

**BEBAUUNGSPLAN
„KREUZSCHLAG“**

Zum Schreiben vom 4.09.2008
der Stadt Offenburg,
Stadtplanung
gehörend. 3
Anlage 3
für Stadt Offenburg

BEGRÜNDUNG

**STADT OFFENBURG
09.06.2008
FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1
501.510.26.1-117/3**

Inhalt

- 1. Anlass der Planung und der Planänderungen**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Angaben zum Bestand**
 - 4.1 Lage und Topografie
 - 4.2 Erschließung
 - 4.3 Geschichte, Bausubstanz
 - 4.4 Natur und Landschaft
- 5. Planinhalt**
 - 5.1 Städtebauliches Konzept
 - 5.2 Art der baulichen Nutzung
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise
 - 5.4 Baugestaltung, Dachgestaltung, Einfriedigungen
 - 5.5 Flächen für Gemeinbedarf Stadtteil- und Familienzentrum
 - 5.6 Verkehrsflächen
 - 5.7 Grünordnungskonzept, Grünflächen, Begrünung
 - 5.8 Immissionsschutz
- 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Umweltprüfung**
- 7. Realisierung**
- 8. Kosten**
- 9. Flächenbilanz**

Anhang:

- 1 Gehölzlisten
- 2 Übersicht ursprüngliche Geltungsbereiche

Neufassung der Begründung aufgrund der Zusammenfassung der Bebauungspläne "Kreuzschlag I A", "Kreuzschlag II", Albersbösch" (Teilbereich westlich der Straße "Am Stadtwald") zum Bebauungsplan "Kreuzschlag"

1. Anlaß der Planung und der Planänderungen

Die Wohngebiete im Westen der Stadt Offenburg nördlich der Schutterwälder Straße und westlich der B 3/33 sind zu verschiedenen Zeiten entstanden – Albersbösch in den 50er Jahren, seine Ergänzung im Westen, Kreuzschlag Teil I A, in den 70er Jahren und Kreuzschlag Teil II in den 90er Jahren. Demzufolge liegen ihnen unterschiedliche Bebauungspläne zugrunde

- Bebauungsplan „Albersbösch“, Aufstellung in Form von Teilbebauungsplänen 1954, Zusammenfassung und Überleitung in das neu geschaffene Bundesbaugesetz (BBauG) 1968, derzeit gültige Fassung 16. Änderung
- Bebauungsplan „Kreuzschlag I A“, 1.Rechtskraft 17.05.1978, derzeit gültige Fassung 2. Änderung
- Bebauungsplan „Kreuzschlag II“, 1.Rechtskraft 21.12.1991, derzeit gültige Fassung 2. Änderung

Der Anlass für die Aufstellung aller drei Bebauungspläne war der gestiegene Wohnraumbedarf der wachsenden Bevölkerung.

Die beabsichtigte Neufassung des Bebauungsplans ist zunächst durch Änderungswünsche bzw. -erfordernisse im Geltungsbereich von „**Kreuzschlag II**“ veranlasst:

- Umwandlung von Teilen öffentlicher Grünanlagen in private Grünflächen – die Eigentümer der an die Wiesenzone mit Gräben und Wegen angrenzenden Reihenhausgrundstücke beantragen Pacht bzw. Kauf von städtischen Geländestreifen entlang der Wege zur Erweiterung der sehr schmalen Reihenhausgärten
- Umwandlung eines Teils öffentlicher Grünanlagen in Dauerkleingärten – der noch nicht angelegte östliche Grünbereich zwischen „Kreuzschlag II“ und „Kreuzschlag I A“ soll zur Deckung der großen Nachfrage aus der Bevölkerung der westlichen Stadtbezirke zur Anlage von Kleingärten zur Verfügung gestellt werden
- Erweiterung der Möglichkeiten zur Anlage privater Kfz-Stellplätze – bisher ist die Anzahl der Stellplätze auf 1 pro Grundstück beschränkt, dies entspricht nicht der realen Situation und führt zur Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen
- Erweiterung der Baugrenzen in Einzelfällen für bauliche Entwicklungsspielräume
- Reduzierung der Baugrenzen bei den Reihenhäusern auf das tatsächlich ausgeführte Maß zur Verhinderung baulicher Fehlentwicklungen
- Die Erhöhung der zulässigen Einfriedigungen im Bereich der Reihenhausgärten zur Verbesserung des Sichtschutzes
- Präzisierung und Vereinfachung der Bauvorschriften insgesamt
- Ausschluss zentrenrelevanter Warensortimente im Mischgebiet mit Ausnahme der der Versorgung des Gebiets dienenden Läden für Nahrungsmittel, Drogeriewaren, Apothekenwaren und Blumen

Anlässlich der Umstellung auf elektronische Datenverarbeitung in der Verwaltung ist die Überarbeitung älterer Bebauungspläne auf der aktualisierten Katastergrundlage erforderlich.

Das inhaltliche Erfordernis zur förmlichen Änderung der Bebauungspläne „**Kreuzschlag I A**“ und „**Albersbösch**“ ist begründet durch

- Einführung der seit 1990 geltenden BauNVO
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für Wohngebäude, nach Möglichkeit Aktivierung von Baulandreserven
- Vereinheitlichung von Vorschriften, z.B. zu Einfriedigungen
- Besserer Zuschnitt der Plangeltungsbereiche, klare Grenzen zu den benachbarten Plangebietten – die derzeitige Grenze zu „Kreuzschlag II“ und „Albersbösch“ ist ungünstig, sie geht z.T. durch Reihenhausreihen hindurch, so dass für einen Teil der Häuser die Vorschriften des einen, für den anderen Teil die Vorschriften des anderen Bebauungsplans anzuwenden sind

Aufgrund der mittlerweile nicht mehr an den städtebaulichen Gegebenheiten orientierten Geltungsbereichsgrenzen (Anlage 1) erscheint parallel zur Änderung des Bebauungsplans „Kreuzschlag II“ eine Überarbeitung des benachbarten Plans „Kreuzschlag I A“ mit einer Modifizierung der Gebietsabgrenzung „Albersbösch“ sinnvoll. Die Zusammenführung aller Änderungen in einem **neuen Bebauungsplan „Kreuzschlag“** mit klaren Gebietsgrenzen ist folgerichtig.

Die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplaninhalts sind als Maßnahmen der Innenentwicklung nach dem 2007 neu eingeführten § 13a BauGB zu bewerten, deshalb wurde das beschleunigte Änderungsverfahren angewendet, bei dem u.a. auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet wird. Die geringfügige Reduzierung des Plangeltungsbereichs „Albersbösch“ entlang der Straße „Am Stadtwald“ zugunsten des neuen Planzuschnitts wird als 17. Änderung des Bebauungsplans „Albersbösch“ beschlossen und bekannt gemacht werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des neu abgegrenzten Bebauungsplans „Kreuzschlag“ beinhaltet den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kreuzschlag II“, „Kreuzschlag IA“ sowie die Teilbereiche Paul-Volz-Weg und Rehwinkel des Bebauungsplans „Albersbösch“. Er überdeckt nun die gesamte Fläche zwischen dem Stadtwald im Norden, dem Bürgerwaldsee im Westen, der Schutterwälder Straße (L99) im Süden und der Straße „Am Stadtwald“ im Osten.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan enthält die Darstellungen „Wohnbauflächen“, „öffentliche Grünflächen“ und „Fläche für Gemeinbedarf für soziale Zwecke“ (Stadtteil- und Familienzentrum), die vollständig mit der Bebauungsplanung bzw. dem Bestand übereinstimmen.

4. Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topografie

Das Gebiet „Kreuzschlag“ bildet den westlichen Siedlungsabschluss der seit den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts westlich der Kinzig erbauten Siedlungen Hildboltsweier und Albersbösch. Im Norden und Westen bildet der Stadtwald mit dem Bürgerwaldsee die landschaftliche Einbindung; im Süden verläuft die Verbindungsstraße zwischen Offenburg und Schutterwald.

Westlich des Gebietes, getrennt durch den Wald und in ca. 400 m Entfernung, verläuft die Autobahn Karlsruhe-Basel (A 5).

Das Plangebiet ist praktisch eben. Die Geländeoberfläche liegt im Mittel bei 152,00 m ü.N.N.

4.2 Erschließung

Individualverkehr

Die Anbindung der Weststadt an das Stadtzentrum erfolgt über die anbaufreie Landesstraße L99, Schutterwälder Straße, von der zur Erschließung der Wohngebiete einzelne Sammelstraßen nach Norden (Burdastraße, Wichernstraße, Am Stadtwald, Kreuzschlag) und nach Süden (Amselweg, Drosselweg, Reichenbergerstr.) abgehen. Ein ursprünglich für das Erweiterungsgebiet "Kreuzschlag I A" geplanter weiterer Anschluss war durch die Planung des Gebiets "Kreuzschlag II" mit der neuen Anschlussstraße "Kreuzschlag" am neuen Kreisels ersetzt worden. Durch die Verlängerung der von der Wichernstraße nach Westen abzweigenden Straße "Am Bürgerwald" und ihre Aufwertung zu einer zentralen Achse des Gebiets "Kreuzschlag II" entstand die Altenburger Allee.

Geh- und Radwege

Ein engmaschiges, teilweise straßenunabhängiges Wegenetz aus Park- und Wohnwegen verbindet die Wohngrundstücke untereinander, mit den Spielplätzen im Quartier und mit den Naherholungsgebieten Stadtwald und Bürgerwaldsee. Lediglich eine attraktive straßenunabhängige Wegeverbindung zum Stadtzentrum fehlt noch.

Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

Der Kreuzschlag wird mit zwei Buslinien des ÖPNV erschlossen: S1 über Altenburger Allee-Wichernstraße-Autobahnzubringer-Stadtzentrum und S3 über Schutterwälderstraße-Kinzigbrücke-Hauptstraße.

4.3 Geschichte der Siedlungsentwicklung

Die Stadtteile Hildboltsweier und Albersbösch entstehen aus einem Siedlungskern vor dem 2. Weltkrieg beiderseits der Bahnlinie auf vorher weitgehend landwirtschaftlich genutzter Fläche. Der Stadtwald bildet die natürliche Grenze im Westen (Verlauf der Straße "Am Stadtwald"). Nach dem zweiten Weltkrieg werden ca. 35 ha des Stadtwalds für 4 Aussiedlerhöfe ("Banater Höfe") und ihren Bedarf an Ackerland gerodet. Die Siedlung Albersbösch erweitert sich auch in dieses Gelände hinein, die Namen der neuen Straßen Rehwinkel, Hasenbogen und später Dachsweg erinnern daran. Der ca. 8 ha große Bürgerwaldsee wird in den 60er Jahren für den Bau der Autobahn A5 gebaggert und seither als Badensee genutzt. Nachdem die landwirtschaftliche Nutzung der Aussiedlerhöfe zurückgeht, wird das Gebiet Kreuzschlag in den 70er Jahren insgesamt überplant, aber nur zu einem kleinen Teil mit drei Wohnhochhäusern und einigen Einzel- und Reihenhausergruppen am Paul-Volz- und Dachsweg verwirklicht ("Kreuzschlag IA"). Die endgültige Besiedlung folgt in den 90er Jahren, nachdem mit der Aufgabe eines Militärschießstands im Stadtwald, der Verlegung einer Überland-Bahnstromleitung und dem Bau eines Lärmschutzwalles entlang der Autobahn die Verbesserung der örtlichen Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des Wohngebiets gelungen war. Die Entwicklung des Gebiets als Wohnbauförderschwerpunkt wurde mit Landesmitteln gefördert, die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs 1990 sollte die optimale Planungslösung erbringen.

4.4 Natur und Landschaft

Die Siedlungsentwicklung von Osten in Richtung Stadtwald brachte zunächst den Verlust von Waldflächen, dann den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen (Banater Höfe) mit sich. Die Grünordnungsplanung für das Baugebiet Kreuzschlag II hatte es sich deshalb zur Aufgabe gemacht, diesen Prozess abzuschwächen und weitere Verluste durch die großzügige Anordnung von Grünflächen auszugleichen. Die damals bestehenden, prägenden landschaftlichen Elemente wie die Streuobstwiesenbestände im Bereich der bestehenden Aussiedlerhöfe, Wassergräben entlang des Banater Weges sowie Baggersee ("Burgerwaldsee"), Kleingartenanlagen und Stadtwald wurden in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert, erhalten und weiterentwickelt. Das Ergebnis ist ein Stadtteil am Waldrand mit hohem Grünflächenanteil, der mit unterschiedlichsten, naturnah gestalteten Vegetationsbereichen eine ökologisch wertvolle Vielfalt begründet.

Die 1972 und 1979 gemessenen Grundwasserstände liegen zwischen 147,50 m ü.N.N. und 149,00 m ü.N.N.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Albersbösch

Das städtebauliche Konzept für das Wohngebiet "Albersbösch" wird in der Begründung zum Bebauungsplan vom 9.7.1954 beschrieben:

"Bei der Planung wurde angestrebt, in aufgelockerter Bauweise die einzelnen Bauwerke so zu gruppieren, dass Mittelpunkte und Räume in wechselnder Form entstehen und dass durch Abstufungen in der Form, Größe und Höhe der Gebäude abwechselnde Bilder entstehen und jeglicher Schematismus vermieden wird. Es sollen Mietshäuser, Reihenhäuser und Einzelhäuser dem Bedürfnis der künftigen Bewohner entsprechend harmonisch miteinander wechseln. Auf den Baumbestand soll größtmögliche Rücksicht genommen werden." Der im neuen Geltungsbereich liegende Gebietsabschnitt enthält nur ein- und zweigeschossige Einzel- und Reihenhäuser.

Kreuzschlag I A

Die Erweiterung des Wohngebiets "Albersbösch" nach Westen durch das Gebiet "Kreuzschlag" sollte von dem in Albersbösch bereits vorhandenen Angebot an Wohnfolgeeinrichtungen wie Schule, Kindergärten, Läden, Kirche und Gemeindehaus profitieren; sie war für Eigentums- und sozialen Wohnungsbedarf geplant.

Die städtebauliche Konzeption für den ersten Abschnitt "Kreuzschlag I A" wird in der Begründung zum Bebauungsplan vom 17.11.1975 erläutert; sie sah im Norden am Stadtwald eine die Siedlung abschließende 3-8-geschossige Randbebauung (nicht verwirklicht) sowie eine Gruppe aus 3 Hochhäusern mit 10 – 14 Geschossen und Reihenhausergruppen bzw. Ein- bis Zweifamilienhäuser in Fortsetzung der Bebauung am Rehwinkel (B-Plan "Albersbösch") vor. Die Erschließung war über einen neuen Anschluss an die Schutterwälder Straße geplant (unter der heutigen Bahnstrom-Freileitung - nicht verwirklicht). Die weiteren Abschnitte wurden mangels Bedarf zunächst nicht verwirklicht.

Kreuzschlag II

Das Konzept beruht auf dem preisgekrönten Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs und wird in der Begründung zum Bebauungsplan vom 9.9.1991 dargelegt:

"Grundidee des Bebauungsplans ist die klare Gliederung des Gebietes durch eine Haupterschließungsstraße, die gleichzeitig eine gute Verbindung der vorhandenen Siedlung "Albersbösch" mit dem Bürgerwaldsee herstellt. Diese Hauptachse wird städtebaulich betont durch verdichteten Geschosswohnungsbau, wobei in der Erdgeschosszone zum Teil Läden oder sonstige dem Gebiet dienende Infrastruktureinrichtungen vorgesehen sind. Eine weitere Betonung erfährt diese Achse durch eine doppelte Baumreihe und Ausbildung eines Platzes als Endpunkt und Verbindung der Siedlung mit dem Freizeit- und Erholungsbereich der Seeuferzone. Die Anbindung an die Schutterwälder Straße und damit der Quartierseingang erfolgt gleichfalls über eine baumbestandene Straße, an der sich weitere öffentliche Versorgungseinrichtungen in Verbindung mit einer Kleingewerbezone entlang der Schutterwälder Straße befinden. Diese geplante Gewerbezone soll zum einen die Wohnbebauung gegen Verkehrslärm abschirmen und bietet zum anderen mögliche Arbeitsplätze für die künftigen Bewohner. Durch die gute Anbindung an das städtische und überregionale Verkehrsnetz sowie durch ausreichende Parkmöglichkeiten bietet sich die Nutzung der Kleingewerbezone auch quartiersextern an. Dadurch ergeben sich ein größeres Angebot und eine höhere Rentabilität.

Südlich der Haupterschließungsstraße gehen Stichstraßen zur Erschließung von Wohnhöfen ab, die durch Geschosswohnungsbauten mit Miet- und Eigentumswohnungen gebildet werden. Um den Charakter der Stichstraßen als wohnliche Straßen zu betonen, werden oberirdische überdachte Stellplätze ("Carports") und eine intensive Bepflanzung vorgeschrieben. Grundsätzlich ist die Anordnung der Gebäude so gewählt, dass eine Verzahnung der Bebauung mit der Landschaft entsteht. Zwischen den Wohnhöfen bleibt ein Freiraum, der die Blickbeziehung nach Süden zu dem (teilweise schon bestehenden) Kleingartengebiet offen hält.

Nördlich der Hauptachse setzt sich der Geschosswohnungsbau, wiederum durch Stichstraßen erschlossen, in punkt- und zeilenförmigen Gebäuden fort, an die sich Reihenhausgruppen anschließen. In diese Struktur werden die ehemaligen Aussiedlerhöfe eingebunden. Die Anordnung eines öffentlichen Grünzuges zwischen dem neuen Siedlungsteil und den Reihenhausgruppen am Dachsweg ermöglicht eine baulich-räumliche Arrondierung dieses Bereiches (Ergänzung mit ca. 10 Reihenhäusern)."

Das städtebauliche Konzept für das Gebiet Kreuzschlag II sah die Verknüpfung mit den älteren Baugebieten bereits vor, so dass eine Zusammenführung in einen gemeinsamen Geltungsbereich folgerichtig ist.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil der Wohnbauflächen im Geltungsbereich ist als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt; wobei die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen ausgeschlossen werden, die der geplanten bzw. vorhandenen Baustruktur nicht angemessen wären (A 1.3.1). Die früher ebenfalls ausgeschlossenen Ställe für Kleintierhaltung sind nun bereits durch die aktualisierte BauN-VO nicht mehr zulassungsfähig.

Die Festsetzung der Wohnbauflächen im Bereich nördlich des Paul-Volz-Wegs bis zum Stadtwald als "Reines Wohngebiet (WR)" spiegelt die besonders geschützte Lage am Waldrand in größter Entfernung von Verkehrsstraßen wieder. Zur Versorgung des Gebiets sollten aber Läden und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig bleiben (A 1.2.1).

Im Bereich des Kreisels entlang der Schutterwälder Straße ist im Hinblick auf die Lage direkt an der Stadteinfahrt ein "Mischgebiet (MI)" festgesetzt. Hier sind nur Tankstellen ausgeschlossen (A 1.4.1), da von der Schutterwälder Straße aus verkehrstechnischen Gründen keine Ein- und Ausfahrten angeordnet werden können. Zur Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben s.u. (A 1.4.2)

Der Bereich der bestehenden Siedlerhöfe ist als "Kleinsiedlungsgebiet (WS)" festgesetzt. In den aus der bestehenden Nutzung abgeleiteten Kleinsiedlungsgebieten sind Gartenbaubetriebe wegen ihres üblicherweise großen Flächenbedarfs ausgeschlossen (A 1.1.1). Zur Stärkung der Wohnnutzung sind die in Kleinsiedlungsgebieten ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, die "sonstigen Wohngebäude" hier aber allgemein zulässig (A 1.1.2).

Die Beschränkung der Wohnnutzung in Reihenhäusern auf zwei Wohneinheiten ist notwendig, da aufgrund der relativ kleinen geplanten Grundstücksflächen ein erhöhter Stellplatzbedarf nicht erfüllt werden kann (A 1.5.1).

Städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung

Die Steuerung einer städtebaulich geordneten Einzelhandelsentwicklung ist durch eine gezielte Gliederung und Einschränkung der Flächen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben zu erreichen, wobei die Einschränkung der Großflächigkeit (Verkaufsnutzfläche über 700 m²) bereits durch die Geltung der aktuellen BauNVO 1990 gegeben ist. Grundlage für die Differenzierung zwischen zentrenrelevanten (innenstadtbedeutsamen) und nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten ist ein Gutachten der GMA 1989 mit Fortschreibung 1995, 2001 und 2007, auf welchem das vom Gemeinderat beschlossene sortimentsbezogene Leitbild für die städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung Offenburgs beruht. Nach diesem Leitbild sollen zentrenrelevante Sortimente auf die integrierten Einkaufslagen der Innenstadt konzentriert werden, während nicht-zentrenrelevante Sortimente auch außerhalb der Innenstadt realisiert werden können – im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Von der Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Warensortimente unter 700 m² in dezentralen Lagen gehen in der Regel keine Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt bzw. die verbrauchernahe Versorgungslage aus.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten können zur Funktionsgefährdung der Innenstadt als zentraler Einkaufslage beitragen und sollen deshalb im festgesetzten Mischgebiet ausgeschlossen werden. Zur Sicherstellung der Gebietsversorgung des peripher gelegenen Stadtteils sollen aber Läden dieser Warengruppen in den Wohn- und Mischgebieten zulässig bleiben.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise

Geschosszahlen

Während das Gebiet Albersbösch maximal zweigeschossige Einzel- und Reihenhausbauung und maximal viergeschossige Wohnungszeilenbauung aufweist, sind im Gebiet Kreuzschlag IA auch 3 Wohnhochhaustürme mit 10 – 14 Geschossen realisiert. Im Gebiet Kreuzschlag II ist entlang der zentralen Erschließungsachsen eine städtische Verdichtung und Betonung der Straßenraumkanten mit viergeschossigen Baukörpern (3 Vollgeschosse und 1 zurückgesetztes "Attika"- Dachgeschoss) angestrebt, während die Reihenhauseszeilen zum Stadtwald und zum älteren Reihenhausesgebiet am Dachweg hin überwiegend zwei-, stellenweise dreigeschossig ausgeführt sind. Die als Abschluss der Reihenhausesquartiere zum Stadtwald vorgesehenen Einzelhäuser sollten 3 Vollgeschosse haben (Hiervon wurden jedoch nur zwei

Gebäude verwirklicht, die anderen wurden in der 2.Änderung des B-Plans wegen fehlenden Bedarfs in Reihenhausbebauungen umgewandelt).

Die Ergänzung der Bebauung im Bereich der Banater Höfe ist dem Bestand entsprechend eingeschossig geplant. Die Bebauung des Mischgebiets entlang der Schutterwälder Straße sollte mit 2-3 Geschossen auch eine Abschirmung des Wohngebiets gegen den dortigen Verkehrslärm gewährleisten.

Grundflächenzahlen GRZ

Das in den Gebieten "Albersbösch" und "Kreuzschlag IA" mit GRZ 0,1 bis 0,3 bisher sehr niedrig festgesetzte Maß der Grundstücksüberbauung resultiert aus der damals geltenden Fassung der BauNVO, die bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche lediglich die Berechnung der Gebäudegrundfläche, nicht aber die Flächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen verlangte. So konnte eine übermäßige Versiegelung der Grundstücksfreiflächen durch die Eigentümer nicht verhindert werden. Erst die im B-Plan "Kreuzschlag II" auf der Grundlage der neuen BauNVO (1990) festgesetzten Grundflächenzahlen ermöglichen eine wirksame Begrenzung der Bodenversiegelung. Die festgesetzten GRZ (bis 0,5) beinhalten nun die Gebäudegrundflächen und alle anderen Flächenbefestigungen des jeweiligen Baugrundstücks.

Inhalt der Bebauungsplanänderung ist eine angemessene Erhöhung der GRZ und die Steuerung der Überschreitungsmöglichkeiten (A 2.1.2), die den Bau von Tiefgaragen fördern, die allgemeine Flächenversiegelung jedoch beschränken will.

Geschossflächenzahlen GFZ

Gegenüber der GRZ hat die GFZ zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung seit Beginn der Baunutzungsverordnung an Bedeutung verloren. Die Festsetzung der GFZ im Bebauungsplan ist nicht mehr erforderlich, wenn das Nutzungsmaß durch die Maßvorschriften GRZ und Geschosshöhe oder Höhe baulicher Anlagen bestimmt ist (§ 16 Abs.3 BauNVO).

Inhalt der Planneufassung ist der Verzicht auf die Festsetzung der GFZ, da das Nutzungsmaß durch die Maßangaben Höhe, Geschosshöhe, GRZ eindeutig bestimmt ist (A 2.1.1).

Gebäudehöhen

Die zulässigen Gebäudehöhen waren im B-Plan "Kreuzschlag II" als Höchstwerte festgesetzt. In der Baugenehmigungspraxis wurde später deutlich, dass auch Mindesthöhenvorschriften erforderlich sind, um die städtebaulichen Ziele wie z.B. Straßenraumkanten oder Lärmabschirmung zu erreichen. Im Rahmen der Höchstwertvorschriften wurden verschiedene Reihentypen mit jeweils einheitlichen Traufhöhen verwirklicht. Für die zukünftige bauliche Entwicklung ist es nun wichtig, diese Einheitlichkeit zu erhalten und nicht durch individuelle Veränderungen aufzulösen.

Die Änderung des B-Plans sichert die einheitliche Gestaltung und Höhenentwicklung der Bebauung entlang der Sammelstraßen mit der Festsetzung einer Mindest- und einer Maximalhöhe (A 2.2.1, 2.2.2) sowie aller Reihentypen mit der zwingenden Festsetzung der jeweils verwirklichten Traufhöhen (TH) in der Planzeichnung. Die zwingende Festsetzung der Höhe der Oberkante der Tiefgaragendecken auf 1 m bleibt erhalten (A 2.2.3); sie gewährleistet eine einheitliche Sockelhöhe entlang der Sammelstraßen und die natürliche Belichtung der Tiefgaragen.

Eine Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Garagen, wie im Bebauungsplan "Albersbösch" getroffen, erübrigt sich heute, da die LBO hierzu ausreichende Regelungen enthält (Höhe von Grenzgaragen max. 3m).

Baulinien, Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen bildet im gesamten Geltungsbereich die Grundflächen der geplanten Gebäude ab ("Baufenster"), wobei die Vereinheitlichung und Betonung der Straßeneinfüchungen durch die Festsetzung von Baulinien erreicht werden sollte. Im Gebiet "Albersbösch" und "Kreuzschlag II" sind auch die den Wohnwegen zugewandten Gebäudeeinfüchungen der Reihenhauseilen durch Baulinien bestimmt. Im Gebiet "Kreuzschlag II" war für die Auswahl der Reihenhauseilen über die festgesetzten Baugrenzen hinaus Gebäudeumrisslinien-Varianten für mehrere geeignete Haustypen dargestellt worden, die dem Wettbewerbsentwurf am nächsten kamen. Nach Ausführung der Baumaßnahme und Veräußerung an einzelne Eigentümer ist nun die Entscheidung für den Bautyp gefallen, eine Wahlmöglichkeit nicht mehr gegeben. Um zu verhindern, dass durch individuelle Bautätigkeiten für das Gesamtbild der Reihenhauseile wie auch die direkt betroffenen Nachbarn gestalterisch unbefriedigende Veränderungen am Haus, wie z.B. große Balkonbauten, vorgenommen werden können, müssen die Baugrenzen auf die tatsächlich beanspruchte Gebäudegrundfläche angepasst und die Darstellung von Varianten ("vertikale Baugrenzen") im geänderten B-Plan zurückgenommen werden.

Für die bauliche Gestaltungsfreiheit der Fassaden war im "Kreuzschlag II" durch textliche Festsetzung ein gewisser Spielraum für Abweichungen von Baulinien und Baugrenzen eröffnet (A 3.2). Im Gebiet "Albersbösch" war anlässlich der 15. Änderung die Möglichkeit der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze zum Anbau von verglasten Wintergärten bei Reihenhäusern eingeführt worden, um ohne größere Eingriffe in die Bausubstanz eine Erweiterung der historisch bedingt geringen Wohnflächen zu ermöglichen (A 3.3). Diese Möglichkeiten sollen in der Planneufassung erhalten und auf den gesamten Geltungsbereich ausgedehnt werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen - Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Dies führt bei kleinen Grundstücken meistens zu unbefriedigenden, die Nachbarschaft oft störenden Eingriffen in die knapp bemessene Freifläche. Deshalb ist eine Beschränkung von Nebenanlagen im Bebauungsplan bei Reihenhausegrundstücken angebracht.

Im Gebiet "Albersbösch" sind mit der 15. Änderung Abstell- und Gerätehütten auf den Reihenhausegrundstücken nach Lage (Geländestreifen entlang des rückseitig angrenzenden Wohnwegs oder direkt an Giebelseiten) und Größe (höchstens 6 m² Grundfläche, höchstens 2,5 m Firsthöhe) eingeschränkt worden. Bebauungsplan "Kreuzschlag II" enthielt neben derselben Lagebestimmung eine Einschränkung der Firsthöhe auf 2,8 m und der Hüttengrundfläche auf 3 m², die sich aber bald als zu klein erwies und mehrfach befreit wurde. Bebauungsplan "Kreuzschlag IA" enthielt keine Einschränkung von Nebenanlagen. Da in jüngster Zeit ein verstärkter Bedarf an Abstellräumen und weiteren Nebenanlagen deutlich wurde, der die beengten Flächenreserven gerade der Reihenhausegrundstücke überfordert, soll in der Planneufassung durch die textlichen Festsetzungen A 3.4, A 3.5 und die Gestaltungsvorschriften B 1.3 abschließend festgelegt werden, welche Nebenanlagen welcher Größe auf Reihenhausegrundstücken zulässig ist.

Bauweise

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs gilt die offene Bauweise in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (Hausgruppen) unter 50 m Gesamtlänge.

Entlang der Altenburger Allee, dem Kreuzschlag und der Schutterwälder Straße im Kreiselbereich ist aus städtebaulichen Gründen eine stärkere Betonung der straßenbegleitenden Raumkante beabsichtigt. Dies ist nur mit einer dichteren Stellung von Einzelbaukörpern oder längeren geschlossenen Gebäudefassaden zu erreichen. Dazu sind in der Planzeichnung die Gebäudegrundflächen mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt und zusätzlich mit der Textfestsetzung A 3.1 die dafür erforderlichen Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften erlaubt.

Einzelne Reihenhauszeilen haben die für die offene Bauweise auf 50 m begrenzte Gesamtlänge überschritten. Da die für die geschlossene Bauweise charakteristische Grenzbauweise auch für Reihenhäuser gilt, soll in der B-Plan-Neufassung bei den Reihenhäusern generell die geschlossene Bauweise zeichnerisch festgesetzt werden, so dass die Längenbeschränkung auf 50m entfällt.

Fast alle Reihenhäuser und ein Großteil der Wohnungsgebäude sind in Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzung in Nord-Süd-Richtung orientiert, hierdurch sind optimale Rahmenbedingungen für die passive Sonnenenergienutzung geboten (Vorschrift zur Dachgestaltung B 1.1.5).

Stellplätze, Garagen

In den Gebieten "Albersbösch" und "Kreuzschlag IA" war durch die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen auf Wohnbaugrundstücken der Stellplatzbedarf für lange Zeit ausreichend berücksichtigt. Erst die städtebauliche Verdichtung durch das Gebiet "Kreuzschlag II" vor dem Hintergrund des gestiegenen Motorisierungsgrades der Bewohner veranlasste die Bauträger, flächensparendere Lösungen für den ruhenden Verkehr zu finden. Für die neuen Geschosswohnungsbauten ist deshalb die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen auf dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen verpflichtend (A 4.1, A 4.2). In den Wohnhöfen müssen die Stellplätze außer in Tiefgaragen auch zum Teil in oberirdisch angeordneten überdachten "Carports" hergestellt werden.

Möglichkeiten zur Unterbringung zusätzlichen Stellplatzbedarfs in den älteren Reihenhausbereichen waren bereits durch die 15. Änderung des B-Plans "Albersbösch" eingeführt worden und sollen nun auch für den Gebietsabschnitt "Kreuzschlag IA" gelten (A 4.3). Der Stellplatzbedarf der Reihenhäuser des Gebiets "Kreuzschlag II" ist durch die zeichnerische Festsetzung einer Stellplatzfläche für jeweils 1-2 Carports auf den Reihenhausergrundstücken berücksichtigt. Die Gestaltung von Stellplatzüberdachungen enthält Vorschrift B 1.3.4.

5.4 Baugestaltung, Dachgestaltung, Einfriedigungen

Dach- und Fassadengestaltung

Das heutige Siedlungsbild beruht auf den vorher getroffenen baugestalterischen Festsetzungen; zur Änderung besteht kein Anlass. Bei den verdichteten Bauformen ist sogar eine gezielte Festsetzung des ausgeführten Zustands erforderlich, um die heute erreichte Einheitlichkeit zu erhalten und nicht durch individuelle Veränderungen zu zerstören (s.unter "Gebäudehöhen"). Die Festsetzungen in der Planzeichnung entsprechen der jeweils genehmigten Form; sie sind den Bauakten entnommen. Die im Bereich "Kreuzschlag II" bestehenden sehr detaillierten Vorschriften zur Material- und Farbwahl von Dachdeckungen und Fassaden resultieren aus dem städtebaulichen Wettbewerb und haben die charakteristische Farb- und Materialwirkung der Siedlung hervorgebracht – sie werden ebenfalls beibehalten (B 1.1.1, 1.2.1).

Die im Bebauungsplan "Kreuzschlag IA" geforderte massive Bauweise für Garagen sowie die geforderte Materialübereinstimmung mit dem Hauptgebäude im diesem

und dem Bebauungsplan "Albersbösch" wird nicht übernommen, da in der Umgebung auch überdachte Stellplätze, sog. "Carports" aus leichten Konstruktionen zugelassen wurden, die baurechtlich wie Garagen behandelt werden.

Abstell- und Gerätehütten

Der große Bedarf an Abstellräumen und weiteren Nebenanlagen auf Reihenhausgrundstücken fordert neben der einheitlichen Regelung geeigneter Standorte auch die Beschränkung der Grundflächen und Höhen sowie eine einheitlichere Außengestaltung.

Im Gebiet "Albersbösch" gilt eine maximale Größe von 6 m² Grundfläche und 2,5 m Firsthöhe sowie eine Holzverschalung der Außenwände. Bebauungsplan "Kreuzschlag II" enthielt die Einschränkung der Firsthöhe auf 2,8 m und der Hüttengrundfläche auf 3 m², die sich aber bald als zu klein erwies und mehrfach befreit wurde. Bebauungsplan "Kreuzschlag IA" enthielt hierzu keine Vorschriften.

In der Planneufassung wird nun für den gesamten Geltungsbereich eine einheitliche Regelung für Gerätehütten auf Reihenhausgrundstücken (max. Grundfläche 6 m², Firsthöhe 2,5m (B 1.3.1, 1.2.1); in Mietergärten (max. 3 m² / 2,5m) (B 1.3.2, 1.2.1) und in Dauerkleingärten (max. 10 m² / 2,8m) (B 1.3.3) getroffen.

Einfriedigungen

Die Beschränkung von Einfriedigungshöhen im Vorgartenbereich dient der Qualität und Übersichtlichkeit des öffentlichen Raumes, sie sollen eine zu starke Abtrennung der privaten Grünbereiche von Straßen und Wegen verhindern. Die bestehenden Vorschriften in den drei Bebauungsplänen stimmen weitgehend überein: In den Vorgartenbereichen an öffentlichen Straßen dürfen nur 25 cm bzw. 30 cm bzw. 50 cm hohe (Stein-)Sockel errichtet werden, eine zulässige Heckenhinterpflanzung muss auf 0,80m gehalten werden. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen der Gärten sind auf 1,50 m hohe begrünte Maschendrahtzäune beschränkt – die im "Kreuzschlag II" geltende Beschränkung auf 1,20 m wurde insbesondere bei den minimierten Reihenhausgärten als unzureichend für den Schutz vor Einblicken empfunden; deshalb hier noch eine zusätzliche Erhöhungsmöglichkeit von Hecken auf 1,80 m, die aber nicht zu mangelnder Übersichtlichkeit bei Wegekrenzungen führen darf (B 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3).

Bei verdichteter Bebauung (Doppel- oder Reihenhäuser) wird ein erhöhtes Schutzbedürfnis für die Terrassen in Form von abschirmenden Wänden an der Grundstücksgrenze akzeptiert. Im Bebauungsplan "Kreuzschlag IA" sind dazu 2 m hohe Wände auf einer Länge von 4 m, im Bebauungsplan "Kreuzschlag II" auf einer Länge von 3 m zulässig. Die ausgeführten Beispiele belegen, dass 3 m Länge ausreicht. Die Wandhöhe soll stärker an die Proportionen der jeweiligen Gebäudefassade angepasst werden, deshalb soll die Abschirmwandhöhe mit der Oberkante der Erdgeschossfenster abschließen (B 2.2.4)

5.5 Flächen für Gemeinbedarf Stadtteil- und Familienzentrum

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Kreuzschlag II" wurde ein Betreuungsbedarf für ca. 131 Kinder in einem 5-gruppigen "Kinderhaus" mit Mehrzweckraum geschätzt. Der Mehrzweckraum sollte sowohl durch den Kindergarten als auch als Versammlungs- und Veranstaltungsraum als Stadtteilzentrum für das gesamte Wohngebiet genutzt werden. Für den Fall, dass der Hortbedarf auf dem Areal der Eichendorffschule bzw. im Bereich Albersbösch nicht gedeckt werden kann, besteht die Möglichkeit, den Kindergarten mit einem Gruppenraum zu ergänzen.

Der Bedarf aus dem Baugebiet kann auf dem ausgewiesenen Gelände an der Altenburger Allee gedeckt werden, liegt mit dem 5-gruppigen "Kinderhaus" jedoch an der oberen Grenze.

5.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsbedeutung der Straßen im Geltungsbereich spiegelt sich in der zeichnerischen Festsetzung wider: Die Sammelstraßen Altenburger Allee und Kreuzschlag dienen der Erschließung des Gebiets mit Kfz und Busverkehr und weisen eine bauliche Trennung der Verkehrsarten (Parkstreifen, getrennter Gehweg) auf. Die als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" festgesetzten Wohnstraßen (A 6.2) sind als Mischflächen ohne Trennung der Verkehrsarten ausgebaut. Hier überwiegt die Aufenthaltsfunktion und erfordert einen stark verlangsamten Fahrzeugverkehr. Fuß- und Radwege sind teilweise als Verkehrsflächen und teilweise als Wegeparzellen in öffentlichen Grünflächen dargestellt, was für den Gemeingebrauch keinen Unterschied macht.

Öffentliche Parkflächen sind entlang den Erschließungsstraßen A und B und entlang den nördlichen Wohnstraßen als Längsparkplätze ausgewiesen.

Für die an die L99 angrenzenden Grundstücke dürfen nach Landesstraßengesetz aus Gründen der Verkehrssicherheit keine direkten Zu- oder Abfahrten angelegt werden (A 6.1)

5.7 Grünordnungskonzept, Grünflächen, Begrünung

Für die Baugebiete "Albersbösch" und "Kreuzschlag IA" wurde das Thema "Grünordnung" zum Zeitpunkt der erstmaligen Aufstellung der B-Pläne noch nicht gesondert behandelt. Erst für das Gebiet "Kreuzschlag II" wurde ein gesondertes Grünordnungskonzept aufgestellt mit den Zielen:

- Erhaltung und Entwicklung charakteristischer Landschaftselemente
- Gliederung der geplanten Bebauung durch ein abgestuftes Grünraumsystem
- Gestaltung eines quantitativ und qualitativ angemessenen Wohnumfeldes
- Förderung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auch im besiedelten Bereich durch ökologisch sinnvolle Maßnahmen.

Diese Ziele können nur über rechtskräftige Festsetzungen gemäß § 9 BauGB im Bebauungsplan allgemeine Verbindlichkeit erlangen. In der Neufassung werden die Festlegungen des Grünordnungskonzepts in den Festsetzungskatalog integriert.

Erhaltung und Entwicklung charakteristischer Landschaftselemente

Vorhandene Gehölze, insbesondere Obstbäume sowie Gräben sollten weitgehend erhalten bleiben und darüber hinaus durch Neupflanzungen bzw. Neuanlage in ihrem dauerhaften Fortbestehen gesichert werden (Festsetzung und Bezeichnung ausgedehnter Grünflächen in der Planzeichnung; A 7.1; Gehölzlisten 1-4). Sämtliche vorhandene Vegetation eines Grundstücks einschließlich der Krautschicht durfte erst dann entfernt werden, wenn eine zulässige Bebauung zur Ausführung kam. Mit diesen Maßnahmen sollte die vorhandene Vegetation bestmöglich geschützt werden.

Gliederung durch ein abgestuftes Grünraumsystem

Das Baugebiet ist im Sinne eines abgestuften Grünraumsystems durch öffentliche Grünflächen so gegliedert, dass zum einen ein charakteristisches Erscheinungsbild entsteht, zum anderen funktionale und ökologische Anforderungen erfüllt werden können. Die öffentlichen Grünflächen sollten weitestgehend den Charakter von lo-

cker mit Bäumen bestandenen Wiesenflächen bzw. von Streuobstwiesen erhalten, um ein deutliches Gegengewicht zu den komprimierten Hausgruppen zu schaffen (A 8.5.). Straßen und Plätze werden zu Bestandteilen des Freiraumsystems, durch konsequente Bepflanzung tragen sie wesentlich zum 'Gartenstadtcharakter' bei (A 8.4.2).

Gestaltung eines quantitativ und qualitativ angemessenen Wohnumfelds

Die privaten und gemeinschaftlichen Grünflächen sollen den Charakter der öffentlichen Grünflächen fortsetzen: im Norden vorwiegend gehölzbestandene Wiesen, im Süden im Anschluss an Kleingärten sinnvolle Standorte für Mietergärten der Geschosswohnungsbauten. Die durch die Planneufassung ermöglichte kleinflächige Ausdehnung der Reihenhausgärten in die öffentliche Grünfläche (A 7.2) ist daher mit den grünordnerischen Zielen vereinbar; der Charakter als Grünfläche bleibt erhalten. Die Privatgärten sollen durch Hecken eingefasst werden, damit ein einheitlicher Gestaltungsrahmen entsteht (A 8.1) (B 2.2.2).

Förderung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

Als Beitrag zum sparsamen Umgang mit Wasser und zur Förderung des Wasserkreislaufes soll das Regenwasser der Dachflächen einem System aus Rückhalte- und Versickerungsmulden, -gräben und Zisternen zugeführt werden. Die Mulden und Gräben sind entsprechend der anfallenden Wassermenge zu dimensionieren (A 7.1). Für die Reihenhäuser werden Zisternen angestrebt, die jeweils auf dem einzelnen Grundstück eingebaut werden können. Das gespeicherte Wasser soll für Gartenbewässerung etc. genutzt werden. Im Bereich von Mietergärten sollen ebenfalls Zisternen eine Gartenbewässerung ermöglichen. Fuß- und Radwege, PKW-Stellplätze und öffentliche Parkplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um auch hier eine Versickerung zu fördern (B 2.1). Die festgesetzte Begrünung der Tiefgaragendächer bietet Flächen für die Regenwasserrückhaltung (B 1.1.2)

Neben der Regenwasserableitung haben weitere Maßnahmen die Förderung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Schaffung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere zum Ziel. Dazu gehören insbesondere die Minimierung der versiegelten Fläche, die Anlage möglichst großer, zusammenhängender, naturnah gestalteter Grünflächen sowie die standortgerechten, einheimischen Leitarten für Gehölze im öffentlichen Raum (A 8.4.2, 8.5.1).

Durch Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen, an Carports, Straßen und Gewässern wird versucht, der geplanten Bebauung ein angemessenes Grünvolumen entgegenzusetzen (A 8.4, 8.5).

Öffentliche Grünflächen "Spielplätze", "Badeplatz" und "Park"

Das Spielplatzkonzept sah Klein-Kinderspiel wohnungsnah auf Gemeinschaftsflächen, den einzelnen Hausgruppen zugeordnet, vor. Die nach LBO erforderlichen Spielflächen sollten jeweils unterschiedlich gestaltet (z.B. Sand-/Geräte-/ Matschspielplatz) vom Fußwegesystem aus zugänglich sein. So sollte sich ein vielfältiger 'Spielweg' ergeben, der die öffentlichen Kinderspielplätze am Familienzentrum und zwischen Paula-Stebel- und Magdalene-Welsch-Straße mit den Flächen der Wohnhöfe nördlich der Altenburger Allee verbindet.

Die öffentlichen Spielplätze innerhalb der Freizeitzone am Bürgerwaldsee bieten Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen und sind der Umgebung angemessen gestaltet und ausgestattet: neben verschiedenen Ballspielfeldern (Rasenplatz, Streetball, Basketball, Beach-Volleyball) sind auch Sand- und Wasserspielflächen und vielfältig nutzbare Gebrauchsrasenflächen angelegt, die zur Liegewiese am Ufer der Badezone überleiten. (Festsetzung "Spielplatz", "Badeplatz" in der Planzeichnung; A 7.3).

Kleingärten

Die vorhandenen Kleingärten bleiben soweit möglich erhalten. Als Ersatz für entfallende Gärten wird die Anlage nach Osten und zusätzlich im Bereich der Bahnstrom-Freileitung erweitert. Die Regelungen zur Nutzung, Gestaltung und Hüttenbau entsprechen denen der bereits bestehenden Anlagen (A 7.4), wie sie auch in den Pachtverträgen festgelegt ist.

5.8 Immissionsschutz

Verkehrslärm der Bundesautobahn A5

Im schalltechnischen Gutachten des TÜV Südwest e.V. vom 25.06.1991 wurden durch den Verkehrslärm auf der A5 erzeugte Beurteilungspegel von 61 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts für die der Autobahn am nächsten gelegene Randbebauung berechnet. Weitere Untersuchungen zu Lärmschutzmaßnahmen (Beller Consult, Sept.1991) zeigten, dass auch mit erheblichem finanziellen und technischen Aufwand für aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) keine ausreichende Pegelminderung erreicht werden kann. Die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für die Bauleitplanung von 55/45 dB(A) können nicht sichergestellt werden und auch die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV von 59/49 dB(A) werden nur eingeschränkt erreicht. Die Gründe liegen bei den hohen Emissionspegeln des BAB-Verkehrs und der relativ großen Entfernung zum Baugebiet.

Der entlang der Autobahn A5 zwischen 1993 und 2000 angelegte Lärmschutzwall von 7m Höhe und 1200m Länge ab Schutterwälder Straße nach Norden bewirkt eine Pegelabnahme von 2-3 dB(A); der Tageswert der 16.BImSchV von 59 dB(A) kann eingehalten werden, der Nachtwert von 49 dB(A) jedoch nicht. Deshalb sind an den Gebäuden zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen (A 9.1).

Im Falle einer Verbreiterung der A5 auf 6 Fahrstreifen ist die Straßenbauverwaltung zur Planung und Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Umweltprüfung

Die Aufstellung der Bebauungspläne fand statt, bevor die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (1993) und die Umweltprüfung (2004) in die Bauleitplanung eingeführt wurden. Deshalb sind keine Festsetzungen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen, keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dargelegt worden. Auch für die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführende Bebauungsplanänderung sind keine Ergänzungen zu diesen Themen erforderlich, zumal in der Planneufassung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Mit der Qualität der getroffenen Grünordnungsfestsetzungen und der überdurchschnittlichen, großzügigen Grünflächenausweisung im Bebauungsplan "Kreuzschlag II" haben die Umweltbelange aber schon in der Abwägung 1991 ein starkes Gewicht erhalten.

Während der anschließenden Realisierung des Baugebiets sind weitere umweltschonende Maßnahmen durchgeführt worden:

Für einen grundwasserschonenden und sachgerechten Umgang mit Abwässern wurden die bereits vorhandenen Gräben in ein Entwässerungssystem zur oberflächennahen Regenwasserableitung und -versickerung der Baugrundstücke eingebunden. Durch eine Eintragung im Grundbuch ist die Anschlussverpflichtung der Privateigentümer auch künftig abgesichert.

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie und die Vermeidung von Emissionen aus einer Vielzahl von Einzelfeuerstätten gelangen mit der Konzentration auf ein zentrales Blockheizkraftwerk, welches südlich der Schutterwälder Straße für das Wohngebiet Kreuzschlag gebaut wurde. Auch hier ist der Anschluss der privaten Gebäude an die Fernwärmeversorgung durch Grundbucheintrag garantiert.

Ein sachgerechter Umgang mit Bodenmassen wurde erreicht, indem der bei Baumaßnahmen angefallene Erdaushub zum Aufbau des Lärmschutzwalles entlang der A5 verwendet wurde.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die langfristigen Wirkungen der begleitenden Maßnahmen sind die Belange des Umweltschutzes in ausreichender Weise berücksichtigt. Durch die Planänderungen bzw. die Planneufassung sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

7. Realisierung

Zur Zeit der Planaufstellung "Kreuzschlag II" befand sich der überwiegende Teil der Grundstücke im Eigentum der Stadt, so dass zur Realisierung der Planung kein Bodenordnungsverfahren notwendig war. Inzwischen ist der größte Teil der Grundstücke in Privateigentum übergegangen und nach den Vorgaben des Bebauungsplans bebaut. Die Kleingärten bleiben im städtischen Eigentum und werden an Interessierte verpachtet.

8. Kosten

Durch die Planänderungen bzw. die Neufassung entstehen keine Mehrkosten.

9. Flächenbilanz

	Albersbösch (Teilbereich)	Kreuzschlag IA	Kreuzschlag II	Kreuzschlag
Geltungsbereich	2,6 ha	4,4 ha	30,8 ha	37,8 ha
WS	-	-	1,0 ha	1,0 ha
WR	-	2,3 ha	-	2,2 ha
WA	2,3 ha	0,8 ha	12,3 ha	15,3 ha
MI	-	-	1,1 ha	1,1 ha
Nettobauland	2,3 ha	3,1 ha	14,4 ha	19,6 ha
Gemeinbedarf	-	-	0,6 ha	0,6 ha
Verkehrsfläche	0,3 ha	0,6 ha	4,9 ha	5,4 ha
Öff.Grünfläche	-	-	8,1 ha	8,2 ha
Dauerkleingärten	-	0,7 ha	1,8 ha	3,0 ha
Wasserfläche	-	-	1,0 ha	1,0 ha
Öff.Flächen	0,3 ha	1,3 ha	16,4 ha	18,2 ha

Offenburg, den 09.06.2008



Oberbürgermeisterin Edith Schreiner



Anhang 1 Gehölzlisten

Liste 1 - Straßenbäume für Wohnstraßen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus carnea	Blut-Kastanie
Alnus cordata	Italienische Erle
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus lavalleyi „Carrierei“	Apfeldorn
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Liste 2 - Leitarten für Gehölze in extensiven Wiesenflächen

Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus padus	Taubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus demestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus sponosa	Schlehe
Salix cinera	Aschweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Liste 3 - Gehölze am Seeufer

Alnus glutinosa	Roterle
Salix alba	Silberweide
Salix alba „Tristis“	Trauerweide
Salix fragilis	Bruchweide
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix cinerea	Aschweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix tiandra	Mandelweide
Salix viminalis	Hanfweide

Liste 4 - Obstbaum-Lokalsorten

Apfel:	Aujäger, Freiburger Renette, Kohlenbacher
Birne:	Fässlebirne
Kirsche:	Offenburger Schüttler
Pflaume:	Löhrpflaume, Wagenstadter Schnapspflaume