

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel. Nr.:	Datum
V/Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	21.11.2014

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Neuhäuserstraße, Plan-Nr. 3-82 (Kappel)

hier:

- a) Billigung des Planentwurfs für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
 - b) Zustimmung zu den Inhalten des städtebaulichen Vertrags**
 - c) Projektgenehmigung für den Ausbau der Neuhäuserstraße zum frühestmöglichen Zeitpunkt nach Abschluss der Offenlage**
-

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. HA	01.12.2014		X	X	
2. BA	03.12.2014		X	X	
3. GR	09.12.2014	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): ja - durchgeführt in Kappel am 02.12.2014

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: ja - siehe Anlage 1

Beschlussantrag:

- 1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Neuhäuserstraße, Plan-Nr. 3-82, der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht gemäß den Anlagen 3 bis 7 der Drucksache G-14/210 als Grundlagen für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.**

2. Der Gemeinderat stimmt auf Grundlage der Ausführungen gemäß Ziffer 9 der Drucksache G-14/210 den dort genannten Inhalten des städtebaulichen Vertrages zu. Der städtebauliche Vertrag ist vor der Durchführung der Offenlage zu unterschreiben.
 3. Der Gemeinderat genehmigt gemäß Drucksache G-14/210 die Umsetzung des Ausbaus der Neuhäuserstraße gemäß Ziffern Nr. 4 , 5 und 11 mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 1.200.000,00 € und stimmt der vorzeitigen Mittelfreigabe in gleicher Höhe bei CO-Objekt (= Kostenträger, ehemals Haushaltsstelle) 7.26166000 - Kostenart (KOA, ehemals Sachkonto) 78720000 (Erschließungspauschale) vorbehaltlich der Mittelbereitstellung im Doppelhaushalt 2015/2016 zu.
-

Anlagen:

1. Finanzielle Auswirkungen
2. Lage des Plangebiets
3. Bebauungsplan sowie Schnitte und Legende (Entwurf)
4. Textliche Festsetzungen (Entwurf)
5. Satzung (Entwurf)
6. Begründung (Entwurf)
7. Umweltbericht (Entwurf)

1. Ausgangslage und bisheriges Verfahren

Die Stadt Freiburg beabsichtigt das Flurstück Nr. 72 (ehemaligen Betriebsgelände der Stolberger Zink AG) an der Neuhäuserstraße im Stadtteil Kappel einer Wohnnutzung zuzuführen. Damit soll der anhaltenden Nachfrage nach familiengerechtem Wohnungsbau entsprochen und ein Innenentwicklungspotenzial aktiviert werden. Außerdem stellt diese Fläche eine notwendige Wohnbauflächenentwicklung für den Stadtteil Kappel dar, die der Auslastung der vorhandenen öffentlichen Infrastrukturen (Kindergarten und Schule) und dem Erhalt dieser Einrichtungen vor Ort dient. Voraussetzung hierfür ist die Sanierung der vorhandenen Altlast und der Ausbau der Neuhäuserstraße.

Die Sanierung, Projektentwicklung und die private Baulanderschließung sollen durch die Projektgesellschaft Kappel mbH (PG Kappel mbH) erfolgen, in der sich die Procon Dr. Eisele GmbH aus Rottenburg und die Wohnungsbaugesellschaft Treubau Freiburg AG zusammengeschlossen haben. Beide Gesellschaften ergänzen sich aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung bei der Sanierung von Altlasten (Procon Dr. Eisele GmbH) bzw. im Wohnungsbau (Treubau Freiburg AG), so dass mit einer erfolgreichen Abwicklung der baulichen Umsetzung gerechnet werden kann. Durch die auf dem Flst.Nr. 72 geplante flächenhafte Sanierung ergibt sich die Chance, die durch den historischen Erzabbau verursachte Altlast auf dem privaten Flst.Nr. 72 zu sanieren und für eine neue Nutzung zurückzugewinnen. Der Sanierungsplan "Stolberger Zink" wurde im April 2014 eingereicht und liegt in der aktualisierten Fassung vom 02.07.2014 dem Umweltschutzamt vor. Die Unterlagen sind im Internet öffentlich zugänglich.

Darüber hinaus schafft der Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für den verkehrssicheren Ausbau der Neuhäuserstraße, der unabhängig von der vorgesehenen Bebauung erforderlich ist.

1.1 Bebauungsplanverfahren

Bereits am 18.03.2009 hatte der Bau- und Umlegungsausschuss einen Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet gefasst (siehe Drucksache BA-09/009). Die damals vorgelegten Plankonzepte waren Gegenstand einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Eine formlose Auslegung fand in der Zeit vom 30.03.2009 bis 15.05.2009 statt. Die Bürgeranhörung wurde am 12.05.2009 durchgeführt.

Danach wurden auf Basis der damals vorgelegten Plankonzepte, der aus 2009 eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, so wie vor dem Hintergrund des anhaltend starken Wohnungsdrucks die Planungsvarianten 1 und 2 entwickelt.

Der Bau- und Umlegungsausschuss sowie der Ortschaftsrat Kappel haben in ihren jeweiligen Sitzungen am 29.02.2012 über die vorgelegten Varianten "Weiterentwicklung A" und "Weiterentwicklung B" beraten. Beide Gremien haben empfohlen, das Bebauungsplanverfahren Neuhäuserstraße auf der Basis der Variante "Weiterentwicklung B" fortzuführen. Am 20.06.2012 hat der Bau- und Umlegungsausschuss die Planbilligung (Drucksache BA-12/020) als Grundlage für die erneute frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst. Die erneute frühzeitige Auslegung fand in der Zeit vom 02.07.2012 bis 10.08.2012 statt. Ein Erörterungstermin wurde am 10.07.2012 angesetzt und wegen starkem Andrang abgebrochen. Eine Wiederholung unter Beteiligung des Baubürgermeisters fand am 27.09.2012 in der Schauinslandhalle in Kappel statt.

Für den Ausbau der Neuhäuserstraße wurde im 2. Quartal 2014 eine neue Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchgeführt, Gutachten vergeben und ausgewertet. Die Ergebnisse wurden in den nun vorliegenden Plan ("Weiterentwicklung B") eingearbeitet.

Im Zuge der beiden frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und der Bürgeranhörung wurden eine Vielzahl von Anregungen formuliert. Ein Großteil betrifft die geplante Sanierungsmaßnahme Stolberger Zink. Alle diesbezüglichen Anregungen werden in dem eigenständigen Sanierungsplanverfahren aufgegriffen und abgearbeitet. Die wesentlichen Anregungen, die sich auf die Bebauungsplanung beziehen, sind die Themen: noch fehlende Gutachten, Baudichte, zukünftiges Verkehrsaufkommen, schlechte ÖPNV Anbindung, finanzielle Auswirkungen durch den geplanten Straßenausbau der Neuhäuserstraße, Verbleib der wertvollen ökologischen Strukturen im Plangebiet, notwendige Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und Verfahrensfragen.

1.2 Sanierungsplanverfahren

Parallel zum Bebauungsplanverfahren "Neuhäuserstraße" läuft seit 2008/2009 das Sanierungsplanverfahren Stolberger Zink. Im Zuge dessen formierte sich gegen die geplante Sanierung bürgerschaftlicher Protest, der insbesondere von einem neu gegründeten Bürgerverein (Bürgerverein Neuhäuser e.V.) getragen wird. Dieser wendete sich vor allem gegen die damals geplante Umlagerung des belasteten Materials innerhalb der bestehenden Altlastfläche Stolberger Zink, gegen die auch die Gemeinde Kirchzarten Bedenken erhob. Die PG Kappel mbH entschied sich in der Folge sowie nach weiteren Untersuchungen und Recherchen für eine Sanierung mit weitestgehend externer Entsorgung des belasteten Materials. Mit der Entscheidung für eine externe Entsorgung des belasteten Materials aus Flst.Nr. 72 auf zugelassene Deponien wurde der entscheidende Schritt in Richtung Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche im Sinne einer Innenentwicklung vollzogen.

Nach Vorabstimmung eines ersten Planentwurfs für eine Sanierung mit externer Entsorgung vom 30.04.2014 mit betroffenen Fachbehörden wurde mit Datum vom 04.07.2014 die neue Sanierungsplanung zur Verbindlicherklärung vorgelegt. Nach Vervollständigung der Unterlagen wurde das Verfahren zur Verbindlicherklärung aufgenommen. Derzeit läuft die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die Auslegung der Unterlagen im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung.

Aus Sicht des Umweltschutzamtes ist die Sanierungsplanung grundsätzlich geeignet, für das geplante Baugebiet gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. Aus den vorliegenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind keine Gründe ersichtlich, die die geplante Sanierung ausschließen. Diese Aussage bezieht sich auch auf Stellungnahmen zu vorausgegangenen Sanierungsplanungen, die alle auch den Aushub der sog. Teilfläche A der Altlast Stolberger Zink als wesentliche Sanierungsmaßnahme zum Inhalt hatten.

Die Sanierungsplanung entspricht aus Sicht des Umweltschutzamtes den Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), so dass die Verbindlicherklärung aktuell in Aussicht gestellt werden kann. Sich aus den Stellungnahmen der Fachbehörden und Privatpersonen ergebende erforderliche Änderungen der Sanierungsplanung bzw. ihrer Ausführung können über Auflagen, Bedingungen etc. mit der Verbindlicherklärung bzw. weiterer erforderlicher gesonderter Entscheidungen geregelt werden. Unter diesen Voraussetzungen kann das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt werden.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan "Neuhäuserstraße" liegt im Osten des Stadtteils Kappel und beinhaltet Teilflächen (Flst.Nr. 72) der ehemaligen Aufbereitungsanlage der Stolberger Zink AG südlich der Neuhäuserstraße.

Sowohl im Hinblick auf eine verkehrssichere Erschließung der Bestandsbebauung entlang der Neuhäuserstraße als auch zur Erschließung des vorgesehenen Baugebiets und zur Sanierung des Altlastengeländes ist ein Ausbau der Neuhäuserstraße auch östlich der Ziegelmattenstraße vorgesehen. Diese liegt mit einem Teilbereich auf der Gemarkung der Gemeinde Kirchzarten (0,087 ha). Um eine gemeinsame Planung zu ermöglichen, wird gemäß dem "Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit" (GKZ) zwischen der Stadt Freiburg und der Gemeinde Kirchzarten eine Vereinbarung geschlossen, nach der die Zuständigkeit für die Planung, die Herstellung und die Beitragserhebung für die Neuhäuserstraße allein bei der Stadt Freiburg liegt. Diese vertragliche Grundlage regelt auch den Ausbau östlich der Ziegelmattenstraße, sofern die Sanierung der Altlast verbindlich erfolgt ist (siehe Drucksachen G-14/175 und G-14/175.1 sowie G-14/242).

2.1 Bestehende Erschließungssituation

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kirchzartener Straße (L 121) und die davon abzweigende Neuhäuserstraße. Im Zuge der Herstellung der äußeren Erschließung muss die Neuhäuserstraße ausgebaut werden. Der Ausbau stellt einen erstmaligen Ausbau im Sinne des Erschließungsrechts dar.

Die Neuhäuserstraße befindet sich derzeit in einem schlechten Zustand. Sie weist im westlichen Bereich eine Straßenbreite von etwa 5,5 m auf, begleitet von einem ca. 1,3 m breiten Gehweg. Im weiteren Verlauf ist kein Ausbau erfolgt. Die Verkehrsfläche wird in diesem Abschnitt ohne jegliche Trennung von allen Verkehrsteilnehmenden gemeinsam genutzt. Ab der Einmündung Im Rosenhag verengt sich die Straße auf 4,4 m. Im Bereich der Einmündung Im Rosenhag endet der Gehwegbereich und die Fußgänger/innen werden zusammen mit den anderen Verkehrsteilnehmern/innen auf der Fahrbahn geführt. Im weiteren Verlauf der Straße verengt sich diese dann auf einer Länge von 50 m auf eine Breite von 4,4 m, so dass ein Begegnungsverkehr kaum noch gefahrlos möglich ist. In weiteren Teilbereichen verengt sich die befestigte Straße sogar auf bis zu 4,0 m, so dass sich Fußgänger (viele Schulkinder), Radfahrer und Autos einen sehr begrenzten Straßenraum teilen. Dieser ist zudem in einem schlechten baulichen Zustand. Die Anforderungen an eine sichere und ausreichende Erschließung werden durch die Neuhäuserstraße damit nicht erfüllt. Hinzu kommt, dass auf dieser Strecke auch der Busverkehr geführt wird und eine Haltestelle für den Schulbusverkehr besteht, ohne Warte- oder Aufenthaltsbereiche, so dass eine zusätzliche Gefährdung besteht. Auch ohne die Sanierung des Flst.Nr. 72 und die Entwicklung des Baugebietes besteht hier Handlungsbedarf.

Der Abschnitt der Neuhäuserstraße von der Straße Im Rosenhag bis zur Ziegelmattenstraße liegt vollständig in der Zuständigkeit der Stadt Freiburg. Der Abschnitt der Neuhäuserstraße östlich der Ziegelmattenstraße bis zum geplanten Baugebiet Neuhäuserstraße liegt teils auf der Gemarkung der Gemeinde Kirchzarten und teils auf der Gemarkung der Stadt Freiburg (bezogen auf die heute zu Verkehrszwecken nutzbare Fläche der öffentlichen Hand). Die beiden Kommunen können in diesem Abschnitt den Ausbau nur in Zusammenarbeit durchführen. Diese ist vereinbart für den Fall der verbindlich gesicherten Sanierung. Der Abschnitt der Neuhäuserstraße östlich des geplanten Baugebiets liegt vollständig auf der Gemarkung Kirchzarten. Hier kann die Gemeinde Kirchzarten in eigener Zuständigkeit den Ausbau der Neuhäuserstraße planen und durchführen.

Die Stadt Freiburg wird den sich ausschließlich auf ihrer Gemarkung befindlichen Abschnitt auch dann als eigenen Abschnitt ausbauen, wenn der gemeinsame Ausbau nicht zustande kommen sollte, da auf diesem Abschnitt ein hoher Handlungsbedarf besteht und die Stadt Freiburg diesem in eigener Zuständigkeit nachkommen kann.

Um eine den heutigen Anforderungen gerechte Erschließung zu sichern, wurde die Neuhäuserstraße in westlicher Richtung bis zur Straße Im Rosenhag in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. Die Neuhäuserstraße wird in ihrer zukünftigen Breite in den aktualisierten Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, darunter auch diejenigen Teilflächen der Straße, die auf der Gemarkung der Gemeinde Kirchzarten liegen. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Neuhäuserstraße wird nun erstmalig in diesem Abschnitt endgültig hergestellt. Der westliche Teil der Neuhäuserstraße im Verlauf von der Kirchzartener Straße bis zur Straße Im Rosenhag wurde seinerzeit im Zuge des Ausbaus der Kirchzartener Straße auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses vom 20.10.1986 mitausgebaut.

Der im Bebauungsplanumgriff enthaltene Abschnitt der Neuhäuserstraße von Im Rosenhag bis zur Ziegelmattestraße ist ebenfalls Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses für den Ausbau der Kirchzartener Straße vom 20.10.1986. Der Planfeststellungsbeschluss soll für den Abschnitt des Bebauungsplanbereichs "Neuhäuserstraße" aufgehoben werden. Der Ausbau soll unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen, insbesondere hinsichtlich Verkehrssicherheit, Gehwegbreiten, Bushaltestellen, Schulweg, im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens neu geregelt werden.

Die Stadtverwaltung hat gemäß der Entscheidung des Gemeinderats vom 21.10.2014 (Drucksachen G-14/175 und G-14/175.1) die Teilaufhebung des Planfeststellungsbeschlusses beim Regierungspräsidium Freiburg beantragt. Das Regierungspräsidium Freiburg hat den Sachverhalt geprüft und eine positive Prognose für das Aufhebungsverfahren gegeben. Das Aufhebungsverfahren kann bis zum Beginn der Offenlage abgeschlossen werden.

2.2 Überlagerung von Bebauungsplänen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan "Neuhäuserstraße" Plan Nr. 3-82 werden die Freiburger Bebauungspläne "Änderung Weihermatten II" vom 29.02.1968, Plan Nr. 3-42a, "Straßen- und Baufluchtenplan Gewann Weihermatten" vom 09.08.1956, Plan Nr. 3-41 und "Ziegelmatte" vom 23.06.1971, Plan Nr. 3-44, in Teilen überlagert. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan der Gemeinde Kirchzarten "Neuhäuser West" vom 25.09.1970 teilweise überlagert. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes "Neuhäuserstraße" Plan Nr. 3-82 werden die überlagerten Teile der vorgenannten Bebauungspläne aufgehoben.

2.3 Landschaftsschutzgebiet Schauinsland (LSG) und Biotop Feldgehölz

Die bestehende Neuhäuserstraße weist im Abschnitt von Im Rosenhag bis zum Erzweg eine Engstelle mit einer Straßenbreite von ca. 3,5 m auf. Für die Realisierung des Straßenausbaus ist ein Eingriff in den Randbereich des Landschaftsschutzgebiet Schauinsland und in den Randbereich des Biotops "Feldgehölz in den Weihermatten" zwingend erforderlich. Der erforderliche Antrag auf Erlaubnis von Erlaubnisvorbehalten LSG "Schauinsland" mit integriertem Antrag auf Ausnahme für Biotop "Feldgehölz in den Weihermatten" wurde bei der zuständigen Fachstelle, der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Die untere Naturschutzbehörde hat die entsprechende naturschutzrechtliche Erlaubnis am 07.10.2014 erteilt.

3. Grunderwerb

Neuhäuserstraße

Der Ausbau der Neuhäuser Straße entsprechend den Planungszielen (vgl. Ziffer 4 der Beschlussvorlage und Nr. 3 der Begründung) kann weitgehend unter Nutzung der öffentlichen Flächen realisiert werden. Allerdings reichen diese nicht vollständig aus, weshalb Grunderwerb westlich und östlich der Ziegel-mattenstraße erforderlich ist.

Es wurde bereits mit allen vom Grunderwerb betroffenen Anliegern/innen Kontakt in der Absicht aufgenommen, diese Grundstückseigentümer/innen frühzeitig über den Planungsstand zu informieren und deren individuelle Anliegen aufzunehmen. Ziel ist ein frühzeitiger (freiwilliger) Grunderwerb bis zum Frühjahr 2015, um den vorgesehenen Zeitplan umsetzen zu können. Der Grunderwerb ist - unabhängig von einem Sanierungsverfahren - in jedem Fall für den verkehrssicheren Ausbau der Neuhäuserstraße notwendig. Aufgrund der Synergieeffekte durch den frühzeitigen Ausbau der Neuhäuserstraße (geringere Lärm- und Staubbelastung) und die monetäre Entlastung der Anlieger/innen (aufgrund des mit dem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Zuschusses der PG Kappel mbH), sollten die vom Grunderwerb betroffenen Anlieger/innen für einen zügigen Verkauf gewonnen werden können. Die Kosten für den Grunderwerb sind im Finanzierungsplan berücksichtigt und fließen in den Erschließungsaufwand mit ein.

Flurstück 319

Das Grundstück Flst.Nr. 319, Gemarkung Kappel, befindet sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Freiburg. Bei dem städtischen Grundstück handelt es sich um eine insgesamt 71 m² große, an die Ziegel-mattenstraße angrenzende Grundstücksfläche, die von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Neuhäuserstraße" umfasst wird.

Im Rahmen der vorgesehenen Entwicklung des Flst.Nr. 72 (Teilfläche des ehemaligen Stolberger Zink-Areals) hat die Procon Dr. Eisele GmbH (heute: Teil der Projektgesellschaft Kappel mbH) bereits im Jahr 2010 ihr Interesse am Erwerb des städtischen Grundstücks Flst.Nr. 319, Gemarkung Kappel, bekundet. Mit der Procon DR. Eisele GmbH wurden Verhandlungen über den Erwerb des städtischen Grundstücks geführt. Aufgrund der Verzögerungen im Verfahren zur Sanierung einer Teilfläche der ehemaligen Aufbereitungsanlage der Stolberger Zink AG ist ein Verkauf des städtischen Grundstücks bisher nicht erfolgt.

Die Verhandlungen werden nach der Offenlage aufgenommen.

4. Städtebauliches Konzept und Planungsziele

Mit dem vorliegenden Plangebiet soll der Siedlungsplatz Kappel-Neuhäuser gestärkt und eine seit langem im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbauflächenentwicklung umgesetzt werden. Zum einen soll dadurch in der Stadt Freiburg dringend benötigter Wohnraum geschaffen und gleichzeitig die Bevölkerungsentwicklung und -struktur des Stadtteils Kappel stabilisiert werden. Die neuen Familien können zur besseren Auslastung der vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastruktur beitragen. Im städtebaulichen Konzept sind unterschiedliche Gebäudetypen enthalten, die sowohl Mehrfamilienhäuser wie auch klassischen Familienhausbau in Form von Reihenhaus und Doppelhausbebauung vorsehen und damit ein breites Spektrum an verschiedenen Wohnungsgrößen für unterschiedliche Familiengrößen in unterschiedlichen Lebensphasen ermöglichen.

Die städtebaulichen Ziele stellen sich insgesamt wie folgt dar:

- Aufstellung eines Bebauungsplans für die Entwicklung eines Wohngebiets,
- Wiedernutzbarmachung einer im Siedlungsgebiet gelegenen Gewerbebrache
- Schaffung eines weitgehend altlastenfreien, hochwertigen und familiengerechten Wohngebietes
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum innerhalb der Stadt Freiburg durch eine zeitgemäße Neubebauung in Form von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern, zum Teil mit Tiefgaragen
- Schaffung eines quartierprägenden Platzes, als Treffpunkt für die Nachbarschaft
- Sicherung und Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen, Anlage von attraktiven Kinderspielplätzen, Übergang in den angrenzenden Wald (Maierberg)
- Verbesserung des Mobilitäts-Angebots durch Ausbau der Neuhäuserstraße und der Bushaltestelle in der Neuhäuserstraße sowie die Ausweisung von Carsharingplätzen im neuen Wohngebiet
- Herstellen einer barrierefreien und minimierten öffentlichen Erschließung mit verkehrsberuhigter Wohnstraße

Ziele für den Ausbau der Neuhäuserstraße

- Gewährleistung der Verkehrssicherheit entsprechend den heutigen Anforderungen
- Baulich getrennte Führung von zu Fuß Gehenden und den restlichen Verkehrsarten
- Dauerhafte Einrichtung von Bushaltemöglichkeiten zwischen Erzweg und Ziegelmattestraße
- Gehwegführung unter Berücksichtigung von Schulwegen
- Ausbau der Fahrbahn für Begegnungsverkehr
- Reduzierung der Ausbaubreite im Hinblick auf die Minimierung des erforderlichen Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet und private Grundstücksflächen.

- Ausbau der Neuhäuserstraße unter Berücksichtigung der Bestandssituation, der Sanierungs- und Bauzeit und des künftigen Wohngebiets "Neuhäuserstraße".

5. Inhalte der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit max. 150 Wohneinheiten. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO werden zugunsten des dringenden Wohnraumbedarfes für Familien in Kappel ausgeschlossen. Ebenso sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die ansonsten in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen, da diese Nutzungen große Flächen in Anspruch nehmen würden und sich im vorliegenden Fall weder die Grundstücksituation noch die verkehrlichen Bedingungen dafür eignen.

Im Plangebiet stehen ca. 225 private Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen auf den privaten Grundstücken zur Verfügung. Im öffentlichen Verkehrsraum sind 33 öffentliche Parkplätze sowie zwei Carsharingplätze am westlichen Eingang des neuen Wohngebietes geplant.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundfläche

Um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu erreichen wurden in allen Baufenstern im Plangebiet eine maximal zulässige Grundfläche (m²) festgesetzt. Rechnerisch - ohne Festsetzung im Bebauungsplan - ergibt sich daraus eine GRZ von 0,31. Die für ein allgemeines Wohngebiet nach BauNVO mögliche GRZ von 0,4 als Obergrenze wird unterschritten.

Allerdings ergibt sich auf Grund der geografische Randlage vom Ortsteil Kappel Neuhäuser, bezogen auf die Freiburger Kernstadt eine höhere Zahl von notwendigen Stellplätzen. Deshalb wurde gegenüber den Anforderungen der LBO im vorliegenden Bebauungsplangebiet der Stellplatzschlüssel auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit geringfügig erhöht. Die Unterbringung der Stellplätze soll überwiegend in Tiefgaragen erfolgen. Da hierbei die zulässige GRZ in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 geringfügig überschritten werden kann, wurde festgesetzt, dass die zulässige GRZ (Grundflächenzahl) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. In den Wohngebieten WA 3 bis WA 5 kann die festgesetzte GRZ durch Garagen, Carports, private Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Geschossfläche

Statt einer Geschossflächenzahl wird im vorliegenden Bebauungsplan für jedes Baufenster eine maximal zulässige Geschossfläche als absolute Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass insgesamt die maximale Bruttogeschossfläche von rd. 18.000 m² nicht überschritten wird. Auf die einzelnen Geschossflächen je Gebäude wird im Kapitel 2.2 der Begründung (Anlage 6) eingegangen. Bei dieser Betrachtung der Zahlen ist zu berücksichtigen, dass gemäß der in Freiburg üblichen Vorgehensweise im Bebauungsplan (gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche) sämtliche Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich deren Umfassungswände mitzurechnen sind, d. h. dass auch die Geschossflächen der Attikageschosse mitgerechnet werden müssen. Dabei ergibt sich eine GFZ von 0,6. Die nach BauNVO zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 (GFZ) als Obergrenze wird bei der vorliegenden Planung unterschritten.

Gebäudehöhen und Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung des Baugebiets wird im Bebauungsplan durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Die Gebäudehöhe für jedes Baufenster wird bezogen auf die Hinterkante der Fertighöhe Gehweg gemessen an der straßenzugewandten Gebäudefassade. Für eine Bebauung mit II Vollgeschossen und einem Attikageschoss (Staffelgeschoss) wie im WA 1 sind 10 m Gebäudehöhe vorgesehen, in den Bereichen mit III Vollgeschossen und einem Attikageschoss sind 13 m vorgesehen, die gleiche Höhe gilt im WA 4 mit II Vollgeschossen und einem steil geneigten Pultdach. (Attikageschoss = Staffelgeschoss).

5.3 Verkehrsaufkommen und Erschließung

Im Rahmen eines Variantenvergleichs wurde für die verkehrliche Erschließung im Sanierungsfall "Stolberger Zink" (Flst.Nr. 72) vom Ingenieurbüro Fichtner im August 2013 auch die zukünftige Verkehrserzeugung für die Nutzungsphase, d. h. für das bereits aufgesiedelte Wohngebiet, ermittelt. Im Ergebnis werden über den Tag verteilt 616 Pkw-Fahrten der Bewohner/innen, 62 Pkw-Fahrten durch Besucherverkehre und 12 Lkw-Fahrten prognostiziert. Daraus folgt, dass insgesamt ca. 690 Fahrten/24 h zu erwarten sind.

Ziel der Verkehrsplanung ist eine Verkehrsbündelung auf der Neuhäuserstraße, da hier keine Durchgangsverkehre abgewickelt werden und die vorhandenen Verkehrsbelastungen auch unter Berücksichtigung der durch die geplante Bebauung hinzukommenden Fahrten, bezogen auf die Einsatzbereiche von Sammelstraßen, immer noch gering sind.

5.3.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kirchzartener Straße (L 121) und die davon abzweigende Neuhäuserstraße. Im Zuge der Herstellung der äußeren Erschließung muss die Neuhäuserstraße ausgebaut werden (vgl. Ziffer 2.1). Der Ausbau stellt einen erstmaligen Ausbau im Sinne des Erschließungsrechts dar.

Wie unter Ziffer 2.1 dargestellt, erfolgt der Ausbau in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kirchzarten. Ein Ausbau westlich der Ziegelmattenstraße ist unabhängig von der Altlastensanierung und Realisierung des Baugebiets erforderlich.

Die Kosten für den Ausbau der Neuhäuserstraße sind auf insgesamt 1.200.000,00 € brutto veranschlagt. Diese Kosten basieren auf der Kostenschätzung des Garten und Tiefbauamtes vom Oktober 2014 und setzen sich wie folgt zusammen:

Grunderwerb und Entschädigungen:	100.000,00 €
Baukosten	890.000,00 €
Katastervermessung	60.000,00 €
Planung und Bauleitung	140.000,00 €
Rundung	10.000,00 €
<u>Summe</u>	<u>1.200.000,00 €</u>

Finanzierung für den Ausbau der Neuhäuserstraße

Die Ausbaurkosten sind zunächst vollständig aus dem städtischen Haushalt über das Bruttoprinzip zu finanzieren. Für diesen Bruttobetrag wird die Projektgenehmigung beantragt.

Die für den Ausbau an städtischen Mitteln unmittelbar erforderlichen Kosten reduzieren sich allerdings um einen von der PG Kappel GmbH im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zu tragenden Zuschusses von 300.000,00 €. Bei der nach Abschluss des Ausbaus erfolgenden Abrechnung der Erschließungsbeiträge werden neben den Kosten für den nun anstehenden Ausbau die bereits vor Jahren entstandenen Kosten für den Abschnitt von der Kirchzartener Straße bis zur Straße Im Rosenhag zusätzlich berücksichtigt werden müssen. Auf die damit maßgeblichen Gesamtkosten wird der Zuschuss des Investors vollständig angerechnet, wodurch die Beitragspflichtigen erheblich (ca. 20 - 25 %) entlastet werden können.

Erschließungsbeiträge

Die Neuhäuserstraße wurde bislang nur im Abschnitt von der Kirchzartener Straße bis zur Straße Im Rosenhag ausgebaut aber nicht abgerechnet, weil die planmäßige Herstellung nicht abgeschlossen wurde. Nach dem endgültigen Ausbau der Neuhäuserstraße entsprechend des künftigen Bebauungsplans muss die Stadt Freiburg aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung Erschließungsbeiträge bei den Anliegern/innen erheben.

Von der Erschließungsbeitragspflicht würden die Anlieger/innen auch bei einem Verzicht auf die Sanierung und Bebauung des Areals Stolberger Zink nicht befreit.

In Kombination mit der Sanierung und Bebauung des Areals Stolberger Zink ergeben sich für die Anlieger/innen jedoch erhebliche finanzielle Vorteile. Die erschließungsbeitragspflichtigen Ausbaukosten werden um 300.000,00 € reduziert. Außerdem wird der Erschließungsaufwand auch auf die Baugrundstücke des Stolberger Zink Areals verteilt, welche künftig an der Neuhäuserstraße liegen.

Der Ausbau der Neuhäuserstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit auch erforderlich, wenn die Sanierung und Bebauung des Areals Stolberger Zink (Flst.Nr. 72) nicht realisiert werden sollte. Die Erschließungsbeiträge werden in diesem Fall voraussichtlich um 20 - 25 % höher ausfallen als dies bei der aktuell geplanten Sanierung zu erwarten ist.

5.3.2 Innere Erschließung

Die Haupteerschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt von der Neuhäuserstraße aus über eine Straße (Planstraße A), die in südwestlicher Richtung in das Plangebiet und durch die beiden zentralen privaten Platzbereiche führt, um dann kurz vor dem Waldrand in nordwestlicher Richtung (Planstraße B) abzuschwenken um den Anschluss an die Ziegelmattenstraße herzustellen. Diese Erschließung mit einer vorgesehenen Fahrbahnbreite von 5,5 m sowie beidseitigen 2,00 m bzw. 2,50 m breiten Fußwegen und einem 2,00 m breiten einseitigen öffentlichen Längsparkstreifen bildet die Haupteerschließung des Quartiers.

Ergänzt wird diese Haupteerschließung durch eine im Kurvenbereich in östlicher Richtung abzweigende Stichstraße (Planstraße C), die im Wesentlichen die südlich gelegenen Doppelhäuser und die nördlich gelegenen Mehrfamilienhäuser erschließt. Die Wendepalette am Ende der Stichstraße eignet sich für die Ver- und Entsorgung durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Entsprechend dem untergeordneten Charakter ist diese Stichstraße mit einer Ausbaubreite von insgesamt 6,0 m als Mischfläche vorgesehen. Die Gestaltung dieser 6,00 m breiten öffentlichen Erschließungsachse wird gemäß den Anforderungen an einen verkehrsberuhigten Bereich erfolgen.

Es ist geplant, die innere Erschließung gemäß einem separaten Erschließungsvertrag vom Investor unter Berücksichtigung der Vorgaben der Stadtverwaltung (Garten- und Tiefbauamt) ausführen zu lassen. Die Kosten werden vollständig vom Investor finanziert.

Die innere Erschließung wird in einem separaten Erschließungsvertrag geregelt, der spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen muss bzw. bei vorab erklärter Planreife bis zu diesem Zeitpunkt.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Nach den bisherigen Erfahrungen in den eingemeindeten Stadtteilen in Randlage des Stadtgebiets reicht unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen ein Stellplatz je Wohnung meist nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird daher im Plangebiet "Neuhäuserstraße" gemäß den Möglichkeiten der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Dabei sind bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze Bruchteile einer Stellplatzzahl jeweils auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Bei den Doppelhäusern im südlichen Bereich (Planstraße C = Verkehrsberuhigter Bereich) sind die privaten Stellplätze zum einen innerhalb der Hauptgebäude in einem eigenen, ebenerdig anfahrbaren Garagen- und Kellergeschoss, zum anderen auf oberirdischen Stellplätzen geplant. Sämtliche private Stellplätze der Mehrfamilienhäuser werden in Tiefgaragen untergebracht. Angestrebt wird eine orientierungsleichte kleinteilige Tiefgaragenplanung, so dass für das Wohngebiet voraussichtlich etwa 5 bis 8 kleinere Tiefgaragen entstehen werden.

5.4 **Öffentlicher Personennahverkehr / Mobilitätsangebot, Carsharing**

Der Bereich Neuhäuser wird zurzeit durch die Regionalbuslinie 271 bedient. Im Plangebiet an der Neuhäuserstraße befindet sich die Bushaltestelle "Ziegelmattestraße". Nur wenige Gehminuten entfernt an der Kirchzartener Straße befindet sich die Haltestelle "Faigle" derselben Buslinie, die eine höhere Frequentierung aufweist. Mit einem Fußweg von ca. 10 Minuten kann auch die VAG-Buslinie 17 an der Königsberger Straße erreicht werden, die den Stadtteil Kappel mit der Haltestelle Lassbergstraße der Straßenbahnlinie 1 verbindet. Ob mit der Aufsiedlung des Wohngebietes "Neuhäuserstraße" eine Optimierung der Linienführung erfolgen kann, ist von den zuständigen Verkehrsgesellschaften zu prüfen.

Als Beitrag zur Verbesserung der Mobilität sind im Plangebiet zwei Stellplätze für Carsharing-Fahrzeuge vorgesehen.

6. **Grünflächen und Waldrand**

Öffentliche Spielplätze

Im Plangebiet sind zwei Spielplätze vorgesehen. Einer befindet sich nördlich des geplanten Quartiersplatzes an einem öffentlichen 4,00 m breiten Fußweg. Der andere Spielplatz liegt am östlichen Rand des Plangebiets im Anschluss an die Wendeanlage des verkehrsberuhigten Bereichs. Beide Spielplatzflächen sind sowohl fußläufig gut erreichbar als auch für die Pflege und Unterhaltung mit technischem Gerät gut an dienbar. Im Bebauungsplan werden Mindestanforderungen an die Bepflanzung dieser Grünflächen festgesetzt. Die Finanzierung über den Planungsbegünstigten sowie Planung und Herstellung dieser Flächen werden im Erschließungsvertrag geregelt.

Sonstige Grünflächen

Im Süden des Plangebiets befindet sich in Verlängerung der inneren Erschließungsstraße eine Grünfläche, die die beiden Teilbereiche des WA 3 und WA 4 gliedert bzw. verbindet. Auf dieser Grünfläche (steiler Hangbereich) stellt ein kleiner Trampelpfad die Verbindung zu den südlich angrenzenden Wald- und Erholungsflächen her.

Die kleinere Grünfläche an der Ziegelmattestraße stellt den neuen Siedlungseingang dar und wirkt somit imagebildend. Das gilt auch für die Eingrünung der hier angelegten öffentlichen Parkplätze. Die Finanzierung sowie Planung und Herstellung dieser Flächen sind ebenfalls im Erschließungsvertrag zu regeln.

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine private Grünfläche (Bergnase). An dieser Stelle wird die vorhandene Böschung im Zusammenhang mit dem Ausbau der Neuhäuserstraße neu modelliert. Hier entstehen Eingriffe in die vorhandene Böschung, die an gleicher Stelle wieder ausgeglichen werden können.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplangebiet Pflanzfestsetzungen formuliert, nach denen auch innerhalb des Wohngebietes eine angemessene Begrünung realisiert wird. In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist mit jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan zu erarbeiten und den Unterlagen zur Abstimmung vor zu legen.

Waldtraufe/Waldrand

Im Süden grenzen an das Plangebiet die Waldflächen des Maierbergs an. Die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 liegt innerhalb des nach § 4 LBO gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes. Die untere Forstbehörde stimmt einer Unterschreitung des Waldabstandes von 30 Metern unter der Voraussetzung zu, dass im angrenzenden Wald eine gegenüber den typischen Waldgefahren reduzierte Gefahrensituation geschaffen wird und eine Gefährdung der Bebauung ausgeschlossen ist. Dabei ist sicherzustellen, dass auf diesen Waldflächen die Waldeigenschaft durch geeignete Bewirtschaftungsmaßnahmen (Waldrand mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung) erhalten bleibt. Dazu ist eine grundbuchrechtliche Sicherung dieser Form der Waldrandbewirtschaftung auf dem Waldgrundstück und des Haftungsausschlusses zu Gunsten des Waldeigentümers auf den zu bebauenden Grundstücken erforderlich. Darüber hinaus wird eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der begünstigten PG Kappel mbH und dem privaten Waldeigentümer zum Waldumbau sowie der späteren Bewirtschaftung und Pflege geschlossen. Alle Regelungen werden durch den entsprechenden Grundbucheintrag bei Eigentumswechsel an Dritte weitergegeben.

Im Rahmen der Sanierungsplanung wird in diesen Waldbereich eingegriffen, da hier ein Entwässerungsgraben angelegt wird, der das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der höhergelegenen Bereiche sammelt und ableitet. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wird in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde ein Waldrand aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern angelegt und dauerhaft gepflegt. Dieser darf dann eine maximale Oberhöhe von 15 Metern zukünftig nicht mehr überschreiten. Hierzu hat eine grundbuchrechtliche Sicherung der Waldrandgestaltung durch die Vorhabensträgerin zu erfolgen, die bereits zugesagt wurde. Zudem wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der unteren Forstbehörde und dem Waldeigentümer ein Vertrag zum Waldumbau sowie der späteren Bewirtschaftung und Pflege geschlossen werden.

7. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 18 (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor. Zudem unterliegt er der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltgüter sowie das Abwägungsmaterial für die Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sind im Umweltbericht (Anlage 7) zusammengestellt. Zusammenfassend ist Folgendes festzuhalten:

Schutzgut Mensch

Im Umfeld des geplanten Wohngebiets sind vor allem Wohnhäuser, aber auch eine Schreinerei und eine Wäscherei vorhanden. Nördlich der Neuhäuserstraße verlaufen stärker frequentierte Verkehrswege. Nach Süden ist das Gebiet an die walddreichen Flächen um den Schauinsland angebunden.

Die Umweltauswirkungen durch Lärm wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Die von Schreinerei und Wäscherei ausgehenden Geräusche werden am stärksten im Süden des Plangebiets wahrgenommen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden dabei im gesamten Gebiet sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten.

Innerhalb des neuen Wohngebiets werden die höchsten Verkehrslärmbelastungen an den Fassaden erwartet, die in Richtung Neuhäuserstraße, Freiburger Straße, Bahntrasse und B 31 liegen. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Schluss, dass im geplanten Wohngebiet passive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse notwendig sind. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend Lärmpegelbereiche innerhalb des Wohngebiets fest. Zur Einhaltung der vorgeschriebenen Lärmpegel sind entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.

Im Umfeld ist nur eine geringfügige Veränderung der derzeitigen Situation zu erwarten. Der Vergleich der Verkehrserzeugung mit den bereits im Bestand vorhandenen Verkehrslärmbelastungen auf den umgebenden Straßen zeigt, dass durch die künftigen Nutzungen keine wesentlichen Änderungen der Lärmbelastung für die Nachbarschaft des Plangebiets hervorgerufen werden.

Die Geruchsbelastungen durch die Wäscherei wurden in einem Geruchsgutachten ermittelt. Danach kann es in einem kleinen, an die Wäscherei angrenzenden Teilbereich des Wohngebiets zu Geruchsbelästigungen kommen. Hier ist eine Bebauung nur zulässig, wenn die vorgeschriebenen Immissionswerte eingehalten werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Nach Abschluss der Sanierung sind im Bereich des geplanten Wohngebiets keine wertvollen Lebensräume mehr vorhanden. Wertvollere Biotoptypen sind im westlichen Abschnitt der Ausbaufäche und entlang der Neuhäuserstraße zu finden. Insgesamt sind 19 Bäume zu berücksichtigen.

Mit der Inanspruchnahme der wertvolleren Biotopstrukturen und Bäume liegt eine Eingriffssituation vor. Ein Ausgleich ist möglich, indem die entfallenden Strukturen innerhalb des Bebauungsplanbereichs teils gleichartig wieder hergestellt werden, teils neue Lebensräume in Form von Grünflächen, begrünten Dachflächen und gepflanzten Bäumen entstehen.

Schutzgut Boden

Nach Abschluss der Sanierung sind im Bereich des geplanten Wohngebiets weitgehend keine Böden mehr vorhanden. Eine Ausnahme bilden die Böden an der beanspruchten, westlich gelegenen Böschung: hier werden die Bodenfunktionen teilweise in mittlerem Maße erfüllt. Dementsprechend liegt hier für das Schutzgut Boden zunächst ein Eingriff durch Abgrabung vor, der allerdings durch eine fachgerechte Wiederherstellung der Böschung und unter Verwendung der anstehenden Böden ausgeglichen werden kann. Im Wohngebiet kann das Schutzgut mit den vorgesehenen Bodenaufträgen aufgewertet werden.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet weist hinsichtlich der Grundwasserneubildung eine hohe Bedeutung auf. Mit der Versiegelung aufgrund der Bebauung und verkehrlichen Erschließung des Wohngebiets und dem Ausbau der Neuhäuserstraße wird die Grundwasserneubildung verringert. Dies führt zu einem Eingriff in das hochwertige Schutzgut Grundwasser. Eingriffsmindernd wirkt sich aus, dass die Freiflächen Teile der teilversiegelten Flächen und randliche Bereiche versiegelter Flächen in den Untergrund entwässern. Gleichzeitig wird der Schutz des Grundwassers verbessert, da in den Freiflächen ein Auftrag von Bodenmaterial erfolgt. Das nicht versickernde Niederschlagswasser wird über die Regenwasserkanalisation dem Vorfluter zugeführt und bleibt dem natürlichen Wasserkreislauf und der Grundwasserlandschaft erhalten. Die Qualität des Grundwassers und des Vorfluters wird nicht verschlechtert.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist Teil eines Siedlungsklimatops. Die sanierte Fläche zeigt keine nennenswerte klimatische Leistung und Belastung. Die klimatischen Auswirkungen der Bebauung wurden in einer klimatisch-lufthygienischen Bewertung sowie einer Stellungnahme zum Lokalklima untersucht. Danach wird der Kaltluftabfluss, der in den frühen Abendstunden von den südlich gelegenen Waldflächen streicht, aufgrund der recht offenen Bebauung nur unwesentlich blockiert. Mit der Bebauung werden einerseits klimabelastende Elemente erzeugt, andererseits werden mit den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen ausgleichende Elemente geschaffen. Die klimatische Gesamtsituation wird ebenfalls nur unwesentlich verschlechtert. Insgesamt verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Nach Abschluss der Sanierung sind im Bereich des geplanten Wohngebiets keine landschaftsprägenden Elemente mehr vorhanden. Der Bebauungsplan bereitet die maßvoll verdichtete Bebauung des südlichen Teils des Plangebiets, mit Gärten, begrünten Plätzen, Grünanlagen und begrüntem Straßenraum vor. Die so erreichte Erhöhung der Nutzungs- und Strukturvielfalt, bei gleichzeitig wenig störender Überprägung führen dazu, dass das Landschaftsbild in diesem Teil des Plangebiets aufgewertet wird. Im westlichen Abschnitt der ausgebauten Neuhäuserstraße werden landschaftsprägende Bäume entfernt. Dies bedeutet einen Eingriff in das Landschaftsbild. Die Bäume können nach Abschluss der Baumaßnahmen teils an Ort und Stelle, teils als Teil der Begrünung des Wohngebiets ersetzt werden. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

An der Neuhäuserstraße, im Bereich der Ausbaufäche, befindet sich ein nach § 2 Denkmalschutzgesetz geschütztes Wegekreuz. Das Wegekreuz wird vor dem Ausbau der Straße entfernt und mit gleichwertiger Wirkung wenige Meter weiter verschoben wieder aufgebaut.

8. Ausgleichsmaßnahmen (aus der äußeren Erschließung)

In den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Schauinsland" (LSG) erfolgt durch die Neu-Modellierung der Böschung mit Bepflanzung und Ansaat einer Fettwiese die Wiederherstellung bzw. die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbilds. Der geplante Fußweg/Wirtschaftsweg wird gleichartig als geschotterter Weg in leicht verschobener Lage neu angelegt, die Wegeverbindung für die Alltags- und Erholungsnutzung wird dadurch wiederhergestellt.

Für Eingriffe in Gehölze im LSG und in das vorhandene Biotop können in unmittelbarer Nähe neue Bäume gepflanzt werden. Auf der neugestalteten Böschung erfolgt die Pflanzung von 6 Bäumen und Sträuchern als Unterpflanzung. Zusätzlich erfolgt auf der anderen Wegseite die Pflanzung von 3 Hochstämmen zum Ausgleich. Weitere 2 großkronige Laubbäume werden in öffentlichen Grünflächen innerhalb des Wohngebiets als Pflanzbindung festgesetzt. Der Kompensationsbedarf von 11 Bäumen ist dadurch erfüllt.

9. Inhalte des städtebaulichen Vertrags

Die PG Kappel mbH hat das Flst.Nr. 72 mit Kaufvertrag erworben, eine Auflassungsvormerkung ist im Grundbuch eingetragen. Dies hat zur Folge, dass entsprechend den baulandpolitischen Grundsätzen mit der PG Kappel mbH **und** der im Grundbuch eingetragenen Eigentümerin der Grundstücke vor der Durchführung der Offenlage ein städtebaulicher Vertrag mit folgenden Inhalten abzuschließen ist:

- Übernahme der Kosten für Gutachten, Planung und nichtthoheitliche Tätigkeit der Verwaltung einschließlich Monitoring
- Übernahme eines Haftungsverzichts wegen der Unterschreitung des Waldabstands und Verpflichtung zur grundbuchrechtliche Sicherung Übernahme der Kosten für die Bewirtschaftungseinschränkung einschließlich Herstellung und Pflege
- Festlegung eines Anfangswertes und Endwertes
- Vereinbarung über die Rechnungslegung zu den Sanierungskosten nach Abschluss des Verfahrens einschließlich eines Zwischenberichts spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Maßnahme
- Verpflichtung, für die innere Erschließung einen Erschließungsvertrag abzuschließen (siehe unten)
- unentgeltliche Flächenabtretung für alle künftigen öffentlichen Flächen im Baugebiet
- Erhalt bzw. Neuanlage von Grundwassermessstellen
- Verpflichtung, sich an der äußeren Erschließung mit 300.000,00 € zu beteiligen. Hinzu kommen noch die Erschließungsbeiträge für die an der Neuhäuserstraße liegenden Baugrundstücke der Planungsbegünstigten. Die Verpflichtung zur Kostenbeteiligung in Höhe von 300.000,00 € entfällt, wenn das Baugebiet nicht saniert wird. Die Kosten werden dann auf die Beitragspflichtigen der Neuhäuserstraße umgelegt
- Bauverpflichtung einschließlich der Verpflichtung zur Verfüllung des Sanierungsgebiets nach Beginn der Altlastensanierung
- Verpflichtung zur Sicherung des Schutzes der künftigen Wohnbebauung vor Geruchsimmissionen bzw. Verpflichtung zur Wiederverfüllung der wegen der Geruchsimmissionen nicht genutzter Bauflächen
- sonstige Regelungen (u. a. Haftungsausschluss, Rechtsnachfolgeklausel)

Auf die Forderungen nach Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau, der Erstellung eines Energiekonzepts, der Umsetzung des Freiburger Energiestandards sowie der Übernahme von Kosten für Kindergartenplätze und Plätze für Kleinkindgruppen soll dagegen aus folgenden Gründen verzichtet werden:

Für das Gebiet sind erhebliche Aufwendungen zur Sanierung erforderlich, um das Gebiet überhaupt einer Bebauung zuführen zu können. Die Investorin rechnet mit mindestens 7,3 Mio. € Sanierungskosten einschließlich Sanierungsplanung. Ohne diesen Verzicht sieht die Investorin keine Möglichkeit, die Sanierung wirtschaftlich durchzuführen. Die Stadt selbst hat wiederum vor dem Hintergrund der vorhandenen Altlasten im Gebiet und angesichts der aktuellen Wohnungsmarktsituation ein hohes Interesse an der Umsetzung der Sanierung und der Bebauung. Entsprechend wurde diese Fläche im Flächennutzungsplan 2020 als Wohnbaufläche dargestellt.

Wegen der Belastung der Flächen mit Altlasten geht die Stadt von einem Anfangswert von 0,00 € aus. Als Endwert wird auf der Grundlage der Bodenrichtwerte in Kappel ein Wert von 340,00 €/m² (Bodenrichtwerte: Stand 2012) angenommen. Durch die Planung und die Bebauungsdichte ist gegenüber der Umgebungsbebauung ein Aufschlag auf diesen Bodenwert von 15 % angemessen, so dass Grundlage für die Berechnung der planungsbedingten Wertsteigerung 391,00 €/m² ist.

Nach derzeitigem Planungsstand sind ca. 1.870 m² nach § 34 BauGB bebaubar. Weitere ca. 3.000 m² wären mit Nachweis der Erschließung bebaubar. Im Planentwurf werden ca. 17.566 m² Nettobauland ausgewiesen. Es ist daher bei einem Bauland von ca. 15.700 m² von einem Planungsgewinn von ca. 6,14 Mio. € auszugehen. Die Angemessenheitsgrenze von zwei Dritteln des Planungsgewinns liegt bei ca. 4,1 Mio. €. Die vom Investor geschätzten Sanierungskosten für die Altlast liegen wie erwähnt bei ca. 7,3 Mio. €. Hinzu kommen noch die o. g. Belastungen aus dem städtebaulichen Vertrag in einem Umfang von ca. 700.000,00 € (ohne Kosten für die Sanierungsplanung). Im Weiteren sind die Erschließungskosten für die innere Erschließung, eine vorläufige Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 1,3 Mio. €, sowie die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet hinzu zu rechnen.

Die Kosten für die Sanierung werden bei der Planungsgewinnberechnung nicht mit einbezogen. Die Sanierung dient dazu, überhaupt die Voraussetzungen für eine Bebauung außerhalb des Planverfahrens zu ermöglichen, d. h. die Grundlage dafür zu schaffen, dass der Träger der Planungshoheit die Planung in Angriff nimmt. Dies wird auch dadurch unterstrichen, dass die Verbindlicherklärung in einem gesonderten Verfahren abgewickelt wird, das rechtlich unabhängig vom Bebauungsplanverfahren läuft. Darüber hinaus erfordert nach jetzigem Kenntnisstand die Verbindlicherklärung nur das Auffüllen der Fläche bis auf eine Höhe von 3,5 m unter dem zukünftigen Straßenniveau. Die restliche Auffüllung wird dem Bebauungsplanverfahren zugeordnet.

Bei einer Einbeziehung der Sanierungskosten in die Planungsgewinnberechnung könnten die o. e. Maßnahmen keinesfalls gefordert werden, weil die in den baulandpolitischen Grundsätzen formulierte Angemessenheitsgrenze (4,1 Mio. €) erheblich überschritten würde.

Die vom Investor geschätzten Sanierungskosten für die Altlast liegen wie erwähnt bei ca. 7,3 Mio. € einschließlich der Kosten für die Sanierungsplanung (= 800 000,00 €). Hinzu kommen noch die o. g. Belastungen aus dem städtebaulichen Vertrag und die Kosten für die Innere Erschließung von voraussichtlich ca. 1,2 Mio. €. Deshalb schlägt die Verwaltung für diesen **konkreten** Einzelfall vor, wegen der hohen Kostenbelastung **allein** aus der Sanierung und wegen des hohen Interesse der Stadt Freiburg an der Schaffung von Wohnraum auf zusätzliche vom Investor zu tragende Maßnahmen wie Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau, Kindergartenplätze und Plätze für unter Dreijährige sowie der Umsetzung energetischer Standards zu verzichten. Der Verzicht auf Maßnahmen im Bereich der Infrastruktur hat allerdings zur Folge, dass die Stadt bei Bedarf auf eigene Kosten und auf einem eigenen Grundstück diese erforderliche Infrastruktur schaffen muss. Bei der Umsetzung der baulandpolitischen Beschlüsse und einer Forderung nach den o. e. weiteren Maßnahmen käme es nicht zur Umsetzung des Baugebiets. Dies würde bedeuten, dass ca. 150 Wohneinheiten nicht geschaffen werden könnten, die dringend zur Deckung des Wohnbedarfs in Freiburg erforderlich sind.

Im Übrigen sollen aber alle unmittelbar durch das Baugebiet entstehenden Kosten vom Investor getragen werden.

In einem **gesonderten Erschließungsvertrag** sollen die Planung und Durchführung der inneren Erschließung, die Übernahme der gesamten Kosten für die Erschließungsanlagen, die öffentlichen Grünanlagen und Kinderspielplätze, sowie die Übernahme der Kosten für die Herstellung festgesetzter Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen und ggf. für die dauerhafte Pflege der entsprechenden Flächen vereinbart werden.

Zusätzlich wird mit der Eigentümerin der Fläche Flst.Nr.70/1 die Verpflichtung zur Bewirtschaftungseinschränkung einer Fläche im Bereich des Waldes (Gefährdungsbereich Wald/Niedrigwald, siehe Planzeichnung) entlang der oberen Bebauung sowie deren grundbuchrechtliche Sicherung vereinbart.

10. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird vollständig neu errichtet. Hierzu werden von den bestehenden Leitungen und Trassen in der Neuhäuserstraße und der Ziegelmattenstraße entsprechende Anschlüsse verlegt. Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung der Planstraßen, wird auch die technische Infrastruktur berücksichtigt werden.

Die Trinkwasserversorgung kann über die Neuhäuserstraße und über die Ziegelmattenstraße als Ringvermaschung sichergestellt werden. Energetisch soll das Plangebiet über die vorgenannten Straßen mit Erdgas versorgt werden. Die geplante Bebauung wird aus dem Niederspannungskabelnetz mit elektrischer Energie versorgt. Hierfür sind innerhalb und außerhalb des Plangebiets Kabelverlegungen, sowie die Errichtung von mehreren Kabelverteilerschränken notwendig.

Schmutz- und Regenwasserentwässerung

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch über den vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanal in der Neuhäuserstraße und der Ziegelmattenstraße an das bestehende Kanalnetz angebunden. Das anfallende Schmutzwasser kann über neu herzustellende Schmutzwasserkanäle in den geplanten Erschließungsstraßen in die bestehenden Schmutzwasserkanäle übergeleitet werden.

Über die festgesetzten begrünter Dächer der Gebäude und der Tiefgaragen wird zunächst eine Rückhaltung des Regenwassers erreicht. Ziel ist es, das anfallende Niederschlagswasser in einen neu anzulegenden Regenwasserkanal zu leiten, der mit einer entsprechenden Drosselung an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen wird. Eine Versickerung dieses anfallenden Regenwassers ist aufgrund der relativ ungünstigen Versickerungseigenschaften der Unterböden und der in der Umgebung bestehenden Altlastensituation nicht vorgesehen. Die Vorgehensweise wurde mit den zuständigen Behörden im Rahmen des vorhergehenden Sanierungsverfahrens abgestimmt.

Das auf den größtenteils begrünter Tiefgaragendächern anfallende Regenwasser kann seitlich über die Schultern der Tiefgaragen in den Boden abgeleitet werden.

Abfallbeseitigung

Die Aufbewahrung der Abfallbehälter für den privaten Hausmüll hat auf den privaten Grundstücken zu erfolgen. Eine Ausweisung von Abfallbehälterstellflächen ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die Verkehrsflächen und auch die Wendeanlage sind für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert.

11. Zeitplan

Die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist vom 07.01. bis zum 09.02.2015 geplant. Die Stadtverwaltung wird dann umgehend das Ergebnis der Offenlage prüfen und, soweit möglich rechtlich, eine gegenüber dem Satzungsbeschluss vorgezogene Fällung von 10 straßenbegleitenden Bäumen und den Ausbau der Neuhäuserstraße starten (siehe Nr. 3 der Begründung).

Der Satzungsbeschluss ist bis Jahresende 2015 avisiert. Der Zeitpunkt ist abhängig vom Ergebnis der Offenlage und den eingegangenen Stellungnahmen.

Ansprechpartner/in im Stadtplanungsamt sind Frau Intrup, Tel.: 0761/201-4160, und Herr Lang für den städtebaulichen Vertrag, Tel.: 0761/201 4105.