

Bebauungsplan der Stadt Freiburg i. Br.

Stadtteil: Betzenhausen

Bezeichnung: vorhabenbezogener Bebauungsplan Tränkematten Süd II

Plan-Nr.: 5-107

Kurzbegründung über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt südwestlich an die vorhandene Bebauung der Ricarda-Huch-Straße, südwestlich bzw. südöstlich an den Max-Rieple-Weg an. Im Süden wird das künftige Baugebiet vom Mühlbach begrenzt.

Der Bebauungsplan schließt zudem das städtische Gelände des heutigen Reitplatzes am Max-Rieple-Weg mit ein, welcher im Bebauungsplan bisher als Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten vorgesehen war.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,26 ha.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan, der als Nutzungsart ein allgemeines Wohngebiet vorsieht, ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Für den Bereich Tränkematten-Süd wurde bereits im Jahr 1994 ein Bebauungsplan in Kraft gesetzt. Die damalige Konzeption, die eine Seniorenwohnanlage mit betreuten Altenwohnungen vorsah, wurde jedoch nicht verwirklicht. Das oben dargestellte Plangebiet blieb daher bis heute unbebaut. Jüngere Untersuchungen zeigen, dass in der Stadt Freiburg nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnungen herrscht. Es erscheint daher angebracht, die bereits seit langem im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbaufläche zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung heranzuziehen.

Ein Investor ist daher an die Stadt Freiburg herangetreten mit dem Wunsch, in diesem Bereich Wohnungsbau verwirklichen zu können. Es wurde ein Baukonzept erarbeitet und mit der Verwaltung der Stadt Freiburg abgestimmt.

Da die neu geplante Konzeption der Bebauung nicht mit den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans übereinstimmt, ist für das Plangebiet ein Be-

bauungsplanverfahren zur städtebaulichen Neuordnung unter Berücksichtigung der Umwelt- und Erschließungsbelange erforderlich.

1.4 Bisherige planungsrechtliche Situation

Für den Bereich Tränkematten-Süd wurde im Jahr 1994 ein Bebauungsplan in Kraft gesetzt. Wie aus der Begründung hervorgeht, war damals im Bereich der südlich der Ricarda-Huch-Straße, der in der früheren Planzeichnung mit der Ziffer 3 bezeichnet wurde, auf einer Fläche von 10.000 m² fünf punktförmige Wohngebäude mit einem dazwischen liegenden Gemeinschaftshaus in einer parkähnlichen gestalteten Landschaft vorgesehen. Innerhalb dieser Senioren-Wohnanlage sollten ca. 85 betreute Altenwohnungen errichtet werden.

Der vorhandene Reitplatz war bisher planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten festgesetzt. Aus heutiger Sicht wird das Grundstück jedoch nicht mehr für einen Kindergarten benötigt, da der Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen im Stadtteil Betzenhausen auch auf dem zentraler gelegenen Gelände der Anne-Frank-Schule gedeckt werden kann.

Für beide Bereiche ist im Bebauungsplan „Tränkematten-Süd“ eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

2. Bebauungskonzept und städtebauliche Konzeptionen für das Wohnquartier Tränkematten Süd II

2.1 Allgemeine planerische Zielvorstellung und städtebauliche Gestalt

Das Bebauungsplangebiet Tränkematten Süd II fügt sich südwestlich an die vorhandene Bebauung des Stadtteils Betzenhausen an und stellt mit der beabsichtigten Wohnnutzung eine organische und sinnvolle Erweiterung des Stadtteils dar.

Auf dem Grundstücksteil südwestlich der Ricarda-Huch-Straße ist auf einer Grundstücksfläche von ca. 10.000 m² die städtebauliche Konzeption mit kleinteiligen Baukörpern in einer parkähnlichen Landschaft geplant.

Um diese Zielvorstellung umzusetzen, sind 7 Punkthäuser für den Geschosswohnungsbau und 9 Reihenhäuser in kleinen Gruppen entlang einer Mittelachse geplant. Diese Mittelachse soll als Spiel- und Wohnweg ausgebildet werden und öffnet sich an zwei Stellen zu einer platzähnlichen Anlage.

Der gesamte ruhende Verkehr für die Wohnnutzung wird in einer zentralen Tiefgarage untergebracht, sodass die oberirdische Gesamtanlage autofrei erschlossen werden kann.

Wie im bisher geltenden Bebauungsplan Tränkematten für die Altenwohnanlage vorgesehen, rückt die Neubebauung von der bestehenden Bebauung soweit ab, dass ein ausreichend breiter und landschaftsgärtnerisch

gestalteter Grüngürtel als schützender und durchgrünter Bereich entlang des bestehenden Durchgangsweges angelegt werden kann.

Die Qualitäten des städtebaulichen Entwurfs liegen einerseits in der verhältnismäßig kleinteiligen punktförmigen Bebauung und auf der anderen Seite in der umfangreichen Durchgrünung des Naubaugebietes im Übergang zur offenen Landschaft.

Auf dem als Reitplatz genutzten städtischen Grundstück ist analog zu der vorbeschriebenen Konzeption eine gleichartige Bebauung mit 2 Vollgeschossen + Dach und gesonderter Tiefgaragenschließung über den Max-Rieple-Weg geplant.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise bzw. Gestaltung

Die Nutzungsziffern des bisherigen Bebauungsplans Tränkematten Süd werden auch bei der Neuplanung übernommen. Während der bisher geltende Bebauungsplan eine Überschreitung der Geschossflächenzahl von 0,8 durch als Attikageschosse ausgebildete Nicht-Vollgeschosse zulässt, sollen im neuen Bebauungsplan diese Flächen in die zulässige Geschossfläche eingerechnet werden. Insgesamt bleibt die Neukonzeption damit auch bei einer GFZ von 0,9 unter der bisher im Bebauungsplan zulässigen Baumasse.

Die Klassifizierung der Bauflächen wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die durchschnittliche Grundstücksausnutzung wird unter Anrechnung der Attikageschosse bei einer Geschossflächenzahl von 0,9 gedeckelt.

Durch Festsetzung einzelner Baufenster werden Position und Größenordnung der Wohngebäude definiert.

Ebenso werden die maximalen Bau- bzw. Gebäudehöhen durch vertikale Baufenster begrenzt. Für die Gebäude im Geschosswohnungsbau sind drei Geschosse vorgesehen. Die Gebäude im Übergang zur offenen Landschaft werden zusätzlich mit einem Staffel- bzw. Attikageschoss ausgeführt.

Die in der Mitte der Gesamtanlage platzierten Reihenhäuser sind durchgängig mit 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss geplant.

Zur Berücksichtigung ökologischer Belange in diesem empfindsamen Landschaftsbereich wird zudem festgesetzt, dass sämtliche Dächer zu begrünen sind.

Die Gestaltung der Gebäude soll in einer zeitlosen, durchgängigen, homogenen und modernen Architektursprache ausgeführt werden.

2.3 Gutachterliche Beurteilungen zur Neuplanung

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Tränkematten Süd II wurden verschiedene Gutachten in Auftrag gegeben. Diese umfassen u.a. ein

Gutachten zur Schallsituation und zu den Passivschallschutzmaßnahmen an den Gebäuden.

Ein Gutachten zum Bodenschutz bzw. zu den Altlasten und ein Verkehrsgutachten sind ebenfalls beauftragt. Hierbei wurde auch eine Verkehrszählung durchgeführt, welche die Leistungsfähigkeit der Zufahrtsstraßen analysiert und als unproblematisch klassifiziert.

Bis zum Offenlagebeschluss des Bebauungsplans werden die erhobenen Gutachten in einem Umweltbericht zusammengefasst, in dem auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben werden, die durch die Neubebauung ausgelöst werden.

2.4 Baustellenzufahrt

Ein wesentlicher Punkt ist der durch die Baumaßnahme ausgelöste Baustellenverkehr. Hierzu wurde durch den Investor in Abstimmung mit der Bauverwaltung ein Baustellenstraßenkonzept über das freie Wiesenvorland erarbeitet, welches die Bewohner der vorhandenen Bebauung weitestgehend vom Baustellenverkehr schützen wird (vgl. Anlage 4).

3. Umweltbelange

Am 21.07.2010 fand die Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP, Scopingtermin zum Bebauungsplan) statt, bei der die Geschossflächenzahl von 0,8 (ohne Attikageschosse) zugrunde gelegt wurde (vgl. Nr. 2.2 der Anlage 5 zur Drucksache BA-11/006). Folgende Ergebnisse sind festzuhalten (vgl. Anlage 6).

Der Bebauungsplan erscheint umwelterheblich aufgrund zu erwartender Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild. Die Beeinträchtigungen unterliegen der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG. Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltgüter werden im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt. Als Grundlage hierfür wurde folgender Untersuchungsbedarf festgestellt:

- Verkehrsgutachten (für die Bau- und Betriebsphase)
- Lärmgutachten (für die Bau- und Betriebsphase)
- Gutachten zu elektromagnetischen Feldern
- Bodengutachten (Versickerung)
- Grundwasserhöhenplan
- Biotoptypenkartierung
- Erhebung der Einzelbäume
- faunistische Kartierung (Brutvögel, Fledermäuse).

Im Rahmen der weiteren Planung sind ein Entwässerungskonzept und ein Energieversorgungskonzept zu erstellen. Zudem wurden folgende Empfehlungen zur weiteren Planung gegeben:

- Erhalt eines mindestens 5 m breiten Gewässerrandstreifens (ohne Befestigung) entlang des Grabens an der südwestlichen Gebietsgrenze
- gewässergerechte Umgestaltung des Gewässerrandstreifens (Beseitigung der Brombeeren etc.)
- Ausweisung des Gewässerrandstreifens als öffentliche Grünfläche und Sicherstellung der öffentlichen Erreichbarkeit (zur Gewässerunterhaltung; unentgeltliche Überlassung des Gewässerrandstreifens an die Stadt)
- vollständige Versickerung der Niederschläge
- Erhalt und Schutz des Baumbestandes im Bereich des Wendehammers der Ricarda-Huch-Straße
- Erhalt und Schutz der Weide an der östlichen Planungsgebietsgrenze
- Energieeffizienzhaus 60 auf den privaten Flächen, Energieeffizienzhaus 40 auf den städtischen Flächen vorsehen
- passive solare Nutzung prüfen (Gebäudeausrichtung)
- für thermische Solarenergienutzung geeignet
- für Photovoltaik geeignet
- Nahwärmeversorgung prüfen.

4. **Durchführungsvertrag**

Im Rahmen dieses Verfahrens ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

Freiburg i. Br., den
Dezernat V

(Prof. Dr. Haag)
Bürgermeister