

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Baugebiet "Kreuzschlag II"

Das Gebiet wird begrenzt

- im Norden vom Stadtwald
- im Osten vom Stadtteil Albersbösch
- im Süden von der Schutterwälder Straße
- im Westen vom Bürgerwaldsee

1.2 Anlaß der Planaufstellung

Das Gebiet "Kreuzschlag II" stellt eines der letzten größeren Baugebiete der Offenburger Kernstadt dar. Um den in Offenburg vorhandenen Engpässen im Eigentums- und sozialen Mietwohnungsbau zu begegnen, entschloß sich die Stadt, dieses Gebiet zu erschließen und einer raschen Bebauung zuzuführen. Nach Aufgabe des Schießstandes der franz. Streitkräfte im Stadtwald in unmittelbarer Nähe des geplanten Wohngebietes sind die bisherigen Hinderungsgründe entfallen. Gefördert wird diese Maßnahme auch durch die Aufnahme in das Landesprogramm "Wohnungsbauschwerpunkte".

1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt, in dem das Gebiet als Baufläche (ca. 20,6 ha) bzw. als Grünfläche (ca. 9,4 ha) ausgewiesen ist.

1.4 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Baugesetzbuch BauGB vom 08.12.1986
Baunutzungsverordnung BauNVO vom 23.01.1990
Wohnungsbauerleichterungsgesetz vom 17.05.1990
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983,
zuletzt geändert am 8.1.1990
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

1.5 Zeitliche Abwicklung

Mit der Verwirklichung von Bauvorhaben des Wohnungsbaus kann unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans gerechnet werden.

2. Bebauung

2.1 Einordnung (Lage) des Gebietes

Das Gelände liegt im Westen der Stadt und schließt unmittelbar an die Siedlung Albersbösch-Hilboldsweier an. Es wird im Norden vom Stadtwald, im Süden durch die Schutterwälder Straße und im Westen durch den Bürgerwaldsee begrenzt. Westlich des Gebietes, getrennt durch den Wald und in ca. 500 m Entfernung, verläuft die Autobahn Karlsruhe-Basel (A 5). Das Plangebiet ist praktisch eben.

2.2 Städtebauliche Konzeption

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 Geschößwohnungsbau, 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 quartierextern an. Dadurch ergibt sich ein größeres Angebot und eine höhere Rentabilität. Südlich der Haupterschließungsstraße gehen Stichstraßen zur Erschließung von Wohnhöfen ab, die durch Geschößwohnungsbauten 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 bestehenden) Kleingärtengebiet offenhält. Nördlich der Hauptachse setzt sich der Geschößwohnungsbau, wiederum durch Stichstraßen erschlossen, in punkt- und zeilenförmigen Gebäuden (zum Teil mit Altenwohnungen) fort, an die sich Reihenhausergruppen anschließen. In diese Struktur werden die ehemaligen Aussiedlerhöfe eingebunden.

Durch die Anordnung eines öffentlichen Grünzuges zwischen dem neuen Siedlungsteil und den Reihenhäusergruppen am Dachweg wird eine bauliche Arondierung dieses Bereiches möglich (ca. 10 Reihenhäuser).

2.3 Gliederung der Baugebiete (Art der baulichen Nutzung)

Entlang der Schutterwälder Straße setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) fest, der Bereich der bestehenden Siedlerhöfe ist als Kleinsiedlungsgebiet (WS) und der gesamte übrige Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. In den (aus der gegenwärtigen Nutzung übernommenen) Kleinsiedlungsgebieten sind Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, weil diese Nutzungsart den vorhandenen und für die angrenzenden Baugebiete geplanten Freiflächencharakter erheblich beeinträchtigen würde.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen aus verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da diese Einrichtungen die geplante intensive Wohnnutzung stören würde.

Für das Mischgebiet (MI) sind Tankstellen ausgeschlossen, da hier eine rückseitige Erschließung vorgesehen ist und von der Schutterwälder Straße aus verkehrstechnischen Gründen keine weitere Ein- und Ausfahrt vorgesehen werden kann als die der Erschließungsstraße A.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Geschoßflächen- und Grundflächenzahlen orientieren sich an den zulässigen Werten des § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Festsetzung von Grundflächen (Baufenster) wurde sehr genau für jeden einzelnen Baukörper bestimmt. Die Straßenfluchten der Gebäude wurden durch die Festsetzung von Baulinien bestimmt. Für die Bebauung entlang der Haupteerschließungsstraßen (Erschließungsstraßen A und B) sowie den Wohnhöfen wird eine dreigeschossige Bebauung mit Attikageschoß festgesetzt. Für den Bereich der Reihenhäuser sieht das städtebauliche Konzept eine Abstufung der Gebäudehöhen zwischen Geschoßbauten und Reihenhäusern vor. Die Reihenhäuser erhalten 2 Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Dachgeschoß. Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten ist notwendig aufgrund der relativ kleinen geplanten Grundstücksflächen. Die zur Waldseite vorgesehenen Einzelhäuser erhalten drei Vollgeschosse ohne zusätzliches Dach, um ihre Gebäudehöhe an die Höhe der Reihenhäuser anzugleichen.

Weiterhin werden folgende Höhen in dem Gebiet festgelegt:

Kleinsiedlungsgebiet:	1 Geschoß + Dach
Anbau an best. Bebauung Albersbösch:	2 Geschosse + Dach
Kleingewerbezone Schutterwälder Straße:	2 Geschosse + Dach
Kreuzungsbereich Erschließungsstraße B/ Schutterwälder Straße:	3 Geschosse + Dach

2.5 Bauweisen

Besondere Bauweisen gemäß § 22 Abs.4 BauNVO wurden wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen von max. 85 m Länge.

Für die übrigen Bereiche gilt die offene Bauweise bzw. offene Bauweise mit ausschließlich Hausgruppen entsprechend § 22 Abs.2 BauNVO, bzw. geschlossene Bauweise (im Mischgebiet) entsprechend § 22 Abs.3 BauNVO.

In einigen Bereichen des Verfahrensgebietes, insbesondere entlang der Erschließungsstraßen A und B ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 LBO an den Schmalseiten der Baukörper zulässig. Dies wird ausgeglichen durch großzügige Abstände an den übrigen Gebäudeseiten. Eine mögliche Orientierung der Wohnungen nach zwei entgegengesetzten Himmelsrichtungen und eine ausreichende Besonnung bleibt gewährleistet.

Die in einigen Bereichen gegebene Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 66% bzw. 75% werden durch unmittelbar angrenzende, breite öffentliche Grünzonen und Regenwasser-Versickerungsflächen ausgeglichen.

Gemäß den Abstandsvorschriften für Landesstraßen müßten Gebäudeabstände von 20 m bis zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden. Für die Bebauung im Mischgebiet entlang der Schutterwälder Straße wird ein geringerer Abstand (14 und 17 m) festgesetzt, um einen effektiven Schallschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung zu erreichen.

2.6 Wohnungsgemeinde

Bei einer zu erwartenden Gesamtzahl von 880 Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird für die weitere Planung von einem Wohnungsgemeinde wie folgt ausgegangen:

- 50% Drei-Zimmer-Wohnungen
- 20% Vier-Zimmer-Wohnungen
- 30% Ein/Zwei-Zimmer-Wohnungen

2.7 Schallschutz

Der Rand des Baugebietes liegt in einer Entfernung von ca. 400 - 500 m von der Autobahn Karlsruhe - Basel (A 5). Dadurch ist das Erschließungsgebiet lärmtechnisch vorbelastet.

Durch den dringenden Bedarf Wohnungen im Geschosswohnungsbau kurzfristig zu schaffen, ist die Stadt auf diese, in ihrem Eigentum sich befindlichen Flächen angewiesen. Andere Bauflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Ein in Auftrag gegebenes schalltechnisches Gutachten hat ergeben, daß trotz aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) die für das Baugebiet maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 nicht sichergestellt werden können.

Entsprechend der rechnerischen Ermittlung auf der Basis des derzeitigen Verkehrsaufkommens sind an den Meßpunkten am Siedlungsrand bzw. im Gebiet folgende Beurteilungsspiegel anzunehmen (siehe Gutachten TÜV-Südwest vom 25.6.1991):

Aufpunkt	Beurteilungspegel	
	tagsüber dB(A) L _{rT}	nachts dB(A) L _{rN}
I	60	54
II	59	54
III	55	50

Die tatsächlich gemessenen Werte liegen unterhalb der angegebenen Berechnungspegel (siehe Gutachten).

Zur Schallpegelminderung wird die Stadt entsprechend der Empfehlung des Gutachtens nicht nur aktive, sondern auch passive Maßnahmen durchführen.

Als aktive Maßnahme ist die Errichtung einer Wand oder eines Walles entsprechend der Gutachterempfehlung vorgesehen.

Für diesen Zweck wurden im Haushalt 1992 - 93 bereits Mittel eingestellt und eine Untersuchung verschiedener Lärmschutzformen durchgeführt (siehe Untersuchung Beller Consult GmbH vom 18.9.1991).
Durch diese Maßnahmen ist eine Minderung der Lärmbelastung um 3 -5 dB(A) zu erwarten.

Ergänzend hierzu werden als Ausgleich im Bebauungsplan, entsprechend der Empfehlung des Gutachters, passive d.h. bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben (siehe DIN 18005 Ziffer 1.2 Abs. 8).

Bei der vorgesehenen Verwendung von Tür- und Fensterkonstruktionen der Schallschutzklasse I ergibt sich dabei eine Minderung um 30 dB(A).

Darüberhinaus wird die Stadt als Grundstückseigentümerin in den privatrechtlichen Verträgen mit den Investoren Einfluß auf Orientierung und Grundrißgestaltung mit dem Ziel weiterer Lärminderung nehmen.

Die Pegelanteile aus der Schutterwälder Straße bzw. der Südringschleife liegen unter den zulässigen Werten der DIN 18005 und wirken sich nicht auf den Gesamtbeurteilungspegel bestimmend aus.

Durch eine entsprechende Anordnung der Bebauung entlang der Schutterwälder Straße (geschlossene zweigeschossige Bebauung) soll trotzdem hier eine Abschirmwirkung erreicht werden.

3. Verkehr

3.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet hat über die Schutterwälderstraße mit der Anschlußschleife des Südrings einen hervorragenden Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz. Außerdem ist die Haupterschließungsstraße über die Straße "Am Bürgerwald" an die Wichernstraße angeschlossen.

3.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt mit einer Hauptachse (Erschließungsstraße A) in Ost-West-Richtung als Rückgrat der Siedlung und dazu kammartig angeordneten Stichstrassen in Nord-Süd-Richtung zur Erschließung der Wohnhöfe bzw. Reihenhausgruppen. Die einzelnen Reihenhäuser werden über Wohnstraßen erschlossen.

Als verkehrsrechtliche Regelung ist für die Erschließungsstraßen A und B "Tempo 30" vorgesehen, in den Stichstraßen zu den Wohnhöfen bzw. Reihenhäusern soll nur "Schrittempo" erlaubt werden.

3.3 Fuß- und Radwege

Die Haupterschließungsstraßen (Erschließungsstraßen A und B) erhalten großzügig ausgestaltete Gehwege (2,75 m breit), um den Charakter dieser Straßen fußgängerfreundlich zu gestalten. Das gesamte Quartier erhält zusätzlich ein Fuß- und Radwegenetz in den Grünbereichen, das auch an die Wegenetze von Albersbösch, des Stadtwaldes und der Seeuferzone angebunden ist.

3.4 Ruhender Verkehr

a) privat

Die privaten Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg (Garagenerlaß) auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen. Im Geschoßwohnungsbau entlang den Erschließungsstraßen A und B, sowie in den Eingangsbereichen der nördlichen Wohnstraßen müssen sie als Tiefgaragenplätze nachgewiesen werden. In den Wohnhöfen müssen die Stellplätze außer in Tiefgaragen auch zum Teil als oberirdisch überdachte "Carports" hergestellt werden. Bei den Reihenhäusern ist ein Stellplatz im Haus und ein zweiter davor auf dem Grundstück vorzusehen. Bei den Einzelhäusern entlang des Stadtwaldes sind die Stellplätze als offenes Parken im EG-Bereich der überbaubaren Fläche bzw. in Carports auf den dafür vorgesehenen Flächen nachzuweisen.

b) öffentlich

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

3.5 Öffentlicher Nahverkehr

Eine Stadtbuslinie soll, von der Straße "Am Bürgerwald" kommend, das Quartier durchfahren und über die Erschließungsstrasse B zur "Schutterwälder Straße" ausfahren. Eine Haltestelle ist in der Nähe des Kreuzungsbereich der Erschließungsstraßen A und B geplant. Am Rande des Gebietes an der Schutterwälder Straße sind ebenfalls Haltestellen vorgesehen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas, sowie mit Elektroenergie ist gewährleistet. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem, wobei das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser mit Hilfe von Versickerungsanlagen unmittelbar dem Grundwasser zugeführt werden soll. Die Beseitigung des Mülls erfolgt nach der Satzung des Ortenaukreises.

Zur energiewirtschaftlichen und umweltverträglichen Optimierung der Energieversorgung sieht ein Energieversorgungskonzept vom Transferzentrum für Energie- und Raumtechnik der Fachhochschule Offenburg eine zentrale Wärmeerzeugung in drei Einheiten vor. In den Gebäuden sind lediglich Übergabestationen einzurichten, sowie eine entsprechende Verteilung in den Wohnungen. Die Wärme wird zu einem definierten Wärmepreis geliefert und direkt mit den Mietern bzw. den einzelnen Eigentümern abgerechnet.

5. Folgeeinrichtungen

5.1 Schulen

Ausgehend von ca. 1034 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 2585 Einwohnern wird voraussichtlich mit folgenden zusätzlichen Schülerzahlen zu rechnen sein:

- Grundschulbereich (6-10 jährige)
ca. 4 % insges. ca. 104 Kinder

Es handelt sich hier um unbereinigte Zahlen, d.h. Zurückstellungen, Einschulungen z.B. in Waldorfschulen u.a. sind hier nicht berücksichtigt.

- Hauptschulbereich (10-16 jährige)
ca. 5,4 % insges. ca. 140 Kinder

bei 40 % Anteil der Hauptschüler ca. 56 Kinder
Auch hier handelt es sich um unbereinigte Zahlen, d.h. ein
etwaiges verändertes Übergangsverhalten auf Realschule,
Gymnasium ist nicht berücksichtigt.

Nach bisherigen Untersuchungen kann der zusätzliche Bedarf
aus dem neuen Baugebiet im Bereich Eichendorffschule (ohne
Erweiterung) abgedeckt werden, wenn die jetzt noch vom
Berufsförderungslehrgang genutzten Räume zur Verfügung
stehen. Sollten sich die Schülerzahlen im Schulbezirk
Albersbösch/Hilboldsweier jedoch gravierend erhöhen oder
andere schulorganisatorische Maßnahmen bzw. weitere
schulische Angebote die Sachlage verändern, müßte u.U.
längerfristig eine Erweiterung vorgesehen werden.
Diese Erweiterung könnte dann auf dem Schulareal der
Eichendorffschule durchgeführt werden.

5.2 Kindergarten

Die Schätzung des Amtes für Familie und Jugend geht von
einem Bedarf für ca. 131 Kinder, d.h. von einem 5-gruppigen
"Kinderhaus" mit Mehrzweckraum aus.

Der Mehrzweckraum soll sowohl durch den Kindergarten als
auch als Versammlungs- und Veranstaltungsraum 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 gedeckt werden, liegt mit dem 5-gruppigen
"Kinderhaus" jedoch an der oberen Grenze.

5.3 Spiel- und Sportanlagen

In Verbindung mit dem Grünordnungsplan für das Gebiet sind
Kinderspielmöglichkeiten für alle Alterststufen vorgesehen.
Zwischen dem Bürgerwaldsee und der Bebauung ist ein
größerer Spiel und Freizeitbereich mit Bolzplatz etc.
vorgesehen.

6.1 Ökologische Siedlungsaspekte

Ein Großteil der Häuser ist in Nord-Süd-Richtung orientiert
um eine optimale Möglichkeit für passive Sonnenergienutzung
zu bieten. Ein wichtiger Aspekt ist die Wiederherstellung
eines ökologisch intakten Waldsaumes und die Renaturierung
der Uferzone. Vorhandene kleingärtnerisch genutzte Bereiche
sollen erhalten und ausgeweitet werden. Weitere Punkte sind
die Erdaushubverwertung, die quartiersbezogene Wärme- und
Stromerzeugung in Blockheizkraftwerken, erhöhte
Wärmeschutzmaßnahmen durch Verwendung besonders
wärmedämmender Materialien bei den Gebäuden und die

Minimierung der versiegelten Flächen. Weitere Erläuterungen zum ökologischen Konzept sind auch dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

6.2 Grundwasserangaben

Die 1972 und 1979 gemessenen Grundwasserstände bewegen sich zwischen 147,50 m ü.N.N. und 149,00 m ü.N.N.
Die Geländeoberfläche liegt im Mittel bei 152,00 m ü.N.N.

7. Bodenordnung

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich im Besitz der Stadt Offenburg. Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Neuordnung der Grundstücke bilden.

8. Kosten

8.1 Kosten der Erschließungsmaßnahme

Die überschlägig ermittelten Erschließungs- und Unterhaltungskosten (Stand April 1991) betragen für:

Baumaßnahmen:	
Straßenbau	6.500.000,00 DM
Lärmschutz	(wird ermittelt)
Kanalbau	2.500.000,00 DM
Gräbensystem im Gebiet	100.000,00 DM
Sickerflächen im Gebiet	90.000,00 DM
Vorfluter Regenwasser	800.000,00 DM *
Bepflanzung:	
Alleen	500.000,00 DM
Grünflächen, Gräben und Sickerflächenbepflanzung	1.090.000,00 DM

Summe (geschätzt)

* Die Vorflut dient sowohl dem Baugebiet Kreuzschlag II, als auch den bestehenden Gebieten Stockefeld und alter Flugplatz.

8.2 Sonstige Kosten

Gas und Wasserversorgung	350.000,00 DM (Stadtw.)
ELT- Versorgung	500.000,00 DM (EWM)
Fernmeldeanlagen	700.000,00 DM (Post)
Verlegungsarbeiten der 110KV Hochspannungsleitung (DB)	914.000,00 DM
Sportplatzverlegung	155.000,00 DM
Ersatz für entfallende Kleingartenanlage	170.000,00 DM

Summe (geschätzt) 2.789.000,00 DM

9. Städtebauliche Daten

9.1 Flächengliederung

Flächenart	ha	% Brutto- bauland	Bemerkungen
Plangebiet	21,5		
überörtliche Grünflächen einschließlich Wege- führungen	1,86		
Bruttobauland	19,64	100	
innere Verkehrserschließung	3,98	20,3	
Bauland	15,66	79,9	
Gemeinbedarf	0,63	3,2	Kindergarten
Nettobauland	15,03	76,7	
gewerbliche Nutzung	1,11	5,7	MI
Nettowohnbauland	13,92	70,8	

9.2 Flächenberechnung

- Planungsstand 07.05.1991 -

Flächenart	Fläche (qm)	%
Priv. Grundstücksfläche (Wohnfläche)	125.250	58,1 %
bereits bebaute Flächen	14.035	6,6 %
Gewerbeflächen	11.064	5,1 %
Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	6.300	2,9 %
öffentliche Grünflächen (ohne Streuobstwiesen)	18.995	8,8 %
Verkehrsflächen	39.800	18,5 %
Gesamt	215.447	100 %

Restflächen
Uferzone, Kleingärten, Streuobstwiesen 85.700 qm

9.3 Maximale Debaumöglichkeit

Teil- gebiet	Grund- stücks- fläche (qm)	Überb. Fläche (qm)	Brutto- geschoß- fläche (qm)	Brutto- bau- fläche (qm)	mittlere		Wohn- ein- heiten
					GRZ	GFZ	
WA Gebiete	125.253	36.847	87.402	104.800	0,44	0,68	998
WS Gebiete	14.035	2.216	2.216	2.216	0,19	0,16	18
MI Gebiet	11.064	6.300	9.048	11.988	0,4	0,81	18
Gesamt- summe	150.035	45.363	98.666	119.004			1034

9.4 Städtebauliche Vergleichswerte:

1. Wohnungsbelegungsziffer: 2,5 E/WE
2. Einwohner: 1034 WE x 2,5 E/WE = 2585 Einwohner
3. Nettosiedlungsdichte: $\frac{2585 \text{ E}}{15 \text{ ha}} = 172 \text{ E/ha}$
4. Bruttogeschoßfläche je Einwohner: $\frac{98.666 \text{ qm}}{2585 \text{ E}} = 38 \text{ qm/Einwohner}$
5. Wohnungen je ha Nettobauland : $\frac{1034 \text{ WE}}{15 \text{ ha}} = 69 \text{ WE/ha}$

Begründung

zum Grünordnungsplan "Kreuzschlag II" der Stadt Offenburg

1. Allgemein

Das geplante Baugebiet befindet sich auf bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzter Fläche. Prägende landschaftliche Elemente sind Streuobstwiesenbestände im Bereich der bestehenden Aussiedlerhöfe und einige Gräben, insbesondere entlang des Banater Weges sowie Stadtwald und Baggersee an der Grenze des Geltungsbereiches.

Der Landschaftsplan weist für das Gebiet Bauflächen aus sowie eine Grünzone am Bürgerwaldsee und Kleingärten. Er schlägt begleitend zur Bebauungsplanung die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes vor.

Der hier vorliegende Grünordnungsplan hat vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Vorgaben insbesondere folgende Ziele:

- Erhaltung und Entwicklung charakteristischer landschaftlicher Elemente
- Entwicklung eines abgestuften Grünraumsystems innerhalb der geplanten Bebauung
- Gestaltung eines quantitativ und qualitativ angemessenen Wohnumfeldes
- Förderung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auch im besiedelten Bereich durch ökologisch sinnvolle Maßnahmen.

2. Sicherung vorhandener Strukturen

Vorhandene Gehölze, insbesondere Obstbäume sowie Gräben sollen weitgehend erhalten bleiben und darüber hinaus durch Neupflanzungen bzw. Neuanlage in ihrem dauerhaften Fortbestehen gesichert werden. Sämtliche vorhandene Vegetation eines Grundstücks, einschl. der Krautschicht, darf erst dann entfernt werden, wenn eine zulässige Bebauung zur Ausführung kommt. Mit diesen Maßnahmen soll die vorhandene Vegetation bestmöglich geschützt werden.

3. Gliederung und Gestaltung

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 sollen weitestgehend den Charakter von locker mit Bäumen bestandenen Wiesenflächen bzw. von Streuobstwiesen erhalten, um ein deutliches Gegengewicht zu den komprimierten Hausgruppen zu schaffen. Entsprechend den speziellen Anforderungen sind die Grünflächen örtlich differen-

ziert zu bepflanzen, wie die dichtere Pflanzung zu den Hochhäusern im Osten oder am Bürgerwaldsee. Straßen und Plätze werden zu Bestandteilen des Freiraumsystems, durch konsequente Bepflanzung tragen sie wesentlich zum "Gartenstadtcharakter" bei.

Ziel ist es, durch die Festsetzungen zur Grünordnung das Erscheinungsbild der Siedlung sicherzustellen, gleichzeitig aber Spielraum für vielfältige Gestaltungslösungen auf der Ebene der Objektplanung zu ermöglichen.

4. Private und gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen

Die privaten und gemeinschaftlichen Grünflächen werden dort, wo sie optisch wesentlich in den öffentlichen Raum eingreifen, mit Festsetzungen belegt. Die Gemeinschaftsgrünflächen sollen den Charakter der öffentlichen Grünflächen fortsetzen; im Norden vorwiegend gehölzbestandene Wiesen, im Süden werden im Anschluß an Kleingärten Mietgärten vorgeschlagen. Um Großzügigkeit zu erzielen, sollen die Gemeinschaftsgrünflächen der jeweiligen Hausgruppen einheitlich gestaltet werden. Terrassen an der Erdgeschoßwohnungen sind wünschenswert.

Die Privatgärten sollen durch Hecken eingefäßt werden, damit ein einheitlicher Gestaltungsrahmen entsteht. Die Vorgartenzonen dürfen nicht eingefriedet werden, um den halböffentlichen Charakter der Wohnwege zu unterstützen.

5. Wegesystem

Das Baugebiet weist ein konsequentes Fuß- und Radwegenetz auf, das durch differenzierte Wegebreiten den jeweiligen Anforderungen gerecht wird. Seine Durchgängigkeit wird durch öffentliche Wege sowie durch Gehrechte erzielt. Die Hauptwege sollten angemessen beleuchtet werden.

6. Kinderspielplätze

Ein dem Grünordnungsplan zugrundeliegendes Spielplatzkonzept hat die sinnvolle Anordnung und Ausstattung von Spielplätzen zum Ziel. Klein-Kinderspiel ist auf Gemeinschaftsflächen, den einzelnen Hausgruppen zugeordnet, vorgesehen. Die nach LBO erforderlichen Spielflächen sollen jeweils zusammengefaßt und von Fußwegesystem aus zugänglich sein. Es ist zu empfehlen, die Kleinkinderspielplätze unterschiedlich zu gestalten (z.B. Sand-/Geräte-/Matschspielplatz), damit ein vielfältiger "Spielweg" entstehen kann. Die öffentlichen Spielplätze sind für ältere Kinder und Jugendlichen vorgesehen und sollten der Umgebung angemessen, charakteristisch gestaltet und der Zielgruppe entsprechend ausgestattet sein.

7. Burgerwaldsee

Am Burgerwaldsee ist eine Freizeitzone vorgesehen. Zur Sicherheit sind die Ufer im Bereich der Wiesenflächen abzuflachen. Sie sollen naturnah, mit unterschiedlichen Böschungsnelgungen und Vegetationstypen gestaltet werden.

8. Kleingärten

Die vorhandenen Kleingärten bleiben soweit möglich erhalten. Als Ersatz für entfallende Gärten wird die Anlage nach Osten erweitert.

9. Regenwasserableitung

Als Beitrag zum sparsamen Umgang mit Wasser und zur Förderung des Wasserkreislaufes soll das Regenwasser der Dachflächen einem System aus Versickerungsmulden, -gräben und Zisternen zugeführt werden. Die Mulden und Gräben sind entsprechend der anfallenden Wassermenge zu dimensionieren. 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-/Radwege, PKW-Stellplätze und öffentliche Parkplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um auch hier eine Versickerung zu fördern.

10. Naturhaushalt

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 naturnaher Grünflächen sowie die standortgerechten, einheimischen Leitarten für Gehölze im öffentlichen Raum. Durch Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen, an Carports, Straßen und Gewässern wird versucht, der geplanten Bebauung ein angemessenes Grünvolumen entgegenzusetzen.

Offenburg, den 9.9.1991



[Handwritten signature]
Oberbürgermeister



[Handwritten signature]