

Bebauungsplan der Stadt Freiburg i. Br.

Stadtteil: Hochdorf

**Bezeichnung: 7. Bebauungsplanänderung Gewerbe- und Industriegebiet
Hochdorf und Zusammenfassung der bisherigen rechtskräftigen
Bebauungspläne einschließlich Bebauungsplanänderungen**

Plan-Nr.: 2-38 g

BEGRÜNDUNG (Neufassung)

(Diese neugefasste Begründung ist eine Zusammenfassung, welche auch die bisherigen Änderungsverfahren umfasst. Die Inhalte der 7. Bebauungsplanänderung sind in Punkt 7 separat dargestellt.)

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Die 7. Bebauungsplanänderung "Gewerbe- und Industriegebiet Hochdorf" umfasst das gesamte Gebiet, welches begrenzt wird im Norden durch die Gewanne Riedern und Schangen bzw. Hanfreezbach, im Osten Unterer Markwald, im Süden Stadtwalddistrikt XI - Mooswald Nord (ehemalige Gemarkungsgrenze Freiburg-Hochdorf), im Westen Gewann Hagenmattschachen bzw. Bundesautobahn Basel - Karlsruhe.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit Ausnahme der Versorgungsfläche im Südwesten des Plangebietes (Versorgungsfläche für ein Umspannwerk) ist das gesamte Gebiet in der Form der Planzusammenfassung aus dem Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 entwickelt.

Da diese Fläche für eine derartige Anlage nicht mehr benötigt wird, stellt der vom 19.12.2005 bis 27.01.2006 öffentlich ausgelegte Entwurf des Flächennutzungsplans 2020 auch diesen Bereich bereits als gewerbliche Baufläche dar.

Auf die Fortführung des am 27.05.2003 eingeleiteten Verfahrens zur 56. Änderung des FNP 1980/1999 wird verzichtet. Nachdem im Rahmen der Offenlage des FNP-Entwurfes 2020 keine Einwendungen gegen die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Bereich des Plangebietes erhoben werden, kann dieser Bebauungsplan im Vorgriff auf den Flächennutzungsplan 2020 nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB bekannt gemacht werden, da dann nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus der künftigen Darstellung dieses Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Nach § 10 Abs. 2 BauGB müsste dieser Bebauungsplan dann jedoch vom Regierungspräsidium genehmigt werden. Zur Verfahrensvereinfachung wurde

inzwischen mit dem Regierungspräsidium vereinbart, dass der Gemeinderat am 21.03.2006 für die Flächen der laufenden Bebauungsplanverfahren, die bis zum Herbst 2006 abgeschlossen werden sollen und die nicht aus dem FNP 1980/1999 entwickelt werden können, die entsprechenden Teile des FNP 2020 bereits endgültig vorab als FNP-Änderungen in einem zusammengefassten Verfahren beschließen soll, damit sie vom Regierungspräsidium vorab genehmigt werden können. Dies betrifft sowohl die Flächen, für die schon ein Änderungsverfahren zum FNP 1980/99 eingeleitet worden ist, als auch die Flächen, für die ein solches Änderungsverfahren erst noch eingeleitet und durchgeführt werden müsste. Da die Flächendarstellungen im Entwurf des FNP 2020 mit den geplanten neuen Baugebieten übereinstimmen, kann der Gemeinderat über diese Teilflächen des neuen FNP vorab endgültig beschließen. Damit werden mehrere sonst notwendige Einzeländerungen des alten Flächennutzungsplanes zusammengefasst und separate Änderungsverfahren vermieden (vgl. Drucksache G-06/003).

1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 894 und 895)

Ergänzend zum Bebauungsplan werden baugestalterische Vorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 74 der Landesbauordnung getroffen.

Der Bebauungsplan „7. Änderung Gewerbe- und Industriegebiet Hochdorf“ wird gemäß den Überleitungsvorschriften nach dem BauGB in der vor dem 20.07.2006 geltenden Fassung weitergeführt.

1.4 Lage des Plangebietes

Die 7. Bebauungsplanänderung umfasst das gesamte Gewerbe- und Industriegebiet Hochdorf mit einer Bruttofläche von ca. 100 ha, begrenzt im Norden durch die Gewanne Riedern und Schangen bzw. Hanfreezbach, im Osten Unterer Markwald, im Süden Stadtwalddistrikt XI - Mooswald Nord (ehemalige Gemarkungsgrenze Freiburg-Hochdorf), im Westen Gewinn Hagenmattschachen bzw. Bundesautobahn Basel - Karlsruhe.

1.5 Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungsvorschriften

Mit der 7. Bebauungsplanänderung „Gewerbe- und Industriegebiet Hochdorf“ wird - neben den planerischen Veränderungen - auch das Ziel verfolgt, sämtliche bisher rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen in einem Planwerk unter Zugrundelegung der aktuellen Baunutzungsverordnung zusammen-

zuführen. Dies sind folgende Bebauungspläne bzw. Bebauungsplan-änderungen:

Plan-Nr. 2-38, in Kraft getreten am 15.12.1976

Planinhalt: Rechtliche Sicherung des neuen Gewerbe- und Industriegebietes Hochdorf

1. Änderung, Plan-Nr. 2-38 a, in Kraft getreten am 05.05.1980

Planinhalt: Ausschluss von Einzelhandelsgroßprojekten durch Aufnahme der neuen BauNVO vom 15.09.1977

2. Änderung, Plan-Nr. 2-38 b, in Kraft getreten am 20.07.1984

Planinhalt: Ausweisung einer zusätzlichen Stichstraße

3. Änderung, Plan-Nr. 2-38 d, in Kraft getreten am 18.08.1989

Planinhalt: Aufnahme einer weiteren Stichstraße

4. Änderung, Plan-Nr. 2-38 c, in Kraft getreten am 16.04.1992

Planinhalt: Märkte- und Vergnügungstättenkonzeption

5. Änderung, Plan-Nr. 2-38 e, in Kraft getreten am 19.07.1996

Planinhalt: Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen von 18 m auf 25 m

6. Änderung, Plan-Nr. 2-38 f, in Kraft getreten am 22.03.2002

Planinhalt: Bordellkonzeption.

2. Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes Hochdorf

Am 25.06.1969 wurde zwischen der Stadt Freiburg und der Gemeinde Hochdorf ein Vertrag über die Bildung des Zweckverbandes Industriezone Hochdorf abgeschlossen. Aufgabe des Zweckverbandes war die gemeinsame Planung, Errichtung und Verwaltung eines Industriegebietes. Die Planungshoheit für die Fläche lag bis September 1973 bei der Gemeinde Hochdorf. Im Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Marchgemeinden (Hochdorf, Hugstetten, Buchheim, Neuershausen, Holzhausen) aus dem Jahre 1973 war das Gebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Flächennutzungsplanentwurf 1970 der Stadt wurde das Plangebiet nachträglich übernommen. Das Gewerbegebiet liegt auf der Entwicklungsachse Freiburg-Breisach, in der laut Plansatz 3.6.33 des damaligen Landesentwicklungsplanes die gewerbliche Wirtschaft zu entwickeln ist. Das Gebiet war ebenfalls im Regionalplan Breisgau als baulich gewerbliche Entwicklungszone ausgewiesen.

In den Jahren 1973 bis 1976 wurde der Bebauungsplan für das Gewerbe- und Industriegebiet Hochdorf entwickelt (Plan-Nr. 2-38), welcher dann am 15.12.1976 in Kraft getreten ist.

3. Planungskonzeption

3.1 Einordnung (Lage) des Gebietes

Das Gewerbegebiet liegt isoliert im nördlichen Mooswald zwischen Landwasser, Hochdorf und dem Industriegebiet Nord. Es ist rings von Wald umgeben, im Westen wird es von der Autobahn tangiert.

3.2 Städtebauliche Gestaltung

Es war Absicht, das Gebiet als in sich geschlossene städtebauliche Einheit zu entwickeln, die aufgrund von Eingrünung und baulicher Höhenbeschränkung nach außen möglichst wenig in Erscheinung tritt. Prägendes Gestaltungselement war ein klares orthogonales Erschließungssystem, das den zu erwartenden unterschiedlichen Bauformen und Bauvolumen als ordnendes Element unterliegt und eine leichte Orientierung ermöglicht.

3.3 Gliederung der Baugebiete, Art der baulichen Nutzung

Allgemein

Das Gebiet wurde zum größten Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im südöstlichen Teil, in der von jeder Wohnbebauung entferntesten Zone war ein Industriegebiet für Betriebe der Branchen Bau, Steine und Erden vorgesehen. Abfallentsorgungsbetriebe sind durch eine entsprechende textliche Festsetzung in diesem Industriegebiet unzulässig. Dieser Ausschluss geht auf den Eingemeindungsvertrag zurück.

Die ursprüngliche Absicht, überall Industriegebiet auszuweisen, wurde aufgegeben, um zu verhindern, dass sich Betriebe ansiedeln mit belästigenden Emissionen für die benachbarten Stadtteile.

Ausschluss von Bordellen und ähnlichen Einrichtungen

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.09.2001 einen Beschluss zur bauleitplanerischen Behandlung der Prostitution in der Stadt Freiburg gemäß Drucksache G 01181 gefasst.

Der Gemeinderat hatte zunächst beschlossen, nur an folgenden Standorten bordellartige Betriebe grundsätzlich zuzulassen:

- Tullastraße 79 (mit einer maßvollen Erweiterung)
- Wiesentalstraße 15
- im Rahmen der baulichen Entwicklung des Bereichs „Westlich Heinrich-von-Stephan-Straße.

Ferner hat der Gemeinderat zur Kenntnis genommen, dass gegen sogenannte Terminwohnungen in Freiburg baurechtlich nicht eingeschritten wird, wenn von diesen keine städtebaulichen Spannungen ausgehen. Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, u.a. das Bebauungsplanänderungsverfahren „6. Bebauungsplanänderung Gewerbe- und Industriegebiet Hochdorf“ fortzuführen.

Ausgangspunkt war, dass in den letzten zwei Jahren immer wieder zu konkreten Anfragen von Bordellbetrieben/Investoren für eine derartige Einrichtung innerhalb des Stadtgebietes gekommen, die rein zufällig im Stadtgebiet verteilt waren. Die Stadt Freiburg hat aber wegen der mit diesen Betrieben verbundenen Auswirkungen auf das direkte Umfeld (Wegzug von ansässigen Gewerbebetrieben, Belästigungen von Nachbarn, „Milieuveränderungen“) und den zu erwartenden städtebaulichen Missständen ein großes Interesse an einer Steuerung der Ansiedlung derartiger Betriebe.

Das Gewerbegebiet Hochdorf ist - entsprechend der planerischen Zielsetzung - geprägt durch mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Produktion/Logistik. In einer Vielzahl von Fällen wohnen auch die Betriebsinhaber bzw. das Aufsichtspersonal auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken. Diese kleinteilige Struktur soll auch künftig - auch durch weitere Ansiedlung von mittelständischen Unternehmen - erhalten bleiben. Es steht zu befürchten, dass - entgegen der städtebaulichen Zielsetzung - gerade die mittleren Betriebe mit Betriebswohnungen entweder wegziehen oder aber keine weiteren Betriebe ansiedeln werden, wenn weiterhin Bordelle oder bordellartige Betriebe zugelassen wären.

Deshalb soll durch den Ausschluss der genannten Betriebe den mit den Bordellen bzw. bordellartigen Betrieben verbundenen Auswirkungen auf das direkte Umfeld (Lärmbelästigung durch Zu- und Abfahrtsverkehrs auch in der Nacht, Wegzug von ansässigen Industrie- und Gewerbebetrieben, Belästigungen von Nachbarn, „Milieuveränderungen“) und den damit verbundenen städtebaulichen Fehlentwicklungen und Missständen entgegengewirkt werden. Außerdem fehlt durch die periphere Lage des Gewerbegebietes Hochdorf die „soziale Kontrolle“.

Dementsprechend soll für den Gesamtbereich des Gewerbegebietes Hochdorf auf der Grundlage der Entscheidung der Stadt Freiburg zur planerischen Behandlung von Bordellen der Ausschluss folgender Nutzungen im Plangebiet erfolgen:

„Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease- und Filmvorführungen, Sexkinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Terminwohnungen,

Eroscenter und vergleichbare Dirnenunterkünfte sowie Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegender Sex- und Erotiksartiment.“

Damit kann einer möglichen künftigen negativen Veränderung des Gebiets entgegengewirkt werden und die weitere positive Entwicklung im Gebiet sichergestellt werden.

Märktekonzeption

Dem Märktekonzept liegen folgende Ziele zugrunde:

- Ein dezentrales Zentrenkonzept, Erhaltung und Weiterentwicklung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt, Steigerung der Attraktivität der Stadtteilzentren;
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung innerhalb der Wohnquartiere mit Artikeln des kurz- und mittelfristigen Bedarfs;
- Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“;
- Sicherung der MI/GE/GI-Gebiete für das produzierende Gewerbe; stärkere Ausnutzung der Flächen durch bauliche Verdichtung;
- Verminderung bzw. Verhinderung einer weiteren spekulativen Bodenpreisentwicklung in den MI/GE/GI-Gebieten mit der künftigen Folge, dass der Bodenpreis für das produzierende Gewerbe eher erschwinglich wird;
- Steuerung der künftigen Entwicklungen des Einzelhandels, insbesondere des großflächigen Einzelhandels auf die städtebaulich, verkehrlich und strukturell richtigen Standorte.

Im Rahmen des im Jahr 1992 beschlossenen Märktekonzeptes (für insgesamt 32 Bebauungsplangebiete) wurden Einzelhandelsbetriebe im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet Hochdorf ausgeschlossen (3. Bebauungsplanänderung).

Die in diesem Baugebiet vorgenommene Gliederung zur Steuerung des Einzelhandels soll neben der Erfüllung der dargestellten Zielvorstellungen dazu dienen, dass das benachbarte Stadtteilzentrum in

Landwasser Auwaldstraße 90-92

bzw. die benachbarten Nahversorgungszentren

Mooswald West Elsässer Straße 49 - 81
Mooswald Ost

Hochdorf Ortsmitte

in der künftigen Entwicklung der Versorgungsfunktion gestärkt werden.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Bereits am 04.02.1992 hat der Gemeinderat auf Grundlage der Drucksache G 355 im Zusammenhang mit der Märktekonzeption auch eine Vergnügungsstättenkonzeption beschlossen. Dabei wurde festgestellt, dass die meisten der vorhandenen gewerblich genutzten Gebiete sich nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eignen. Zahlreiche Gewerbebetriebe befinden sich in der Nachbarschaft von schutzbedürftigen Nutzungen, wie Friedhöfe, Kurgelände oder Wohnstandorten. Andere Gewerbegebiete sind so abgelegen, dass sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln - aber auch mit dem eigenen Fahrzeug nur schwer erreicht werden können. Hier müssen dann auch Sicherheitserwägungen und Imagegesichtspunkte der Betriebe in diesen Gewerbegebieten berücksichtigt werden. Aus diesem Grunde wurden deshalb in den Gewerbegebieten der Stadt Freiburg, mit Ausnahme der Bereiche

- Bebauungsplan Komturstraße, Plan-Nr. 2-65
- Bebauungsplan Rehlingstraße, Plan-Nr. 4-48
- 3. Bebauungsplanänderung Berliner Allee, Plan-Nr. 5-32 c

Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen.

Dieser Ausschluss wurde auch für den Bereich des Gewerbegebietes Hochdorf im Jahr 1992 beschlossen und wird auch in den neuen Bebauungsplan übernommen.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen

Das Maß der baulichen Nutzung liegt innerhalb der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Werte. Im Jahr 1996 wurden die zulässigen Gebäudehöhen von 18 m auf 25 m angehoben. Durch die jetzige Bebauungsplanänderung wird auch die Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Baumassenzahl angehoben. Es wurden jedoch keine Höchstwerte ausgewiesen, sondern die nach Überprüfung der vorhandenen Gebiete tatsächlich zu erwartenden und sinnvollen Werte.

Im gesamten Plangebiet gelten die Festsetzungen der besonderen Bauweise, die sowohl die Grenzbebauung, als auch die Bebauung mit Grenzabständen zulässt.

4. Verkehr

4.1 Äußere Verkehrserschließung

Bei der Planung der äußeren Erschließung wurde von folgenden Leitsätzen ausgegangen:

1. möglichst geringe Inanspruchnahme von Wald
2. Entlastung der Ortsdurchfahrten von Hochdorf und Landwasser vom besonders belastigenden gewerblichen Durchgangsverkehr
3. Verbindung der Industrie- und Gewerbegebiete untereinander
4. Einbindung in das bestehende Straßennetz.

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Markwaldstraße mit Verknüpfungen im Süden an die „Weststrandstraße“, im Westen nördlich des Stadtteils Landwasser an die Elsässer Straße und im Norden über die Bebelstraße mit Anschluss an den Autobahnzubringer Nord.

Direktanschluss der Bebelstraße an die B 294
Autobahnanschluss-Stelle Freiburg-Nord:

Die DB-AG hat die Planung für das 3. und 4. Gleis der Rheintalbahn wieder aufgenommen.

Sie präferiert eine Planungsvariante, die eine Höherlegung der B 294 um ca. 3 m erforderlich macht.

Der Direktanschluss der Bebelstraße kann somit in der derzeit geplanten Höhenlage nicht gebaut werden.

Eine Herstellung des Direktanschlusses ist daher erst im Zusammenhang mit dem Bau des 3. und 4. Gleises möglich.

4.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung bilden zwei Hupterschließungsstraßen in Verlängerung der äußeren Erschließung und mehrere rechtwinklig zueinander verlaufende Erschließungsstraßen. Das orthogonale Erschließungssystem ermöglicht die Bildung unterschiedlich großer Gewerbegrundstücke und sichert somit wirtschaftliche Betriebsgrößen.

4.3 Fuß- und Radwegesystem

Ein teilweise von den Straßen unabhängiges Fußwegesystem ermöglicht kurze fußläufige Verbindungen im Gebiet selbst und direkte Zugänge zum umgebenden Mooswald. Rings um das Gebiet wurde im Wald ein Netz von Fußwegen geschaffen.

Zwischen Hochdorf und Landwasser wurde eine Radwegeverbindung durch das Gewerbegebiet hergestellt.

4.4 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien des Innenministeriums (Garagenerlass) nachzuweisen. Öffentliche Parkstände sind in allen Straßen als Längsparkstreifen vorhanden bzw. werden bei der neuen Erschließungsstraße angelegt.

5. Folgeeinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Folgeeinrichtungen (Schule, Kindergarten) erforderlich. Die wenigen Kinder der zu erwartenden Bewohner (Eigentümer, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) können die entsprechenden Einrichtungen in Hochdorf bzw. Landwasser besuchen.

6. Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grünanlagen oder Spielplätze sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Die Grüngliederung des Gebietes erfolgt im wesentlichen durch Alleebäume und Pflanzgebote. Entlang der Erschließungsstraße sind 1,75 m bis 2,0 m breite Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorgesehen. Auf diesen Streifen mit einer Fläche von über 2 ha wurden zwischenzeitlich über 1.000 Bäume gepflanzt.

Weiterhin wurde jeder Grundstückseigentümer verpflichtet, einen mindestens 6 m breiten Streifen seines Grundstücks an der Straße gärtnerisch anzulegen und nach einem festgelegten Pflanzschema zu bepflanzen. Schließlich wird verlangt, dass auf jedem Grundstück mindestens 5 Bäume je 1.000 m² Grundstücksfläche gepflanzt werden, um so eine innere Durchgrünung des Gebietes zu erreichen.

7. Ziele und Inhalte der 7. Bebauungsplanänderung

Mit der 7. Bebauungsplanänderung „Gewerbe- und Industriegebiet Hochdorf“ wird - neben den planerischen Veränderungen - auch das Ziel verfolgt, sämtliche bisher rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen in einem Planwerk zusammenführen.

Daneben werden noch folgende Ziele und Inhalte verfolgt:

7.1 Erhöhung der Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Baumassenzahl

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes (Plan Nr. 2 - 38e) ist mit der Heraufsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (18 m auf 25 m) ein Schritt in Richtung einer sinnvollen Nachverdichtung des Plangebiets gemacht worden. Aufgrund der vorherrschenden Grundstücksverhältnisse und der damit verbundenen Bebauung ist es einzelnen Betrieben nicht möglich, in der Ebene - beispielsweise mittels Erwerb von Nachbargrundstücken - zu expandieren.

Weil darüber hinaus zur Nachverdichtung eine alleinige Aufstockung der Gebäudehöhe nicht ausreichend erscheint, sollen nunmehr ebenfalls die zur Zeit noch gültige Grundflächenzahl (0,6) sowie die Geschossflächenzahl (1,2) angehoben werden. Es ist geplant, die GRZ mit 0,7 und die GFZ mit 1,6 (in etwa der gleiche Faktor wie bei der Erhöhung der Gebäudehöhe) neu festzusetzen.

Mit diesen geplanten Festsetzungen wird eine weitere Nachverdichtung ermöglicht, ohne jedoch die maximal zulässigen Werte der Baunutzungsverordnung in der derzeit gültigen Fassung vom 23.01.1990 (GRZ 0,8 und GFZ 2,4) voll auszuschöpfen. Die für den Bereich des GI im Nordosten geltende Baumassenzahl von 4,0 wird auf 5,0 erhöht (maximal zulässiger Wert gemäß BauNVO: 10,0).

7.2 Flächenumwandlungen

a) Versorgungsfläche

Der Versorgungsträger hat aus betriebstechnischen Gründen keinen Bedarf an der ausgewiesenen Versorgungsfläche. Um diese ca. 4,5 ha große Fläche einer entsprechenden Nutzung zuführen zu können, wird diese Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt und mit einer neuen Straße erschlossen. Aus diesem Grunde wird diese Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Erschließungsstraße wird als L-förmig abknickende Stichstraße mit einer Gesamtbreite von 13,50 m mit beidseitigen Gehwegen und Längsparkstreifen (Gehweg 1,50 m, Längsparkstreifen 2,0 m, Fahrbahn 6.50 m, Längsparkstreifen 2,0 m) ausgebildet. Dieses Straßenprofil entspricht den verkehrlichen Anforderungen für die Erschließung von gewerblichen Bauflächen. Durch die gewählte Straßenführung ist gewährleistet, dass je nach Bedarf unterschiedlich große Gewerbegrundstücke gebildet werden können.

b) Sondergebietsfläche für Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, in ein gegliedertes Gewerbegebiet

Da sich Sondergebiete wesentlich von anderen Gebietstypen der BauNVO unterscheiden müssen, und dies bei dem im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet nicht der Fall ist, weil die dort festgelegten Nutzungen auch in einem Gewerbegebiet zulässig wären, wurde für diesen zentral gelegenen Bereich ein gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Gliederung beinhaltet im Wesentlichen eine vergleichbare Nutzung, wie sie die alten Festsetzungen bereits vorsahen.

7.3 Ausschluss von Kfz-Handel

Um eine städtebaulich nicht erwünschte Zunahme von Pkw-Kfz-Handel, insbesondere auch Gebrauchtwagenhandel, im Gewerbe- und Industriegebiet Hochdorf zu verhindern, soll im gesamten Gebiet mit Ausnahme der Grundstücke, auf denen heute Kfz-Handel betrieben wird, der Pkw-Kfz-Handel ausgeschlossen werden. Vorhandenen Betrieben wird hierdurch Bestandsschutz gewährt, sie können im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ihre Baurechte ausschöpfen. Die hiervon betroffenen Grundstücke wurden lagebuchmäßig erfasst. Mit dem Ausschluss des weiteren Kfz-Handels soll außerdem auch die Vielfältigkeit der gewerblichen Nutzungen und Angebote für die Kundschaft in diesem Gewerbegebiet gewährleistet bleiben.

7.4 Umbau der Kreuzung Markwald-/Bebelstraße zum Kreisverkehr

Der Knoten Markwaldstraße - Bebelstraße wurde 1978/79 im Zuge des Neubaus der L 116 Neu - aus heutiger Sicht - sehr großzügig ausgebaut. Insbesondere im Zuge der Markwaldstraße ist der Straßenraum durch überdimensionierte Fahrstreifen sowie die separaten Abbiegespuren für Rechts-

und Linksabbieger überaus breit und verleitet Kraftfahrer zum Nichteinhalten der vorgeschriebenen Geschwindigkeit.

Aufgrund der durch den großzügigen Ausbau provozierten unangepassten Fahrweise kommt es an dem Knoten häufig zu Verkehrsunfällen. In den Verkehrsberichten über Unfallhäufungen wird von der Polizeidirektion seit über zehn Jahren wiederholt auf eine Unfallhäufung (Tendenz steigend) an diesem Knoten hingewiesen. Die Bilanz der Unfälle drückt sich in einem jährlichen Sachschaden bis zu rund 80.000 € und mehreren verletzten Personen aus.

Eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse sowie eine weitere Entschärfung der Situation an diesem Punkt lässt sich nur durch eine bauliche Umgestaltung des Knotens erreichen. Eine Einrichtung einer Vollsignalisierung würde zwar den Verkehrsablauf regeln; eine Reduzierung der hohen gefahrenen Geschwindigkeiten und damit die Beseitigung einer wesentlichen Gefahrenursache wäre aber nicht zu erwarten.

Die Einrichtung eines Kreisverkehrs wird - anders als bei einer Signalisierung - den Verkehrsablauf in seiner Leichtigkeit nicht beeinträchtigen und dabei die gefahrenen Geschwindigkeiten aber deutlich reduzieren. Damit kann der Verkehrsablauf an diesem wichtigen Knoten nicht nur leistungsfähiger, sondern auch sicherer gestaltet werden. Durch eine entsprechende Dimensionierung wird dem hohen LKW-Anteil über diesen Knoten Rechnung getragen (s. Drucksache HA 02057 sowie BA 02031).

7.5 Anpassung der Grenzen

Im Bereich Markwaldstraße / Bebelstraße bzw. Markwaldstraße / Weißerlenstraße werden die Baugrenzen entsprechend den üblichen Straßenfluchten angepasst.

7.6 Planzusammenfassung

Neben den beschriebenen Inhalten der 7. Bebauungsplanänderung verfolgt die Planung das Ziel, sämtliche Festsetzungen des ursprünglichen Planes mit den sechs rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen in einem Planwerk unter Zugrundelegung der aktuellen Baunutzungsverordnung zusammen zu führen. In diesem Zusammenhang mussten auch die Textlichen Festsetzungen auf einen aktuellen Stand geführt werden.

7.7 Sonstiges

Punkt 3 der Festlichen Festsetzungen beinhaltet - wie bereits der rechtskräftige Bebauungsplan - die Verpflichtung, dass bei Grundstücken bis 5.000 m² nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig ist. Darüber hinaus sind die Zu- und Ausfahrten zweier benachbarter Grundstücke an die gemeinsame Grundstücksgrenze zu legen. Mit dieser Vorschrift soll geregelt werden, dass die Fuß- und Radwege aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht so oft überfahren werden müssen.

8. Umweltbelange

8.1 Ökologische Bewertung

Der Bebauungsplan bedarf keiner förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG.

Entgegen der Aussagen im Protokoll zur Umwelterheblichkeitsprüfung vom 16.11.1999 sind durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten: Unter der Voraussetzung der vor der Bebauungsplanänderung zulässigen GRZ von 0,6 ist aufgrund der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gegebenen Möglichkeit, die GRZ durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. um 50 % zu überschreiten, bereits eine Gesamtversiegelung durch Überbauung von 80 % der Fläche zulässig. Durch Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,7 ändert sich dies nicht, da in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine maximale GRZ von 0,8 geregelt ist. Im Planungsgebiet wurde diese zulässige Obergrenze in vielen Fällen bereits voll ausgenutzt. Zudem wurden auf vielen Grundstücken großflächig asphaltierte Hofflächen angelegt, so dass keine zusätzliche Versiegelung durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten ist. Dies gilt auch für den Bereich der ehemaligen Versorgungsfläche, da hinsichtlich des Grades der zulässigen Flächenversiegelung keine Verschlechterung eintritt.

Soweit dies mit der jeweiligen städtebaulichen Konzeption vereinbar ist, sollen noch vorhandene Waldbäume auf den Grundstücken erhalten werden. Um Verbesserungen hinsichtlich des Grundwassers herbeizuführen, wird festgesetzt, dass nicht verunreinigtes Niederschlagswasser, das auf den an den Mooswald angrenzenden Grundstücken anfällt, im Wald über den belebten Oberboden zu versickern ist. Zur Verbesserung der klimatischen Situation sollten die Dachflächen von Neubauten nach Möglichkeit begrünt werden.

8.2 Schallpegeluntersuchung

Im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans wurde die plangegebene Vorbelastung sowie die prognostizierte Lärmbelastung für das Jahr 2015 ermittelt.

Zusammenfassung der Berechnungsergebnisse

Wie die Untersuchung ergab, werden im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung von Hochdorf und Landwasser bei Zugrundelegung des dem Gewerbegebiet Hochdorf zuzurechnenden Kfz-Verkehrs die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl bei der plangegebenen Vorbelastung als auch bei der Prognosebelastung nicht überschritten.

Die durch die Gewerbebetriebe hervorgerufenen Schallimmissionen überschreiten bei Einhaltung der angesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel die Orientierungswerte der DIN 18005 an der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung nicht.

Nach Errichtung weiterer Baukörper, intensiver Nutzung der Gewerbeflächen und der weiteren starken Belastung der Bundesautobahn A 5 sind innerhalb des Plangebiets im Nahbereich der Bundesautobahn Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) am Tag und bis zu 8 dB(A) in der Nacht zu erwarten.

Schallschutzmaßnahmen

Außerhalb des Plangebietes

Da durch das Plangebiet keine Überschreitung der zulässigen Grenz- und Orientierungswerte eintritt, sind an der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung von Hochdorf und Landwasser keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes

Wie die Berechnung ergab, werden an der im Plangebiet bereits vorhandenen und zukünftigen Bebauung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht zum Teil überschritten (Nahbereich der Autobahn). Auch die hier nur hilfswise heranzuziehenden Grenzwerte der 16. BImSchV von 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A), können in der Nacht nicht in allen Bereichen eingehalten werden. Um zumindest die Grenzwerte der 16. BImSchV an der der Autobahn nächstliegenden Bebauung in allen Geschossen einhalten zu können, muss entlang der Bundesautobahn eine 3 bis 4 m hohe, ca. 700 m lange Lärmschutzwand errichtet werden. Dies erscheint auf Grund der unverhältnismäßig hohen Kosten, der Nutzung des Gebietes als Gewerbegebiet und der bereits vorhandenen Bebauung, die den erforderlichen Schallschutz in der Regel bereits durch passive Schallschutzmaßnahmen erbrachte, nicht realisierbar.

Es wird deshalb vorgeschlagen, dass bei zukünftigen Um- und Neubauten an den Hausfronten, an denen die Richtwerte der 16. BImSchV überschritten werden, keine für die Lüftung des Raumes erforderlichen Fenster von Wohn- und Schlafräumen zulässig sind bzw. an den Außenbauteilen erhöhte Schallschutzmaßnahmen zwingend vorgeschrieben werden. Eine Einschränkung bezüglich Büroräumen wird nicht für erforderlich gehalten. Zur Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile ist die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu Grunde zu legen. Nach dieser Norm liegen die geplanten Gebäude im Lärmpegelbereich I bis V.

In der Regel sind hier Schallschutzfenster der Klasse 2 bis 4 vorgesehen.

Eine entsprechende Textliche Festsetzung wurde aufgenommen. Darüber hinaus wurden in Punkt 10 der Textlichen Festsetzungen zusätzlich folgende flächenbezogene Schalleistungspegel aufgenommen:

- Gewerbegebiet
65 dB(A)/m² am Tag
52 dB(A)/m² in der Nacht

- Industriegebiet
70 dB(A)/m² am Tag
63 dB(A)/m² in der Nacht.

8.3 Kfz-bedingte Abgase

Zur Ermittlung der Kfz-bedingten Emissionen und Immissionen für das Bebauungsplangebiet wurde eine Untersuchung in Auftrag gegeben.

Diese Untersuchung kam zu folgendem zusammenfassendem Ergebnis:

Die zu erwartenden Schadstoffkonzentrationen für die in der 22. Und 23. BImSchV aufgeführten Schadstoffe NO₂, Benzol, Dieselruß und Feinstaub (PM 10) wurden mittels numerischer Simulationen abgeschätzt. Basis für die Simulationen waren die prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2005.

Die durch den Kfz-Verkehr bedingte Immissionssituation im Gewerbegebiet wird im Nordwesten hauptsächlich durch die A5 bestimmt. Auch im Nahbereich der Bebelstraße und der Markwaldstraße treten erhöhte Luftbelastungen auf.

Die Prüfwerte der 23. BImSchV werden im Gewerbegebiet deutlich unterschritten. Die für das Jahr 2010 anzusetzenden Grenzwerte für NO₂, Benzol und PM 10 gemäß 22. BImSchV werden eingehalten. Die höchsten Belastungen treten am Nordwestrand des Gewerbegebietes auf. Dort werden die Grenzwerte der 22. BImSchV nahezu erreicht.

Eine Nutzungsbeschränkung im Gewerbegebiet wurde vom Gutachter empfohlen. Er machte den Vorschlag, dass autobahnnah, d.h. in einem Abstand von 100 m vom Fahrbahnrand, vorzugsweise Gewerbe wie Lagerhallen o.ä. angesiedelt werden, bei dem sich Menschen nicht überwiegend aufhalten müssen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Von einer verbindlichen Festsetzung wurde abgesehen, da es sich einerseits um eine überwiegend bebauten schmalen Randstreifen von wenigen Metern handelt und andererseits über die zu erwartende Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der neuen Bahntrasse eine Verbesserung eintreten wird.

8.4 Absehen von einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan bedarf keiner Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG, da die Prüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 UVPG ergeben hat, dass der Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt hat.

8.5 Zusammenfassung der Umweltbelange

Im Planungsgebiet ist der Versiegelungsgrad bereits sehr hoch in vielen Fällen großflächig asphaltierte Hofflächen angelegt, so dass keine zusätzliche Versiegelung durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten ist. Somit sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die auf den

Grundstücken noch vorhandenen Waldbäume sollen, soweit städtebaulich möglich, erhalten bleiben.

Um die Grundwassersituation nicht negativ zu beeinträchtigen wird nicht verunreinigtes Niederschlagswasser das auf den an den Mooswald angrenzenden Grundstücken anfällt, im Wald über den belebten Oberboden versickert

Zur Verbesserung der klimatischen Situation empfiehlt der Gutachter, dass die Dachflächen von Neubauten nach Möglichkeit begrünt werden sollen. Dem wurde Rechnung getragen.

Die im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans durchgeführte Schallpegeluntersuchung ergab für die Bebauung von Hochdorf und Landwasser bei Zugrundelegung des dem Gewerbegebiet Hochdorf zuzurechnenden Kfz-Verkehrs keine Überschreitung der anzuwendenden Orientierungswerte. Die durch die Gewerbebetriebe hervorgerufenen Schallimmissionen überschreiten bei Einhaltung der in Schallpegeluntersuchung angesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (Gewerbegebiet 65 dB(A)/m² Tag, 52 dB(A)/m² Nacht und Industriegebiet 70 dB(A)/m² Tag 63 dB(A)/m² Nacht) die Orientierungswerte der DIN 18005 an der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung nicht. Da keine Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte eintritt, sind an der Bebauung von Hochdorf und Landwasser keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Wie die Berechnung ergab, werden an der im Plangebiet vorhandenen und zukünftigen Bebauung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht zum Teil überschritten (Nahbereich der Autobahn). Um zumindest die Grenzwerte der 16. BImSchV (69 dB(A) Tag, 59 dB(A) Nacht) an der der Autobahn nächstliegenden Bebauung einhalten zu können, müsste entlang der Bundesautobahn eine 3 bis 4 m hohe, ca. 700 m lange Lärmschutzwand errichtet werden. Dies erscheint auf Grund der unverhältnismäßig hohen Kosten, der Nutzung des Gebietes als Gewerbegebiet und der bereits vorhandenen Bebauung, die den erforderlichen Schallschutz in der Regel bereits durch passive Schallschutzmaßnahmen erbrachte, nicht realisierbar. Es sollten deshalb bei zukünftigen Um- und Neubauten an den Hausfronten, an denen die Richtwerte der 16. BImSchV überschritten werden, keine Fenster von Wohn- und Schlafräumen zugelassen bzw. an den Außenbauteilen erhöhte Schallschutzmaßnahmen zwingend vorgeschrieben werden.

Die zu erwartenden Schadstoffkonzentrationen für die in der 22. und 23. BImSchV aufgeführten Schadstoffe NO₂, Benzol, Dieselruß und Feinstaub (PM 10) wurden abgeschätzt. Die Prüfwerte der 23. BImSchV werden im Gewerbegebiet deutlich unterschritten. Die für das Jahr 2010 anzusetzenden Grenzwerte für NO₂, Benzol und PM 10 gemäß 22. BImSchV werden eingehalten. Die höchsten Belastungen treten am Nordwestrand des Gewerbegebietes auf. Dort werden die Grenzwerte der 22. BImSchV nahezu erreicht.

Eine Nutzungsbeschränkung im Gewerbegebiet wird nicht für erforderlich gehalten. Es wird jedoch empfohlen, dass autobahnnah vorzugsweise

Lagerhallen o.ä. angesiedelt werden, bei dem sich Menschen nicht überwiegend aufhalten müssen.

Von einer verbindlichen Festsetzung wurde abgesehen, da es sich einerseits um eine überwiegend bebauten schmalen Randstreifen von wenigen Metern handelt und andererseits über die zu erwartende Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der neuen Bahntrasse eine Verbesserung eintreten wird.

Auch im Nahbereich der Bebelstraße und der Markwaldstraße treten erhöhte Luftbelastungen auf; sie erreichen die Prüfwerte jedoch nicht.

9. Kosten

Die neue Erschließungsstraße auf dem ehemaligen Grundstück des Versorgungsträgers verursacht Kosten in Höhe von 500.000 €. Diese werden aufgrund alter Vertragsregelungen anteilmäßig von den Eigentümern (Privateigentümer und Stadt Freiburg) zu 100% übernommen.

Der Ausbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehr bleibt weiterhin planerisches Ziel, wobei eine kostengünstige provisorische Umbaulösung geprüft wird.

Freiburg i. Br., den 21.03.2006
Bürgermeisteramt - Dezernat IV -

gez.
(Dr. Schmelas)
Bürgermeister