

Anlage 1 zur Drucksache G 97179

Bebauungsplan der Stadt Freiburg i. Br.

Stadtteil: Zähringen

Bezeichnung: 2. Bebauungsplanänderung Lameystraße

Plan-Nr.: 2-33 b

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Die 2. Bebauungsplanänderung Lameystraße erfaßt das Flurstück-Nr. 10855/12 östlich der Wackerstraße im Stadtteil Zähringen.

1.2 Anlaß der Planaufstellung

Rechtliche Sicherung von drei einzelstehenden Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoß östlich der Wackerstraße auf einer Stellplatzfläche, welche für schulische Zwecke geplant war.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 stellte entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Lameystraße" (Plan-Nr. 1-33) das von der Bebauungsplanänderung erfaßte Flurstück als Gemeinbedarfsfläche "Schule" dar.

Im Rahmen der kleinen Flächennutzungsplan-Fortschreibung 2000/2005 wird diese Flächendarstellung dahingehend geändert, daß der Bereich östlich der Wackerstraße als Wohnbaufläche festgeschrieben wird.

Nach dem vorhandenen Zeitplan kann man davon ausgehen, daß diese kleine Flächennutzungsplan-Fortschreibung vor Rechtskraft der Bebauungsplanänderung "Lameystraße" wirksam wird und somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

1.4 Rechtsgrundlagen

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

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

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

1.5 Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungsvorschriften

Bebauungsplan "Lameystraße" (Plan-Nr. 2-33)

in Kraft getreten am 14.04.1975 für einen Teilbereich östlich der Wackerstraße

1.6 Zeitliche Abwicklung

Mit der Bebauung des Geländes kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahre 1998 gerechnet werden.

2. Bebauung

2.1 Allgemeines

Der am 14.04.1975 in Kraft getretene Bebauungsplan "Lameystraße" (Plan-Nr. 2-33) wies östlich der Wackerstraße eine Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke mit der Spezifizierung "Stellplätze" aus. Diese Stellplätze wurden jedoch bis zum heutigen Zeitpunkt nicht hergestellt.

Durch das Bürgerhaus/Sporthalle im südlichen Bereich und eine vorhandene Wohnbebauung im Eckbereich Wackerstraße/Kirchhofweg stellt sich diese Fläche als Baulücke dar.

Das Thermalbad Zähringen soll entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Lameystraße" weiterhin als Gemeinbedarfsfläche für die Nordstadt erhalten bleiben. Die Reduzierung der "Gemeinbedarfsfläche für Schule" an der Wackerstraße zugunsten von Wohnbauflächen ist städtebaulich unproblematisch.

2.2 Städtebauliche Gestaltung

Geplant sind drei einzelstehende Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoß. Diese Bauform nimmt die Kubatur des nördlich an der Wackerstraße bereits bestehenden Gebäudes auf. Pro Gebäude sollen fünf familienge-rechte Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 90 m² geschaffen werden. Diese höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten soll im Bebauungsplan entsprechend festgeschrieben werden. Die Parkierung soll im Gebäude selbst bzw. in Doppelgaragen erfolgen. Der vorhandene Baumbestand soll weitestgehend geschont werden.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung wird als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,9 festge-

setzt. Der vorhandene Längsparkstreifen auf der Ostseite der Wackerstraße soll durch Baumpflanzungen verbessert werden.

Der zu überplanende Grundstücksbereich grenzt im Osten an die bestehenden Freizeit- und Sportflächen an. Die Naherholungsfläche zwischen dem Sportplatz von Alemannia Zähringen und der Sporthalle der Emil-Gött-Schule soll mittelfristig als Park gestaltet und somit für die Naherholung aufgewertet werden.

2.3 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wurde entsprechend der Umgebungsbebauung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Diese Werte entsprechen der auf der Westseite der Wackerstraße vorhandenen Umgebungsbebauung und liegen deutlich unter den nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen Werten.

2.5 Bauweise / Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten

Es sind drei einzelstehende Gebäude geplant, so daß im Bereich der Bebauungsplanänderung eine offene Bauweise festgesetzt wurde.

Da pro Gebäude maximal fünf familiengerechte Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 90 qm geschaffen werden sollen, wurde die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf fünf festgeschrieben. Dadurch soll die Errichtung von Kleinwohnungen verhindert werden.

3. Verkehr

3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Zähringer Straße.

3.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandene und seit Jahren bereits ausgebaute Wackerstraße.

3.3 Fußwege

Beidseitig der Wackerstraße sind fahrbahnbegleitende Fußwege vorhanden.

3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die vorhandene Stadtbahnlinie in der Zähringer Straße sind auch diese geplanten Neubauflächen gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

4. Umweltbelange

4.1 Grünordnung

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine Grünfläche im besiedelten Bereich, die als Rasenfläche gepflegt wird und neben einigen Ziersträuchern ca. sieben nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume sowie zwei Obstbäume aufweist. Diese Bäume können nicht erhalten werden.

Der baumbestandene Wall an der Ostgrenze kann bleiben und dient der Eingrünung der neu zu errichtenden Gebäude, ebenso wie die Gehölze am Süd- und Nordrand des Plangebietes. An der Westseite werden drei Straßenbäume neu gepflanzt.

4.2 Vermeidung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft stellt neben dem Verlust der Bäume insbesondere die Bodenversiegelung dar.

Der Ersatz für die nach Satzung geschützten Bäume wird vom Gartenamt in dem angrenzend zu entwickelnden Park geschaffen. Die Refinanzierung soll über die Kaufverträge geregelt werden.

Eine Teilkompensation der Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung von Dachbegrünungen auf Garagen und auf Dächern mit einer Neigung <10% erreicht. Zusätzlich werden Fassadenbegrünungen empfohlen. Dennoch verbleiben Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Bodenfunktionen der versiegelten Flächen, die in der Abwägung den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen gegenüberstehen.

5. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Wackerstraße vorhanden. Eine vorhandene Leitung der FEW wurde als Leitungsrecht in die Planzeichnung eingetragen.

6. Folgeeinrichtungen

Die Bebauungsplanänderung, welche drei Gebäude mit maximal 15 Wohneinheiten rechtlich sichert, verursacht keine neuen Folgeeinrichtungen.

7. Kosten

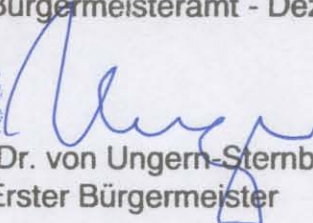
Der vorhandene Längsparkstreifen auf der Ostseite der Wackerstraße soll durch Baumpflanzungen verbessert werden. Diese Maßnahme verursacht Kosten in Höhe von ca. 10.000,-- DM.

8. Bodenordnungsverfahren

Da es sich um ein Grundstück handelt, welches sich im städtischen Besitz befindet, ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.



Freiburg i. Br., den 26.09.1997
Bürgermeisteramt - Dezernat IV


(Dr. von Ungern-Sternberg)
Erster Bürgermeister