

**BEBAUUNGSPLAN NR. 163  
„BAUBLOCK MOLTKESTRASSE,  
WEINGARTENSTRASSE, HILDASTRASSE,  
HINDENBURGSTASSE“  
OFFENBURG**

# **BEGRÜNDUNG**

**STADT OFFENBURG  
16.03.2020  
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG  
301.5110.263.1-163**

# **Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ Offenburg**

## **Begründung**

### **Inhalt**

- 1. Anlass und Ziele der Planung**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Bebauungsplanverfahren**
  - 3.1 Bestehendes Planungsrecht
  - 3.2 Verfahren nach § 13 a BauGB
- 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 5. Angaben zum Bestand**
  - 5.1 Lage und Topografie
  - 5.2 Städtebauliche Struktur
  - 5.3 Bestehende Bebauung und Nutzung
  - 5.4 Denkmalschutz
  - 5.5 Erschließung und ruhender Verkehr
  - 5.6 Freiflächen, Natur und Landschaft
    - 5.6.1 Umweltfachliche Beurteilung des Gebietes
  - 5.7 Ver- und Entsorgung
- 6. Städtebauliches Konzept, Planinhalt und Begründung**
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen
  - 6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
  - 6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - 6.6 Örtliche Bauvorschriften
      - 6.6.1 Dachgestaltung

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen besteht im Plangebiet ein Nachverdichtungsdruck im Blockinnenbereich. Dies wurde insbesondere durch eine Bauvoranfrage für das rückwärtig gelegene Grundstück Weingartenstraße 23a (Flst.-Nr. 4173/1 und Nr. 4173/2) deutlich. Der Antragsteller beabsichtigte die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses, welches über drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verfügen sowie eine Höhe von knapp 13 m (Oberkante Attika Staffelgeschoss) aufweisen sollte. In dem Gebäude waren insgesamt 14 Wohneinheiten geplant. Die erforderlichen Stellplätze sollten in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die Erschließung des Vorhabens sollte über das ebenfalls im Eigentum des Antragstellers befindliche angrenzende, an der Weingartenstraße gelegene Grundstück Weingartenstraße 23 (Flst.-Nr. 4173/6) erfolgen.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgte bisher auf der Grundlage des einfachen Bebauungsplans „Stadtbauplan 6 Östlich der Bahnlinie“, welcher jeweils entlang der Hildastraße, Weingartenstraße, Moltkestraße und Hindenburgstraße eine Baufluchtlinie festsetzt. Die übrigen Zulässigkeitskriterien richteten sich daher nach den bauplanungsrechtlichen Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Es hat sich gezeigt, dass der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB nicht ausreicht, um die vorhandene städtebauliche Qualität des Blockbereiches, der in Teilen durch Kulturdenkmale und Baumbestand in den vorhandenen Gärten geprägt ist, langfristig zu sichern und andererseits Überlastungserscheinungen und eine zu starke Verdichtung zu vermeiden.

Der Blockinnenbereich wird heute bereits sehr stark von den für die Wohn- und Gewerbenutzung erforderlichen Stellplatzanlagen und Zufahrten in Anspruch genommen. Daraus resultiert eine hohe Flächenversiegelung mit vielfältigen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnqualität wie z.B. Lärm- und Feinstaubbelastung, Beeinträchtigung des Mikroklimas innerhalb des Blockbereiches und eingeschränkte Oberflächenwasserversickerung. Die Erschließungskapazitäten haben insgesamt die Grenze der Verträglichkeit erreicht. Die vier vorhandenen Zufahrten verfügen über einen begrenzten Begegnungsraum, keine ausreichenden Aufstellflächen und sind von den angrenzenden Straßenzügen schlecht einsehbar. Insbesondere im Bereich des übergeordneten Kreuzungspunktes Weingartenstraße und Moltkestraße mit wichtiger Verbindungsfunktion innerhalb des gesamtstädtischen Verkehrsnetzes sind keine zusätzlichen verkehrlichen Ein- und Ausfahrten vertretbar, da infolge einer höheren Frequenz die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in diesem Teilabschnitt beeinträchtigt würde.

Entsprechend der Regelungen des § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die mit einer weiteren Verdichtung verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die erhaltenswerten Strukturen des Blockbereiches und der vorhandenen Erschließung zu vermeiden, wird mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes die Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung zusammen mit der Überbaubarkeit der Flächen verfolgt. Die Regelinhalte werden bestandsorientiert und unter Berücksichtigung der Eigentumsstrukturen festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der vorhandenen gemischten Strukturen und der nutzungsbezogen gefestigten Bestandssituation nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungs-

plans und kann somit im Rahmen einer planungsrechtlichen Beurteilung weiterhin anhand des § 34 BauGB aus der näheren Umgebung abgeleitet werden. Ein darüber hinausgehender Regelungsbedarf wird nicht festgestellt, da keine faktischen Nutzungskonflikte bekannt sind, das Gebiet schon weitgehend bebaut ist und die Flächen intensiv genutzt werden. Das Plangebiet ist erschlossen, weitere Festsetzungen zur Erschließung sind daher nicht erforderlich.

## 2. Geltungsbereich

Der 1,5 ha große Geltungsbereich umfasst den vollständigen Baublock zwischen der Moltke-, der Weingarten-, der Hilda- und der Hindenburgstraße sowie die Verkehrsfläche des südlich angrenzenden Abschnitts der Weingartenstraße. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.



Abb. 1 - Luftbildübersicht mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“

## 3. Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ wurde am 23.04.2018 vom Gemeinderat beschlossen (Gemeinderatsbeschluss am 23.04.2018, Bekanntmachung 28.04.2018, Drucksache-Nr. 032/18).

Zur Sicherung der Planungsziele wurde durch den Gemeinderat eine Veränderungssperre nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen (Gemeinderatsbeschluss am 23.04.2018, Bekanntmachung 28.04.2018, Drucksache 033/18).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 07.06.2019 bis 05.07.2019 beteiligt. Im Zeitraum vom 24.06.2019 bis 05.07.2019 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Am 27.06.2019 wurde im Technischen Rathaus ein Erörterungstermin durchgeführt.

Verfahrensschritt	Termin
Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan.	23.04.2018
Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Beschluss für die Veränderungssperre.	23.04.2018
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.	11.06.2019 - 05.07.2019
Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.	24.06.2019 - 05.07.2019
Vorberatung zu den in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, zu dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie zur Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Planungsausschuss.	30.09.2019
Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.	07.10.2019
Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.	28.10.2019 bis 29.11.2019
Erneute Beteiligung der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit	19.12.2019 (Versand)- 17.01.2020
Vorberatung zum Satzungsbeschluss durch den Planungsausschuss.	16.03.2020
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB.	23.03.2020

### 3.1 Bestehendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich bestand bisher kein qualifizierter Bebauungsplan. Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Stadtbauplan 6 Östlich der Bahnlinie“, welcher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ zum Zeitpunkt des Inkrafttretens entsprechend ersetzt wird.

### 3.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ dient der Innenentwicklung, die bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen gesichert und erhalten werden. Die Planaufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Mit der vorliegenden Planung wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt und der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht oder nur unwesentlich verändert. Es liegen

keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor. Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet oder begründet. Da es sich um ein nahezu vollständig bebautes Plangebiet im Innenbereich handelt und die Regelungen sich an aus der Bestandssituation ableiten soll die Aufstellung als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB erfolgen. Im Übrigen wirken die Bestimmungen des § 34 BauGB. Die Anwendung des § 13 a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht hier den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB sowie den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 13 Abs. 2 BauGB. Gleichwohl ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgesehen, um die Anregungen und Belange der betroffenen Anwohner frühzeitig im Planungsverfahren zu berücksichtigen.

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Im einfachen Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ nach § 30 Abs. 3 BauGB wird keine Art der Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO festgesetzt, der bestehende Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB wird für eine weitere Beurteilung als ausreichend angesehen. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt.



Abb. 2 - Auszug Flächennutzungsplan 2009 - 1. Änderung Mai 2014, Lage des Plangebietes

## 5. Angaben zum Bestand

### 5.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 163 liegt zentral in der Offenburger Oststadt. Der Blaublock wird im Süden und Osten von den übergeordneten verkehrlichen Verbindungsachsen Weingarten- und Moltkestraße und deren zugehörigen Knotenpunkt/Kreuzungsbereich eingefasst sowie im Westen und Norden von den untergeordneten Straßenzügen Hilda- und Hindenburgstraße.

Das Plangebiet ist von der Topografie weitgehend eben, die Geländeoberfläche liegt im Mittel bei 166 m ü. NHN.

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Stadtbauplan 6 Östlich der Bahnlinie“. Westlich des Plangebietes befinden sich die Bebauungspläne Nr. 44 „Östlich der Bahnlinie Tannweg“, Nr. 112 B6 „Wilhelmstraße, Weingartenstraße“, östlich Nr. 123 „Südoststadt“ und Nr. 39 „Klosterwiesen, Lange Ackern“.



Abb. 3 - Lage des Plangebietes innerhalb der Oststadt  
Stand 2019

### 5.2 Städtebauliche Struktur

Der Blockbereich ist Teil der gründerzeitlichen Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts, der sogenannten „Oststadt“, welche einen bedeutenden Stellenwert im Stadtgefüge von Offenburg einnimmt. Die Oststadt wird dem Leitbild der „Europäischen Stadt“ entsprechend durch einen geschlossenen Stadtgrundriss mit einer klaren Ablesbarkeit der Trennung von öffentlichen und privaten Räumen bestimmt, von einer hochwertigen Gestaltung von Stadträumen und Gebäuden, von einer funktionalen und sozialen Vielfalt und einer ausgewogenen urbanen Dichte. Der Städtebau der Oststadt ist geprägt von stadtbaukünstlerisch hochwertigen Quartiersplätzen und Straßenräumen mit qualitätsvollen Baumalleen und Baustrukturen von kleinteiligen Parzellen- und Nutzungsstrukturen mit baukünstlerisch wertvollem Denkmalbesatz aus der Gründerzeit (1870-1914, im Stile des Historismus) und der Jugendstilzeit (um 1900). Das Gründerzeitquartier ist daher zusammen mit den später errichteten Teilbereichen aus der Nachkriegszeit als Geschäfts- und Wohnstandort stark nachgefragt und verfügt durch seine Alleinstellungsmerkmale innerhalb der Gesamtstadt Of-

fenburg über einen hohen Wiedererkennungswert. Aufgrund der vielfältigen Nutzungsmischung bestehen innerhalb des kompakten Quartiers kurze Wege zu kleineren Geschäftseinheiten der Nahversorgung. Zu den vielfältigen gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Blockbereiches zählen Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistung, Räumlichkeiten der freiberuflich Tätigen sowie nicht störendes Gewerbe und Handwerk. Das Plangebiet selbst verfügt über eine hohe Lagegunst und ist sehr gut in das Verkehrsnetz und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eingebunden. Der Hauptbahnhof Offenburg liegt in attraktiver fußläufiger Entfernung von rd. 850 m.

### **5.3 Bestehende Bebauung und Nutzung**

Die Baustruktur im Blockbereich wird im Wesentlichen bestimmt von folgenden städtebaulichen Parametern:

Parzellenstruktur, Grenzabstände, Traufhöhen, Firsthöhen, Aufteilung der Geschosse, typische Gebäudequerschnitte und Kubatur, regionale Gestaltungsmerkmale der Materialität und Zuordnung der Hof- und Gartenräume, die den anliegenden Nutzergruppen als erweiterte private Funktions- und Lebensräume zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet ist geprägt von einer kleinteiligen Parzellenstruktur, die bebaut ist mit einer drei- bis fünfgeschossigen weitgehend homogenen Blockrandbebauung mit traufständiger, geneigter Dachlandschaft. Die Häuserzeilen und Hausgruppen wurden zum Teil mit und zum Teil ohne Grenzabstand errichtet. Rund ein Viertel der Blockrandbebauung wurde in geschlossener Bauweise um 1900 erbaut, drei Viertel ab 1950 bis in die frühen 1960er hinein in geschlossener und offener Bauweise. Eine Ausnahme bildet der fünfgeschossige Flachdachbau der Weingartenstraße 19a, der als städtebaulicher Solitär innerhalb des Blockrandes steht. Das Gebäude wurde Anfang der 1970er Jahre zusammen mit einem Parkdeck gebaut und hebt sich in Bezug auf Grundstücksausnutzung, Baumasse und Ausgestaltung deutlich von der vorhandenen Bebauung ab.

In der Erdgeschosszone befinden sich im nördlichen und im südlichen Blockbereich zahlreiche inhabergeführte Fachgeschäfte, kleinere Dienstleistungsbetriebe und nicht störendes Gewerbe und Handwerk. Im Gebäude der Weingartenstraße 19 befindet sich eine Sparkassenfiliale, im Haus 19a ein größerer Einzelhandelsmarkt. Die für die Nutzungen erforderlichen Stellplatzanlagen sind innerhalb des Blockinnenbereiches angeordnet. In der Hindenburgstraße 6 befindet sich das Stadtteilbüro der Oststadt als Außenstelle des Stadtteil- und Familienzentrums Oststadt. Die Obergeschosse im Blockrandbereich dienen überwiegend dem Wohnen.

Im Blockinnenbereich lässt sich in der Nutzung eine Dreiteilung ablesen:

Die Hauptgebäude der Gründerzeitbebauung werden funktional ergänzt mit grenzständig im Stil einer Seitenflügelbebauung ausgestalteten Hinterhäusern mit Pultdach, die zum Teil als Nebenräume, Lagerflächen und als Werkstatt genutzt werden. Die Gebäude der Gründerzeitbebauung im Innenbereich ordnen sich strukturell den Hauptgebäuden unter und liegen eingebettet in Grün- und Gartenflächen mit hochwertigem Baumbestand.

Als Zweites befindet sich im Blockinnenbereich der eingeschossige Gewerbebau Weingartenstraße 23a, welcher von einem Garagenhof mit Lagerräumen flankiert wird. Die Nutzungen werden über die Weingartenstraße erschlossen.

Zum Dritten wird der Freiraum des Blockinnenbereiches für Bewohnerparken in Anspruch genommen und ist folglich mit zahlreichen Garagenzeilen, Stellplatzanlagen und vollflächig asphaltierten Zufahrten überbaut, welche von der Hindenburg- und der Weingartenstraße erschlossen werden.

#### **5.4 Denkmalschutz**

Die baugeschichtliche Wertigkeit des bestehenden Gründerzeitensembles findet ihre Anerkennung in der denkmalpflegerischen Unterschutzstellung nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DschG). Für die Kulturdenkmäler gilt eine Genehmigungspflicht nach § 8 DSchG. Somit bedürfen Vorhaben an Kulturdenkmälern einer Einzelfallprüfung und denkmalrechtlichen Genehmigung. Folgende Häuser stehen unter Denkmalschutz:

- **Hildastraße 57, 57a, Hindenburgstraße 2**  
(Gemarkung Offenburg Flst.-Nr. 4174/19, 4174/22, 4174/23)  
Wohnhausgruppe, 1910 nach Plänen des Architekten Heinrich Heller im Jugendstil errichtet. Natursteinfassade, Eckgestaltung durch runden Säulenerker vor eingezogener Hausecke, am Gebäudeteil 57a geschossübergreifender Erker mit Balkonabschluss. Bauzeitliche, wandfeste Innenausstattung, beispielsweise aufwändig gestaltete Buntglasfenster von Eugen Börner. (Sachgesamtheit)
- **Hildastraße 59, 61**  
(Gemarkung Offenburg Flst.-Nr. 4174/17, 4174/18)  
Wohnhausgruppe, 1903 mit Rückgebäuden. Viergeschossiger, symmetrischer Baukörper, im Erdgeschoss Klinkermauerwerk, Lisenen ebenfalls in Klinker. Belebung der Fassade durch historisierende Baudetails. Bauzeitliche, wandfeste Innenausstattung. Im Hof Rückgebäude. (Sachgesamtheit)
- **Hildastraße 63, 65**  
(Gemarkung Offenburg Flst.-Nr. 4174/10, 4174/16)  
Wohnhausgruppe, 1903. Viergeschossiger Baukörper, dessen Fassaden durch übergiebelte Risalite und historisierende Baudetails dekoriert sind. Bauzeitliche wandfeste Innenausstattung, wie z.B. Buntglasfenster. Bei Nr. 63 Werkstattgebäude im Hof. (Sachgesamtheit)

#### **5.5 Erschließung und ruhender Verkehr**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im bebauten und vollerschlossenen innerstädtischen Bereich. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die übergeordneten Sammelstraßen Weingarten- und Moltkestraße sowie über die verkehrsberuhigten Straßenbereiche Hindenburg- und Hildastraße.

Die vier vorhandenen Zufahrten zu den zu den Stellplatzanlagen im Blockinnenbereich befinden sich in den freien Grundstücksflächen zwischen den bebauten Blockrandbereichen und werden durch die angrenzende Bebauung in ihrer Dimensionie-

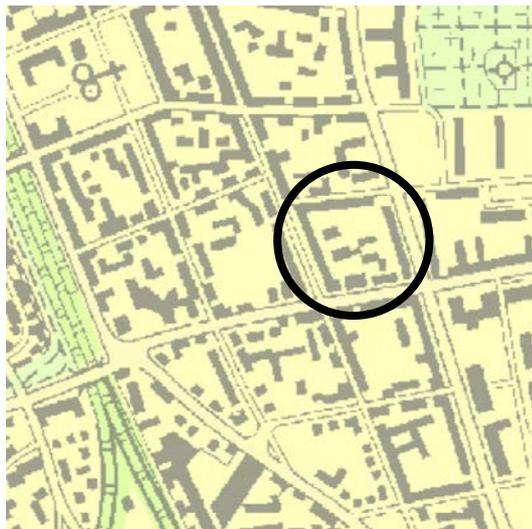
rung eingeschränkt, d.h. sie verfügen über keinen Begegnungsraum, über keine Aufstellfläche und sind von den angrenzenden Straßenzügen schlecht einsehbar. Besonders kritisch ist dabei aufgrund der Nähe zum übergeordneten Kreuzungsbereich Weingartenstraße/Moltkestraße die Erschließung über die Grundstücke Weingartenstraße 23 (Flst.-Nr. 4173/6), Weingartenstraße 23a (Flst.-Nr. 4173/1) und Weingartenstraße 29 (Flst.-Nr. 4173/4). Die südliche Erschließung des Parkdecks Weingartenstraße 19a erfolgt über die Zufahrtsbereiche vonseiten der Hindenburg- und der Weingartenstraße. Da die Häuser entlang der Hindenburgstraße über keine eigenen Hofzufahrten innerhalb der Erdgeschosszone verfügen, erfolgt die gemeinsame Zufahrt über das Grundstück der Hindenburgstraße 14 zu den Garagen der Grundstücke Hindenburgstr. 10 (Flst.-Nr. 4173/11), 8 (Flst.-Nr. 4171/1), 6 (Flst.-Nr. 4171/4) und 4 (Flst.-Nr. 4171/8). Die fußläufige Erschließung der Häuser aus der Gründerzeit erfolgt über die Hindenburg- und Hildastraße, über die Erschließungskerne werden die im Blockinnenbereich liegenden, Seitenflügelbauten, Hof- und Grünflächen erschlossen. Die Eckbebauung Weingartenstraße 19 (Sparkasse) wird von außen erschlossen, das angrenzende Gebäude Weingartenstraße 19b (Hildastraße 67, Dienstleistung und Wohnen) wird von außen und über den Innenhof erschlossen. Der weitere Blockrandbereich wird fußläufig von außen erschlossen. Öffentliche Stellplätze sind entlang der umgebenden Straßenzüge zu finden, die ebenso zur Bewohnerparkzone Oststadt gehören und damit mit einem Berechtigungsschein den Anwohnern als Stellplatz zur Verfügung stehen. Der private Stellplatzbedarf ist durch die bestehenden Stellplätze kaum gedeckt, sodass ein hoher Parkdruck im Plangebiet vorhanden ist. Der Blockbereich ist u.a. durch die Haltestelle „Kulturforum“ sehr gut in das ÖPNV-Netz der Innenstadt angebunden. Für den Radverkehr bestehen entlang der Weingarten- und Moltkestraße separat geführte Radwege. In der Hilda- und Hindenburgstraße wird der Radverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr im verkehrsberuhigten Bereich geführt. Der Hauptbahnhof liegt mit 850 m Entfernung in Laufweite.

## **5.6 Freiflächen, Natur und Landschaft**

Die Gesamtanlage der Oststadt ist dicht bebaut und verfügt bis auf die zahlreichen hochwertigen Baumbestände entlang der Straßenzüge und in den Blockinnenbereichen nur über kleinere Park- und Grünflächen (bspw. Umfeld Dreifaltigkeitskirche). Größere Grünanlagen sind innerhalb des Stadtviertels nicht vorhanden.

### **5.6.1 Umweltfachliche Beurteilung des Gebietes**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs. Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie FFH-Gebiete oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Das Plangebiet ist aus natur- und landschaftfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung. Die Biotoptypenbewertung des Plangebietes ist im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg weist die Qualität des Gebietes als „sehr gering“ aus (Stand 04/2015, in Aufstellung, Abb. 4).



#### Leistungs- und Funktionsfähigkeit

##### Offenland



##### Wald

(Nachrichtliche Übernahme KLINK & PARTNER, Büro für Landschaftsökologie)



#### Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung und Störung funktionaler Zusammenhänge

##### Offenland



##### Wald

(Nachrichtliche Übernahme KLINK & PARTNER, Büro für Landschaftsökologie)



Abb. 4 - Auszug Landschaftsplan der VG Offenburg: Karte 22 Biotoptypenbewertung im Bereich des Bebauungsplans - Stand 04/2015, in Aufstellung, Lage des Plangebietes

Der Blockbereich selbst ist geprägt von einem sehr hohen Versiegelungsgrad, welcher von den Haupt- und Nebengebäuden und den für die Funktion der Nutzungen erforderlichen Stellplatz- und Erschließungsanlagen bestimmt wird. Bis auf einzelne Gärten mit hochwertigem Baumbestand im Bereich der Gründerzeitbebauung ist im Blockinnenbereich nur noch Abstandsgrün mit vereinzelt Baumstandorten entlang der Parzellengrenzen vorhanden.

Es befinden sich im Bereich des Plangebietes zahlreiche Ahornbäume, Kastanien und Platanen, die über einen Stammumfang von mindestens 80 cm verfügen (Abb. 5). Diese sind als naturräumliches Qualitätsmerkmal des Plangebietes, aufgrund der Klimawandelvorsorge und des Artenschutzes zu erhalten. Sollten die vorhandenen Baumpflanzungen nicht erhalten werden können, müssen sie mit einer bestandsorientierten Ersatzpflanzung von standortangepassten Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm ersetzt werden.



Abb. 5 - Kartierung des erhaltenswerten Baumbestandes, Stand 24.05.2019

Vorkommen von Lebensstätten europarechtlich geschützter Arten sowie bedeutende Vogellebensräume konnten im Bereich des Bebauungsplans nach einer überschlägi-

gen Voruntersuchung nicht festgestellt werden, ein Vorkommen kann aber potenziell nicht ausgeschlossen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) liegen ebenfalls nicht vor. Zum Plangebiet selbst liegen auch keine Erkenntnisse vor, die auf weitere schützenswerte Flora und Fauna hinweisen. Das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum ist nicht bekannt bzw. es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten im Sinne des besonderen Artenschutzes bzw. geschützter Biotope vor. Im Rahmen von Umbaumaßnahmen im Bestand gelten, auch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, die Anforderungen des besonderen Artenschutzes. Zusätzliche Eingriffe gegenüber dem bestehenden Baurecht werden durch die Bebauungsplanung nicht vorbereitet.

### **5.6.2 Boden und Altlasten**

Eine Bodeneinschätzung ist in diesem innenstädtisch geprägten Bereich im Landschaftsplan nicht durchgeführt worden. Das Plangebiet verfügt aufgrund seiner Lage im innerstädtischen Kontext über eine hohe Versiegelung. Auf der Fläche der Hindenburgstraße 8 (Flst.-Nr 4171/1) sind mögliche Altlasten einer ehem. chemischen Reinigung verzeichnet (Stand 2014). In diesem Bereich muss bei Erdarbeiten das Landratsamt rechtzeitig vor Baubeginn informiert werden. Durch den Bebauungsplan wird kein Eingriff in die Altlast vorbereitet, da die Fläche bereits bebaut ist. Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist durch den Bebauungsplan nicht zu befürchten.

### **5.7 Ver- und Entsorgung**

Die Bestandsgebäude im Plangebiet sind versorgungstechnisch mit Wasser, Gas-, Strom und Abwasserleitungen durch die Offenburger Versorgungswerke erschlossen; Offenburger Wasserversorgung GmbH (OWV), Badenova AG & Co. KG, E-Werk Mittelbaden, Stadtentwässerung Offenburg (SEWO). Das anfallende Niederschlagswasser wird in die Mischkanalisation abgeleitet. Die Leitungstrassen befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenräume.

## **6. Städtebauliches Konzept, Planinhalt und Begründung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ wird das Planungsziel verfolgt, die Charakteristik des Baublockes langfristig zu erhalten, zu schützen und negative Auswirkungen auf den - teilweise denkmalgeschützten - Blockrand und Blockinnenbereich zu vermeiden. Auf eine Regelung der Art der Nutzung wird aufgrund des vorhanden stabilen Nutzungsgefüges verzichtet. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise, zu Nebenanlagen und Garagen werden bestandsorientiert festgesetzt. Als Grundlage wurden die bestehenden Baustrukturen zusammen mit den vorhandenen Gebäudehöhen aufgenommen und zusammen mit der vorhandenen Höhenstaffelung - Abstufung Innenbereich im Verhältnis zum Blockrand - festgeschrieben.

Das Plangebiet ist Teil der historisch geprägten Oststadt, daher wurden die Festsetzungen über 10 städtebaulich abgegrenzte Bereiche detailliert auf die vorhandenen Bebauungen abgestimmt. Hierfür wurden die bestehenden Grundflächenzahlen (GRZ) und die bestehende Bauweise zu Grunde gelegt. Für die Höhenfestsetzungen und die Festsetzungen zur Dachgestaltung wurden verschiedene Bauzonen definiert. Die Bauzone A regelt im Blockrandbereich die maximal zulässige Höhe und die Dachausbildung (die maximale Zahl der Vollgeschosse zusammen mit der Firsthöhe bzw. der Oberkante Attika und der Traufhöhe sowie die Dachformen Satteldach und Walmdach bzw. Flachdach). Die Bauzonen B und C setzen die maximal zulässigen Höhen im Blockinnenbereich fest (maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die Dachform Pultdach). Weiterhin wurden gestalterische Festsetzungen zur Flächenentsiegelung und Begrünung getroffen.

- In den Bereichen 1-5 wird die vorhandene Gründerzeitbebauung erfasst, von der sieben Gebäude (im Bereich 1-3, Hildastraße 57, 57a, 59, 61, 63, 65 und Hindenburgstraße 2) als Kulturdenkmal unter Schutz stehen. Mit den bestandsorientierten Festsetzungen soll der Erhalt der prägenden städtebaulichen Struktur der Gründerzeitbebauung in der überlieferten Kubatur (Grundflächenzahl 0,5 - 0,8, vier Vollgeschosse mit Sockelbereich, geneigtes Dach) mit den ehemaligen Werkstatt- und Lagergebäuden (ein bis zwei Vollgeschosse) zusammen mit den vorhandenen Gartenflächen als aufeinander abgestimmtes Gesamtensemble erhalten werden. Hier verfügen die drei Eckgebäude des Bereiches 1 (an der Hindenburg- und Hildastraße) bereits über eine hohe Grundstücksausnutzung, da die Grundstücke über eine sehr geringe Tiefe verfügen. Diese wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 beibehalten. Für das südliche Eckgebäude im Bereich 5, welches heute über 3 Vollgeschosse verfügt, wird das zulässige Maß auf vier Vollgeschosse erhöht, um eine weitere Anpassung auf die nördlich anschließenden Traufhöhen zu ermöglichen.
- Der Bereich 6 regelt die Festsetzungen zum einzig vorhandenen Flachdachbau im Blockbereich, der in seiner heutigen Ausformung über das höchste Maß (Grundflächenzahl 0,8, fünf Vollgeschosse) an Ausnutzung innerhalb des Plangebietes verfügt. Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes befindet sich ein Parkdeck (ein Vollgeschoss). Mit dieser baulichen Anlage geht eine sehr hohe Versiegelung des gesamten Grundstückes einher. Um eine weitere bauliche Verdichtung in diesem Bereich zu beschränken, wird durch die Festsetzungen der Bestand in seinen heutigen baulichen Maßen begrenzt.
- Im Bereich 7 wird das vorhandene Maß von drei Vollgeschossen erhöht auf vier zulässige Vollgeschosse, um eine einheitliche bauliche Höhenentwicklung im Blockrandbereich zu ermöglichen. Die bestehende Hofbebauung der ehemaligen Lagergebäude (ein bis zwei Vollgeschosse), welche heute für Wohnzwecke genutzt werden, wird zusammen mit den vorhandenen Gartenflächen übernommen.
- Der Bereich mit der Nummer 8 regelt die Festsetzungen zum östlichen gelegenen homogenen Gebäuderiegel parallel der Moltkestraße (Grundflächenzahl 0,5, vier Vollgeschosse mit Sockelbereich). In diesem Abschnitt wird das bereits bestehende bauliche Maß festgeschrieben, um die klare städtebauliche Grundfigur beizubehalten, die durch die geringe Tiefe der vorhandenen Grundstücksflächen

begrenzt wird, welche heute bereits stark versiegelt sind und als Stellplatzflächen genutzt werden.

- Dies trifft ebenso für den Blockabschnitt im Bereich 9 zu, der ebenfalls von einem parallel an die Hindenburgstraße anschließenden Gebäuderiegel (Grundflächenzahl 0,5, fünf Vollgeschosse) geprägt wird, dessen rückwärtige, in der Tiefe begrenzte Grundstücksflächen als Garagenhof genutzt werden. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,5 soll der weiteren Versiegelung entgegengewirkt werden.
- Der Bereich 10 umfasst zwei Grundstücke im Blockinnenbereich, welche durch ein Werkstattgebäude (Grundflächenzahl von 0,5, ein Vollgeschoss) und Garagen bebaut und sehr stark versiegelt sind. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,5 soll einer weiteren Versiegelung der Flächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Auch hier wird mit der Festsetzung der Höhe die vorhandenen Bestandssituation des bestehenden Gebäudes aufgenommen und eine Erweiterung der baulichen Anlage damit ausgeschlossen.
- Im gesamten Plangebiet wurden die Flächen von bestehenden, jedoch als nicht erhaltenswert bzw. als nicht für eine zukünftige Umnutzung geeignet eingestuft Nebenbauten nicht als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. In diesen Bereichen sind Hauptnutzungen somit nicht zulässig. Dies dient auch der Wahrung einer angemessenen baulichen Dichte und der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Blockinnenbereich.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die max. Höhe baulicher Anlagen über die Bezugspunkte Firsthöhe (FH), Gebäudeoberkante (OK) und Traufhöhe (TH).

### Grundflächenzahl

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) orientieren sich an den vorhandenen städtebaulichen Kennzahlen und schließen eine weitere Erhöhung der bestehenden baulichen Dichte und Freiflächenversiegelung weitgehend aus. Geringe Überschreitungsmöglichkeiten sind durch den § 19 Abs. 4 BauNVO abgedeckt. Zusammen mit der Regelung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird durch die festgesetzte GRZ die langfristige Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und ausreichender Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sichergestellt. Der Baublock ist bezogen auf die städtebauliche Kenngröße der GRZ weitgehend homogen. So verfügt der Bereich der Gründerzeitbebauung, welche die Ecksituation Hilda- und Hindenburgstraße städtebaulich akzentuiert, über erhöhte Dichtewerte. Für diesen Bereich wird daher, um die bauliche Qualität der Eckbetonung zu erhalten, eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Im übrigen Blockbereich (mit Ausnahme des Bereiches mit der Ordnungszahl 3) wird ein GRZ-Wert von 0,5 festgesetzt, welcher zusammen mit den Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine weitere Versiegelung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen von bis zu 75 % der Grundstückfläche zulässt. Der Bereich mit der Ordnungszahl 3 zeichnet sich innerhalb des Blockinnenbereiches durch hochwertige Gartenflächen aus. Um diese wertvollen Grünflächen weiterhin vor Versiegelung zu schüt-

zen werden keine Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in diesem Bereich zugelassen.

Die Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel, den Charakter des Blockbereiches als Teil des innerstädtischen Quartiers der Oststadt, welcher gekennzeichnet ist durch eine hohe bauliche Dichte und Nutzungsvielfalt, zu erhalten.

### **Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen**

Grundsätzlich soll die bauliche Abstufung der Blockrandbebauung zum Blockinnenbereich als städtebauliches Merkmal erhalten werden, dies geschieht über die Festsetzung der hierfür relevanten Kennwerte, wie der max. Höhe der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse, der First- und der Traufhöhen.

Die Festsetzung im Bereich der Gründerzeitbebauung zur max. Höhe der baulichen Anlagen dient dem Ziel, die städtebauliche Wirkung des Blockrandes mit der Proportion der straßenraumprägenden Kulturdenkmale im Verhältnis zu den historischen Seitenflügelbauten zu erhalten. Mit der Festsetzung der max. Zahl der Vollgeschosse, First- und Traufhöhen soll die homogene Höhenabwicklung der Bestandsgebäude in Abstimmung mit der horizontalen Gliederung der Geschosse beibehalten werden. Da die Gründerzeitbebauung über eine ausgeprägte Sockelzone (herausragendes Kellergeschoss) und großzügige Geschosshöhen - bis 4,00 m - verfügt, welche bei Neubauten im Wohnungsbau heute noch selten Verwendung finden, wird das vorhandene Höhenverhältnis über die Festsetzung von Vollgeschosshöhe zu Firsthöhe gesichert. Um die Anpassung an technische Erfordernisse einer Dachsanierung und Dachdämmung weiterhin zu gewährleisten, ist ein Toleranzmaß von 0,30 m in die First- und Traufhöhe mit eingerechnet.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

Über die Festsetzung der geschlossenen Bauweise wird die vorhandene Raumstruktur der Blockrandzeile, welche maßgeblich die Qualität des angrenzenden öffentlichen Raumes prägt, in der bestehenden stadträumlichen Grundfigur gesichert. Die bestehenden Baufluchten des Blockrandbereiches werden mittels Baulinien entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen fortgeschrieben. Innerhalb der zum Blockinnenbereich zugewandten Seite wird die Bautiefe der Bebauung mit Baugrenzen definiert. Die sich hieraus ergebenden baukörperbezogenen Baufenster sind entsprechend der planerischen Zielsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen gefasst und leiten sich maßgeblich von der historisch geprägten Blockrandstruktur ab.

Im Blockinnenbereich werden die bestehenden Baustrukturen baukörperbezogen mittels Baugrenzen aufgenommen. Damit wird der unbebaute Raum zusammen mit den bestehenden Grünflächen vor gebietsunverträglichen Nachverdichtungen und weiteren Flächenversiegelungen geschützt. Für die Realisierung von Vorstellbalkonen in der zum Hof zugewandten Gebäudeseite wird eine Ausnahme definiert, die eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze zulässt.

Mit den Regelungen zur Firstrichtung und zur Stellung baulicher Anlagen soll die städtebauliche Kubatur des Baublocks, die aus den straßenbegleitenden Baufluchten und den vorhandenen Gebäudeausrichtungen gebildet wird, erhalten werden.

#### **6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Der Blockinnenbereich ist bereits im hohen Maße von Garagen, Stellplatzflächen und Erschließungsanlagen überformt. Die Lage der Stellflächen resultiert aus den vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten im Blockrandbereich. Damit eine Optimierung der Anlagen in Abstimmung mit den funktionellen Erfordernissen der Nutzungsstruktur in Zukunft weiterhin gegeben ist, werden die begrenzenden Festsetzungen zur Anordnung der Nebenanlagen nach § 12 Abs. 6 BauNVO für baulich aufstehende Garagen getroffen, da diese sehr stark das Wohnumfeld beeinflussen.

#### **6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Mit der Festsetzung zu der Beschaffenheit der befestigten Flächen soll eine zusätzliche Versiegelung im Blockinnenbereich begrenzt werden und idealerweise eine langfristige Entsiegelung angestrebt werden zugunsten einer Verbesserung des Mikroklimas, welche wiederum der Verbesserung der Wohnqualität zugutekommt. Ein weiterer Vorteil ist die Erhöhung der natürlichen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, um eine Reduzierung der Abflusswerte zu erreichen. Im Blockinnenbereich steht ebenso der Erhalt der ökologischen und raumbedeutsamen Einzelbäume im Fokus, diese sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Im Straßenraum der Weingartenstraße werden die zu erhaltenden Einzelbäume, die ein wertvoller gestalterischer Teil der Straßenraumbegrünung sind, festgesetzt und sind bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

#### **6.6 Örtliche Bauvorschriften**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 bis 7 Landesbauordnung (LBO)

##### **6.6.1 Dachgestaltung**

Der städtebaulichen Ausprägung der Dachlandschaft kommt im Plangebiet als zentrales stadtebauliches Element des historischen Gründerzeitensembles Oststadt eine besondere Bedeutung zu, daher soll sie in ihrem Bestand als verbindendes, Identität stiftendes Gestaltungselement erhalten werden. Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung im Blockrandbereich soll die charakteristische traufständige, ruhige Dachlandschaft der Straßenzüge in ihrer Kubatur gesichert werden. Die Bestandsbebauung ist durch Sattel- und Walmdächer, einer parallel zu den Straßenachsen ausgerichteten Firstrichtung sowie einer Dachneigung von 30° bis 45° geprägt. Diese Merkmale des historischen Stadtbildes sollen weiterhin mittels gestalterischer Festsetzungen gesichert werden. Die Begrenzung der Farb- und Materialauswahl für die Dacheindeckung erfolgt auf Grundlage des regionaltypischen Farb- und Materialkannons in Abstimmung auf die vorhandene Dachlandschaft des gründerzeitlichen Quartiers der Oststadt in Rot-, Brauntönen und Schiefer. Die Dachlandschaft soll ein ein-

heitliches, konstruktives Gesamtbild vermitteln, folglich ist die gesamte Hauptdachfläche im gleichen Material und Farbton einzudecken. Untergeordnete Dachaufbauten, wie z.B. Gauben können in Kupfer oder Zinkblech eingedeckt werden. Mit der Festsetzung der Dachneigung und Dachform soll das harmonische Stadtbild erhalten werden. Mit der Begrenzung der Zulässigkeit von Dachaufbauten und der Regelung der Dimensionierung soll die Sichtbarkeit der geordneten Dachlandschaft bewahrt werden. Die Gliederung der Dachaufbauten in Bezug zu den Fensterachsen dient der visuellen Zuordnung zu den jeweiligen Hausfassaden. Eine Ausnahme bildet der Bereich der Weingartenstraße 19a (Flst.-Nr. 7174/24): das bestehende Gebäude aus den 70er Jahren verfügt als Solitär über ein Flachdach mit Staffelgeschoss, daher ist in diesem Abschnitt des Blockrandes das Flachdach zulässig. Dacheinschnitte sind gestalterisch störende Elemente in einer Dachfläche und werden daher nur in der zum Innenbereich zugewandten Dachseite zugelassen. Im Blockinnenbereich sind analog dem Bestand geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind im Plangebiet extensiv zu begrünen, da dies einen ökologisch wertvollen Betrag leistet, sich positiv auf Mikroklima auswirkt und das Abflussvolumen von Oberflächenwasser vermindert. Die Begrünung leistet insgesamt einen wertvollen Beitrag im Sinne einer Wohnumfeldaufwertung.