

Stadt Freiburg



**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Neuhäuserstraße“,
Plan-Nr. 3-82**

Begründung Teil 1 Städtebau Entwurf



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

INHALT

1	Allgemeines	4
1.1	Anlass der Bebauungsplanaufstellung.....	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.3	Sanierungsplanverfahren	5
1.4	Rechtliche Rahmenbedingungen / planungsrechtliche Vorschriften.....	5
1.5	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	6
1.6	Vereinbarung nach dem Gesetz für kommunale Zusammenarbeit (GKZ).....	7
1.7	Bisheriger Verfahrensverlauf	7
1.8	Stellungnahmen	8
1.9	Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	9
1.10	Städtebauliche Ausgangssituation.....	9
1.11	Städtebauliches Konzept und Planungsziele	10
2	Bebauungsplankonzeption	11
2.1	Städtebauliches Konzept.....	11
2.2	Art der baulichen Nutzung	11
2.3	Maß der baulichen Nutzung.....	14
2.4	Bauweise.....	15
2.5	Zulässige Wohneinheiten	15
2.6	Örtliche Bauvorschriften	15
2.7	Städtebauliche Kennzahlen und Flächenbilanz	15
3	Erschliessung	17
3.1	Abschätzung des Verkehrsaufkommens.....	17
3.2	Äußere Erschließung.....	17
3.3	Neuhäuserstraße.....	17
3.4	Innere Erschließung	20
3.5	Ruhender Verkehr	21
3.6	Öffentlicher Personennahverkehr / Mobilitätsangebot (Carsharing)	21
3.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	21
3.8	Gemeinschaftsanlagen.....	22
4	Lärmschutz	22
4.1	Verkehrslärm.....	22
4.2	Gewerbelärm.....	23
4.3	Umgebung.....	23
5	Geruch	23
6	Ver- und Entsorgung	24
6.1	Technische- Ver- und Entsorgung	24
6.2	Schmutz- und Regenwasserentwässerung.....	24
6.3	Grundwassermessstellen / Quellaustritte.....	25
6.4	Abfallbeseitigung	25
7	Grünflächen und Wald	25
7.1	Öffentliche Spielplätze.....	25
7.2	Sonstige Grünflächen	25
7.3	Gefährdungsbereich Wald / Waldtraufe	26
8	Aufschüttung / Abgrabung	26

9	Umweltbelange	26
9.1	Allgemeines.....	26
9.2	Grünordnerische Festsetzungen	27
10	Verschattung	27
11	Massnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	28
11.1	Energiekonzept und Gebäudestandards.....	28
11.2	Weitere dem Klimaschutz dienende Maßnahmen.....	28
11.3	Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen	28
12	Bodenordnung	29
13	Kosten	29
14	Inhalte des städtebaulichen Vertrags	29
	Anlagen	33

Bebauungsplan der Stadt Freiburg i. Br.

Bezeichnung: Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Neuhäuserstraße

Stadtteil: Kappel

Plan-Nr. 3-82

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Freiburg beabsichtigt im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen das Gebiet der ehemaligen Stolberger Zink AG an der Neuhäuserstraße im Stadtteil Kappel 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. Darüber hinaus stellt diese Fläche eine notwendige Wohnbauflächenentwicklung in Kappel dar, die der Auslastung der vorhandenen öffentlichen Infrastrukturen (Kindergarten und Schule) und dem Erhalt dieser Einrichtungen vor Ort dient. Voraussetzung hierfür ist allerdings die Sanierung der vorhandenen Altlast und die Sanierung der Neuhäuserstraße.

Die Sanierung, Projektentwicklung und die private Baulanderschließung soll durch die Projektgesellschaft Kappel mbH erfolgen, in der sich die Dr. Eisele Procon GmbH aus Blaichach und die Wohnungsbaugesellschaft Treubau Freiburg AG zusammengeschlossen haben. Beide Gesellschaften ergänzen sich aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung bei der Sanierung von Altlasten (Dr. Eisele mbH) bzw. im Wohnungsbau (Treubau Freiburg AG), so dass mit einer erfolgreichen Abwicklung der baulichen Umsetzung gerechnet werden kann. Durch die geplante flächenhafte Sanierung ergibt sich erstmals die Chance, die durch den historischen Erzabbau verursachte Altlast zu sanieren und das Flurstück Nr. 72 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 einsehbar.

Neben der Bebauung im Plangebiet soll auch die Neuhäuserstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden. Im Abschnitt zwischen der Einmündung der Straße Im Rosenhag und dem Plangebiet genügt die Neuhäuserstraße seit vielen Jahren nicht mehr den Anforderungen hinsichtlich der Verkehrssicherheit. Dies gilt bereits in Bezug auf die heute bestehenden Nutzungen und des Bauzustands. Unabhängig von der geplanten Sanierung des Areals Stolberger Zink und der anschließend geplanten Wohnbebauung besteht daher die Notwendigkeit die Neuhäuserstraße auszubauen.

Der Ausbau ist darüber hinaus erforderlich für die geplante Sanierung und Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet. Es besteht daher nun die Notwendigkeit, diesen Ausbau der Neuhäuserstraße vorzuziehen. Denn nur durch den ohnehin erforderlichen verkehrsgerechten Ausbau der Neuhäuserstraße, insbesondere durch die Aufweitung der Fahrbahn für den Begegnungsverkehr und die bauliche Trennung von Gehwegflächen von der Straßenfläche, kann dann auch in der Sanierungs- und Bauzeit eine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleistet werden. Dementsprechend soll im nun vorliegenden Bebauungsplanverfahren auch dem Ausbau der Straße planungsrechtlich Rechnung getragen werden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Bereich des Bebauungsplans „Neuhäuserstraße“ liegt im Osten des Stadtteils Kappel und beinhaltet Teilflächen der ehemaligen Aufbereitungsanlage der Stolberger Zink AG südlich der Neuhäuserstraße. Wie oben bereits dargelegt, wurde die Neuhäu-

serstraße in westlicher Richtung bis in etwa zur Straße „Im Rosenhag“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um den notwendigen Ausbau der Straße zu sichern. Die Neuhäuserstraße wird in ihrer gesamten Breite in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, auch diejenigen Teilflächen der Straße die auf der Gemarkung der Gemeinde Kirchzarten liegen. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung auf der Nordseite der Neuhäuserstraße. Im Westen schließt der Bebauungsplan an die vorhandene Bebauung der Ziegelmattestraße und im Osten an die der Neuhäuserstraße an. Im Süden liegt ein bewaldeter Berghang.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Neuhäuserstraße“ liegt mit einem kleinen Teil auf der Gemarkung der Gemeinde Kirchzarten (0,087 ha). Um die gemeinsame Planung zu ermöglichen, wurde gemäß dem „Gesetz über kommunale Zusammenarbeit“ (GKZ) zwischen der Stadt Freiburg und der Gemeinde Kirchzarten eine Vereinbarung geschlossen, nach der die Planung für den Bebauungsplan „Neuhäuserstraße“ allein von der Stadt Freiburg durchgeführt wird.

1.3 Sanierungsplanverfahren

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, muss das Plangebiet vor einer Bebauung bzw. Wiedernutzbarmachung der Fläche saniert werden. Hierfür wurde durch die Projektgesellschaft Kappel mbH ein Sanierungsplan erarbeitet, der eine Sanierung des Plangebiets mit einer weitestgehend externen Entsorgung des belasteten Materials projektiert. Dieser Sanierungsplan wurde mit den betroffenen Fachbehörden abgestimmt und mit Datum vom 04.07.2014 zur Verbindlicherklärung vorgelegt. Aktuell laufen 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. Basierend auf den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Fachbehörden im Rahmen vorausgegangener Sanierungsplanungen, sind keine Gründe ersichtlich, die die geplante Sanierung ausschließen. Die Sanierungsplanung entspricht aus Sicht des Umweltschutzamtes den Anforderungen des BBodSchG bzw. der BBodSchV, sodass 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 dieses Bebauungsplanverfahren fortgesetzt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird durch ein bedingtes Baurecht eine Bebauung ohne eine vorherige Sanierungsmaßnahme ausgeschlossen, so dass gesunde Wohnverhältnisse auch planungsrechtlich in diesem Verfahren gewährleistet sind.

1.4 Rechtliche Rahmenbedingungen / planungsrechtliche Vorschriften

1.4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 2020

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Freiburg stellt den gesamten Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Neuhäuserstraße“ als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4.2 Überlagerung von Bebauungsplänen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 3-82 "Neuhäuserstraße" werden die Freiburger Bebauungspläne 3-42a "Änderung Weihermatten II" vom 29.02.1968, 3-41 "Straßen- und Baufluchtenplan Gewann Weihermatten" vom 09.08.1956 und 3-44 "Ziegelmatte"

vom 23.06.1971 in den überlagerten Teilbereichen ersetzt. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan der Gemeinde Kirchzarten „Neuhäuser West“ vom 25.09.1970 teilweise überlagert.

B-Plan Nr.	B-Plan Name	Gemarkung	Rechtskraft	Neue Nutzung im Überschneidungsbereich
3-42a	Änderung Weihermatten II	Freiburg	29.02.1968	Straße/Verkehrsfläche
3-44	Ziegelplatten	Freiburg	23.06.1971	Straße/Verkehrsfläche
3-41	Straßen- und Bauflüchtenplan um Ortserweiterungsplan der Gemeinde Kappel „Gewann Weihermatten“	Freiburg	09.08.1956	Straße/Verkehrsfläche
	Neuhäuser West	Kirchzarten	25.09.1970	Straße/Verkehrsfläche

1.4.3 Aufhebung der Planfeststellung

Für den Ausbau der Neuhäuserstraße wurde 1986 von der Stadt Freiburg ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Der „Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau der Kirchzartener Straße zw. dem Kappler Talbach und der Brugga mit Ausbau der Neuhäuserstraße bis zur Ziegelplattenstraße“ soll für den Bereich des Bebauungsplans „Neuhäuserstraße“ durch das Regierungspräsidium Freiburg aufgehoben werden, ein entsprechender Antrag zur Teilaufhebung des Planfeststellungsbeschlusses wurde durch die Stadtverwaltung der Stadt Freiburg gemäß der Entscheidung des Gemeinderats vom 21.10.2014 (G-14/175 und G-14/175.1) bereits gestellt. Das Regierungspräsidium Freiburg hat den Sachverhalt geprüft und hat eine positive Prognose für das Aufhebungsverfahren gegeben. Das Aufhebungsverfahren kann bis zum Beginn der Offenlage abgeschlossen werden.

Die für den Ausbau der Straße benötigten Flächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplans gesichert. Der Ausbau soll unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen, insbesondere hinsichtlich Verkehrssicherheit, Gehwegbreiten, Bushaltestellen, Schulweg, im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens neu geregelt werden.

1.5 **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)

1.6 Vereinbarung nach dem Gesetz für kommunale Zusammenarbeit (GKZ)

Der Bebauungsplan „Neuhäuserstraße“ liegt mit einem kleinen Teilbereich auf der Gemarkung der Gemeinde Kirchzarten (0,087 ha). Hierbei handelt es sich ausschließlich um eine heute bestehende Fläche der Neuhäuserstraße östlich der Ziegelmattestraße. Um eine gemeinsame Planung zu ermöglichen, wurde 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 Ziegelmattestraße sofern die verbindliche Sanierung der Altlast erfolgt ist (siehe G-14/175 und G-14/175.1 sowie G-14/242).

1.7 Bisheriger Verfahrensverlauf

10.03.2009	Der Ortschaftsrat Kappel billigt den Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept für den Bebauungsplan (BA-09/009)
18.03.2009	Der Bau- und Umlegungsausschuss der Stadt Freiburg fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Neuhäuserstraße, Plan Nr. 3-82“ im Stadtteil Kappel (BA-09/009). Die Plankonzepte werden gebilligt und beschlossen auf dieser Grundlage die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.
30.03.2009 – 15.05.2009	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durch formlose Auslegung der Planunterlagen im Stadtplanungsamt und in der Ortsverwaltung Kappel.
23.03.2009 – 15.05.2009	Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
12.05.2009	Öffentlicher Anhörungstermin in der Schauinslandschule Kappel
19.06.2012	Der Ortschaftsrat Kappel billigt den geänderten Planentwurf (Weiterentwicklung B) und beschließt auf dieser Grundlage die Durchführung einer erneute frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung (BA-12/020).
20.06.2012	Der Bau- und Umlegungsausschuss der Stadt Freiburg billigt den geänderten Planentwurf (Weiterentwicklung B) und beschließt auf dieser Grundlage die Durchführung einer erneute frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung (BA-12/020).
10.07.2012	Bürger-Anhörung im Rathaus Kappel (abgebrochen)
02.07. – 10.08.2012	Durchführung der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durch formlose Auslegung der Planunterlagen im Stadtplanungsamt und in der Ortsverwaltung Kappel mit Verlängerung der Frist bis 02.11.2012
21.06. – 10.08.2012	Durchführung der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
27.09.2012	Erneute Bürger- Anhörung in der Schauinslandschule Kappel (Ersatztermin)

1.8 Stellungnahmen

Im Zuge der beiden frühzeitigen Beteiligungen und der Bürgeranhörungen wurden von den BürgerInnen eine Vielzahl von Bedenken und Anregungen formuliert. Ein Großteil der Bedenken und Anregungen betrifft die vorgesehene Sanierungsmaßnahme: Die Sicherheit der Sanierungsmaßnahme, die Skepsis gegenüber den verkehrlichen Problemen und den Emissionen, Sicherheitsbedenken bezüglich der bestehenden Altlast und dem geplanten Umgang mit dieser. All diese Anregungen und Bedenken werden in dem eigenständigen Sanierungsverfahren aufgegriffen und entsprechend abgearbeitet. Die wesentlichen Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan können wie folgt kurz zusammengefasst dargestellt werden:

Das Plangebiet wird zu dicht und zu hoch bebaut, die geplante Bebauung passt sich nicht in die Umgebung ein (vorwiegend 1 bis 3-Familienhäuser) und beeinträchtigen damit das Orts- und Landschaftsbild.

Die Bebauung des Ortsteils Neuhäuser stammt großteils aus den 70er und 80er Jahren oder ist noch älter. Seitdem haben sich die Anforderungen an die Stadtplanung geändert, so dass sich heute vor allem die Belange von Natur und Landschaft aber auch des Klimaschutzes verstärkt in den Planungen wiederfinden. Zentral bei heutigen Planungen ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Die in den 70er und 80er Jahren vertretene Bebauung mit Ein- und Doppelhäusern mit einer relativ geringen Dichte können heute nicht mehr als Maßstab für eine zeitgemäße Bebauung herangezogen werden. Darüber hinaus haben sich die Lebensverhältnisse der Menschen dahingehend gewandelt, dass individuellere Ansprüche an den Wohnraum bestehen. Demnach werden auch entsprechende Wohnformen nachgefragt. Basierend auf diesen umfänglichen Veränderungen der Rahmenbedingungen an die Planungen, haben sich auch die Konzepte neuer Wohnanlagen gewandelt. Die Stadt Freiburg steht zu den klima- und landschaftsverträglichen Zielen in der Stadtplanung und möchte dementsprechend auch individuelle Baukonzepte unterstützen, die im Maß der baulichen Nutzung über die bestehenden Strukturen der 70er und 80er Jahre hinausgehen. Die Planungen sehen Doppel- und Reihenhäuser in den südlichen Randbereichen vor, während in den zentralen Bereichen Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen sollen. Insgesamt unterscheidet sich die Bebauung von der Bestehenden, es wird ein neuer Ortsrand vom Ortsteil Kappel Neuhäuser gestaltet, der in Dichte und Höhe der Lage sowie den modernen Anforderungen an die Stadtplanung angemessen ist.

Die bestehenden Straßen können den Verkehr nicht aufnehmen, die AnwohnerInnen werden durch Lärm belastet und bei einem möglichen Ausbau der Straße kommen finanzielle Belastungen hinzu und teilweise auch der Verlust von Teilen der Grundstücke.

Die Neuhäuserstraße kann heute den zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen, sie erfüllt aufgrund der geringen Straßenbreite und dem Ausbauzustand nicht die heutigen Anforderungen an eine sichere Erschließung. Der Ausbau der Neuhäuserstraße wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert und durchgeführt, sie wäre jedoch auch ohne die Baumaßnahme notwendig. Durch den Ausbau werden in geringem Umfang auch bisher private Flächen in Anspruch genommen, hier werden in Gesprächen mit den Eigentümern Lösungsvorschläge erarbeitet. Durch die Nutzung der ausgebauten Straße für die Erschließung des Plangebiets entstehen keine massiven Beeinträchtigungen der AnwohnerInnen durch den Verkehr, ein entsprechendes Gutachten wurde erarbeitet und den Unterlagen beigelegt.

Die Planungen müssen verbessert werden, so dass eine Bebauung den heutigen Anforderungen genügt. Im Wesentlichen müssen folgende Aspekte gelöst werden:

- ausreichend Stellplätze im Plangebiet

- hinreichende Belichtung und Besonnung der geplanten und bestehenden Bebauung
- Einhaltung des Waldabstandes zum südlich angrenzenden Wald
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung

Die Planungen wurden entsprechend den Anforderungen optimiert, so werden ausreichend öffentliche Parkplätze im Straßenraum geschaffen, die Stellung der Gebäude untereinander und bezüglich der bestehenden Bebauung optimiert, so dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Belichtung und Besonnung zu erwarten sind und der Waldabstand wird eingehalten, indem der angrenzende Wald umstrukturiert und entsprechend langfristig gepflegt wird. Auch das Thema des ÖPNV findet sich in den Planungen wieder, auch wenn im Bebauungsplan nur die Lage der Bushaltestelle dargestellt werden kann. Die gewählte Erschließung ermöglicht eine Führung der Buslinie ohne Begegnungsverkehr durch das neue Plangebiet. Regelungen über den Linienverlauf sind unabhängig vom Bebauungsplan mit dem Verkehrsbetrieb zu treffen.

Die wertvollen ökologischen Strukturen im Plangebiet sollen erhalten werden und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet untergebracht werden.

Der Erhalt der Strukturen im Plangebiet (z.B. Teich) ist aufgrund der bestehenden Altlastensituation sowie der notwendigen Sanierung nicht möglich. Im Rahmen des Sanierungsverfahrens werden diese Eingriffe dargestellt, bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen definiert. Darüber hinaus entstehen im Bereich der Straßenbaumaßnahme Eingriffe, die im Umweltbericht dargestellt und bewertet werden. Hier werden Ausgleichsmaßnahmen wie Ersatzpflanzungen und die Anlage und Gestaltung von Grünflächen definiert, die innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden.

Weitere Anregungen betreffen v.a. die Vollständigkeit der Unterlagen, verschiedene Gutachten werden gefordert sowie Geländemodellierungen erbeten. Darüber hinaus wird in einer Vielzahl von Stellungnahmen das Verfahren oder der Umgang der Behörden mit den Bürgern kritisiert.

1.9 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen (Flst. Nr. 72 und 319) finden derzeit Grundstücksverhandlungen statt. Die Flächen gehen zeitnah in das Eigentum der Projektgesellschaft Kappel mbH über.

Der Teilbereich der Neuhäuserstraße im Geltungsbereich befindet sich größtenteils im Eigentum der Stadt Freiburg i. Br. Ein kleiner Anteil der Straßenverkehrsflächen im östlichen Geltungsbereich befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kirchzarten. Die für den Ausbau der Neuhäuserstraße zusätzlich zu den bereits heute öffentlichen Flächen benötigten Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Gespräche mit den Anliegern wurden bereits aufgenommen, zum einen um die Grundstückseigentümer frühzeitig vom Planungsstand zu informieren und deren individuelle Anliegen aufzunehmen, zum anderen um diese für einen frühzeitigen Verkauf zu gewinnen, so dass Synergieeffekte (geringere Lärm- und Staubbelastung und eine monetäre Entlastung der Eigentümer) genutzt werden können und eine zeitnahe Realisierung der Baumaßnahmen ermöglicht wird.

1.10 Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Freiburg im Ortsteil Kappel Neuhäuser und bildet den Übergang zwischen bestehender Bebauung und den weitläufigen Waldflächen des Maierberges im Süden. Das Gelände steigt von Norden (Neuhäuserstraße) zunächst nur leicht und im südlichen Bereich zum Wald hin dann stärker an. Die Höhendifferenz im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 8 m. In West-Ost-Richtung steigt das Gelände auf ca. 353 m über Normal Null nur etwa 2 m an. Die Fläche des geplanten Wohngebiets gehörte zum Gelände der ehemaligen Firma Stolberger Zink

AG, die in der Vergangenheit sowohl im Plangebiet selbst, als auch auf den umgebenden Flächen eine Erzaufbereitung betrieben hat. Es handelt sich daher um eine Brachfläche die umfangreich mit Schwermetallen belastet ist und daher bislang nicht genutzt werden konnte und auch für die Naherholung keine Bedeutung hatte. Die Lage des Plangebiets erfordert ein Konzept, das sich sowohl mit der umgebenden Bebauung als auch mit der topografischen Situation auseinandersetzt. Es soll ein Wohngebiet entstehen, das sich zukünftig adäquat in die Landschaft sowie an die vorhandene Nachbarschaft einpasst.

1.11 Städtebauliches Konzept und Planungsziele

Mit der vorliegenden Planung 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 werden. Zum anderen soll gleichzeitig die Bevölkerungsentwicklung und –struktur des Stadtteils Kappel in Bezug auf die infrastrukturelle Auslastung (Kindergarten, Schulen, Nahversorgung) stabilisiert werden. Im städtebaulichen Konzept sind deshalb unterschiedliche Gebäudetypen enthalten. Es werden sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser angeboten und damit ein breites Spektrum an verschiedenen Wohnungsgrößen für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen errichtet. Wobei das Hauptangebot für Familien ausgelegt sein wird.

Städtebauliche Ziele für das Plangebiet:

- Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Wohngebiet
- Wiedernutzbarmachung einer im Siedlungsgebiet gelegenen Gewerbebrache,
- Schaffung eines weitgehend altlastenfreien, hochwertigen und familiengerechten Wohngebiets
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum innerhalb der Stadt Freiburg durch eine zeitgemäße Neubebauung in Form von Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, zum überwiegenden Teil mit Tiefgaragen
- Schaffung eines quartierprägenden Platzes als Treffpunkt für die Nachbarschaften
- 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 Carsharing-Stellplätzen im neuen Wohngebiet
- Herstellung einer barrierefreien und minimierten öffentlichen Erschließung mit verkehrsberuhigter Wohnstraße (nur Planstraße C)

Ziele für den Ausbau der Neuhäuserstraße:

- Gewährleistung der Verkehrssicherheit
- Baulich getrennte Führung von zu Fuß Gehenden und den restlichen Verkehrsarten
- Dauerhafte Einrichtung von Bushaltemöglichkeiten zwischen Erzweg und Ziegel-mattenstraße
- Gehwegführung unter Berücksichtigung von Schulwegen
- Ausbau der Fahrbahn für Begegnungsverkehr
- Minimierung 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“

2 BEBAUUNGSPLANKONZEPTION

2.1 Städtebauliches Konzept

Die Plankonzeption des Bebauungsplans sieht eine orientierungsleichte, ökonomische Erschließung des Plangebiets mit jeweils einem Anschluss an die Neuhäuserstraße und an die Ziegelmattenstraße vor. Der rückwärtige Teil des Wohngebiets wird mit einer untergeordneten Stichstraße (Planstraße C) angebunden. Städtebaulich wird das Wohnquartier durch einen mittig angeordneten länglich-ovalen Platz akzentuiert, um den herum sich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Attikageschoss gruppieren. Der Platz bildet die Quartiersmitte und dient als Treff- sowie Identifikationspunkt dieser neuen Siedlung.

Die verkehrliche Hauptachse des Plangebiets bilden die Planstraßen A und B die eine Verbindung von der Neuhäuserstraße zur Ziegelmattenstraße herstellen. Im Kurvenbereich am südlichen Ende der Planstraße A geht der Straßenraum in einen öffentlichen Grünbereich über, der das Plangebiet fußläufig an den angrenzenden Wald und das Wanderwegenetz anbindet.

Entlang der Neuhäuserstraße soll zunächst die vorhandene Baulücke durch zwei, in der Höhenentwicklung den Bestandsgebäuden angepasste, Gebäude (II+A) geschlossen werden. Südlich davon gruppieren sich um einen kleinen Quartiersplatz höhere Mehrfamilienhäuser (III+A), während am Waldrand im Süden des Plangebiets Einfamilienhäuser in Form von Doppel und Reihenhäusern angesiedelt werden. Insgesamt ermöglichen die unterschiedlichen Haustypen und Wohnungsgrößen ein zeitgemäßes Angebot an verschiedenen Wohnformen.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund, einerseits das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebung mit Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhausbebauung auf zu nehmen und sich an der städtebaulichen Dichte der Nachbarschaft zu orientieren, andererseits aber doch in erster Linie Wohnraum für Familien in Kappel anbieten zu wollen, erfolgt die Begrenzung auf max. 150 Wohneinheiten. Geplant ist ein gemischtes Angebot, das sowohl den Anforderungen an den modernen Städtebau (Belichtung, Durchlüftung, Treffpunkt, etc.) erfüllt, die die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt mit z.B. Reihenhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern bedient. Die in der vorliegenden Planung erreichte Grundflächenzahl (GRZ) liegt dabei bei 0,31 und die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt mit 0,9 (mit Anrechnung der Attikageschosse: 1,14) unter den in der Baunutzungsverordnung dargestellten Werten (siehe auch Nr. 2.7 der Anlage 6).

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass Kappel ein ländlicher Stadtteil ist, wo nach bisherigen Erfahrungen der Bedarf für Zweitwagen besteht. Das hat dazu geführt, dass zum einen der Stellplatzschlüssel nach LBO auf 1,5 Stellplätze angehoben wird, aber im weiteren die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen nur in dem festgesetzten Umfang möglich ist, um den Versiegelungsgrad angemessen zu halten. Zusätzlichen Wohneinheiten bedeuten zusätzliche notwendige Stellplätze, die dann z.B. als Doppelparker erstellt werden müssten, diese werden aber weder gerne genutzt noch sind sie wirtschaftlich herzustellen. Jede weitere Wohneinheit würde mehr Stellplätze und somit deren Nachweis auf dem eigenen Grundstück notwendig machen. Da es das städtebauliche Ziel ist die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück

nachzuweisen, begrenzt sich bei Beibehaltung der räumlichen und städtebaulichen Qualitäten so die Anzahl in diesem Gebiet auf 150 Wohneinheiten.

2.2.1 Nutzungen

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung im Flächennutzungsplan 2020 und dem überwiegenden Charakter der Bestandbebauung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen große Flächen in Anspruch nehmen würden und sich im vorliegenden Fall weder die Grundstückssituation noch die verkehrlichen Bedingungen dafür eignen. Die Nutzungsausschlüsse erfolgen auch, damit die Flächen für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs zur Verfügung stehen.

Eine weitere Einschränkung der Nutzungen im Plangebiet betrifft die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften. Diese sollen aufgrund der dadurch generierten Lärm- und Verkehrsbelastungen nicht im Plangebiet angesiedelt werden. Außerdem können die vorhandenen Gaststätten im Stadtteil Kappel aufgesucht werden. Alle weiteren Nutzungen eines allgemeinen Wohngebiets sind zulässig.

2.2.2 Geplante Gebäudeformen

Nutzungsziffer 1

Das allgemeine Wohngebiet WA 1 besteht aus zwei Gebäuden direkt an der Neuhäuserstraße, die die bestehende Lücke in der vorhandenen Bebauung schließen und die mit zwei Geschossen und einem Attikageschoss so geplant sind, dass sie sich an den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung orientieren. Die zulässige Höhe zwischen Gehweg und Oberkante des Attikageschosses beträgt 10 m. Aufgrund der maximal zulässigen Grundfläche von 260 m² können die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser in Form eines Punkthauses ein Außenmaß von maximal ca. 16,0 m x 16,0 m aufweisen. Als zulässige Dachform ist ein Flachdach oder ein Pultdach mit bis zu 10° Dachneigung vorgesehen, das zwingend zu begrünen ist. Die Zahl der Wohnungen wird je Gebäude auf max. 5 festgelegt. Die notwendige Anzahl an Stellplätzen erfordert die Unterbringung in Tiefgaragen.

Nutzungsziffer 2

Südlich anschließend um den gesamten zentralen Platz soll eine etwas größere Dichte in Form von dreigeschossigen Gebäuden mit Attikageschoss und Gebäudehöhen von bis zu 13 m entstehen können. Die überbaubaren Flächen wurden so gewählt, dass hier Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Kubatur errichtet werden. Als mögliche Formen der Gebäude ergeben sich Punkthäuser mit 15 m x 15 m bzw. 16 m x 16 m oder rechteckige Gebäudetypen mit Maßen von 21,5 m x 14,5 m bis 26 m x 14,5 m. Die zulässigen Grundflächen werden dabei individuell definiert und reichen von 200 m² im kleineren Punkthaus bis zu 340 m² in den größten Gebäuden. Auch hier sind alle Dächer als begrünte Flach- oder Pultdächer mit bis zu 10° Dachneigung auszubilden und alle Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude wird beschränkt und für jedes Baufenster separat festgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten liegt zwischen 5 und 11 Wohneinheiten je Gebäude.

Nutzungsziffer 3

Im südöstlichen Bereich sieht die Konzeption eine Bebauung mit Doppelhäusern vor, wobei der Bebauungsplan auch Einzelhäuser zulässt, so dass im Plangebiet auch dem Wunsch nach einer Einfamilienhausbebauung Rechnung getragen werden kann. Da hier von der Planstraße C bis zum Waldrand der größte Geländesprung im Plangebiet erfolgt, soll die Topografie genutzt werden, um das Gelände abzufangen, indem das

unterste Geschoss in den Hang eingegraben und überwiegend als Garagen und Kellergeschoss genutzt wird. Dieses unterste Geschoss soll direkt von der Erschließungsstraße aus ebenerdig angefahren werden können, während im zweiten Geschoss nach Süden ebenerdig der Garten betreten werden kann. Unter Berücksichtigung des Keller- und Garagengeschosses werden dementsprechend im WA 3 ebenfalls drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss zugelassen. Die zulässige Grundfläche von maximal 72 m² je Doppelhaushälfte oder 144 m² je Einzelhaus gewährleistet die gewünschte kleinere Parzellierung der Grundstücke und dient der Minimierung der Versiegelung und Flächeninanspruchnahme. Wie im übrigen Plangebiet sind die Dächer als begrünte Flach- oder Pultdächer mit bis zu 10° Dachneigung auszuführen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird hier auf maximal eine je Doppelhaushälfte bzw. maximal zwei je Einzelhaus beschränkt.

Die kleinteiligere Bebauung in Form von in den Hang eingebauten Doppel- bzw. Einzelhäusern ermöglicht zwischen den Häusern das Freihalten von Schneisen für die Durchlüftung des Plangebiets. Zwar sind hier Garagen oder Carports zulässig, diese können aber ebenfalls nur in den Hang eingebaut werden und müssen mit begrünten Dächern versehen werden, so dass sie kein Hindernis für die Kaltluftströme aus dem südlich angrenzenden Wald darstellen.

Für die Bebauung im Wohngebiet WA 3 wurde eine Unterschreitung der nach LBO mindestens nachzuweisenden Abstandsflächen zugelassen, solange die Anforderungen an den Brandschutz und an die Belichtung erfüllt sind und ein Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird. Die ursprüngliche Konzeption für dieses Gebiet sah eine zweigeschossige Bebauung mit seitlich angebauten Garagen vor, so dass sich ein nahezu geschlossener Bauungsriegel ergeben hätte. Die Topografie mit der hier zum Wald hin beginnenden starken Hangneigung und die aus klimatischen Gründen wünschenswerte größere Freihaltung der Räume zwischen den Gebäuden führte zur Überlegung die Stellplätze bzw. Garagen unter dem Haus zu platzieren, was städtebaulich einige Vorteile mit sich bringt. Das dadurch entstehende zusätzliche Geschoss führt für die Aufenthaltsräume in den Obergeschossen zu einer besseren Belichtungs- und Besonnungssituation. Diese Konzeption nutzt ferner, wie oben bereits beschrieben, die Topografie, in dem straßenseitig ebenerdig in das Haus gefahren werden, und gleichzeitig vom darüber liegenden Geschoss ebenerdig der Gartenbereich erschlossen wird. Darüber hinaus können dadurch, entsprechend den Vorschlägen der klimatologischen Stellungnahme, mehr Flächenanteil zwischen den Gebäuden für Kaltluftabflüsse frei gehalten werden. Diese spezielle Konzeption trägt sowohl einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wie auch dem Wunsch nach einer aufgelockert erscheinenden Bebauung Rechnung, erfordert aber, um gegenüber der früher angedachten Konzeption bei gleichbleibender Größe der Grundflächen keinen wertvollen und dringend benötigten Wohnraum zu verlieren, eine Unterschreitung der nach LBO vorgesehenen Abstandsflächen. Da ein Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze, also mindestens 6 m zwischen den Gebäuden eingehalten wird, werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, an die Belichtung und Belüftung sowie an den Brandschutz nicht beeinträchtigt.

Nutzungsziffer 4

Die Bebauung im Wohngebiet WA 4 unterscheidet sich nur geringfügig von der Bebauung im Wohngebiet WA 3. Auch hier sollen die Garagen in den Gebäuden untergebracht werden und der massive Geländesprung durch die Bebauung in den Hang abgefangen werden. Im Unterschied zum WA 3 sollen hier jedoch 4 Reihenhäuser entstehen, die zusammen eine Grundfläche von 325 m² nicht überschreiten dürfen und die jeweils nur eine Wohneinheit beherbergen.

Nutzungsziffer 5

Beim Wohngebiet WA 5 handelt es sich lediglich um ein Grundstück an der Ziegelmattestraße, auf dem an ein bestehendes Gebäude eine Doppelhaushälfte angebaut

werden kann, so dass hier eine Baulücke geschlossen wird. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung sollen hier zwei Vollgeschosse ermöglicht und das Gebäude mit einem Satteldach zwischen 35 und 45° versehen werden. Ebenso wie im WA 3 sind hier maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 Grundfläche

Um einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, wird in allen Wohngebieten pro Baufenster eine maximale Grundfläche als absolute Zahl festgesetzt, die die von der BauNVO vorgesehene Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 deutlich unterschreitet. Damit wird einerseits eine dem Standort angemessene bauliche Dichte ermöglicht, andererseits aber auch Rücksicht auf die vorhandene aufgelockerte Baustruktur genommen. Im Sinne einer ausreichenden Flexibilität in der späteren baulichen Umsetzung wurden die Baufenster bewusst geringfügig größer festgesetzt, so dass die genaue Lage der zukünftigen Gebäude noch variiert werden kann.

Um das städtebaulich erwünschte Erscheinungsbild zu erreichen, bei der die privaten Freiflächen für die zukünftigen Bewohner/Bewohnerinnen (Familien) nutzbar sind und zur Aufenthaltsqualität beitragen, sollen bei den Mehrfamilienhäusern im WA 1 und WA 2 alle notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Da die Zahl der notwendigen Stellplätze gegenüber den Anforderungen der LBO im Bebauungsplan noch erhöht wurde, erfordert der Bau der Tiefgaragen eine Überschreitung der zulässigen GRZ. Es wurde daher festgesetzt, dass in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Auch in den Wohngebieten WA 3 bis WA 5 darf die in der Planzeichnung dargestellte Grundfläche durch Garagen, Carports und private Stellplätze sowie Nebenanlagen und Wegeflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.3.2 Geschossfläche

Die Regelung in Nr. 2.5 der textlichen Festsetzungen dient in Verbindung mit den in der Tabelle unter Nr. 2.7 dargestellten Obergrenzen der Geschossflächen dazu, dass auch unter Anrechnung der jeweiligen Attikageschossfläche eine GFZ von 1,14 bezogen auf das Nettobauland und damit der Höchstwerte der BauNVO für ein WA nicht überschritten wird.

2.3.3 Gebäudehöhen und Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung des Baugebiets wird im Bebauungsplan durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässigen Gebäudehöhen, bzw. im WA 3 und WA 4 die maximal zulässigen Traufhöhen für jedes Baufenster bezogen auf die Hinterkante der dazugehörigen Erschließungsstraße gemessen in der straßenzugewandten Gebädefassade festgesetzt. Ab der Oberkante Gehweg sind für eine Bebauung mit II Vollgeschossen und einem Attikageschoss wie im WA 1 10 m Gebäudehöhe vorgesehen, in den Bereichen mit III Vollgeschossen und einem Attikageschoss bzw. im WA 5 mit II Vollgeschossen und einem steiler geneigten Satteldach sind Gebäudehöhen bzw. im WA 3 und WA 4 Traufhöhen von 13 m ab Gehwegoberkante möglich.

Ziel ist es, sowohl an der Ziegelmattestraße wie auch an der Neuhäuserstraße die vorhandenen Gebäudehöhen aufzunehmen und nach Süden zum Quartiersplatz und zum Waldrand ein zusätzliches Geschoss zu ermöglichen so dass die Bebauung hangaufwärts gestaffelt wird.

Für alle Wohngebiete gilt, dass die zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf einer Fläche von maximal 20 % der Dachfläche durch Dachaufbauten, Dachaustritte oder

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um bis zu 1,50 m überschritten werden dürfen, wenn diese einen Abstand von mindestens 1,5 m zur Gebäudekante aufweisen. Durch diese Festsetzung sollen die technischen Voraussetzungen für die Realisierung der extensiven Dachbegrünung sowie punktuell auch der Nutzung regenerativer Energien ermöglicht werden.

Für Nebenanlagen in den Wohngebieten wurde eine maximale Höhe von 3,0 m bezogen auf das Geländeniveau nach Herstellung der Baumaßnahme festgesetzt, damit sich die Nebenanlagen gestalterisch wie funktional tatsächlich unterordnen.

2.4 Bauweise

In Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung wird im gesamten Plangebiet gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Um eine aufgelockerte Bauweise mit Freiräumen zwischen den Gebäuden zu gewährleisten werden in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur Einzelhäuser, im Wohngebiet WA 3 nur Einzel- und Doppelhäuser, im WA 4 nur Reihenhäuser und im WA 5 nur Doppelhäuser zugelassen.

2.5 Zulässige Wohneinheiten

Die Zahl der zulässigen Wohnungen in den geplanten Doppel- und Reihenhäusern in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 wird verbindlich auf jeweils eine Wohneinheit je Doppel- und Reihenhauseinheit festgeschrieben. Damit wird verhindert, dass in den kleinen Reihen- und Doppelhauseinheiten viele kleine Wohnungen entstehen, die sowohl zusätzlichen Verkehr als auch weitere notwendige Stellplätze generieren würden. Diese Bebauung soll den Nutzern vorbehalten werden, die im klassischen Sinn ein eigenes Reihen- oder Doppelhäuschen besitzen wollen. Nachfragende nach kleinen Wohneinheiten, mit flexiblen und individuellen Grundrissen, Ausstattung und gegebenenfalls trotzdem einer kleinen privaten Grünfläche sollen eher in den Geschosswohnungsbauten angesiedelt werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird ebenfalls die maximal zulässige Zahl der Wohnungen definiert, hier bezogen auf jedes Baufenster. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass zum einen eine angemessene Durchmischung des Plangebiets mit verschiedenen Wohnungsgrößen realisiert wird, zum anderen sollen auch hier zu viele kleine Wohnungen vermieden werden, die einen erhöhten Stellplatzbedarf haben und zu einer erhöhten Verkehrsbelastung im Plangebiet führen würden.

2.6 Örtliche Bauvorschriften

Durch den Erlass örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden Regelungen getroffen über die Gestaltung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, über Einfriedungen, Abfallbehälterstandorte, Antennen und Niederspannungsleitungen. Durch die Festsetzungen soll insgesamt ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild des Quartiers gefördert werden.

2.7 Städtebauliche Kennzahlen und Flächenbilanz

Städtebauliche Kennzahlen

		WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5	Gesamt
	Fläche	1.532 m ²	10.893 m ²	3.647 m ²	1.014 m ²	275 m ²	17.361 m ²
Fest	Maximale Grundfläche	520 m ²	3.510 m ²	1.010 m ²	325 m ²	80 m ²	5.445 m ²

	Zulässige Geschosse	II+A	III+A	III+A	III+A	II	-
Information	GRZ (gemäß städtebaulicher Entwurf)	0,34	0,32	0,28	0,32	0,29	0,31
	Wohneinheiten (gemäß städtebaulicher Entwurf)	10 WE	120 WE	14 WE	4 WE	2 WE	150 WE
	Geschossfläche ohne Attikageschoss	1.040 m ²	10.530 m ²	3.030 m ²	975 m ²	160 m ²	15.735 m ²
	Geschossfläche mit Attikageschoss	1.430 m ²	13.163 m ²	3.788 m ²	1.219 m ²	220 m ²	19.820 m ²
	GFZ mit Attikageschoss	0,93	1,21	1,04	1,20	0,80	1,14
	GFZ ohne Attikageschoss (nach BauNVO)	0,68	0,97	0,83	0,96	0,58	0,91

Mit einer Grundflächenzahl von 0,31 und einer Geschossflächenzahl (nach BauNVO) von 0,9 liegen die Planungen für das vorliegende Bebauungsplangebiet damit deutlich unter den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellten Werten bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2. Auch bei Anrechnung der jeweiligen Attikageschosse wird der GFZ-Höchstwert der BauNVO nicht erreicht.

Flächenbilanz des Bebauungsplans

Wohnbaufläche	17.361 m ²	~ 60,3 %
Öffentliche Grünfläche	2.106 m ²	~ 7,3 %
Private Grünfläche	1.307 m ²	~ 4,5 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7.022 m ²	~ 24,4 %

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	958 m ²	~ 3,3 %
Private Verkehrsfläche (Carsharing)	31 m ²	~ 0,1%
Summe Geltungsbereich	28.821 m²	~ 100 %

3 ERSCHLIESSUNG

3.1 Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Im Rahmen des Variantenvergleichs für die verkehrliche Erschließung der Sanierungsmaßnahme Stolberger Zink wurde vom Ingenieurbüro Fichtner im August 2013 auch die zukünftige Verkehrsbelastung für die Nutzungsphase, d.h. für das bereits aufgesiedelte Wohngebiet ermittelt. Im Ergebnis werden über den Tag verteilt 616 Pkw-Fahrten der BewohnerInnen, 62 Pkw-Fahrten durch Besucherverkehre und 12 Lkw-Fahrten, insgesamt also 690 Fahrten /24 h zu erwarten sein.

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.

3.2 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kirchzartener Straße (L 121) und die davon abzweigende Neuhäuserstraße. Damit die Neuhäuserstraße entsprechend den verkehrlichen Anforderungen ausgebaut und verbreitert werden kann, wurden die erforderlichen Flächen an der Neuhäuserstraße bis zur Einmündung der Straße Am Rosenhag in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Der Ausbau stellt einen erstmaligen Ausbau im Sinne des Erschließungsrechts dar.

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 (vgl. Nr. 2 der Drucksache G-14/210). 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 ohne kompetenzielle Restriktionen nachkommen kann.

3.3 Neuhäuserstraße

3.3.1 Ausgangssituation

Die Neuhäuserstraße wurde auf Basis des Planfeststellungsbeschlusses vom 20.10.1986 bislang nur im Abschnitt von der Kirchzartener Straße bis zur Straße Im

Rosenhag ausgebaut, aber nicht abgerechnet, weil die planmäßige Herstellung nicht abgeschlossen wurde. 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 4,40 m.

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 dementsprechend 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 Flurstücks 72 und die Entwicklung des Baugebietes besteht hier Handlungsbedarf.

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, darunter auch diejenigen Teilflächen der Straße, die auf der Gemarkung der Gemeinde Kirchzarten liegen. Die Neuhäuserstraße wird nun erstmalig in diesem Abschnitt endgültig hergestellt. Der westliche Teilabschnitt 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 Ausbau soll unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen, insbesondere hinsichtlich Verkehrssicherheit, Gehwegbreiten, Bushaltestellen, Schulweg, im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens neu geregelt werden.

3.3.2 Ausbaukonzeption

Auf der Grundlage der Ausbauziele (siehe oben unter Nr.1.11) ergibt sich folgende Ausbaukonzeption:

- Fahrbahnbreite durchgehend 5,5 m, im Bereich der Bushaltestellen zwischen Erzweg und Ziegelmattestraße aufgeweitet auf 6,0 m, um durchgehend eine gleichzeitige Befahrung in beide Fahrtrichtungen zu ermöglichen.
- Gehweg auf der Südseite durchgehend geführt mit 2,0 m Breite. Diese Mindestbreite ist hinsichtlich der Verkehrssicherheit und des Verkehrsablaufes angemessen und trägt dazu bei, den Eingriff in private Flächen zu minimieren.
- Beidseitiger Gehweg auf Nord- und Südseite im Abschnitt zwischen Erzweg und Ziegelmattestraße mit einer Breite von je 2,5 m, um der Bushaltestellensituation Rechnung zu tragen.
- Berücksichtigung von Aufstellflächen für zu Fußgehende im Bereich von Seitenstraßen und im Übergang zu dem bereits ausgebauten Straßenabschnitt westlich Im Rosenhag (mit auf der Nordseite liegendem Gehweg).
- Neue Anbindung des Weges in Richtung Kappel.
- Beibehaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h (nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens).

Der Ausbau der Neuhäuserstraße soll zunächst als Baustraße in den Abmessungen des Endausbaus, jedoch mit einer provisorischen Schwarzdecke erfolgen. Der Einbau des endgültigen Asphaltbelags soll erst nach Abschluss der Sanierungs- und Baumaßnahmen erfolgen.

3.3.3 Ausbau im Bereich der Engstelle zwischen Im Rosenhag und Erzweg

Im Rahmen des Straßenausbaus wird in das Landschaftsschutzgebiet „Schauinsland“ und in ein bestehendes Biotop eingegriffen. Hierzu wurde ein Antrag auf Erlaubnis von Erlaubnisvorbehalten LSG „Schauinsland“ mit integriertem Antrag auf Ausnahme für Biotop „Feldgehölz in den Weihermatten“ bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Der Umweltbericht enthält entsprechende Erläuterungen und nähere Angaben zum Verfahren bzw. dem Verfahrensstand. Die zuständige untere Naturschutzbehörde hat am 07.10.2014 (AZ 364-221-39) die Erlaubnis erteilt.

Das Landschaftsschutzgebiet wird heute nicht durch den bestehenden Fahrbahnrand, sondern durch das Straßenflurstück begrenzt. D.h. konkret dass die neben der Straße beginnende Grünfläche erst im Abstand von ca. 2 m (vgl. Flurstücksgrenze in Anlage 3) von der heute bestehende Straße aus im Landschaftsschutzgebiet liegt. Für die Herstellung der künftigen asphaltierten Geh- und Fahrbahnflächen reicht das städtische Flurstück im Bereich des Landschaftsschutzgebiets nahezu vollständig aus. Der Eingriff für den Bau des Gehwegs ist im Umfang von wenigen Quadratmetern erforderlich.

Die Verbreiterung der Neuhäuserstraße führt dazu, dass der bestehende Geländevorsprung angeschnitten werden muss. Dabei wird der Böschungsanschnitt nicht mit einer Stützwand gesichert, sondern die Böschung wird unter Berücksichtigung der bestehenden Situation über die gesamte Höhe neu modelliert. Der in diesem Zusammenhang anfallende Bodenabtrag soll im Baugebiet Neuhäuserstraße als Ersatz für das im Zuge der Sanierung abtransportierte Material mit verwendet werden.

3.3.4 Zeitplan Ausbau Neuhäuserstraße

Die Sanierung des Areals Stolberger Zink kann erst erfolgen, wenn eine ausreichend verkehrssichere Zufahrt mit dem Ausbau der Neuhäuserstraße hergestellt ist. Der Ausbau der Neuhäuserstraße kann jedoch nicht über die Genehmigung der Sanierung, aber sehr wohl über ein Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Für den Ausbau der Neuhäuserstraße besteht somit eine unmittelbare zeitliche Abhängigkeit zur Sanierungsmaßnahme. Gleichzeitig ist die Durchführung der Sanierung einem engen Zeitplan unterworfen, der den hohen Investitionskosten sowie den sich ständig verändernden Rahmenbedingungen bei Deponien geschuldet ist. Die Sanierung führt voraussichtlich zu Kosten in Höhe von 6,5 Mio. €. Zu diesen kommen zusätzliche Kosten für die Baureifmachung von ca. 2,7 Mio. € hinzu (z.B. Kosten für innere Erschließung, Zuschuss zur äußeren Erschließung, Planungskosten), so dass bis zur Baureifmachung bereits ca. 9,2 Mio. € aufzuwenden sein werden. Demgegenüber steht ein Planungsgewinn von lediglich 6,14 Mio. €. Die geschätzten Kosten basieren auf dem vom Investor geplanten Sanierungsbeginn im Herbst 2015. Sollte dieser nicht erreicht werden können, ist die Realisierung der Sanierung aus Kostengründen gefährdet, die insbesondere durch an stehenden Schließungen von Deponien und einer Verknappung von Deponiekapazitäten entstehen. Aufgrund der Reduzierung von Deponiekapazitäten ist mit jährlichen Kostensteigerungen für die Entsorgung von Erdaushub aller Deponieklassen von 10-15 % zu rechnen, die zusätzliche Kosten von ca. 0,5 Mio. € pro Jahr bedeuten. Darüber hinaus ist sowohl wegen der Kosten als auch aus ökologischen Gründen eine Entsorgung des Materials der Deponiekategorie I auf der Deponie Tuningen (Schwarzwald-Baar-Kreis) geplant, welche zum 31.12.2015 schließt. Die Nutzung einer anderen Deponie (z.B. in Ludwigsburg, Zweibrücken oder Neunkirchen) führt zu zusätzlichen Transportkosten in Höhe von ca. 350 T €. Zusätzliche Kostensteigerungen könnten durch Verschärfungen der Annahmebedingungen bei den Deponien entstehen.

Der Ausbau der Neuhäuserstraße muss somit im Hinblick auf das Sanierungsverfahren so früh wie möglich starten. Ein ausreichend verkehrssicherer Ausbau der Neuhäuserstraße bis zum Herbst 2015 ist zeitlich sehr ambitioniert und nur realisierbar, wenn vor Satzungsbeschluss die Ausschreibung, Vergabe und Baubeginn erfolgen kann.

Die Stadtverwaltung beabsichtigt nach der Offenlage in eigener Zuständigkeit etwaige Einwendungen hinsichtlich der Erheblichkeit zu prüfen und soweit rechtlich möglich eine vorzeitige Freigabe von Gehölzfällungen und des Baus zu erteilen.

3.3.5 Grunderwerb

Der Ausbau der Neuhäuser Straße entsprechend der Planungsziele (vgl. Nr. 4 der Beschlussvorlage und Nr. 3 der Begründung) kann weitgehend unter Nutzung der öffentlichen Flächen realisiert werden. Allerdings reichen diese nicht vollständig aus, vielmehr ist Grunderwerb westlich und östlich der Ziegelmattestraße erforderlich und unvermeidlich. Es wurde bereits mit allen vom Grunderwerb betroffenen Anlieger Kontakt aufgenommen, in der Absicht diese Grundstückseigentümer frühzeitig über den Planungsstand zu informieren und deren individuelle Anliegen aufzunehmen.

3.3.6 Erschließungsbeiträge

Die Neuhäuserstraße wurde bislang nur im Abschnitt von der Kirchzartener Straße bis zur Straße Im Rosenhag planmäßig ausgebaut. Nach dem Ausbau der Neuhäuserstraße entsprechend des künftigen Bebauungsplans muss die Stadt Freiburg aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung Erschließungsbeiträge bei den Anliegern erheben. Von der Erschließungsbeitragspflicht würden die Anlieger 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 jedoch erhebliche Vorteile und Synergieeffekte (aufgrund der Zuschussleistung durch die Projektentwicklungsgesellschaft). Der Ausbau der Neuhäuserstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit auch erforderlich, wenn die Sanierung und Bebauung des Areals Stolberger Zink nicht realisiert werden sollte.

3.4 **Innere Erschließung**

Die Hapterschließung des geplanten Wohnquartiers erfolgt von der Neuhäuserstraße aus über eine Straße, die in südwestlicher Richtung in das Plangebiet und über den zentralen Platzbereich führt, um dann kurz vor dem Waldrand in nordwestlicher Richtung abzuschwenken und den Anschluss an die Ziegelmattestraße herzustellen. Diese Erschließung mit einer vorgesehenen Fahrbahnbreite von 5,5 m sowie beidseitigen Fußwegen und öffentlichen Parkplätzen, bildet die Hapterschließung des Quartiers. Ergänzt wird diese Hapterschließung durch eine im Kurvenbereich in östlicher Richtung abzweigende Stichstraße, die im Wesentlichen die südlich gelegenen Doppelhäuser und die nördlich gelegenen Mehrfamilienhäuser erschließt und in einer für 3-achsige Müllfahrzeuge geeignete Wendepalte mündet. Entsprechend dem untergeordneten Charakter ist diese Stichstraße mit einer Ausbaubreite von 6,0 m als Verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

In der Planzeichnung wurden zwei Zufahrtsverbote eingetragen. Das Zufahrtsverbot auf der Südseite des Grundstücks im WA 5 dient zum einen der Verkehrssicherheit, da im Einmündungsbereich zur Ziegelmattestraße die Einsehbarkeit unzureichend ist. Zum anderen dient es der Sicherung der öffentlichen Stellplätze in der neuen Erschließungsstraße, damit keine wertvollen Stellplätze durch private Zufahrten verloren gehen. Über die Ziegelmattestraße sind ausreichend Erschließungsmöglichkeiten gegeben. Das zweite Zufahrtsverbot befindet sich am Ende der Wendepalte in der Stichstraße und auf der anschließenden Spielplatzfläche und soll verdeutlichen, dass hier keine Erschließung rückwärtiger Grundstücke gewünscht ist.

Bei den Doppel- und Reihenhäusern im südlichen Plangebiet soll das Parken zum einen innerhalb der Hauptgebäude in einem eigenen, ebenerdig anfahrbaren Garagen- bzw. Kellergeschoss oder in den Berghang integriert, zum anderen auf oberirdischen Stellplätzen erfolgen. Die privaten Stellplätze der Mehrfamilienhäuser hingegen werden in Tiefgaragen untergebracht werden können. Angestrebt wird eine orientierungsleichte

kleinteilige Tiefgaragenplanung, so dass im Plangebiet voraussichtlich etwa 6 bis 8 Tiefgaragen entstehen werden.

3.5 Ruhender Verkehr

Nach den bisherigen Erfahrungen in den ländlichen Stadtteilen reicht unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze ein Stellplatz je Wohnung meist nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird daher im Plangebiet „Neuhäuserstraße“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt, die grundsätzlich auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Dabei sind bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze Bruchteile einer Stellplatzzahl jeweils auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Aufgrund der geplanten Struktur des Plangebiets sind die privaten Stellplätze im Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA 1 und WA 2) in Tiefgaragen unterzubringen, wozu hier ein Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen erfolgt, während in den Wohngebieten WA 3 und WA 4, in denen vorwiegend die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern geplant sind, die Stellplätze auch ebenerdig in den überbaubaren Flächen, innerhalb der Gebäude und den ausgewiesenen Carport- und Garagenzonen untergebracht werden können. Im WA 5, das nur eine Doppelhaushälfte betrifft, wurden keine Vorgaben für Garagen oder Carportstandorte gemacht. Für die Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser im WA 1 und WA 2 wurden die möglichen Ein- und Ausfahrtsbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Plangebiet etwa 225 Stellplätze hergestellt werden.

Entlang der Erschließungsstraßen sind insgesamt rund 36 öffentliche Parkplätze vorgesehen, was in etwa einem Anteil von 16 % der privaten Stellplätze entspricht. Zusätzlich werden auch zwei Carsharing-Stellplätze ausgewiesen.

3.6 Öffentlicher Personennahverkehr / Mobilitätsangebot (Carsharing)

Der Bereich Neuhäuser wird zurzeit durch die Regionalbuslinie 271 bedient. Im Plangebiet an der Neuhäuserstraße befindet sich die nicht ausgebaute 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 man auch die VAG-Buslinie 17 an der Königsberger Straße erreichen, die den Stadtteil Kappel mit der Haltestelle Lassbergstraße der Straßenbahnlinie 1 verbindet. Ob mit der Aufsiedlung des Plangebiets „Neuhäuserstraße“ eine Optimierung der Linienführung erfolgen kann, ist von den zuständigen Verkehrsgesellschaften zu überprüfen.

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

3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet ist innerhalb der Allgemeinen Wohnbaufläche WA 2 eine Fläche mit einem Geh-, Leitungs- und Fahrrecht (Feuerwehr) definiert. Das Gehrecht zugunsten der Anlieger soll das Fußwegenetz stärken und die Erreichbarkeit der Spielplätze im Plangebiet für die BewohnerInnen des Quartiers verbessern. In Verbindung mit den ausgewiesenen öffentlichen Fußwegen ergibt sich eine gute fußläufige Erreichbarkeit innerhalb des Plangebiets und eine Vernetzung mit der Umgebung. Die Fläche ist ebenfalls mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr belastet, so dass diese in Einsatzfall alle Gebäude angemessen erreichen kann. Das Leitungsrecht wird zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt, damit die notwendige technische Infrastruktur im Plangebiet (z.B. Ringleitungen) realisiert werden kann.

Das Fahrrecht innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebiets sichert die Zufahrt des Anliegergrundstückes 70/6 außerhalb des Geltungsbereiches, damit die dort vorhandene Garage auch weiterhin angefahren werden kann.

3.8 Gemeinschaftsanlagen

Im zentralen Bereich des Plangebiets soll beiderseits der Erschließungsstraße ein nicht-öffentlicher Platz entstehen, der den BewohnerInnen als gemeinsamer Treffpunkt und Aufenthaltsbereich dienen soll. Um diese Nutzung zu sichern, wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB eine flächenhafte Darstellung in den Bebauungsplan aufgenommen, der eine entsprechende Nutzung dieser Fläche sichert. Zur genauen Gestaltung der dargestellten Fläche werden keine weiteren Festsetzungen getroffen, da im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung im Zusammenhang mit dem Freiflächenkonzept ein integriertes Konzept erarbeitet wird. Um eine gewisse Qualität der Fläche zu sichern wurde in einer weiteren Festsetzung die Bepflanzung des Platzes in den Randbereichen mit Bäumen aufgenommen. In diesem Bereich können einerseits auch die nach der Landesbauordnung notwendigen Spielplätze für Kleinkinder untergebracht werden, andererseits sollen auch Aufenthalts- und Spielbereiche für Kinder ab 14 Jahren geschaffen werden, für die in der Regel die Nutzung der öffentlichen Spielplätze nicht mehr vorgesehen ist. Der zentrale Platz bildet einen identitätsstiftenden, halböffentlichen Raum für die BewohnerInnen.

4 LÄRMSCHUTZ

Für den Bebauungsplan waren die Lärmeinwirkungen der Verkehrsstrassen der näheren und weiteren Umgebung zu prüfen. Über diesen Verkehrslärm hinaus befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets eine Schreinerei und eine Wäscherei. In einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Neuhäuserstraße“ (siehe Anlagen zum Bebauungsplan) wurden die Lärmimmissionen durch diese verschiedenen Schallquellen im Plangebiet ermittelt und bewertet.

Darüber hinaus wurden in einer eigenständigen Untersuchung zur geplanten Sanierungsmaßnahme die durch die Sanierung und die Baumaßnahme entstehenden Lärmbelastungen auf die umgebende Bestandsgebäude dargestellt.

4.1 Verkehrslärm

Für den Bebauungsplan waren die Lärmwirkungen der Neuhäuserstraße, der Ziegelmattestraße, der Kreisstraße 4909 (Kirchzartener Straße) und im weiteren Umfeld die Bundesstraße B 31, sowie die Schienentrasse zwischen Freiburg und Donaueschingen zu prüfen. Die „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Neuhäuser Straße“ in Freiburg, Kappel“ (Stand Juni 2014) vom Büro Fichtner kommt bezüglich des Verkehrslärms zu dem Ergebnis, dass an den Fassaden im Norden des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete leicht überschritten werden. Die Richtwerte der DIN 18005 liegen für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts. An den Gebäuden entlang der Neuhäuserstraße werden vereinzelt tags Überschreitungen der Orientierungswerte um 2,5 dB(A), nachts von bis zu 5,6 dB(A) errechnet. Diese Richtwerte gelten für die schalltechnische Bewertung städtebaulicher Planungen und dienen der Orientierung. Dieser leichten Überschreitung der Werte kann durch passive Lärmschutzmaßnahmen begegnet werden. Im Bebauungsplan werden dementsprechend passive Lärmschutzmaßnahmen (Vorgaben zur Grundrissorientierung (Anordnung von Aufenthaltsräumen) und zur Schalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände)) festgesetzt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen sind hier städtebaulich nicht sinnvoll und stehen in keinem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis, zumal eine nur leichte Überschreitung der Richtwerte gegeben ist. Die zur Orientierung auch heranziehbaren Grenzwerte der 16. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung)

werden hingegen eingehalten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine unzumutbaren Lärmbelastungen der zukünftigen Anwohner entstehen.

4.2 Gewerbelärm

Im Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In unmittelbarer Nachbarschaft im Westen und Südwesten des Plangebiets grenzen Mischgebiete an, in denen nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wohnen und das Wohnen nicht störende Gewerbe angesiedelt werden können. Im Sinne der Störgradsystematik der BauNVO (MI neben WA) entstehen keine wechselseitigen Einschränkungen bezüglich der nachbarschaftlichen Nutzungen, so dass auf der Ebene der Bauleitplanung den Belangen ausreichend Rechnung getragen wurde.

Konkret liegen in diesen Mischgebieten heute eine Schreinerei und eine Wäscherei. Um die Belange des Lärmschutzes hinreichend darzustellen, wurden in der oben genannten schalltechnischen Untersuchung auch die Auswirkungen der beiden Betriebe dargestellt und bewertet. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass bezüglich des Gewerbelärms die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tags und nachts eingehalten werden und daher diesbezüglich keine Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden müssen.

4.3 Umgebung

Durch die Bebauung des Plangebiets mit bis zu 150 Wohneinheiten wird ein Mehrverkehr generiert, der in der Summe aus Quell- und Zielverkehr bis zu 700 Kfz/24h betragen wird. Um eine optimale Erschließung des Plangebiets zu ermöglichen wurden in einer Studie verschiedene Varianten der Erschließung gegenübergestellt und bewertet. Dieser „Variantenvergleich verkehrliche Erschließung Sanierungsgebiet Stolberger Zink, Freiburg-Kappel“ vom August 2013 berücksichtigt verschiedene Parameter, unter anderem auch die aus dem Mehrverkehr resultierende Immissionsbelastung der angrenzenden Bebauung. Die Variante D, d.h. die Erschließung des Plangebiets über eine ausgebaute Neuhäuserstraße mit Gegenverkehr, schneidet bezüglich der Immissionen am günstigsten ab. Es werden an bis zu 15 Häusern in der Umgebung maximal 59 dB(A) erreicht. Damit werden die Grenzwerte der 16.BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) eingehalten, diese liegen für allgemeine Wohngebiete bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Die Richtwerte der BImSchV gelten für den Bau oder die wesentliche Veränderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen. Es kann davon ausgegangen werden, dass es durch den durch die Bebauung des Plangebiets generierten Mehrverkehr auf der Neuhäuserstraße zu einer Mehrbelastung der Anwohner durch Verkehrslärm kommt, die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten, so dass weiterhin gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

5 GERUCH

Im Nahbereich des Plangebiets befindet sich eine Wäscherei, durch deren Betrieb Geruchsemissionen entstehen. In einem Gutachten (siehe Anlagen zum Bebauungsplan) werden diese ermittelt und bewertet. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass in Teilbereichen der Wohnbaugebiete WA 3 und WA 4 die Richtwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) überschritten werden, so dass eine Bebauung unter diesen Umständen hier schwierig ist. Vor allem im Bereich des WA 4 werden die Richtwerte von max. 10% Geruchsstunden im Jahr mit vorliegenden bis zu 18% deutlich überschritten. Auch wenn es sich um eher angenehmere Gerüche handelt als beispielsweise bei landwirtschaftlichen Emissionen, ist die Überschreitung der Richtwerte deutlich. Um der Problematik der Geruchsbelästigung gerecht zu werden, wurde eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der eine Bebauung in den betroffenen Teilgebieten des Bebauungsplans nur dann zulässig ist, wenn im

Bauantrag nachgewiesen werden kann, dass die Richtwerte der GIRL eingehalten werden. Auf diese Weise sollen im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse geschaffen und nachbarschaftliche Konflikte mit der angrenzenden Nutzung vermieden werden. Langfristiges Ziel der Stadt Freiburg ist es, die Geruchssituation im Umkreis der Wäscherei zu verbessern. Im Gespräch mit dem Eigentümer wurde bereits deutlich, dass möglicherweise der bestehende Betrieb in absehbarer Zeit aus Altersgründen aufgegeben werden könnte, so dass entweder eine andere Nutzung stattfinden wird, oder sich eine neue Gewerbenutzung ansiedelt. Diese bedarf i.d.R. einer neuen Genehmigung, in der dann entsprechende Auflagen bezüglich der zulässigen Emissionen formuliert wären, so dass die Belastung der Umgebung deutlich reduziert würde. Das vorliegende Gutachten zeigt auch die Möglichkeit auf, durch die Errichtung eines 14 m hohen Schornsteins an der Nordseite des bestehenden Wäschereigebäudes die Geruchsemissionen so zu vermindern, dass die Richtwerte innerhalb des Plangebiets sowie im Umkreis der Wäscherei eingehalten werden können. Andere Maßnahmen wie zum Beispiel die Filterung der Abluft durch die entsprechende technische Nachrüstung der Geräte wären ebenfalls zielführend.

Durch die aufschiebende Bedingung entstehen keine ungelösten Konflikte, da durch den Sanierungsplan bzw. den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor gesichert wird, dass der von der Bedingung betroffene Bereich nicht unverfüllt bleibt.

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Technische- 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 Ziegelmattestraße 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 Ziegelmattestraße 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.

6.2 Schmutz- und Regenwasserentwässerung

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch über den vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanal in der Neuhäuserstraße und der Ziegelmattestraße 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 begrünten 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 in Verbindung mit der in der Umgebung bestehenden Altlastensituation nicht vorgesehen. Entsprechende Abstimmungen fanden mit den zuständigen Behörden im Rahmen des vorhergehenden Sanierungsverfahrens statt.

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

6.3 Grundwassermessstellen / Quellaustritte

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Grundwassermessstellen sowie offene Quellen. Im Rahmen der vorgelagerten Sanierungsmaßnahme werden die Quellen an den Berg nach Süden zurückverlagert und in den neu entstehenden Graben südlich des Plangebiets entwässert. Die Grundwassermessstellen B5a, B5b und B3 (siehe Darstellung im zeichnerischen Teil) sollen auch nach der Sanierungsmaßnahme und Bebauung des Plangebiets erhalten oder ersetzt werden. Dementsprechend wurde ein Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, dass diese Messstellen zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen sind.

6.4 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. Es bleibt in der Verantwortung des Bauherrn, im Bauantrag nachzuweisen, wo die notwendigen Abfallbehälter aufgestellt werden. In den textlichen Festsetzung und den örtlichen Bauvorschriften werden Aussagen zu den möglichen Standorten sowie zur Gestaltung von Anlagen für die Unterbringung von Abfallbehältern getroffen, so dass nachbarschaftlichen Konflikte vermieden werden. Die Verkehrsflächen und auch die Wendeanlage sind für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert.

7 GRÜNFLÄCHEN UND WALD

7.1 Öffentliche Spielplätze

Im Plangebiet sind zwei Spielplätze vorgesehen, die ein Freizeitangebot für die BewohnerInnen sowie für die Nachbarschaft darstellen. Einer befindet sich nördlich des geplanten Quartiersplatzes an einem 4 m breiten Wohnweg, der andere liegt am östlichen Rand des Plangebiets im Anschluss an die Wendeanlage. Beide Spielplatzflächen sind somit sowohl fußläufig gut erreichbar als auch für die Pflege und Unterhaltung mit technischem Gerät gut andienbar. Im Bebauungsplan werden Mindestanforderungen an die Bepflanzung dieser Grünflächen festgesetzt.

7.2 Sonstige Grünflächen

Im Süden des Plangebiets wurde in Verlängerung der inneren Erschließungsstraße eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die die Wohngebiete WA 3 und WA 4 gliedert und auf der, trotz des hier vorhandenen steilen Hangbereichs, über einen steilen Trampelpfad die Verbindung zu den südlich angrenzenden Wald- und Erholungsflächen hergestellt wird.

Die kleineren Grünflächen an der Ziegelmattestraße dienen in erster Linie der Eingrünung der hier angelegten öffentlichen Stellplätze bzw. der topografischen Anpassung an das vorhandene Gelände.

Im Rahmen des Straßenausbaus der Neuhäuserstraße wird in die vorhandene „Bergnase“, das Landschaftsschutzgebiet „Schauinsland“ sowie in ein bestehendes Biotop nach § 30 BNatSchG in V. m. § 32 NatSchG eingegriffen. Die Fläche dieses Eingriffs wird in der Planzeichnung als private Grünfläche festgesetzt. Die vorhandene Böschung der Bergnase wird neu modelliert. Der derzeitige Stand der Planung ist in der Planzeichnung nachrichtlich zur besseren Nachvollziehbarkeit dargestellt. Der geringfügige Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet wird über einen Antrag auf Erlaubnis von Erlaubnisvorbehalten LSG „Schauinsland“ mit integriertem Antrag auf Ausnahme für Biotop „Feldgehölz in den Weihermatten“ bei der Unteren Naturschutzbehörde geregelt. Die naturschutzrechtliche Zustimmung des zuständigen Umweltschutzamtes liegt mit Datum 07.10.2014 vor (AZ 364-221-39). Der Eingriff in das bestehende Biotop

(insbesondere Abgang von Bestandsbäumen) wird über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, die im Umweltbericht näher bestimmt und erläutert werden.

Darüber hinaus werden Pflanzfestsetzungen formuliert, nach denen auch innerhalb der Wohngebiete eine angemessene Begrünung realisiert wird. In den folgenden Baugenehmigungsverfahren soll ein ganzheitliches Freiflächenkonzept erarbeitet und mit der Stadt Freiburg abgestimmt werden.

7.3 Gefährdungsbereich Wald / Waldtraufe

Im Süden grenzen an das Plangebiet die Waldflächen des Maierbergs an. Die Bebauung der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 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 atypische 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 (mittelwüchsig)) 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 Projektentwicklungsgesellschaft und dem privaten Waldeigentümer zum Waldumbau sowie der späteren Bewirtschaftung und Pflege geschlossen. Alle Pflichten werden durch den entsprechenden Grundbucheintrag bei Eigentumswechsel auf den Rechtsnachfolger übergeben.

8 AUFSCHÜTTUNG / ABGRABUNG

Die Geländesituation nach der Sanierung, von der der Bebauungsplan ausgeht, wird zur Folge haben, dass Aufschüttungen notwendig werden, um die festgesetzten Straßenhöhen und Anschlusshöhen an die angrenzende Umgebung herzustellen. Daher werden für das Flurstück Nr. 72 vollflächig Auffüllungen zugelassen. Um zu gewährleisten, dass nach der Durchführung der Sanierung die Aufschüttungen erfolgen werden, wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor eine entsprechende Bau- und Aufschüttungspflicht festgelegt.

Im Bereich der Neuhäuserstraße sind im Zuge des Straßenausbaus im westlichen Teilbereich Abgrabungen und Neumodellierungen der bestehenden Böschungflächen erforderlich. Im Bebauungsplan wird die Fläche, in die durch Abgrabung eingegriffen wird, als solche festgesetzt. Aufgrund der empfindlichen Lage des Abgrabungsbereichs innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Schauinsland“ wird die Abgrabung auf das maximal notwendige Volumen begrenzt.

9 UMWELTBELANGE

9.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG vor. Ferner unterliegt er der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Im vorliegenden Fall bieten bereits der landschaftspflegerische Begleitplan und die Umweltverträglichkeitsuntersuchung die zum Sanierungsplan von der Firma HPC erstellt wurden, eine gute Beurteilungsgrundlage. Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans und als Grundlage für die Umweltprüfung wurden zusätzlich eine schalltechnische Untersuchung, ein Verkehrsgutachten mit Variantenvergleich der verkehrlichen Erschließung, eine Stellung-

nahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung, eine Untersuchung zum Massenausgleich, sowie ein Gutachten zu den Geruchsemissionen und –immissionen durch eine Wäscherei erarbeitet.

Zur Ermittlung landschaftsökologischer Grundlagen und Ziele wurde ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan erstellt. Die im Umweltbericht/Grünordnungsplan vorgeschlagenen grünordnerischen Festsetzungen wurden in die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans übernommen. Hinsichtlich der Bewertung der einzelnen Schutzgüter und einer detaillierten Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird auf den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan bzw. seine Anlagen verwiesen, die Teil II der Begründung des Bebauungsplans darstellen.

9.2 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Plangebiets werden eine Vielzahl von Festsetzungen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Diese Festsetzungen basieren auf den im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) erarbeiteten Aussagen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie zum Ausgleich der durch die Bebauungsplanung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft. Ziel ist es, ein attraktives Wohngebiet zu schaffen, in dem die Freiflächen durch verschiedene Baum- und Strauchpflanzungen begrünt und gegliedert werden und deren Freiflächen durch die Bewohner in unterschiedlicher Weise in Anspruch genommen werden können. Auch die verschiedenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen ein Miteinander von Mensch und Umwelt ermöglichen. So soll beispielsweise die Versiegelung des Plangebiets reduziert werden, indem Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise ausgeführt werden. Durch die Verwendung insektenschonender Beleuchtung wird die Fallenwirkung der Lichtquellen vermindert, so dass sowohl Insekten als auch Vögel des angrenzenden Waldes nicht unnötig gestört werden.

10 VERSCHATTUNG

Das Plangebiet liegt am Nordhang des Maierberges, angrenzend an weitläufige Waldflächen und eingebettet in die bestehende Bebauung. Aufgrund dieser Lage ist zu erwarten, dass die Gebäude im Plangebiet durch den Berg und den Wald verschattet werden, so dass im Rahmen einer Verschattungsstudie untersucht wurde, ob gesunde Wohnverhältnisse mit einer ausreichenden Besonnung im Plangebiet gewährleistet werden können. Darüber hinaus wurden auch die Auswirkungen der neu geplanten Bebauung auf die bereits bestehende Bebauung dargestellt.

Die Studie kommt zu dem Schluss, dass im Plangebiet bereits heute in den Wintermonaten durch den Berg und die Bewaldung die Besonnung teilweise eingeschränkt ist. Durch die Umgestaltung des Waldrandes im Süden kann die Situation verbessert werden. Im Zuge der Bebauung des Plangebiets kommt es in den Wintermonaten vor allem zu einer gegenseitigen Verschattung der Gebäude. Diese variiert aufgrund der Wanderungsbewegung der Sonne jedoch, so dass für die einzelnen Fassaden eine ausreichende Belichtung zu erwarten ist. Insgesamt besteht mithin auch in den Wintermonaten eine ausreichende Belichtung.

Auch bezüglich der benachbarten Bebauung kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass zwar vereinzelt mit einer stärkeren Verschattung der Bebauung in den Morgen- und Abendstunden zu rechnen ist, die Mindestanforderungen von 4 h Besonnung pro Tag gemäß DIN 5034-1:2011-07 „Tageslicht in Innenräumen“ werden jedoch eingehalten. In der Abwägung ist die auftretende stärkere Verschattung vor dem Hintergrund des zu schaffenden Wohnraums hinzunehmen.

11 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ UND ZUR KLIMAAANPASSUNG

Der Klimawandel gehört zu den großen Herausforderungen der heutigen Zeit. In den letzten Jahren konnte in den Sommermonaten ein messbarer Temperaturanstieg mit steigender Tendenz nachgewiesen werden. Gerade städtische Gebiete sind aufgrund ihrer hohen Bevölkerungs- und Bebauungsdichte besonders von den Folgen des Klimawandels betroffen. Auch in Freiburg sind immer häufiger Starkregenereignisse und Hitzeperioden zu verzeichnen, weshalb im Rahmen eines Adaptionsmaßnahmenplanes Steuerungsmöglichkeiten beim Umgang mit stadtklimatischen Veränderungen erarbeitet und auf Ebene der Bauleitplanung Maßnahmen festgesetzt und geregelt werden, die die klimatische Belastung in der Stadt mindern sollen.

11.1 Energiekonzept und Gebäudestandards

Aufgrund der besonderen Situation des Plangebiets, dessen Bebauung mit einer sehr aufwändigen Altlastensanierung und hohen Erschließungskosten einhergeht, und aufgrund der für solare Energiegewinnung ungünstigen Nordhanglage wird im vorliegenden Fall auf die Erstellung eines Energiekonzepts verzichtet. (siehe auch Ziffer 14)

Im Rahmen einer Betrachtung der Verschattungssituation für das Plangebiet und die nähere Umgebung wird deutlich, dass die Lage des Plangebiets nördlich des Maierbergs sich auf die Besonnung nachteilig auswirkt. Zwar ist eine gute Besonnung über das Jahr hinweg und damit gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt, jedoch verursacht der Maierberg im Plangebiet in den Wintermonaten aufgrund der tiefstehenden Sonne eine deutliche Verschattung. Solarenergetische Anlagen auf den Dächern sind zwar realisierbar, aber in ihrem Wirkungsgrad zweifelhaft, so dass über die tatsächliche Ausstattung mit Photovoltaikanlagen im Einzelfall zu entscheiden ist. Die im Bebauungsplan festgesetzte Orientierung des Pultfirstes bei Pultdächern stellt jedenfalls sicher, dass für potentielle solarbetriebene Anlagen die bestmögliche Orientierung gewährleistet wird.

11.2 Weitere dem Klimaschutz dienende Maßnahmen

Den verkehrspolitischen Zielen der Stadt Freiburg folgend, wurde bei der Entwicklung dieser Siedlungsflächen auf die Verbesserung des Mobilitätsangebots Wert gelegt. Beim Ausbau der Neuhäuserstraße soll daher die Bushaltestelle „Ziegelmattenstraße“ aufgewertet werden. Zusätzlich sollte nach Aufsiedlung des Plangebiets eine Optimierung der Linienführung der bestehenden Buslinien geprüft werden. Um auch für den Personenkreis ohne eigenes Kraftfahrzeug ein Angebot zu schaffen, werden im Plangebiet zwei Carsharingplätze verbindlich festgesetzt. Durch ÖPNV- und Carsharingangebote wird der Kfz-Verkehr verringert und eine Reduktion von Luftschadstoffen, CO₂-Mengen und Lärm erreicht.

11.3 Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

11.3.1 Öffentliche Grünflächen/Begrünung

Im Plangebiet werden vier öffentliche Grünflächen (davon zwei Spielplätze) festgesetzt. Diese Flächen werden begrünt und mit großkronigen Bäumen bepflanzt. Damit fungieren sie als Rückhalteflächen für bzw. Speicher von Niederschlagswasser, tragen zum Kleinklima aufgrund der schattenspendenden Bäume positiv bei und wirken temperaturregulierend. Die festgesetzten Bäume im Straßenraum und auf dem zentralen Platz spenden ebenfalls Schatten, wirken CO₂-bindend und filtern Staub und Kleinstpartikel aus der Luft.

11.3.2 Dachbegrünung/Tiefgaragenbegrünung

Die vollflächige und extensive Begrünung der Dächer trägt einen wichtigen und wesentlichen Teil zur Rückhaltung und Verdunstung von anfallendem Niederschlagswas-

ser bei und wirkt dadurch kühlend auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Die mindestens 50 cm mächtige Substratschicht auf den großflächigen Tiefgaragen wirkt ebenfalls als Regenwasserrückhaltung und -speicherung, bevor das Niederschlagswasser an den Regenwasserkanal abgegeben bzw. in kleineren Mengen in den Untergrund gelangt.

11.3.3 Durchlüftung

Im Süden grenzen die Waldflächen des Maierbergs an das Plangebiet an. Das Plangebiet wird vor allem in den frühen Abendstunden durch kühle Hangwinde durchlüftet, die im Bereich der Freiflächen entstehen und dann hangabwärts gleiten. Die Kaltluftproduktion sowie die Hangwinde selbst sind durch den bestehenden Waldbestand beeinträchtigt. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer weiteren Beeinträchtigung dieser Hangwinde. Die Festsetzungen zur offenen Bauweise sowie zur Minimierung der versiegelten Fläche, verringern den Eingriff jedoch, indem Schneisen für die Kaltluft und Freiflächen freigehalten werden. In den späteren Abendstunden werden die Hangwinde von den stärkeren Kaltluftströmen des Dreisamtälers überlagert. Dieser ist so ausgeprägt, dass die neue Bebauung keinen Einfluss hat. Insgesamt können durch die verschiedenen Festsetzungen im Bebauungsplan die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Belüftung des Plangebiets stark verringert werden. Sowohl das Plangebiet als auch die angrenzende Bebauung sind lufthygienisch nur gering belastet, die Auswirkungen der Planungen auf das Plangebiet und die umgebende Bebauung werden als gering eingestuft.

12 **BODENORDNUNG**

Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Grundstücksbildung erfolgt durch Veränderungsnachweis.

13 **KOSTEN**

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. Die Kosten für den Ausbau der Neuhäuserstraße belaufen sich auf insgesamt 1.200.000,00 € brutto. Diese Kosten basieren auf der städtischen Kostenschätzung. Die Ausbaukosten sind zunächst vollständig aus dem städtischen Haushalt über das Bruttoprinzip zu finanzieren.

Die Neuhäuserstraße wurde bislang nur im Abschnitt von der Kirchzartener Straße bis zur Straße Im Rosenhag planmäßig ausgebaut. Nach dem Ausbau der Neuhäuserstraße entsprechend den Vorgaben des künftigen Bebauungsplans muss die Stadt Freiburg aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung Erschließungsbeiträge bei den Anliegern erheben. Dies gilt infolge der Vereinbarung mit der Gemeinde Kirchzarten auch für die auf Kirchzartener Gemarkung von dem Straßenausbau erschlossenen Anlieger.

Gemäß des städtebaulichen Vertrages zahlt der Investor einen Zuschuss an dem Ausbau der Neuhäuserstraße in Höhe von 300.000 € (vgl. Inhalte des Städtebaulichen Vertrages).

Die Kosten für die innere Erschließung werden vom Investor übernommen.

14 **INHALTE DES STÄDTEBAULICHEN VERTRAGS**

Die PG Kappel hat das Grundstück 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 nichthoheitliche 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 1 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 € 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,- € 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 Geruchsmissionen bzw. Verpflichtung zur Wiederverfüllung der wegen der Geruchsmissionen 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,- €/m² (Bodenrichtwerte: Stand 2012) angenommen. Durch die aufgrund der weiterentwickelten Planung dichtere Bebauung gegenüber der Umgebungsbebauung ist ein Aufschlag auf diesen Bodenwert von 15 % angemessen, so dass Grundlage für die Berechnung der planungsbedingten Wertsteigerung 391,- €/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 € (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 3,50 m unter dem zukünftigen Straßenniveau. Die restliche Auffüllung wird dem Bebauungsplanverfahren zu geordnet.

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 €). Hinzu kommen noch die o. g. Belastungen aus dem städtebaulichen Vertrag und die Kosten für die Innere Erschließung von 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 Sanierung durch die künftige Eigentümerin des Geländes und 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. Darüber hinaus bestünde das Risiko, dass möglicherweise eine rechtlich erforderliche Sanierung der Altlast durch die Stadt erfolgen müsste, wenn die jeweilige Eigentümerin der Altlast ausfiele.

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.

Freiburg i. Br, (Datum des Satzungsbeschlusses)
Dezernat V

Prof. Dr. Haag
Baubürgermeister

ANLAGEN

- Bebauungsplan „Neuhäuserstraße“ in Freiburg Kappel: Gutachten zu den Geruchsemissionen und –immissionen, verursacht durch eine benachbarte Wäscherei, iMA Richter & Röckle, September 2014
- Studie zur Betrachtung der Verschattungssituation im Plangebiet, FSP Stadtplanung, September 2014
- Antrag auf Erlaubnis von Erlaubnisvorbehalten LSG „Schauinsland“ mit integriertem Antrag auf Ausnahme für Biotop „Feldgehölz in den Weihermatten“ Naturschutzfachliche Zustimmung vom 07.10.2014 (AZ 364-221-39)
- Städtebaulicher Entwurf, FSP Stadtplanung, September 2014
- Variantenvergleich verkehrliche Erschließung Sanierungsgebiet Stolberger Zink, Freiburg-Kappel, Fichter Water & Transportation, August 2013
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Neuhäuser Straße“ in Freiburg, Kappel, Fichtner Water & Transportation, Juni 2014
- Schalltechnische Untersuchung zur Sanierungsmaßnahme Stolberger Zink, Freiburg Kappel, Fichtner Water & Transportation, Juli 2014
- Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung im Rahmen des Bebauungsplanes Neuhäuserstraße in Freiburg-Kappel, iMA Richter & Röckle, Juni 2014