

**Bebauungsplan mit örtlichen
Bauvorschriften
„Am Lindenwäldle“
Plan-Nr. 6-172**

Entscheidungsvorschläge
zu den bei der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteili-
gung eingegangenen Stellungnahmen
(Darlegung vom 23.01.2023 bis zum 24.02.2023)

*[Hinweis: Die folgenden Stellungnahmen werden im Original Wort- und Schreiblaut
abgedruckt. Sie wurden hinsichtlich Rechtschreibung, Grammatik und Satzbau seitens
der Verwaltung nicht verändert. Lediglich offensichtliche Rechtschreibfehler oder
Buchstabendreher wurden durch die Verwaltung korrigiert.]*

*Sofern Stellungnahmen Visualisierungen oder Anlagen wie Merkblätter, Fotos, Pläne etc.
enthalten, werden diese innerhalb der Abwägungstabelle in der Regel nicht mit
abgedruckt. Sie sind jedoch Teil der Abwägung und werden bei dieser auch
berücksichtigt. Bei Bedarf können die nicht abgedruckten Teile bei der Verwaltung
eingesehen werden.]*

A Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Einwendung/Stellungnahme

Entscheidungsvorschlag

A.1 Jugendbildungswerk Jugendbüro Freiburg (Schreiben vom 15.02.2023)	
<p>Das Jugendbüro Freiburg begleitet, organisiert und regt Projekte und Prozesse der Jugendbeteiligung in der Kommune an. In dieser Funktion waren wir 2016 an der Erstellung des Rahmenkonzepts Auf der Haid beteiligt. Von April bis Juli 2016 formulierten Jungen und Mädchen aus dem Stadtteil Weingarten - zum Teil Bewohner*innen der Häuser Am Lindenwäldle - in einem intensiven und kreativen Prozess ihre Vorstellungen, Bedürfnisse und Wünsche an eine Umgestaltung des Quartiers.</p> <p>Im Oktober 2016, bei der Vorstellung der Ergebnisse der beauftragten Planungsbüros, votierten die beteiligten Jugendlichen für den Entwurf des Heidelberger Büros Metris, weil dieser sichtbar und explizit Forderungen der Jugendlichen berücksichtigte. Der Metris-Entwurf erhielt tags darauf die Zustimmung der damaligen Jury und bildet die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans "Am Lindenwäldle". Das Jugendbüro begrüßt daher als anwaltliche Vertretung von Jugendinteressen besonders folgende, im Bebauungsplan ersichtliche Elemente, die im geschilderten Prozess entwickelt wurden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der "Haid Park" mit Jugendclub und Cafe in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Haus der Vereine kommt dem Wunsch der Jugendlichen nach einem Treffpunkt mit Räumen für Musik, Tanz und Bewegung entgegen und schafft einen generationenübergreifenden Kommunikations- und Begegnungs-Raum. • Zugleich endet bzw. beginnt hier die Achse/ Allee durch das Quartier über dessen Mitte hin zu (Fahrrad-)Werkstätten nahe der Bahnlinie, die ebenfalls auf Anregung von Jugendlichen ("Nutzung von Werkstätten in bereits vorhandenen Gewerberäumen") in die Planung aufgenommen wurden. • Der bestehende Bolzplatz wird verlegt auf das Gelände zur Besancon-Allee hin und um einen Grillplatz - idealerweise mit einer Hütte, einem Unterstand, einer Überdachung - erweitert (Anlage 3 zur DS BA-19/003). <p>Wir befürworten daher die in der Umwelterheblichkeitsprüfung unter "1.3. Planung" genannten Maßnahmen, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vereinshaus / Jugendtreff etc. als eingeschossiger Pavillon • generationenübergreifender "Haid Park" mit neuem Bolz- und Spielplatz, Erstellung Freiraumkonzept • Umsiedlung des bestehenden Bolzplatzes 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Haidpark mit Jugendclub und Café war ein Vorschlag des Büro Metris. Nach Überprüfung der Vorschläge sind laut Fachamt (Amt für Kinder, Jugend und Familie) die Bedarfe der Jugendlichen bzgl. Jugendclub ausreichend in der näheren Umgebung (Jugendzentrum Weingarten, etc.) abgedeckt. Die Jugendlichen können natürlich ebenfalls die neu entstehenden Räumlichkeiten für den Quartiersraum mitbenutzen. Dieser Raum liegt im Kopfbau der Quartiersgarage und gegenüber des Spiel- und Bolzplatzes. Es entsteht ein generationsübergreifender Ort mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen. • Nicht mehr Bestandteil der Planung, da diese Anforderung (Nutzung von Werkstätten in bereits vorhandenen Gewerberäumen) damals kein Bestandteil der Aufgabenstellung zur Machbarkeitsstudie war. Dies war ein eigenständig erarbeiteter Vorschlag des Büros Metris Architekten, die die Mehrfachbeauftragung gewonnen haben und kein Bestandteil der Aufgabenstellung. Des Weiteren ist das Grundstück im Privatbesitz. Die Bereitstellung einer Grillstelle im Bereich des künftigen Bolzplatzes ist auf Grund der räumlichen Nähe zur benachbarten Bebauung nicht realisierbar. Sollte jedoch der Bedarf für Feuerstellen bestehen, so kann in der öffentlichen Grünfläche eine sog. „Grillzone“ seitens des Garten- und Tiefbauamtes eingerichtet werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass ein möglichst großer

	<p>Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden kann.</p> <p>Die Maßnahme des Vereinshauses / Jugendtreffs wurde in der Umwelterheblichkeitsprüfungen als Option genannt. Inzwischen ist diese Option zugunsten eines Quartierraumes für alle Generationen gewichen. Die Umsetzung des generationenübergreifenden HaidParks mit neuem Bolz- und Spielplatz, sowie Aufenthaltsangebote für alle Altersgruppen wird weiterhin als Ziel verfolgt.</p>
<p>A.2 badenovaNETZE GmbH (Schreiben vom 10.02.2023)</p>	
<p>Im Verfahrensgebiet befinden sich Erdgas-, Strom- und Trinkwasserleitungen der badenovaNETZE GmbH. Diese sind bei der zukünftigen Planung zu berücksichtigen. Das Verfahrensgebiet kann über die bestehenden Leitungsnetze mit Trinkwasser und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas versorgt werden. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundschatz) von 96 m³/h zur Verfügung gestellt. Objektschutz wird Seitens der badenovaNETZE GmbH nicht zur Verfügung gestellt. Im Planbereich steht derzeit ein Wasserdruck von ca. 4,6 bar zur Verfügung.</p> <p>Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluss bzw. Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes der badenovaNETZE GmbH. Hierfür sind innerhalb und außerhalb des Plangebiets Kabelverlegungen notwendig. Wir bitten um Zuweisung der Leitungstrassen gemäß DIN 1998. Es befindet sich eine Trafostation im Verfahrensgebiet. Sollte diese durch die geplanten Baumaßnahmen verändert werden müssen, wird ein geeigneter Ersatzstandort benötigt. Dafür ist eine frühzeitige Abstimmung mit der badenovaNETZE GmbH notwendig.</p> <p>Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenovaNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.3 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 06.02.2023)</p>	
<p>Das ca. 5,9 ha große Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteils Haslach und umfasst insbesondere das Bestandsquartier Lindenwäldle: in die Jahre gekommener und in Gesamtschau wohl nicht mehr sanierungswürdiger Geschosswohnungsbau. Hier soll in mehreren Bauabschnitten heutigen Bedürfnissen entsprechender und</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>weiter verdichteter neuer Wohnbau mit wesentlich mehr Wohneinheiten 'bei gleichwertiger Freiraumqualifizierung' geschaffen werden. Im Süden und Osten grenzen ans Plangebiet auch gewerbliche Nutzungen an. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wären dann keine Bedenken zu äußern, wenn sichergestellt ist, dass es zwischen gewerblicher und Wohnnutzung zu keinen Nutzungskonflikten kommen kann. Sollten hierzu Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein, was zu untersuchen sein wird, dürfen diese in keinem Fall zu Lasten der Bestandsbetriebe erfolgen.</p> <p>Eine detaillierte Stellungnahme kann erst nach Vorlage des Planentwurfes erfolgen.</p>	<p>In der schalltechnischen Untersuchung wurden die angrenzenden Gewerbebetriebe detailliert betrachtet und die Geräuscheinwirkungen auf die geplante schutzbedürftige Nutzung geprüft.</p> <p>Im Ergebnis kommt es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an drei Immissionsorten im südlichen Bereich des Plangebiets. Die Überschreitungen betragen bis zu 6 dB(A) in der Nacht. Während der Tageszeit (6-22 Uhr) werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten.</p> <p>Die nächtlichen Immissionen sind dem Betriebshof der VAG und dem südlich an das Plangebiet grenzenden Self-Storage zuzuordnen.</p> <p>Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte werden geeignete Maßnahmen an den geplanten Gebäuden festgesetzt. Mit der Festsetzung der geeigneten Maßnahmen werden die Bestandsbetriebe berücksichtigt und damit garantiert, dass die Betriebe durch die Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden.</p> <p>Das südlich ans Plangebiet angrenzende Gewerbegrundstück ist durch den Bebauungsplan Obere Hardtstraße Nr.6-062 planungsrechtlich bzgl. der Immissionsrichtwerten bereits eingeschränkt.</p>
---	--

A.4 Polizeipräsidium Freiburg - Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle
(Schreiben vom 06.02.2023)

<p>Bei der Durchsicht der Planungsunterlagen möchten wir aus Sicht der Polizei/Kriminalprävention im Rahmen des Beteiligungsverfahrens folgende Hinweise geben.</p> <ul style="list-style-type: none"> Falls noch nicht geplant, sind zwischen den Gebäudeteilen Aufenthaltsmöglichkeiten mit Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen sinnvoll. Hierdurch kann die soziale Kontrolle erhöht werden. Ausführungen zu den Park- und Abstellmöglichkeiten von Fahrrädern und Fahrzeugen konnten nicht gesichtet werden. Beachten Sie hierbei, dass die Fahrräder mit fest angebrachten Sicherungen im Sichtbereich von Fenstern und Aufenthaltsräumen abgestellt werden können. Wir haben in den letzten Monaten eine deutliche Zunahme von besonders schweren Diebstählen bei Pedelecs. Wie immer sollten für eine ausreichende Beleuchtung gesorgt werden, um die tatsächliche Kriminalitätsdelikte erschwert und insbesondere auch die Kriminalitätsfurcht vermieden wird. Hierbei sind auch auf ausreichende Sichtachsen zu achten, die nicht durch bauliche oder vegetative Planungen durchbrochen werden sollen. Beachten Sie bitte insbesondere bei den Planungen zum Parkhaus auf ausreichende Frauenparkplätze, genügend Beleuchtung, die sich auch 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich nicht um ein öffentliches Parkhaus. Es wird eine private Quartiers- und Tiefgarage mit den baurechtlich notwendigen Stellplätzen geplant.</p>
--	---

<p>auf dem Weg vom Parkhaus zu den Wohngebäuden erstrecken soll.</p>	
<p>A.5 Netze BW GmbH (Schreiben vom 03.02.2023)</p>	
<p>110-kV-Leitung Anschluss Freiburg Rankackerweg, LA 3630 Mast 004 - 006</p> <p>Anbei übersenden wir Ihnen unsere ergänzte Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplanverfahren in digitaler Form. Der Punkt 21 zu Baumwuchshöhen zu der STN vom 07.10.2022 wurde ergänzt.</p> <p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans verläuft eine 110-kV-Leitungsanlage der Netze BW GmbH.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan bitten wir folgenden Text zu übernehmen:</p> <p>Für die überörtliche Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 110-KV-Leitung der Netze BW. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine bauliche Nutzung nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.</p> <p>Planungshinweise zu 110-kV-Freileitungen der Netze BW</p> <p>1. Bei 110-kV-Leitungen sind Leitungsschutzstreifen (beidseitig der Leitungssachse) einzuhalten, deren Breite von verschiedenen Faktoren abhängig ist.</p> <p>2. In Lageplänen der Ausführungsplanung und in Bauleitplänen sind die Schutzstreifen, Maststandorte sowie die Leitungssachse unserer 110-kV-Leitungsanlagen vollständig und lagerichtig darzustellen, die Kontaktdaten zum Auftragszentrum der Netze BW aufzuführen und die Leitungsanlage mit „110-kV-Ltg. Netze BW“ zu beschriften (nach Ziffer 8 und 15.5 der Planzeichenverordnung (PlanZV) als Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)). Die Lage unserer 110-kV-Leitungsanlage geht aus beigefügtem Lageplan hervor.</p> <p>3. Jegliche Bauvorhaben im Abstand von 30 m rechts und links der Hochspannungsfreileitungssachse sind der Netze BW GmbH zur Bestätigung vorzulegen.</p> <p>4. Um die nicht sinnvoll bebaubaren Flächen im Schutzstreifen unserer 110-kV-Leitungsanlage zu nutzen, empfehlen wir, die Flächen im Schutzstreifen als öffentliche und private Grünflächen [z.B. als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft] oder als Verkehrsflächen festzusetzen. Jegliche Nutzungsänderungen im Schutzstreifen sind mit uns abzustimmen, um sicherzustellen, dass die erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden.</p> <p>5. Wir bitten Sie darum, vorab eine Leitungsauskunft unter http://www.netzebw.de/leitungsauskunft einzuholen und in Ihrer Planung evtl. vorhandene Kabel- und Rohrleitungen der Netze BW zu berücksichtigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

6. Die ggf. von einem Vermessungsbüro ermittelten Leiterseilhöhen unserer Hochspannungsleitung sind Momentaufnahmen. Die Leiterseilhöhen haben je nach Temperatur unterschiedliche Ausdehnungen. Leiterseile können durch Staudruck ausschlagen und je nach Temperatur der Leiterseile und der zu übertragenden Stromstärke sich deren Durchhang ändern. Ebenso muss das altersbedingte Kriechen und Bahnen der Leiterseile bei den Abstandsermittlungen berücksichtigt werden. Dies ist bei Abstandsermittlungen von Objekten zu den Leiterseilen zu berücksichtigen. Die Mindestabstände zu Objekten hierzu sind in der DIN EN 50341 festgelegt.

7. Im gesamten Bereich der Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial o. ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet. Ausnahmen hiervon können nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW zugelassen werden, wenn zuvor der Nachweis erbracht wird, dass die erforderlichen Mindestabstände weiterhin eingehalten werden.

8. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine bauliche Nutzung nicht oder nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig. Die Mindestabstände der Hochspannungsleitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen. Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.

9. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW errichtet werden, sofern eine Unterbauung nicht bereits aufgrund der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit am Grundstück ausgeschlossen ist. Die max. zulässige Gebäudehöhe einschließlich untergeordneter Bauteile im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 3630/005 und Mast Nr. 3630/006 beträgt 248,6 m üNN [entspricht 7,6 m über Geländeneiveau von ca. 241,0 m üNN]. Diese Höhe ist textlich und zeichnerisch mittels Höhenlage und Bezugshöhe [in m üNN] nach § 9 Abs. 3 BauGB festzusetzen und in Form einer Nutzungsschablone darzustellen.

Eine Überschreitung dieser max. zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile [z.B. Oberlichter, Überdachungen, Kamine, PV-Module, Lärmschutzwände usw.] ist nicht zulässig, da dies zur Unterschreitung der erforderlichen Mindestabstände führt.

10. Die max. zulässige Verkehrsflächenhöhe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 3630/005 und Mast Nr. 3630/006 beträgt 246,6 m üNN.

11. Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen [nicht die Lichtpunkthöhen] zu unseren Leiterseilen eingehalten werden müssen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste

und einer späteren Instandhaltung empfehlen wir dringend einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen [bspw. Austausch des Leuchtmittels] mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, den nach VDE 0105 vorgegeben Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

12. Bei der Planung von Baustraßen und Lagerflächen sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen.

13. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung größer 15° sind keine Dachterrassen und Balkone im Dachgeschoß und mit einer Dachneigung kleiner gleich 15° keine Dachterrassen zulässig.

14. Die Zulässigkeit von Freiflächenphotovoltaikanlagen [PV-Module, Nebengebäude. etc.] im Bereich von 110-kV-Leitungsanlagen muss im Einzelfall geprüft werden.

15. Kamine, Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten u.a. dürfen, nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW errichtet werden.

16. Wir weisen darauf hin, dass es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen kann [insbesondere an unter der Leitungsanlage parkenden Fahrzeugen], wofür wir keine Haftung übernehmen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert, wofür wir keine Haftung übernehmen.

17. Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung von leicht brennbaren Stoffen in Kleinmengen [vgl. TRGS 510] innerhalb von Gebäuden. Bedachungen müssen grundsätzlich die Anforderungen nach DIN 4102 erfüllen. Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe [z.B. Erdgastank, Dieseltank] erfordern einen Mindestabstand von 30 m zwischen äußerer Ex Zone und ruhendem Leiterseil.

18. Um die Standsicherheit des Mastes Nr. 3630/005 nicht zu beeinträchtigen, darf das bestehende Gelände auf einer Fläche mit einem Radius von mindestens $RM = 12,5$ m von der Mastmitte nicht verändert werden, keine baulichen Anlagen, Arbeitsflächen oder Verkehrsflächen errichtet werden und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Abgrabungen jenseits dieses Mastfundamentabstands innerhalb des Leitungsschutzstreifens sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW mit einem Böschungswinkel kleiner 45° bzw. normgerecht [vgl. DIN 4124, DIN EN 1997, DIN 1054] vorzusehen. Die Kreisfläche sollte nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 oder Nr. 24 BauGB als Flächen, die von Bebauung freizuhalten ist, und nach § 9

Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private oder öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

19. Um die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung der Masten dauerhaft sicherzustellen, müssen folgende Arbeitsflächen von Gebäuden, PV-Anlagen, sowie von Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft freigehalten werden:

- Arbeitsfläche mit einer quadratischen Seitenlänge von $SA = 40 \text{ m}$
- vier Ankerflächen mit jeweils einem $BA = 5,0 \text{ m}$ breiten und einem $LA = 23,8 \text{ m}$ langen Korridor mit einem Winkel von je 45° bzw. 135° zur Leitungssachse.
- zwei Seilzugflächen bei Mast-Nr. 3630/005 mit jeweils einem $BS = 15 \text{ m}$ breiten und einem $LS = 34,6 \text{ m}$ langen Korridor in rückwärtiger Verlängerung der Leitungsanlagenachse.

[Skizze für Mast-, Arbeits-, Anker- und Seilzugflächen an dieser Stelle nicht mit abgebildet.]

Die Fläche sollten nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 oder Nr. 24 BauGB als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private oder öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass eine Zufahrt zu den Maststandorten auch mit Lastkraftwagen möglich ist. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen der FGSV 287 anzusetzen.

20. Im Näherungsbereich zu unseren 110-kV-Masten müssen Mindestabstände eingehalten werden, um unzulässige Potenzialverschleppungen und eine Personengefährdung zu vermeiden. Der Mindestabstand zwischen Mast und metallisch erdfühli gen Anlagen [z.B. Straßenlampen, Gebäuden, Niederspannungsinstallationen, erd wirksamen Kabeln, Schutzplanken, Zaunanlage, Metallteile mit Berührungsmöglichkeiten] beträgt 5 m. Werden diese Mindestabstände unterschritten muss der Einzelfall von Netze BW geprüft werden [z. B. Schutzrohr, Trenntransformator, Einbindung in die Masterdungsanlage].

21. Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen. Die max. Endwuchshöhe von Sträuchern darf eine Höhe von 248,6 m üNN [entspricht 7,6 m über Geländenniveau von ca. 241,0 m üNN] nicht überschreiten. Baumkronen benachbarter Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifen der Freileitung hineinwachsen.

Die Endwuchshöhe von Bäumen am äußeren Rand des Schutzstreifens dürfen eine Höhe von 14,3 m nicht überschreiten, damit diese im Fall eines Umstürzens nicht mit den Leiterseilen kollidieren.

22. Im Bereich der Freileitungen ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Schutzabstand von 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird, dieser richtet sich nach der DIN VDE 0105. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Das Aufstellen von Baukränen im Bereich der Freileitung ist vorher mit der Netze BW abzustimmen. Wir weisen darauf hin, dass ein Kran-einsatz zur Errichtung von Bauwerken und Gebäuden nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist und etwaige Mehrkosten bei der Bauausführung vom Bauherrn zu tragen sind.

Der Einsatz von Baugeräten im Bereich der Freileitung ist vorher mit der Netze BW abzustimmen. Wir weisen darauf hin, dass ein Baugeräteeinsatz nur eingeschränkt möglich ist und etwaige Mehrkosten bei der Bauausführung vom Bauherrn zu tragen sind.

Im Spannungsfeld zwischen Mast Nr. 3630/005 und Mast Nr. 8630/006 dürfen Personen, Baugeräte oder anderen Gegenstände eine Höhe von 250,6 m ü NN [entspricht 9,6 m über Geländeneiveau von ca. 241,0 m üNN] nicht überschreiten.

23. Ein Beginn von Bauarbeiten und der verantwortliche Bauleiter ist unserem Auftragszentrum-Rheinhausen [Tel.: 07643-808-229, E-Mail: Auftragszentrum-Rheinhausen@netze-bw.de] mindestens drei Wochen vor Baubeginn mitzuteilen. Unsere Betriebsstelle wird dann den verantwortlichen Bauleiter vor Ort unterweisen. Die angehängte Information für Bauunternehmen - Schutz von Kabeln, Rohr- und elektrischen Freileitungen ist zu beachten.

24. Können beim Baugeräteeinsatz die erforderlichen Sicherheitsabstände nicht eingehalten werden, muss eine Abschaltung der Leitung oder einzelner Stromkreise erfolgen. Dies kann nur bedingt unter Berücksichtigung betrieblicher Belange und nur zeitweise vorgenommen werden.

Die Machbarkeit etwaiger Abschaltungen sind mindestens 8 Wochen vor Beginn der Arbeiten mit der Netze BW abzustimmen. Hierfür wenden Sie sich an unser Auftragszentrum. Zur Prüfung der Machbarkeit sind die Bauantragsunterlagen, ein Bauzeitenplan und Angaben zum geplanten Baugeräteeinsatz im Schutzstreifen einzureichen. Die Kosten etwaiger Abschaltungen und möglicher Provisorien [Personal, Fahrzeuge] sind vom Bauherrn zu tragen. Wir weisen darauf hin, dass je Baumaßnahme für Prüfung und Umsetzung möglicher Provisorien auch Kosten von mehreren Zehntausend Euro entstehen können. Realisierbare Abschaltungen sind dann mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten mit unserer Betriebsstelle abzustimmen. Hierfür wenden Sie sich ebenfalls an unser Auftragszentrum.

25. Aufgrund von §§ 1090, 1091 Bürgerliches Gesetzbuch ist zugunsten des Versorgungsunternehmens das die jeweilige Anlage bei Inkrafttreten dieser Vorschrift

betreibt, am Tage des Inkrafttretens dieser Vorschrift eine beschränkte Dienstbarkeit an den Grundstücken begründet, die von der Energieanlage in Anspruch genommen werden. Voraussetzung der Genehmigung eines Bauvorhabens ist die Neuregelung der Dienstbarkeit auf dem betroffenen Grundstück. Darüber hinaus ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit für alle Arbeiten zu gewährleisten. Die Neuregelung der Dienstbarkeit ist mit der Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe Frau Lena Förstner-Will, E-Mail: l.foerstner-will@netze-bw.de zu klären.

26. Geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW abzustimmen. Hierzu wenden Sie sich an die Netze BW GmbH, bauleitplanung@netzebw.de

27. Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden. Hierzu wenden Sie sich an die Netze BW GmbH, bauleitplanung@netzebw.de

28. Beim Betrieb einer Freileitung, eines Erdkabels, eines Umspannwerkes, oder einer Umspannstation entstehen aufgrund physikalischer Gesetze schwache elektrische und magnetische Felder mit einer Frequenz von 50 Hz. Die Stärke dieser Felder ist unmittelbar am Leiterseil am größten und nimmt mit wachsender Entfernung rasch ab. Das elektrische Feld wird durch praktisch alle Baumaterialien abgeschirmt und dringt daher aus eingehausten Anlagen, wie z. B. Umspannstationen, nicht aus und bei Gebäuden unter Freileitungen in diese nicht ein. Im Gegensatz hierzu ist die Schirmwirkung dieser Materialien gegen das Magnetfeld vernachlässigbar gering.

Grundlage für eine Beurteilung möglicher Auswirkungen sind die Feldstärken. Die Stärke des elektrischen Feldes wird in Kilovolt/Meter [kV/m] und die der magnetischen Flussdichte in Mikrottesla [μ T] angegeben.

Zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder hat die Bundesregierung die Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV] erlassen [seit 1997, bzw. novelliert seit 2013]. In dieser Verordnung ist festgelegt, dass Anlagen der elektrischen Energieversorgung die Grenzwerte immer bei der theoretisch maximal möglichen Übertragungsleistung, d. h. dem maximal möglichen Strom, einhalten müssen, der aber im normalen Betriebszustand nicht erreicht wird.

Entsprechend dieser Verordnung ist die Netze BW GmbH als Betreiberin von Freileitungen, Erdkabeln, Umspannwerken und Umspannstationen verpflichtet, an Orten im Einwirkungsbereich der Anlage, an denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten [sog. maßgebliche

<p>Immissionsorte], die Grenzwerte der 26. BImSchV von 5 kV/m [Kilovolt pro Meter] für das elektrische Feld und 100 uT [Mikrotesla] für die magnetische Flussdichte auch bei theoretisch höchster betrieblicher Anlagenauslastung einzuhalten. Dies impliziert, dass bei realen Betriebsbedingungen die Grenzwerte mit noch größerem Abstand eingehalten werden.</p> <p>Durch die Einhaltung von Grenzwerten garantiert der Gesetzgeber das im Grundgesetz verankerte Recht auf körperliche Unversehrtheit und gewährleistet so sicher den Schutz der Bevölkerung vor wissenschaftlich untersuchten Gefährdungen. Solche möglichen Gefährdungen treten bei magnetischen Niederfrequenzfeldern allerdings erst bei ca. 50-facher Überhöhung des deutschen Grenzwertes auf.</p> <p>Mindestabstände sind in der 26. BImSchV zur Einhaltung der Grenzwerte nicht vorgesehen, es gilt immer eine Einhaltung der Grenzwerte an maßgeblichen Immissionsorten. Der Schutzstreifen einer Anlage ist technisch bedingt und berührt Maßgaben der 26. BImSchV nicht.</p> <p>Netze BW bestätigt, dass die Anlage 3630 die Grenzwerte an maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung aller Vorbelastungen im angesprochenen Bereich „Lindenwäldle“ immer sicher unterschreitet.</p> <p>29. Wir machen darauf aufmerksam, dass eine Annäherung oder eine unsachgemäße Behandlung der elektrischen Anlage mit Lebensgefahr verbunden ist.</p> <p>Unsere Erfahrungen im aktuellen Netzausbau haben gezeigt, dass eine Wohnbebauung im direkten Nahbereich von Hochspannungsfreileitungen ein vermeidbares Konfliktpotential darstellt. Vor diesem Hintergrund möchten wir anregen, eine geplante Ausweisung von Wohngebieten im direkten Umfeld unserer T10-kV-Leitungsfreileitung noch einmal auf Modifizierungsmöglichkeiten hin zu überprüfen.</p> <p>Die parallel zu unserer Leitungsanlage verlaufene Leitungsanlage ist nicht im Eigentum der Netze BW GmbH, sondern wird von der DB Energie GmbH betrieben. Bitte nehmen Sie hierzu über die Sammelpostadresse dbenergiesw.infra@deutschebahn.com Kontakt auf.</p> <p>Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p><i>[Anlage 1: Informationen für Bauunternehmen, Anlage 2: Lageplan LA 3630; an dieser Stelle nicht mit abgedruckt]</i></p>	
---	--

<p>A.6 Südwestrundfunk (SWR) (Schreiben vom 23.01.2023)</p>	
--	--

<p>Über das ausgewiesene Plangebiet verläuft am südwestlichen Rand eine vom SWR betriebene Richtfunkstrecke. Strecke: 7°E 47' 42.5" / 48°N 00' 52.3" < - > 7°E 48' 17.7" / 47°N 57' 18.4" (WGS84)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	------------------------------------

<p>Der vertikale Sicherheitsabstand ist jedoch ausreichend, daher ergeben sich aus unserer Sicht den Richtfunk betreffend keine Vorgaben für die weitere Planung.</p>	
<p>A.7 Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei, Abteilung 3 - Referat 32 / Funkbetrieb (ASDBW) (Schreiben vom 23.01.2023)</p>	
<p>Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse.</p>	<p>Eine Betroffenheit durch die Planung ist nicht gegeben.</p>

B Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Einwendung/Stellungnahme

Entscheidungsvorschlag

<p>B.1 Privatperson - ID: 1026 (Schreiben vom 24.02.2023)</p>	
<p>Parkhaus:</p> <p>Wenn das Parkhaus mit der Einfahrt über den Haierweg und der Ausfahrt über den Hurstweg führen würde, wäre dies ein sehr hohen Verkehrsaufkommens für ein Wohngebiet, daher sollte das Parkhauses verlegt werden. Es bietet sich die Verlegung des Parkhauses an, mit entweder einer direkten Anbindung an die Besançonallee (4-spurig) oder die Opfinger Straße (2-spurig). Dass es größere Straßen sind, sollte kein Problem sein, da das Parkhaus der Westakaden mit direktem Zugang auch an eine 4-spurige Straße mit Tempo 50 gebaut wurde. Zusätzlich sollte das Tempo der Straßen reduziert werden auf 50km/h (Besançonallee) und 30 km/h (Opfinger Straße). Zusätzlich befindet sich in dem alten Glasmeier-Gebäude eine Schule (Regenbogenschule, Zugang über den Haierweg), deren Schüler ebenfalls von dem erhöhten Verkehrsaufkommen direkt betroffen wären.</p> <p>Die Durchfahrtsgeschwindigkeit der Autos im Hurstweg (30km/h Zone) ist sehr hoch, hier werden auf dem Zwischenstück zwischen "Am Lindenwäldle" und Goldammerweg" Spitzengeschwindigkeiten von bis zu 80-100 km/h erreicht. Diese bereits jetzt schon unerträgliche Situation (es wohnen hier viele kleine Kinder, die jederzeit über- bzw. angefahren werden können) würde durch ein noch höheres Aufkommen somit noch deutlich erhöht werden.</p> <p>Zu Stoßzeiten entstehen bereits jetzt schon lange Rückstaus an Kreuzungen bzw. der Ampel Goldammerweg-Opfinger Straße durch die Nutzung des Viertels als Abkürzung für viele Pendler, dieses wird so noch verschärft.</p> <p>Parkplatzsituation für Sprinter und Wohnwägen: Für diese Art an Fahrzeugen wurde laut öffentliche Anhörungsveranstaltung (Donnerstag, 09.02.2023 um 18:30 Uhr im Mehrgenerationenhaus EBW Freiburg) noch keine Lösung gefunden, was keine befriedigende Lösung für die Nutzer/ Besitzer ist. Wenn dieses nicht in der Planung berücksichtigt wird, wird das angrenzende Viertel als</p>	<p>Die Lage der Quartiersgarage ergibt sich aus verschiedenen Bedingungen. Das Grundstück, auf dem sich die Quartiersgarage befindet, liegt unter der Hochspannungsleitung der DB Energie GmbH. Dies ist eines der wenigen unbebauten Grundstücke im Bebauungsplanunggriff, allerdings durch die Lage unter der Hochspannungsleitung in seiner baulichen Höhe nur beschränkt bebaubar. Dadurch können auf diesem Grundstück nicht die erforderlichen Wohneinheiten geschaffen werden. Um die Umzugskette zu realisieren und es damit allen Bewohnenden des Lindenwäldles zu ermöglichen im Gebiet wohnen bleiben zu können, müssen zum ersten Bauabschnitt zeitgleich die baurechtlich notwendigen Stellplätze, untergebracht in der Quartiersgarage, hergestellt werden. Des Weiteren wird eine Wohnnutzung für diesen Standort kritisch gesehen. Laut der DB Energie GmbH haben die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische Emissionen, bei Einhaltung der Vorgaben keine schädlichen Auswirkungen auf den Menschen. Jedoch führen die in der Öffentlichkeit geführten Diskussionen über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereichs befinden.</p> <p>Wie sich die Quartiersgarage und Tiefgarage und deren Zu- und Abfahrten auf den Verkehr in der Nachbarschaft auswirken, wurde im Verkehrsgutachten durch ein externes Gutachterbüro hinreichend untersucht. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der insgesamt relativ niedrigen Verkehrszahlen im Verhältnis zu den verfügbaren Kapazitäten, die Straßen Hurstweg und Haierweg in der Lage sind die erzeugten Verkehrsmengen ohne Qualitätsverlust aufzunehmen. Durch die Trennung der Zu- und Abfahrten wird das Verkehrsaufkommen halbiert.</p>

<p>Ausweichparkplatz hierfür genutzt. Das geplante Parkhaus müsste so umgeplant werden, sodass es im Erdgeschoss Plätze hierfür gibt.</p>	<p>Die Anmerkung zu der Verkehrsgeschwindigkeit wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden diesbezüglich bei dem zuständigen Amt für öffentliche Ordnung unter afo@stadt.freiburg.de eingereicht werden können.</p> <p>In dem zum Plangebiet zu erstellenden Verkehrsgutachten wurde ebenfalls untersucht, ob der vom Plangebiet generierte Verkehr in ausreichender Qualität auf dem bestehenden Straßennetz bewältigt werden kann. Das Gutachten zeigt, dass die verkehrliche Realisierbarkeit des Bauvorhabens hinsichtlich der leistungsfähigen Verkehrsabwicklung unproblematisch ist. Auch nach der Umsetzung der Nachverdichtung ist ein leistungsfähiger Verkehrsablauf der Qualitätsstufe "A" (sehr gut) möglich. Das Verkehrsgutachten kann im Rahmen der Offenlage eingesehen werden.</p> <p>Die Garagenverordnung als Teil der Landesbauordnung sieht eine lichte Höhe von Mittel- und Großgaragen mit min. 2,00 m vor. Ein Abweichen von der Garagenverordnung bedeutet für die Freiburger Stadtbau eine technische und finanzielle Zusatzbelastung. Hinzu kommt, dass die Tiefgarage und die Quartiersgarage durch die Höhe des Grundwasserpegels in ihrer Tiefe beschränkt sind. Zusätzlich ist die Quartiersgarage durch ihre Lage unter der Hochspannungsleitung in ihrer Höhe beschränkt. Dementsprechend kann kein höheres Geschoss geplant werden. Die Freiburger Stadtbau wird auf ihren privaten Grundstücken im Rahmen des Möglichen zusätzlich 11 private Stellplätze für übergroße Fahrzeuge herstellen.</p> <p>Im öffentlichen Raum wird es ebenfalls weiterhin Parkplätze geben, die von allen genutzt werden können.</p>
<p>B.2 Bürgerverein Haid e.V. (Schreiben vom 24.02.2023)</p>	
<p>Der Bürgerverein Haid e.V. hat Anwohner des Hurstweg, des Goldammerweg und des Haierweg zum Bebauungsplan befragt und die Einwendungen in den beiliegenden Listen 1.1 und 2.1 zusammengefasst.</p> <p>Insgesamt 147 Bewohnerinnen bringen folgende Einwendungen vor:</p> <p>Einbringen von Einwendungen zum Planentwurf Plan Nr. 6-172 - Platzierung des Parkhauses mit Einfahrt über den Haierweg und Ausfahrt über den Hurstweg für geplante 140 Fahrzeuge.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Unterzeichner*innen wenden sich mit Ihrer Unterschrift gegen den geplanten Standort des Parkhauses mit Einfahrt über den Haierweg und Ausfahrt über den Hurstweg. 2. Die Unterzeichner*innen fordern eine Verlegung des Parkhauses an die Opfinger Straße mit eigener Einfahrt und Ausfahrt über die Opfinger Straße. Eine Belastung des Goldammerweges 	<p>Aufgrund der prosperierenden Entwicklung der Stadt Freiburg und dem damit verbundenen starken Bevölkerungswachstum, ist die Schaffung von neuem Wohnraum eine der drängendsten Aufgaben der Stadtentwicklung. Um den steigenden Wohnraumbedarf möglichst flächenschonend umzusetzen und möglichst wenig Naturraum neu zu versiegeln, müssen innerstädtische Potenziallagen nachverdichtet werden.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wie sich die Quartiersgarage und Tiefgarage und dessen Zu- und Abfahrten auf den Verkehr in der Nachbarschaft auswirken, wurde im Verkehrsgutachten hinreichend untersucht. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der insgesamt relativ niedrigen Verkehrszahlen im Verhältnis zu den verfügbaren Kapazitäten die Straßen Hurstweg und Haierweg in der Lage sind die erzeugten Verkehrsmengen ohne Qualitätsverlust aufzunehmen. Durch die Trennung der Zu- und Abfahrten wird das Verkehrsaufkommen halbiert. Alle Gutachten können im Rahmen der Offenlage eingesehen werden. 2. Die Lage der Quartiersgarage ergibt sich aus verschiedenen Bedingungen. Das Grundstück, auf dem

<p>und des unteren Haierwegs sowie der Ausfahrt über den Hurstwegs mit mehr 200 Fahrzeugen ist weder den bisherigen Anwohnern der Straßen als auch den neu hinzukommenden Bewohnern zuzumuten. Der Planungsvorschlag entspricht nicht moderner, nachhaltiger, ökologischer Stadtplanung.</p> <p>3. Darüber hinaus fordern die Unterzeichner*innen, dass der PKW Verkehr auf der Opfinger Straße im Bereich des Plangebietes auf Tempo 30 km/h begrenzt wird (zumindest ab Rankackerweg bis zur Mündung Besanconallee).</p> <p>4. Die Unterzeichner*innen fordern ebenfalls den geplanten Spielplatz im „HaidPark“ so vorzusehen, dass der Radweg Betzenhauserweg in Richtung Damm verlegt wird und damit an der Neuplanung vorbeiführt, um Gefährdungen für Kinder, Eltern und ältere Bewohner vorzubeugen.</p> <p>Insgesamt 147 Bewohner haben sich den o.g. Ausführungen angeschlossen und bitten um Berücksichtigung Ihrer Anliegen.</p> <p><i>[Die Unterschriftslisten sind an dieser Stelle nicht mit abgedruckt.]</i></p>	<p>sich die Quartiersgarage befindet, liegt unter der Hochspannungsleitung der DB Energie GmbH. Dies ist eines der wenigen unbebauten Grundstücke im Bebauungsplanumgriff, allerdings durch die Lage unter der Hochspannungsleitung in seiner baulichen Höhe nur beschränkt bebaubar. Dadurch könnten auf diesem Grundstück nicht die erforderlichen Wohneinheiten geschaffen werden. Um die Umzugskette zu realisieren und es damit allen Bewohnenden des Lindenwäldles zu ermöglichen, im Gebiet wohnen bleiben können, muss zum ersten Bauabschnitt zeitgleich die baurechtlich notwendigen Stellplätze, untergebracht in der Quartiersgarage, hergestellt werden. Des Weiteren wird eine Wohnnutzung für diesen Standort kritisch gesehen. Laut der DB Energie GmbH haben die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische Emissionen, bei Einhaltung der Vorgaben keine schädlichen Auswirkungen auf den Menschen. Jedoch führt die in der Öffentlichkeit geführten Diskussionen über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereichs befinden.</p> <p>3. Tempo 30 auf der Opfinger Straße ist nach den strengen Vorgaben der StVO nicht möglich.</p> <p>4. In der allgemeinen Planung und in der Freiraumplanung steht die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer an oberster Stelle. Die Anmerkung wurde zur Kenntnis genommen und der Spielplatz verlegt.</p>
<p>B.3 Architektenkammer Baden-Württemberg (Schreiben vom 24.02.2023)</p>	
<p>Plangrundlagen Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung liegen aktuell drei inhaltlich voneinander teils stark abweichende Planungsstände vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aushang im BZB bzw. Präsentation im öffentlichen Anhörungstermin am 09.02.2023 im Mehrgenerationenhaus EBW in Freiburg • '3. Städtebauliche Konzeption' der BESCHLUSS-VORLAGE BA-19/003 des Gemeinderats, online • Arbeitsmodell im o.g. öffentlichen Anhörungstermin am 09.02.2023 <p>Wir bitten um Klarstellung, welcher der gezeigten Planungsstände der aktuell gültige ist. Zusätzlich bitten wir, die jeweils angedachte Geschossigkeit, die Anzahl an Wohneinheiten und die Anzahl der Stellplätze darzustellen.</p> <p>Soziales Gefüge Im öffentlichen Anhörungstermin wurde darüber informiert, dass unter den Bewohnern des Quartiers eine Umfrage zu den Bedürfnissen der Bewohner durchgeführt werden soll. Diese begrüßen wir sehr. Wir regen an, eine solche Befragung zukünftig als Grundlage einer Planung</p>	<p>Plangrundlagen: Alle Planunterlagen sind gültig, jedoch rechtlich unterschiedlich einzuordnen. Die Präsentation vom öffentlichen Anhörungstermin am 09.02.2023 enthielt neben dem Rahmenkonzept „Auf der Haid“, den aktuellen Planungsstand für die Neubebauung „Am Lindenwäldle“, eine Weiterentwicklung aus dem Rahmenkonzept. Das Rahmenkonzept ist die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses dem Gemeinderat vorgestellte Planungsabsicht für die Neubebauung „Am Lindenwäldle“. Der aktuelle Planungsstand entspricht dem Modell.</p> <p>Diese Weiterentwicklung wird im Rahmen des Offenlagebeschlusses als Bebauungsplanentwurf dem Gemeinderat zum Beschluss präsentiert und der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage. Dort können dann alle Informationen zur Art und Maß der baulichen Nutzung eingesehen werden.</p> <p>Soziales Gefüge: Im Oktober 2019 und im Januar/Februar 2020 wurde durch die FSB eine weitreichende Befragung der Bewohnenden des Lindenwäldles beauftragt. Die Befragung wurde durch das Fachbüro "Analyse & Konzepte"</p>

<p>im Vorfeld zu erheben, um die gewonnenen Erkenntnisse nicht korrigierend, sondern gestaltend einfließen zu lassen.</p> <p>Freiflächen / Freizeitflächen Wir begrüßen, dass weiterhin ein Bolzplatz vorgesehen ist. Über die (Kleinkinder-) Spielplätze hinaus ist der heutige Bolzplatz stark nachgefragt. Die Lage des Vereinsheims in Kombination mit dem Bolzplatz als Festplatz ist gut gewählt. Wir regen an, dem Bedürfnis der Bewohner nach Gemeinschaft an offenen Lagerfeuern durch gezielte Angebote an Feuerstellen / Grillplätzen zu begegnen.</p> <p>Erschließung Wir begrüßen die Idee einer Quartiersgarage um Stellplätze kostengünstig erstellen zu können. Die bisherige Konzeption der Garage ist jedoch aus zwei Gründen zu überdenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktuell ist die Garage neben die Werkhalle der Fa. Glas-Meyer & Söhne GmbH konzipiert. Vor dem Hintergrund einer zukünftig möglichen Wohnnutzung des Hallengrundstücks würde diese einen städtebaulichen Fremdkörper im dann reinen Wohngebiet darstellen. • Die Lage der Garage tief im Quartier erhöht die Anzahl der Verkehrsbewegungen im Quartier deutlich und steht der Idee einer Verkehrsberuhigung klar entgegen. Der Anfahrtsweg vom Quartierseingang misst mehr als einen halben Kilometer und quert vier Wohnstraßen (rechts-vor-links). <p>Wir regen an, den Standort der Garage auf dem Flurstück 7190/2 an den nördlichen Rand des Quartiers bzw. an den unmittelbaren Eingang zum Quartier zu verlegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Zufahrt aus Westen und Ausfahrt in Richtung Osten erfolgt als seitliche Ausfädelung aus der Opfingerstraße. • die Zufahrt aus Osten und Ausfahrt mit Fahrziel in Richtung Westen könnten über den Ahornweg erfolgen. <p>Auf diese Weise werden bereits 50% aller Fahrbeziehungen grundsätzlich aus dem Quartier heraus gehalten und die verbleibenden 50% im Quartier erreichen die Einfahrt zur Garage bereits in der ersten Querstraße nach nur 150 m. Einwände, dass dies eine zu hohe Belastung für den Ahornweg bedeuten würde, verdeutlicht im Gegenzug die Belastung des Quartiers durch die aktuell geplante Lage der Garage. Der Straßenraum des Ahornwegs wird vornehmlich von privaten Einzelgaragen flankiert. Zudem liegt die vorgeschlagene Garage in direkter Nähe zum ÖPNV und schirmt statt des heutigen Lärmschutzwalls die Opfingerstraße ab.</p> <p>Wir regen an, nach Verlegen der Garage, den Ringchluss zwischen Hurst- und Haierweg wieder</p>	<p>durchgeführt. Die umfangreichen Erkenntnisse sind in die weitere Planung mit eingeflossen.</p> <p>Freiflächen / Freizeitflächen: Wird zur Kenntnis genommen. Die Bereitstellung von Feuer- oder Grillstellen im Bereich des künftigen Bolzplatzes ist auf Grund der räumlichen Nähe zur benachbarten Bebauung nicht realisierbar. Sollte jedoch der Bedarf für Feuerstellen bestehen, so kann in der öffentlichen Grünfläche eine sog. „Grillzone“ seitens des Garten- und Tiefbauamtes eingerichtet werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass ein möglichst großer Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden kann.</p> <p>Erschließung: Die Lage der Quartiersgarage ergibt sich aus verschiedenen Bedingungen. Das Grundstück, auf dem sich die Quartiersgarage befindet, liegt unter der Hochspannungsleitung der DB Energie GmbH. Dies ist eines der wenigen unbebauten Grundstücke im Bebauungsplanumgriff, allerdings durch die Lage unter der Hochspannungsleitung in seiner baulichen Höhe beschränkt. Um die Umzugskette zu realisieren und es damit allen Bewohnenden des Lindenwäldles zu ermöglichen, im Gebiet wohnen bleiben zu können, müssen mit dem ersten Bauabschnitt zeitgleich die baurechtlich notwendigen Stellplätze hergestellt werden. Des Weiteren wird eine Wohnnutzung für das Grundstück kritisch gesehen. Laut der DB Energie GmbH und Netze BW GmbH haben die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische Emissionen, bei Einhaltung der Vorgaben keine schädlichen Auswirkungen auf den Menschen. Jedoch führt die in der Öffentlichkeit geführten Diskussionen über die möglichen Folgen der Feldwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereichs befinden.</p> <p>Um den Eindruck eines Fremdkörpers zu verringern und die Quartiersgarage in die Umgebung einzufügen, wird ein Großteil der Fassade mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung versehen.</p> <p>Wie sich die Quartiersgarage und Tiefgarage und dessen Zu- und Abfahrten auf den Verkehr in der Nachbarschaft auswirken, wurde im Verkehrsgutachten durch ein externes Fachbüro hinreichend untersucht. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der insgesamt relativ niedrigen Verkehrszahlen im Verhältnis zu den verfügbaren Kapazitäten die Straßen Hurstweg und Haierweg in der Lage sind die erzeugten Verkehrsmengen ohne Qualitätsverlust aufzunehmen. Durch die Trennung der Zu- und Abfahrten wird das Verkehrsaufkommen halbiert. Das Verkehrsgutachten kann im Rahmen der Offenlage eingesehen werden.</p>
---	--

<p>herzustellen. Aufgrund des bestehenden Kindergartens (Don Bosco) und der Lage des geplanten Kindergartens weiter westlich sollte an Stelle des Hurstwegs die Straße 'Auf der Haid' zur geplanten 'Allee der Nachbarschaften' ausgebildet werden.</p> <p>Öffentliche Kommunikation Wir würden uns freuen, die Konzeption und städtebauliche Einbindung am StadtModellFreiburg zu überprüfen und im Rahmen der nächsten Bürgerbeteiligung als Kommunikationsmittel einzusetzen.</p>	<p>Öffentliche Kommunikation: Wird zur Kenntnis genommen. Es wird keine öffentliche Informationsveranstaltung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mehr geben.</p>
<p>B.4 Privatperson - ID: M1023 (Schreiben vom 23.02.2023)</p>	
<p>1. Planungsreferenz Das in der Bürgerinformation vom 09.02.2023 im Mehrgenerationenhaus EBW vorgestellte Modell entspricht keiner der vorgenannten Planvorlagen, wurde aber seitens der Vertreterin des Architektenbüros als 'aktueller Stand' erklärt. Vom Baurechtsamt wurde der Plan vom 14.10.2016 als noch verbindlich genannt. Meine hier aufgeführten Einwände beziehen sich sowohl auf den Plan vom 14.10.2016, als auch auf den Plan der Beschlussvorlage vom 09.02.2023.</p> <p>2. Bebauung des jetzigen Bolzplatzes Der Ersatz des Bolzplatzes zwischen den Straßen Ahornweg und Auf der Haid durch einen kleineren Spielplatz und die bauliche Ausweitung in Richtung Südosten (3. Bauabschnitt mit einem durchgehenden Häuserriegel undefinierter Höhe ist nicht akzeptabel, da diese eine zu große Verschattung der Häuserreihe Ahornweg 11 bis 19 zur Folge hat. Die Gebäudehöhe über Straßenniveau ist auszuweisen. Der Erhalt des Bolzplatzes am jetzigen Standort wäre sehr wünschenswert.</p> <p>3. Verschattung zukünftig geforderter Photovoltaikanlagen Die unter Punkt 2 genannte hohe Bauweise beeinträchtigt die Sonneneinstrahlung erheblich und dies ganz besonders im Hinblick auf die geforderte Errichtung von Dachsolaranlagen. Diese Forderung würde damit ad absurdum geführt.</p> <p>4. Kleinklima Die Durchlüftung der ohnehin bereits dichten Bebauung wird erschwert.</p> <p>5. Stellplatzschlüssel, verfügbarer Parkraum und dessen Ausgestaltung Der in der Veranstaltung am 09.02.2023 vorgetragene Stellplatzschlüssel von 0,6 ist realitätsfern. Tatsächlich sind neben den ortsansässig gemeldeten Fahrzeugen überdurchschnittlich viele Fahrzeuge dort geparkt, die nicht auf die Anwohner zugelassen sind. Durch eigene Prüfung am Wochenende haben wir festgestellt, dass rund jedes 3. Fahrzeug ein fremdes Firmenfahrzeug ist. Darüber hinaus besteht in dem Quartier ein großer Stellplatzbedarf für die z.T. sehr großen Wohnwagen. Diese Fakten müssen in die Rechnung einfließen. Ferner ist zu beachten, dass die Anwohner dieses Quartiers kaum in</p>	<p>1. Planungsreferenz Wird zur Kenntnis genommen. Hinweis: der Plan vom 14.10.2016 ist das vom Gemeinderat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses beschlossene städtebauliche Rahmenkonzept. Bei dem zusätzlich gezeigten Plan im Rahmen der Bürgerinformation am 09.02.2023 handelt es sich um die Weiterentwicklung des städtebaulichen Rahmenkonzeptes, dem aktuellen Planungsstand für die Neubebauung „Am Lindenwäldle“. Diese Planung wird im Rahmen des Offenlagebeschlusses als Bebauungsplanentwurf dem Gemeinderat zur Abstimmung vorgelegt.</p> <p>2. Bebauung des jetzigen Bolzplatzes und 3. Verschattung zukünftig geforderter Photovoltaikanlagen Die Gebäudehöhen können im Rahmen der Offenlage eingesehen werden. Für die an das Planungsgebiet angrenzenden Nachbarbebauungen wurde eine Besonnungsstudie durchgeführt. Diese hat überprüft, ob die Nachbarschaft durch die Neubauten nachteilig verschattet wird. In der Besonnungsstudie wurden die Besonnungstunden der Nachbargebäude gemäß DIN EN 17037: 2019-3 für den 21. März, den 21. Juni, den 23. September und den 21. Dezember dargestellt. Die Untersuchung wurde jeweils für den Ist-Zustand und den Plan-Zustand durchgeführt. Durch die Studie wird deutlich, dass die neue Planung keine, bis unerhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft hat. Alle Gutachten können im Rahmen der Offenlage eingesehen werden.</p> <p>4. Kleinklima Der städtebauliche Entwurf des Lindenwäldles besteht aus Wohninseln mit Zeilen-, Punkt- und Zwillingbebauung. Die Freiräume dazwischen kann der Windstrom durchströmen und für eine Durchlüftung sorgen. Zusätzlich befinden sich Wohninseln in, oder in unmittelbarer Nähe zu Grünflächen mit Baumpflanzungen. Diese Grünflächen dienen unter anderem dazu die nächtliche Kaltluftlieferung anzureichern.</p> <p>5. Stellplatzschlüssel Die Stadt Freiburg hat die Balance zu halten zwischen den vielfältigsten Aufgaben und Ansprüchen, die in einer Stadtgesellschaft bestehen. Da die Stadt in Kooperation mit der Freiburger Stadtbau kostengünstigen Wohnraum schaffen muss und jeder Stellplatz Mehrkosten bedeutet,</p>

der Lage sein werden, hohe Mietkosten für einen Stellplatz einer Quartiersgarage aufzubringen. Vergleichbare Fehlplanung: Das obere Parkdeck der Hochgarage im Weingartener Einkaufszentrum (als Anwohnerparkfläche vorgesehen), das von den Anwohnern vornehmlich aus finanziellen Gründen so gut wie nicht genutzt wird.

6. Lage der geplanten Quartiersgarage

Die Lage der Quartiersgarage mit An- und Abfahrt durch das auf 30km/h limitierte Wohngebiet ist nicht umweltgerecht und erhöht die Unfallgefahr durch beidseits zugesperrte schmale Straßen und zusätzliches Verkehrsaufkommen. Durch eine Verlegung der Quartiersgarage an den nordwestlichen Rand des Baugebiets ließe sich die alte Trasse der Betzenhauser Straße für eine unmittelbare Anbindung an die verkehrsstrategisch wichtige Besanconallee bzw. die Opfinger Straße nutzen. Ferner würde der Baukörper der Quartiersgarage zwischen der stark frequentierten Besanconallee und dem Wohngebiet an dieser Position zusätzlichen akustischen Schutz gegen den Verkehrslärm für das gesamte Wohngebiet bieten. Der höhere Wohnwert des Geländes, auf dem momentan die Quartiersgarage vorgesehen ist, sollte sinnvollerweise auch nur für Wohnzwecke genutzt werden, statt ihn für eine Hochgarage zu opfern. Grundsätzlich ist jedoch mehr ebenerdiger und kostenfreier Parkraum vorzuzulassen.

7. Sozialkomponenten Treffpunkt und Gastronomie

Im gesamten Ortsteil Haslach herrscht eine Unterversorgung mit Gastronomie. Der Bereich westlich der Güterbahnstrecke kann als gastronomische Wüste bezeichnet werden. Zu einem lebenswerten Stadtteil gehört ein Mindestangebot an Gastronomie mit Innen- und Außenbereich, das der kulturellen Vielfalt vor Ort Rechnung tragen sollte. Der vorliegende Plan Nr. 6-172 lässt die Aufbesserung des gastronomischen Angebots als soziale Treffpunkte völlig vermissen. Die im Januar d.J. in der BZ veröffentlichte Beurteilung der Lebensqualität im Stadtteil seitens der Anwohner unterstreicht den Nachholbedarf. Bei der Planung und Umsetzung der Ortsmitte (Rankackerweg) wurde eine diesbezügliche Aufwertung des Stadtteils bereits versäumt. Das Gebäudeergebnis ist nicht geeignet, dem Anspruch 'lokale Mitte' eines Stadtteils näher zu kommen und zu funktionieren. Dort gibt es nichts, wo bzw. wozu man sich treffen könnte.

8. Sozialkomponente Schulwesen

Die Nachverdichtung bringt mehr Familien in den Stadtteil. Schon jetzt ist das Adolf-Reichwein-Bildungszentrum an seiner Kapazitätsgrenze und kann sich nur mit Container-Schulraum über Wasser halten. Das 'Haus Weingarten' hatte ehemals besondere Schülerbetreuungsaufgaben im Stadtteil und ist seit Jahren unbenutzt. Die Unterbringung für sonderpädagogische Angebote sowie der Grundbedarf für regulären Grundschulbetrieb muss von Schulamtsseite anhand des geplanten Zuzugs definiert und von der Stadt berücksichtigt werden.

9. Sozialkomponente Kinderspielplatzangebot

Der Plan vom 14.10.2016 weist zwei Kinderspielplätze aus. Der Plan vom 09.02.2023 weist nur noch einen

muss ein realistisches Maß angestrebt werden. Durch die Entwicklung eines Mobilitätskonzeptes, das dem vorliegenden sehr gut an den ÖPNV angeschlossenen Standort entspricht und Carsharing und gute Fahrradabstellanlagen enthält, können die Kfz-Stellplätze in gewissem Maß reduziert werden und die Mietkosten geringer ausfallen, denn Kfz-Stellplätze sind sehr flächen- und kostenintensiv. Im Moment befindet sich der Stellplatzschlüssel im Bestand im Quartier „Am Lindenwäldle“ bei 0,5 Stellplätzen / Wohneinheit. Mit der Neubebauung erhöht sich dieser auf 0,6 Stellplätzen pro Wohneinheit. Dieser Stellplatzschlüssel ist bei der Stadt Freiburg inzwischen gängige Praxis bei der Entwicklung von neuen Quartieren (mit guter ÖPNV-Anbindung) und begründet sich auf Analysen der Stadt Freiburg (siehe DS 22-/047) über den tatsächlichen Fahrzeugbesitz in den innerstädtischen Lagen von Freiburg. Zusätzlich wird es auf privater Fläche der FSB weitere Stellplätze für große Kfz geben. Noch mehr Stellplätze für Kfz anzulegen, würde die Baukosten weiter erhöhen und müsste zudem durch die FSB quersubventioniert werden, da die Mieteinnahmen von Stellplätzen in Garagen nicht die Kosten decken.

Des Weiteren liegt das Quartier Am Lindenwäldle zentral in Freiburg und ist gut durch den ÖPNV angebunden. Für ein ausgewogenes Stellplatzkonzept werden wohnungsnah gute Fahrradabstellangebote und ein gutes Carsharing-Angebot eingerichtet.

In der Summe ist dadurch ein gutes Mobilitätsangebot vorhanden, das die unterschiedlichen Mobilitätsbedürfnisse abdeckt.

6. Lage der geplanten Quartiersgarage

Die Lage der Quartiersgarage ergibt sich aus verschiedenen Bedingungen. Das Grundstück, auf dem sich die Quartiersgarage befindet, liegt unter der Hochspannungsleitung der DB Energie GmbH. Dies ist eines der wenigen unbebauten Grundstücke im Bebauungsplanungsgreif, allerdings durch die Lage unter der Hochspannungsleitung in seiner baulichen Höhe nur beschränkt bebaubar. Es könnten nicht alle benötigten Wohnungen dort untergebracht werden. Um die Umzugskette zu realisieren und es damit allen Bewohnenden des Lindenwäldles zu ermöglichen, dass sie im Gebiet wohnen bleiben können, muss mit dem ersten Bauabschnitt zeitgleich die baurechtlich notwendigen Stellplätze, in der Quartiersgarage, für diesen hergestellt werden. Des Weiteren wird eine Wohnnutzung für diesen Standort kritisch gesehen. Laut der DB Energie GmbH und Netze BW GmbH haben die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische Emissionen, bei Einhaltung der Vorgaben keine schädlichen Auswirkungen auf den Menschen. Jedoch führt die in der Öffentlichkeit geführten Diskussionen über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereichs befinden.

Wie sich die Quartiersgarage und Tiefgarage und dessen Zu- und Abfahrten auf den Verkehr in der

<p>Kinderspielplatz aus. Beide Ansätze erscheinen vor dem Hintergrund der vorgesehenen Zunahme der Einwohnerdichte unzureichend.</p>	<p>Nachbarschaft auswirken, wurde im Verkehrsgutachten durch ein externes Gutachterbüro hinreichend untersucht. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der insgesamt relativ niedrigen Verkehrszahlen im Verhältnis zu den verfügbaren Kapazitäten die Straßen Hurstweg und Haierweg in der Lage sind die erzeugten Verkehrsmengen ohne Qualitätsverlust aufzunehmen. Durch die Trennung der Zu- und Abfahrten wird das Verkehrsaufkommen halbiert. Das Verkehrsgutachten kann im Rahmen der Offenlage eingesehen werden. Aufgrund der intensiven Ausnutzung des Baugebiets sind keine Flächen vorhanden, auf denen weitere ebenerdige Parkplätze eingerichtet werden können.</p> <p>7. Sozialkomponenten Treffpunkt & Gastronomie Gemäß Rahmenkonzept ist die „neue Mitte Haid“ das Zentrum des Quartiers „Auf der Haid“. Dort wurden Räume für gastronomische und gewerbliche Nutzungen geschaffen. Mit der Neubebauung des Lindenwäldles und der Umgestaltung des Freiraums soll keine Nutzungskonkurrenz zur „neuen Mitte Haid“ entstehen, sondern die Nutzungen sollen sich gegenseitig stärken. Im Lindenwäldle werden andere Qualitäten geschaffen, die ebenfalls zu einem lebenswerten Stadtteil gehören. Mit dem Haidplatz wird es einen neuen nachbarschaftlichen Platz geben und mit dem Haidpark eine qualifizierte Grünfläche mit Angeboten für die unterschiedlichen Altersgruppen. Mit dem Quartiersraum wird ein zusätzliches Angebot geschaffen sich zu treffen und zu engagieren.</p> <p>8. Sozialkomponente Schulwesen Das Angebot an Schul- und Betreuungsplätzen für Grundschulkinder aus dem Lindenwäldle ist in die Kapazitätsberechnung des Amtes für Schule und Bildung mit eingeflossen. Entsprechend der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose vom August 2023 werden im Grundschulbezirk der Adolf-Reichwein-Schule unter 500 Kinder im Grundschulalter wohnen von denen durchschnittlich 85 % dort eingeschult werden. Um für Entlastung zu sorgen, wurde im Herbst 2023 ein kleiner Baublock vom Schulbezirk der Adolf-Reichwein-Schule zur benachbarten Clara-Grunwald-Schule verschoben. So kann die Adolf-Reichwein-Schule alle zusätzlich zu erwartenden Kindern aufnehmen.</p> <p>9. Sozialkomponente Spielplatz Die zwei Spielplätze werden zu einem Spielplatz in zentraler und gut zugänglicher Lage zusammengefasst. Der Spielplatz umfasst nun ca. 1000 qm und wird mit dem Bolzplatz eine Spielzone ausbilden.</p>
<p>B.5 Privatperson - ID: M1024 (Schreiben vom 23.02.2023)</p>	
<p>Ich bedanke mich als Eigentümer eines direkt an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücks für die Möglichkeit einer Stellungnahme im Rahmen der Darlegung der Konzeption des o.g. Bebauungsplans und begrüße die damit beabsichtigte, positive Entwicklung und Aufwertung des Quartiers 'Am Lindenwäldle' in Freiburg-Haslach.</p>	<p>Plangrundlagen: Alle Planunterlagen sind gültig, jedoch rechtlich unterschiedlich einzuordnen. Die Präsentation vom öffentlichen Anhörungstermin am 09.02.2023 enthielt neben dem Rahmenkonzept „Auf der Haid“, den aktuellen Planungsstand für die Neubebauung „Am Lindenwäldle“, eine Weiterentwicklung aus dem Rahmenkonzept. Das</p>

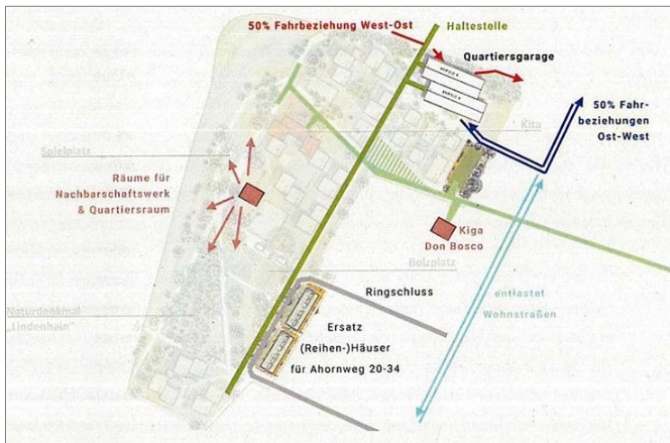
<p>Ich möchte ergänzend zu der überwiegend positiven Planung anregen, folgende Themen zur weiteren Verbesserung der Planung aufzunehmen:</p> <p>PLANGRUNDLAGEN</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung liegen aktuell drei inhaltlich voneinander teils stark abweichende Planungsstände vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aushang im BZB bzw. Präsentation im öffentlichen Anhörungstermin am 09.02.2023 im Mehrgenerationenhaus EBW in Freiburg • '3. Städtebauliche Konzeption' der BESCHLUSSVORLAGE BA-19/003, online • Arbeitsmodell im o.g. öffentlichen Anhörungstermin am 09.02.2023 <p>Ich bitte um Klarstellung, welcher der gezeigten Planungsstände der aktuell gültige ist. Zusätzlich bitte ich,</p> <ul style="list-style-type: none"> • die jeweils angedachte Geschossigkeit, • die Anzahl an Wohneinheiten und • die Anzahl der Stellplätze darzustellen. <p>BEBAUUNG DES BISHERIGEN BOLZPLATZES</p> <p>Unterschiedliche Pläne zeigen unterschiedliche Stände:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ich begrüße die Idee, nach einer Umverlegung des Bolzplatzes auf dessen restlicher, östlichen Hälfte zwischen den drei neuen Gebäudezeilen und den bestehenden Reihenhauszeilen einen Spielplatz als Ort der Begegnung zwischen neuen und etablierten Nachbarn anzulegen. • Die Variante statt des Bolz- oder Spielplatzes mit einer 4. ununterbrochenen Gebäudezeile stellt in ihrer Massivität in Länge, Höhe und Gebäudetiefe keinen gelungenen Übergang zu den östlich liegenden Reihenhauszeilen dar, auch wenn sicherlich baurechtlich ausreichend die Abstandsflächen eingehalten sind. • Ich schlage vor, diese östliche Zeile in Ihrer Höhe auf max. 3 Vollgeschosse ohne DG zu reduzieren und diese, wie die Zeilen weiter westlich, ebenfalls in zwei Gebäude aufzuteilen. Ggf. wäre es möglich, stattdessen die westlichste Zeile entlang der Straße Am Lindenwäldle, die am wenigsten weit nach Süden reicht, ohne Lücke auszubilden. <p>SOZIALES GEFÜGE</p> <p>Im öffentlichen Anhörungstermin wurde darüber informiert, dass unter den Bewohnern des Quartiers eine Umfrage zu den Bedürfnissen der Bewohner durchgeführt werden soll. Diese begrüße ich sehr. Ich rege an, eine solche Befragung zukünftig als Grundlage einer Planung im Vorfeld zu erheben, um die gewonnenen Erkenntnisse nicht korrigierend, sondern gestaltend einfließen zu lassen.</p> <p>FREIFLÄCHEN / FREIZEITFLÄCHEN</p> <p>Ich begrüße, dass weiterhin ein Bolzplatz vorgesehen ist. Über die (Kleinkinder-) Spielplätze hinaus ist der heutige</p>	<p>Rahmenkonzept ist die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses dem Gemeinderat vorgestellte Planungsabsicht für die Neubebauung „Am Lindenwäldle“. Der aktuelle Planungsstand entspricht dem Modell.</p> <p>Diese Weiterentwicklung wird im Rahmen des Offenlagebeschlusses als Bebauungsplanentwurf dem Gemeinderat zum Beschluss präsentiert und der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage. Dort können dann alle Informationen zur Art und Maß der baulichen Nutzung eingesehen werden.</p> <p>Bebauung des bisherigen Bolzplatzes:</p> <p>Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Das Haus 19 setzt die Reihenhausbebauung der Straße Auf der Haid fort. Im Anschluss lockern sich die Gebäude nach Westen hin auf und bilden den Übergang zu den unterschiedlich hohen Punkthäusern, die gemeinsam eine Zwillingstypologie darstellen. Das Haus 19 hält die Abstandsflächen zur östlichen Nachbarbebauung ein. Der Städtebau ist ein Wettbewerbsergebnis und die Höhenstaffelung der Gebäude auch in ihrer baulichen Ausnutzung der Grundstücke abgestimmt.</p> <p>Soziales Gefüge:</p> <p>Im Oktober 2019 und im Januar/Februar 2020 wurde durch die FSB eine weitreichende Befragung der Bewohnenden des Lindenwäldles beauftragt. Die Befragung wurde durch das Fachbüro "Analyse & Konzepte" durchgeführt. Die umfangreichen Erkenntnisse sind in die weitere Planung mit eingeflossen.</p> <p>Freiflächen / Freizeiflächen:</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Bereitstellung von Feuer- oder Grillstellen im Bereich des künftigen Bolzplatzes ist auf Grund der räumlichen Nähe zur benachbarten Bebauung nicht realisierbar. Sollte jedoch der Bedarf für Feuerstellen bestehen, so kann in der öffentlichen Grünfläche eine sog. „Grillzone“ seitens des Garten- und Tiefbauamtes eingerichtet werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass ein möglichst großer Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden kann.</p> <p>Stellplätze:</p> <p>Die Stadt Freiburg hat die Balance zu halten zwischen den vielfältigsten Aufgaben und Ansprüchen, die in einer Stadtgesellschaft bestehen. Da die Stadt in Kooperation mit der Freiburger Stadtbau kostengünstigen Wohnraum schaffen muss und jeder Stellplatz Mehrkosten bedeutet, muss ein realistisches Maß angestrebt werden. Durch die Entwicklung eines Mobilitätskonzeptes, das dem vorliegenden sehr gut an den ÖPNV angeschlossenen Standort entspricht und Carsharing und gute Fahrradabstellanlagen enthält, können die Kfz-Stellplätze in gewissem Maß reduziert werden und die Mietkosten geringer ausfallen, denn Kfz-Stellplätze sind sehr flächen- und kostenintensiv. Im Moment befindet sich der Stellplatzschlüssel im Bestand im Quartier „Am Lindenwäldle“ bei 0,5 Stellplätzen / Wohneinheit. Mit der Neubebauung erhöht sich dieser auf 0,6 Stellplätzen pro Wohneinheit. Dieser Stellplatzschlüssel ist bei der Stadt Freiburg</p>
---	---

<p>Bolzplatz stark nachgefragt. Die Lage des Vereinsheims in Kombination mit dem Bolzplatz als Festplatz ist gut gewählt. Ich rege an, dem praktizierten Bedürfnis der Bewohner nach Gemeinschaft an offenen Lagerfeuern durch gezielte Angebote an Feuerstellen/Grillplätzen zu begegnen.</p> <p>STELLPLÄTZE</p> <p>Zur Planung des Bedarfs an PKW-Stellplätzen wurde eine Auswertung der im Quartier angemeldeten Fahrzeuge vorgenommen. Der dadurch ermittelte Stellplatzschlüssel (0,6) wurde bisher der Planung zu Grunde gelegt. Der tatsächliche Bedarf an Flächen für Parkierungen liegt in der Praxis jedoch deutlich höher:</p> <ul style="list-style-type: none"> • einige PKW der Mitarbeitenden in nahen Gewerbebetrieben • etliche Wohnwagen vornehmlich der Sinti • meist auf die Bewohner nicht zugelassene Betriebsfahrzeuge (z.B. Handwerker-Kastenwagen, Sprinter, ...) <p>Ich unterstütze ausdrücklich die politische Idee, privaten Individualverkehr zu reduzieren. Jedoch sind in der Praxis die Fahrten derer, die für uns Farbeimer, Rasenmäher, Werkzeuge aller Art transportieren und Pakete ausliefern und zur Verkürzung Ihrer Arbeitswegs die Firmen-Fahrzeuge mit nach Hause nehmen, nicht durch CarSharing, ÖPNV oder Lastenräder ersetzbar. Für diese Fahrzeuge muss - im Unterschied zu anderen Stadtteilen Freiburg - hier eine entsprechende Vorhaltung an Stellplätzen getroffen werden. Zudem sei - so die Auskunft in der öffentlichen Anhörung - noch kein Konzept zur Unterbringung der Wohnwagen angedacht.</p> <p>ERSCHLIEßUNG</p> <p>Ich begrüße die Idee einer Quartiersgarage um außerhalb des öffentlichen Straßenraums Stellplätze kostengünstig erstellen zu können. Die bisherige Konzeption der Garage ist jedoch aus zwei Gründen zu überdenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktuell ist die Garage neben die Werkhalle der Fa. Glas-Meyer & Söhne GmbH konzipiert. Vor dem Hintergrund einer zukünftig möglichen Wohnnutzung des Hallengrundstücks würde diese einen städtebaulichen Fremdkörper im dann reinen Wohngebiet darstellen. • Die Lage der Garage tief im Quartier erhöht die Anzahl der Verkehrsbewegungen im Quartier deutlich und steht der Idee einer Verkehrsberuhigung klar entgegen. Der Anfahrtsweg vom Quartierseingang misst mehr als einen halben Kilometer und quert vier Wohnstraßen (rechts-vor-links). <p>Ich rege an, den Standort der Garage auf dem Flurstück 7190/2 an den nördlichen Rand des Quartiers bzw. an den unmittelbaren Eingang zum Quartier zu verlegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Zufahrt aus Westen und Ausfahrt in Richtung Osten erfolgt als seitliche Ausfädelung aus der Opfingerstraße. 	<p>inzwischen gängige Praxis bei der Entwicklung von neuen Quartieren (mit guter ÖPNV-Anbindung) und begründet sich auf Analysen der Stadt Freiburg (siehe DS 22-/047) über den tatsächlichen Fahrzeugbesitz in den innerstädtischen Lagen von Freiburg. Zusätzlich wird es auf privater Fläche der FSB weitere Stellplätze für große Kfz geben. Noch mehr Stellplätze für Kfz anzulegen, würde die Baukosten weiter erhöhen und müsste zudem durch die FSB quersubventioniert werden, da die Mieteinnahmen von Stellplätzen in Garagen nicht die Kosten decken.</p> <p>Des Weiteren liegt das Quartier Am Lindenwäldle zentral in Freiburg und ist gut durch den ÖPNV angebunden. Für ein ausgewogenes Stellplatzkonzept werden wohnungsnah gute Fahrradabstellangebote und ein gutes Carsharing-Angebot eingerichtet.</p> <p>In der Summe ist dadurch ein gutes Mobilitätsangebot vorhanden, das die unterschiedlichen Mobilitätsbedürfnisse abdeckt.</p> <p>Erschließung:</p> <p>Die Lage der Quartiersgarage ergibt sich aus verschiedenen Bedingungen. Das Grundstück, auf dem sich die Quartiersgarage befindet, liegt unter der Hochspannungsleitung der DB Energie GmbH. Dies ist eines der wenigen unbebauten Grundstücke im Bebauungsplanumgriff, allerdings durch die Lage unter der Hochspannungsleitung in seiner baulichen Höhe beschränkt. Um die Umzugskette zu realisieren und es damit allen Bewohnenden des Lindenwäldles zu ermöglichen, im Gebiet wohnen bleiben zu können, müssen mit dem ersten Bauabschnitt zeitgleich die baurechtlich notwendigen Stellplätze hergestellt werden. Des Weiteren wird eine Wohnnutzung für das Grundstück kritisch gesehen. Laut der DB Energie GmbH und Netze BW GmbH haben die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische Emissionen, bei Einhaltung der Vorgaben keine schädlichen Auswirkungen auf den Menschen. Jedoch führt die in der Öffentlichkeit geführten Diskussionen über die möglichen Folgen der Feldwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereichs befinden.</p> <p>Um den Eindruck eines Fremdkörpers zu verringern und die Quartiersgarage in die Umgebung einzufügen, wird ein Großteil der Fassade mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung versehen.</p> <p>Wie sich die Quartiersgarage und Tiefgarage und dessen Zu- und Abfahrten auf den Verkehr in der Nachbarschaft auswirken, wurde im Verkehrsgutachten durch ein externes Fachbüro hinreichend untersucht. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der insgesamt relativ niedrigen Verkehrszahlen im Verhältnis zu den verfügbaren Kapazitäten die Straßen Hurstweg und Hailerweg in der Lage sind die erzeugten Verkehrsmengen ohne Qualitätsverlust aufzunehmen. Durch die Trennung der Zu- und Abfahrten wird das Verkehrsaufkommen</p>
---	---

- Die Zufahrt aus Osten und Ausfahrt mit Fahrziel in Richtung Westen könnten über den Ahornweg erfolgen.

Auf diese Weise werden bereits 50% aller Fahrbeziehungen grundsätzlich aus dem Quartier heraus gehalten und die verbleibenden 50% im Quartier erreichen die Einfahrt zur Garage bereits in der ersten Querstraße nach nur 150 m. Einwände, dass dies eine zu hohe Belastung für den Ahornweg bedeuten würde, verdeutlicht im Gegenzug die Belastung des Quartiers durch die aktuell geplante Lage der Garage. Der Straßenraum des Ahornwegs wird vornehmlich von privaten Einzelgaragen flankiert. Zudem liegt die vorgeschlagene Garage in direkter Nähe zum ÖPNV und schirmt statt des heutigen Lärmschutzwalls die Opfingerstraße ab.

Ich rege an, nach Verlegen der Garage, den Ringschluss zwischen Hurst- und Haierweg wieder herzustellen. Aufgrund des bestehenden Kindergartens (Don Bosco) und der Lage des geplanten 6-gruppigen Kindergartens weiter westlich sollte an Stelle des Hurstwegs nun die Straße 'Auf der Haid' zur geplanten 'Allee der Nachbarschaften' ausgebildet werden. Die schräge Rückstaffelung an der Einmündung 'Auf der Haid/Am Lindenwäldle' betont bereits die Aufenthaltsqualität dieser Achse.



halbiert. Das Verkehrsgutachten kann im Rahmen der Offenlage eingesehen werden.

B.6 Privatperson - ID: 1020
(Schreiben vom 22.02.2023)

Die Zufahrt zur geplanten Quartiersgarage mit ca. 140 Stellplätzen ist über den Haierweg geplant und die Ausfahrt aus der Quartiersgarage über den Hurstweg.

Hiermit erhebe ich Einwände gegen die Zufahrt zur Quartiersgarage über den Haierweg, da bereits jetzt schon die Straße erheblich belastet ist durch große Fahrzeuge der Firma Junge und andere gewerbliche Fahrzeuge wie Imbissbudenwagen. Außerdem rasen jetzt schon viele Mopeds und Motorräder durch die Straße als Abkürzung sowohl auch Fahrräder als Abkürzung zum "Am Lindenwäldle" um weiter zum Fahrradweg in Richtung Rieselfeld zu gelangen. Aus diesem Grund ist am Ende der Haierweg auch eine Sackgasse geschaffen worden, was auch in Zukunft unbedingt beibehalten werden muss.

Wie sich die Quartiersgarage und dessen Zu- und Abfahrt auf den Verkehr in der Nachbarschaft auswirken, wurde im Verkehrsgutachten durch ein externes Gutachterbüro im März 2023 hinreichend untersucht.

Eine wesentliche Grundlage zur Bewertung der künftigen Verkehrssituation im Verkehrsgutachten stellt die Kenntnis der bestehenden Verkehrsbelastungsdaten dar. Da im Bestand keine Belastungsdaten im Umfeld des Plangebietes verfügbar waren, wurden an einem Donnerstag vor Ort außerhalb der Ferienzeiten an vier Stellen achtstündige Verkehrserhebungen mit Videotechnik und anschließender manueller Auswertung durchgeführt. Es wurden folgende Knotenpunkte dabei erfasst: Ahornweg/Goldammerweg, Auf der Haid/Goldammerweg, Hurstweg/Goldammerweg,

<p>Desweiteren ist am Ende eine private Schule und dort viele Kinder unterwegs.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen halte ich aus Verkehrssicherheitsgründen die weitere Belastung der Straße aufgrund der geplanten Zufahrt zur Quartiersgarage für weitere 140 Fahrzeuge nicht vertretbar.</p> <p>Die Verkehrssituation würde sich wegen der Zufahrt zur Quartiersgarage bereits im Rankackerweg, Goldammerweg zum Haierweg hin erheblich verschlechtern. Im übrigen würde sich die Wohnqualität der Einfamilienhäuser mit Gärten zur Straße hin erheblich verschlechtern und den Wert der Häuser mindern.</p> <p>Daher schlage ich zwei Lösungsmöglichkeiten vor,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Ein- und Ausfahrt zur Quartiersgarage über den Hurstweg, da dort bereits heute der offizielle Autoverkehr als Achse zu dem Wohngebiet Lindenwäldle verläuft. 2. Eine neue Ein- und Ausfahrt lediglich zur Quartiersgarage über die Besanconallee (südlich vom denkmalgeschützten Lindenwäldle) um das gesamte „Auf der Haid“-Gebiet vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Hierbei dürfte dann keine Verbindung zum Haierweg oder ins Baugebiet „Am Lindenwäldle“ bestehen um Durchgangsverkehr zu verhindern. <p><i>[Luftbild aus GoogleMaps an dieser Stelle nicht mit abgebildet]</i></p> <p>Ich bitte um ein erneutes Verkehrsgutachten und die oben genannten Einwände und eine der vorgeschlagenen Lösungsmöglichkeiten in einem neuen Konzept zu berücksichtigen.</p>	<p>Haierweg/Goldammerweg. Die Auswertung der Zählung erfolgte in sieben Kategorien (Rad, Krad, Pkw, Lfw, Bus, Lkw, Lastzug), für jeden Verkehrs- bzw. Abbiegestrom getrennt, sowie in 15-Minuten-Intervallen zur Ableitung der maßgebenden Spitzenstunden.</p> <p>Für die weitere Auswertung wurden die 8h-Zählwerte auf 24h-Werte hochgerechnet. Dabei wurden Hochrechnungsfaktoren von 1,83 für den Kfz-Verkehr und 1,91 für den Schwerverkehr gewählt. Trotz zusätzlich prognostiziertem Verkehr durch die Neubebauung des Lindenwäldles befinden sich alle Knotenpunkte im Bereich der besten Qualitätsstufe A (sehr gut).</p> <p>Das Gutachten kam also zu dem Ergebnis, dass aufgrund der insgesamt relativ niedrigen Verkehrszahlen im Verhältnis zu den verfügbaren Kapazitäten die Straßen Hurstweg und Haierweg in der Lage sind die durch die Quartiersgarage erzeugten Verkehrsmengen ohne Qualitätsverlust aufzunehmen. Durch die Trennung der Zu- und Abfahrten wird das Verkehrsaufkommen halbiert. Das Verkehrsgutachten kann im Rahmen der Offenlage eingesehen werden. Es besteht kein Grund das Verkehrsgutachten zu wiederholen.</p>
<p>B.7 Privatperson - ID: 1019 (Schreiben vom 22.02.2023)</p>	
<p>Meiner Ansicht nach berücksichtigt der Plan nicht ausreichend die Belange der Anwohner und der Nachbarschaft in Bezug auf Lärm, Verkehr, Umwelt sowie die Vereinbarkeit mit der Art und Maß der baulichen Nutzung des angrenzenden Wohngebiets.</p> <p>Durch den Bebauungsplan wird die Anzahl der Wohnungen fast verdoppelt, was zu einer Verdopplung des Verkehrs im Quartier und zur Wegnahme von bisherigen Freiflächen führen wird, die bisher für Erholung und Rekreation genutzt wurden. Es ist offensichtlich, dass durch die neuen Anwohner und die erhöhte Verkehrsmenge auch der Lärmpegel deutlich ansteigen wird. Zusätzlich müssen einige Bäume gefällt werden, um Platz für zusätzliche Hochhäuser zu schaffen.</p> <p>Diese Umstände werden die Umwelt, Gesundheit und das Wohlbefinden der Nachbarschaft und der neuen Bewohner negativ beeinflussen. Angesichts dieser Risiken halte ich es für unzulässig, den Bebauungsplan Plan-Nr. 6-172 (Haslach) im beschleunigten Verfahren ohne eine</p>	<p>Der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch eine angemessen dichte Bebauung, ist eine der grundlegenden Maßnahmen, damit Bauen in Freiburg finanziell möglich bleibt und bezahlbarer Wohnraum entsteht. Um den steigenden Wohnraumbedarf möglichst flächenschonend umzusetzen und möglichst wenig Naturraum neu zu versiegeln, müssen innerstädtische Potenziallagen nachverdichtet werden. Anhand verschiedener Gutachten, z.B. Lärm-, und Verkehrsgutachten, oder einer Besonnung- und Verschattungsstudie wurde kritisch überprüft und aufgrund der Ergebnisse ausgeschlossen, dass die neue Bebauung die Nachbarschaft negativ beeinträchtigt könnte oder, ob die neue Bebauung durch Einflüsse von außen negativ beeinträchtigt wird. Diese Gutachten können im Rahmen der Offenlage eingesehen werden.</p> <p>Im Zuge der Neubebauung werden zusätzlich die vorhandenen Grünflächen im Lindenwäldle qualifiziert und es werden vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Generationen sowie das gesamte Quartier auf der Haid</p>

<p>Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ohne eine Begründung gemäß § 2a BauGB zu erstellen, die sich mit den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans und einem Umweltbericht auseinandersetzt.</p> <p>Des Weiteren sind im Rahmen des Plans ein siebenstöckiges, zwei sechsstöckige, zwei fünfstöckige und ein vierstöckiges Gebäude mit insgesamt 65 Wohneinheiten auf dem "Bolzplatz" vorgesehen. Im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet gibt es jedoch nur einstöckige Ein- und Zweifamilienhäuser, und auch im Quartier "Am Lindenwäldle" gibt es derzeit nur dreistöckige Gebäude. Diese Hochhausbebauung wird die Art und Maß der baulichen Nutzung im angrenzenden Wohngebiet erheblich beeinträchtigen und zu Beschwerden der angrenzenden Nachbarn führen, wenn die einzelnen Baugenehmigungen für die Hochhäuser beantragt werden.</p> <p>Ich sehe keine ausreichende Begründung für die Notwendigkeit und Dringlichkeit der Planung im beschleunigten Verfahren. Daher bitte ich Sie, auf den Satzungsbeschluss zu verzichten und eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Umweltprüfung sollte öffentlich gemacht und bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt werden.</p> <p>Ich bitte Sie auch um Überprüfung der geplanten Festsetzungen hinsichtlich der Dichte, Art und dem Umfang der Bebauung und um eine Stellungnahme zu meinen Einwänden.</p>	<p>geschaffen. Da die Bebauung sich in der Höhe ausdehnt werden nur ca. 5 % mehr Fläche versiegelt als bereits im Bestand. Alle Bäume, die für die Neuplanung gefällt werden müssen und unter die Baumschutzsatzung fallen, werden ersetzt. Hochhäuser werden im Lindenwäldle übrigens nicht geplant. Per Definition ist ein Hochhaus ein Gebäude, bei dem der Fußboden eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 Meter über der Geländeoberfläche liegt. Dies gibt es im Lindenwäldle nicht.</p> <p>Des Weiteren wurde darauf geachtet mit einer Höhenstaffelung der Gebäude des Quartiers „Am Lindenwäldle“ einen städtebaulich verträglichen Übergang zur Bestandsbebauung zu schaffen. Da die Gebäude auf Grundlage eines sorgsam erarbeiteten Bebauungsplans entstehen sind sie Rechtskonform und können, sofern sie den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen, genehmigt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan „Am Lindenwäldle“, Plan-Nr. 6-172 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind vorliegend erfüllt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung. • Die Obergrenze für die zulässige Grundfläche im Plangebiet von 20.000 m² wird nicht überschritten. • Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht (LUVPG) liegt nicht vor. • Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor. • Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor. <p>Für das Bebauungsplanverfahren werden alle erforderlichen Gutachten zum Schutz von Mensch, Natur und Schutzgütern (vgl. Umwelterheblichkeitsprüfung, Beschlussvorlage BA-19/003) erarbeitet und fließen in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans mit ein. Die Ergebnisse fließen in einen Umweltbeitrag ein. Dieser und die Gutachten können während der Offenlage von der Öffentlichkeit eingesehen werden.</p>
<p>B.8 Privatperson - ID: M1021 (Schreiben vom 22.02.2023)</p>	
<p>1. Planungsreferenz Das in der Bürgerinformation vom 09.02.2023 im Mehrgenerationenhaus EBW vorgestellte Modell entspricht keiner der vorgenannten Planvorlagen, wurde aber seitens der Vertreterin des Architektenbüros als 'aktueller Stand' erklärt. Vom Baurechtsamt wurde der Plan vom</p>	<p>1. Planungsreferenz Wird zur Kenntnis genommen. Hinweis: der Plan vom 14.10.2016 ist das vom Gemeinderat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses beschlossenes städtebauliche Rahmenkonzept. Bei dem zusätzlich gezeigten Plan im Rahmen der Bürgerinformation am 09.02.2023 handelt</p>

<p>14.10.2016 als noch verbindlich genannt. Meine hier aufgeführten Einwände beziehen sich sowohl auf den Plan vom 14.10.2016, als auch auf den Plan der Beschlussvorlage vom 09.02.2023.</p> <p>2. Bebauung des jetzigen Bolzplatzes Der Ersatz des Bolzplatzes zwischen den Straßen Ahornweg und Auf der Haid durch einen kleineren Spielplatz und die bauliche Ausweitung in Richtung Südosten (3. Bauabschnitt) mit einem durchgehenden Häuserriegel undefinierter Höhe ist nicht akzeptabel, da diese eine zu große Verschattung der Häuserreihe Ahornweg 11 bis 19 zur Folge hat. Die Gebäudehöhe über Straßenniveau ist auszuweisen. Der Erhalt des Bolzplatzes am jetzigen Standort wäre sehr wünschenswert.</p> <p>3. Verschattung zukünftig geforderter Photovoltaikanlagen Die unter Punkt 2 genannte hohe Bauweise beeinträchtigt die Sonneneinstrahlung erheblich und dies ganz besonders im Hinblick auf die geforderte Errichtung von Dachsolaranlagen. Diese Forderung würde damit ad absurdum geführt.</p> <p>4. Kleinklima Die Durchlüftung der ohnehin bereits dichten Bebauung wird erschwert.</p> <p>5. Stellplatzschlüssel, verfügbarer Parkraum und dessen Ausgestaltung Der in der Veranstaltung am 09.02.2023 vorgetragene Stellplatzschlüssel von 0,6 ist realitätsfern. Tatsächlich sind neben den ortsansässig gemeldeten Fahrzeugen überdurchschnittlich viele Fahrzeuge dort geparkt, die nicht auf die Anwohner zugelassen sind. Durch eigene Prüfung am Wochenende haben wir festgestellt, dass rund jedes 3. Fahrzeug ein fremdes Firmenfahrzeug ist. Darüber hinaus besteht in dem Quartier ein großer Stellplatzbedarf für die z.T. sehr großen Wohnwagen. Diese Fakten müssen in die Rechnung einfließen. Ferner ist zu beachten, dass die Anwohner dieses Quartiers kaum in der Lage sein werden, hohe Mietkosten für einen Stellplatz einer Quartiersgarage aufzubringen. Vergleichbare Fehlplanung: Das obere Parkdeck der Hochgarage im Weingartener Einkaufszentrum (als Anwohnerparkfläche vorgesehen), das von den Anwohnern vornehmlich aus finanziellen Gründen so gut wie nicht genutzt wird.</p> <p>6. Lage der geplanten Quartiersgarage Die Lage der Quartiersgarage mit An- und Abfahrt durch das auf 30km/h limitierte Wohngebiet ist nicht umweltgerecht und erhöht die Unfallgefahr durch beidseits zugeparkte schmale Straßen und zusätzliches Verkehrsaufkommen. Durch eine Verlegung der Quartiersgarage an den nordwestlichen Rand des Baugebiets ließe sich die alte Trasse der Betzenhauser Straße für eine unmittelbare Anbindung an die verkehrsstrategisch wichtige Besanconallee bzw. die Opfinger Straße nutzen. Ferner würde der Baukörper der Quartiersgarage zwischen der stark frequentierten Besanconallee und dem Wohngebiet an dieser Position zusätzlichen akustischen Schutz gegen den Verkehrslärm für das gesamte Wohngebiet</p>	<p>es sich um die Weiterentwicklung des städtebaulichen Rahmenkonzeptes, dem aktuellen Planungsstand für die Neubebauung „Am Lindenwäldle“. Diese Planung wird im Rahmen des Offenlagebeschlusses als Bebauungsplanentwurf dem Gemeinderat zur Abstimmung vorgelegt.</p> <p>2. Bebauung des jetzigen Bolzplatzes und 3. Verschattung zukünftig geforderter Photovoltaikanlagen Die Gebäudehöhen können im Rahmen der Offenlage eingesehen werden. Für die an das Planungsgebiet angrenzende Nachbarbebauungen wurde eine Besonnungsstudie durchgeführt. Diese hat überprüft, ob die Nachbarschaft durch die Neubauten nachteilig verschattet wird. In der Besonnungsstudie wurden die Besonnungstunden der Nachbargebäude gemäß DIN EN 17037: 2019-3 für den 21. März, den 21. Juni, den 23. September und den 21. Dezember dargestellt. Die Untersuchung wurde jeweils für den Ist-Zustand und den Plan-Zustand durchgeführt. Durch die Studie wird deutlich, dass die neue Planung keine, bis unerhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft hat. Alle Gutachten können im Rahmen der Offenlage eingesehen werden.</p> <p>4. Kleinklima Der städtebauliche Entwurf des Lindenwäldles besteht aus Wohninseln mit Zeilen-, Punkt- und Zwillingbebauung. Die Freiräume dazwischen kann der Windstrom durchströmen und für eine Durchlüftung sorgen. Zusätzlich befinden sich Wohninseln in, oder in unmittelbarer Nähe zu Grünflächen mit Baumpflanzungen. Diese Grünflächen dienen unter anderem dazu die nächtliche Kaltluftlieferung anzureichern.</p> <p>5. Stellplatzschlüssel Die Stadt Freiburg hat die Balance zu halten zwischen den vielfältigsten Aufgaben und Ansprüchen, die in einer Stadtgesellschaft bestehen. Da die Stadt in Kooperation mit der Freiburger Stadtbau kostengünstigen Wohnraum schaffen muss und jeder Stellplatz Mehrkosten bedeutet, muss ein realistisches Maß angestrebt werden. Durch die Entwicklung eines Mobilitätskonzeptes, das dem vorliegenden sehr gut an den ÖPNV angeschlossenen Standort entspricht und Carsharing und gute Fahrradabstellanlagen enthält, können die Kfz-Stellplätze in gewissem Maß reduziert werden und die Mietkosten geringer ausfallen, denn Kfz-Stellplätze sind sehr flächen- und kostenintensiv. Im Moment befindet sich der Stellplatzschlüssel im Bestand im Quartier „Am Lindenwäldle“ bei 0,5 Stellplätzen / Wohneinheit. Mit der Neubebauung erhöht sich dieser auf 0,6 Stellplätzen pro Wohneinheit. Dieser Stellplatzschlüssel ist bei der Stadt Freiburg inzwischen gängige Praxis bei der Entwicklung von neuen Quartieren (mit guter ÖPNV-Anbindung) und begründet sich auf Analysen der Stadt Freiburg (siehe DS 22-/047) über den tatsächlichen Fahrzeugbesitz in den innerstädtischen Lagen von Freiburg. Zusätzlich wird es auf privater Fläche der FSB weitere Stellplätze für große Kfz geben. Noch mehr Stellplätze für Kfz anzulegen, würde die Baukosten weiter erhöhen und müsste zudem durch die</p>
--	--

<p>bieten. Der höhere Wohnwert des Geländes, auf dem momentan die Quartiersgarage vorgesehen ist, sollte sinnvollerweise auch nur für Wohnzwecke genutzt werden, statt ihn für eine Hochgarage zu opfern. Grundsätzlich ist jedoch mehr ebenerdiger und kostenfreier Parkraum vorzuhalten.</p> <p>7. Sozialkomponenten Treffpunkt und Gastronomie Im gesamten Ortsteil Haslach herrscht eine Unterversorgung mit Gastronomie. Der Bereich westlich der Güterbahnstrecke kann als gastronomische Wüste bezeichnet werden. Zu einem lebenswerten Stadtteil gehört ein Mindestangebot an Gastronomie mit Innen- und Außenbereich, das der kulturellen Vielfalt vor Ort Rechnung tragen sollte. Der vorliegende Plan Nr. 6-172 lässt die Aufbesserung des gastronomischen Angebots als soziale Treffpunkte völlig vermissen. Die im Januar d.J. in der BZ veröffentlichte Beurteilung der Lebensqualität im Stadtteil seitens der Anwohner unterstreicht den Nachholbedarf. Bei der Planung und Umsetzung der Ortsmitte (Rankackerweg) wurde eine diesbezügliche Aufwertung des Stadtteils bereits versäumt. Das Gebäudeergebnis ist nicht geeignet, dem Anspruch 'lokale Mitte' eines Stadtteils näher zu kommen und zu funktionieren. Dort gibt es nichts, wo bzw. wozu man sich treffen könnte.</p> <p>8. Sozialkomponente Schulwesen Die Nachverdichtung bringt mehr Familien in den Stadtteil. Schon jetzt ist das Adolf-Reichwein-Bildungszentrum an seiner Kapazitätsgrenze und kann sich nur mit Container-Schulraum über Wasser halten. Das 'Haus Weingarten' hatte ehemals besondere Schülerbetreuungsaufgaben im Stadtteil und ist seit Jahren unbenutzt. Die Unterbringung für sonderpädagogische Angebote sowie der Grundbedarf für regulären Grundschulbetrieb muss von Schulamtsseite anhand des geplanten Zuzugs definiert und von der Stadt berücksichtigt werden.</p> <p>9. Sozialkomponente Kinderspielplatzangebot Der Plan vom 14.10.2016 weist zwei Kinderspielplätze aus. Der Plan vom 09.02.2023 weist nur noch einen Kinderspielplatz aus. Beide Ansätze erscheinen vor dem Hintergrund der vorgesehenen Zunahme der Einwohnerdichte unzureichend.</p>	<p>FSB quersubventioniert werden, da die Mieteinnahmen von Stellplätzen in Garagen nicht die Kosten decken.</p> <p>Des Weiteren liegt das Quartier Am Lindenwäldle zentral in Freiburg und ist gut durch den ÖPNV angebunden. Für ein ausgewogenes Stellplatzkonzept werden Wohnungsnah gute Fahrradabstellangebote und ein gutes Carsharing-Angebot eingerichtet.</p> <p>In der Summe ist dadurch ein gutes Mobilitätsangebot vorhanden, das die unterschiedlichen Mobilitätsbedürfnisse abdeckt.</p> <p>6. Lage der geplanten Quartiersgarage Die Lage der Quartiersgarage ergibt sich aus verschiedenen Bedingungen. Das Grundstück, auf dem sich die Quartiersgarage befindet, liegt unter der Hochspannungsleitung der DB Energie GmbH. Dies ist eines der wenigen unbebauten Grundstücke im Bebauungsplanumgriff, allerdings durch die Lage unter der Hochspannungsleitung in seiner baulichen Höhe nur beschränkt bebaubar. Es könnten nicht alle benötigten Wohnungen dort untergebracht werden. Um die Umzugskette zu realisieren und es damit allen Bewohnenden des Lindenwäldles zu ermöglichen, dass sie im Gebiet wohnen bleiben können, muss mit dem ersten Bauabschnitt zeitlich die baurechtlich notwendigen Stellplätze, in der Quartiersgarage, für diesen hergestellt werden. Des Weiteren wird eine Wohnnutzung für diesen Standort kritisch gesehen. Laut der DB Energie GmbH und Netze BW GmbH haben die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische Emissionen, bei Einhaltung der Vorgaben keine schädlichen Auswirkungen auf den Menschen. Jedoch führt die in der Öffentlichkeit geführten Diskussionen über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereichs befinden.</p> <p>Wie sich die Quartiersgarage und Tiefgarage und dessen Zu- und Abfahrten auf den Verkehr in der Nachbarschaft auswirken, wurde im Verkehrsgutachten durch ein externes Gutachterbüro hinreichend untersucht. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der insgesamt relativ niedrigen Verkehrszahlen im Verhältnis zu den verfügbaren Kapazitäten die Straßen Hurstweg und Haierweg in der Lage sind die erzeugten Verkehrsmengen ohne Qualitätsverlust aufzunehmen. Durch die Trennung der Zu- und Abfahrten wird das Verkehrsaufkommen halbiert. Das Verkehrsgutachten kann im Rahmen der Offenlage eingesehen werden. Aufgrund der intensiven Ausnutzung des Baugebiets sind keine Flächen vorhanden, auf denen weitere ebenerdige Parkplätze eingerichtet werden können.</p> <p>7. Sozialkomponenten Treffpunkt & Gastronomie Gemäß Rahmenkonzept ist die „neue Mitte Haid“ das Zentrum des Quartiers „Auf der Haid“. Dort wurden Räume für gastronomische und gewerbliche Nutzungen geschaffen. Mit der Neubebauung des Lindenwäldles und der Umgestaltung des Freiraums soll keine</p>
--	---

	<p>Nutzungskonkurrenz zur „neuen Mitte Haid“ entstehen, sondern die Nutzungen sollen sich gegenseitig stärken. Im Lindenwäldle werden andere Qualitäten geschaffen, die ebenfalls zu einem lebenswerten Stadtteil gehören. Mit dem Haidplatz wird es einen neuen nachbarschaftlichen Platz geben und mit dem Haidpark eine qualifizierte Grünfläche mit Angeboten für die unterschiedlichen Altersgruppen. Mit dem Quartiersraum wird ein zusätzliches Angebot geschaffen sich zu treffen und zu engagieren.</p> <p>8. Sozialkomponente Schulwesen Das Angebot an Schul- und Betreuungsplätzen für Grundschulkinder aus dem Lindenwäldle ist in die Kapazitätsberechnung des Amtes für Schule und Bildung mit eingeflossen. Entsprechend der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose vom August 2023 werden im Grundschulbezirk der Adolf-Reichwein-Schule unter 500 Kinder im Grundschulalter wohnen von denen durchschnittlich 85 % dort eingeschult werden. Um für Entlastung zu sorgen, wurde im Herbst 2023 ein kleiner Baublock vom Schulbezirk der Adolf-Reichwein-Schule zur benachbarten Clara-Grunwald-Schule verschoben. So kann die Adolf-Reichwein-Schule alle zusätzlich zu erwartenden Kindern aufnehmen.</p> <p>9. Sozialkomponente Spielplatz Die zwei Spielplätze werden zu einem Spielplatz in zentraler und gut zugänglicher Lage zusammengefasst. Der Spielplatz umfasst nun ca. 1000qm und wird mit dem Bolzplatz eine Spielzone ausbilden.</p>
<p>B.9 Privatperson - ID: M1029 (Schreiben vom 22.02.2023)</p>	
<p>Wir begrüßen sehr, dass die Neubebauung des Lindenwäldles, die dringend notwendig ist, endlich nach Jahren umgesetzt wird.</p> <p>Allerdings empfinden wir es als befremdlich, dass man für eine Stellungnahme nur den Zeitraum vom 10.02. - 24.02.2023 zur Verfügung hat.</p> <p>Auslösend durch den Rahmenplan wurden unsere Häuser in direkter Nachbarschaft mit einem Vorkaufsrecht belegt.</p> <p>Die Veröffentlichung im Amtsblatt listete eine Menge von Grundbuchnummern auf, die vermutlich viele Betroffene kaum im Kopf hatten und dadurch erst spät überhaupt davon Kenntnis nehmen konnten. Eine persönliche Mitteilung zur Kenntnisnahme bekam niemand.</p> <p>Dieses Vorkaufsrecht dürfte doch wohl ein Argument sein, dass man für den Beirat, der während der Bauzeit eingerichtet werden soll, ein Mitspracherecht erhält.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die massive Bebauung des Bolzplatzes mit 6 Hochhäusern, die kaum Freiflächen aufweist und nicht, wie immer kommuniziert, in einem Verhältnis 50% sozialer Wohnungsbau, 25% Eigentum und 25% frei finanzierte Wohnungen bestehen soll, sehen wir als problematisch an. 	<p>Der Beteiligungszeitraum war vom 23.01.2023 bis 24.02.2023 (einschließlich), wie der Bekanntmachung im Amtsblatt am 21.01.2023 zu entnehmen war. Öffentliche Anhörungsveranstaltung am 09.02.2023 war ein zusätzliches Angebot. Während dem gesamten Beteiligungszeitraum waren die Unterlagen im BZB und im Internet unter www.bauleitplanung.freiburg.de einsehbar (siehe ebenfalls Bekanntmachung vom 21.01.2023).</p> <p>Im Quartier „Am Lindenwäldle“ werden keine Hochhäuser geplant. Ein Gebäude ist per Definition dann ein Hochhaus, wenn der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraums mehr als 22 m über der Geländeoberfläche ist. Dies ist im Lindenwäldle nicht der Fall.</p> <p>Verkehr: Eine wesentliche Grundlage zur Bewertung der künftigen Verkehrssituation stellt die Kenntnis der bestehenden Verkehrsbelastungsdaten dar. Da im Bestand keine Belastungsdaten im Umfeld des Plangebietes verfügbar waren, wurden am Donnerstag, 09.02.2023 vor Ort an vier Stellen achtstündige Verkehrserhebungen mit Videotechnik und anschließender manueller Auswertung durchgeführt. Es wurden folgende Knotenpunkte dabei erfasst: Ahornweg/Goldammerweg, Auf der Haid/Goldammerweg, Hurstweg/Goldammerweg, Haiertweg/Goldammerweg. Die Auswertung der Zählung erfolgte in</p>

<ul style="list-style-type: none"> Die Quartiersgarage und der unrealistische Schlüssel von 0,6 birgt verkehrstechnisch deutlich Probleme in sich. <p>Mit diesem Schreiben erhalten Sie 51 Unterschriften und ein Papier „Anmerkungen und Fragen zum Bebauungsplanverfahren „Am Lindenwäldle“, worin wir die beiden Punkte deutlicher ausführen.</p> <p>Wir bitten Sie, im Interesse der Anrainer und künftigen Bewohner und Nachbarn unsere Einwendungen, Anregungen und Befürchtungen aufzunehmen und mit uns in einen Dialog einzutreten.</p> <p>Anmerkungen und Fragen zum Bebauungsplanverfahren „Am Lindenwäldle“ Öffentliche Anhörungsveranstaltung vom 09.02.2023</p> <p>Verkehr Durch die Neubauten und das Entstehen der Quartiersgarage auf dem Liegenschaftsamtgrundstück mit 140 Parkplätzen (Einfahrt Haierweg/Ausfahrt Hurstweg) kommt es zu einer deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in diesen beiden Straßen und im gesamten Quartier. Bei einer Verdoppelung der Wohnungszahl von bislang 143 Wohnungen auf 250 - 300 Wohnungen wird sich auch die Autodichte vermutlich verdoppeln, wobei wir auch die Stellplatzquote von 0,6 für zu gering erachten. Fakt ist, es kommt zu einer deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und auch zu einer Zunahme des ruhenden (parkenden) Verkehrs.</p> <p>Forderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Eruieren belastungsfähiger Zahlen über jetziges Verkehrsaufkommen im fließenden und stehenden Verkehr des Quartiers und Veröffentlichung dieser Zahlen Verkehrsberuhigung im gesamten Quartier über die vorhandene 30er Zone hinaus Rückbau des Parkens am Straßenrand im Quartier, wo es möglich ist, und Möblierung der Straßen hinsichtlich einer Verkehrsberuhigung durch begrünte Inseln, Parcours, Parkverbote etc. Entstehen von Radwegen Beachten von Verkehrssicherheit für vulnerable Gruppen wie Kinder, alte Menschen, Fußgänger, Radfahrer Beachten der Besonderheit der nachbarschaftlichen Schule „Regenbogen“, diese Grundschul-Kinder brauchen Sicherheit im Verkehrsumfeld Lademöglichkeiten von E-Autos für Haslach-Haid zugänglich machen <p>Bebauung Wie in Vorgesprächen mit der Stadt zugesagt, soll im Quartier durchgängig eine Mischung aus 50% sozialem Wohnbau, 25% Eigentumswohnungen und 25% frei finanzierten Mietswohnungen entstehen. Auf dem „Bolzplatz“ werden 6 Häuser mit 56</p>	<p>sieben Kategorien (Rad, Krad, Pkw, Lfw, Bus, Lkw, Lastzug), für jeden Verkehrs- bzw. Abbiegestrom getrennt, sowie in 15-Minuten-Intervallen zur Ableitung der maßgebenden Spitzenstunden.</p> <p>Für die weitere Auswertung wurden die 8h-Zählwerte auf 24h-Werte hochgerechnet. Dabei wurden Hochrechnungsfaktoren von 1,83 für den Kfz-Verkehr und 1,91 für den Schwerverkehr gewählt. Trotz zusätzlich prognostiziertem Verkehr durch die Neubebauung des Lindenwäldles befinden sich alle Knotenpunkte im Bereich der besten Qualitätsstufe.</p> <p>Das Gutachten kam also zu dem Ergebnis, dass aufgrund der insgesamt relativ niedrigen Verkehrszahlen im Verhältnis zu den verfügbaren Kapazitäten die Straßen Hurstweg und Haierweg in der Lage sind die durch die Quartiersgarage erzeugten Verkehrsmengen ohne Qualitätsverlust aufzunehmen. Durch die Trennung der Zu- und Abfahrten wird das Verkehrsaufkommen halbiert. Das Verkehrsgutachten kann im Rahmen der Offenlage eingesehen werden.</p> <p>Die LBO Baden-Württemberg legt pauschal fest, dass pro Wohnung ein Stellplatz geschaffen werden muss, sofern die Kommune dies nicht anders regelt.</p> <p>Dieser Wert geht nach Analysen der Stadt Freiburg (siehe DS-22/047) über den tatsächlichen Fahrzeugbesitz in den innerstädtischen Lagen von Freiburg deutlich hinaus. Dieser variiert in Freiburg stark innerhalb des Stadtgebiets und liegt zwischen 0,34 in der Altstadt und 1,29 in Munzingen, der Pkw-Besitz ist also stark abhängig von der Lage.</p> <p>Aus den vorhandenen Daten leitet sich für das Bauvorhaben ein geeigneter Pkw-Stellplatzschlüssel von 0,6 pro Wohneinheit ab. Damit wird ein ausgewogenes Konzept erstellt, das zum einen die sehr gute Anbindung an den ÖPNV mit einer Haltestelle Lindenwäldle mit zwei Stadtbahnlinien und einer Haltestelle „VAG-Zentrum“ mit einer Linie berücksichtigt, zum anderen aber auch Bedarfe der Einwohner_innen nach Kfz-Mobilität. Da Kfz-Stellplätze zudem grundsätzlich flächen- und kostenintensiv sind, können diese nur soweit wie unbedingt erforderlich angelegt werden, um bezahlbaren Wohnraum realisieren zu können.</p> <p>Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Es wurde am 09.02.2023 vor Ort an vier Stellen achtstündige Verkehrserhebungen mit Videotechnik und anschließender manueller Auswertung durchgeführt. Diese Zählungen bilden die Grundlage für das Verkehrsgutachten. Das Verkehrsgutachten ist im Rahmen der Offenlage einsehbar. Das gesamte Quartier befindet sich nicht im Bebauungsplanumgriff und ist somit nicht Gegenstand der Anhörung. Eine flächendeckende Verkehrsberuhigung ist in Wohnquartieren nur
--	--

<p>Wohneinheiten <u>ausschließlich</u> im sozialen Wohnungsbau errichtet. Baubeginn Ende 2024. Die Bewohner der ersten Abrissbauten des Lindenwäldles (vis à vis der Disch-Häuser) ziehen als Erste hier ein. Die Wohnungen verteilen sich auf ein 7stöckiges, zwei 6stöckige, zwei fünfstöckige und ein vierstöckiges Gebäude. Diese massive Hochhausbebauung und enge Verdichtung wirken kompakt, beengend und erdrückend. Im Vergleich zu den anderen Wohninseln wirkt der kleine Innenhof wie ein gefangener Raum und Grünanlagen fehlen. Hier handelt es sich um die dichteste Bebauung, sie liegt am Rande des ansonsten gut konzipierten neuen Baugebietes des Lindenwäldles und dürfte, direkt an der Besanconallee gelegen, die lauteste Wohninsel sein.</p> <p>Fragen/Überlegungen/Anregungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Überprüfung und Offenlegung der Zahlen der Wohneinheiten im 2. Bauabschnitt im Vergleich zu den Wohneinheiten im 1. Abschnitt. • Überprüfung der daraus resultierenden Umzugsketten und die Ermöglichung der sozialen Durchmischung 50-25-25 • dadurch Vermeidung von Stigmatisierung und Diskriminierung durch vermeintlich „bessere“ oder „schlechtere“ Wohninseln im neuen Quartier • Ballung auf kleinem Raum ist problematisch für die Bewohner, daher Quartiersarbeit intensivieren • Schaffung einer zusätzlichen Aufenthaltsmöglichkeit z.B. zum Grillen (Richtung Opfinger Straße im Grünbereich) um wegfallende Sozialfläche im zum momentanen Wohnumfeld auszugleichen • Überprüfung der Anordnung der Häuser > höchste Bauten als Schallschutz zur 4spurigen Straße <p>Die Stadt gibt uns Zeit bis spätestens 24.02.2023 für Fragen zu dem Verfahren ggf. Einwendungen einzureichen. Danach gibt es keine Möglichkeit mehr für eine Bürgerbeteiligung!</p> <p>Wir möchten Unterschriften sammeln und diese dem BV Weingarten zur Weiterleitung an die Stadtverwaltung zu übergeben.</p> <p><i>[Die beigefügten Unterschriftslisten sind an dieser Stelle nicht mit abgedruckt.]</i></p>	<p>durch die Ausweisung von Tempo-30-Zonen möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wo möglich und sinnvoll wird das Parken am Straßenrand innerhalb des Bebauungsplanumgriff reduziert und durch andere Nutzungen ersetzt (z. B. öffentlicher Platz, Carsharing-Stellplätze, verkehrsberuhigter Bereich, Feuerwehraufstellflächen) • Dort wo sinnvoll und notwendig werden innerhalb des Bebauungsplanumgriff Fahrradwege geplant. • Die drei weiteren Punkte werden zur Kenntnis genommen. <p>Bebauung: Bei der Neuplanung des Quartiers „Am Lindenwäldle“ gibt es zahlreiche Themen die zu beachten und untereinander abzuwägen sind. Ein maßgeblicher Punkt ist, dass alle Bewohnenden im Quartier verbleiben können. Um dies zu realisieren, muss die erste Wohninsel auf einer bisher unbebauten Fläche gebaut werden. Ebenfalls müssen dazu die notwendigen Stellplätze geschaffen werden. Diese befinden sich in der Quartiersgarage, die sich ebenfalls auf einem bisher unbebauten Grundstück befindet (unter der Hochspannungsleitung).</p> <p>Da das Quartier „Am Lindenwäldle“ ein verhältnismäßig kleines Quartier ist, ist die soziale Durchmischung gewährleistet. Des Weiteren kann über die Bauleitplanung nicht gesteuert werden, wo der soziale Wohnungsbau verortet wird. Über die baulandpolitischen Grundsätze ist jedoch geregelt, dass gemischte Quartiere entstehen müssen.</p> <p>Prinzipiell ist offenes Feuer in öffentlichen Grünanlagen gem. Polizeiverordnung nicht gestattet. Sollte jedoch der Bedarf bestehen, kann das Garten- und Tiefbauamt eine sogenannte Grillzone einrichten. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese, auf Grund der zu erwartenden Rauchentwicklung, mit einem möglichst großen Abstand zur benachbarten Wohnbebauung platziert wird.</p> <p>Auch der Wohnhof des ersten Bauabschnittes verfügt über eine Freiraumgestaltung inklusive Kleinkinderspielfeld. Da beim Bauen Normen bzgl. Lärmschutz eingehalten werden müssen, kann so garantiert werden, dass über aktivem Lärmschutz auch in der ersten Wohninsel ein gesundes Wohnen möglich ist.</p> <p>Letzter Absatz: Im Rahmen der Offenlage besteht für die Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit, Stellungnahmen einzureichen. Somit gibt es eine weitere Möglichkeit der Beteiligung.</p> <p>Vom BV Weingarten ging keine Stellungnahme ein.</p>
--	--

B.10 Privatperson - ID: M1016 (Schreiben vom 21.02.2023)	
<p>Am 09.02.2023 fand eine öffentliche Anhörungsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Mehrgenerationenhaus EBW Freiburg, Sulzburger Straße 18, 79114 Freiburg i. Br. statt. Die während der Veranstaltung geäußerten Fragen und Anmerkungen/Einwendungen wurden protokolliert. Sie werden im Nachfolgenden aufgeführt.</p> <p><u>Stellplätze / Parkplatzsituation:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Es gibt viel zu wenig Parkplätze. 2) Der Berechnungsschlüssel für Parkplätze in Höhe von 0,6 kann nicht stimmen. 3) Manche Haushalte haben auch mehrere Autos. 4) Tendenz ist, dass die Zahl der Autos rückläufig sein wird (z.B. durch Nutzung von Car-Sharing); im Quartier soll auch Car-Sharing angeboten werden; Ladestationen machen in Garagen mehr Sinn als auf Gehwegen. 5) Es muss berücksichtigt werden, dass es sich bei Car-Sharing um eine sehr hochpreisige Mobilitätsform handelt, insbesondere, wenn man täglich auf die Nutzung eines Autos angewiesen ist. Im Quartier gibt es viele Menschen mit wenig Einkommen. 6) Wie wird mit der Frage umgegangen, dass Firmenfahrzeuge mit nach Hause genommen werden? Wie kann das erhoben / geprüft werden? <i>(Ausgangspunkt der Frage war die Erläuterung der Verwaltung, dass die Anzahl der Stellplätze anhand der im Quartier gemeldeten Kfz-Zulassungen berechnet wurde.)</i> 7) Sind im Stellplatzschlüssel gewerblich genutzte Autos, die auch über Nacht im Quartier stehen ebenfalls miteingerechnet? 8) Im Quartier gibt es viele Firmenwagen von Betrieben – fließen diese ebenfalls in die Berechnung des Stellplatzschlüssels mit ein? 9) Wie viel Verkehr entsteht durch Firmenverkehr im gesamten Quartier? Wird das mitberücksichtigt? 10) Es sind Tiefgaragen geplant – Wie wird hier mit Transportern umgegangen? Aufgrund der Größe können diese nicht in die Tiefgarage fahren. 11) Es gibt sehr viele Sprinter-Busse. 12) Umgang mit Lieferverkehr? 13) Wird die Parkplatzsituation so geregelt, dass für eigene Parkplätze Anwohnermarken gekauft werden müssen? 14) Besucherparkplätze? 	<p>Stellplätze / Parkplatzsituation</p> <p>1. Im Verkehrsgutachten, erstellt von Fichtner im März 2023, wurde der aktuelle Stellplatzschlüssel überschlägig mit 0,5 pro Wohneinheit errechnet. Der neue Stellplatzschlüssel wird sich auf 0,6 pro Wohneinheiten erhöhen und durch qualifizierte und ausreichende Fahrradstellplätze, sowie einem Carsharing-Angebot ergänzt. Des Weiteren befinden sich zwei Stadtbahnhaltestellen im Umkreis von 400 m.</p> <p>2. Die Stadt Freiburg hat die Balance zu halten zwischen den vielfältigsten Aufgaben und Ansprüchen, die in einer Stadtgesellschaft bestehen. Da die Stadt in Kooperation mit der Freiburger Stadtbau kostengünstigen Wohnraum schaffen muss und jeder Stellplatz Mehrkosten bedeutet, muss ein realistisches Maß angestrebt werden. Die LBO Baden-Württemberg legt pauschal fest, dass pro Wohnung ein Stellplatz geschaffen werden muss, sofern die Kommune dies nicht anders regelt.</p> <p>Dieser Wert geht nach Analysen der Stadt Freiburg (siehe DS 22-/047) über den tatsächlichen Fahrzeugbesitz in den innerstädtischen Lagen von Freiburg deutlich hinaus. Dieser variiert in Freiburg stark innerhalb des Stadtgebiets und liegt zwischen 0,34 in der Altstadt und 1,29 in Munzingen, der Pkw-Besitz ist also stark abhängig von der Lage.</p> <p>Aus den vorhandenen Daten leitet sich für das Bauvorhaben ein geeigneter Pkw-Stellplatzschlüssel von 0,6 pro Wohneinheit ab. Damit wird ein ausgewogenes Konzept erstellt, das zum einen die sehr gute Anbindung an den ÖPNV mit einer Haltestelle Lindenwäldle mit zwei Stadtbahnlinien und einer Haltestelle „VAG-Zentrum“ mit einer Linie berücksichtigt, zum anderen aber auch Bedarfe der Einwohner_innen nach Kfz-Mobilität. Da Kfz-Stellplätze zudem grundsätzlich flächen- und kostenintensiv sind, können diese nur soweit wie unbedingt erforderlich angelegt werden, um bezahlbaren Wohnraum realisieren zu können.</p> <p>Im öffentlichen Raum wird es weiterhin Parkplätze geben.</p> <p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>4. Es wird im Zuge des Bebauungsplans neue Carsharing-Plätze geschaffen. Die Anmerkung zu Ladestationen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>5. Das lässt sich pauschal so nicht sagen, sondern hängt von vielen verschiedenen Faktoren ab. Zum Beispiel von der Anzahl der km, die im Jahr mit dem PkW zurückgelegt werden. Für Menschen die im Jahr unter 10.000km mit dem eigenen PkW zurücklegen, kann es deutlich günstiger ausfallen auf Carsharing umzusteigen.</p> <p>6. Firmenfahrzeuge, die nicht auf dem Firmengelände geparkt werden, sondern mit nach Hause</p>

<ul style="list-style-type: none"> ○ Wird es Besucherparkplätze geben? ○ Sind Besucherparkplätze kostenpflichtig? ○ Wie wird mit Besucherparkplätzen umgegangen – müssen Besucher für Parkplätze zahlen oder weit laufen von P+R-Plätzen? <p>15) Gilt die Kostenlosigkeit der Parkplätze auch für abgestellte Wohnmobile?</p> <p>16) Wie wird mit den vielen (hochpreisigen) Wohnwägen im Quartier, die auch breiter als normale PKW sind, umgegangen? Werden diese ebenfalls berücksichtigt?</p> <p>17) Gibt es Regelungen für Wohnmobilstellplätze?</p> <p>18) Für die Durchmischung des Quartiers ist folgende Aufteilung vorgesehen: 53 % geförderter Mietwohnungsbau, 25 % Eigentum, 22 % freifinanzierte Wohnungen. Zusätzliche Personen mit Eigentum werden in das Quartier ziehen und ihre Autos mitbringen, da das Gebiet etwas außerhalb liegt. Die dezentrale Lage des Quartiers muss berücksichtigt werden. Es bedarf einer nochmaligen Prüfung des Stellplatzschlüssels.</p> <p>19) Im Quartier werden auch ältere Menschen wohnen. Diese werden ausgeschlossen, wenn Autos nicht in gehbarer Nähe sind. Es wird nicht an ältere Menschen gedacht. Sie werden von der sozialen Teilhabe ausgeschlossen. Öffentlicher Nahverkehr ist für Seniorinnen und Senioren nicht gut nutzbar und wird deshalb auch nicht genutzt werden. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um kein realistisches Konzept. Ältere Menschen ohne Auto werden nicht die Straßenbahn nehmen, sie werden sozial abgehängt, insbesondere wenn keine Familie vorhanden ist. <i>(sozialerAspekt)</i></p> <p><u>Quartiersgarage und Tiefgarage:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wo wird die Zufahrt der Quartiersgarage sein? • Die Zufahrt der Quartiersgarage macht mehr Sinn in Richtung Opfinger Straße als direkt im Quartier. • Wie viele Stellplätze wird es in der Quartiersgarage geben? • Was ist der Unterschied zwischen Quartiersgarage und Tiefgarage? • Sind Quartiersgarage und Tiefgarage ausschließlich für das Baugebiet „Am Lindenwäldle“ oder auch für den Haierweg? • Wie hoch ist die Quartiersgarage? • Wie viele Stockwerke haben Tiefgarage und Quartiersgarage? • Wie hoch wird die Quartiersgarage oberirdisch sein? • Ist die Quartiersgarage kostenpflichtig? <p><u>Verkehr:</u></p>	<p>genommen werden, wurden erhoben, wenn sie über den privaten Wohnsitz der Person, die das Fahrzeug mit nach Hause nimmt, angemeldet ist.</p> <p>7. Nein. Im Stellplatzschlüssel befinden sich lediglich privatgenutzte Autos. Für Firmenfahrzeuge muss laut Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über den Neuerlass der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) die Firma Stellplätze auf Ihrem eigenen Grundstück bereitstellen.</p> <p>8. Nein.</p> <p>9. Im Rahmen des Verkehrsgutachten wurde eine Verkehrszählung durchgeführt. Bei der Verkehrszählung wurden alle motorisierten Fahrzeuge berücksichtigt.</p> <p>10. Die Garagenverordnung als Teil der Landesbauordnung sieht eine lichte Höhe von Mittel- und Großgaragen mit min. 2,00 m vor. Ein Abweichen von der Garagenverordnung bedeutet für die Freiburger Stadtbau eine technische und finanzielle Belastung. Hinzu kommt, dass die Tief- und Quartiersgarage durch die Höhe des Grundwasserpegels in ihrer Tiefe beschränkt sind. Zusätzlich ist die Quartiersgarage durch ihre Lage unter der Hochspannungsleitung in ihrer Höhe beschränkt. Dementsprechend kann kein höheres Erdgeschoss geplant werden.</p> <p>Im öffentlichen Raum wird es weiterhin Parkplätze geben, die von allen genutzt werden können. Zusätzlich wird die Freiburger Stadtbau auf ihren privaten Grundstücken im Rahmen des Möglichen private Stellplätze für übergroße Fahrzeuge und Wohnwägen herstellen.</p> <p>11. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>12. Der Lieferverkehr wird insofern berücksichtigt, dass er durch die Planung weiterhin gut funktionieren wird.</p> <p>13. Die Gebühren für den privaten Stellplatz werden über die Miete durch die FSB abgerechnet.</p> <p>14. Im Straßenraum wird es weiterhin öffentliche Parkplätze geben. Diese werden nicht kostenpflichtig sein. Sollte sich allerdings herausstellen, dass es zu einem, durch von außen hereinkommenden Fahrzeugen, hohen Parkdruck kommt, kann zu Gunsten der Bewohnenden vor Ort Parkraumbewirtschaftung eingesetzt werden.</p> <p>15. Über die Zulässigkeit vom Parken im öffentlichen Raum mit Wohnmobilen wird auf die Gesetzeslage verwiesen. Solange die öffentlichen Parkplätze kostenlos sind und das Wohnmobil die Anforderungen erfüllt, um dort parken zu dürfen, gelten die gleichen Bedingungen wie für Autos (s. o.).</p> <p>16. Es wird keine Sonderregelung für Wohnwagen geben. Der Rechtsrahmen für das Abstellen von Wohnwagen im öffentlichen Raum ergibt sich insbesondere aus den Vorschriften des Straßenverkehrsrechts sowie des</p>
--	---

- Frage nach der Verkehrsführung, insbesondere in Bezug auf die Anfahrt der Quartiersgarage: Durchfahrt Rankackerweg und Goldammerweg – hier gibt es bereits jetzt eine sehr hohe Verkehrsbelastung, die geltende Rechts-Links-Regelung führt schon jetzt zu großem Verkehrsstau. Können diese Straßen die Zufahrt und den Mehrverkehr überhaupt aufnehmen?
- Beim Bereich Goldammerweg/Haierweg handelt es sich um ein reines Wohngebiet. Zu Stoßzeiten ist die Straße extrem befahren. Der Vorschlag bzgl. des Anschlusses des Quartiers/der Quartiersgarage über die Opfinger Straße ist viel besser. Ein Zugang über den Haierweg ist nicht zumutbar. Die bessere Zufahrt wäre über die Besançonallee.
- Eine Zufahrt von der Opfinger Straße oder Besançonallee wird als nicht gut befunden, da sonst ein Ringverkehr entsteht. Dies würde mehr Verkehr und gefährliche Situationen durch schnelles Fahren bedeuten. Die Zufahrt über den Haierweg sollte beibehalten werden.
- Haierweg soll Sackgasse bleiben, um nicht an Wohnqualität zu verlieren.
- Wird die Straße „Hurstweg“ ein verkehrsberuhigter Bereich? Hier gibt es sehr viel Durchgangsverkehr mit hoher Geschwindigkeit. Durch mehr Autos wird es nicht besser.

Wohngebiet:

- Was für ein Gebiet ist geplant?
- Wie genau ist die Durchmischung des Wohngebiets?
- Wie wird die soziale Durchmischung (geförderter Mietwohnungsbau, Eigentum, Freifinanzierung) örtlich gesehen sein? In Blöcken oder innerhalb der einzelnen Gebäude (in jedem Haus)?

Gebäude:

- Höhe der Gebäude?

Soziale Infrastruktur:

- Welcher Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen wurde hochgerechnet und wo werden diese geschaffen?
- Wie viele Grundschulplätze wird es geben?
- Welchem Schulbezirk werden die Grundschulkinder zugewiesen? Wird dies die Adolf-Reichwein-Schule sein? Die Adolf-Reichwein-Schule stößt schon jetzt an ihre Kapazitätsgrenze. Dies sollte berücksichtigt werden!
- Sind Gärten geplant? Falls ja, in welcher Form – z.B. als Gemeinschaftsgärten oder Gärten vor den Häusern? Wo werden sich die Gärten befinden?

Baugebiet:

- Wie ist die genaue Planung zu den einzelnen Bauabschnitten?

Straßenrechts. So dürfen beispielsweise Wohnwagen ohne Zugfahrzeug nicht länger als zwei Wochen an einer Stelle geparkt werden. Zusätzlich wird die Freiburger Stadtbau auf ihren privaten Grundstücken im Rahmen des Möglichen private Stellplätze für übergroße Fahrzeuge und Wohnwägen herstellen.

17. s.o.

18. Das Quartier Am Lindenwäldle befindet sich zentral im Freiburger Stadtgebiet. Es sind rund 4 km bis zum Hauptbahnhof und im Umkreis von 400 m befinden sich zwei Straßenbahnlinien. Die Lage ist in der Berechnung des Stellplatzschlüssels beachtet.

19. Wird zur Kenntnis genommen.

Quartiersgarage und Tiefgarage:

- Die Zufahrt der Quartiersgarage erfolgt über den Haierweg
- Die Zu- und Abfahrt der Quartiersgarage wurden im Verkehrsgutachten untersucht. Die Aussage im Verkehrsgutachten ist, dass die Straßen den neu hinzukommenden Verkehr bedenkenlos aufnehmen können. Das Verkehrsgutachten kann im Rahmen der Offenlage eingesehen werden.
- Es wird in Tiefgarage und Quartiersgarage insgesamt so viele Stellplätze geben, dass sich ein Stellplatzschlüssel von 0,6 pro Wohneinheit ergibt.
- Der Unterschied der Tiefgarage zur Quartiersgarage ist, dass sich bei der Quartiersgarage auch Stellplätze auf mehreren oberirdischen Ebenen befinden.
- Die Tief- und Quartiersgarage ist exklusiv für die das neue Quartier „Am Lindenwäldle“.
- Die Höhe der Quartiersgarage kann im Rahmen der Offenlage eingesehen werden.
- s.o.
- s.o.
- In der Quartiersgarage wird es die baurechtlich notwendigen Stellplätze für den Wohnungsbau geben. Die Kosten für den Stellplatz werden über die Miete abgerechnet.

Verkehr:

- Diese Frage, ob das Straßennetz auf der Haid die Zu- und Abfahrt der Quartiersgarage über den Haier- und Hurstweg aufnehmen kann, wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens durch ein externes Gutachterbüro untersucht. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der insgesamt relativ niedrigen Verkehrszahlen im Verhältnis zu den verfügbaren Kapazitäten die Straßen Hurstweg und Haierweg in der Lage sind die Verkehrsmengen ohne Qualitätsverlust aufzunehmen. Durch die Trennung der Zu- und Abfahrten wird das Verkehrsaufkommen halbiert. Das Verkehrsgutachten kann im Rahmen der Offenlage eingesehen werden.

<ul style="list-style-type: none"> • Wurden auch Kompromisse mit den Anwohnenden gefunden, die das eigentlich gar nicht wollen? • Wie lange wird das Projekt insgesamt dauern bis alles realisiert ist? • Wie viele Wohnungen entstehen im 1. Bauabschnitt? <p>Allgemeines:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beim Baugebiet „Am Lindenwäldle“ handelt es sich um Projekt 2 des Rahmenkonzeptes. Das Projekt stellt einen sehr großen Gewinn für das gesamte Quartier dar. Die Thematik Verkehr/Auto ist zwar wichtig und sollte nicht außer Acht gelassen werden. Der Fokus sollte jedoch auf qualitativem Wohnen liegen. Dies ist noch viel wichtiger. Die Menschen im Quartier sollen dort gut und standardgemäß leben können. • Es wird betont, dass die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers das Bauvorhaben nicht verhindern wollen. Dass eine gute Wohnqualität geschaffen wird ist auch gewünscht. 	<ul style="list-style-type: none"> • S.o. • Wird zur Kenntnis genommen. • Der Haierweg wird eine Sackgasse bleiben. • Die Straße Hurstweg wird nicht zu einem verkehrsberuhigten Bereich umgebaut. <p>Wohngebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Gebietskategorie kann im Rahmen der Offenlage eingesehen werden. • Es werden ca. 50% geförderter, 25% freifinanzierter Wohnungsbau und 25% Eigentumswohnungen geplant. • Über die Bauleitplanung kann nicht gesteuert werden, wo der soziale Wohnungsbau verortet wird. Über die baulandpolitischen Grundsätze ist jedoch geregelt, dass gemischte Quartiere entstehen müssen. <p>Höhe Gebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Höhe der Gebäude können im Rahmen der Offenlage eingesehen werden. <p>Soziale Infrastruktur:</p> <p>Das Angebot an Schul- und Betreuungsplätzen für Grundschul Kinder aus dem Lindenwäldle ist in die Kapazitätsberechnung des Amtes für Schule und Bildung mit eingeflossen. Entsprechend der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose vom August 2023 werden im Grundschulbezirk der Adolf-Reichwein-Schule unter 500 Kinder im Grundschulalter wohnen von denen durchschnittlich 85 % dort eingeschult werden. Um für Entlastung zu sorgen, wurde im Herbst 2023 ein kleiner Baublock vom Schulbezirk der Adolf-Reichwein-Schule zur benachbarten Clara-Grunwald-Schule verschoben. So kann die Adolf-Reichwein-Schule alle zusätzlich zu erwartenden Kindern aufnehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bedarf an Kindergartenplätzen wurde durch das Amt für Kinder Jugend und Familie ermittelt. Es wird eine sechsprüppige Kita in dem Quartier „Am Lindenwäldle“ geben. • S.o. • Es sind Mietergärten der FSB geplant. Die genaue Lage kann im Rahmen der Offenlage eingesehen werden. <p>Baugebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die genaue Planung zu den einzelnen Bauabschnitten ist kein Bestandteil des Bebauungsplans. Diese werden durch die FSB im Rahmen der Realisierung der Gebäude im Detail ausgearbeitet. • Es wurden Kompromisse gefunden. • Bis der letzte Bauabschnitt realisiert ist, wird es bis 2035 dauern. • Im 1. Bauabschnitt entstehen 57 Wohneinheiten. <p>Allgemeines:</p>
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Wird zur Kenntnis genommen.
<p>B.11 Privatperson - ID: M1014 (Schreiben vom 20.02.2023)</p>	
<p>a) Planungsreferenz Das in einer Bürgerinformation am 9.2.2023 im Mehrgenerationenhaus EBW vorgestellte Modell entspricht keiner der vorgenannten Planvorlagen, wurde aber seitens der Vertreterin des Architektenbüros als 'aktueller Stand' erklärt. Vom Baurechtsamt wurde uns mündlich der Plan vom 14.10.2016 als noch verbindlich genannt. Allerdings beziehen sich unsere Einwände hier sowohl auf den Plan vom 14.10.2016 als auch auf den Plan der Beschlussvorlage, datiert 9.2.2023.</p> <p>b) Überbauung des jetzigen Bolzplatzes Der Ersatz des Bolzplatzes zwischen den Straßen Ahornweg und Auf der Haid durch einen kleineren Spielplatz und die bauliche Ausweitung in Richtung Südosten (3. Bauabschnitt) mit einem durchgehenden Häuserriegel mit undefinierter Höhe ist aus unserer Sicht nicht akzeptabel, da eine zu große Beschattung für die angrenzende Häuserreihe Ahornweg 11 bis 19 (ungerade Zahlen) zu befürchten ist. Die Gebäudehöhe über Straßenniveau möchten Sie bitte ausweisen. Der Erhalt des Bolzplatzes am jetzigen Standort wäre wünschenswert.</p> <p>c) Stellplatzschlüssel, verfügbarer Parkraum und dessen Ausgestaltung Der in der Veranstaltung am 9.2.2023 vorgetragene Stellplatzschlüssel von 0,6 ist an der Realität vorbeigerechnet. In der Tat sind neben den ortsansässig gemeldeten Fahrzeugen überdurchschnittlich viele Fahrzeuge dort geparkt, die nicht auf die Anwohner zugelassen sind. Durch eigene Prüfung am Wochenende haben wir festgestellt, dass rund jedes 3. Fahrzeug ein fremdes Firmenfahrzeug ist. Darüber hinaus besteht in dem Quartier ein großer Stellplatzbedarf für die z.T. sehr großen Wohnwagen. Diesen Fakten bitten wir planerisch Rechnung zu tragen.</p> <p>Ferner ist zu beachten, dass die Anwohner dieses Quartiers kaum in der Lage sein werden, hohe Mietkosten für einen Stellplatz in einer Quartiersgarage aufzubringen. Vergleichbare Fehlplanung: Das obere Parkdeck der Hochgarage im Weingartener Einkaufszentrum (als Anwohnerparkfläche vorgesehen), das von den Anwohnern vornehmlich aus finanziellen Gründen so gut wie nicht genutzt wird.</p> <p>d) Lage der geplanten Quartiersgarage Die Lage der Quartiersgarage mit An- und Abfahrt durch das auf 30km/h limitierte Wohngebiet ist nicht umweltgerecht und erhöht die Unfallgefahr durch beidseits zugeparkte schmale Straßen und zusätzliches Verkehrsaufkommen.</p> <p>Durch eine Verlegung der Quartiersgarage an den nordwestlichen Rand des Baugebiets ließe sich die alte Trasse der Betzenhauser Straße für eine unmittelbare Anbindung an die verkehrsstrategisch wichtige Besanconallee bzw. die Opfinger Straße nutzen. Ferner würde</p>	<p>a) Planungsreferenz Wird zur Kenntnis genommen. Hinweis: der Plan vom 14.10.2016 ist das vom Gemeinderat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses beschlossene städtebauliche Rahmenkonzept. Bei dem zusätzlich gezeigten Plan im Rahmen der Bürgerinformation am 09.02.2023 handelt es sich um die Weiterentwicklung des städtebaulichen Rahmenkonzeptes, dem aktuellen Planungsstand für die Neubebauung „Am Lindenwäldle“. Diese Planung wird im Rahmen des Offenlagebeschlusses als Bebauungsplanentwurf dem Gemeinderat zur Abstimmung vorgelegt.</p> <p>b) Bebauung des jetzigen Bolzplatzes Die Gebäudehöhen können im Rahmen der Offenlage eingesehen werden. Für die an das Planungsgebiet angrenzende Nachbarbebauungen wurde eine Besonnungsstudie durchgeführt. Diese hat überprüft, ob die Nachbarschaft durch die Neubauten nachteilig verschattet wird. In der Besonnungsstudie wurden die Besonnungstunden der Nachbargebäude gemäß DIN EN 17037: 2019-3 für den 21. März, den 21. Juni, den 23. September und den 21. Dezember dargestellt. Die Untersuchung wurde jeweils für den Ist-Zustand und den Plan-Zustand durchgeführt. Durch die Studie wird deutlich, dass die neue Planung keine, bis unerhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft hat. Alle Gutachten können im Rahmen der Offenlage eingesehen werden.</p> <p>c) Stellplatzschlüssel Die Stadt Freiburg hat die Balance zu halten zwischen den vielfältigsten Aufgaben und Ansprüchen, die in einer Stadtgesellschaft bestehen. Da die Stadt in Kooperation mit der Freiburger Stadtbau kostengünstigen Wohnraum schaffen muss und jeder Stellplatz Mehrkosten bedeutet, muss ein realistisches Maß angestrebt werden. Durch die Entwicklung eines Mobilitätskonzeptes, das dem vorliegenden sehr gut an den ÖPNV angeschlossenen Standort entspricht und Carsharing und gute Fahrradabstellanlagen enthält, können die Kfz-Stellplätze in gewissem Maß reduziert werden und die Mietkosten geringer ausfallen, denn Kfz-Stellplätze sind sehr flächen- und kostenintensiv. Im Moment befindet sich der Stellplatzschlüssel im Bestand im Quartier „Am Lindenwäldle“ bei 0,5 Stellplätzen / Wohneinheit. Mit der Neubebauung erhöht sich dieser auf 0,6 Stellplätzen pro Wohneinheit. Dieser Stellplatzschlüssel ist bei der Stadt Freiburg inzwischen gängige Praxis bei der Entwicklung von neuen Quartieren (mit guter ÖPNV-Anbindung) und begründet sich auf Analysen der Stadt Freiburg (siehe DS 22-/047) über den tatsächlichen Fahrzeugbesitz in den innerstädtischen Lagen von Freiburg. Zusätzlich wird es auf privater Fläche der FSB weitere Stellplätze für große Kfz geben. Noch mehr Stellplätze für Kfz anzulegen, würde die Baukosten weiter erhöhen und müsste zudem durch die FSB quersubventioniert werden, da die Mieteinnahmen von Stellplätzen in Garagen nicht die Kosten decken.</p>

<p>der Baukörper der Quartiersgarage zwischen der stark frequentierten Besanconallee und dem Wohngebiet an dieser Position zusätzlichen akustischen Schutz gegen den Verkehrslärm für das gesamte Wohngebiet bieten.</p> <p>Der höhere Wohnwert des Geländes, auf dem momentan die Quartiersgarage vorgesehen ist, sollte sinnvollerweise auch nur für Wohnzwecke genutzt werden, statt ihn für eine Hochgarage zu opfern.</p> <p>Grundsätzlich ist jedoch mehr ebenerdiger und kostenfreier Parkraum vorzuhalten.</p> <p>e) Sozialkomponente Treffpunkt und Gastronomie Es besteht im gesamten Ortsteil Haslach eine Unterversorgung mit Gastronomie. Der Bereich westlich der Güterbahnstrecke kann durchaus als gastronomische Wüste bezeichnet werden. Zu einem lebenswerten Stadtteil gehört ein Mindestangebot an Gastronomie mit Innen- und Außenbereich, das der kulturellen Vielfalt vor Ort Rechnung tragen sollte. Der vorliegende Plan Nr. 6-172 lässt die Aufbesserung des gastronomischen Angebots als soziale Treffpunkte völlig vermissen. Die im Januar d.J. in der BZ veröffentlichte Beurteilung der Lebensqualität im Stadtteil seitens der Anwohner unterstreicht einen Nachholbedarf.</p> <p>Bei der Planung und Umsetzung der Ortsmitte (Rankackerweg) wurde eine diesbezügliche Aufwertung des Stadtteils bereits versäumt. Das Gebäudeergebnis ist nicht geeignet, dem Anspruch 'lokale Mitte' eines Stadtteils näher zu kommen und zu funktionieren. Dort gibt es nichts, wo bzw. wozu man sich treffen könnte.</p> <p>f) Sozialkomponente Schulwesen Die Nachverdichtung bringt mehr Familien in den Stadtteil. Schon jetzt ist das Adolf-Reichwein-Bildungszentrum an seiner Kapazitätsgrenze und kann sich nur mit Container-Schulraum über Wasser halten. Das 'Haus Weingarten' ist seit Jahren unbenutzt, hatte ehemals besondere Schülerbetreuungsaufgaben im Stadtteil. Die Unterbringung für sonderpädagogische Angebote sowie der Grundbedarf für regulären Grundschulbetrieb muss von Schulamtsseite anhand des geplanten Zuzugs definiert und von der Stadt berücksichtigt werden.</p> <p>g) Sozialkomponente Kinderspielplatzangebot</p> <p>Der Planstand 14.10.2016 weist 2 Kinderspielplätze aus, der Planstand 9.2.2025 weist nur noch einen (1) Kinderspielplatz aus. Beide Ansätze erscheinen uns vor dem Hintergrund der vorgesehenen Zunahme der Einwohnerdichte als unzureichend.</p>	<p>Des Weiteren liegt das Quartier Am Lindenwäldle zentral in Freiburg und ist gut durch den ÖPNV angebunden. Für ein ausgewogenes Stellplatzkonzept werden Wohnungsnah gute Fahrradabstellangebote und ein gutes Carsharing-Angebot eingerichtet.</p> <p>In der Summe ist dadurch ein gutes Mobilitätsangebot vorhanden, das die unterschiedlichen Mobilitätsbedürfnisse abdeckt.</p> <p>d) Lage der geplanten Quartiersgarage Die Lage der Quartiersgarage ergibt sich aus verschiedenen Bedingungen. Das Grundstück, auf dem sich die Quartiersgarage befindet, liegt unter der Hochspannungsleitung der DB Energie GmbH. Dies ist eines der wenigen unbebauten Grundstücke im Bebauungsplanumgriff, allerdings durch die Lage unter der Hochspannungsleitung in seiner baulichen Höhe nur beschränkt bebaubar. Es könnten nicht alle benötigten Wohnungen dort untergebracht werden. Um die Umzugskette zu realisieren und es damit allen Bewohnenden des Lindenwäldles zu ermöglichen, dass sie im Gebiet wohnen bleiben können, muss mit dem ersten Bauabschnitt zeitgleich die baurechtlich notwendigen Stellplätze, in der Quartiersgarage, für diesen hergestellt werden. Des Weiteren wird eine Wohnnutzung für diesen Standort kritisch gesehen. Laut der DB Energie GmbH und Netze BW GmbH haben die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische Emissionen, bei Einhaltung der Vorgaben keine schädlichen Auswirkungen auf den Menschen. Jedoch führt die in der Öffentlichkeit geführten Diskussionen über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereichs befinden.</p> <p>Wie sich die Quartiersgarage und Tiefgarage und dessen Zu- und Abfahrten auf den Verkehr in der Nachbarschaft auswirken, wurde im Verkehrsgutachten durch ein externes Gutachterbüro hinreichend untersucht. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der insgesamt relativ niedrigen Verkehrszahlen im Verhältnis zu den verfügbaren Kapazitäten die Straßen Hurstweg und Haierweg in der Lage sind die erzeugten Verkehrsmengen ohne Qualitätsverlust aufzunehmen. Durch die Trennung der Zu- und Abfahrten wird das Verkehrsaufkommen halbiert. Das Verkehrsgutachten kann im Rahmen der Offenlage eingesehen werden.</p> <p>Aufgrund der intensiven Ausnutzung des Baugebiets sind keine Flächen vorhanden, auf denen weitere ebenerdige Parkplätze eingerichtet werden können.</p> <p>e) Sozialkomponenten Treffpunkt & Gastronomie Gemäß Rahmenkonzept ist die „neue Mitte Haid“ das Zentrum des Quartiers „Auf der Haid“. Dort wurden Räume für gastronomische und gewerbliche Nutzungen geschaffen. Mit der Neubebauung des Lindenwäldles und der Umgestaltung des Freiraums soll keine Nutzungskonkurrenz zur „neuen Mitte Haid“ entstehen, sondern die Nutzungen sollen sich gegenseitig stärken. Im</p>
--	---

	<p>Lindenwäldle werden andere Qualitäten geschaffen, die ebenfalls zu einem lebenswerten Stadtteil gehören. Mit dem Haidplatz wird es einen neuen nachbarschaftlichen Platz geben und mit dem Haidpark eine qualifizierte Grünfläche mit Angeboten für die unterschiedlichen Altersgruppen. Mit dem Quartiersraum wird ein zusätzliches Angebot geschaffen sich zu treffen und zu engagieren.</p> <p>f) Sozialkomponente Schulwesen Das Angebot an Schul- und Betreuungsplätzen für Grundschulkindern aus dem Lindenwäldle ist in die Kapazitätsberechnung des Amtes für Schule und Bildung mit eingeflossen. Entsprechend der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose vom August 2023 werden im Grundschulbezirk der Adolf-Reichwein-Schule unter 500 Kinder im Grundschulalter wohnen von denen durchschnittlich 85 % dort eingeschult werden. Um für Entlastung zu sorgen, wurde im Herbst 2023 ein kleiner Baublock vom Schulbezirk der Adolf-Reichwein-Schule zur benachbarten Clara-Grunwald-Schule verschoben. So kann die Adolf-Reichwein-Schule alle zusätzlich zu erwartenden Kindern aufnehmen.</p> <p>g) Sozialkomponente Spielplatz Die zwei Spielplätze werden zu einem Spielplatz in zentraler und gut zugänglicher Lage zusammengefasst. Der Spielplatz umfasst nun ca. 1000 qm und wird mit dem Bolzplatz eine Spielzone ausbilden.</p>
--	---

B.12 Privatperson - ID: M1010
 (Schreiben vom 10.02.2023)

<p>Wie brisant die Parkplatzplanung von vielen gesehen wird, wurde gestern in der Veranstaltung deutlich. Ich schließe mich den Bedenken an:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wenn für die zahlreichen Wohnwagen keine Abstellmöglichkeit geschaffen wird, verlagert sich das Problem innerhalb des Quartiers. Bereits jetzt ist die Parkplatzsituation dort wo ich wohne, tagsüber durch die Autos von Mitarbeitern der umliegenden Firmen sehr knapp. Wohnwagen würden die verfügbare Parkfläche noch einmal reduzieren. • Da künftig eine neue soziale Durchmischung im Bereich des Lindenwäldle geplant ist, wird die Quote von 0,6 Fahrzeugen auf eine Wohnung nach meiner Einschätzung nicht reichen. Auch dies wird zu einer Verknappung der Parkplätze in den umliegenden Straßen führen. Solange Arbeitsplätze im Schwarzwald kaum mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind, wird ein Teil der Bürger weiterhin auf das Auto angewiesen sein. • Sie teilten mit, die geplante Kita biete mehr Plätze an, als für die Bürger_innen des Lindenwäldle oder des Quartiers (?) erforderlich wären. Wo sind Parkplätze für die Eltern vorgesehen, die ihre Kinder bringen und abholen? <p>Noch ein Hinweis: Die Bemerkung der Mitarbeiterin vom Stadtplanungsamt zu einem Fragenden, Einwände</p>	<p>Im öffentlichen Raum wird es weiterhin Parkplätze geben, die von allen unter den bekannten Bedingungen der Straßenverkehrsordnung genutzt werden können. Zusätzlich wird die Freiburger Stadtbau auf ihren privaten Grundstücken im Rahmen des Möglichen private Stellplätze für Sprinter und Wohnwägen herstellen. In der Quartiers- oder Tiefgarage wird es keine Sonderstellplätze für hohe Fahrzeuge geben. Die Garagenverordnung als Teil der Landesbauordnung sieht eine lichte Höhe von Mittel- und Großgaragen mit min. 2,00 m vor. Ein Abweichen von der Garagenverordnung bedeutet für die Freiburger Stadtbau eine technische und finanzielle Zusatzbelastung. Hinzu kommt, dass die Tiefgarage und die Quartiersgarage durch die Höhe des Grundwasserspiegels in ihrer Tiefe beschränkt sind. Zusätzlich ist die Quartiersgarage durch ihre Lage unter der Hochspannungsleitung in ihrer Höhe beschränkt. Dementsprechend kann kein höheres Geschoss geplant werden.</p> <p>Die Stadt Freiburg hat die Balance zu halten zwischen den vielfältigsten Aufgaben und Ansprüchen, die in einer Stadtgesellschaft bestehen. Da die Stadt in Kooperation mit der Freiburger Stadtbau kostengünstigen Wohnraum schaffen muss und jeder Stellplatz Mehrkosten bedeutet, muss ein realistisches Maß angestrebt werden. Die LBO Baden-Württemberg legt pauschal fest, dass pro Wohnung ein Stellplatz geschaffen werden muss, sofern die Kommune dies nicht anders regelt.</p>
--	---

<p>könnten gerne eingereicht werden, "wenn sie der Sache dienen", kam nicht gut an.</p> <p>Nun hoffe ich auf eine schöne Neugestaltung. Auch wenn ich aus ästhetischen Gründen normalerweise sehr für den Erhalt alter Baustrukturen und -stile (Häuser mit schrägen Dächern) bin, finde ich den Abriss der alten Gebäude im Lindenwäldle in diesem Fall gut. Schön, dass nun etwas in Bewegung kommt.</p>	<p>Dieser Wert geht nach Analysen der Stadt Freiburg (siehe DS 22-/047) über den tatsächlichen Fahrzeugbesitz in den innerstädtischen Lagen von Freiburg deutlich hinaus. Dieser variiert in Freiburg stark innerhalb des Stadtgebiets und liegt zwischen 0,34 in der Altstadt und 1,29 in Munzingen, der Pkw-Besitz ist also stark abhängig von der Lage.</p> <p>Aus den vorhandenen Daten leitet sich für das Bauvorhaben ein geeigneter Pkw-Stellplatzschlüssel von 0,6 pro Wohneinheit ab. Damit wird ein ausgewogenes Konzept erstellt, das zum einen die sehr gute Anbindung an den ÖPNV mit einer Haltestelle Lindenwäldle mit zwei Stadtbahnlinien und einer Haltestelle „VAG-Zentrum“ mit einer Linie berücksichtigt, zum anderen aber auch Bedarfe der Einwohner_innen nach Kfz-Mobilität. Da Kfz-Stellplätze zudem grundsätzlich flächen- und kostenintensiv sind, können diese nur soweit wie unbedingt erforderlich angelegt werden, um bezahlbaren Wohnraum realisieren zu können.</p> <p>Des Weiteren wird es weiterhin kostenlose Parkplätze im öffentlichen Raum geben, solange keine Bedingungen für eine Parkraumbewirtschaftung vorliegen.</p> <p>Die Bring- und Hol-Parkplätze für die Kita können im Rahmen der Offenlage eingesehen werden.</p>
<p>B.13 Privatperson - ID: 1001 (Schreiben vom 23.01.2023)</p>	
<p>Was ist konkret (Anzahl und Größe der Gebäude, Höhe, Anzahl Stockwerke und Wohnungen, Garagen bzw. Tiefgaragen und ggf. der Zufahrten zu diesen usw.) auf dem Flurstück 8774 geplant?</p> <p>Wie groß in Metern ist der Abstand der Bebauung zum Gebäude Haierweg 123?</p>	<p>Die Themen können im Rahmen der Offenlage eingesehen werden.</p> <p>Dies kann im Rahmen der Offenlage eingesehen werden.</p>

C KEINE ANREGUNGEN

<p>C.1 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen (ausgenommen Ref. 46) (Schreiben vom 16.02.2023)</p>
<p>C.2 Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 30.01.2023)</p> <p>Die Neustrukturierung und Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs wird begrüßt.</p>
<p>C.3 Amprion GmbH (Schreiben vom 25.01.2023)</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>

C.4 TransnetBW GmbH
(Schreiben vom 23.01.2023)

Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.
Bitte beteiligen Sie die NetzeBW und DB Energie als betroffene Leitungsträger.