

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Bereich der Bebauungsplanänderung erfasst die Flst.Nr. 20287, 29945, 20230, 20276/3, 20276/4 und 20276/5 (teilweise) entlang des alten St. Georgener Dorfbachs.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Häge, Plan-Nr. 6-30, der am 27.09.1983 in Kraft getreten ist, sah neben der Ausweisung von Neubauflächen und den dazugehörigen Erschließungsstraßen auch planerische Festsetzungen zur Verlegung des St. Georgener Dorfbachs vor. Die Planung beinhaltete ursprünglich eine komplette Umlegung des alten Dorfbachs in den neuen Bachlauf. Das alte Bachbett sollte zugunsten eines Geh- u. Radwegs, der Verbreiterung der Straße Im Glaser und des Neubaus der Erschließungsstraße Ottmar-Nachtigall-Hof zugeschüttet werden. Der Bebauungsplan Häge wurde 1983 zu einem Zeitpunkt zur Satzung beschlossen, als die wasserrechtliche Genehmigung für die Verlegung des St. Georgener Dorfbachs noch nicht erteilt war.

Im damaligen Wasserrechtsverfahren wurde entgegen früheren Planungsabsichten von einer kompletten Verlegung des Bachlaufs abgesehen, um das ökologische Gleichgewicht am alten Dorfbach und die notwendigen Wasserversorgung des wertvollen Baumbestands entlang des alten Bachlaufs zu sichern. Vorgesehen wurde die Offenhaltung des Dorfbachs im Bereich des Schwimmbads und eine Vollverdolung im Bereich zwischen der Brücke Im Glaser und dem Cardinalweg. Die wasserrechtliche Plangenehmigung hierfür wurde durch das Regierungspräsidium Freiburg am 29.04.1993 erteilt. Bei der Bauausführung im Jahr 2000 wurden jedoch aufgrund der problematischen Leitungsführung des Schmutzwassers anstelle der genehmigten Vollrohre sogenannte Halbschalen im Bereich des Ottmar-Nachtigall-Hofs eingebaut.

Die Entwässerungskonzeption, die dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegt, sah für die Grundstücke im Ottmar-Nachtigall-Hof einen Anschluss des Schmutzwassers über einen Durchstich des Cardinalwegs an die Andreas-Hofer-Straße vor. Da von den betroffenen Grundstückseigentümern auch nach jahrelangen Verhandlungen im Umlegungsverfahren keine Zustimmung erteilt wurde und eine Leitungsverlegung in der Privatfläche abgelehnt wurde, sollte der Schmutzwasserkanal dann entgegen der ursprünglichen Planung mit Gefälle zur Straße Im Glaser verlegt werden. Auf-

grund der beengten Verhältnisse neben der plangenehmigten Vollverdolung (DN 1300) und der problematischen Anschlusshöhen sollten in das geregelte Gewässer des alten Dorfbaches Halbschalen gelegt werden. Die Vollverdolung im Abschnitt zwischen der Brücke und dem Cardinalweg wurde aus wirtschaftlichen Gründen zurückgestellt, da für diesen Bereich keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden können und keine Mittel im städtischen Haushalt eingestellt waren.

Nach Einspruch eines Anliegers gegen die nicht genehmigte Ausführung der Halbschalen wurde die Baumaßnahme am 13.07.2001 eingestellt und die bereits verlegten Halbschalen aus dem Bachbett entfernt.

Da der Dorfbach heute als ökologisch wichtiges und das Ortsbild prägendes Gewässer gilt, das möglichst offen fließen sollte, ist die Kommune nach dem Grundsatz der nachhaltigen Gewässerbewirtschaftung inzwischen verpflichtet, Gewässer in natürlichem bzw. in naturnahem Zustand zu erhalten. Deshalb wurde 2003 entschieden, dass eine Vollverdolung des St. Georgener Dorfbachs nicht mehr erfolgen und für die Erschließung des Ottmar-Nachtigall-Hofs eine neue umweltverträgliche Lösung gefunden werden muss. Eine Neuverdolung von Gewässern darf nur noch in Ausnahmefällen vorgenommen werden. Den geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen soll mit der neuen Planung Rechnung getragen werden. Daher wurde am 05.02.2003 ein Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss hatte fünf unterschiedliche Varianten zur Erschließung des Ottmar-Nachtigall-Hofs sowie Angleichungen in der Planzeichnung hinsichtlich des alten bzw. neuen Bachlaufs zum Inhalt.

1.3 Abwägung der Varianten

Die Bemühungen, eine der fünf Varianten aus dem Aufstellungsbeschluss zur Offenlage zu führen, sind trotz einer Vielzahl von Gesprächen am Widerstand einzelner Eigentümer gescheitert.

Die bestehende wasserrechtliche Genehmigung aus dem Jahre 1993 ist am 13.07.2006 erloschen. Nach den neuen wasserrechtlichen Vorschriften ist eine Vollverdolung nicht mehr genehmigungsfähig, weil sie dem Planungsgrundsatz des § 67 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) widerspricht. Eine Bauleitplanung mit Vollverdolung zur Erschließung wäre deshalb nicht realisierungsfähig und rechtswidrig. Somit scheidet diese Variante aus.

Jede denkbare Neuaufteilung der Baufenster und der öffentlichen Verkehrsfläche scheiterte letztendlich an den unterschiedlichen Nutzungserwartungen der Betroffenen. Auch in einem vom Rechtsamt geleiteten Mediationsverfahren mit allen Eigentümern konnte keine Einigung unter den Beteiligten erzielt werden. Sobald eine der vorgestellten Varianten die Notwendigkeit eines erneuten Umlegungsverfahrens zur Folge hatte, bestand keine Bereitschaft der Eigentümer hierbei mitzuwirken. Alle Varianten, die durch neue Grundstückszuschnitte bzw. neu geschaffene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte das Einverständnis der betroffenen Eigentümer bedurften, schieden somit aus.

Deshalb wurde auf der Basis der **Variante 2** eine technisch sinnvolle Lösung erarbeitet und optimiert. Die Planung sieht eine schmale Erschließungsstraße (3,5 m), und einen offenen, aber eingeeengten Bachquerschnitt (2,0 m) vor. Hierzu ist ein Neubau der vorhandenen südlichen Bachmauer notwendig. Die Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße soll auf der mit einer 10 m breiten Brücke eingeeengten Wendeplattform geschaffen werden. Im Bereich unter der Brücke ist der Querschnitt des Bachlaufs nicht mehr verengt. Der Vorteil dieser Variante ist, dass die Verkehrsflächen auf Grundstücken der Stadt bleiben. Der bauliche Eingriff in den ohnehin als Trog ausgebildeten Bachquerschnitt ist weit geringer als bei baulichen Veränderungen im Bereich des neuen St. Georgener Dorfbachs durch die Varianten 3, 4 und 5. Die Variante 4 ist zudem mit wesentlichen, wirtschaftlich nicht vertretbaren Mehrkosten verbunden. Die Varianten 4 und 5 stoßen darüber hinaus auch auf Bedenken hinsichtlich der Durchführbarkeit. Einerseits haben die Eigentümer ihre Zustimmung zu Variante 5 versagt und eine Enteignung stößt bei dieser Variante auf rechtliche Bedenken; andererseits sind die deutlichen Mehrkosten bei der Variante 4 auch aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht vertretbar.

Bei der Optimierung der Variante 2 wurde die Möglichkeit einer Kragarmlösung diskutiert. Die Teilüberbauung des Dorfbachs mit einem Kragarm hätte den Vorteil, dass der Bachquerschnitt unverändert bleiben würde. Der Lichteinfall für den Bach wäre durch die Überbauung aus ökologischer Sicht jedoch ungünstig. Eine grobe Kostenschätzung ergab für das aufwendige Ingenieurbauwerk ca. 550.000 € Herstellungskosten. Für die Erschließung weniger Grundstücke sind Kosten in dieser Höhe wirtschaftlich nicht zu vertreten. Mit dieser Teilvariante sind daher dieselben Probleme verbunden wie oben bei Variante 4 dargestellt.

Das zur optimierten Variante 2 beauftragte hydraulische Gutachten weist nach, dass aufgrund der Einengung der Wasserspiegel lokal um 35 cm unter Berücksichtigung eines Zuflusses bei HQ100 und dem geregelten Schieber (1 m³/s) erhöht wird. Im Bereich der Einengung bleibt dann noch ein Freibord von mindestens 35 cm gegenüber der bestehenden linken Bachmauer, so dass keine Hochwassergefahr besteht.

Von den Überschwemmungsflächen durch einen Rückstau unterhalb des Zusammenflusses von altem und neuem Dorfbach, ist der Bereich des Ottmar-Nachtigall-Hofs nicht betroffen. Die Hochwassersituation wird sich mit dem Bau der geplanten Becken in Merzhausen verbessern, aber keinesfalls durch die geplante Einengung des alten St. Georgener Dorfbachs verschlechtern.

Die Variante 2 wurde den betroffenen Anliegern im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 21.09.2006 vorgestellt. Obwohl die Erschließungskosten bei dieser Variante höher sind als in der ursprünglich vorgesehenen Verdolungslösung, fand diese Planung bei den anwesenden Eigentümern allgemeine Zustimmung.

1.4 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan § 8 Abs. 2 BauGB

Der Flächennutzungsplan stellt nur Straßen von übergeordneter Bedeutung oder örtliche Hauptverkehrszüge dar. Bei der Erschließungsstraße, die Gegenstand dieses Bebauungsplans ist, handelt es sich weder um eine Straße von überörtlicher Bedeutung noch um einen städtischen Hauptverkehrszug, sodass sie nicht dargestellt ist. Der Bebauungsplan widerspricht dem Flächennutzungsplan nicht. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2. Ziel und Inhalt der Planung

2.1 Vermeidung einer erneuten Umlegung

Ziel der jetzigen Planungsänderung ist die Erschließung der im bereits durchgeführten Umlegungsverfahren gebildeten Grundstücke unter Berücksichtigung des Aspekts, den alten St. Georgener Dorfbach gemäß der Verpflichtung zur nachhaltigen Gewässerbewirtschaftung möglichst offen zu halten. In einem langjährigen Abstimmungsprozess mit den Betroffenen wurde von der Verwaltung eine Planung entwickelt mit dem Ziel, alle ökologischen und privatrechtlichen Aspekte sowie die eingegangenen Anregungen zu berücksichtigen.

Durch die schmale Erschließungsstraße mit einem auf ca. 2,0 m eingeeengten Bachquerschnitt sowie einer 10,0 m breiten Brücke über den Dorfbach ist es gelungen, den ökologisch erhaltenswerten Bachlauf offen zu halten und die im durchgeführten Umlegungsverfahren gebildete Grundstücke ohne gravierende Änderungen zu erschließen. Bei dieser Planung wird keine zusätzliche Verkehrsfläche benötigt. Lediglich eine ca. 12 m² große Fläche des städtischen Grundstücks Flst.Nr. 20276/5 soll zur besseren Erreichbarkeit des Nachbargrundstücks Flst.Nr. 20276/6 in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt werden. Zusätzlich hat die Stadt dem Eigentümer des bereits bebauten Grundstücks Nr. 20276/6 zur besseren Anordnung und Anfahrbarkeit der baurechtlich genehmigten Stellplätze eine Fläche von ca. 11 m² verkauft. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans Häge (St. Georgen), PlanNr. 6-30 d wird das Grundstück vermessen und anschließend die Auflassung beurkundet. Entsprechend können die bereits gebildeten Grundstückszuschnitte und Baufenster aus dem Bebauungsplan Häge erhalten bleiben. Ein neues Umlegungsverfahren ist somit entbehrlich.

2.2 Wasserrecht

Die Verschiebung der südlichen Bachmauer sowie die Herstellung der 10 m breiten Brücke über den Bachlauf bedürfen einer wasserrechtlichen Fachplanung. Ein im Vorfeld beauftragtes Gutachten legt dar, dass durch die ca. 40 m lange Einengung sich der Hochwasserpegel des 100-jährlichen Hochwassers nur um ca. 35 cm erhöht und somit keine Hochwassergefahr besteht. Aufgrund der im Wasserrechtsverfahren eingegangenen Einwände ist ein Planfeststellungsverfahren mit UVP-Vorprüfung und Erörterungsverhandlung durchgeführt worden. Nach Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg erließ die untere Wasserbehörde den Planfeststellungsbeschluss am 24.02.2010, der zwischenzeitlich Bestandskraft erlangt hat.

Die Stadt verzichtet darüber hinaus auf die Durchführung der im geltenden Bebauungsplan noch vorgesehenen Zuschüttung des alten Bachlaufs außerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung.

2.3 Verkehr

Die Erschließung über die 3,5 m breite Straße mit abschließender Wendepalte ist für die geringe Anzahl an möglichen Wohneinheiten vertretbar. Um auch für das Müllfahrzeug und andere 3-achsige Lieferfahrzeuge eine Wendemöglichkeit zu schaffen, wurde die Brücke auf 10 m ausgelegt. Ein Begegnungsverkehr ist auf dem ca. 40 m langen und geraden Teilstück nicht möglich. Es ist jedoch gut einsehbar; an beiden Seiten sind genügend Aufstellflächen für den wartenden Verkehr vorhanden. Öffentliche Parkplätze können nicht hergestellt werden, sodass die Grundstückseigentümer auf ihrer eigenen Fläche für eine ausreichende Zahl von Stellplätzen sorgen müssen und auch eine Ausweisung von Carsharing Plätzen nicht möglich ist.

2.4 Städtebau

Die Art und Umfang der baulichen Nutzung sowie die Anordnung der Bauflächen entspricht dem Bebauungsplan Häge, Plan-Nr. 6-30.

2.5 Niederschlagsentwässerung

Nach § 55 II WHG, § 45b Abs. 3 WG sowie der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück – ganz oder auch teilweise – fachgerecht zurückgehalten und über 30 cm mächtigen, mit Gras begrüntem Oberboden schadlos versickert werden, soweit dies die örtlichen Verhältnisse zulassen. Auch können vor der schadlosen Versickerung eine Regenwassersammlung und Nutzung erfolgen.

Im Plangebiet kann aufgrund der Anordnung der Grundstücke sowie der Verkehrsflächen und Brücke keine zusätzliche Versickerungsfläche ausgewiesen werden. Eine Versickerung oder Rückhaltung ist nicht umsetzbar. Daher kann ausnahmsweise eine direkte Ableitung in den Altarm des Dorfbachs erfolgen. Als Ausgleich hierfür soll die Mauer am westlichen Grund-

stück im Bereich des Zusammenflusses von Neu- und Altarm entfernt werden. Durch die Abgrabung des vorhandenen Geländes ist es möglich zusätzlichen Retentionsraum zu schaffen. Die Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserleitung für die Grundstücke wird entlang der neuen Erschließungsstrasse verlegt und in die bestehende Leitung in der Straße Im Glaser an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Um die Grundstücke Flst.Nr. 20230, 20276/3 und 20276/4 auf der nördlichen Bachseite an die neue Schmutzwasserleitung anschließen zu können, ist eine Unterquerung des Bachs notwendig. Die Eigentümer der o. g. Grundstücke müssen daher private Pumpanlagen auf ihren Grundstücken installieren.

Für die Unterquerung des Altarms des St. Georgener Dorfbachs ist gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung beim Umweltschutzamt der Stadt Freiburg i. Br. zu beantragen, da diese Schmutzwasserleitung nicht Bestandteil der Planfeststellung vom 24.02.2010 ist. Die Leitung ist im Zuge der Durchführung der Bacheinengung zu verlegen, um den Eingriff ins Gewässer zu minimieren. Das erforderliche Wasserrechtsverfahren hierfür wird im Rahmen der Erschließung gesondert durch den Eigenbetrieb Stadtentwässerung beantragt.

Weitere Unterquerungen für Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Telekom) werden ebenso im Rahmen der Erschließungsmaßnahme gesondert beantragt, um die erforderlichen Genehmigungen zu erhalten.

Es sind keine Hindernisse zu erwarten, die der Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigungen entgegen stehen.

3. Kosten

Die Gesamtherstellungskosten für die Erschließungsmaßnahme Ottmar-Nachtigall-Hof einschließlich der notwendigen Bauwerke und der Ausgleichsmaßnahme am St. Georgener Dorfbach betragen nach Kostenschätzung ca. 400.000 €.

Die Kosten für die Erschließungsstraße mit der neuen Bachmauer betragen ca. 270.000 € zzgl. ca. 3.600 € Ersatz an das allgemeine Grundvermögen für die Bereitstellung von städtischem Gelände. Für die Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben. Der städtische Anteil beträgt 5 % der Herstellungskosten.

Die Herstellungskosten der Brücke mit ca. 90.000 € sind nicht erschließungsbeitragsfähig und müssen ebenfalls aus dem städtischen Haushalt bestritten werden.

Die Kosten für die, unter **2. 5 Niederschlagsentwässerung** erläuterte Ausgleichsmaßnahme, die im Bereich des Zusammenflusses von Alt- und Neuarm des St. Georgener Dorfbachs umzusetzen ist, betragen ca. 40.000 €.

Die Gesamtkosten für die Umsetzung der Erschließungsmaßnahme Ottmar-Nachtigall-Hof im Baugebiet Häge liegen innerhalb des bisher durch den Gemeinderat genehmigten Gesamtaufwand von 5.790.000 DM (entspricht 2.960.380 €).

4. Umweltbelange

4.1 Größe des Vorhabens

Um die Mindestbreite von 3,50 m für die Erschließungsstraße einzuhalten, ist geplant, die südliche Bachmauer zwischen Station 140,00 und 70,80 abzubrechen und eine um 1,50 m versetzte Bachmauer mit 30 cm überstehendem Gesims neu herzustellen. Weiter ist für die Einrichtung einer Wendepalte im Ottmar-Nachtigall-Hof eine Brücke geplant. Auf den bestehenden Bachmauern werden Auflagerbalken betoniert, auf denen eine Stahlbetonplatte mit 10 m Breite aufgelegt (gelagert) wird.

4.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Derzeitig wird das mit einem Schieber geregelte Gewässer in einem kanalähnlich ausgebauten Bachbett geführt. Die Bachsohle besteht aus gemauertem Pflaster und weist keine ökologisch wertvolle Qualität auf. Um die Situation im Altarm ökologisch aufzuwerten und zur Sohlensicherung ist ein Einbau von Querriegeln aus Granitstein im Abstand von 4 - 5 m je nach Fließgeschwindigkeit vorgesehen. Die Zwischenräume werden mit Material der Größe 0/X aufgefüllt. Im Bereich der Brücke wird die Bachsohle aus Unterhaltungsgründen belassen, lediglich Anlandungen auf der Bachsohle entfernt. Während der Bauzeit wird das Wasser im Bach durch einen geregelten Schieber auf ein Minimum gesenkt und mit einem zusätzlichen Fangedamm vor Verschmutzung durch Bauarbeiten geschützt.

4.3 Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.

4.4 Bestehende Nutzung

Das Gebiet dient hauptsächlich als Siedlungsfläche im alten Ortskern von St. Georgen. Der alte Dorfbach verläuft direkt neben der Straße Im Glaser mit erhaltenswerter Bausubstanz in Bezug auf den Denkmalschutz. Im weiteren Verlauf durchfließt er das Baugebiet Ottmar-Nachtigall-Hof um anschließend mit dem neuen Dorfbach zusammengeführt zu werden. Zudem dient der alte

Dorfbach als Vorfluter für die öffentliche Kanalisation. Einzuleitendes Regenwasser wird somit sichtbar und erfahrbar für die Anwohner gemacht.

Auch an urbanem Fließgewässer findet der Mensch Erholung, Naturerfahrung, Begegnung und Kommunikation sowie eine Identifikation mit der Heimat (Stadtbezirk). Dies wird durch die Einengung des vorhandenen Bachquerschnitts, auf eine Länge von 40 m, nicht eingeschränkt und ist insbesondere in der neuen Erschließungsstraße für die Bewohner erfahrbar.

4.5 Qualitätskriterien

Das mit einem Schieber geregelte Gewässer wird in einem kanalähnlich ausgebauten Bachbett geführt. Die Bachsohle weist keine ökologisch wertvolle Qualität auf. Sedimente und Ablagerung sind im Bereich der Bachsohle so gut wie nicht vorhanden. Lebensraum für planktische Biozönosen ist somit nur eingeschränkt zu erwarten.

Trotzdem dient dieses urbane Gewässer der Tierwelt (Vögel, Insekten etc.) und ggf. in Teilbereichen der Pflanzenwelt als Wasserfläche zur Wasserversorgung und als Lebensraum. Ob Vogelnistplätze am Gewässer vorhanden sind ist nicht bekannt.

Der offene Wasserlauf vom alten Dorfbach trägt zur Verbesserung des Kleinklimas (Verdunstung und Kühlung) entlang der Wohnsiedlung bei. Da der Wasserlauf vollständig offen bleibt, sind diese Kriterien auch nach der Baumaßnahme der Erschließungsstraße in dergleichen Qualität vorhanden.

4.6 Schutzkriterien

Das Gebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet. Insbesondere ist kein Gewässerrandstreifen nach § 68b WG ausgewiesen.

4.7 Verkehrslärm

Die geplante Straße dient nur zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke und ist von der Dimensionierung somit ortsüblich. Die zu erwartenden Lärmemissionen werden nur geringfügig und für die Anlieger zumutbar sein.

Freiburg i. Br., 25. September 2012
Dezernat V

Prof. Dr. Haag
Bürgermeister