

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes „Südoststadt II“

1. Anlass der 1. Änderung

Der Anlass die Planungskonzeption für die Blöcke 2, 5, und 8 zu überdenken und eine Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten, geht auf einen Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion vom 15.04.2002 sowie auf die derzeitige Entwicklung des Immobilienmarktes zurück.

Die Aktivitäten der Stadtbau in Block 2 haben gezeigt, dass für die geplanten hochwertigen Stadthäuser in Offenburg zur Zeit kein Markt vorhanden ist. Trotz intensiver Werbung ist es der Stadtbau nicht gelungen, für die ursprünglich in Block 2 geplanten 36 3-geschossigen Stadt-/Reihenhäuser für „gehobene Ansprüche“ (Preislage 275.000 € bis 320.000 €) Käufer zu finden. Insbesondere war für die an der Nord-Südachse geplanten Stadthäuser mit Tiefgarage keine Nachfrage vorhanden.

Nach Umplanung und Änderung von Konzeption und Standard sind nun, wie oben erwähnt, 2 Blöcke an der „Franz-Ludwig-Mersy-Straße“ mit insgesamt 10 Häusern im Bau (Preislage ca. 255-290.000 €) fertiggestellt und alle verkauft. 2 weitere Hausgruppen mit je 4 Einheiten sind südlich der „Franz-Weisgerber-Straße“ in Planung und werden derzeit angeboten. Mehrere Reservierungen sind bereits erfolgt.

Der zügige Verkauf der Bauplätze östlich der „Franz-Ludwig-Mersy-Straße“ hat gezeigt, dass eine größere Nachfrage nach individuell bebaubaren Grundstücken für private Einzelhaus- und Doppelhausbebauung ggfls. auch kleinen Hausgruppen mit 3 Einheiten besteht.

Auch wurde von Bauträgern Interesse an weiteren Flächen für Geschosswohnungsbau bekundet.

2. Änderungsvorschlag Blöcke 2, 5, 8

Bei einer Änderung des Bebauungsplans gilt es nun einerseits den Bedarf nach mehr individuellen Bauplätzen zu berücksichtigen, andererseits aber auch die städtebaulich gewünschten Strukturen und Gliederungen aufrecht zu erhalten und auch das Ziel einer hochwertigen verdichteten Bebauung im Sinne nachhaltiger Stadtplanung zu fördern.

Der Änderungsvorschlag sieht drei Bereiche vor, die in den Blöcken 2, 5 und 8 grundsätzlich gleich behandelt werden sollten. Dies sind die Zeile entlang der Nord-Süd-Achse im Westen der Blöcke, der Mittelbereich und die Ostzeile entlang der Franz-Ludwig-Mersy-Straße.

2.1 Westzeile

In der Westzeile entlang der Nord-Südachse (Frauenweg) soll die lineare Struktur der bisher geplanten Bebauung (Stadthäuser mit Tiefgarage) beibehalten werden. Vorgeschlagen wird hier Geschosswohnungsbau in kleineren Blöcken von 3 Ge-

schossen mit Tiefgarage. Die Zufahrt zu den einzelnen Tiefgarageneinheiten erfolgt wie bisher geplant von den Stichstraßen.

Die Nord-Süd-Achse „Frauenweg“ soll wie bisher geplant vom Erschließungsverkehr freigehalten werden.

Da zur Zeit nicht absehbar ist, wie sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und ggfls. auch weiteren Seniorenwohnungen in naher Zukunft entwickelt, sollen die Festsetzungen im Bebauungsplan so getroffen werden, dass alternativ zum Geschosswohnungsbau auch Hausgruppen mit je 3-4 Einheiten gebaut werden könnten. Die Bauweise wird als „offene Bauweise“ (o) festgesetzt (bisher g - geschlossene Bauweise). Die Parkierung für diese Häuser könnte in Carports oberirdisch vor Kopf der Hausgruppen entlang der Erschließungsstraßen erfolgen.

2.2 Mittelbereich

Im Mittelbereich soll dem Wunsch nach mehr individuell bebaubaren Plätzen für Einzel- und Doppelhausbebauung Rechnung getragen werden.

Nördlich der „Heinrich-Heine-Straße“ wird im Block 2 Doppelhausbebauung mit 6 Einheiten in Ost-Westausrichtung vorgeschlagen. Die Parkierung erfolgt in Carports entlang der „Heinrich-Heine-Straße“ von der auch die Häuser über einen kurzen Stichweg erschlossen werden.

Südlich der „Heinrich-Heine-Straße“ im Block 5 sind 2 Doppelhausgruppen mit 4 Einheiten vorgesehen. Dazwischen werden über einen kurzen Stichweg 2 größere Grundstücke (ca. 650 m²) für freistehende Einzelhausbebauung im Blockinnenbereich erschlossen.

Südlich anschließend beiderseits der „Mathilde-F.-Anneke-Straße“ sind weitere 8 Bauplätze für freistehende Einzelhausbebauung geplant.

Den Abschluss nach Süden in Block 8 bilden 3 Hausgruppen, die ähnlich wie die Doppelhäuser in Block 2 Ost- Westausrichtung haben und durch kurze Stichwege von der „Friedrich-Hecker-Straße“ erschlossen sind. Die an der Straße angeordneten Carports könnten in Verbindung mit einer über die ganze Grundstücksbreite durchlaufenden massiven Mauer einen guten Schutz vor Lärm von der nahen Fessenbacher Straße bieten.

Im Hinblick auf die Erfahrungen mit der Bebauung östlich der Franz-Ludwig-Mersy-Straße – städtebaulich sehr heterogenes Gesamtbild - soll die individuelle Bebauung im Mittelbereich ausschließlich zweigeschossig erfolgen.

2.3 Ostzeile

Die Ostzeile von Block 5 und 8 entlang der Franz-Ludwig-Mersy-Straße ist wie bisher für eine Bebauung mit 2-3 geschossigen Stadt-/Reihenhäusern vorgesehen. Allerdings sollen die Hausgruppen in kleinere besser überschaubare Einheiten mit ca. 4 Häusern untergliedert werden. Die Erschließung erfolgt von der Franz-Ludwig-Mersy-Straße. Auch hier wird die Bauweise in „offene Bauweise“ geändert.

3. Block 7

Für Block 7 in der Südwestecke des Gebiets ist in dem Bebauungsplan ein drei- bis viergeschossiges Gebäude von ca. 58 m Länge mit gewerblicher Mischnutzung vorgesehen. Festgesetzt ist Mischgebiet und geschlossene Bauweise.

Da es sich abzeichnet, dass die für diesen Standort vorgesehene gewerbliche Nutzung aus unterschiedlichsten Gründen kurz- bis mittelfristig nicht umsetzbar ist, wird die Anregung aus der Offenlage aufgegriffen, in Block 7 die Realisierung einer Seniorenwohnanlage mit ca. 29 Wohnungen zu ermöglichen.

In einer Studie wurde aufgezeigt, dass das Grundstück durch seine räumliche Nähe zum Pflegeheim des Paul-Gerhardt-Werkes und seinem wertvollen Baumbestand äußerst attraktiv als Standort für Seniorenwohnungen ist.

Das in einer Studie vorgeschlagene langgestreckte 4-geschossige Gebäude ist parallel zur Nordsüdachse „Frauenweg“ angelegt und hält somit einen möglichst großen Abstand zur verkehrsreichen Ortenberger Straße.

Die in den Obergeschossen liegenden ca. 29 Wohnungen sind überwiegend zur lärmabgewandten Seite nach Osten ausgerichtet. Das Erdgeschoss soll der Unterbringung von Gemeinschafts- und Nebenräumen, sowie von Stellplätzen dienen. Weitere notwendige Stellplätze können oberirdisch vor dem Gebäude angeordnet werden. Der wertvolle Baumbestand ermöglicht eine attraktive parkartige Gestaltung der Freiflächen entlang der Ortenberger Straße.

Als städtebauliche Markierung des Ortseingangs der Ecke Ortenberger Straße und Fessenbacher Straße bildet ein gestaffelter 6 - 7 geschossiger Gebäudeblock den südlichen Abschluss der Gebäudezeile. Die Dachoberkante des südlichen Gebäudeblocks läge mit 18 - 22 m jedoch noch unter der Höhe des umgebenden hochkronigen Baumbestandes. Die Bebauung am südlichen Ende von Block 7 bildet einen markanten, städtebaulich dominanten Abschluss an der Ecke, der allerdings durch die hohe Baumkulisse nur eingeschränkt wahrgenommen wird.

Die Festsetzung des Gebietscharakters als Mischgebiet bleibt bestehen. Baugrenzen und Festsetzungen der zulässigen Geschosshöhen werden der neuen Planung entsprechend angepasst.

Die Parkierung für die Seniorenwohnungen kann oberirdisch auf den ausgewiesenen Stellplätzen erfolgen.

Die Festsetzung der Bauweise „g“ (geschlossene Bauweise) wird aufgehoben. Damit wird mehr Flexibilität bei der Bebauung des Grundstücks mit mehreren Einzelbaukörpern erreicht, andererseits bleibt es weiterhin möglich das Grundstück mit einem größeren Baukörper zu bebauen.

Offenburg, den 20. Oktober 2003



Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin



