

Anlage 2 zur Drucksache G 443

Bebauungsplan der Stadt Freiburg i.Br.

Stadtteil Haslach

Bezeichnung Hallenbad Haslach

Plan Nr. 6 - 76

---

## Begründung

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Geltungsbereich

Carl-Kistner-Straße, Westgrenze Flurstück Nr. 6616/1, Dorfbach, Marienmattenweg.

#### 1.2 Anlaß der Planaufstellung

Sicherung von Flächen für ein kombiniertes Hallen- und Freibad und für eine Erweiterung des bestehenden Altenwohnheimes.

#### 1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht den Festsetzungen im Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Freiburg i.Br., der vom 15.9.1971 bis 30.11.1971 öffentlich auslag. Eine Weiterführung des Flächennutzungsplanes ist erst nach Abschluß der Gebietsreform möglich.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1956 - in Kraft getreten 1961 - sah für diesen Bereich noch eine Dauerkleingartenanlage vor. Ersatz für die entfallenden Kleingärten werden in Opfingen im Gewinn Witte geschaffen.

Die Ausweisung der für den westlichen Stadtbereich notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen zwingen dazu, von den Darstellungen im alten Flächennutzungsplan abzuweichen und bereits vor Rechtskraft des neuen Flächennutzungsplanes einen Bebauungsplan aufzustellen.

#### 1.4 Rechtsgrundlagen des neuen Bebauungsplanes

Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 342);

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I, S. 1237) und der Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl. I, S. 11);

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 352);

Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I, S. 21).

### 1.5 Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungsvorschriften

Bauordnung der Stadt Freiburg i.Br. (Gemeindepolizeiverordnung vom 9.3.1957, in der Fassung vom 13.9.1958).

### 1.6 Zeitliche Abwicklung

Im Investitionsplan der Stadt Freiburg i.Br. 1973 - 1977 sind Mittel für das Hallenbad 1974 / 1975 und für das Freibad 1976 vorgesehen.

## 2. Bebauung

### 2.1 Einordnung (Lage) des Gebietes

Das Gebiet liegt südlich des Staudinger Gymnasiums zwischen Dorfbach und Carl-Kistner-Straße und wird im Osten durch den Marienmattenweg und im Westen durch die St. Michaels-Kirche begrenzt.

Durch die verkehrsgünstige und zentrale Lage ist das Gebiet für überörtliche Einrichtungen besonders prädestiniert.

### 2.2 Städtebauliche Gestaltung

Das Plangebiet teilt sich in einen westlichen und in einen östlichen Bereich. Beide Bereiche sind durch einen baumbestandenen öffentlichen Fußweg voneinander getrennt. Dieser Fußweg stellt eine Verbindung zum Grünzug entlang des Dorfbaches her.

Der westliche Teil des Plangebietes weist Erweiterungsflächen für das bestehende Altenwohnheim aus. In der baulichen Höhenentwicklung wird mit der Abstufung von 4 bis zu 2 Geschossen für die Erweiterungsgebäude gegenüber den bestehenden Gebäuden, welche bis maximal 7 Geschosse erreichen, ein harmonischer Anschluß an das im westlichen Planbereich liegende zweigeschossige Hallenbad gefunden. Im östlichen Anschluß an das Hallenbad sind Flächen für ein Freibad ausgewiesen.

Entlang der Carl-Kistner-Straße sind Flächen für Stellplätze vorgesehen, welche zur Abschirmung und Durchgrünung mit einer Pflanzbindung belastet sind.

### 2.3 Gliederung der Baugebiete

Die Baugebiete sind als Gemeinbedarfsfläche (Altenwohnheim, Hallen- und Freibad) ausgewiesen.

#### 2.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen

Der bestehende Gebäudekomplex des Altenwohnheimes weist in der Höhenentwicklung eine gestaffelte Geschößzahl zwischen 5 und 7 Geschossen aus. Zur städtebaulichen Abrundung wurden die Gebäudehöhen für die Erweiterungsbauten zum Hallenbad hin von 4 über 3 bis zu 2 Geschossen abgestuft. Mit der Festsetzung der GFZ auf 0,4 und der GRZ auf 1,0 hält man sich an die in der BauNVO zulässigen Werte.

Für das Hallenbad wurde eine GRZ von 0,6 und eine Baumassenzahl von 5,0 festgesetzt.

### 3. Verkehr

#### 3.1 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt durch die Carl-Kistner-Straße.

#### 3.3 Fuß- und Radwegsystem

Radwege sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Fußwege verlaufen beiderseits der Carl-Kistner-Straße. Weitere Fußwege, die eine Verbindung zum Dorfbach herstellen, verlaufen zwischen Hallenbad und Altenheim sowie östlich des Plangebietes. Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit befinden sich auf der Gemeinbedarfsfläche für das Altenwohnheim als Verbindung zum Dorfbach und entlang des Dorfbaches.

#### 3.4 Ruhender Verkehr

##### a) privat

Auf der Nordseite der Carl-Kistner-Straße sollen ca. 210 private Stellplätze angelegt werden. Diese privaten Stellplätze sind mit einem Pflanzgebot belastet, um eine Abschirmung und Durchgrünung zu erreichen.

##### b) öffentlich

Öffentliche Parkstände sind beiderseits der Carl-Kistner-Straße vorgesehen (Längsparkstreifen für ca. 60 Pkw).

#### 3.5 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinie an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Busbuchten auf beiden Seiten der Carl-Kistner-Straße sind gegenüber dem ausgewiesenen Gelände für das Freibad festgesetzt.



#### 4. Versorgung, Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung ist weitestgehend sichergestellt.

Der Ausbau des an das Plangebiet grenzenden Haslacher Dorfbaches erfolgt auf der Grundlage eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

#### 5. Folgeeinrichtungen

Der Plan erfordert keinen neuen Bedarf an Folgeeinrichtungen. Er sichert vielmehr einen Teil der für den westlichen Stadtbereich notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen (Hallen- und Freibad, Altenwohnungen).

#### 6. Grün- und Freiflächen, Pflanzgebote

Eine überörtliche Grünfläche stellt das Freibad dar.

Daneben sind Pflanzgebote zur Abschirmung und Durchgrünung auf den besonders gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und als Straßenbegleitgrün entlang der Carl-Kistner-Straße sowie entlang des Verbindungsweges zum Dorfbach festgesetzt.

#### 7. Kosten

Die überschlägigen Kosten zur weiteren Erschließung betragen für:

##### Verkehrsflächen

##### Carl-Kistner-Straße

Herstellung	ca.	505.000,- DM	
Geländeerwerb	ca.	50.000,- DM	

##### Marienmattenweg

Herstellung	ca.	40.000,- DM	
Geländeerwerb	ca.	25.000,- DM	

##### Verbindungsweg

Herstellung	ca.	70.000,- DM	
-------------	-----	-------------	--

##### Kanäle

ca.	70.000,- DM	
-----	-------------	--

##### Stromversorgung

Leitungsverlegung	ca.	140.000,- DM	
Umspannstation	ca.	60.000,- DM	
Zuleitungen außerhalb des Plangebietes	ca.	60.000,- DM	

##### Baumpflanzung

ca.	25.000,- DM	1.045.000,- DM
-----	-------------	----------------

Die Kosten für das kombinierte Hallen- und Freibad belaufen sich auf:

Hallenbad	ca.	8.300.000,- DM	
Freibad	ca.	1.000.000,- DM	9.300.000,- DM
			<u>10.345.000,- DM</u>

## 8. Städtebauliche Daten

### 8.1 Flächengliederung

Flächenart	Hektar	% Bruttobauland	Bemerkungen
Plangebiet überörtl. Grün	3,70 -,95		Freibad
Bruttobauland Verkehrsfläche	2,75 -,61	100 22	
Bauland Gemeinbedarf Hallenbad	2,14 -,86	78 31	
Altenwohnungen	1,28	47	
Nettobauland	-,--	-	

### 8.2 Maximale Bebauungsmöglichkeit

Teilge- biet	Fläche qm	GRZ	Überbau- bar qm	GFZ	Bruttoge- schoßfl. qm	davon für Wohnbau qm	Heimplätze
Altenwoh- nungen	12.800	0,4	5.120	1,0	12.800 Baumasse max. 43.000m <sup>3</sup>	12.800	ca. 200 davon 121 vorhanden
Hallenbad	8.600	0,6	5.160	(entfällt, da Baumassenzahl festgesetzt wurde)			
	21.400	0,48	10.280				

### 8.3 Sonstige Werte

Erforderliche private Stellplätze	ca. 210
Öffentliche Parkstände	ca. 60

## 9. Bodenordnungs- und Sanierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Freiburg i.Br., den 10. Juni 1974

Bürgermeisteramt - Dezernat IV -



(Zens)  
Bürgermeister