

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzschlag Teil II“

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Kreuzschlag Teil II" ist seit dem 21.12.1991 rechtskräftig. Zwischenzeitlich wurde das Gebiet voll erschlossen, die vorgesehene Bebauung ist zu 90% realisiert. In dem neuen Stadtteil wohnen z.Z. 2.100 Einwohner.

Mit der Fertigstellung der Geschosswohnbauten, entlang der Altenburger Allee sowie den angrenzenden nördlichen und südlichen Wohnhofbereichen, ist der Bedarf an dieser Wohnform weitgehend gedeckt. Für weiteren Bedarf stehen noch ein Wohnhof am westlichen Ende der Altenburger Allee (Hertha-Wiegand-Straße) sowie 2 Gebäude in der Elisabeth-Selbert-Straße zur Verfügung (insges. ca. 120 Wohneinheiten).

Als Abschluß der von der Altenburger Allee nach Norden angelegten 3 Reihenhausquartiere sind im Bebauungsplan je vier 3geschossige Stadtvillen mit bis zu 6 Wohneinheiten vorgesehen. Zwei dieser Typen wurden in der Weizer Straße realisiert.

Da ansonsten derzeit keine Nachfrage nach Geschosswohnungen besteht, der Bedarf an preiswerten Reihenhausplätzen jedoch nach wie vor groß ist, sollen die weiteren 10 Stadtvillen in Reihenhausbauung umgewandelt werden.

Die weiteren Änderungen beziehen sich auf den Wendehammer am Ende der Altenburger Allee, den Kreisverkehr an der Einmündung der Straße "Am Kreuzschlag" bzw. Änderungen öffentlicher Spielplatzflächen.

In der am 26.11.98 durchgeführten Bürgerbeteiligung wurden keine, die Änderungsplanung betreffende Vorschläge unterbreitet.

2. Beschreibung der vorgesehenen Änderungen

2.1. Ersatz der Stadtvillen durch Reihenhausgruppen

Es wird vorgeschlagen, wie im zeichnerischen Teil dargestellt, die 10 am Ende der Reihenhauscluster gelegenen Stadtvillen durch nach Westen orientierte Reihenhausgruppen zu ersetzen.

Die Erschließung der Häuser erfolgt jeweils über im Osten gelegene, ca. 2,5 m breite Fußwege.

Die den Häusern zugeordneten Carports befinden sich wie bisher auch im aufgeweiteten Bereich des hinteren Wohnweges bzw. in Verbindung mit der äußeren Reihenhausgruppe. Ein schmaler, nicht bebaubarer Grundstückstreifen entlang dem Stadtwald wird als private Gartenfläche ausgewiesen.

Anstelle der 10 Stadtvillen treten somit insgesamt 46 Reiheneinheiten mit den dazugehörigen Carports.

Um die Höhenentwicklung und die Dachgestalt der Reihenhäuser an der Weizer Straße den bereits bestehenden 2 Stadtvillen anzupassen, werden die Pultdächer jeweils nach Westen bzw. Osten geneigt (Typ A2), die Reihenhausergruppen in der Paula-Stebel- und Magdalene-Welsch-Straße (Typ A1) erhalten nach Osten geneigte Pultdächer. Die Dachneigung beträgt bei beiden Typen max. 18 Grad.
(Siehe auch Deckblatt: Festlegungen der vertikalen Gebäudeumrisse).

2.2 Vergrößerung des Wendehammers am Ende der Altenburger Allee

Bei der Planung des Baugebietes wurde seinerzeit davon ausgegangen, daß der Stadtbus das Baugebiet über die Straße „Am Kreuzschlag“ kommend in Richtung „Altenburger Allee“ / Albersbösch durchfährt und nicht bis zum Wendehammer fährt. Aus diesem Grund wurde der Wendehammer mit einem max. Durchmesser von 20 m im Plan vorgesehen.

Nachdem nunmehr am Ende der Altenburger Allee ein Bushalt eingerichtet wurde, wird es erforderlich, die Wendeschleife mit einem Durchmesser von 24 m vorzusehen, um ein zügiges Umkehren der Busse zu ermöglichen.

Diese Änderung bedingt eine Verschiebung der Baulinien bzw. Baugrenzen bei dem viertelkreisförmigen Gebäude um ca. 4,00 m. Das dazugehörige Grundstück muß etwas verkleinert und neu vermessen werden.

2.3 Kreisverkehr am Knotenpunkt Schutterwälder Straße / Straße „Am Kreuzschlag“

Durch die Einrichtung eines Kreisverkehrs in diesem Bereich verändern sich im Einmündungsbereich die Geh- und Radwege sowie die öffentlichen Grünbereiche. In die angrenzenden Grundstücke wird jedoch nicht eingegriffen.

2.4 Öffentlicher Spielplatz Banater Weg / Stadtwald

Im Bebauungsplan ist am Ende des Banater Weges am Stadtwald ein weiterer öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

Ein Gespräch mit den Bewohnern ergab, daß hier kein weiterer Bedarf für einen Kleinkinderspielplatz besteht.

Es besteht vielmehr ein Bedarf für den in diesem Stadtteil überproportional hohen Anteil von Jugendlichen. Diese Einschätzung wird von der zuständigen Fachstelle (Amt 503) und dem Familienzentrum geteilt.

Als Bedarf für den entfallenden Spielplatz werden eine Skateranlage sowie ein Bolzplatz genannt.

Grundsätzlich wird dabei angestrebt, diese Anlagen für den Gesamtstadtteil „Albersbösch“ zu realisieren. Derzeit laufen für beide Einrichtungen Standortuntersuchungen, wobei für die Skateranlage der Standort „Wichernhügel“ in der Nähe des Jugendtreffs und für den Bolzplatz das SCO-Gelände angedacht wurden.

Beide Standorte liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
Im Bebauungsplan wird der öffentliche Spielplatz am Banater Weg herausgenommen, die Fläche wird als Streuobstwiese ausgewiesen.

Im übrigen befindet sich in dem als Spielplatz ausgewiesenen Bereich am Banater Weg ein nach § 24a NatSchG ausgewiesener Biotop „Naßwiese Kreuzschlag“, welcher nach Wegfall dieses Spielplatzstandortes erhalten bleiben kann.

2.5 Öffentlicher Spielplatz beim Familienzentrum

Bei Bau des Familienzentrums wurde neben den Spielplätzen für die Kindergartengruppen im Anschluß ein öffentlicher Spielplatz gebaut.

Dieser Standort wurde dem im Bebauungsplan vorgesehenen Standort beim Hof Elisabeth-Selbert-Straße vorgezogen, da hier Störungen der benachbarten Wohnungen durch einen öffentlichen Spielplatz zu befürchten waren.

Dieser Standort soll nunmehr zugunsten des neuen Standortes beim Familienzentrum aufgegeben und als private Grünfläche ausgewiesen werden.

3. Änderung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kreuzschlag „II“

Als Folge der Bebauungsplanänderung müssen die textlichen Festsetzungen wie folgt geändert bzw. ergänzt werden:

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl I S.2141)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
3. Planzeichenverordnung (Plan Z.VO) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl I S.3)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (Gbl. f.B.-W. S. 617).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

(es werden nur die geänderten Abschnitte zitiert)

3.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1-2 Bau NVO):

NZ (Nutzungszone) 1, 2, 3, 6, 7, 8, 12, 13a und 14

Gartengerätehäuschen sind als Nebenanlagen im Bereich der südlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer max. Grundfläche von 3,0 m² und einer max. Höhe von 2,5 m zulässig. Materialabstimmung mit den Einfriedigungen muß gegeben sein.

3.6 Einschränkungen der Zahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

NZ 1, 2, 3, 6, 7, 12, 13a und 14

Wohngebäude dürfen maximal 2 Wohnungen enthalten.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(es werden nur die geänderten Abschnitte zitiert)

8. Ausbildung der Stellplätze

Alle NZ:

Für die oberirdischen privaten Stellplätze gelten folgende Auflagen:

Grundfläche: wasserdurchlässige Oberfläche

Überdachung: leichte offene Konstruktion (Stahl oder hell lasiertes bzw. lackiertes Holz)

DN 0 bis 10°, Material entsprechend Pkt. 4

Umfassungswände sind nicht zulässig.

NZ 13:

Gemeinschaftsstellplätze in den Erdgeschossen sind ohne vordere und seitliche Umfassungswände auszubilden.

9. Einfriedigungen

NZ 1, 2, 3, 6, 7, 8, 12, 13a und 14

An den Grenzen zu den Wohnstraßen A, B, C und Banater Weg, zu den öffentlichen Grünflächen und an den rückseitigen Grundstücksgrenzen

h: 1,50 m Mat.: Hecken/zugewachsene Maschendrahtzäune

Zwischen den einzelnen Baugrundstücken:

a) Bereich bis ca. 3,0 m vor den südlichen und westlichen Baugrenzen

h: 2,0 m Mat.: keine Festsetzungen

b) übriger Bereich:

h: 1,2 m Mat.: Hecken oder Zäune

NZ 1, 7, 13a und 13

An den östlichen und westlichen Grenzen zu öffentlichen Grünflächen

h: 1,5 m Mat.: Hecken

Die den EG-Wohnungen zugeordneten Freibereiche (Terrassen) können von max. 1,00 m hohen Hecken umgeben sein.

4. Verfahren

Da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der städtebaulichen Planung berührt wurden, ist ein Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, durchgeführt worden.

Offenburg, den 10.05.1999

Oberbürgermeister
i.V.

Kiefert
Bürgermeister

