

Bebauungsplan der Stadt Freiburg i. Br.

Stadtteil: Kappel

Bezeichnung: Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Neuhäuser Straße

Plan-Nr.: 3-82

Begründung

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Es ist beabsichtigt, im Sinne der Innenentwicklung das Gebiet der ehemaligen Stolberger Zink AG an der Neuhäuserstraße hinsichtlich der vorhandenen Altlastensituation zu sanieren und den Standort einer Wohnnutzung zuzuführen. Damit soll der anhaltenden Nachfrage nach familiengerechten Wohngrundstücken entsprochen und ein Innenentwicklungspotenzial aktiviert werden.

Die Sanierung, Projektentwicklung und die private Baulanderschließung erfolgt durch die Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH aus Rottenburg. Damit konnte für die Aufgabe ein kompetenter und erfahrener Partner gefunden werden, der mit dem jetzigen Grundstückseigentümer des Stolberger Zink bereits eine Kaufoption abgeschlossen hat. Durch die geplante Sanierung ergibt sich erstmals die Chance, eine durch den historischen Erzabbau verursachte Altlast zu sanieren und die Flächen für eine neue Nutzung zurückzugewinnen

Ziel ist die Schaffung eines altlastenfreien, hochwertigen und familiengerechten Wohngebiets. Der städtebauliche Entwurf wurde in Varianten entwickelt und dient als Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung.

2 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplans Neuhäuser Straße liegt im Osten des Stadtteils Kappel und beinhaltet Teilflächen der ehemalige Aufbereitungsanlage der Stolberger Zink AG südlich der Neuhäuser Straße. Zudem werden Teilflächen der Neuhäuser Straße in das Plangebiet mit einbezogen, um einen angemessenen Straßenquerschnitt der Neuhäuserstraße zu sichern und zu gestalten.

Der Geltungsbereich umfasst die Flst.Nrn. 319 und 72 sowie die Verkehrsfläche Flst.Nrn. 72/12, 317 und Teile von Flst.Nrn. 74 und 320. Der Geltungsbereich grenzt im Bereich der Neuhäuserstraße sowie ganz im Osten an die Gemarkung Kirchgarten an. Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan an vorhandene zum Teil villenartige Wohnbebauung. Im Süden wird das Gebiet von einem bewaldeten Berghang begrenzt. Im Westen reicht das Gebiet bis an die Ziegelmattenstraße und grenzt zum Teil an Mischgebietsflächen des Bebauungsplans Ziegelmatten.

3 Bestandssituation und Sanierung

Der Stadtteil Kappel ist als Wohnstandort überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Entlang der Ziegelmattenstraße befinden sich gewerbliche Nutzungen insbesondere in den durch den Bebauungsplan Ziegelmatten gesicherten Mischgebiet östlich der Ziegelmattenstraße. Hierbei handelt es sich um eine Tischlerei (Haus-Nr. 3) und eine Wäscherei (Haus Nr. 17). Hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen ist die Wäscherei von geringerer Bedeutung für das Plangebiet.

Die Fläche des zukünftigen Wohngebiets gehörte zum Gelände der ehemaligen Firma Stolberger Zink AG. Das Gebiet ist mit Gräben durchzogen und teilweise feucht. Nach Aufgabe der Nutzung hat sich eine dichte Sukzessionsvegetation eingestellt.

Das Gelände ist durch den ehemaligen Betrieb der Erzaufbereitung mit Schwermetallen (Zink, Blei, Cadmium) belastet. Die sanierungspflichtige Altlast wird vom Vorhabenträger im Rahmen eines vom Bebauungsplan unabhängigen Sanierungsverfahrens beseitigt.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan 2020

Der Flächennutzungsplan 2020 stellt den gesamten Bereich südlich der Neuhäuser Straße als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan Neuhäuser Straße kann daher als Wohngebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.2 Bebauungsplan Ziegelmatte von 1970

Der Bebauungsplan Ziegelmatte von 1970 grenzt teilweise an das Plangebiet und setzt ein allgemeines Wohngebiet sowie östlich der Ziegelmattestraße auch ein Mischgebiet mit GRZ = 0,4, Z = II, offener Bauweise bei 28 –35° Dachneigung fest. Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im nördlichen Bereich wird der Bebauungsplan Ziegelmatte durch die Planaufstellung für den Bebauungsplan Neuhäuser Straße überlagert. Die festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen weitgehend der Planung der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung. Im Überlagerungsbereich tritt der Bebauungsplan Ziegelmatte außer Kraft.

4.3 Bisherige Rechtslage

Der Bereich Stolberger Zink befindet sich teilweise im Außenbereich, teilweise im nicht überplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben entlang der vorhandenen Straße war hier nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet werden konnten, waren entsprechende Nutzungen bislang auf der Gesamtfläche ausgeschlossen. Darüber hinaus gilt § 35 BauGB.

5 Verfahren

- | | |
|--|-----------------------|
| • Umwelterheblichkeitsprüfung/Scoping | 03.06.2008 |
| • Aufstellungsbeschluss | 18.03.2009 |
| • Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung | April / Mai 2009 |
| • Offenlage | geplant ab Mitte 2010 |
| • Satzungsbeschluss | geplant 2011 |

6 Konzeption der Planung

Die Plankonzeption des Bebauungsplans (Anlage 2) sieht eine orientierungsleichte, ökonomische Erschließung des Plangebiets mit jeweils einem Anschluss an die Neuhäuserstraße und an die Ziegelmattestraße vor. Der rückwärtige Teil des Wohngebiets wird mit einer Stichstraße an die Quartiersmitte angebunden. Die Quartiersmitte wird durch eine platzartige Gestaltung akzentuiert und fußläufig an den angrenzenden Wald und das Wanderwegenetz angebunden. Sie ist damit zugleich Identifikationspunkt und verkehrs-

funktionales Gelenk für das neue Wohngebiet. Mit der Anordnung von Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich wird der Verkehrsplatz durch Raumkanten definiert und durch eine leichte Verdichtung belebt.

Die nördlich gelegenen Wohngebäude wurden im Hinblick auf eine gute Besonnung nach Süden ausgerichtet. Im südlichen Bereich wurde aufgrund der steilen Hangsituation teilweise auch eine Ost-West-Orientierung gewählt. Durch die Anordnung und Verteilung der unterschiedlichen Haustypen entstehen identitätsstiftende Nachbarschaftsbereiche, die jeweils eine hohe Wohnqualität gewährleisten. Die Entwurfsvariante 1 sieht eine Anordnung von Mehrfamilienhäusern schwerpunktmäßig im Bereich der Quartiersmitte vor, bei der die Hangsituation durch eine Tief- bzw. Sockelgarage aufgenommen werden kann. Bei der Entwurfsvariante 2 werden Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage verkehrsgünstig am Gebietseingang angeordnet.

Im Wohngebiet ist jeweils ein zentraler Spielplatz vorgesehen, der nahe der Mehrfamilienhäuser liegt, gut besonnt wird und über Fußwege für alle Bewohner erreichbar ist.

7 Umweltbelange

Am 03.06.2008 fand die Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP, Scopingtermin zum Bebauungsplan) statt. Folgende Ergebnisse sind festzuhalten (vgl. Anlage 5):

Der Bebauungsplan erscheint umwelterheblich aufgrund zu erwartender Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Wasser und Klima. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Landschaftsbild werden bereits durch die der Erschließung und Bebauung des Gebietes vorgelagerten Altlastensanierung in so starkem Maß beeinträchtigt, dass im Rahmen des Bebauungsplans keine zusätzlichen Beeinträchtigungen mehr zu erwarten sind. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Klima unterliegen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG. Die Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Landschaftsbild werden im Rahmen des Sanierungsverfahrens in einem landschaftspflegerischen Begleitplan behandelt. Für den Bebauungsplan ist zudem eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Es wurde folgender Untersuchungsbedarf festgestellt:

- Verkehrsgutachten
- Lärmgutachten
- Luftschadstoffuntersuchung

Die Notwendigkeit einer FFH-Relevanzabschätzung/-Verträglichkeitsprüfung ist zu prüfen. Im Rahmen der weiteren Planung ist ein Energieversorgungskonzept zu erstellen. Zudem wurden folgende Empfehlungen zur weiteren Planung gegeben:

- Passivbauweise gemäß Drucksache G-08/116 vorsehen
- passive solare Nutzung prüfen (Gebäudeausrichtung)
- Photovoltaik hinsichtlich Beschattung prüfen (Energiekonzept)
- Nahwärmeversorgung prüfen
- Einsatz erneuerbarer Energien prüfen (Biomasse)
- aufgelockerte Bebauung (Gebäudeabstand > Gebäudehöhe)
- Einzel- und Doppelhäuser sind Zeilenbebauung vorzuziehen
- Versickerung ist vermutlich wegen der Rest-Altlasten nicht möglich
- Waldabstand gemäß LBO ist zu prüfen
- vorhandene Grundwassermessstellen erhalten bzw. verlegen

8 Städtebauliche Kennzahlen

8.1 Städtebaulicher Entwurf

Geltungsbereich	ca. 2,55 ha	100,0%
Nettobauland	ca. 1,90 ha	74,5%
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,45 ha	17,6%
öffentliche Grünfläche / Spielplatz	ca. 0,20 ha	7,9%

8.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
Dichte: GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
Bauweise: Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser
Höhen: II-III Geschosse, FH max. = 12,5 m (maximale Firsthöhe)

9 Kosten

Vom Vorhabenträger werden im städtebaulichen Vertrag die Kosten für Gutachten, Sanierung, Planung und Erschließung übernommen.

Im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung wird die Waldrandzone vom Eigentümer auf eigene Kosten entsprechend den Waldabstandsregelungen nach der Landesbauordnung bewirtschaftet.

Planverfasser

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Freiburg i. Br., den
Dezernat I
Referat für Stadtentwicklung und Bauen

(Schröder-Klings)
Stadtdirektor