

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "B 1 Hildastraße Mitte"  
(Bereich zwischen Turnhalle-, Moltke-,  
Frieden - und Friedrichstraße )

### 1. Begründung zur Planaufstellung

Die Oststadt ist ein innerstädtisches Wohngebiet mit städtebaulichen Problemen mittlerer Intensität. Die Wohnnutzung ist beeinträchtigt durch den ruhenden und fließenden Verkehr, die Blockinnenbereiche entsprechen aufgrund ihrer Funktion, Gestaltung und nur bedingter Benutzbarkeit nicht den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen.

Diese Situation zu verbessern, d.h.

- die Wohnnutzung zu erhalten bzw. auszubauen
- die Infrastruktur zu sichern
- die Blockinnenbereiche aufzuwerten
- Parkierungsmöglichkeiten für Anlieger zu schaffen
- verkehrsberuhigende Maßnahmen durchzuführen

ist das Ziel der städtebaulichen Planung. Der Bebauungsplan soll diese Ziele sichern.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hildastraße Mitte" wird durch folgende Straßenzüge begrenzt:

- im Norden durch die Turnhallestraße
- im Osten durch die Moltkestraße
- im Süden durch die Friedenstraße
- im Westen durch die Friedrichstraße

### 3. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Offenburg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Offenburg als Wohnbaufläche ausgewiesen.

#### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Durch den Bebauungsplan wird der Stadtbauplan "Östlich der Bahnlinie" (Bauflichtenplan) vom 2.9.1898 im Geltungsbereich ersetzt.

#### 5. Planinhalt

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnnutzung des Gebietes soll gesichert und ausgebaut werden. Deswegen wird das Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

##### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend bebaut. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Daraus ergibt sich eine größere Anzahl an unterschiedlichen Nutzungsfestsetzungen, die z.T. das Maß der zulässigen Nutzung nach § 17 BauNVO erheblich überschreiten. Da jedoch auch in Zukunft die aus städtebaulicher Sicht wichtige Geschlossenheit der Blockrandbebauung gewahrt bleiben soll, muß eine entsprechend hohe Nutzung auch weiterhin gewährleistet sein. Bei neu überplanten Grundstücken werden die Höchstwerte nach § 17 BauNVO in Ansatz gebracht. Um jedoch hier bei Grundstücken, die einem Flächenabzug unterliegen, eine Benachteiligung gegenüber einer bislang möglichen Bebauung nach § 34 zu vermeiden, wird gem. § 17 Abs. 5 BauNVO die Grundflächenzahl um ein Zehntel erhöht. Die Geschosflächenzahl bleibt unverändert. Durch diese Erhöhung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, da die in Abzug gebrachten Flächen als öffentliche Fußwege dienen und den Freibereich entsprechend erweitern.

##### 5.3 Bauweise

Die bestehende Bebauungsstruktur - geschlossene Blockrandbebauung mit vereinzelt Zwischenräumen - soll erhalten bzw. bei Baulücken ergänzt werden. Deshalb wird überwiegend geschlossene Bauweise, in bestimmten, durch den Bestand gegebenen Situationen "offene" oder "abweichende Bauweise" festgesetzt.

#### 5.4 Städtebauliche Gestaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend bebaut. Durch den Bebauungsplan soll die bestehende Bebauung weitgehend festgeschrieben werden.

Der Block zwischen Turnhallestraße, Moltkestraße, Friedenstraße und Hildastraße weist entlang der Turnhallestraße noch unbebaute Bereiche, im Blockinnern durch leerstehende Gebäude und Nutzung der Grundstücke für den ruhenden Verkehr eine dem Gebiet nicht entsprechende Nutzung und Gestaltung auf.

Die Planung sieht eine Ergänzung der Blockstruktur entlang der Turnhallestraße sowie eine Neuordnung des Blockinnenbereiches vor.

Durch eine Neubebauung mit Wohngebäuden von 2 - 3 Geschossen, die in ihrer Anordnung einen zentralen Platz bilden, soll der Blockinnenbereich strukturiert und räumlich aufgewertet werden. Die Gebäude sollen sich in ihrem Erscheinungsbild an der für die Oststadt typischen Blockbebauung orientieren. Die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sind als nichtüberbaubare Grünflächen zu gestalten. Im Zusammenhang mit dieser Wohnbebauung ist eine unterirdische Quartiersgarage vorgesehen. Hier sollen die durch die Neubaumaßnahmen notwendigen Stellplätze untergebracht werden. Sie sollte jedoch darüberhinaus so groß gebaut werden, daß für die vorhandene Randbebauung weitere Stellplätze geschaffen werden könnten.

Die Zufahrt zu dieser Gemeinschaftsgarage und damit zu den notwendigen Stellplätzen der Neubauten soll ausschließlich von der Turnhallestraße aus erfolgen.

In dem genannten Blockinnenbereich befindet sich gegenwärtig ein Schreinereibetrieb. Der Bebauungsplan geht jedoch ( mit Zustimmung des Eigentümers) davon aus, daß der Betrieb in absehbarer Zeit entweder ausgelagert oder aufgegeben wird und damit die geplante Wohnbebauung verwirklicht werden kann.

Inwieweit für eine Übergangszeit die Zufahrt zu dem gewerblichen Grundstück über den geplanten Wohnweg geregelt werden muß, bleibt einer gesonderten verkehrsrechtlichen Regelung außerhalb des Bauleitplanverfahrens vorbehalten.

#### 5.5 Erhaltung baulicher Anlagen gem. § 39 hBBauG

Das Bild der Oststadt ist geprägt durch Bauten der 60er und 70er Jahre des letzten Jahrhunderts, vor allem jedoch durch stattliche Häuser der Gründer - und Jugendstilzeit um die Jahrhundertwende, ergänzt durch einige Bauten aus der Zeit nach dem 1. und 2. Weltkrieg.

Das Gebiet ist insofern von städtebaulicher Bedeutung, da es sich um ein relativ geschlossenes Stadtviertel aus o.g. Zeit handelt, das mit seinen Bauten einen wesentlichen Teil des Gesamtstadtbildes ausmacht.

Charakteristisch für die meisten Gründerzeitgebäude ist neben der Vielfalt historischer Baustile und Stilvarianten der Reichtum an Gliederungs- und Schmuckelementen, die den hohen Stand der Steinmetzkunst dieser Zeit zum Ausdruck bringen. Insofern ist der Erhalt der das Ortsbild prägenden Bauten auch von baugeschichtlicher und künstlerischer Bedeutung. Am Erhalt der das charakteristische Ortsbild und die Stadtgestalt prägenden Gebäude besteht somit ein großes Interesse. Die wesentlichsten das Stadtbild prägenden Gebäude sind im zeichnerischen Teil mit (E) gekennzeichnet.

#### 5.6 Gestaltungsvorschriften gemäß § 73 LBO

Nicht nur die Erhaltung charakteristischer Gebäude ist wichtig für das Erscheinungsbild der "Oststadt", sondern auch die Art und Weise, wie Neubauten oder Änderungen an gestalterisch weniger wertvollen Gebäuden in diesem Gebiet auf die Stadtgestalt eingehen. Deshalb sollen Gestaltungsvorschriften über

- Fassadengliederung,
- Fassadengestaltung
- Fenster
- Hauseingänge und -türen
- Dachgestaltung
- Vorgärten, Einfriedungen

gewährleisten, daß die vorhandenen grundsätzlichen Gestaltungselemente der Oststadt beibehalten werden.

## 5.7 Verkehr

### 5.7.1 Fließender Verkehr:

Gemäß Verkehrskonzept Variante A für die Oststadt wurde die mittlere Hildastraße inzwischen zum "verkehrsberuhigten Bereich" umgebaut; auch die mittlere Friedrichstraße zwischen Frieden- und Turnhallestraße ist als Einbahnstraße in Richtung Nord-Westen mit beidseitigen Parkierungstreifen neugestaltet worden.

Die östliche Turnhallestraße, die sich ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, soll als Sackgasse von der Moltkestraße aus ausgebildet werden, wobei jedoch ein Einfahren von der nördlichen Hildastraße aus möglich bleiben soll. Mit dieser Maßnahme soll der Durchgangsverkehr auf der Turnhallestraße, der gegenwärtig die dort wohnende Bevölkerung wesentlich belastet, unterbunden werden.

### 5.7.2 Ruhender Verkehr:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wohnen gegenwärtig ca. 480 Einwohner. Multipliziert mit der PKW-Dichte in OG von 394 PKW pro 1000 Einwohner (Stand 1.1.1982) ergibt dies einen geschätzten PKW-Bestand der dortigen Wohnbevölkerung von ca. 190 PKW's. (Hinzu kommt noch eine nicht schätzbare Zahl von PKW's der dort Arbeitenden, wobei von diesen in der Mehrzahl die Stellplätze aber dann belegt werden - nämlich im Laufe des Tages, wenn die Wohnbevölkerung sie zum Teil nicht benötigt).

Nach durchgeführten Erhebungen gibt es gegenwärtig in den Blockinnenbereichen, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt werden, ca. 60 Stellplätze und Garagen. Hinzu kommen noch die 24 Stellplätze hinter dem Economa von denen 17 vorhanden sind und 7 weitere als Ersatz für die an der Moltkestraße durch den Bau des Radweges wegfallende hinzukommen. Diese Stellplätze werden hauptsächlich von der Moltkestraße aus angefahren und zwar zwischen dem Gebäude "Economa" und dem Grundstück Lgb.Nr. 4142/2. Diese Zufahrt ist gleichzeitig mit einem bestehenden Überfahrtsrecht zu Gunsten des Grundstücks Lgb.Nr. 4148/1 belastet. Da die Parkplätze, wie unter Pkt. 5.4 bereits ausgeführt, für die Neubauten dieses Grundstückes jedoch nur von der Turnhallestraße aus angefahren werden dürfen, dient diese Überfahrt nur einem evtl. gelegentlichen Be- und Entladen.

Weder durch die Umbaumaßnahmen in der mittleren Hildastraße (42 P) noch in der mittleren Friedrichstraße (31 P, wovon 16 P auf der Westseite neu hinzukamen) gingen Stellplätze durch den Umbau verloren. Auch in der östlichen Turnhallestraße werden nur einige Plätze weichen müssen, wenn zwischen die Parkplätze auf der Nordseite zur Verbesserung des Wohnwertes der auf der Südseite stehenden Wohnblöcke einige Bäume gepflanzt werden (verbleibende P 46). Nach den Vorplanungen wird sich auch die Zahl der Stellplätze nach einem Umbau in der Friedenstraße nicht verändern; die Friedenstraße ist jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Ein zusätzliches Angebot an Stellplätzen wird es aber für den Block Moltke-, Frieden-, Hilda- und Turnhallestraße dann geben, wenn - und dies ist planerisch so vorgesehen - die für die Neubebauung im Blockinnenbereich geplante Tiefgarage so groß ausgewiesen wird, daß zusätzliche Stellplätze (möglich ca. 30 - 50) für die bereits vorhandene Bebauung angeboten werden können; diese Plätze wären über das Wohnumfeldprogramm zuschufähig.

### 5.7.3 Innere Verkehrserschließung

Zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung im Innenbereich des Blockes "Turnhallestraße, Moltkestraße, Friedenstraße, Hildastraße" wurde zwischen der Turnhallestraße und der Hildastraße ein Wohnweg (ausnahmsweise befahrbar) ausgewiesen.

Der Anschluß des Wohnweges an die Hildastraße erfolgt über das bebaute Grundstück Lgb.Nr. 4148/6 durch den vorhandenen Torweg.

Mit der Ausweisung als öffentlicher Weg wird ein bestehendes Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Grdst. 4149/8 und 4148/1 ersetzt.

Dieser Wohnweg wird als wichtige fußläufige Verbindung - abseits von den Verkehrsstraßen - zur Innenstadt bzw. der Anne-Frank-Schule und der Georg-Monsch-Schule (Grund- u.Hauptschule) gesehen. Durch die öffentliche Widmung dieses Wohnweges könnte das Grundstück 4148/6 durch Fußgänger stärker belastet werden. Hier ist jedoch - abgesehen von der o.g. Begründung für den Bau des Weges - zu berücksichtigen, daß durch den Ausbau der Hildastraße als verkehrsberuhigter Bereich eine wesentliche Abnahme der Lärmbelästigung auch für das bewohnte Haus auf dem o.g. Grundstück erreicht wurde. Sollten evtl. Entschädigungsansprüche durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen, so dürften sich diese als gering erweisen, da im Vergleich zwischen Verkehrsberuhigung u. evtl. Mehrbelastung durch Fußgänger kaum eine stärkere Beeinträchtigung des Wohnwertes entstehen dürfte.

### 6. Kosten

Beim neu geordneten Innenbereich des Blocks zwischen Turnhallestraße, Moltkestraße, Friedenstraße und Hildastraße fallen Erschließungskosten von ca. 130.000,-- DM für den Ausbau der öffentlichen Wege sowie von ca. 110.000,-- DM für die entwässerungstechnische Erschließung an. Beim restlichen Bereich handelt es sich um bebauten und erschlossenes Gebiet.

Die durch die Umgestaltung der verkehrsberuhigten Hildastraße anfallenden Kosten wurden über das Wohnumfeldprogramm bezuschußt.

## 7. Flächenstatistik

### 1. Block: Friedenstraße- Friedrichstraße-Turnhallestraße-Hildastraße

Gesamtfläche		1,2 Hektar
davon:		
Allgem. Wohngebiet	1,2 Hektar	
1.1 Allgemeines Wohngebiet		
- überbaubare Flächen:		0,47 Hektar
- nichtüberbaubare Flächen:		0,55 "
- BGF entsprechend Vollgeschosse:		1,79 "
Wohneinheiten: ca. 130 = 127 WE/ha		

### 2. Block: Hildastraße-Turnhallestraße-Moltekstraße-Friedenstraße

Gesamtfläche:		2,0 Hektar
davon:		
- Allgem. Wohngebiet	1,89 Hektar	
- öffentl. Verkehrsflächen:	0,09 Hektar	
- Privater Spielplatz:	0,02 Hektar	
2.1 Allgem. Wohngebiet		
- überbaubare Flächen:		0,84 Hektar
- nicht überbaubare Flächen:		1,05 "
- BGF entsprechend Vollgeschosse:		2,82 "
Wohneinheiten: ca. 220 = 110 WE/ha		

### 3. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen:		0,76 Hektar
davon:		
- für uneingeschränkten Fahrverkehr:	0,43 Hektar	
- für besondere Zweckbestimmung:	0,33 "	

### 4. Zusammenfassung

Gesamtfläche Planungsgebiet:	3,69 Hektar	= 100 %
davon		
- Verkehrsflächen	0,76 Hektar	= 20,6 %
- Allgemeines Wohngebiet	2,91 "	= 78,9 %
- Privater Spielplatz	0,02 "	= 0,5 %
Gesamtfläche Baugebiet:	2,91 Hektar	= 100 %

davon:

- |                                  |             |   |         |
|----------------------------------|-------------|---|---------|
| - überbaubar                     | 1,31 Hektar | = | 45,0 %  |
| - nicht überbaubar               | 1,60 "      | = | 55,0 %  |
| - BGF entsprechend Vollgeschosse | 4,61 "      | = | 158,4 % |

Wohneinheiten: ca.350 = 350 : 3,69 = 95 WE/ha Wohnungsdichte brutto  
350 : 2,91 = 120 WE/ha Wohnungsdichte netto

Offenburg, den 25.3.1985



  
Grüber  
Oberbürgermeister