

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Freiburg i.Br.
im Stadtteil O b e r a u südlich der Kartäuserstraße bis
Dreisam ostwärts Fußweg Lgb.Nr. 1420/2 (Hirzbergsteg) über
die Grundstücke Lgb.Nr.1421, 1422 und 3593/8.

1. Gesetzliche und technische Grundlagen des Bebauungsplanes.

Der vorgenannte Bebauungsplan wurde auf Grund des Bundesbaugesetzes §§ 1,2,9 und 10, §§ 1-24 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 und §§ 3 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 aufgestellt.

Nach Befürwortung durch den Bauausschuß hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 17. Januar 1967 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Begrenzung des Planungsgebietes erfolgt in der Anlage 1 - Bebauungsplan - durch eine unterbrochene starke schwarze Linie.

2. Städtebauliche Gestaltung.

Der Eigentümer des Grundstückes Lgb.Nr.1422, Papierfabrik Flinsch, will seinen Besitz wirtschaftlich besser nutzen. Die inzwischen veralteten Arbeiterwohnhäuser sollen abgerissen werden. Auf dieser Fläche einschließlich des Geländes bis zum Landschaftsschutzgebiet sollen drei 7-geschossige Wohnhäuser errichtet werden. Dieses Gebiet wird als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die notwendigen Garagen und Einstellplätze sind entlang dem Gewerbekanal vorgesehen.

Das Fabrikgelände wurde als Mischgebiet (MI) nach § 6 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Für das eigentliche Fabrikgelände wurde eine 3-geschossige und für das Hintergelände gegen die Dreisam eine 2-geschossige Bebauung festgelegt.

Die Standortverwaltung der Bundeswehr beabsichtigt, auf dem in ihrem Besitz befindlichen Grundstück Lgb.Nr. 1421 Baumaßnahmen zu vollziehen, die nach Umfang und Art noch nicht eindeutig festgelegt sind.

Die Kartäuserstraße muß, insbesondere im Hinblick auf die erfolgte Einstufung als Kreisstraße, verkehrsflüssiger gestaltet werden. Bedarfsflächen für einen zu erwartenden späteren Straßenbau müssen rechtlich gesichert werden. Als nicht überbaubare Fläche wird im Rahmen des Bebauungsplanes entlang der Dreisam eine 27 m breite private Grünzone festgelegt.

3. Erschließung und deren Kosten.

Die Kartäuserstraße ist Kreisstraße. Die Festlegungen des Straßengesetzes für Baden-Württemberg vom 20.3.1964 § 24 (Anbaufreiheit) sind eingehalten, ausgenommen in dem Bereich wo die Papierfabrik zur Nutzung der Wasserkraft des Gewerbekanals bis auf 6 m an die äußere Fahrbahngrenze herankommt. Im Interesse der Verkehrsverbesserung wird die Linienführung der Kartäuserstraße gestreckt und begradigt, sowie die Fahrbahn auf 7,50 m verbreitert und ausreichende Gehwege angelegt. Das benötigte Gelände befindet sich in der Hauptsache in städtischem Besitz, ausgenommen ein Teil des Grundstückes Lgb.Nr. 1421 (Bundeswehr-Standortverwaltung).

Die Kosten für die Baumaßnahmen können mit DM 770.000,-- veranschlagt werden. Da die Kartäuserstraße eine bestehende und historische Straße ist, können Anlieger zur Finanzierung nicht beigezogen werden.

4. Bodenordnung.

Das Gelände nördlich der Kartäuserstraße ist im ganzen städtisches Eigentum. Die zur Durchführung der Straßenverbreiterung erforderliche Bodenordnung kann im Meßbriefverfahren erfolgen.

Die Grundstücke südlich der Kartäuserstraße sind nicht in städtischem Besitz. Eingriffe in die Grundstückssubstanz sind ausschließlich im Interesse des öffentlichen Verkehrs nötig.

Die notwendige Begradigung und Verbreiterung der Kartäuserstraße vor den Häusern Nr. 63 - 75 erfolgt zu Lasten des Grundstückes Lgb.Nr.1421, das dem Bundesfiskus gehört. Es werden rund 1500 qm beansprucht, die durch Kauf zu erwerben sind. Eine Entschädigung

in Land ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht möglich. Eine gewisse Entschädigung liegt auch in der Heraufsetzung der zulässigen Geschosßzahl von jetzt 3 (zulässige Geschosßflächenzahl 0,9) auf 8 (Geschosßflächenzahl 1,0) Entlang der Dreisam (Nordgrenze des Grundstücks Lgb.Nr.3593/8, das aus wasserwirtschaftsrechtlichen Gründen nicht in Anspruch genommen werden kann) wird ein 3 m breiter Fußweg angelegt. Hierfür werden die Privatgrundstücke wie folgt beansprucht: Lgb.Nr.1421: ca. 720 qm, Lgb.Nr.1422: ca. 1400 qm (einschl. Querweg von der Dreisam zur Kartäuserstraße). Das Gelände muß durch Kauf erworben werden, Entschädigung in Land ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht möglich. Eine gewisse Entschädigung liegt bei allen Grundstücken in der Heraufsetzung der Geschosßzahlen. Lgb.Nr.1421 von 3 auf 8 (damit Erhöhung der zulässigen Geschosßflächenzahl von 0,9 auf 1,0) Lgb.Nr.1422, Haus Nr. 122 - 124 von 3 auf 8 (Geschosßflächenzahl von 0,9 auf 1,0); Haus Nr.136 - 142 von 2 auf 7 (Geschosßflächenzahl von 0,7 auf 1,0)

Freiburg i.Br., den 10. Februar 1967

Das Bürgermeisteramt

- Dezernat V -

gez. Zens

(Zens)
Bürgermeister