

## **Anlage 1 zur Drucksache G 96250**

Bebauungsplan der Stadt Freiburg i. Br.

Stadtteil: Haslach

Bezeichnung: 3. Bebauungsplanänderung "Luckenbachweg"

Plan-Nr.: 6-18 c

---

## **Begründung**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Anlaß der Planaufstellung und Geltungsbereich**

Auf dem Grundstück des Bauvereins Freiburg im Breisgau eG an der Mathias-Blank-Straße mit den Flurstücksnummern 6760/2, 6763/4 und 6763/5 plant die Genossenschaft eine Wohnanlage für ältere Menschen als vier- bis fünfgeschossiges Wohngebäude mit ca. 38 Wohnungen, davon ca. 22 Ein- und ca. 16 Zweizimmer-Appartements.

Wegen Überschreitung der festgesetzten Geschosßflächenzahl (GFZ) und der überbaubaren Grundstücksfläche kann das Vorhaben auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes nicht genehmigt werden.

Städtebaulich ist eine Nachverdichtung aufgrund der bisher geringen Ausnutzung der Flurstücke zu begrüßen. Auch für die Bevölkerungsstruktur ist die Maßnahme positiv zu beurteilen, weil ältere Bewohner innerhalb ihres Wohnquartiers die Möglichkeit erhalten, eine Altenwohnung zu beziehen, während die dadurch frei werdenden größeren Wohnungen an junge Familien abgegeben werden können.

Zur rechtlichen Absicherung des Vorhabens wird für den Teilbereich mit den angeführten Flurstücken eine Änderung des Bebauungsplanes zwischen Bohlstraße, Markgrafenstraße, Chistophstraße, Güterbahn und südlichem Dreisamufer (Plan Nr. 6 - 18 a - Luckenbachweg) erforderlich.

#### **1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 stellt den Bebauungsplanänderungsbereich bereits als Wohnbaufläche dar. Somit gilt dieser Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

#### **1.3 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichtungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl. S. 466).

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



Baugesetzbuch - Maßnahmengesetz i.d.F. der Bekanntmachung v. 28.04.1993 (BGBl. 622)

Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

#### **1.4 Änderung und Aufhebung bestehender Bauvorschriften**

Der Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Bohlstraße, Markgrafenstraße, Chistophstraße, Güterbahn und südlichem Dreisamufer (Plan Nr. 6-18 a - Lukkenbachweg), in Kraft getreten am 08.03.1968, wird für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes geändert.

### **2. Bebauung**

#### **2.1 Allgemeine planerische Zielvorstellungen und städtebauliche Gestaltung**

Das Wohnhochhaus und die Heizzentrale bleiben in ihrem Bestand erhalten; ebenso die bestehende Tiefgarage und der über der Tiefgarage angelegte Kinderspielplatz. Entlang der Mathias-Blank-Straße wird eine maximal fünfgeschossige Bebauung für die Altenwohnanlage zugelassen. Anstelle der nicht realisierten Stellplätze wird eine zweite Tiefgarage östlich der Neubebauung mit Zu- und Ausfahrt über die bestehende Tiefgarage festgesetzt.

Von der Gesamtfläche des Baugrundstückes mit 5.279 qm entfallen auf die Wohnbebauung 5.048 qm. Der Flächenanteil von 231 qm für die Heizzentrale ist als Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO zu werten.

Die Seniorenwohnanlage erfordert eine zusätzliche Grundfläche von ca. 1.700 qm (Gebäude ca. 900 qm, zusätzliche Tiefgarage mit darüber möglicher eingeschossiger Überbauung ca. 800 qm) und eine Geschoßfläche von ca. 3.900 qm, wobei bei dieser Geschoßflächenberechnung die Möglichkeit einer eingeschossigen Überbauung der Tiefgarage beinhaltet ist.

Für die Bebauung errechnet sich auf das Plangebiet bezogen eine Grundflächenzahl von ca. 0,55 (inklusive Tiefgarage und Nebenanlagen). Da die Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO um die Grundflächen von Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden kann, genügt die Festsetzung einer Grundfläche von 0,4. Dieses Maß entspricht den allgemein zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Geschoßflächenzahl wurde mit 1,4 festgesetzt, so daß die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Ausnutzung (Höchstmaß 1,2 Geschoßflächenzahl) um 0,2 überschritten wird.



### Gründe für die Überschreitung:

Die Überschreitung der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO ist erforderlich, um den in der Stadt Freiburg i. Br. vorhandenen Bedarf an Wohnraum, der auch Wohnraum für ältere Menschen einschließt, zu decken.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt, besonders wenn man berücksichtigt, daß sämtliche Stellplätze in einer Tiefgarage eingerichtet werden. Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl von 1,4 würde etwa einer nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GFZ von 1,2 in Verbindung mit einem Tiefgaragenbonus von ca. 15 % entsprechen. Verkehrliche Belange werden durch die geplante Neubebauung ebenfalls nicht berührt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung ebenfalls nicht entgegen.

Der Grünbestand im Bereich des Kinderspielplatzes bleibt erhalten. Nach Abschluß der beabsichtigten Neubebauung wird das Plangebiet durch gezielte Neupflanzungen, welche bereits in einem Freiflächengestaltungsplan festgelegt wurden, aufgewertet.

Zur Realisierung der Seniorenwohnanlage und der Möglichkeit der eingeschossigen Überbauung der Tiefgarage werden für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl = 0,4	Eine Erhöhung ist in allgemeinen Wohngebieten entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % = 0,6 für Nebengebäude, Stellplätze oder Tiefgaragen zulässig.
Geschoßflächenzahl = 1,4	Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässige GFZ von 1,2 wird aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe um 0,2 überschritten.
Bauweise:	Offene Bauweise nach § 22 Absatz 2 BauNVO wie bisher, da das bestehende und geplante Gebäude seitliche Grenzabstände einhält und die Länge der Gebäude 50 m nicht überschreitet.
Dachneigung:	Flachdach bzw. flachgeneigte Dächer bis zu 0°-15°.
Traufhöhen:	Max. 27 m für das bestehende Hochhaus (wie bisher), max. 16 m für die ergänzende Bebauung.



- Stellplätze: Zusätzlich zur bestehenden Tiefgarage wird anstelle der bisher vorgesehenen Stellplätze eine zweite Tiefgarage festgesetzt, die über die bestehende Tiefgarage erreicht wird. Oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig.
- Privater Kinderspielplatz: Über der bestehenden Garage (wie bisher).

## 2.2 Dringender Wohnbedarf

Die geplante Wohnbebauung dient auch der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs entsprechend § 1 des BauGB-Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden Ermittlungen durchgeführt, die über die Bebauung des Rieselfeldes, des Vauban-Geländes und anderer derzeit im Verfahren befindlicher Bebauungspläne hinaus einen zusätzlichen Gesamtbedarf von etwa 22.500 Wohneinheiten in den nächsten 15 Jahren (1995 bis 2010) prognostizieren.

Auch für die vorhandene Bevölkerungsstruktur ist die konzipierte Maßnahme positiv zu beurteilen, weil dadurch ältere Bewohner des Wohnquartiers die Möglichkeit erhalten, eine Altenwohnung zu beziehen, während die dadurch freiwerdenden größeren Wohneinheiten an junge Familien abgegeben werden können.

## 3. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zwischen Bohlstraße, Markgrafenstraße, Christophstraße, Güterbahn und südlichem Dreisam- ufer, Plan-Nr. 6-18 a ist bereits heute für die Anordnung oberirdischer Stellplätze innerhalb des festgesetzten Baufensters eine Flächenversiegelung von 1.100 m<sup>2</sup> möglich. Die Bebauungsplanänderung sieht vor, eine Erhöhung dieses Anteils um maximal 600 m<sup>2</sup> auf maximal 1.700 m<sup>2</sup> zuzulassen.

Dieser erhöhte Anteil an versiegelter Fläche wird jedoch durch die Festsetzung von Dachbegrünungen und befestigte Flächen mittels wasserdurchlässiger Materialien herzustellen, teilweise kompensiert.

Auch das Verbot der Herstellung oberirdischer Stellplätze stellt dabei eine Verbesserung der Situation dar. Aufgrund der getroffenen Maßnahmen verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Freiburg i. Br., den 30.10.1996  
Bürgermeisteramt - Dezernat IV

  
(Dr. von Ungern-Sternberg)  
Erster Bürgermeister