

**BESCHLUSS - VORLAGE**

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	41 00	09.01.2013

---

**Betreff:**

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Gutleutmatten" mit Ausgleichsflächen in Waltershofen, Opfingen und Hochdorf, Plan-Nr. 6-155 (Haslach)**

**hier:**

- a) Entscheidung über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
  - b) Billigung des Bebauungsplanentwurfs für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Öff.</b>	<b>N.Ö.</b>	<b>Empfehlung</b>	<b>Beschluss</b>
1. BA	16.01.2013		X	X	
2. HA	21.01.2013		X	X	
3. GR	29.01.2013	X			X

---

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): ja - durchgeführt in  
 - Waltershofen am 15.01.2013  
 - Opfingen am 14.01.2013  
 - Hochdorf am 14.01.2013

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: ja - Treuhandkonto Gutleutmatten

---

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat entscheidet über die zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Gutleutmatten mit Ausgleichsflächen in Waltershofen, Opfingen und Hochdorf, Plan-Nr. 6-155, während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß den Entscheidungsvorschlägen in der Anlage 9 zur Drucksache G-13/004.

- 2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Gutleutmatten mit Ausgleichsflächen in Waltershofen, Opfingen und Hochdorf, Plan-Nr. 6-155, der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht gemäß den Anlagen 2 (a – e) und 4 - 7 der Drucksache G-13/004 als Grundlagen für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.**
  - 3. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der auf Basis des Entwurfs des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Gutleutmatten mit Ausgleichsflächen in Waltershofen, Opfingen und Hochdorf, Plan-Nr. 6-155, fortgeschriebenen Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß der Anlage 10 der Drucksache G-13/004.**
  - 4. Der Gemeinderat nimmt den Bericht zum Energiekonzept gemäß Ziffer 11.2 zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, den Aufbau einer zentralen Wärmeversorgung in Kombination mit der Einspeisung solarer Wärme für das gesamte Baugebiet weiterzuverfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Erstellung der Förderanträge zu unterstützen. Für den Fall, dass die Förderanträge bis 31.03.2013 nicht positiv beschieden werden, wird die Verwaltung beauftragt, parallel ein innovatives, dezentrales Wärmeversorgungskonzept ohne Fernwärme zu entwickeln und umzusetzen.**
  - 5. Der Gemeinderat genehmigt gemäß Ziffern 5, 6 und 12 sowie Anlage 2a der Drucksache G-13/004 in Verbindung mit den finanziellen Auswirkungen gemäß Anlage 11 der Drucksache G-13/004 die Herstellung der Erschließungsanlagen für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Gutleutmatten und Ausgleichsflächen in Waltershofen, Opfingen und Hochdorf, Plan-Nr. 6-155.**
  - 6. Der Gemeinderat stimmt den in Anlage 12 dargestellten Schlüsselgrundstücken und den für sie vorgeschlagenen Verfahren zu.**
-

Anlagen:

1. Lage des Plangebiets
  - 1a) Gutleutmatten (Bebauungsplan)
  - 1b) Ausgleichsfläche Waltershofen (Maßnahme A)
  - 1c) Ausgleichsflächen Opfingen (Maßnahme B)
  - 1d) Ausgleichsflächen Hochdorf (Maßnahme C)
  - 1e) Ausgleichsflächen Hochdorf (Maßnahme D)
2. Bebauungsplan (Entwurf)
  - 2a) Gutleutmatten
  - 2b) Ausgleichsflächen Waltershofen (Maßnahme A)
  - 2c) Ausgleichsflächen Opfingen (Maßnahme B)
  - 2d) Ausgleichsflächen Hochdorf (Maßnahme C)
  - 2e) Ausgleichsflächen Hochdorf (Maßnahme D)
3. Chronologie
4. Textliche Festsetzungen (Entwurf vom 12.12.2012)
5. Satzung (Entwurf vom 12.12.2012)
6. Begründung (Entwurf vom 12.12.2012)
7. Umweltbericht (Entwurf Stand 30.11.2012)
8. Ergebnisvermerk BürgerInneninformation Melanchthonsaal Haslach
  - 8a) 20.07.2011
  - 8b) 23.05.2012
9. Entscheidungsvorschläge zu den bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
10. Wirtschaftlichkeitsberechnung, Stand November 2012
11. Finanzielle Auswirkungen Garten- und Tiefbauamt
12. Schlüsselgrundstücke

**1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

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

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

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

Das Zentrum des Stadtteils Haslach mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten befindet sich entlang der Carl-Kistner-Straße ca. 900 m vom Plangebiet entfernt und ist fußläufig gut erreichbar. Westlich des Plangebietes befinden sich entlang des Dorfbaches verschiedene schulische Einrichtungen sowie Freizeiteinrichtungen, ein Hallenbad und ein Altenpflegeheim. Über die Stadtbahn ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe am Hallenbad und am Pressehaus. Das ÖPNV-Konzept Breisgau-S-Bahn sieht zudem langfristig den Bau eines neuen S-Bahn Haltepunktes östlich des Plangebietes vor.

## **2. Ausgangslage**

In der Sitzung des Bau- und Umlegungsausschusses am 29.06.2011 wurde die vorläufige Fassung des städtebaulichen Entwurfs vorgestellt.

Auf dieser Basis wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Zeit vom 25.07.2011 bis zum 16.09.2011 durchgeführt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 03.08.2011 beteiligt.

In der Sitzung des Bau- und Umlegungsausschusses am 09.05.2012 wurde die endgültige Fassung des städtebaulichen Entwurfs zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, den städtebaulichen Entwurf auf der Grundlage der Drucksache BA-12/017 dem weiteren Bebauungsplanverfahren zugrunde zu legen. Am 23.05.2012 fand eine weitere BürgerInneninformation im Melanchthonsaal in Haslach statt (siehe Anlage 8b).

Die Verfahrensdaten zum Bebauungsplan Plan Nr. 6-155 sind in der Chronologie, Anlage 3, zusammengefasst.

## **3. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung**

### **3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Am 20.07.2011 fand eine Informationsveranstaltung im Melanchthonsaal in Haslach statt (siehe Anlage 8a). Die beauftragten Planungsbüros präsentierten ihre Entwürfe und standen für Rückfragen zur Verfügung. Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wurden fachlich geprüft und in die Überarbeitungskriterien eingearbeitet. Wesentliche Kritikpunkte der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend zusammengefasst:

- Verzicht auf das 7-geschossige Gebäude an der Carl-Kistner-Straße
- Bedenken hinsichtlich der Bebauungsstruktur (Gutleutmatten West)
- Kritik am 6-geschossigen Riegel entlang der Eschholzstraße
- Sorge vor Parkierungsdruck auf die Gartenstadt aufgrund zu weniger Tiefgaragen im Plangebiet
- fehlende Grundrissvielfalt in Gutleutmatten West

In der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs konnten einige Kritikpunkte korrigiert werden:

- Die Gebäude an der Carl-Kistner-Straße wurden auf 4 Geschosse reduziert, in Folge die Gebäude an der Bachaue auf 6 Geschosse erhöht; das Eingangsgebäude an der Eschholzstraße (Gutleutmatten West) konnte ebenfalls von 11 auf 9 Geschosse reduziert werden;
- Die Trennung des Quartiers in einen eigenständigen West- und Ostteil führt an der Eschholzstraße beidseitig zur Ausbildung einer klaren Raumkante als Abschluss der Quartiere zur Verkehrsachse der Eschholzstraße. Eine ansprechende Wohnqualität ist bei einer standortgerechten Grundrissorganisation gewährleistet.
- Im westlichen Bereich von Gutleutmatten West wurde eine zusätzliche Tiefgarage geplant (Nutzungsschablone Ziffer 9, 10, 11);
- Die Baustruktur lässt differenzierte Wohnungstypologien für unterschiedlichste Nutzer zu: Stadthäuser, Reihenhäuser gestapelte Maisonettewohnungen, Geschosswohnungsbau in Eigentum und Miete, frei finanziert oder öffentlich gefördert.

### **3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind ebenfalls zahlreiche Bedenken und Anregungen eingegangen. Diese konnten größtenteils im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden. Die Stellungnahmen sind in den Entscheidungsvorschlägen der Anlage 9 dargestellt.

## **4. Städtebauliche Zielsetzung**

Die beiden Quartiere (Gutleutmatten West und Ost) sind verkehrlich durch die Eschholzstraße getrennt und werden als zwei eigenständige Quartiere entwickelt.

### **4.1 Städtebauliches Konzept, westliches Plangebiet (Gutleutmatten West)**

Die räumlich offene Bebauungsstruktur "**Wohnen im Park**" nimmt Bezug auf die benachbarte Bachaue und lässt sie innerhalb des Quartiers spürbar werden. Der Wechsel von Bebauung und Freiraum lässt ein lockeres Wohnquartier mit weiten Blickbeziehungen entstehen. Die Gebäudetypologie ermöglicht eine räumliche und visuelle Vernetzung zwischen Bachaue und angrenzender Gartenstadt. Als Gebäudetypologie werden Punkthäuser mit den Außenmaßen 16,75 m x 16,75 m und kurze Zeilengebäude mit den Außenmaßen 10,00 m x 16,75 m eingesetzt. Die Kindertagesstätte und der 6-geschossige Wohnriegel entlang der Eschholzstraße, der im Erdgeschossbereich eine Parkierungsebene vorsieht, weichen von der einheitlichen Baustruktur ab und bilden eigenständige bauliche Akzente.

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

Die durchschnittliche GFZ liegt - unter Berücksichtigung der Baumasse in Nicht-vollgeschossen - bei ca. 1,36. Ohne das 9-geschossige Eingangsgebäude und das Riegelgebäude, liegt die durchschnittliche GFZ bei 1,26. Es können ca. 280 Wohneinheiten für ca. 700 Einwohner/innen realisiert werden.

#### 4.2 Städtebauliches Konzept, östliches Plangebiet (Gutleutmatten Ost)

Stadträumlich entsteht entlang der Eschholzstraße mit einer durchgängig 4-geschossigen Bebauung eine klare Raumkante. Ein 5-geschossiger Baukörper dient als Auftakt ins neue Stadtquartier, dessen "**neue Mitte**" ein zentraler Quartiersplatz bildet.

Fünf Wohnhöfe definieren Straßenräume, Platzsituationen und verkehrsberuhigte Bereiche und schaffen klare stadträumliche Bezüge. Nach Norden öffnet sich die Quartiersstruktur und bindet die angrenzenden Freiraumstrukturen des Hölderlebaches in die Gesamtkonzeption ein.

Die Bebauung der Wohnhöfe ist 3-5-geschossig und reagiert mit ihrer alternierenden Geschossigkeit und Körnung auf die jeweiligen benachbarten Platz- bzw. Bebauungssituationen. Die Wohnhöfe sind nicht als geschlossene Quartiere konzipiert, sondern öffnen sich in den Ecken und schaffen so gute Belichtungssituationen für die geplanten Wohnungen. Durch die Öffnung der Quartiersstrukturen entsteht die Möglichkeit einer privaten Durchwegung der introvertierten, grünen Quartiershöfe. Im sich nach Norden hin öffnenden Wohnhof 1 (Nutzungsschablone Ziffer 20) kann eine zweite Kindertagesstätte mit zugeordneten Frei- und Spielflächen integriert werden. Eine differenzierte parzellierte Bebauung soll eine breite Palette an unterschiedlichen Wohnformen, Gebäude- und Nutzungstypologien ermöglichen.

Reihenhäuser ergänzen die Quartiersstruktur der südlichen Wohnhöfe 3 und 4 (Nutzungsschablone Ziffer 23, 24). Sie nehmen mit maximal 3 Vollgeschossen in ihrer Höhenentwicklung und Gebäudetypologie Bezug zur benachbarten Wohnbebauung "Am Radacker" und stellen einen harmonischen Übergang zwischen Neubebauung und Bestand sicher. Den Reihenhäusern sind Stellplätze bzw. Carports direkt zugeordnet, so dass sie unabhängig von der nördlich angrenzenden Quartiersbebauung mit Tiefgarage realisiert werden können.

Die städtebauliche Dichte (GFZ) beträgt ca. 1,41 bei Berücksichtigung der Baumasse in Nichtvollgeschossen und Einbeziehung von privaten Wohnwegen in das Bauland. Es können ca. 230 Wohneinheiten für ca. 580 Einwohner/innen realisiert werden.

## **5. Erschließung**

Die beiden Erschließungskonzepte für West und Ost wurden auf Basis der Wettbewerbsergebnisse im weiteren Planungsprozess optimiert. Die Grundzüge der Wettbewerbsergebnisse wurden nicht verlassen.

### **5.1 Äußere Erschließung**

Die Verknüpfung beider Baugebiete mit dem bestehenden Erschließungsnetz erfolgt mittels eines 4-armigen unsignalisierten Knotenpunktes an der Eschholzstraße. Das Plangebiet westlich der Eschholzstraße (Gutleutmatten West) wird zusätzlich zum Anschluss Eschholzstraße auch an die Carl-Kistner-Straße angebunden. Über das Plangebiet östlich der Eschholzstraße (Gutleutmatten Ost) wird künftig auch die Kfz-Erschließung von den Gebäuden "Am Radacker" erfolgen.

### **5.2 Innere Erschließung**

Das westliche Plangebiet (Gutleutmatten West) wird mittels einer ringförmigen Straße mit Pflasterbelag erschlossen und als verkehrsberuhigter Bereich mit hoher Aufenthaltsfunktion und -qualität gestaltet. Über zwei asphaltierte Sammelstraßen mit begleitenden Gehwegen wird die Ringstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Das östliche Plangebiet (Gutleutmatten Ost) wird über eine asphaltierte Sammelstraße mit begleitenden Gehwegen an die Eschholzstraße angebunden, die nach ca. 80 Metern in den qualitätsvoll zu gestaltenden Quartiersplatz übergeht. Der Quartiersplatz und die beiden Stichstraßen Richtung Bahndamm und Richtung Anschluss "Am Radacker" werden in Pflasterbauweise als verkehrsberuhigter Bereich mit hoher Aufenthaltsfunktion und -qualität gestaltet.

Die Erreichbarkeit der Wohnblöcke wird durch private Wege ergänzt, die mittig durch die jeweilige Wohnblockanlage und an der Nordostseite zum Bachkorridor verlaufen.

### **5.3 Ruhender Verkehr**

Der Anteil öffentlicher Parkplätze für Besucherverkehr beträgt ca. 10 % der Anzahl notwendiger privater Stellplätze. Die öffentlichen Parkplätze sind im westlichen Plangebiet (Gutleutmatten West) jeweils den beiden Quartierseingängen zugeordnet. Am Anschluss Carl-Kistner-Straße sind vier Carsharingstellplätze geplant. Im östlichen Plangebiet (Gutleutmatten Ost) liegen die öffentlichen Parkplätze am Rand des Quartiersplatzes, am östlichen Bahndamm und in der südlichen Stichstraße nahe der Verbindung zur Straße Am Radacker. Der südliche Standort wird um drei Carsharingstellplätze ergänzt.

In direktem Anschluss an die beiden Quartierszufahrten von Gutleutmatten West sind auch die Zu- und Ausfahrten der privaten Gemeinschaftstiefgaragen situiert, die jeweils über Aufzugsanlagen barrierefrei erschlossen sind. Ein Großteil der Gebäude verfügt über eine direkte Anbindung. Für Gebäude ohne direkte Tiefgaragenanbindung ist die Anfahrbarkeit über die Ringstraße sichergestellt.

Im östlichen Plangebiet (Gutleutmatten Ost) werden Tiefgaragen unter den jeweiligen Gebäuden mit Aufzugsanbindung zur barrierefreien Erschließung geplant. Für die geplanten Reihenhäuser sind private ebenerdige Flächen reserviert.

#### **5.4 Fuß- und Radwegenetz**

Durch das Gesamtkonzept der Erschließungsplanung werden die Anbindungen des Baugebietes Gutleutmatten auf kurzen Wegen an das bestehende Fuß- und Radwegenetz sowie an die umliegenden Landschafts- und Stadträume berücksichtigt.

Entlang der Eschholzstraße werden die bestehenden Fuß- und Radwege auf Höhe der beiden Quartiersanbindungen optimiert und der bestehende Fahrbahnteiler in der Eschholzstraße mit einer Aufstellfläche für Fußgänger ergänzt. Eine signalgesicherte Querungsmöglichkeit besteht weiterhin am benachbarten Knotenpunkt Carl-Kistner-Straße / Eschholzstraße. Langfristig ist die Anbindung des Baugebietes Gutleutmatten an das in Planung befindliche Radschnellwegenetz berücksichtigt.

Das südlich anschließende Wohngebiet ‚Am Radacker‘ wird über einen öffentlichen Fußweg an das östliche Plangebiet angebunden. Zwei bestehende Wege entfallen und werden als private Grünflächen den angrenzenden Privatgärten zugeschlagen.

#### **5.5 ÖPNV**

Das Plangebiet ist optimal an das ÖPNV-Netz angeschlossen. In unmittelbarer Nähe befinden sich die beiden Haltestellen "Haslacher Bad" und "Pressehaus" der Stadtbahn. An der Haltestelle "Pressehaus" ist zusätzlich die Anbindung an das Busliniennetz der VAG und der SBG gegeben.

Langfristig ist an der östlichen Bahntrasse auch ein S-Bahn-Haltepunkt "Freiburg-Pressehaus" der Breisgau-S-Bahn geplant.

#### **5.6 Kosten**

Ausweislich der Kostenschätzung vom Oktober 2012 des beauftragten Ingenieurbüros ist mit Herstellungskosten für die Erschließungsanlagen und deren Entwässerung in Höhe von rund 2,83 Mio. € auszugehen. Mit den Kosten für die Grünflächen, die Spielplätze sowie mit den Planungs- und Bauleitungskosten ergibt sich eine anzusetzende Gesamtsumme von rund 3,36 Mio. €.



## 5.7 Finanzierung

Die Herstellungskosten der Erschließungsanlagen sind Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsrechnung für die Treuhandabwicklung Gutleutmatten. Der über den Verwaltungshaushalt zu finanzierende laufende Betriebs- und Unterhaltungsaufwand beträgt voraussichtlich nach der Inbetriebnahme der Erschließungsanlagen jährlich rd. 33.600,00 € (siehe Anlage 11).

## 6. Öffentliches Grün und Spielplätze

Entlang der öffentlichen Straßen sind straßenbegleitende Bäume in den Achsen der öffentlichen Versickerungsanlagen vorgesehen. Das straßenbegleitende Mulden-Rigolen-Versickerungskonzept wird mit zum grünen Freiflächencharakter beitragen. In Gutleutmatten West ist im Quartierszentrum ein ca. 600 m<sup>2</sup> großer Mehrgenerationenplatz und eine Versickerungsanlage als gestaltendes Element vorgesehen. Der zweite ca. 600 m<sup>2</sup> große Spielplatz wird in Gutleutmatten Ost am nordöstlichen Übergang zur Bachaue liegen.

## 7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der am 09.12.2006 wirksam gewordene Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Freiburg stellt die Flächen des Plangebiets westlich der Eschholzstraße (Gutleutmatten West) als Wohnbaufläche und die Bereiche am Dorfbach als sonstige Grünfläche dar. Die Flächen des Plangebiets östlich der Eschholzstraße (Gutleutmatten Ost) sind im Flächennutzungsplan 2020 ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 8. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor. Zudem unterliegt er der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Des Weiteren sind die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz zu berücksichtigen. Die Abhandlung der Eingriffsregelung sowie die Ergebnisse der Umweltprüfung inklusive artenschutzrechtlicher Prüfung sind ausführlich im Umweltbericht (vgl. Anlage 7) dargestellt. Zusammenfassend ist Folgendes festzuhalten:

Für das Schutzgut **Mensch** bestehen innerhalb des Plangebietes weder hinsichtlich des Themas Luftschadstoffe noch hinsichtlich der Bereiche elektromagnetische Felder und Erschütterungen Konflikte. Besondere Schutzmaßnahmen sind für diese Belange somit nicht erforderlich. Hinsichtlich des Themas Lärm ergeben sich im Planungsfall Konflikte durch die Verkehrslärmimmissionen der Eschholzstraße, der Carl-Kistner-Straße, der Straßenbahn sowie der Höllentalbahn. Des Weiteren werden durch die Freizeitnutzungen der Liegewiese des Hallenbades Haslach sowie die außerschulische Nutzung der Sportanlagen der Staudinger Gesamtschule (Sport- und Bolzplatz) Überschreitungen der

einschlägigen Lärmrichtwerte erreicht. Durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wie geschossweise Vorgaben zur Grundrissgestaltung sowie Vorgaben zum Schutz von Aufenthaltsräumen und Außenwohnbereichen können die Konflikte gelöst werden.

Eingriffe in die Schutzgüter **Biotope, Wasser, Klima** und **Orts-/Landschaftsbild** können durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vermieden bzw. kompensiert werden. Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind externe Ausgleichsflächen erforderlich. Hierfür wird einerseits eine ca. 1,9 ha große Fläche im Gewinn Viehwaide in Waltershofen, andererseits eine ca. 1 ha große Fläche im Gewinn Moosmatt in Opfingen-St. Nikolaus herangezogen. In beiden Fällen handelt es sich beim Maßnahmen-typ um die Extensivierung der Bodennutzung durch die Umwandlung von Acker in Dauergrünland bzw. Staudensäumen, wobei die Maßnahme auf der Fläche in Opfingen-St. Nikolaus bereits umgesetzt und auf das Ökokonto aufgebucht wurde. Für den Bebauungsplan Gutleutmatten wird die Fläche vom Ökokonto wieder abgebucht. Die Kompensation der restlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgt schutzgutübergreifend durch die ökologische Aufwertung von Flächen hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Biotope (Ersatzmaßnahmen). Die Maßnahmen werden auf einer ca. 0,28 ha großen Fläche im Gewinn Mühlmaten in Hochdorf (Anlage von wechselfeuchten Rinnen zur Ansiedlung einer Zwergbinsen-Flur) sowie einer 1,3 ha großen Waldfläche ebenfalls auf Hochdorfer Gemarkung (Umbau standortfremder Waldbestände) durchgeführt.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Hinblick auf die Vogelwelt zu vermeiden, ist die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Es sind Maßnahmen wie z. B. das Aufhängen von Nistkästen oder die Optimierung und Neuanlage von Nahrungsflächen erforderlich, die zur Wahrung des räumlichen Bezugs zum Vogelvorkommen innerhalb des Plangebietes in einem Umkreis von maximal 3 km um das Plangebiet herum erfolgen müssen. Zur räumlichen und inhaltlichen Konkretisierung der Maßnahmen wird bis Ende 2012 ein detailliertes Konzept erstellt, das parallel zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vom Gemeinderat beschlossen werden soll.

## **9. Begleitende Verfahren**

### **9.1 Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren**

Aufgrund der Lage in einem Überschwemmungsgebiet ist für den Bebauungsplan ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Hierbei prüft die Untere Wasserbehörde, ob durch die Bebauung die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigt wird und das verloren gehende Retentionsvolumen umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden kann. Der Wasserrechtsantrag ist gestellt. Mit der Genehmigung kann im 1. Quartal 2013 gerechnet werden.

## **9.2 Verlegung des Haslacher Dorfbachs**

Zur Herstellung des notwendigen Retentionsausgleiches sowie aufgrund der Tatsache, dass der Dorfbach im Plangebiet östlich der Eschholzstraße (Gutleutmatten Ost) gegenwärtig mitten durch das geplante Quartier fließt, ist es erforderlich, das Gewässer auf einer Länge von ca. 190 m an den nördlichen Rand des Baugebietes zu verlegen. Das Gewässer soll in leicht mäandrierender Form innerhalb eines 30 m breiten Gewässerkorridors verlaufen. Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat ergeben, dass diese nicht notwendig ist. Da eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist, kann für die Gewässerverlegung ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Eine positive Prognose der Unteren Wasserbehörde liegt vor. Mit der Plangenehmigung kann im 1. Quartal 2013 gerechnet werden.

## **10. Hochwasserschutz**

Der notwendige Retentionsausgleich wird durch die im Rahmen der Verlegung des Haslacher Dorfbaches erfolgende Vergrößerung des hydraulischen Querschnitts hergestellt. Außerdem sind im gesamten Plangebiet zusätzliche Maßnahmen für den Hochwasserschutz in Form von Aufschüttungen vorgesehen. Die Bachverlegung muss mindestens zeitgleich (Zug um Zug) mit Beginn der baulichen Nutzung erfolgen. Erschließungsmaßnahmen dürfen nur dann vor der Bachverlegung durchgeführt werden, wenn mit diesen kein Retentionsverlust einhergeht. Hochwasserschutzmaßnahmen dürfen frühestens zeitgleich mit der Bachverlegung erfolgen.

## **11. Energetische Aspekte**

### **11.1 Gebäudestandards**

Der Gemeinderat hat mit Drucksache G-11/192 (Neufassung der baulandpolitischen Grundsätze) beschlossen, dass im Plangebiet die Freiburger Energiestandards für Neubauten anzuwenden sind. Im Energiekonzept sind diese für die Berechnung der zukünftigen Energieversorgung hinterlegt.

### **11.2 Energiekonzept**

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

Die Gutachter kommen zum Ergebnis, dass die zentrale Wärmeversorgung - trotz der hohen energetischen Gebäudestandards - des Wohngebiets Gutleutmatten die Kriterien der baulandpolitischen Grundsätze grundsätzlich erfüllen.

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

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

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

Im Rahmen des begleitenden Forschungsprojektes soll verifiziert werden, dass die implementierte Auslegungs- und Betriebsoptimierung zielführend ist für eine mittel- bis langfristige Versorgung dieses Wohngebiets und sinnvoll übertragbar auf viele vergleichbare Wohnquartiere in Deutschland. Die innovative Kombination von Fernwärme und Solarthermie macht das Projekt zu einem zukunftsweisenden Pilotprojekt und lässt als Forschungs- und Entwicklungsvorhaben den Verzicht auf eine Ausschreibung zur Suche des Fernwärmeversorgers zu. Eine endgültige Entscheidung über die Förderung wird bis 31.03.2013 erwartet. Eine Entscheidung nach diesem Zeitpunkt würde zwangsläufig zu entsprechenden Verzögerung des Baubeginns führen. Die Verwaltung steht mit dem Fördermittegeber in Kontakt, um den städtischen Zeitplan einhalten zu können.

Unterbleibt die Förderung durch den Bund, wäre das Konzept allerdings aus wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar. Eine reine Fernwärmeversorgung mit BHKW würde nicht den bereits genannten Ansprüchen an Innovation entsprechen. Diese Fernwärmeversorgung müsste zudem europaweit ausgeschrieben werden. Ein solches Ausschreibungsverfahren kann erst nach der Entscheidung durch den Fördermittelgeber gestartet werden und würde dadurch zu zeitlichen Verzögerungen des Gesamtprojektes führen.

Dann müssten aus Sicht der Verwaltung als Alternative dezentrale Energieversorgungssysteme umgesetzt werden, die keine Ausschreibung erfordern. Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, wird die Verwaltung parallel zur Antragsstellung beim Bund mit den Gutachern dezentrale Varianten der Energieversorgung erarbeiten, die den Ansprüchen eines Vorzeigegebietes gerecht werden können. Dazu werden auch Gespräche mit dem Energieversorger zu führen sein, ob und wie eine Erschließung des Gebietes mit Gas erfolgen kann bzw. wird. Bis zum Ende des ersten Quartals werden die Planungen für eine Gas- bzw. zentrale Wärmeversorgung parallel erarbeitet.

## **12. Entwässerungskonzept**

Im Plangebiet soll eine naturnahe, flächen- und kostensparende Regenwasserbewirtschaftung realisiert werden, welche die Anforderungen des Gewässerschutzes, insbesondere des Grundwasserschutzes, erfüllt und einen Beitrag zu einer qualitätsvollen Freiraumstruktur leistet. Die Planung sieht vor, dass das anfallende private und öffentliche Niederschlagswasser vor Ort versickert wird. Aufgrund der Hochwasserproblematik ist eine Einleitung in den Hölderlebach nicht möglich. Durch Regenwassernutzung und -versickerung auf den privaten und öffentlichen Grundstücken soll erreicht werden, dass möglichst kein Regenwasser vom Grundstück abfließt und in die Kanalisation und den Dorfbach gelangt.

Im Jahr 2008 ist das Plangebiet mit Rammkernsondierungen geotechnisch untersucht worden. Da der Boden gerade noch für die Versickerung geeignet ist, soll für eine möglichst wirksame Wasserversickerung der Boden im Bereich der Mulden ausgetauscht werden. Ein Anschluss der Rigolen an den kiesigen Untergrund ist erforderlich.

### **12.1 Entwässerung privater Flächen**

Badenova hat ein Konzept der Regenwasserbewirtschaftung der privaten Grundstücke für das Plangebiet westlich und östlich der Eschholzstraße ausgearbeitet. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u. a. DWA-A 138) zu erfolgen.

### **12.2 Entwässerung öffentlicher Flächen**

Die Entwässerungskonzepte wurden auf Basis der Wettbewerbsergebnisse im weiteren Planungsprozess optimiert. Die Grundzüge der Wettbewerbsergebnisse wurden nicht verlassen.

#### 12.2.1 Entwässerungsplanung Plangebiet westlich der Eschholzstraße (Gutleutmatten West)

Entlang der geplanten Ringstraße verläuft ein 2,5 m breiter Grünstreifen, in welchem die Versickerung des Oberflächenwassers mittels Mulden-Rigolen-Elementen (M-R-E) erfolgt. Die M-R-E werden durch Bäume, Zufahrten bzw. Zugänge sowie Fußwege immer wieder unterbrochen bzw. gegliedert. Teilbereiche der Quartierszufahrten werden über ein Kanalsystem der Versickerung westlich der Eschholzstraße zugeführt. An der Carl-Kistner-Straße muss der Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal genutzt werden. Das Oberflächenwasser der internen öffentlichen Fußwege wird mit Hilfe von Entwässerungsrinnen gefasst und zum zentralen M-R-E am Quartiersplatz geleitet.

#### 12.2.2 Entwässerungsplanung Plangebiet östlich der Eschholzstraße (Gutleutmatten Ost)

In den Planstraßen A, B und C werden straßenbegleitende Mulden-Rigolen-Elemente (M-R-E) vorgesehen. Die M-R-E werden durch Bäume, Zufahrten und Zugänge unterbrochen bzw. gegliedert. Im Bereich des Quartiersplatzes steht für eine herkömmliche Versickerungsmulde nicht genügend Platz zur Verfügung. Aus diesem Grund wird das M-R-E mit einer Betonmauer eingefasst, so dass keine Böschungflächen erforderlich sind. Die Mauer wird als besonderes Element in die Gestaltung des Quartiersplatzes einbezogen und kann beispielsweise als Sitzfläche genutzt werden.

### 13. Folgeeinrichtungen

Innerhalb des Plangebiets westlich der Eschholzstraße ist eine 6-gruppige Kindertagesstätte, im Plangebiet östlich der Eschholzstraße eine optionale 3-gruppige Kindertagesstätte vorgesehen. Nach aktueller Bevölkerungsprognose ergibt sich durch das Baugebiet ein deutlicher Schülerzuwachs in Haslach, der weder im Gebäudebestand der Pestalozzi-Grundschule noch an der Vigelius-Schule I aufgefangen werden kann.

Daher werden im weiteren Verfahren zur Deckung des Schulraumbedarfs verschiedene Szenarien im Stadtteil Haslach geprüft, u. a. auf dem Areal der Staudinger Gesamtschule.

### 14. Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die zuletzt dem Bau- und Umlegungsausschuss mit Drucksache BA-12/017 vorgelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung für das neue Baugebiet wurde auf der Grundlage des aktuellen Bebauungsplanentwurfs und den zugrundeliegenden städtebaulichen Kennzahlen sowie aktualisierter Kostenschätzungen fortgeschrieben. Die fortgeschriebene Wirtschaftlichkeitsberechnung ist in Anlage 10 dargestellt. Gegenüber der letzten Kalkulation mit Stand März 2012 ergeben sich im Wesentlichen folgende Veränderungen:

- Fortschreibung bzw. Konkretisierung der Entwicklungskosten (Kosten des Planverfahrens inklusive erforderlicher Gutachten, Kostenschätzungen für die Erschließung, die Bachverlegung, den Hochwasserschutz und sonstige Entwicklungskosten),
- angepasste Erlösreduzierungen für den geförderten Mietwohnungsbau aufgrund geplanter Vorhaben und aktualisierter Zahlen,
- Fortschreibung des vorläufigen Ansatzes eines kostendeckenden Kaufpreiserlöses auf der Basis der aktualisierten vermarktbarer Geschossfläche (GF).

Die Veränderungen der jeweiligen Beträge sind in der Anlage 10 rot eingetragen. Aufgrund der Fortschreibung ergibt sich bei den in der Anlage 10 unter II. aufgeführten Kosten gegenüber dem Stand März 2012 eine Steigerung von insgesamt ca. 2,14 Mio. €.

Entsprechend dem Bebauungsplanentwurf ist fast ausschließlich die Errichtung von Geschosswohnungsbau vorgesehen. Solche Grundstücke werden auf dem Immobilienmarkt nach ihrer baulichen Ausnutzung gehandelt. Demzufolge wurde der fortgeschriebenen Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Erzielung eines kostenneutralen Ergebnisses ein vorläufiger kostendeckender Kaufpreiserlös je m<sup>2</sup> vermarktbarer Geschossfläche zugrunde gelegt. Gerundet ergibt sich ein Wert von durchschnittlich 405,00 € je m<sup>2</sup> vermarktbarer GF (inkl. Entwicklungs- und Erschließungskosten).

Unter Berücksichtigung des z. B. im Baugebiet Rieselfeld seit mehreren Jahren unveränderten durchschnittlichen Kaufpreises von rund 335,00 € je m<sup>2</sup> GF (inkl. Erschließungskosten) und der derzeitigen Marktlage mit deutlich höheren bezahlten Kaufpreisen ist ein Kaufpreis von durchschnittlich 405,00 €/m<sup>2</sup> GF als im unteren Bereich liegend einzuschätzen.

## 15. Vermarktung

Für die Vermarktung der neu zu bildenden Baugrundstücke im Baugebiet ist beabsichtigt, im Wesentlichen eine ca. hälftige Nutzung von Mietwohnungsbau und Eigentumsmaßnahmen sowohl im geförderten als auch im frei finanzierten Bereich umzusetzen. Vorgesehen ist eine ausgewogene Mischung an Wohnformen und Wohnmodellen für unterschiedliche Zielgruppen. Für Baugemeinschaften und -gruppen sollen im Baugebiet „Gutleutmatten“ mindestens 30 % der Geschossfläche zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Kommunalen Handlungsprogramms Wohnen nimmt der geförderte und damit bezahlbare Wohnungsbau eine Schlüsselstellung ein. Die konkreten Einzelergebnisse zur Realisierung dieses wichtigen Bausteins im Baugebiet "Gutleutmatten" werden konzeptionell in den künftigen Beratungen erarbeitet und fließen als Beschlussantrag in künftige Drucksachen ein.

Nach Abschluss der Offenlage werden verbindliche Daten und belastbare Kostenschätzungen für die erforderlichen Entwicklungsmaßnahmen und Baureifmachung des Baugebietes vorliegen, um dem Gemeinderat vor Satzungsbeschluss ein konkretes Vermarktungskonzept mit einem Vorschlag für eine Vergabe der einzelnen Baugrundstücke an die jeweiligen Erwerber- bzw. Nutzergruppen (wie z. B. Baugruppen, Reihenhauserwerber, Bauträger/Investoren usw.) und den verschiedenen Nutzungen, sowie Angaben zu Kaufpreisen (u. a. unter Berücksichtigung von differenzierten Lagemerkmalen) und ein Konzept für das weitere Umsetzungsverfahren vorlegen zu können.

Hierfür wird vorgeschlagen, eine gemeinderätliche Arbeitsgruppe zu bilden, in der das Vermarktungskonzept vorgestellt und erörtert werden kann. Parallel mit der Vorstellung des Vermarktungskonzeptes wird der gemeinderätlichen AG entsprechend dem Auftrag aus den mit Drucksachen G-11/191 und G-11/191.1 beschlossenen Vermarktungsgrundsätzen der Stadt ein Vorschlag für eine Handhabung von zusätzlichen Vergabekriterien unterbreitet. Die jeweiligen Fraktionen werden hierzu noch separat um Benennung von zwei Mitgliedern in diese Arbeitsgruppe gebeten. Die Federführung und Koordination hierzu obliegt dem Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen unter Beteiligung des Stadtplanungsamtes.

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss ist unter Berücksichtigung des Zeitpunktes der Baureife der Baugrundstücke vorgesehen, die Ausschreibung für das Baugebiet durchzuführen. Der Vorschlag für die Vergabe der einzelnen Baugrundstücke soll ebenfalls vor der Beschlussfassung in den gemeinderätlichen Gremien in der gemeinderätlichen Arbeitsgruppe vorgestellt und behandelt werden.

### **Städtebauliche Schlüsselgrundstücke**

Bereits mit dieser Drucksache sollen entsprechend den baulandpolitischen Grundsätzen die "städtebaulichen Schlüsselgrundstücke" festgelegt werden. Die nachfolgenden sechs Baugrundstücke im Baugebiet werden aufgrund ihrer städtebaulich wichtigen und exponierten Lage für ein besonderes Verfahren bei der Grundstücksvergabe vorgeschlagen. Im Einzelnen wird für die in Anlage 12 mit A bis F gekennzeichneten neuen Baugrundstücke vorgeschlagen:

#### 1. Baugrundstück A

Für das Baugrundstück A, auf dem die 6-gruppige Kinderbetreuungseinrichtung und zwei Wohngebäude integriert untergebracht werden sollen, wird vorgeschlagen, einen Investorenwettbewerb durchzuführen. Die noch festzulegenden Rahmenbedingungen - Auslobung und Besetzung des Preisgerichts - werden noch im Detail erarbeitet und zur Beschlussfassung vorgelegt.

#### 2. Baugrundstück B

Hier wird ebenfalls die Durchführung eines Investorenwettbewerbs für das in exponierter Lage an der Eschholzstraße gelegene 9-geschossige Hochhaus vorgeschlagen. Das Vorgehen entspricht dem unter 1. genannten.



### 3. Baugrundstücke C bis F

Für die mit C bis F bezeichneten Baugrundstücke wird vorgeschlagen, dem jeweiligen Erwerber verpflichtend aufzuerlegen, eine Mehrfachbeauftragung mit mind. 4 Büros für das Bauvorhaben durchzuführen und die Planentwürfe zur Entscheidung der Stadt vorzulegen. Die Entscheidung hierüber soll gemeinsam mit dem Bauherren sowie Vertretern des Stadtplanungsamtes und des Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen getroffen werden.

## **16. Zeitplan**

### **16.1 Bebauungsplanverfahren**

Unmittelbar im Anschluss an den Beschluss des Gemeinderates zur Offenlage des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Gutleutmatten und Ausgleichsflächen in Opfingen, Hochdorf und Waltershofen ist vorgesehen, die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen. Der Satzungsbeschluss ist vor der Sommerpause 2013 geplant.

### **16.2 Räumung der Kleingärten (Gutleutmatten Ost)**

Der Gemeinderat hat am 17.11.2009 dem Abschluss der Verträge über die Beendigung des zwischen dem Kleingartenverein der Gartenfreunde Freiburg-Süd e.V. und der Stadt abgeschlossenen Pachtvertrags für Teilflächen der Kleingartenanlage Gutleutmatten im West- und Ostbereich zugestimmt. Die im Westbereich tangierten Kleingartenparzellen sind bereits abgeräumt. Die Beendigung der Kleingartennutzung für die Teilflächen im Bereich Ost ist für den 30.09.2013 vertraglich festgelegt. Die betroffenen Kleingartenparzellen werden ab dem 01.10.2013 abgeräumt, wobei zunächst natur- und artenschutzrechtliche Auflagen bei der Freimachung zu berücksichtigen sind. Die Freiräumungsmaßnahmen sind voraussichtlich bis Ende 2013 abgeschlossen.

### **16.3 Verlegung des Dorfbachs**

Die Verlegung des Dorfbachs an den nördlichen Rand des Baugebiets Gutleutmatten Ost muss vor den Erschließungsarbeiten durchgeführt werden und beginnt unmittelbar nach dem Abräumen des Geländes und der Überprüfung der Kampfmittelfreiheit Anfang 2014. Während der Herstellung des neuen Gewässerlaufs kann das Wasser noch im bestehenden Bachlauf verbleiben. Erst nach Fertigstellung des neuen Gewässerprofils erfolgt an dessen Anfang und Ende die Anbindung an den bestehenden Bachlauf, so dass das Wasser anschließend im neuen Gewässerlauf abfließen kann. Die Bachverlegungsmaßnahmen werden voraussichtlich Anfang Mai 2014 beendet sein.

### **16.4 Erschließungs- und Neubaumaßnahmen**

Die Erschließungsarbeiten werden spätestens nach dem Satzungsbeschluss ausgeschrieben und beauftragt. Nach dem Rückbau der Kleingärten und der Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittelfreiheit wird zunächst im westlichen Baugebiet (Gutleutmatten West) mit den Erdarbeiten, den Leitungsverlegungen durch die Versorgungsträger, Herstellung der Entwässerungsanla-

gen und der Baudecke sowie den beiden Knotenpunkten mit einer Stadtbahnquerung begonnen. Anschließend werden im östlichen Baugebiet (Gutleutmatten Ost) entsprechende Arbeiten fortgeführt, nachdem dort die Kleingärten geräumt und der Bachlauf verlegt wurde (siehe auch 16.2).

Die ersten privaten Neubaumaßnahmen im Plangebiet westlich der Eschholzstraße (Gutleutmatten West) können voraussichtlich im ersten Quartal 2015 begonnen werden. Im Plangebiet östlich der Eschholzstraße (Gutleutmatten Ost) ist mit dem Beginn privater Bauvorhaben im dritten Quartal 2015 zu rechnen. Der Endausbau der Straßen sowie der anderen Bereiche öffentlicher Anlagen wird voraussichtlich erst nach Herstellung eines Großteils der Wohnbebauung erfolgen.

Vor Durchführung der Baumaßnahmen in Gutleutmatten West und Ost (beginnend mit dem Rückbau der Kleingärten) sowie zu Beginn der Maßnahmenumsetzung auf der Ausgleichsfläche C im Gewann Mühlmatten in Hochdorf ist dort das Vorkommen von Kampfmitteln (Bomben aus dem zweiten Weltkrieg) zu prüfen.

Ansprechpartnerin im Stadtplanungsamt ist Frau Lausch, Tel.: 0761/201-4161.  
Ansprechpartner für Fragen der Wirtschaftlichkeitsberechnung und der Vermarktung im Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen ist Herr Hogenmüller, Tel.: 0761/201-5321.