

Drucksache G 02237

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften zum Baugebiet „Kappler Straße Nord - 3. Teilbereich“ (Verfahrensbereich zwischen Schwarzwaldstraße und Furtwängler Straße)

Stadtteil: Littenweiler

Plan-Nr.: 3-55 b

Begründung (Neufassung)

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan erfasst den Bereich östlich der vorhandenen Bebauung an der Heinrich-Heine-Straße zwischen Schwarzwaldstraße und Furtwängler Straße und überplant die Flurstücke Nr. 14330, 14338, 14339, 14340, 14340/2, 14340/4 und 14330/2.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Das Pangebiet ist der letzte Teilbereich eines Baugebietes, dass für den Bereich zwischen Schwarzwaldstraße und Kappler Straße nach Aufgabe der Flächen der Reitschule Rosenstihl, Hornung am 11.10.1989 ins Verfahren gebracht wurde.

Der vorliegende Teilbebauungsplan wurde im Jahr 1994 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, weil die Eigentümer seinerzeit noch keine hinreichend konkreten Nutzungsvorstellungen entwickelt hatten, obwohl ihre Grundstücke bereits damals grundsätzlich bebaubar gewesen wären. Das östlich anschließende Grundstück Flurstück-Nr. 14338 hat die Stadt anschließend im Wege eines außergerichtlichen Vergleiches von der Firma Gebau Süd erworben, um es als landschaftsökologisch und klimatologisch erforderliche Freiflächen bereitzuhalten.

Mit dem vorliegenden Teilbebauungsplan wird die vorhandene Bebauung entlang der Heinrich-Heine-Straße (Bebauungsplan Kreuzsteinäcker) mit geringeren Gebäudehöhen nach Osten fortgeführt. Die Erschließung des Geländes soll östlich der Gebäude auf einer Privatstraße erfolgen, wofür ein Grundstückstausch mit der Stadt erforderlich ist.

Außerdem werden die öffentlichen Grünflächen um den Kindergarten als Naherholungszone für Littenweiler, insbesondere auch für die in den 90er Jahren in unmittelbarer Nachbarschaft entstandenen Wohnquartiere auf dem ehemaligen „Rosenstiel-Gelände“ (René-Schickele-Straße/Ferdinand-Kopf-Straße) sowie auf

den Kreuzsteinäckern (Heinrich-Heine-Straße) komplettiert.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Durch die Flächennutzungsplan-Fortschreibung vom 02.03.1999 (G 98089 und G 99019) wurde die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Darstellung „Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten“ bzw. Grünfläche im östlich anschließenden Bereich erfolgte im Rahmen eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Kappler Straße Nord - 2. Teilbereich - (Plan-Nr. 3-55 a).

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141),
zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001
(BGBl. I S. 1950)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990
(BGBl. I S. 132)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760)

1.5 Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungsvorschriften

Bebauungsplan „Kappler Straße Nord - 2. Teilbereich - (Plan-Nr. 3-55 a),
in Kraft getreten am 10.06.1994 für den östlichen Teil des Bebauungsplanes mit den
Festsetzungen Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten - und Grünfläche mit der Spezi-
fizierung Spielplatz / Ballspielplatz.

Bebauungsplan zwischen Steinackerstraße, Hans-Jakob-Straße, Schwarzwald-
straße (Plan-Nr. 3-12), in-Kraft-getreten am 16.08.1967.

1.6 Zeitliche Abwicklung

Die Bebauung des Geländes soll im Jahre 2003 erfolgen.

2. Bebauung

2.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bereich des Teilbebauungsplans kann nach Aufgabe der früheren Nutzung als
Erwerbsgärtnerei einer Wohnnutzung zugeführt werden, die die in den 90er-Jahren
erfolgte Wohnbebauung an der Heinrich-Heine-Straße nach Osten auf den ehemali-

gen Gärtnerei-Grundstücken in kleinerem Maßstab abrundet. Zudem sollen die vorhandenen öffentlichen Grünflächen um den Kindergarten Littenweiler als Naherholungszone für die Wohnbebauung entlang der Heinrich-Heine-Straße sowie der René-Schickele-Straße und der Ferdinand-Kopf-Straße und als Klimaschneise für den Höllentäler gesichert werden.

Auf einer Fläche von etwa 3.700 m² wird die kammartige Bebauung an der Heinrich-Heine-Straße mit vier, in Ost-West-Richtung verlaufenden, zwei- und dreigeschossigen Hauszeilen verlängert, die einen weichen Übergang zu dem im Osten anschließenden öffentlichen Grünraum bilden. Innerhalb der festgesetzten Baufenster ist eine Reihenhausbauung oder Geschosswohnungsbau möglich. Auf den neu festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind die Erweiterung des südlich vorhandenen Kinderspielplatzes sowie der Spielwiesen geplant, wobei der vorhandene Baumbestand dabei im Wesentlichen erhalten bleibt. Zur Wohnbebauung wird eine Abschirmung durch Anpflanzung heimischer Gehölze vorgenommen, die den öffentlichen Grünraum nach Westen hin räumlich begrenzt.

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei entlang der Schwarzwaldstraße eine (dreigeschossige) Bebauung mit einer Gebäudehöhe bis 12,00 m zulässig ist, die die südlich gelegene Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von bis zu 10,00 m gegen den Verkehrslärm der Schwarzwaldstraße und des Strandbades abschirmen soll.

Die Wohnbebauung hält sich an die in den klimatologischen Untersuchungen geforderten Gebäudehöhen und hält darüber hinaus eine Baulücke an der Schwarzwaldstraße als klimatologisch erforderliche Frischluftschneise frei. Weitergehende naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen, die über die in der Dreisamniederung durch den 2. Teilbebauungsplan gesicherten Flächen hinausgehen, sind aufgrund der nach §§ 19, 21 BauGB 1986 bzw. § 34 BauGB bestehenden Baurechte nicht erforderlich.

Die Begrenzung der Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten wird durch geringfügige Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kappler Straße Nord“ der tatsächlich erfolgten Grundstücksparzellierung anpasst.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Die im östlichen Anschluss an die vorhandene Bebauung an der Heinrich-Heine-Straße neu festgesetzte Wohnbebauung wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsstätten

– Tankstellen

wurden für nicht zulässig erklärt.

Dieser Ausschluss wird damit begründet, dass man diesen Bereich im Anschluss an die westlich vorhandene Wohnbebauung ebenfalls für eine Wohnbebauung sichern möchte. Überdies wird diese neue Wohnbebauung nur über eine Privatstraße erschlossen, so dass auch aus diesem Grunde derartige Nutzungen ausscheiden.

Der vorhandene Kindergarten ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Spezifizierung „Kindergarten“ festgesetzt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die festgesetzten Grundflächen (250 m² für den dreigeschossigen nördlichen Grundstücksteil an der Schwarzwaldstraße bzw. 690 m² für den zweigeschossigen südlichen Grundstücksteil in Verbindung mit vertikalen und horizontalen Baugrenzen. Bei Ausschöpfung dieser Vorgaben errechnet sich eine Geschossflächenzahl von ca. 0,8. Die festgesetzten Grundflächen ergeben umgerechnet eine Grundflächenzahl von ca. 0,3.

Die zahlenmäßig festgesetzten zulässigen Grundflächen errechnen sich nach der innerhalb der Baugrenzen maximal möglichen überbaubaren Fläche. Darüber hinaus sind für die die Baugrenze überschreitenden, untergeordneten Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO 15% Überschreitung zulässig.

Die höchstzulässigen Werte nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden damit bezüglich der festgesetzten Grundflächen bzw. festgesetzten Geschossflächen unterschritten. Außerdem wurde in den Textlichen Festsetzungen bestimmt, dass die Summe der zulässigen Grundfläche plus der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Ziffer 1 bis 3 BauNVO (Garagen und Stellplätze nebst Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) maximal 60% des Nettobaulandes betragen darf.

2.4 Bauweise

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise.

2.5 Sonstige Festsetzungen

In den Textlichen Festsetzungen wurde bestimmt, dass im WA I Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen und im WA II Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell unzulässig sind. Diese Festsetzung dient dem Charakter des Gebietes, welches einer überwiegenden Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Außerdem wurde noch bestimmt, dass die Baugrenzen für untergeordnete Bauteile unter bestimmten Voraussetzungen in bestimmten Bereichen ausnahmsweise bis zu 2 m überschritten werden dürfen.

3. Verkehr

Die Erschließung erfolgt über eine private Erschließungsstraße (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) entlang dem Ostrand der Bebauung, die im Norden als Grundstückszufahrt an die Schwarzwaldstraße als äußere Erschließung angebunden wird.

Innerhalb der öffentlichen Grünzone wird die Vernetzung des vorhandenen Fußwegesystems durch eine neue Verknüpfung zur Schwarzwaldstraße sowie durch eine neue, den erweiterten Kinderspielplatz umgebende Wegeführung zur Heinrich-Heine-Straße ergänzt. Hiermit wird insbesondere auch die Zuwegung zum Kindergarten von Westen her verbessert.

Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden PKW-Verkehr sind in einer Tiefgarage bzw. als Garagen, Carports und Stellplätze, welche zur privaten Erschließungsstraße orientiert sind, nachgewiesen.

Durch die unmittelbare Nähe zur Straßenbahnwendeschleife Littenweiler ist das Plangebiet durch den ÖPNV hervorragend erschlossen.

4. Öffentliche Grünflächen

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kappler Straße Nord - 2. Teilbereich“, Plan-Nr. 3-55 a, wies bereits die östlich der geplanten Neubebauung vorhandenen Grünflächen mit öffentlichen Spiel- und Freizeitflächen aus. Diese Festsetzung einer Grünfläche diene einerseits dem erforderlichen klimatologischen Ausgleich im Plangebiet, andererseits auch der angrenzenden Wohnbebauung im Bereich Heinrich-Heine-Straße, Furtwänglerstraße und René-Schickele-Straße.

Mit dieser Grünfläche, die sich durch ihre zentrale Lage zwischen dem Gewann Kreuzsteinäcker und dem Bereich Kappler Straße Nord auszeichnet, wird auch der Freiflächenanteil in den Stadtteilen Waldsee und Littenweiler verbessert und der durch die Neubaugebiete Kreuzsteinäcker und Kappler Straße Nord hervorgerufene Freiflächenbedarf gedeckt.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ist auch gebietsverträglich. Durch die Anlage eines Spielplatzes und nördlich des vorhandenen Kindergartens eines Ballspielplatzes ist davon auszugehen, dass dieser eine sozial adäquate Einrichtung darstellt, die für die Wohnbebauung erforderlich ist und der daher grundsätzlich nicht gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot verstößt. Der Spielplatz ist

als allgemeiner Ballspielplatz, nicht jedoch als Bolzplatz festgesetzt, so dass die bei einem Bolzplatz typischen Konflikte mit der Wohnbebauung nicht entstehen können. Diese Spieleinrichtungen und die Grünfläche wurden zwischenzeitlich bereits angelegt.

Die Aufnahme dieser Grünflächen in das Verfahrensgebiet war erforderlich, um die öffentlichen Grünflächen um den Kindergarten als Naherholungszone für Littenweiler sowie die Wegeführungen zu komplettieren.

5. Umweltbelange

5.1 Klimatologische Belange

Mit der Ost-West-Ausrichtung sowie der Höhenbegrenzung von 10 m bzw. 12 m nimmt die geplante Bebauung Rücksicht auf die klimatologischen Belange im Zusammenhang mit dem für die Durchlüftung der Ost- wie der Gesamtstadt wichtigen Bergwinde (Höllentäler).

Sie folgt hiermit dem in Arbeitsgemeinschaft von IPG/IMA (Institut für Physische Geographie/Firma Immissionen-Meteorologie-Akustik) erstellten Gutachten zu mehreren Planvorhaben im Freiburger Osten vom 18.01.1996. Insbesondere auch dem darin enthaltenen restriktiven Planungshinweis für diesen Bereich, eine die Frischluftleitbahn längs der Schwarzwaldstraße einengende Bebauung zu vermeiden.

Die im Bebauungsplan geforderte extensive Dachbegrünung auf den vorgeschriebenen Flach- bzw. flachgeneigten Dächern dient u.a. der Verbesserung, respektive der Erhaltung eines günstigen Kleinklimas.

5.2 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die nicht dem § 1 a BauGB in Verbindung mit § 8 a BNatSchuG unterliegen, da bereits Baurechte nach den §§ 19, 21 BauGB 1986 bzw. § 34 BauGB bestehen und durch den Plan keine darüberhinausgehenden erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht werden.

Zur Wahrung der umweltschützenden Belange ist der Bebauungsplan jedoch mit seinen Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung sowie sonstiger relevanter Kriterien weitgehend auf Eingriffsminimierung ausgelegt.

Die Hälfte der neu überplanten Fläche ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Für die als Baufläche vorgesehene andere Hälfte ergibt sich durch die Festlegung der Baufenster aus Maß der Überbauung ca. 30% der Nettogrundstücksfläche.

Die überbauten Flächen werden durch extensive Begrünung der Dachflächen teilweise kompensiert.

Für Dachwässer und sonstige Oberflächenwässer ist die Versickerung in den Boden vorgesehen.

Die Bodenversiegelung sowie gegebenenfalls die Unterbauung (Tiefgarage) im Freiflächenbereich ist auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Sie darf, die überbaute Fläche eingeschlossen, insgesamt 60% der Nettogrundstücksfläche nicht überschreiten.

Die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes wird, insbesondere im Bereich der öffentlichen Grünfläche, durch entsprechende Pflanzbindungen gesichert.

Auf der öffentlichen Grünfläche ist mit entsprechendem Pflanzgebot eine geschlossene Neuanpflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern entlang der Grenze zur Bebauung vorgesehen. Nach Westen, zur Wohnbebauung hin, wird die Grünzone mit einem durchgehenden, nach Osten weich auslaufenden Wall (ca. 1,0 m bis 1,50 m hoch) nebst Neuanpflanzung von heimischen Bäumen und Büschen räumlich abgegrenzt.

Auf der ausgewiesenen Baufläche sind entsprechend der Baumschutzverordnung der Stadt Freiburg bei Wegfall von vorhandenen Bäumen in Folge der Bebauung adäquate Ersatzpflanzungen mit heimischen Bäumen vorzunehmen, die in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen sind.

Pflanzempfehlungen:

Bäume: Feldahorn, Bergahorn, Vogelkirsche, Stieleiche

Sträucher: Hasel, Schneeball, Hainbuche, Kornelkirsche, roter Hartriegel, Liguster

5.3 Bodenschutz

Anfallender unbelasteter Erdaushub sowie der separat abgeschobene Oberboden ist soweit als möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten und wieder einzubauen.

Im Bereich der ehemaligen Gärtnerflächen ist der Oberboden (0-30 cm) vor der Wiederverwertung auf Kupfer, Arsen sowie auf folgende organische Leitparameter zu beproben: Aldrin, Dieldrin, Gesamt-DDT, Hexachlorbenzol (HCB), Hexachlorcyclohexan (HCH-Gemisch). Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltschutzamt vor dem Wiedereinbau zur Bewertung vorzulegen.

6. Lärm

Um die Lärmsituation im Plangebiet sowohl bezüglich dem Verkehrsaufkommen in

der Schwarzwaldstraße, wie auch durch den Freizeitlärm durch das Strandbad abschätzen zu können, wurde eine Schallpegeluntersuchung durchgeführt.

Diese Untersuchung ergab, dass die Lärmbelastung durch Kraftfahrzeuge bei Zugrundelegung der plangegebenen Vorbelastung im Bereich außerhalb der Neubebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 zum Teil erheblich (um bis zu 15 dB(A)) übersteigt.

Durch das Hinzukommen der Neubebauung mit entsprechender Nutzung ist aufgrund veränderter Reflektionsverhältnisse an der Bebauung im Nahbereich der Schwarzwaldstraße zum Teil mit einer geringfügigen Pegelerhöhung (1 dB(A)) zu rechnen. Zum größten Teil ist jedoch eine Verringerung der Lärmbelastung von bis zu 6 dB(A) zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes werden im Bereich der Neubebauung die angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der Schwarzwaldstraße bis zu 12 dB(A) überschritten. An den übrigen untersuchten Hausfronten werden die Orientierungswerte weitgehendst eingehalten bzw. unterschritten.

Für einen aktiven Lärmschutz müsste an der Schwarzwaldstraße zwischen der Einmündung Heinrich-Heine-Straße und der vorhandenen Bebauung an der Straße Klein Grün ein bis zu 5 m hoher Lärmschutzzaun errichtet werden. Dieser Zaun würde im wesentlichen nur das zur Schwarzwaldstraße orientierte Gebäude schützen. Eine derartige Maßnahme ist weder aus wirtschaftlichen noch gestalterischen Gründen, wie auch aus Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung im Eckbereich Heinrich-Heine-Straße/Schwarzwaldstraße (Abstand von der Straße ca. 5 m) zu vertreten. Aus diesem Grunde werden durch entsprechende Textliche Festsetzungen passive Schallschutzmaßnahmen an den Umfassungsbauteilen der Wohnhäuser vorgeschrieben.

Die von der Sportanlage Strandbad ausgehenden Schallimmissionen übersteigen - bei einem angenommenen Besucheraufkommen von 2.500 Personen - die für ein allgemeines Wohngebiet an der Schwarzwaldstraße geltenden Immissionsrichtwerte außerhalb der Ruhezeit an zwei Gebäudeseiten um 3 dB(A), innerhalb der Ruhezeit (d.h. Sonntag 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr) um bis zu 10 dB(A) an der Schwarzwaldstraße und bis zu 4 dB(A) an der dahinter liegenden Gebäudereihe. Die Werte eines Mischgebietes würden nur während der Ruhezeiten an der Schwarzwaldstraße um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Für die Ruhezeiten der Abendstunden ist zu berücksichtigen, dass das Besucheraufkommen dann stark rückläufig ist und die wesentlichen Störungen dann der Abfahrtsverkehr sind, der gegenüber dem Verkehr der Schwarzwaldstraße untergeordnet ist.

Die Sportanlagen-Lärmschutzverordnung ist für die Bauleitplanung nicht unmittelbar anzuwenden. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes besteht im Baugenehmigungsverfahren für eine an die Sportanlage heranrückende

Wohnbebauung eine gesteigerte Duldungspflicht. Das Ausmaß, in dem sich das Lärmschutzniveau verringert, bestimmt sich nach den tatsächlichen Umständen des Einzelfalles, wobei die Immissionsrichtewerte für Mischgebiete nicht überschritten werden dürfen. In einem durch das Vorhandensein einer Sportanlage vorbelasteten entstandenen Wohngebiet trifft nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes den Bauwilligen „eine Obliegenheit“, durch Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück, die Grundrissgestaltung und andere ihm mögliche und zumutbare Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ seinerseits gebotene Rücksicht darauf zu nehmen, dass die Wohnnutzung nicht unzumutbaren Lärmbelastungen von Seiten der Sportplatznutzung ausgesetzt wird.

Es ist daher sachgerecht, im vorliegenden Fall das Plangebiet zwar als allgemeines Wohngebiet festzusetzen, es im Hinblick auf die Lärmvorbelastung jedoch nur wie ein Mischgebiet als schutzwürdig anzusehen und im Bebauungsplan entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass entlang der Schwarzwaldstraße schon bislang ein Baurecht nach § 34 BauGB besteht, dass nur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und Lage der Baufenster durch den vorliegenden Bebauungsplan verändert werden soll und deshalb die Vorbelastung grundsätzlich nicht anders als im Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB beurteilt werden kann.

In der bauleitplanerischen Abwägung ist der Strandbadlärm außerhalb der Ruhezeiten deshalb nicht wohngebietsunverträglich, weil er die Werte eines Mischgebietes nicht überschreitet. Für den Zeitraum innerhalb der Ruhezeiten ist es für die weitergehende Überschreitung an der Schwarzwaldstraße in der Abwägung zu berücksichtigen, dass (entsprechend dem Prioritätsgrundsatz) das Strandbad seit langem besteht und die Wohnbebauung heranrückt. Wenn aber das Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig wäre und selbst für ausreichenden Schallschutz sorgen müsste, ist es nicht abwägungsfehlerhaft, wenn die - nur an wenigen Sommer-Sonntagen (zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr) und nicht während des ganzen Jahres - auftretende Lärmbelastung als noch hinnehmbar angesehen und passive Schallschutzmaßnahmen, verbunden mit einer Ausrichtung von Aufenthalts- und Schlafräumen nach Süden, festgesetzt werden. Die zum Strandbad gerichtete Straßenseite ist als Nordseite für die Anlage von Wohn- und Aufenthaltsräumen ohnehin weniger geeignet als die Südseite. Dem Bestandschutz des Strandbades, einer Freizeiteinrichtung für breite Bevölkerungsschichten, wird - auch vor dem Hintergrund der gesetzlichen Wertung, dass bei Freibädern grundsätzlich von Betriebszeitenregelungen abgesehen werden soll - insoweit in der planerischen Abwägung Vorrang eingeräumt.

6.1 Schallschutzmaßnahmen

6.1.1 Außerhalb des Plangebietes

Da durch die geplante Neubebauung keine wesentliche Lärmpegelzunahme (3 dB(A))

eintritt, sind an der angrenzenden Bebauung keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

6.1.2 Innerhalb des Plangebietes

Wie die Untersuchung ergab, werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zum Teil überschritten.

Da die betroffenen Gebäude durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutz an den Straßen) aus städtebaulichen, gestalterischen und wirtschaftlichen Gründen nicht geschützt werden können (die Gebäude befinden sich im Nahbereich der Schwarzwaldstraße), sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Umfassungsbauteilen der Wohnhäuser zwingend erforderlich. Zur Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile ist die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zugrunde zu legen. Nach dieser Norm liegen die geplanten Gebäude im Lärmpegelbereich I bis IV -. In der Regel sind hier Schallschutzfenster der Klasse 1 bis 3 vorzusehen. Gute Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch durch geeignete Grundrißlösungen (Verlegen der lärmensiblen Raumnutzungen an die lärmabgewandte Hausfront - und/oder Verglasung der Balkone (Wintergärten) erreicht werden.

Durch die Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm wird auch eine Minderung des Lärms ausgehend vom Strandbad erreicht werden.

Die Schallpegeluntersuchung wird Bestandteil der Satzung.

7. Versorgung / Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden in der privaten Erschließungsstraße verlegt.

8. Folgeeinrichtungen

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Folgeeinrichtungen notwendig.

9. Kosten

Da die Erschließungsstraße als private Straße angelegt wird, verursacht der Bebauungsplan keine Folgekosten.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages ist geregelt, einerseits einen Flächentausch zur Herstellung der ordnungsgemäßen (privaten) Erschließung für das Grundstück durchzuführen und darüber hinaus als Ausgleich für die Freihaltung der östlichen Flächen einen - angemessenen - Wertausgleich in Höhe von 102.250 Euro an

die Stadt zu bezahlen, der einen Monat nach Vorliegen der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB fällig wird.

Dieser städtebauliche Vertrag wurde zwischenzeitlich beurkundet.

10. Bodenordnungsverfahren

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Ein geringfügiger Flächentausch zwischen der Stadt und dem Eigentümer wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.



Freiburg i. Br., den 10.12.2002
Bürgermeisteramt - Dezernat IV

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Schmelas', is written over the printed name.

(Dr. Schmelas)
Bürgermeister