

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Riedle-Albersbach“, Stadtteil Zell-Weierbach nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan „Riedle-Albersbach“ im Stadtteil Zell-Weierbach (rechtskräftig seit 4.11.81) sieht im Bereich des Grundstücks Lgb. Nr. 10481 in der Straße „Am Hühnerneest“ ein Baufeld von 18,0 x 11,0 m für eingeschossige Bebauung vor. Das Grundstück hat ein Ausmaß von ca. 48 x 19 m bei einer Fläche von 881 m² und grenzt im Osten an das Grundstück 10476 mit dem Hotel „Rebenhof“.

Die Eigentümerin beider Grundstücke beantragt, den Bebauungsplan so zu ändern, daß das Grundstück 10481 mit einem Gästehaus für 14 Gästezimmer und einer Wohnung für die Tochter bebaut werden kann.

Das bestehende Hotel „Rebenhof“ hat zur Zeit 50 Betten. Der alteingesessene Familienbetrieb ist mittelfristig darauf angewiesen, die bisherige Gästebettenzahl von 50 auf ca. 75 Betten zu erhöhen, um wirtschaftlich bestehen zu können. Die Erweiterung soll in 2 Abschnitten ausgeführt werden.

Die Planung des Architekten sieht auf dem Grundstück 10481 ein in 2 eingeschossige Baukörper mit Steildach von je 13,0 m Länge und 11,0 m Breite gegliedertes Gebäude mit einem verglasten Bindeglied (Treppenhaus) vor. Das Gästehaus ist im Untergeschoß durch einen unterirdischen (d. h. unter den Niveau der Straße „Im Hühnerneest“/„Im Riedle“ gelegenen) Verbindungsbau mit dem Erdgeschoß des vorhandenen Hotelbaus verbunden. In dem talseitig belichteten Verbindungsbau sollen die Rezeption sowie ein Frühstücksraum untergebracht werden. Das mit Erde überschüttete Dach des Verbindungsbaus wird begrünt und gärtnerisch gestaltet. Der Stellplatznachweis für Bestand und Neubau erfolgt hauptsächlich auf dem am Talweg gelegenen vorhandenen Hotelparkplatz, der im Zuge der geplanten Baumaßnahmen umgestaltet und intensiver begrünt werden soll. Dort können 28 Stellplätze untergebracht werden. 4 weitere Stellplätze sind auf dem Grundstück Lgb. Nr. 10481 an der Straße „Im Hühnerneest“ vorgesehen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt wie bisher im wesentlichen über den Talweg.

Aus städtebaulicher Sicht wird der ca. 30 m lange Neubaukörper auf Grund der Gliederung in 2 Einzelbaukörper für vertretbar gehalten. Das Steildach mit 45 ° paßt sich der westlich und nördlich angrenzenden Bebauung an. Die geplante Nutzung GRZ 0,4, GFZ 0,6 (alte Festsetzung 0,2/0,3) hält sich ebenfalls im vertretbaren Rahmen. Im festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig (§ 4 BauNVO). Eine wesentliche Beeinträchtigung des umgebenden Wohngebietes ist durch die zusätzlichen 14 Zimmer nicht zu erwarten, zumal hier keine Gaststätte, sondern ausschließlich ein Hotel-Garni-Betrieb geführt wird.

Das Vorhaben wird befürwortet, da es zum einen der Verbesserung der Infrastruktur im Bereich Fremdenverkehr dient und zum anderen mithilft, die Existenz eines alteingesessenen Beherbergungsbetriebes zu sichern.

Offenburg, den 25.9.95

Dr. Bruder
Oberbürgermeister