

Bebauungsplan der Stadt Freiburg i. Br.	
Stadtteil:	St. Georgen
Bezeichnung:	1. Änderung des Bebauungsplans Thermal-Mineralbad Freiburg-St. Georgen
Plan-Nr.	6-79a

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung

Der Standort Kurgebiet Mooswald hat sich in Jahrzehnten zu einem attraktiven Erholungs- und Kurgebiet entwickelt, wie es vom Plankonzept des bestehenden Bebauungsplans aus dem Jahr 1977 beabsichtigt war. Die aktuelle Bebauungsplanänderung soll nun die Möglichkeit für eine bauliche Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebs „Dorint-Hotel an den Thermen“ schaffen. Damit wird die Attraktivität des Standortes Kurgebiet Thermal-Mineralbad Freiburg-St. Georgen erhöht und langfristig gesichert.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das rund 2,2 ha große Plangebiet liegt inmitten des Mooswalds im Südwesten der Stadt und gehört zum Stadtteil St. Georgen. Es ist als Ort mit Heilquellenkurbetrieb als Kurgebiet gemäß dem Kurortegesetz Baden-Württemberg anerkannt. Das Plangebiet umfasst die vorhandene Mooswaldklinik, das zum gleichen Gebäudekomplex gehörende Dorint-Hotel und die angeschlossene Parkierungsanlage auf dem Flst.Nr. 28324/24. Für dieses Grundstück besteht ein Erbbaurecht, Erbbaugeber ist die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG. Ebenfalls im Planungsbereich liegt ein Teil des Waldes, der sich in städtischem Eigentum befindet. Nach Südwesten schließt sich das Gelände des Eugen-Keidel-Bades an. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Thermal-Mineralbad Freiburg-St. Georgen, Plan Nr. 6-79, setzt für den Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kurgebiet fest.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan (FNP) 2020 als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Thermalbad, Klinik, Hotel dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP 2020 entwickelt.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466).

1.5 Städtebauliche Kennzahlen und Flächenbilanz

Flächenbilanz		
Bruttobauland (Plangebiet gesamt)	ca. 20.600 m ²	100 %
Nettobauland (Sondergebiet)	ca. 10.100 m ²	49 %
<i>davon Stellplatzanlage</i>	ca. 3.900 m ²	19 %
Private Grünflächen	ca. 3.100 m ²	15 %
Flächen für Wald	ca. 7.400 m ²	36 %
Kennzahlen		
Grundfläche (GR) max.	4.200 m ²	
Geschossfläche (GF) max.	11.000 m ²	
Zahl der Vollgeschosse	IV	
Gebäudehöhe (GH) max.	15,00 m	

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Allgemeine Zielvorstellung

Das Gesundheitsresort Freiburg umfasst das Dorint Hotel und die unmittelbar angrenzende Mooswaldklinik. Das Hotel soll nun an der Nordost-Seite um einen Anbau mit Attikageschoss erweitert werden. Insgesamt sollen hier rund 40 neue Hotelzimmer in den Obergeschossen, Räume für Verwaltung, Küche und Erweiterungsflächen für das Restaurant im Erdgeschoss sowie verschiedene Nebenräume im Untergeschoss entstehen. Im Zuge der Neubaumaßnahmen sollen auch die Außenanlagen, insbesondere der Hotelvorbereich mit der Stellplatzanlage neu gestaltet werden. Durch die baulichen Veränderungen soll das Kurgebiet weiter an Attraktivität gewinnen und unter Berücksichtigung des ökologisch sensiblen und von Erholungssuchenden stark frequentierten umgebenden Mooswalds langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Kurgelände bleibt unverändert; sie entspricht der bestehenden und künftigen Nutzung im Plangebiet (Privatklinik und Hotel).

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Hotelvergrößerung erfordert eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung. So wird die Grundfläche künftig mit maximal 4.200 m² absolut festgesetzt, die Geschossfläche mit maximal 11.000 m². Die Gebäudehöhe von maximal 15 m bleibt ebenso unverändert wie die Festsetzungen zur Dachneigung. Die Zahl der Vollgeschosse wird dagegen von derzeit zwei auf vier erhöht. Dies entspricht dem bereits heute in der Umgebung faktisch vorhandenen Bestand.

2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die beabsichtigte Hotelvergrößerung bedarf einer Anpassung des vorhandenen Baufensters. Die Baugrenze soll in nördliche Richtung erweitert werden, um den geplanten Anbau zu ermöglichen. Gleichzeitig soll im Gegenzug die Baugrenze im übrigen Bereich näher an die Bestandsbebauung angelehnt werden, um hier weitere Erweiterungen auszuschließen.

2.5 Grünordnerische Festsetzungen

Östlich des neuen Gebäuderiegels soll ein 10 m breiter Streifen entlang des Baufensters als private Grünfläche festgesetzt werden. Erst dahinter sind Flächen für Wald festgesetzt. Dies dient der Gewährleistung eines ausreichenden Waldabstandes (siehe unten Nr. 5). Zwischen der geplanten Stellplatzanlage im Norden des Bestandsgebäudes und dem Privatwald sollen drei herausragende Einzelbäume (zwei Ulmen, eine Esche) als zu erhaltende Bäume festgesetzt werden. Auch die Grünbereiche im Übergang der festzusetzenden Waldfläche zur Stellplatzanlage sollen als private Grünfläche festgesetzt werden. Diese Abstandsflächen werden nicht mehr Teil des Waldverbundes sein.

3. Erschließung und Verkehr

Die Erschließung erfolgt wie bisher von der Straße An den Heilquellen. Die notwendigen Stellplätze sollen oberirdisch unmittelbar entlang der inneren privaten Zufahrtsstraße sowie vor der Zufahrt zum Tiefgaragengeschoss der Mooswaldklinik neu angeordnet werden. Hinzu kommen bereits die vorhandenen Stellplätze im Untergeschoss der Mooswaldklinik. Die hier bereits existierenden Stellplätze bleiben unverändert. Der Parkdruck im gesamten Bereich des Thermalbades ist sehr hoch. Daher ist es dringend notwendig, dass die Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze auch tatsächlich baulich hergestellt werden. Der Lieferverkehr ist ausschließlich auf dem Privatgelände durchzuführen.

Insgesamt wurden fünf Varianten für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze untersucht. Die Variantenprüfung ergab, dass die oberirdische Anord-

nung der Stellplatzanlage einer Tiefgaragen- oder Parkdecklösung sowohl unter gestalterisch-funktionalen als auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorzuziehen ist. Bei der nun verfolgten Vorzugsvariante wird auch der Eingriff in das Landschaftsbild und den ökologisch sensiblen Bereich des Waldsaums minimiert, da hier kein Eingriff in das Grundwasser erforderlich ist und der geringste Platzbedarf besteht. Durch die Entsiegelung und gärtnerische Gestaltung des unmittelbaren Hotelvorfahrtsbereichs wird auch der Erholungswert für die Hotel- und Klinikgäste gesteigert.

Die Möglichkeit, private Stellplätze einzurichten, die im Bedarfsfall als Carsharing-Plätze genutzt werden könnten, wurde überprüft und für nicht sinnvoll erachtet. Deshalb wird von der Ausweisung von Stellplätzen für diesen Zweck, abgesehen.

4. Umweltbelange

Der Bebauungsplan unterliegt der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum FFH-Gebiet „Breisgau“ und zum Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“ ist zudem die Verträglichkeit mit diesen Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. Ebenso sind die Auswirkungen der Planung auf das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Mooswald“ zu betrachten. Ferner ist aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen von einer Relevanz des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG auszugehen. Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG werden durch den Bebauungsplan aufgrund bereits vorliegender Baurechte hingegen nicht vorbereitet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung, der Natura 2000 Verträglichkeitsvorprüfung, der Überprüfung der Verträglichkeit mit dem Landschaftsschutzgebiet „Mooswald“ sowie der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind ausführlich im Umweltbericht vom 27.04.2011 dargestellt. Zusammenfassend ist folgendes festzuhalten:

4.1 **Ergebnis der Umweltprüfung**

Verkehrsbedingt existieren hinsichtlich des Schutzgutes **Mensch** geringe Vorbelastungen in Form von Lärm und Luftschadstoffimmissionen. Durch die Planung kommt es lediglich zu einer geringen Zunahme des Verkehrs und somit zu keinen relevanten Veränderungen hinsichtlich der Bestandsituation. Der Wald im Plangebiet und angrenzend ist als Erholungswald Stufe 1 ausgewiesen. Insgesamt ist für die Realisierung der Planung die Rodung von ca. 1.453 m² Wald erforderlich. Durch die Waldrodung wird die Erholungsfunktion insgesamt nur in einem unerheblichen Umfang beeinträchtigt, zumal sich die zu rodenden Flächen angrenzend an bestehende Verkehrsflächen befinden.

Hinsichtlich des Schutzgutes **Tiere** und **Pflanzen** teilt sich das Plangebiet in einen Siedlungsbereich geringer bis sehr geringer Wertigkeit und den umgebenden Waldbestand hoher bis sehr hoher Wertigkeit auf. Als Vogelarten der Vorwarnliste wurden im Plangebiet und dessen Umfeld Star und Mittelspecht nachgewiesen; bei allen übrigen nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich um all-

gemein verbreitete Arten ohne Bestandsrückgang. Potentiell sind die Waldbereiche auch Lebensraum verschiedener Fledermausarten. Neben der Rodung von 1.453 m² Wald sieht die Planung in einem 30 m breiten Streifen aus Verkehrssicherheitsgründen einen kontinuierlichen Waldumbau vor. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die genannten Änderungen keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit sich bringen.

Beim **Boden** im Plangebiet handelt es sich um Gleyböden aus kiesig-lehmigen Sand. Sie besitzen in ihrem naturnahen Zustand im Wald eine hohe bis sehr hohe Wertigkeit. Etwa 40 % des Plangebiets sind bereits versiegelt und haben damit keine Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Boden. Im Verlauf der Planung wurde die Bodenversiegelung durch Reduktion der Stellplatzanzahl deutlich reduziert. Dennoch kommt es durch die geplante Anlage von Stellplätzen und Verkehrsflächen im Bereich des Waldes nördlich der Bestandsgebäude zu einer Neuversiegelung von etwa 550 m² naturnaher Böden, wodurch die bisher natürlich ausgeprägten Bodenfunktionen auf diesen Flächen künftig nicht mehr vorhanden sein werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes **Wasser** sind in erster Linie die unversiegelten mit Wald bestandenen Flächen von Bedeutung, da der Wald im Plangebiet als Wasserschutzwald fungiert. Der Flurabstand bei mittleren Grundwasserverhältnissen ist sehr gering und beträgt unter einen Meter. Durch die Neuversiegelung von etwa 550 m² naturnaher Böden und die Ableitung des darauf anfallenden Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal kommt es lediglich zu einer unerheblichen Verringerung der Grundwasserneubildung. Der mittlere Grundwasserhöchststand wird durch die Gründung des geplanten Gebäudeanbaus um etwa 50 cm unterschritten. Aufgrund des geplanten Einbaus einer Drainschicht sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu befürchten. Für die Bauzeit ist eine Grundwasserhaltung erforderlich, die auf maximal acht Wochen befristet wird. Zum Schutz des Schutzgutes Wasser ist im Rahmen dieser Grundwasserhaltung nur eine vollständig trübstofffreie Einleitung des gehaltenen Grundwassers in Gräben (und ggf. in das Kuhlagerbächle) zulässig.

Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund des vorhandenen Waldbestandes durch eine sehr hohe nächtliche Kaltluftproduktion (**Klimaschutzwald**) und eine sehr hohe Filterleistung (Immissionsschutzwald) aus. Aufgrund des relativ geringen Eingriffsumfangs und des direkt angrenzenden großflächigen Waldbestandes sind nennenswerte Auswirkungen auf Lufthygiene und Klima durch die Planung nicht zu erwarten.

Die **Landschaftsbild**qualität ist innerhalb des Mooswaldes generell hoch bis sehr hoch. Eine Vorbelastung des Landschaftsbilds im Plangebiet besteht durch den Siedlungsbereich (Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen). Sowohl der geplante Gebäudeanbau als auch die zusätzlichen Stellplätze sind lediglich als unerhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu betrachten, da sie in einem engen räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Vorbelastungen des Landschaftsbildes stehen.

4.2 Ergebnis der Natura 2000 Verträglichkeits-Vorprüfung

Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich direkt an das Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“ an. Es findet somit zwar keine unmittelbare Inanspruchnahme von Flächen des Vogelschutzgebietes aufgrund der Planung statt, es sind jedoch ggf. mittelbare Auswirkungen durch die Planung möglich. Ferner verläuft die derzeitige Grenze des FFH-Gebietes „Breisgau“ durch das Gebäude des bestehenden Dorint-Hotels bzw. der Mooswaldklinik, wodurch die Planung flächig direkt in das FFH-Gebiet eingreifen würde. Nach Aussage der oberen Naturschutzbehörde ist die aktuelle Abgrenzung des FFH-Gebietes jedoch auf eine Ungenauigkeit bei der Digitalisierung der Gebietsgrenzen zurückzuführen. Die Abgrenzung des FFH-Gebietes sollte eigentlich der Abgrenzung des Vogelschutzgebietes entsprechen, weshalb im Rahmen der Erstellung des Managementplanes für das FFH-Gebiet eine entsprechende Abgrenzung erfolgen wird. Für die Bebauungsplanänderung bedeutet dies, dass als Grenze des FFH-Gebietes die bestehende Abgrenzung des Vogelschutzgebietes östlich des Plangebietes zugrunde zu legen ist und somit kein direkter Eingriff in das FFH-Gebiet erfolgt. Auch hier sind nur die mittelbaren Auswirkungen der Planung im Rahmen einer Natura 2000 Verträglichkeits-Vorprüfung zu betrachten.

Ergebnis der Natura 2000 Verträglichkeits-Vorprüfung ist, dass durch den Bebauungsplan keine Eingriffe oder Störungen vorbereitet werden, die geeignet sind, das angrenzende FFH-Gebiet „Breisgau“ oder das angrenzende Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“ erheblich zu beeinträchtigen. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

4.3 Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet „Mooswald“

Wie die Umweltprüfung ergeben hat, sind hinsichtlich der Schutzgüter Mensch (Erholung), Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten. Da sämtliche Waldrodungen sowie die Flächeninanspruchnahme durch die geplanten Stellplätze, Verkehrsflächen und den Gebäudeanbau mit einigem Abstand außerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes stattfinden und zudem vergleichsweise kleinflächig sind, können auch erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes ausgeschlossen werden.

4.4 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind im Plangebiet die Vögel und die Fledermäuse von Bedeutung. Für die übrigen Tierartengruppen ergibt sich in Ermangelung geeigneter Habitatstrukturen im Plangebiet keine Relevanz.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass davon auszugehen ist, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse oder Vögel erfüllt werden, die eine Ausnahme nach § 45 Abs. 8 BNatSchG erforderlich machen würden.

4.5 Monitoring

Der vorliegende Bebauungsplan wird in das kontinuierliche Monitoring für die Bauleitplanung der Stadt Freiburg aufgenommen. Auf den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Bausteine des Monitoringkonzepts anzuwenden:

- Überprüfung des Versiegelungsgrades
- Überprüfung des zu erhaltenden Baumbestandes
- Überprüfung der Landschaftsbildqualität

5. Waldumwandlung

Teile des Plangebiets sind als Flächen für Wald festgesetzt. Dies betrifft sowohl den innerhalb des Flst.Nr. 28324/24 liegenden Privatwald im Norden als auch den Stadtwald östlich des Dorint-Hotels. Für den gesamten Bereich liegt für den Bebauungsplan Nr. 6-79 aus den 1970er Jahren eine Umwandlungserklärung vor. Für die geplante Hotelerweiterung und die Neugestaltungsmaßnahmen ist ein Antrag auf Waldumwandlung bei der Forstdirektion zu stellen, die nach Baugenehmigung erteilt werden kann. Damit soll sowohl die Anlage von Stellplätzen nördlich der bereits vorhandenen Zufahrtsstraße ermöglicht als auch der notwendige Waldabstand für die Gebäudeerweiterung gewährleistet werden. In einen 10 m breiten Streifen (Grünfläche) stehen keine Bäume mehr (Umwandlungsfläche); der sich anschließende Waldbereich (20 m breiter Streifen) soll durch entsprechende Pflege- und Umbaumaßnahmen im Waldbestand so gepflegt werden, dass eine atypische Gefahrensituation geschaffen wird. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Kosten für entsprechende Pflege- und Umbaumaßnahmen für den Stadtwald vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Für die Pflege- und Umbaumaßnahmen im Privatwald ist der Eigentümer bzw. der Erbpachtnehmer im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht zuständig. Die entsprechenden Auflagen werden in Abstimmung mit der städtischen Forstbehörde im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

Gegenstand des förmlichen Umwandlungsverfahrens ist eine Fläche von 1.673 m², wobei auf 220 m² (Bereiche zwischen den Stellplätzen) der vorhandene Baumbestand auf den hier festgesetzten privaten Grünflächen erhalten bleibt. Folglich ist im Umweltbericht nur eine Fläche von 1.453 m² als Rodungsfläche dargestellt, da der Umweltbericht die tatsächlichen und nicht die formalen Auswirkungen der Planung beschreibt.

6. Energiekonzept

Für das Bauvorhaben wurde ein Energiekonzept erstellt. Danach soll die Energieversorgung bzw. die zentrale Wärmeherzeugung, sowohl für den Neubau als auch für das bestehende Gebäude, neu konzipiert und aufgebaut werden. Dabei werden auch die bestehenden raumluftechnischen Anlagen für Küche und Restaurant erneuert. Die bestehende Heizzentrale soll um ein Blockheizkraftwerk ergänzt werden. Nach Erweiterung des Hotels und nach Umbau der technischen Ausrüstungen wird der künftige CO₂-Ausstoß im Vergleich zum Be-

stand voraussichtlich um 123 Tonnen pro Jahr gemindert. Ebenfalls ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage geplant.

7. Regenwasserbewirtschaftung

Grundsätzlich kann für die Entwässerung der Stellplatzanlage auf die heute schon vorhandene Parkplatzentwässerung zurückgegriffen werden und in das bestehende Regenwassersystem in der Straße An den Heilquellen eingeleitet werden. Gleiches gilt für das Gebäude selbst, das ebenfalls an die bestehende Außenentwässerung angeschlossen werden kann. Die Dachfläche des Hotels sollen dabei extensiv begrünt und zusammen mit den Attikaterassenflächen entwässert werden. Trotz der Möglichkeit in das vorhandene öffentliche Kanalsystem zu entwässern, wird im weiteren Verfahren zwischen unterer Wasserbehörde und Forstamt geprüft, ob eine Regenwasserableitung in den benachbarten Mooswald möglich ist. Die Möglichkeit zur Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ebenfalls im weiteren Verfahren geprüft. Grundsätzlich scheint dies nach Einschätzung der unteren Wasserbehörde gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wonach ein Grundwasserflurabstand von mindestens 1 m zwischen Muldensohle und den mittleren höchsten Grundwasserständen (MHW) vorliegen sollte, als möglich.

8. Städtebaulicher Vertrag

Mit der Planungsbegünstigten wurde vor der Offenlage ein städtebaulicher Vertrag auf der Grundlage der aktuellen baulandpolitischen Beschlüssen mit folgenden Inhalten abgeschlossen:

- Übernahme der Kosten für die Gutachten, Planung und nicht hoheitliche Tätigkeit der Verwaltung,
- Umsetzung eines mit dem Umweltschutzamt abgestimmten Energiekonzepts (dazu gehört auch die Umsetzung einer Photovoltaikanlage) und der EnEV 2009 minus 20 % sowie
- Übernahme der Kosten für die notwendigen forstwirtschaftlichen Maßnahmen zur Sicherung der angrenzenden Bebauung (Waldabstand).

Freiburg i. Br, den 13. Dezember 2011
Dezernat V

(Prof. Dr. Haag)
Bürgermeister