

Bebauungsplan der Stadt Freiburg i.Br.

Stadtteil: Haslach

Bezeichnung: **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gutleutmatten“
mit Ausgleichsflächen in Waltershofen, Opfingen und Hochdorf**

Plan-Nr.: 6–155

Begründung (24.09.2013)

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung

Die Innenentwicklung spielt in Freiburg eine wichtige Rolle in der Stadtentwicklung. Erklärtes politisches Ziel ist es, einen möglichst großen Anteil des zukünftig benötigten Wohnflächenbedarfs im Innenbereich zu realisieren („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Das Plangebiet Gutleutmatten am Eingang Haslachs ist eines der wichtigsten städtebaulichen Entwicklungsgebiete in der Stadt Freiburg in diesem Jahrzehnt. Es handelt sich um die größte noch verbleibende Baufläche im Innenbereich der Stadt Freiburg. 500 - 530 neue Wohneinheiten für zirka 1200 - 1300 Einwohner sollen dort auf einem Teil der bestehenden Kleingartenanlage entstehen.

Das neue Stadtquartier soll einen wichtigen Entwicklungsschub für Haslach mit sich bringen. Die Infrastruktur des Stadtteils wird mit diesem neuen Baugebiet gestärkt und die Bewohnerstruktur verjüngt. Aufgrund der großen Bedeutung des neuen Stadtbausteines für Haslach sind bereits in den Jahren 2008 und 2009 bei der Bürgerbeteiligung zum Stadtentwicklungsplan „STEP Haslach“ Überlegungen vorgestellt und Anregungen aufgenommen worden, die in die Vorgaben des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs eingeflossen sind. Vorgabe war unter anderem, ein innovatives städtebauliches und energetisches Konzept zu entwerfen, um Ideen für ein hochwertiges und nachhaltiges Stadtquartier zu entwickeln.

Im Jahr 2010 wurde für die im Westen des Stadtteils Haslach gelegene Fläche ein nicht offener, städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt; Aufgabe war ein hochwertiges Stadtquartier, bei dem Dichte und Wohnqualität in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Städtebauliches Leitbild sollte dabei eine zeitgemäße Interpretation der Gartenstadt und die Verzahnung des Wohngebietes mit dem umgebenden Landschaftsraum sein.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das rd. 8,1 ha große Bebauungsplangebiet Gutleutmatten liegt ca. 1,9 km von der Stadtmitte Freiburgs entfernt im Stadtteil Haslach. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Dorfbach mit der angrenzenden Freisportanlage der Staudinger-Gesamtschule und den bestehenden Kleingartenanlagen östlich und westlich der Eschholzstraße (Verein der Gartenfreunde- Süd e.V.);
- im Osten durch den Bahndamm der Höllentalbahn;
- im Süden durch die Carl-Kistner-Straße und die angrenzende Gartenstadt Haslach sowie durch das bestehende Wohngebiet ‚Am Radacker‘;
- im Westen durch die Liegewiese des Haslacher Hallen- und Freibads.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flst.-Nrn. 6581/7, 6581/10, 6594/10, 6594/3, 6581/19, 6581/20, 6581, 6590/1, 6582, 6583, 6584, 6585 sowie einen Teil der Flst.-Nrn. 6590 und 6594, Teilbereiche der Straßengrundstücke Flst.-Nrn. 6575/2 (Am Radacker), 7855 (Eschholzstraße), 6575 (Carl-Kistner-Straße) und einen Teil des Bachgrundstücks des Hölderlebachs, Flst.-Nr. 7031/11.

Das Zentrum des Stadtteils Haslach entlang der Carl-Kistner-Straße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten befindet sich ca. 900 m vom Plangebiet entfernt und ist fußläufig gut erreichbar. Westlich des Plangebietes liegen entlang des Dorfbaches verschiedene schulische Einrichtungen sowie Freizeiteinrichtungen, ein Hallenbad und ein Altenpflegeheim. Über eine Stadtbahn ist die Versorgung mit dem öffentlichen Personennahverkehr sichergestellt. Eine Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes am Hallenbad und am Pressehaus. Das regionale ÖPNV-Konzept Breisgau-S-Bahn sieht den Bau eines neuen S-Bahn-Haltepunktes östlich des Plangebietes vor.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Freiburg stellt die Flächen des Plangebietes westlich der Eschholzstraße (Gutleutmatten West) als Wohnbaufläche und die Bereiche am Dorfbach als sonstige Grünfläche dar. Die Flächen des Plangebietes östlich der Eschholzstraße (Gutleutmatten Ost) sind im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209).

1.5 Änderung und Aufhebung bestehender Bauvorschriften

Der Bebauungsplan Gutleutmatten überlagert sich in Teilbereichen mit den Bebauungsplänen Nr. 6-76 „Hallenbad Haslach“, Nr. 6-134 „Am Radacker“ und Nr. 6-128 „Stadtbahn Haslach“ (Güterbahnlinie bis Höllentalbahn). Er ersetzt in diesen Teilbereichen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften dieser Bebauungspläne.

1.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Stadt Freiburg ist formal noch keine Eigentümerin der Flächen des Plangebietes, kann jedoch die Flächen jederzeit erwerben und vorab uneingeschränkt darüber verfügen.

1.7 Ersatzstandort der vorhandenen Gärten der Kleingartenanlage

Am 11.05.2010 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 6-154 „Kleingartenanlage Moosacker“ zur Satzung beschlossen. Als Ersatz für 89 bereits entfallende Kleingärten im Plangebiet Gutleutmatten West wurden zunächst im 1. Bauabschnitt ca. 40 neue Einzelgärten in der Anlage Moosacker hergestellt. Diese wird bei Realisierung der Bebauung des Plangebiets Gutleutmatten Ost und dem damit verbundenen Wegfall von ca. 133 Gärten im 2. BA um weitere ca. 60 auf insgesamt ca. 100 neue Parzellen ergänzt werden.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Allgemeine planerische Zielvorstellungen

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Gartenstadt Haslach mit ihren Stadt- und Freiraumqualitäten prägt den Stadtteil Haslach bis heute. Die Entwicklung des Baugebietes „Gutleutmatten“ bietet die Chance, in unmittelbarer Nähe zur historischen Gartenstadt ein Stadtquartier mit ähnlich hohen Qualitäten in zeitgemäßer Form zu entwickeln.

Aus gesamtstädtischer Sicht kommt der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen im Anschluss an bereits bestehende Gebiete im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Für das Plangebiet wurden folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Integration in das städtebauliche Umfeld (Gartenstadt, Durchlässigkeit zur Gartenstadt);
- Orientierung und Anbindung an den bestehenden Stadtteil Haslach;
- Schaffung einer stadträumlich wirksamen Eingangssituation für den Stadtteil Haslach;

- Entwicklung von attraktiven Wohnquartieren;
- Entwicklung eines familienfreundlichen Wohnumfeldes;
- Berücksichtigung zukunftsweisender Wohnformen;
- Ermöglichung von ressourcenschonenden Bebauungstypen und -typologien;
- Entwicklung von flächensparenden Stadtstrukturen;
- Grünvernetzung und Schaffung qualifizierter öffentlicher Räume;
- Nachhaltige, energetisch und ökologisch optimierte qualitativ hochwertige Modellsiedlung;
- Gleichgewicht zwischen Dichte und Wohnqualität;
- Grün- und Freiraumvernetzung;
- Respektierung der ökologischen Qualitäten des vorhandenen Grün- und Retentionsraums entlang des Dorfbaches.

Der Bau- und Umlegungsausschuss hat am 09.05.2012 auf der Basis der Drucksache BA-12/017 den dort dargestellten Inhalten und Zielen des städtebaulichen Entwurfes zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, den städtebaulichen Entwurf dem weiteren Bebauungsplanverfahren zugrunde zu legen.

Die Billigung des Planentwurfs und der Beschluss der öffentlichen Auslegung erfolgte am 29.01.2013 durch den Gemeinderat auf Grundlage der Drucksache G-13/004. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 25.02.2013 bis zum 28.03.2013 statt.

2.2 **Bebauungsplankonzeption, Städtebau, Nutzung und Gebäudetypologie**

Die beiden Quartiere, das Plangebiet westlich der Eschholzstraße (im Folgenden: Gutleutmatten West) und das Plangebiet östlich der Eschholzstraße (im Folgenden: Gutleutmatten Ost), sind verkehrlich durch die Eschholzstraße getrennt und werden als zwei eigenständige Quartiere unterschiedlich entwickelt. Beide Quartiere sind durch einen gegenüberliegenden Verkehrsanschluss an die Eschholzstraße angebunden, das Plangebiet Gutleutmatten West verfügt über einen zweite Anbindung an die Carl-Kistner-Straße.

Plangebiet Gutleutmatten West

Die räumlich offene Bebauungsstruktur „**Wohnen im Park**“ respektiert die Qualitäten des Ortes im Bereich der Bachaue, nimmt diese auf und lässt sie innerhalb des Quartiers spürbar werden. Der Wechsel von Bebauung und Freiraum lässt ein lockeres Wohnquartier mit weiten Blickbeziehungen entstehen. Die Gebäudetypologie ermöglicht eine räumliche und visuelle Vernetzung zur Bachaue und gleichzeitig zur angrenzenden Gartenstadt. Als Gebäudetypologie werden Punkthäuser mit den Außenmaßen 16,75 m x 16,75 m und kurze Zeilengebäude mit den Außenmaßen 10,00 m x 16,75 m eingesetzt. Lediglich die Kindertagesstätte und der 6-geschossige Wohnriegel entlang der Eschholzstraße, der auf einer Parkierungsebene ruht, bilden eine Ausnahme.

Die Bebauung entlang der Carl-Kistner-Straße ist 4-geschossig geplant und steht so in einem maßvollen Kontext zur angrenzenden Gartenstadt. Die Geschossigkeit der Bebauung im Innenbereich variiert zwischen 4 und 6 Geschossen. Ein Hochpunkt mit 9 Geschossen markiert den Eingang ins Quartier an der Eschholzstraße und setzt einen Akzent im städtischen Gefüge, der gleichzeitig den Dialog mit den bereits vorhandenen Hochhäusern an der Eschholzstraße aufnimmt. Im Zentrum des Quartiers entsteht ein zentraler öffentlicher Freiraum mit Kinderspielplatz und Quartiersplatz, der über ein Fußwegenetz, und somit autofrei, erreichbar ist. Die Kindertagesstätte mit angelagertem öffentlichem Quartiersraum schließt unmittelbar an diesen Freiraum an.

Die durchschnittliche GFZ liegt – unter Berücksichtigung der Baumasse in Nicht-vollgeschoss – bei ca. 1,36. Ohne das 9-geschossige Eingangsgebäude und das Riegelgebäude, liegt die durchschnittliche GFZ bei 1,26. Es können ca. 280 Wohneinheiten für ca. 700 Einwohner sowie eine 6-gruppige Kindertagesstätte mit Quartiersraum von ca. 1.145 m² Geschossfläche realisiert werden.

Plangebiet Gutleutmatten Ost

Stadträumlich entsteht östlich der Eschholzstraße eine klare Raumkante als Auftakt in das neue Stadtquartier Gutleutmatten Ost, dessen „**neue Mitte**“ ein zentraler Quartiersplatz bildet. Fünf Quartiere, nachfolgend Wohnhöfe genannt, definieren Straßenräume, Platzsituationen, verkehrsberuhigte Bereiche und schaffen klare stadträumliche Bezüge. Nach Norden öffnet sich die Quartiersstruktur und bindet die angrenzenden Freiraumstrukturen des Hölderlebaches in die Gesamtkonzeption ein.

Die Wohnhöfe sind 3-5 geschossig geplant. Sie reagieren mit ihrer Geschossigkeit und Körnung auf die jeweiligen benachbarten Platz- bzw. Bebauungssituationen. Die Konzeption sieht keine geschlossenen Quartiere vor, sondern die Wohnhöfe öffnen sich in den Ecken und schaffen so gute Belichtungssituationen für die geplanten Wohnungen. Durch die Öffnung der Quartiersstrukturen entsteht die Möglichkeit einer privaten Durchwegung der introvertierten, grünen Quartiershöfe. Im Rahmen der Möglichkeiten wird eine differenzierte, parzellierte Bebauung vorgeschlagen, so dass eine Flexibilität an unterschiedlichen Wohnformen, Gebäude- und Nutzungstypologien gegeben ist.

Die vorhandene Bebauung ‚Am Radacker‘ wird in diese städtebauliche Entwicklung integriert, bisher fehlende Raumkanten werden arrondiert. Nach Norden öffnet sich die Quartiersstruktur und schafft räumliche Übergänge zur angrenzenden Kleingartenanlage.

Im Wohnhof 1, der sich nach Norden hin öffnet und einen räumlichen Übergang zur angrenzenden Kleingartenanlage schafft, wird eine zweite Kindertagesstätte mit zugeordneten Frei- und Spielflächen ins Plankonzept integriert. Der im Norden des Plangebietes verlaufende Hölderlebach wird in die Gesamtkonzeption eingebunden. Zur Eschholzstraße ist die Bebauung durchgängig 4-geschossig geplant;

Das Entree ins Quartier wird durch einen 5-geschossigen Auftaktbaukörper räumlich akzentuiert.

Die Quartiere schaffen zum öffentlichen Raum, zu den Erschließungsstraßen, Plätzen und den verkehrsberuhigten Bereichen einen erlebbaren Stadtraum. Die Eingangssituationen, Adressen zu den jeweiligen Gebäuden sind dem öffentlichen Raum zugeordnet.

Die fünf Wohnquartiere werden als Hochparterresituation geplant, so dass schon in den Erdgeschosszonen private Wohnnutzung im verdichteten urbanen Raum möglich ist. Durch die Ausbildung eines Hochparterres entstehen ebenerdige, barrierefreie Übergänge von den Wohnungen in die angrenzenden privaten Gartenbereiche. Die vorhandene Topographie mit einem leichten Gefälle von Südost nach Nordwest unterstützt diesen Entwurfsgedanken und sichert die geplante barrierefreie Durchwegung des gesamten Stadtquartiers und der geplanten Gartenhöfe.

In direkter Nachbarschaft zu der vorhandenen Wohnbebauung ‚Am Radacker‘ sind der Höhenentwicklung und der Gebäudetypologie des Bestandes entsprechend, gereihte Stadthäuser mit maximal 3 Vollgeschossen vorgesehen. Sie stellen einen harmonischen Übergang zwischen Neuplanung und Bestand sicher. Diesen als Stadthäusern konzipierten Reihenhäusern sind Stellplätze bzw. Carports direkt zugeordnet, so dass sie unabhängig von der nördlich angrenzenden Quartiersbebauung mit Tiefgarage realisiert werden können. Gereihte Stadthäuser und räumlich ergänzende Geschossbebauung bilden gemeinsam die Quartiersstruktur der südlichen Wohnhöfe 3 und 4.

Die städtebauliche Dichte (GFZ) beträgt ca. 1,41, bei Berücksichtigung der Bau-masse in Nichtvollgeschossen und Einbeziehung von privaten Wohnwegen in das Bauland. Es können ca. 230 Wohneinheiten für ca. 580 Einwohner realisiert werden. Zusätzlich stehen im Plangebiet Gutleutmatten Ost ca. 1.000 m² Geschossfläche für eine gewerbliche Nutzung sowie ca. 750 m² Geschossfläche für eine 3-gruppige Kindertagesstätte zur Verfügung.

3. Erschließung und Verkehr

Die beiden Erschließungskonzepte für Gutleutmatten West und Ost wurden auf Basis der Ergebnisse aus dem Städtebaulichen Wettbewerb im weiteren Planungsprozess optimiert, wobei die Grundzüge der Wettbewerbsergebnisse nicht verlassen wurden.

3.1 Äußere Erschließung

Das Quartier „Gutleutmatten“ ist aus verkehrlicher Sicht gut angebunden. Die Anbindungen für den MIV wurden auf das erforderliche Maß reduziert. Darüber hinaus bestehen vielfältige Wegeverbindungen für zu Fuß Gehende und Radfahrende in Richtung Haslach, aber auch zur nördlich angrenzenden Bachau.

Die Verknüpfung beider Baugebiete mit dem bestehenden Erschließungsnetz erfolgt mittels eines 4-armigen, unsignalisierten Knotenpunktes an der Eschholzstraße, etwa 100 Meter nördlich des bestehenden, signalisierten Knotenpunktes Carl-Kistner-Straße / Eschholzstraße / Am Radacker.

Das Plangebiet Gutleutmatten West wird zusätzlich zum Anschluss Eschholzstraße auch an die Carl-Kistner-Straße angebunden. Dieser Anschluss ist am bestehenden Knotenpunkt „Carl-Kistner-Straße / Freiligrathstraße“ vorgesehen.

Bei der Carl-Kistner-Straße handelt es sich um eine Quartiersstraße, die als Tempo 30-Straße mit beidseitiger Parkierung gestaltet ist. Sie ist vorfahrtsberechtigt. Die Verkehrsbelastung beträgt ca. 5.000 Kfz/d im Querschnitt. Das Gebiet Gutleutmatten West wird insgesamt ca. 800 Kfz-Fahrten pro Tag erzeugen. In der nachmittäglichen Spitzenstunde werden rechnerisch ca. 55 Kfz in das westliche Gebiet und ca. 30 Kfz aus dem Gebiet heraus fahren. Davon entfallen 8 ausfahrende bzw. 15 einfahrende Kfz auf den Anschluss an der Carl-Kistner-Straße. In der vormittäglichen Spitzenstunde werden 15 ausfahrende und ein einfahrendes Kfz prognostiziert.

Auf der Carl-Kistner-Straße wird durch Gutleutmatten Ost und West eine Verkehrszunahme von ca. 236 Kfz/d im Querschnitt prognostiziert. Ohne die Anbindung Carl-Kistner-Straße liegt die prognostizierte Zunahme bei ca. 104 Kfz/d im Querschnitt. Weil zum einen die zu erwartende Verkehrszunahme durch das neue Quartier nicht so hoch ist und zum anderen die Knotenpunkte und Bahnquerung verkehrlich so ausgelegt werden, dass die Anforderungen gemäß den gültigen Vorschriften und Verordnungen an die Verkehrssicherheit gewährleistet sind, ist mit einer außergewöhnlichen Zunahme des Unfallrisikos bzw. mit einer erheblichen Verkehrszunahme in Bauhöfer-, Freiligrath- und Fichtestraße nicht zu rechnen.

Die Querung der Stadtbahn ist mit einer Rot-Dunkel-Schaltung zu signalisieren. Da lediglich der abbiegende Verkehrsstrom direkt vor der Querung signalisiert wird und nicht die Carl-Kistner-Straße, kann es nur zu einem Rückstau auf die Carl-Kistner-Straße kommen, wenn die Rückstaufläche vor der Querung durch andere wartende Fahrzeuge bereits belegt ist. In der nachmittäglichen Spitzenstunde werden insgesamt ca. 15 abbiegende Kfz erwartet und in der vormittäglichen Spitzenstunde ca. 15 einbiegende Kfz. Eine nachhaltige Störung des Verkehrsflusses auf der Carl-Kistner-Straße sowie den Rad- und Fußwegen ist somit nicht zu erwarten.

Das Konzept der beiden Anbindungen von Gutleutmatten West an das bestehende Verkehrsnetz ist maßgebender Baustein für das städtebauliche Gestaltungs- und Erschließungskonzept mit verkehrsberuhigten, inneren Bereichen bei einer geringen Verkehrsmengenzunahme im umliegenden Gesamtnetz.

Städtebauliche Gründe erfordern die zweite verkehrliche Anbindung des Quartiersteil „Gutleutmatten West“ an die Carl-Kistner-Straße, um kurze Wege in den Stadtteil Haslach nicht nur für den MIV, sondern auch für zu Fuß Gehende und Radfahrende sicherzustellen und zu gewährleisten, dass das neue Stadtquartier „Gutleutmatten“ als neuer Stadtbaustein in den Stadtteil Haslach integriert wird. Zudem bietet die zweite Anbindung den Vorteil einer größeren Erschließungssicherheit. Die Zufahrten zu den Quartierstiefgaragen sind unmittelbar an den beiden Quartierszufahrten platziert und sorgen für ein punktgenaues Abfangen des Verkehrs. Dieses Erschließungskonzept war u.a. Grundlage für die Wettbewerbsentscheidung für den ersten Preisträger im Wettbewerbsverfahren.

Durch die zentrale Lage in der Stadt und die unmittelbare Nähe zum Stadtteilzentrum Haslach und zum ÖPNV wird davon ausgegangen, dass ein großer Anteil der künftigen Bewohner zum Einkaufen in Haslach umweltfreundliche Verkehrsmittel wie Fahrrad, ÖPNV und Carsharing nutzen wird. Durch die bauleitplanerischen Festsetzungen werden die Voraussetzungen hierfür geschaffen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Freiburger Verkehrs-AG (VAG) und der Technischen Aufsichtsbehörde für Straßenbahnen (TAB), Stuttgart, darauf hingewiesen, dass durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gutleutmatten“ von dem seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6-128 „Stadtbahn Haslach – Höllentalbahn bis Güterbahn“ abgewichen würde.

Der Bebauungsplan Nr. 6-128 „Stadtbahn Haslach – Höllentalbahn bis Güterbahn“ sieht für den Bereich des geplanten zweiten Quartiersanschlusses von Gutleutmatten West im Bereich der Carl-Kistner-Straße keine Querung der Stadtbahntrasse vor.

Seitens der betroffenen TAB, der VAG und des Regierungspräsidiums Freiburg als zuständige Behörde nach dem Personenbeförderungsgesetz (PBefG) bestehen keine Bedenken technischer oder betrieblicher Art gegen die geplante Querung sowie gegen das Verfahren, die Querung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Durch diese nur wenige Meter von der alten Querung entfernte neue Quermöglichkeit ist es Fußgängern und Radfahrern problemlos möglich, die Straßenbahnschienen sicher zu queren.

Zur Sicherung des Stadtbahnbetriebs und der sicheren Querung der Stadtbahntrasse für den Individualverkehr wird die neue Stadtbahnquerung gemäß den Auflagen von TAB und Regierungspräsidium in Abstimmung mit der VAG und den städtischen Fachämtern signalisiert, die bestehende unsignalisierte Fuß- und Radquerung in Verlängerung des Marienmattenweges komplett zurück gebaut und dort der Lückenschluss im stadtbahnbegleitendem Zaun hergestellt.

Beim Rückbau der bestehenden Querung für zu Fuß Gehende und Radfahrende in Verlängerung des Marienmattenweges handelt es sich ebenfalls um eine Änderung einer im Bebauungsplan Nr. 6-128 „Stadtbahn Haslach – Höllentalbahn bis Güterbahn“ festgesetzten Straßenbahnbetriebsanlage. Soll bei der Änderung von Betriebsanlagen der Straßenbahn von Festsetzungen eines Bebauungsplanes abgewichen werden, ist dafür nach § 28 PBefG das Regierungspräsidium Freiburg als Fachbehörde zuständig, soweit die Änderung nicht ausnahmsweise in einen Bebauungsplan aufgenommen wird, worauf hinsichtlich des Rückbaus der bisherigen Fuß- und Radquerung in Verlängerung des Marienmattenweges verzichtet wurde.

Den seitens der VAG als zuständigem Betreiber gestellten Anträgen auf die sogenannte Absehensentscheidung nach § 28 Abs. 2 PBefG, im Rahmen derer das Regierungspräsidium bei seiner fachlichen Entscheidung über die Änderung der Straßenbahnbetriebsanlage ausnahmsweise von einem Planfeststellungsverfahren absehen kann, sowie auf Zustimmung nach § 60 Abs. 3 Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung (BOStrab) wurde vom Regierungspräsidium Freiburg stattgegeben.

Über das Plangebiet Gutleutmatten Ost wird künftig auch die Kfz-Erschließung von den Gebäuden ‚Am Radacker‘ erfolgen. Der bestehende Anschluss im 5-armigen Knotenpunkt Eschholzstraße / Am Radacker / Carl-Kistner-Straße und Stadtbahn-/Bustrasse wird für Kfz geschlossen, weil die gesamten Verkehrsabläufe am bestehenden fünfarmigen Knotenpunkt Eschholzstraße/ Carl-Kistner-Straße mit Stadtbahnquerung bereits heute unbefriedigend sind. Der erhebliche räumliche Versatz zwischen den gegenüberliegenden Zufahrten ‚Am Radacker‘ und Carl-Kistner-Straße führt immer wieder zu Irritationen, vor allem auch bei ortsunkundigen Verkehrsteilnehmenden.

Der fünfarmige Knotenpunkt stellt besondere Anforderungen an einen leistungsfähigen Verkehrsfluss im Gesamtbereich der Lichtsignalanlage. Insbesondere die gesonderte Phase im Ablaufprogramm der Lichtsignalanlage für die Anbindung ‚Am Radacker‘ bindet im Verhältnis zu den geringen Verkehrsmengen auf dieser Straße viel Kapazität, die in den Hauptströmen am Knotenpunkt fehlt. Durch die Verlegung der Anbindung ‚Am Radacker‘ kann der gesamte Verkehrsablauf im Knotenpunkt Eschholzstraße/ Carl-Kistner-Straße optimiert werden.

Der Anschluss an das bestehende Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr wird an dieser Stelle erhalten bleiben.

Zur optimalen Anbindung des Quartiers Richtung Süden wird mit in Kraft Treten des Bebauungsplanes auch ein ehemaliger Weg der Kleingartenanlage öffentlich gewidmet. Ziel ist es, kurze Wege aus dem neuen Quartier Gutleutmatten Ost zu den Stadtbahnhaltepunkten an der Carl-Kistner-Straße und Pressehaus zu gewährleisten und damit auch die Akzeptanz umweltfreundlicher Verkehrsmittel wie Straßenbahn und Fahrrad zu erhöhen. Dabei hat nicht nur die Anwohnerschaft des Wohnhofes 3 Vorteile von der Wegeverbindung, sondern die gesamte Bewohnerschaft von Gutleutmatten Ost. Das Angebot kurzer Verbindungen für zu Fuß Gehende entspricht dem städtebaulichen Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ und dient darüber hinaus dem Zusammenwachsen des neuen Stadtquartiers mit der

Bestandsbebauung. Für die bestehende Nachbarschaft sind somit auf kurzen Wegen die Bachaue, die öffentlichen Plätze und Spielanlagen zu erreichen. Mit einer erheblichen Zunahme an Lärm, Verschmutzung und Fremdparkierung für die Anwohnerschaft der Straße ‚Am Radacker‘ ist nicht zu rechnen.

3.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet Gutleutmatten West wird mittels einer ringförmigen Straße verkehrlich erschlossen. Die Länge der gepflasterten Ringstraße beträgt ca. 490 Meter und ist als verkehrsberuhigter Bereich mit hoher Aufenthaltsfunktion und -qualität vorgesehen. Die Ringstraße wird mit zwei jeweils ca. 60 Meter langen asphaltierten Sammelstraßen mit begleitenden Gehwegen an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Längsneigungen im Gebiet sind aufgrund der ebenen Topographie relativ flach.

Das Plangebiet Gutleutmatten Ost wird über eine Sammelstraße an die Eschholzstraße angebunden. Diese asphaltierte Sammelstraße mit begleitenden Gehwegen hat eine Länge von ca. 80 Metern bis sie in den mit hoher stadtgestalterischer Qualität zu gestaltenden Quartiersplatz übergeht. Bis auf die Sammelstraße ist die öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich mit hoher Aufenthaltsfunktion und -qualität in Pflasterbauweise vorgesehen. Vom Quartiersplatz führt eine öffentliche Stichstraße bis zum Bahndamm im Osten, und eine öffentliche Straße führt unmittelbar Richtung Süden zum Anschluss der Straße ‚Am Radacker‘. Die Erreichbarkeit der Wohnhöfe wird zusätzlich zur öffentlichen Erschließungsanlage durch private Wege bzw. private Verkehrsflächen ergänzt, die mittig durch die jeweilige Wohnhofanlage und an der Nordostseite zum Bachkorridor verlaufen.

3.3 Ruhender Verkehr

Der Anteil öffentlicher Parkplätze für Besucherverkehre beträgt ca. 10 % der Anzahl notwendiger privater Stellplätze. Die öffentlichen Parkplätze sind im Plangebiet Gutleutmatten West jeweils den beiden Quartierseingängen zugeordnet. Am Anschluss Carl-Kistner-Straße sind vier Carsharing- Stellplätze geplant.

Im Plangebiet Gutleutmatten Ost liegen die öffentlichen Parkplätze am Rand des Quartiersplatzes, am östlichen Bahndamm und in der südlichen Stichstraße nahe der Verbindung zur Straße ‚Am Radacker‘. Der südliche Standort wird um drei weitere Carsharingstellplätze ergänzt.

In direktem Anschluss an die beiden Quartierszufahrten von Gutleutmatten West sind auch die Zu- und Ausfahrten der privaten Gemeinschaftstiefgaragen situiert. Je Wohneinheit soll ein privater Stellplatz realisiert werden. Die Tiefgaragen werden jeweils über Aufzugsanlagen barrierefrei erschlossen, ein Großteil der Gebäude verfügt über eine direkte Anbindung. Für Gebäude ohne direkte Tiefgaragenanbindung ist die Anfahrbarkeit über die Ringstraße sichergestellt, sowie die Option zur Anlage eines ebenerdigen Stellplatzes nur für Personen mit eingeschränkter Mobilität auf privater Fläche. In der Ringstraße werden keine öffentlichen Parkplätze angelegt.

Im Plangebiet Gutleutmatten Ost wird ebenfalls pro Wohneinheit ein privater Stellplatz realisiert und überwiegend über das herkömmliche Konzept der Tiefgaragen unter den jeweiligen Gebäuden mit Aufzugesbindung zur barrierefreien Erschließung geplant. Über eine reduzierte Anzahl von Tiefgaragenzu- /-ausfahrten werden die Verkehre der jeweiligen Wohnblöcke gebündelt und im Quartier verteilt. Für die vier gereihten Stadt- und Mehrfamilienhäuser (im Süden der Nutzungsschablonen Ziffern 23 und 24/ Wohnhöfe 3 und 4) sind private ebenerdige Flächen reserviert.

3.4 Fuß- und Radwegenetz

Durch das Gesamterschließungskonzept werden die Anbindungen des Stadtquartiers „Gutleutmatten“ auf kurzen Wegen an das bestehende Fuß- und Radwegenetz sowie an die umliegenden Landschafts- und Stadträume berücksichtigt. So wird es beispielsweise im Westen eine zentrale Anbindung an die nördliche Bachaue geben, der Marienmattenweg wird auf eine Breite von 3,50 m ausgebaut. Eine Querung der Straßenbahnschienen für zu Fuß Gehende und Rad Fahrende in Richtung Gartenstadt ist zukünftig über die neue Querung an der Carl-Kistner-Straße möglich.

In Gutleutmatten Ost wird ein ehemaliger Weg der Kleingartenanlage als öffentlicher Weg ausgebaut und verbindet mittels ergänzendem Durchgangsrecht für die Angrenzer und mittels einer privaten Dienstbarkeit für die Allgemeinheit auf kurzem Weg die Haltestelle ‚Pressehaus‘ mit dem Kernbereich des Quartiers Gutleutmatten Ost.

Entlang der Eschholzstraße werden die bestehenden Fuß- und Radwege auf Höhe der beiden Quartiersanbindungen optimiert. Auf der Westseite soll der bisherige gemeinsame Fuß-/Radweg als reiner Fußweg ausgewiesen und der Radverkehr über einen Radfahrstreifen auf der Fahrbahn geführt werden. Dafür kann der westlich parallel geführte Weg zwischen Bachaue und Eschholzstraße aufgegeben werden.

Auf der Ostseite der Eschholzstraße wird der bestehende getrennte Fuß- /Radweg auf dem Hochbord grundsätzlich erhalten. Für optimierte Abbiegevorgänge von Süden Richtung Westen soll allerdings der Radweg ca. 20 Meter vor dem neuen Knotenpunkt auf Fahrbahnniveau abgesenkt werden, um das Einfädeln auf den Abbiegefahrstreifen zu ermöglichen. Der bestehende Fahrbahnteiler in der Eschholzstraße wird mit einer niveaufreien Aufstellfläche für zu Fuß Gehende ergänzt, und am nördlichen Knotenpunktarm wird durch eine niveaugleiche Fußgängerquerung die fußläufige Verbindung zwischen den beiden Gebieten ermöglicht. Eine signalgesicherte Quermöglichkeit besteht weiterhin am benachbarten Knotenpunkt Carl-Kistner-Straße / Eschholzstraße.

Langfristig ist die Anbindung des Baugebietes „Gutleutmatten“ an das in Planung befindliche Radschnellwegenetz berücksichtigt. Hierfür ist vorsorglich eine kleine Teilfläche des voraussichtlich notwendigen Korridors in den Plänen als öffentliche Grünfläche dargestellt.

3.5 ÖPNV

Das Quartier ist insgesamt optimal an das ÖPNV-Netz angeschlossen. In unmittelbarer Nähe befinden sich die beiden Haltestellen ‚Haslach-Bad‘ und ‚Pressehaus‘ der VAG-Stadtbahnlinie 5. An der Haltestelle ‚Pressehaus‘ ist zusätzlich die Anbindung an das Busliniennetz der VAG-Linie 11 und der SBG-Linie 7240 gegeben. Langfristig ist an der östlichen Bahntrasse auch ein S-Bahn-Haltepunkt ‚Freiburg-Pressehaus‘ der Breisgau-S-Bahn geplant.

4. Flächenbilanz /städtebauliche Kennwerte

4.1 Gutleutmatten West

Flächenbilanz Gutleutmatten West (Plangebiet westlich der Eschholzstraße), (inklusive Eschholzstraße, Carl-Kistner-Straße, Bachaue)		
Gesamtfläche (Plangebiet westlich der Eschholzstr.)	ca. 42.055 m ²	100 %
Nettobauland	ca. 22.148 m ²	45,24 %
öffentliche Verkehrsfläche (Gutleutmatten West)	ca. 5.368 m ²	12,76 %
Carsharing	ca. 50 m ²	0,12 %
Ver- und Entsorgungsfläche	ca. 32 m ²	0,08 %
öffentliche Grünfläche (inkl. Spielplatz)	ca. 1.456 m ²	3,46 %
Bachaue	ca. 8.886 m ²	21,13 %
Grünfläche entlang der Eschholzstr.	ca. 2.928 m ²	7,50 %
öffentliche Versickerungsflächen	ca. 960 m ²	2,28 %
Geschossfläche (gesamt)	ca. 31.345 m ²	
Geschossfläche (Wohnen)	ca. 28.997 m ²	
Geschossfläche (Kita, Quartiersraum)	ca. 1.145 m ²	
Geschossfläche (EG Quartiersgarage)	ca. 1.203 m ³	
Wohnfläche	ca. 21.745 m ²	

Kennzahlen	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,33
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,36
Geschossflächenzahl (GFZ) (ohne Eingangs- und Riegelgebäude Eschholzstraße)	1,26
Wohneinheiten	ca. 280

4.2 Gutleutmatten Ost

Flächenbilanz Gutleutmatten Ost (Plangebiet östlich der Eschholzstraße) (inklusive Bahnbegleitgrün, Bachaue)		
Gesamtfläche (Plangebiet östlich der Eschholzstr.)	ca. 32.515 m ²	100 %
Nettobauland	ca. 19.022 m ²	58,50 %
Private Grünfläche	ca. 449 m ²	1,38 %
Private Grünfläche	ca. 58 m ²	0,18 %
Private Versickerungsfläche	ca. 152 m ²	0,47 %
öffentliche Verkehrsfläche (Gutleutmatten Ost)	ca. 4.086 m ²	12,57 %
Carsharing	ca. 38 m ²	0,12 %
Ver- und Entsorgungsfläche	ca. 38 m ²	0,12 %
öffentliche Grünfläche (inkl. Spielplatz)	ca. 1.816 m ²	5,59 %
Bachaue	ca. 5.191 m ²	15,96 %
Gewässer (Hölderlebach)	ca. 743 m ²	2,29 %
Begleitgrün Bahndamm	ca. 319 m ²	0,98 %
öffentliche Versickerungsflächen	ca. 603 m ²	1,85 %
Geschossfläche (gesamt)	ca. 26.786 m ²	
Geschossfläche (Wohnen)	ca. 25.023 m ²	
Geschossfläche (Kita, Quartiersraum)	ca. 750 m ²	
Geschossfläche (gewerbl. Nutzung)	ca. 1.013 m ³	
Wohnfläche	ca. 18.767 m ²	

Kennzahlen	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,37
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,40
Wohneinheiten	ca. 230

4.3 Plangebiet Gutleutmatten (gesamt)

Gesamtbilanz, Fläche Plangebiet		
Plangebiet Gutleutmatten	ca. 81.470 m ²	100 %
Nettobauland	ca. 41.170 m ²	50,53 %
Private Grünfläche, sonstige private Grünflächen, private Versickerungsfläche	ca. 659 m ²	0,81 %
öffentliche Verkehrsfläche Eschholzstraße, Carl-Kistner-Straße, Radweg (Gutleutmatten West)	ca. 9.600 m ²	8,47 %
öffentliche Verkehrsfläche (Gutleutmatten West und Ost)	ca. 9.454 m ²	11,60 %
Carsharing	ca. 88 m ²	0,11 %
Ver- und Entsorgungsfläche	ca. 70 m ²	0,09 %
öffentliche Grünfläche (inkl. Spielplätze, Bachaue, öffentl. Grünflächen)	ca. 21.566 m ²	26,47 %
öffentliche Versickerungsflächen	ca. 1.563 m ²	1,92 %
Geschossfläche (gesamt)	ca. 58.131 m ²	
Geschossfläche (Wohnen)	ca. 54.020 m ²	
Geschossfläche (Kita, Quartiersraum, gewerbl. Nutzung, Quartiersgarage)	ca. 4.111 m ²	
Wohnfläche	ca. 40.512 m ²	

Kennzahlen	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,35
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,38
Wohneinheiten	ca. 510

5. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Carl-Kistner-Straße und teilweise in der Eschholzstraße und ‚Am Radacker‘ vorhanden. Innerhalb der neuen Erschließungsstraßen wird das Baugebiet mit allen erforderlichen Leitungen neu versorgt. Die Lage der möglichen Anschlussbereiche an das neue Ver- und Versorgungsnetz ist aufgrund der straßenbegleitenden öffentlichen Entwässerungsanlagen und der Baumquartiere vorgegeben. Somit sind die Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Versorgungsnetz gesichert.

5.1 Trafostationen

Zur Versorgung der Plangebiete Gutleutmatten West und Ost ist je eine Trafostation notwendig. Diese werden im Rahmen der Bebauungsplanverfahrens gesichert. Um eine optimale Versorgung zu garantieren, müssen diese Stationen zentral in den jeweiligen Plangebietsteilen angeordnet sein. Die Trafostationen wurden im Bebauungsplansentwurf in Abstimmung mit den Versorgungsträgern innerhalb des Plangebietes städtebaulich verträglich, d. h in untergeordneter Lage und nicht städtebaulich exponiert, positioniert. Daher scheidet eine Lage in Gutleutmatten West im Bereich der „grünen Mitte“ und in Gutleutmatten Ost im Bereich des Quartiersplatzes aus. Um die Stationen bestmöglich einzufügen, wird zudem festgesetzt, dass sie in abgesenkter Bauweise zu errichten sind.

Mit Wirkung vom 01.01.1997 gelten in Deutschland für die elektrischen und magnetischen Felder bundeseinheitlich verbindliche Grenzwerte (Bundes-Immissionsschutzgesetz, Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV). Diese Grenzwerte orientieren sich am internationalen Forschungs- und Wissenschaftsstand und basieren auf Empfehlungen der Weltgesundheitsorganisation (WHO) sowie der Internationalen Kommission zum Schutz vor nicht ionisierenden Strahlen (ICNIRP). Alle festgelegten Vorsorgewerte sind so bemessen und mit Sicherheitsmargen versehen, dass nach derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnissen gesundheitliche Auswirkungen auf den Menschen ausgeschlossen werden können.

6. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im Plangebiet sollen die Grundsätze einer naturnahen, flächen- und kostensparenden Regenwasserbewirtschaftung realisiert werden, welche die Anforderungen des Gewässerschutzes, insbesondere des Grundwasserschutzes, erfüllen und einen Beitrag zu einer qualitätsvollen Freiraumstruktur leisten. Die Planung sieht vor, dass das anfallende private und öffentliche Niederschlagswasser vor Ort versickert wird. Aufgrund der Hochwasserproblematik ist eine Einleitung in den Dorf-/ Hölderlebach nicht möglich. Die Regenwassernutzung und -versickerung sind beides Elemente zur Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten und öffentlichen Grundstücken. Durch beide Maßnahmen soll erreicht werden, dass kein Regenwasser vom Grundstück abfließt und in die Kanalisation und den Dorf-/Hölderlebach geleitet wird.

Im Jahr 2008 hat das Büro Bullermann im Auftrag der Stadt Freiburg das Plangebiet mit Rammkernsondierungen geotechnisch untersucht und Versickerungsversuche durchgeführt. Da der Boden gemäß Bodengutachten gerade noch für die Versickerung geeignet ist, muss für eine wirksame Wasserversickerung ein Bodenaustausch im Bereich der Mulden erfolgen. Ein Anschluss der Rigolen an den kiesigen Untergrund ist erforderlich.

6.1 Regenwasserbewirtschaftung der privaten Flächen

Die Badenova hat im Auftrag der Stadt Freiburg ein Konzept der Regenwasserbewirtschaftung der privaten Grundstücke für das Plangebiet „Gutleutmatten“ ausgearbeitet. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. DWA-A 138).

Das anfallende **private Niederschlagswasser** soll auf den privaten Grundstücken über Gründächer mit Rigolen versickert werden. Die Ausbildung der Dächer mit extensiver Dachbegrünung (10 cm) wird aus ökologischen, lufthygienischen, hydrogeologischen und gestalterischen Gründen für alle Gebäude inklusive der Nebengebäude im gesamten Plangebiet vorgeschrieben. Ausnahmsweise sind 3-geschossige Gebäude im Plangebiet Gutleutmatten Ost, die direkt an einen höheren Gebäudeteil angrenzen, von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen, sofern dort Dachterrassen vorgesehen werden.

Die Gründach-Rigolenversickerung ermöglicht, auf platzintensive Mulden weitestgehend zu verzichten. Mindestens 10 cm mächtige Gründächer halten das Niederschlagswasser zurück und leiten es zusammen mit dem Tiefgaragendrainagewasser gereinigt unter Vorschaltung eines Kontroll- und Absetzschachtes den unterirdischen Rigolenkörpern zu. Ein Anschluss an vorhandene Kiesflächen ist sicherzustellen. Hierfür ist in Teilbereichen ein Bodenaustausch erforderlich. Alle Wegeflächen sind hierbei über die angrenzenden Grünflächen flächenhaft oder über kleine Mulden zu versickern und nicht direkt der Rigole zuzuleiten, um eine Reinigung des Niederschlagswassers durch Bodenpassage sicherzustellen. Hiervon ist auch das Niederschlagswasser aus den 3-geschossigen Gebäuden mit Dachterrassen

im Plangebiet Gutleutmatten Ost, sofern Dachterrassen geplant, betroffen.

Sämtliche Stell- und Parkplätze, Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze sowie Hofflächen und **alle privaten Erschließungsflächen** sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden.

Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 belastete Fläche (Wohnhof 2) im Plangebiet Gutleutmatten Ost ist aus geographischen Gründen in der Verlängerung des Kinderspielfeldes eine private Versickerungsfläche planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert.

Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung der privaten Grundstücke für die Plangebiete Gutleutmatten Ost und West wurden von der badenova AG & Co. KG erstellt. Unter den Versickerungsanlagen ist ein Bodenaustausch erforderlich.

6.2 Regenwasserbewirtschaftung der öffentlichen Flächen

Die Entwässerung der öffentlichen Flächen erfolgt grundsätzlich über Versickerungsanlagen. Überwiegend wird das Wasser in straßenbegleitende Mulden-Rigolen-Anlagen eingeleitet. Ergänzt wird das straßenbegleitende Mulden-Rigolen-System durch insgesamt vier Mulden-Rigolen-Anlagen an den beiden Quartiersplätzen, am Marienmattenweg und an der Quartierszufahrt-West. Diese Anlagen werden direkt über Rinnen bzw. indirekt über Straßeneinläufe in Verbindung mit einem Regenwasserkanal angesteuert. Ein kleiner Bereich der Quartierszufahrt an der Carl-Kistner-Straße muss über den neuen Schmutzwasserkanal von „Gutleutmatten“ dem bestehenden Mischwasserkanal in der Carl-Kistner-Straße zugeführt werden, da in unmittelbarer Nähe keine Versickerungsflächen zur Verfügung stehen. Die nächstgelegenen Mulden-Rigolen-Anlagen lassen sich aufgrund der Gradientenführung und fehlender Volumenkapazität nicht wirtschaftlich anbinden.

6.2.1 Regenwasserbewirtschaftung Gutleutmatten West

Entlang der geplanten Ringstraße verläuft ein 2,5 m breiter Grünstreifen, in welchem die Versickerung des Oberflächenwassers mittels Mulden-Rigolen-Elementen (M-R-E) erfolgt. Die M-R-E werden durch Bäume, Zufahrten bzw. Zugänge sowie Fußwege immer wieder unterbrochen bzw. gegliedert. Die Zufahrt von der Eschholzstraße sowie der öffentliche Parkplatz können nicht über die M-R-E entlang der Ringstraße versickert werden, da der Platz hierfür nicht ausreichend ist. Das Oberflächenwasser von diesen Flächen wird mit Hilfe von Straßeneinläufen gefasst und durch einen eigenen Regenwasserkanal in das M-R-E im Grünstreifen südwestlich der Zufahrt an der Eschholzstraße eingeleitet.

Auch die Zufahrt von der Carl-Kistner-Straße kann nicht in den M-R-E entlang der Ringstraße versickert werden, da die zur Verfügung stehende Fläche nicht ausreichend ist. Das Oberflächenwasser wird über Straßeneinläufe gefasst zum vorhandenen Mischwasserkanal in der Carl-Kistner-Straße geführt. Der öffentliche Parkplatz wird an dieser Zufahrt an ein M-R-E entlang der Ringstraße angeschlossen.

Das Oberflächenwasser der internen öffentlichen Fußwege wird mit Hilfe von Entwässerungsrinnen gefasst und zentral am Quartiersplatz über ein M-R-E der Versickerung als Element der Platzgestaltung und -nutzung zugeführt. Die bestehenden Fußwege am Quartiersrand besitzen überwiegend ein Quergefälle in Richtung der geplanten Wohnbebauung, sodass hier Umplanungen notwendig sind, um das Regenwasser der öffentlichen Flächen von den privaten Flächen wegzuleiten bzw. vorher zu fassen.

6.2.2 Regenwasserbewirtschaftung Gutleutmatten Ost

In den Planstraßen A, B und C werden straßenbegleitende Mulden-Rigolen-Elemente (M-R-E) vorgesehen. Die M-R-E werden durch Bäume, Zufahrten und Zugänge unterbrochen bzw. gegliedert. Im Bereich des Quartiersplatzes steht für eine herkömmliche Versickerungsmulde nicht genügend Platz zur Verfügung. Aus diesem Grund wird das M-R-E mit einer Betonmauer eingefasst, so dass keine Böschungsfächen erforderlich sind. Die Zuleitung erfolgt über Pflastermulden. Die Mauer wird als besonderes Element in die Quartiersplatzgestaltung einbezogen und kann beispielsweise als Sitzfläche genutzt werden. Ein kleiner Bereich der Quartierszufahrt an der Eschholzstraße kann bedingt durch die ansteigende Gradienten nicht an die geplanten Versickerungsmulden angeschlossen werden. Diese geringe Menge des Oberflächenwassers wird mit Hilfe von Straßeneinläufen gefasst. Der bestehende Fußweg zwischen den Gebäuden ‚Am Radacker 5 und 7‘ wird an die Entwässerung der Straße ‚Am Radacker‘ angeschlossen. Der geplante kurze Fußweg von der Planstraße C zur Eschholzstraße entwässert breitflächig in die parallel verlaufende Grünfläche.

6.2.3 Regenwasserbewirtschaftung - Adaptation an den Klimawandel

Der Klimawandel führt zu einer Veränderung der Niederschlagsverhältnisse, immer häufiger kommt es zu Starkregen. Diese starken Regengüsse können nicht immer vollständig von den Entwässerungsanlagen (z. B. Versickerungsmulden und -rigolen, Kanäle, Straßeneinläufe) aufgenommen und abgeleitet werden, so dass es zu Überflutungen von Gelände, Straßen und Gebäuden kommen kann. Der Schutz der Grundstücke und Gebäude vor Oberflächenwasser ist daher zu empfehlen. Solche Maßnahmen sind insbesondere im Bereich von Lichtschächten und Tiefgaragenzu- und -abfahrten durch Aufkantungen, Bodenschwellen o.a. zu realisieren.

7. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

7.1 Energiekonzept mit aktiver Nutzung erneuerbarer Energien

Bereits im Ausschreibungstext für den städtebaulichen Wettbewerb wurde ein „vorbildliches und innovatives Wohngebiet“ aus energetischer Sicht gefordert. Das für den Bebauungsplan „Gutleutmatten“ beauftragte Planungsbüro hat im Energiekonzept verschiedene zentrale und dezentrale Energieversorgungsvarianten - sowohl energiewirtschaftlich als auch ökologisch - untersucht. Im Einzelnen wurden dezentrale Blockheizkraftwerke inkl. Eigenstromnutzung, Wärmepumpen, Gas-Brennwerttechnik, Holzenergie, Anschluss an die Fernwärmeversorgung Haslach bzw. solare Nahwärme mit saisonalem Großspeicher hinsichtlich den Treibhausgasemissionen, den Investitionen und den Jahreskosten berechnet und bewertet.

Die Gutachter kommen zum Ergebnis, dass die zentrale Wärmeversorgung - trotz der hohen energetischen Gebäudestandards - des Baugebietes „Gutleutmatten“ die Kriterien der baulandpolitischen Grundsätze grundsätzlich erfüllt.

Eine optimierte zentrale Variante stellt eine von ISE Fraunhofer und WärmePlus entwickelte Kombination aus Einspeisung solarer Wärme (anstatt Großwärmespeicher) und Kraft-Wärme-Kopplung (Energieträger Bioerdgas) mit dem Wärmenetz dar. Die solarthermischen Anlagen decken dabei den sommerlichen Warmwasserbedarf und ermöglichen in dieser Zeit ein Abschalten des Wärmenetzes. Im geplanten Energiekonzept „Gutleutmatten“ werden Strom- und Wärmelasten und die netzgebundenen Energieträger Strom- und Fernwärme integral betrachtet, um der zukünftig stark wachsenden Wechselwirkung zwischen Strom- und Wärmesektor Rechnung zu tragen. Der Betrieb des BHKW wird hinsichtlich bestmöglicher Interaktion mit dem Stromnetz und der Betrieb des Nahwärmenetzes hinsichtlich Minimierung der Verteilverluste („digitaler Betrieb“) optimiert.

Der innovative Ansatz des Projektes besteht somit in der Entwicklung von zukunftsfähigen, konsistenten Strom- und Wärmeversorgungskonzepten für urbane Quartiere, die die Zunahme fluktuierender erneuerbarer Energien im Strom-Mix berücksichtigen. Daraus ergeben sich neue sinnvolle Kombinationslösungen aus Kraft-Wärme-Kopplung und Solarthermie. Das Wärmenetz insgesamt umfasst auch weitere Gebäude, wie z.B. das Haslacher Bad, die Staudinger-Gesamtschule sowie Gebäude der Freiburger Stadtbau.

Das Konzept wird von Bund und Land als innovatives Projekt begrüßt und vom Bundesumweltministerium grundsätzlich als förderfähig erachtet. Gefördert werden sollen im wesentlichen Forschungs-, Planungs- und Koordinationsaufwendungen für die Umsetzung des Energiekonzepts. Mit der Förderung können die Mehrkosten der innovativen Aspekte entsprechend kompensiert und ein akzeptabler Energiepreis erreicht werden, der vergleichbar mit anderen Nahwärmegebieten in Freiburg ist. Dies wird in einer Vereinbarung mit der Badenova auch vertraglich festgeschrieben. Voraussetzung ist ein Anschluss aller Gebäude an das Wärmenetz, was über die Kaufverträge gewährleistet werden kann.

Von Seiten der Badenova WärmePlus wurde mit Unterstützung des Fraunhofer ISE und der Stadt Freiburg ein Förderantrag beim Bund gestellt, der mit Bescheid vom 17.06.2013 positiv beschieden wurde. Im Rahmen des begleitenden Forschungsprojektes soll verifiziert werden, dass die implementierte Auslegungs- und Betriebsoptimierung zielführend ist für eine mittel- bis langfristige Versorgung des Baugebietes „Gutleutmatten“ und sinnvoll übertragbar auf vergleichbare Wohnquartiere in Deutschland. Die innovative Kombination von Fernwärme und Solarthermie macht das Projekt zu einem zukunftsweisenden Pilotprojekt und lässt als Forschungs- und Entwicklungsvorhaben den Verzicht auf eine Ausschreibung zur Suche des Fernwärmeversorgers zu.

Um die nicht förderfähigen Mehrkosten für die solarthermischen Anlagen bei diesem Pilotprojekt auszugleichen, wird auf die Wärmerückgewinnung (WRG) der Lüftung in den einzelnen Gebäuden als Pflicht verzichtet. Die Freiburger Energiestandards werden in Bezug auf die Einsparung von Energie nicht verändert. Der durch die fehlende Wärmerückgewinnung verbleibende Heizenergiebedarf wird innovativ, erneuerbar (Solarthermie) und effizient (BHKW auf Biogasbasis) erzeugt. Selbstverständlich ist eine freiwillige Nutzung der Abluftabwärme bzw. der Einbau einer Lüftung mit WRG erwünscht.

7.2 Weitere Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen

Die Entwicklung des Stadtquartiers „Gutleutmatten“ nach dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ bietet optimale Voraussetzungen für den Rad- und Fußverkehr und stellt somit ebenfalls einen Beitrag zum Klimaschutz dar. In diesem Zusammenhang ist auch die Nahmobilitätsförderung für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer zu sehen, die eine Entlastung von Kfz-Verkehr und damit die Reduktion von Luftschadstoffen, CO₂ und Lärm mit sich bringt.

Der geplante Ausbau der S-Bahn in der Bahntrasse östlich des Plangebietes ist eine weitere Maßnahme zur Vermeidung von Pkw-Fahrten und zur regionalen Mobilitätsförderung. Sehr hohe Potentiale zur CO₂-Reduktion liegen weiterhin in der Förderung des Radverkehrs, da mehr als die Hälfte der Pkw-Fahrten unter fünf Kilometern liegen und auf diesen Strecken kaum Zeitvorteile durch den Pkw bestehen. Auch in den betrachteten deutschen Klimaschutzkonzepten werden die Wirkungen durch Radverkehrsförderung sehr hoch eingeschätzt und langfristig weitere Potentiale – insbesondere in Kombination mit dem ÖPNV - erwartet.

Das städtebauliche Erschließungskonzept der kurzen Wege bindet beide Gebietsteile optimal an das bestehende Fuß- und Radwegenetz an. Die kurzen und umwegfreien Anbindungen der angrenzenden Haltestellen fördern auch die Nutzung des ÖPNV-Netzes.

7.3 Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Adaptionsmaßnahmen)

7.3.1 Begrünung des Straßenraums

Durch die Begrünung der Straßenräume wird das neue Plangebiet durchlüftet. Die neuen Straßenräume wirken mitunter als Frischluftschneisen. Die im Straßenraum festgesetzten Schatten spendenden Bäume wirken sich positiv auf das Kleinklima aus, sie wirken temperaturregulierend, CO₂-bindend und filtern Staub und Kleinstpartikel aus der Luft.

7.3.2 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung - Versickerungsfläche

Im gesamten Plangebiet erfolgt die Regenwasserbewirtschaftung der öffentlichen Flächen grundsätzlich über Versickerungsanlagen. Überwiegend wird das Wasser in straßenbegleitende Mulden-Rigolen-Anlagen mit belebter Oberbodenzone eingeleitet. Ergänzt wird das straßenbegleitende Mulden-Rigolen-System durch insgesamt vier Mulden-Rigolen-Anlagen an den beiden Quartiersplätzen, am Marienmattenweg und an der Quartierszufahrt-West. Diese Anlagen werden direkt über Rinnen bzw. indirekt über Straßeneinläufe in Verbindung mit einem Regenwasserkanal angesteuert. Sie sind so dimensioniert, dass sie auch Starkregen, die im Zuge des Klimawandels vermehrt auftreten, auffangen können.

7.3.3 Regenwasserbewirtschaftung der privaten Flächen

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über mind. 30 cm mächtigen, mit Gras begrüntem Oberboden auf dem jeweiligen Grundstück versickert und dem Grundwasser zugeführt. Dafür werden Mulden bzw. Mulden-Rigolen auf den jeweiligen Grundstücken hergestellt. Abzuleitendes Niederschlagswasser von begrüntem Dachflächen kann auch direkt in Rigolen zur Versickerung abgeleitet werden. Klimafaktorenzuschläge werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u. a. DWA-A 138) bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen berücksichtigt.

Durch die schadlose Versickerung vor Ort wird die öffentliche Kanalisation bzw. die Ableitung von Mischwasser zur Kläranlage entlastet; entsprechend werden auch Oberflächengewässer durch Mischwasserentlastungen bei Starkregen nicht zusätzlich belastet. Durch die schadlose Versickerung vor Ort wird eine Ableitung von Niederschlagswasser in den hydraulisch angespannten Hölderlebach vermieden. Entsprechend wird die Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen nicht zusätzlich erhöht.

Die Entwässerung von Balkon-, Loggia- und Dachterrassenflächen darf nicht direkt in Rigolen erfolgen, sondern muss über angrenzende Grünflächen und -mulden oder den begrüntem Oberbodenaufbau der Tiefgaragen eingeleitet werden.

7.3.4 Hochwasserschutz

Die Auswertungen der Landesanstalt für Umweltschutz, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) zeigen, dass aufgrund des Klimawandels die Hochwasserabflüsse an fast allen Pegeln zunehmen werden. Bei der Bemessung neuer wasserwirtschaftlicher Anlagen (also auch des Hochwasserschutzes) ist es daher aus heutiger Sicht notwendig, die Auswirkungen des Klimawandels durch einen Klimaänderungsfaktor zu berücksichtigen.

Der Klimafaktor für das 100-jährliche Hochwasserereignis beträgt gemäß dem Informationssystem „Abflusskennwerte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen, Naturschutz in Baden-Württemberg“ 1,15. Die Auswirkungen auf den Wasserspiegel im Bereich des Plangebietes durch den Klimafaktor liegen im Bereich von schätzungsweise max. 5 cm, da der Abfluss maßgebend durch die Drosselwirkung der oberhalb liegenden Brücken- und Durchlassbauwerke und Ausuferungen beeinflusst wird. Durch die Berücksichtigung eines Freibordes von 50 cm ist der geringfügige Anstieg des Wasserspiegels durch den prognostizierten Klimawandel in der Planung berücksichtigt.

7.3.5 Schutz des Grundwassers

Um einen Schadstoffeintrag durch das Dachflächenwasser in die Böden und in das Grundwasser auszuschließen, sind Dachdeckungen aus unbeschichteten Metallen nicht zulässig. Aus dem gleichen Grund dürfen Baumaterialien, die mit abfließendem Regenwasser in Kontakt gelangen, keine Herbizide, Insektizide und Fungizide enthalten (z. B. Dachbahnen o.ä.).

8. Umweltprüfung

8.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG vor. Zudem unterliegt er der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Des Weiteren sind die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz zu berücksichtigen. Zur Vorbereitung der Umweltprüfung wurden folgende Gutachten erstellt:

- Lärmgutachten
- Luftschadstoffgutachten
- Gutachten zu Erschütterungen
- Gutachten zu elektromagnetischen Feldern
- Bodengutachten zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit
- Gutachten zur naturschutzfachlichen Bewertung der Bodenfunktionen
- Biotoptypenkartierung
- Brutvogelkartierung

- fachgutachterliche Stellungnahme zum Vorkommen des Maulwurfs im Plangebiet

Für die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG wurde zudem ein separates Artenschutz-Ausgleichskonzept erstellt (vgl. Anlage 7). Die Abhandlung der Eingriffsregelung sowie die Ergebnisse der Umweltprüfung inklusive artenschutzrechtlicher Prüfung sind ausführlich im Umweltbericht (vgl. Anlage 5) dargestellt. Zusammenfassend ist Folgendes festzuhalten:

8.2 Ergebnis der Umweltprüfung

8.2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat durch die vorhandenen Kleingärten eine mittlere Bedeutung hinsichtlich der Erholungsnutzung. Durch die Umsetzung der Planung und dem damit verbundenen Verlust der Kleingärten geht die Erholungseignung von großen Teilen des Plangebietes verloren. Die für die Erholungsfunktion wichtigen Rad- und Gehwegverbindungen entlang des Haslacher Dorbaches bleiben in ihrer Funktion jedoch vollständig erhalten.

Hervorzuheben ist, dass im Plangebiet nicht unerhebliche Lärmkonflikte vorhanden sind. Eine Vorbelastung besteht durch die Lärmemissionen der das Plangebiet durchquerenden Eschholzstraße, der Carl-Kistner-Straße, der Stadtbahnlinie sowie der östlich angrenzenden Nahverkehrs-Bahnlinie (Höllentalbahn). Weitere Schallimmissionen werden durch das Hallenbad Haslach mit seiner Liegewiese, einem Spielplatz und einem künftigen Beachvolleyball-Platz sowie der Staudinger-Gesamtschule mit den zugehörigen Sportanlagen hervorgerufen.

Im Planungsfall wird eine leichte Erhöhung der Verkehrsmengen prognostiziert. Im Umfeld des Plangebietes sind an den bestehenden Gebäuden dadurch keine wesentlichen negativen Änderungen der Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Im Bereich ‚Am Radacker‘ ergeben sich durch die teilweise Abschirmung der Eschholzstraße und der Schienenverkehrswege aufgrund der neuen Bebauung sogar Minderungen der Immissionen um 2 bis 5 dB(A).

Innerhalb des Plangebietes führt die leichte Erhöhung der Verkehrsmengen zu einer geringen Erhöhung der verkehrsbedingten Schallemissionen gegenüber dem Prognose-Null-Fall. Es wird von einer zusätzlichen Belastung von max. 0,2 dB(A) ausgegangen. Da die bestehende verkehrsbedingte Lärmbelastung bereits hoch ist, werden die einschlägigen Grenzwerte für Verkehrslärm im Planungsfall überschritten.

In den äußeren Bereichen des Plangebietes liegen die Beurteilungspegel über den Orientierungswerten der DIN 18005. Auch die jeweils 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden mit wenigen Ausnahmen überschritten. Auf den einwirkenden Lärm wird im Bebauungsplan mit Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden innerhalb des Plangebietes reagiert. Dazu werden geschossweise Vorgaben zur Grundrissgestaltung (Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf der lärmabgewandten Seite), zum Schutz von Aufenthaltsräumen (insbe-

sondere zum Schutz von Schlafräumen und Kinderzimmern) und von Außenwohnbereichen jeweils entsprechend der Lärmbelastung in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht sowie die Stellung der Baukörper (abschirmende Wirkung der riegelartigen, überwiegend geschlossenen Bebauung östlich und westlich der Eschholzstraße) festgesetzt.

Dennoch sind innerhalb des Plangebietes Überschreitungen der Richtwerte der 18. BImSchV durch die Liegewiese des Hallenbades Haslach sowie in geringem Umfang auch durch die außerschulische Nutzung der Sportanlagen der Staudinger-Gesamtschule (Sport- und Bolzplatz) zu erwarten.

In Fällen, in denen die neue Wohnbebauung an eine vorhandene Sportfläche, nämlich an den Außenbereich (die Liegewiese) des Haslacher Hallenbades und der Sportanlage der Staudinger-Gesamtschule heranrückt, kann an der Neubebauung eine Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes für ein WA nach der 18. BImSchV von bis zu 5,1 dB(A) auftreten, die in der Gesamtabwägung hingenommen werden kann. Grundsätzlich sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt, wenn die Richtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden. Die Überschreitung der Richtwerte wiederum kann eine rücksichtslose Planung indizieren. Allerdings sind die Vorgaben der 18. BImSchV nicht schematisch anzuwenden und ohne jegliche Modifikation wie Rechtssätze auf jeden Einzelfall anzuwenden, sondern sie sind Orientierungshilfen, die geeignet sind, Anhaltspunkte dafür zu bieten, wann eine Geräuschbeeinträchtigung aus der Sicht des Bauplanungsrechts als zumutbar einzustufen ist. Deshalb darf im Einzelfall auch von den Werten abgewichen werden, wenn eine umfassende Abwägung ergibt, dass die Überschreitung zumutbar ist und gesundheitsbeeinträchtigende Wirkungen ausgeschlossen werden können. Dies ist bei der vorliegenden heranrückenden Wohnbebauung der Fall:

Zu berücksichtigen ist zunächst, dass das Haslacher Hallenbad und die Sportanlage der Staudinger-Gesamtschule bereits seit den 1970-er Jahren besteht. An der Stelle der geplanten Wohnbebauung befanden sich zuvor Kleingärten, die wie ein Mischgebiet geschützt werden müssen. Die geplante Wohnbebauung rückt also an den Außenbereich des Hallenbades und der Staudinger-Gesamtschule heran. In der Planung wurde aufgrund des möglichen Lärmkonfliktes das Baufenster des nächstgelegenen Wohnhauses um ca. 5 Meter von dem Außenbereich des Hallenbades abgerückt. Von Seiten des Hallenbadbetreibers wird wiederum der bestehende Kinderspielplatz von der Wohnbebauung entfernt verlegt, der geplante Beachvolleyballplatz wird ebenfalls in größtmöglicher Entfernung zur Wohnbebauung errichtet werden. Die Richtwerte zur mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen (13 Uhr - 15 Uhr) werden dennoch bis zu 5,1 dB(A), in der abendlichen Ruhezeit noch bis zu 0,9 dB(A) überschritten werden, was ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse indizieren könnte. Allerdings ist zur Beurteilung der Zumutbarkeit dieser Überschreitungen von Bedeutung, dass tagsüber außerhalb der Ruhezeiten, die anders als an Sonn- und Feiertagen nur zwischen 7 Uhr bis 8 Uhr sowie 20 Uhr bis 22 Uhr liegen, die Richtwerte für ein WA eingehalten werden.

In der Nachtzeit findet weder im Hallenbad und dessen Außenbereich noch auf der Sportanlage der Staudinger-Gesamtschule Betrieb statt. Die Störungen sind also, im Gegensatz zu vielen anderen gewerblichen Störungen, zeitlich begrenzt.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass an Spitzentagen die Werte deutlich unter den im WA maßgeblichen Werten für seltene Ereignisse liegen. Da die Lärmemissionen nicht vom Hallenbad als solchem, sondern von der Liegewiese im Außenbereich ausgehen, darf darüber hinaus davon ausgegangen werden, dass während der kalten Jahreszeit über mehrere Monate keine Störungen stattfinden, da in dieser Zeit der Außenbereich nicht genutzt wird.

Da zudem selbst bei einer Überschreitung der Richtwerte von bis zu 5 d(B)A immer noch die Werte für ein Mischgebiet, in dem Wohnen grundsätzlich zulässig ist, eingehalten werden, darf unter Berücksichtigung aller Umstände trotz der Überschreitung der Richtwerte der maßgeblichen 18. BImSchV zur mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen sowie der geringeren Überschreitungen zur abendlichen Ruhezeit davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Die geringe Überschreitung des Mischgebietswertes um 0,1 dB(A) kann hingenommen werden, da bei der Anzahl der Besucher/ Spieler und der Nutzungstage von einer Maximalbelastung ausgegangen wurde, die in der Realität oft nicht erreicht wird. Somit wird der Richtwert zur mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen (13 - 15 Uhr) in aller Regel nicht um mehr als 5 dB(A) überschritten.

Wegen des Sportlärmes sind keine weitergehenden schallschützenden Maßnahmen an den Umfassungsbauteilen der Bebauung im Plangebiet erforderlich, da die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen durch den Kfz- und Bahnverkehr bestimmt werden. Auch ohne Festsetzungen können im Ergebnis gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus den oben ausführlich dargelegten Gründen eingehalten werden.

Zur weiteren ausführlichen Begründung wird auf die Ziff.3.1 des Umweltberichtes (Anlage 5) verwiesen.

Auf den angrenzenden Grundstücken (Baufenster mit der Nutzungsziffer 1 in Gutleutmatten West wird eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden, aufgrund derer die Eigentümer und mittelbar auch die Mieter den von dem bereits bestehenden Hallenbad und den Sportanlagen der Staudinger-Gesamtschule ausgehenden Lärm zu dulden haben. Eine Erhöhung der Nutzungsintensität - insbesondere der Sportanlagen der Staudinger-Gesamtschule - ist im Bedarfsfall jedoch in jedem Fall auf Verträglichkeit mit der Wohnbebauung zu prüfen.

Die lufthygienische Situation im Plangebiet wird im Wesentlichen durch die großräumige Hintergrundbelastung und den lokalen Kfz-Verkehr geprägt. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden insgesamt sowohl 2012 als auch im Planfall deutlich unterschritten. Aus lufthygienischer Sicht ergeben sich somit durch die Planung keine Konflikte.

Erschütterungen für den Bereich des Plangebietes werden einerseits durch den Stadtbahnbetrieb (derzeit Linie 5) sowie die Nahverkehrszüge auf der Höllentalbahn hervorgerufen. Grenzwerte im Sinne der DIN 4150-2 sowie der 24. BImSchV werden dabei nicht überschritten. Die vom Schienenverkehr auf der Stadtbahntrasse sowie der Höllentalbahn hervorgerufenen Erschütterungsimmissionen führen in den künftigen Gebäuden zu bauwerksbezogenen Schwingstärken, die die Anhaltswerte deutlich unterschreiten. Die auftretenden Schwingstärken liegen im spürbaren Bereich des menschlichen Empfindens. Erhebliche Belästigungen im Sinne der DIN 4150-2 infolge schienenverkehrsinduzierter Erschütterungen sind jedoch nicht zu erwarten. Hinsichtlich des schienenverkehrsinduzierten sekundären Luftschallimmissionen ergeben sich sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum Beurteilungspegel, die die orientierend angewandten aus der 24. BImSchV abgeleiteten Immissionsrichtwerte (IRW) mit Abstand unterschreiten. Bauseitige Schutzvorkehrungen zur Minderung der Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen werden an den geplanten Neubauten im Bebauungsplan „Gutleutmatten“ somit nicht erforderlich.

Von der elektrifizierten Bahnstrecke der Höllentalbahn, die unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzt, sowie von der Stadtbahnlinie 5 gehen elektromagnetische Felder aus. Die zulässigen Grenzwerte gemäß 26. BImSchV sowie der Schweizer „Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NISV)“ werden sowohl im Ist-Zustand als auch im Planfall deutlich unterschritten.

8.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet hat bezogen auf die vorkommenden Biotoptypen überwiegend (ca. 90 % der Fläche) nur eine geringe bis sehr geringe Bedeutung. Der flächenmäßig größte Anteil wird durch die Kleingärten westlich und östlich der Eschholzstraße eingenommen. Weitere Biotoptypen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind kleine Grünflächen, Graswege, Zierrasen und Hecken mit untypischer Artenzusammensetzung. Mit der Eschholzstraße und der Carl-Kistner-Straße sind typische Infrastrukturflächen mit einer sehr geringen Bedeutung für den Naturhaushalt anzutreffen. Den übrigen Flächen des Plangebietes (ca. 10 % der Fläche) kommt eine mittlere (mäßig ausgebauter Bachabschnitt, Uferweiden-Gebüsch, Ruderalvegetation, Magerwiesen) bis hohe Bedeutung (Galeriewald) für den Naturhaushalt zu.

Die vorgesehene Bebauung des Plangebietes wird zu großflächigen Verlusten von Biotopstrukturen mit überwiegend geringer Bedeutung führen. Betroffen ist vor allem der Biotyp „Kleingarten“, dessen Verlust aufgrund der geringen Bedeutung nicht erheblich ist. Nur in sehr geringem Umfang (ca. 900 m²) sind Flächen mit einer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt betroffen (Magerwiese, Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte), deren Verlust als erhebliche Beeinträchtigung und damit als Eingriff zu beurteilen ist. Aufgrund der Neubebauung müssen insgesamt 51 Einzelbäume gefällt werden. Der Haslacher Dorfbach östlich der Eschholzstraße wird im Rahmen der Bebauung verlegt und innerhalb eines 30 m breiten Korridors naturnah wieder angelegt, wodurch sich insgesamt eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand ergibt. In geschützte Biotope nach § 30

BNatSchG bzw. § 32NatSchG wird nicht eingegriffen. Schutzgebiete von Natur und Landschaft sind ebenfalls nicht betroffen.

Als Ausgleich für die Eingriffe in Biotope mit mittlerer Bedeutung werden mehrere Gebüsche mittlerer Standorte an die nördliche Baugrenze des Plangebietes gepflanzt (ca. 750 m²). Zusammen mit der Aufwertung durch die naturnahe Neugestaltung des Dorfbaches im Plangebiet Gutleutmatten Ost können die Eingriffe in Biotope mit mittlerer Bedeutung hierdurch vollständig kompensiert werden. Dem Verlust von 51 Gehölzen steht die Neupflanzung von insgesamt 87 standortgerechten Bäumen gegenüber.

Im Plangebiet wurden 41 Vogelarten nachgewiesen, von denen 23 als Brutvögel, 11 als Nahrungsgäste und 7 als Durchzügler einzustufen sind. Mit dieser Artenausstattung ist die Avifauna des Plangebietes für die vorhandenen Lebensräume typisch ausgebildet und durchschnittlich artenreich. Besonders hervorzuheben sind die beiden Vorkommen des im Stadtgebiet nur verstreut verbreiteten Grauschnäppers in den Altbaumbeständen sowie das Vorkommen der seltenen und landesweit gefährdeten Dohle als Nahrungsgast. Mit dieser Artenausstattung ergibt sich für die Avifauna eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung. Die Realisierung der geplanten Bebauung des Kleingartengeländes führt zu signifikanten Lebensraumverlusten in Bezug auf die Brutvogelfauna (Verlust der Fortpflanzungsstätten von 13 Vogelarten mit mehr als 100 Revieren). Auch erhebliche Beeinträchtigungen der Nahrungsgäste sind nicht auszuschließen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht können erhebliche Auswirkungen im Sinne des § 44 BNatSchG für die lokale Population nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und als Ausgleich für die entstehenden Eingriffe sind daher speziell auf den Artenschutz ausgerichtete Maßnahmen, zum Teil bereits vor Baubeginn (CEF-Maßnahmen) durchzuführen (Aufhängen von Nistkästen, Optimierung und Neuanlage von Nahrungsflächen in Form von Gehölzstrukturen, Stauden- und Annuellenfluren sowie extensiven Wiesenflächen). Die konkreten Maßnahmen im Gesamtumfang von 4,7 ha sind im Artenschutz-Ausgleichskonzept im Detail dargestellt (vgl. Anlage 7). Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Maßnahmen des Konzepts ausreichen, um die Eingriffe hinsichtlich der Avifauna vollständig auszugleichen und dadurch im späteren Planvollzug die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Das Plangebiet dient vermutlich mehreren Fledermaus-Arten als Jagdgebiet, wobei vor allem die Strukturen entlang des Haslacher Dorfbaches westlich der Eschholzstraße sowie entlang der Höllentalbahn von Bedeutung sind. Die bedeutsamen Strukturen bleiben auch mit Realisierung der Planung erhalten. Die von den Bauvorhaben betroffenen Kleingärten spielen als Jagdhabitat für Fledermäuse eine geringere Rolle, so dass ihr Verlust keine erheblichen Beeinträchtigungen für Fledermäuse mit sich bringt. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten. Die Verlegung und naturnahe Neugestaltung des Haslacher Dorfbaches wird zu einer Verbesserung der Habitatsituation für Fledermäuse führen.

Durch eine fachgutachterliche Stellungnahme vom Juni 2013 wurde das Vorkommen des Maulwurfs abgeklärt, der nicht dem strengen europäischen Artenschutzrecht unterliegt und im gesamten Verbreitungsgebiet als nicht gefährdet eingestuft wird. Im Bereich des untersuchten Grünstreifens in Gutleutmatten West wird der Bestand auf ca. 2 - 4 Tiere geschätzt. Von weiteren Teilbeständen der Population in den verbliebenen Kleingärten und in den Grünbereichen entlang des Dorfbaches ist auszugehen.

Das Vorkommen des Maulwurfs ist im Plangebiet durch die geplanten Baumaßnahmen nicht bedroht, da die von ihm besiedelte Fläche nur durch die geplante Erschließungsstraße durchquert und nicht bebaut wird. Die Maulwürfe können innerhalb der Grünfläche sowie in die angrenzende Parkanlage ausweichen. Besondere Schutzmaßnahmen sind deshalb auch während der Erschließung des Plangebietes nicht notwendig.

Weitere wertgebende Tierarten könnten im Bereich des Haslacher Dorfbaches östlich der Eschholzstraße von der Planung betroffen sein (Arten des Makrozoobenthos, u.a. Krebse, Muscheln und Fische). Bei der Verlegung des Haslacher Dorfbaches sind daher Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Umsiedlung ggf. vorhandenen Makrozoobenthos vor dem Umleiten des Gewässers in das neue Bachbett). Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Festsetzungen zur Art der Leuchtmittel dienen der Minimierung negativer Auswirkungen auf Insekten, Fledermäuse und Vögel.

8.2.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet stehen Brauner Auenboden sowie Auengley-Brauner Auenboden an. Der Bodenaufbau besteht überwiegend aus schluffig- lehmig- feinsandigem Material mit unterschiedlichen Mächtigkeiten. Vor allem für die Funktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf haben die Böden eine hohe bis sehr hohe Bedeutung. Eine mittlere bis hohe Funktion kommt der natürlichen Bodenfruchtbarkeit zu, während die Böden als Filter und Puffer für Schadstoffe eine geringe bis mittlere Funktion haben. Mit der geplanten Bebauung des Gebietes erfolgen umfangreiche Neuversiegelungen durch Gebäude, Tiefgaragen, Hof- und Stellplatzflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen. Die Flächenneuversiegelung beträgt ca. 2,86 ha. Der Versiegelungsgrad des Plangebietes steigt dabei von bisher ca. 19% auf 54% an. Die natürlichen Funktionen des Bodens gehen in den versiegelten Bereichen vollständig verloren.

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ist für die Gebäude- und Tiefgaragendächer innerhalb des Plangebietes eine Dachbegrünung festgesetzt (ca. 1,39 ha, davon 0,9 ha extensiv und 0,49 ha intensiv). Um den Eingriff vollständig auszugleichen, sind weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Dabei handelt es sich einerseits um eine Extensivierung der Bodennutzung durch die Umwandlung von Acker in Dauergrünland und Staudensäumen im Gewann Viehwaide in Waltershofen (Maßnahmen A, Flurstücknummer 5208, ca. 1,9

ha) sowie die bereits erfolgte und auf das Ökokonto aufgebuchte Umwandlung von Acker in Dauergrünland im Gewann Moosmatt in Opfingen-St. Nikolaus (Maßnahme B, Flurstücknummer 10626, ca. 1 ha). Andererseits erfolgt eine schutzgutübergreifende Kompensation über die ökologische Aufwertung von Flächen hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Biotope (Ersatzmaßnahme). Bei Maßnahme C im Gewann Mühlmaten in Hochdorf (Flurstücknummern 1552, 1553, 1554, 1555, 1556/1, 1556/2) erfolgt die Anlage zweier wechselfeuchten Rinnen und die Ansiedlung einer Zwergbinsen-Flur zur Etablierung des Liegenden Büchsenkrauts (Maßnahmenfläche ca. 0,28 ha), bei der ebenfalls auf Hochdorfer Gemarkung liegenden Maßnahme D erfolgt die Umwandlung eines standortfremden Hybrid-Pappelbestandes in einen standortgerechten Eichen-Hainbuchenwald (1,3 ha).

8.2.4 Schutzgut Wasser

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet zwischen 251 (Westen, Höhe Liegewiese Haslacher Bad) und 257 m ü. NN (östlicher Rand der Kleingartenanlage zum Bahndamm). Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Mündungsschwemmkegels der Dreisam, der den Untergrund eines Großteils des Freiburger Stadtgebietes bildet. Die Grundwasserergiebigkeit ist mittel bis hoch einzustufen. Durch die Bebauung des Plangebietes und die damit einhergehende Versiegelung kann auf einem Großteil der Flächen keine flächige Versickerung der anfallenden Niederschläge mehr stattfinden. Für den Bebauungsplan wurde jedoch ein Entwässerungskonzept erstellt, das eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden und Rigolen vor Ort vorsieht. Der örtlichen Grundwasserneubildung steht dieses Niederschlagswasser damit auch im Fall einer Bebauung des Gebietes nahezu vollständig zur Verfügung, so dass die Situation im Planungsfall keine wesentliche Veränderung gegenüber dem Status quo darstellt. Hinsichtlich des Grundwassers sind durch das Vorhaben somit keine erheblichen Eingriffe zu erwarten.

Einziges Fließgewässer im Plangebiet bzw. unmittelbar daran angrenzend ist der Haslacher Dorfbach. Im Bereich westlich der Eschholzstraße befindet sich der eigentliche Bachlauf knapp außerhalb des Plangebietes, während seine Böschungsoberkanten sowie ein breiter Gewässerrandstreifen Bestandteile des Bebauungsplanumgriffs sind. Der Bach besitzt in diesem Bereich eine geschwungene Laufführung mit mäßiger Breitenvariabilität. Die Prallufer sind meist mit unverfugten Flussbausteinen gesichert, die Gleitufer sind naturnah. Das Sohlsubstrat zeigt eine für Bäche dieses Typs charakteristische Korngrößenverteilung. Östlich der Eschholzstraße befindet sich der Bach einschließlich seiner Randbereiche vollständig innerhalb des Plangebietes. Auch hier sind einige Bereiche als „mäßig ausgebaut“ anzusprechen. Dort hat der Bach zwar einen linearen Verlauf, durch eigendynamische Entwicklung hat sich jedoch teilweise ein bachtypisches Mikropendeln mit angedeuteten Prall- und Gleituferrn ausgebildet. Der Haslacher Dorfbach besitzt eine gute chemische Wassergüte sowie eine biologische Gewässergüte von I-II. Im Rahmen der Bebauung des Plangebietes wird der Haslacher Dorfbach östlich der Eschholzstraße verlegt und naturnah neu gestaltet. Damit geht mittelfristig eine deutliche Aufwertung des Gewässers einher. Für den Bereich

des Haslacher Dorfbaches westlich der Eschholzstraße sind keine Änderungen im Bestand zu erwarten.

8.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Dem Plangebiet kommt bzgl. dieses Schutzgutes zusammen mit den angrenzenden Freiflächen aufgrund ihrer Ausdehnung und ihrer Lage im Stadtgebiet eine sehr hohe klimatisch- lufthygienische Ausgleichsfunktion zu. Lokale Kaltluftabflüsse sind nicht vorhanden, aber das Gebiet liegt noch im Einflussbereich des „Höllentälers“, so dass bei windschwachen Hochdruckwetterlagen nachts vor allem südöstliche bis östliche Windrichtungen auftreten und tagsüber vorwiegend nordwestliche bis westliche Richtungen. Durch die geplante Bebauung sind aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades von 19% auf 54% (Zunahme der versiegelten Fläche um insgesamt ca. 2,86 ha) Veränderungen der klimatischen Situation zu erwarten. Mit der Bebauung wird eine geringfügige Zunahme der Lufttemperaturen vor allem nachts und bei windschwachen Wetterlagen einhergehen, die sich auf die anschließenden Wohngebiete auswirken wird. Dadurch wird die nächtliche Abkühlung gegenüber dem Ist-Zustand reduziert. Die geplanten Gebäude führen zu einer Verwirbelung der Strömung und dadurch zu einer Reduktion des bodennahen Kaltluftflusses. Da die Kaltluftmächtigkeiten durch den Höllentäler in der Nacht auf über 150 m ansteigen, wird der Kaltluftstrom insgesamt aber nur wenig behindert.

Die Gehölzpflanzungen am nordöstlichen Rand des Gebiets im Zuge der Neugestaltung des Haslacher Dorfbaches, die Gebüschpflanzungen an den nördlichen Bebauungsgrenzen, die Baumpflanzungen im Bereich der inneren Erschließung, die festgesetzte Dachbegrünung sowie die festgesetzte Fassadenbegrünung im WA 7 (Nutzungsschablone Ziffer 19) üben eine klimatisch ausgleichende Wirkung für das Gebiet aus und verringern die thermische Belastung innerhalb des Gebietes. Insgesamt ist nicht damit zu rechnen, dass hinsichtlich des Schutzgutes Klima erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen verbleiben.

8.2.6 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Das Landschafts-/Ortsbild ist durch die insgesamt monostrukturierten Gartenanlagen geprägt. Typisch für die einzelnen Gartenparzellen sind Blumen- und Gemüsebeete im Zugangsbereich, während im hinteren Bereich der Gärten meist ein Gartenhäuschen mit kleinem Schuppen angeordnet ist. Trotz der eher einheitlichen Struktur der Kleingartenanlage bildet diese für den innerstädtischen Bereich ein wichtiges Grünelement. Eine hohe Bedeutung für das Orts-/Landschaftsbild kommt dem Verlauf des Haslacher Dorfbaches zu. Zwar ist dieser nur bedingt naturnah ausgeprägt, dennoch bilden die bachbegleitenden Gehölze ein wichtiges lineares Strukturelement in der Landschaft. Ortsbildprägend sind zudem die Walnuss-Bäume entlang der Eschholzstraße. Gleiches gilt für die Kastanienbäume im Bereich der Carl-Kistner-Straße, wobei es sich allerdings um einen relativ jungen Bestand handelt, der erst im Laufe der Jahre seine volle Funktion im Hinblick auf das Orts-/Landschaftsbild erreichen wird.

Die Planung führt im gesamten Plangebiet zu größeren Veränderungen im Hinblick auf das Landschafts-/Ortsbild. Die durch Kleingärten geprägten Flächen entfallen zugunsten von Wohngebäuden. Die ortsbildprägende Wirkung der verbleibenden Gehölzbestände im Plangebiet sowie angrenzend im Bereich des Haslacher Dorfbaches ist aufgrund der Sichtverschattung durch die geplante Bebauung verringert. Die Begrünung des Plangebietes erfolgt durch die Anpflanzung von insgesamt 87 Bäumen entlang der Erschließungsstraßen. Des Weiteren ist entlang der nördlichen Bebauungsgrenzen die Anpflanzung von standortgerechten Gebüschern vorgesehen, um einen landschaftsbildgerechten Übergang vom bebauten Plangebiet zum unbebauten Grünzug entlang des Dorfbaches bzw. zu den verbleibenden Kleingärten zu erreichen. In wenigen Jahren wird sich auch die naturnahe Neugestaltung des Haslacher Dorfbaches positiv auf das Orts-/Landschaftsbild auswirken.

Neben den Grüngestaltungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes haben auch die externen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden eine positive Wirkung für das Landschaftsbild, da intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) bzw. Flächen mit standortfremder Vegetation (Wald) in extensive bzw. naturnahe Flächen umgewandelt werden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Orts-/Landschaftsbild verbleiben.

8.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

8.3 **Monitoring**

Der vorliegende Bebauungsplan wird in das kontinuierliche Monitoring für die Bauleitplanung der Stadt Freiburg aufgenommen. Die für den Bebauungsplan „Gutleutmatten“ anzuwendenden Monitoring-Bausteine dienen u.a. der Überprüfung der Festsetzungen zum Bebauungsplan bzgl. Versiegelungsgrad, Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen und Begrünung von Dachflächen, der Überprüfung der Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes (externe Ausgleichsmaßnahmen A - D, CEF-Maßnahmen zur Avifauna) sowie der Überprüfung der prognostizierten Verkehrsbelastung.

8.4 **Belange der Landwirtschaft**

Bei der Auswahl der bisherigen Ausgleichsflächen wurden die Belange der Landwirtschaft umfassend berücksichtigt. Die bisher vorgesehenen Ausgleichsflächen auf Waltershofer Gemarkung wurden eingehend fachgutachterlich geprüft und für geeignet befunden, die entstehenden Eingriffe durch den Bebauungsplan zu kompensieren. Die vom Ortschaftsrat Waltershofen vorgeschlagenen Alternativflächen erfüllen diese Funktion aus naturschutzfachlicher Sicht nicht besser als die bisher ausgewählten.

Bei dem Teil der Maßnahme, dem der Ortschaftsrat nicht zugestimmt hat, handelt es sich um einen Streifen von ca. 620 m Länge und 10 m Breite. Auf das gesamte FlSt.Nr. 5208 bezogen beträgt dieser Maßnahmenteil damit weniger als 2,3 % des gesamten Flurstücks (269.873 m²). Durch die lineare Form und die Beschränkung der Breite der Fläche auf 10 m entlang eines Grabens, was dem gesetzlichen Gewässerrandstreifen entspricht, ergeben sich für die landwirtschaftliche Nutzbarkeit der betroffenen Flächen keine unverhältnismäßigen Einschränkungen. Nach den Bodenschätzungsdaten auf Basis von ALK und ALB des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist die Bodenfunktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ auf den ausgewählten Flächen nur mit einer mittleren Funktionserfüllung bewertet worden. Gleiches trifft auf die von Waltershofen alternativ vorgeschlagenen Flächen zu. Das bedeutet, dass es sich in beiden Fällen nicht um hochwertiges Ackerland handelt. Zusätzlich ist im Landschaftsplan als Ziel für Naturschutz und Landschaftsplanung für die Flächen die Entwicklung von Grünland vorgesehen. In die Belange der Landwirtschaft wird damit nicht unverhältnismäßig eingegriffen.

Die vom Ortschaftsrat Waltershofen vorgebrachten alternativen Ausgleichsflächen sind im Übrigen unter Berücksichtigung aller Belange auch nicht besser geeignet als die bisher ausgewählten Ausgleichsflächen.

9. Gebäudestandards

Der Gemeinderat hat mit Drucksache G-08/116 und G-11/191 (Fortschreibung der energetischen Standards für Neubauten) beschlossen, dass im Plangebiet die Freiburger Energiestandards für Neubauten anzuwenden sind (siehe auch Ziffer 7.1, letzter Absatz). Im Energiekonzept sind diese für die Berechnung der zukünftigen Energieversorgung hinterlegt.

10. Folgeeinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes Gutleutmatten West ist eine Kindertagesstätte mit 6 Gruppen sowie ein Quartiersraum (ca. 100 m²) sowie im Plangebiet Gutleutmatten Ost eine Kindertagesstätte mit 3 Gruppen berücksichtigt.

Nach aktueller Bevölkerungsprognose des Amtes für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg ergibt sich durch das Baugebiet „Gutleutmatten“ ein deutlicher Schülerzuwachs im Stadtteil Haslach, der durch die bestehenden Haslacher Schulen (Pestalozzi-Grundschule, Vigelius-Schule I) nicht aufgefangen werden kann. Zur Deckung des voraussichtlichen Schulraumbedarfs im Stadtteil Haslach werden derzeit verschiedene Szenarien geprüft, z.B. eine Erweiterung der Pestalozzi-Schule oder ein Neubau auf dem Areal der Staudinger-Gesamtschule.

11. Kosten, Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die zuletzt mit Drucksache G-13/004 vorgelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung für das neue Baugebiet wurde zwischenzeitlich durch aktuelle Kosten bzw. aktualisierte Kostenschätzungen fortgeschrieben. Die Veränderungen gegenüber dem vorgenannten Stand sind in der Anlage 9 grau dargestellt. Dies sind im wesentlichen:

- Fortschreibung bzw. Konkretisierung der Entwicklungskosten (Kosten des Planverfahrens inklusive erforderlicher Gutachten, Kostenschätzungen für die Erschließung, für die Errichtung von Bauzäunen, für die Herstellung von Zäunen zum Schutz der Bachauen und Grünflächen, für die Bachverlegung, für den Hochwasserschutz, für die Ausgleichsmaßnahmen, für den Boden- und Artenschutz, für eine Breitbandkabelversorgung und sonstigen Entwicklungskosten);
- Sicherung der Anmietung der Kinderbetreuungseinrichtungen und des Quartiersraumes über 30 Jahre , sowie angepasste Erlösreduzierungen (anteilige Ermäßigung der Grundstückskaufpreise) für diese Vorhaben;
- Anpassung der Erlöse gemäß den festgelegten Kaufpreisen (vgl. Nr. 3.6 der Drucksache G-13/139).

Aufgrund der Fortschreibung ergibt sich nach der Berechnung ein positiver Saldo von ca. 25.000 €

Die Inanspruchnahme der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung eingestellten Mittel für eine Grundstückskaufpreisermäßigung für den geförderten Mietwohnungsbau (1,4 Mio. €) wird bei Umsetzung der Konditionen des Landeswohnraumförderungsprogrammes 2013 und bei ähnlich attraktiven Konditionen der Landeswohnraumförderungsprogramme 2014 und 2015 als Anreizfunktion voraussichtlich nicht benötigt. Die konkrete Ausgestaltung der Landeswohnraumförderungsprogramme 2014 und 2015 muss abgewartet werden.

12. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 ff BauNVO)

Die angrenzende Bestandsbebauung südlich des Plangebietes wie die Gartenstadt und die Siedlung ‚Am Radacker‘ sind überwiegend durch Wohnungsbau geprägt. Auf Grundlage der städtebaulichen Entwürfe für die Quartiersteile Gutleutmatten West und Ost und der damit verbundenen Planungsziele wird das Plangebiet als ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, in dem grundsätzlich nur die gebietstypischen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

Gutleutmatten West

Für den Baugebietsteil WA 6 (Nutzungsschablone Ziffer 8) ist zur Errichtung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte mit ca. 100 Plätzen eine Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zwingend festgesetzt.

Im Baugebietsteil WA 7 (Nutzungsschablone Ziffer 19) ist das Erdgeschoss als Garagengeschoss auszubilden. In der konkreten Bauausführung kann durch eine entsprechende Ausbildung der Baukörper dafür gesorgt werden, dass Konflikte mit der in den Obergeschossen zugelassenen Wohnnutzung minimiert werden.

Die Festsetzung erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 12 Abs. 4 BauNVO, um zu gewährleisten, dass im Baugebiet Gutleutmatten West die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können. Im Plangebiet Gutleutmatten West wird die private Parkierung in Tiefgaragen vorgesehen. Um ausreichend private Stellplätze im Quartier anbieten zu können, ist im WA 7 (Nutzungsschablone Ziffer 19) ein zusätzliches oberirdisches Parkierungsgeschoss erforderlich.

Die Integration der privaten Parkierung in einem Gebäude erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und folgt dem Grundsatz eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Die grundsätzliche Festsetzung, private Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, bezweckt ebenso, die verfügbaren Flächen ressourcenschonend für Wohnzwecke, Freiflächen und Erschließungsanlagen zu nutzen und eine hohe Aufenthaltsqualität im privaten und öffentlichen Bereich zu erzeugen. Deshalb wird auch der öffentliche Raum von unnötigem ruhenden Verkehr freigehalten. Die Parkplätze für Besuchende werden an den Quartierszufahrten angelegt. Der öffentliche Straßenraum kann somit als verkehrsberuhigter Bereich z. B. Lieferdiensten, Spielenden, zu Fuß Gehenden und Rad Fahrenden zur Verfügung stehen.

Gutleutmatten Ost

Im WA 8 (Nutzungsschablone Ziffer 22) wird aufgrund der Lage an der Eschholzstraße und der Nähe zur bestehenden S-Bahn Haltestelle in der Erdgeschosszone das Wohnen aufgrund der geringen Wohnqualität ausgeschlossen.

Die Bebauung entlang der Haupteerschließungsstraße der Eschholzstraße bietet sich in besonderer Weise an, um im Erdgeschossbereich der Versorgung des Gebietes dienende kleinere Läden bzw. Dienstleistungen anzusiedeln. Dabei ist an Nutzungen gedacht, die im Wesentlichen aus dem Quartier selbst frequentiert werden und keinen gebietsfremden Kundenverkehr generieren. Für eine Wohnnutzung ist der Erdgeschossbereich durch den Lärm- und Schadstoffeintrag der benachbarten Eschholzstraße aus städtebaulicher Sicht ungeeignet. Durch Ansiedlung wohnverträglicher Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO sowie freier Berufe nach

§ 13 BauNVO soll das Baugebiet zudem belebt werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen können in diesem Bereich, der für Wohnnutzung ungeeignet ist, in der Erdgeschosszone ausnahmsweise zugelassen werden.

Im WA 8 (Nutzungsschablone Ziffer 22) werden sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch im Erdgeschoss ausgeschlossen, da von diesen Nutzungen üblicherweise Störungen durch Verkehr bzw. andere Emissionen zu erwarten sind, die sich negativ auf die Wohnnutzung auswirken können.

13. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird im Plangebiet Gutleutmatten West für jedes Baufenster, im Plangebiet Gutleutmatten Ost für jeden Wohnhof bestimmt durch die Festsetzung von

- Geschossfläche (GF)
- Überbaubarer Grundfläche (GR)
- Anzahl der Vollgeschosse (Z)
- Höhe der baulichen Anlagen (GH).

Die nach den GF- und GR-Festsetzungen innerhalb der einzelnen Baufelder erzielbaren Geschossflächen (GF) und überbaubaren Grundflächen (GR) sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Geringfügige Abweichungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und können zugelassen werden, wenn die sonstigen Befreiungsvoraussetzungen nach § 31 BauGB vorliegen. Eine Befreiung in mehreren gleichartigen Fällen soll nur erteilt werden, wenn das Mehr an Baumasse im übrigen Plangebiet kompensiert wird.

Gutleutmatten West Nutzungsschablone

Ziffer	GR	GF	Flurstücksgröße	GRZ	GFZ
1	168 m ²	670 m ²	719 m ²	0,23	0,93
1	168 m ²	670 m ²	659 m ²	0,25	1,02
1	168 m ²	670 m ²	703 m ²	0,24	0,95
2	281 m ²	1.683 m ²	1.384 m ²	0,20	1,22
3	281 m ²	1.683 m ²	1.131 m ²	0,25	1,49
4	281 m ²	1.683 m ²	929 m ²	0,30	1,81
5	281 m ²	2.525 m ²	1.361 m ²	0,21	1,86
6	281 m ²	1.122 m ²	728 m ²	0,39	1,54
7	168 m ²	838 m ²	505 m ²	0,33	1,66
8	1.294 m ²	3.538 m ²	2.684 m ²	0,48	1,32

9	168 m ²	670 m ²	584 m ²	0,29	1,15
9	168 m ²	670 m ²	605 m ²	0,28	1,11
10	281 m ²	1.122 m ²	984 m ²	0,29	1,14
11	281 m ²	1.122 m ²	953 m ²	0,29	1,18
12	281 m ²	1.403 m ²	1.082 m ²	0,26	1,30
13	281 m ²	1.122 m ²	1.062 m ²	0,26	1,06
14	281 m ²	1.122 m ²	679 m ²	0,41	1,65
15	281 m ²	1.122 m ²	854 m ²	0,33	1,31
16	168 m ²	670 m ²	604 m ²	0,28	1,11
17	281 m ²	1.122 m ²	979 m ²	0,29	1,15
18	168 m ²	670 m ²	761 m ²	0,22	0,88
19	1.345 m ²	4.245 m ²	2.199 m ²	0,61	1,93
1-19	7.355 m²	30.142 m²	22.149 m²		
				0,33	1,36

**Gutleutmatten Ost
Nutzungsschablone**

Ziffer	GR	GF	Flurstücksgröße	GRZ	GFZ
20	1.274 m ²	4.947 m ²	3.517 m ²	0,36	1,41
21	1.661 m ²	6.531 m ²	4.404 m ²	0,38	1,48
22	1.650 m ²	6.440 m ²	3.668 m ²	0,45	1,76
23	1.254 m ²	4.434 m ²	3.716 m ²	0,35	1,19
24	1.254 m ²	4.434 m ²	3.717 m ²	0,33	1,19
20-24	7.093 m²	26.786 m²	19.022 m²		
				0,37	1,41
Gutleutmatten gesamt			gesamt	0,35	1,38

Bei der Berechnung der Geschossfläche sind in Nicht-Vollgeschossen die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen.

Im Übrigen sind die Außenmaße des Gebäudes maßgeblich. Garagengeschossen bleiben im WA 7 (Nutzungsschablone Ziffer 19) nach § 21a Abs. 1 BauNVO bei der Ermittlung unberücksichtigt. Dementsprechend sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Attika- und Dachgeschossen einzurechnen, unabhängig davon, wie stark die Außenfassade vom darunter liegenden Geschoss zurück tritt. Damit wird sichergestellt, dass keine unerwarteten Geschossflächen entstehen können.

Auf die Geschossfläche anzurechnen sind Tiefgaragenzu- und -abfahrten, Flächen für Fahrräder, Müll und sonstige Nebenflächen, sofern sie innerhalb der Baufenster liegen. Davon ausgenommen sind separat ausgewiesene Flächen für Nebengebäude.

Die Geschossfläche ist im Plangebiet Gutleutmatten West für alle Baufenster und im Plangebiet Gutleutmatten Ost für alle Wohnhöfe festgelegt (siehe Baunutzungsschablonen Ziffern 1 – 19). Das Plangebiet Gutleutmatten West hat umgerechnet eine durchschnittliche GFZ von 1,36. Ohne das 9-geschossige Eingangsgebäude und das Riegelgebäude liegt die durchschnittliche GFZ bei 1,26. Das Plangebiet Gutleutmatten Ost hat umgerechnet eine GFZ von 1,41, Das Plangebiet Gutleutmatten weist in der Gesamtbilanz eine durchschnittliche GFZ von 1,38 auf.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß der Bilanzierung für folgende Baufelder die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene Obergrenze der Geschossflächenzahl für ein Allgemeines Wohngebiet von 1,2 überschritten:

Im Plangebiet Gutleutmatten West:

- Baufelder an der Bachaue, Nutzungsschablone Ziffer 2 (GFZ 1,22), Ziffer 3 (GFZ 1,49, Ziffer 4 (GFZ 1,81) und Ziffer 5 (GFZ 1,86)
- Baufelder an der grünen Mitte, Nutzungsschablone Ziffer 6 (GFZ 1,54), Ziffer 7 (GFZ 1,66), Ziffer 8 (GFZ 1,32) und Ziffer 12 (GFZ 1,30)
- Gebäude entlang der Carl-Kistner-Straße, Nutzungsschablone Ziffer 14 (GFZ 1,65) und Ziffer 15 (GFZ 1,31)
- Gebäuderiegel Eschholzstraße, Nutzungsschablone Ziffer 19 (GFZ 1,93)

Im Plangebiet Gutleutmatten Ost:

- Wohnhof 1, Nutzungsschablone Ziffer 20 (GFZ 1,41)
- Wohnhof 2, Nutzungsschablone Ziffer 21 (GFZ 1,48)
- Wohnhof 5 Nutzungsschablone Ziffer 22 (GFZ 1,76)

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können diese Obergrenzen überschritten werden, wenn:

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Für das Plangebiet „Gutleutmatten“ wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen städtebauliche Konzepte für die Teilgebiete Gutleutmatten West und Ost weiterentwickelt und überarbeitet im Bebauungsplanentwurf umgesetzt wurden.

Besondere städtebauliche Erfordernisse für die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO liegen im Plangebiet vor: Das Plangebiet liegt ca. 1,9 km von der Stadtmitte Freiburgs entfernt im Stadtteil Haslach und stellt die größte noch verbleibende und damit wichtigste Entwicklungsfläche im Innenbereich der Stadt Freiburg dar.

Um das aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene städtebauliche Konzept umzusetzen, muss von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die zulässige Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 2 BauNVO zu erhöhen.

Bei der Wettbewerbsaufgabe stand die Entwicklung eines innovativen Wohnquartiers mit vielfältigen Nutzungen im Vordergrund, das den städtebaulichen Grundsätzen einer Stadt der kurzen Wege Rechnung tragen und sich durch eine gut ausbalancierte, neue Urbanität und Verdichtung bei gleichzeitigem Freiraumbezug auszeichnen sollte.

Gemäß dem städtebaulichen Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kann auf der ca. 8,1 ha großen Fläche in Freiburg dringend benötigter Wohnraum unter der Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsprinzips zeitnah geschaffen werden.

Eine urbane, kompakte und innenstadtnahe Siedlungsentwicklung, zudem an einer bereits ausgebauten Stadtbahnlinie gelegen, erleichtert und fördert durch kurze Wege die Nutzung der umweltfreundlichen Verkehrsmittel ÖPNV und Fahrrad erheblich. Darüber hinaus ist die höhere Dichte erforderlich, einerseits um Wohnraum zu schaffen, andererseits auch um dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a BauGB nachzukommen. Die Planung zeichnet sich durch einen geringen Flächenverbrauch und großzügige Frei- und Grünräume aus. Gleichzeitig stellt das neue Stadtquartier seinen Bewohnern öffentliche und private Räume mit hohen Aufenthaltsqualitäten zur Verfügung. Gartenflächen und grüne, gemeinschaftliche Innenhöfe gleichen die Bebauungsdichte der mehrgeschossigen Bebauung aus, sorgen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Quartieren und bilden durch ihre Höhenstaffelung einen städtebaulich angemessenen Übergang zur Gartenstadt Haslach.

Die Eingänge ins Plangebiet Gutleutmatten West und Ost bilden gleichzeitig, vom Stadtteil Stühlinger kommend das Stadt-Entree nach Haslach. Diese städtebauliche Situation macht ebenfalls eine Überschreitung der Obergrenze des § 17 BauNVO erforderlich. Im Plangebiet Gutleutmatten West ist ein langes Riegelgebäude geplant, das einerseits die westlich angrenzende Bebauung vor den Verkehrslärmmissionen der Eschholzstraße schützt und zusammen mit dem 9-geschossigen Punkthaus den Auftakt ins Quartier westlich der Eschholzstraße bildet. Im Plangebiet Gutleutmatten Ost bildet eine klare 4-geschossige Raumkante den Abschluss zur Eschholzstraße. Gleichzeitig leitet ein 5-geschossiger Gebäudkörper in das Quartier ein.

Im Plangebiet Gutleutmatten West wird die Obergrenze des § 17 BauNVO neben den genannten Schlüsselgrundstücken am Stadtteileingang lediglich mit Baufeldern, die direkt an die Bachaue angrenzen, Baufenstern, die direkt an der „grünen Mitte“ des Stadtquartiers liegen und dem Eckgebäude an der Carl-Kistner-Straße/ Liegewiese des Haslacher Bades überschritten, was aus den oben ausführlich dargestellten Gründen erforderlich ist.

Im Plangebiet Gutleutmatten Ost wird die Obergrenze des § 17 BauNVO neben den genannten Wohnhöfen, die direkt an die Eschholzstraße angrenzen (Stadteingang/ städtebauliche Raumkante) in 3 von 5 Wohnhöfen überschritten. Die GFZ variiert in den einzelnen Höfen, für die Überschreitungen vorliegen, zwischen 1,41 und 1,76. Die geplante Höhe der 3-5 geschossigen Bebauung der einzelnen Wohnhöfe ist u. a. aus städtebaulicher Sicht erforderlich, um den Quartiersplatz, das Zentrum des Quartiers Gutleutmatten Ost adäquat zu fassen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die genannten Überschreitungen der Obergrenzen nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan setzt die diesbezüglichen Empfehlungen der Fachgutachten (Lärm, elektromagnetische Felder, Luftschadstoffe und Erschütterungen) um. Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten im Plangebiet und in der Umgebung sind durch die Anordnung der Gebäude im westlichen Plangebiet bzw. durch ausreichende Gebäudeabstände und Höhenstaffelung im östlichen Plangebiet ausreichend gesichert.

Im gesamten Plangebiet tragen hochwertige und großzügige öffentliche und private Freiflächen dazu bei, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Die Dichte des städtebaulichen Entwurfes für das Plangebiet Gutleutmatten West wird durch die großzügigen öffentlichen Freiräume an der Bachaue entlang des Haslacher Dorfbaches/ Hölderlebaches und an der grünen Mitte im Zentrum des Quartiers kompensiert.

Im Plangebiet Gutleutmatten Ost stellen die großzügigen Frei- und Grünräume, der verlegte Haslacher Dorfbach/ Hölderlebach mit 30 m breitem Bachkorridor und der direkt angrenzende Kinderspielplatz eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner sicher. Grüne, attraktive gestaltete, gemeinschaftliche Innenhöfe gleichen die Bebauungsdichte der sie umgebenden mehrgeschossigen Bebauung zusätzlich aus.

Die Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO durch die Geschossflächenzahl für die oben detailliert aufgeführten Baufelder ruft keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hervor. Durch entsprechende Textliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden bzw. kompensiert werden (siehe Anlage 3 und 5).

Die in den benannten Baufeldern gewählte Dichte entspricht auch dem Grundsatz, Ressourcen zu schonen, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und gleichzeitig angemessene Dichtewerte zu entwickeln. Hierbei spielt insbesondere auch

die zentrale Lage des Plangebietes bezogen auf das gesamte Stadtgebiet eine bedeutende Rolle.

Trotz der geplanten hohen baulichen Dichte und dem damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen können die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigend gelöst werden. Sowohl für den fließenden als auch den ruhenden Verkehr wurden Festsetzungen getroffen (Straßenbreiten, ausreichendes Angebot an gemeinschaftlichen Tiefgaragen gemäß LBO, ausreichend öffentliche Stellplätze (10% der privaten Stellplätze) sowie Plätze für Carsharing), die sicherstellen, dass es zu keinen erschwerten verkehrlichen Verhältnissen kommen wird.

Das Plangebiet ist optimal durch zwei in geringer Entfernung erreichbare Haltestellen (Pressehaus, Haslach Bad) an die Stadtbahn angebunden, ein S-Bahn-Haltepunkt am Pressehaus ist langfristig geplant. Die Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs ist sichergestellt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie andere (Fach-)Planungen und sonstige öffentliche Belange i.S.d. § 17 Abs. 2 Nr. 3 stehen der Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht entgegen, vielmehr werden sie bezüglich der Innenentwicklung und schonenden Flächeninanspruchnahme unterstützt. Die Abstandsflächen nach Landesbauordnung (LBO) von 0,4 werden bei allen Baufenstern, bei denen eine Überschreitung vorliegt, eingehalten. Damit sind die Anforderungen an die Belichtung und Besonnung benachbarter Baufelder eingehalten und das Planvorhaben auch bei erhöhter GRZ für einzelne Baufenster städtebaulich verträglich.

Grundfläche, zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die überbaubare Grundfläche (GR) ist im Plangebiet Gutleutmatten West für alle Baufenster und im Plangebiet Gutleutmatten Ost für alle Wohnhöfe festgelegt (siehe Baunutzungsschablone Ziffer 1-24)). Das Plangebiet Gutleutmatten West hat umgerechnet eine durchschnittliche GRZ von 0,33, das Plangebiet Gutleutmatten Ost von 0,37. Insgesamt hat das Planungsgebiet eine durchschnittlich GRZ von 0,35.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird für einzelne Baufenster/ Wohnhöfe die gemäß §17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene Obergrenze der Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4 überschritten. Diese Überschreitung ist im Hinblick auf die Einhaltung der GRZ- Obergrenze in beiden Teilen des Plangebietes gerechtfertigt. Hinsichtlich der Begründung kann auf die Darstellung zur GFZ- Überschreitung verwiesen werden. Insbesondere Aspekte der Bodenversiegelung werden durch das Versickerungskonzept weitgehend aufgefangen.

Im Plangebiet Gutleutmatten West:

- Sonderbaukörper Kita, Nutzungsschablone Ziffer 8 (WA6), GR=1.294 m² (entspricht einer GRZ von 0,48);
- Eckgebäude Carl-Kistner-Straße/ Marienmattenweg, Baunutzungsschablone Ziffer 14 (WA 1), GR=281 m² (entspricht einer GRZ von 0,41)
- Gebäuderiegel Eschholzstraße, Nutzungsschablone Ziffer 19 (WA 7), GR=1.274 m² (entspricht einer GRZ von 0,61)

Im Plangebiet Gutleutmatten Ost:

- Wohnhof 5, Nutzungsschablone Ziffer 22 (WA5, WA8), GR=1.650 m² (entspricht eine GRZ von 0,45)

Die festgesetzte Grundfläche soll gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Wohnhof 5 (Nutzungsschablone Ziffer 22, WA5/WA8) im Plangebiet Gutleutmatten Ost bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden können, wenn die Überschreitung durch bauliche Anlagen, die mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, sowie durch notwendige Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, bedingt ist und die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens durch Erdeindeckungen, Begrünung der Dachflächen oder sonstige Maßnahmen weitgehend ausgeglichen sind.

14. Höhe, Höhe baulicher Anlagen (GH) (§ 16 und 18 BauNVO)

Die zulässigen Gebäudehöhen werden als maximale Gebäudehöhen festgesetzt, um den gewünschten Stadtraum und ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild zu sichern. Um technischen Anforderungen gerecht zu werden, sind geringfügige Überschreitungen und Abweichungen möglich. So darf die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Gebäudehöhe durch Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten, Technikräume und Solaranlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern ein Mindestabstand von 1,50 m von der Gebäudeaußenkante eingehalten wird.

Im Plangebiet Gutleutmatten West wird als Bezugsebene für die Höhe der baulichen Anlagen die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Gleichzeitig wird eine Sockelhöhe von mindestens 30 cm und maximal 50 cm vorgegeben, um eine hohe Wohnqualität und den Hochwasserschutz sicherzustellen. Für die Baufenster der Nutzungsziffern 6 und 10 wurde die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Mindesthöhe festgesetzt, um die Hochwassersicherheit der Gebäude im Hochwasserfall zu gewährleisten.

Da alle geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen innerhalb des Wohnquartiers hochwassersicher geplant sind, verfügen alle Räume in Gebäuden, die oberhalb des öffentlichen Straßenraums liegen, über einen Hochwasserschutz, der das Maß des HQ 100 übersteigt.

Entlang der Carl-Kistner-Straße und den an das Haslacher Bad angrenzenden Gebäuden werden die Höhen auf 12,00 m (4G) begrenzt, um einen maßvollen Übergang zur Gartenstadt zu gewährleisten und um eine hohe Aufenthaltsqualität für die Badbesucher des Haslacher Bades sicherzustellen. An der Eschholzstraße markiert ein maximal 26 m hohes Gebäude den Quartierseingang.

Mit dem 18 m hohen angrenzenden Riegelgebäude an der Eschholzstraße grenzt sich das Quartier zur Eschholzstraße ab, und trägt somit auch zum Schallschutz der geplanten angrenzenden westlichen Bebauung bei. Ansonsten variiert die Bebauung bis auf eine Ausnahme (Sonderbaukörper Kita mit Wohnen in den Obergeschossen) zwischen 12,00 m (4G) bis zu 18,00 m (6G). Die Höhenentwicklung steigt zur Bachaue hin an, damit möglichst viele BewohnerInnen von der hohen Qualität an der Bachaue partizipieren können. Mit der höheren Bebauung am Quartiersrand entsteht zudem ein klar akzentuierter Quartiersrand nach Norden.

Zusätzlich gilt im Plangebiet Gutleutmatten West, dass Treppenhäuser ohne Aufenthaltsräume, die der Zugänglichkeit von Dachterrassen dienen, die maximale festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 2,80 m überragen dürfen, sofern sie mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Gebäudekante halten. Auch dürfen ausnahmsweise oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe Absturzsicherungen auf Dachterrassen gebaut werden, sofern sie ebenfalls mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Gebäudekante halten. Diese Regelung ermöglicht unter anderem die Errichtung von Dachterrassen.

Im Plangebiet Gutleutmatten Ost ist die Bezugsebene für die Gebäudehöhe, die je Wohnhof einheitlich festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Oberer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist bei Gebäuden mit Flachdach der höchste Punkt der Attikaaufkantung; bei Gebäuden mit geneigten Dächern der First. Die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als unterer Bezugspunkt sichert zum einen den Hochwasserschutz, zum anderen ist auch sichergestellt, dass die gemeinschaftliche Tiefgarage auf einheitlichem Niveau geplant werden kann. Gleichzeitig ist fast in allen Bereichen durch das fast durchgehende Hochparterre von ca. (50 - 120 cm) eine hohe Wohnqualität für die Erdgeschossbewohner sichergestellt.

Die Gebäudehöhe im Plangebiet Gutleutmatten Ost variiert lediglich zwischen 9,00 m (3G) bis 14,50 m (5G), um eine gleichwertig hohe Wohnqualität für alle Bewohner und ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild zu sichern. Durch die maßvolle Höhenstaffelung der Bebauung wird städtebaulich bereits in der räumlichen Baustruktur die Kleinparzelle dargestellt. Entlang der Eschholzstraße werden alle Gebäude mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,00 m zur Bildung einer städtebaulich klaren Raumkante festgesetzt. Lediglich der Zufahrtsbereich wird durch einen 14,50 m (5G) hohen Auftaktbaukörper akzentuiert. In

direkter Nachbarschaft zur vorhanden Wohnbebauung ‚Am Radacker‘ werden, der Höhenentwicklung und der Gebäudetypologie des Bestandes entsprechend, Gebäude mit einer maximal zulässiger Gesamthöhe von 9,00 m vorgegeben. Ein harmonischer Übergang zwischen Neuplanung und Bestand soll damit sichergestellt werden.

Im Plangebiet Gutleutmatten Ost gilt zusätzlich, dass ausnahmsweise oberhalb der festgesetzten Höhe Absturzsicherungen für Dachterrassen auf den Gebäuden mit einer maximal zulässigen Höhe von 9,00 m zulässig sind, sofern die Dachterrasse vom direkt angrenzenden höheren Gebäudeteil erreichbar ist. Auf diesen ausnahmsweise zulässigen Dachterrassen (insgesamt 6 Flächen in Gutleutmatten Ost) sind oberhalb der festgesetzten Höhe Absturzsicherungen zulässig, sofern sie mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Gebäudekante halten. Diese Regelung ermöglicht die Errichtung von Dachterrassen auf 3-geschossigen Gebäuden im Anschluss an höhere Gebäude.

15. Bauweise

Gutleutmatten West

Die Bauweise wird in fast allen Bereichen aufgrund des baulich räumlichen Konzepts als offene Bauweise festgesetzt. Lediglich für die Sonderbaukörper im WA 6 (Nutzungsschablone Ziffer 8 - Wohngebäude mit integrierter Kita) und WA 7 (Nutzungsschablone Ziffer 19 - Zeilengebäude an der Eschholzstraße) wird die abweichende Bauweise festgelegt. In diesen beiden Bereiche sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

Gutleutmatten Ost

Die Bauweise wird als geschlossene Bauweise festgelegt, um sicherzustellen, dass trotz flexibler Parzellenstrukturen und gewünschter Kleinteiligkeit der Bebauung die städtebaulichen Raumkanten umgesetzt werden.

16. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BaUGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Baulinien werden in wenigen wichtigen Bereichen zum öffentlichen Raum hin festgesetzt, um die Stringenz des städtebaulichen Entwurfes präzise umzusetzen. Dies gilt in Gutleutmatten Ost für die Bebauung entlang der Eschholzstraße, wo eine klare Raumkante gebildet werden soll. In Gutleutmatten West werden Baulinien entlang der inneren Erschließung zum öffentlichen Raum hin festgesetzt, während zu den privaten Gartenbereichen durchgehend Baugrenzen vorgesehen werden, um hier eine größere individuelle Gestaltungsfreiheit zuzulassen.

17. Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Carsharing (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Aus städtebaulichen und verkehrsfunktionalen Gründen werden Kfz-Stellplätze, Garagen, Carsharing- Plätze und Carports nur in den ausgewiesenen Flächen zugelassen. Die Flächen für bauliche Einrichtungen wie Carports, die den Eindruck der Verdichtung des Plangebietes wesentlich mitbestimmen, werden als eigene Flächen ausgewiesen.

Die Festsetzung von Tiefgaragen erfolgt, um den öffentlichen Raum von oberirdischer Parkierung zu entlasten. Zur Minimierung der Versiegelung wird eine Unterbauung durch Tiefgaragen räumlich begrenzt.

Ziel der Festsetzung von Carsharing-Plätzen im gesamten Plangebiet ist es, Anreize zu schaffen, umweltschonende Mobilitätssysteme zu nutzen.

Gutleutmatten West

Im Plangebiet Gutleutmatten West werden 5 Tiefgaragen festgesetzt, in denen alle bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden sollen. Die verkehrsplanerische Konzeption gibt vor, die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen auf die Einfahrtsbereiche an der Eschholzstraße und Carl-Kistner-Straße zu begrenzen, um so den Fahrverkehr innerhalb des Quartiers zu reduzieren. Die jeweilige Lage der Tiefgarageneinfahrtsbereiche wurden dementsprechend festgesetzt. Um nicht unnötigen Fahrverkehr in das Gebiet zu leiten, werden keine privaten oberirdischen Stellplätze und Carports im Plangebiet Gutleutmatten West vorgesehen.

Im Baugebietsteil WA 7 (Nutzungsschablone Ziffer 19) ist das Erdgeschoss als Garagengeschoss auszubilden.

Vier Carsharing- Plätze sind am Quartierseingang an der Carl-Kistner-Straße planungsrechtlich gesichert.

Eine Befreiung kann ausnahmsweise für Grundstücke ohne Anschluss an eine Gemeinschaftstiefgarage auf Nachweis für einen privaten ebenerdigen Behindertenstellplatz erteilt werden.

Gutleutmatten Ost

Im Plangebiet Gutleutmatten Ost wird pro Wohnhof je eine Tiefgarage festgesetzt. Hier soll der überwiegende Teil der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze nachgewiesen werden. Lediglich für die geplanten vier 3-geschossigen gereihten Stadt- und Mehrfamilienhäuser (im Süden der Nutzungsschablonen Ziffern 23 und 24/ Wohnhöfe 3 und 4) im südlichen Anschluss an die Straße ‚Am Radacker‘, die geplante 3-gruppige Kindertagesstätte im Wohnhof 2 (2 Stellplätze) und 6 oberirdische Stellplätze für Kunden der gewerblichen Nutzung im Wohnhof 5 sind in der Planzeichnung Flächen für oberirdische Stellplatzanlagen in Teilen auch als Carports ausgewiesen. Die Beschränkung der Gebäudehöhe von Carports erfolgt aus städtebaulichen Gründen und wird auf das notwendige Maß begrenzt.

In Abhängigkeit von der städtebaulichen Konzeption der Wohnhöfe und der Versickerungsanlagen in Kombination mit den Baumstandorten sind Ein- und Ausfahrten in die gemeinschaftlichen Tiefgaragen grundsätzlich nur in den ausgewiesenen Bereichen möglich. Die Beschränkung der Lage der Ein- und Ausfahrten und deren Breite soll gleichzeitig dafür sorgen, dass die größtenteils verkehrsberuhigten Straßen möglichst wenig mit motorisiertem Verkehr belastet werden und Gefahrenpotentiale für z. B. spielende Kinder reduziert werden. Zudem sorgt die Integration der Tiefgaragenzufahrten in die Gebäude für eine adäquate Gestaltung des öffentlichen Raumes und für mehr nutzbare Freiflächen.

Drei Carsharing-Plätze sind im Übergang zwischen dem neuen Baugebiet und der bestehenden Siedlung ‚Am Radacker‘ nahe der Stadtbahnhaltestelle ‚Pressehaus‘ gesichert.

18. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Nebenanlagen werden zur Offenhaltung der Freiräume und zur Vernetzung der Grünstrukturen nur in den hierfür vorgesehenen Flächen zugelassen und hier gebündelt. Damit sollen vor dem Hintergrund der städtebaulichen Dichte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gesichert werden.

Gutleutmatten West

In fast allen Bereichen sind großzügige Flächen für Nebenanlagen vorgesehen. Dennoch ist es nicht möglich, alle für die Wohnnutzung erforderlichen Nebenanlagen oberirdisch in den Freiflächen anzuordnen. Hier muss teilweise in die Erdgeschosszonen der Gebäude oder auf Flächen in den Kellergeschossen ausgewichen werden.

Gutleutmatten Ost

Aufgrund der hohen Dichte und zur Sicherung der Qualität der Straßenräume und der Innenhöfe musste mit der Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen sparsam umgegangen werden. Daher müssen Flächen für die Unterbringung von Fahrrädern und Müll auch in den Erdgeschosszonen der Gebäude und zusätzlich in den Kellergeschossen berücksichtigt werden.

19. Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Festsetzung, dass im gesamten Plangebiet Abgrabungen, die der Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen im Untergeschoss dienen, ausgeschlossen werden, dient u.a. der Hochwasservorsorge.

20. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Notwendige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Angrenzer, die Rettungsträger und die Versorgungsträger sind im zeichnerischen Teil dargestellt; Nutzungseinschränkungen sind klar definiert. Zur Wartung und Reparatur von Leitungen müssen diese jederzeit zugänglich sein.

Damit die Leitungen nicht durch Wurzeln beschädigt werden, dürfen in diesen Bereichen keine Bäume, sondern nur flachwurzelnde Sträucher gepflanzt werden. Die in der Planzeichnung dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zudem privatrechtlich zu sichern.

21. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet Gutleutmatten Ost zu ermöglichen, hat die Qualität der privaten Freiräume im unmittelbaren Wohnumfeld eine hohe Bedeutung. Gerade wegen der vorgesehenen Bebauungsdichte müssen gut nutzbare, attraktive Freiflächen für alle Altersgruppen in günstiger Zuordnung zu den Wohnungen bereitgestellt werden. Im Bereich der gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen in den Hofinnenbereichen sollten auch die nach LBO nachzuweisenden Spielflächen als Gemeinschaftseinrichtung pro Hof vorgesehen werden, da Kinder bis zu 6 Jahren Spielmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Wohnung benötigen.

22. Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Sowohl aus dem Gutachten des Ingenieurbüros Ernst & Co. aus dem Jahr 2004 als auch aus den sich derzeit in der Bearbeitung befindlichen Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg ergibt sich, dass Teile der Plangebietes Gutleutmatten West und Ost bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis überflutet werden.

Bei dem Plangebiet „Gutleutmatten“ handelt es sich um ein Überschwemmungsgebiet im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 76 Abs. 1 und 2 WHG i.V.m. § 77 Wassergesetz (WG) und der Überleitungsvorschrift § 106 Abs. 3 WHG). In Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete grundsätzlich verboten. Gemäß § 78 Abs. 2 WHG kann die Untere Wasserbehörde die Planung eines neuen Baugebietes unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zulassen. Daher wurde für den Bebauungsplan ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt, das im November 2012 eingeleitet wurde. Die Untere Wasserbehörde prüft dabei die Ausnahmeveraussetzungen des § 78 Abs. 2 Nr. 1 - 9 WHG. Insbesondere darf durch die Bebauung die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt werden und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden. Die wasserrechtliche Zulassung nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wurde am 08.05.2013 erteilt.

Der notwendige Retentionsausgleich wird durch die im Rahmen der Verlegung des Haslacher Dorfbaches erfolgende Vergrößerung des hydraulischen Querschnittes hergestellt. Außerdem sind im gesamten Plangebiet zusätzliche Hochwasserschutzmaßnahmen vorgesehen:

Im Bebauungsplan werden unter Ziffer 13 der textlichen Festsetzungen Vorgaben in Form von Aufschüttungen und Stützmauern getroffen, die gewährleisten, dass im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ 100) die bebauten Bereiche des Plangebietes inklusive Gebäude nicht überflutet werden.

Zum Schutz der Gebäude, Straßen und sonstigen schützenswerten Infrastruktureinrichtungen soll das Plangebiet Gutleutmatten West teilweise um maximal ca. 60 cm aufgeschüttet werden. Im östlichen Gebietsteil Gutleutmatten Ost soll entlang der gewässerzugewandten Baugebietsgrenze eine Aufschüttung von maximal 80 cm vorgenommen werden. Die Flächen, die an die bestehende Kleingartenanlage angrenzen, sind ebenfalls mit einer Aufschüttung von maximal 85 cm zu erhöhen. Die erforderlichen Höhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf den Hochwasserabfluss sind hydraulisch berechnet worden. Durch die notwendige Aufschüttung des Baugebietes wird Rückhaltevolumen entfallen, wodurch aber keine Verschärfung der Hochwassergefährdung für die Unterlieger erfolgt, da das entfallende Rückhaltevolumen durch die Herstellung des 30 m breiten Gewässerkorridors in Gutleutmatten Ost ausgeglichen wird. Die Bachverlegung muss mindestens zeitgleich (Zug um Zug) mit Beginn der baulichen Nutzung erfolgen. Erschließungsmaßnahmen dürfen nur dann vor der Bachverlegung durchgeführt werden, wenn mit diesen kein Retentionsverlust einhergeht. Hochwasserschutzmaßnahmen dürfen frühestens zeitgleich mit der Bachverlegung erfolgen.

Zur Herstellung des notwendigen Retentionsausgleiches sowie aufgrund der Tatsache, dass der Dorfbach in Gutleutmatten Ost gegenwärtig mitten durch das geplante Baugebiet hindurchfließt, ist es erforderlich, das Gewässer auf einer Länge von ca. 190 m an den nördlichen Rand des Plangebietes zu verlegen. Das geplante Gewässer soll in leicht mäandrierender Form innerhalb eines 30 m breiten Gewässerkorridors verlaufen.

Die durchgeführte UVP-Vorprüfung hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Für die Gewässerverlegung wurde daher ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren gemäß § 68 Abs. 2 WHG durchgeführt. Die Plangenehmigung wurde am 29.04.2013 erteilt. Die Verlegung des Haslacher Dorfbaches in Gutleutmatten Ost, die den Retentionsausgleich für die für die Bebauung des gesamten Plangebietes herstellen soll, muss mindestens zeitgleich (Zug um Zug) mit Beginn der baulichen Nutzung erfolgen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Durch den Erlass der örtlichen Bauvorschriften werden Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Werbeanlagen, Abstandsflächen, Antennen, Mobilfunk- und Richtfunkanlagen, Einfriedigungen, zur Fassadengestaltung und zur Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien getroffen. Sie sind für die positive Gestaltung des Stadtbildes und zur Entwicklung eines einheitlichen und harmonischen Erscheinungsbildes der Bebauung zwingend erforderlich. Zusätzlich sollen evtl. mögliche Gesundheitsbeeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

23. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Festsetzung der Dachformen wird auf eine hohe Gestaltungsqualität Wert gelegt. Ziel der Festsetzungen ist eine ruhige und innerhalb des Stadtquartiers einheitliche Dachlandschaft. Daher wird die Dachform einheitlich als Flachdach festgesetzt, um ein homogenes Erscheinungsbild des Stadtquartiers zu gewährleisten. Auch die Festsetzung, Carports hinsichtlich ihrer Höhe und Dachform einheitlich zu gestalten, dient gestalterischen Zielen.

Im Plangebiet Gutleutmatten Ost werden im Übergang zur bestehenden Bebauung ‚Am Radacker‘ Flachdächer und Pultdächer mit definierten Dachneigungen zugelassen. Die Stellung der Gebäude zur bestehenden Bebauung ‚Am Radacker‘ wird durch Firstrichtungspfeile bestimmt. Die Festsetzung stellt eine angemessene Höhenentwicklung im Übergang zwischen der südlich angrenzenden Bebauung ‚Am Radacker‘, die sich durch eingeschossige Einzelgebäude mit Satteldächern auszeichnet, und den neu geplanten, 3-geschossigen gereihten Stadthäusern sicher. Durch die vorgegebenen Firstrichtungen ergeben sich Pultdächer mit Südwest-Orientierung, die ideale Voraussetzungen für die Nutzung von Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen bieten.

Bei geneigten Dächern kann die Aufständigung von Solaranlagen dazu führen, dass diese als störend wahrgenommen werden. Solaranlagen sind daher bei geneigten Dächern (im Süden der Nutzungsschablonen 23 und 24/ Wohnhöfe 3 und 4) aus gestalterischen Gründen in die Dachfläche zu integrieren, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu gewährleisten.

Dachterrassen werden im Bereich der vier 3-geschossigen gereihten Stadt- und Mehrfamilienhäuser (im Süden der Nutzungsschablonen 23 und 24/ Wohnhöfe 3 und 4) aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen, um einen angemessenen Übergang zwischen der überwiegend eingeschossigen, südlich angrenzenden Bestandsbebauung ‚Am Radacker‘ zu gewährleisten. Die Nachbarbebauung ‚Am Radacker‘ verfügt über nach Norden gerichtete Gartenflächen, die von südgerichteten Dachterrassen im Bereich der geplanten 3-geschossigen gereihten Stadthäuser gut einsehbar wären. Große südgerichtete Gartenflächen für die geplante Neubebauung in Gutleutmatten Ost schaffen ausreichende und attraktive Freireiche für die Bewohner. Ausnahmsweise können im Bereich der beiden gereihten Stadthäuser nach Norden ausgerichtete Dachterrassen zugelassen werden.

Aufgrund der sehr flachen Dachneigung von 0-25 Grad werden Dachaufbauten und -einschnitte in diesem Bereich aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Flächenbündig in die Dachfläche integrierte Solaranlagen sind zulässig.

Im Plangebiet Gutleutmatten Ost werden Dachterrassen aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen, um eine homogene Dachlandschaft zu gewährleisten.

Zusätzlich werden umfangreiche Festsetzungen für die Begrünung der Dächer im gesamten Plangebiet getroffen. Dachbegrünungen sind einerseits aus klimatologischen Gründen erforderlich, da umfangreiche Dachbegrünungen eine klimatisch ausgleichende Wirkung ausüben und die thermische Belastung innerhalb des Gebietes verringern. Da im Plangebiet gleichzeitig die Grundsätze einer naturnahen flächen- und kostensparenden Regenwasserbewirtschaftung realisiert werden sollen und auf privatem Bauland nur begrenzt Flächen für die Versickerung aufgrund der hohen städtebaulichen Dichte zur Verfügung stehen, ist es notwendig, eine Dachbegrünung für alle Gebäude inklusive der Nebengebäude zwingend festzusetzen.

Die Festsetzung von Dachbegrünung für das gesamte Plangebiet erfolgt auch aus gestalterischen Gründen:

Dachbegrünungen tragen aus gestalterischer Sicht dazu bei, eine hochwertige Gebäudegestaltung zu unterstützen. Insbesondere in Baugebieten wie Gutleutmatten, die sich durch eine in der Gebäudehöhe gestaffelte Bebauung auszeichnen und eine Dachaufsicht von höheren auf niedrigere Gebäude ermöglichen, stellt eine extensive Dachbegrünung -auch in Kombination mit Solaranlagen- eine gestalterisch hochwertige Ausführung im Detail sicher.

Eine Einleitung des Regenwassers in den Hölderlebach ist aus wasserwirtschaftlichen und -rechtlichen Gründen nicht möglich. Das System (Gründach-Rigole) ermöglicht es, auf die platzintensiven Mulden weitestgehend zu verzichten. Durch die Dachbegrünung wird das Niederschlagswasser durch Bodenpassage gereinigt. Zusätzlich stellen Dachbegrünungen einen Ausgleich für das durch die Bebauung beanspruchte Schutzgut Boden dar.

Dennoch wird trotz der Dachbegrünung die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere die Solarnutzung aus Gründen der Ökologie und des Klimaschutzes ausdrücklich unterstützt und im Bebauungsplan zugelassen. Aus gestalterischen Gründen sind Mindestabstände von den Gebäudeaußenkanten einzuhalten. Bei der Gestaltung und Integration von Solaranlagen ist darauf zu achten, dass von den Anlagen keine optischen Störungen der Umgebung zu erwarten sind. Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ist möglich.

Die Festsetzung einer Mindestüberdeckung von 50 cm zur Begrünung der Tiefgaragen soll sicherstellen, dass den Pflanzen gesunde und ausreichende Pflanzbedingungen zur Verfügung stehen. Durch die Mindestüberdeckung von 50 cm, im Bereich von Bäumen von mindestens 80 cm, kann sichergestellt werden, dass negative Auswirkungen auf die Bodenfunktion weitestgehend ausgeschlossen werden können. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden so gewährleistet und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

24. Fassadengestaltung

Die Festsetzung wurde getroffen, um den hohen gestalterischen Anspruch an die Bebauung des Stadtquartiers „Gutleutmatten“ und dessen positives Erscheinungsbild entsprechend zu sichern. Erfahrungen haben gezeigt, dass Gebäude mit sehr grellen bzw. sehr dunklen Fassaden störende Auswirkungen auf Nachbargebäude haben können.

25. Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Baugrenzen und Baulinien dürfen ab dem 1. Obergeschoss durch offene Balkone und Erker bis zu einer bestimmten Größe überschritten werden (siehe textliche Festsetzungen Anlage 4, Ziffern 4.2.1, 4.2.2).

Die Festsetzung, dass im gesamten Plangebiet im Erdgeschoss und im obersten Geschoss Baulinien und Baugrenzen nicht überschritten werden dürfen, dient der Umsetzung der städtebaulichen Entwürfe, die klare Raumkanten vorgeben. Da die räumliche Wahrnehmung und Wirksamkeit vor allem durch die Gebäudekubatur bestimmt ist, dürfen am Hausgrund und am Gebäudeabschluss keine Überschreitungen auftreten. Ein Zurückbleiben hinter Baulinien im obersten Geschoss ist möglich.

Die Festsetzung, dass im gesamten Plangebiet Gutleutmatten Ost entlang der Eschholzstraße das Unterschreiten der Baulinie (ausgenommen dem obersten Geschoss) und das Überschreiten der Baulinie nicht zulässig ist, dient der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes, der für die Bebauung entlang der Eschholzstraße eine klare Raumkanten als Quartiersabgrenzung vorgibt.

26. Ausschluss von Nicht- Vollgeschossen (§ 74 Abs.1 Ziff.1 LBO)

Mit der Zahl der Vollgeschosse wird eine maximale Geschossigkeit festgelegt. Eine ergänzende Regelung hierzu ist die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3). Eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse durch ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss wird ausgeschlossen. Damit wird in allen Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes si-

chergestellt, dass die Zahl der Vollgeschosse nicht durch ein zusätzliches „Nicht-Vollgeschoss“ (Attikageschoss oder Dachgeschoss) überschritten wird.

Im Plangebiet Gutleutmatten West wird die Anzahl der Vollgeschosse zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes, der kubischen Baukörper im Park, als zwingend festgesetzt. Um dennoch die hohe Wohnqualität des obersten Geschosses sicherzustellen, wird in untergeordnetem Maße trotz der planungsrechtlich gesicherten Dachbegrünung der Bau von Dachterrassen ermöglicht. Aus gestalterischen Gründen wird, um das städtebauliche Konzept nicht zu verunklaren, die Fläche von Dachterrassen begrenzt.

Im Plangebiet Gutleutmatten Ost wird die Anzahl der Vollgeschosse zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes, als nicht zwingend festgesetzt. Zur Sicherung der hohen Wohnqualität in den oberen Geschossen und zur Sicherung des Fassadenbilds zur Nachbarschaft werden für diese Bereiche aufgrund der hohen Dichte Attikageschosse empfohlen. Die ausgewiesene Geschossfläche ist auf der Basis von Attikageschossen berechnet.

Die Verteilung der Geschossfläche auf die einzelnen Parzellen muss vor der Vermarktung geklärt werden.

27. Verringerte Abstandsflächen, Bauwisch

Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes und der hohen Dichte bei einer räumlich offenen Bebauungsstruktur entsteht in Gutleutmatten West ein Wechsel in der Regel von Bebauung (4-6-geschossig) und Freiraum, der an der westlichen Grenze des Baugebietes mit dem mittleren Gebäude der Baufenster mit der Nutzungsziffer 1 aufgrund äußerer Randbedingungen unterbrochen wird. Aufgrund der direkten Nähe zum Haslacher Hallenbad mit Liegewiese im Außenbereich, ist ein angemessener Abstand zwischen Liegewiese und Bebauung sicherzustellen. Gleichzeitig liegt die Präferenz bei einem großzügig nach Westen orientierten Garten. An der Westgrenze des Plangebietes ist daher eine strikte Einhaltung des städtebaulichen Konzeptes mit einem Wechsel von Bebauung und Freiraum städtebaulich nicht möglich.

Bei 12 m hohen Gebäuden ist nach Landesbauordnung ein Bauwisch von 4,80 m erforderlich. In der Addition ergibt dies einen erforderlichen Abstand der Hauswände von 9,60 m. Aus den oben genannten Gründen ist deshalb als örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass in den Baufeldern der Nutzungsschablone Ziffer 1, die Abstandsflächen von Wänden mit maximal 12,00 m Höhe und ohne notwendige Fenster die Maße des § 5 Abs. 7 LBO unterschreiten dürfen, wenn ein Mindestmaß von 4,00 m eingehalten ist. Die dargelegte städtebauliche und baugestalterische Absicht erfordert die Unterschreitung des nachbarschützenden Teils der Abstandsflächen innerhalb des Bauwischs. In dem fraglichen Unterschreitungsbereich dürfen sich keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen befinden. Die in § 5 Abs. 6 LBO aufgeführten Bauteile und Vorbauten dürfen in diese 4,00 m nicht hineinragen.

28. Gestaltung von Trafostationen

Notwendige Trafostationen sind stadtbildverträglich in den öffentlichen Raum zu integrieren. Die abgesenkte Bauweise der Anlagen und deren Begrünung dienen der Umsetzung dieser gestalterischen Ziele.

29. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dazu, deren Anzahl, Größe und Anbringungsorte zu beschränken, um eine adäquate Gestaltung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten. Insbesondere auffällige Werbeanlagen wie blinkende Lichtwerbung werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um keine Konflikte zur geplanten Wohnnutzung zu erzeugen. Die Regelungen lassen individuelle Gestaltungsfreiheiten zu, ermöglichen aber eine einheitliche Gesamtwirkung des Plangebietes.

30. Antennen, Mobilfunk- und Richtfunkanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Mobil- und Richtfunkanlagen sind nicht zulässig, um das neue Quartier und den Stadtteileingang nach Haslach gestalterisch nicht zu beeinträchtigen. Aus gestalterischen Gründen sind an den Gebäuden jeweils nur eine Antenne und ein Parabolspiegel als Gemeinschaftsanlage zulässig.

31. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mit den Vorschriften zu Einfriedungen soll einerseits die Gestaltung möglichst offener öffentlicher (Straßen-)Räume mit fließenden Übergängen und andererseits ein möglichst homogenes Gesamterscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden.

Freiburg i. Br., den 24.09.2013
Dezernat V

(Prof. Dr. Haag)
Bürgermeister