



Perspektivstudie Gewerbegebiet Mooswald

Bausteine Stadtplanung | 1



Impressum:

Herausgeberin:

Stadt Freiburg im Breisgau
Dezernat V

Stadtplanungsamt
Roland Jerusalem, Amtsleiter
Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg i. Br.

Redaktion:

Stadt Freiburg im Breisgau
Stadtplanungsamt
Sonja Gierecker, Projektleitung, Abteilung Städtebau

Beteiligte:

Stadt Freiburg im Breisgau
Stadtplanungsamt
Kathrin Brummer, Projektassistenz, Abteilung Städtebau

Layout:

Stadt Freiburg im Breisgau
Stadtplanungsamt
Sibylle Spillmann, Stadtgestaltung, Gesamtstadt

1.Auflage, Januar 2014

Beteiligte Büros:

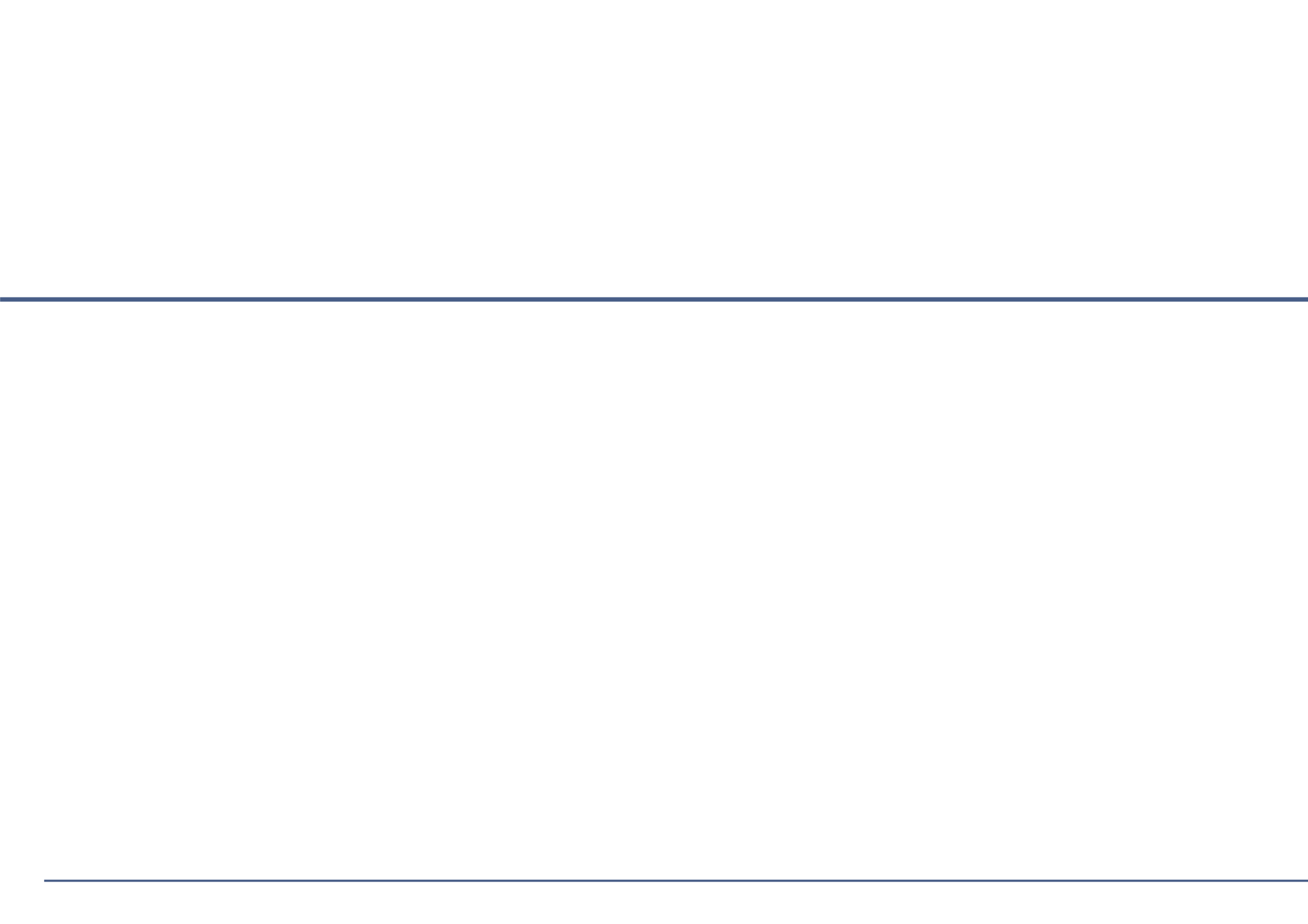
Nutzungskonzeption GE Mooswald:

ISU (Immissionsschutz – Städtebau – Umweltplanung)
Am Tower 14; 54634 Bitburg

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Broschüre auf genderspezifische Endungen (z.B. "-Innen") verzichtet. Es wird hiermit jedoch ausdrücklich erklärt, dass an allen Textstellen, an denen natürliche Personen bzw. Personengruppen erwähnt werden, selbstverständlich immer Menschen beiderlei Geschlechts gemeint sind.

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	5
Betriebsbefragung	8
Immissionsuntersuchungen	12
Konzeptentwicklung	23
Bereich 1	26
Bereich 2	30
Bereich 3	35
Gesamtbetrachtung	39
Kosten-Nutzen Analyse	40
Ausblick	41



Gewerbegebiet Freiburg Mooswald



Einleitung



Das nordwestlich der Freiburger Innenstadt - zwischen Elsässer und Ensisheimer Straße - gelegene und rund 17 ha große innerstädtische Gewerbegebiet Freiburg-Mooswald zeichnet sich durch seine über Jahrzehnte gewachsenen Strukturen aus. Das Nebeneinander verschiedener Nutzungen gibt dem Quartier auf der einen Seite seinen ganz eigenen Charakter, ruft auf der anderen Seite jedoch auch Konflikte hervor, die die Frage aufwerfen, ob und inwiefern sich die vorhandene Nutzungsmischung auch zukünftig harmonisch weiterentwickeln kann.

Das Gebiet zwischen Elsässer und Ensisheimer Straße ist durch den Bebauungsplan „Straßburger Straße“ als Gewerbegebiet ausgewiesen worden. Zum damaligen Zeitpunkt war es notwendig dieses Gebiet als Gewerbestandort vor einer Ausweitung einzelhandelsbezogener Nutzungen zu schützen. Im Plangebiet waren bereits zum Zeitpunkt des Erlasses des Bebauungsplans verschiedene Wohngebäude vorhanden. Gleichzeitig war das Plangebiet von Wohnnutzung umgrenzt. Neben einer Vielzahl an Gewerbe- und Handwerksbetrieben nimmt die Wohnnutzung in jüngster Zeit an Bedeutung

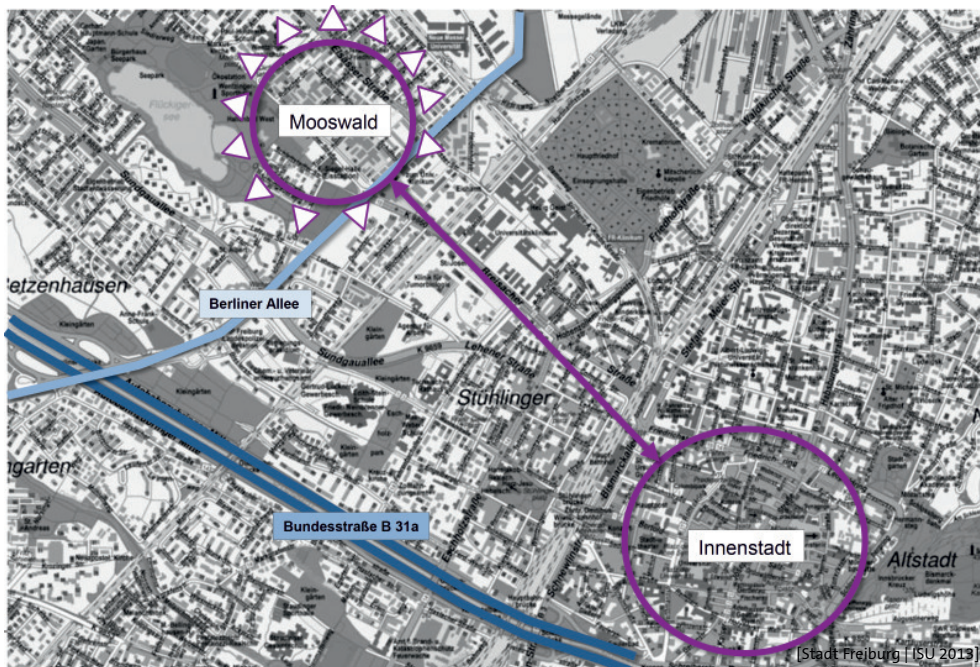
zu. Die verkehrsgünstige und innenstadtnahe Lage des Gebietes sowie die Nähe zu Naherholungsflächen, Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Nahversorgungsangeboten und Kunden machen den Standort sowohl für Gewerbetreibende, als auch für die Wohnbevölkerung attraktiv.

Aus heutiger Sicht stellt sich für das Gewerbegebiet aufgrund seiner Lage und der Durchmischung mit Wohngebäuden die Frage, inwieweit es zukünftig verstärkt für Wohnzwecke genutzt werden kann. Dabei hat eine neue Konzeption den Aspekt zu berücksichtigen, dass dieses Gebiet auch für das ansässige Gewerbe einen interessanten Standort darstellt – und viele Betriebe hier ihre langfristige Perspektive sehen.

Wohnen und Gewerbe beeinträchtigen sich heute teilweise gegenseitig und Immissionskonflikte - insbesondere durch Lärm - prägen das Gebiet in verschiedenen Teilbereichen. Die vorliegende Studie untersucht in diesem Zusammenhang, wie zukünftig ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander aller im Gewerbegebiet Mooswald vorhandenen Nutzungen ermöglicht werden kann. Dabei soll der besondere

Einleitung

Lage des Plangebietes



Gebietscharakter erhalten bleiben. Dabei sollen Wege aufgezeigt werden, wie durch eine sinnvolle planerische Steuerung auf neue Rahmenbedingungen reagiert und veränderte Nutzungsansprüche in die bestehenden Struktur-

en des Gebietes integriert werden können. Ziel ist größtmögliche Entwicklungspotenziale im Sinne einer vertraglichen Nutzungsmischung zu generieren. In diesem Zusammenhang geht es auch darum, die bestehende Planungs-

unsicherheit, die derzeit die Entwicklung des Plangebietes hemmt, aufzulösen. Ziel ist es, das Gebiet Mooswald so zu strukturieren, dass einerseits die Potenziale als attraktiver, innenstadtnaher Wohnstandort ausgeschöpft, andererseits aber auch die bestehenden Betriebe möglichst störungsfrei integriert und lang-fristig gesichert werden können.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich sowohl um beplanten als auch unbeplanten Innenbereich der Stadt Freiburg.

Der Kernbereich des Mooswalds sowie die Bebauung entlang der Ensisheimer Straße sind bauplanungsrechtlich als Gewerbe- und Sondergebiet festgesetzt. Die Festsetzung von Sondergebieten erfolgte dabei zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen.

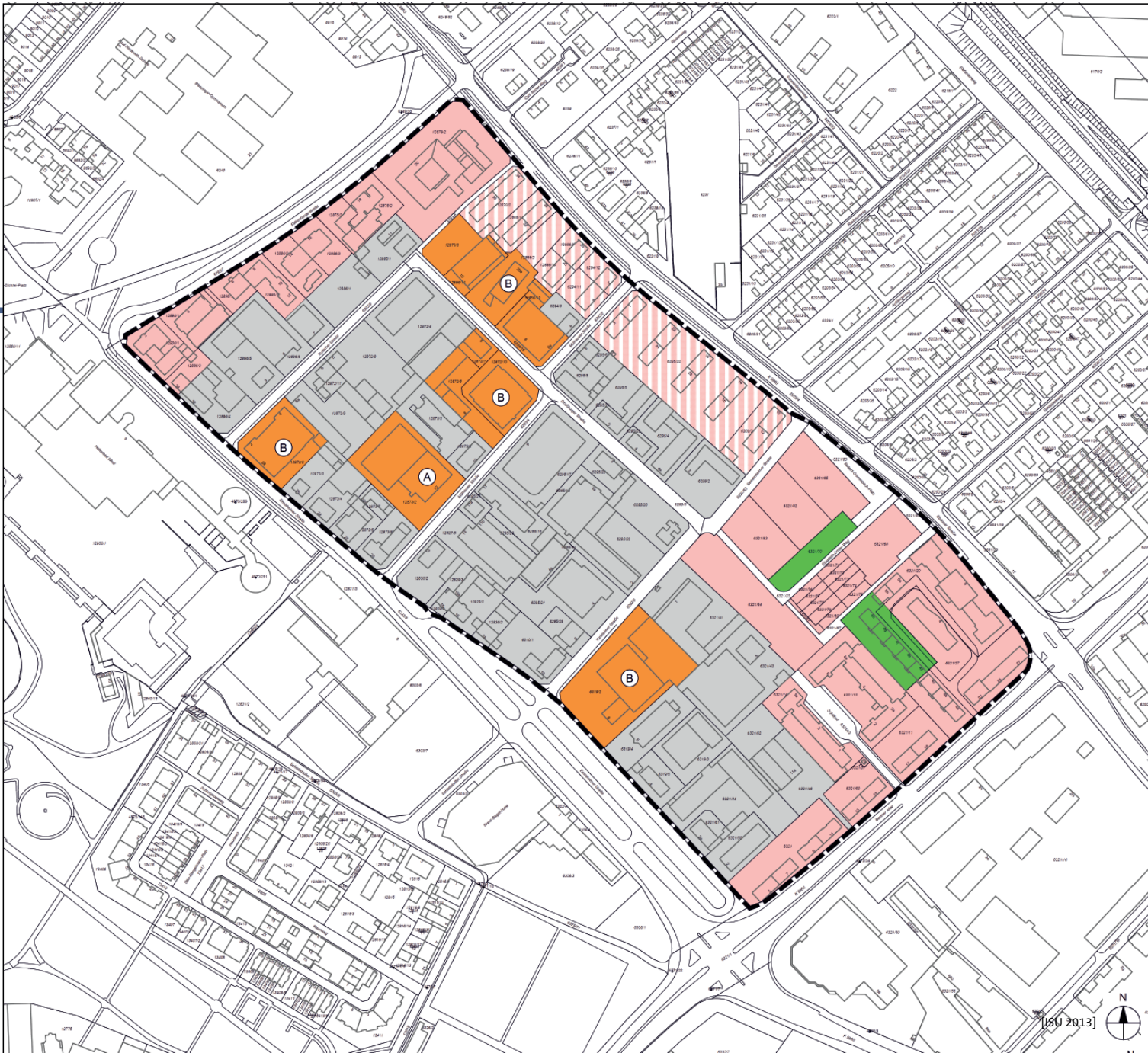
Die durch Wohnbebauung geprägten Randbereiche entlang der Berliner Allee, der Elsässer Straße sowie der Falkenber-

gerstraße werden hingegen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gleiches gilt auch für das ehemalige Hüttinger Areal, auf dem zukünftig Wohnungsbau entstehen soll.






Ein Teil der Bebauung entlang der Elsässer Straße ist dem gegenüber bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Freiburg stellt für die dort vorhandenen Zeilen Wohnbauflächen dar.

Insgesamt sind 5 Bebauungspläne im Plangebiet derzeit rechtskräftig:

- BP 5-33 „Am Hägle“ [1968]
- BP 5-32 „Steinstraße/ Berliner Allee“ [1974]
- BP 5-72 „Straßburger Straße“ [1992]
- BP 5-72a „Straßburger Straße“ -1. Änderung [2005]
- BP 5-94 „Südlich Elsässer Straße“ [2011]



Planungsrechtliche Ausgangssituation

-  Wohnbaufläche gemäß FNP
-  Allgemeines Wohngebiet (WA)
-  Sondergebiet (SO)
-  Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment
-  Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel
-  Gewerbegebiet (GE)
-  Öffentliche Grünfläche
-  Grenze des Untersuchungsgebiets



Betriebsbefragung

Bedarferhebung ansässiger Betriebe

Im Rahmen der Entwicklungsstudie Gewerbegebiet Freiburg-Mooswald wurde ergänzend zu einer örtlichen Bestandsaufnahme der vorhandenen Nutzungen, eine Befragung aller ansässigen Betriebe durchgeführt.

Ziel dieser Befragung war es, die derzeitigen Bestandsstrukturen im Gebiet zu erfassen, die Bedürfnisse und Besonderheiten der bestehenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie die Anforderungen der Betriebe an die zukünftige Entwicklung des Gebietes herauszuarbeiten, um daraus Entwicklungspotenziale für eine zukünftige städtebauliche Nutzungskonzeption für den Bereich Mooswald abzuleiten.

Im Zeitraum vom 21. März 2013 bis 05. April 2013 wurden hierzu insgesamt 60 im Gebiet Mooswald ansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie sonstige Einrichtungen zu ihrer betrieblichen Situation befragt.

Der Fragebogen gliederte sich dabei in folgende Themenbereiche:

- Allgemeine Angaben zum Betrieb
- Standortzufriedenheit
- Betriebsabläufe im Bestand
- Zukünftige Entwicklung des Betriebsstandortes

Insgesamt wurde für eine Betriebsbefragung eine gute Rücklaufquote erreicht, was nicht zuletzt auch an dem Bestreben einer direkten und persönlichen Ansprache der Betriebe durch die Stadt Freiburg lag.

Ergänzend zu der Beantwortung der Fragen des Fragebogens wurden nach Bedarf und bei Rückfragen persönliche Einzelgespräche mit Betriebsinhabern und Grundstückseigentümern zu verschiedenen vertiefenden Fragestellungen geführt. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung in einer Informationsveranstaltung am 17. Juni 2013 allen bis dato beteiligten Betrieben, Nutzern und Eigentümer des Gebietes sowie an der Entwicklungsstudie interessierten Bürgerinnen und Bürgern im Fritz-Hüttinger-Haus in Freiburg-Mooswald

vorge stellt.

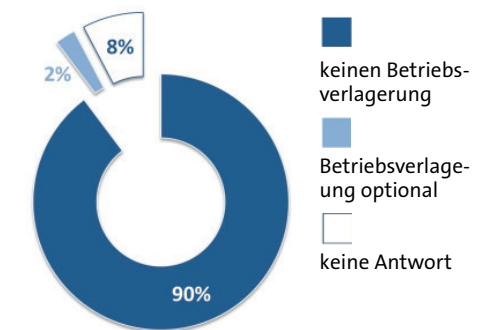
Sowohl der im Rahmen der Veranstaltung geführte Dialog zwischen der Stadt Freiburg, dem planenden Büro ISU und den Anwesenden, als auch die persönlichen Einzelgespräche im Zusammenhang mit der Beantwortung des Betriebsfragebogens waren dabei stets konstruktiv und ein wichtiger Bestandteil und Impulsgeber für die weitere Planung.

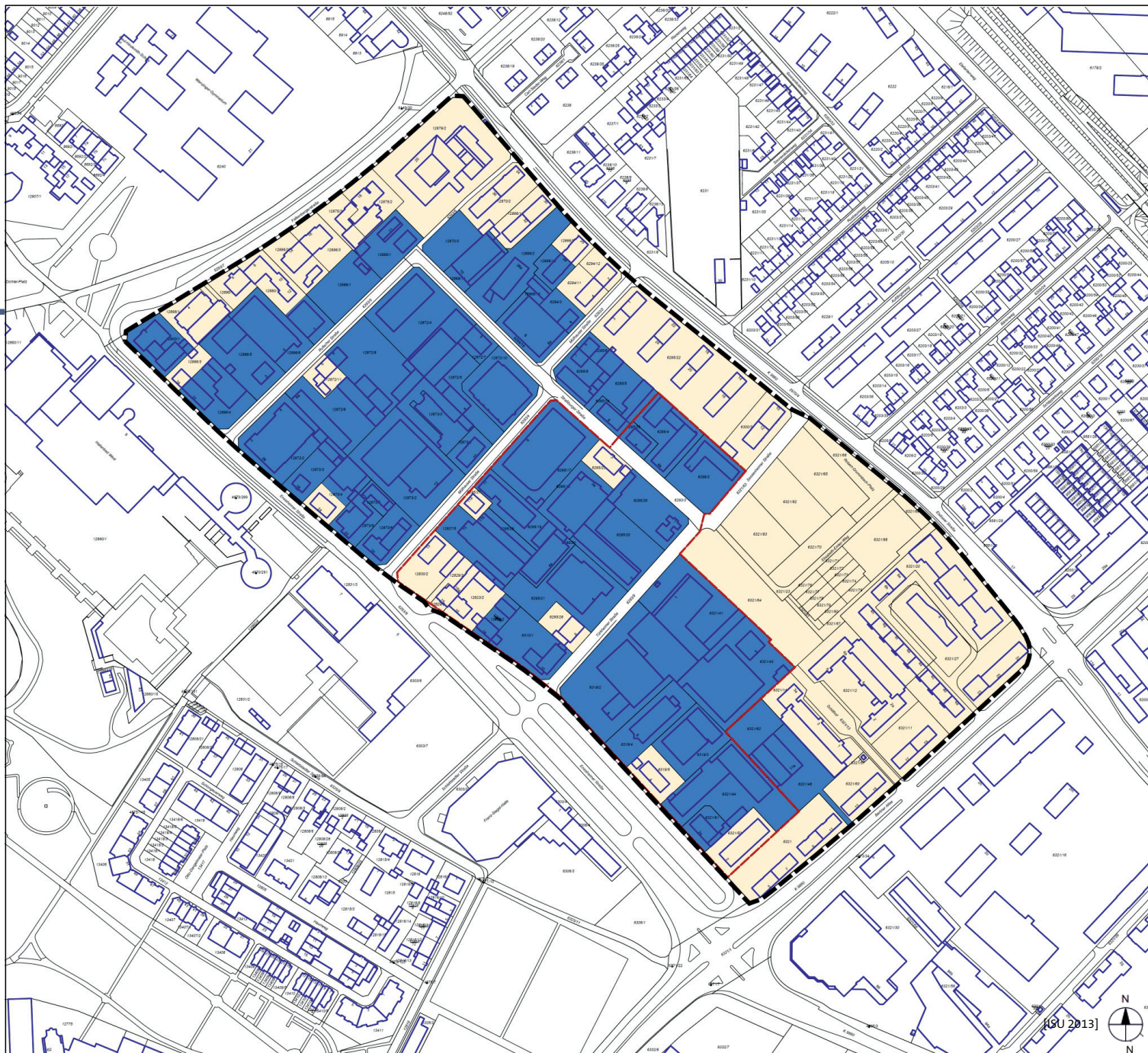
Ergebnisse aus der Befragung

Zukünftige Entwicklung des Betriebsstandortes

Aus der Betriebsbefragung lässt sich grundsätzlich ablesen, dass der Großteil der ansässigen Betriebe und Einrichtungen (rund 90%) auch zukünftig an ihrem Standort innerhalb des Gebietes festhalten wollen. Lediglich für einzelne Unternehmen (rund 2%) kommt eine Betriebsverlagerung in Betracht, die zudem überwiegend von der zukünftigen Gesamtentwicklung des Gebietes abhängig gemacht wird.

Betriebsverlagerung





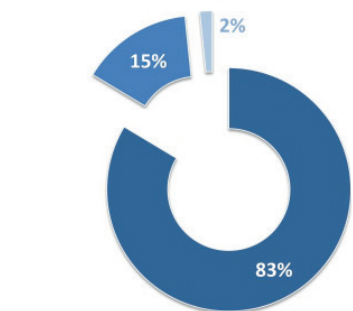
Rücklauf Betriebsbefragung

- Befragte Betriebe
- Keine Antwort erwartet
- Schallkontingentierung gemäß BP 5-94 „Südlich Elsässer Straße“ (2011) auf Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung des Gutachtens Fichtner Water und Transportation GmbH (2010)
- Grenze des Untersuchungsgebiets

Betriebsbefragung

Für diejenigen Flächen, die in diesem Zusammenhang zur Disposition stehen würden, existieren noch keine konkreten Planungen für Folgenutzungen. Grundsätzlich geht jedoch aus der Befragung hervor, dass rund 15% der Betriebe, die sich eine Veränderung auf ihrem Betriebsgrundstück vorstellen können, eine Wohnnutzung als Alternative zum jetzigen oder in Ergänzung des bestehenden Betriebs anstreben würden.

Alternative Nutzung



- keine alternative Nutzung
- Wohnen als alternative Nutzung
- andere alternative Nutzung

[ISU 2013]

Von verschiedenen Seiten wurde in diesem Zusammenhang auch der Wunsch geäußert, Teile des Plangebietes in Mischbauflächen umzuwandeln, um eine entsprechende Entwicklung auf Teilflächen zu ermöglichen.

Darüber hinaus gaben rund 15% der befragten Betriebe an, dass ein Umbau oder eine Erweiterung des Betriebes in Planung sei, für die jedoch keine zusätzlichen Grundstücksflächen im oder außerhalb des Gewerbegebietes Mooswald benötigt würden. Lediglich ein Betriebsinhaber sieht die Erweiterung des Betriebes auf ein angrenzendes Grundstück als Option, ein anderes Unternehmen hat bereits angrenzende Fläche für eine Betriebserweiterung erwerben können.

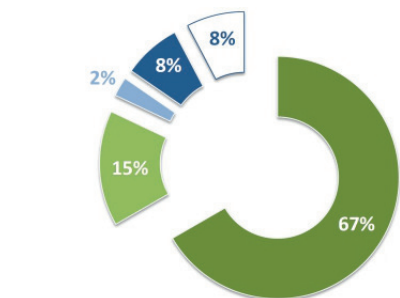
Flächenpotenziale durch Betriebsaufgaben oder eine Verkleinerung des Betriebes für eine solche Entwicklungsoption entstehen im Plangebiet derzeit nur vereinzelt. Viele der frei werdenden Grundstücksflächen werden nicht nach genutzt, da es sich überwiegend um „Hinterhofbetriebe“ handelt, bei denen der Betriebsinhaber zwar seine Tätigkeit einstellt, das Grundstück aber

weiterhin durch ihn bewohnt wird. Oder es handelt sich um Nutzungen, die nur in einem Teilbereich des Grundstücks oder eines Gebäudes ausgeübt und in den auf dem Grundstück bereits vorhandenen Betrieb integriert werden.

Standortzufriedenheit

Die insgesamt große Zufriedenheit der ansässigen Betriebe im Gebiet lässt sich auch aus den Ergebnissen zur Standortzufriedenheit für die Teilbereiche Grundstücksgröße, Stellplatzangebot, Verkehrsanbindung und Lärm- bzw. Geruchsbelastung ablesen. Über die Hälfte der Betriebe (59 bis 67%), die sich an der Befragung beteiligten, ist mit seinem Standort im Gewerbegebiet Mooswald zufrieden und noch einmal 15 bis 23% sind überwiegend zufrieden.

Standortzufriedenheit Grundstücksgröße



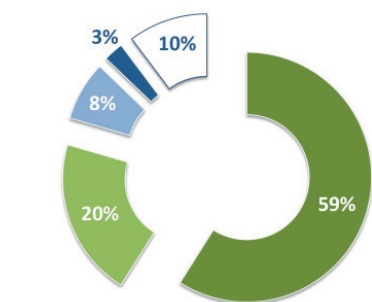
- zufrieden
- überwiegend zufrieden
- weniger zufrieden
- nicht zufrieden
- keine Antwort

[ISU 2013]

Standortzufriedenheit Stellplatzangebot

Lediglich vereinzelte kritische Stimmen fokussierten in diesem Zusammenhang die defizitäre Straßenraumsituation innerhalb des Plangebietes. Zwar wurden die vorhandenen vielen öffentlichen Parkmöglichkeiten als positiv durch die Befragten bewertet, jedoch treten aufgrund des ruhenden Verkehrs auch immer wieder Engpässe bei der Anlieferung von einzelnen Betriebsgrundstücken auf. Vereinzelt zeigten sich zudem Sorgen vor der heranrückenden Wohnbebauung.

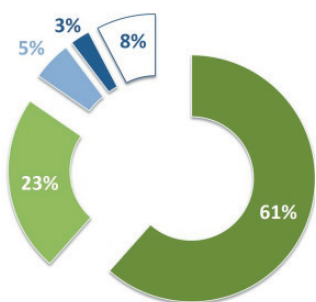
Standortzufriedenheit Stellplatzangebot



- zufrieden
- überwiegend zufrieden
- weniger zufrieden
- nicht zufrieden
- keine Antwort

[ISU 2013]

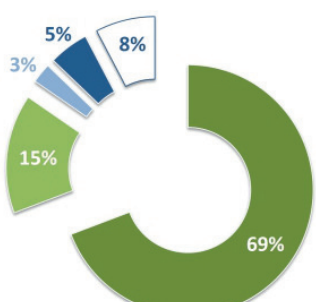
Standortzufriedenheit Verkehrs-anbindung



- zufrieden
- überwiegend zufrieden
- weniger zufrieden
- nicht zufrieden
- keine Antwort

[ISU 2013]

Standortzufriedenheit Lärm- und Geruchsbelästigung



- zufrieden
 - überwiegend zufrieden
 - weniger zufrieden
 - nicht zufrieden
 - keine Antwort
- [ISU 2013]

Betriebsabläufe im Bestand

Die Ergebnisse und Erkenntnisse der Betriebsbefragung zum Themenbereich „Betriebsabläufe im Bestand“ sind hierbei in die Immissionsuntersuchung der ansässigen und angrenzenden Nutzungen eingeflossen und werden an dieser Stelle nicht mehr im Einzelnen dargestellt. Hier wird auf das folgende Kapitel verwiesen.

Immissionsuntersuchung

Aufgabenstellung

Im Plangebiet sind folgende Geräuschbelastungen potentiell relevant und sollen rechnerisch abgeschätzt werden:

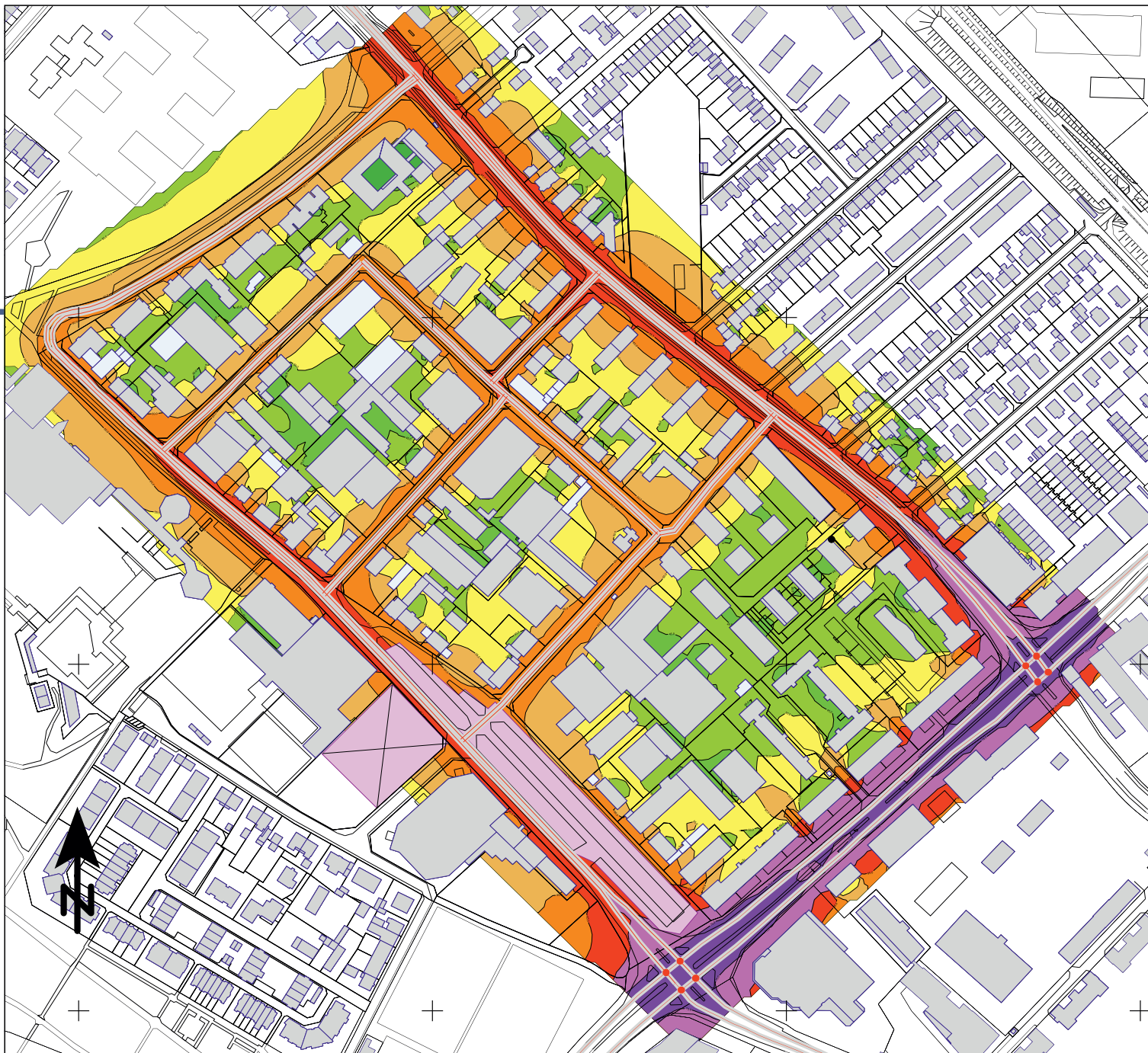
- Verkehrslärm von den angrenzenden Straßen am Rand bzw. außerhalb des Plangebietes
- Verkehrslärm von den öffentlichen Straßen innerhalb des Plangebietes
- Lärm durch Sport- und Freizeitanlagen westlich der Ensisheimer Straße
- Gewerbelärm durch Betriebe innerhalb des Plangebietes

Im Rahmen der vorliegenden Aufgabenstellung werden geräuschartspezifische Beurteilungspegel ermittelt, die ein Maß für die mittlere Belastung im Beurteilungszeitraum darstellen und mit den in den folgenden Abschnitten genannten Schwellenwerten zu vergleichen sind. Im Weiteren werden die Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen, die Vorgehensweise zur Ermittlung der Immissionsbelastungen und die Ergebnisse nacheinander für die verschiedenen Geräuscharten dargelegt.

Die Untersuchung basiert auf einer Vielzahl von Grundlagen, die von der Stadt Freiburg zur Verfügung gestellt wurden, insbesondere Bebauungsplänen für Bereiche innerhalb des Plangebietes bzw. angrenzende Bereiche, dem Flächennutzungsplan, anderen Planungen der Stadt Freiburg sowie Fachgutachten und Studien für das Plangebiet und dessen nähere Umgebung. Wesentliches Element zur Gewinnung von Informationen über Betriebe im Plangebiet und den Verkehr auf öffentlichen Straßen innerhalb des Plangebietes ist eine Betriebsbefragung, die in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Freiburg durchgeführt wurde.

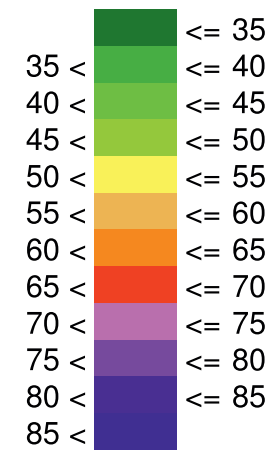
Verkehrslärm

Die Geräuschimmissionen wurden flächendeckend auf einem 5 m x 5 m-Raster in einer Höhe von 4 m über Grund berechnet. Die resultierenden Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr sind in folgenden Isophonenkarten dargestellt:



Straßenverkehrsgeräusche tags

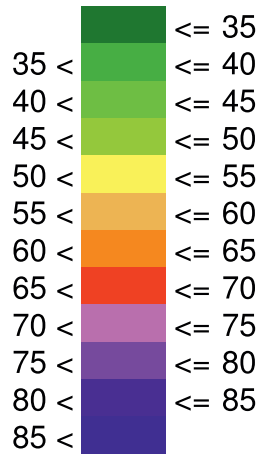
Pegelwerte in dB(A)



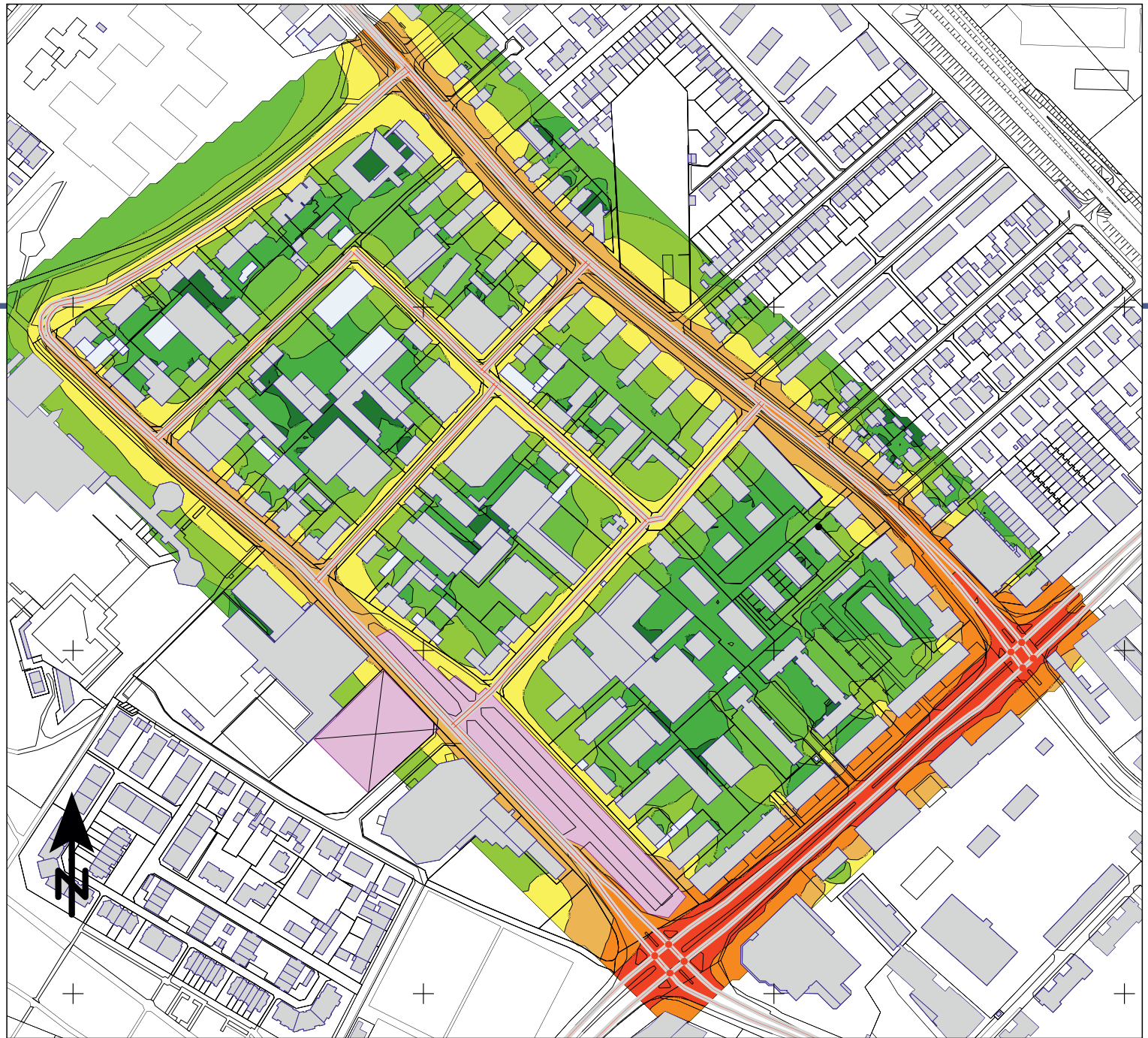
nutzungsabhängige schalltechnische
Orientierungswerte

Straßenverkehrsgeräusche nachts

Pegelwerte in dB(A)



nutzungsabhängige schalltechnische
Orientierungswerte



Immissionsuntersuchung

Beurteilung

Eine Beurteilung der Gesamtlärmbelastung durch Straßenverkehr anhand der o.g. schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Im Innern des Gebietes abseits der Straßen werden tags und nachts die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.
- Entlang der Falkenberger Straße und der Rufacher Straße werden tags und nachts die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten bzw. unterschritten.
- An den anderen öffentlichen Straßen innerhalb des Plangebietes werden tags und nachts die Orientierungswerte für Mischgebiete näherungsweise eingehalten.
- Entlang der Ensisheimer Straße werden tags und nachts ebenso näherungsweise die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten. Lediglich im Abschnitt zwischen der Mühlhauser Straße und der Rufacher Straße und nahe der Einmündung in die Berliner Allee liegen Belastungen bis zur

Höhe der Orientierungswerte für Gewerbegebiete vor.

- Im Nahbereich entlang der Elsässer Straße werden tags und nachts Belastungen oberhalb der Orientierungswerte für Mischgebiete erreicht.
- In direkter Zuordnung zur Berliner Allee erreichen die Verkehrslärmpegel tags Werte zwischen 65 und 70 dB(A) und nachts Werte von ca. 60 dB(A). Die Orientierungswerte für Verkehrslärm in Gewerbegebieten werden überschritten. Die Gebäudezeile entlang der Berliner Allee schirmt die nördlich gelegenen Bereiche ab.

Erhöhte Verkehrslärmpegel im Vergleich zu den nutzungsspezifischen schalltechnischen Orientierungswerten stellen für die Planung kein grundsätzliches Hindernis dar.

Mögliche Schallschutzmaßnahmen sind – sofern Vorkehrungen zur Minderung der Emissionen ausscheiden – beispielsweise

- geeignete Grundrissorientierung der zu schützenden Bebauung (Aufenthaltsräume wie Büro, Wohn- und Schlafräume mit offenbaren Fenstern zur abgewandten Gebäudeseite sowie Freisitze und Balkone auf der abgewandten Gebäudeseite)
- abschirmende Gebäuderiegel entlang der Straßen beispielsweise durch Laubenganghäuser
- passive Schallschutzmaßnahmen an der zu schützenden Bebauung (wie Schallschutzfenster mit schalldämpften Lüftern für zum Schlafen genutzte Räume).

Derartige Maßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 sind beispielsweise im Bebauungsplan "Südlich der Elsässer Straße" Plan-Nr. 5-94 im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

Sport- und Freizeitlärm

Vereinfachend wird eine "worst case"-Betrachtung der Sport- und Freizeitanlagen westlich der Ensisheimer Straße durchgeführt, bei der die Geräusche der Sport- und Freizeitanlagen gemeinsam abgeschätzt und überlagert werden. Hierbei werden auch Anlagen mit größerer Gastronomie eingerechnet (insbesondere Bowling).

Die Geräuschimmissionen wurden flächendeckend auf einem 5m – 5m-Raster in einer Höhe von 4 m über Grund berechnet. Der Sport- und Freizeitlärm ist in folgenden Isophonenkarten im Anhang A2 dargestellt:

Tags innerhalb der Ruhezeit (abends) ist davon auszugehen, dass überall der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten wird.

Nachts wird überall im Plangebiet näherungsweise der Immissionsrichtwert für Mischgebiete eingehalten.

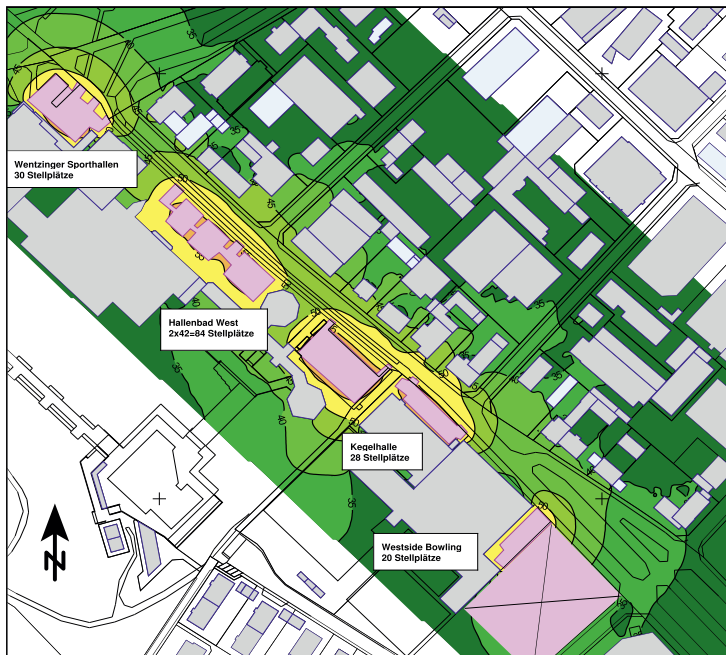
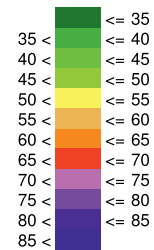
Auf der Ostseite der Ensisheimer Straße wird abends (tags innerhalb der Ruhezeit) das Schutzniveau für Mischgebiete und das Schutzniveau für Allgemeine Wohngebiete näherungsweise überall eingehalten.

Immissionsuntersuchung

Sport- und Freizeitlärm abends
(innerhalb der Ruhezeit 20 - 22 Uhr)

Pegelwerte in dB(A)

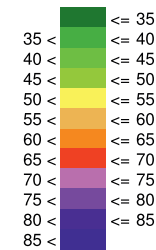
nutzungsabhängige Immissionswerte



Sport- und Freizeitlärm nachts
(lauteste Nachtstunde)

Pegelwerte in dB(A)

nutzungsabhängige Immissionswerte



Gewerbelärm

Beurteilungsgrundlagen

Städtebauliche Planung

Im Rahmen der städtebaulichen Planung bilden - bei noch unbekannter konkreter Nutzung - die schalltechnischen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 die Beurteilungsgrundlage.

Bei der Analyse der Gewerbelärmsituation im Bestand ("IST-Situation") ist zu beachten, dass für die Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlich der Elsässer Straße", Plan Nr. 5-94 der Stadt Freiburg i. Br. Emissionskontingente gemäß DIN 45691 festgesetzt sind. Die GE-Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dies betrifft jedoch nur einen Teil des gewerblich genutzten Areals im Plangebiet.

Um die Bestandssituation durch die vorhandenen Betriebe zu erfassen, wurde wie folgt vorgegangen:

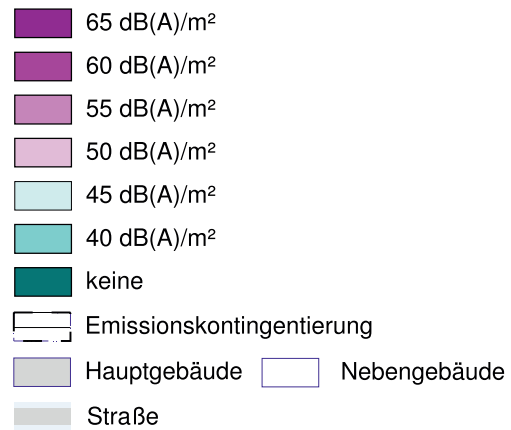
- Es wurde eine schriftliche Befragung der Betriebe im Gewerbegebiet Mooswald, unter anderem zu geräuschrelevanten Betriebsdaten für eine Einschätzung der Emissionen im Bestand durchgeführt. Darüber hinaus wurden weitere Parameter erhoben, um Aussagen über städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet abzuleiten.
- Nacherhebung und Ergänzung anhand von Nachfragen, Ortsbesichtigungen, Luftbildern, Internetrecherche, Fotos
- Abschätzung der Geräuschemissionen
 - Für Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlich der Elsässer Straße" mit Emissionskontingentierung werden die Emissionskontingente aus dem Bebauungsplan angesetzt. Diese bilden die Obergrenze der zulässigen Geräuschemissionen.
 - Für die Betriebe außerhalb der kontingentierten Flächen werden eigene Abschätzungen der Geräuschemissionen vorgenommen. Kenngröße für die Emissionen sind flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) für das Betriebsgrundstück.

Basis bilden Referenzwerte aus der Literatur und eigene Erfahrungswerte. Sofern aus der Betriebsbefragung und den ergänzenden Erhebungen ausreichende Daten vorlagen, wurden überschlägige rechnerische Bestimmungen für die geräuschrelevanten Betriebsvorgänge anhand von Referenzwerten durchgeführt und auf das Betriebsgrundstück umgelegt. Ggf. wurden ergänzende Annahmen getroffen. Hierbei wurde das Beurteilungsverfahren der TA Lärm zugrunde gelegt. Beispielsweise wurden Emissionen in Teilzeiten mit erhöhter Empfindlichkeit mit dem "Ruhezeitzuschlag" versehen, wie dies in Wohngebieten (bspw. in WA) erforderlich ist. Damit werden die Immissionen in weniger empfindlichen Gebietsarten (wie Misch- und Gewerbegebieten) überschätzt. Auch die Impulshaltigkeit von Geräuschen wird gegebenenfalls berücksichtigt. Bei untergenutzten Flächen werden Annahmen zur möglichen Nutzung getroffen. Teilweise wurden betriebsartspezifische Kenngrößen oder Erfahrungswerte herangezogen.

In den Karten sind die flächenbezogenen Schallleistungspegel bzw. die Emissionskontingente pro Quadratmeter Grundstücksfläche dargestellt.

Gewerbe IST-Situation tags

Pegelwerte in dB(A)



nutzungsabhängige Orientierungswerte / Immissionswerte

Für die gewerblich genutzte Fläche im Süden des Plangebietes ohne Emissionskontingentierung (Flurstück-Nr. 6321/62 und 6321/40) ergibt sich im Einklang mit der benachbarten Wohnnutzung ein Emissionsansatz von 58 dB(A)/m². Dieser ist in dieser Kartendarstellung auf 60 dB(A)/m² gerundet.





Gewerbe IST-Situation nachts

Pegelwerte in dB(A)

- 65 dB(A)/m²
- 60 dB(A)/m²
- 55 dB(A)/m²
- 50 dB(A)/m²
- 45 dB(A)/m²
- 40 dB(A)/m²
- keine

Emissionskontingentierung

Hauptgebäude Nebengebäude

Straße

nutzungsabhängige Orientierungswerte / Immissionswerte

Immissionsuntersuchung

Geräuschimmissionen im Bestand

Die Ergebnisse der beiden Lärmberechnungen werden überlagert. Die resultierenden Geräuscheinwirkungen sind auf den Isophonenkarten der beiden folgenden Seiten dargestellt.

Beurteilung der Gewerbelärsituation

Beurteilungszeitraum Tag

In einem Randbereich um die gewerblich genutzten Flächen treten Geräuscheinwirkungen bis zur Höhe der Schwellenwerte für Mischgebiete auf. Lokal können im Norden auch höhere Belastungen möglich sein. Diese Werte treten im Nahbereich der Flächen mit gewerbegebietstypischen Emissionen auf, verursacht in der Regel durch geräuschintensive Tätigkeiten im Freien (beispielsweise Lagerarbeiten mit Dieselstaplern und Be-/ Entladen im Freien).

Beurteilungszeitraum Nacht

Verursacher für die Geräuscheinwirkungen nachts sind fast ausschließlich die Flächen mit Emissionskontingenten. Diese plangegebene Belastung hält - entsprechend der Auslegung der Geräuschkontingentierung - an der vorhandenen Wohnbebauung den Schwellenwert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts ein.

Die Flächen mit dem höchsten Emissionskontingent befinden sich südöstlich der Einmündung Mühlhauser

Straße / Ensisheimer Straße. In deren Nahbereich können Geräuschimmissionen bis zu 50 dB(A) auftreten. Der Schwellenwert für Mischgebiete kann dort im Nahbereich überschritten werden.

Hinweise für die Planung

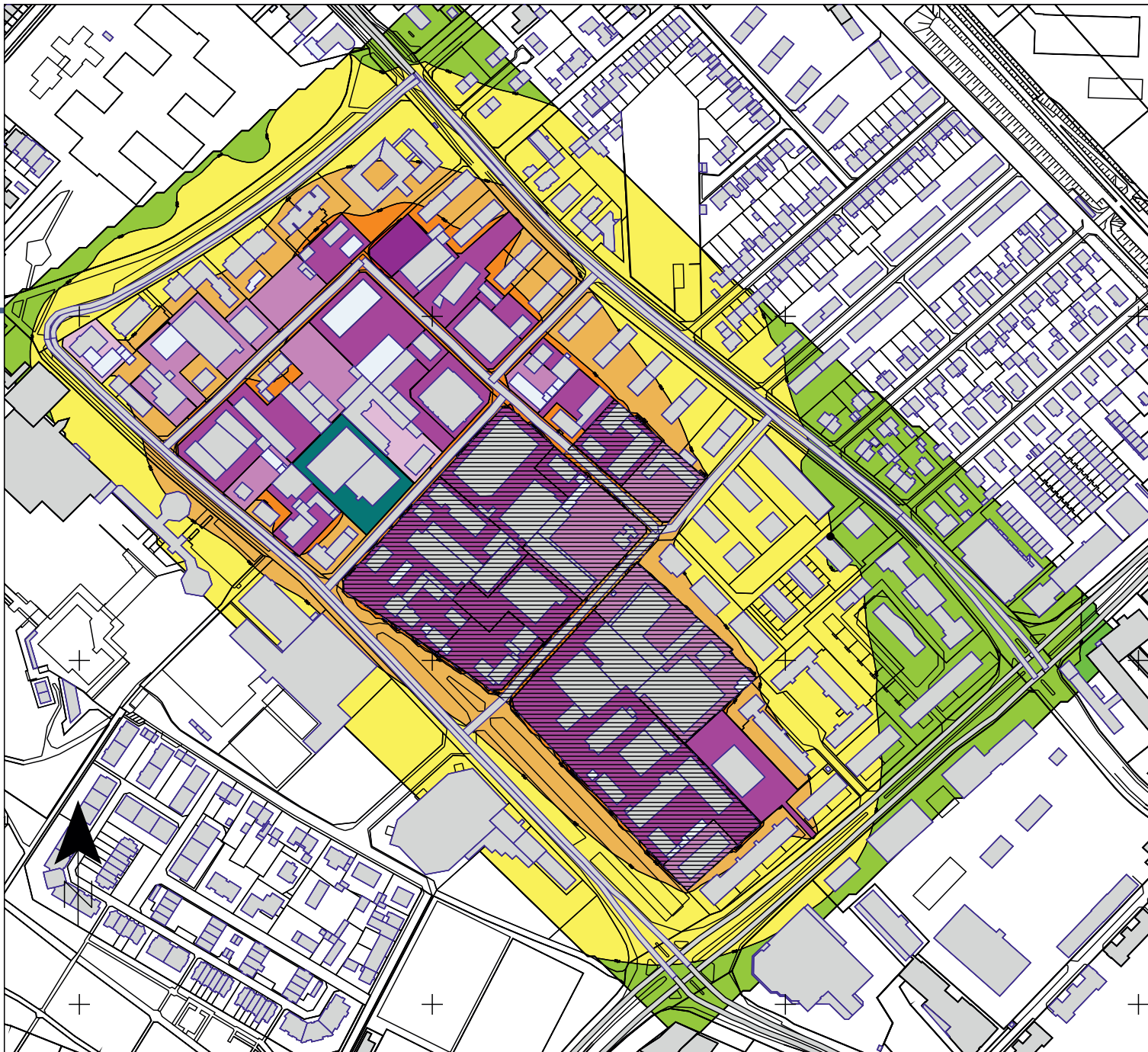
Um Planungssicherheit für die künftige Entwicklung des Areals zu schaffen, ist es aus fachlicher Sicht erforderlich, für alle gewerblich genutzten Flächen (GE und SO Einzelhandel) eine Emissionskontingentierung unter Berücksichtigung der beabsichtigten planerischen Perspektive festzusetzen.

Für die Emissionskontingentierung kann in einem ersten Schritt von folgender Faustregel ausgegangen werden:

Das Emissionskontingent auf einer Fläche darf nicht höher sein als der einzuhaltende schalltechnische Orientierungswert / Immissionsrichtwert auf der empfindlichsten Nachbarfläche im jeweiligen Zeitraum.

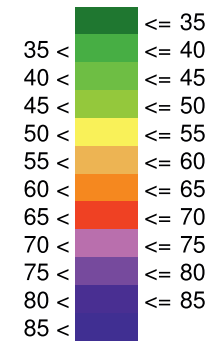
Das Gesamtkonzept erfordert im Zuge der konkretisierenden Planungsschritte eine schalltechnische Überprüfung der Kontingentierung um sicherzustellen, dass auch bei einer Gesamtbetrachtung aller emittierenden Flächen die Immissionswerte eingehalten werden.

Bei der Ableitung der Kontingentierung ist ggf. im Detail zu prüfen, ob vorhandene Betriebe die für ihr Grundstück vorgesehenen Kontingente einhalten bzw. ob die Einhaltung mit vertretbaren Maßnahmen erreicht werden kann. Nachts wird lediglich das Schutzniveau eines Mischgebietes eingehalten. Die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete können lokal im Nahbereich von Parkplätzen überschritten werden.

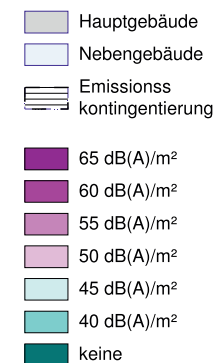


Gesamtbetrachtung Gewerbelärm tags

Pegelwerte in dB(A)

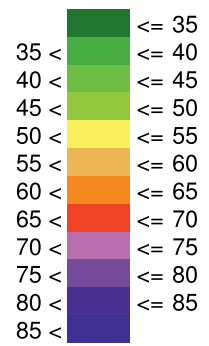


nutzungsabhängige Orientierungswerte / Immissionswerte

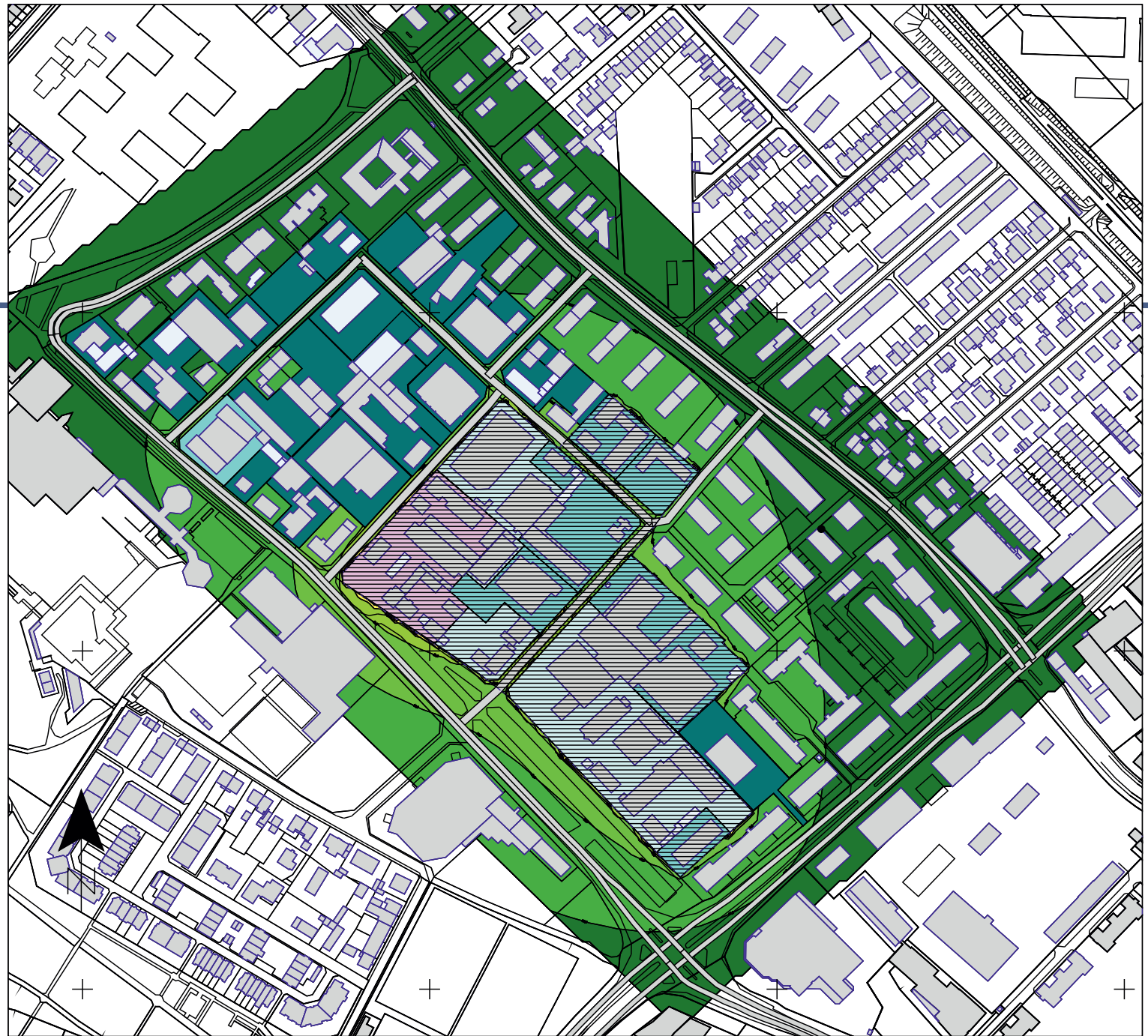
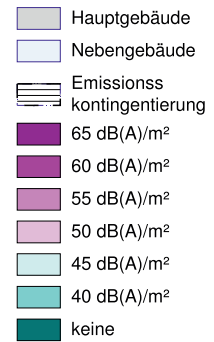


Gesamtbetrachtung Gewerbelärm nachts

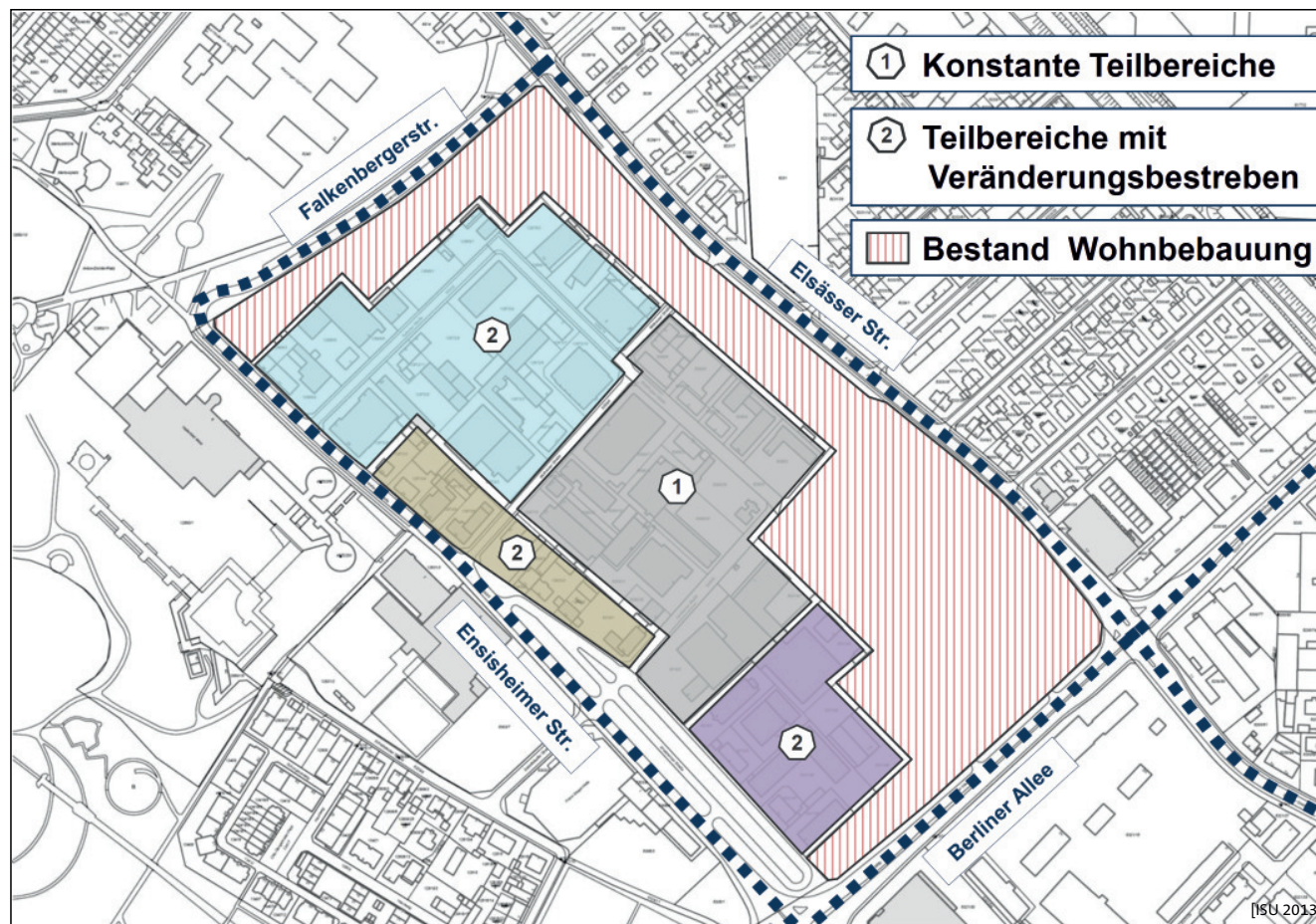
Pegelwerte in dB(A)



nutzungsabhängige Orientierungswerte / Immissionswerte



Konzeptentwicklung



Nutzungskonzepte zur zukünftigen Entwicklung

Aus der Erhebung der Bedarfssituation der ansässigen Betriebe im Rahmen der Betriebsbefragung sowie aus der Immissionsuntersuchung der ansässigen und angrenzenden Nutzungen lassen sich verschiedene Handlungsbereiche für das Plangebiet abgrenzen, wie im Plan dargestellt.

Grundsätzlich kann das Plangebiet dabei in 3 Schwerpunktbereiche untergliedert werden, für die jeweils ein anderes Handlungserfordernis besteht.

Konzeptentwicklung

Bestand Wohnbebauung

Der fast ausschließlich durch Wohnbebauung geprägte äußere Gebäudebestand des Plangebietes entlang der Falkenbergerstraße, der Elsässer Straße und der Berliner Allee bedarf dabei keiner planungsrechtlichen Neuausrichtung oder Nachsteuerung.

Die dort vorhandene Nutzungsstruktur soll auch zukünftig erhalten und im Zuge neuer Entwicklungen gefestigt werden. Diejenigen Teilbereiche, die aufgrund von Nutzungsaufgabe oder alter Bausubstanz einer Neuplanung bedürft haben, sind bereits beplant und befinden sich zum Teil schon in der baulichen Umsetzung [Quartiersentwicklung ehemaliges Hüttinger Areal/ Neubebauung entlang der Berliner Allee].

Konstante Teilbereiche

Bei der mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Fläche des Gewerbegebietes Mooswald handelt es sich um einen konstanten Teilbereich. Die dort ansässigen Betriebe und sonstigen Einrichtungen und Nutzungen sind weitestgehend mit

ihrem Standort und Umfeld zufrieden und haben im Rahmen der Betriebsbefragung keine wesentlichen Veränderungsünsche mitgeteilt.

Das Nebeneinander gewerblicher Nutzungen, Bildungseinrichtungen und bereichsinterner und angrenzender Wohnbebauung wird zudem bereits planungsrechtlich über festgesetzte Emissionskontingente gesteuert und ermöglicht so ein konfliktfreies Miteinander.

Teilbereiche mit Veränderungsbestreben

Dem gegenüber sind diejenigen Bereiche, in denen vermehrt ein Veränderungsbestreben durch die ansässigen Betriebe signalisiert oder aufgrund einzelner Rahmenbedingungen Unzufriedenheit mit der derzeitigen Situation geäußert wurden. Insgesamt drei Teilbereiche werden hierbei im Rahmen der folgenden Szenarientwicklung näher betrachtet und in Hinblick auf die zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten bewertet. Grundsätzlich sind hierbei die Interessen derjenigen Betriebe, die eine Veränderung im Bereich anstreben,

mit denjenigen zu vereinbaren, die keinen Veränderungsbedarf für ihren Betrieb oder ihren Betriebsstandort sehen. Nur durch die Berücksichtigung aller Interessenlagen können die Entwicklungsmöglichkeiten aller Betroffenen verbessert und ein Neben- und Miteinander langfristig im Gebiet gesichert werden.

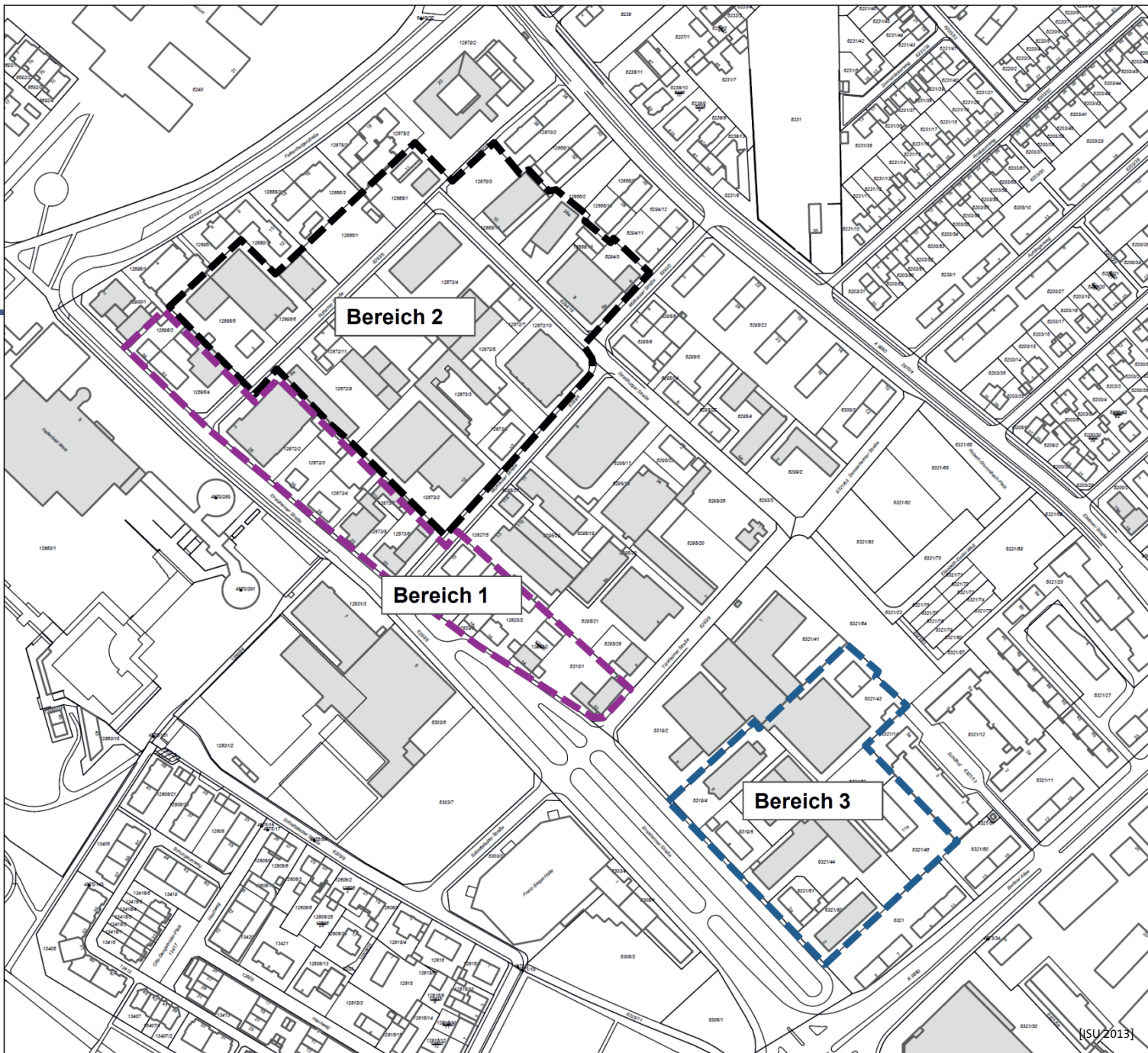
Die nachfolgende Abbildung grenzt die im Rahmen der Szenarientwicklung zu betrachtenden Teilbereiche ab. Jeder der drei Teilbereiche zeichnet sich dabei durch eine andere Nutzungsstruktur mit je anderen Problemschwerpunkten und Entwicklungszielen aus.

„Bereich 1“ umfasst die Grundstücke entlang der Ensisheimer Straße. Dieser ist kleinteilig strukturiert. Er hat schon heute eine deutliche Prägung durch Wohngebäude, die um kleinere Gewerbeeinheiten – häufig im rückwärtigen Bereich der Grundstücke – ergänzt wurden.

„Bereich 2“ umfasst den nord-westlichen Teilbereich des Gewerbegebietes, in dem die gewerbliche Nutzung insbesondere durch die gewerblichen Magneten des

Kreuzungsbereichs Rufacher Straße / Straßburger Straße sehr deutlich ausgeprägt ist. Gleichzeitig zeigt sich jedoch die direkte Nachbarschaft zur Wohnnutzung und die vielfach geäußerten Veränderungsbestrebungen.

Auch der „Bereich 3“ hat aktuell ebenso eine gewerbliche Prägung. Es zeigen sich nur vereinzelt Wohnnutzungen im Gebiet selbst, doch in der Umgebung ist dieses Gebiet durch die Bauten des Sternenhofes und der Berliner Allee von Wohnnutzung umgeben. Mögliche neue Perspektiven auf den Flächen des Eisstadions können gegebenenfalls in den kommenden Jahren zu einer weiteren Umgrenzung führen. Aus dieser heranrückenden Wohnbebauung entsteht die Sorge vor zukünftigen Konflikten durch das direkte Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung. Einige Grundstücke sind zudem mit Schwierigkeiten in der Andienung durch beengte Zufahrtswege konfrontiert.



Bereiche mit Veränderungsbestreben

Nachfolgend werden für jeden Teilbereich mit Veränderungsbestreben [Bereich 1-3] verschiedene Entwicklungsszenarien betrachtet. Hierbei wird zunächst dem planungsrechtlichen Bestand des jeweiligen Teilbereiches die tatsächliche Ist-Situation gegenübergestellt, worauf aufbauend folgende Szenarien je Teilbereich untersucht und in Hinblick auf eine Umsetzung bewertet werden:

Bereich 1

- Szenario Wohnen
- Szenario Gewerbe
- Szenario Mischgebiet

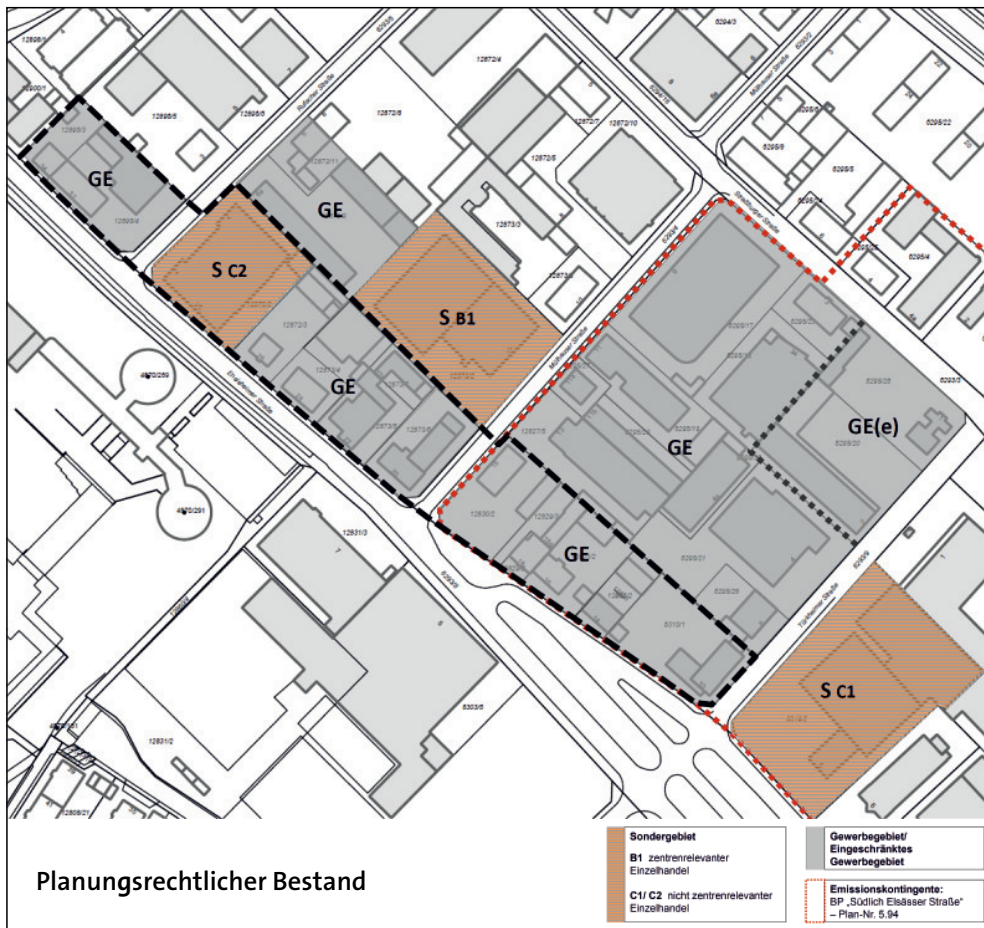
Bereich 2

- Szenario Mischgebiet
- Szenario Gewerbe
- Szenario Verträgl. Nebeneinander I
- Szenario Verträgl. Nebeneinander II

Bereich 3

- Szenario Gewerbe
- Szenario Mischgebiet
- Szenario Verträgl. Nebeneinander

Bereich 1



Ausgangslage

- Deutliche Wohnprägung
- Lediglich vereinzelt gewerbliche Nutzungen
- Die derzeitige Nutzungsstruktur entspricht damit nicht mehr dem planungsrechtlichen Bestand und ermöglicht eine Neuausrichtung des Gebietes

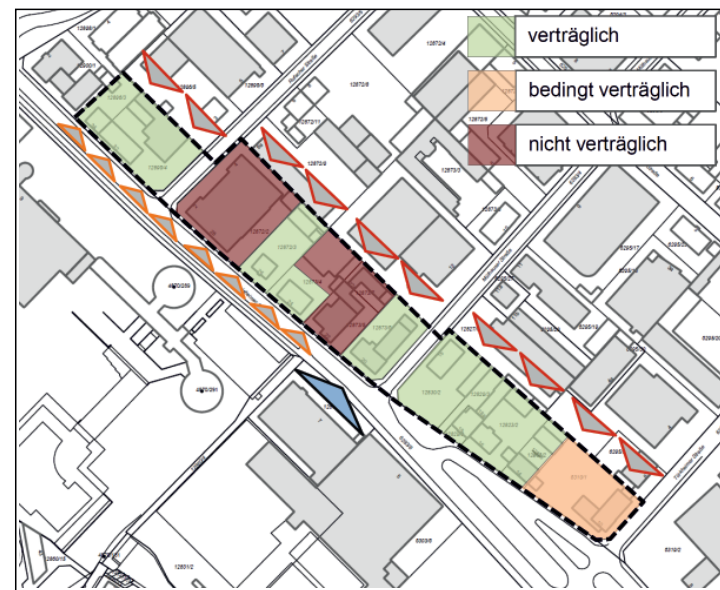


Bereich 1 | Szenario Wohngebiet



Ausweisung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 6 BauNVO

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Stärkung der wohnbaulichen Entwicklung im Bestand und Neuausweisung
- Erhöhung des Schutzniveaus im Bestand
- Verdrängung der gewerblichen Nutzungen, lediglich nicht störende Handwerksbetriebe wären möglich



Konfliktpunkte

- Lärmeinwirkungen durch das Gewerbe in der direkten Umgebung
- Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm (Ensisheimer Str.)
- Lokal erhöhte Pegelwerte aufgrund von Sport- und Freizeitlärm (Abends 20-22 Uhr)
- Einschränkungen bestehender Betriebe - Verdrängung der vorhandenen gewerblichen Nutzung/ Sondernutzung

Bewertung/Empfehlung

- Allgemeines Wohngebiet entlang der Verbindungsachse Ensisheimer Straße städtebaulich nicht optimal; eine Mischung der Nutzungen würde diese Straße stärken
- Ein Allgemeines Wohngebiet führt zu deutlichen Einschränkungen der umgebenden Nutzungen
- Einschränkung des angrenzenden Gewerbelärms (Reduzierung/ Aufhebung der Emissionskontingente)
- Einschränkung der verkehrlichen Nutzungen auf der Ensisheimer Str. bzw. Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen
- Einschränkung der sportlichen Nutzungen
- Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen im Gebiet

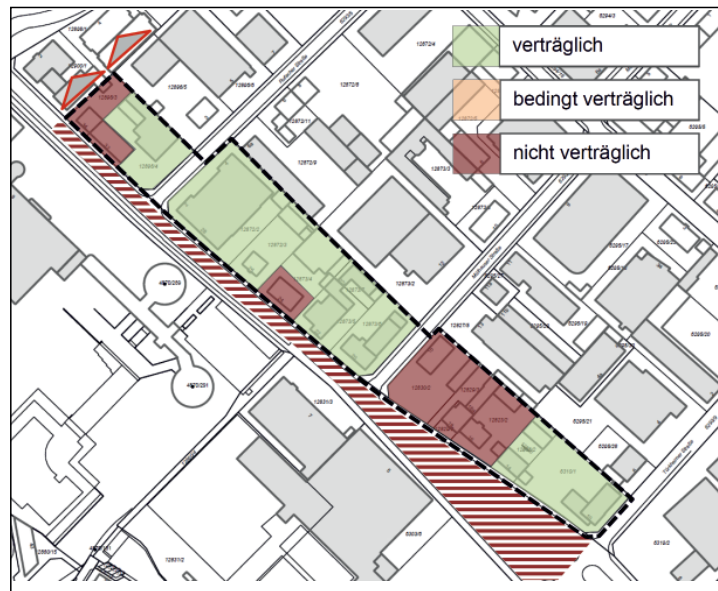
Sowohl aus städtebaulichen Gründen, als auch aufgrund der daraus resultierenden Einschränkungen der umgebenden Nutzungen, ist die Ausweisung eines WA an dieser Stelle nicht zu empfehlen.

Bereich 1 | Szenario Gewerbegebiet



Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO

- Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes würde langfristig der Fokus auf die Nutzung und Entwicklung von gewerblichen Flächen im Gebiet gelegt werden
- Die Wohnnutzung bleibt weiterhin auf Betriebsleiterwohnungen und Bestandsnutzung beschränkt - und auch nur, wenn die Gebietsart dadurch nicht überformt wird



Konfliktpunkte

- Entwicklung Wohnnutzung nicht zulässig
- Lärmbelastung aus dem Gebiet im Übergangsbereich zur angrenzenden Wohnnutzung im Norden

Bewertung/Empfehlung

- Erhalt des planungsrechtlichen Status Quo auf fast allen Teilflächen
- Entwicklungstendenzen hin zu einer verstärkten Wohnnutzung im Gebiet ist mit dieser Variante nicht möglich
- Eine funktionale Stärkung der Verbindungachse Ensisheimer Straße findet aus städtebaulicher Sicht mit dieser Planvariante nicht statt

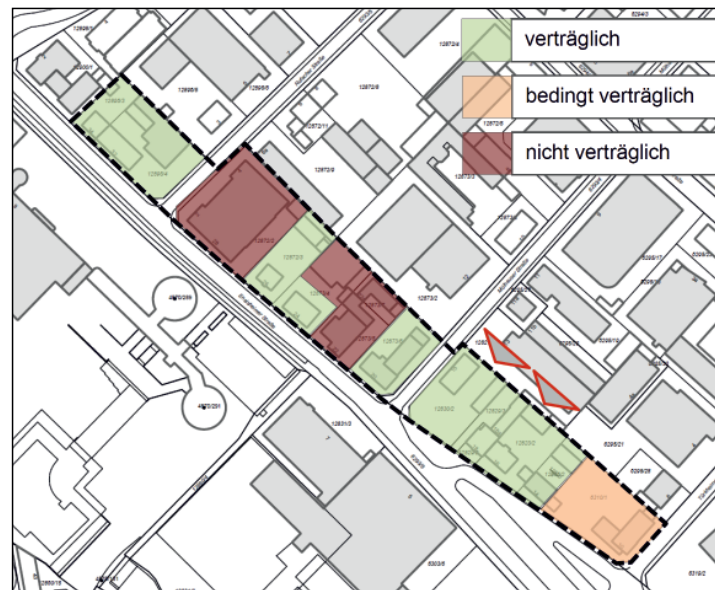
Die Festsetzung bzw. der Fortbestand eines GE-Gebietes im gesamten Bereich ist nicht zu empfehlen. Ein Großteil der Bestandsflächen ist durch Wohnbebauung geprägt.

Bereich 1 | Szenario Mischgebiet



Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO

- Sicherung und Entwicklung von Wohnbebauung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gleichberechtigt nebeneinander
- Planungsrechtliche Legitimation der bereits vorhandenen Wohnnutzung
- Stärkung der Durchmischung entlang der Erschließungsstraße Ensisheimer Straße
- Erhöhung des Schutzniveaus - insgesamt Einschränkungen



gegenüber aktuellem planungsrechtlichem Bestand für gewerbliche Nutzungen

Konfliktpunkte

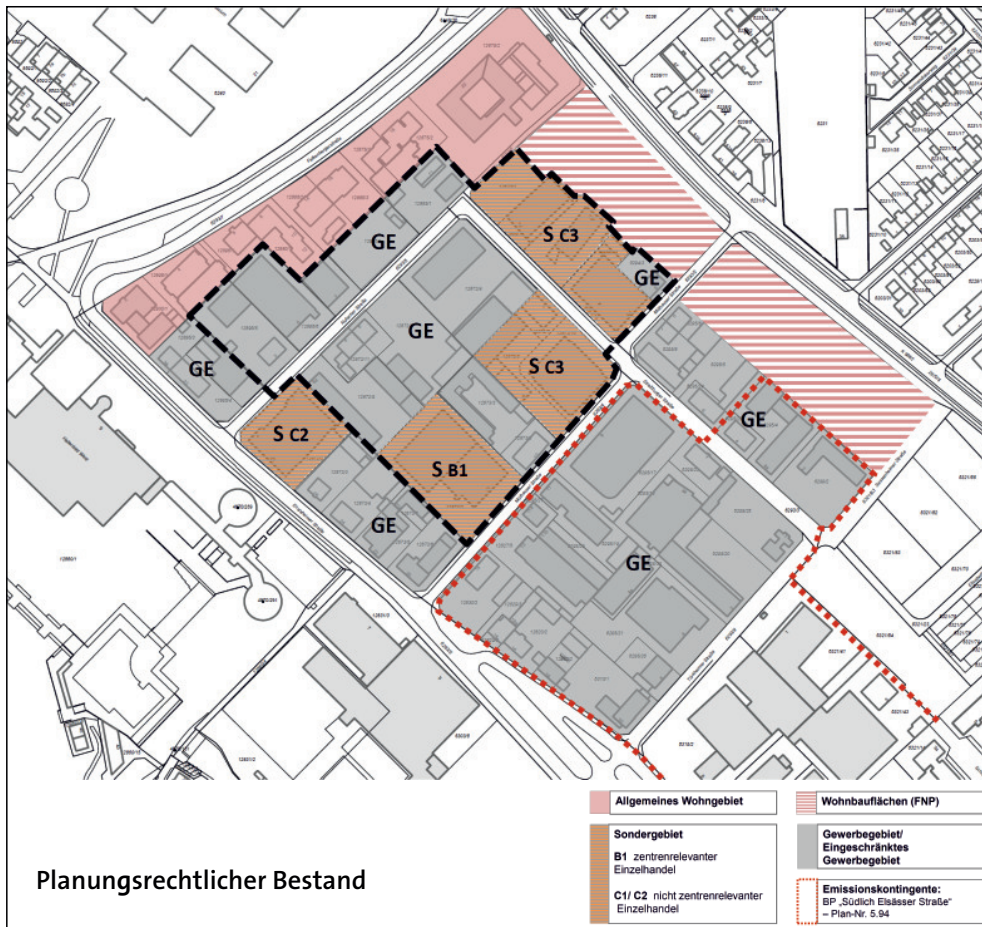
- Lärmkonflikte aufgrund hoher nicht ausgeschöpfter Lärmkontingente des Gewerbes in der Umgebung (Nachtzeitraum)
- Voraussichtlich störende Einzelbetriebe

Bewertung/Empfehlung

- Umsetzung schalltechnischer Minderungsmaßnahmen für einzelne Betriebe – ggf. Sicherung einzelner störender Betriebe
- Passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Verkehrslärm (Ensisheimer Str.) für Teilbereiche
- Reduzierung der Emissionskontingente in der Umgebung notwendig. Diese werden derzeit nicht ausgenutzt, eine Minimierung würde die angrenzenden Gewerbebetriebe nicht einschränken.
- Stärkung bzw. planungsrechtliche Legitimation der bereits vorhandenen Wohnnutzungen im Bereich
- Funktionale Stärkung einer wichtigen Verbindungsachse des Gebietes

Mit der Ausweisung eines MI kann ein **verträgliches Nebeneinander** des bestehenden Wohnens und der nicht störenden gewerblichen Nutzung erreicht werden. Es kann eine **langfristige Weiterentwicklung des Nebeneinanders** gesichert werden, **ggf. sind störende Bestandsbetriebe** in diesem Szenario zu sichern.

Bereich 2

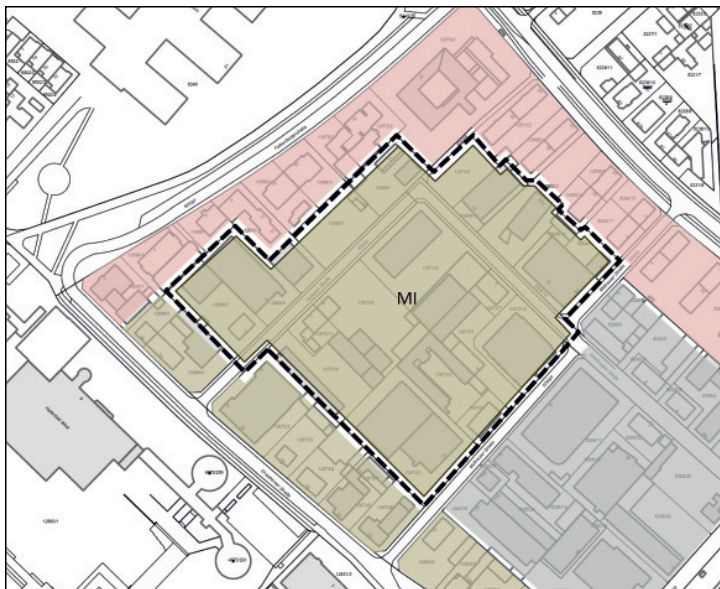


Ausgangslage

- Überwiegend gewerbliche Nutzungen (tlw. mit hohem Liefer- und Kundenverkehr), z.T. mit erhöhten Lärmwerten
- Vereinzelt Wohnbebauung
- Vorhandener großflächiger Leerstand
- Bei verschiedenen Eigentümern das Bestreben eine Mischnutzung zu erreichen
- Durch parkende Autos beengte Verkehrswege

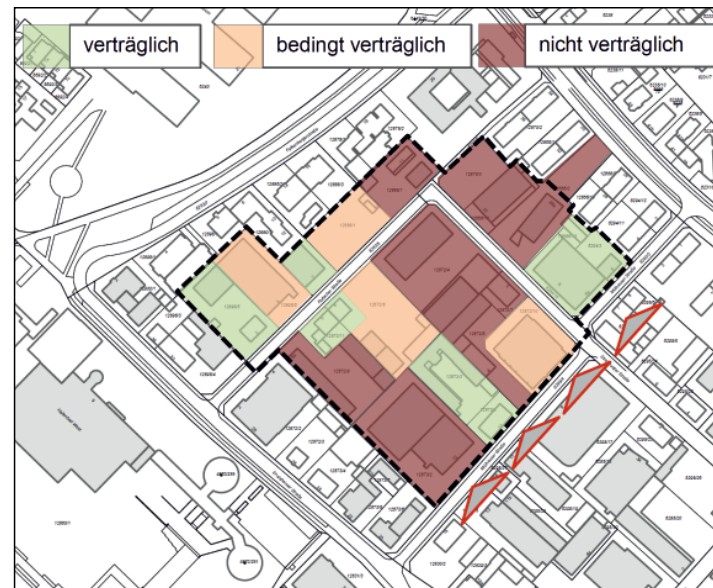


Bereich 2 | Szenario Mischgebiet



Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO

- Stärkung der Mischnutzung und damit auch der Entwicklung von Wohnnutzung gegenüber Bestand
- Verträglichkeit mit angrenzender schutzwürdiger (Wohn-) Nutzung entlang Falkenbergerstraße und Elsässer Str.



Konfliktpunkte

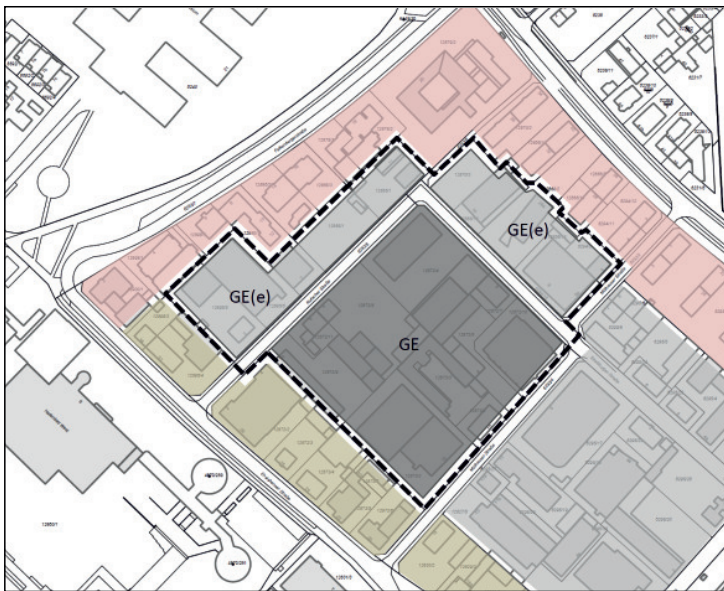
- Einschränkungen in der gewerblichen Nutzung für viele Betriebe (z.T. bedingt zulässig, z.T. sogar nicht verträglich)
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe würden unzulässig werden
- Lärmkonflikt aufgrund angrenzender GE Nutzung: Reduzierung der Emissionskontingente im Umfeld notwendig

Bewertung/Empfehlung

- Die Ausweisung eines Mischgebietes führt teilweise zu deutlichen Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe und deren Betriebsabläufe
- Konsequenz: Notwendigkeit zur Nachsteuerung durch Erhöhung der Auflagen für Betriebe.
- Reduzierung der Emissionskontingente (Nacht) im angrenzenden Teilbereich notwendig.
- Nachweise der Verträglichkeit über Immissionsgutachten bei einzelnen ggf. störenden Betrieben
- Für einzelne sicherungswürdige, bestehende nicht-zentrenrelevante EZH-Nutzungen sind entsprechend Festsetzungen anzuwenden

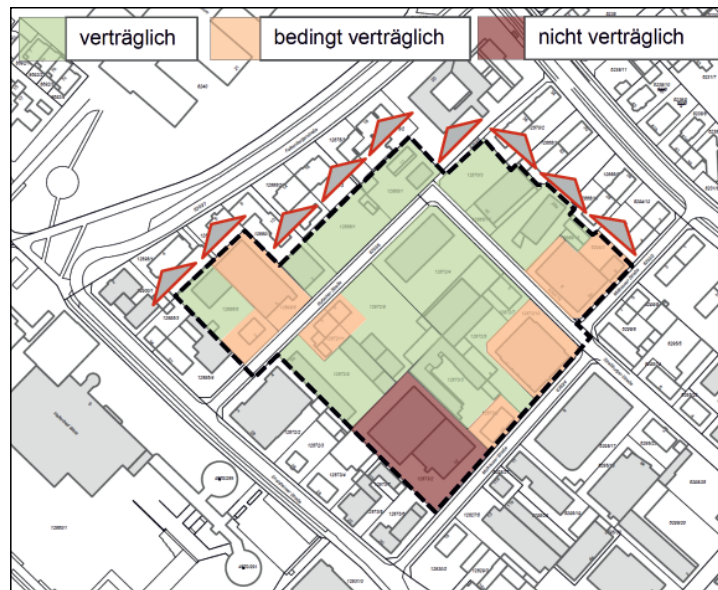
Die Ausweisung eines Mischgebietes im Bereich ist im Hinblick auf die damit einhergehenden erforderlichen schalltechnischen Minderungsmaßnahmen und Einschränkungen der Auflagen der Bestandsbetriebe schwierig. Es werden betriebsbezogene Immissionsgutachten zur Verträglichkeit empfohlen.

Bereich 2 | Szenario Gewerbegebiet



Ausweisung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO

- Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets würde langfristig der Fokus auf die Nutzung und Entwicklung von gewerblichen Flächen im Gebiet gelegt werden
- Die Wohnnutzung bleibt weiterhin auf Betriebsleiterwohnungen und Bestandsnutzung beschränkt - und auch nur, wenn die Gebietsart dadurch nicht überformt wird



Konfliktpunkte

- Lärmkonflikte im Hinblick auf schutzwürdige Wohnbebauung entlang der Falkenberger und Elsässer Str.
- Entwicklung von zusätzlicher Wohnbebauung nicht zulässig
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe würden unzulässig werden

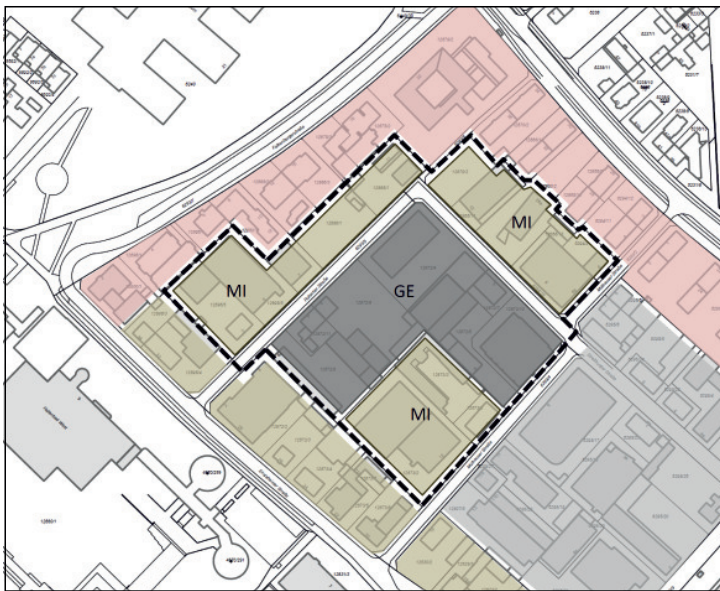
Bewertung/ Empfehlung

- Planungserfordernis gegenüber planungsrechtlichem Bestand aufgrund angrenzender schutzwürdiger Wohnbebauung (Gliederung / Kontingentierung); eine Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets im Übergangsbereich zur Wohnnutzung wäre notwendig
- Aktive Steuerung des Einzelhandelsbestandes wäre notwendig

Von der Festsetzung bzw. dem Fortbestand eines GE-Gebietes im gesamten Bereich sollte aufgrund der Konfliktlage zur Wohnnutzung abgesehen werden; ein Übergang wäre zumindest durch eingeschränkt gewerbliche Nutzung notwendig.

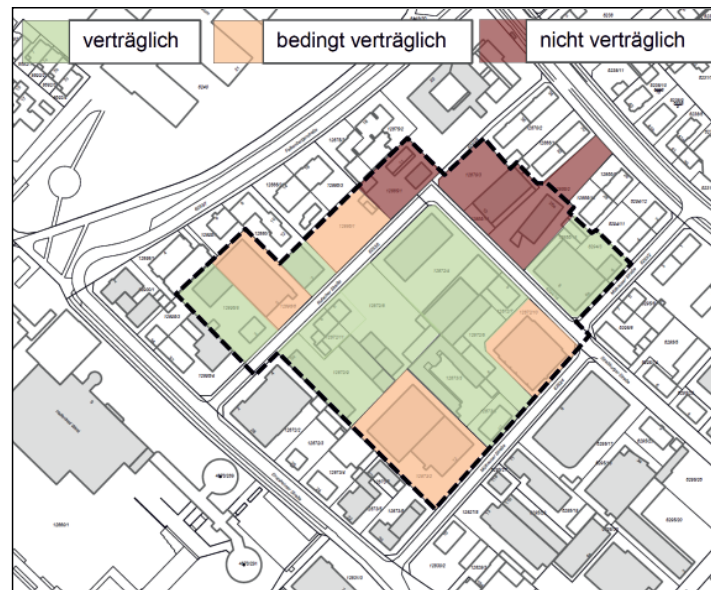
Für bestimmte Teilbereiche ist eine Ausweisung/ der Fortbestand eines Gewerbegebietes aufgrund der Betriebsabläufe, den damit verbundenen Immissionen und der Betriebstypik jedoch auch zukünftig zu empfehlen.

Bereich 2 | Szenario Verträgliches Nebeneinander I



Verträgliches Nebeneinander I

- Ausweisung von MI-Flächen im Bereich zwischen Mülhauser Str. und Rufacher Str. aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur und angestrebten Entwicklung auf Teilflächen- MI als harmonischer Übergang zwischen schutzbedürftiger Wohnbebauung entlang Falkenbergerstr. und Elsässer Str.
- **Stärkung der Wohnfunktion im Kernbereich sowie Sicherung von gewerblichen Flächen im Gebiet**



Konfliktpunkte

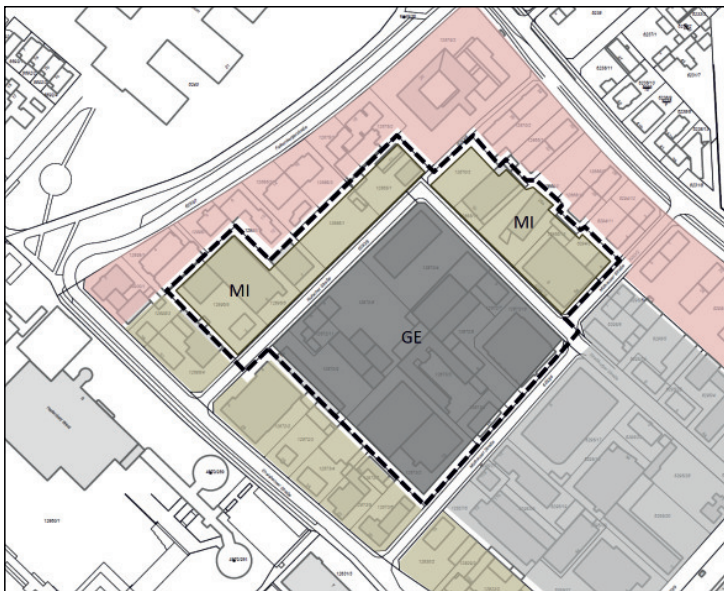
- Lärmkonflikte in Hinblick auf schutzwürdige Wohnbebauung entlang der Falkenbergerstr. und Elsässer Str.
- Entwicklung von zusätzlicher Wohnbebauung nicht zulässig
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe würden unzulässig werden

Bewertung/Empfehlung

- Teilweise Einschränkungen gegenüber aktuellem planungsrechtlichem Bestand
- Erfordernis von schalltechnischen Minderungsmaßnahmen innerhalb des Bereiches sowie Reduzierung der Emissionskontingente in angrenzenden Bereichen
- Nachweise der Verträglichkeit über Immissionsgutachten bei einzelnen ggf. störenden Betrieben
- Zentrenrelevanter EZH ist zukünftig nicht angestrebt – entsprechend ist eine Sicherung langfristig nicht notwendig
- Für einzelne sicherungswürdige, bestehende nicht-zentrenrelevante EZH-Nutzungen sind entsprechend Festsetzungen anzuwenden

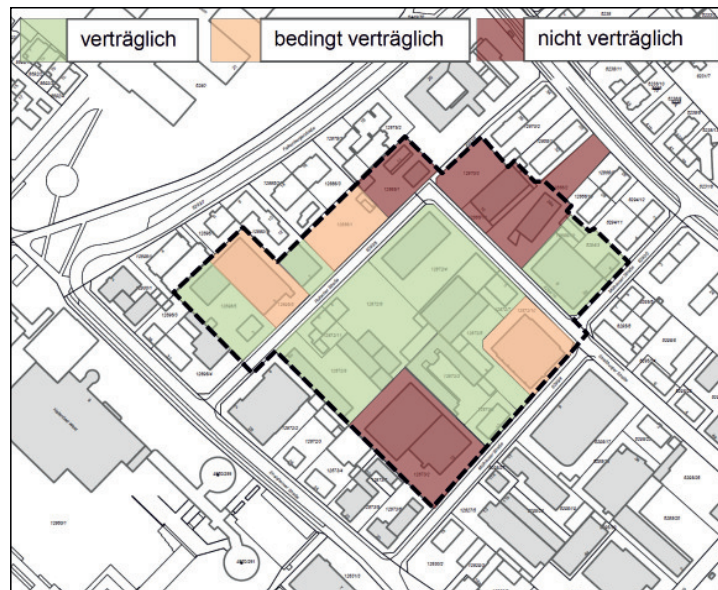
Einhergehend mit der deutlichen Stärkung der Wohnfunktion im Gebiet, erfolgt eine Standortsicherung von bestehenden GE-typischen Betrieben im Kernbereich. Eine Einschränkung der Betriebsabläufe wird dabei ggf. für Betriebe im Bereich der MI-Flächen notwendig. Betriebsbezogene Immissionsgutachten werden empfohlen.

Bereich 2 | Szenario Verträgliches Nebeneinander II



Verträgliches Nebeneinander II

- Ausweisung eines Gewerbegebiets im Kernbereich zur Stärkung der gewerblichen Entwicklung
- Mischgebiet als Übergang zwischen schutzbedürftiger Wohnbebauung Falkenbergerstr. und Elsässer Str. und gewerblicher Nutzung im Kernbereich – Stärkung der Wohnnutzung in diesem Teilbereich



Konfliktpunkte

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe würden unzulässig werden
- Für einzelne Betriebe im Gebiet sind Betriebsabläufe unverträglich

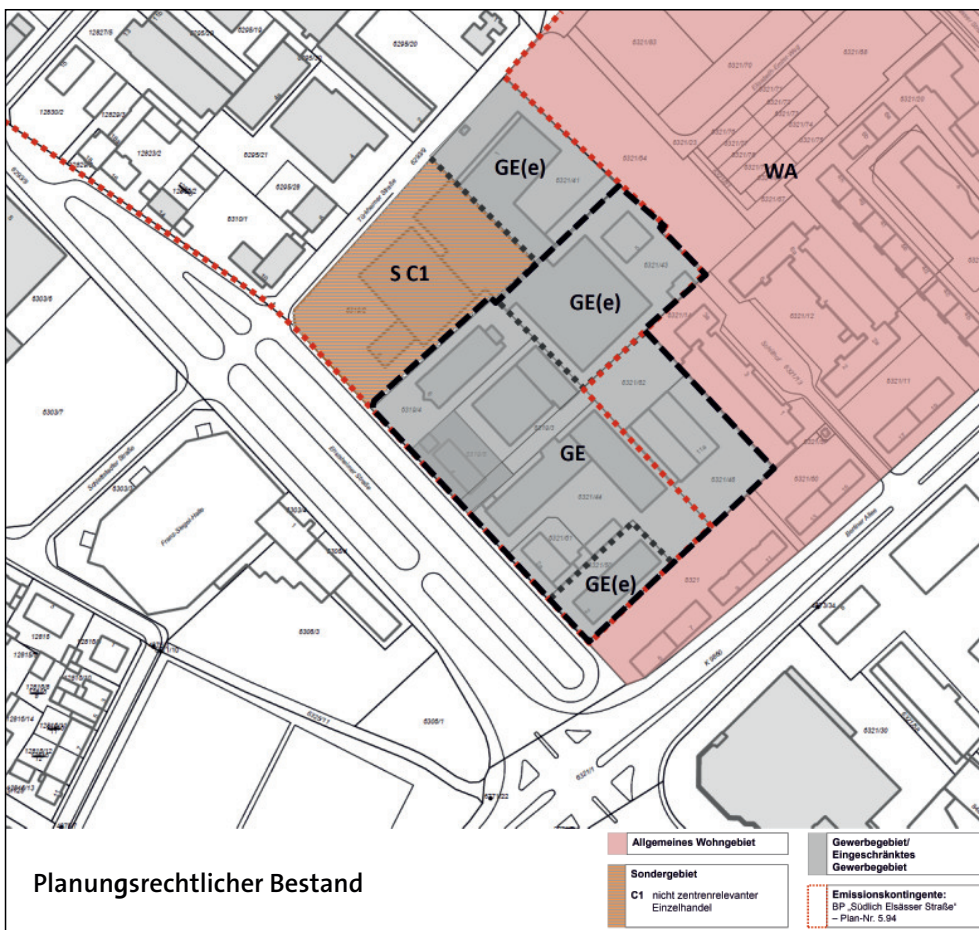
Bewertung/Empfehlung

- Teilweise Einschränkungen gegenüber aktuellem planungsrechtlichem Bestand, teilweise sind Betriebsabläufe der Gewerbebetriebe anzupassen
- Großflächiger zentrenrelevanter EZH ist zukünftig in diesem Bereich nicht angestrebt – entsprechend ist eine Sicherung langfristig nicht notwendig
- Für einzelne sicherungswürdige, bestehende nicht-zentrenrelevante EZH-Nutzungen sind entsprechend Festsetzungen anzuwenden

Die Etablierung einer verträglichen Gebietsstruktur gegenüber der angrenzenden Nutzungen ist anzustreben. Die Ausweisung von Mischflächen in den Randbereichen trägt zu einem verträglichen Nebeneinander bei.

Die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im Kernbereich stützt langfristig die gewerbliche Entwicklung im Gesamtgebiet und führt die angrenzende Nutzungsstruktur stringent und verträglich fort.

Bereich 3

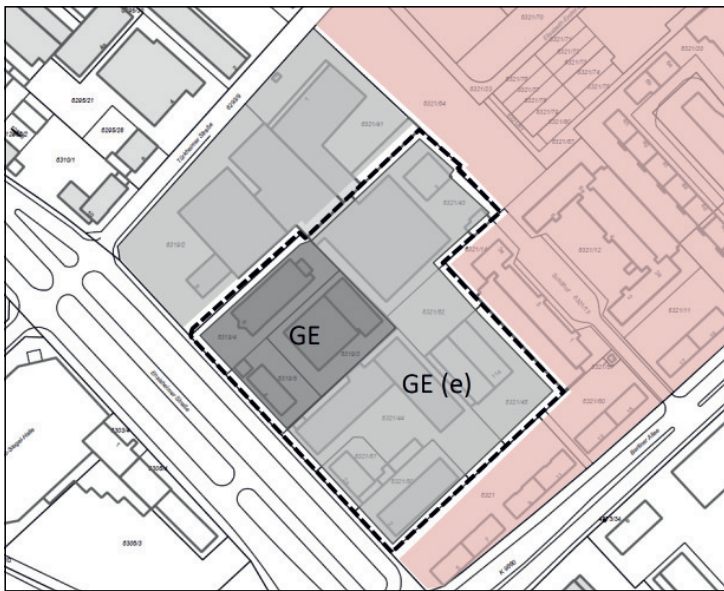


Ausgangslage

- Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen
- Betriebsgrundstücke in zweiter Reihe (tlw. über WA-Gebiete erschlossen)
- Schwierigkeiten in der Andienung von gewerblichen Flächen aufgrund der beengten Zufahrtssituation

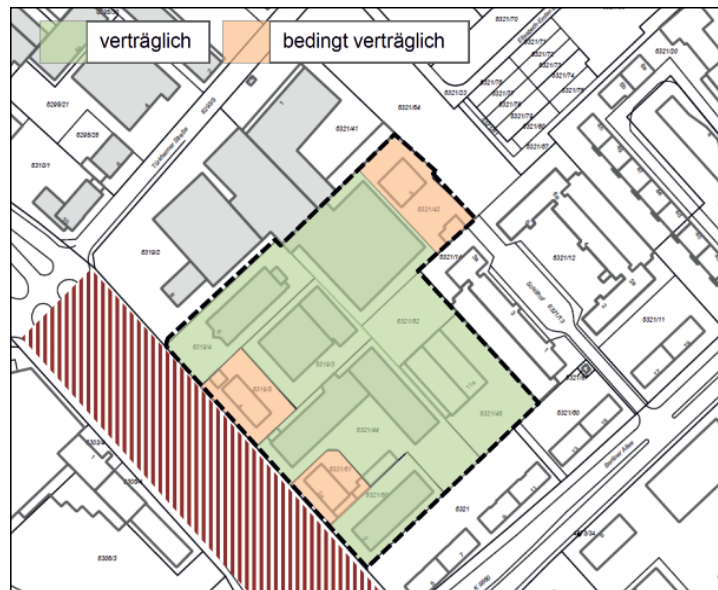


Bereich 3 | Szenario Gewerbegebiet



Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO

- Der Fokus liegt langfristig auf der Entwicklung und dem Erhalt von gewerblichen Nutzungen im Bereich
- Die Wohnnutzung bleibt weiterhin auf Betriebsleiterwohnungen und Bestandsnutzung beschränkt - und auch nur, wenn die Gebietsart dadurch nicht überformt wird



Konfliktpunkte

- Entwicklung von zusätzlicher Wohnbebauung nicht zulässig
- Auch zukünftig Anlieferschwierigkeiten für die gewerblichen Nutzungen aufgrund der beengten Straßenräume und der zu passierenden schutzwürdigen Nutzungen
- Ggf. zukünftig durch Entwicklungen auf Eisstadion-Gelände eingeschränkte Perspektiven

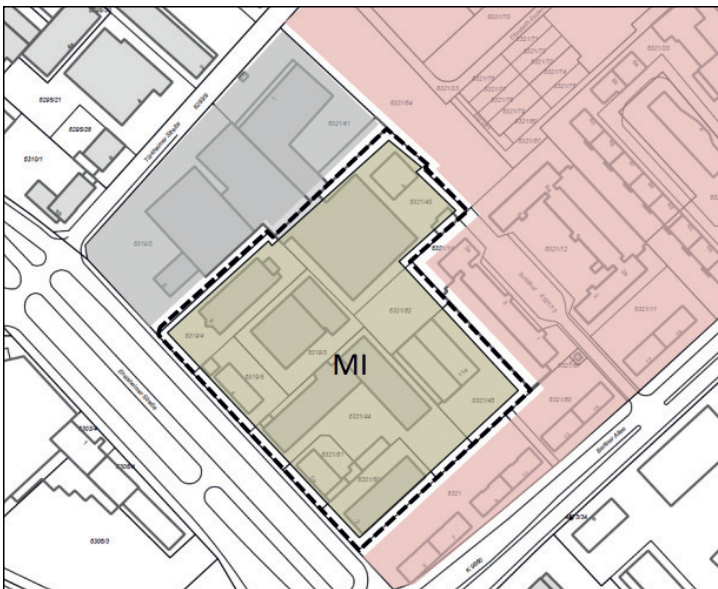
Bewertung/Empfehlung

- Entwicklungstendenzen hin zu einer verstärkten Wohnnutzung im Gebiet sind mit dieser Variante nicht möglich
- Eine funktionale Stärkung der Verbindungsachse Ensisheimer Straße findet aus städtebaulicher Sicht mit dieser Planvariante nicht statt.

Durch den Fortbestand einer Beschränkung auf gewerbliche Nutzung bestehen weiterhin die Anlieferschwierigkeiten und die damit einhergehenden Entwicklungsschwierigkeiten. Durch die Begrenzung der Lärmimmission werden Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.

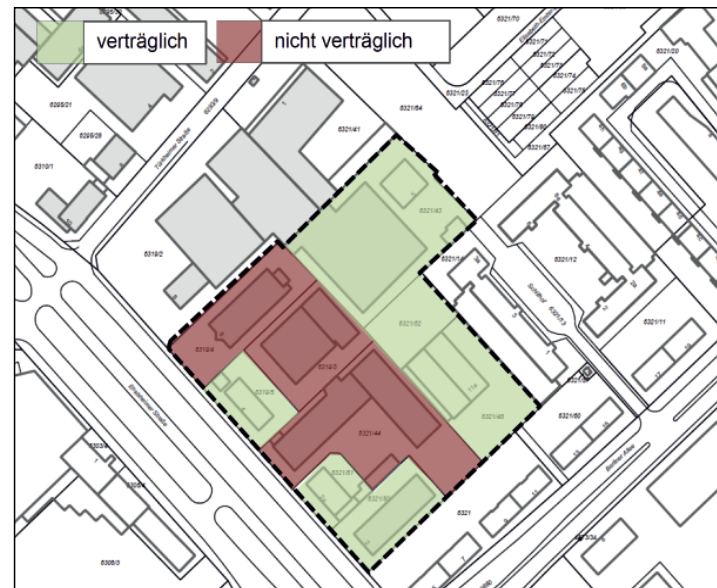
Für bestimmte Teilbereiche ist ein Fortbestand von Gewerbegebietsflächen aufgrund der Betriebsabläufe, den damit verbundenen Immissionen und der Betriebstypik jedoch durchaus vorstellbar.

Bereich 3 | Szenario Mischgebiet



Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO

- Sicherung und Entwicklung von Wohnbebauung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gleichberechtigt nebeneinander
- Planungsrechtliche Legitimation der vorh. Wohnnutzung
- Stärkere Durchmischung entlang zentraler Verbindungsstr.
- Erhöhung des Schutzniveaus – Verträglichkeit mit angrenzender Bestandsnutzung jedoch auch weiterhin gegeben



Konfliktpunkte

- Reduzierung der Emissionskontingente - Einschränkung der Betriebsabläufe für vorhandene Betriebe
- Voraussichtlich störende Einzelbetriebe

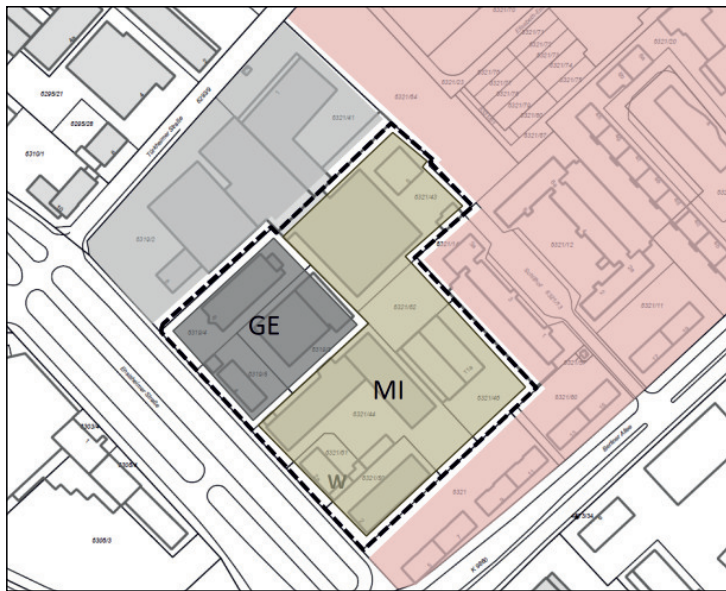
Bewertung/ Empfehlung

- Entwicklungsperspektive für ein harmonisches Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben
- Einzelne bestehende nicht mischgebietstypische Betriebe sind hierbei einzuschränken und ggf. zu sichern

Es kann eine langfristige Weiterentwicklung des Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe gesichert werden. Ggf. sind störende Betriebe in diesem Szenario zu sichern.

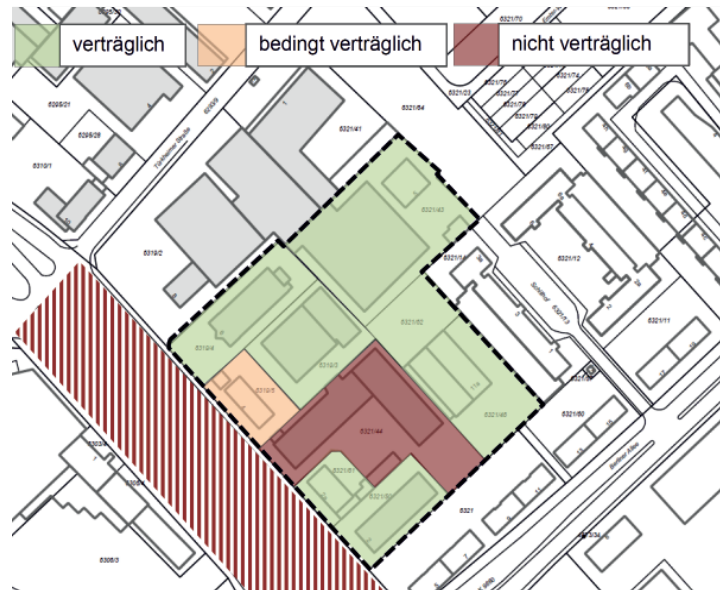
Aufgrund der bereits heute vorherrschenden Konfliktlage gegenüber angrenzenden Nutzungen und den damit auch zukünftig verbundenen Einschränkungen im Betriebsablauf, stellt eine Mischgebietsausweisung für Übergangsbereiche eine denkbare Alternative dar.

Bereich 3 | Szenario Verträgliches Nebeneinander



Verträgliches Nebeneinander

- Sicherung einer Mischnutzung in Teilbereichen und damit Entwicklung von Wohnbebauung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gleichber. nebeneinander
- MI als Übergang zwischen schutzbedürftiger Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung
- Sicherung einzelner Gewerbebetriebe über Ausweisung/ Fortbestand eines GE – Wohnen im Bereich auch zukünftig



lediglich als Bestand oder als Betriebswohnen zulässig

Konfliktpunkte

- Reduzierung der Emissionskontingente - Einschränkung der Betriebsabläufe für vorhandene Betriebe
- Auch zukünftig Anlieferschwierigkeiten für die verbleibenden gewerblichen Nutzungen aufgrund der beengten Straßenräume

Bewertung/Empfehlung

- Eine Ausweisung eines Mischgebietes als Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe schafft Entwicklungsperspektiven für die Flächen
- Planungsrechtliche Legitimation der vorhandenen Wohnnutzungen und Entwicklung weiterer Wohnbebauung in Teilbereichen
- Unbelastete Gewerbeflächen verbleiben auch weiterhin als gewerbliche Bereiche
- Die gewerbliche Nutzung gerät ggf. bei einer Nachnutzung der Eisstadion-Flächen in eine Insellage

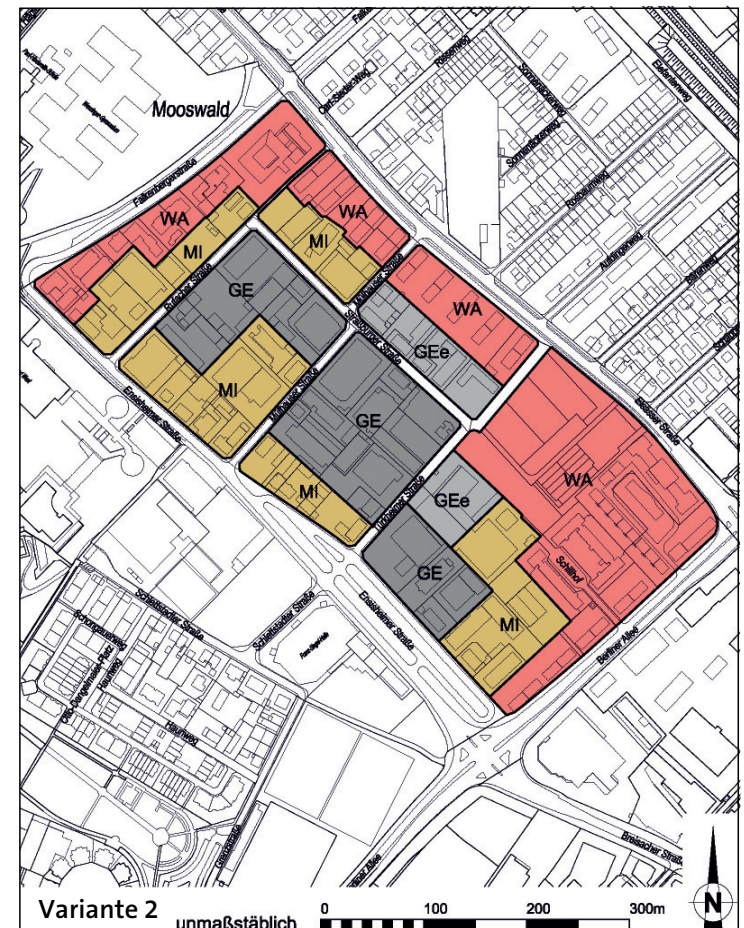
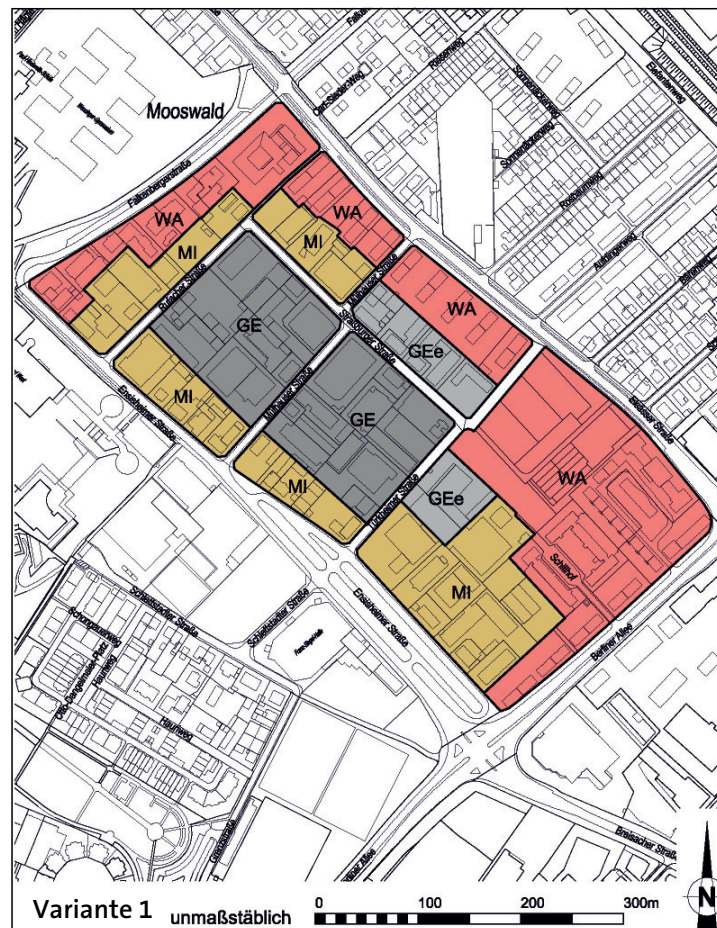
Die Etablierung einer verträglichen Gebietsstruktur gegenüber der angrenzenden Nutzung ist anzustreben.

Aufgrund der bereits heute vorherrschenden Konfliktlage zu Angrenzern und den damit verbundenen Einschränkungen im Betriebsablauf, stellt eine Mischgebietsausweisung für Übergangsbereiche eine Alternative dar. Gleichzeitig erfolgt eine Standortsicherung von bestehenden GE-typischen Betrieben im Übergang zum angrenzenden gewerblichen Bereich.

Konzeptentwicklung | Gesamtbetrachtung

Gesamtbetrachtung

Für eine Gesamtbetrachtung stellen die folgenden Abbildungen die realistischen Varianten in einer Gesamtübersicht zusammen. Variante 1 zeigt dabei eine gesamträumliche Perspektive in der den verschiedenen Nutzungen in einem verträglichen Nebeneinander Entwicklungsraum gegeben wird. Sie setzt einen Mischgebietsschwerpunkt entlang der Ensisheimer Straße, bietet mit Mischgebietenutzungen und eingeschränkten gewerblichen Nutzungen im Übergang zum Wohnen, Entwicklungsperspektiven. Gleichzeitig beinhaltet sie einen soliden gewerblichen Kernbereich. Variante 2 ermöglicht individuellere Entwicklungsspielräume für Teilbereiche des Untersuchungsgebiets. Hier werden auf Basis der Voruntersuchungen auf einzelne Nutzungen bezogene Entwicklungsräume aufgezeigt. Damit einher geht – gesamt-räumlich betrachtet – aber eine weniger klare Gliederung der Nutzungen.



Kosten-Nutzen Analyse

In den Überlegungen um die zukünftige Ausrichtung des Gewerbegebiets Mooswalds konzentrierten sich die Diskussionen häufig um die Kernfrage, wie viel Gewerbeflächen zugunsten von Wohnnutzung aufgegeben werden darf. Kurzfristig scheint eine deutliche Ausweitung von Wohnen wünschenswert, da diese den akuten Wohnungsdruck verringert und zugleich den Grundstückseigentümern eine erhebliche Bodenwertsteigerung bietet.

Die Befragung der ansässigen Betriebe zeigt jedoch auch, dass die gewerblichen Flächen im Gewerbegebiet Mooswald für die ansässigen Betriebe eine hohe Wertigkeit haben. Insbesondere die zentrale Lage - die diese Flächen auch für Wohnnutzung interessant macht - ist auch für die gewerblichen Nutzungen von besonderer Bedeutung.

Im Fokus der Konzeptentwicklung lag die langfristige, nachhaltige Entwicklung, weniger die kurzfristigen Erfolge. Basis für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist es, im Stadtgebiet beiden Nutzungen Entwicklungsraum zu geben – um insgesamt eine Nutzungsmischung in der Stadt zu errei-

chen. Hier zeigt sich die Gradwanderung, da den Nutzungen Raum gegeben werden muss: Eine zukunftsfähige Entwicklung und Nutzung von gewerblichen Flächen soll möglich sein und der Wohnnutzung muss der ihr zustehende Schutz gegeben werden.

Für das Gewerbegebiet galt entsprechend die Maßgabe, Potentiale für Wohnflächen ins Auge zu nehmen, und dabei Gewerbeflächen nicht aus dem Blick zu verlieren. Und das Ergebnis macht eben dies deutlich: Es gibt diese Entwicklungsperspektive, die zum Einen eine stabile Entwicklung für Gewerbeflächen beinhalten, zudem aber auch eine verstärkte Wohnnutzung möglich machen.

So können

- mindergenutzte Flächen aktiviert,
- eine stärkere Ausnutzung der Flächen erreicht, aber auch
- den gewerblichen Flächen ein sicherer Entwicklungsspielraum geboten werden.

Es verbleiben Gewerbeflächen, die insbesondere aufgrund ihrer Nähe zu Kunden aber auch für die Mitarbeiter wertvoll sind. Sie bieten Raum für

kleinteilig strukturierte Gewerbebetriebe, insbesondere Handwerksbetriebe. Sie bieten zudem auch Arbeitsplätze.

Eine stärkere Ausnutzung für Wohnbauflächen ist insbesondere in den Fällen gegeben, in denen eine gewerbliche Nutzung heute nur unter Einschränkungen möglich ist. Hier standen insbesondere die Übergangsbereiche zum jetzigen Wohnen im besonderen Fokus. Schon heute dürfen dort die gewerblichen Nutzungen nur in begrenztem Maße emittieren. Folglich gilt es hier eine Mischnutzung aus Wohnen und nicht emittierenden gewerblichen Einrichtungen zu strukturieren um keine Verdrängungseffekte zu erzielen. Hier könnten Wohnbauflächen in integrierter Lage, in direkter Nachbarschaft zu Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen, zu infrastrukturellen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten und auch zu Arbeitsstätten entstehen.

Monetär lässt sich dieses Bestreben nur begrenzt darstellen: Für die einzelnen Grundstückseigentümer ist die monetäre Betrachtung noch recht einfach darzustellen: Für betroffenen Grundstücks- und Betriebsinhaber drängen

sich naturgemäß neben den Überlegungen hinsichtlich einer Optimierung der Nutzungen (z.B. Verbesserung der Betriebsabläufe) auch schnell wirtschaftliche Aspekte in den Vordergrund. Insofern sind die städtebaulichen Vorschläge für eine Umstrukturierung des Plangebietes nur umsetzbar, wenn sie sich den Betroffenen auch wirtschaftlich darstellen lassen. Insbesondere für die Betriebe, deren Standort nur noch begrenzt für eine reine gewerbliche Entwicklung genutzt werden kann, kommt eine Verlagerung in Betracht, wenn eine adäquate Folgenutzung für das Grundstück und ggf. auch für die Bausubstanz gefunden werden kann. Entscheidende Kriterien für eine sinnvolle Kosten-Nutzen-Rechnung sind dabei bspw. die Grundstückspreise am Standort sowie der (Zeit-)Wert der Bausubstanz.

Demgegenüber ist es schwierig, den gesamtstädtischen Nutzungen in Kosten umzulegen. Hier geht es weniger um die Wertsteigerung der Flächen, sondern um die gesamtstädtischen Wirkungen einer einzelnen Ausweisung – insbesondere auch in Hinblick, dass woanders im Stadtgebiet weitere Flä-

chen mit der verdrängten Nutzung ausgewiesen werden müssten. Dies wird nur dann vermieden, wenn insgesamt eine intensivere Ausnutzung der Flächen erreicht wird.

Eine Auflistung der Infrastrukturkosten - sozial, technisch sowie verkehrlich - spiegeln nur zum Teil die langfristigen Nutzen wider. Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es, ein lebendiges Stadtquartier mit zukunftsfähigen Gewerbe- und Wohnflächen zu erreichen. Dies lässt sich nur begrenzt monetär darstellen..

Ausblick

Dieses Projekt hat sich modellhaft mit Fragen beschäftigt, die in Zukunft in Freiburg mehrfach auftreten können. Die Szenarien machen deutlich, dass es Innenentwicklungspotentiale gibt – es zeigen sich neue Entwicklungsmöglichkeiten, die auch gesamträumlich betrachtet zukunftsfähig sind. Eine verstärkte Wohnentwicklung ist möglich, aber auch die wohnortnahen Gewerbeflächen sind sinnvoll und deshalb zu stärken.

Die Umsetzung der Entwicklungsmöglichkeiten erfolgt durch Bebauungspläne. Für die Bauleitplanverfahren sind in einem nächsten Schritt zielgerichtet detaillierte Lärmuntersuchungen zu beauftragen, um bei neuen Gebietsausweisungen die notwendigen Optimierungen der Betriebsprozesse zu erreichen. Diese Prozesse werden auch weiterhin durch eine kontinuierliche Beteiligung der Bürger und der Betroffenen begleitet.