

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Freiburg im Stadtteil Zähringen und umfasst die Grundstücke bzw. Grundstücksteile Flst.Nrn. 10139/1, 10139/3, 10139/5 10139/7, 10140, 10140/1, 10141 und 10141/1 mit einer Fläche von ca. 0,33 ha. Es handelt sich um ausschließlich privat genutzte Hausgärten und Hofflächen. Der Bereich liegt in unmittelbarer Nähe der Bahnlinie Freiburg - Karlsruhe und des Haltepunktes Zähringen zwischen dem Höhweg im Westen, der nördlich der Pochgasse liegenden Bebauung im Süden/Südosten und den landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Grundstücken im Norden/Nordosten.

Das Plangebiet grenzt an drei Seiten unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Bereiche gemäß § 34 BauGB an und bietet sich insofern für eine Ergänzungssatzung an.

1.2 Rechtsgrundlagen der Ergänzungssatzung

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252)

1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Nach Norden schließt sich eine Fläche für die Landwirtschaft an. Mit dieser Fläche ergibt sich aufgrund des bestehenden Grundstückszuschnitts eine geringfügige Überlagerung mit dem Planbereich. Gleichwohl ist das Gebiet der Ergänzungssatzung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 3.300 m ²
Nettobauland	ca. 2.700 m ²
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	ca. 600 m ²

2. Städtebauliches Konzept

Es ist geplant, auf den aktuell unbebauten und als private Hausgärten genutzten Grundstücken und Grundstücksteilen zur Arrondierung der bestehenden Innenbereichsbebauung weitere Möglichkeiten für eine Wohnbebauung zu schaffen. Zu diesem Zweck wird als deutliche Abgrenzung der künftigen Bebauung zur freien Landschaft eine gestaffelte, entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen verlaufende hintere Baugrenze festgesetzt.

Innerhalb des Plangebiets können auf den neuen Baugrundstücken maximal vier Wohngebäude als Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden. Die Anzahl der Wohneinheiten wird dabei auf max. zwei pro Gebäude bzw. eine pro Doppelhaushälfte begrenzt, so dass insgesamt maximal acht Wohneinheiten entstehen. Damit wird eine Bebauung mit familiengerechten Wohnungsgrößen gewährleistet; zusätzliche Wohneinheiten sind schon wegen des auf den Grundstücken unterzubringenden Stellplatznachweises nicht sinnvoll.

Die Grundfläche der einzelnen Baukörper darf 150 m² (75 m² je Doppelhaushälfte) nicht überschreiten. Damit und mit der festgesetzten Gebäudehöhe von maximal 10,5 m sowie der Regelung zur Vollgeschossigkeit wird bezogen auf das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,22 und eine Bruttogeschossfläche von 1.650 m² (entspricht einer Geschossflächenzahl von ca. 0,6) nicht überschritten. Die maximale Tiefe der Baukörper ist zur Vermeidung von zu großen baulichen Unterschieden auf 12 m begrenzt. Die weiteren baubestimmenden Faktoren ergeben sich aus dem Einfügen gemäß § 34 BauGB.

Das Gebiet eignet sich aufgrund seiner Lage, Anbindung und Umgebung für eine Wohnnutzung; eine Festsetzung der Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet ist insbesondere im Hinblick auf den Charakter einer Ergänzungssatzung nicht erforderlich.

Die Stellung der Baukörper wird lediglich durch die nördliche Baugrenze festgelegt und ist unter Beachtung der weiteren Festsetzungen frei wählbar. Auf die exakte Festlegung einer Dachneigung wurde zugunsten der Gestaltungsfreiheit verzichtet, ebenso auf weitergehende Gestaltungsregelungen.

Die Baugrenze wird im östlichen Teil des Plangebiets weiter in Richtung Süden verschoben, um die dort im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Grundstück stehende Baumgruppe nahezu in ihrer Gesamtheit erhalten zu können. Die Erhaltung der Baumgruppe (Gesamtwirkung) ist in der Abwägung höher zu werten als der Erhalt der südlich auf dem Grundstück stehenden Einzelbäume.

3. Erschließung und Verkehr

Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Pochgasse. Die neuen Bauplätze selbst werden über bestehende Privatwege teilweise über eigene Grundstücke (FSt.Nrn. 10139/1 und 10139/5), teilweise mit bereits bestehenden und entsprechend nachgewiesenen zivilrechtlichen Wegerechten erschlossen (Grundstücksteile der FSt.Nrn. 10140 und 10141). Diese Flächen werden im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 1 LBO erforderliche öffentlich-rechtlich durch Baulast gesicherte Zufahrt muss im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Über den unmittelbar an der Ecke Höheweg/Pochgasse liegenden Haltepunkt Zähringen der Hauptbahnlinie ist das Plangebiet an den S-Bahn-Verkehr angebunden. Über den Stadtbahnhaltepunkt am Platz der Zähringer / Reutebachgasse sowie eine zwischen Hornusstraße und Gundelfingen verkehrende Buslinie ist das Plangebiet in einer fußläufigen Entfernung von rund fünf Minuten an den ÖPNV angeschlossen.

Die notwendigen Stellplätze zu den geplanten maximal ca. 8 Wohneinheiten sind auf den Grundstücken oberirdisch anzuordnen. Neue Parkplätze im öffentlichen Straßenraum (Pochgasse) sind nicht erforderlich.

4. Umweltbelange

Die Ergänzungssatzung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG ist jedoch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf das Vorhaben anzuwenden, so dass entsprechende Untersuchungen bzgl. der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild vorgenommen wurden. Zudem wurde ein Lärmgutachten erstellt. Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

4.1 Mensch/Lärm

In der schalltechnischen Untersuchung des Büros Fichtner Water & Transportation vom August 2008 (Ergänzung Oktober 2008) wurden die möglichen Auswirkungen des Verkehrslärms der benachbarten Straßen Pochgasse und Höheweg und des Lärms der Bahnstrecke Freiburg – Karlsruhe auf die geplante Wohnbebauung untersucht. Die Untersuchung umfasst den Bestand der aktuellen Verkehrssituation sowie eine Prognose für das Jahr 2020. Die Lärmsituation wurde getrennt für Straßen- und Schienenlärm anhand von Immissionspegeltabellen für Tag und Nacht dargestellt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Verkehrslärm der umgebenden Straßen eine nur untergeordnete Rolle spielt. Bei dem von der Schiene ausgehenden Lärm sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 13 dB(A) zu erwarten. Tagsüber sind die Orientierungswerte eingehalten. Aus diesem Grund sind aktive Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für die tagsüber nutzbaren Freibereiche – nicht erforderlich. Zur Ein-

haltung der Pegelwerte nachts sind passive Schallschutzmaßnahmen wie vorgehängte Glasfassaden, Wintergartenkonstruktionen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zwingend vorzusehen (s. Nr. 4 der textlichen Festsetzungen).

4.2 Arten und Biotope

Das Plangebiet ist zu ca. 15 % versiegelt oder befestigt. Diese Flächen haben keine Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope. Die übrigen Flächen im Umfang von ca. 2.400 m² werden von Gartenflächen, die in erster Linie von Rasen mit vereinzelt Ziersträuchern geprägt sind, eingenommen. Die Bedeutung dieser Flächen für das Schutzgut Arten und Biotope ist gering. Im Plangebiet sind 19 Einzelbäume vorhanden (hauptsächlich Nussbäume, Tannen und Weiden), von denen sieben Bäume eine hohe, vier Bäume eine mittlere und fünf Bäume eine geringe Vitalität aufweisen. Bei drei Bäumen konnten Baumart und Vitalität aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit nicht festgestellt bzw. beurteilt werden.

Durch die Planung wird sich der Anteil an Gartenflächen um ca. 600 m² auf ca. 1.800 m² reduzieren. Aufgrund der geringen Ausgangswertigkeit der vorhandenen Biotopstrukturen stellt dies jedoch keinen erheblichen Eingriff dar. Die Planung wurde so gestaltet, dass elf der im Gebiet vorhandenen Bäume erhalten werden können. Sie werden durch eine Pflanzbindung gesichert. Bei den übrigen acht Bäumen ist ein Erhalt voraussichtlich nicht möglich. Die entfallenden Bäume weisen überwiegend eine mittlere bis hohe Vitalität auf, lediglich ein Baum ist in einem schlechten Vitalitätszustand. Als Ersatz für die sieben entfallenden Bäume mittlerer und hoher Vitalität wird ein Pflanzgebot für insgesamt fünf neue großkronige Laubbäume im Plangebiet festgesetzt. Der überwiegende Teil der Baumverluste kann damit kompensiert werden. Eine Vollkompensation ist nicht möglich, da aus Platzgründen nicht mehr als fünf neue Bäume innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden können.

4.3 Boden

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist derzeit unversiegelt. Es ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen auf diesen Flächen weitestgehend erfüllt werden und das Plangebiet damit eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden aufweist. Durch die Planung erhöht sich der Anteil versiegelter Flächen von ca. 400 m² auf ca. 900 m². Die Funktionsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wird dadurch beeinträchtigt. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung liegt diese Beeinträchtigung jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen hierfür erforderlich sind.

4.4 Wasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird derzeit vollständig über die unversiegelten Flächen breitflächig versickert und dem örtlichen Grundwasser zugeführt. Nach Realisierung der Planung wird das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation abgeleitet, da die Anlage von Versickerungsflächen nicht möglich ist (s. Nr. 6).

Die örtliche Grundwasserneubildungsrate wird dadurch reduziert. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung ist jedoch davon auszugehen, dass diese Beeinträchtigung nicht erheblich ist.

4.5 Klima

Das Planungsgebiet ist dem Klimatyp Stadtklima zuzuordnen. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der vorhandenen Biotopstrukturen hat das Planungsgebiet eine klimatisch ausgleichende Wirkung, die angesichts der geringen Flächenausdehnung des Planungsgebietes in ihrer Reichweite jedoch beschränkt ist. Durch die Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad und der Anteil klimatisch ausgleichender Strukturen wird reduziert. Insgesamt werden dieser Veränderungen aufgrund der geringen Flächenausdehnung nicht zu einer erheblichen Veränderung der klimatischen Situation führen.

4.6 Ortsbild

Das Planungsgebiet hat im Hinblick auf das Schutzgut Ortsbild keine Bedeutung, da es von keiner Stelle aus einsehbar und damit nicht erlebbar ist. Die Realisierung der Planung bringt somit auch keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Ortsbild mit sich.

5. Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke innerhalb des Plangebiets an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz sind über die vorhandenen Wegerechte bzw. die eigenen Grundstücke gesichert (s. Nr. 3). Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser erfolgt von der Pochgasse aus.

6. Regenwasserableitung

Wegen des reduzierten Geltungsbereichs kann auf ein Entwässerungskonzept verzichtet werden. Eine Versickerung ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich. Die Einleitung in die bestehende Kanalisation ist zulässig; die näheren Aspekte hierzu sind im Rahmen eines Entwässerungsgesuchs zu klären, das parallel zum Bauantrag eingereicht wird. Ggf. kann in diesem Verfahren festgelegt werden, dass die Einleitung gedrosselt zu erfolgen hat.

7. **Folgeeinrichtungen**

Durch die Planung werden keine Folgeeinrichtungen notwendig.

Freiburg i. Br., den 30. Juni 2009
Dezernat I
Referat für Stadtentwicklung und Bauen

(Schröder-Klings)
Stadtdirektor