



Die Gebäude links an der Hofener Straße sollen aufgestockt werden. Die Gebäude südlich davon (rechts) werden vermutlich durch winkelförmige Neubauten ersetzt. Foto: Dirk Herrmann

144 statt 50 Wohnungen in den Dorfgärten

Winkelförmige Neubauten sollen die beiden bisherigen Mehrfamilienhäuser im Süden des Areals westlich des Oeffinger Ortsrands ersetzen. In der Tiefgarage finden 134 Autos Platz. Umgesetzt wird das Konzept von der Landes-Bau-Genossenschaft. Von Dirk Herrmann

So bekommt die von Oberbürgermeisterin Gabriele Zull mit Beginn ihrer Amtszeit initiierte Fellbacher Wohnbauoffensive weiteren Schwung: Der Bauausschuss hat sich am Donnerstag mit einem Areal westlich des Oeffinger Ortskerns befasst. Gemäß dem vorgesehenen Bebauungsplan soll die Kapazität des dortigen Areals von derzeit noch rund 50 Wohnungen auf künftig 144 Wohneinheiten erhöht werden. Eine Verbesserung fast aufs Dreifache also.

Es ist schon originell, welch' lange Lebensdauer die einst von unseren Vorfahren erfundenen Gewannnamen haben. So kann man sich auch heute noch leicht vorstellen, welche Bedeutung diese „Dorfgärten“ vor Jahrhunderten im Flecken Oeffingen hatten. Und nur den wenigsten der derzeitigen Bewohner dort dürfte bewusst sein, dass ihr Domizil in eben jenen Dorfgärten liegt. Es ist ein gar nicht so großes, 1,3 Hektar umfassendes Areal mit der Hofener Straße im Norden, der Daimlerstraße im Westen und der Weidachstraße im Osten. Zur Orientierung: Nicht weit davon entfernt befindet sich der Oeffinger Rewe-Einkaufsmarkt. Vier Wohngebäude fast parallel zur Hofener Straße stehend, zwei vorne und zwei in zweiter Reihe, wurden entsprechend dem damaligen Bebauungsplan in den 1960er Jahren errichtet.

Eigentümerin des Grundstücks ist, wie Stadtplaner Christian Plöhn im Ausschuss ausführte, die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG), die ihren Sitz in der Mönchstraße in Nähe des Stuttgarter Pragfriedhofs hat. Mit einem Besitz von ausweislich ihrer Homepage aktuell genau 5604 Wohnungen gehört die LBG zu den großen und erfolgreichen Wohnungsbaugenossenschaften in Baden-



Luftbild aus Oeffingen mit der Gebietsabgrenzung: Im Norden (oben) befindet sich die Hofener Straße, im Westen (links) die Daimlerstraße. Foto: Stadt Fellbach

Württemberg „und bietet gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen heute und in Zukunft“, so die Eigenwerbung.

Knapp ein Hundertstel des LBG-Wohnungsportfolios befindet sich derzeit also in Oeffingen. Doch in absehbarer Zeit kommt die deutliche Aufstockung. Das sogar im wörtlichen Sinne: Gemäß der präsentierten städtebaulichen Neuordnung will die Genossenschaft die beiden nördlichen, also direkt an der Hofener Straße befindlichen Bestandsgebäude, modernisieren und „durch ein- bis zweigeschossige Aufbauten“ aufstocken. Auch seien „zusätzliche Punktbauten“ vorgesehen.

Keine Zukunft hingegen sollen die beiden von der Hofener Straße aus gesehen hinteren Gebäude im Süden haben. „Sie werden durch zwei winkelförmige Neubauten ersetzt“, erklärte Plöhn den Stadträten – und zwar einmal vier- und fünfgeschossig mit Staffeldach sowie beim anderen Komplex vier- bis sechsgeschossig mit Staffeldach. Dies ist möglich, denn „die getroffenen Höhenfestsetzungen ermöglichen Gebäude mit vier bis sechs Geschossen, je nach Lage im Gebiet“, heißt es in den schriftlichen Ausführungen von Maike Häußermann vom Stadtplanungsamt zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Die künftig deutlich erhöhte Zahl an Haushalten in dem Gebiet bedeutet auch erheblich mehr Automobile: In der von der Daimlerstraße anzufahrenden, zu begründenden Tiefgarage sind gemäß der von Plöhn vorgestellten Planung 134 Stellplätze vorgesehen. Derzeit gibt es für die Bewohner nur oberirdische Stellplätze. Generell versprochen werden „gesunde Wohnverhältnisse“, „großzügige Innenbereiche“ sowie eine „hohe Freiraumqualität“. Im Übrigen sicherte Plöhn zu, dass die heute vorhandene Zahl der Bäume auch nach der Realisierung des Vorhabens gewährleistet sein wird.

Zugrunde liegt dieser Neukonzeption der Siegerentwurf aus dem städtebaulichen Wettbewerb zu diesem Areal. Dass es einen solchen Wettbewerb gegeben hat, von dem die Öffentlichkeit bisher nichts wusste, ist nun in der Begründung des Stadtplanungsamts zum Bebauungsplanentwurf nachzulesen. Demnach fand die entscheidende Jursitzung bereits am 9. Oktober 2019 statt. Der Siegerentwurf habe „durch seine klare Volumenaufteilung im städtischen Raum überzeugt“, heißt es. Offenkundig waren seinerzeit nur 104 Wohneinheiten vorgesehen, dies wurde auf Anregungen der Jury „nachverdichtet“ auf jetzt 144 Wohnungen.

Die Stadträte bekamen zur Vertiefung in die Materie noch einige Hundert Seiten an Zusatzmaterial, etwa Lärmgutachten oder artenschutzrechtliche Prüfungen, ausgehändigt. Der endgültige Beschluss im Gemeinderat am 22. Juni gilt nach der einstimmigen Empfehlung aller Ausschussmitglieder ans Gesamtgremium nur noch als Formsache. Dann will Stadtplaner Plöhn auch Angaben zur Zeitachse fürs Projekt machen.