalten eines grünen Innenbereichs
- Erhalt und Ergänzung der Bebauungsstruktur
- Geschossigkeit: Begrenzung der Geschossigkeit auf maximal 4 Geschosse und ausgebautem Dachgeschoss
- Steigerung Aufenthaltsqualität Franz-Volk-Park, Umgestaltung entsprechend laufender Planung

## Quartier 7

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

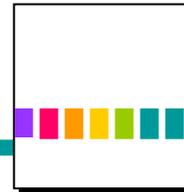
**Freiburger Straße / Okenstraße und Stadteingänge**

**Zentrum Nordwest**

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

Umsetzung:

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



## Quartier 8

### Rheinstraße - Franz-Simmler-Straße - Tullastraße - Von-Reinecker-Straße - Zeppelinstraße

#### Zentrum Nordwest

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

#### Umsetzung:

- Erhalt und Aufwertung der denkmalgeschützten Bebauung
- Freihalten eines grünen Innenbereichs
- Balkone im Innenbereich zulässig
- im Falle eines zu ersetzenden Gebäudes, muss sich dieses in das Ensemble einfügen

## 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 Humboldtstr.)
- Freihalten grüner Innenbereiche
- Geschossigkeit: Begrenzung der Geschossigkeit auf maximal 3 bzw. 4 Geschosse und ausgebautem Dachgeschoss
- langfristig Verlagerung des Autohauses

## Quartier 10

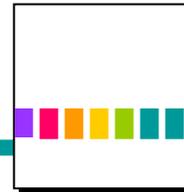
### Tullastraße - Helmholtzstraße - Zeppelinstraße

#### Industriegebiet Nord

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

#### Umsetzung:

- Freihalten eines grünen Innenbereichs
- Änderung der Nutzungen (Änderung des Bebauungsplans) von GE in MI (und evl. Von WA in MI)
- Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe
- Begrünung großer, privater Parkplätze



## Quartier 11

### Okenstraße - Tullastraße - Zeppelinstraße - Helmholtzstraße - Bunsenstraße

#### Freiburger Straße / Okenstraße und Stadteingänge

#### Industriegebiet Nord

- Teil der Handlungsfelder Industriegebiet Nord und Ortsdurchfahrt Freiburger Straße / Okenstraße
- 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 evtl. 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 großer, privater Parkplätze
- Nachnutzung oder Umgestaltung Leerstand (ehemaliger Supermarkt)

## Quartier 12

### Helmholtzstraße - Okenstraße - Englerstraße - Haselwanderstraße

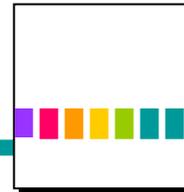
#### Freiburger Straße / Okenstraße und Stadteingänge

#### Industriegebiet Nord

- Teil der Handlungsfelder Industriegebiet Nord und Ortsdurchfahrt Freiburger Straße / Okenstraße
- 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 großer, privater Parkplätze
- 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)

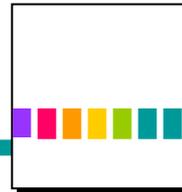
## Quartier 15

### 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 großen, privaten Parkplätze



## 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 (siehe Planeintrag)
- Freihalten der grünen Blockinnenbereiche
- behutsame Nachverdichtung im Bereich ehemalige Herdfabrik möglich
- Geschossigkeit: Begrenzung der Geschossigkeit auf maximal 3 bzw. 4 Geschosse und ausgebautem Dachgeschoss

## Quartier 17

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

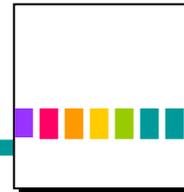
#### Zentrum Nordwest

#### Freiburger Straße / Okenstraße und Stadteingänge

- Teil der Handlungsfelder Zentrum Nordwest und Ortsdurchfahrt Freiburger/Straße Okenstraße
- 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
- Geschossigkeit: Begrenzung der Geschossigkeit auf maximal 4 Geschosse und ausgebautem Dachgeschoss und 5 Geschosse im Bereich Franz-Volk-Park (Lärmschutz)
- Bebauung in „zweiter Reihe“ (maximal 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 Ortsdurchfahrt Freiburger/Straße Okenstraße
- Lebensmitteldiscounter (LIDL)
- Nutzungen: Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA)

#### Umsetzung:

- Schaffung von Raumkanten entlang der Freiburger und der Straßburger Straße

## Quartier 19

### **Freiburger Straße - Gaswerkstraße - Vogesenstraße**

#### **Freiburger Straße / Okenstraße und Stadteingänge**

- Teil des Handlungsfelds Ortsdurchfahrt Freiburger/Straße Okenstraße
- AZV
- St Ursula Heim
- Bereich südlich AZV: Schlechte Bodenbeschaffenheit, Untersuchung für Bebauung mit Geschosswohnungen 2004
- Nutzung: Mischgebiet (MI)

#### Umsetzung:

- Freihalten grüner Innenbereiche
- Schaffung von Raumkanten entlang der Freiburger Straße
- Weitergehender Planungsbedarf im Bereich südlich AZV

## Quartier 20

### **Am Unteren Mühlbach - Im Unteren Angel - Freiburger Straße -**

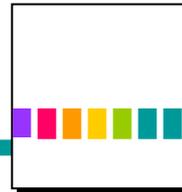
#### **Freiburger Straße / Okenstraße und Stadteingänge**

#### **Gewerbegebiet Kinzig**

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

#### Umsetzung:

- Denkmalschutz: 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 Ortsdurchfahrt Freiburger/Straße Okenstraße
- Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)

#### Umsetzung:

- Freihalten 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

- 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 eine 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
- Renaturierung Mühlbach

## Quartier 23

### Otto-Hahn-Straße - Mühlbach - Kinzigstraße

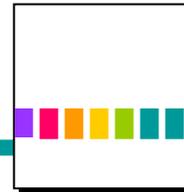
#### Schul- und Familienzentrum an der Grünachse

#### 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 - Waltersweierweg**

#### **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 großen, privaten Parkplätze

## Quartier 26

### **Jahnweg - Im Unteren Angel - Freiburger Straße - Kinzigstraße**

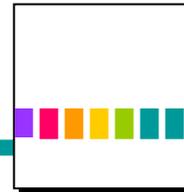
#### **Freiburger Straße / Okenstraße und Stadteingänge**

#### **Gewerbegebiet Kinzig**

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

#### Umsetzung:

- Schaffung von Raumkanten entlang der Kinzigstraße und der Freiburger Straße
- Begrünung der großen, privaten Parkplätze



## Quartier 27

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

#### Freiburgische Straße / Okenstraße und Stadteingänge

#### Gewerbegebiet Kinzig

- Teil der Handlungsfelder Ortsdurchfahrt Freiburgische/Straße Okenstraße und Gewerbegebiet Kinzigstraße
- Gelände EWM (E-Werk-Mittelbaden), Lebensmitteldiscounter (ALDI)
- Denkmalschutz Schlachthof
- Gaskugel
- Nutzung: Gewerbegebiet (GE)
- geplante Verlagerung des Sportfachmarkts, zukünftige Nutzung: SO

#### Umsetzung:

- Schaffung von Raumkanten entlang der Freiburgische Straße
- Begrünung der großen, privaten Parkplätze
- Erhalt und Aufwertung der denkmalschutzten Bebauung (Schlachthof)
- Weitergehender Planungsbedarf Gelände Schlachthof und Gaskugel: langfristig Nutzungsänderung des Areals am Mühlbach von Gewerbe zu Wohnen und Arbeiten