

8. Sitzung des Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 22.07.2020

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---------------------|---|---|
| Anlage | Einladung_BaUStA_22_07_2020 | 1 |
| TOP 1 (öff): | Bebauungsplan „Östlich Uffhauser Straße“, Plan-Nr. 6-166 (Haslach) – beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) h i e r : | |
| | Aufstellungsbeschluss | |
| | - BESCHLUSS-VORLAGE: BaUStA-20/015 | 3 |
| | - Anlage: 1. Lage des Plangebiets | 8 |
| | - Anlage: 2. Abgrenzung des Plangebiets | 9 |

Anlage

Einladung_BaUStA_22_07_2020

Das Bürgermeisteramt
der Stadt
Freiburg im Breisgau
- Dezernat I -

Freiburg i. Br., 15.07.2020
Tel.: 0761/201-4012
Frau Pelz

8. Sitzung des Bau-, Umle-
gungs- und Stadtentwick-
lungsausschusses

Mitglieder des Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschusses

Ich lade zu der am

Mittwoch, 22. Juli 2020, 16:00 Uhr

 im Neuen Ratssaal des Rathauses stattfindenden Sitzung des Bau-, Umle-
gungs- und Stadtentwicklungsausschusses ein.

Wichtige Hinweise:

Der Sitzungsort für diese Ausschuss-Sitzung ist der Neue Ratssaal im Innenstadtrathaus. In der Sitzung ist Desinfektionsmittel für alle anwesenden Personen zugänglich. Die vor Ort deutlich gekennzeichnete Sitzordnung muss aufgrund der einzuhaltenden Sicherheitsabstände zwingend beachtet werden. Die Anzahl der anwesenden Verwaltungsmitarbeiter_innen wird auf ein Mindestmaß reduziert.

Bitte kommen Sie nur zu dieser Sitzung, wenn Sie frei von Krankheitssymptomen sind.

Bitte bringen Sie Ihre Maske für den Mund- und Nasenschutz zu der Sitzung mit. Die Verwaltung hält zusätzlich Masken bereit.

Es sind somit Maßnahmen getroffen, um größtmögliche Sicherheit vor Infektionen beim Sitzungsbetrieb zu gewährleisten.

- 2 -

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. **Bebauungsplan „Östlich Uffhauser Straße“, Plan-Nr. 6-166 (Haslach) – beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
h i e r :
Aufstellungsbeschluss**

- Drucksache BaUStA-20/015 -
beschließend

2. **Bekanntgaben und Aktuelles**

H o r n
Oberbürgermeister

BESCHLUSSVORLAGE

| | | | |
|--------------------|----------------|---------|------------|
| Dezernat / Amt | Verantwortlich | Tel.Nr. | Datum |
| V/Stadtplanungsamt | Herr Jerusalem | 4100 | 15.07.2020 |

Betreff:

Bebauungsplan „Östlich Uffhauser Straße“, Plan-Nr. 6-166 (Haslach) – beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

h i e r :

Aufstellungsbeschluss

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Öff. N.Ö. | Empfehlung | Beschluss |
|-----------------------|-----------------------|------------------|-------------------|------------------|
| BaUStA | 22.07.2020 | X | | X |

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja, abgestimmt mit
Freiburger Stadtbau GmbH
(FSB)

Finanzielle Auswirkungen: nein

Beschlussantrag:

Der Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt gemäß Drucksache BaUStA-20/015 die Einleitung eines beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtteil Haslach für den Bereich

der Flst.Nrn. 7700/1, 7700/2, 7700/5, 7700/13, 7700/23 sowie für einen Teil der Flst.Nrn. 7570, 7700/3 und 77006,

begrenzt

- im Norden durch den Haslacher Friedhof,
- im Osten durch die Wohnbebauung an der Drei-Ähren-Straße,
- im Süden durch Gemeinbedarfsnutzungen sowie
- im Westen durch die Wohnbebauung an der Uffhauser Straße.

Bezeichnung: Bebauungsplan „Östlich Uffhauser Straße“, Plan-Nr. 6-166.

Anlagen:

1. Lage des Plangebiets
2. Abgrenzung des Plangebiets

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Haslach östlich des Wohngebietes an der Uffhauser Straße. Nördlich grenzt der Haslacher Friedhof, im Osten die Wohnbebauung an der Drei-Ähren-Straße und im Süden die Gemeinbedarfsfläche mit der KiTa Tausendfühler und der Deutsch-Französischen Grundschule an. Das Plangebiet umfasst die Flst.Nrn. 7700/1, 7700/2, 77005 (Drei-Ähren-Straße), 7700/13, 7700/23 sowie Teilbereiche der Uffhauser Straße, Blauenstraße und Belchenstraße. Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich alle Grundstücke im Eigentum der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB).

Die Lage des Plangebiets und die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind in den Anlagen 1 und 2 dargestellt.

2. Ausgangslage

Die Stadt Freiburg hat bereits im Jahr 2011 im Rahmen des Länderförderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ ein städtebauliches Entwicklungs- und Zukunftskonzept für den Bereich zwischen Uffhauser Straße und Feldbergstraße erarbeiten lassen, welches Nachverdichtungspotenziale für insgesamt acht Teilflächen nachgewiesen hat. Das Konzept diente auch als Grundlage zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm.

Ein zentraler Bereich südlich der Belchenstraße wurde 2015 durch Erlass einer Satzung als Sanierungsgebiet „Haslach Südost“ festgelegt. Das Plangebiet östlich der Uffhauser Straße ist nicht Teil dieses Sanierungsgebietes. Die FSB plant für den vorliegenden Bereich eine abschnittsweise Neuordnung (Abbruch und Neubau) der Grundstücke und beabsichtigt die Schaffung neuer Wohnungen im geförderten und frei finanzierten Mietwohnungsbau sowie als Eigentumsmaßnahmen.

Zunächst war vorgesehen, die an der Uffhauser Straße gelegene Teilfläche (Flst.Nr. 7700/23), welche aktuell mit Garagen bebaut ist, für einen ersten Bauabschnitt des neuen Wohnquartiers zu nutzen und eine Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu erreichen. Zur Prüfung von möglichen Bebauungsvarianten wurde im Jahr 2014 eine von der FSB beauftragte, städtebauliche Studie erstellt. Die Varianten sahen eine bis zu fünfgeschossige Bebauung vor. Aufgrund einer Neubewertung früherer Stadtbahnüberlegungen wurde zwischenzeitlich festgelegt, dass der überwiegende Teil der genannten Teilfläche an der Uffhauser Straße für eine mögliche Stadtbahnerweiterung nach St. Georgen als Vorhaltetrasse zu berücksichtigen ist. Hierdurch wird die Bebaubarkeit des Flurstücks eingeschränkt und das gesamte Baugrundstück entsprechend reduziert. Um die angestrebte Wohnfläche realisieren zu können, ist nunmehr die Möglichkeit einer punktuell höheren Geschossigkeit der Neubau-

ten zu untersuchen. Um einen angemessenen städtebaulichen Maßstab umsetzen zu können, soll ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Im Rahmen eines konkurrierenden Planungsverfahrens (Mehrfachbeauftragung) ist zunächst die Erarbeitung einer Konzeptstudie vorgesehen. Die Ergebnisse der Konzeptstudie sollen die Grundlage für das städtebauliche Konzept und somit für den Bebauungsplanentwurf darstellen.

3. Städtebauliche Zielsetzung und Inhalte der Planung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich vier dreigeschossige Zeilenbauten aus den 50er-Jahren sowie drei Garagengebäude und Stellplätze auf dem Grundstück Flst.Nr. 7700/23. Entlang der Drei-Ähren-Straße befinden sich drei weitere Bereiche für Stellplätze. Das Garagen-Grundstück entlang der Uffhauser Straße sowie die Stellplatzflächen sind vollkommen versiegelt, während sich zwischen den Wohngebäuden Grünflächen befinden. Die bestehenden Wohngebäude umfassen insgesamt 143 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 42 m² Wohnfläche. Da sie überwiegend über Einzelöfen verfügen, keine Balkone sowie zum Teil sehr eingeschränkte Sanitärräume besitzen, entsprechen die Wohnungen einem nicht mehr zeitgemäßen Gebäudestandard. Vor diesem Hintergrund ist ein Abbruch der Gebäude vorgesehen.

Grundlegendes Ziel ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch eine Neubebauung der Grundstücke sowie eine Freiraumqualifizierung unter bestmöglicher Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands mit seiner wichtigen ökologischen Funktion und klimabegünstigenden Wirkung. Nach vorläufigen Einschätzungen könnte auf den Grundstücken eine Wohnfläche von ca. 13.200 m² mit ca. 225 Wohnungen (zzgl. einer dreigruppigen KiTa) entstehen. Dies setzt eine bis zu sechsgeschossige Bebauung voraus, welche punktuell im Plangebiet in Betracht gezogen wird. Die nähere Umgebung ist besonders durch eine Bebauungsstruktur in Zeilenbauweise geprägt. Die zukünftige Bebauung soll auf diese vorhandene städtebauliche Grundstruktur und -typologie angemessen reagieren. Durch eine Realisierung in zwei bis drei Bauabschnitten soll gewährleistet werden, dass die jetzigen Bewohner_innen im Quartier und der Nachbarschaft wohnen bleiben können bzw. eine Rückkehroption für den Fall eines vorübergehend erforderlichen Umzugs erhalten. Nach Errichtung des ersten Bauabschnittes soll ein sukzessiver Umzug der betroffenen Mieter_innen in die neuen Wohnungen erfolgen. Aufgrund des hohen Bedarfs an Kita-Plätzen soll ferner eine 3-gruppige Kita in das neue Wohnquartier integriert werden.

Für das Plangebiet soll der Bebauungsplan „Östlich Uffhauser Straße“, Plan-Nr. 6-166, aufgestellt werden. Er soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Wohnquartier und einen dem Standort angemessenen städtebaulichen Maßstab schaffen. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets soll das Ziel der Wohnraumschaffung durch Innenentwicklung erreicht werden.

4. Durchführung eines beschleunigten Verfahrens

Der aufzustellende Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor. Die Obergrenze für die zulässige Grundfläche im Plangebiet von 20.000 m² wird nicht überschritten. Sie wird auch dann nicht überschritten, wenn die Grundflächen des nördlich liegenden Bebauungsplans „Gehrenstraße“, Plan-Nr. 6-168, hinzugerechnet werden (Kumulation).

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der Fassung der 21. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 (FNP 2020) vom 16.08.2019 ist für den Bereich eine Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird der aufzustellende Bebauungsplan „Östlich Uffhauser Straße“, Plan-Nr. 6-166, aus dem FNP entwickelt.

6. Umweltbelange

Zu berücksichtigende und zu erwartende Umweltbelange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie der für den Bebauungsplan bestehende Untersuchungsbedarf werden im Rahmen der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) als Scopingtermin zum Bebauungsplan im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss ermittelt. Die sich aus der UEP ergebenden notwendigen Gutachten können erst im Anschluss an die UEP beauftragt und durchgeführt werden. Die UEP wird noch vor der Offenlage durchgeführt, so dass umweltbedingte Rahmenbedingungen sowie mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bereits in der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt werden können. Dies ermöglicht eine umweltverträgliche und klimafreundliche Planung und trägt somit zu einem effizienten Verfahrensablauf bei.

7. Inhalte des städtebaulichen Vertrags / Durchführungsvertrag

Mit der Planungsbegünstigten, der Freiburger Stadtbau GmbH, ist ein städtebaulicher Vertrag auf Grundlage der aktuellen baulandpolitischen Beschlüsse abzuschließen.

8. Ausblick

Zur Festlegung über das weitere Verfahren wird die Freiburger Stadtbau zunächst Konzeptstudien im Rahmen eines formlosen, konkurrierenden Planungsverfahrens (Mehrfachbeauftragung) erarbeiten lassen. Die Ergebnisse der Konzeptstudien sollen zur Grundlage und zur Zielfindung einer künftigen Bauaufgabe gemacht werden.

Nach Vorliegen der Ergebnisse aus der Mehrfachbeauftragung im Oktober 2020 kann in einem nächsten Schritt die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Ansprechperson ist Frau Hennig, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4154.

- Bürgermeisteramt -

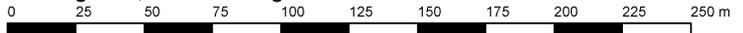
Anlage

1. Lage des Plangebiets

Anlage 1 zur DRUCKSACHE BaUStA-20/015
Bebauungsplan „Östlich Uffhauser Straße“
Plan-Nr. 6-166, Lage des Plangebiets



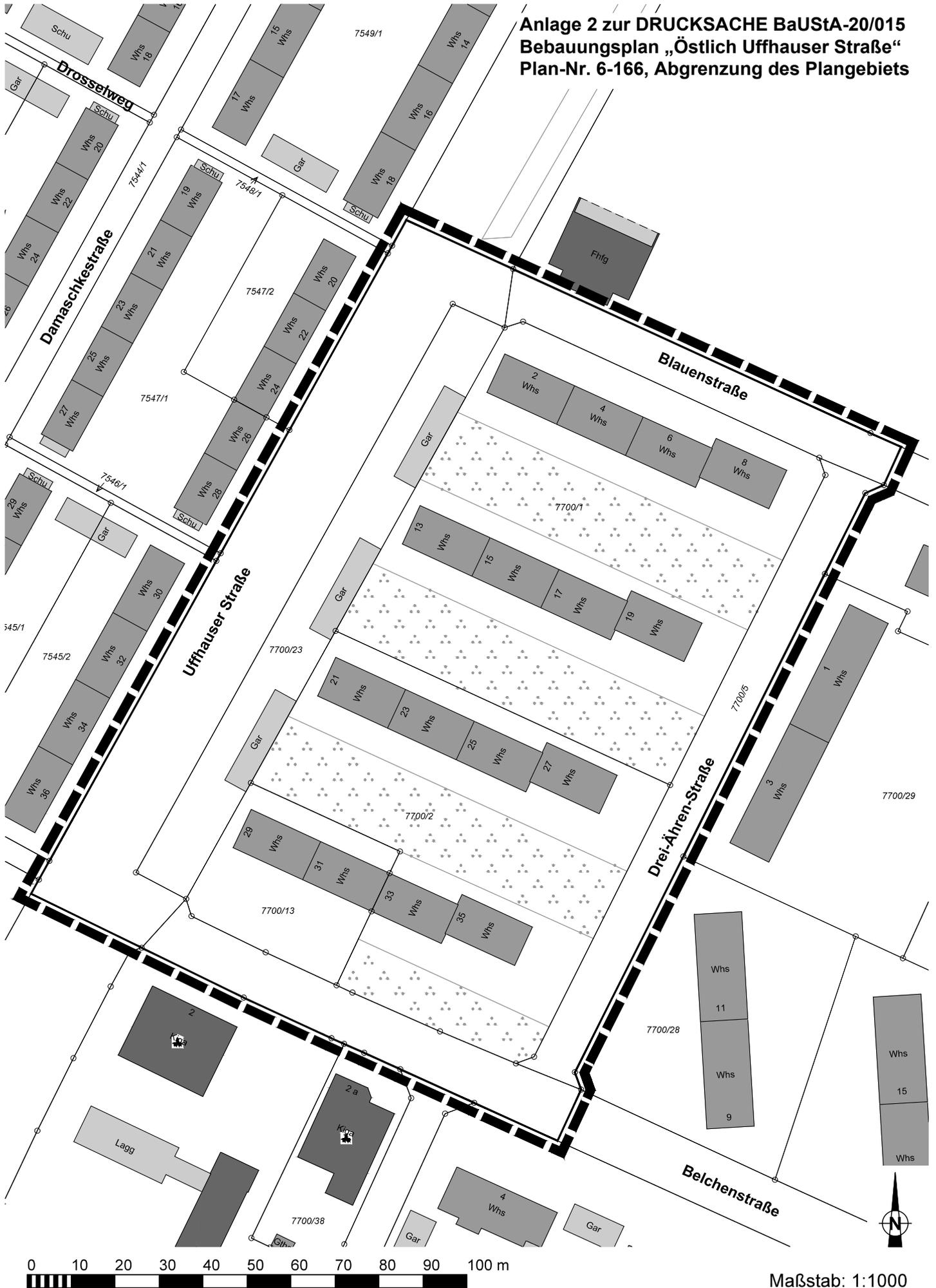
Plangrundlage: Auszug aus der ALKIS, Stand 2020, © Stadt Freiburg i.Br., Vermessungsamt
Bearbeitung: Stadt Freiburg i. Br., Stadtplanungsamt, 2020



Anlage

2. Abgrenzung des Plangebiets

Anlage 2 zur DRUCKSACHE BaUStA-20/015
Bebauungsplan „Östlich Uffhauser Straße“
Plan-Nr. 6-166, Abgrenzung des Plangebiets



Maßstab: 1:1000