

Das Bürgermeisteramt
der Stadt
Freiburg im Breisgau
- Dezernat I -

Freiburg i. Br., 03.03.2023
Tel.:0761/201-1110
Frau Stocker

5. Sitzung des Haupt- und
Finanzausschusses

Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses

Ich lade zu der am

Montag, 13. März 2023, 16:00 Uhr

im Neuen Ratssaal des Rathauses stattfindenden Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses ein.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. **Erweiterung des Sozialtickets um das Deutschlandticket**
 - Drucksachen G-23/028 und G-23/028.1 -
beratend
 - (Drucksache G-23/028 bereits zugestellt)

2. **Sondernutzungen - Entscheidung über die Vorgehensweise hinsichtlich der temporären Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien für die Innenstadt der Stadt Freiburg i. Br. vor deren Auslaufen am 31.03.2023**
 - Drucksache G-23/036 -
beratend

3. **Eigenbetrieb Neubau Verwaltungszentrum und Staudinger-Gesamtschule: Verabschiedung des Wirtschaftsplanes 2023/2024**
 - Drucksache G-23/034 -
beratend

4. **Bekanntgaben und Aktuelles**

- 2 -

Nichtöffentlicher Teil

1. **18. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 - "Im Zinklern" im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan "Im Zinklern", Plan-Nr. 5-100 (Lehen)**
 - a) **Entscheidung über die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen**
 - b) **Feststellungsbeschluss**

- Drucksache G-23/064 -
beratend

2. **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Ausgleichsflächen in Lehen, Betzenhausen und St. Georgen "Im Zinklern", Plan-Nr. 5-100 (Lehen):**
 - a) **Entscheidung über die im Rahmen der zweiten förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen**
 - b) **Satzungsbeschluss**

- Drucksache G-23/030 -
beratend

3. **Aufhebung Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Zinklern (SEM Zinklern)**

- Drucksache G-23/013 -
beratend

4. **Verschiedenes**

H o r n
Oberbürgermeister

Das Bürgermeisteramt
der Stadt
Freiburg im Breisgau
- Dezernat I -

Freiburg i. Br., 03.03.2023
Tel.:0761/201-1110
Frau Stocker

5. Sitzung des Haupt- und
Finanzausschusses

Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses

Ich lade zu der am

Montag, 13. März 2023, 16:00 Uhr

im Neuen Ratssaal des Rathauses stattfindenden Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses ein.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. **Erweiterung des Sozialtickets um das Deutschlandticket**
 - Drucksachen G-23/028 und G-23/028.1 -
beratend
 - (Drucksache G-23/028 bereits zugestellt)

2. **Sondernutzungen - Entscheidung über die Vorgehensweise hinsichtlich der temporären Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien für die Innenstadt der Stadt Freiburg i. Br. vor deren Auslaufen am 31.03.2023**
 - Drucksache G-23/036 -
beratend

3. **Eigenbetrieb Neubau Verwaltungszentrum und Staudinger-Gesamtschule: Verabschiedung des Wirtschaftsplanes 2023/2024**
 - Drucksache G-23/034 -
beratend

4. **Bekanntgaben und Aktuelles**

H o r n
Oberbürgermeister

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
III / Amt für Soziales und Senioren	Herr Gourdial	3100	11.01.2023

Betreff:**Erweiterung des Sozialtickets um das Deutschlandticket**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. SO	19.01.2023	X		X	
2. HFA	23.01.2023	X		X	
3. GR	31.01.2023	X			X

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

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja, abgestimmt mit
Freiburger Verkehrs AG (VAG)

Finanzielle Auswirkungen: ja, siehe Anlage 1

Auswirkungen auf den Klima- und Artenschutz: nein

Beschlussantrag:

- 1. Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zum Freiburger Sozialticket und Deutschlandticket gemäß der Drucksache G-23/028 zur Kenntnis.**
- 2. Der Gemeinderat beschließt die Erweiterung des Sozialtickets um das Deutschlandticket und die Weitergewährung der bisher sozial rabattierten Fahrscheine gemäß Ziffer 3 der Drucksache G-23/028.
Ab April 2023 beträgt der Eigenanteil der berechtigten Bürger_innen für die RegioKarte Basis 38,00 €, für die 2x4-Fahrkarte 9,50 € und für das Deutschlandticket 28,00 €.**

Anlagen:

1. Finanzielle Auswirkungen
2. Zusammenstellung Annahme: Inanspruchnahme 60 % RegioKarte Basis und 40 % Deutschlandticket

1. Ausgangslage

Am 10.05.2016 hat der Gemeinderat die Einführung von sozial rabattierten Fahr-scheinen für öffentliche Verkehrsmittel beschlossen (Drucksache G-16/029). Für Anspruchsberechtigte der Rechtskreise des Sozialgesetzbuchs (SGB) II, SGB XII und Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) wurde das „Freiburger Sozialticket“ zum 01.10.2016 eingeführt, für Wohngeldempfänger_innen zum 01.01.2017.

Anhand der Drucksache G-18/024 beschloss der Gemeinderat, dass der Eigenanteil für die ermäßigte, nicht übertragbare RegioKarte Basis bei 34,00 € und für die ermäßigte 2x4-Fahrtenkarte bei 8,55 € festgeschrieben wird. In der Folge wurden Tarifierhöhungen des Regio-Verkehrsverbund Freiburg (RVF) durch die Stadt getragen.

Im Zusammenhang mit der Drucksache G-22/085 „Tarifmaßnahmen im Regio-Verkehrsverbund Freiburg (RVF)“ beschloss der Gemeinderat eine weitere, befristete, Zuschusserhöhung. Von September 2022 bis März 2023 wird der Zuschuss für die nicht übertragbare RegioKarte Basis um 10,00 € erhöht, wodurch der Eigenanteil noch 24,00 € beträgt. Der Zuschuss für die 2x4-Fahrtenkarte wird um 3,00 € erhöht, wodurch der Eigenanteil bei 5,55 € liegt.

Der Tarif für die nicht übertragbare RegioKarte Basis wird zum 01.03.2023 von 62,50 € auf 68,50 € erhöht. Der Tarif für die 2x4-Fahrtenkarte wird zum 01.03.2023 von 18,00 € auf 19,40 € erhöht.

Die Drucksache ist wegen der Einführung des Deutschlandtickets und der auslaufenden zusätzlichen Vergünstigungen Ende März 2023 notwendig.

2. Deutschlandticket

Bund und Länder haben sich bei einer Sonderkonferenz Anfang November 2022 darauf geeinigt, ein

- digitales,
- bundesweit gültiges,
- monatlich kündbares Deutschlandticket
- zu einem Startpreis von 49,00 € im Monat

einzuführen.

Eine Kündigung des Abonnements ist nach den Tarifbestimmungen des Deutschlandtickets möglich.

Das Deutschlandticket resultiert aus dem 9-EUR-Ticket, das auf Initiative der Bundesregierung in den Sommermonaten 2022 angeboten und 52 Mio. Mal verkauft wurde. An den Erfolg dieser zeitlich befristeten Aktion soll das Deutschlandticket als dauerhaftes Angebot nun anknüpfen. Es ist Teil des dritten Entlastungspakets der Bundesregierung.

Der Bund hat erklärt, das Ticket möglichst schnell in 2023 einführen zu wollen. Verbände und Verkehrsunternehmen haben bereits frühzeitig alle notwendigen Vorbereitungen getroffen, um eine rasche Umsetzung sicherzustellen. Allerdings konnten dann Bund und Länder eine Reihe von Finanzierungs- und Umsetzungsfragen nicht in der notwendigen Schnelligkeit klären. Deshalb wird das Deutschlandticket nun vermutlich erst zum 01.04.2023 eingeführt.

3. Sozialticketoptionen

Den Anspruchsberechtigten soll das Sozialticket zukünftig in drei Alternativen angeboten werden:

3.1 2x4-Fahrtenkarte und nicht übertragbare RegioKarte Basis

Die Verwaltung schlägt vor, den Eigenanteil für die 2x4-Fahrtenkarte von den bis August 2022 geltenden 8,55 € auf 9,50 € festzusetzen.

Für die nicht übertragbare RegioKarte Basis schlägt die Verwaltung vor, den vorherigen Eigenanteil von 34,00 € um 4,00 € zu erhöhen und ab April 2023 auf 38,00 € festzulegen.

Die deutlichen Tarifsteigerungen um 1,40 € bzw. 6,00 € zum 01.03.2023 können, vor dem Hintergrund der bei der Einbringung des Doppelhaushalt 2023/2024 dargestellten finanziellen Herausforderungen und erforderliche Prioritätensetzungen, nicht ausschließlich von der Stadt getragen werden. Der städtische Anteil würde jeweils in etwa bei der Hälfte, somit bei 9,90 € bzw. 30,50 € pro Karte liegen. Da es insgesamt mehrere Optionen beim Sozialticket gibt, erscheint der Verwaltung die Erhöhung des Eigenanteils als zumutbar.

Die höhere Bezuschussung für die Zeit vom September 2022 bis März 2023 konnte durch Einsparungen aus der „Zeit des 9-EUR-Tickets“ ermöglicht werden. Das 9-EUR-Ticket war Teil eines Entlastungspakets, das durch das Bundeskabinett aufgrund der gestiegenen Energiekosten beschlossen wurde. Es galt vom 01.06. bis zum 31.08.2022. Das Angebot sollte darüber hinaus auch einen Anreiz für Kraftfahrer_innen darstellen, angesichts hoher Preise für Diesel und Benzin auf öffentliche Verkehrsmittel umzusteigen. Die Maßnahme sollte zugleich klimafreundlich und sozial sein.

Aufgrund der bereits genannten finanziellen Herausforderungen ist dauerhaft ein geringerer Eigenanteil bei gestiegenen Tarifen nicht zu finanzieren. Der städtische Anteil beträgt aufgrund der Tarifierhöhung der RVF zum 01.03.2023 bei der 2x4-Fahrtenkarte (19,40 €) 9,90 € statt 9,45 € und für die nicht übertragbare RegioKarte Basis (68,50 €) 30,50 € statt 28,50 €.

3.2 Deutschlandticket

Das Deutschlandticket soll die Bürger_innen angesichts der stark gestiegenen Energiepreise finanziell entlasten. Gleichzeitig soll es die Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) deutlich erhöhen, einen stärkeren Anreiz zum Umstieg vom Auto auf Bus und Bahn setzen – und somit dazu beitragen, die Klimaziele zu erreichen. Da es innerhalb des gesamten Bundesgebietes gilt, wird ferner eine umfassendere soziale Teilhabe ermöglicht. Sowohl das Deutschlandticket als auch die RegioKarte Basis sind personenbezogen, daher nicht übertragbar und erlauben keine Mitnahmemöglichkeiten an Sonn- und Feiertagen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die bisherigen Alternativen des Sozialtickets um die mögliche Inanspruchnahme des Deutschlandtickets zu erweitern.

Konkret schlägt die Verwaltung vor, den Eigenanteil für das Deutschlandticket auf 28,00 € festzusetzen. Die Anspruchsberechtigten könnten somit mit einem geringeren Eigenanteil als bei der RegioKarte Basis ein Ticket beziehen, mit dem sie nicht nur im Regio-Verkehrsverbund Freiburg, sondern bundesweit fahren könnten.

Das Deutschlandticket wird in das bereits bestehende Verfahren zum Sozialticket eingebunden. Der genaue Ablauf wird zwischen der Stadtverwaltung und VAG noch konkret geklärt.

4. Bisherige Inanspruchnahme

Inanspruchnahme	SGB II	SGB XII	AsylbLG	Wohngeldgesetz	gesamt
Eingelöste Coupons 2019	34.307	13.156	2.524	6.369	56.356
davon					
RegioKarten Basis	28.256	9.633	2.400	4.324	44.613
2x4-Fahrtenkarten	6.051	3.523	124	2.045	11.743
Eingelöste Coupons 2020	25.456	11.653	1.635	5.297	44.041
davon					
RegioKarten Basis	19.927	8.030	1.448	3.478	32.883
2x4-Fahrtenkarten	5.529	3.623	187	1.819	11.158
Eingelöste Coupons 2021	24.278	12.831	1.586	5.250	43.945
davon					
RegioKarten Basis	18.776	8.257	1.377	3.475	31.885
2x4-Fahrtenkarten	5.502	4.574	209	1.775	12.060

Die Anzahl der eingelösten Coupons schwankt über die Jahresbetrachtung stark. Dies ist auf unterschiedliche Faktoren zurückzuführen. Geringere Inanspruchnahmen sind unter anderem auf die Corona-Pandemie zurückzuführen und in 2022 auf die Einführung des 9-EUR-Tickets in den Monaten Juni bis August.

Für den Doppelhaushalt (DHH) 2023/2024 wird mit einer Inanspruchnahme der RegioKarte Basis in Höhe von 23.760 Coupons, der 2x4-Fahrtenkarte in Höhe von 11.400 Coupons und des Deutschlandtickets in Höhe von 15.840 Coupons pro Jahr über alle Rechtskreise hinweg ausgegangen.

5. Kostenschätzung für den Zuschussbedarf

Die Auswirkungen der Einführung des Deutschlandtickets lässt sich nicht abschätzen. Die Annahme bezieht sich auf eine, trotz geringerem Eigenanteil, niedrige Inanspruchnahme des Deutschlandtickets im Vergleich zur RegioKarte Basis. Es wird davon ausgegangen, dass die monatsweise flexibel erwerbbar RegioKarte Basis für die Gruppe der Anspruchsberechtigten einen etwas höheren Nutzen hat, als das im Vergleich dazu verbindlichere Angebot des Deutschlandtickets.

Dem Berechnungsmodell werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Inanspruchnahme von 60 % RegioKarte Basis und 40 % Deutschlandticket
- Eigenanteil für das Deutschlandticket in Höhe von 28,00 € (Anteil Stadt: 21,00 €)
- Eigenanteil für das RegioTicket Basis in Höhe von 38,00 € (Anteil Stadt: 30,50 €)
- Eigenanteil für die 2x4-Fahrtenkarte in Höhe von 9,50 € (Anteil Stadt: 9,90 €)

Siehe hierzu Anlage 2.

6. Fazit

Das Sozialticket in der bisherigen Ausgestaltung hat sich bewährt und ist eine sinnvolle Ergänzung der freiwilligen Sozialleistungen der Stadt Freiburg. Die bestehenden Alternativen sollten daher in dieser Form fortgeführt werden.

Durch die Einführung des Deutschlandtickets wird ein zusätzlicher Anreiz geschaffen, den öffentlichen Nahverkehr auch bundesweit nutzen zu können. Um Personen mit geringerem Einkommen auch dies zu ermöglichen, ist die Erweiterung der bisherigen Ausgestaltung des Sozialtickets um das Deutschlandticket sozialpolitisch angezeigt.

Für Rückfragen steht Herr Kautzmann, Amt für Soziales, Tel.: 0761/201-3600, zur Verfügung.

- Bürgermeisteramt -

Anlage 1 zur DRUCKSACHE G-23/028

- Finanzielle Auswirkungen -

Teilhaushalt / Teilbudget: 13
Produktgruppe(n): 31.80.02
Seite: 130 im Entwurf des Haushaltsplans zum
DHH 2023/2024

Ergebnishaushalt	2023	2024
Zuschuss an verbundene Unternehmen	- 1.315.400 EUR	- 1.213.800 EUR
Nettoressourcenbedarf	- 1.315.400 EUR	- 1.213.800 EUR

Eingestellte Mittel im HHPI./IP: in voller Höhe teilweise keine

Erläuterungen:

Ansatz 2023: -1.332.000 EUR

Ansatz 2024: -1.225.000 EUR

**Annahme: Inanspruchnahme 60 % Regiokarte Basis und
40 % Deutschlandticket**

Eigenanteil Regiokarte Basis	38,00 €
Eigenanteil Deutschlandticket	28,00 €

4

Art der Fahrscheine	Jan-Febr 2023	Mrz 2023	Apr-Dez 2023	Summe 2023	2024
Regiokarte	254.100 €	146.850 €	543.510 €	944.460 €	760.320 €
Anzahl Tickets	6.600	3.300	17.820		23.760
Tarif	62,50 €	68,50 €	68,50 €		70,00 €
Eigenanteil	24,00 €	24,00 €	38,00 €		38,00 €
Zuschuss der Stadt	38,50 €	44,50 €	30,50 €		32,00 €
2 x 4 Fahrkarte	23.655 €	13.158 €	84.645 €	121.458 €	120.840 €
Anzahl Tickets	1.900	950	8.550		11.400
Tarif	18,00 €	19,40 €	19,40 €		20,10 €
Eigenanteil	5,55 €	5,55 €	9,50 €		9,50 €
Zuschuss der Stadt	12,45 €	13,85 €	9,90 €		10,60 €
Deutschlandticket			249.480 €	249.480 €	332.640 €
Anzahl Tickets			11.880		15.840
Tarif			49,00 €		49,00 €
Eigenanteil			28,00 €		28,00 €
Zuschuss der Stadt			21,00 €		21,00 €
Summe Zuschuss	277.755 €	160.008 €	877.635 €	1.315.398 €	1.213.800 €
Ansatz DHH				1.332.000 €	1.225.000 €
Differenz zum Ansatz im DHH				-16.603 €	-11.200 €

Kommentar von Stadtrat Gregory Mohlberg vom 19.01.2023 17:04 Uhr

Eine Preiserhöhung des Sozialtickets ist falsch. Keine weiß wann das 49ET kommt. Nutzer:innen des ST brauchen immer auch eine Varianten, die sie nicht im Abo nehmen, die sie nur einige Monate nehmen, die auch nicht digital ist. Das 49ET wird es nur im Abo und nur digital geben. Eine Preiserhöhung kann nicht mit einer höheren Grundsicherung begündet werden. Diese ist eh zu niedrig.

DRUCKSACHE G-23/028.1**BESCHLUSSVORLAGE**

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
III / Amt für Soziales und Senioren	Herr Gourdial	3100	03.03.2023

Betreff:**Erweiterung des Sozialtickets um das Deutschlandticket**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. HFA	13.03.2023	X		X	
2. GR	21.03.2023	X			X

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

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja, abgestimmt mit
Freiburger Verkehrs AG

Finanzielle Auswirkungen: ja, siehe Anlage 1

Auswirkungen auf den Klima- und Artenschutz: nein

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zum Freiburger Sozialticket und Deutschlandticket gemäß den Drucksachen G-23/028 und G-23/028.1 zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt gemäß Drucksache G-23/028.1 die Erweiterung des Sozialtickets um das Deutschlandticket und die Weitergewährung der bisher sozial rabattierten Fahrscheine entsprechend Ziffer 3 der Drucksache G-23/028 zum 01.05.2023.
 - a) Ab Mai 2023 beträgt der Eigenanteil der berechtigten Bürger_innen für die RegioKarte Basis 38,00 €, für die 2x4-Fahrkarte 9,50 € und für das Deutschlandticket 28,00 €.
 - b) Die notwendige Mittelbereitstellung steht unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung des Doppelhaushalts 2023/2024 durch den Gemeinderat.

Anlagen:

1. Finanzielle Auswirkungen
2. Zusammenstellung Annahme: Inanspruchnahme 60 % RegioKarte Basis und 40 % Deutschlandticket

1. Ausgangslage

Der Bund muss bei Transferleistungsbeziehenden über die Regelsätze die Mobilität im Nahverkehr ermöglichen. Seit dem 01.01.2023 liegt der Bestandteil für fremde Verkehrsdienstleistungen bei alleinstehenden erwachsenen Personen in einer Wohnung (Regelbedarfsstufe 1) bei 40,58 €. Bei einer erwachsenen Person, die mit Partner_in in einer Wohnung zusammenlebt (Regelbedarfsstufe 2) liegt der Betrag bei 36,46 €.

Anhand der Drucksache G-23/028 wurde am 19.01.2023 im Sozialausschuss über das Deutschlandticket berichtet. Das Deutschlandticket soll im digitalen Abo für zunächst 49,00 € im Monat angeboten werden und monatlich kündbar sein. Da der Zeitpunkt der Einführung des Deutschlandtickets bei der Beratung im Sozialausschuss noch nicht feststand, wurde die weitere geplante Beratungsfolge im Haupt- und Finanzausschuss sowie im Gemeinderat ausgesetzt.

Die Verkehrsminister_innen von Bund und Ländern haben sich zwischenzeitlich am 27.01.2023 darauf geeinigt, dass das Deutschlandticket zum 1. Mai eingeführt werden soll. Verkaufsstart soll der 3. April sein. Noch fehlen die Zustimmung der EU-Kommission und eine Anpassung des Regionalisierungsgesetzes zur Finanzierung des Tickets, welche nach Kabinettsbeschluss Bundestag und Bundesrat passieren muss.

Damit das Deutschlandticket ab April 2023 vom berechtigten Personenkreis als Option des Sozialtickets erworben werden kann, ist die Ergänzungsdrucksache zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich.

2. Aktualisierte Kostenschätzung für den Zuschussbedarf

Wie bereits in der Drucksache G-23/028 ausgeführt, lassen sich die Auswirkungen der Einführung des Deutschlandtickets auf das Nutzungsverhalten des berechtigten Personenkreises nur schwer abschätzen. Dies liegt insbesondere daran, dass unklar ist, wie ein rein digital erhältliches Ticket vom Kreis der Sozialticketberechtigten angenommen wird.

Dem Berechnungsmodell werden daher weiterhin folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Inanspruchnahme von 60 % RegioKarte Basis und 40 % Deutschlandticket
- Eigenanteil für das Deutschlandticket in Höhe von 28,00 € (Anteil Stadt: 21,00 €)
- Eigenanteil für das RegioTicket Basis in Höhe von 38,00 € (Anteil Stadt: 30,50 €)
- Eigenanteil für die 2x4-Fahrtenkarte in Höhe von 9,50 € (Anteil Stadt: 9,90 €)

- 3 -

DRUCKSACHE G-23/028.1

Da bis zur Erstellung der Drucksache auch keine belastbaren Zahlen zur Entwicklung der Fallzahlen im Wohngeld vorliegen, erfolgt auch diesbezüglich keine Anpassung der Berechnungen.

Siehe hierzu Anlage 2.

Für Rückfragen steht Herr Kautzmann, Amt für Soziales, Tel.: 0761/201-3600, zur Verfügung.

- Bürgermeisteramt -

Anlage 1 zur DRUCKSACHE G-23/028.1

- Finanzielle Auswirkungen -

Teilhaushalt / Teilbudget: 13
Produktgruppe(n): 31.80.02
Seite: 130 im Entwurf des Haushaltsplans zum
DHH 2023/2024

Ergebnishaushalt	2023	2024
Zuschuss an verbundene Unternehmen	ca. - 1.332.000 EUR	ca. - 1.225.000 EUR
Nettoressourcenbedarf	ca. - 1.332.000 EUR	ca. - 1.225.000 EUR

Eingestellte Mittel im HHPI./IP: in voller Höhe teilweise keine

Erläuterungen:

Ansatz 2023: -1.332.000 EUR
Ansatz 2024: -1.225.000 EUR

Anlage 2 zur DRUCKSACHE G-23/028.1

**Annahme: Inanspruchnahme 60 % Regiokarte Basis und
40 % Deutschlandticket**

Eigenanteil Regiokarte Basis	38,00 €
Eigenanteil Deutschlandticket	28,00 €

Erhöhung Eigenanteil Regiokarte	4,00 €
---------------------------------	--------

Art der Fahrscheine	Jan-Febr 2023	Mrz 2023	Apr 23	Mai-Dez 2023	Summe 2023	2024
Regiokarte	254.100 €	146.850 €	113.850 €	473.055 €	987.855 €	771.040 €
Anzahl Tickets	6.600	3.300	3.300	15.510		24.095
Tarif	62,50 €	68,50 €	68,50 €	68,50 €		70,00 €
Eigenanteil	24,00 €	24,00 €	34,00 €	38,00 €		38,00 €
Zuschuss der Stadt	38,50 €	44,50 €	34,50 €	30,50 €		32,00 €
2 x 4 Fahrkarte	23.655 €	13.158 €	10.308 €	75.240 €	122.360 €	120.840 €
Anzahl Tickets	1.900	950	950	7.600		11.400
Tarif	18,00 €	19,40 €	19,40 €	19,40 €		20,10 €
Eigenanteil	5,55 €	5,55 €	8,55 €	9,50 €		9,50 €
Zuschuss der Stadt	12,45 €	13,85 €	10,85 €	9,90 €		10,60 €
Deutschandticket				221.760 €	221.760 €	332.640 €
Anzahl Tickets				10.560		15.840
Tarif				49,00 €		49,00 €
Eigenanteil				28,00 €		28,00 €
Zuschuss der Stadt				21,00 €		21,00 €
Summe Zuschuss	277.755 €	160.008 €	124.158 €	770.055 €	1.331.975 €	1.224.520 €
Ansatz DHH					1.332.000 €	1.225.000 €
Differenz zum Ansatz im DHH					-25 €	-480 €

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
IV/Amt für öffentliche Ordnung	Herr Dr. Funk	4800	03.03.2023

Betreff:

Sondernutzungen – Entscheidung über die Vorgehensweise hinsichtlich der temporären Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien für die Innenstadt der Stadt Freiburg i. Br. vor deren Auslaufen am 31.03.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. HFA	13.03.2023	X		X	
2. BaUStA	16.03.2023	X		X	
3. GR	21.03.2023	X			X

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

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja, abgestimmt mit Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co. KG (FWTM)

Finanzielle Auswirkungen: ja, siehe Anlage 1

Auswirkungen auf den Klima- und Artenschutz: nein

Beschlussantrag:

- Der Gemeinderat beschließt, die temporären Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien für die Innenstadt der Stadt Freiburg i. Br. gemäß Anlage 3 der Drucksache G-23/036 bis zum 31.03.2024 zu verlängern.**
- Vor Auslaufen der temporären Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien für die Innenstadt der Stadt Freiburg i. Br. zum 31.03.2024 wird dem Gemeinderat eine Änderung der Sondernutzungsrichtlinien für die Innenstadt der Stadt Freiburg i. Br. zur Beschlussfassung vorgelegt.**
- Der Gemeinderat beschließt, die Sondernutzungsgebühren für sämtliche Freisitzflächen, Warenauslagen und Werbeträger für das gesamte Jahr 2023 nicht, wie vor Corona üblich, mit Gebührensatzung in der Sondernutzungserlaubnis, sondern wie im Jahr 2022 erst im 4. Quartal 2023 rückwirkend für das gesamte Jahr zu erheben.**

4. **Der Gemeinderat beschließt die temporäre Änderung der Sondernutzungsrichtlinien für die Innenstadt der Stadt Freiburg zur Durchführung von maximal vier zweitägigen gemeinschaftlichen Veranstaltungen des Einzelhandels zur Stärkung der Attraktivität der Innenstadt im Jahr 2024 gemäß Anlage 4 der Drucksache G-23/036.**
-

Anlagen:

1. Finanzielle Auswirkungen
2. Evaluation der temporären Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien für die Innenstadt der Stadt Freiburg i. Br.
3. Temporäre Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien für die Innenstadt der Stadt Freiburg i. Br. vom 21.03.2023 (Entwurf)
4. Temporäre Änderung der Sondernutzungsrichtlinien für die Innenstadt der Stadt Freiburg i. Br. vom 21.03.2023 (Entwurf)

1. Ausgangslage

Um den teilweise existenzgefährdenden Auswirkungen der Corona-Pandemie für Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe entgegenzuwirken, wurden mit den Drucksachen G-20/140, G-20/200, G-21/074, G-21/122 und G-21/222 verschiedene temporäre Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien für die Innenstadt bis zum 31.03.2023 für gastronomische Freisitzflächen und kommerzielle Nutzungen (insbesondere Werbe- und Verkaufsaaktionen des Einzelhandels) beschlossen. Entgegen den bisherigen Regelungen wurden auch temporäre Erweiterungen der Außengastronomieflächen auf Straßen, Wegen und Plätzen vor Nachbargebäuden und auf der gegenüberliegenden Straßenseite und auf öffentlichen Parkplätzen genehmigt (sog. erweiterte Freisitzflächen). Die stadtgestalterischen Vorgaben, wie z. B. zur Möblierung der Freisitzflächen, wurden ausgesetzt. Dem Einzelhandel wurde die Nutzung des öffentlichen Straßenraums für insgesamt max. vier Werbe- und Verkaufsveranstaltungen pro Tag (möglichst dezentral) ermöglicht. Zur Attraktivierung der Innenstadt fasste der Gemeinderat am 26.07.2022 mit der Drucksache G-22/139 den Beschluss, in den Jahren 2022 und 2023 jeweils max. vier zweitägige gemeinschaftliche Aktionsveranstaltungen des Einzelhandels auf öffentlichen Flächen zu ermöglichen.

Für das Jahr 2020 wurden für die regulären und die erweiterten Freisitzflächen keine Sondernutzungsgebühren erhoben bzw. diese nachträglich zurückerstattet. Im Jahr 2021 wurde in der Drucksache G-21/074 ein Gebührenerlass für sämtliche Freisitzflächen, Warenauslagen und Werbeträger beschlossen. Im Jahr 2022 wurden wieder Gebühren festgesetzt, sie wurden jedoch erst im vierten Quartal erhoben, um die Betriebe zu entlasten.

Der Gemeinderat beauftragte mit den Beschlüssen zu den Drucksachen G-20/200, G-21/074 und G- 21/222 die Verwaltung mit einer Evaluation der erweiterten Freisitzflächen auf Parkplätzen und sonstigen Freisitzflächen sowie Werbe- und Verkaufsveranstaltungen des Einzelhandels für die Jahre 2020, 2021 und 2022. Hierbei sollten die Belange der Barrierefreiheit Berücksichtigung finden und die ausgeweiteten Außenflächen mit dem Behindertenbeirat geprüft werden.

Nach Vorliegen der Ergebnisse der Evaluation bis Ende 2022 sollten dem Gemeinderat Anfang 2023 Vorschläge zur Änderung der Sondernutzungsrichtlinien vorgelegt werden.

Verwaltungsintern ist für die Erstellung der Sondernutzungsrichtlinien noch bis zum 31.12.2022 das Garten- und Tiefbauamt (GuT) zuständig gewesen. Entsprechend der Drucksache G-22/126 ist diese Aufgabe zum 01.01.2023 im Rahmen des Konzeptes „Öffentlicher Raum – Platzmanagement und Konfliktprävention“ an das Amt für öffentliche Ordnung (AfÖO) übergegangen. Die Drucksache wird deshalb durch das Amt für öffentliche Ordnung eingebracht.

2. Rechtlicher Hintergrund/Zuständigkeiten für Sondernutzungen

Nach § 13 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) ist jedermann der Gebrauch der öffentlichen Straßen im Rahmen der Widmung und der Straßenverkehrsvorschriften innerhalb der verkehrsüblichen Grenzen gestattet (Gemeingebrauch). Grundlage des Gemeingebrauchs ist in erster Linie die straßenrechtliche Widmung (§ 5 StrG), die auch seinen Umfang bestimmt: sie legt die Verkehrsart und die Funktion der Straße fest. Die Straßenverkehrsvorschriften beschränken und regeln die Ausübung des Gemeingebrauchs.

Die Benutzung einer Straße über den Gemeingebrauch hinaus stellt eine sog. Sondernutzung dar und bedarf der behördlichen Erlaubnis (§ 16 StrG). Diese Erlaubnis soll nicht erteilt werden, wenn Menschen mit Behinderungen durch die Sondernutzung in der Ausübung des Gemeingebrauchs erheblich beeinträchtigt werden (§ 16 Abs. 1 Satz 3 StrG). Über diese Erlaubnisse ist von der Stadt als Geschäft der laufenden Verwaltung nach pflichtgemäßem Ermessen einzelfallbezogen zu entscheiden. Die Zuständigkeit für die Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen für Außenbewirtschaftungsflächen, Warenauslagen und Werbeträger sowie Veranstaltungen liegt beim Amt für öffentliche Ordnung.

Die Entscheidung über Sondernutzungsrechte kann erhebliche wirtschaftliche oder politische Auswirkungen haben und das äußere Erscheinungsbild der Stadt maßgeblich beeinflussen. Der Gemeinderat kann vor diesem Hintergrund Sondernutzungsrichtlinien als interne Verwaltungsvorschriften erlassen, die die Ermessensentscheidung der Verwaltung über Sondernutzungen abstrakt lenken und Orientierung bei der Einzelfallentscheidung über Sondernutzungserlaubnisse geben. Die Richtlinien entheben die Behörde nicht der Verpflichtung zu einer eigenverantwortlichen Ermessensentscheidung unter sachlicher Abwägung aller einschlägigen Gesichtspunkte des konkreten Falles, sondern geben ihr insbesondere im Interesse der Gleichbehandlung Anhaltspunkte für die zu treffende Entscheidung.

3. Verlängerung der temporären Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien für die Innenstadt der Stadt Freiburg i. Br.

Entgegen dem Beschluss gemäß Ziffer 3 der Drucksache G-21/222 beantragt die Verwaltung, die aktuell gültigen temporären Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien letztmalig bis zum 31.03.2024 zu verlängern und erst für den darauffolgenden Zeitraum insgesamt überarbeitete Sondernutzungsrichtlinien einzubringen, die mit allen maßgebenden Akteuren erörtert und soweit möglich deren Interessen möglichst umfassend abbildet.

Die Evaluation der temporären Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien (Anlage 2) hat Änderungsbedarfe in den Sondernutzungsrichtlinien aufgezeigt, die deutlich über die Frage hinausgehen, ob und inwieweit die Regelungen über die erweiterten Freisitzflächen in geänderten Sondernutzungsrichtlinien für die Innenstadt der Stadt Freiburg i. Br. übernommen werden. Das betrifft insbesondere die evaluierten Belange der Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen (siehe dazu unter Ziffer 3.2.).

3.1 Sondernutzungsrichtlinien als Baustein einer attraktiven und zukunftsfähigen Innenstadt

Die bislang erfolgte Evaluation der erweiterten Freisitzflächen und Einzelhandelsaktionen bezog sich auf die Jahre 2020 - 2022, die größtenteils geprägt waren von der Corona-Pandemie. Auch im Jahr 2022 war angesichts des Kriegs in der Ukraine, steigender Energiepreise, hoher Inflation, der allgemeinen Konsumzurückhaltung und dem Fachkräftemangel das Vor-Corona-Niveau in Gastronomie und Einzelhandel noch nicht wieder erreicht worden.

In der Konsequenz ist davon auszugehen, dass sich die genannten Faktoren in den evaluierten Nutzungszahlen für Freisitzflächen und Einzelhandelsaktionen niederschlagen, so dass eine verallgemeinernde Prognose über den Bedarf und das Interesse an den erweiterten Freisitzflächen und Aktionen des Einzelhandels noch nicht verlässlich angestellt werden kann. Aktuell geht Konsumbarometer des Handelsverbandes Deutschland (HDE) von einer Erholung der Verbraucherstimmung in Deutschland aus.

Um den Bedarf an Sondernutzungen wie Freisitzflächen realistisch abbilden zu können, ist vielmehr eine Nachpandemiebetrachtung der Sondernutzungen erforderlich, die erst im Jahr 2023 stattfinden kann.

Zur weiteren Belebung der Innenstadt bedarf es eines entsprechend attraktiven Angebotes, bei welchem auch die Nutzung des öffentlichen Raums eine zentrale Rolle spielt. Die aktuellen Sondernutzungsrichtlinien, die in anderen wirtschaftlichen Zeiten beschlossen wurden, sind diesbezüglich eher restriktiv gefasst. So hat die Verwaltung entsprechende Anträge Gewerbetreibender, Veranstaltungen im öffentlichen Raum abzuhalten, regelmäßig ablehnen müssen oder aber erst nach umfangreichen politischen Abstimmungsprozessen, wie etwa bei den gemeinschaftlichen Aktionstagen des Einzelhandels, genehmigen können.

Die Sondernutzungsrichtlinien gestalten die Nutzung des öffentlichen Raums maßgeblich mit. Die darin enthaltenen Regelungen müssen zur größtmöglichen Akzeptanz von den Bürger_innen sowie allen betroffenen Interessengruppen erörtert und von diesen getragen werden. Um die konkreten Bedarfe in einer Nachpandemiebetrachtung zu ermitteln und anschließend in einen gerechten Interessenausgleich zu bringen, sind weitere Gespräche mit allen Stakeholdern zu führen.

Für das Jahr 2023 plant die Verwaltung, in einen weiteren Diskurs mit den betroffenen Interessenvertretungen (insbesondere DEHOGA, Einzelhandel, Bürgervereine und Behindertenvertretung) sowie innerhalb der Stadtverwaltung (insbesondere Stadtplanungsamt, Amt für Soziales, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Garten- und Tiefbauamt) zu gehen und darauf basierend geänderte Sondernutzungsrichtlinien für die Innenstadt der Stadt Freiburg i. Br. zur Beschlussfassung in den Gemeinderat einzubringen. Diese Sondernutzungsrichtlinien sollen sodann einen möglichst nachhaltigen und rechtsicheren Ausgleich sämtlicher Interessen gewährleisten und gleichzeitig ein entscheidender Baustein einer attraktiven Innenstadt sein. Auch soll eine gewisse Flexibilität ermöglicht werden, um auf Bedarfe, die im öffentlichen Interesse liegen, kurzfristig reagieren zu können.

Die Evaluation der temporär genehmigten Sondernutzungen zeigt schließlich auch, dass die temporären Regelungen überwiegend auf positive Resonanz in der Bevölkerung stoßen und gegen eine erneute auf ein Jahr befristeten Verlängerung der temporären Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien somit keine Bedenken bestehen.

Mit der erneuten Verlängerung der temporären Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien für die Innenstadt der Stadt Freiburg i. Br. erhalten die Freiburger Gewerbetreibenden die Möglichkeit, ihre wirtschaftliche Situation in einem weiteren Jahr zu festigen und dadurch zeitgleich die Freiburger Innenstadt attraktiv zu halten.

Bei der Errichtung von Freisitzflächen auf Parkplätzen ist zu beachten, dass – wie bereits in den Drucksachen G-21/074, Ziffer 2.2 e) und G-21/222 dargestellt – Parkplätze zum gegenwärtigen Zeitpunkt lediglich für eine Dauer von max. 6 Monaten im Jahr den Gastronomiebetrieben zur Verfügung gestellt werden dürfen. Die verbleibenden 6 Monate ist der Parkplatz seiner üblichen Nutzung als Parkfläche zuzuführen.

3.2 Belange der Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen

Die im Zuge des Austauschs mit der Vertretung der Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen evaluierten Änderungsbedarfe bezüglich Positionierung und Ausgestaltung von Sondernutzungen beziehen sich nicht nur spezifisch auf die temporären Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien bzw. die erweiterten Freisitzflächen als solche, sondern sind vielmehr auch von grundsätzlicher Bedeutung bei der Genehmigung von Sondernutzungen und deren Ausgestaltung. Das betrifft z. B. die Positionierung von Sondernutzungen entweder an der Gebäudefront oder an der Bordsteinkante sowie überdimensionale Pflanzen vor den Geschäften, nicht ertastbare Warenauslagen und Werbeträger und größere Restgehwegbreiten.

Entsprechende Einschränkungen von Sondernutzungen zu Gunsten der Barrierefreiheit, die auf Dauer in den Sondernutzungsrichtlinien zu normieren wären, sollen im Jahr 2023 ohne pandemiebedingte Einschränkungen fortführend evaluiert und schließlich mit den hiervon ebenfalls betroffenen Interessengruppen, insbesondere den innerstädtischen Gewerbetreibenden in einem weiterfortzuführenden Diskurs in einen gerechten Ausgleich gebracht werden.

Die Belange der Barrierefreiheit werden auch bei einer nochmaligen Verlängerung der temporären Ausnahmen für ein Jahr von der Verwaltung bei jeder Entscheidung berücksichtigt. Denn vor jeder Erteilung einer befristeten Sondernutzungserlaubnis für erweiterte Freisitzflächen zu Beginn eines jeden Jahres holt das Amt für öffentliche Ordnung eine Stellungnahme des Garten- und Tiefbauamtes ein. Beim Garten- und Tiefbauamt ist seit 15.09.2021 ein Stellenanteil in Höhe von 0,5 VzÄ für die Wahrnehmung der Belange der Barrierefreiheit besetzt. Der betreffende Mitarbeitende berücksichtigt die Interessen der Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen in den Genehmigungsprozessen für erweiterte Freisitzflächen und zieht bei Bedarf auch die Behindertenvertretungen hinzu. Das Amt für öffentliche Ordnung setzt die Rückmeldung des Garten- und Tiefbauamtes bei der Erteilung der Genehmigung für erweiterte Freisitzflächen um. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass die Belange der Barrierefreiheit bei der Erlaubniserteilung für erweiterte Freisitzflächen auch bei nochmaliger Verlängerung der temporären Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien berücksichtigt werden.

Um die evaluierten Aspekte auf Dauer in den Sondernutzungsrichtlinien zu verankern und diese Regelung auf eine breite Akzeptanz zu stützen, bedarf es einer grundsätzlichen und zeitgemäßen Überarbeitung der Sondernutzungsrichtlinien. Eine Neufassung der Sondernutzungsrichtlinien, die den Anspruch hat, die beteiligten Interessen in einen nachhaltigen Ausgleich zu bringen, muss in einem breiten Diskurs mit allen Interessenvertretungen unter Berücksichtigung eines entsprechenden zeitlichen Vorlaufs erfolgen. Die Belange der Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen müssen mit den Interessen der übrigen Nutzungsgruppen wie den wirtschaftlichen Interessen der örtlichen Gastronomie und des Einzelhandels gerade im Hinblick auf die politisch gewünschte Attraktivierung der Innenstadt in eine abgewogene und ausgeglichene Balance gebracht werden.

Hiernach empfiehlt die Verwaltung, die temporären Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien für die Innenstadt der Stadt Freiburg i. Br. erneut bis zum Ablauf des 31.03.2024 zu verlängern und erst für die Zeit nach dem 31.03.2024 geänderte Sondernutzungsrichtlinien, die die Erfahrungen der Jahre 2020 - 2023 im breiten Diskurs mit den betroffenen Interessenvertretungen einfließen lassen, zu beschließen.

4. Gebühren

Entsprechend den Regelungen der Sondernutzungsgebührensatzung der Stadt Freiburg werden die Sondernutzungsgebühren für Freisitzflächen als Jahresgebühr erhoben. Gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 30.11.2021 (Drucksache G- 21/222) wurden die Sondernutzungsgebühren für das gesamte Jahr 2022 nicht, wie sonst üblich mit Gebührenfestsetzung in der Sondernutzungserlaubnis, sondern erst im 4. Quartal 2022 rückwirkend für das gesamte Jahr 2022 erhoben. Die Gebühren für die erweiterten Freisitzflächen wurden anteilig nach Nutzungsmonaten erhoben, d. h. pro angefangenen Monat 1/12 der Jahresgebühr. Diese Praxis soll für das Jahr 2023 einhergehend mit der erneuten Verlängerung der temporären Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien fortgeführt werden. Auf diese Weise werden die Gewerbetreibenden erst nach der Außenbewirtschaftungs-

saison zur Zahlung der Sondernutzungsgebühren aufgefordert. Somit können die Gewerbetreibenden das Jahr 2023 ohne pandemiebedingte Einschränkungen nutzen, um mit den erweiterten Freisitzflächen und sonstigen Sondernutzungen Einnahmen zu generieren und Rücklagen für die Gebührenerhebung am Jahresende zu bilden.

5. Gemeinschaftliche Aktionstage des Einzelhandels

Zur Attraktivierung der Innenstadt fasste der Gemeinderat mit der Drucksache G-22/139 den Beschluss, in den Jahren 2022 und 2023 jeweils max. vier zweitägige gemeinschaftliche Aktionsveranstaltungen des Einzelhandels auf öffentlichen Flächen zu ermöglichen. Ergänzend zu den Aktionsveranstaltungen soll laut Ziffer 2.3.3 der Drucksache G-22/139 im Jahr 2023 jeweils ein fahrscheinfreier Samstag in der 1. Jahreshälfte sowie ein fahrscheinfreier Samstag am Jahresende stattfinden. Ein dritter fahrscheinfreier Samstag ist anlässlich der Eröffnung der Stadtbahn Waldkircher Straße geplant (s. auch Drucksache G-22/139).

Die Veranstaltung der gemeinschaftlichen Aktionstage ist für den örtlichen Einzelhandel mit hohem Planungsaufwand und finanziellen Investitionen verbunden. Die gemeinschaftlichen Aktionstage verfolgen das Ziel, möglichst viele Besuchende für einen Besuch in die Freiburger Innenstadt zu begeistern. Sie müssen hierfür ein entsprechend attraktives Angebot bereithalten. Um ein solches gewährleisten und dadurch zur Attraktivierung der Innenstadt entscheidend beitragen zu können, braucht der örtliche Einzelhandel Planungssicherheit.

Aus diesem Grund beantragt die Verwaltung, dass bereits mit dieser Drucksache auch im Jahr 2024 maximal vier zweitägige gemeinschaftliche Veranstaltungen des Einzelhandels im öffentlichen Raum zulässig sein sollen und der Gemeinderat die hierfür erforderliche temporäre Änderung der Sondernutzungsrichtlinien für die Innenstadt der Stadt Freiburg i. Br. gemäß Anlage 4 beschließt.

Dies greift den Wunsch von z'Friburg in der Stadt, Herzschlag Freiburg sowie Händler der Schneckenvorstadt auf, die für dieses Jahr ihr Händler-Event am 29./30.09.2023, verbunden mit einem fahrscheinfreien Samstag am 30.09.2023 anlässlich der Eröffnung der Stadtbahn Waldkircher Straße veranstalten wollen und die anderen beiden Samstage in den Folgejahren nutzen wollen. Mit dieser Drucksache soll die dafür erforderliche Rechtsgrundlage geschaffen werden.

6. Finanzielle Auswirkungen

6.1 Ausweitung der Freisitzflächen

Durch die Ausweitung der Freisitzflächen können für das Jahr 2023 voraussichtlich einen Mehrertrag von etwa 43.000 € im städtischen Haushalt eingenommen werden – vorausgesetzt, die Flächeninanspruchnahme entspricht derjenigen im Jahr 2022.

6.2 Außengastronomie auf öffentlichen Parkplätzen

Durch die Erteilung von gastronomischen Sondernutzungen auf öffentlichen Parkplätzen entfallen für den jeweiligen Nutzungszeitraum die Einnahmen aus Parkgebühren. Im Gegenzug werden für die gastronomische Nutzung der Parkplatzflächen Sondernutzungsgebühren nach Sondernutzungsgebührensatzung erhoben. Die finanziellen Auswirkungen können weiterhin nur überschlägig errechnet werden.

Bei durchschnittlichen Einnahmen je Parkplatz von schätzungsweise 400,00 € jährlich und einer 6-monatigen Sondernutzung für Außengastronomie, entfallen 200,00 €/je Parkplatz. Bei 31 Parkplätzen sind dies insgesamt ca. 6.200,00 € Parkgebühren. Die durchschnittliche Fläche eines Parkplatzes abzüglich des von der Außengastronomie einzuhaltenden Sicherheitsabstands von 50 cm zur Fahrbahn kann mit ca. 7,5 m² angesetzt werden. In der Gebührenzone 1 (51,80 €/m²/p.a.) wird hierfür eine Sondernutzungsgebühr von 207,20 €, in der Gebührenzone 2 (38,30 €/m²/p.a.) von 153,20 € und in der Gebührenzone 3 (28,60 €/m²/p.a.) von 107,25 € für 6 Monate fällig.

Als Freisitzfläche genutzte öffentliche Parkplätze

	Sondernutzungsgebührenzone			insgesamt
	51,80 €/m ² /p.a.	38,30 €/m ² /p.a.	28,60 €/m ² /p.a.	
Anzahl	16	14	1	31
Sondernutzungsgebühr pro 6 Monate	3.315,20 €	2.144,80 €	114,40 €	5.574,40 €

Überschlägig dürften damit die Sondernutzungsgebühren die wegfallenden Parkgebühren weitgehend kompensieren.

- Bürgermeisteramt -

Anlage 1 zur DRUCKSACHE G-23/036

- Finanzielle Auswirkungen -

Teilhaushalt / Teilbudget: THH 26 / THH 18

Produktgruppe(n): PG54.60-26 / PG12.21-18

Seite: 769/614 im Entwurf des Doppelhaushaltes (DHH)
2023/2024

Ergebnishaushalt	2023	2024
Minderertrag Parkgebühren (GuT)	-6.200 EUR	-6.200 EUR
Mehrertrag Sondernutzungsgebühren Nutzung Parkplätze als Freisitzflächen (AföO)	5.580 EUR	5.580 EUR
Mehrertrag Sondernutzungsgebühren erweiterte Freisitzflächen (AföO)	43.000 EUR	43.000 EUR
Nettoressourcenüberschuss	42.380 EUR	42.380 EUR

Eingestellte Mittel im HHPI./IP: in voller Höhe teilweise keine**Erläuterungen:**

Für die **Nutzung von ca. 31 Parkplätzen als Freisitzflächen** könnten bei einer Nutzung für sechs Monate anstatt der angenommenen Parkgebühren i. H. v. 6.200 EUR durch das Garten- und Tiefbauamt (P546001A0001, KoA 33210000) Sondernutzungsgebühren im Rahmen der gaststättenrechtlichen Erlaubnis i. H. v. etwa 5.580 EUR durch das Amt für öffentliche Ordnung (P122102B0020, KoA 33210000) erhoben werden. Im Gesamthaushalt ergibt sich somit in 2023 und 2024 ein prognostizierter Rückgang der Erträge beim Garten- und Tiefbauamt um 6.200 EUR für die entgangenen Parkgebühren. Jedoch gleichen die möglichen Mehrerträge aus den Sondernutzungsgebühren für Parkplatzflächen beim Amt für öffentliche Ordnung die entgangenen Parkgebühren nahezu aus.

Die Sondernutzungsgebühren für die **erweiterten Freisitzflächen** sind im Entwurf des Doppelhaushaltes 2023/2024 nicht berücksichtigt, so dass bei einer Verlängerung der temporären Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien und damit der Erweiterung der zur Verfügung gestellten Fläche städtischer Grundstücke eine Steigerung der Sondernutzungsgebühren erzielt werden kann. Hierdurch ergeben sich voraussichtlich Mehrerträge beim Amt für öffentliche Ordnung für die erweiterten Freisitzflächen von ca. 43.000 EUR. Die Mehrerträge werden über die Änderungsliste der Verwaltung im Doppelhaushalt 2023/2024 berücksichtigt.

Evaluation der temporären Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien für die Innenstadt der Stadt Freiburg i.Br.

1. Rückmeldungen der Vertreterinnen und Vertreter der Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen

Bereits am 14.10.2021 fand eine erste gemeinsame Begehung der Innenstadt zum Thema Sondernutzungen im Lichte der Barrierefreiheit mit Vertreterinnen und Vertretern des Behindertenbeirats, des Gemeinderates und Mitarbeitenden der FWTM, des AföO sowie GuT und Dezernat III statt. Eine weitere Ortsbesichtigung mit der kommunalen Behindertenbeauftragten, der Vorsitzenden des Behindertenbeirats und Mitarbeitenden des AföO und des GuT wurde am 02.06.2022 durchgeführt. Im Rahmen der Innenstadtbegehungen wurden verschiedene problematische Situationen gemeinsam an praktischen Beispielen erörtert und die Teilnehmenden für die Belange der Menschen mit Behinderungen sensibilisiert.

Die evaluierten Handlungsfelder beziehen sich nicht lediglich auf die temporären Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien (hier insbesondere die erweiterten Freisitzflächen), sondern vielmehr auf Sondernutzungen als solche.

So wurde durch die Vertretung der Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen bei den Begehungen unter anderem dargestellt, dass Sondernutzungen grundsätzlich entweder an der Gebäudefront oder an der Bordsteinkante angeordnet werden sollen, um die Orientierung für sehbehinderte Menschen zu erleichtern. Zudem wurden Hindernisse auf Gehwegen durch abgestellte Fahrräder, nicht genutztes Mobiliar von Freisitzflächen sowie überdimensionale Pflanzen vor den Geschäften als Problemlagen benannt. Weiteren Handlungsbedarf haben die Behindertenvetretungen aufgrund von für sehbehinderte Menschen nicht ertastbaren Warenauslagen und Werbeträgern festgestellt. Außerdem haben sie den Bedarf nach Vergrößerung der Restgehwegbreiten angemeldet.

2. Rückmeldungen der Bürgervereine

Mit dem Lokalverein Innenstadt und dem Bürgerforum Sedanquartier/Im Grün fanden schon im September 2021 Gespräche zu ihren Erfahrungen mit den temporären Ausnahmen der Sondernutzungsrichtlinien statt. Im November und Dezember 2022 hatten diese noch einmal Gelegenheit, ihre Positionen hierzu klarzustellen bzw. zu ergänzen.

Vom Bürgerforum Sedanquartier/Im Grün wurde die Parkplatznutzung für die Freisitzflächenerweiterung grundsätzlich positiv gesehen. Vorstellbar seien auch vergleichbare Aktionen von Einzelhandelsbetrieben. Die verbleibenden Restgehwegbreiten müssten ausreichend bemessen sein, damit Zufußgehende, insbesondere Mobilitätseingeschränkte, problemlos die Gehwege benutzen könnten. Die Nutzung der Parkplätze wird vom Bürgerforum deshalb der Nutzung der Gehwege – wenn möglich – vorgezogen.

- 2 -

Das Bürgerforum fordert für das gesamte Quartier außerdem eine Sperrzeitverlängerung bis 22:00 Uhr, da es sich bei dem Quartier um ein besonderes Wohnquartier lt. Bebauungsplan handelt. Die Erlaubnis, auch Biergarnituren aufzustellen, habe neben der Erweiterung der Flächen zusätzlich zur Erhöhung der Lärmbelastungen geführt.

Der Lokalverein Innenstadt bewertet die temporären Ausnahmen für die Gastronomie und die Einzelhändler ebenfalls grundsätzlich positiv.

Es solle jedoch insbesondere im Bereich von öffentlichen Plätzen (Beispiel Adelhäuser Platz, Rathausplatz) darauf geachtet werden, dass Brunnen und Sitzbänke für die Allgemeinheit frei zugänglich bleiben und diese nicht in die Bewirtschaftungsflächen der Gastronomieeinbezogen werden.

Durch die zusätzlichen Freisitzflächen auf den Gehwegen fühlten sich Zufußgehende zudem auf die Straße gedrängt, die von Autos und Radfahrenden genutzt wird. In der Fußgängerzone gebe es noch Bereiche mit getrennten Gehwegen und Fahrbahnen. Somit sei es für Verkehrsteilnehmende nicht ersichtlich, dass Zufußgehende auch die Fahrbahnfläche nutzen können.

Außerdem schlägt der Lokalverein wie das Bürgerforum vor, die Sperrzeit zu ändern und die Bewirtschaftungszeit in Gebieten, die laut Bebauungsplan als Wohngebiete festgesetzt sind, um eine Stunde zu verkürzen.

3. Beschwerden aus der Bevölkerung

Das AföO erhielt im Jahr 2022 für das Stadtgebiet Freiburg insgesamt 38 Beschwerden im Zusammenhang mit Freisitzflächen im öffentlichen Straßenraum. Die Beschwerden beschränkten sich nicht nur auf den Innenstadtbereich, sondern waren in nahezu allen Stadtteilen zu verzeichnen. Inhaltlich richteten sich die Beschwerden hauptsächlich auf Sperrzeitüberschreitungen in der Außenbewirtung.

Konkret führen nach Rückmeldungen aus der Anwohnerschaft erweiterte Freisitzflächen teilweise zu einem erhöhtem Lärmaufkommen, da mehr Sitzplätze für Gäste zur Verfügung stehen. Zudem hatte die Bestuhlung auf den erweiterten Freisitzflächen nach Angaben aus der Bevölkerung besonders im Bereich von öffentlichen Plätzen (Beispiel Adelhäuser Klosterplatz, Rathausplatz) zur Folge, dass die Brunnen und Sitzbänke für die Allgemeinheit nicht mehr frei zugänglich waren. Zum Teil stellten die Umfriedungen der Freisitzflächen verkehrliche Hindernisse und Stolperfallen für Fußgänger_innen dar. Die Anwohnerschaft des Sedanquartiers beschwerte sich vereinzelt über die fehlenden Parkplätze aufgrund der erweiterten Freisitzflächen. Gastronom_innen beschwerten sich über eine ungleiche Vergabe der erweiterten Freisitzflächen hinsichtlich der Anzahl der Parkplätze, der Lage und der Größe der Freisitzflächen im Vergleich zu umliegenden Gastronomiebetrieben.

Auf die Beschwerdelage hinsichtlich der Freisitzflächennutzung reagierte das Amt für öffentliche Ordnung, indem es die Gaststättenbetreiber_innen kontaktierte, anlassbezogene sowie auch ohne Anlass Kontrollen durchführte und bei festgestellten Störungen weitergehende Maßnahmen wie zum Beispiel die Einleitung von Bußgeldverfahren ergriff. Die Kontaktaufnahme von Seiten des AföO mit den

Gaststättenbetreiber_innen konnte die Beschwerdelage in den meisten Fällen verbessern, sodass es zu keiner weiteren Beschwerdelage kam. Der städtische Vollzugsdienst konnte bei einigen Lärmbeschwerden direkt für Ruhe vor Ort sorgen. In anderen Fällen konnte die von Beschwerdeführer_innen beschriebene Lärmproblematik durch den städtischen Vollzugsdienst nicht bestätigt werden.

4. Fallzahlen

Verlässlichere Zahlen und Daten zu Nutzungen für gastronomische Freisitzflächen konnten erst 2022 erhoben werden, als erneut Sondernutzungsgebühren in Rechnung gestellt wurden. Es sollte zunächst festgestellt werden, wie hoch das Interesse an zusätzlichen Flächen bei den Betrieben ist.

Die nachfolgend ausgeführten Evaluationsergebnisse sind am Ende der Anlage tabellarisch dargestellt. Die Zahlen basieren auf den beim AföO beantragten Sondernutzungen.

4.1 Freisitzflächen

In Freiburg gibt es 179 (Stand: 31.01.2023) unbefristet (mit Widerrufsvorbehalt) genehmigte Freisitzflächen auf öffentlichen Straßenflächen. Der überwiegende Teil der gastronomischen Nutzungen findet in der Altstadt statt.

In Anbetracht des Abstandsgebotes in Pandemiezeiten hatte die Bestuhlung in den Innenräumen verringert werden müssen. Viele Kunden_innen hatten sich zudem auf den Freisitzflächen geschützter gefühlt. Insofern hatten in den Jahren 2020/2021 insgesamt 57 Betriebe, die vor Corona keine Freisitzflächen hatten, Freisitzflächen entsprechend der temporären Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien unter anderem auf Parkflächen beantragt. Nach Wegfall der Einschränkungen in den Innenräumen waren es 2022 nur noch 37 Betriebe.

In den Jahren 2020/2021 waren insgesamt 105 erweiterte Freisitzflächen hinzugekommen. Nachdem für das Jahr 2022 Corona-Beschränkungen entfallen und für alle Freisitzflächen wieder Gebühren zu entrichten waren, wurden noch 67 erweiterte Freisitzflächen beantragt. Auch die Nutzung von Parkplätzen ging zurück, so wurden 2020 und 2021 41 Parkplätze, 2022 hingegen noch 31 Parkplätze als Freisitzflächen genutzt.

Insgesamt werden von der Stadt ca. 4.800 m² (Stand: 2022) städtische Fläche für reguläre Freisitzflächen zur Verfügung gestellt, 2020/2021 kamen ergänzend hierzu noch rd. 1.700 m² erweiterte Freisitzfläche. Im Jahr 2022 war es eine Fläche von insgesamt ca. 1.000 m² erweiterte Freisitzflächen. Für diese Nutzungen wurden 2022 für die dauerhaften Freisitzflächen ca. 232.000,00 € und für die erweiterten Freisitzflächen ca. 43.000,00 € Sondernutzungsgebühren vereinnahmt.

In der Altstadt werden ca. 3.960 m² öffentlicher Fläche für dauerhafte Freisitzflächen genutzt. 2020/2021 kamen ca. 1.000 m² und 2022 ca. 630 m² für erweiterte Freisitzflächen hinzu. Mit insgesamt 233.000,00 € werden in der Altstadt auch rd. 85 % der Einnahmen erzielt.

Insbesondere im Sedanquartier werden die meisten Parkplätze für die Gastronomie genutzt, 15 der insgesamt 31 Parkplätze.

4.2 Veranstaltungen des Einzelhandels

Der Beschluss des Gemeinderats, unabhängig von Firmeneröffnungen und Firmenjubiläen Veranstaltungen im öffentlichen Raum zuzulassen, erfolgte am 29.06.2021 (Drucksache G- 21/122). So konnten in den folgenden Monaten maximal bis zu vier Einzelhandelsbetriebe, möglichst dezentral verteilt, pro Tag städtische Straßenflächen kommerziell nutzen. Diese Änderungen wurde auch in die temporären Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien aufgenommen.

Im Zeitraum August 2021 bis Oktober 2022 wurden insgesamt 17 Aktionen angemeldet. Ab August 2021 wurden sieben Aktionen, im Jahr 2022 zehn Aktionen beantragt. Im Zusammenhang mit den Veranstaltungen gab es keine Beschwerden. Die Unternehmen haben sich über die erweiterten Möglichkeiten erfreut gezeigt

Da der Aufwand für einzelne Veranstaltungen hoch ist und nicht viele zusätzliche Innenstadtbesucher_innen generiert werden können, wurden die gemeinsamen Veranstaltungen des Einzelhandels ins Leben gerufen (Drucksache G-22/139). Die entstehenden Kosten, wie z. B. für Marketing, können dann zwischen den teilnehmenden Betrieben aufgeteilt werden. Außerdem können bei größeren Veranstaltungen auch weitere Attraktivitäts-Anreize geschaffen werden. Die Veranstaltungen wurden z. B. 2022 mit zwei fahrscheinfreien Samstagen durch die VAG unterstützt.

5. Verkehrliche Entwicklung/Auswirkungen

Im Sedanquartier und im Stadtteil Stühlinger erfolgt der überwiegende Teil der Parkplatznutzungen für erweiterte Freisitzflächen. Bislang konnte dort vom Gemeindevollzugsdienst (GVD) keine Zunahme an Problemen des ruhenden Verkehrs festgestellt werden. Ein Zuwachs von Beanstandungen in benachbarten Bereichen durch Ausweichverkehre war bislang auch nicht eingetreten. Der Parkdruck habe in diesen beiden Quartieren eher abgenommen. Diese Wahrnehmung bestätigte auch der Lokalverein Innenstadt für das Sedanquartier. Das Niveau liege nach Einschätzung des GVD spürbar niedriger als vor Corona. Hieran könnten auch die Erhöhung der Verwarnungsgeldsätze und Bewohnerparkgebühren beteiligt sein. Es ist wahrscheinlich, dass private Stellplätze, die bislang vermietet oder anderweitig genutzt waren, nun wieder verstärkt durch die Bewohner_innen selbst genutzt werden.

In 2022 sind z. B. im Sedanquartier rd. 350 Parkausweise im Einsatz. In den Jahren davor waren es weit mehr als 500 Parkausweise, die für das Quartier ausgestellt worden waren. Dem gegenüber stehen im Sedanquartier 319 Bewohnerparkplätze. Nach Abzug der durch Freisitzflächen 2022 belegten 15 Parkplätze verbleiben hier 304 Parkplätze, die in der Zeit von 19:00 bis 9:00 Uhr den Bewohner_innen vorbehalten sind. In der übrigen Zeit können diese Parkplätze auch von Besucher_innen genutzt werden.

- 5 -

Fallzahlen Außengastronomie (erhoben durch das Amt für öffentliche Ordnung)												
Stadtteil	regulär 22		erweitert 20/21		erweitert 22		SN-Gebühren 22			Parkplätze		
	Anz. Betriebe	m²	Anz. Betriebe	m²	Anz. Betriebe	m²	regulär	erweitert *	gesamt	2020	2021	2022
Altstadt	126	3.964	60	1.051	41	635	203.474 €	30.550 €	232.901 €	18	19	16
Brühl	2	42	4	53	2	19	1.424 €	983 €	2.407 €	4	2	1
Haslach	1	78	2	20	1	10	2.231 €	238 €	2.469 €	2	2	1
Herdern	10	129	3	45	3	41	4.756 €	1.260 €	6.016 €	2	2	2
Oberau	4	74	3	64	2	40	2.996 €	1.072 €	4.069 €			
Opfingen	1	20					346 €	0 €	346 €			
Mooswald			1	10			0 €	0 €	0 €		1	
Munzingen			1	14			0 €	0 €	0 €			
Neuburg	2	82	7	150	3	95	3.141 €	4.105 €	7.245 €	3	3	2
St. Georgen	1	13					372 €	0 €	372 €			
Stühlinger	14	176	18	231	11	123	6.051 €	3.963 €	10.015 €	9	7	6
Wiehre	11	200	6	56	4	42	7.181 €	1.152 €	8.334 €	3	4	3
Zähringen	1	12					343 €	0 €	343 €			
Insgesamt	173	4.791	105	1.694	67	1.005	232.316 €	43.324 €	274.517 €	41	41	31
* nach Nutzungsmonaten abgerechnet												

Anlage 3 zur DRUCKSACHE G-23/036

**Temporäre Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien
für die Innenstadt der Stadt Freiburg i. Br. vom 21.03.2023**

1. Änderung von Teil A Ziffer 2.3 der Sondernutzungsrichtlinien wie folgt:
Kommerzielle Nutzungen (wie Werbe- und Verkaufsveranstaltungen von Einzelhandelsbetrieben zur Präsentation bestimmter Produkte, Dienstleistungen und Wirtschaftsgüter) können im öffentlichen Straßenraum im nachfolgenden Umfang zu gelassen werden:
 - a) für Geschäftsanlieger unmittelbar vor ihrer Betriebsstätte aus Anlass von Eröffnungen und Geschäftsjubiläen sowie im Rahmen von genehmigten Veranstaltungen, die für die Stadt Freiburg i. Br. von besonderer Bedeutung sind sowie
 - b) aufgrund der Corona-Pandemie bis 31.03.2024 für maximal bis zu vier Einzelhandelsbetriebe pro Tag, möglichst dezentral verteilt.
2. Teil A Ziff. 2.6 der Sondernutzungsrichtlinien wird ausgesetzt [Abstand von öffentlichen Brunnen und Kunstwerken von 2 m].
3. Teil A Ziff. 3.1.2 der Sondernutzungsrichtlinien gilt mit der Maßgabe, dass Freisitzflächen nicht nur unmittelbar vor der Betriebsfläche zugelassen werden können, sondern auch vor Nachbargebäuden oder auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Erweiterung der Freisitzfläche wird bedarfsgerecht angepasst unter Berücksichtigung der Fußgängersicherheit und Barrierefreiheit und ist jeweils nur bis zum Doppelten der ursprünglichen Freisitzfläche zulässig. Die Größe von neu eingerichteten Freisitzflächen im öffentlichen Straßenraum darf die genehmigte Gastraumfläche im Gebäude nicht überschreiten.
4. Änderung von Teil A Ziff. 3.1.3 der Sondernutzungsrichtlinien wie folgt: Sondernutzungen dürfen auf dem Münsterplatz, Rathausplatz, Kartoffelmarkt, Unterlindenplatz, Augustinerplatz und Adelhauser Klosterplatz auch außerhalb der in den Anlagen 2 a - c entsprechend gekennzeichneten Flächen zugelassen werden, soweit Brandschutzbereiche (Flucht- und Rettungsgassen, Aufstellflächen der Feuerwehr etc.) nicht in Anspruch genommen und sonstige Sondernutzungen nicht gestört werden.
5. Änderung von Teil A Ziff. 3.2.1 der Sondernutzungsrichtlinien wie folgt: Zugelassen werden neben Tischen mit Stühlen, Stehtischen, Liegestühlen und Bänken auch Biergarnituren oder vergleichbares Mobiliar. Bodenbeläge jeglicher Art, Podeste, Pavillonzelte sowie Heizgeräte oder ähnliche Anlagen sind nicht zulässig. Lediglich zur Abgrenzung von Parkplätzen, die zu Freisitzflächen umfunktioniert werden, ist nach entsprechender Zustimmung der Stadt die Errichtung eines Podests als feste Installation zur Eingrenzung oder sonstiger Sicherung der Fläche zulässig. Eine Beleuchtung oder Werbung mit sich bewegenden Lichtquellen ist unzulässig

- 2 -

6. Teilweise Aussetzung von Teil A Ziff. 3.2.2 der Sondernutzungsrichtlinien: Die stadtgestalterischen Vorgaben zu Stühlen und Tischen, soweit es sich um Vorgaben zum Gestell oder zur Art der Sitzflächen handelt, sind ausgesetzt.
7. Entsprechend Teil B der Sondernutzungsrichtlinien sollen sich auch Erlaubnisse für Sondernutzungen im übrigen Stadtgebiet für die Außengastronomie an diesen temporären Ausnahmen der Sondernutzungsrichtlinien orientieren.
8. Sondernutzungserlaubnisse, die auf Grundlage dieser temporären Ausnahmen von den Sondernutzungsrichtlinien erteilt werden, müssen befristet werden. Eine Befristung soll längstens bis zum 31.03.2024 ausgesprochen werden.
9. Im Übrigen bleiben die Regelungen der Sondernutzungsrichtlinien für die Innenstadt der Stadt Freiburg unberührt.
10. Diese temporären Ausnahmen der Sondernutzungsrichtlinien treten mit Ablauf des 31.03.2024 außer Kraft

ENTWURF

Anlage 4 zur DRUCKSACHE G-23/036

Temporäre Änderung der Sondernutzungsrichtlinien für die Innenstadt der Stadt Freiburg i. Br.

Die Sondernutzungsrichtlinien für die Innenstadt der Stadt Freiburg i. Br. vom 30. Juni 2009, in der Fassung vom 23. März 2010, vom 27. Juli 2010, vom 5. Mai 2015, vom 20. April 2021 und vom 26. Juli 2022 werden wie folgt geändert:

Art. 1 Temporäre Änderung der Sondernutzungsrichtlinien

1. Teil A Ziffer 2.3 Kommerzielle Nutzungen wird wie folgt geändert:

Der Satz

„Ausnahmsweise dürfen zunächst in den Jahren 2022 und 2023 maximal vier zweitägige gemeinschaftliche Veranstaltungen des Einzelhandels zur Stärkung der Attraktivität der Innenstadt im öffentlichen Straßenraum zugelassen werden.“

wird ersetzt durch

„Ausnahmsweise dürfen in den Jahren 2023 und 2024 maximal vier zweitägige gemeinschaftliche Veranstaltungen des Einzelhandels zur Stärkung der Attraktivität der Innenstadt im öffentlichen Straßenraum zugelassen werden.“

2. Teil A Ziffer 6.2 Rathausplatz wird wie folgt geändert:

Der Satz

„Ausnahmsweise dürfen zunächst in den Jahren 2022 und 2023 maximal vier zweitägige gemeinschaftliche Veranstaltungen des Einzelhandels zur Stärkung der Attraktivität der Innenstadt stattfinden.“

wird ersetzt durch

„Ausnahmsweise dürfen in den Jahren 2023 und 2024 maximal vier zweitägige gemeinschaftliche Veranstaltungen des Einzelhandels zur Stärkung der Attraktivität der Innenstadt im öffentlichen Straßenraum zugelassen werden.“

Art. 2 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Art. 1 tritt mit Bekanntmachung in Kraft und zum 31. März 2024 außer Kraft.

DATUM/UNTERSCHRIFT

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Eigenbetrieb Neubau Verwaltungszentrum und Staudinger-Gesamtschule	Frau Brand	1031	03.03.2023

Betreff:**Eigenbetrieb Neubau Verwaltungszentrum und Staudinger-Gesamtschule:
Verabschiedung des Wirtschaftsplanes 2023/2024**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. HFA	13.03.2023	X		X	
2. GR	21.03.2023	X			X

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

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: ja, vgl. Ziffer III der Drucksache

Auswirkungen auf den Klima- und Artenschutz: nein

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat genehmigt den Wirtschaftsplan 2023/2024 des Eigenbetriebs Neubau Verwaltungszentrum und Staudinger-Gesamtschule gemäß den Anlagen zur Drucksache G-23/034 und beschließt Folgendes:

I. Festsetzung des Wirtschaftsplans

	2023	2024
- in den Einzahlungen aus Inv.zuweisungen und Krediten	9.887.990,00 €	37.000.000,00 €
- in den Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	29.000.000,00 €	35.000.000,00 €
- in den Erträgen des Erfolgsplans auf	5.020.000,00 €	5.020.000,00 €
- in den Aufwendungen des Erfolgsplans auf	4.775.000,00 €	5.075.000,00 €

- II. Die Kreditermächtigung für die vorgesehenen Darlehensaufnahmen wird auf 37,0 Mio. € festgesetzt.**
 - III. Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird auf 45,0 Mio. € festgesetzt.**
 - IV. Der Höchstbetrag der Inanspruchnahme des Cash-Pool wird auf 15,0 Mio. € festgesetzt.**
 - V. Der Gemeinderat genehmigt die Fortschreibung des Finanzplans bis 2027 entsprechend der Anlage zur Drucksache.**
-

Anlagen:

1. Erfolgsplan
2. Liquiditätsplan
3. voraussichtl. Liquiditätsentwicklung
4. Übersicht Verpflichtungsermächtigungen
5. Schuldenübersicht
6. Übersicht Investitionsmaßnahmen

1. Ausgangslage

Der Eigenbetrieb Neubau Verwaltungszentrum (EVS) wurde für die dauerhafte Bereitstellung und Finanzierung des Neubaus des Verwaltungszentrums und der dazugehörigen Kindertagesstätte gegründet, vgl. Drucksachen G-12/262 und G-12/262.1. Die Kita im Eschholzpark wurde im Jahr 2017 in die Anlagenbuchhaltung des städtischen Haushalts übernommen und die Restabwicklung der Baumaßnahme ist erfolgt.

Mit Drucksachen G-18/257 und G-18/257.1 wurde der Zweck des Eigenbetriebes durch eine Satzungsänderung um den Neubau der Staudinger-Gesamtschule erweitert.

1.1 Rathaus im Stühlinger 1. Bauabschnitt (RiS A)

Mit Drucksachen G-13/186, G-15/114 und G-15/114.1 beschloss der Gemeinderat den ersten Abschnitt des Gebäudekomplexes Rathaus im Stühlinger (RiS A) mit einem Gesamtaufwand von 78.600.000,00 €.

In einem Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2017/2018 wurde mit Drucksache G-17/147 die Kostenfortschreibung mit entsprechender Kreditermächtigung des ersten Bauabschnitts (BA) um 8,0 Mio. € auf 86.600.000,00 € genehmigt (zzgl. rd. 700.000,00 € Bauzeitinsen).

Die Maßnahme ist weitestgehend abgeschlossen. Die Gesamtbaukosten belaufen sich nach derzeitigen Prognosen auf rd. 83 Mio. € und liegen damit weiter unter den prognostizierten Kosten von 86,6 Mio. €.

1.2 Rathaus im Stühlinger 2. Bauabschnitt (RiS B)

Mit Drucksache G-16/153 beschloss der Gemeinderat u.a. die Aufnahme der Vorplanung mit Kostenschätzung und Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (HU-Bau) für die zweite Stufe des Neubaus Verwaltungszentrum. Auch der zweite Bauabschnitt des RiS (RiS B) soll über den Eigenbetrieb abgewickelt werden.

Mit Drucksache G-21/156 wurde der Baubeschluss zum Neubau von RiS B durch den Gemeinderat getroffen. Die Gesamtbaukosten wurden mit 87 Mio. € aufgeführt.

Teile der Kosten für die Vorplanung/Entwurfsplanung und die VOF-Verfahren waren bereits im Wirtschaftsplan 2021/2022 veranschlagt. Die Entwurfsplanung ist weitestgehend abgeschlossen und die Ausschreibung als General-Übernehmer-Vertrag ist erfolgt. Das Submissionsergebnis soll im 1. Halbjahr 2023 dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.

Für die Baurealisierung wurde – neben den Ansätzen 2023/2024 in Höhe von 35 Mio. € – eine Verpflichtungsermächtigung von 30 Mio. € eingestellt.

1.3 Neubau Staudinger-Gesamtschule

Mit Drucksache G-18/065 beschloss der Gemeinderat, den Neubau der Staudinger-Gesamtschule mit einem Investitionsvolumen von rund 115.500.000,00 € (inkl. beweglicher Ausstattung) im Eigenbetrieb abzubilden.

Mit dem Regierungspräsidium wurde der Rahmen für die Wirtschaftsplanung des Eigenbetriebes Neubau Verwaltungszentrum und Staudinger-Gesamtschule abgestimmt und von dort deutlich zum Ausdruck gebracht, dass mit der Finanzierung der nachfolgend genannten drei Baumaßnahmen zunächst die Leistungsfähigkeit (abhängig von den städtischen Zuschüssen an den Eigenbetrieb) erreicht ist. Es wird von der Stadt erwartet und im Rahmen der Genehmigung des Wirtschaftsplanes durch das Regierungspräsidium geprüft, dass zur Finanzierung der o. a. Baumaßnahmen Vorfinanzierungen von jährlich mindestens 5 Mio. € und nach Möglichkeit Sondertilgungen (z. B. bei Steuermehrerträgen) unterjährig geleistet werden. Der vorliegende Wirtschaftsplan 2023/2024 beinhaltet bis 2024 die Anforderungen des Regierungspräsidiums mit einer Mindestzuführung von 5 Mio. € jährlich.

Der erste Bauabschnitt der Staudinger-Gesamtschule wurde, unter Einhaltung des Zeit- und Kostenrahmens, im September 2022 in Betrieb genommen. Der Eigenbetrieb vermietet den ersten BA seit 01.10.2022 an das Gebäudemanagement (analog der Vorgehensweise RiS A).

Die Ausschreibungen zur Umsetzung des zweiten BA der Staudinger-Gesamtschule wie z. B. Rohbauarbeiten werden zeitnah sukzessive veröffentlicht. Derzeit sind ca. 10 - 15 % der Arbeiten ausgeschrieben. Eine Aussage zur Einhaltung des Kostenrahmens kann noch nicht getroffen werden.

Der zweite BA der Staudinger-Gesamtschule soll voraussichtlich im Jahr 2026 fertiggestellt werden.

2. Wirtschaftsplan

Die o. g. Beschlüsse für den Neubau des RiS B und der Staudinger-Gesamtschule wurden in den vorliegenden Wirtschaftsplan eingearbeitet.

2.1 Erfolgsplan (Anlage 1)

Im Erfolgsplan 2023 und 2024 sind auch künftig die Erlöse aus der Vermietung des Neuen Rathauses im Stühlinger (RiS A) sowie die Erlöse aus Vermietung der Staudinger-Gesamtschule (1. BA) an die Stadt veranschlagt.

Die Mieterlöse für RiS A werden bis auf weiteres mit 3.120.000,00 € pro Jahr angesetzt. Die Mieterlöse für die Staudinger-Gesamtschule (1. BA) betragen jährlich 1.900.000,00 €. Damit können langfristig die laufenden Zins- und Tilgungsraten für die aufgenommenen Kredite bedient, sowie eventuell aufgelaufene Verluste aus Vorjahren abgebaut werden.

Dem stehen auf der Aufwandsseite die anteiligen Abschreibungen für die beiden Neubauprojekte sowie die Kosten für Sach- und Dienstleistungen gegenüber. Darüber hinaus sind ab Inbetriebnahme auch die Darlehenszinsen in der Ergebnisrechnung zu veranschlagen.

Der EVS wird nach wie vor ohne eigenes Personal geführt. Für die Kosten für die Betriebsführung (Personal- und Sachkosten) wurden für 2023 und 2024 175.000,00 € veranschlagt.

2.2 Liquiditätsplanung 2023 bis 2027 (inkl. Investitionsmaßnahmen) (Anlage 2 und 6)

In der Liquiditätsplanung bis 2027 sind im Wesentlichen veranschlagt:

- die weitere finanzielle Abwicklung der 2. Baustufe des Rathauses im Stühlinger (RiS B) gemäß Baubeschluss (Drucksache G-21/156) sowie Auszahlungen für den Neubau der Staudinger-Gesamtschule in Höhe von insgesamt 137,3 Mio. €. Zudem sind in den Jahren 2023-2026 7,9 Mio. € für den Erwerb von beweglichem Sachvermögen für die Einrichtung der Staudinger-Gesamtschule und RiS B enthalten. Diese beiden Projekte werden die wirtschaftliche Entwicklung des Eigenbetriebs prägen.
- Zuweisung eines städt. Zuschusses für den Neubau Staudinger-Gesamtschule in Höhe von 9.887.990,00 € in den Jahren 2023/2024 sowie eines voraussichtlichen Zuschusses des Land BW in Höhe von 9,5 Mio. € im Jahr 2026
- Zuweisung eines städt. Zuschuss aus einem möglichen Vermarktungserlös der Karlskaserne in Höhe von 10 Mio. € in 2027 sowie einem Zuschuss der KfW-Bank in Höhe von 3,79 Mio. €.
- die Aufnahme von Krediten von Dritten zur Teilfinanzierung der des RiS B sowie dem Neubau der Staudinger-Gesamtschule in Höhe von 105,0 Mio. €
- sowie die Tilgungsraten für die aufgenommene Kredite in Höhe von rd. 33,2 Mio. €

Zudem ist es aufgrund der möglichen Auftragsvergabe der Bauleistungen für RiS B an einen Generalübernehmer erforderlich, im Wirtschaftsplan 2023/2024 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von insgesamt 45,0 Mio. € (davon 15,0 Mio. € für Staudinger-Gesamtschule) zu veranschlagen.

3. Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Im Haushalt sind die Mietzahlungen für RiS A von jährlich 3,12 Mio. € enthalten. Seit Oktober 2022 werden auch die Mietzahlungen für den ersten Bauabschnitt der Staudinger Gesamtschule mit dem Haushalt verrechnet. Die jährlichen Mietzahlungen belaufen sich auf 1,9 Mio. €. Diese Mittel sind im Entwurf des Doppelhaushalts 2023/2024 berücksichtigt. Darüber hinaus trägt der städtische Haushalt die anfallenden Kosten der Bauunterhaltung und die Betriebskosten für die fertig gestellten Gebäude.

Weiterhin sind im Entwurf des Doppelhaushaltes 2023/2024 die Investitionszuschüsse an den Eigenbetrieb in Höhe von 9.887.990,00 € enthalten.

In der mittelfristigen Finanzplanung des Ergebnishaushaltes sind bereits ab dem Jahr 2026 erste Mietzahlungen für die Anmietung des zweiten Bauabschnitts der Staudinger-Gesamtschule und RiS B eingeplant.

4. Zusammenfassung

Der vorgelegte Wirtschaftsplan berücksichtigt sämtliche vom Gemeinderat beschlossene Investitionskosten (bzw. deren Finanzierung) für die zweite Stufe des Verwaltungszentrums (RiS B) sowie für den zweiten Bauabschnitt des Neubaus der Staudinger-Gesamtschule – jeweils einschließlich beweglicher Ausstattung.

Derzeit ist nicht absehbar, in welcher Form sich die Baupreissteigerungen, die eingearbeiteten Preisgleitklauseln sowie die Verfügbarkeit von Baumaterialien aufgrund des Ukraine-Konflikts auf die Bauvorhaben und deren geplanten Bauablauf auswirken.

- Bürgermeisteramt -

Eigenbetrieb Neubau Verwaltungszentrum und Staudinger-Gesamtschule - Wirtschaftsplan 2023/2024

Anlage 1 zur DRUCKSACHE G-23/034
(zu § 1 Absatz 1 Satz 2 und § 4 EigBVO-Doppik i.V.m. § 14 EigBG)

Erfolgsplan einschließlich Finanzplanung- Fortschreibung



Nr.	Ergebnis	Ansatz		Ansatz	Ansatz	Planung	Planung	Planung
		2021	2022	Wirtschaftsjahr	Wirtschaftsjahr	Wirtschaftsjahr	Wirtschaftsjahr	Wirtschaftsjahr
		2023	2024	2025	2026	2027		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	1	3	4	5	6	6	6	
1	Steuern und ähnliche Abgaben	0	0	0	0	0	0	0
2	Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen	0	0	0	0	0	0	0
3	Aufgelöste Investitionszuwendungen und -beiträge	58.491	0	0	0	0	0	0
4	Sonstige Transfererträge	0	0	0	0	0	0	0
5	Entgelte für öffentliche Leistungen oder Einrichtungen	0	0	0	0	0	0	0
6	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	3.120.000	3.120.000	5.020.000	5.020.000	5.020.000	7.000.000	11.000.000
7	Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0	0	0	0	0	0	0
8	Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0	0
9	Aktivierete Eigenleistungen und Bestandsveränderungen	0	50.000	0	0	0	0	0
10	Sonstige Erträge	0						
11	Erträge (Summe aus Nummern 1 bis 10)	3.178.491	3.170.000	5.020.000	5.020.000	5.020.000	7.000.000	11.000.000
12	Personalaufwendungen	0	0	0	0	0	0	0
13	Versorgungsaufwendungen	0	0	0	0	0	0	0
14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-176.729	-165.000	-175.000	-175.000	-185.000	-185.000	-185.000
15	Abschreibungen	-2.504.151	-2.500.000	-3.500.000	-3.500.000	-3.500.000	-4.500.000	-7.000.000
16	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-384.805	-450.000	-1.100.000	-1.400.000	-1.700.000	-2.300.000	-2.600.000
17	Transferaufwendungen	0	0	0	0	0	0	0
18	Sonstige Aufwendungen	-5.021	0	0	0	0	0	0
19	Aufwendungen (Summe aus Nummern 12 bis 18)	-3.070.706	-3.115.000	-4.775.000	-5.075.000	-5.385.000	-6.985.000	-9.785.000
20	Veranschlagtes Ergebnis (Saldo aus Nummern 11 und 19)	107.785	55.000	245.000	-55.000	-365.000	15.000	1.215.000

¹⁾ Ausschläge beim veranschlagten Ergebnis werden bis 2026 ausgeglichen

**Eigenbetrieb Neubau Verwaltungszentrum und Staudinger-Gesamtschule -
Wirtschaftsplan 2023/2024**

Anlage 2 zur DRUCKSACHE G-23/034
(zu § 2 Absatz 2 Satz 1 und § 4 EigBVO-Doppik i.V.m. § 14 EigBG)

Liquiditätsplan einschließlich Finanzplanung- Fortschreibung



Nr.	Ergebnis	Ansatz	Ansatz Wirtschaftsjahr 2023	Ansatz Wirtschaftsjahr 2024	Verpflichtungs- ermächtigungen 2023/2024	Planung Wirtschaftsjahr 2025	Planung Wirtschaftsjahr 2026	Planung Wirtschaftsjahr 2027	
									2021 EUR
	1	2	3	5	6	7	8	9	
5	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	3.380.000	3.120.000	5.020.000	5.020.000	0	5.020.000	7.000.000	11.000.000
9	Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nummern 1 bis 8)	3.380.000	3.120.000	5.020.000	5.020.000	0	5.020.000	7.000.000	11.000.000
10	Personalauszahlungen	0	0	0	0	0	0	0	
11	Versorgungsauszahlungen	0	0	0	0	0	0	0	
12	Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	-152.684	-165.000	-175.000	-175.000	0	-185.000	-185.000	-185.000
13	Zinsen und ähnliche Auszahlungen	-385.948	-475.000	-1.100.000	-1.400.000	0	-1.700.000	-2.300.000	-2.600.000
14	Transferauszahlungen (ohne Investitionszuschüsse)	0	0	0	0	0	0	0	
15	Sonstige ergebniswirksame Auszahlungen	0	0	0	0	0	0	0	
16	Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nummern 10 bis 15)	-538.632	-640.000	-1.275.000	-1.575.000	0	-1.885.000	-2.485.000	-2.785.000
17	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf des Erfolgsplans (Saldo aus Nummern 9 und 16)	2.841.368	2.480.000	3.745.000	3.445.000	0	3.135.000	4.515.000	8.215.000
18	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	5.000.000	5.000.000	4.887.990	5.000.000	0	0	13.290.000	10.000.000
19	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnlichen Entgelten für Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	0
20	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	1.121.550	0	0	0	0	0	0	0
21	Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0
22	Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	10.710	0	0	0	0	0	0	0
23	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummern 18 bis 22)	6.132.260	5.000.000	4.887.990	5.000.000	0	0	13.290.000	10.000.000
24	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0	0	0	0	0	0	0	1
25	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-12.898.831	-29.500.000	-29.000.000	-35.000.000	0	-40.000.000	-33.900.000	-7.374.490
	Auszahlungen für Neubau Staudinger-Gesamtschule	-	-17.500.000	-14.000.000	-15.000.000	15.000.000	-20.000.000	-15.000.000	-4.857.163
	Auszahlungen für Neubau 2. BA Rathaus im Stühlinger	-	-10.000.000	-15.000.000	-20.000.000	30.000.000	-20.000.000	-11.000.000	-2.517.327
26	Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Sachvermögen	0	-2.000.000	0	0	0	0	-7.900.000	0
27	Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0
28	Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0
29	Auszahlungen für den Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen	0	0	0	0	0	0	0	0
30	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummern 24 bis 29)	-12.898.831	-31.500.000	-29.000.000	-35.000.000	0	-40.000.000	-33.900.000	-7.374.490
31	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nummern 23 und 30)	-6.766.571	-26.500.000	-24.112.010	-30.000.000	0	-40.000.000	-20.610.000	2.625.510
32	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Saldo aus Nummern 17 und 31)	-3.925.203	-24.020.000	-20.367.010	-26.555.000	0	-36.865.000	-16.095.000	10.840.510
33	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen	0	24.500.000	5.000.000	32.000.000	0	43.000.000	25.000.000	0
33a	Einzahlungen aus der Veränderung des Eigenkapitals	0	0	0	0	0	0	0	0
34	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen	-3.542.951	-2.428.355	-3.731.709	-5.000.000	0	-6.500.000	-8.000.000	-10.000.000
34a	Auszahlungen aus der Veränderung des Eigenkapitals	0	0	0	0	0	0	0	0
35	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus Nummern 33, 33a, 34 und 34a)	-3.542.951	22.071.645	1.268.291	27.000.000	0	36.500.000	17.000.000	-10.000.000
36	Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus Nummern 32 und 35) *	-7.468.154	-1.948.355	-19.098.719	445.000	0	-365.000	905.000	840.510

* Abdeckung negative Werte durch vorhandene Liquidität bzw. im Jahr 2023 durch KfW Darlehen aus Juli 2022 in Höhe von 35 Mio. €. Vgl. Anlage 3

**Eigenbetrieb Neubau Verwaltungszentrum und Staudinger-Gesamtschule -
Wirtschaftsplan 2023/2024**

Anlage 3 zur DRUCKSACHE G-23/034
(zu § 2 Absatz 2 Satz 2 EigBVO-Doppik)



Voraussichtliche Entwicklung der Liquidität

Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Liquiditätsplan		Finanzplanung			
		Vorjahr 2022 EUR	Wirtschaftsjahr 2023 EUR	Wirtschaftsjahr 2024 EUR	Wirtschaftsjahr 2025 EUR	Wirtschaftsjahr 2026 EUR	Wirtschaftsjahr 2027 EUR
		1	2	3	4	5	6
1	Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn ¹⁾	-479.212					
2a	+ Sonstige Einlagen aus Kassenmitteln zum Jahresbeginn	0					
2b	+ Investmentzertifikate, Kapitalmarktpapiere, Geldmarktpapiere und sonstige Wertpapiere	0					
2c	+ Forderungen aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde	0					
3a	- Bestand an Kassenkrediten zum Jahresbeginn	0					
3b	- Verbindlichkeiten aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde	0					
4	= liquide Eigenmittel zum Jahresbeginn	-479.212					
5	- Auszahlungen aufgrund von übertragenen Mitteln für einzelne Vorhaben der Vorvorjahre (§ 2 Absatz 4 EigBVO-Doppik)	0					
6	+ Einzahlungen aus nicht in Anspruch genommenen Kreditermächtigungen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen aus Vorvorjahr ²⁾	0					
7	+ Einzahlungen aufgrund von übertragenen Mitteln für einzelne Vorhaben der Vorvorjahre (§ 2 Absatz 4 EigBVO-Doppik)	0					
8	+/- veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands (§ 2 i. V. m. Anlage 2 Nummer 36 EigBVO-Doppik)	22.000.000					
9	= voraussichtliche liquide Eigenmittel zum Jahresende ³⁾	21.520.788	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
10	- davon für bestimmte Zwecke gebunden	0					
11	= vorauss. liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel	21.520.788	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000

¹⁾ Aus der Liquiditätsrechnung (§ 10 i. V. m. Anlage 12 Nr. 42 EigBVO-Doppik).

²⁾ Die Kreditermächtigung gilt weiter, bis der Beschluss über den Wirtschaftsplan für das übernächste Jahr gefasst ist (vgl. § 12 Absatz 4 EigBG i. V. m. § 87 Absatz 3 GemO).

Eigenbetrieb Neubau Verwaltungszentrum und Staudinger-Gesamtschule - Wirtschaftsplan 2023/2024

Anlage 4 zur DRUCKSACHE G-23/034
(zu § 2 Absatz 2 Satz 2 EigBVO-Doppik)



Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich fällig werdenden Auszahlungen

Verpflichtungsermächtigungen im Wirtschaftsplan		davon voraussichtlich fällige Auszahlungen ²⁾			
		2025	2026	2027	2028
Jahr	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
	1 ¹⁾	2	3	4	5
2023	15.000	15.000			
2024	30.000	20.000	10.000	0	0
Summe:		35.000	10.000	0	0
Nachrichtlich im Finanzplan vorgesehene Kreditaufnahmen:		42.000	25.000		

1) In Spalte 1 ist der jeweilige Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen für das Wirtschaftsjahr und alle früheren Jahre aufzuführen, in denen Verpflichtungsermächtigungen veranschlagt waren und aus deren Inanspruchnahme noch Auszahlungen in den kommenden Jahren fällig werden.

2) In Spalte 2 sind das dem Wirtschaftsjahr folgende Jahr, in Spalten 3 bis 5 die sich anschließenden Jahre einzusetzen.

Eigenbetrieb Neubau Verwaltungszentrum und Staudinger-Gesamtschule - Wirtschaftsplan 2023/2024

Anlage 5 zur DRUCKSACHE G-23/034
(zu § 2 Absatz 2 Satz 2 EigBVO-Doppik)



Übersicht über den voraussichtlichen Stand der Schulden (einschließlich Kassenkredite/Cashpool)

Art der Schulden	voraussichtlicher Stand zu Beginn des Wirtschaftsjahres 2023	voraussichtlicher Stand zum Ende des Wirtschaftsjahres 2024
	TEUR	
1. Anleihen	0	0
2. Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	91.689	119.958
2.1 <i>Bund</i>	0	0
2.2 <i>Land</i>	0	0
2.3 <i>Gemeinden und Gemeindeverbände</i>	0	0
<i>davon Kernhaushalt</i>	0	0
2.4 <i>Zweckverbände und dergleichen</i>	0	0
2.5 <i>Kreditinstitute</i>	91.689	119.958
2.6 <i>sonstige Bereiche</i>	0	0
3. Kassenkredite	0	0
4. Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften	0	0
Voraussichtliche Gesamtschulden	91.689	119.958

**Eigenbetrieb Neubau Verwaltungszentrum und Staudinger-Gesamtschule -
Wirtschaftsplan 2023/2024**

Anlage 6 zur DRUCKSACHE G-23/034
(zu § 2 Absatz 3 Satz 2 und § 4 EigBVO-Doppik)



Einzeldarstellung der Investitionsmaßnahmen (Neubau Staudinger-Gesamtschule)

Nr.	Gesamtangaben zur Maßnahme -nachrichtlich- EUR	Bisher finanziert bis 2021 EUR	Ansatz	Ansatz	Ansatz	Verpflichtungs- ermächtigungen 2023/2024 EUR	Planung	Planung	Planung
			2022	2023	2024		2025	2026	2027
	1 ¹⁾	4	5	6	8	9	10	11	12
Maßnahme: Neubau Staudinger-Gesamtschule (gemäß § 2 Absatz 3 EigBVO-Doppik)									
1	39.387.990	15.000.000	5.000.000	4.887.990	5.000.000	0	0	9.500.000	
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	39.387.990	15.000.000	5.000.000	4.887.990	5.000.000	0	0	9.500.000	0
7									
8	-110.000.000	-23.642.837	-17.500.000	-14.000.000	-15.000.000	15.000.000	-20.000.000	-15.000.000	-4.857.163
9	-5.500.000	0	-2.000.000	0	0	0	0	-3.500.000	0
10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	-115.500.000	-23.642.837	-19.500.000	-14.000.000	-15.000.000	15.000.000	-20.000.000	-18.500.000	-4.857.163
14	-76.112.010	-8.642.837	-14.500.000	-9.112.010	-10.000.000	0	-20.000.000	-9.000.000	-4.857.163
15	115.500.000								

¹⁾ In dieser Spalte werden die insgesamt zu der Maßnahme geplanten Beträge (vgl. § 2 Absatz 3 EigBVO-Doppik) nachrichtlich angegeben (Beträge müssen ggf. in einer Nebenrechnung ermittelt werden); bei Ein-Jahres-Vorhaben

**Eigenbetrieb Neubau Verwaltungszentrum und Staudinger-Gesamtschule -
Wirtschaftsplan 2023/2024**

Anlage 6 zur DRUCKSACHE G-23/034
(zu § 2 Absatz 3 Satz 2 und § 4 EigBVO-Doppik)



Einzeldarstellung der Investitionsmaßnahmen (Neubau 2. BA Rathaus im Stühlinger)

Nr.	Gesamtangaben zur Maßnahme -nachrichtlich- EUR	Bisher finanziert bis 2021 EUR	Ansatz	Ansatz	Ansatz	Verpflichtungs- ermächtigungen 2023/2024 EUR	Planung	Planung	Planung	Finanzbedarf weitere Jahre -nachrichtlich- EUR	
			2022	2023	2024		2025	2026	2027		
	1 ¹⁾	4	5	6	8	9	10	11	12	13	
Maßnahme: Neubau 2. BA Rathaus im Stühlinger (gemäß § 2 Absatz 3 EigBVO-Doppik)											
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	17.090.000	3.300.000	0	0	0	0	0	3.790.000	10.000.000 ²⁾	0
2	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnlichen Entgelten für Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummer 1 bis 5)	17.090.000	3.300.000	0	0	0	0	0	3.790.000	10.000.000	0
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0	0								
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-82.600.000	-4.082.673	-10.000.000	-15.000.000	-20.000.000	30.000.000	-20.000.000	-11.000.000	-2.517.327	0
9	Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Sachvermögen	-4.400.000	0						-4.400.000	0	0
10	Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	Auszahlungen für den Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummer 7 bis 12)	-87.000.000	-4.082.673	-10.000.000	-15.000.000	-20.000.000	30.000.000	-20.000.000	-15.400.000	-2.517.327	0
14	Saldo aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nummer 6 und 13)	-69.910.000	-782.673	-10.000.000	-15.000.000	-20.000.000	30.000.000	-20.000.000	-11.610.000	7.482.673	0
15	Gesamtkosten der Maßnahme	-87.000.000									

¹⁾ In dieser Spalte werden die insgesamt zu der Maßnahme geplanten Beträge (vgl. § 2 Absatz 3 EigBVO-Doppik) nachrichtlich angegeben; bei Ein-Jahres-Vorhaben ist diese Spalte entbehrlich.

²⁾ Einzahlungen aus dem möglichen Erlös "Karlskaserne" werden im Jahr 2027 erwartet

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	03.03.2023

Betreff:

18. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 - „Im Zinklern“ im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Im Zinklern“, Plan-Nr. 5-100 (Lehen)

- a) Entscheidung über die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
b) Feststellungsbeschluss
-

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. HFA	13.03.2023		X	X	
2. BaUStA	16.03.2023	X		X	
3. GR	21.03.2023	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): ja - durchgeführt in Lehen am 16.03.2023

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

Auswirkungen auf den Klima- und Artenschutz: ja, siehe Anlage 3

Beschlussantrag:

- Der Gemeinderat beschließt über die zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 – „Im Zinklern“ während der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Entscheidungsvorschläge in der Anlage 4 der Drucksache G-23/064.
 - Der Gemeinderat stellt die 18. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 – „Im Zinklern“ bestehend aus der Planzeichnung gemäß der Anlage 1 fest und beschließt die Begründung mit Umweltbericht gemäß den Anlagen 2 und 3 der Drucksache G-23/064.
-

Anlagen:

1. Darstellung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans 2020
2. Begründung
3. Umweltbericht
4. Übersicht über den Umgang mit den während der förmlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das knapp 14 ha große Plangebiet liegt rd. 3,5 km Luftlinie von der Innenstadt (Altstadt) Freiburgs entfernt im Westen der Stadt. Es wird im Westen von der Dreisam und der freien Landschaft, im Südosten von der Paduaallee und im Nordosten vom bestehenden Stadtteil Lehen begrenzt. Im Norden endet das Plangebiet am Ortseingang zu Lehen (vgl. Anlage 1). Das Gebiet ist sehr kleinteilig strukturiert und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

2. Ausgangslage und Erforderlichkeit der Planung

Das Gebiet "Im Zinklern" im Stadtteil Lehen ist eine der letzten großen innerstädtischen Flächen in Freiburg, die im Flächennutzungsplan (FNP) 2020 als Wohnbaufläche ausgewiesen und noch nicht bebaut ist. Dieses zwischen der bestehenden Ortschaft und der Dreisam gelegene Wohngebiet soll den gewachsenen Stadtteil Lehen ergänzen und die vorhandene Infrastruktur (Kindergärten, Schule, Hallenbad, Geschäfte etc.) langfristig sichern. Umgekehrt wird das vorhandene soziale Leben Lehens, die Vereinsstruktur und die Wirtschaft vor Ort der neuen Siedlungsfläche bzw. den dort perspektivisch wohnenden Familien einen sozialen Rahmen geben.

Vorgesehen ist ein Wohngebiet für ca. 550 Wohnungen mit neuen flexiblen Bau- und Wohnformen, in denen verschiedene Generationen gemeinsam leben können. Von dieser Baufläche sollen wichtige sozialräumliche und innovative Impulse ausgehen, genauso wie erwartet wird, dass von der bestehenden Ortschaft Lehen identitätsstiftende Anstöße auf die neue Siedlungsfläche bzw. deren zukünftige Bevölkerung übertragen werden können. Das städtebauliche Konzept birgt nachhaltige Impulse für den gewachsenen Stadtteil Lehen wie für die Gesamtstadt.

Weitere Ziele der Planung sind die bauplanungsrechtliche Sicherung eines Lebensmittelmarktes als Nahversorger für das neue Quartier und für ganz Lehen, eine Pflegeeinrichtung, Kinderbetreuungsplätze und ein Wohnmobilstellplatz.

Die grundsätzliche Erforderlichkeit der Planänderung des FNP 2020 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Im Zinklern“, Plan-Nr. 5-100 (vgl. Drucksache G-23/030) besteht insbesondere wegen einer Vergrößerung der bestehenden Wohnbaufläche und der geplanten Neuschaffung eines Wohnmobilstellplatzes.

3. Planungsinhalte

In der aktuellen Fassung der 23. Änderung des FNP 2020 vom 16.09.2022 ist im Norden des Plangebiets eine ca. 7,6 ha große Wohnbaufläche, im Süden eine ca. 3,3 ha große Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" und im Nordosten eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Park+Ride" (P+R) bzw. überlagernd eine Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen dargestellt.

In der 18. Änderung des FNP 2020 erfolgt eine Erweiterung der dargestellten Wohnbaufläche nach Süden und südwestlich des Mühlbachs, entlang der Paduaallee entsteht eine neue Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz" zur Unterbringung eines Wohnmobilstellplatzes. Die Grünfläche wird hinsichtlich der Zweckbestimmung von "Dauerkleingärten" zu "Sonstige" geändert, da in den Planungen Gärten und eine multifunktionale Spielwiese vorgesehen sind. Der in der Fassung der 23. Änderung des FNP 2020 enthaltene Erholungsschutzstreifen entlang der Dreisam wird von der Bebauung freigehalten, da er eine wichtige Frischluftschneise und Nord-Süd gerichtete Freizeit- und Erholungswegeverbindung darstellt. Ebenso wird auch die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Park+Ride" (P+R) bzw. überlagernd die Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen in der bestehenden Darstellung erhalten.

4. Ergebnis aus der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vom 12.07.2021 bis zum 27.08.2021 fand die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung statt. Im Rahmen der Beteiligung wurden 4 inhaltliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben; aus der Öffentlichkeit wurden 6 inhaltliche Stellungnahmen abgegeben. Weitere 17 Stellungnahmen hatten keine inhaltlichen Bedenken oder Anregungen zu der Planung. In den abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen wurde sich kritisch zur Hochwassersituation geäußert oder die Aufnahme der Darstellung der Stadtbahn-Vorhaltetrasse vom neuen Stadtteil Dietenbach zur Paduaallee angeregt (zu Letzterem vgl. Anlage 2, Ziffer 3). Zum Großteil wurden Themenbereiche angesprochen, die Gegenstand des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens sind. In diesem Fall wurde auf dieses Verfahren verwiesen (vgl. Anlage 4).

5. Vereinbarkeit mit dem Regionalplan

Die vorgesehene 18. Änderung des FNP 2020 steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung des rechtsverbindlichen Regionalplans Südlicher Oberrhein vom 22.09.2017.

6. Umweltbelange

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (vgl. Anlage 3).

Auf Grundlage der geplanten Änderung der Bodennutzungsart wurde die Erheblichkeit der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen/Biotope, Boden, Wasser, Klima und Luft, Erholung, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter untersucht.

Durch die Umsetzung des Vorhabens auf den FNP-Änderungsflächen sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Pflanzen/Biotope zu erwarten. Ebenso auf das Schutzgut Tiere durch Verkleinerung der Grünfläche als Lebensraum, auf das Schutzgut Boden durch Verlust der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktion, auf das Schutzgut Wasser durch eingeschränkte Grundwasserversickerung und Retention, sowie auf das Schutzgut Klima und Luft durch Versiegelung und Überbauung.

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und weiterer Vorgaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Im Zinklern“, Plan-Nr. 5-100) ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

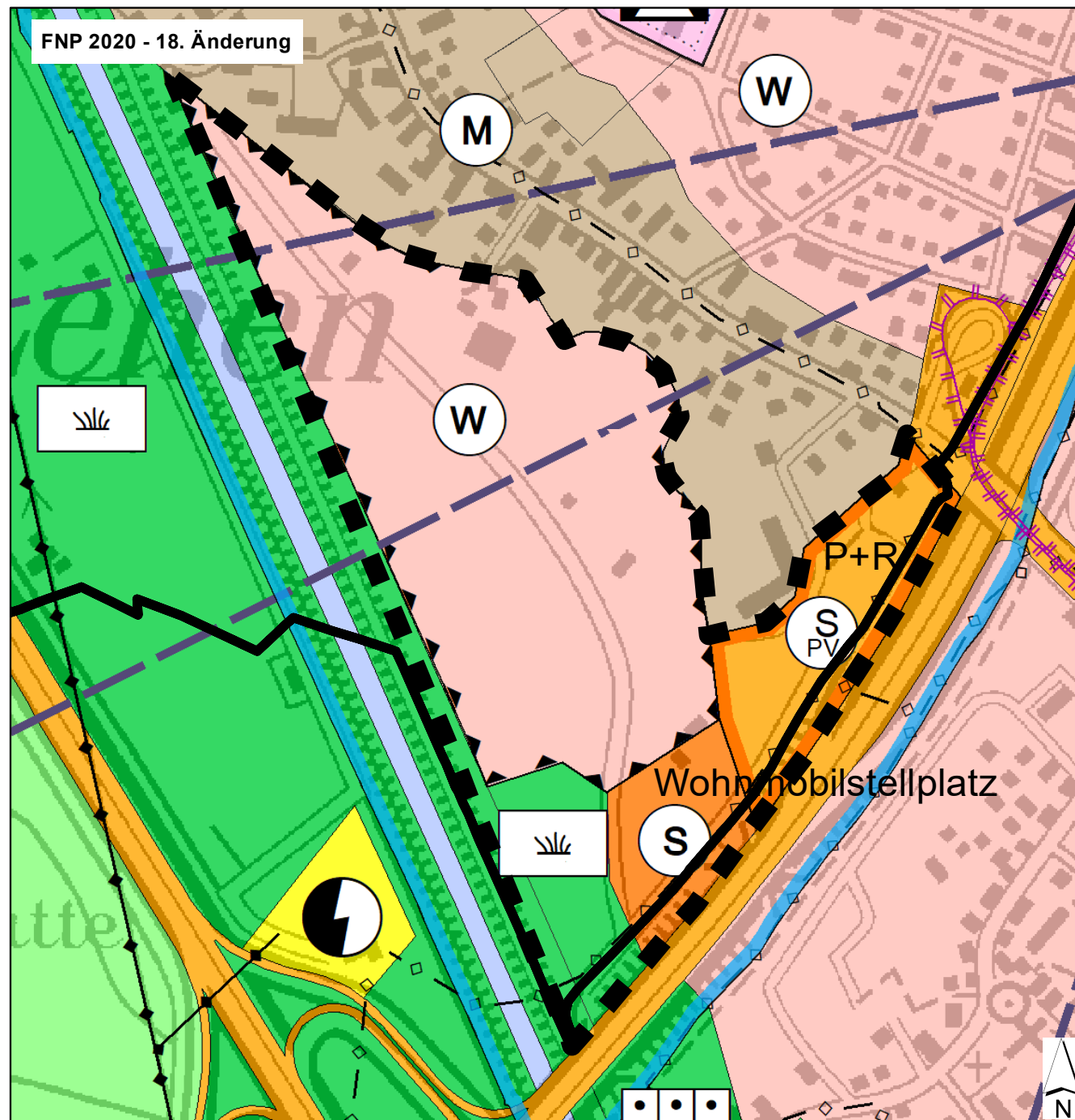
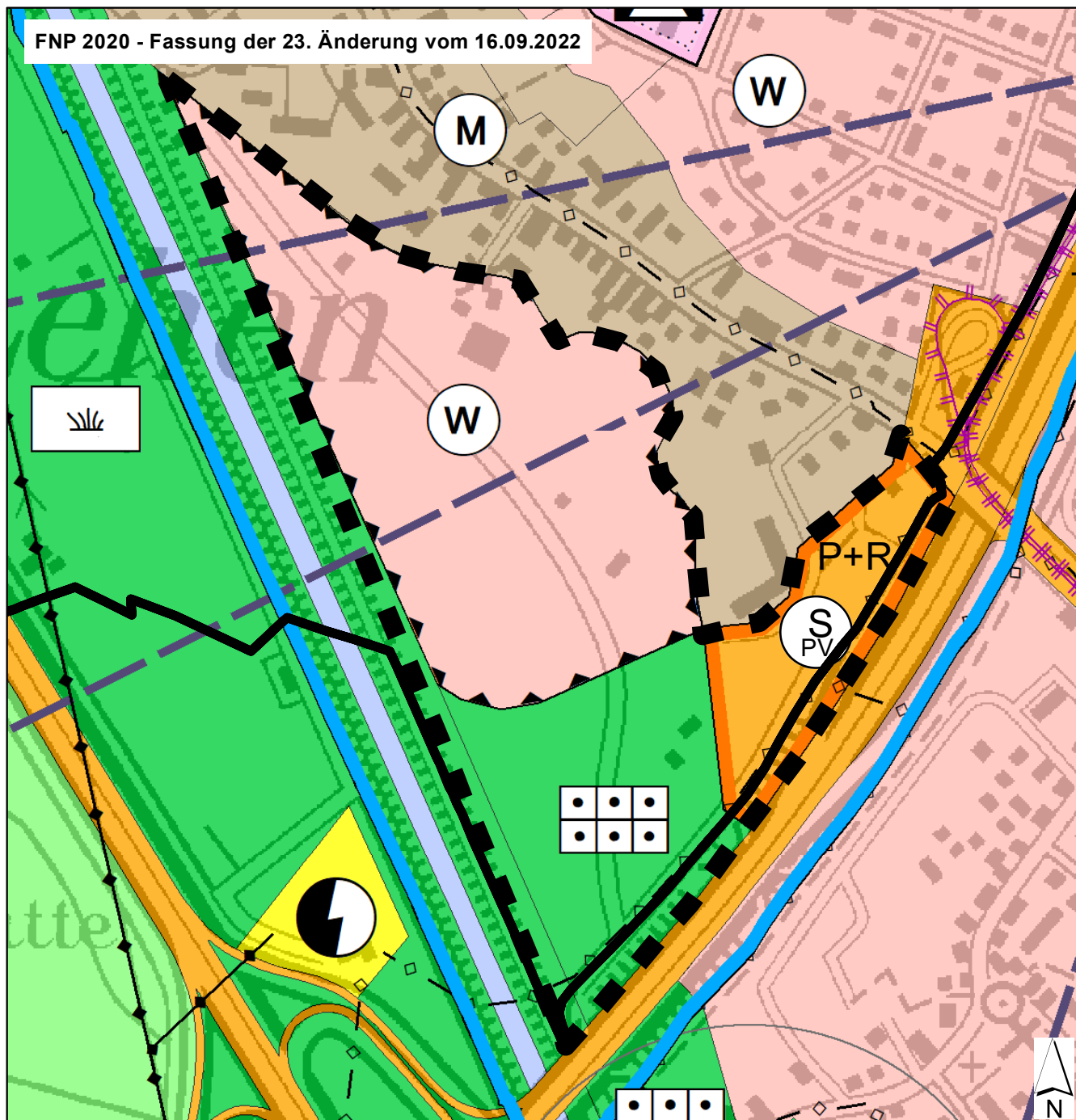
7. Zeitplanung

Nach dem Feststellungsbeschluss für die 18. Änderung des FNP 2020 wird die FNP-Änderung zur Genehmigung beim Regierungspräsidium eingereicht. Das Regierungspräsidium entscheidet hierüber innerhalb der gesetzlichen Frist von drei Monaten.

Ansprechpartner ist Herr Oschwald, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4179.

- Bürgermeisteramt -

18. Änderung des FNP 2020 "Im Zinklern"



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Bauflächen
- S Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung, hier: "Wohnmobilstellplatz"
- S Sonderbaufläche Photovoltaik

Verkehrsflächen

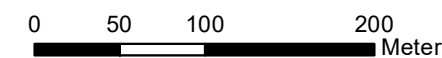
- Straßenverkehrsflächen

Grünflächen

- Grünflächen
- Sonstige Grünflächen (Größere zusammenhängende Bereiche privater Gärten, Feldgärten, Reste landwirtschaftlicher Flächen im Siedlungsrandbereich, innerörtliche Grünzüge, Straßenbegleitgrün und Gewässerrauen)
- Dauerkleingärten

Sonstiges

- Umgrenzung Schutz gegen Umwelteinwirkungen



Stadtplanungsamt
Abteilung Stadtentwicklung
24.01.2022

Kartengrundlage:
DTK25; © Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
(www.lv-bw.de), Az.: 2851.2-D/260

Anlage 2 zur DRUCKSACHE G-23/064

18. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 Im Zinklern

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets/ Geltungsbereich

Das knapp 14 ha große Plangebiet liegt rund 3,5 km Luftlinie von der Innenstadt (Altstadt) Freiburgs entfernt im Westen der Stadt. Es wird im Westen von der Dreisam und der freien Landschaft, im Südosten von der Paduaallee und im Nordosten von dem bestehenden Stadtteil Lehen begrenzt (vgl. Anlage 1). Im Norden endet das Plangebiet am Ortseingang zu Lehen. Das Gebiet ist sehr kleinteilig strukturiert und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

1.2 Ausgangslage und Erforderlichkeit der Planung

Aufgrund der prosperierenden Entwicklung der Stadt Freiburg in den vergangenen Jahrzehnten, mit der auch ein starkes Bevölkerungswachstum verbunden war und ist, ist die Schaffung von neuem Wohnraum eine der drängendsten Aufgaben der Stadtplanung. Dieser Bedarf ist so groß, dass trotz des Ausschöpfens aller aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale im bereits vorhandenen Siedlungsgebiet sowie der Planung eines neuen Stadtteils, zusätzlich auch die Siedlungserweiterung an den Rändern der Stadt notwendig ist. Diesen Wohnungsbedarf zeigt sehr deutlich die aktuelle Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsbedarfsprognose auf (vgl. Drucksache G-22/193).

Das Gewann „Im Zinklern“ im Stadtteil Lehen ist seit Jahrzehnten im jeweils wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt worden. Seine Lage bietet ein großes Potenzial für den Wohnungsbau. Vorgesehen ist in der vorliegenden Planung ein Wohngebiet für ca. 550 Wohnungen mit neuen flexiblen Bau- und Wohnformen, in denen verschiedene Generationen gemeinsam leben können. Von dieser Baufläche sollen wichtige sozialräumliche und innovative Impulse ausgehen, genauso wie erwartet wird, dass von der bestehenden Ortschaft Lehen identitätsstiftende Anstöße auf die neue Siedlungsfläche bzw. deren zukünftiger Bevölkerung übertragen werden können. Das städtebauliche Konzept birgt nachhaltige Impulse für die gewachsene Ortschaft Lehen wie für die Gesamtstadt.

Weitere Ziele der Planung sind die bauplanungsrechtliche Sicherung eines Lebensmittelmarktes als Nahversorger für das neue Quartier und für ganz Lehen, eine Pflegeeinrichtung, Kinderbetreuungsplätze und ein Wohnmobilstellplatz.

Am 14.12.2010 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss für einen Bebauungsplan im Gebiet „Im Zinklern“ gefasst und die Durchführung vorbereitender Untersuchungen beschlossen (vgl. Drucksache G-10/229). Vom Bau- und Umlageausschuss wurde am 30.11.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplans für

Begründung zur 18. FNP-Änderung

das Plangebiet und die Vorbereitung einer Mehrfachbeauftragung beschlossen (vgl. Drucksache BA-11/043). Aus dieser ist ein städtebaulicher Entwurf hervorgegangen, der in der Folge mehrfach angepasst wurde. Der vorliegende Entwurf sieht insbesondere eine Vergrößerung der bestehenden Wohnbaufläche und eine Neuschaffung eines Wohnmobilstellplatzes vor.

Zur Umsetzung des Entwurfs ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2020 im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Im Zinklern“, Plan-Nr. 5-100, erforderlich (vgl. Drucksache G-23/030).

1.3 Planverfahren

Der **Einleitungsbeschluss** und die Billigung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur 18. Änderung des FNP 2020 wurden in der öffentlichen Sitzung am 15.12.2015 durch den Gemeinderat der Stadt Freiburg i. Br. gefasst (vgl. Drucksache G-15/118) und am 18.12.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Vom 14.01.2016 bis zum 19.02.2016 fand die **frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** statt. Mit Schreiben vom 16.12.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB über den Planungsstand frühzeitig informiert. Es wurde um Stellungnahme zur Planung und zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 3 inhaltliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben. Aus der Öffentlichkeit wurden 3 inhaltliche Stellungnahmen zur 18. Änderung des FNP 2020 abgegeben. Weitere 8 Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung hatten keine inhaltlichen Bedenken oder Anregungen zu der Planung. In den abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen wurden nahezu ausschließlich Themenbereiche angesprochen, die Gegenstand des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens sind. In diesem Fall wurde auf dieses Verfahren verwiesen.

Vom 12.07.2021 bis zum 27.08.2021 fand die **förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** statt. Im Rahmen der Beteiligung wurden 4 inhaltliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben. Aus der Öffentlichkeit wurden 6 inhaltliche Stellungnahmen zur 18. Änderung des FNP 2020 abgegeben. Weitere 17 Stellungnahmen zur förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hatten keine inhaltlichen Bedenken oder Anregungen zu der Planung. In den abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen wurde sich kritisch zur Hochwassersituation geäußert oder die Aufnahme der Darstellung der Stadtbahn-Vorhaltetrasse vom neuen Stadtteil Dietenbach zur Paduaallee angeregt (zu Letzterem vgl. Ziffer 3). Zum Großteil wurden Themenbereiche angesprochen, die Gegenstand des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens sind. In diesem Fall wurde auf dieses Verfahren verwiesen (vgl. Anlage 4 dieser Drucksache).

Begründung zur 18. FNP-Änderung

2. Inhalte der Planung

In der aktuellen Fassung der 23. Änderung des FNP 2020 vom 16.09.2022 ist im Norden des Plangebiets eine ca. 7,6 ha große Wohnbaufläche, im Süden eine ca. 3,3 ha große Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" und im Nordosten eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Park+Ride" (P+R) bzw. überlagernd als Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen dargestellt.

In der 18. Änderung des FNP 2020 erfolgt eine Erweiterung der dargestellten Wohnbaufläche nach Süden und südwestlich des Mühlbachs, entlang der Paduaallee entsteht eine neue Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz" zur Unterbringung eines Wohnmobilstellplatzes. Die Grünfläche wird hinsichtlich der Zweckbestimmung von "Dauerkleingärten" zu "Sonstige" geändert, da in den Planungen Gärten und eine multifunktionale Spielwiese vorgesehen sind. Der in der Fassung der 23. Änderung des FNP 2020 enthaltene Erholungsschutzstreifen entlang der Dreisam wird von der Bebauung freigehalten, da er eine wichtige Frischluftschneise und Nord-Süd gerichtete Freizeit- und Erholungswegeverbindung darstellt. Ebenso wird auch die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Park+Ride" (P+R) bzw. überlagernd die Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen in der bestehenden Darstellung erhalten.

3. Freihaltetrasse Stadtbahnlinie

Im städtebaulichen Rahmenplan zum neuen Stadtteil Dietenbach hat der Gemeinderat am 08.12.2020 beschlossen, dass eine Freihaltetrasse für eine perspektivische Verlängerung der Stadtbahn vom Rieselfeld über den neuen Stadtteil Dietenbach bis zur Paduaallee in der weiteren Planung zu berücksichtigen ist (vgl. Anlage 2 der Drucksache G-20/094).

Eine Freihaltetrasse wird zwar in der 18. Änderung des FNP 2020 nicht zeichnerisch als solche dargestellt (und auch im Bebauungsplan nicht festgesetzt), dies ist aber auch nicht erforderlich. Die genaue Trassierung steht noch nicht fest, ein Korridor wird aber von Bebauung, die der Realisierung der Stadtbahntrasse entgegenstehen würde, freigehalten. Außerdem werden durch die Darstellungen in der 18. Änderung des FNP 2020 und die korrespondierenden Festsetzungen im parallelen Bebauungsplan Nutzungen der Flächen bis zu einer möglichen Realisierung der Stadtbahn geregelt, ohne dass die dadurch ermöglichten tatsächlichen Nutzungen einer perspektivischen Trassenführung entgegenstehen. Somit werden beide Interessen angemessen berücksichtigt - eine künftige Stadtbahntrasse ist weiter tatsächlich möglich und die bis dahin städtebaulich gewünschten Nutzungen werden planungsrechtlich zugelassen.

Eine nur stückweise Darstellung einer Freihaltetrasse im Rahmen der 18. Änderung des FNP 2020 und ausschließlich für diesen Umgriff wird nicht als zielführend betrachtet und entspricht nicht dem Auftrag des FNP eine beabsichtigte zukünftige Flächenentwicklung ganzheitlich darzustellen. Vielmehr soll der Auftrag des Gemeinderats einer planerischen Ausarbeitung einer Freihaltetrasse im Rahmen der

Begründung zur 18. FNP-Änderung

Gesamtfortschreibung des FNP (FNP 2040) aufgegriffen werden und dann in seiner Vollständigkeit (Rieselfeld-Dietenbach-Paduaallee) dargestellt werden.

4. Vereinbarkeit mit dem Regionalplan

Die vorgesehene 18. Änderung des FNP 2020 steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung des rechtsverbindlichen Regionalplans Südlicher Oberrhein vom 22.09.2017.

5. Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Umwelt

Die im Hinblick auf die Umweltbelange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und des FNP-Änderungsverfahrens zu berücksichtigenden Aspekte sowie der bestehende Untersuchungsbedarf wurden im Rahmen einer Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) als Scopingtermin zum Bebauungsplan am 08.07.2014 ermittelt.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung wurde im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (vgl. Anlage 3).

Auf der Grundlage der geplanten Änderung der Flächennutzung wurde die Erheblichkeit der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen / Biotop, Boden, Wasser, Klima und Luft, Erholung, Orts- und Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter untersucht.

Durch die Umsetzung des Vorhabens auf den FNP-Änderungsflächen sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Pflanzen/ Biotop zu erwarten. Bei Letzterem besteht in Teilbereichen eine Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotop, sonstiger hochwertiger Biotoptypen oder Lebensräume geschützter Arten. Ebenso sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere durch Verkleinerung der Grünfläche als Lebensraum, auf das Schutzgut Boden durch Verlust der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktion, auf das Schutzgut Wasser durch eingeschränkte Grundwasserversickerung und Retention, sowie auf das Schutzgut Klima und Luft durch Versiegelung und Überbauung zu erwarten.

Für das Schutzgut Mensch wurde eine hohe Erheblichkeit festgestellt. Das Plangebiet wird durch den Straßenverkehr auf der B31 und der Paduaallee mit Verkehrslärm belastet. Die Beurteilung nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ergab, dass ohne zusätzliche Maßnahmen die Grenzwerte – wie im aktuellen Flächennutzungsplan der 23. Änderung bereits auch – für eine Gesundheitsgefährdung teilweise überschritten werden. Als Vermeidungs- und minimierungsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung werden im Umweltbericht zur 18. Änderung des FNP 2020 organisatorische Lärmschutzkonzepte, aktiver- sowie passiver Lärmschutz genannt (vgl. Anlage 3).

Begründung zur 18. FNP-Änderung

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	hohe Erheblichkeit
Pflanzen/ Biotop	mittlere bis hohe Erheblichkeit
Tiere	mittlere bis hohe Erheblichkeit
Boden	mittlere bis hohe Erheblichkeit
Wasser	mittlere bis hohe Erheblichkeit
Klima & Luft	mittlere Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	Wurde in die Bewertung der einzelnen Schutzgüter integriert

Die Beeinträchtigungen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung minimiert und ausgeglichen werden. Weitere erhebliche negative Auswirkungen sind durch die 18. Änderung des FNP 2020 nicht zu erwarten (vgl. Anlage 3).

6. Verfahren und Zeitplan für die 18. Änderung des FNP 2020

Für das Verfahren zur 18. Änderung des FNP 2020 ist, parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren, folgender Zeitplan vorgesehen:

- Feststellungsbeschluss: 21.03.2022.

Nach dem Feststellungsbeschluss für die 18. Änderung des FNP 2020 wird die FNP-Änderung zur Genehmigung beim Regierungspräsidium eingereicht. Das Regierungspräsidium entscheidet hierüber innerhalb der gesetzlichen Frist von drei Monaten.

Freiburg i. Br, den
Dezernat V

Prof. Dr. Haag
Bürgermeister

Umweltbericht zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans 2020

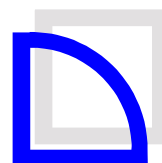
Auftraggeber:
Stadt Freiburg

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. S. Gilcher
B. Sc. D. Dreier

November 2022

LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG
Gaede und Gilcher Partnerschaft, Landschaftsplaner

Schillerstr. 42, 79102 Freiburg, Tel. 0761/7910297, www.gaede-gilcher.de



INHALT

1	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	1
2	ZU BERÜCKSICHTIGENDE ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	2
2.1	ZIELE AUS DEN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN	2
2.2	ZIELE AUS DEN EINSCHLÄGIGEN FACHPLÄNEN	3
2.2.1	REGIONALPLAN.....	3
2.2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	3
2.2.3	STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN	4
2.2.4	LANDSCHAFTSPLAN	4
3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	4
3.1	MENSCH	4
3.1.1	BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG.....	4
3.1.2	NULLFALLPROGNOSE	5
3.1.3	WIRKUNG DES VORHABENS.....	6
3.2	TIERE UND PFLANZEN	6
3.2.1	BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG.....	6
3.2.2	NULLFALLPROGNOSE	10
3.2.3	WIRKUNG DES VORHABENS.....	10
3.3	BODEN / FLÄCHE	11
3.3.1	BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG.....	11
3.3.2	NULLFALLPROGNOSE	12
3.3.3	WIRKUNG DES VORHABENS.....	12
3.4	WASSER	13
3.4.1	BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG.....	13
3.4.2	NULLFALLPROGNOSE	14
3.4.3	WIRKUNG DES VORHABENS.....	14
3.5	KLIMA / LUFT	15
3.5.1	BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG.....	15
3.5.2	NULLFALLPROGNOSE	15
3.5.3	WIRKUNG DES VORHABENS.....	16
3.6	ORTS-/LANDSCHAFTSBILD.....	16
3.6.1	BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG.....	16
3.6.2	NULLFALLPROGNOSE	17
3.6.3	WIRKUNG DES VORHABENS.....	17
3.7	KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	18
3.7.1	BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG.....	18
3.7.2	NULLFALLPROGNOSE	18
3.7.3	WIRKUNG DES VORHABENS.....	18
3.8	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN.....	18
3.9	KUMULATIONSWIRKUNGEN	19

4	UMWELTSCHÜTZENDE MASSNAHMEN.....	20
4.1	MENSCH.....	20
4.2	PFLANZEN, TIERE UND IHRE LEBENSÄÄUME (BIODIVERSITÄT).....	20
4.3	BODEN / FLÄCHE.....	21
4.4	WASSER.....	21
4.5	KLIMA / LUFT.....	21
4.6	LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNGSNUTZUNG.....	22
4.7	KULTUR- UND SACHGÜTER.....	22
5	BESCHREIBUNG DER GEPRÜFTEN PLANUNGSVARIANTEN.....	22
6	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING).....	23
7	INFORMATIONEN- UND WISSENSLÜCKEN.....	23
8	FAZIT.....	23
9	ZUSAMMENFASSUNG.....	24
10	QUELLENVERZEICHNIS.....	28
10.1	GUTACHTEN.....	28
10.2	SONSTIGE QUELLEN.....	29

ANHANG 1: ZIELE AUS DEN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN

1**BESCHREIBUNG DES VORHABENS****Anlass**

Bevölkerungsprognosen für die Stadt Freiburg gehen mindestens bis zum Jahr 2026 von weiterem Wachstum aus und begründen somit eine weiterhin stark erhöhte Wohnungsnachfrage. Aufgrund des hohen Bedarfs war die Fläche „Im Zinklern“ durch den Gemeinderat bereits 2006 in die Zeitstufe 1 zur allgemeinen Siedlungsflächenentwicklung der Stadt eingeordnet worden. Der Bau- und Umlegungsausschuss der Stadt Freiburg hat daraufhin am 30.11.2011 für das Gebiet „Zinklern“ die Aufstellung eines Bebauungsplans (Plan-Nr. 5-100, Stadtteil Lehen) beschlossen. Am 17.03.2015 wurde in einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs zugestimmt. Am 13.12.2015 schließlich hat der Gemeinderat den Einleitungsbeschluss für die 18. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Freiburg i. Br. sind im Plangebiet eine ca. 7,6 ha große Wohnbaufläche, sowie südlich davon eine ca. 3,3 ha große Grünfläche für Kleingärten und südöstlich davon eine Verkehrsfläche für einen Park & Ride Platz dargestellt. Aufgrund der im Zuge der Konzeptionsentwicklung veränderten Flächeneinteilung und -anordnung ist auch die Änderung der Darstellungen im FNP notwendig

Inhalte und Ziele

Mit der vorliegenden FNP-Änderung soll der Stadtteil Lehen gestärkt werden. Ziel ist zuallererst die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Gleichzeitig soll die Bevölkerungsentwicklungs- und -struktur im Stadtteil Lehen stabilisiert werden, um dort die infrastrukturelle Auslastung (z.B. Schulen, Nahversorgung, Hallenbad) weiterhin sicher zu stellen. Wichtig ist dabei auch die Verträglichkeit des neu zu bebauenden, mit einem eigenständigen Charakter geplanten Teils von Lehen mit dem eher ländlich geprägten und gewachsenen „alten“ Lehen.

In der 18. Änderung des FNP 2020 „im Zinklern“ werden innerhalb des Plangebiets folgende Kategorien ausgewiesen:

-) Wohnbaufläche
-) Sonderbauflächen
-) Straßenverkehrsflächen
-) Grünflächen

Lage des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Lehen im Bereich der Straße „Im Zinklern“. Im Westen und Südwesten wird es durch die Dreisam begrenzt, im Osten und Südosten durch die Paduaallee. Im Osten bildet die an die Breisgauer Straße angrenzende Wohnbebauung die Grenze des Plangebietes. Im Norden läuft es spitz zu und endet ebenfalls an der Breisgauer Straße.



Abbildung 1-1: Lage (dargestellt: Abgrenzung des B-Pangebiets) (Daten-
grundlage: FreiGIS)

**2 ZU BERÜCKSICHTIGENDE ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UM-
WELTSCHUTZES**

2.1 ZIELE AUS DEN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN

s. Anhang 1

2.2 ZIELE AUS DEN EINSCHLÄGIGEN FACHPLÄNEN

2.2.1 REGIONALPLAN

Regionalplan 2019 Im Regionalplan Südlicher Oberrhein von 2019 sind in diesem Bereich keine Schutzgebiete eingetragen.

2.2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Bestand und Planung In der gültigen Fassung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2020 vom 16.09.2022 war das Plangebiet im Norden als Wohnbaufläche, zum Ortskern Lehen hin als gemischte Baufläche, im Süden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" und im Nordosten als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Park+Ride" (P+R) bzw. überlagernd als Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen dargestellt (Quelle: Freiburg.de).

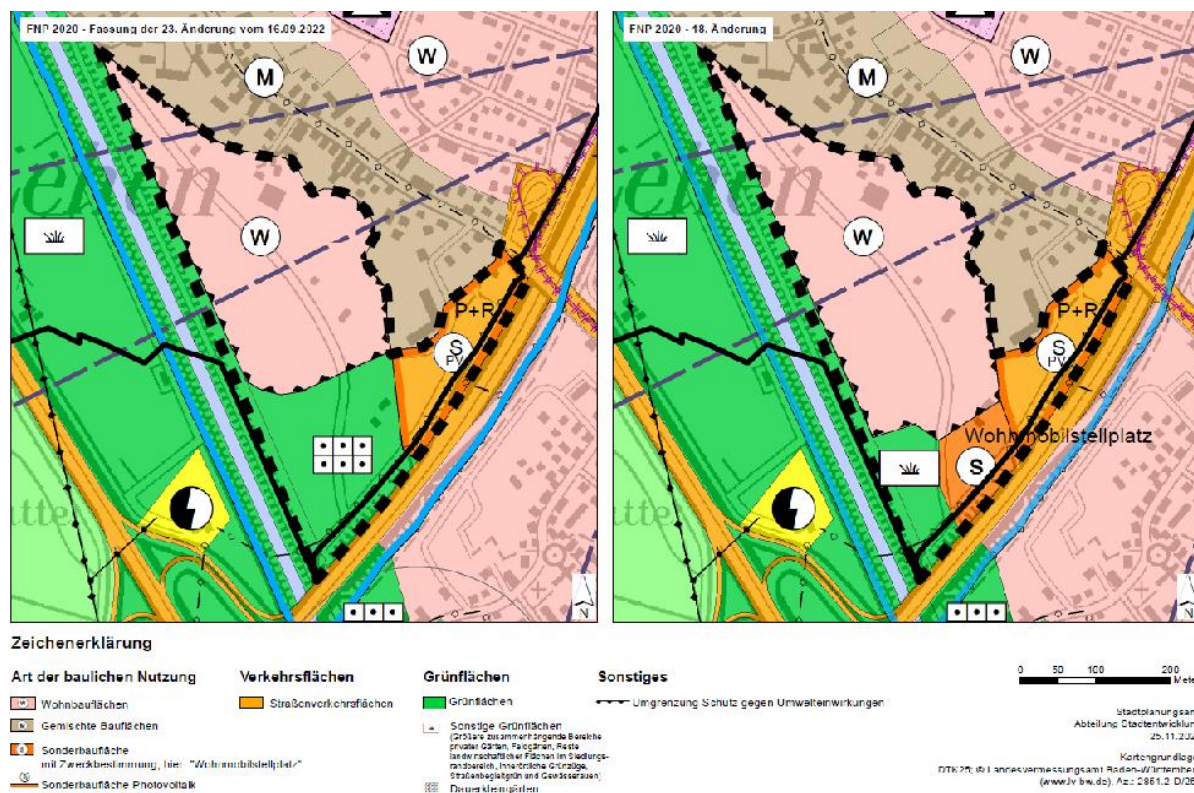


Abbildung 2-1: Gegenüberstellung von gültigem FNP 2020 (in der Fassung der 23. Änderung vom 16.09.2022) und geplante Änderung (18. Änderung) (Quelle: Stadtplanungsamt)

Im aktuellen Entwurfsstand ist eine Erweiterung der dargestellten Wohnbaufläche nach Süden vorgesehen und südwestlich des Mühlbachs, entlang der Paduaallee, eine neue Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz". Die Grünfläche soll hinsichtlich der

Zweckbestimmung von "Dauerkleingärten" zu "Sonstige" geändert werden, da in den Planungen Mietergärten und eine multifunktionale Spielwiese vorgesehen sind.

2.2.3 STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Städtebaulicher Rahmenplan Den Städtebaulichen Rahmen bilden in diesem Fall der Flächennutzungsplan und der städtebauliche Entwurf.

2.2.4 LANDSCHAFTSPLAN

Landschaftsplan Im Landschaftsplan 2020 ist im nordwestlichen Bereich geplantes Wohngebiet, im südöstlichen Bereich Grünland aufgeführt.

3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Wirkungen des Vorhabens Vorbereitung zukünftiger Eingriffe durch Änderung der Flächenwidmung.

-) Erweiterung der Wohnbaufläche nach Südosten auf Bereiche, die bisher als „Grünfläche“ dargestellt sind.
-) Neuausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz" auf Teilen des bisher als „Grünfläche“ dargestellten Bereichs
-) Umwidmung der Zweckbestimmung der Grünfläche von "Dauerkleingärten" zu "Sonstige" (Mietergärten und Spielwiese).

3.1 MENSCH

3.1.1 BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG

Schalltechnische Situation **Verkehrslärm:** Im Südwesten und Westen des Plangebiets verläuft die B31, im Südosten die Paduaallee und im Nordosten und Norden die Breisgauer Straße.

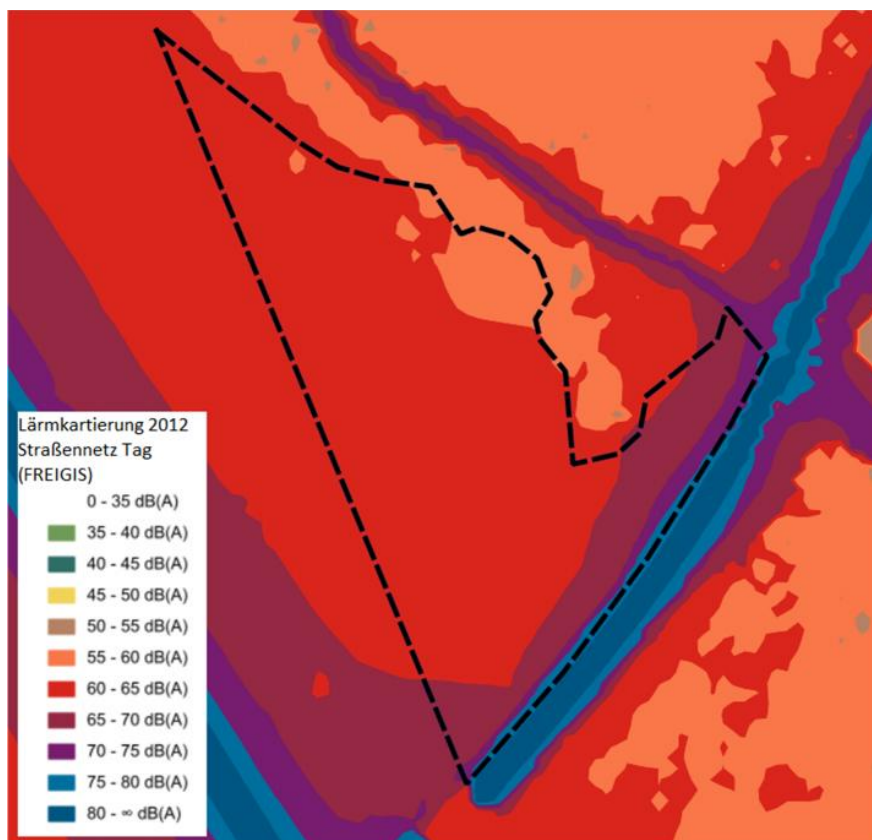


Abbildung 3-1: Lärmkartierung 2012 Straßennetz Tag (FreiGIS Freiburg)

Die Werte für eine Gesundheitsgefährdung (mind. 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht) werden im Plangebiet teilweise erreicht und die Grenzwerte im aktuellen Zustand somit nicht eingehalten. Der für Allgemeine Wohngebiete ausgewiesene Orientierungswert von 55 dB(A) am Tag wäre für das Plangebiet im unabgeschirmten Zustand nicht eingehalten (siehe Abbildung 3-1).

**Lufthygiene und Bio-
klima
Erholung**

s. Kap. Klima/ Luft

s. Kapitel Landschaft

3.1.2

NULLFALLPROGNOSE

Nullfall

Der Prognose-Nullfall geht von einer fortbestehenden Gültigkeit des bisherigen FNP aus.

Im Prognosenullfall verändert sich die schalltechnische Situation im Plangebiet bezüglich des Verkehrslärms entsprechend der für 2025 zu

vermutenden Zunahme des Verkehrs. Eine Veränderung der Lärmsituation durch den Bau und geplante Nutzungen unterbleibt.

Hinsichtlich der bioklimatischen Verhältnisse ergeben sich für den Prognose-Nullfall bei Fortführung der bisherigen Nutzung Änderungen insofern, als sie von der prognostizierten Zunahme der Verkehrsbewegungen (Lufthygiene) und der allgemeinen Tendenz zur Klimaerwärmung beeinflusst werden.

3.1.3

WIRKUNG DES VORHABENS

**Erweiterung der Wohnbaufläche nach Südos-
ten und Neuauswei-
sung einer Sonderbau-
fläche mit der Zweckbe-
stimmung "Wohnmobil-
stellplatz"**

Bei Durchführung der geplanten Umwidmung werden die Voraussetzungen geschaffen, bisher als Grünfläche dargestellte Bereiche als Wohnbaufläche zu nutzen. Dies geschieht - wie im bisher gültigen FNP auch - in Bereichen, in denen die gültigen Lärmgrenzwerte für die zukünftige Nutzung überschritten werden.

**Änderung der Zweck-
bestimmung der Grün-
fläche von "Dauerklein-
gärten" zu "Sonstige"**

Bei Durchführung der geplanten Umwidmung werden - wie im bisher gültigen FNP auch - in den betroffenen Bereichen die gültigen Lärmgrenzwerte für die zukünftige Nutzung überschritten.

**Immissionen durch ge-
plante Nutzungen**

Die Vereinbarkeit geplanter Nutzungen, z. B. Wohnmobilstellplätze, Spielwiese etc. und die Beaufschlagung existierender Bebauung ist auf der nachfolgende Planungsebene zu klären.

3.2

TIERE UND PFLANZEN

3.2.1

BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG

**Administrative Vorga-
ben**

Besonders geschützte Biotop: Im Plangebiet befinden sich gemäß § 30 BNatschG i.V. mit § 33 NatSchG geschützte Offenland-Biotop. Dabei handelt es sich entlang der Paduaallee sowie entlang des Mühlbachs um Feldgehölze.

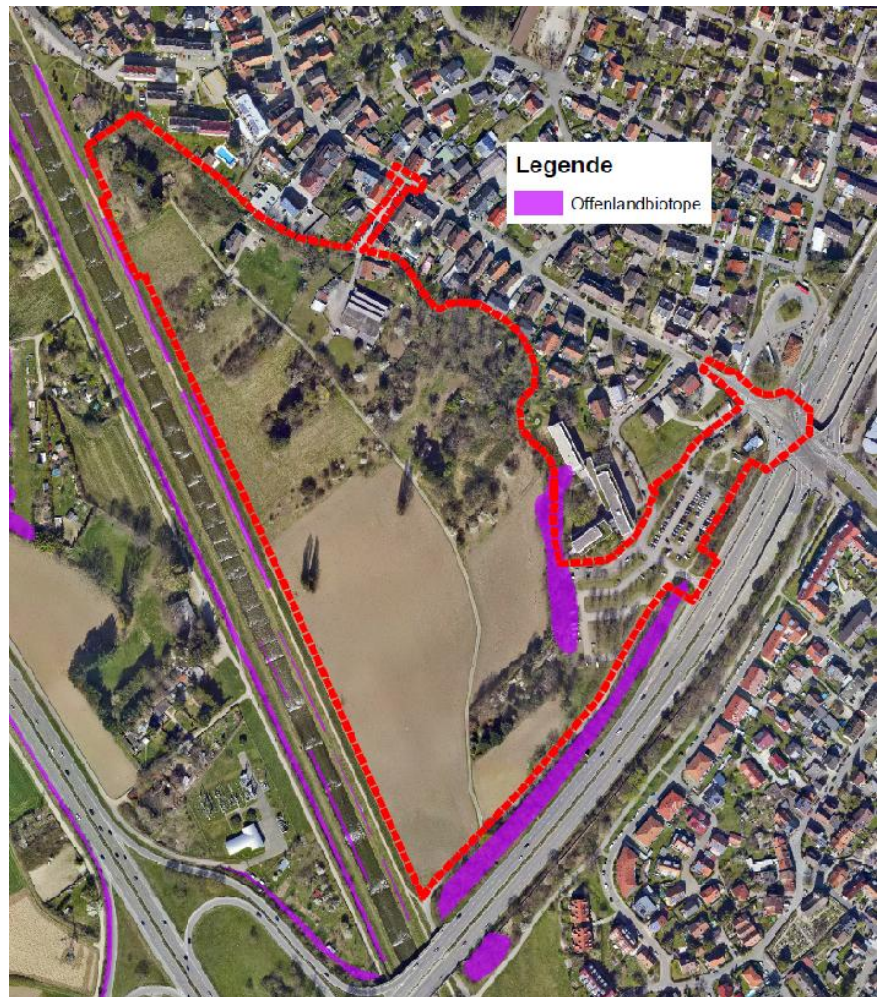


Abbildung 3-2: Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m § 33 NatSchG (Datengrundlage: FreiGIS)

Landschaftsschutzgebiet: Nördlich der Breisgauer Brücke grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Mooswald“ an das B-Plangebiet an.

FFH- und Vogelschutzgebiete „Natura 2000“: In ca. 500 m in nord-westlicher Richtung erstreckt sich das Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“, in ca. 1 km Entfernung befindet sich das Rieselfeld mit dem FFH-Schutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“.

Naturschutzgebiete: In westlicher Richtung befindet sich in ca. 1 km Entfernung das Naturschutzgebiet "Freiburger Rieselfeld"

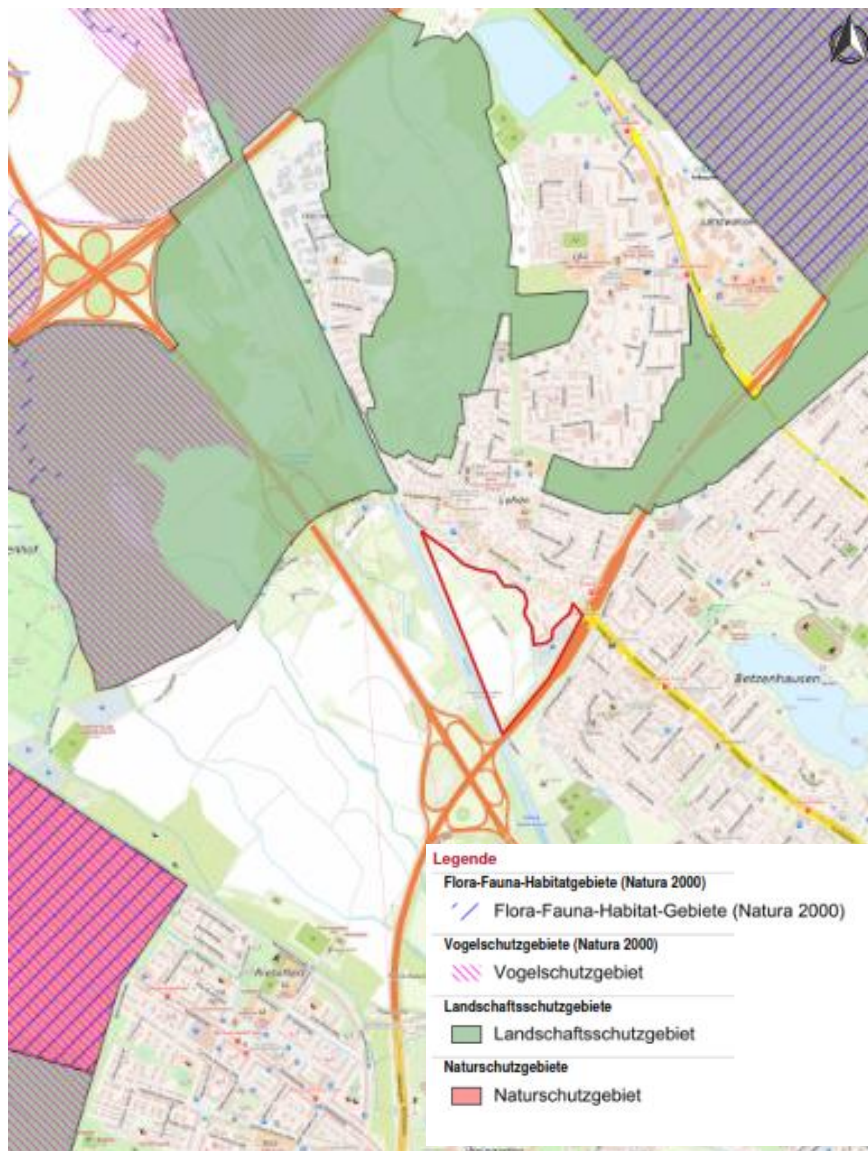


Abbildung 3-3: Landschaftsschutzgebiet, FFH- und Vogelschutzgebiete
(Datengrundlage: FreiGIS)

Bestand Vegetation

Im Umgriff der FNP-Änderung befinden sich folgende Biotop- bzw. Nutzungstypen:

-) Fließgewässer
-) Wiesen und Weiden
-) Saumvegetation, Dominanzbestände, Hochstaudenfluren und Ruderalvegetation
-) Äcker,
-) Feldgehölze und Feldhecken, Gebüsche, Gestrüpp, Lianen- und Kletterpflanzenbestände; Naturraum- oder standortfremde Gebüsche und Hecken

- ┌ Einzelbäume und Streuobstbestände
- └ Biototypen der Siedlungs- und Infrastrukturf lächen.

Bedeutung Vegetation Im Umgriff der FNP-Änderung befinden sich, entsprechend Bewertung der Biototypen Baden-Württembergs nach LUBW (2010), verändert durch BARTLING, E., LINDEMANN, B. (2011), Biotop- bzw. Nutzungstypen sehr geringer bis sehr hoher Wertigkeit, wobei Biototypen sehr geringer und geringer Wertigkeit flächenmäßig überwiegen.

Bestand Fauna **Fledermäuse:** Ausschließlich 4 der 15 erfassten Fledermausarten konnten während des gesamten Untersuchungszeitraumes und in hoher Aufnahmedichte bestätigt werden. Diese gebietscharakteristischen *Fledermausarten* sind: Zwergfledermaus, großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus und Mückenfledermaus. Die übrigen Arten nutzten Teile des Plangebiets bzw. die Dreisam als Transferoute, die die umliegenden Waldflächen im Westen und Südwesten außerhalb Freiburgs sowie an die Offenlandflächen am Lehener Berge (Gärten und Obstwiesen) miteinander verbinden.

Vögel: Im Plangebiet wurden 22 Brutvogelarten sowie eine Art mit Brutverdacht nachgewiesen. Es bietet Brutplätze für Gebüsch-, Höhlen- und Gebäudebrüter. Des Weiteren treten im Planungsgebiet 10 Arten regelmäßig als Nahrungsgäste auf.

Reptilien Während bei der Schlingnatter kein Nachweis gelang, konnten zahlreiche Zauneidechsen (80 Stück) nachgewiesen werden. Auf Basis dieser Zahl ist die Eidechsenpopulation auf ca. 220 Individuen zu schätzen.

Tagfalter: 12 Arten wurden im Plangebiet nachgewiesen, das Vorkommen weiterer 12 Arten ist nicht ausgeschlossen. Ein Vorkommen von Großem Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer (beide nach FFH-Richtlinie Anhang IV geschützten Arten) ist aufgrund fehlender Nachweise bzw. Anzeichen sowie aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen als unwahrscheinlich anzunehmen.

Heuschrecken: Die Heuschrecken-Fauna des Plangebietes konzentriert sich ebenfalls auf die Grünland-Flächen und besteht überwiegend aus allgemein weit verbreiteten und häufigen Arten.

Libellen: Der durch Gehölze beschattete Mühlbach wird von einer schattentoleranten Libellenart in geringer Dichte besiedelt.

Sonstige Arten: Trotz Nachsuche und Aufhängen von Haselmaus-Tubes konnten keine Haselmäuse nachgewiesen werden.

Bedeutung Fauna **Fledermäuse:** Flugkonzentrationen bzw. Flugrouten orientieren sich an Gehölzgrenzen und konnten insbesondere für die Begleitgehölze ent-

lang des Mühlbaches und der Gehölzlinie westlich der Paduaallee belegt werden. Entlang des Mühlbaches sind die stärksten Konzentrationen von Flugaktivitäten für alle nachgewiesenen Arten zu beobachten. Die südlich an den Mühlbach angrenzenden Flächen an Mischnutzung bieten durch ihre Strukturvielfalt ebenfalls gute Möglichkeiten für die Nahrungssuche, Fortpflanzung und Ruhestätten.

Vögel: Das Plangebiet ist hinsichtlich der Avifauna als lokal wertvoll einzustufen (Wertstufe 6 nach RECK (1996) und KAULE (1991)). Das entspricht auf der fünfstufigen Skala von VOGEL & BREUNIG (2005) einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe IV).

Reptilien: Nach dem 3-stufigen Bewertungsschema von LAUFER (2014) wird der Zustand der lokalen Population mit „gut“ bewertet. Die Habitatstrukturen werden als artenschutzrelevant (Wertstufe 6 nach RECK (1996) und KAULE (1991)) eingeschätzt.

Heuschrecken, Tagfalter, Libellen: Das Grünland des Plangebiets ist hinsichtlich der Tagfalter und Heuschrecken überwiegend als stark verarmt (Wertstufe 4 nach RECK (1996) und KAULE (1991)) einzustufen. Gleiches gilt für die Libellen am Mühlbach. Das entspricht auf der fünfstufigen Skala von VOGEL & BREUNIG (2005) einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe II).

3.2.2

NULLFALLPROGNOSE

Nullfall

Die Flächenwidmungen des FNP bleiben im bisherigen Umfang bestehen.

3.2.3

WIRKUNG DES VORHABENS

Erweiterung der Wohnbaufläche nach Südos- ten und Neuauswei- sung einer Sonderbau- fläche mit der Zweckbe- stimmung "Wohnmobil- stellplatz"

Bei Durchführung der geplanten Umwidmung werden die Voraussetzungen geschaffen, bisher als Grünfläche dargestellte Bereiche als Wohnbaufläche zu nutzen. Dies schafft die Voraussetzung für voraussichtlich erhebliche Eingriffe, nämlich dort, gesetzlich geschützte Biotope, sonstige hochwertige Biototypen oder Lebensräume geschützter Arten betroffen sind, was jedoch für den überwiegenden Anteil der betroffenen Flächen nicht zutrifft. Auch die Eignung der Grünfläche als Lebensraum, Nahrungsfläche oder Wanderkorridor für Tiere wird voraussichtlich durch deren Verkleinerung in Mitleidenschaft gezogen werden. Eine Bilanzierung ist auf FNP-Ebene nicht möglich, daher sind mögliche erheblichen Eingriffe auf der nachfolgenden Planungsebene abzuhandeln und zu bilanzieren.

Änderung der Zweckbestimmung der Grünfläche von "Dauerkleingärten" zu "Sonstige" Es ist nicht erkennbar, dass die Änderung der Zweckbestimmung die Voraussetzung für erhebliche Eingriffe schafft, die über diejenigen hinausgehen, die durch den gültigen FNP zulässig wären.

3.3 BODEN / FLÄCHE

3.3.1 BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG

Bestand

Ausgangssituation: Der Untersuchungsraum liegt im Bereich der Freiburger Bucht im Schwemmfächer der Schwarzwaldflüsse mit ursprünglich aus Flussschotter bzw. aus kiesig-sandigen Sedimenten bestehenden Auesedimenten. Beim Bodentyp handelt es sich um einen braunen Auenboden und Auenbraunerde aus Auensand und Auenlehm. Zum Teil sind in nahen Untergrund Vergleymungen anzutreffen. Stellenweise sind die ursprünglichen Böden überprägt durch Aufschüttungen (INGENIEURGRUPPE GEOTECHNIK).

Altlasten: Im Plangebiet sind Altlasten vorhanden. Dabei handelt es sich um die Objektfläche 0-3909 Raffinerie, Breisgauer Straße.

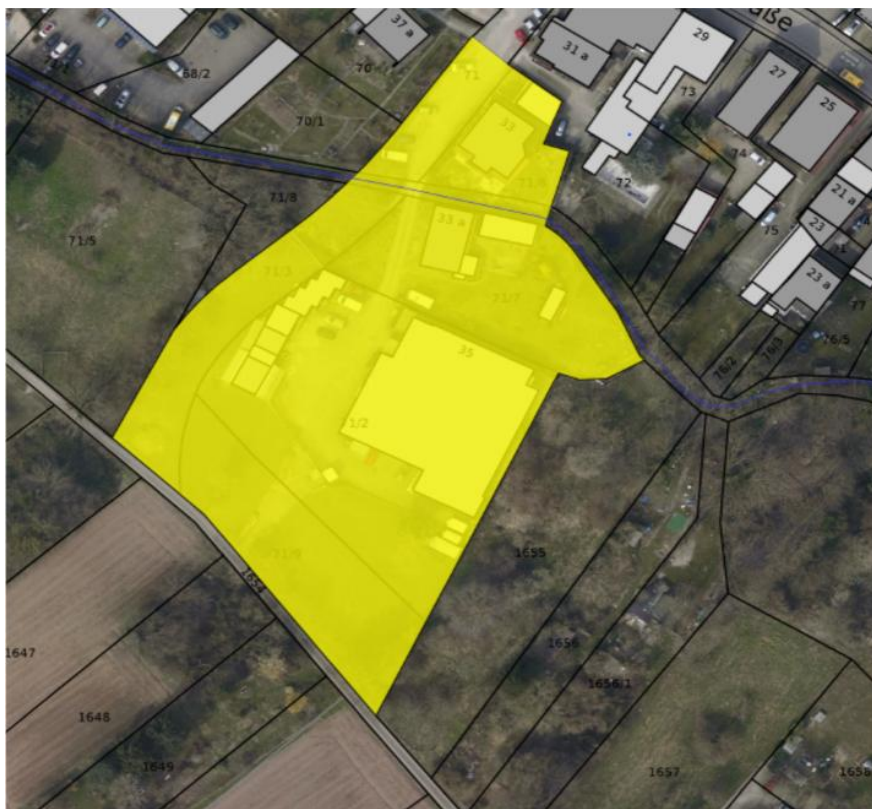


Abbildung 3-4: Lage der Altlast 0-3909 (Quelle: Stadt Freiburg, Umweltamt)

Bodenbelastung: Aufgrund der Lage im ehemaligen Überschwemmungsgebiet der Dreisam existiert eine Bodenbelastung aus historischem Bergbau:

-) Blei: >100 - 250 mg/kg
-) Arsen <50 mg/kg
-) Cadmium <0,5 mg/kg

Bedeutung

Für diejenigen Flurstücke des Geltungsbereichs, für die Bodenschätzungsdaten auf Basis der ALK vorliegen, ist die Gesamtbewertung des Bodens mit 1,83 bis 2,5 angegeben. Wertstufen der einzelnen Bodenfunktionen:

-) Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKiWas): 2 - 4
-) Filter und Puffer für Schadstoffe (FiPu): 1,5
-) Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NatBod): 2

Die Funktionen „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ und „Lebensraum für Bodenorganismen“ können aufgrund allgemein fehlender Referenzdaten nicht beurteilt werden. Die Funktion Standort für natürliche Vegetation wird über das Schutzgut "Vegetation und Flora" abgedeckt.

3.3.2

NULLFALLPROGNOSE

Nullfall

Die Flächenwidmungen des FNP bleiben im bisherigen Umfang bestehen.

3.3.3

WIRKUNG DES VORHABENS

Erweiterung der Wohnbaufläche nach Südosten und Neuausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz"

Bei Durchführung der geplanten Umwidmung werden die Voraussetzungen geschaffen, bisher als Grünfläche dargestellte Bereiche als Flächen mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ und als Wohnbaufläche zu nutzen. Dies schafft die Voraussetzung für möglicherweise erhebliche Eingriffe, nämlich dort, wo Böden von Versiegelung und Überbauung betroffen sind, was jedoch für den überwiegenden Anteil der betroffenen Flächen nicht zutrifft. Eine Bilanzierung ist auf FNP-Ebene nicht möglich, daher sind die möglicherweise erheblichen Eingriffe auf der nachfolgenden Planungsebene abzuhandeln und zu bilanzieren.

Änderung der Zweckbestimmung der Grünfläche von "Dauerkleingärten" zu "Sons-tige"

Es ist nicht erkennbar, dass die Änderung der Zweckbestimmung die Voraussetzung für erhebliche Eingriffe schafft, die über diejenigen hinausgehen, die durch den gültigen FNP zulässig wären.

3.4 WASSER

3.4.1 BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG

Administrative Vorgaben

Das Plangebiet liegt in Zone III B des Wasserschutzgebietes March.

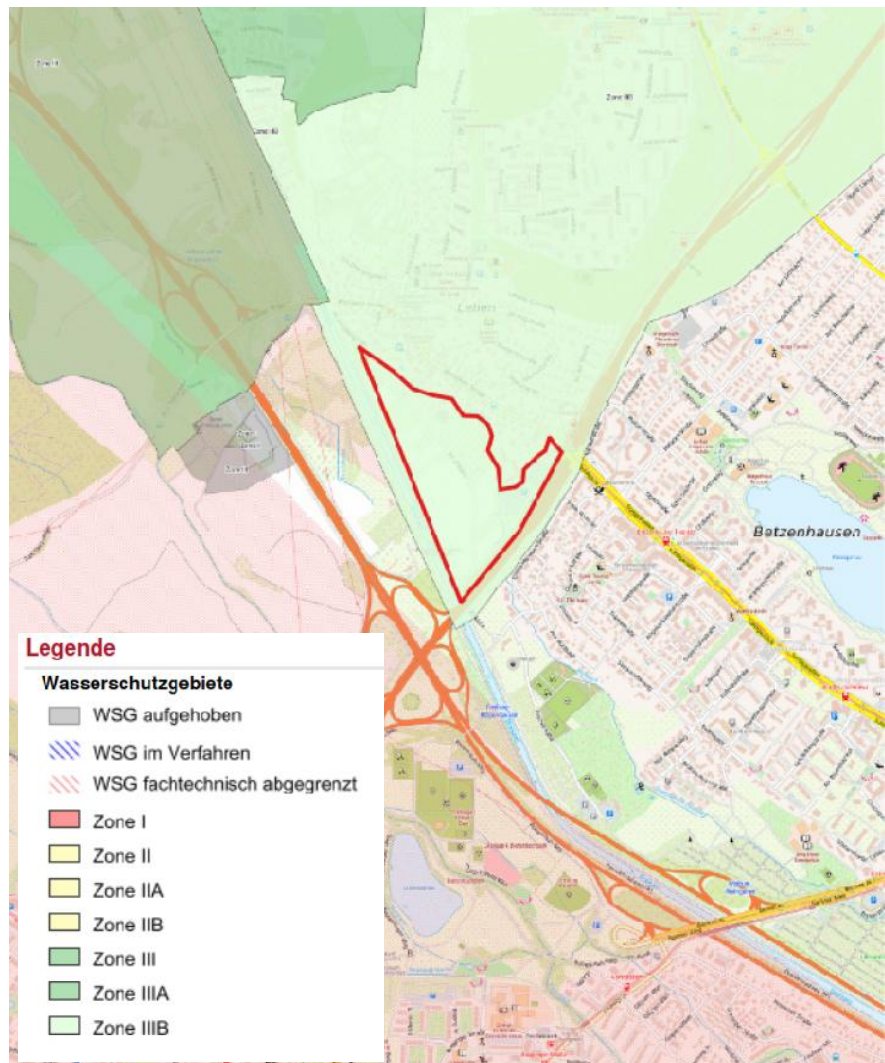


Abbildung 3-5: Wasserschutzgebiet March (Datengrundlage: FreiGIS)

Grundwasser (nach INGENIEURGRUPPE GEOTECHNIK 2011)

Einführung: Der Bereich gehört zur hydrologischen Einheit „Freiburger Bucht“. „Im Untersuchungsbereich ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ausgebildet, dessen Grundwasserleiter die durchlässigen Schwarzwaldkiese sind“ (INGENIEURGRUPPE GEOTECHNIK 2011). Durch die vorherrschenden Schwarzwaldkiese überwiegen im Gebiet gut wasserdurchlässige Böden mit geringem Schutzpotential der Grundwasser-Überdeckung. Im Bereich der vorhandenen Anschüttungen können Sicker- und Schichtwässer sowie örtlich gespanntes Grundwasser vorhanden sein.

Fließrichtung des Grundwassers: Das Grundwasser fließt in Richtung Nordwesten. Der Grundwasserspiegel liegt im Normalfall unterhalb des Wasserspiegels der Dreisam, d.h. die Dreisam infiltriert ins Grundwasser (INGENIEURGRUPPE GEOTECHNIK 2011).

Grundwasserspiegel: Bei einer Stichtagsmessung am 11.10.2011 wurden im Plangebiet Flurabstände zwischen 2,42 m und 4,14 m festgestellt, wobei diese Messaktion in einer Niedrigwasserperiode stattfand. Diese Werte lagen ca. 0,7 m unter dem langjährigen mittleren Grundwasserstand (MW) und – je nach räumlicher Lage - zwischen 1,4 und 1,8 m unter dem höchsten gemessenen Grundwasserstand (HHW). Bei Höchstwasserstand ist daher der Flurabstand des Grundwassers gering; zudem kann auf einem Geländestreifen entlang der Dreisam bei Hochwasser nicht ausgeschlossen werden, dass der Grundwasserstand bis auf Höhe der jetzigen Geländeoberfläche ansteigt.

Oberflächengewässer Innerhalb des Plangebietes verläuft der Mühlbach. Südwestlich des Plangebietes fließt die Dreisam in unmittelbarer Nähe.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten mit einem Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100). Es besteht somit keine Betroffenheit der geplanten Darstellungen der 18. Änderung des FNP 2020. Konkrete Untersuchungen, insbesondere auch zu einem Hochwasserextremereignis (HQextrem), sind dem parallelen Bebauungsplanverfahren zu entnehmen.

3.4.2 NULLFALLPROGNOSE

Nullfall Die Flächenwidmungen des FNP bleiben im bisherigen Umfang bestehen.

3.4.3 WIRKUNG DES VORHABENS

Erweiterung der Wohnbaufläche nach Südosten und Neuausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz" Bei Durchführung der geplanten Umwidmung werden die Voraussetzungen geschaffen, bisher als Grünfläche dargestellt Bereiche als Wohnbaufläche zu nutzen. Dies schafft die Voraussetzung für möglicherweise erhebliche Eingriffe, da durch Versiegelung und Überbauung Möglichkeiten der Grundwasserversickerung und Retention eingeschränkt werden.

Eine Bilanzierung ist auf FNP-Ebene nicht möglich, daher sind die möglicherweise erheblichen Eingriffe auf der nachfolgenden Planungsebene abzuhandeln und zu bilanzieren.

Änderung der Zweckbestimmung der Grünfläche von "Dauerkleingärten" zu "Sonstige" Es ist nicht erkennbar, dass die Änderung der Zweckbestimmung die Voraussetzung für erhebliche Eingriffe schafft, die über diejenigen hinausgehen, die durch den gültigen FNP zulässig wären.

3.5 KLIMA / LUFT

3.5.1 BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG

Klima
(IMA, 2016)

Aktuell wird das Planungsgebiet dem Klimatop Freilandklima zugeordnet. Die Ausgleichsfunktion wird mit hoch angegeben. Es dominieren Winde aus nördlicher und aus südwestlicher bis südöstlicher Richtung. Die südöstlichen Windrichtungen sind im Raum v.a. auf den nächtlichen Höllentäler zurückzuführen. Nördliche und südsüdwestliche Windrichtungen treten aufgrund des Kanalisierungscharakters des Rheintals auf. Die mittlere Windgeschwindigkeit in 10 m über Grund liegt bei 2,4 m/s.

Lufthygiene
(IMA, 2016)

Der Bereich der Dreisam-Aue ist als lokale, schadstoffbelastete Luftleitbahn eingetragen. Jedoch reichen die Einflüsse der Schadstoffemissionen der B31 kaum in das Plangebiet hinein.

Bioklima (Wohlbefinden und klimatische Vielfalt) (IMA, 2016)

Das Bebauungsplangebiet weist aktuell relativ niedrige Oberflächentemperaturen auf, was auf den hohen Grünanteil zurückzuführen ist.

Das sommerliche Temperaturspektrum erstreckt sich nachts von ca. 14°C bis ca. 24 °C (Nachtbefliegung 09.07.2002, 4 Uhr) und tagsüber von ca. 22 °C bis 38 °C (Tagbefliegung 08.07.2002, 16 Uhr, Abbildung 3-2). Erwartungsgemäß treten die höchsten Temperaturen in stark versiegelten Bereichen auf. In der Nacht kühlen sich alle Flächen deutlich ab. Im Plangebiet selbst wie auch auf den westlich liegenden Wiesen und Ackerflächen werden die niedrigsten Temperaturen gemessen. Dies ist ein Zeichen dafür, dass sich die bodennahen Schichten von dem darüber streichenden Höllentäler abgekoppelt haben und durch die fehlende Durchmischung stärker abkühlen als benachbarte Flächen. Generell weist Lehen einen gut durchgrünzten Siedlungsbereich auf, so dass von einer hohen Klimavielfalt ausgegangen werden kann. (IMA 2016).

3.5.2 NULLFALLPROGNOSE

Nullfall

Die Flächenwidmungen des FNP bleiben im bisherigen Umfang bestehen.

3.5.3 WIRKUNG DES VORHABENS

Erweiterung der Wohnbaufläche nach Südos- ten

Bei Durchführung der geplanten Umwidmung werden die Voraussetzungen geschaffen, bisher als Grünfläche dargestellt Bereiche als Wohnbaufläche zu nutzen. Dies schafft die Voraussetzung für möglicherweise erhebliche Eingriffe, da durch Versiegelung und Überbauung lokalklimarelevante Effekte (Verringerung der Durchlüftung durch Erhöhung der Geländerauigkeit, stärkere Aufheizung) hervorgerufen werden können. Gleichzeitig kommt es durch die Vergrößerung der Wohnbaufläche zu einer Erhöhung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen.

Eine Bilanzierung ist auf FNP-Ebene nicht möglich, daher sind die möglicherweise erheblichen Eingriffe auf der nachfolgenden Planungsebene abzuhandeln.

Neuausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz"

Bei Durchführung der geplanten Umwidmung werden die Voraussetzungen geschaffen, bisher als Grünfläche dargestellt Bereiche als Wohnmobilstellplatz zu nutzen. Die Auswirkungen auf das Klima bewegen sich im gesamträumlichen Kontext vermutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Änderung der Zweckbestimmung der Grünfläche von "Dauerkleingärten" zu "Sonstige"

Es ist nicht erkennbar, dass die Änderung der Zweckbestimmung die Voraussetzung für erhebliche Eingriffe schafft, die über diejenigen hinausgehen, die durch den gültigen FNP zulässig wären.

3.6 ORTS-/LANDSCHAFTSBILD

3.6.1 BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG

Administrative Vorgaben

Landschaftsschutzgebiete und sonstige **Flächenschutzgebiete** sind nicht betroffen

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist eben und wird auf der nordöstlichen Seite des Dreisam-Dammes durch Ackernutzung geprägt, die durch Kleingartennutzung interpunktiert wird. Entlang der nordöstlichen Grenze bildet der Mühlbach mit seinem Gehölzbestand eine markante, lineare Vertikalstruktur mit gelegentlich vorgelagerten, brachgefallenen (Obst-)Wiesen und Brombeergestrüppen. Im Süden bildet die gehölzbewachsene Böschung der Paduaallee eine räumliche Begrenzung.

Erholungseignung

Der an das Plangebiet angrenzende Dreisamdamm, die Dreisam, und ihre Ufer sind ein beliebtes und stark frequentiertes Naherholungsgebiet. Das Plangebiet selbst bildet jedoch eher einen Riegel als einen

Durchgangsraum von Lehen zur Dreisam, da keine Möglichkeit besteht, von der Breisgauer Straße direkt und auf kurzem Weg zur Dreisam zu gelangen. Es ist weit überwiegend nicht eigenständiges Ziel der Erholungsaktivitäten, es sei denn für diejenigen, die dort Kleingärten bewirtschaften. Durch das Plangebiet verlaufen keine Wander- und Radwege. Seine Erholungsfunktion ist jedoch für diejenigen relevant, die im Bereich des Plangebiets Kleingärten bewirtschaften.

Vorbelastung: Das Plangebiet wird derzeit von Verkehrslärm beeinträchtigt.

Einsehbarkeit

Landschaftsbild: Die Bedeutung des Plangebiets für das Landschaftsbild ist bereits im Ausgangszustand durch das Vorhandensein von vorhandener Bebauung, Straßenböschungen und Brückenbauwerken eingeschränkt. Für die unterschiedlichen Sichtbereiche stellt sich die Situation wie folgt dar:

-) **Nahbereich:** Im Nahbereich bis 200 m um den Eingriffsbereich wird das Plangebiet von etwa 30 % der Fläche aus wahrgenommen. Insbesondere vom Dreisamdamm aus ist ein freier Blick über die Ackerflächen möglich. Aus südöstlicher und nordöstlicher Richtung wird das Gebiet dagegen durch linienförmige Vegetationsstrukturen (Hecken und Feldgehölze) optisch abgeschirmt.
-) **Mittelbereich:** Im Mittelbereich von 200 m bis 1.500 m um den Eingriffsraum ist das Plangebiet nur von erhöhten Standpunkten aus – z.B. von Brücken - einsehbar. Wie schon im Nahbereich wird das Gebiet auch im Mittelbereich von Norden her durch die Dreisamdämme, durch vorhandene Bebauung und Straßenböschungen abgeschirmt.
-) **Fernbereich:** Im Fernbereich von 1500 m bis 5000 m ist der Eingriffsraum nicht sichtbar.

Fazit: Die Bedeutung des Plangebiets für das Landschaftsbild ist aufgrund der geringen Einsehbarkeit und nur eingeschränkten Erholungseignung von untergeordneter Bedeutung.

3.6.2

NULLFALLPROGNOSE

Nullfall

Die Flächenwidmungen des FNP bleiben im bisherigen Umfang bestehen.

3.6.3

WIRKUNG DES VORHABENS

Erweiterung der Wohnbaufläche nach Südos-

Bei Durchführung der geplanten Umwidmung werden die Voraussetzungen geschaffen, bisher als Grünfläche dargestellte Bereiche als

ten, Neuausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz"

Wohnbaufläche und Wohnmobilstellfläche zu nutzen. Sie werden somit städtisch überprägt. Da der überplante Bereich nicht als eigenständiges Ziel von Erholungsaktivitäten dient, sind keine erheblichen Eingriffe zu erwarten.

Änderung der Zweckbestimmung der Grünfläche von "Dauerkleingärten" zu "Sonstige"

Bei Durchführung der geplanten Umwidmung werden voraussichtlich keine Voraussetzungen für erhebliche Eingriffe geschaffen.

3.7

KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

3.7.1

BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG

Der Mühlbach ist ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Erhebliche negative Auswirkungen können vermieden oder minimiert werden. Im Untersuchungsgebiet sind keine weiteren Denkmalschutzgebiete bzw. Kultur- oder Sachgüter bekannt.

3.7.2

NULLFALLPROGNOSE

Im Prognose-Nullfall wird sich keine Änderung ergeben.

3.7.3

WIRKUNG DES VORHABENS

keine

3.8

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Subsumiert unter dem Begriff „Wechselwirkungen“ werden u.a. Wirkungspfade, Wirkungsketten, Rückkopplungsprozesse, kumulative Effekte, Synergismen, Wirkungsverlagerungen/-verschiebungen von einem Medium/Schutzgut auf ein anderes, Belastungsverlagerungen aufgrund von (Schutz-) Maßnahmen und Sekundärwirkungen.

Diese kurze Auflistung zeigt das ganze Spektrum möglicher Betrachtungsweisen und die Notwendigkeit einer verfahrensunabhängigen, grundsätzlichen Klärung. Einen Beitrag zur Begriffsklärung leisten BALLA und MÜLLER-PFANNENSTIEL (1997) mit folgendem Definitionsvorschlag:

- J) **Ökosystemare Wechselwirkungen:** Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern (zwischen und innerhalb von Wert- und Funktionselementen/Landschaftsfunktionen/ umweltrelevanten Stoffen) sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.
- J) **Auswirkungen auf ökosystemare Wechselwirkungen:** Auswirkungen auf ökosystemare Wechselwirkungen umfassen alle entscheidungserheblichen projektbedingten Auswirkungen, die ausgehend von Primärauswirkungen auf einzelne Schutzgüter als kurz-, mittel- oder langfristige Folgeauswirkungen innerhalb des ökosystemaren Wechselwirkungsgefüges entstehen.
- J) **Wirkungsverlagerungen (Problemverschiebungen):** Wirkungsverlagerungen sind Problemverschiebungen, die aufgrund von projektbezogenen Schutzmaßnahmen sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auftreten, weil die angestrebte Entlastung für bestimmte Schutzgüter/Wert- und Funktionselemente/Umweltfunktionen nur durch eine entscheidungserheblich erhöhte Belastung anderer Schutzgüter/Wert- und Funktionselemente/ Landschaftsfunktionen erreicht wird.

Im vorliegenden Fall werden die auftretenden, entscheidungserheblichen Wechselwirkungen (s. Definition) nicht separat, sondern im Rahmen der Gesamt-Wirkungsanalyse untersucht. Nach Identifizierung möglicher (Wechsel-) Wirkungspfade erfolgt die Zuordnung nach dem „letzten Kettenglied“. Damit wird eine Gleichrangigkeit der unterschiedlichen Pfade erreicht, unabhängig davon, ob sie sich als Kette innerhalb eines Schutzgutes darstellen oder – wie unter ökologischen Zusammenhängen häufig der Fall – schutzgut-übergreifende Effekte nach sich ziehen. Der Forderung nach einer Berücksichtigung der Wechselwirkungen wird durch dieses Vorgehen vollumfänglich entsprochen.

3.9

KUMULATIONSWIRKUNGEN

Gemäß § 16 UVPG in Verbindung mit der Anlage 4 UVPG muss der Umweltbericht auch Aussagen zu kumulativen Wirkungen enthalten, insofern das geplante Vorhaben mit anderen Vorhaben eine nicht unerhebliche Bedeutung erlangen kann. Hierbei sind besonders die im unmittelbaren Umfeld geplanten Projekte „Neuer Stadtteil Dietenbach“ und „Erdaushubzwischenlager Dietenbach“ näher zu betrachten.

Bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Klima, Fläche und kulturelles Erbe sind keine dauerhaften Summationswirkungen (z.B. durch Lärm-Immissionen aus überlagernden Lärmquellen, Schadstoffeinträge in Böden, Schadstoff-Immissionen) zu erwarten.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere sind – ohne Betrachtung der Ausgleichsmaßnahmen – aufgrund der Flächeninanspruchnahme Kumulationseffekte möglich. Es wird jedoch bei jedem der Projekte nicht nur ein relevanter quantitativer Ausgleich durchgeführt, es werden vielmehr die Ausgleichsflächen in qualitativ hochwertiger Weise angelegt, so dass Kumulationseffekte vermieden werden.

4 UMWELTSCHÜTZENDE MASSNAHMEN

4.1 MENSCH

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme(n)

Folgende Maßnahmen sind geeignet, negative Umweltauswirkungen durch Lärmimmissionen zu vermeiden oder zu minimieren:

-) Organisatorische Lärmschutz-Konzepte.
-) Aktiver Lärmschutz
-) Passiver Lärmschutz

4.2 PFLANZEN, TIERE UND IHRE LEBENSÄRUME (BIODIVERSITÄT)

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind geeignet, negative Umweltauswirkungen zu vermeiden oder zu minimieren:

-) Die Inanspruchnahme von gesetzlich geschützten und sonstigen hochwertigen Biotopen ist – so weit möglich – zu vermeiden und zu minimieren.
-) Der Mühlbach und die ihn begleitenden Feldgehölze sind – soweit möglich – zu schonen und zu erhalten und gegenüber der entstehenden Bebauung und gegenüber der Sonderfläche mit Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ durch einen Pufferstreifen abzuschirmen.
-) Ein Wander-, Vernetzungs- und Transferkorridor entlang der Dreisam ist als Lebensraum, Wander- und Vernetzungskorridor für die Fauna un bebaut zu erhalten und zu optimieren.
-) Die Rodungszeiträume nach BNatSchG § 39 (5) 2. sind einzuhalten, um Verbotstatbestände nach BNatSchG § 44 zu vermeiden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

-) Für die in Anspruch genommenen geschützten Biotope und sonstige hochwertige Biotope ist ein Ausgleich bzw. Ersatz zu leisten. Details dazu regelt auf der nachfolgenden Planungsebene der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Im Zinklern“.
-) Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und die Erforderlichkeit eventueller CEF-Maßnahmen oder populationsstützende Maßnahmen sind durch ein artenschutzrechtliches Gutachten zu klären. Umsetzungsrelevante Details dazu regelt auf der nachfolgenden Planungsebene der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Im Zinklern“.

4.3 BODEN / FLÄCHE

- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:** Folgende Maßnahmen sind geeignet, negative Umweltauswirkungen zu vermeiden oder zu minimieren:
-) Um den Versiegelungsgrad zu minimieren, sollen für Flächen wie Stellplätze, Wendeplätze und Zufahrten wasserdurchlässige Materialien (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Zwangsfuge, Schotterrasen) verwendet werden, sofern dies aus funktionalen Gründen möglich ist.
 -) Sinnvolle Ausnutzung der baulichen Dichte.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**) Für die in Anspruch genommenen Böden ist ein Ausgleich bzw. Ersatz zu leisten. Details dazu regelt auf der nachfolgenden Planungsebene der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Im Zinklern“.

4.4 WASSER

- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:** Folgende Maßnahmen sind geeignet, negative Umweltauswirkungen zu vermeiden oder zu minimieren:
-) Um negative Auswirkungen auf das Grundwasser zu vermeiden, soll die Unterkante der Gründung den mittleren Grundwasserhöchststand nicht unterschreiten.
 -) Für Stell-, Abstellplätze und Zufahrten sollen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden, sofern keine technischen Erfordernisse oder Bedenken von Umweltseite entgegenstehen.
 -) Die Versiegelung soll so weit wie möglich minimiert werden.
 -) Der Niederschlag soll durch Dachbegrünung zurückgehalten werden sofern die technischen Erfordernisse von PV-Anlagen dem nicht entgegenstehen.

4.5 KLIMA / LUFT

- Folgende Maßnahmen sind geeignet, negative Umweltauswirkungen zu vermeiden oder zu minimieren:
-) Um den Versiegelungsgrad zu minimieren, sind Tiefgaragen oberirdischen Stellplätzen vorzuziehen.
 -) Versiegelte Straßen- und Abstellflächen sind im Rahmen der Möglichkeiten durch laubwerfende Bäume zu verschatten.
 -) Zur Minimierung der Speicherwirkung und zur Reduktion anthropogener Abwärme sollten die Bauwerke gemäß aktuellem Freiburger Effizienzhaus-Standard oder besser ausgeführt werden.
 -) Großkronige Bäume sollen – soweit möglich - erhalten werden.

-) Verringerung des Energiebedarfs durch kompakte Bauweise und Anforderungen an die Ausführung der Gebäudehülle.
-) Nutzung möglichst vieler Flächen zur Solarenergiegewinnung.
-) Verringerung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen.
-) Ein- und Durchgrünung durch Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen, Fassadenbegrünungen und Einzelbäume

4.6

LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNGSNUTZUNG

Folgende Maßnahmen sind geeignet, negative Umweltauswirkungen zu vermeiden oder zu minimieren:

-) Randliche Eingrünung gegenüber dem Naherholungsgebiet entlang der Dreisam
-) Durchgrünung des Plangebiets (Gehölzpflanzungen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünungen etc.)
-) Verbesserung der Erreichbarkeit durch Schaffung von Querspangen zwischen dem Ortskern von Lehen und dem Naherholungsgebiet an der Dreisam.

4.7

KULTUR- UND SACHGÜTER

Das archäologische Kulturdenkmal Mühlkanal ist in seiner Lage zu belassen. Durch einen fast durchgängig 10 m, sonst 5 m breiten, meist öffentlichen Grünstreifen entlang seines Laufs ist er dauerhaft von Bebauung frei zu halten und somit zu schützen. An den beiden neuen Brückenbauwerken wird es zu Veränderungen unmittelbar am Kanal kommen. Dafür sind baubegleitende Maßnahmen zu prüfen und mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Freiburg unverzüglich fern-mündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist diese Behörde hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegekreuze und alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

5

BESCHREIBUNG DER GEPRÜFTEN PLANUNGSVARIANTEN

Das Gebiet Im Zinklern ist eine der letzten großen innerstädtischen Flächen in Freiburg, die für Wohnungsbau geeignet sind. Vorgesehen ist ein Wohngebiet mit neuen flexiblen Bau- und Wohnformen, in denen verschiedene Generationen gemeinsam leben können. Von dieser Baufläche sollen wichtige sozialräumliche und innovative Impulse ausgehen, genauso wie erwartet wird, dass vom bestehenden Stadtteil Lehen identi-

tätsstiftende Anstöße auf die neue Siedlungsfläche bzw. deren zukünftiger Bevölkerung übertragen werden können. Das vorliegende städtebauliche Konzept birgt nachhaltige Impulse für den gewachsenen Stadtteil Lehen wie für die Gesamtstadt.

Am 14.12.2010 hatte der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss für einen Bebauungsplan im Gebiet Im Zinklern gefasst und die Durchführung vorbereitender Untersuchungen beschlossen (vgl. Drucksache G-10/229). In der Folge wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, um unterschiedliche Planungsvarianten für das Gebiet zu erarbeiten.

Am 11.10.2013 fand die Präsentation und Jurysitzung für die Mehrfachbeauftragung statt, mit dem einstimmigen Ergebnis, die Arbeit einer interdisziplinär arbeitenden Bürogemeinschaft (Architektur, Städtebau, Freiraum- und Verkehrsplaner) als Grundlage für das weitere Verfahren, unter Berücksichtigung einer Konzeptüberarbeitung zu übernehmen und umzusetzen.

In der Fassung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 vom 20.05.2015 ist das Plangebiet, damals noch in Teilen in etwas abweichender Nutzung, bereits dargestellt. Zur Umsetzung des Sieger-Entwurfs war nun nochmals eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan, Plan-Nr. 5-100 erforderlich (vgl. Drucksache BA-11/043).

6 **GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)**

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Im Zinklern“ darzustellen.

7 **INFORMATIONSS- UND WISSENSLÜCKEN**

Informations- und Wissenslücken sind möglichst auf der folgenden Planungsebene zu beseitigen.

8 **FAZIT**

Die Vorhabenswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung umfassen

-) Erweiterung der Wohnbaufläche nach Südosten und Neuausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung

- "Wohnmobilstellplatz"
-) Änderung der Zweckbestimmung der Grünfläche von "Dauerkleingärten" zu "Sonstige"
 -) Immissionen durch geplante Nutzungen.

Auf FNP-Planebene kann davon ausgegangen werden, dass die identifizierten, erheblichen Konflikte durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden können bzw. dass es möglich ist, sie durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Aufgrund der auf der FNP-Ebene noch fehlenden planerischen Konkretisierung können jedoch nur qualitative, jedoch keine quantitativen Aussagen getätigt werden. Gleiches gilt für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen. Eine exakte Quantifizierung ist der B-Plan-Ebene vorbehalten.

9

ZUSAMMENFASSUNG

Gegenstand des Umweltberichts

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Schutzgüter dargestellt, wobei sowohl negative („Beeinträchtigungen“) wie auch positive Auswirkungen („Entlastungen“) der Planung auf die Umwelt ermittelt wurden. Dabei wurden die Schutzgüter Mensch; Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, Boden, Fläche, Wasser; Klima und Luft; Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter betrachtet und die Eingriffe verbal-argumentativ erörtert.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird durch den Straßenverkehr auf der B31 und der Paduaallee mit Verkehrslärm belastet. Die Beurteilung nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ergab, dass ohne zusätzliche Maßnahmen die Grenzwerte – wie im bisher gültigen FNP auch - sowohl für Allgemeine Wohngebiete als auch für eine Gesundheitsgefährdung teilweise überschritten werden.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume

Im Plangebiet befinden sich entlang der Paduaallee sowie des Mühlbachs geschützte Feldgehölze. Vogelschutzgebiete bzw. FFH-Gebiete liegen in einer Entfernung von 500 bzw. 1000 m, Naturschutzgebiete in einer Entfernung von über 1000 m. Die vorkommenden Biototypen im Plangebiet besitzen eine sehr geringe bis sehr hohe Wertigkeit.

Neben den Fledermausarten die an eine siedlungsbezogene Lebensweise angepasst sind, konnte die Wasserfledermaus nachgewiesen werden. Hinsichtlich der Avifauna ist das Plangebiet als lokal wertvoll einzustufen (Wertstufe 6 nach RECK (1996) und KAULE (1991)). Dies entspricht einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe IV

nach VOGEL & BREUNIG (2005)). Im Gegensatz dazu ist das Gebiet hinsichtlich der Tagfalter und Heuschrecken sowie der Libellen am Mühlbach überwiegend als stark verarmt einzustufen. Die Zauneidechsenpopulation wird innerhalb der betrachteten Fläche der FNP-Änderung auf ca. 220 Individuen geschätzt.

Das Gebiet ist für Reptilien als lokal wertvoll einzustufen (Wertstufe 6 nach Reck und Kaule) und etwa 20 % des Plangebietes weisen eine mindestens mittlere Habitatqualität auf.

Schutzgut Boden

Der Untersuchungsraum liegt im Bereich der Freiburger Bucht im Schwemmfächer der Schwarzwaldflüsse mit ursprünglich aus Flussschotter bzw. aus kiesig-sandigen Sedimenten bestehenden Auesedimenten. Aufgrund der Lage im ehemaligen Überschwemmungsgebiet der Dreisam existiert eine Bodenbelastung mit Schwermetallen aus historischem Bergbau. Des Weiteren ist eine Altlast vorhanden.

Im Plangebiet ist die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf „gering“ bis „hoch“ (Bewertungsklasse 2 – 4). Filter und Puffer für Schadstoffe „hoch bis sehr hoch“ (Bewertungsklasse 1,5), Natürliche Bodenfruchtbarkeit „hoch“ (Bewertungsklasse 2). Die Gesamtbewertung des Bodens ist mit 1,83 bis 2,5 angegeben.

Durch Versiegelung erfolgt ein Verlust der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen. Durch geeignete Maßnahmen können Minderungseffekte erzielt werden.

Schutzgut Wasser

Der Bereich gehört zur hydrologischen Einheit „Freiburger Bucht“. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ist ausgebildet. Durch die vorherrschenden Schwarzwaldkiese überwiegen im Gebiet gut wasser-durchlässige Böden mit geringem Schutzpotenzial der Grundwasser-Überdeckung. Der Flurabstand des Grundwassers ist bei Höchstwasserstand gering.

Innerhalb der FNP-Fläche verläuft der Mühlbach, südwestlich des Gebiets die Dreisam.

Möglicherweise erhebliche Eingriffe resultieren aus der Möglichkeit eingeschränkter Grundwasserversickerung und Retention bei Versiegelung und Überbauung.

Schutzgut Klima / Luft

Klima: Das Plangebiet ist dem Klimatop Freilandklima zugeordnet, die Ausgleichsfunktion wird mit hoch angegeben.

Lufthygiene: Der Bereich der Dreisam-Aue ist als lokale, schadstoff-belastete Luftleitbahn eingetragen. Jedoch reichen die Einflüsse der Schadstoffemissionen der B31 kaum in das Plangebiet hinein.

Bioklima: Erwartungsgemäß treten die höchsten Temperaturen in stark versiegelten Bereichen auf. In der Nacht kühlen sich alle Flächen deutlich ab. Im Plangebiet selbst wie auch auf den westlich liegenden Wiesen und Ackerflächen werden die niedrigsten Temperaturen gemessen. Generell weist Lehen einen gut durchgrüneten Siedlungsbe- reich auf, so dass von einer hohen Klimavielfalt ausgegangen werden kann.

Durch die Umwidmung von Grünfläche zu Wohnbaufläche können möglicherweise erhebliche Eingriffe durch Versiegelung und Überbau- ung hervorgerufen werden.

Schutzgut Landschaft

Landschaftsbild: Das Plangebiet ist eben und wird auf der nordöstli- chen Seite des Dreisam-Dammes durch Ackernutzung geprägt, die durch Kleingartennutzung interpunktiert wird. Entlang der nordöstlichen Grenze bildet der Mühlbach mit seinem Gehölzbestand eine markante, lineare Vertikalstruktur mit gelegentlich vorgelagerten, brachgefallenen (Obst-)Wiesen und Brombeergestrüppen. Im Süden bildet die gehölz- bewachsene Böschung der Paduaallee eine räumliche Begrenzung. Aufgrund von vorhandener Bebauung, Straßenböschungen und Brü- ckenbauwerken ist die Bedeutung der FNP-Fläche für das Landschafts- bild eingeschränkt.

Erholungseignung: Die angrenzende Dreisam und ihre Dämme sind ein beliebtes und stark frequentiertes Naherholungsgebiet. Aktuell ist das Plangebiet eher ein Riegel als ein Durchgangsraum zur Dreisam, da keine direkte und kurze Verbindung von der Breisgauer Straße zur Dreisam besteht. Durch eine Bebauung wird diese Situation verbessert, jedoch geht dabei die Attraktivität des Plangebiets als eigenständiges Ziel für die Naherholung für diejenigen verloren, die dort Kleingärten bewirtschaften. Ebenso ist die Pufferwirkung vom und zum Naherho- lungsgebiet verloren.

Voraussichtlich verbleiben keine erheblichen Eingriffe.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Mühlbach ist ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Erhebliche negative Auswirkungen können vermieden oder mi- nimiert werden. Im Untersuchungsgebiet sind keine weiteren Denkmal- geschützten Bereiche bzw. Kultur- oder Sachgüter bekannt.

Vermeidungs- und Mi- nimierungsmaßnah- men, Kompensations- maßnahmen

Es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschla- gen. Kompensationsmaßnahmen können erst dann entwickelt werden, wenn – auf Ebene des Bebauungsplans – die konkreten Eingriffe be- kannt sind.

Fazit

Auf FNP-Planebene kann davon ausgegangen werden, dass die identifizierten, erheblichen Konflikte durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden können bzw. dass es möglich ist, sie durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

10 QUELLENVERZEICHNIS**10.1 GUTACHTEN**

EBÖK Planung und Entwicklung GmbH (2016): Energiekonzept Neubaugebiet „Im Zinklern“. Stand August 2016.

EBÖK Planung und Entwicklung GmbH (2020): Energiekonzept Neubaugebiet „Im Zinklern“. Synthesebericht zur Nachführung und Aktualisierung des Energiekonzepts vom August 2016

FERNER, S. (2016); Baufolgenabschätzung – Fachliche Überprüfung von sieben Bäumen auf dem Gelände „Im Zinklern“. Gutachten i.A. Stadt Freiburg.

FICHTNER (2021): Bebauungsplan „Im Zinklern“ Schalltechnische Untersuchung. Gutachten i.A. Stadt Freiburg i. Br.

HÄNSLER, M. & BRINKMEIER, C. (2020): Kartierung der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) für das Bauvorhaben B-Plan Nr. 500-100 „Zinklern“ im Jahr 2019.- Gutachten i.A. Stadt Freiburg; 14 S.

IMA RICHTER UND RÖCKLE (2016): Fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung für den B-Plan „Im Zinklern“ Freiburg-Lehen, Plan-Nr. 5-100. Entwurf Stand 25. 08. 2016.

INGENIEURGRUPPE GEOTECHNIK (2011): Geotechnischer und hydrogeologischer Bericht für das Untersuchungsgebiet „Im Zinklern II“. Gutachten i.A. Stadt Freiburg.

LOHMEYER GMBH (2020): Bebauungsplan Nr. 5-100 „Im Zinklern“ – Luftschadstoffgutachten. - Gutachten i.A. Stadt Freiburg.

SEIFERT, C. (2013): Fachgutachten Vögel und Tagfalter – Artenbestand und Bewertung zum Bebauungsplan „Im Zinklern“.- Gutachten i.A. Stadt Freiburg.

SEIFERT, C. (2020): Ausgleichsflächen für die Avifauna, Plangebiet Zinklern. Gutachten i.A. Stadt Freiburg; 4 S.

SEIFERT, C.; ZEHLIUS-ECKERT, W. (2021): Bebauungsplan „Zinklern“ (Stadt Freiburg i. Br.) Gutachterlicher Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung. Gutachten i.A. Stadt Freiburg; 17 S.

SIMONSEN-LILL-CONSULT (2015): Biotoptypenkartierung mit Einzelbauerfassung, Faunistische Untersuchungen – Erläuterungsbericht. i.A. Stadt Freiburg im Breisgau – Stadtplanungsamt Bebauungsplan Zinklern: Stand 24.11.2015.

STADTPLANUNGSAMT FREIBURG (2016): Entwurf Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Im Zinklern“. Plan-Nr.: 5-100, Stand: 14.07.2016.

ZURMÖHLE (2013): Stadt Freiburg/ Bebauungsplan „Im Zinklern“ auf Gemarkung Freiburg-Lehen. Erfassung und Darstellung des Fledermausvorkommens. Stand 4. 12. 2013.

ZURMÖHLE (2015): Stadt Freiburg/ Bebauungsplan „Im Zinklern“ Plan Nr. 5-100: Erfassung und Bewertung des Eidechsenvorkommens. Stand 4. 12. 2013 i.A. SimonsenLillConsult.

ZURMÖHLE (2016 a): Stadt Freiburg/ Stadtteil Lehen, Bebauungsplan „Im Zinklern“ Plan Nr.: 5-100: Artenschutzgutachten – Zwischenstand August 2016. Stand 22. 08. 2016.

ZURMÖHLE (2016 b): Stadt Freiburg/ Bebauungsplan „Im Zinklern“ Plan Nr. 5-100: Lehener Berge / Flächenprüfung

ZURMÖHLE (2020): Stadt Freiburg/ Zinklern Plan Nr. 5-100: Artenschutz Nacherhebungen – Stellungnahme zu Einzelfragen einer laufenden Planung.- Gutachten i.A. Stadt Freiburg i. Br., 18 S.

10.2

SONSTIGE QUELLEN

BARTLING, E., LINDEMANN, B. (2011): Anforderungsprofil für die Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung der Stadt Freiburg im Breisgau.- Stadtplanungsamt Freiburg

GASSNER, E. (1993): Methoden und Maßstäbe für die planerische Abwägung, 134 S.

KAULE, G. (1991): Arten- und Biotopschutz. Stuttgart: Ulmer.

KIEMSTEDT, H.; OTT, S. (1994) [LANA 1994]: Methodik der Eingriffsregelung, Teil I: Synopse. LANA-Schriftenreihe 4, 90 S.

KIEMSTEDT, H.; OTT, S. (1996 a) [LANA 1996 a]: Methodik der Eingriffsregelung, Teil II: Analyse. LANA-Schriftenreihe 5, 113 S.

KIEMSTEDT, H.; OTT, S. (1996 b) [LANA 1996 b]: Methodik der Eingriffsregelung, Teil III: Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung nach §8 Bundesnaturschutzgesetz. LANA-Schriftenreihe 6, 146 S.

KÖPPEL, J.; FEICKERT, U.; SPANDAU, L. & STRASSER, H., (1998): Praxis der Eingriffsregelung. - Stuttgart: Ulmer.

LFU LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2005): Bewertung der Biotptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

LGRB 2007: Bodenkarte 1:50 000 & Bodenfunktionsbewertung Landkreis Breisgau Hochschwarzwald

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit.

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

RECK, H. (1996). Flächenbewertung für die Belange des Arten- und Biotopschutzes. Beitr. d. Akad. f. Natur- und Umweltschutz Baden-Württemberg 23, S. 71-111.

REGIONALPLAN 1995: Regionalverband Südlicher Oberrhein; Regionalplan 1995

RP REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2011): Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB. Stand: September 2011.

RP REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, Landesamt für Geologie,

Rohstoffe und Bergbau (2015): GeoFachdaten BW – Bodenkunde. Stand: April 2015.

VOGEL, P., BREUNIG, T. (2005). Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. Karlsruhe: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg

Anhang 1:

ZIELE AUS DEN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN

§ 1 Abs. 5 BauGB	Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung
§1 Abs. 6 BauGB	Zu berücksichtigende Umweltbelange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Eingriffsregelung, FFH-/Vogelschutzgebiete, technischer Umweltschutz, Nutzung erneuerbarer Energien, Hochwasserschutz)
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung/Maßnahmen zur Innenentwicklung
§ 1 BBodSchG	Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Sanierung von Altlasten, Bodenschutz
§ 55 Abs. 2 WHG	Niederschlagsversickerung
§ 1 BNatSchG, § 1 NatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB	Eingriffsregelung
§ 44 Abs.1 BNatSchG	Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten
§ 30 BNatSchG	Besonders geschützte Biotope
§ 33, 34 BNatSchG	FFH-/Vogelschutzgebiete, Verträglichkeitsprüfung
§ 47 BImSchG	Luftreinhalteplan
§ 50 BImSchG	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
§ 3 der 22. BImSchV	Grenzwerte für Luftschadstoffe
DIN 18005	Orientierungswerte für Luftschall

Anlage 4 zur DRUCKSACHE G-23/064

**18. Änderung des Flächennutzungsplans 2020
Im Zinklern**

Entscheidungsvorschläge
zu den bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
eingegangenen Stellungnahmen
(Darlegung vom 12.07.2021 bis zum 27.08.2021)

A Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Einwendung/Stellungnahme	Entscheidungsvorschlag
A.1 terranets bw GmbH (Schreiben vom 29.07.2021, Anlagen: Übersichtsplan, Bestandsplanauszug, Technische Bedingungen, Auflagen und Bedingungen)	
<p>A.1.1 Wie bereits bekannt und Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen können, verlaufen durch den Flächennutzungsplan sowie den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Zinklern“ die Erdgashochdruckleitung „Anschlussleitung Freiburg I“ DN 300 MOP 64 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH.</p> <p>Außerdem verlaufen in der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ausgleichsfläche in Betzenhausen die Erdgashochdruckleitung „Anschlussleitung Freiburg II“ DN 300 MOP 64 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH.</p> <p>Diesen Teil des Bebauungsplanes können wir so nicht akzeptieren. Daher bitten wir Sie, im zeichnerischen Teil den Verlauf der Gasfernleitungsanlagen gemäß der Planzeichenverordnung einschließlich des 6 m breiten Schutzstreifens darzustellen und als von der Bebauung absolut freizuhaltende Fläche auszuweisen.</p> <p>In den restlichen Ausgleichsflächen sind unsere Anlagen nicht betroffen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt wurde im parallelen Bebauungsplanverfahren geklärt. In der Planzeichnung wird die Erdgashochdruckleitung auch im Bereich der Ausgleichsfläche in Betzenhausen nachrichtlich übernommen.</p> <p>Mail von terranets bw GmbH vom 23.08.2021: „Hierzu teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände gegen diesen Teil des Bebauungsplanes haben. Somit akzeptieren wir die bereits durchgeführten Baumaßnahmen auf der Ausgleichsfläche in Betzenhausen.“</p>
<p>A.1.2 Bei den weiteren Planungen sowie bei der Bauausführung müssen die diesem Schreiben beigefügten Auflagen und Technischen Bedingungen der terranets bw GmbH beachtet und eingehalten werden.</p> <p>Für die Ausweisung unserer Anlagen vor Ort ist die terranets bw GmbH Betriebsanlage Süd/Weier</p> <p>terranets bw GmbH Betriebsanlage Süd/Weier Dorfstraße 200, 77656 Offenburg-Weier Telefon 0781 9561-0, Telefax 07819561-2209</p> <p>telefonisch zu verständigen. Die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen geben nicht unbedingt den exakten Leitungsverlauf wieder.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auflagen und technische Bedingungen werden im Zuge der Umsetzung beachtet und betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020.</p>
<p>A.1.3 Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei einer Neuaufteilung der betroffenen Flurstücke vorhandene Dienstbarkeiten auf die neu entstehenden Flurstücke übertragen werden müssen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.1.4 Bei Maßnahmen bei denen Erschütterungseinwirkungen auf die Gashochdruckanlagen nicht ausgeschlossen werden können (z.B.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Spundungen, Rammungen, dynamisch wirkende Verdichtungsmaschinen), darf die maximal zulässige Schwinggeschwindigkeit an der Gasfernleitung von 30 mm/sec. nicht überschritten werden. Gegebenenfalls ist die Unbedenklichkeit solcher Maßnahmen durch einen Gutachter schriftlich zu bestätigen.</p>
<p>A.1.5</p>	<p>Das Befahren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen aller Art in unbefestigtem Gelände ist nur nach vorheriger Einweisung und unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen, die mit dem Beauftragten der terranets bw GmbH abzustimmen sind, erlaubt.</p>
<p>A.1.6</p> <p>Allgemeine Informationen:</p> <p>Die Gasfernleitungen und die Kabel sind gemäß der Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen verlegt.</p> <p>Die Schutzstreifen der beiden Erdgashochdruckleitungen haben eine Breite von jeweils 6 m (je 3 m beiderseits der Rohrachse) und sind grundsätzlich durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert.</p> <p>Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung und Kabel keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge, Schachtbauwerke oder sonstige An- und Aufbauten dürfen nicht in den Schutzstreifen und dessen Lichtraum hineinragen.</p> <p>Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und den Betrieb der Gashochdruckanlagen beeinträchtigen oder gefährden.</p> <p>So sind unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. für Container, Wohnwagen usw.), das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien sowie das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Schutzstreifenbereich nicht zulässig.</p> <p>Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Anlagen der terranets bw GmbH bedarf im Vorfeld einer Regelung aus technischer und rechtlicher Sicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

A.2 POLIZEIPRÄSIDIUM FREIBURG – REFERAT PRÄVENTION (Schreiben vom 17.08.2021)	
<p>A.2.1</p> <p>1. Städtebauliche Kriminalprävention Ein Wohngebiet, bei dessen Gestaltung kriminalpräventive Grundsätze beachtet werden, schafft Raum für nachbarschaftliche Begegnungen, ermöglicht informelle soziale Kontrolle und reduziert Tatgelegenheitsstrukturen. Gleichzeitig fördern konkrete Maßnahmen das Sicherheitsgefühl der Bewohnerschaft.</p> <p>Sicherheit in Nachbarschaft und Wohnumfeld ist ein wesentlicher Standortfaktor und ein wichtiges Qualitätsmerkmal des Städtebaus. Neben ökonomischen, ökologischen und sozialen Faktoren gilt es auch straßenverkehrliche und kriminalpräventive Aspekte zu berücksichtigen. Diese Faktoren können die Entstehung von Kriminalität maßgeblich beeinflussen. Durch die architektonische, freiraumplanerische und städtebauliche Gestaltung von Wohnquartieren kann Kriminalität verhindert bzw. erschwert werden.</p> <p><i>[Auszug aus der Planzeichnung an dieser Stelle nicht abgedruckt]</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete städtebauliche Maßnahmen betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020 und werden im parallelen Bebauungsplanverfahren behandelt.</p> <p>Im Plangebiet sind mit Quartiersplatz, Eichenplatz und den Spielplätzen im Grünen solche Sicherheit schaffenden Räume für nachbarschaftliche Begegnungen angelegt. Die Plätze sind meist von Wohnbebauung umstanden und damit die Voraussetzung für eine soziale Kontrolle gegeben.</p>
<p>A.2.2</p> <p>2. Kriterien und Bewertung zur Städtebaulichen Kriminalprävention (Zur Umsetzung durch die kommunalen Stellen)</p> <p>2.1 Räumliche An- und Zuordnung</p> <p>Ein zentrales Merkmal der kriminalpräventiven Siedlungsgestaltung betrifft die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und in der Straße: Durch die Nähe der Wohnhäuser untereinander wird eine natürliche soziale Kontrolle gefördert. Andererseits ist es wichtig, dass die Gebäude konsequent zur Straße hin ausgerichtet werden. Die Anordnung der Fenster von Wohnungen zu Straßen und Fußwegen geben einem Haus „Augen“, weil alle Ereignisse im öffentlichen Raum wahrgenommen werden können.</p> <p>Die Innenhöfe der Wohnblocks und öffentlichen Flächen dienen der Begegnung und Kommunikation und können bei guter Ausgestaltung dazu führen, dass ein bürgerschaftliches Miteinander mit Verantwortungsübernahme und der daraus abgeleiteten sozialen Kontrolle entsteht.</p> <p>Die Sichtbeziehungen aus den Fenstern regen die gegenseitige Aufmerksamkeit an. Gebäudevorsprünge wie Erker können zur besseren Überschaubarkeit des gesamten Wohnumfeldes beitragen. Zäune, Mauern, Hecken und andere Grenzmarkierungen strukturieren das</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete städtebauliche Maßnahmen betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020 und werden im parallelen Bebauungsplanverfahren behandelt.</p> <p>Für das neue Baugebiet Im Zinklern ist eine angemessene hohe städtebauliche Dichte geplant. Die Wohngebäude stehen in einer Nähe zueinander, die die „natürliche soziale Kontrolle“ befördert. Gerade im verdichteten Geschosswohnungsbau entlang des Dreisamgrünzugs wurden um gemeinschaftliche Höfe (halböffentliches Wohnumfeld) überschaubare Wohnquartiere (Baufelder) geplant und so ein Beitrag zur Sicherheit in den Nachbarschaften geleistet. Unmittelbar an die gut überschaubaren Straßen stehen zahlreiche Wohngebäude. Deren innere Erschließung und Grundrissorganisation ist zwar nicht Gegenstand des parallelen Bebauungsplanverfahrens, aufgrund von Gebäudetypologien und Lage der Baufelder und Erschließungsflächen kann aber davon ausgegangen werden, dass auch Aufenthaltsräume an Straßen liegen. Sichtbeziehungen zu den öffentlichen Straßenräumen und zwischen den Wohngebäuden sind damit nicht nur ausnahmsweise, sondern werden in hohem Maße vorhanden sein.</p>

	Wohnumfeld und zeigen an, wo welches Verhalten möglich ist; aber sie dürfen nicht unübersichtliche Nischen mit Versteckmöglichkeiten erzeugen.
<p>A.2.3 Beurteilung gemäß vorliegenden Planungsunterlagen</p> <p>Leitfrage: Werden durch die räumliche Anordnung der Gebäude und die Gestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken Sichtbeziehungen in die Wohnumgebung gefördert und Sichteinschränkungen vermieden?</p> <p>Empfehlung: Die Festlegung der Anordnung der Gebäudestruktur soll Blickbeziehungen zueinander zulassen um eine soziale Kontrolle zu ermöglichen. Voraussetzung hierfür ist, dass die baulichen Gegebenheiten nicht durch landschaftsbauliche Entwicklungen nachteilig verändert werden.</p> <p>Bewertung: noch nicht geplant/umgesetzt</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete städtebauliche Maßnahmen betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020 und werden im parallelen Bebauungsplanverfahren behandelt. Dort wird der Bewertung nicht gefolgt.</p> <p>Entgegen der nebenstehenden Bewertung, sind im Plangebiet die Grundzüge für eine im Sinne der Kriminalprävention angemessenen sozialen Kontrolle planerisch vorausgedacht. Die räumliche Anordnung der Gebäude lässt eine Vielzahl an Sichtbeziehungen zu (siehe auch A.2.2).</p> <p>Durch die Gestaltung des Wohnumfeldes – Gärten, Zugewegungen etc. wird eine Abstufung zwischen öffentlichen, halböffentlichen Freiräumen planerisch angestrebt, die neben der sozialen Kontrolle auch das Bedürfnis nach Privatheit / Rückzug berücksichtigt.</p>
<p>A.2.4 Leitfrage: Sind auch rückseitige Bereiche des Wohnhauses einsichtig?</p> <p>Empfehlung: Einbrüche erfolgen meist über den rückwärtigen Bereich der Wohnhäuser. Durch die richtige Ausgestaltung von „Wohnhöfen“ und öffentlichen Plätzen kann auch im rückwärtigen Bereich eine optimierte Sozialkontrolle erfolgen.</p> <p>Bewertung: erfüllt</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete städtebauliche Maßnahmen betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020 und werden im parallelen Bebauungsplanverfahren behandelt.</p>
<p>A.2.5 Leitfrage: Wie erfolgt die Gestaltung der „Wohnhöfe“ und öffentlichen Plätze im Hinblick auf deren Nutzung?</p> <p>Empfehlung: Wohnräume sollen als generationsübergreifende Freiräume mit breit angelegten Nutzungsmöglichkeiten (Bänke, „Kinder- und Erwachsenenspielplatz“ etc.) geplant und ausgeführt werden.</p> <p>Bewertung: noch nicht geplant/umgesetzt</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete städtebauliche Maßnahmen betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020 und werden im parallelen Bebauungsplanverfahren behandelt.</p> <p>Auch wenn für die Gestaltung der einzelnen Wohnhöfe, die Quartiersplätze sowie den weiteren Grünflächen noch keine Detailplanungen vorliegen, so werden jedoch sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung des Bebauungsplanes konkrete Festsetzungen und Erläuterungen zur Nutzung und Gestaltung dieser Flächen getroffen: Für die "grüne Mitte" als zentraler Grünfläche im neuen Quartier am Runzgewässer Nord ist eine Ausgestaltung als öffentliche Parkfläche vorgesehen, die generationenübergreifende Aufenthalts- und Spielflächen (Mehrgenerationenspiel) für alle Bewohner_innen bieten wird. Bei der Planung öffentlicher Grünanlagen wird seitens der Stadt grundsätzlich darauf geachtet, dass die Flächen multifunktional gestaltet sind und vielfältige</p>

	Nutzungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen bieten.
<p>A.2.6 Leitfrage: Werden die Grenzen des Grundstücks und der Nutzungsflächen sichtbar durch Zäune, Hecken u. ä. markiert, ohne die Sichtbeziehungen in der Nachbarschaft und im Quartier einzuschränken?</p> <p>Empfehlung: Dichte und hohe Hecken durchbrechen die Sichtachsen. Blickdichte Zäune sollten nicht höher als 120 cm sein. Es sollten Bäume verwendet werden, deren Stand und Höhe den „Durchblick“ bis zu einer Höhe von 200 cm gestattet.</p> <p>Bewertung: noch nicht geplant/umgesetzt</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete städtebauliche Maßnahmen betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020 und werden im parallelen Bebauungsplanverfahren behandelt. Dort wird der Anregung gefolgt.</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften werden die zulässigen Einfriedungen in ihrer Materialität und Ausprägung geregelt: Die Höhe von Einfriedungen ist im Plangebiet auf eine maximale Höhe von 80 cm begrenzt. Ziel ist eine transparent und offen gestaltetes Wohnquartier.</p>
<p>A.2.7 2.2 Sichere Abstellmöglichkeiten</p> <p>Wenn Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder motorisierte Fahrzeuge fehlen, entsteht vor dem Haus schnell Unordnung durch „wildes Parken“. Es beruhigt beispielsweise, wenn Fahrräder nachts sicher in verschließbaren ebenerdigen Räumen in der Nähe des Hauseingangs untergestellt werden können. Park- und Abstellplätze im Freien dürfen nicht abgelegen sein, sondern sind in der Nähe zur Wohnbebauung anzulegen. Das heißt: Es sollten Blickbeziehungen von den Wohnungen und den Wegen aus dorthin bestehen. Im Blickfeld der Fenster des Wohnhauses unterliegen die Fahrzeuge einer kontinuierlichen Kontrolle.</p> <p>Beurteilung gemäß vorliegenden Planungsunterlagen</p> <p>Leitfrage: Befinden sich am oder im Haus abschließbare Abstellräume (z. B. für Fahrräder, u. ä.), Garagen oder Abstellflächen für Pkw?</p> <p>Empfehlung: Es wird auf die Umsetzung der Vorgaben aus § 37 LBO hingewiesen, wonach je Wohnung ein geeigneter Stellplatz vorgeschrieben ist. Dies erfolgt über Stellplätze in 5 Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze sowie einem Parkhaus am nördlichen Rand des Wohngebiets. Die Zweiradabstellung in gesicherten Räumen (z.B. Garage, Fahrradbox) wird empfohlen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen von den Wohnräumen zu den Abstellplätzen der Fahrräder/ Zweiräder besteht und diese dort gegen Diebstahl gesichert werden können.</p> <p>Bewertung: teilweise erfüllt / teilweise noch nicht geplant/umgesetzt</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete städtebauliche Maßnahmen betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020 und werden im parallelen Bebauungsplanverfahren behandelt. Dort wird der Anregung gefolgt.</p> <p>Für die Bewohner_innen sieht die Planung Fahrradabstellräume in den Gebäuden vor, in Fahrradabstellräumen in den Tiefgaragen bzw. in Fahrradabstellräumen im Erdgeschoss.</p> <p>Besucherradabstellplätze sind jeweils an den Hauseingängen vorgesehen. Geplant sind hier Bügel zum sicheren Anschließen der Fahrräder.</p>

<p>A.2.8 2.3 Quartiersplatz</p> <p>Der Quartiersplatz wie auch der Eichenplatz sind als Orte der Begegnung vorgesehen und beinhalten Flächen für die kleinteilige Nutzung zur Grundversorgung wie Gastronomie, Bäcker etc. wie auch ein Pflegezentrum. Ein Aufenthalt von vielen Menschen ist hier erwünscht, so dass die soziale Kontrolle generell für die Tageszeiten und die Abendstunden gewährleistet ist.</p> <p><i>[Visualisierung an dieser Stelle nicht abgedruckt]</i></p> <p>Zentrale Plätze, wie der Quartiers- und Eichenplatz, werden gerne genutzt, um sich während den Geschäftszeiten oder auch in der Freizeit dort aufzuhalten. Der Aufenthalt von vielen Menschen begünstigt Straftaten wie den Taschendiebstahl.</p> <p>Auf Plätzen, die außerhalb der Geschäftsöffnungszeiten von vielen Menschen aufgesucht werden, kommt es oft zu Ruhestörungen, die in vielen Fällen auch einen Polizeieinsatz erfordern.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete städtebauliche Maßnahmen betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020 und werden im parallelen Bebauungsplanverfahren behandelt</p>
<p>A.2.9 Beurteilung gemäß vorliegenden Planungsunterlagen</p> <p>Leitfrage: Wird der zentrale Quartiersplatz belebt?</p> <p>Empfehlung: Die Geschäfte auf dem Quartiersplatz sollen sich an einen breiten Bevölkerungskreis richten. Dadurch wird gewährleistet, dass sich auf den Plätzen zu allen Tageszeiten Personen verschiedener Altersgruppen, Geschlechts und Herkunft aufhalten, wobei eine verbesserte soziale Kontrolle entsteht. Personenkreisspezifische Delikte wie Verstöße gegen das Betäubungsmittelgesetz, Sachbeschädigungen oder Graffiti-schmierereien werden erschwert.</p> <p>Bewertung: erfüllt</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete städtebauliche Maßnahmen betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020 und werden im parallelen Bebauungsplanverfahren behandelt.</p> <p>Die beiden Quartiersplätze sind die wichtigsten öffentlichen Räume innerhalb des neuen Wohngebiets. Insbesondere der in der Verlängerung der bestehenden Stichstraße bzw. der Planstraße 2 gelegene Platz bildet das Zentrum des Quartiers. In dessen unmittelbarem Umfeld sind alle publikumsorientierten, öffentlichkeitsbildenden Nutzungen untergebracht: Ein Lebensmittelmarkt, eine Kita und ein Pflegewohnheim, dessen Cafeteria auf den Platz orientiert ist und auch der Öffentlichkeit als Café dienen kann. Die großzügige Platzfläche bietet Raum für Veranstaltungen und gemeinsame Feste. Durch diese über das Quartier hinausreichenden Nutzungen ist er auch explizit für alle Bewohner Lebens von Bedeutung.</p> <p>Der andere, um eine markante alte Eiche angelegte Platz, wird vor allem von Wohnbebauung umgeben sein und wird daher den Charakter eines Nachbarschaftsplatzes für die Bewohner der Umgebung erhalten.</p>
<p>A.2.10 Leitfrage: Welche präventiven Maßnahmen werden umgesetzt um Angsträume auf öffentlichen Plätzen und Wegen zu verhindern?</p> <p>Empfehlung: Es wird empfohlen, die Außenbeleuchtung der Plätze so zu konzipieren, dass keine dunklen</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete Umsetzungsmaßnahmen betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020 und nicht das parallele Bebauungsplanverfahren.</p>

<p>Bereiche entstehen, denn eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen. Bei Dunkelheit sollten die Wege und Plätze vollständig ausgeleuchtet sein, so dass sich Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch Besucherinnen und Besucher schnell orientieren können. Dafür eignet sich beispielsweise ein Beleuchtungskonzept mit Abständen zwischen Leuchten, bei denen sich die Lichtkegel überschneiden. Empfohlen wird eine niedrige Leuchtpunkthöhe und eine Ausrichtung der Lichtfarbe auf das Sicherheitsempfinden der Fußgängerinnen und Fußgänger (warme Lichttöne), anstatt die Wegebeleuchtung nach den Anforderungen des motorisierten Fahrverkehrs zu gestalten.</p> <p>Bewertung: noch nicht geplant/umgesetzt</p>	<p>Die Empfehlungen werden bei der im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren vorgesehenen Entwurfsplanung für die beiden Plätze berücksichtigt.</p>
<p>A.2.11 3 Kriterien und Bewertung der sicherungstechnischen Maßnahme zum Einbruchschutz (zur Umsetzung durch den Bauherrn/Bauträger)</p> <p>Die Sicherung der Wohnräume vor Einbruchdiebstahl oder sonstigem unbefugtem Eindringen in die Intimsphäre ist eines der wichtigsten Elemente der städtebaulichen Kriminalprävention. Nirgends fühlen sich die Bürgerinnen und Bürger sicherer als in ihren eigenen vier Wänden. Unsere polizeiliche Erfahrung zeigt, dass sicherungstechnische Maßnahmen elementar wichtig sind, um Einbrüche zu verhindern. Leider werden Fenster und Türen in den meisten Fällen in der Basisausführung eingesetzt. Dabei sind die Unterschiede beträchtlich. Ein gewöhnliches Fenster ohne Sicherungstechnik widersteht einem Einbruchversuch nur wenige Sekunden, während ein Fenster gemäß unserer Empfehlung dem Einbruchversuch einen Widerstand bis zu 30 Min. leisten kann. Die Sicherungstechnik in neuen Fenstern und Türen ist im Vergleich zur Nachrüstung um ein Vielfaches günstiger, wenn sie in der Bauplanung Berücksichtigung findet.</p> <p><i>[Visualisierung an dieser Stelle nicht abgedruckt]</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete Umsetzungsmaßnahmen betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020 und nicht das parallele Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Entscheidung über die Anforderungsprofile von Fenstern und Türen obliegt den Vorhabenträgern bzw. den privaten Bauherren. Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergegeben.</p>
<p>A.2.12 3.1 Orientierung und Sichtbarkeit</p> <p>Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich unwohl und leiden unter Kriminalitätsfurcht, wenn das Wohnumfeld wegen einer verwirrend labyrinthischen Wegführung unübersichtlich ist oder durch Büsche und Bäume so zugewachsen ist, dass keine Blickbeziehungen über das Areal möglich sind. Deshalb sollen die Flächen zwischen den Gebäuden übersichtlich geordnet sein und freie Blickbeziehungen sowie Transparenz bieten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete städtebauliche- oder Umsetzungsmaßnahmen betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Die Wege von den Straßen zu den Hauseingängen sind im gesamten Plangebiet kurz und gut einsehbar. Die Zuwegungen werden beleuchtet. Hauseingänge zu den Gebäuden werden durch gut lesbare Hausnummern klar gekennzeichnet. Die Ausführung liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers. Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergegeben.</p>

	<p>Die gute Orientierung und Sichtbarkeit gehören zu den zentralen Merkmalen der kriminalpräventiven Siedlungsgestaltung: So müssen die Eingänge zum schnellen Auffinden des Zugangs zu einem Gebäude von der Straße aus deutlich erkennbar sein.</p> <p>Eine gute Orientierung geben Großdarstellungen von Hausnummern an den Hausfassaden. Der Eingangsbereich selbst sollte durch Fenster, Lichtschlitze oder transparente Verglasung gut einsehbar und hell beleuchtet sein.</p>	
A.2.13	<p>Beurteilung gemäß vorliegenden Planungsunterlagen</p> <p>Leitfrage: Sind die Wege auf dem Grundstück zum Hauseingang gut einsehbar?</p> <p>Empfehlung: Wir empfehlen eine niedere Bepflanzung (bis 120 cm) entlang der Wege zum Haus, um eine Sichtbeziehung zur Straße und den benachbarten Häusern zu gewährleisten.</p> <p>Bewertung: noch nicht geplant/umgesetzt</p>	<p>Siehe A.2.12</p> <p>Darüber hinaus sind im parallelen Bebauungsplan Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf eine maximale Höhe von 0,8 m beschränkt.</p>
A.2.14	<p>Leitfrage: Ist der Hauseingang von der Straße/vom Weg aus gut zu sehen, erkennbar mit einer Hausnummer gekennzeichnet?</p> <p>Empfehlung: Hauseingänge sollten zur Straßenseite führen. Es wird eine ausreichende Beleuchtung, die über einen Bewegungsmelder mit Dualsystem gesteuert wird, empfohlen. Die Hausnummer soll an erkennbarer und nicht verdeckter Stelle, ausreichend groß und nach Möglichkeit beleuchtet, sichtbar sein.</p> <p>Bewertung: noch nicht geplant/umgesetzt</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete städtebauliche- oder Umsetzungsmaßnahmen betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Viele Hauseingänge werden straßenseitig angeordnet. Andere sind am halböffentlichen Wohnhof gelegen. Die Wege von der Straße zum Hauseingang sind im gesamten Plangebiet kurz und gut einsehbar. Die Zuwegungen werden beleuchtet. Hauseingänge zu den Gebäuden werden durch gut lesbare Hausnummern klar gekennzeichnet. Die Ausführung liegt in der Verantwortung der Vorhabenträger. Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergegeben.</p>
A.2.15	<p>Leitfrage: Sind die Wohnungsfenster auf den (halb-) öffentlichen Raum und auf die Straße ausgerichtet?</p> <p>Empfehlung: Eine soziale Kontrolle aus dem umbauten Raum kann nur über die Fenster erfolgen. Deshalb empfehlen wir die Planung von Fenstern in ausreichender Anzahl zur Straßenseite.</p> <p>Bewertung: noch nicht geplant/umgesetzt</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete städtebauliche- oder Umsetzungsmaßnahmen betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Alle Wohnungen werden zu den öffentlichen Räumen bzw. zu den halböffentlichen Wohnhöfen/ -gassen ausgerichtet sein, um eine gute soziale Kontrolle zu ermöglichen. Fenster werden in ausreichender Anzahl und Größe vorgesehen. Die Umsetzung liegt in der Verantwortung der Vorhabenträger.</p>
A.2.16	<p>3.2 Beleuchtung</p> <p>Es wird empfohlen, die Außenbeleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt. Innerhalb der Gebäude darf es ebenfalls keine dunklen Ecken</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete städtebauliche- oder Umsetzungsmaßnahmen betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020.</p>

<p>geben. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche in den Abendstunden führen.</p> <p>Bei Dunkelheit sollten die Wege und Eingänge eines Wohnhauses vollständig ausgeleuchtet sein, so dass sich Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch Besucherinnen und Besucher schnell orientieren können.</p> <p>Dafür eignet sich beispielsweise ein Beleuchtungskonzept mit Abständen zwischen Leuchten, bei denen sich die Lichtkegel überschneiden. Empfohlen wird eine niedrige Leuchtpunkthöhe und eine Ausrichtung der Lichtfarbe auf das Sicherheitsempfinden der Fußgängerinnen und Fußgänger (warme Lichttöne), anstatt die Wegebeleuchtung nach den Anforderungen des motorisierten Fahrverkehrs zu gestalten.</p> <p>Eine gute Beleuchtung im Haus und um das Haus herum beugt potenziellen Einbrüchen vor. Eine automatische Lichtsteuerung über Bewegungsmelder ist sowohl im Hauseingangsbereich als auch zur Ausleuchtung von Wegen und des Grundstückes sinnvoll.</p>	<p>Alle Zuwegungen und Gebäudezugänge werden beleuchtet. Die Ausführung liegt in der Verantwortung der Vorhabenträger. Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergegeben.</p>
<p>A.2.17 Beurteilung gemäß vorliegenden Planungsunterlagen</p> <p>Leitfrage: Sind der Eingangsbereich sowie die Zuwege nachts ausreichend und angenehm beleuchtet?</p> <p>Empfehlung: Es ist empfehlenswert, die Wege zu beleuchten um das Sicherheitsgefühl der Benutzer zu erhöhen und das Erkennungsrisiko eines Einbrechers zu erhöhen.</p> <p>Bewertung: noch nicht geplant/umgesetzt</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete städtebauliche- oder Umsetzungsmaßnahmen betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Alle Hauseingänge und Zuwegungen werden beleuchtet. Die Ausführung liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers. Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergegeben.</p>
<p>A.2.18 Leitfrage: Wird die Beleuchtung nicht durch Bäume und Büsche eingeschränkt?</p> <p>Empfehlung: Es werden Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 120 cm empfohlen. Höhere Pflanzen und Bäume sollten im Sichtfeld bis 200 cm den Durchblick erlauben.</p> <p>Bewertung: noch nicht geplant/umgesetzt</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete städtebauliche- oder Umsetzungsmaßnahmen betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Ein Freiflächengestaltungsplan liegt noch nicht vor. Bei der Gestaltung der Außenanlagen ist darauf zu achten, dass die Beleuchtung nicht durch Pflanzungen eingeschränkt wird. Die Ausführung liegt in der Verantwortung der Vorhabenträger. Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergegeben.</p>
<p>A.2.19 Leitfrage: Sind rückseitige Wege, Durchgänge und Parkplätze ausreichend beleuchtet und einsehbar?</p> <p>Empfehlung: Es wird empfohlen die Richtlinien für die Beleuchtung in Anlagen für Fußgängerverkehr, DIN EN 13201 zu berücksichtigen. Beleuchtungskörper sollen widerstandsfähig sein, um Vandalismus zu erschweren.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete städtebauliche- oder Umsetzungsmaßnahmen betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Alle Zuwegungen und Gebäudezugänge werden beleuchtet. Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträger weitergegeben. Die Vorgaben sollten im Rahmen des Bauantragsverfahrens seitens der Vorhabenträger berücksichtigt werden.</p>

<p>Es wird zur Nachtzeit einen permanenten oder bewegungsgesteuerten Betrieb der Beleuchtungseinrichtungen empfohlen.</p> <p>Bewertung: noch nicht geplant/umgesetzt</p>	
<p>A.2.20 3.3 Zugangsbedingungen und technische Sicherung</p> <p>Kontrollierte Zugänge auf das Grundstück und in das Haus besitzen einen hohen Stellenwert für das sichere Wohnen. Über eine (Video-) Sprechanlage kann beispielsweise frühzeitig festgestellt werden, wer Einlass begehrt. An belasteten Standorten kann dazu auch die elektronische Sicherung durch Videoanlagen gehören. Allerdings ist der Präventionseffekt gering, denn mit Videokameras lassen sich lediglich Ereignisse im Eingangsbereich des Wohngebäudes oder auf dem umliegenden Grundstück nachvollziehbar dokumentieren. Die Erschwerung des Zugangs schützt vor Wohnungseinbruch. Gefährdet sind besonders nicht einsehbare Stellen wie z. B. rückwärtige Terrassen- oder Balkontüren; aber es werden auch Fenster und Wohnungseingangstüren aufgebrochen.</p> <p>Technische Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit von Wohnungen und Wohnhäusern setzen daher an der mechanischen Sicherung von Außentüren und Fenstern an. Die polizeiliche Empfehlung entspricht der Sicherheitseinstufung RC2 nach DIN EN 1627. Wichtig sind robuste Beschläge an den Fenstern, die aus umlaufenden Verriegelungen (so genannte Pilzzapfen) bestehen. Der Aufhebelerschutz des Verriegelungssystems verhindert Wohnungseinbrüche wirkungsvoll.</p> <p>Zur Sicherung von Wohnungseingangstüren werden empfohlen: ein stabiles Türblatt, ein besonders befestigter Türrahmen, verstärkte und verankerte Schließbleche, ein spezielles Schließsystem mit Mehrfachverriegelung und ein Schutzbeschlag mit Ziehschutz bzw. mit ziehgeschütztem Zylinder. Eine weitere wichtige Maßnahme ist die Schließung nicht einsehbare Außeneingänge zum Keller. Verschließbare Hof-tore ziehen klare Grenzen zwischen öffentlichem, halböffentlichem und privatem Bereich. Nutzräume wie Garagen oder Fahrradabstellräume sollten ebenfalls abschließbar sei.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete städtebauliche- oder Umsetzungsmaßnahmen betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Die Sicherung der Gebäude und Wohnungen erfolgt in einem Standard auf Basis der Vorgaben in den technischen Regelwerken der Bauvorschriften. Dies beinhaltet für die Gebäudezugänge eine Zugangskontrolle mittels Türsprechanlage sowie Türspione. Des Weiteren werden die meisten Wohnungen eine Sichtbeziehung zum Hauseingang zulassen.</p> <p>Darüberhinausgehend liegt es in der Entscheidung der Mieter_innen in Abstimmung mit den Vermieter_innen zusätzliche eigene Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergegeben.</p>

<p>Beurteilung gemäß vorliegenden Planungsunterlagen</p> <p>Leitfrage: Gibt es eine Zugangskontrolle an der Eingangstür?</p> <p>Empfehlung: Türsprechanlagen, Türspione Glaselemente in der Tür oder Fenster mit Sichtbeziehung zur Tür sollen genutzt werden um eine Kontrolle vor dem Einlass zu ermöglichen.</p> <p>Bewertung: noch nicht geplant/umgesetzt</p>	
<p>A.2.21 Leitfrage: Wurde das Grundstück zum Straßenverkehr sicher abgegrenzt?</p> <p>Empfehlung: Eine durchgängige Umfriedung des Grundstücks in einer Höhe von ca. 120 cm erhöht den territorialen Schutz, erschwert die Begehung von Einbrüchen und vermindert das Verkehrsunfallrisiko.</p> <p>Bewertung: noch nicht geplant/umgesetzt</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete städtebauliche Maßnahmen betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020, sondern werden im parallelen Bebauungsplan geregelt.</p> <p>Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den privaten Erschließungswegen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Wird jedoch eine Einfriedung vorgesehen, sind nur Hecken oder Mauern und Zäune zulässig, deren Höhe auf max. 0,8 m über dem jeweiligen angrenzenden Straßenniveau begrenzt ist.</p>
<p>A.2.22 Leitfrage: Wird der Zugang zum Objekt, in die Keller-, Garagen- sowie Abstellräume und auf Balkone sowie Terrassen durch ein zuverlässiges Schließ-/Öffnungssystem nach DIN EN 1627 RC2 reguliert?</p> <p>Empfehlung: Einbrüche werden durch den Einsatz von zertifizierten Fenstern und Türen nach DIN EN 1627 RC2 in den meisten Fällen so erschwert, dass die Täter im Versuchsstadium abbrechen. Eine sicherheitstechnische Lösung im Bestandsbau ist wesentlich teurer als die Einplanung in einem Neubau.</p> <p>Bewertung: noch nicht geplant/umgesetzt</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete städtebauliche- oder Umsetzungsmaßnahmen betreffen nicht die 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Die Sicherung der Gebäude und Wohnungen erfolgt in einem Standard auf Basis der Vorgaben in den technischen Regelwerken der Bauvorschriften. Darüberhinausgehend liegt es in der Entscheidung der Mieter_innen in Abstimmung mit den Vermieter_innen zusätzliche eigene Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergegeben.</p>
<p>A.2.23 Leitfrage: Haben die Fenster, Balkon- und Terrassentüren eine sogenannte Pilzkopfverriegelung und sind sie verschließbar?</p> <p>Empfehlung: Fenster mit Pilzkopfverriegelung, abschließbarem Griff und einer durchschlagshemmenden P4A Folie entsprechen RC2 und werden im EG und allen anderen erreichbaren Fenstern und Türen empfohlen (bspw. Balkon).</p>	<p>Siehe A.2.22</p>

	<p>Im OG wird an den Fenstern, die nur über eine Leiter o.ä. erreicht werden können, die Ausführung in RC2 N (ohne P4A Folie) empfohlen.</p> <p>Bewertung: noch nicht geplant/umgesetzt</p>	
A.2.24	<p>Leitfrage: Sind Haustüren und Fenster über eine Einbruchsmeldeanlage gesichert?</p> <p>Empfehlung: Einbruchsmeldeanlagen werden in Ergänzung zur mechanischen Einbruchssicherung empfohlen. Ziel ist es, eine Alarmauslösung noch deutlich vor dem Einstieg zu erreichen.</p> <p>Bewertung: noch nicht geplant/umgesetzt</p>	Siehe A.2.22
A.2.25	<p>4 Schlussbemerkung Die oben aufgeführten Anmerkungen sind als Empfehlung zu verstehen und haben daher keine bindende Wirkung. Gerne können wir uns bei Bedarf vor, während und nach Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zusammenfinden, um Details zu besprechen. Bei Rückfragen können Sie sich jederzeit direkt an uns wenden.</p> <p>Eine kostenlose Bauplanberatung erhalten sie von den Experten der Kriminalpolizeilichen Beratungsstellen, Tel. 0761/29608-25 oder frei-burg.oo.praevention@polizei.bwl.de.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme inkl. Kontaktdaten wird an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p>A.3 Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 4 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 06.08.2021)</p>		
A.3.1	<p>Geotechnik</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarsungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geotechnischen Hinweise werden in den textlichen Teil des parallelen Bebauungsplans unter C „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ übernommen.</p>
A.3.2	<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>A.3.3 Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.3.4 Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist im Rahmen des TOB-Verwaltungsverfahrens darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1:50000) (LGRB-Kartenviewer http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd) und LGRBwissen https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/ hydrogeologie) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, http://isong.lgrb-bw.de/) entnommen werden.</p> <p>Auf die Lage des Plangebiets in der Zone 111B des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "WSG-March "TB 111"" (LUBW-Nr. 315156; RVO vom 27.03.1997) wird im Umweltbericht hingewiesen.</p> <p>Weitere, sowie die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise oder Anregungen sind aus hydrogeologischer Sicht zum Planungsvorhaben nicht vorzubringen.</p> <p>LGRB Az. 2511 // 21-07578 vom 06.08.21</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.3.5 Bergbau</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.3.6 Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>A.3.7 Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.4 GEMEINDE UMKIRCH (Schreiben vom 24.09.2021)</p>	
<p>A.4.1 Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o. g. Vorhaben und stellen fest, dass durch den Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan Belange der Gemeinde Umkirch berührt sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.4.2 Das neue Baugebiet „Im Zinklern“ soll in unmittelbarer Nähe zum neuen Stadtteil Dietenbach errichtet werden. Für das Baugebiet werden neben anderen Nutzungen auch 550 neue Wohneinheiten angegeben. Dies führt zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen; bereits heute ist die Verkehrssituation in Spitzenzeiten problematisch; es bildet sich regelmäßig ein Rückstau bis über die A5 hinaus in Richtung Umkirch. Die Situation wird sich noch drastisch verschärfen, wenn das Baugebiet Dietenbach hinzukommt. Der Planentwurf enthält kein schlüssiges Verkehrskonzept, um dieser Problematik beizukommen.</p>	<p>Der Einschätzung wird nicht gefolgt.</p> <p>Aufgrund der prosperierenden Entwicklung der Stadt Freiburg in den vergangenen Jahrzehnten, mit der auch ein starkes Bevölkerungswachstum verbunden war und ist, ist die Schaffung von neuem Wohnraum eine der drängendsten Aufgaben der Stadtplanung. Dieser Bedarf ist so groß, dass trotz des Ausschöpfens aller aktivierbarer Innenentwicklungspotenziale im bereits vorhandenen Siedlungsgebiet sowie der Planung eines neuen Stadtteils zusätzlich auch die Siedlungserweiterung an den Rändern der Stadt notwendig ist.</p> <p>Wird dieser Bedarf an neuen Wohnungen nicht in Freiburg, sondern im Umland gebaut, generiert dies ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen, als dies in an den ÖPNV angeschlossenen Stadtlagen der Fall sein wird. Das zum Plangebiet erstellte Verkehrsgutachten weist nach, dass die vom Plangebiet generierten Verkehre in ausreichender Qualität auf dem bestehenden Straßennetz bewältigt werden können.</p>
<p>A.4.3 Die Bebauung des Bereiches „Im Zinklern“ bedeutet auch Verlust von Grünflächen, insbesondere von Freizeit- und Erholungsflächen, die für den künftigen Stadtteil Dietenbach dringend erforderlich sind. Stehen diese Flächen nicht mehr zur Verfügung, ist zu befürchten, dass der Freizeitdruck sich in Richtung Umkirch bewegt und die Gemeinde Umkirch damit die Last der Siedlungsentwicklung der Stadt Freiburg zu tragen hat.</p>	<p>Der Einschätzung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Plangebiet selbst bleiben ausreichend Grün- und Freiräume bestehen bzw. werden geschaffen, die der Naherholung der künftigen Bewohner dienen. Der Dreisamgrünzug im Plangebiet ist darüber hinaus Teil eines gesamtstädtischen und regionalen Naherholungsgebiets, das künftig auch von den Bewohnern des neuen Stadtteils Dietenbach frequentiert werden soll. Das Plangebiet ist heute eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche und steht nur in kleinen Teilen einer Freizeit- und Erholungsnutzung zur Verfügung.</p>

	<p>Die Gemeinde Umkirch steht zusammen mit seinen Nachbarkommunen vor der Herausforderung, die mit der ungebrochenen Beliebtheit der Region Freiburg verbundenen Aufgaben zu bewältigen - z.B. die Bereitstellung funktionierender technischer und sozialer Infrastruktur sowie von Flächen und Räumen für die Naherholung. Sie profitiert jedoch auch mindestens in gleichem Maße von der Attraktivität der Region und der Stadt Freiburg, weil damit eben auch ein reichhaltiges kulturelles und soziales Leben verbunden ist.</p>
<p>A.4.4 Außerdem wird durch die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung weitere Retentionsfläche versiegelt und führt im Hochwasser- und im Starkregenfall zu einem erhöhten Abfluss im Bereich des Gewässersystems Dreisam/Mühlbach, wodurch die Unterlieger, auch die Gemeinde Umkirch, zusätzlich belastet werden. Im Bebauungsplan muss sichergestellt werden, dass die Unterlieger nicht durch eine erhöhte Ableitung von Hochwasser bzw. Niederschlagswasser beeinträchtigt werden. Insbesondere sind Retentionsflächen an anderer Stelle auszuweisen. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Der Einschätzung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Dreisamdamm schützt bis zu einem HQ₁₀₀-Ereignis vor Hochwasser. Dieser Schutz wird durch das Baugebiet nicht verändert. Bis mindestens zu diesem Ereignis ist das Baugebiet nicht von Hochwasser betroffen. Somit führt eine Bebauung in diesem Bereich auch nicht zu einer Verschlechterung für Unterlieger bei Eintreten eines 100-jährlichen Hochwassers.</p> <p>Das Entwässerungskonzept sieht einen teilweisen Rückhalt von Niederschlagswasser im Gebiet bis zum 30-jährlichen Regenereignis vor. Das Niederschlagswasser wird größtenteils direkt in die Dreisam, ein Teil gedrosselt in den Mühlbach eingeleitet, welcher kurz darauf in die Dreisam mündet.</p> <p>Eine Starkregensimulation wurde von einem Gutachter erarbeitet. Der im Starkregenfall im Gebiet entstehende Oberflächenabfluss wird zum großen Teil in den Mühlbach geleitet, welcher das Wasser der Dreisam zuführt. Teile des Oberflächenabflusses im Starkregenfall werden zudem auf dem Grünstreifen (Grün 2) entlang des Dreisamdammes zurückgehalten. Im Vergleich zum bei Starkregen entstehenden Abfluss im Mühlbach von ca. 1,2 m³/s beträgt der Abfluss in der Dreisam (im Bereich der Mündung des Mühlbachs) bereits bei einem HQ₂ (ein Hochwasser, das statistisch alle zwei Jahre auftritt) 45,9 m³/s und bei einem HQ₁₀ bereits 92,9 m³/s (Quelle: Abwasser-BW, Daten- und Kartendienst der LUBW, Gewässerknoten ID11994). Die durch ein Starkregenereignis (außergewöhnlich) zu erwartenden Abflussmengen aus dem Gebiet sind demnach als unerheblich einzustufen. Die Hochwassersituation durch Starkregen im Baugebiet Zinklern wird nicht verschärft.</p> <p>Die Gemeinde Umkirch wird daher nicht in einem relevanten Umfang mehr belastet.</p>

B Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger/Innen und Sonstige)

Einwendung/Stellungnahme	Entscheidungsvorschlag
B.1 HANDELSVERBAND SÜDBADEN E.V. (Schreiben vom 28.07.2021)	
<p>B.1.1 Besten Dank für die Beteiligung. In diesem Areal soll ein allgemeines Wohngebiet, ein Sondergebiet Wohnmobilstellplatz und ein Sondergebiet Park + Ride/Solaranlage festgesetzt werden. Für diese Bereiche sind die Belange, die vom Handelsverband zu vertreten sind, nicht tangiert.</p> <p>Darüber hinaus wird noch ein Mischgebiet festgesetzt, das im Erdgeschossbereich nur Lebensmitteleinzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Betriebe zulässt. Somit wäre ein kleinflächiger Markt bis 800qm Verkaufsfläche möglich. Sie begründen dies damit, dass die Nahversorgung der doch stark zuwachsenden Wohnbevölkerung in Lehen gewährleistet werden könnte. Dies ist nachzuvollziehen. Nachdem im Bereich Westarkaden doch eine gewisse Ballung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu verzeichnen ist, erscheint es uns, eine Herausforderung zu sein, einen solchen Markt betriebswirtschaftlich nachhaltig betreiben zu können, zumal die Autoerreichbarkeit wohl nicht als optimal bezeichnet werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das im parallelen Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet ist, aufgrund der geringen Größe (unterhalb der Darstellungsgröße im FNP von 0,5 ha), nicht in der 18. Änderung des FNP 2020 als eigene Flächennutzung dargestellt.</p> <p>Im parallelen Bebauungsplan wird folgendes dazu geäußert:</p> <p>Das Konzept für den Markt ist mit dem Investor und dem Betreiber abgestimmt, insofern wurde die angesprochene betriebswirtschaftliche Herausforderung offenbar als lösbar angesehen. Gerade weil es ein reiner Nahversorger sein wird, ist die Erreichbarkeit mit dem Auto nicht die entscheidende Rahmenbedingung. Der vorgesehene Lebensmittelmarkt (mit Bäckerei) kann aufgrund von Anhaltspunkten für die Atypik inzwischen eine Größe mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche erreichen.</p> <p>Das von der Stadt beauftragte Gutachterbüro hat eine Verträglichkeitsprüfung erarbeitet, die zu folgenden Ergebnissen kommt:</p> <p>Das Vorhaben entspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eingehalten werden Konzentrations- und Integrationsgebot, Kongruenzgebot sowie Beeinträchtigungsverbot. – Zwar liegt der Planstandort außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, aber das Vorhaben erfüllt die Ausnahmevoraussetzung der Erforderlichkeit für die Grundversorgung. <p>Anhaltspunkte für eine Atypik liegen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der maximal zu erwartende Umsatz im Vorhaben bleibt deutlich unter der Kaufkraft im derzeit unterversorgten Stadtteil Lehen. – Die verkehrlichen Eckdaten – Abpollern/ Verengung der Planstraße 2, nur 16 Pkw-Stellplätze – stellen dabei sicher, dass es sich tatsächlich um einen Nahversorger handelt.

		Im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Stadt Freiburg ist das Vorhaben positiv zu beurteilen: Es entspricht den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, fördert dessen Ziele überwiegend und erbringt zu keinem dieser Ziele einen negativen Beitrag.
B.2 Telefónica Germany GmbH & CO. OHG (Schreiben vom 16.08.2021, Anlage: Planskizze und Koordinaten)		
B.2.1	Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
B.2.2	<p>Durch das Plangebiet führen drei Richtfunkverbindungen hindurch.</p> <p>Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.</p> <p>(...)</p> <p>Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unserer Punkt zu Punkt Richtfunkverbindung verdeutlichen soll.</p> <p>(...)</p> <p>Die farbige Linie versteht sich als Punkt zu Punkt Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Die Linie in Magenta hat keine Relevanz für Sie.</p> <p>Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gebäudehöhen sind nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020 und werden im parallelen Bebauungsplanverfahren behandelt.</p> <p>Nach einem Abgleich im parallelen Bebauungsplan wird das Plangebiet von Richtfunkverbindungen lediglich tangiert. Keine führt über Neubebauung.</p>
B.2.3	Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Richtfunktrassen sind im FNP 2020 grundsätzlich nachrichtlich übernommen worden. Für den derzeit in Aufstellung befindlichen FNP 2040 wird die beigefügte Abbildung verwendet, um dort dann in einer einheitlichen Form Richtfunktrassen nachrichtlich aufzunehmen.</p>

<p>raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15m eingehalten werden.</p> <p><i>[Die Tabelle sowie die Abbildungen zu den Richtfunkverbindungen sind hier nicht abgedruckt]</i></p>	<p>Bauhöhenbeschränkungen sind jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020. Siehe hierzu B.2.2</p>
<p>B.3 Vodafone GmbH (Schreiben vom 20.07.2021, 24.08.2021 & 01.09.2021, Anlage: diverse Screenshots mit Einzeichnungen und Koordinaten-Angaben)</p>	
<p>B.3.1 Unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom 05/07/2021 möchte ich Ihnen den Verlauf unserer Richtfunkstrecken im Bereich Zinklern darstellen. Die Richtfunkstrecken sind in den Anlagen als Linien Grün dargestellt. Für einen störungsfreien Betrieb, muss um diese „Linien“ ein Freiraum (Mast und Rotor) von mindestens 25m in jede Richtung eingehalten werden. Der konkret freizuhaltende Raum ist u.a. abhängig vom Rotorradius. Die uns mitgeteilten Koordinaten des geplanten Bauvorhabens halten den benötigten Sicherheitsabstand zu unseren in Betrieb befindlichen Richtfunkverbindungen ein. Daher besteht in diesem Fall kein Konfliktpotenzial seitens der Vodafone GmbH.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>B.4 Bürger 1 (Schreiben vom 26.08.2021)</p>	
<p>B.4.1 Begründung</p> <p>I. Betroffenheit</p> <p>1. XXX ist Alleineigentümerin des Grundstücks FIST.-Nr. XXX. Das Grundstück befindet sich im ordentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Zinklern“, Plan-Nr. 5-100, im Bereich des WA 14. Im WA 14 sind zwei bis drei Vollgeschosse zulässig.</p> <p>Das bestehende und bestandskräftig genehmigte Wohnhaus XXX auf dem Grundstück FIST.-Nr. XXX ist in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans in kaum erkennbarer Weise als Bestandsgebäude eingezeichnet. Es befindet sich fast vollständig außerhalb des im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzten Baufensters des WA 14. Im Bereich des Wohnhauses ist in den zeichnerischen Festsetzungen eine öffentliche</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Im parallelen Bebauungsplan wird dazu folgendes geäußert:</p> <p>Die hier gewählte Darstellung von Bestandshäusern in der Planzeichnung ist allgemeiner Standard in den Freiburger Bebauungsplänen. Die Art und Weise der Darstellung hat keinerlei Einfluss auf den rechtlich gegebenen Bestandschutz der baulichen Anlagen.</p> <p>Hinweis zum besseren Verständnis der Einwendung:</p> <p>Das nebenstehend angesprochene allgemeine Wohngebiet WA 14 ist in der aktuellen Planung zum WA 13 geworden, weil die in der alten Planung (Stand 1. Offenlage) mit WA 12 und WA 13 bezeichneten allgemeinen Wohngebiete zum jetzigen WA 12 (Stand 2. Offenlage) zusammenfasst wurden.</p>

	<p>Grünfläche (Grün 1) festgesetzt. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan dienen die öffentlichen Grünflächen der Naherholung für die Bewohner und Bewohnerinnen. Ferner ist im Bereich des Grundstücks F1St.-Nr. XXX ein 10 Meter breiter Grünstreifen entlang des Mühlbachs vorgesehen, der auch den gesetzlich festgelegten 5 Meter breiten Gewässerrandstreifen beinhaltet. Außerdem sind in diesem Bereich naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.</p>
<p>B.4.2</p> <p>2. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Grundstücks F1St.-Nr. XXX XXX ist nunmehr - im Unterschied zur früheren Planung - auf dem ehemaligen XXX-Gelände (F1St Nr XXX) <i>(Anmerkung: Hier ist der Bereich gemeint, der im parallelen Bebauungsplan als MI festgesetzt wurde.)</i> die Errichtung eines Lebensmittelmarkts vorgesehen. Außerdem soll dort eine massive Bebauung mit bis zu vier oder fünf Vollgeschossen und einem sehr großen Baufenster möglich sein.</p> <p>Im rückwärtigen Bereich des ehemaligen XXX-Geländes (F1St Nr. XXX, an der Grenze zum Grundstück XXX) sind oberirdische Stellplätze für den Lebensmittelmarkt vorgesehen. Die Parkfläche wird sich ca. 3 m über dem Bodenniveau befinden. Dadurch wird das Grundstück F1St.-Nr. XXX XXX erheblichen gewerblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Nur das Wohngebäude erhält eine Tiefgarage.</p>	<p>Die bei der 1. Offenlage auch im Bereich des Grundstücks der Einwenderin festgesetzte öffentliche Grünfläche entlang des Mühlbachs wurde planerisch in eine private Grünfläche umgewandelt (vgl. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.).</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Im parallelen Bebauungsplan wird dazu folgendes geäußert:</p> <p>Das unmittelbar südlich am Grundstück der Einwenderin angrenzende Mischgebiet wird mit einem Lebensmittelmarkt im EG und Wohnungen in den Obergeschossen bebaut. Für einen Teil des Gebäudes sind 5 Geschosse zulässig, dieser liegt jedoch unmittelbar an der Planstraße 3 (Haupterschließungsstraße) und damit ca. 40 m vom Grundstück der Einwenderin entfernt. Ein weiterer Gebäudetrakt entlang der Planstraßen 3 und 2 kann mit 4 Geschossen errichtet werden. Dieser reicht mit seiner Stirnseite an der nächst gelegenen Stelle (Ecke) bis auf ca. 6,5 m an das Grundstück der Einwenderin heran. Die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken können damit eingehalten werden.</p> <p>Der größte Teil des Gebäudes ist in Richtung Grundstück der Einwenderin eingeschossig. Dieses Erdgeschoss ist aufgrund der Einzelhandelsnutzung etwa 6 m hoch bzw. über Bestandsgelände und hält einen zunehmenden Abstand zur Grundstücksgrenze von etwa 10 – 23 m.</p> <p>Der vom künftigen Lebensmittelmarkt ausgehende Gewerbelärm wurde nochmals auf Grundlage von aktualisierten Parametern, insbesondere hinsichtlich der Lage des Kundenparkplatzes, gutachterlich untersucht. Im Gutachten wird dargelegt, dass insbesondere mit organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Beschränkung von Öffnungs- und Andienzeiten, Lage und Schallleistung technischer Anlagen, Einhausung der Einkaufswagenbox, Nutzung von Einkaufswagen mit Kunststoffboxen und Beschränkung des Nutzungszeitraums der Kundenparkplätze, der geplante Lebensmittelmarkt zu keinen Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm für Gewerbelärm und damit zu keinen unzumutbaren Konflikten mit den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft führt.</p> <p>Im Gutachten wurden auf dem Grundstück der Einwenderin Immissionsorte untersucht, die auf der zum MI hin verlaufenden Baugrenze liegen. Da die Konfliktbewälti-</p>

	<p>gung für diese im Vergleich zum Bestandshaus deutlich näher gelegenen Immissionsorte möglich ist, gilt dies umso mehr für das bestehende Haus.</p> <p>Im Bebauungsplan können solche organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen jedoch nicht festgesetzt werden, werden aber im Baugenehmigungsverfahren als zwingend zu berücksichtigende Auflagen dem Bauherrn auferlegt.</p>
<p>B.4.3</p> <p>3. Derzeit ist das Grundstück XXX F1St.-Nr. XXX über den bestehenden Stichweg (Bereich der Planstraße 2) direkt an die Breisgauerstraße verkehrlich angebunden. Im Unterschied zur bisherigen Planung ist die Erschließung des Grundstücks XXX F1St.-Nr. XXX nach der neuen Planung nicht mehr wie bisher über die Planstraße 2 von und zur Breisgauerstraße möglich. Damit wird XXX ihre bisherige Zufahrtsmöglichkeit genommen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Im parallelen Bebauungsplan wird dazu folgendes geäußert:</p> <p>Solange das Grundstück im Eigentum der Einwenderin bleibt, wird eine Zufahrt von der Breisgauer Straße zugestanden. Damit diese nicht zu einer generellen Zufahrt ins Plangebiet führt, erhält die Einwenderin einen Schlüssel für die vor und hinter der neuen Brücke vorgesehenen Poller. Dieses Zugeständnis ist mit der Pflicht verbunden, nach dem Überqueren der Brücke stets die Poller wieder aufzurichten.</p> <p>Das Grundstück wird aber langfristig nicht mehr über die bestehende Stichstraße mit dem Kfz erreichbar sein, zu Fuß oder per Rad dagegen schon. Mit dem Kfz ist die Zufahrt über den Anschlussknoten an der Paduaallee zumutbar, zumal sich dieser nur dann als Umweg erweist, wenn die Breisgauer Straße in oder aus Richtung Westen Ziel oder Quelle ist.</p> <p>Darüber hinaus ist zu bedenken, dass eine Beibehaltung einer Kfz-tauglichen Zufahrt über die neue Mühlbachbrücke dann auch anderen Verkehrsteilnehmern, z.B. mit Ziel Lebensmittelmarkt, offen stünde und so ggf. zu ungewolltem Parksuchverkehr südlich der Brücke unmittelbar vor der Grundstückszufahrt führen könnte. Eine vollständige Durchfahrt über die Planstraße ins Plangebiet hinein soll aus verkehrlichen Gründen nicht möglich sein. Die vorgesehene Vorrichtung (Poller) wird deshalb im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Regelung unmittelbar nördlich und südlich der Brücke verortet bleiben.</p>
<p>B.4.4 II. Einwendungen</p> <p>1. Namens und im Auftrag XXX wenden wir uns dagegen, dass im Bereich des bestehenden und bestandskräftig genehmigten Wohnhauses XXX auf dem Grundstück F1St.-Nr. XXX in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans eine öffentliche Grünfläche (Grün 1) festgesetzt ist.</p> <p>Die Festsetzung dieses Bereichs des Grundstücks F1St.-Nr. XXX als öffentliche Grünfläche ist abwägungsfehlerhaft. XXX war zwar nicht bereit, den städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Freiburg zu unterschreiben. Dies entbindet die Stadt jedoch</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Im parallelen Bebauungsplan wird dazu folgendes geäußert:</p> <p>Es ist der planerische Wille der Stadt, dass nach und nach entlang des Mühlbachs ein 10 m breiter Grünzug entsteht. Solange Bestandsgebäude bestehen, wird sich dieser Grünzug nicht entwickeln, eine Neubebauung innerhalb des zu entwickelnden Grünzugs wird durch die Festsetzung aber verhindert. Die bestehende Wohnnutzung, deren rechtliche Sicherung erst mit Abbruch des Gebäudes erlischt, ist durchaus mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche vereinbar.</p>

nicht davon auch die privaten Belange von XXX in die Abwägung mit einzustellen. Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche, die der Naherholung für die Bewohner und Bewohnerinnen dienen soll, verletzt das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB. Hier hat die Stadt bereits verkannt, dass sich in diesem Bereich weiterhin das privat genutzte Wohnhaus von XXX befindet. XXX hat deutlich erklärt, dass sie nicht verkaufsbereit ist und in ihrem Haus weiter wohnen bleiben möchte. Die bestehende bestandskräftig genehmigte Wohnnutzung ist mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche nicht vereinbar.

Selbst wenn die Fläche, auf der sich das bestehende und bestandskräftig genehmigte Wohnhaus von XXX befindet, nicht als Wohnbaufläche festgesetzt wird, so ist sie mindestens als **private Grünfläche** festzusetzen. Aus der Bebauungsplanbegründung erschließt sich nicht, warum die Zielsetzung der Stadt nicht auch durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche verwirklicht werden kann, wie dies auch im westlich an die Planstraße 2 an die Wohnbauflächen WA 12 und WA 13 angrenzenden Flächen erfolgt, die ebenfalls direkt an den Mühlbach angrenzen. Diese Flächen sind ausweislich der planerischen Festsetzung des Bebauungsplans ausdrücklich als private Grünfläche und nicht als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dies verstößt zudem gegen den Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG. Es ist kein sachlicher Grund dafür ersichtlich, warum die an die Wohnbauflächen WA 12 und WA 13 angrenzenden Flächen als private Grünflächen festgesetzt sind, die Grünfläche auf dem Grundstück F1St.-Nr. XXX von XXX aber als öffentliche Grünfläche, zumal auch die Eigentümer der dortigen Flächen den städtebaulichen Vertrag mit der Stadt nicht unterzeichnet haben.

Die unterschiedliche Behandlung der beiden Flächen wird nicht begründet und ist auch sonst nicht erkennbar. Auch in den Akten über das Bebauungsplanverfahren finden sich keine Hinweise auf die für die Stadt bestimmenden Motive der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf dem Grundstück F1St.-Nr. XXX im Unterschied zur festgesetzten privaten Grünfläche auf den Flächen die an die Wohnbauflächen WA 12 und WA 13 angrenzen. Im Übrigen ist anzumerken, dass ein Gewässerrandstreifen sich auch im Bereich einer privaten Grünfläche befinden kann.

Es fanden nach der ersten Offenlage Gespräche mit der Einwenderin statt, nun ist die Fläche als private Grünfläche und schmaler festgesetzt. Im hier vorliegenden Fall soll der unter Denkmalschutz stehende Mühlbach (Mühlkanal) in seinem Bestand erhalten werden und seine artenschutzrelevante Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse und Vögel gestärkt werden. Beides lässt sich auch über die Festsetzung einer privaten Grünfläche, auf der keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen und ein bestimmtes Pflegeregime zu beachten ist, sichern. Der Verweis auf das Nachbargrundstück ist insofern berechtigt.

Eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche entgegen den Willen der Einwenderin wäre insofern unverhältnismäßig, da der städtebauliche Zweck eines durchgehenden Grünzugs auch durch eine private Grünfläche erreicht werden kann.

Siehe im Weiteren B.4.5 bis B.4.7.

<p>B.4.5</p> <p>2. XXX ist definitiv nicht verkaufsbereit. Soweit das Grundstück Flst.-Nr. XXX als Ausgleichsfläche vorgesehen ist, ist die Abwägung nach § 1 Abs. 7 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB fehlerhaft. Denn nach der Rechtsprechung muss die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan auch in eigentumsrechtlicher Sicht gesichert erscheinen. Daran fehlt es hier aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft von XXX.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Im parallelen Bebauungsplan wird dazu folgendes geäußert:</p> <p>Die Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird für das besagte Grundstück zurückgenommen.</p> <p>Die Auswirkungen auf den Umweltbericht bzw. auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanz werden im überarbeiteten Umweltbericht dargelegt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass trotz der dadurch verkleinerten Fläche für Ausgleichsmaßnahmen der erforderliche Ausgleich für das neue Baugebiet erreicht wird.</p>
<p>B.4.6</p> <p>3. XXX ist <u>nicht</u> damit einverstanden, dass auch im Bereich des Grundstücks FlSt.-Nr. XXX ein "öffentlicher" Grünstreifen 10 Meter breit entlang des Mühlbachs festgesetzt wird. Sie fordert, die Breite des Grünstreifens auf dem privat genutzten Grundstück FlSt.-Nr. XXX auf den gesetzlich vorgeschriebenen 5 Meter breiten Gewässerrandstreifen zu begrenzen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Im parallelen Bebauungsplan wird dazu folgendes geäußert:</p> <p>Beim Grundstück der Einwanderin besteht eine besondere städtebauliche Situation. Das Grundstück grenzt mit seiner Schmalseite an die Planstraße 2 und verfügt über eine Tiefe von rund 60 m. Insofern schmälert die 10 m breite Grünfläche das bestehende Baugrundstück und damit auch die überbaubare Fläche innerhalb des Baufensters, insbesondere im Nordwesten, also an der zur Erschließungsstraße gelegenen Seite. Dadurch wären in der Tat die Bebaubarkeit und die Erschließung des Grundstücks nur mit unverhältnismäßigen Erschwernissen verbunden.</p> <p>Aus diesen Gründen kann die Forderung nach einem lediglich 5 m breiten Gewässerrandstreifen nachvollzogen werden. Die Planzeichnung wird entsprechend geändert.</p>
<p>B.4.7</p> <p>4. Namens und im Auftrag von XXX fordern wir weiter, dass die im WA 14 auf ihrem Grundstück festgesetzte Baugrenze Richtung Mühlbach erweitert wird und der über den Gewässerrandstreifen über 5 Meter hinausgehende Teil der derzeit noch als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche als Baufläche festgesetzt wird. Auf diese Weise würde sich die Ausnutzbarkeit des Baufensters im WA 14 deutlich verbessern.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Im parallelen Bebauungsplan wird dazu folgendes geäußert:</p> <p>Die Fläche, die aufgrund der unter B.4.6 dargelegten Gründe nicht mehr als Grünfläche festgesetzt wird, wird der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets 13 (neue Nummerierung) zugeschlagen. Die Baugrenze zum Mühlbach wird ebenfalls in seine Richtung verschoben. Allerdings nicht im selben Maß, sondern um 2,5 m. Damit hält sie einen Abstand zum Mühlbach von 10 m und gewährleistet, dass weiterhin in diesem 10 m breiten Streifen keine weiteren baulichen Anlagen hinzukommen. Gleichzeitig erreicht das Baufenster damit eine Größe, die den Bau von üblich dimensionierten Wohngebäuden ermöglicht.</p>
<p>B.4.8</p> <p>5. Ferner wenden wir uns im Auftrag XXX dagegen, dass der Lebensmittelmarkt nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen auf dem XXX-Gelände Flst. Nr. XXX</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020.</p>

<p>(Anmerkung: Gemeint ist Bereich des WA 12 und benachbarte private Grünfläche) realisiert werden soll, sondern nunmehr auf dem an das Grundstück F1St. Nr. XXX XXX angrenzenden ehemaligen XX-Gelände Flst Nr. XXX (Anmerkung: Gemeint ist das jetzt geplante MI). Die Verlagerung des Standorts des Lebensmittelmarkts hat keine städtebaulichen Gründe, sondern ist ausschließlich auf die weggefallene Grundstücksverfügbarkeit auf dem XXX-Gelände Flst Nr. XXX (Anmerkung: Gemeint ist Bereich des WA 12 und benachbarte private Grünfläche) und den Erwerb des XXX-Geländes Flst Nr. XXX (Anmerkung: Gemeint ist das jetzt geplante MI) durch den Käufer zurück zu führen.</p>	<p>Im parallelen Bebauungsplan wird der Einwendung nicht gefolgt und dazu folgendes geäußert:</p> <p>Städtebaulich sprechen für den gewählten Standort insbesondere drei Gründe:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Lage am Quartiersplatz. 2. Die (nicht motorisierte) Erreichbarkeit sowohl aus dem neuen Wohngebiet als auch vom bestehenden Ort aus, da der Markt der Nahversorgung ganz Lehen dient. 3. Die Größe des Grundstücks, um einen Markt mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche (inklusive Bäckerei und ebenfalls der Verkaufsfläche zugerechneten Flächen für Zugang oder für Einkaufswagen) samt den dazugehörigen Anliefer- und Nebenflächen unter zu bringen. <p>Während die beiden ersten Argumente auch auf das andere Grundstück zugetroffen hätten, wäre dort nur ein deutlich kleinerer Markt möglich gewesen. Ein Supermarkt mit Vollsortiment wäre dadurch nicht bzw. kaum möglich geworden.</p> <p>Dass die Verfügbarkeit der Fläche und die Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers ebenfalls eine Rolle spielen - die Einwenderin führt dies an anderer Stelle und in anderem Zusammenhang selbst an – bei der Entwicklung einer städtebaulichen Planung ist richtig, ist aber keinesfalls das einzige Kriterium.</p>
<p>B.4.9</p> <p>6. Namens und im Auftrag XXX wenden wir uns dagegen, dass im Bereich des XXX-Geländes Flst Nr. XXX (Anmerkung: Gemeint ist das jetzt geplante MI) vier und teilweise sogar fünf Vollgeschosse festgesetzt werden, im WA 14 (Anmerkung: Jetzt WA 13) auf dem Grundstück XXX mit der F1St.Nr. XXX aber nur zwei bis drei Vollgeschosse. Für diese Differenzierung ist kein städtebaulicher Grund ersichtlich, vielmehr erscheint dies als reines wirtschaftliches Entgegenkommen gegenüber dem Käufer des ehemaligen XXX-Geländes Flst XXX (Anmerkung: Gemeint ist das jetzt geplante MI).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Im parallelen Bebauungsplan wird dazu folgendes geäußert:</p> <p>Der bisherige Ortsrand von Lehen, der zum Plangebiet hin bislang durch den Verlauf des Mühlbachs definiert wurde, ist mit Ausnahme der Caritas-Verwaltung überwiegend durch Einfamilien- oder kleinere Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern bestimmt. Deshalb wird diese kleinteilige Struktur nach der Zäsur, die der Mühlbach zusammen mit dem meist 10 m breiten Gewässerrandstreifen und weiteren Grünflächen bildet, auch im neuen Wohngebiet aufgegriffen. Zum Mühlbach hin orientiert sich auch auf der Neubauseite eine meist 3-geschossige Bebauung - überwiegend Doppel- und Reihenhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser, die dem auf der anderen Seite vorgefundenen städtebaulichen Maßstab nahekommmt. Deshalb wird auch für das Grundstück der Einwenderin eine Bebauung mit maximal 3 Geschossen festgesetzt.</p> <p>Die deutlich dichtere und z.T. höhere Bebauung auf dem benachbarten Mischgebiet ist städtebaulich begründet. Der dort vorgesehene Lebensmittelmarkt bildet zusammen mit der Pflegeeinrichtung sowie der im Wohngebiet WA 3 integrierten Kita ein Quartierszentrum bzw. erweitertes Quartierszentrum Lehen. Dieses Zentrum soll auch</p>

	durch seine Dichte eine gewisse Zentralität herstellen und eine Besonderheit im Gebiet darstellen.
B.4.10 7. Das Grundstück F1St.-Nr. XXX von XXX wird durch die angrenzend geplanten oberirdischen Stellplätze des Lebensmittelmarktes erheblichen gewerblicher Lärmimmissionen ausgesetzt. Wir fordern deshalb für XXX, dass die Stadt in geeigneter Weise rechtlich sicherstellt, dass eine Nutzung dieser oberirdischen Stellplätze außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes, mindestens jedoch an Sonn- und Feiertagen und der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr unzulässig ist und auch durch geeignete Vorkehrungen tatsächlich unterbunden wird.	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Im parallelen Bebauungsplan wird dazu folgendes geäußert:</p> <p>Aus Lärmschutzgründen darf ein Einzelhandelsbetrieb nur tagsüber, also zwischen 6 und 22 Uhr betrieben werden. Damit dies eingehalten wird, sind Öffnungszeiten für die Kundschaft zwischen 7 und 21 Uhr zu erwarten. Die oberirdischen Parkplätze des Lebensmittelmarktes dürfen außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes nicht genutzt werden.</p> <p>Da solche organisatorischen Regelungen nicht im stets flächenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden können, sind sie im vorliegenden Bebauungsplan zwar „nur“ als Hinweis für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren aufgenommen worden, sie werden jedoch als Auflagen für eine Baugenehmigung verbindliche Vorgabe für den Betrieb des Lebensmittelmarktes.</p>
B.4.11 8. Namens und im Auftrag von XXX fordern wir weiter, dass die 3 Meter über dem Bodenniveau vorgesehene oberirdische Stellplatzfläche für den Lebensmittelmarkt in Richtung des Grundstücks F1St.-Nr. XXX optisch nachbarverträglich ausgestaltet wird. Besonderer Wert wird hier auf den Blickschutz gelegt. Dies ist aufgrund des beträchtlichen Höhenunterschiedes der Grundstücke erforderlich.	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Im parallelen Bebauungsplan wird dazu folgendes geäußert:</p> <p>Damit dieser Höhenunterschied gestalterisch und nachbarverträglich zufriedenstellend bewältigt werden kann, wurde entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück des Marktes ein 2 m breites Pflanzgebot (Linie mit kleinen Kreisen) festgesetzt. Dieses verpflichtet den Grundstückseigentümer dazu, Pflanzungen vorzunehmen. Eine textliche Festsetzung zur Art der Bepflanzung innerhalb der Fläche des Pflanzgebots ergänzt nun die Festsetzung in der Planzeichnung.</p>
B.4.12 9. Bisher ist das Grundstück XXX F1St.-Nr. XXX über den bestehenden-Stichweg (Bereich der Planstraße 2) direkt an die Breisgauerstraße verkehrlich angebunden. Im Unterschied zur bisherigen Planung ist die Erschließung des Grundstücks XXX F1St.-Nr. XXX nach der neuen Planung nicht mehr wie bisher über die Planstraße 2 von und zur Breisgauerstraße möglich. In der Begründung heißt es allerdings, dass im Ausnahme- bzw. Notfall, wenn die Zufahrt über die Sammelstraße nicht möglich sein sollte (Unfall, Baustelle), mit der Planstraße 2 vorübergehend eine weitere Zufahrt zum Gebiet zur Verfügung steht. Für XXX fordern wir, eine Flexibilisierung der Zufahrt aus beiden Richtungen. Dies kann auch dadurch erfolgen, dass XXX von der Stadt für einen etwaigen Poller oder eine etwaige	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Im parallelen Bebauungsplan wird dazu folgendes geäußert:</p> <p>Wie bereits unter B.4.3 dargelegt, wird, solange das Grundstück im Eigentum der Einwenderin bleibt, eine Zufahrt von der Breisgauer Straße zugestanden. Damit dies nicht zu einer generellen Zufahrt ins Plangebiet führt, erhält die Einwenderin einen Schlüssel für die vor und hinter der neuen Brücke vorgesehenen Poller. Dieses Zugeständnis ist mit der Pflicht verbunden, nach dem Überqueren der Brücke stets die Poller wieder aufzurichten.</p> <p>Langfristig wird das Grundstück nicht mehr über die bestehende Stichstraße mit dem Kfz erreichbar sein, zu Fuß oder per Rad dagegen schon.</p> <p>Die entsprechende Vorrichtung (Poller), die die Planstraße 2 von der bestehenden Stichstraße trennen wird, wird nördlich und südlich der Brücke angebracht. Dies</p>

<p>Schranke als unmittelbare Anliegerin Schlüssel erhält.</p> <p>Ferner sollte sichergestellt werden, dass eine Zufahrtmöglichkeit im Bereich der vorgesehenen Engstelle der Planstraße 2 auch über das Verkehrsbegleitgrün zu dem Teil des Grundstücks F1St.-Nr. XXX direkt möglich bleibt, auf dem in dem offengelegten Entwurf des Bebauungsplans eine öffentliche Grünfläche festgesetzt ist.</p>	<p>kann jedoch nicht durch eine Festsetzung im Bebauungsplan festgelegt werden, sondern durch eine verkehrsrechtliche Anordnung der Straßenverkehrsbehörde. Diese wird schon aus der Verkehrssicherungspflicht heraus keine Schlüssel für solch eine Vorrichtung (Poller) an Privatpersonen herausgeben.</p> <p>Wie ebenfalls unter B.4.3 bereits ausgeführt, ist die Zufahrt über den Anschlussknoten an der Paduaallee zum Grundstück. Die direkte Verbindung von und zur Breisgauer Straße für Fußgänger und Radfahrer bleibt bestehen.</p> <p>Mit Abbruch der alten und Bau der neuen Brücke über den Mühlbach verändert sich auch die Zufahrtmöglichkeit zum Grundstück. Mit dem Wegfall der alten Brücke wird darunter der Mühlbach samt seinen Böschungen wieder frei gelegt bzw. wieder hergestellt. Die neue Brücke erhält auf beiden Seiten des Bachs ihre Widerlager, auf denen die Brücke aufliegt. Die Zufahrt zum Grundstück wird erst nach den Widerlagern bzw. ab der Stelle, wo die Böschung des Bachs wieder das Niveau der Straße erreicht, möglich sein.</p>
<p>B.4.13</p> <p>10. Die Stadt ist der Auffassung, XXX sei die Eigentümerin der bestehenden über den Mühlbach verlaufenden Brücke. Dies bestreiten wir für XXX. Allerdings regen wir an, dass die Stadt unabhängig von den Eigentumsverhältnissen der Brücke diese Brücke auf eigene Kosten abreißt und die unter der bestehenden Brücke verlaufenden Abwasserrohre auf eigene Kosten sichert und ggfs. verlegt. Dies liegt auch im unmittelbaren Eigeninteresse der Stadt. Denn sonst würden sich die Baukosten für die neue parallel laufende Brücke aufgrund der erheblichen bautechnischen Erschwernisse deutlich erhöhen, wenn die bestehende Brücke aufrechterhalten bliebe.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Im parallelen Bebauungsplan wird dazu folgendes geäußert:</p> <p>Die Kosten für den Abbruch der bestehenden Brücke werden von der Stadt getragen.</p> <p>Nach Abbruch der alten Brücke kann das Anwesen über einen provisorischen Fußgängersteg weiterhin von der bestehenden Stichstraße erreicht werden, bis die neue Brücke hergestellt und für den Verkehr freigegeben wurde.</p>
<p>B.4.14</p> <p>11. Der im F1St. Nr. XXX eingezeichnete zu erhaltende Baum wurde vor einem Jahr mit Genehmigung gefällt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Im parallelen Bebauungsplan wird dazu folgendes geäußert:</p> <p>Aufgrund des Hinweises wurde die entsprechende Festsetzung für die gefällte Esche in der Planzeichnung entfernt. Das Garten- und Tiefbauamt hat im Dezember 2019 aufgrund ihres schlechten Erhaltungszustandes die Esche vom Baumschutz befreit. In der Befreiung mit Aktenzeichen 19-888 wurde als Ersatzbaum ein großkroniger Laubbaum in der Pflanzgröße 18-20 cm Stammumfang gefordert.</p>
<p>B.4.15</p> <p>Einwendungen bzgl. der nachträglich veröffentlichten Anlagen zum Überflutungsnachweis behalten wir uns ausdrücklich vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

B.5 Bürger 2	
(Schreiben vom 25.08.2021)	
<p>B.5.1 1 Grünfläche</p> <p>Der Bebauungsplan sieht auf dem Grundstück unserer Mandatschaft eine private Grünfläche vor. Eine solche Festsetzung ist städtebaulich nicht begründbar.</p> <p>Soweit die Festsetzung im Gewässerrandstreifen liegt, mag eine Bebauung grundsätzlich ausschließbar sein, offensichtlich wird jedoch in allen anderen Teilbereichen des Bebauungsplans eine öffentliche Grünfläche festgelegt. Die private Grünfläche hat erhebliche Nachteile.</p> <p>So wird üblicherweise das gesamte Buchgrundstück zur Ermittlung etwaiger Erschließungs- und sonstigen Beiträge heran gezogen. Öffentliche Grünflächen werden hierbei jedoch nicht berücksichtigt. Im Ergebnis muss unsere Mandatschaft erheblich höhere Beiträge leisten als andere Grundstückseigentümer.</p> <p>Erst Recht fehlt es an einer städtebaulichen Begründung für die über den Gewässerrandstreifen hinaus gehende Festsetzung. Der nun ausgewiesene Teil wird nur deshalb als private Grünfläche ausgewiesen, weil unsere Mandatschaft dem städtebaulichen Vertrag nicht zustimmen wollte. Es wurde ihm mehrmals - auch schriftlich - angeboten, dass auch dieser Teil überbaut werden könne, sofern er die Bedingungen des Vertrags akzeptieren würde. Es ging allenfalls um das Maß der Bebauung, aber nicht die Tatsache an sich. Es ist offensichtlich, dass hier eine Bestrafung des Eigentümers, der- das Diktat der Stadt zum städtebaulichen Vertrag nicht akzeptiert, erfolgen sollte. Deutlich wird dies auch an der Begründung des Bebauungsplans:</p> <p><i>„Gemäß § 11 Abs. 2 BauGB, welcher sich in den baulandpolitischen Grundsätzen widerspiegelt, müssen bei städtebaulichen Verträgen den Eigentümer_innen ein angemessener Anteil des planungsbedingten Wertzuwachses</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Im parallelen Bebauungsplan wird dazu folgendes geäußert:</p> <p>Der 10 m breite Grünstreifen entlang des Mühlbachs war auch auf den Grundstücken des Einwenders zunächst als öffentliche Grünfläche vorgesehen. In einem Gespräch mit dem Einwender bat dieser darum, dass dieser Grünstreifen in seinem Eigentum verbleibt. Die Stadt kam dieser Bitte entgegen, im Bebauungsplan wurde deshalb eine private Grünfläche entlang des Mühlbachs festgesetzt.</p> <p>Im hier vorliegenden Fall soll der unter Denkmalschutz stehende Mühlbach (Mühlkanal) in seinem Bestand erhalten werden und seine artenschutzrelevante Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse und Vögel gestärkt werden. Beides lässt sich auch über die Festsetzung einer privaten Grünfläche, auf der keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen und ein bestimmtes Pflegeregime zu beachten ist, sichern. Eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche entgegen den Willen der Einwenderin wäre insofern unverhältnismäßig, da der städtebauliche Zweck eines durchgehenden Grünzugs auch durch private Grünfläche erreicht werden kann. Der Einwender wird keinerlei Erschließungsbeiträge leisten müssen. Die Beteiligten des städtebaulichen Vertrages sind in diesem Einzelfall bereit, die Kosten hierfür zu übernehmen. Die Sorge, erheblich höhere Beiträge leisten zu müssen ist daher gegenstandslos, das Gegenteil ist der Fall.</p> <p>Die fehlende Mitwirkungsbereitschaft des Einwenders hat in der Tat dazu geführt, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept mit einer straßenbegleitenden Bebauung und darin integriertem Lebensmittelmarkt, die dem Quartiersplatz eine dritte Platzwand gegeben hätte, nicht mehr weiter verfolgt wurde. In Folge dessen konnte für den geplanten Supermarkt das benachbarte, etwas größere und sogar besser geeignete Grundstück akquiriert werden.</p> <p>Durch die am Platz angesiedelten und z.T. über das Quartier hinausreichenden Nutzungen – Nahversorger, Pflegeeinrichtung, Kita – ist er auch für alle Bewohner Lebens von Bedeutung. Die damit einhergehende Funktion als Bindeglied zwischen bestehendem Ort und neuem Quartier findet städtebaulich dadurch seinen Ausdruck, indem der Platz an seiner zum Ort hin gewandten Seite ungebaut bleibt. Die an ihm gelegene 3- bis 5-geschossige Bebauung und seine sich Richtung Dreisam etwas verengende Form schafft sowohl einen klar definierten Stadtraum als auch die angestrebte stadt- und landschaftsräumliche Verbindung zwischen bestehendem</p>

verbleiben. Dieser liegt in der Regel bei einem Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses (siehe aktuelle Fassung der baulandpolitischen Grundsätze).

Sofern mit den Eigentümern bis zum 30.06.2021 die städtebaulichen Verträge nicht abgeschlossen werden können, werden sich die rechtlichen Herausforderungen und finanziellen Rahmenbedingungen voraussichtlich noch weiter verschärfen. Zudem dürften steigende Bodenrichtwerte weiter negativ auf die Planungsgewinnberechnung auswirken."

Wenn die Stadt selbst Bebauungsoptionen anbietet, gibt es keine städtebauliche Rechtfertigung für den Verzicht. Die nunmehr genannten Gründe sind allesamt vorgeschoben, um eine Bestrafung zu bezwecken.

Die private Grünfläche zwischen Planstraße 2 und WA 13 sichert darüber hinaus im Zusammenspiel mit den Gärten im Bestand sowie dem neuen Quartiersplatz eine stadt- und landschaftsräumliche Verbindung zwischen bestehendem Stadtteil Lehen, neuem Baugebiet und Dreisam.

Würde es tatsächlich um eine Verbindungsachse oder Ähnliches gehen, würde der Quartiersplatz nicht am Ende beidseitig eingengt. Dadurch wird die Verbindungsachse jedenfalls so eingengt, dass nördlich der Planstraße eine gewisse Großzügigkeit der Abstände zur Planstraße 2 ausreichend wäre, um eine breitere Achse als am Süden des Platzes zu

Stadtteil Lehen, neuem Baugebiet und der Dreisam als Naherholungsgebiet.

Die Fläche zwischen neuem Quartiersplatz und bisher bestehendem Ortsrand und zwischen Planstraße 2 und WA 12 sichert darüber hinaus im Zusammenspiel mit den Gärten im Bestand sowie dem neuen Quartiersplatz eine offene, unverbaute und grüne stadt- und landschaftsräumliche Verbindung zwischen bestehendem Stadtteil Lehen, neuem Baugebiet und Dreisam. Gerade die Lage am Quartiersplatz mit seinen ganz Lehen dienenden Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Pflegeeinrichtung) findet städtebaulich dadurch seinen Ausdruck, indem der Platz an seiner zum Ort hin gewandten Seite unbebaut bleibt und so (Sicht-/ Raum-)Beziehungen zwischen alt und neu ermöglicht.

Die öffentliche Nutzbarkeit der Grünfläche ist zur Erfüllung der oben beschriebenen städtebaulichen Funktion der Fläche und wegen der ausreichenden vorgesehenen Freiraumversorgung im Plangebiet nicht notwendig. Die Fläche kann dem Eigentümer weiterhin zur Nutzung zur Verfügung stehen. Die Festsetzung als private Grünfläche ist daher folgerichtig und darüber hinaus weniger eingriffsintensiv als die Entziehung der privaten Nutzbarkeit durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche. Durch deren private Nutzung als Hausgärten durch den Eigentümer, bzw. die künftigen Bewohner der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung (WA 12) entsteht ein gegenüber dem Quartiersplatz stillerer, grüner Bereich, der einerseits den Bewohnern des Grundstücks zum Refugium werden kann und andererseits ein Beitrag für ein verträgliches Kleinklima im Quartier leistet und somit auch der Allgemeinheit dient (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Mit ihr werden auch die im Bestand vielfach vorhandenen, an den Mühlbach angrenzenden Hausgärten als stadt- und freiraumgestalterisches Element aufgegriffen. Auch damit wird das Ziel verfolgt, zwischen alt und neu einen städtebaulich harmonischen, integrierenden Übergang zu schaffen.

Die erwähnte, von uns angedachte städtebauliche Alternative mit einer noch höheren baulichen Dichte der Grundstücke Ihres Mandanten ist nicht mehr relevant. Grundsätzlich gibt es zu fast jeder planerischen Aufgabe verschiedene städtebauliche Entwurfsansätze. Im vorliegenden Fall waren es entweder eine dichte Bebauung (einst mit Lebensmittelmarkt im EG), die eine dritte Platzwand am Quartiersplatz gebildet hätte, oder die genannte freiräumliche Verbindung, zwischen dem neuen Quartier und dem bestehenden Ort Lehen, herzustellen. Diese Verbindung erfordert wiederum die Freihaltung der an den Quartiersplatz angrenzenden Fläche in Richtung Mühlbach.

Die trapezförmige Fläche des Quartiersplatzes steht nicht im Gegensatz zur städtebaulichen Idee einer grün- bzw. freiräumlichen Verbindung zwischen bestehendem Ort, neuem Quartier und Dreisam. Diese Verbindung besteht aus unterschiedlichen Frei-/Stadttraum-Elementen:

- den gärtnerisch angelegten privaten Grünflächen,
- der überwiegend befestigten Platzfläche und

<p>schaffen. Eine private Grünfläche wäre überhaupt nicht nötig. Es wird auch gerade keine Verbindung der Grünflächen festgesetzt. Vielmehr wird südlich der Planstraße 1 alles gepflastert. Es entsteht keine grüne Achse. Wenn überhaupt entsteht eine Sichtachse, die aber auch ohne Grünfläche durch die Planstraße 2 realisiert würde.</p> <p>Dafür spricht unter anderem auch, dass der letztlich als Sieger gekürte städtebauliche Entwurf an eben jener Stelle eine sogar deutlich dichtere Bebauung vorsah.</p> <p>Bezeichnend ist auch, dass ansonsten im gesamten Plangebiet keine weitere private Grünfläche geben wird mit Ausnahme der Kleingartenanlage. Es handelt sich um eine reine Verhinderungsplanung, deren Offensichtlichkeit seines Gleichen sucht.</p>	<p>– dem öffentlichen Grünzug entlang der Dreisam.</p> <p>Im unmittelbaren Umfeld des Quartiersplatzes sind alle publikumsorientierten, öffentlichkeitsbildenden Nutzungen untergebracht: Ein Lebensmittelmarkt, eine Kita und ein Pflegewohnheim, dessen Cafeteria auf den Platz orientiert ist und auch der Öffentlichkeit als Café dienen kann. Die großzügige Platzfläche bietet Raum für Veranstaltungen und gemeinsame Feste. Durch diese über das Quartier hinausreichenden Nutzungen ist er auch explizit für alle Bewohner Lebens von Bedeutung. Die damit einhergehende Funktion als Bindeglied zwischen bestehendem Ort und neuem Quartier findet städtebaulich dadurch seinen Ausdruck, indem der Platz an seiner zum Ort hin gewandten Seite unbebaut bleibt und so Sicht-Beziehungen zwischen alt und neu ermöglicht. Die an ihm gelegene 3- bis 5-geschossige Bebauung und seine sich Richtung Dreisam etwas verengende Form schafft sowohl einen klar definierten Stadtraum als auch die angestrebte stadt- und landschaftsräumliche Verbindung zwischen bestehendem Stadtteil Lehen, neuem Baugebiet und der Dreisam als Naherholungsgebiet.</p> <p>Mit der zwischen Platz und bisher bestehendem Ortsrand gelegenen Grünfläche werden die im Bestand vielfach vorhandenen, an den Mühlbach angrenzenden Hausgärten als stadt- und freiraumgestalterisches Element aufgegriffen. Auch damit wird das Ziel verfolgt, zwischen alt und neu einen städtebaulich harmonischen, integrierenden Übergang zu schaffen. Durch deren private Nutzung durch die Bewohner der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung entsteht ein gegenüber dem Platz stillerer, grüner Bereich, der einerseits den Bewohnern zum Refugium werden kann und andererseits ein Beitrag für ein verträgliches Kleinklima im Quartier leistet und somit auch der Allgemeinheit dient.</p> <p>Der Verbleib der Grünfläche im Eigentum des Einwenders ist ein Entgegenkommen der Stadt. Dieses Entgegenkommen kann gewährt werden, da die städtebauliche Zielsetzung – siehe Darlegungen weiter oben – auch so erreicht werden kann.</p>
<p>B.5.2 2 Gebäudehöhe und -maße, GRZ + GFZ</p> <p>Städtebaulich nicht begründbar sind die Gebäudemaße bzw. Baufenster der WA 12 und WA 13. Diese orientieren sich nicht daran, was sich städtebaulich einfügt, sondern daran, was ohne Bebauungsplan an Wohnbaufläche möglich wäre. So wurde vom Stadtplanungsamt ausdrücklich angedroht, dass nur so viel Baufläche erlaubt würde, wie nach § 34 BauGB vor der Überplanung auf den beiden Grundstücken bereits möglich gewesen sei.</p> <p>Es ist insbesondere nicht zu erklären, weshalb das Baufenster WA 12 von der Planstraße 1 einen deutlich größeren Abstand einzuhalten</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Im parallelen Bebauungsplan wird dazu folgendes geäußert:</p> <p>Die Trennung zwischen WA 12 und WA 13 wird aufgehoben. Die neue Bezeichnung des zusammengefassten allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan wird WA 12 lauten. Die Kritik an der Festsetzung zur maximalen Geschossfläche wird aufgegriffen.</p> <p>Für dieses rund 2.010 m² große neue WA 12 wird die max. zulässige Grundfläche analog zu allen anderen Wohnbaugrundstücken im Bebauungsplan durch die beiden Baufenster definiert. Da im überarbeiteten Plan nun</p>

hat, als alle anderen Baufenster. Es ist nicht zu erklären, weshalb hier in mitten des Plangebiets nur eine Geschossigkeit von II-III zugelassen wird. Alle anderen Gebäude haben entlang der Straße mindestens ein Geschoss mehr. Auch die Gebäudehöhe liegt niedriger als alle anderen Gebäude an der Straße. Es handelt sich um das kleinste Baufenster des Baugebiets, obwohl es gerade einen zentralen Platz einnimmt. Die Straßenfront ist die kleinste im gesamten Gebiet. Sie passt optisch nicht zur über 56 m langen Straßenfront des gegenüberliegenden Gebäudes. Das Gebäude wird durch die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite erdrückt, zumal auf der gegenüberliegenden Straßenseite viergeschossig bis an den Gehweg gebaut werden darf.

WA 13 muss jedenfalls eine niedrigere Gebäudehöhe einhalten als alle anderen drei Gebäude rund um den Quartiersplatz. Das Baufenster ist weitaus kleiner als die drei anderen Gebäude rund um den Platz. Die Straßenfront ist die zweitkleinste Straßenfront des Baugebiets - nach der des WA 12.

Die Festsetzung einer bestimmten GFZ der WA 12 - WA 14 ist städtebaulich nicht erklärbar. Wieso ergibt sich diese nicht wie bei allen anderen Baufenstern aus der Zahl der Vollgeschosse und der GRZ? Wieso müssen nur hier und bei den Reihenhäusern die Maximalwerte des § 17 BauNVO eingehalten werden? Die Abweichung von den Vorgaben des § 17 BauNVO wird bei den übrigen Grundstücken mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden begründet. Weshalb soll dies nicht auch für WA 12 und WA 13 gelten? Wieso wird stattdessen ein nur sehr kleines Baufenster und zusätzlich private Grünfläche festgesetzt? Speziell um den Quartiersplatz wird die Überschreitung mit der Zentralität und der gewollten Dichte hier begründet. Wieso gilt das nicht für das vierte Grundstück am Platz? Die Begründung liefert die Antwort selbst:

„Zusammen mit den ebenfalls weniger dicht bebauten Grundstücken, die nicht am städtebaulichen Vertrag teilnehmen, führen sie die beschriebene kleinteilige Struktur Lehens ins neue Baugebiet weiter.“

Nur die Grundstücke entlang des Mühlbachs werden beschränkt. Soweit jenseits des Mühlbachs eine kleinräumige Wohnbebauung im Bestand existiert mag dies Sinn ergeben. Komischerweise darf in WA 2 aber entlang der Planstraße 1 deutlich größer gebaut werden. Aber im Bereich der F1St. XXX und XXX liegen gegenüber auf der anderen Seite des Mühlbachs keine niedrigen Wohnhäuser im Bestand. Dort sind massive mehrgeschossige

beide Baufenster bis auf 3 m an die Planstraße 1 heranreichen und jeweils die sonst im Plangebiet vorgesehene Gebäudetiefe von 12,5 m und eine Länge von 25 m aufweisen, beträgt nun die max. zulässige Grundfläche 625 m² (2 x 312,5 m²), was einer GRZ von 0,32 entspricht und damit auch den Werten für die sonstigen Wohnbaugrundstücke entlang des Mühlbachs (WA 1, 2, 7, 9.1, 9.2, 11.1 und 11.2). Auch die max. zulässige Geschossfläche wird wie bei allen anderen Wohnbauflächen durch die Größe der Baufenster und die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen definiert. Da das Gebäude zum Quartiersplatz, bzw. zur Grünfläche an der Planstraße 2, vier und das andere drei Geschosse erhalten kann, wird damit eine max. zulässige Geschossfläche von 2.187,5 m² möglich. Dies entspricht einer GFZ von 1,09 und liegt damit etwas über dem durchschnittlichen Niveau, wie es die anderen Wohnbauflächen entlang des Mühlbachs aufweisen. D.h. das Baurecht des Einwenders erhöht sich im Vergleich zum heute bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB bzw. zu den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Im Zinklern“ (Stand Offenlage), um rund 540 m² Geschossfläche, was einer Steigerung von etwa 30 % entspricht.

Entlang der gesamten Haupteerschließungsstraße (Planstraße 3) und auch entlang des Dreisamgrünzuges wird durch einen regelmäßigen Wechsel von 3- bzw. 5-geschossigen Gebäuden ein abwechslungsreicher und zugleich harmonisch gestalteter Stadtraum / gestaltetes Stadtbild entstehen, der bzw. das sich je nach Position des Betrachters stets etwas anders zeigt. Diesen Wechsel der Geschossigkeit wird mit den Festsetzungen von maximal 3 bzw. 4 Geschossen auch auf den Grundstücken des Einwenders bzw. entlang der Planstraße 1 fortgeführt. Hier ist einzig das geplante Pflegeheim die Ausnahme, weil ein Wechsel der Geschossigkeit seiner Funktion nicht dienlich wäre.

<p>gewerbliche Anlagen vorhanden. Zudem werden östlich der Planstraße 2 im Mischgebiet in ähnlicher Entfernung zur vorhandenen Bebauung IV-V Geschosse zugelassen.</p> <p>Entscheidend ist ein anderer Teil der Begründung:</p> <p><i>„weniger dicht bebauten Grundstücken, die nicht am städtebaulichen Vertrag teilnehmen“ (Herv. d. d. Unterz.)</i></p> <p>Die Grundstücke, die nicht am städtebaulichen Vertrag teilnehmen werden weniger dicht bebaut. Dass dies städtebaulich keinen Bestand haben wird, liegt auf der Hand.</p>	
<p>B.5.3 3 Aufschüttung/Hochwasserschutz</p> <p>Im Hochwasserschutzkonzept für Starkregenereignisse fehlen etliche Gebäude. So fehlt insbesondere die Bebauung auf F1St. Nr. XXX.</p> <p>Das gesamte Baugebiet soll von Süden um bis zu 2 m angeschüttet werden, damit die Gebäude nicht in den MHW eingreifen. Dadurch wird die Planstraße 1 deutlich erhöht. Die Straße wird dann deutlich höher liegen als die Grundstücke F1St. Nrn. XXX und XXX. Es ist nicht zu erklären, weshalb in der Starkregensimulation kein Wasser von der Straße auf diese beiden Grundstücke fließen soll. Im Gutachten ist nicht erkennbar, in welcher Höhenlage die Planstraße 1 und die betroffenen Grundstücke liegen sollen. Immerhin ist die zwingend vorgeschriebene Zufahrt zu den beiden Grundstücken von Süden, also der Planstraße 1 kommend. Durch die Zufahrtspflicht wird die Schwelle des Gehwegs entfernt. Das Wasser kann ungehindert auf die beiden Grundstücke und die vorgeschriebene Tiefgarage fließen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Im parallelen Bebauungsplan wird dazu folgendes geäußert:</p> <p>Auf besagtem Grundstück sind kleine Nebenanlagen (Schuppen) errichtet worden. Sie sind nicht im Kataster enthalten, was auf verfahrensfreie Bauvorhaben hindeutet. Für die Starkregenbetrachtung sind sie aufgrund ihrer Nutzung und dem damit verbundenen geringen Risikopotenzial von untergeordneter Bedeutung und haben keinen Einfluss auf die grundsätzlichen Ergebnisse des Gutachtens.</p> <p>Das Fehlen weiterer Gebäude kann nicht nachvollzogen werden. Evtl. entsteht der Eindruck, dass Gebäude fehlen auch dadurch, weil Bestandsgebäude im Plangebiet nur mit einer dünnen grauen Linie dargestellt werden.</p> <p>Die Aufschüttungen für die Erschließung und für die Baufelder variieren zwischen 0 (Anschluss an den Bestand) und etwa 1,7 m. Die Planstraße 1 wird im Bereich der Grundstücke des Einwenders max. 1,2 m höher liegen.</p> <p>Bei einem Starkregenereignis wird deshalb kein Wasser auf die Grundstücke des Einwenders fließen, weil die Straßenplanung durch bauliche Maßnahmen (Gefälle, Hochbord) dafür sorgt, dass der Großteil des anfallenden Wassers über die Planstraße 2 zum Mühlbach geführt wird. Die gleichen bzw. ähnlichen baulichen Maßnahmen führen auf der Planstraße 1 das dort bei einem Starkregen anfallende Wasser in Richtung Planstraße 7 und an dieser entlang in einem Graben wiederum zum Mühlbach.</p> <p>Damit Zufahrten zu Grundstücken bzw. Tiefgaragen diese geplante Wasserführung nicht vereiteln, sind die sie mit einer Schwelle auszuführen, deren Scheitel mindestens 20 cm über dem Niveau der wasserführenden Straßenrinne liegt.</p> <p>Der Zufahrtsbereich an der Planstraße 1 wird durch eine Bordsteinabsenkung (aber mit Schwelle, s.o.) an geeigneter Stelle ausgebildet. Den neuen Höhenlagen zu den Nachbargrundstücken wird insofern Rechnung getragen,</p>

<p>Durch die enorme Höhendifferenz zwischen der Planstraße 1 und den Baugrundstücken wird die Zufahrt nur mittels Rampe möglich sein. Die Rampe wird sehr lang sein müssen. Es kommt zu einer erheblichen zusätzlichen Versiegelung. Viel sinnvoller wäre die nahezu eben Zufahrt über Planstraße 2. Dort befindet sich im Norden bereits ein Abzweig nach Osten. Wieso kann hier nicht auch nach Westen eine Zufahrt ermöglicht werden. Dies würde die Versiegelung verringern, da keine lange Rampe nötig ist. Die Hochwassergefahr würde erheblich vermindert.</p> <p>Zudem führt die zwingend nötige Rampe zur Überschreitung der GRZ. Dies ist unverhältnismäßig.</p>	<p>als eine Stützmauer (z.B. L-Steinmauer) und eine Absturzsicherung errichtet werden. Die Errichtung der Stützmauer (ca. 1,50 m) und deren Absturzsicherung (1,20 m) werden auf dem Straßengrundstück erfolgen. Das Wiederherstellen einer privaten Einfriedung auf dem Privatgrundstück hat sich allerdings an den örtlichen Bauvorschriften zu orientieren. Die erforderliche Rampe für die künftige Zufahrt zum Bestandsgebäude auf dem privaten Grundstück auf Kosten der Stadt hergestellt.</p> <p>Im neuen Plan wird die max. zulässige Grundfläche durch die Größe der Baufenster definiert. Im (neuen) WA 12 kann diese maximal zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, Garagen/ Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), kann die maximal zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Damit steht ausreichend Fläche für Rampe und weitere Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zur Verfügung.</p>
<p>Allgemein fehlt es am Schutz der vorhandenen Bebauung vor der Aufschüttung. Es ist kein Plankonzept erkennbar, das die vorhandene Bebauung einbezieht. Die Zufahrt zur vorhandenen Bebauung wird abgeschnitten.</p>	<p>Wie oben dargelegt, erhält das Bestandsgebäude die erforderliche Zufahrt und eine Geländeabfangung zur neuen Erschließungsstraße.</p> <p>Das benachbarte Baugrundstück (WA 2) muss den voraussichtlichen Niveauunterschied von max. 1 m auf seinem Grundstück bewältigen.</p>
<p>Eintragungen der MHW fehlen im zeichnerischen Teil, obwohl im Textteil darauf verwiesen wird.</p>	<p>Die MHW-Werte sind als blaue Linien und jeweiliger Höhenangabe in der Planzeichnung enthalten. Eine davon, MHW 229, verläuft über das Grundstück des Einwenders.</p>
<p>Durch die nötigen Rampen und Böschungen werden die Grundstücke unseres Mandanten erheblich im Wert beeinträchtigt. Nicht nur, dass die vorhandene Bebauung quasi „im Loch“ verschwindet, auch werden umfangreiche Grundstücksteile nicht nutzbar sein und faktisch entwertet. Statt diese Flächen mittels Umlegung als Allgemeinflächen auszuweisen, werden die Festsetzungen allein zu Lasten des Grundstückseigentümers, der nicht am Städtebaulichen Vertrag teilgenommen hat, getroffen.</p>	<p>So lange die Grundstücke des Einwenders nicht oder nicht neu bebaut werden, verbleibt das heute bestehende Geländeniveau unverändert und wird damit gegenüber der neu hergestellten Erschließung durchschnittlich um etwa 1 m niedriger liegen. Die für die Erschließung erforderlichen baulichen Anlagen – z.B. Böschung, Stützmauer, Zufahrtsrampen – zur Abfangung des Niveauunterschieds werden im Zuge der Erschließungsarbeiten hergestellt. Das dadurch in der Senke – der Begriff erscheint bei einer Grundstücksgröße von insgesamt rund 3.400 m² und dem oben dargelegten Niveauunterschied für treffender als das Wort „Loch“ – liegende Grundstücke werden daher weiterhin vollumfänglich zu nutzen sein.</p> <p>Werden dort neue Gebäude errichtet, ist davon auszugehen, dass die Grundstücke zu den Straßen hin bis zu deren Niveau aufgeschüttet werden. Bis zum Gewässerrandstreifen des Mühlbachs, der das bestehende Gelände beibehalten wird, ist diese Aufschüttung zwischen Straße und Gewässerrandstreifen entsprechend mit einem Gefälle herzustellen.</p>

<p>B.5.4 4 Nutzungen</p> <p>Der weitgehende Ausschluss von im WA sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen führt zur faktischen Ausweisung von reinen Wohngebieten. Der Ausschluss von Ferienwohnungen ist nicht begründet.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Im parallelen Bebauungsplan wird dazu folgendes geäußert:</p> <p>In den allgemeinen Wohngebieten werden lediglich Nutzungen ausgeschlossen, die § 4 Abs. 3 BauNVO ohnehin nur als ausnahmsweise zulässig definiert. Alle allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind auch hier im Plangebiet zulässig. Die Behauptung es würde ein faktisch reines Wohngebiet ausgewiesen, entbehrt der Grundlage.</p> <p>In der Begründung wurde bislang dazu Folgendes ausgeführt: <i>Der Ausschluss von Ferienwohnungen als gewerbliche Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten ist in der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Freiburg begründet, nach der die vorliegende Planung als Reaktion auf die starke Nachfrage nach Wohnraum betrieben wird.</i></p> <p>Hintergrund ist der dringende Bedarf an Wohnungen für dauerhaft in Freiburg Wohnende. Ferienwohnungen würden für diesen vordringlichen Bedarf nicht zur Verfügung stehen. Ziel dieser Planung ist jedoch genau diesen vordringlichen Bedarf an Wohnraum für Freiburger Bürger, egal ob bereits in der Stadt ansässig oder neu zuziehend, zu bedienen. Deshalb werden hier sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und damit auch Ferienwohnungen ausgeschlossen.</p>
<p>B.5.5 5 Sonstige textliche Festsetzungen</p> <p>Die zwingende Dachbegründung von Nebenanlagen ist unverhältnismäßig. Gerade sehr kleine Nebenanlagen, z.B. Geräteschrank können nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand begründet werden. Dies führt dazu, dass auf kleine Nebenanlagen verzichtet wird und stattdessen eine größere Anlage errichtet wird. Sinnvoller wäre eine Festsetzung, wonach Nebenanlagen bis zu einer bestimmten Größe ohne Dachbegründung möglich sind, um gerade möglichst kleine Nebenanlagen zu fördern. Entsprechendes gilt für die Fassadenbegründung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Im parallelen Bebauungsplan wird dazu folgendes geäußert:</p> <p>Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit von Klimaanpassungsmaßnahmen (Retention, Verdunstungskühle) und dem dramatischen Rückgang der Biodiversität ist das Kriterium der Unverhältnismäßigkeit durch die Pflicht auch Dächer von Nebenanlagen zu begrünen nach unserem Verständnis noch längst nicht erreicht.</p>
<p>B.5.6 6 Ergebnis</p> <p>Im Ergebnis wird der Bebauungsplan so keinen Bestand haben können. Die Bestrafung desjenigen, der nicht am städtebaulichen Vertrag teilnimmt, ist der Planung auf die Stirn geschrieben. Gescheitert ist die Teilnahme am städtebaulichen Vertrag letztlich daran, dass die vorhandene Bebauung und die vorhandene Bebaubarkeit nach § 34 BauGB nicht berücksichtigt wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der 18. Änderung des FNP 2020.</p> <p>Im parallelen Bebauungsplan wird dem Ergebnis nicht gefolgt und dazu folgendes geäußert:</p> <p>Die Teilnahme des Einwenders am städtebaulichen Vertrag ist nicht daran gescheitert, weil bestehendes Baurecht nicht berücksichtigt worden wäre. Die Rücknahme der Grundzustimmung des Vorbesitzers wurde jedenfalls nicht damit begründet, sondern war von einer grundsätzlichen Ablehnung einer Neubebauung des Gewanns Im Zinklern geprägt.</p>

	<p>Bei späteren Gesprächen sind dann auch sehr unterschiedliche Auffassungen über die Höhe / das Volumen des bereits ohne Bebauungsplan bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB hinzugekommen. Zu verbindlichen Gesprächen über eine Mitwirkung beim städtebaulichen Vertrag kam es trotz mehrfachen Angebots nicht.</p> <p>Die Einbeziehung der Grundstücke des Einwenders ist trotzdem aus städtebaulichen Gründen erforderlich, damit deren Flächen in eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingebunden werden können. Mit dem vorliegenden Plan ist dies gelungen.</p> <p>Weshalb hier der Verdacht einer „Bestrafung“ aufkommt, obwohl dem Einwender damit gleich oder nach der jetzt nochmals nach städtebaulichen Erwägungen modifizierten Planung sogar mehr Baurecht zukommt, als bisher vorhanden, und sich trotzdem nicht an Erschließungskosten beteiligen muss, ist nicht nachvollziehbar und wird daher entschieden zurückgewiesen.</p>
<p>B.6 Bürger 3 (Schreiben vom 22.07.2021)</p>	
<p>B.6.1 mit o. g. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Gebiet Zinklern auf Gemarkung Lehen ausweislich der Begründung (Anlage 2 zu G-21/124) Baurecht für rund 550 Wohnungen geschaffen. Darüber hinaus werden ein Lebensmittelmarkt, eine Pflegeeinrichtung, Kindertagesstätten, ein Wohn- und Reisemobilplatz sowie für eine Photovoltaikanlage über Teilflächen des bestehenden P+R-Platz es mit diesem Bebauungsplan bauplanungsrechtlich gesichert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>B.6.2 Nicht Gegenstand der zeichnerischen Festsetzungen und auch nicht der Begründung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans „Im Zinklern“ ist dagegen eine (Freihalte-) Trasse für die Stadtbahn aus dem neuen Stadtteil Dietenbach zur Haltestelle Paduaallee. Dies steht im Widerspruch zu dem vom Gemeinderat am 08.12.2020 beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan für den neuen Stadtteil Dietenbach. Der Gemeinderat hat sich dabei nämlich bereits klar dafür ausgesprochen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Freihaltetrasse für eine perspektivische Verlängerung der Stadtbahn vom Rieselfeld über den neuen Stadtteil Dietenbach bis zur Paduaallee zu berücksichtigen sei (Anlage 2 zu G-20/094, S. 12) und • für diesen Ringschluss ein 11 m breiter Korridor auf der Achse vom Rieselfeld über den Marktplatz Dietenbach bis zur 	<p>Der Stellungnahme wird grundsätzlich gefolgt, der Anregung und Umsetzung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Der in der Stellungnahme genannte gemeinderätliche Auftrag aus dem städtebaulichen Rahmenplan zum neuen Stadtteil Dietenbach, eine Freihaltetrasse für eine perspektivische Verlängerung der Stadtbahn vom Rieselfeld über den neuen Stadtteil Dietenbach bis zur Paduaallee zu berücksichtigen, kann bestätigt werden. Nachfolgend wird die weitere Vorgehensweise erläutert, wie der Auftrag umgesetzt werden soll.</p> <p>Berücksichtigung des gemeinderätlichen Auftrags im parallelen Bebauungsplan:</p> <p>Der parallele Bebauungsplan berücksichtigt diesen Auftrag, indem im voraussichtlichen Bereich einer Vorhaltetrasse, im Südosten des Plangebiets, nur Nutzungen vorgesehen sind, die keine oder keine wesentlichen baulichen Anlagen benötigen. Eine Fixierung einer Freihaltetrasse im parallelen Bebauungsplan erfolgt nicht, da noch keine Klarheit darüber besteht, wie die Trasse konkret geführt werden wird / kann. Die Planung für eine Stadt-</p>

<p>Haltestelle Paduaallee von Bebauung freizuhalten ist (ebd., S. 114).</p> <p>Dieses gemeinderätliche Votum wird mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans „Im Zinklern“ bislang nicht umgesetzt. Analog bspw. der geplanten Stadtbahnverlängerung in Littenweiler bis zum Kappler Knoten oder die Stadtbahn St. Georgen, welche ebenfalls schon lange im Flächennutzungsplan dargestellt sind, empfiehlt es sich, jetzt auch den o. g. Ringschluss zwischen der Paduaallee und dem neuen Stadtteil Dietenbach darzustellen.</p> <p>Fehlt eine solche Darstellung droht, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Ringschluss Rieselfeld - Dietenbach - Lehen unter Umständen gar nicht mehr möglich ist, • der Anschluss des Gebiets Zinklern (mit immerhin rund 1.500 Bewohner *innen) an das Stadtbahnssystem nie vollzogen werden kann, • die konkretisierte Planung für den Stadtbahn-Ringschluss in zehn oder 20 Jahren bei den Bewohner *innen des Gebiets Zinklern Protest und Rechtsstreitigkeiten auslöst und • die gemeinderätliche Willensbekundung für das Offenhalten der Option „Ringschluss“ konterkariert wird. <p>Vor diesem Hintergrund rege ich an, eine nach heutigen Erkenntnissen geeignete Freihaltetrasse für die Verlängerung der Stadtbahn Dietenbach bis zur Haltestelle Paduaallee In der 18. Änderung des Flächennutzungsplans („Im Zinklern“) aufzunehmen.</p>	<p>bahntrasse ist in einem eigenständigen Verfahren vorzunehmen und wird dann auch eine Teilfläche des Plangebiets Im Zinklern erneut überplanen.</p> <p>Berücksichtigung des gemeinderätlichen Auftrags in der 18. Änderung des FNP 2020 und in der Gesamtfortschreibung des FNP (FNP 2040):</p> <p>Eine Freihaltetrasse wird zwar in der 18. Änderung des FNP 2020 nicht zeichnerisch als solche dargestellt (und auch im Bebauungsplan nicht festgesetzt), dies ist aber auch nicht erforderlich. Die genaue Trassierung steht noch nicht fest, ein Korridor wird aber von Bebauung, die der Realisierung der Stadtbahntrasse entgegenstehen würde, freigehalten. Außerdem werden durch die Darstellungen in der 18. Änderung des FNP 2020 und die korrespondierenden Festsetzungen im parallelen Bebauungsplan Nutzungen der Flächen bis zu einer möglichen Realisierung der Stadtbahn geregelt, ohne dass die dadurch ermöglichten tatsächlichen Nutzungen einer perspektivischen Trassenführung entgegenstehen. Somit werden beide Interessen angemessen berücksichtigt – eine künftige Stadtbahntrasse ist weiter tatsächlich möglich und die bis dahin städtebaulich gewünschten Nutzungen werden planungsrechtlich zugelassen.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in der Begründung zur 18. Änderung des FNP 2020 aufgenommen.</p> <p>Eine nur Stückweise Darstellung einer Freihaltetrasse im Rahmen der 18. Änderung des FNP 2020 und ausschließlich für diesen Umgriff wird nicht als zielführend betrachtet und entspricht nicht dem Auftrag des FNP eine beabsichtigte zukünftige Flächenentwicklung ganzheitlich darzustellen. Vielmehr soll der Auftrag des Gemeinderats einer planerischen Ausarbeitung einer Freihaltetrasse im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP (FNP 2040) aufgegriffen werden und dann in seiner Vollständigkeit (Rieselfeld-Dietenbach-Paduaallee) dargestellt werden.</p>
--	--

C KEINE ANREGUNGEN

C.1	Regierungspräsidium Freiburg – Referat 21 – Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz (Schreiben vom 25.08.2021)
C.2	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 4 (Schreiben vom 25.08.2021)
C.3	Regierungspräsidium Freiburg – Referat 54.1 -54.4 (Schreiben vom 09.07.2021)
C.4	Regierungspräsidium Freiburg – Referat 53.1 -53.2 (Schreiben vom 05.08.2021)
C.5	Regierungspräsidium Stuttgart – Technische Aufsichtsbehörde für Straßenbahnen (Schreiben vom 26.07.2021)
C.6	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 06.07.2021)
C.7	Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei – Referat 32 - Funkbetrieb / ASDBW (Schreiben vom 12.07.2021)
C.8	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 26.07.2021)
C.9	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 06.08.2021)
C.10	TransnetBW GmbH (Schreiben vom 21.07.2021) Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.
C.11	bnNETZE GmbH (Schreiben vom 26.07.2021)
C.12	Netze BW GmbH (Schreiben vom 12.07.2021 & 18.08.2021) Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.
C.13	Gemeinde March (Schreiben vom 12.07.2021) Es wird darum gebeten, die Gemeinde March im weiteren Planungsverfahren zu beteiligen.
C.14	Gemeindeverwaltungsverband March-Umkirch (Schreiben vom 12.07.2021) Es wird darum gebeten, den Gemeindeverwaltungsverband March-Umkirch im weiteren Planungsverfahren zu beteiligen.
C.15	Ericsson (Schreiben vom 07.07.2021) Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.

C.16	Freiburger Verkehrs AG (Schreiben vom 24.08.2021)
-------------	---

C.17	Regio-Verbund GmbH (RVG), Zweckverband-Regio-Nahverkehr Freiburg (ZRF) (Schreiben vom 27.08.2021)
-------------	---

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	03.03.2023

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Ausgleichsflächen in Lehen, Betzenhausen und St. Georgen "Im Zinklern", Plan-Nr. 5-100 (Lehen)

- a) Entscheidung über die im Rahmen der zweiten förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. HFA	13.03.2023		X	X	
2. BaUStA	16.03.2023	X		X	
2. GR	21.03.2023	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): ja, durchgeführt in Lehen am 16.03.2023

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

Auswirkungen auf den Klima- und Artenschutz: ja, siehe Anlage 6

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt über die zu dem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Ausgleichsflächen in Lehen, Betzenhausen und St. Georgen "Im Zinklern", Plan-Nr. 5-100, während der zweiten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den Entscheidungsvorschlägen in der Anlage 7 der Drucksache G-23/030 und hält an der mit Drucksache G-22/166 vorgenommenen Abwägung der während der ersten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 7 der Drucksache G-22/166) fest.

2. Der Gemeinderat beschließt die Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Ausgleichsflächen in Lehen, Betzenhausen und St. Georgen "Im Zinklern", Plan-Nr. 5-100, gemäß Anlage 4, die Planzeichnung gemäß Anlagen 2a bis 2c, die textlichen Festsetzungen gemäß Anlage 3 sowie die Begründung mit Umweltbericht gemäß den Anlagen 5 und 6 der Drucksache G-23/030.
-

Anlagen:

1. a) Lage des Plangebietes
1. b) Lage der externen Ausgleichsfläche in Lehen, Betzenhausen und St. Georgen
2. a) Planzeichnung (Bebauungsplan)
2. b) Planzeichnung (Nutzungsschablonen und Flächenbilanz)
2. c) Planzeichnung (Schemaschnitte)
3. Textliche Festsetzungen
4. Satzung
5. Begründung
6. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung
7. Entscheidungsvorschläge für den Umgang mit den im Rahmen der zweiten förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

1. Ausgangslage

Für das Plangebiet „Im Zinklern“ wurde am 15.06.2021 der Beschluss zur Offenlage gefasst (Drucksache G-21/102), die vom 12.07.2021 bis zum 24.09.2021 durchgeführt wurde. Eine zweite Offenlage wurde erforderlich, den entsprechenden Beschluss hat der Gemeinderat am 04.10.2022 gefasst (Drucksache G-22/166). Die zweite Offenlage wurde im Zeitraum vom 24.10.2022 bis zum 25.11.2022 durchgeführt.

2. Ergebnis der zweiten förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Auch im Rahmen der zweiten Offenlage gingen Stellungnahmen von Bürger_innen, Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange und Verbänden ein. Alle Einwendungen der Öffentlichkeit und der Behörden werden in Anlage 7 dargestellt, ebenso der jeweilige Entgegnungsvorschlag der Verwaltung.

3. Änderung gegenüber dem Entwurf zur 2. Offenlage

Der städtebauliche Entwurf hat sich nicht geändert.

Die textlichen Festsetzungen Nrn. 17.1.6 und 17.1.7 wurden anlässlich einer Einwendung des Betroffenen nach einem offensichtlichen Redaktionsversehen angepasst. Die textliche Festsetzung Nr. 20.6 wurde im Sinne der Bestimmtheit der Regelung konkretisiert.

4. Ausblick

Mit dem Satzungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Der Bebauungsplan tritt mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Freiburg in Kraft.

Im Anschluss an den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Im Zinklern“ ist ein Umlegungsverfahren erforderlich. Dieses soll nicht nur die Flächen der Eigentümer_innen, die am städtebaulichen Vertrag teilnehmen, umfassen, sondern auch die Grundstücke eines weiteren privaten Einzeleigentümers. Im Rahmen dieses amtlichen Umlegungsverfahrens wird von Seiten der Stadt eine vorzeitige Besitz-einweisung der für die öffentliche Erschließung des Baugebiets benötigten Teilflächen dieses Eigentümers angestrebt, um eine zeitnahe Realisierung der Erschließung und die daran anschließende Aufsiedlung des Gebietes gewährleisten zu können.

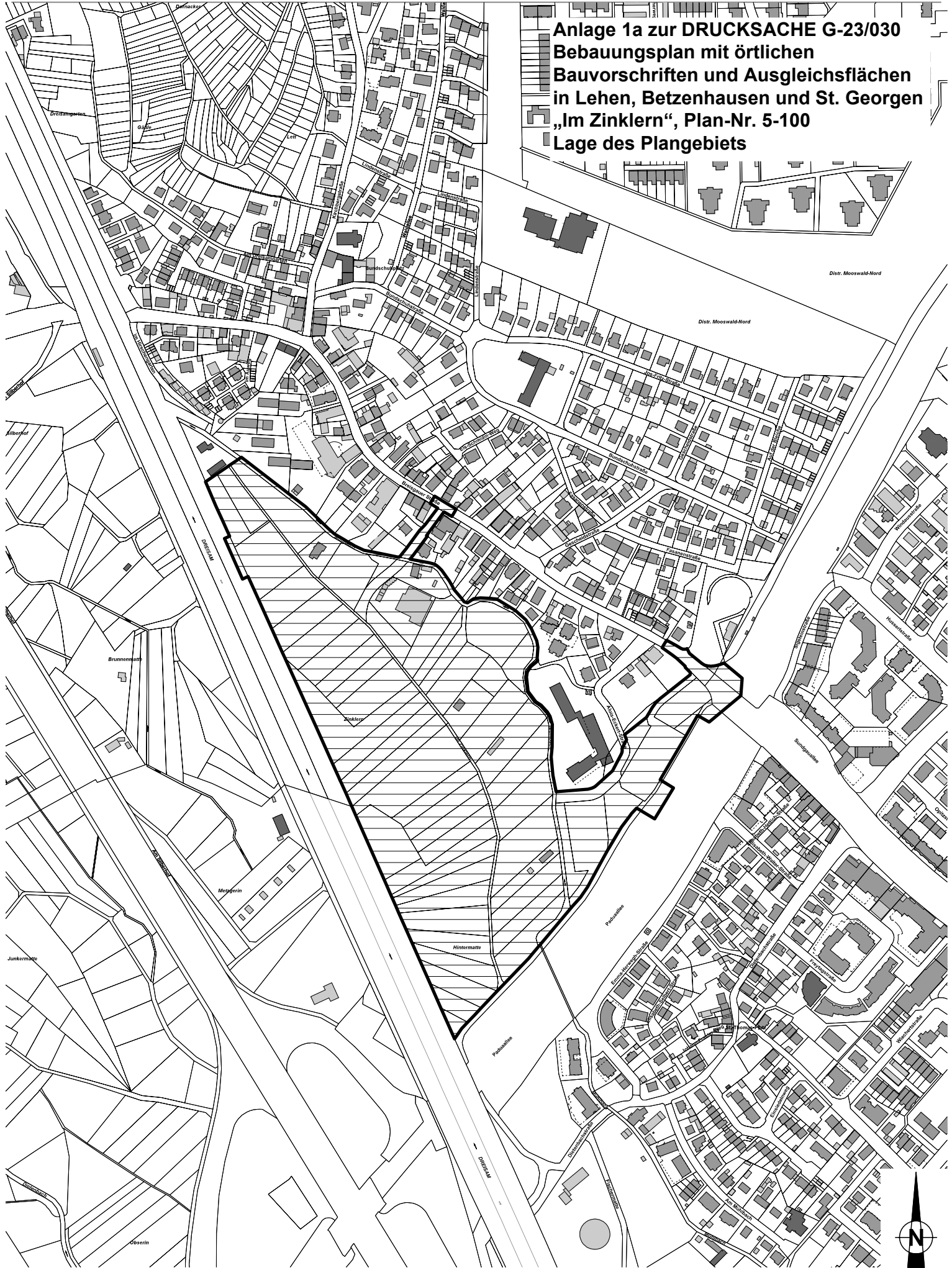
Eine Umplanung zur Vermeidung der Inanspruchnahme dieser in Privatbesitz befindlichen Flächen wurde trotz Vorliegen der Grundzustimmung des Voreigentümers und den grundsätzlich positiven Signalen des aktuellen Eigentümers zur Flächenüberlassung (zwar im Rahmen eines „Gesamtpaketes“, aber nie grundsätzlich verneinend) in der Vergangenheit intensiv geprüft. Eine Umplanung wurde in der Gesamtabwägung (Privates Eigentum - Interesse der Allgemeinheit an der Realisierung des Baugebiets) allerdings verworfen, da sich dadurch u. a. eine Verringerung der Baumasse im Baugebiet (und damit eine geringere Anzahl an Wohneinheiten), negative Auswirkungen auf die Qualität der Erschließung (u. a. problematische Kurvenradien), das Entstehen einer unbefriedigenden städtebaulichen Lösung mit einem ca. um 20 % kleineren Quartiersplatz (dem als neue Mitte von Lehen aber eine zentrale Bedeutung zukommt) und eine sich verkleinernde Fläche für das Pflegeheim ergeben würden.

Neben der Prüfung von Möglichkeiten zur Umplanung erfolgten in der Vergangenheit zudem langjährige, schlussendlich von Seiten des privaten Eigentümers abgebrochene Verhandlungen bezüglich einer gütlichen Einigung zu Grundstücksübertragung und Ausgleichsleistungen von Seiten der Stadt.

Ansprechperson für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist im Stadtplanungsamt Herr Etter, Tel.: 0761/201-4162. Ansprechperson für das Gesamtprojekt „Baugebiet „Im Zinklern“ ist im Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung Frau Mayer-Salomon, Tel.: 0761/201-4020.

- Bürgermeisteramt -

**Anlage 1a zur DRUCKSACHE G-23/030
Bebauungsplan mit örtlichen
Bauvorschriften und Ausgleichsflächen
in Lehen, Betzenhausen und St. Georgen
„Im Zinklern“, Plan-Nr. 5-100
Lage des Plangebiets**

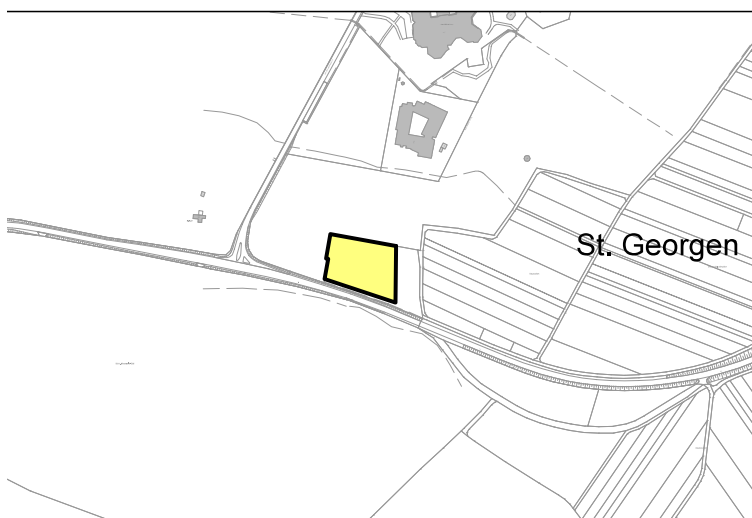
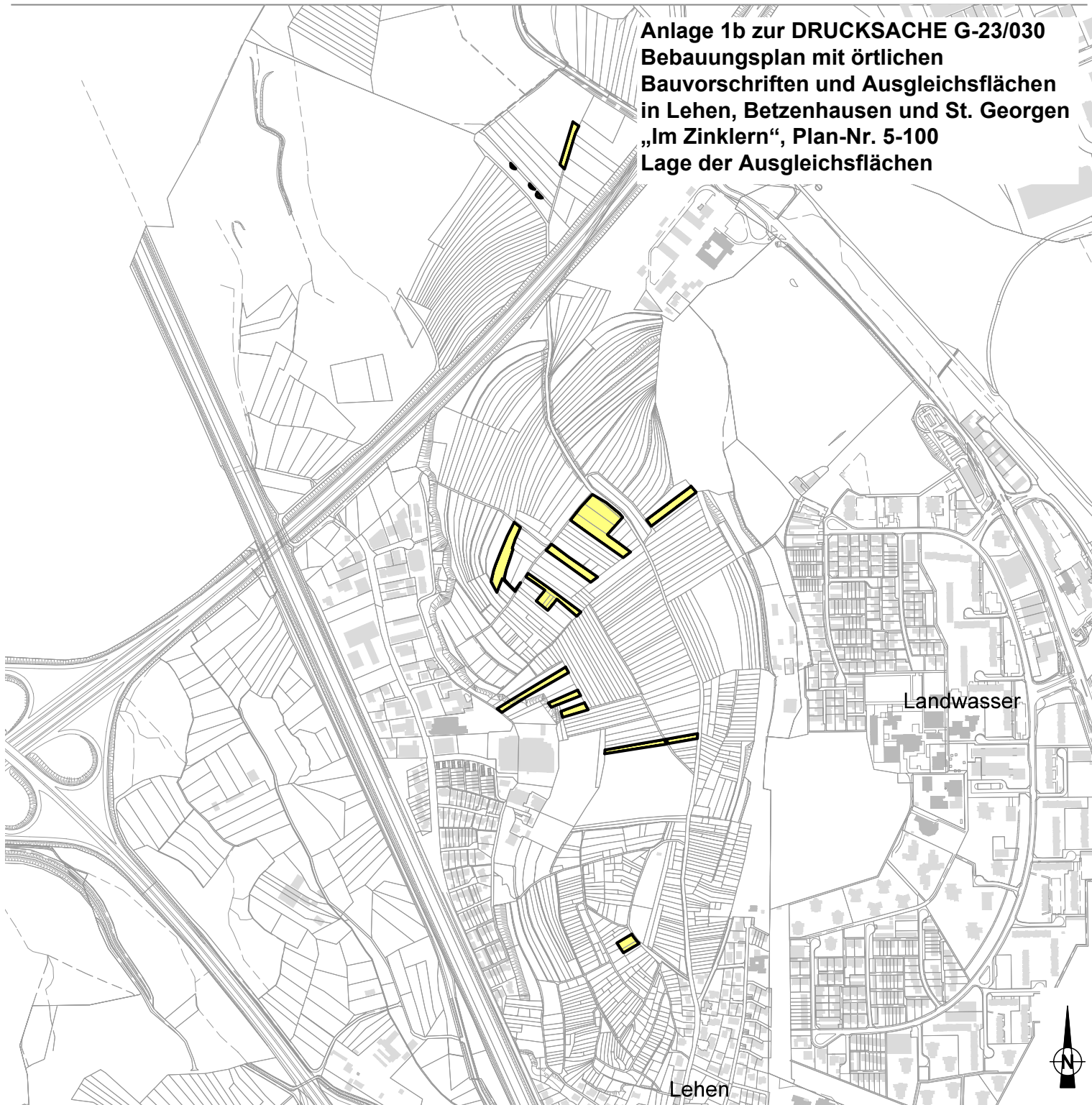


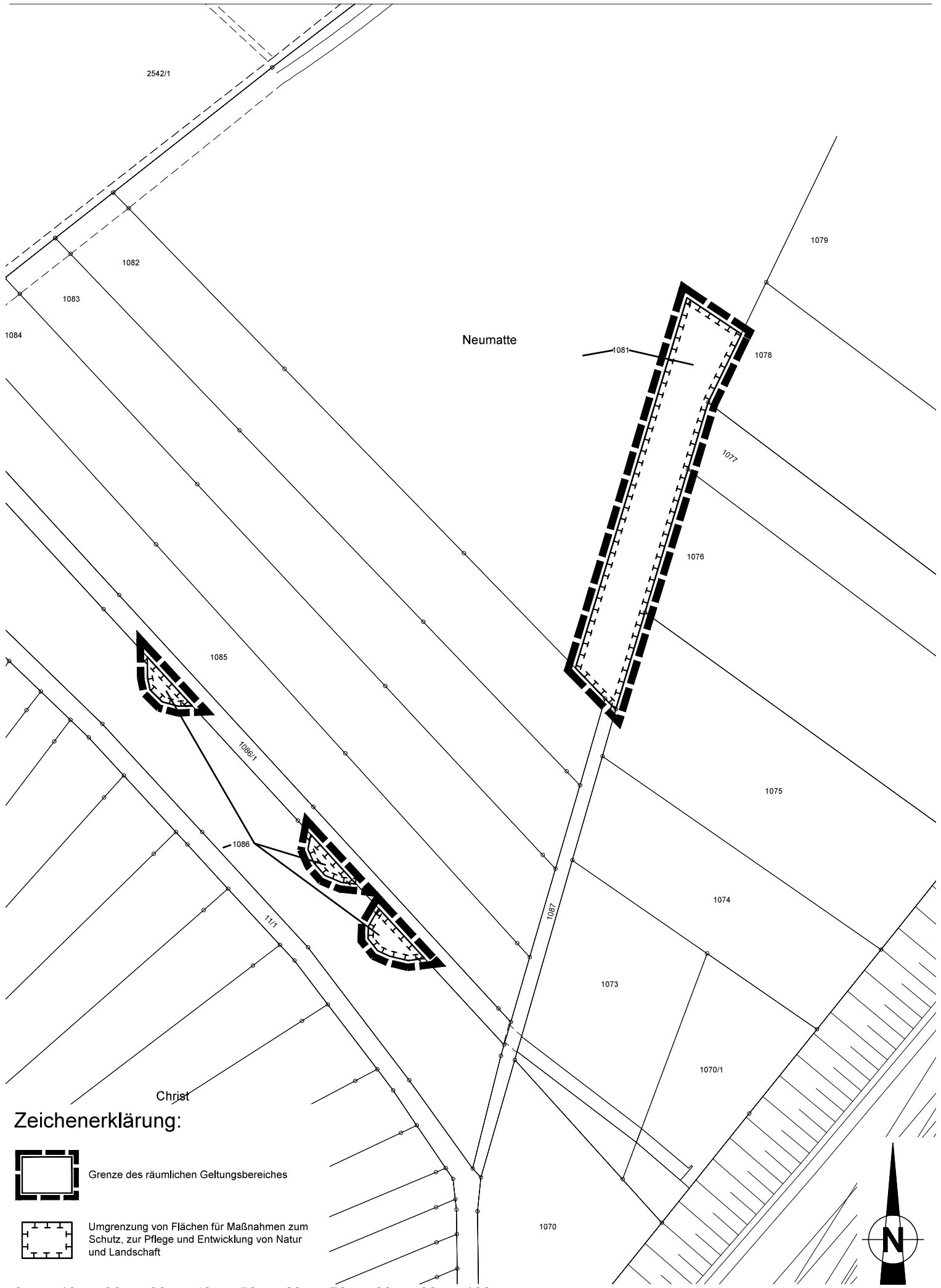
Plangrundlage: Auszug aus der ALKIS, Stand 2022, © Stadt Freiburg i.Br., Vermessungsamt
Bearbeitung: Stadt Freiburg i. Br., Stadtplanungsamt, 2022

0 50 100 150 200 250 300 350 400 m



Anlage 1b zur DRUCKSACHE G-23/030
Bebauungsplan mit örtlichen
Bauvorschriften und Ausgleichsflächen
in Lehen, Betzenhausen und St. Georgen
„Im Zinklern“, Plan-Nr. 5-100
Lage der Ausgleichsflächen




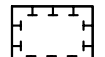


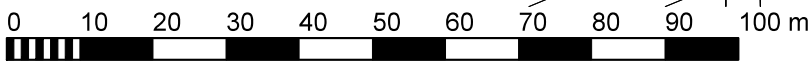
Neumatte

Christ

Zeichenerklärung:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Maßstab: 1:1000





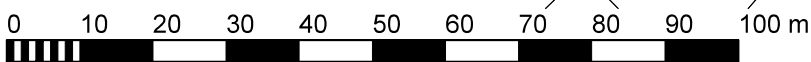
Zeichenerklärung:



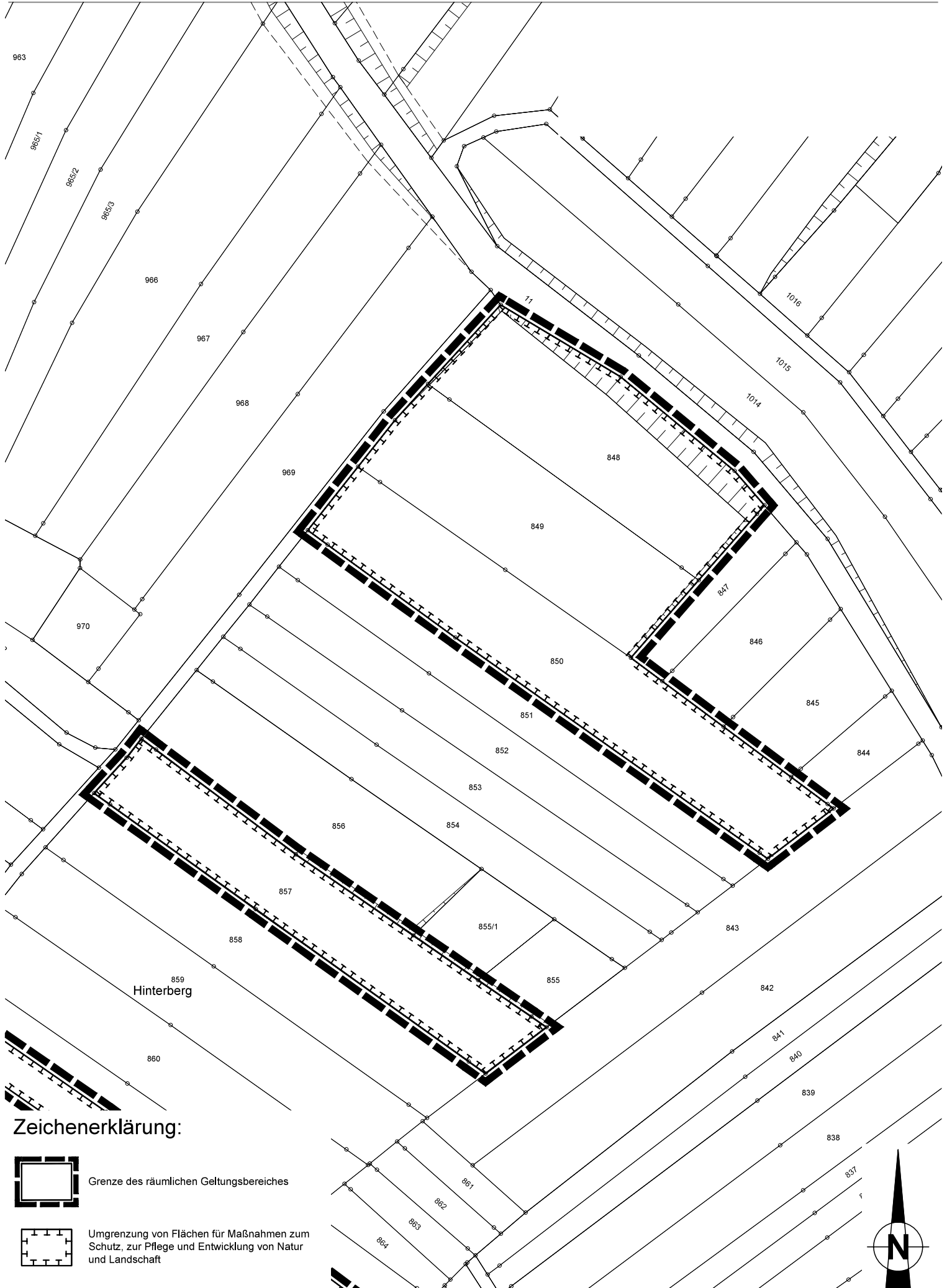
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Maßstab: 1:1000



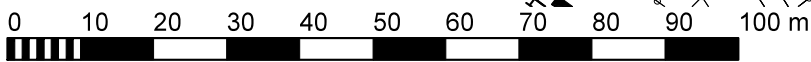
Zeichenerklärung:



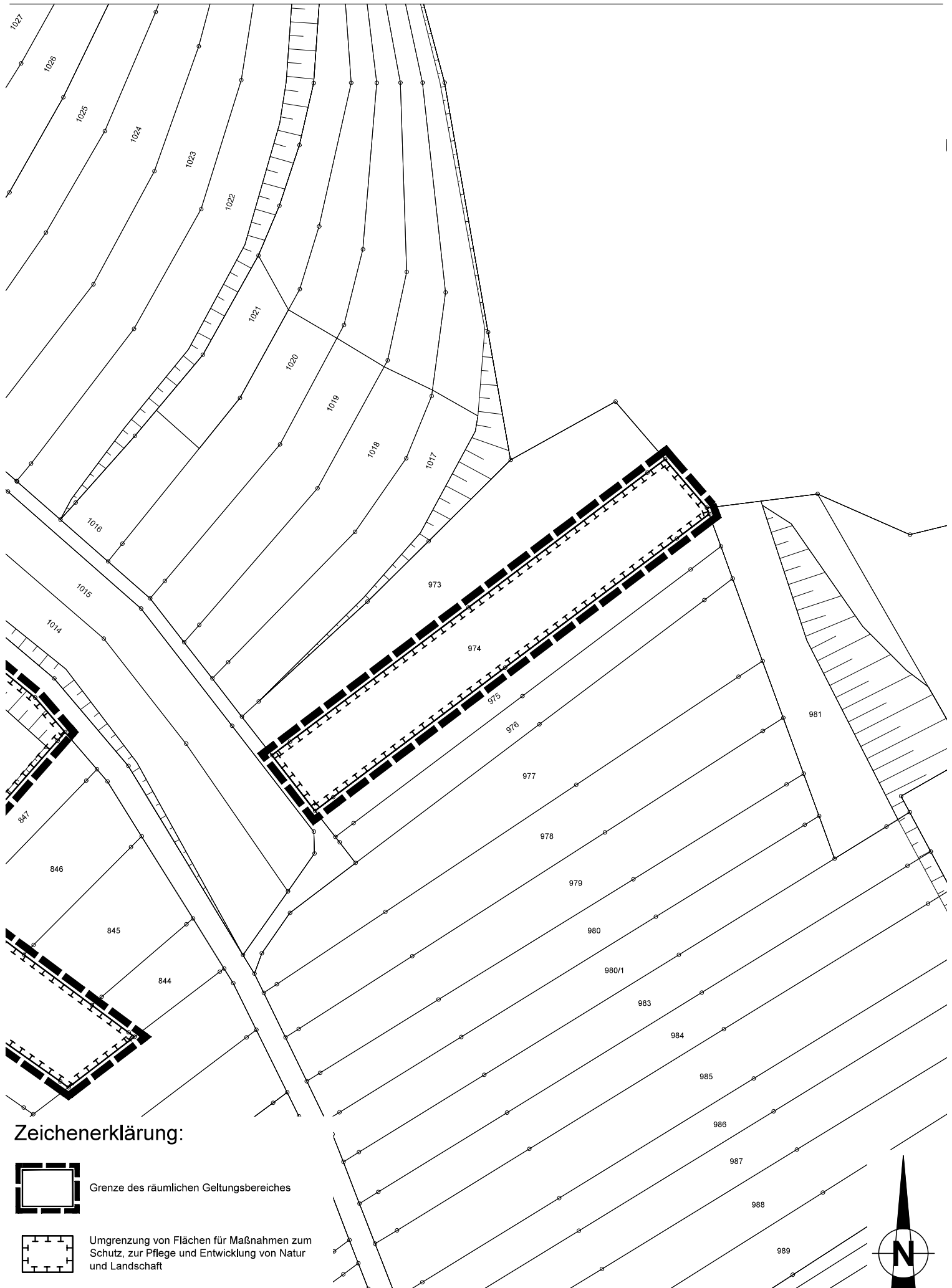
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



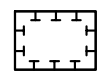
Maßstab: 1:1000



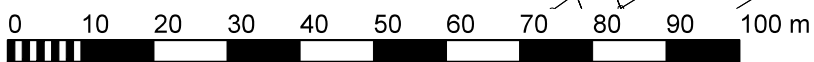
Zeichenerklärung:



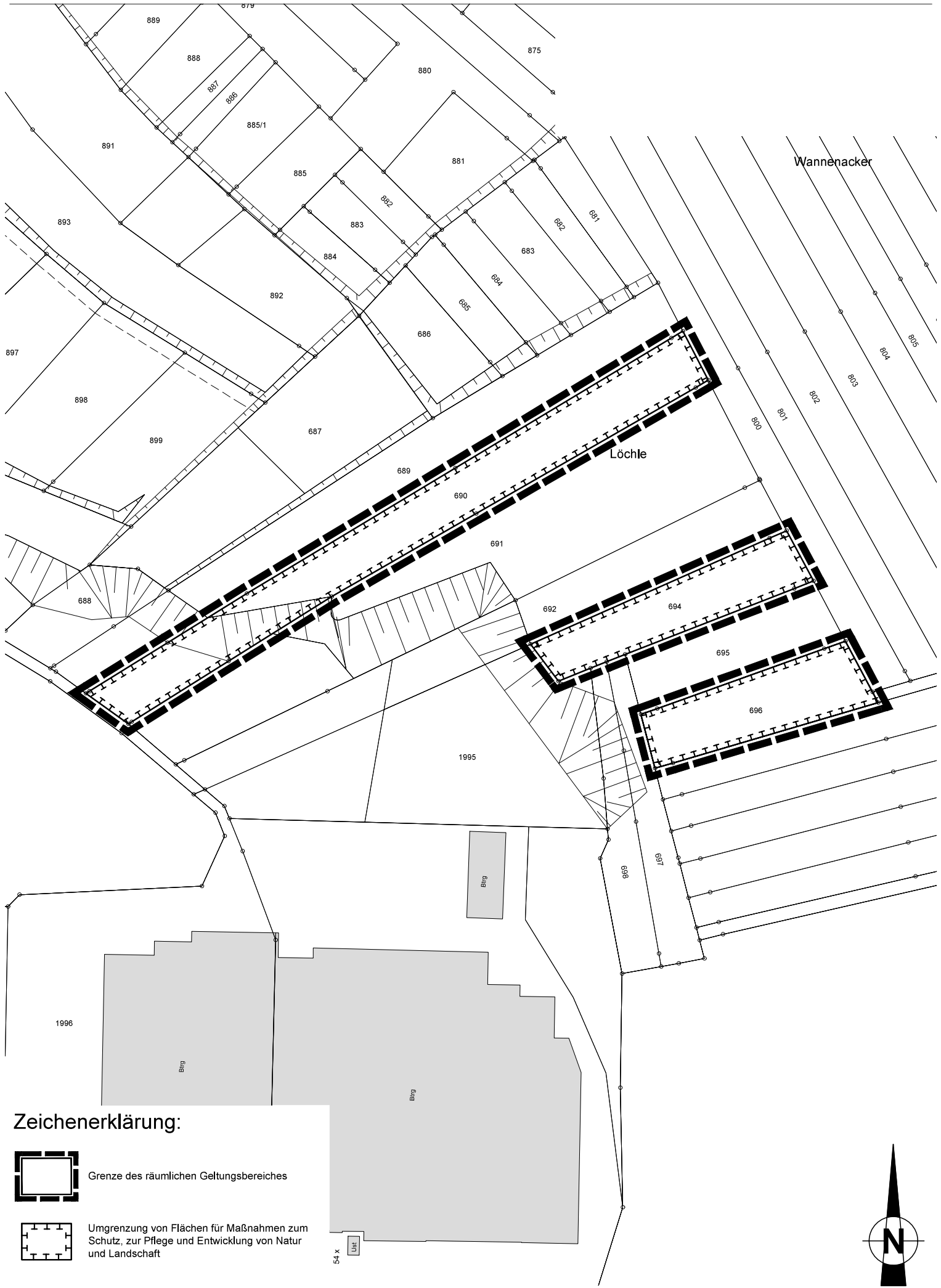
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches




Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft




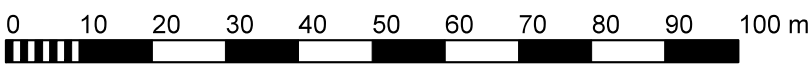
Maßstab: 1:1000



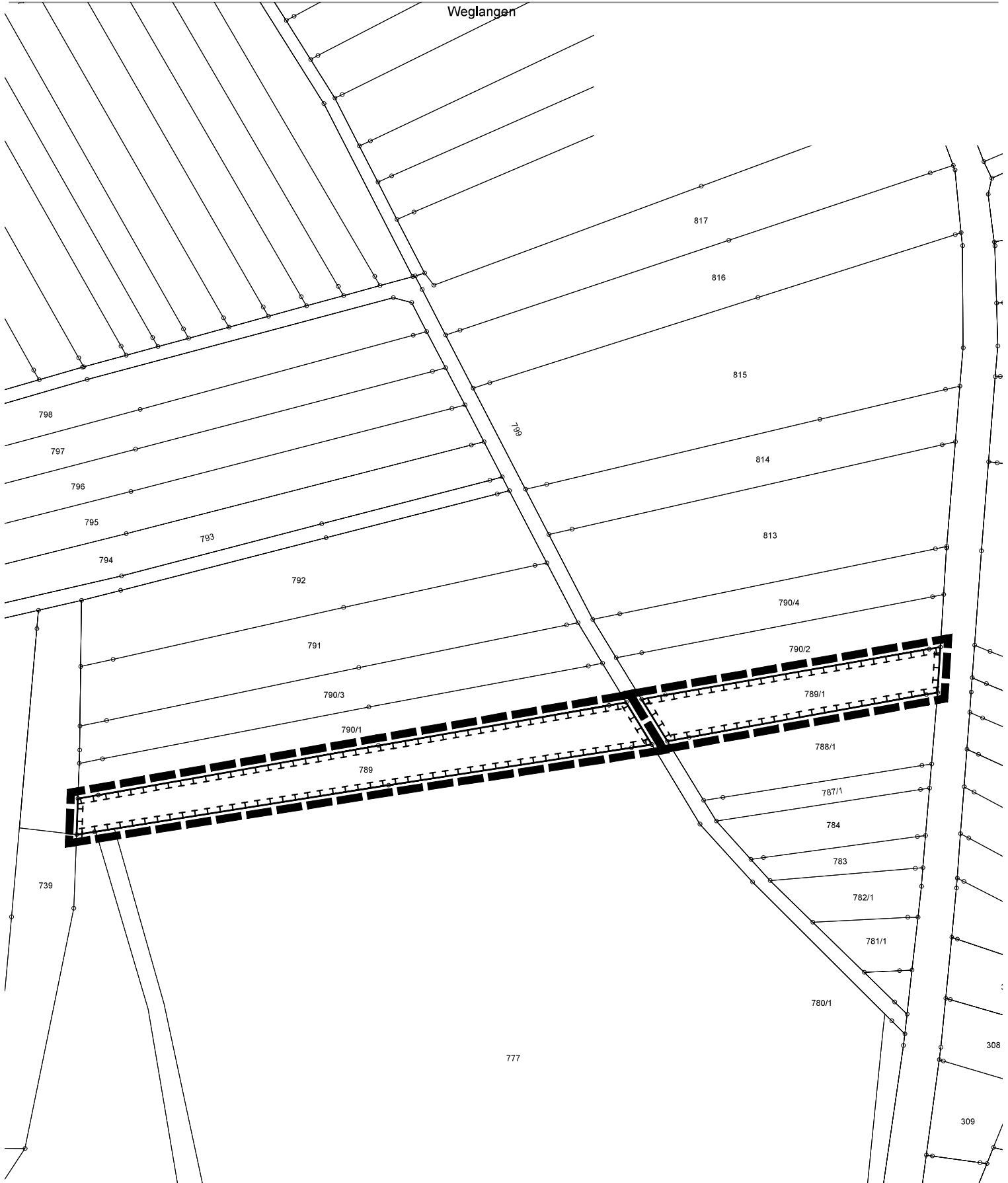
Zeichenerklärung:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Weglangen



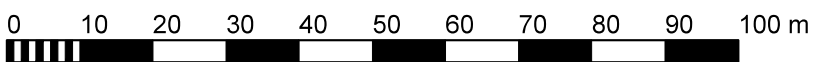
Zeichenerklärung:



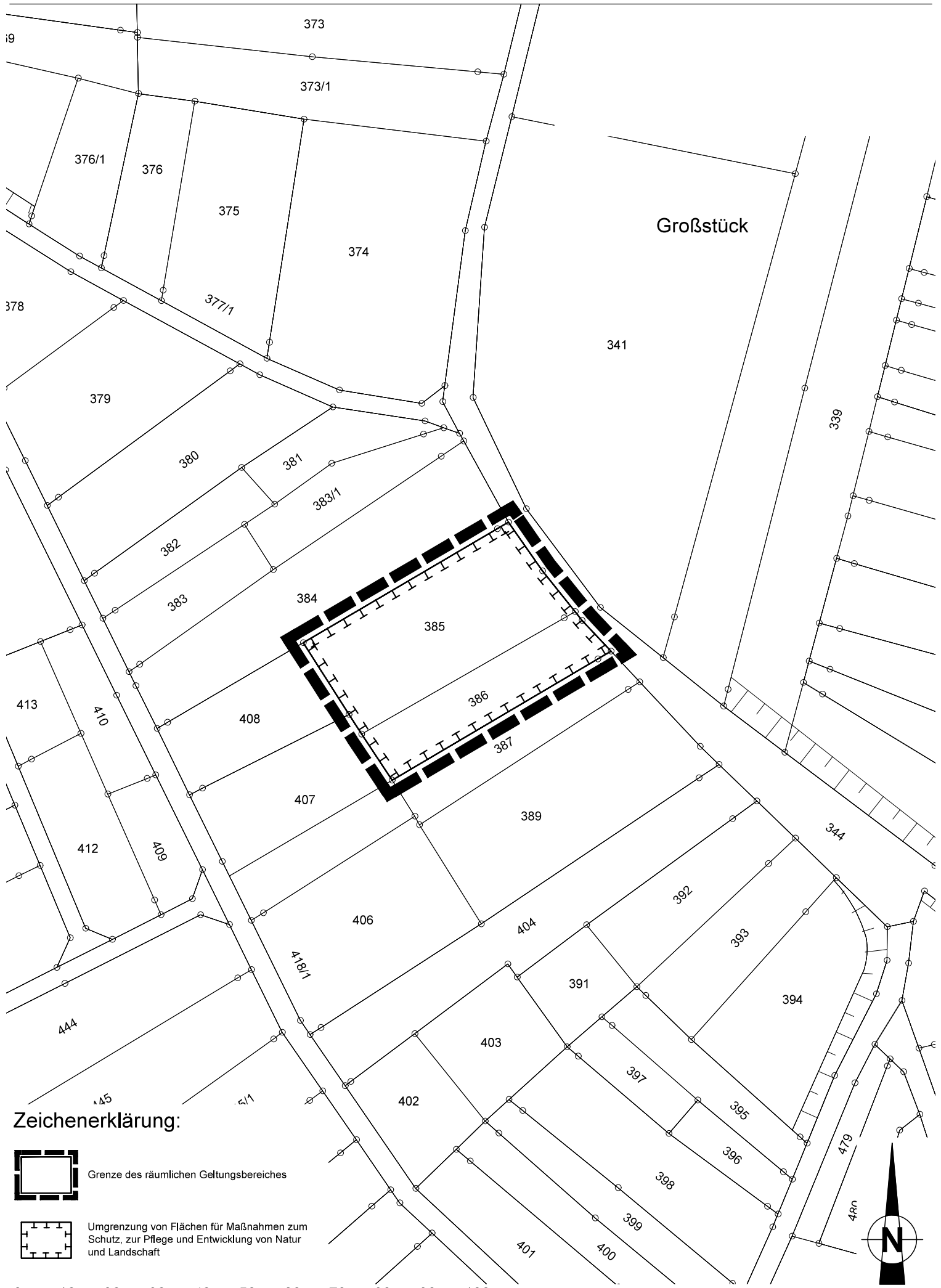
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



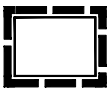
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Maßstab: 1:1000



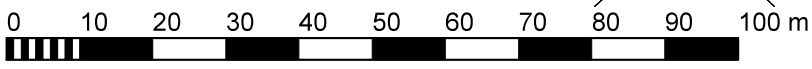
Zeichenerklärung:



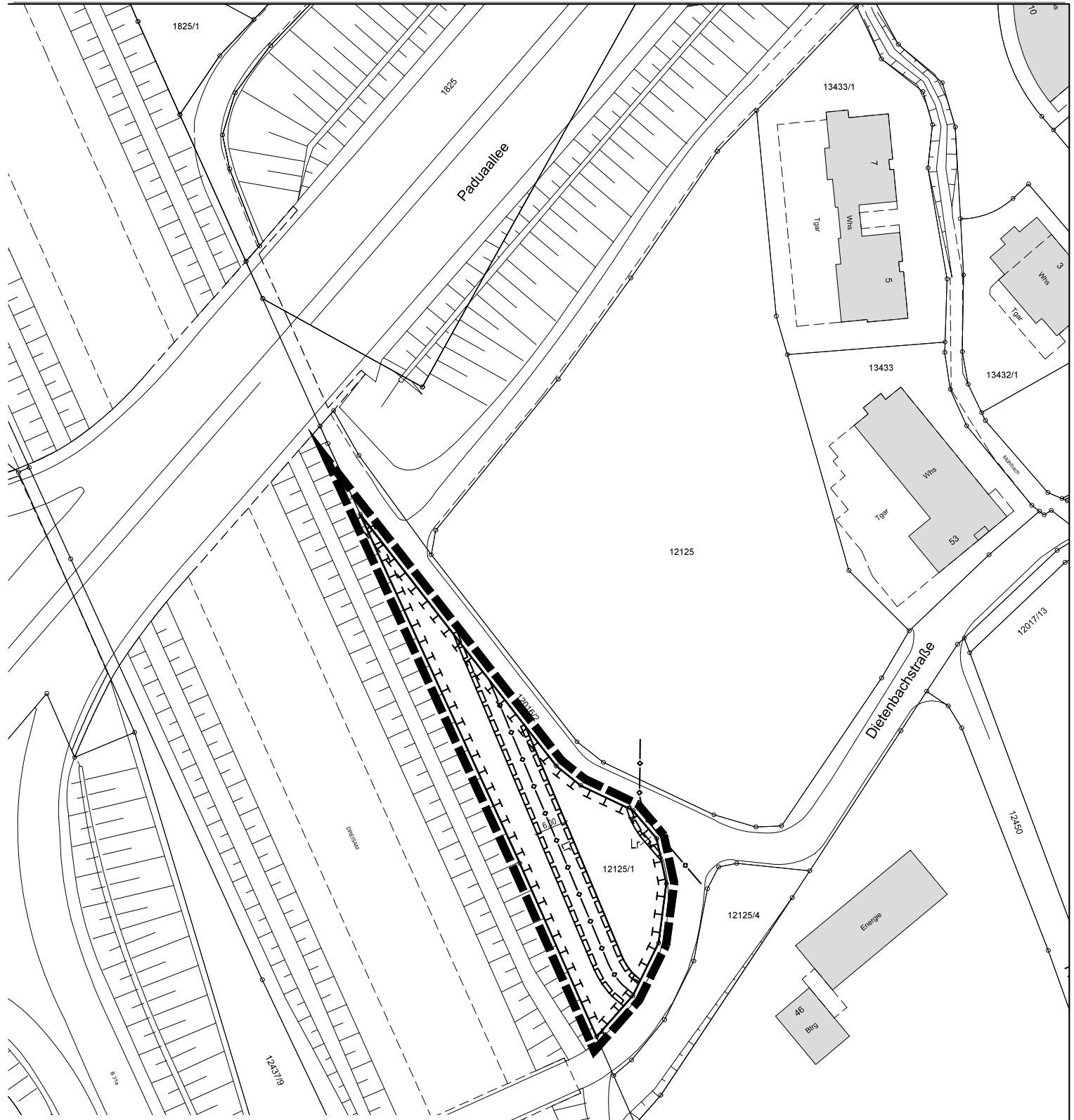
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



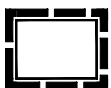
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Maßstab: 1:1000



Zeichenerklärung:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



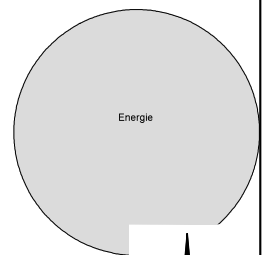
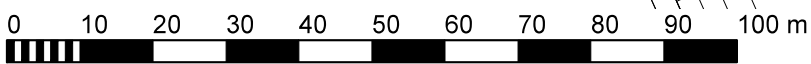
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:

Lr Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

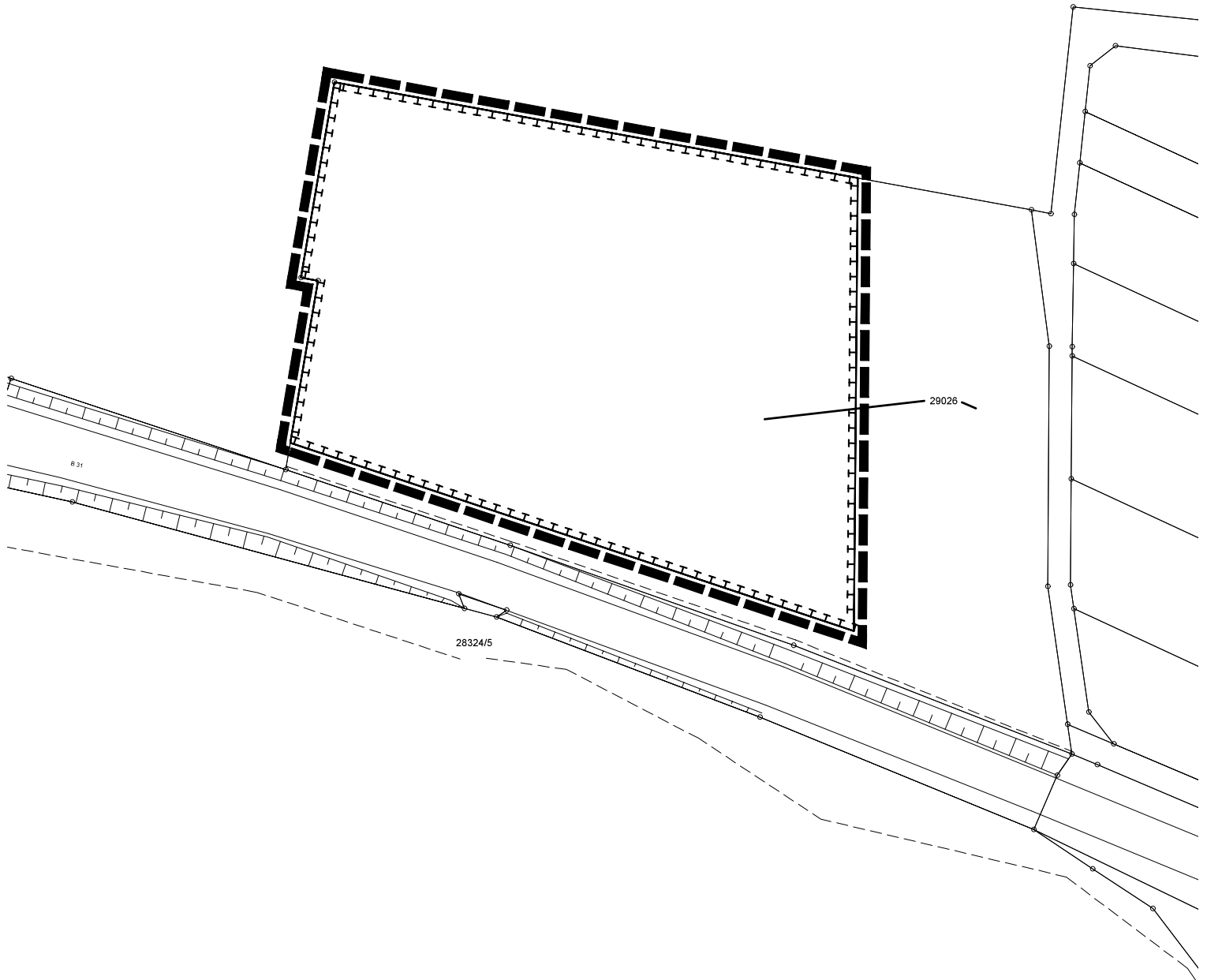
—◇— unterirdische Leitungen



12451



Maßstab: 1:1000



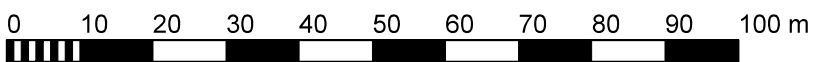
Zeichenerklärung:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



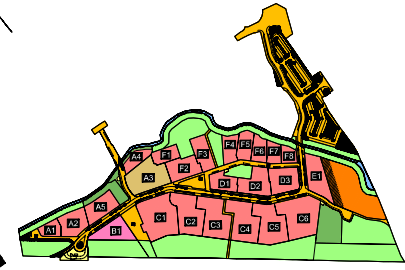
Maßstab: 1:1000

Anlage 2a zur DRUCKSACHE G-23/030
 Bebauungsplan mit örtlichen
 Bauvorschriften und Ausgleichsflächen
 in Lehen, Betzenhausen und St. Georgen
 „Im Zinklern“, Plan-Nr. 5-100
 Bebauungsplan

Zeichenerklärung:

- | | | |
|---|--|---|
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | Öffentliche Grünflächen | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft |
| Allgemeine Wohngebiete | Parkanlage | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| Mischgebiete | Spielplatz | Gemeinschaftsfläche mit gegenseitigem Nutzungsrechten zu belastende Flächen |
| Sondergebiete Zweckbestimmung, Wohnortcharakter | Private Grünflächen | Anpflanzen, Bäume |
| Stellfläche für Wohnmobile | Wasserflächen | Erhaltung, Bäume |
| Flächen für den Gemeinbedarf | Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen:
GNG Gemeinschaftsanlagengebäude
GBI Gemeinschaftsstellplätze
GTGa Gemeinschaftslagarage
GGCa Gemeinschaftscarport | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Gh Gehrecht zugunsten der Anlieger
Lz Leitungsrecht zugunsten des Versorgungs träger
Fr Fahrrecht zugunsten der Anlieger |
| Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen | Umgrenzung von Flächen für:
Sti Stellplätze
Baufinie
Baugrenze
Festsetzung | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen | Umgrenzung von Flächen für:
Sti Stellplätze
Baufinie
Baugrenze
Festsetzung | bestehende Gebäude außerhalb vom Flangebiet |
| Verkehrsflächen | Umgrenzung von Flächen für:
Sti Stellplätze
Baufinie
Baugrenze
Festsetzung | bestehende Gebäude innerhalb vom Flangebiet |
| Carsharing | Umgrenzung von Flächen für:
Sti Stellplätze
Baufinie
Baugrenze
Festsetzung | bestehende Bäume |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | Umgrenzung von Flächen für:
Sti Stellplätze
Baufinie
Baugrenze
Festsetzung | Grundwasseressstellen |
| Verkehrsberuhigter Bereich | Umgrenzung von Flächen für:
Sti Stellplätze
Baufinie
Baugrenze
Festsetzung | MHW Mittlerer Grundwasserhochstand in Meter u. NN |
| Park und Ruhe | Umgrenzung von Flächen für:
Sti Stellplätze
Baufinie
Baugrenze
Festsetzung | Umgrenzung von Gesamteinlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen |
| Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserreinigung sowie für Ablagerungen | Umgrenzung von Flächen für:
Sti Stellplätze
Baufinie
Baugrenze
Festsetzung | Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen |
| Regenwasserbehandlungsanlage (ESE) | Umgrenzung von Flächen für:
Sti Stellplätze
Baufinie
Baugrenze
Festsetzung | Umgrenzung von geschützten Biotopen |
| Bestattung | Umgrenzung von Flächen für:
Sti Stellplätze
Baufinie
Baugrenze
Festsetzung | Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind |
| | Umgrenzung von Flächen für:
Sti Stellplätze
Baufinie
Baugrenze
Festsetzung | unterirdische Leitungen |

ACHTUNG:
 Höhenbezug des gesamten Bebauungsplans ist auf das Höhensystem NN festgelegt



**Anlage 2b zur DRUCKSACHE G-23/030
Bebauungsplan mit örtlichen
Bauvorschriften und Ausgleichsflächen
in Lehen, Betzenhausen und St. Georgen
„Im Zinklern“, Plan-Nr. 5-100
Nutzungsschablonen und Flächenbilanz**

Flächenbilanz:

Geltungsbereich:	138.219 m²	100,00 %
Allgemeine Wohngebiete	47.840 m ²	34,62 %
Mischgebiete	3.486 m ²	2,52 %
Flächen für den Gemeinbedarf	2.158 m ²	1,56 %
Sonderbauflächen Zweckbestimmung Wohnmobilplatz	6.085 m ²	4,40 %
Öffentliche Verkehrsflächen	18.656 m ²	13,50 %
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung P+R Platz	9.425 m ²	6,82 %
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	4.814 m ²	3,48 %
Private Verkehrsflächen	72 m ²	0,05 %
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	956 m ²	0,69 %
Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Park / Spielplatz	9.544 m ²	6,90 %
Öffentliche Grünflächen i. V. m. Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	27.106 m ²	19,62 %
Private Grünflächen	2.004 m ²	1,45 %
Private Grünflächen Zweckbestimmung "Gärtnern in Freiburg"	2.710 m ²	1,96 %
Wasserflächen	3.363 m ²	2,43 %

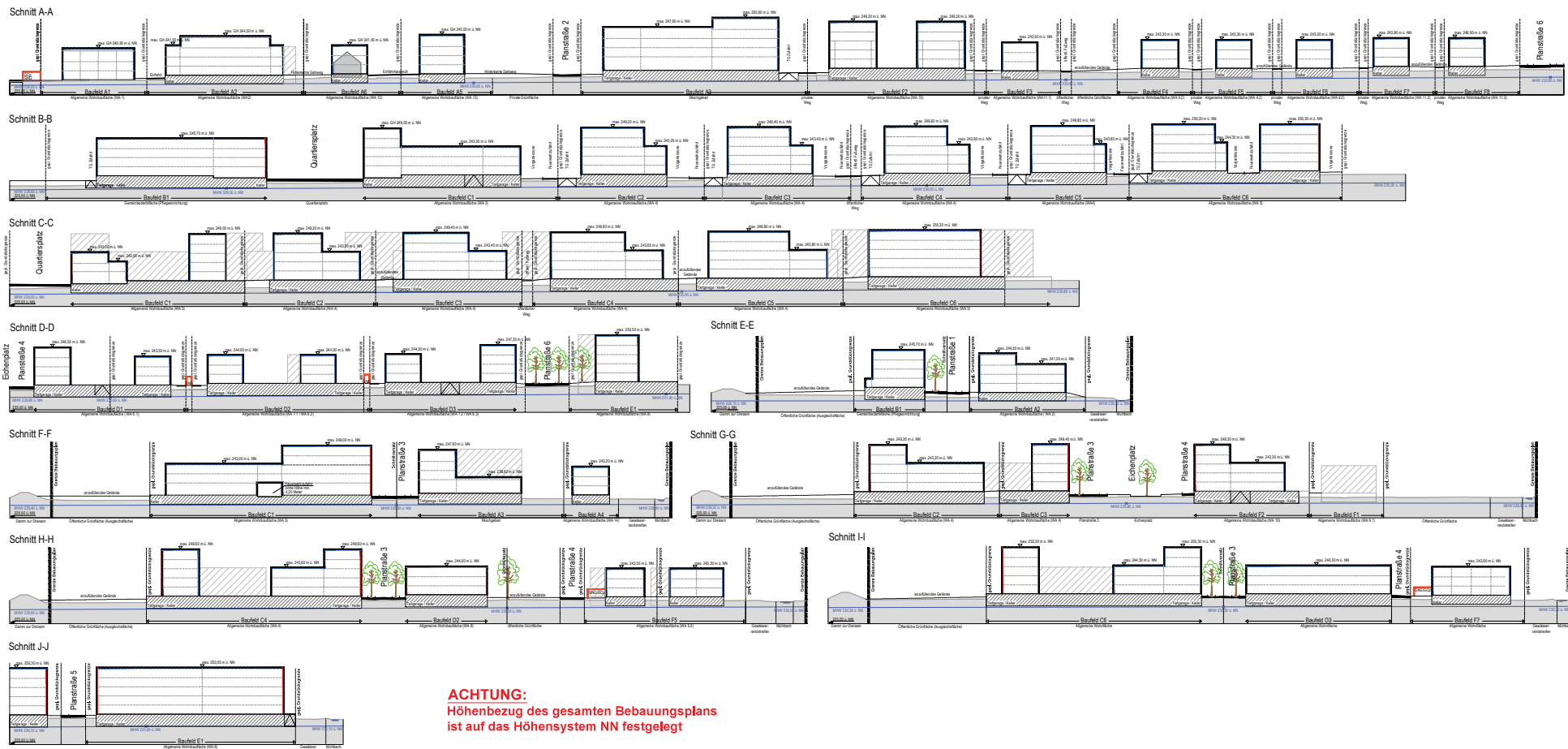
Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Geschossfläche
Dachform	
zusätzliche Festsetzungen	

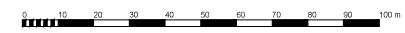
- DH Doppelhaus
- RH Reihenhaushaus
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- DN max. maximale Dachneigung in Grad
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- WE maximale Wohneinheiten

<p>Baufeld A1</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">WA 1</td></tr> <tr><td>o RH</td><td>-</td></tr> <tr><td>FD</td><td>SD DN max. 30°</td></tr> <tr><td colspan="2">max. 1 WE pro RH</td></tr> </table>	WA 1		o RH	-	FD	SD DN max. 30°	max. 1 WE pro RH		<p>Baufeld A2</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">WA 2</td></tr> <tr><td>o</td><td>-</td></tr> <tr><td colspan="2">FD</td></tr> <tr><td colspan="2">1 WE / 109 m² GF (entspricht max. 23 WE)</td></tr> </table>	WA 2		o	-	FD		1 WE / 109 m ² GF (entspricht max. 23 WE)		<p>Baufeld C1</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">WA 3</td></tr> <tr><td>g</td><td>-</td></tr> <tr><td colspan="2">FD</td></tr> <tr><td colspan="2">1 WE / 109 m² GF (entspricht max. 54 WE)</td></tr> </table>	WA 3		g	-	FD		1 WE / 109 m ² GF (entspricht max. 54 WE)		<p>Baufeld C2; C3; C4; C5</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">WA 4</td></tr> <tr><td>g</td><td>-</td></tr> <tr><td colspan="2">FD</td></tr> <tr><td colspan="2">1 WE / 109 m² GF (entspricht max. 186 WE)</td></tr> </table>	WA 4		g	-	FD		1 WE / 109 m ² GF (entspricht max. 186 WE)		<p>Baufeld C6</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">WA 5</td></tr> <tr><td>g</td><td>-</td></tr> <tr><td colspan="2">FD</td></tr> <tr><td colspan="2">1 WE / 109 m² GF (entspricht max. 79 WE)</td></tr> </table>	WA 5		g	-	FD		1 WE / 109 m ² GF (entspricht max. 79 WE)		<p>Baufeld D1; D2; D3</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">WA 6</td></tr> <tr><td>g</td><td>-</td></tr> <tr><td colspan="2">FD</td></tr> <tr><td colspan="2">1 WE / 109 m² GF (entspricht max. 80 WE)</td></tr> </table>	WA 6		g	-	FD		1 WE / 109 m ² GF (entspricht max. 80 WE)	
WA 1																																																					
o RH	-																																																				
FD	SD DN max. 30°																																																				
max. 1 WE pro RH																																																					
WA 2																																																					
o	-																																																				
FD																																																					
1 WE / 109 m ² GF (entspricht max. 23 WE)																																																					
WA 3																																																					
g	-																																																				
FD																																																					
1 WE / 109 m ² GF (entspricht max. 54 WE)																																																					
WA 4																																																					
g	-																																																				
FD																																																					
1 WE / 109 m ² GF (entspricht max. 186 WE)																																																					
WA 5																																																					
g	-																																																				
FD																																																					
1 WE / 109 m ² GF (entspricht max. 79 WE)																																																					
WA 6																																																					
g	-																																																				
FD																																																					
1 WE / 109 m ² GF (entspricht max. 80 WE)																																																					
<p>Baufeld F1 teilweise</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">WA 7</td></tr> <tr><td>o</td><td>-</td></tr> <tr><td colspan="2">FD</td></tr> <tr><td colspan="2">1 WE / 109 m² GF (entspricht max. 6 WE)</td></tr> </table>	WA 7		o	-	FD		1 WE / 109 m ² GF (entspricht max. 6 WE)		<p>Baufeld E1</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">WA 8</td></tr> <tr><td>g</td><td>-</td></tr> <tr><td colspan="2">FD</td></tr> <tr><td colspan="2">1 WE / 109 m² GF (entspricht max. 41 WE)</td></tr> </table>	WA 8		g	-	FD		1 WE / 109 m ² GF (entspricht max. 41 WE)		<p>Baufeld F1 teilweise</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">WA 9.1</td></tr> <tr><td>o DH / RH</td><td>-</td></tr> <tr><td>FD</td><td>SD DN max. 30°</td></tr> <tr><td colspan="2">max. 1 WE pro DH - Hälfte / RH</td></tr> </table>	WA 9.1		o DH / RH	-	FD	SD DN max. 30°	max. 1 WE pro DH - Hälfte / RH		<p>Baufeld F4; F5; F6</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">WA 9.2</td></tr> <tr><td>o DH / RH</td><td>-</td></tr> <tr><td>FD</td><td>SD DN max. 30°</td></tr> <tr><td colspan="2">max. 1 WE pro DH - Hälfte / RH</td></tr> </table>	WA 9.2		o DH / RH	-	FD	SD DN max. 30°	max. 1 WE pro DH - Hälfte / RH		<p>Baufeld F2</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">WA 10</td></tr> <tr><td>o</td><td>-</td></tr> <tr><td colspan="2">FD</td></tr> <tr><td colspan="2">1 WE / 109 m² GF (entspricht max. 29 WE)</td></tr> </table>	WA 10		o	-	FD		1 WE / 109 m ² GF (entspricht max. 29 WE)		<p>Baufeld F3,</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">WA 11.1</td></tr> <tr><td>o RH</td><td>-</td></tr> <tr><td>FD</td><td>SD DN max. 30°</td></tr> <tr><td colspan="2">max. 1 WE pro RH</td></tr> </table>	WA 11.1		o RH	-	FD	SD DN max. 30°	max. 1 WE pro RH	
WA 7																																																					
o	-																																																				
FD																																																					
1 WE / 109 m ² GF (entspricht max. 6 WE)																																																					
WA 8																																																					
g	-																																																				
FD																																																					
1 WE / 109 m ² GF (entspricht max. 41 WE)																																																					
WA 9.1																																																					
o DH / RH	-																																																				
FD	SD DN max. 30°																																																				
max. 1 WE pro DH - Hälfte / RH																																																					
WA 9.2																																																					
o DH / RH	-																																																				
FD	SD DN max. 30°																																																				
max. 1 WE pro DH - Hälfte / RH																																																					
WA 10																																																					
o	-																																																				
FD																																																					
1 WE / 109 m ² GF (entspricht max. 29 WE)																																																					
WA 11.1																																																					
o RH	-																																																				
FD	SD DN max. 30°																																																				
max. 1 WE pro RH																																																					
<p>Baufeld F7; F8</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">WA 11.2</td></tr> <tr><td>o RH</td><td>-</td></tr> <tr><td>FD</td><td>SD DN max. 30°</td></tr> <tr><td colspan="2">max. 1 WE pro RH</td></tr> </table>	WA 11.2		o RH	-	FD	SD DN max. 30°	max. 1 WE pro RH		<p>Baufeld A5</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">WA 12</td></tr> <tr><td>o</td><td>-</td></tr> <tr><td>FD</td><td>SD DN max. 30°</td></tr> <tr><td colspan="2">1 WE / 109 m² GF (entspricht max. 20 WE)</td></tr> </table>	WA 12		o	-	FD	SD DN max. 30°	1 WE / 109 m ² GF (entspricht max. 20 WE)		<p>Baufeld A4</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">WA 13</td></tr> <tr><td>o</td><td>-</td></tr> <tr><td>FD</td><td>SD DN max. 30°</td></tr> <tr><td colspan="2">1 WE / 109 m² GF (entspricht max. 9 WE)</td></tr> <tr><td>GRZ 0,3</td><td>GFZ 0,9</td></tr> </table>	WA 13		o	-	FD	SD DN max. 30°	1 WE / 109 m ² GF (entspricht max. 9 WE)		GRZ 0,3	GFZ 0,9	<p>Baufeld B1</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">Gemeinbedarf</td></tr> <tr><td>g</td><td>GF max. 5250 m²</td></tr> <tr><td colspan="2">FD</td></tr> </table>	Gemeinbedarf		g	GF max. 5250 m ²	FD		<p>Baufeld A3</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">MI</td></tr> <tr><td>g</td><td>GF max. 5600 m²</td></tr> <tr><td colspan="2">FD</td></tr> <tr><td colspan="2">max. 32 WE</td></tr> </table>	MI		g	GF max. 5600 m ²	FD		max. 32 WE										
WA 11.2																																																					
o RH	-																																																				
FD	SD DN max. 30°																																																				
max. 1 WE pro RH																																																					
WA 12																																																					
o	-																																																				
FD	SD DN max. 30°																																																				
1 WE / 109 m ² GF (entspricht max. 20 WE)																																																					
WA 13																																																					
o	-																																																				
FD	SD DN max. 30°																																																				
1 WE / 109 m ² GF (entspricht max. 9 WE)																																																					
GRZ 0,3	GFZ 0,9																																																				
Gemeinbedarf																																																					
g	GF max. 5250 m ²																																																				
FD																																																					
MI																																																					
g	GF max. 5600 m ²																																																				
FD																																																					
max. 32 WE																																																					

Anlage 2c zur DRUCKSACHE G-23/030
 Bebauungsplan mit örtlichen
 Bauvorschriften und Ausgleichsflächen
 in Lehen, Betzenhausen und St. Georgen
 „Im Zinklern“, Plan-Nr. 5-100
 Schemaschnitte



ACHTUNG:
 Höhenbezug des gesamten Bebauungsplans
 ist auf das Höhensystem NN festgelegt



Anlage 3 zur DRUCKSACHE G-23/030

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und
Ausgleichsflächen in Lehen, Betzenhausen und St. Georgen
„Im Zinklern“
Plan-Nr. 5-100**

A Textliche Festsetzungen

(nach § 9 Abs. 1 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden Anlagen für Verwaltungen.

Hinweis:

Unter den Begriff „nicht störende Gewerbebetriebe“ fallen auch Ferienwohnungen. Dem zu Folge sind Ferienwohnungen in den Wohngebieten nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind

- Wohngebäude (Wohnungen),
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

1.2.2 Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Hierzu zählen Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen sowie ähnliche Unternehmungen im Sinne der §§ 29 ff der Gewerbeordnung (GewO), Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease- und Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäften mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotischen Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Einrichtungen, Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Terminwohnungen und Eros-Center, Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegend Sex- und Erotiksortiment.

1.2.3 Nicht zulässig sind im Erdgeschoss:

- Wohngebäude (Wohnungen)

1.2.4 Nicht zulässig sind in den Obergeschossen

- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften und
- sonstige Gewerbebetriebe.

Hinweis:

Unter den Begriff „sonstige Gewerbebetriebe“ fallen auch Ferienwohnungen (§ 13 a BauNVO). Demzufolge sind Ferienwohnungen in den Obergeschossen des Mischgebiets nicht zulässig.

1.3 **Sondergebiet Wohnmobilplatz (§ 10 BauNVO)**

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilplatz“ (SO Wohnmobilplatz) dient der Erholung und dem touristischen Aufenthalt mit Wohn- und Reisemobilen.

Zulässig sind:

- Abstellplätze für Wohn- und Reisemobile,
- Infrastruktureinrichtungen (z.B. Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets mit Strom, Wasser, Abwasser),
- „Beschränkung“ des Wohnmobilplatzes (geregelter Zu- und Abfahrt),
- Empfangsgebäude (Rezeption/ Kassenhäuschen) für den Betreiber,
- Notruf- und Touristeninformation,
- Platzbeleuchtung.

Hinweis:

Der Aufenthalt über einen längeren Zeitraum (Dauercamper) wird ausgeschlossen. Näheres wird eine eigens für dieses Sondergebiet erstellte Platzordnung regeln.

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 2.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Pflege“ ist eine Einrichtung, die sowohl stationäre Pflege als auch Tagespflege anbietet, zulässig.
- 2.2 Im Erdgeschoss ist ein Café, das im Verhältnis zur Pflegeeinrichtung räumlich untergeordnet ist und insbesondere den Bewohner_Innen der Pflegeeinrichtung und deren Besucher_Innen dient, zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 – 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzungen zur

- Grundfläche (GR) / Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossfläche (GF)/ Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse und
- Höhe der baulichen Anlagen.

3.1 Grundfläche/ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- 3.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 12, im Mischgebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf entspricht die maximal zulässige Grundfläche den jeweils durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen definierten Baufenstern.
- 3.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 13 ist die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt.
- 3.1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 9.1, WA 9.2, WA 11.1 und WA 11.2 (Doppel- und Reihenhäuser) sowie im WA 13 kann die maximal zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 3.1.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 – WA 8 sowie WA 10 und 12 (Geschosswohnungsbau) kann die maximal zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), kann die maximal zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 3.1.5 Im Mischgebiet kann die maximal zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

3.2 **Geschossfläche/ Geschossflächenzahl** (§ 20 BauNVO)

- 3.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 12 ist die maximal zulässige Geschossfläche auf das Produkt der maximal zulässigen Grundfläche mal der jeweils maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- 3.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 13 ist die maximal zulässige Geschossflächenzahl auf 0,9 festgesetzt.
- 3.2.3 Im Mischgebiet wird eine maximale Geschossfläche von 5.600 m² festgesetzt.
- 3.2.4 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (Pflegeeinrichtung) ist die maximale Geschossfläche auf 5.250 m² festgesetzt.
- 3.2.5 Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung entweder als Höchstmaß, als Mindest- und Höchstmaß oder als zwingend einzuhaltendes Maß festgesetzt.

3.4 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)

- 3.4.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) der Hauptbaukörper ist durch die jeweils in der Planzeichnung eingetragene Höhenangabe in m ü.NN festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt ist der nach Landesbauordnung Baden-Württemberg definierte obere Abschluss der Wand bzw. die Firsthöhe.

- 3.4.2 Die maximal zulässige Höhe von Nebenanlagen wird auf 3,5 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) in der Mitte des Zufahrtsbereichs, oberer Bezugspunkt ist der nach Landesbauordnung Baden-Württemberg definierte obere Abschluss der Wand bzw. die Firsthöhe.

- 3.4.3 Die maximal festgesetzte Höhe kann bei Anlagen mit flachen und flach geneigten Dächern ($\leq 10^\circ$) durch Solaranlagen, Aufzugsschächte, Absturzsicherungen und sonstige technische Aufbauten um maximal 1,0 m überschritten werden, sofern sie mindestens einen Abstand von 1,0 m zu den Gebäudekanten einhalten.

4 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 7 und WA 9 – WA 13 ist die offene Bauweise festgesetzt.

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

- 4.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 11.1 und WA 11.2 sind ausschließlich Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.
- 4.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 9.1 und WA 9.2 sind ausschließlich Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.
- 4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 – WA 6, WA 8 sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

5 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.
- 5.2 Ein Zurücktreten des Erdgeschosses von der straßenseitigen Baulinie um bis zu 3 m kann zugelassen werden.
- 5.3 Ein Vortreten der Obergeschosse über die Baulinien und von Baugrenzen, die sich in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 – WA 5 zum Dreisam-Grünzug bzw. im WA 8 zum Wohnmobilplatz orientieren, kann zugelassen werden für Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m auf maximal einem Viertel der jeweiligen Länge der jeweiligen Außenwand.

Die max. zulässigen Geschossflächen, die sich aus dem Produkt von Baufenstergröße mal der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergeben, dürfen dadurch nicht überschritten werden.

6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen für die viergeschossigen Gebäude zur Planstraße 4 0,3 der Wandhöhe.

7 Nebenanlagen
(§ 9 Abs.1 Nrn. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- 7.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 6, WA 9.2 und WA 11.2 sind Nebenanlagen nur als Gemeinschaftsnebengebäude innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (GNG) zulässig.

8 Gemeinschaftstiefgaragen, Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 21a BauNVO)

- 8.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen (St / GSt) zulässig.
- 8.2 In den Wohngebieten WA 9.2 und WA 11.2 sind Gemeinschaftscarports innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen (GCp) zulässig.

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

- 8.3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Hinweis:

Unter dem Gebäudetrakt, der unmittelbar an den Quartiersplatz angrenzt, sind keine Stellplätze zulässig, damit das Erdgeschoss auf gleichem Niveau wie der Quartiersplatz zum Liegen kommt. Entsprechend wurde in der Planzeichnung die Abgrenzung vorgenommen.

- 8.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 – WA 8 und WA 10 sind Gemeinschaftstiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Flächen (GTGa) zulässig. Die zugehörigen Zu-/ Ausfahrten sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereiche zulässig und max. 6,5 m breit.

- 8.5 Im allgemeinen Wohngebieten WA 3 ist die Gemeinschaftstiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (GTGa) zulässig. Die zugehörigen Zu-/ Ausfahrten sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereiche zulässig und max. 6,5 m breit.

- 8.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 12 sind Tiefgaragen zulässig, deren Geschossoberkante (Rohfußboden EG) oberhalb der Geländeoberfläche liegt. Das Tiefgaragengeschoss darf maximal 0,5 m über das angrenzende Straßenniveau der Planstraße 1 herausragen. Die zugehörigen Zu-/ Ausfahrten sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereiche zulässig und max. 6,5 m breit.

Hinweise:

- *Die Festsetzung zum Bauen im Grundwasser (vgl. Nr. 13) ist zu beachten.*
- *Abhängig von der nachzuweisenden Stellplatzzahl je Gebäude bzw. Tiefgarage müssen Tiefgaragenzufahrten über zwei Fahrspuren verfügen und deshalb bis zu 6,5 m breit sein.*
- *Im Wohngebiet WA 3 sind unter dem Gebäudetrakt, der unmittelbar an den Quartiersplatz angrenzt, keine Stellplätze zulässig, damit das Erdgeschoss auf gleichem Niveau wie der Quartiersplatz zum Liegen kommt. Entsprechend wurde in der Planzeichnung die Abgrenzung vorgenommen.*
- *Rampen von Tiefgaragen- oder von Grundstückszufahrten, sind mindestens 20 cm über das Niveau der wasserführenden Rinne zu führen.*

9 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

- 9.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 9.1, WA 9.2, WA 11.1 und WA 11.2 ist je Wohngebäude (Doppelhaushälfte- bzw. Reiheneinheit) max. eine Wohnung (Wohneinheit) zulässig. In Doppelhaushälften oder Reiheneinheiten mit mehr als 240 m² Geschossfläche sind ausnahmsweise 2 Wohnungen zulässig, sofern die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze innerhalb der für Stellplätze vorgesehenen Flächen oder innerhalb des jeweiligen Baufensters nachgewiesen werden können.

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

9.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 8, WA 10, WA 12 und WA 13 (Wohngebiete mit Geschosswohnungsbau) ist in den Wohngebäuden je 109 m² Geschossfläche maximal eine Wohnung zulässig. Das jeweilige Ergebnis wird nach den allgemeinen mathematischen Rundungsregeln zur nächstgelegenen ganzen Zahl auf- bzw. abgerundet.

9.3 Im Mischgebiet sind max. 32 Wohnungen zulässig.

Hinweise:

- *Aufgrund von neuen Baurechten entstehen im Plangebiet rund 550 Wohneinheiten. Auf Grundlage bereits bestehender Baurechte sind im Plangebiet weitere rund 50 Wohneinheiten zulässig.*
- *Die maximale Anzahl der Wohnungen je Baugebiet/ Baufeld ist den jeweiligen Nutzungsschablonen zu entnehmen.*

10 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinweise:

- *Alle Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Parkierung, Gehwegkanten) sind nachrichtlich. Von ihnen kann abgewichen werden, soweit es unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen – insbesondere städtebaulichen und straßenrechtlichen – Belangen vereinbar ist.*
- *Auf der südlichen der beiden öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Park + Ride hat der Erhalt der großen Bäume Priorität. Da diese eine PV-Anlage verschatten würden, wird dort keine bzw. nur eine mit dem vorhandenen Baumbestand in Einklang zu bringende Anlage errichtet.*
- *Auf Grund des insgesamt neu zu erstellenden Straßenkörpers verbunden mit der neuen Höhenlage ergeben sich Böschungскеile auf den angrenzenden Grundstücken. Diese sind zu dulden.*

11 Umgang mit Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Abweichend hiervon ist das auf den Planstraßen 2 und 7 anfallende Niederschlagswasser in den Mühlbach einzuleiten.

11.2 Das auf den öffentlichen Platzflächen anfallende Niederschlagswasser ist mit einem Abflussbeiwert von max. 0,60 gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Abweichend hiervon kann der Eichenplatz anderweitig entwässert werden.

11.3 Das auf dem Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ anfallende Niederschlagswasser ist mit einem Abflussbeiwert von max. 0,20 gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

11.4 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist mit einem Abflussbeiwert von max. 0,35 in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

Abweichend hiervon ist das auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 13 anfallende Niederschlagswasser, sowie das in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 unterhalb der Rückstauenebene des Regenwasserkanals anfallende Niederschlagswasser, mit einem Abflussbeiwert von max. 0,35 in den jeweils angrenzenden Gewässerrandstreifen breitflächig einzuleiten. Die Einleitstelle hat auf dem privaten Grund zu liegen.

- 11.5 Balkon-, Loggien-, Terrassen- und Wegeflächen können über die auf den Baugrundstücken von der Bebauung freizuhaltenen Flächen oder den begrünten Oberbodenaufbau der Tiefgarage breitflächig versickert werden.
- 11.6 Sämtliche Zufahrten und Zuwegungen sowie Fahrradstellplätze auf den privaten Grundstücksflächen (ausgenommen der Tiefgaragenzufahrten) sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit durchlässigen Fugen, wasserdurchlässige haufwerksporige Betonsteine, Versickerungspflaster, etc.). Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren.
- 11.7 Verkehrs- und Stellplatzflächen im Sondergebiet Wohnmobilplatz sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit durchlässigen Fugen, wasserdurchlässige haufwerksporige Betonsteine, Versickerungspflaster, Drainasphalt, etc.). Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren.

Hinweise:

- *Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Durch den Grundstückseigentümer ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m² ist ein entsprechender Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche bis zu 800 m² hat der Kanalnetzbetreiber festgelegt, dass ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die DIN 1986-100 zu führen ist. Der Überflutungsnachweis ist dabei für das mindestens 30-jährliche Regenereignis zu führen und im Entwässerungsantrag nachzuweisen. Bei einer Versiegelung (Be-, Unterbauung, Befestigung) von mindestens 70% der Grundstücksfläche ist der Überflutungsnachweis für das 100-jährliche Regenereignis zu führen. Siehe auch unter Hinweis C Nr. 7.*
- *Der öffentliche Regenwasserkanal aber auch die Direkteinleitungen in den Mühlbach münden unmittelbar in das Fließgewässer Dreisam. Zum Schutz des Gewässers ist auf die Verbindung zum Fließgewässer und die entsprechend erforderliche Sorgfalt an entsprechenden Stellen hinzuweisen. Hofeinläufe, Straßeneinläufe etc. sind, z.B. durch Beschriftung, vor der Einleitung von Schmutzwasser zu schützen.*

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

12 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Nr. 20 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Aufschüttungen zwischen Dreisamdamm und Wohngebiet (Teilbereiche der öffentlichen Grünfläche) sind Aufschüttungen bis zu 1 m anzulegen. Trotz Aufschüttungen muss der Grünzug entlang der Dreisam ein kontinuierliches Gefälle in Fließrichtung der Dreisam aufweisen. An den Rändern zu den Baugrundstücken sowie zum Quartiersplatz sind Aufschüttungen mit einer Mächtigkeit von max. 2 m zulässig.

Das untere Bezugsniveau (Bestandsgelände) für die Aufschüttungen beträgt am südöstlichen Rand der Fläche 233 m ü.NN, am nordwestlichen Rand der Fläche 230 m ü.NN. Da das Gelände entlang der Dreisam kontinuierlich fällt, sind die Bezugshöhen dazwischen entsprechend zu interpolieren, das bedeutet, es ist eine an diese beiden genannten Bezugspunkte angeglichene Bezugshöhe zu ermitteln.

Hinweis:

- *Die absolute Höhe der Aufschüttungen steigt tendenziell von Südost nach Nordwest kontinuierlich an.*
- *Die Aufschüttungen sind nach DIN 19369 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ vor Beginn der Erdarbeiten zu konzipieren. Nach dieser DIN ist eine bodenkundliche Baubegleitung vorgesehen, welche die Aufschüttungsmaßnahme begleitet und die Umsetzung des Konzeptes überwacht. Ansprechpartner ist die Bodenschutzbehörde/ Umweltschutzamt Freiburg.*

13 Bauen im Grundwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1 Zum Schutz des Grundwassers darf bei der Gründung der Bauvorhaben eine Unterschreitung des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW), bezogen auf die Unterkante des tiefsten Untergeschosses (Keller oder Tiefgarage), nicht erfolgen. Die maßgeblichen MHW-Niveaus sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

13.2 Im Plangebiet dürfen für Baumaterialien und Anstriche, die mit abfließendem Regen-, Sicker- oder Grundwasser in Kontakt kommen (Fassade, Dämmung, Beschichtungen, Dichtungsbahnen etc.) nur auswaschungsarme Materialien ohne bedenkliche Inhaltsstoffe (Biozide, Flammschutzmittel etc.) verwendet werden. Siehe auch Hinweise C Punkt 13.

Hinweis:

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „March“ Zone III B.

13.3 Untergeschosse sind ausreichend dicht und auftriebssicher auszubilden. Im gesamten Plangebiet sind Untergeschosse als weiße Wannen herzustellen.

Hinweise:

- *Aufgrund der Nähe zur Dreisam können die Grundwasserstände unge-*

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

wöhnlich stark schwanken. Für die Festlegung des Bemessungswasserstandes für einzelne Bauvorhaben sind ausreichende Sicherheitszuschläge erforderlich. (Vgl. auch den geotechnischen und hydrogeologischen Bericht vom 03.11.2012, in dem für den Bemessungswasserstand ein Zuschlag von 1,6 m bezogen auf MHW aufgeführt wird. Hier wird empfohlen, Bauwerke bis zum BHW dicht gegen drückendes Wasser und auftriebssicher auszubilden).

- Der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW), wie er in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurde, stellt lediglich ein Referenzniveau dar, das zur Ableitung von Bemessungswasserständen standortbezogen mit Hilfe aktueller Messwerte zu plausibilisieren ist.
- Für den Einbau von Recycling-Material/ RC-Material z.B. als Füllmaterial, Aufbau Flächenbefestigung, Sauberkeitsschicht etc. ist generell ein Mindestabstand zum Grundwasser von $\geq 1\text{m}$ bezogen auf die Unterkante des geplanten Einbaus erforderlich (Dihlmann-Erlass).

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

14.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh- und Fahrrecht zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA 10 und dem Mischgebiet MI (bis zum WA 7) dient den Angrenzern/ Anliegern und den Versorgungsträgern sowie den Kunden des im MI angesiedelten Einzelhandels.

14.2 Die weiteren in der Planzeichnung festgesetzten Geh- und Leitungsrechte bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen ausschließlich den Angrenzern/ Anliegern und den Versorgungsträgern.

15 Gemeinschaftsanlagen „Kinderspielplätze“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

In den Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sind Gemeinschaftsflächen für Kinderspielplätze ausgewiesen. Zulässig ist die Nutzung als Kinderspielplatz sowie als gemeinsamer, generationsübergreifender Treffpunkt und Aufenthaltsbereich der Bewohner_innen.

Hinweise:

- Eine Konkretisierung der festgesetzten Flächen durch den mit dem Bauantrag einzureichenden Freiflächengestaltungsplan ist zulässig.
- Der Spielplatz kann den nach § 9 Abs. 2 LBO anzulegenden Kinderspielplatz ersetzen.

Empfehlung:

- Die als Gemeinschaftsflächen besonders gekennzeichneten Flächen sollen als Aufenthaltsbereiche für alle Generationen gestaltet, bepflanzt und dauerhaft gepflegt und bei Verlust ersetzt werden. Dabei sind ggf. erforderliche Feuerwehraufstellflächen und deren Zufahrten zu berücksichtigen.

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

16 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 15 BauGB)

16.1 Grünstreifen entlang des Mühlbachs (Grün 1)

16.1.1 Der 10 m breite Grünstreifen („Grün 1“), ist als Grünland zu erhalten bzw. anzulegen. Bei der Neuanlage ist eine Einsaatmischung aus gebietseigenem Saatgut oder Heublumensaat zu verwenden, die eine Etablierung von mindestens mäßig artenreichem Grünland ermöglicht. Die Flächen sind jährlich mindestens einmalig, höchstens dreimalig zu mähen. Der Einsatz von Bioziden und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

16.1.2 In dem Grünstreifen sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Flächenversiegelungen und Beleuchtung nicht zulässig.

16.1.3 Entlang des Mühlbachs ist ein Pflegeweg (Schotterrasen) mit geringstmöglicher, jedoch max. 3 m Breite und mit Schonung der Gehölze zur Unterhaltung und Pflege der Ausgleichsfläche und des Mühlbachs zulässig.

Hinweis:

Der Pflegeweg ist so auszubauen, dass er für Fahrzeuge mit 7,5 t befahrbar ist.

16.1.4 Der Bestand an Einzelbäumen / Baumgruppen zwischen dem Unterhaltungsweg und dem Mühlbach ist zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Wurzelraum (entspricht dem Kronentraufbereich + 1,5 m) ist vor Befahren, Verdichtung und Überschüttung zu schützen.

16.1.5 Die Baugrundstücke sind zum Grünstreifen mit einem Zaun von mind. 1,2 m Höhe dauerhaft einzufrieden. Eine Eingrünung des Zaunes mit gebietseigenen Laubgehölzen oder Rankpflanzen ist zulässig.

16.1.6 Eine Beleuchtung ist zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten und deren Flugrouten nicht zulässig. An den beiden Querungen – Planstraße 2 und 6 – des Mühlbachs kann ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Beleuchtung vorgesehen werden.

16.2 Geländestreifen parallel zur Dreisam (Grün 2)

16.2.1 Auf den zeichnerisch als Ausgleichsfläche festgesetzten, parallel zur Dreisam verlaufenden Flächen („Grün 2“) sind Gehölze (Bäume und v.a. Sträucher: heimische, gebietseigene und standortgerechte Arten), Sandlinsen und Steinriegel, Totholzhaufen/ Reisigbündel, extensiv genutztes Grünland, artenreiche, ausdauernde Ruderalvegetation und Saumvegetation (Saatgut: gebietseigen) als Ersatzhabitat (CEF-Fläche) für die Schirmart Zauneidechse anzulegen bzw. anzupflanzen.

16.2.2 Zulässig sind auf den Flächen „Grün 2“ Wegeerschließung mit wassergebundenem Belag, sonstige Freiflächennutzungen, sofern sie mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar sind. (zur Ausführungsplanung vgl. Teil B 1.3.2)

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

- 16.2.3 Die Flächen sind dauerhaft als Ersatzhabitate für die Schirmart Zauneidechse zu pflegen und zu erhalten. Der Einsatz von Bioziden und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. (zu Pflege- und Entwicklungsvorgaben vgl. Teil B 1.3.2)
- 16.3 **Vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen** (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)
- 16.3.1 Zeitlich vorgezogene Anlage von Gehölzpflanzungen auf den sich räumlich innerhalb der lokalen Populationen der betroffenen gehölzbrütenden Vogelarten befindenden Flurstücke
- am Lehener Bergle (Gemarkung Lehen) Flst.Nrn. 789 und 789/1,
 - auf der Lehener Neumatte (Gemarkung Lehen) auf Teilflächen der Flst.Nrn. 1081 und 1086 und
 - in St. Georgen (Gemarkung Freiburg) auf Teilflächen des Grundstücks Flst.Nr. 29026 (nur Artenschutzfunktion)
- mit einer Größe von insgesamt ca. 0,96 ha.
- 16.3.2 Zeitlich vorgezogene Anlage von Ruderal- und Saumvegetation, Gehölzen und Steinriegeln am Lehener Berg: Auf den sich räumlich innerhalb der lokalen Zauneidechsen-Population befindenden Grundstücken bzw. Teilflächen der Gemarkung Lehen mit den Flst.Nrn.: 385, 386, 690, 694, 696, 848, 849, 850, 857, 866, 869, 870/1, 870/2, 915, 916, 920, 974,; in Betzenhausen (Gemarkung Freiburg) Flst.Nr. 12125/1 mit einer Größe von insgesamt ca. 1,9 ha entstehen im Mittel über die Gesamtfläche der Flurstücke ca. 30 % Gehölze; ca. 10 % Sandlinsen und Steinriegel; ca. 35 % extensiv genutztes Grünland und grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation; ca. 25 % Saumvegetation. Die Anordnung und Kombination der Habitatbestandteile ist in einem Ausführungsplan darzulegen. Die Maßnahme dient auch der Schaffung von Habitaten für Vogel- und Fledermausarten
- 17 **Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 25 a und b BauGB)
- 17.1 **Bäume/ Sträucher/ Hecken**
- Hinweis:*
Unter „standortgerechte (Laub-)Bäume“ sind stets auch klimaresiliente Bäume zu verstehen.
- 17.1.1 Die im Bebauungsplan zum Erhalt gekennzeichneten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in gleicher Art zu ersetzen. Ihr Wurzelraum (entspricht dem Kronentraufbereich + 1,5 m) ist vor Befahren, Verdichtung und Überschüttung zu schützen.
- Hinweise:*
- *Bäume, die zu erhalten sind, sind während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten vor Beschädigungen des Stamms, Kronen- und Wurzelraumes gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.*

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

- *In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/ oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Freiburg (Garten- und Tiefbauamt) festzulegen.*
- *Des Weiteren ist die Freiburger Baumschutzsatzung in der derzeit gültigen Version zu beachten.*

17.1.2 Im öffentlichen Straßenraum sind gemäß zeichnerischer Festsetzung standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung (großkronige Laubbäume) in der Sortierung 20-25 cm Stammumfang oder standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume) in der Sortierung 20-25 cm Stammumfang in Baumquartiere gemäß Nr. 17.1.8 zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Abweichungen bis 3 m von den eingetragenen Standorten sind in begründeten Fällen (z.B. Zugänge oder Leitungstrasse) zulässig. Für die Artenauswahl ist die aktuelle GALK-Straßenbaumliste zu beachten, heimische bzw. standortgerechte Baumarten sind zu bevorzugen.

17.1.3 Auf dem nördlichen Teil der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Park + Ride-Platz sind insgesamt 10 Laubbäume zu pflanzen. Als Neupflanzungen sind standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) in der Sortierung 20-25 cm Stammumfang oder 2. Ordnung (mittelkronig) in der Sortierung 20-25 cm Stammumfang auszuwählen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Für die Artenauswahl ist die aktuelle Straßenbaumliste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK-Straßenbaumliste) zu beachten, heimische bzw. standortgerechte Baumarten sind zu bevorzugen.

Hinweis:

- *Die Bäume sind so zu pflanzen, dass sie zu keiner oder nur geringer Verschattung bei den aufgeständerten Solarmodulen führen.*
- *Zusammen mit den 5 zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind auf dieser Fläche insgesamt 15 Laubbäume vorgesehen.*

17.1.4 Auf dem südlichen Teil der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Park & Ride-Platz sind gemäß zeichnerischer Festsetzung standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung (großkronige Laubbäume) in der Sortierung 20-25 cm Stammumfang oder Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume) in der Sortierung 20-25 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Für die Artenauswahl ist die aktuelle GALK-Straßenbaumliste zu beachten, heimische bzw. standortgerechte Baumarten sind zu bevorzugen.

17.1.5 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilplatz“ sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung (großkronig) in der Sortierung 20-25 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind heimische bzw. standortgerechte Baumarten zu verwenden.

17.1.6 In den Wohngebieten WA 1, WA 9, WA 11 und WA 13 sind auf den privaten Freiflächen pro angefangene 250 m² Bauland, je ein heimischer Laubbaum

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume) oder ein Hoch-/ Mittelstamm-Obstbaum (inkl. Nussbaum) mindestens in der Sortierung 12/14 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind innerhalb eines Jahres, nachdem die Gebäude bezugsfertig sind, durchzuführen. Es sind heimische bzw. standortgerechte Baumarten zu verwenden.
- 17.1.7 In den Wohngebieten WA 2 bis WA 8, WA 10, WA 12 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind auf den privaten Freiflächen pro angefangene 600 m² Bauland, je
- ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung (großkronige Laubbäume) mindestens in der Sortierung 18/20 cm Stammumfang oder
 - zwei heimische Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume) mindestens in der Sortierung 18/20 cm Stammumfang oder
 - drei Hochstamm-Obstbäume (inkl. Nussbaum) als regionaltypische, alte Sorte mindestens in der Sortierung 12/14 cm Stammumfang
- zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei Grundstücksflächen > 600 m² können verschiedene Wahlmöglichkeiten miteinander kombiniert werden. Die Baumpflanzungen sind innerhalb eines Jahres, nachdem die Gebäude bezugsfertig sind, durchzuführen.
- 17.1.8 Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen das Überfahren zu schützende (z.B. durch Baumbügel oder überfahrbare Baumscheiben mit Bewässerungseinrichtung), begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baums substrat (z.B. nach FLL-Richtlinien) herzustellen.
- 17.1.9 Die Grundstücksgrenzen des WA 3 bis WA 5, der Fläche für den Gemeinbedarf, der Fläche „Gärtnern in Freiburg“ und der Ballspielwiese, die der geplanten Ausgleichsfläche (Streifen parallel zur Dreisam / Grün 2) zugewandt sind, sind mit einer mindestens 2-reihig versetzt angelegten Hecke aus heimischen, gebietseigenen Laubgehölzen (z.B. Hainbuche) mit einer Höhe von mind. 1,2 m einzufrieden. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall einzelner Pflanzen sind diese zu ersetzen.
- 17.1.10 Verkehrsgrün und sonstige Kleingrünflächen im öffentlichen Raum werden mit einer standortheimischen (autochthonen), artenreichen Kräutermischung oder einer blumenreichen Wiesenmischung angesät, sofern aus funktionalen Gründen keine andere Bepflanzung oder Befestigung erforderlich ist.
- 17.1.11 Bei der Neuanlage von privaten Grünflächen entlang des Mühlbachs ist pro 20 lfm Bachlauf ein gebietseigener, standorttypischer Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen sowie eine Einsaatmischung aus gebietseigenem Saatgut oder Heublumensaat zu verwenden, die eine Etablierung von mindestens mäßig artenreichem Grünland ermöglicht. Die Flächen sind jährlich mindestens einmalig, höchstens dreimalig zu mähen. Der Einsatz von Bioziden und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- 17.1.12 Die Fläche des Pflanzgebotes im Mischgebiet ist mit wintergrünen Hecken und Sträuchern (z.B. Liguster) zu bepflanzen, die eine Höhe von ca. 2 – 3 m

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

erreichen, mit der Pflanzqualität: Solitär, 3 x verpflanzt, 100 – 125 cm hoch. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall einzelner Pflanzen sind diese zu ersetzen.

17.2 Dachbegrünung

17.2.1 Die Dachflächen der Hauptbaukörper sind flächig mit einer artenreichen Saatgutmischung bestehend aus mindestens 10 verschiedenen einheimischen Kräutern, einheimischen Gräsern (max. 50 %) und Sedumarten zu begrünen. Die durchwurzelbare Substrathöhe muss unter aufgeständerten Solarmodulen mindestens 10 cm, ansonsten mindestens 15 cm betragen.

Hinweise:

- *Bei Dachflächen ohne aufgeständerte Solarmodule sollte an ausgewählten Stellen eine Substratstärke von 20 cm aufgebracht werden, um durch entstehende Anhögelungen die Standortvielfalt zu erhöhen.*
- *Es wird empfohlen, die Vegetation so zu wählen, dass eine Beschattung der Solarmodule vermieden und der Pflegeaufwand gering gehalten wird.*
- *Zum Schutz der Gewässer dürfen nur auswaschungsarme Dichtungsbahnen verwendet werden (siehe Hinweise C Punkt 13). Eine Düngung sollte nur maßvoll erfolgen und auf chemische Pflege ist zu verzichten.*
- *Die Festsetzungen gemäß 0 sind zu berücksichtigen.*

17.2.2 Für Dachterrassen, Dachrandausbildungen, Dachaufbauten für die Haustechnik, Dachluken, Aufzugsüberfahrten, Verankerungen von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie etc. können bis zu 30 % der Dachflächen ohne Dachbegrünung bleiben. Bei Gebäuden mit mehreren Dachflächen bezieht sich der Prozentsatz auf die Gesamtfläche aller Dachflächen.

17.2.3 Die Dächer der Nebenanlagen sind vollständig mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm (zuzüglich Drainschicht) zu versehen und extensiv zu begrünen. Dabei ist eine artenreiche autochthone Saatgutmischung bestehend aus mind. 10 verschiedenen einheimischen Kräutern, einheimischen Gräsern (max. 50 %) und Sedumarten aus Gräsern, Kräutern und/ oder Sedumarten zu verwenden.

Hinweis:

Die Festsetzungen gemäß 0 sind zu berücksichtigen.

17.2.4 Alle Dachbegrünungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

17.3 Begrünung Tiefgarage

Tiefgaragendächer sind, sofern sie oberirdisch nicht baulich genutzt oder für Gemeinschaftseinrichtungen und innere Erschließungen genutzt werden, mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 50 cm (zuzüglich Drainschicht) zu überdecken und zu begrünen. In Bereichen, in denen die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen ist, ist die Dicke des Schichtaufbaus auf mindestens 80 cm zu erhöhen. In Teilbereichen (z.B. Überdecke-

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

lung der Zufahrtsrampe), die zusammen nicht mehr als 30 % der unterbauten Fläche einnehmen, kann die Substrathöhe um max. 10 cm reduziert werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

17.4 **Fassadenbegrünung**

Fensterlose Mauern an Haupt- und Nebengebäuden bzw. Fassaden ohne Photovoltaik (PV), Solarthermie oder einer Kombination von PV und Thermie (PVT) sind durch Rankgewächse zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. In begründeten Ausnahmefällen, in denen konstruktions- oder funktionsbedingt keine Begrünung möglich ist, kann von einer Fassadenbegrünung abgesehen werden.

Hinweis:

Die Prüfaspekte für begrünte Fassaden nach den Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes „Brandschutz großflächig begrünter Fassaden“ ist zu beachten.

18 **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 18.1 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärtnern in Freiburg“ ist ausschließlich der Anbau von Gartenbauerzeugnissen zulässig. Bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen, die der Freizeitnutzung dienen, sind ausgeschlossen. Innerhalb der Fläche dürfen maximal 15 % für Versiegelungen und Befestigungen jeglicher Art verwendet werden. 85 % der zur Nutzung überlassenen Fläche müssen unversiegelt bzw. unbefestigt bleiben und sind gärtnerisch zu gestalten. Die Flächenbefestigungen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc.).
- 18.2 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ballspielwiese“ sind bauliche Einrichtungen (z.B. Tore, Ballfangzäune) nicht zulässig.
- 18.3 Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz (in der Planzeichnung als „Grün 3“ bezeichnet) sind neben Spielangeboten auch Wegeverbindungen mit wasserdurchlässigen Belägen, gemeinschaftliche, vielfältig nutzbare Platzangebote für verschiedene Nutzergruppen im Sinne eines Treffpunktes für das Quartier zulässig.
- 18.4 Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage (in der Planzeichnung als „Grün 3“ bezeichnet) sind befestigte Wegeverbindungen mit wasserdurchlässigen Belägen, gemeinschaftliche, vielfältig nutzbare Platzangebote für verschiedene Nutzergruppen im Sinne eines Treffpunktes für das Quartier zulässig.

Hinweise:

- *Die Fläche dient der Freizeit und Erholung der Anwohnenden und ergänzend der Förderung der Biodiversität.*
- *Zur Förderung der biologischen Vielfalt verpflichtet sich die Stadt, unter Berücksichtigung der Nutzungsvorgaben zu einer möglichst naturnahen*

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

und extensiven Bewirtschaftung der öffentlichen Grünfläche. Diese ist im Rahmen einer freiwilligen Selbstverpflichtung wie z.B. "Kommunen für die biologische Vielfalt (Kommbio)" zu gewährleisten bzw. hat nach den dort festgelegten Grundsätzen zu erfolgen.

- *Die öffentlichen Grünflächen können und werden für den zeitweisen Rückhalt von starkregenbedingtem Oberflächenabfluss in Anspruch genommen.*

18.5 Auf den an den Mühlbach angrenzenden privaten Grünflächen (im WA 12 und WA 13) mit Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen und Hausgärten sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Flächenversiegelungen und Beleuchtung nicht zulässig.

19 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind auf Dächern und / oder an Fassaden aller baulichen Hauptanlagen (Hauptgebäuden) Anlagen zur Nutzung der Solarenergie in Form von Photovoltaik (PV), Solarthermie oder einer Kombination von PV und Thermie (PVT) zu errichten.

Die Modulfläche der Anlage zur Nutzung der Solarenergie muss mindestens 35 % der verwirklichten Grundfläche der baulichen Hauptanlage betragen (Mindestgröße).

PV-Dachflächenmodule haben einen Wirkungsgrad $\geq 19\%$ vorzuweisen.

Kann die oben definierte Mindestgröße der Modulfläche nicht vollständig auf dem Dach (z.B. weil es auch als Dachterrassen oder Dachgarten genutzt wird) und an den Fassaden der Hauptanlage bereitgestellt werden, können ersatzweise Dächer von Nebenanlagen herangezogen werden.

Hinweise:

- *Bei der Anbringung von Solarmodulen wird die Berücksichtigung der Ergebnisse der Schattensimulation (vgl. Energiekonzept) empfohlen.*
- *Die Festsetzung Nr. 17.2 zur Dachbegrünung sind zu beachten.*
- *Bei der Aufständigung von Solar-Modulen über der Dachbegrünung kann die Vegetation so ausgewählt werden, dass eine Beschattung der Solar-Module vermieden und der Pflegeaufwand gering gehalten wird (keine Gräser oder sonstige hoch-wachsenden Pflanzen). Gem. Festsetzung Nr. 17.2 ist ausschließlich Saatgut aus einheimischen Kräutern sowie Sedumarten zu verwenden. Zusätzlich kann das Substrat der Dachbegrünung modelliert werden.*
- *In den örtlichen Bauvorschriften ist der Mindestabstand der Solar-Module zur Attika geregelt.*
- *Sofern keine Kombination von aufgeständerten Solar-Modulen und von*

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

Dachbegrünung auf der gleichen Fläche realisiert wird, besteht die Möglichkeit, Solar-Module und Dachbegrünung nebeneinander anzuordnen (Aufteilung der Dachfläche). Aufgrund der Festsetzungen Nr. 0 (Modulfläche in der Größenordnung von mindestens 35 % der Grundflächen der Hauptgebäude) und Nr. 17.2.2 (Dachbegrünung auf mindestens 70 % der Dachflächen der Hauptgebäude) ist dies mit dem Bebauungsplan vereinbar, wenn (zumindest) teilweise Dächer von Nebenanlagen oder Fassaden für den Nachweis der zu erbringenden Modulfläche verwendet werden und – falls zur Erbringung der 35 % Modulfläche ergänzend erforderlich – ein weiterer Teil der Modulfläche innerhalb des Anteils der Dachfläche, der nicht begrünt werden muss (max. 30 % der Dachfläche), umgesetzt wird.

- *Der Wirkungsgrad von Modulen ist eine übliche Herstellerangabe und wird genormt berechnet. Für Module an Fassaden wird von der Mindesteffizienz abgesehen, um optische Sonderlösungen zu fördern.*
- *Für eine PV-Anlage ist als Anhaltspunkt mit einem Gewicht von rund 100 kg/m² auszugehen. Zusammen mit einer extensiven Begrünung (rund 200 kg/m²) ist dann mit einer Gesamtlast von rund 300 kg/m² zu rechnen.*
- *Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) sowie die Verordnungen des Landes Baden-Württemberg zur Photovoltaikpflicht nach § 8e KSG BW sind zu beachten.*

20 Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

20.1 Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor Außenlärm sind für Außenbauteile die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach der DIN 4109-1 unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß Anhang 1 zu diesen textlichen Festsetzungen in den Anlagen 17.1 (Tag) und 17.2 (Nacht) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a = der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, gilt die DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Für Schlafräume und vergleichbare Räume (Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer) ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

20.2 Grundrissgestaltung / -orientierung

20.2.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den Wohngebieten WA1 bis WA 5 und WA 8 (Baufelder A1, A2, C1-C6 und E1) mindestens ein Aufenthaltsraum pro Wohnung, mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen bei mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume entsprechend die Fenster orientiert sein. Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind (Eckwohnungen) gilt 20.2.2.

Als lärmabgewandt sind dabei Fassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms, ermittelt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), von maximal 59 dB(A) am Tag sowie 49 dB(A) in der Nacht zu betrachten (siehe Anhang 1 zu diesen textlichen Festsetzungen in den Anlagen 10.2.1-10.2.10).

20.2.2 In Wohnungen (sogenannte Eckwohnungen), bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen bei Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

einem Aufenthaltsraum und bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

- 20.2.3 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass geringere Beurteilungspegel des Verkehrslärms vorliegen, als dies in den schalltechnischen Berechnungen für den Bebauungsplan angenommen wurde, können Fassaden mit nachgewiesenen Unterschreitungen der unter 20.2.1 genannten Werte als lärmabgewandt betrachtet werden.

20.3 **Belüftung von Schlafräumen**

Schlafräume (auch Kinderzimmer) hinter Fassaden, die innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 49 dB(A) und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Pflege“ von mehr als 47 dB(A) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln unter diesem Schwellenwert verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 20.1 erfüllt werden, als auch ein Mindestluftwechsel (Luftwechselrate von 20m³/h pro Person) erreicht wird.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen nicht überschritten wird.

Die betroffenen Fassaden sind Anhang 1 zu diesen textlichen Festsetzungen in Anlage 18 zu entnehmen.

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafräum in allgemeinen Wohngebieten in der Nacht 49 dB(A) oder innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 47 dB(A) nicht überschreitet.

20.4 **Schutz der Außenwohnbereiche**

Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche inklusive Gartenflächen mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von mehr als 64 dB(A) nach Anhang 1 zu diesen textlichen Festsetzungen in Anlage 16 verfügt, sind Terrassen, Loggien, Balkone o.ä. durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Dies gilt nicht für reine Freiflächen wie Gärten und Grünflächen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicher zu stellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) oder weniger erreicht wird.

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms von maximal 64 dB(A) vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.

20.5 **Bauzeitliche Reihenfolge**

20.5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist eine Bebauung der Flächen WA 6, WA 7, WA 9 bis WA 13 so lange unzulässig, bis die Grundstücksflächen im WA 3 bis WA 5, WA 8 und die Fläche für Gemeinbedarf vollständig (mindestens im Rohbau) bebaut sind.

20.5.2 Von Nr. 20.5.1 kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Umfassungsbau teilen gemäß DIN 4109 in WA 6, WA 7, WA 9 bis WA 13 nachgewiesen und vorgenommen werden können.

20.6 **Anlieferzone im Mischgebiet (Baufeld A 3)**

Die Anlieferzonen von gewerblichen Nutzungen (z.B. Einzelhandelbetriebe) sind in Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Einhausung (Inklusive Zu-/ Abfahrtstor) hat ein Schalldämmmaß von $R'_{w,R} = 25$ dB aufzuweisen.

Hinweise:

Empfehlung zu organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen, die nicht über den Bebauungsplan geregelt werden können:

- *Beschränkung der Öffnungszeiten des Nahversorgers auf maximal den Zeitraum zwischen 7:15 Uhr bis 20:45 Uhr, so dass keine Fahrbewegung (auch nicht von Mitarbeitern oder Reinigungspersonal) in der Zeit zwischen 21 und 7 Uhr erfolgt.*
- *Keine Andienung in der Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr (auch nicht mit geschlossenem Tor).*
- *Keine Lieferung von Backwaren oder ähnlichem in der Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr.*
- *Asphaltierung aller Fahrgassen der Parkplatzbereiche.*
- *Beschränkung der Emissionen durch geplante technische Anlagen je nach Lage am Tag und in der Nacht.*
- *Einhausung der Einkaufswagenbox an drei Seiten und Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen mit Kunststoffkörben (keine Metallkörbe)*
- *Begrenzung der Anzahl der Andienvorgänge in der Tageszeit sowohl für den Nahversorger als auch für den Bäcker.*
- *Lärmschutzwand entlang der süd-östlichen Seite des Parkdecks.*
- *Das Tor des Andienungsbereichs ist dem Stand der Lärminderungs-technik entsprechend auszubilden, so dass keine Beeinträchtigungen der Anwohner entstehen. Regen-/ Entwässerungsrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) und gem. DIN Vorschriften auszuführen.*

Die hier aufgelisteten Lärmschutzmaßnahmen stellen nur ein mögliches Maßnahmenkonzept dar. Eine genaue Prüfung von konkreten Schutzmaßnahmen muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

20.7 Tiefgaragen für Wohngebäude

Zum Schutz der Schlaf- und Aufenthaltsräume im Umfeld der Tiefgaragenrampen ist an deren Außenwänden (vgl. Immissionsorte (IOs) Anhang 1 zu diesen textlichen Festsetzungen in Anlage 8.1) der hilfsweise herangezogene Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete in der Nacht von 45 dB(A) einzuhalten. Dazu sind an den Tiefgaragenrampen bzw. Zu- und Ausfahrten (Emissionsorte siehe Anhang 1 zu diesen textlichen Festsetzungen in Anlage 8.1) in WA 4 (Baufelder C 2-5), WA 5 (C 6), WA 10 (F 2), sowie an der nördlichen Rampe der Tiefgarage in WA 8 (E 1) Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen und die Einhaltung der Werte an IOs ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Alternativ oder in Ergänzung können Immissionsorte durch die Grundrissgestaltung vermieden werden oder offenbare Fenster von Räumen mit schützenswerter Nutzung werden ausgeschlossen.

Schallschutzmaßnahmen können beispielsweise eine schalloptimierte Auswahl der baulichen Ausgestaltung der Zu- und Abfahrt (absorbierende seitliche Verkleidung, Lärm mindernde Fahrbahndecke) oder eine (Teil-)Einhausung von Zufahrtbereichen im direkten Umfeld der Wohnhäuser sein.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass auch ohne die genannten Schallschutzmaßnahmen die Werte an den aufgeführten Immissionsorten eingehalten werden, kann auf diese Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Hinweise:

- *Die Baufeldbezeichnungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.*
- *Belüftungseinrichtungen der Tiefgaragen sind so auszubilden, dass keine Beeinträchtigung der Anwohner entsteht. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.*
- *Die Tore von Tiefgaragen sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend auszubilden, so dass keine Beeinträchtigungen der Anwohner entstehen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.*

20.8 Sondergebiet Wohnmobilplatz

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilplatz“ ist der Bereich nördlich der Abstandslinie (siehe Planzeichnung) von Stellplatzflächen freizuhalten.

Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch andere Schallschutzmaßnahmen wie z. B. bauliche Abschirmungen die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden.

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

21 Zuordnung Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

21.1 Für Eingriffe, die im Bebauungsplangebiet nicht ausgeglichen werden können, werden auf folgenden Grundstücken Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzhabitate für Zauneidechsen und Vogelarten) außerhalb des Plangebiets durchgeführt und dem Eingriff im Plangebiet „Im Zinklern“ zugeordnet:
Gemarkung Lehen, Grundstücke bzw. Teilflächen der Flst.Nrn.: 385, 386, 690, 694, 696, 789, 789/1, 848, 849, 850, 857, 866, 869, 870/1, 870/2, 915, 916, 920, 974, 1081 und 1086; in Betzenhausen (Gemarkung Freiburg) Flst.Nr. 12125/1 und in St. Georgen (Gemarkung Freiburg) Flst.Nr. 29026 (nur Artenschutzfunktion).

21.2 Für Eingriffe in das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölze/Feldhecke Im Zinklern“ mit der Biotop-Nr. 179123110158 wird die Pflanzung eines Feldgehölzes mit einer Größe von 1.000 m² im Halbverband 1,5 x 1,5 m auf einem Teil des Flst.Nr. 1081 im Gewinn Neumatte, Gemarkung Lehen, zugeordnet. Zur Verwendung kommen Heister 150-200 (Bäume) sowie verpflanzte Sträucher 100-150 (Sträucher) in gebietseigener Qualität.

Artenliste (nicht abschließend):

Bäume:	Stiel-Eiche	Quercus robur
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Feldahorn	Acer campestre
Sträucher:	Hunds-Rose	Rosa canina
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
	Hasel	Corylus avellana
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

21.3 Den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden rund 268.000 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme „Aufrichtung von historischer Rebterrasse/ Trockenmauer auf Gemarkung Munzingen (Flst.Nr. 5095)“ aus dem naturschutzrechtlichen Ökokonto der Stadt Freiburg (AZ 311.02.002.02) zugeordnet.

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

B Artenschutz und CEF-Maßnahmen**1 CEF-Maßnahmen****1.1 Nistkästen für Vögel**

Zur Verbesserung des Nistplatzangebotes werden vor Gehölzrodungen und Baumfällungen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Vogelnistkästen aufgehängt, davon jeweils ca. die Hälfte (pro Art) an verbleibenden Bäumen im Plangebiet oder dessen Randbereichen, die andere Hälfte in geeigneten Habitaten mit aktuell unzureichendem Höhlenangebot außerhalb des Plangebiets:

Blaumeise	10 Nistkästen
Gartenbaumläufer	8 Nistkästen
Haussperling	30 Nistkästen
Kohlmeise	20 Nistkästen
Rotkehlchen	15 Nistkästen
Star	4 Nistkästen
Sumpfmeise	4 Nistkästen
Zaunkönig	12 Nistkästen

Die Nistkästen für den Haussperling sollen im Plangebiet an bestehenden oder neu zu erstellenden Gebäuden angebracht werden. Die Nistkästen für die Sumpfmeise sollen außerhalb des Plangebiets aufgehängt werden.

Die Auswahl geeigneter Bäume und das Aufhängen der nummerierten Nistkästen sind mit der UNB Freiburg (Umweltschutzamt) und dem Stadtplanungsamt abzustimmen und durch einen Fachgutachter durchzuführen bzw. zu begleiten.

Die Standorte der Vogelnistkästen sind dem Umweltschutzamt unaufgefordert mitzuteilen und eine GIS-Datei mit den Nistkästenstandorten ist der UNB vorzulegen.

1.2 Kunstquartiere für Fledermäuse

Zur Verbesserung des Nistplatzangebotes werden 45 nummerierte Fledermauskunstquartiere vor Beginn der Gehölzrodungen / Baumaßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplangebiet entlang des Mühlbachs und außerhalb angrenzend entlang der Paduaallee aufgehängt, dauerhaft unterhalten und bei Verlust ersetzt. Die Auswahl geeigneter Bäume und das Aufhängen der Kunstquartiere sind durch einen Fachgutachter durchzuführen bzw. zu begleiten. Die Quartiere werden gruppiert angebracht: 50 % Spaltenquartiere, 25 % Höhlen-Sommerquartiere und 25 % Höhlen-Winterquartiere. Die dauerhafte Entwicklung von Höhlenbäumen wird bevorzugt. Aus diesem Grund können bis zu 15 Kunstquartiere (der 45 Stück) durch die Ausweisung weiterer vier Habitatbäume (s. Nr. 1.3.3) ersetzt werden.

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

Die Standorte der Fledermauskästen sind dem Umweltschutzamt (UwSA) unaufgefordert mitzuteilen und eine GIS-Datei mit den Nistkästenstandorten ist der UNB vorzulegen.

1.3 Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen sowie von Vögeln und Fledermäusen (Habitatbäume)

1.3.1 Die Bauzeiten / Eingriffe werden auf die Aktiv- / Ruhephasen der Zauneidechse abgestimmt. Festgesetzt ist, dass die Vergrämnungsmaßnahmen entsprechend den Anforderungen des Umweltberichtes / Fachgutachtens durchzuführen sind. Zusammengefasst ist vor Durchführung von Baumaßnahmen das Eingriffsgebiet mit einem reptiliensicheren Schutzzaun zu versehen, damit keine Tiere einwandern können. Nach Erstellung geeigneter temporärer und dauerhafter Ersatzbiotop sind die Zauneidechsen aus dem unmittelbaren Eingriffsgebiet zu vergrämen bzw. abzufangen. Werden die temporären Ersatzbiotop im Plangebiet zu einem späteren Zeitpunkt durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen, müssen vor einem weiteren Vergrämen oder Abfangen dauerhafte Ersatzbiotop in erforderlichem Umfang und zeitlichem Vorlauf erstellt worden und funktionsfähig sein. Die Feststellung der Funktionsfähigkeit erfolgt über die UNB Freiburg.

1.3.2 Die Artenschutzmaßnahmen sind im Detail durch einen Fachgutachter zu planen (Ausführungsplanung) und die schrittweise Umsetzung fachgutachterlich zu begleiten. Die erfolgreiche und dauerhafte Umsetzung der zeitlich vorgezogenen CEF-Maßnahme ist durch ein fachgutachterlich durchgeführtes Monitoring sowie entsprechende Pflege gemäß zu erstellender CEF-Maßnahmen- und Pflegeplanung (PEPL) sicher zu stellen und dem UwSA unaufgefordert vorzulegen.

1.3.3 Ausweisung und Sicherung von 26 bestehenden Habitatbäumen im Wald-distrikt XI, Abt. 1, Waldstück bei der Albert-Schweitzer-Schule auf der Gemarkung Landwasser oder in einem angrenzenden Waldstück im Bereich westliche Seite der Padua- bzw. Granadaallee. An jedem Habitatbaum ist ein Kunstquartier anzubringen für den Zeitraum bis zur Entwicklung entsprechender Höhlen- oder/ und Spaltenquartiere. Sind im Suchraum bereits Habitatbäume im Zuge des Alt- und Totholzkonzeptes ausgewiesen worden und keinem anderen Eingriff zugeordnet, können diese angerechnet bzw. zugeordnet werden. Die Hälfte der 26 Habitatbäume, also 13 Stück, können auch durch das Aufhängen weiterer vier Kunstquartiere im Umfeld eines Habitatbaums ersetzt werden.

Die Standorte der Habitatbäume sind dem Umweltschutzamt (UwSA) unaufgefordert mitzuteilen und eine GIS-Datei mit den Standorten ist der Unteren Naturschutzbehörde Freiburg (UNB) vorzulegen.

1.4 Monitoring

Die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen ist durch ein Monitoring nachzuweisen. Die Abnahme der Funktionalität der CEF-Maßnahme erfolgt durch die UNB Freiburg (beim Umweltschutzamt) zusammen mit dem Stadtplanungsamt, das das Monitoring entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht veranlasst und überwacht. Die Maßnahmen- und Pflegekonzepte

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

(PEPL) sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die im Rahmen des Monitoringkonzeptes zu erstellende Berichte sind der UNB Freiburg nach Abschluss des Monitoringzykluses vorzulegen.

2 Artenschutz

2.1 Ökologische Umweltbaubegleitung für den Zeitraum aller Baumaßnahmen

Für eine fachgerechte Ausführung der im Umweltbericht formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Verhinderung der Störung, Verletzung oder Tötung einzelner Tierindividuen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, ist eine Umweltbaubegleitung durch eine fachkundige Person für den gesamten Zeitraum aller Baumaßnahmen vorzusehen. Die Umweltbaubegleitung (UBB) ist in den Ausschreibungsunterlagen relevanten Baumaßnahmen als eigene Position mit zu berücksichtigen. Dem Umweltschutzamt Freiburg ist die mit der Umweltbaubegleitung beauftragte Person vor Beginn von Baumaßnahmen zu benennen. Die Tätigkeit der UBB ist zu dokumentieren und dem Umweltschutzamt unaufgefordert über Arbeiten auf der Baustelle ein Bericht in schriftlicher Form vorzulegen. Die UBB informiert die UNB über alle stattfindenden Termine und führt hierzu Protokoll und eine Fotodokumentation.

2.2 Zeitraum für Rodungen und Gebäudeabriss

Rodungen und auf Stock setzen von Gehölzen (Bäume, Hecken, Sträucher etc.) sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen. In der Zeit vom 1. März bis 30. September sind Gehölzentfernungen unzulässig.

Um Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Vögeln zu vermeiden, sind die Gehölze in den Wintermonaten (Oktober bis Februar) zu fällen.

Um Tötungstatbestände bei Fledermäusen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Bäume mit Quartierpotenzial für die Fledermäuse in den Wintermonaten (November bis Februar) zu fällen.

Gleiches gilt für den Abriss der Gebäude.

Hinweis:

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Freiburg i. Br. sind zu beachten.

2.3 Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen

2.3.1 Kontrolle von Höhlenbäumen und abzureißenden Gebäude

Die abzureißenden Gebäude und die Höhlenbäume müssen in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt Freiburg unmittelbar vor dem Fällzeitpunkt durch einen Fledermaus-Sachverständigen (Bäume mit einer Baumhöhlenkamera oder einem Endoskop) auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

2.3.2 Beleuchtung/ Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die geplante Beleuchtung muss die Immissionsrichtwerte hinsichtlich der mittleren Beleuchtungsstärke und der maximal zulässigen Blendung der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund / Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 08.10.2012 sowie die Vorgaben des § 21 Abs. 3 NatSchG zur insektenfreundlichen Beleuchtung sind einzuhalten.

Für die Straßen-, Wege- und Stellplatzbeleuchtung sind aus Gründen des Insektenschutzes ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von 500 bis 780 Nanometer (z. B. LED-Lampen) oder ein Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf maximal 40 Grad Celsius erreichen, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden.

Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig. Eine auf eine angepasste Zeitdauer begrenzte Nutzung (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder) wird empfohlen. Es wird die vorrangige Nutzung von indirekter Beleuchtung (z.B. durch Reflektortechnik und farbliche Untergründe für einen höheren Kontrast von Gefahrenpunkten und Verkehrsregelungen) angeraten, um die Beleuchtungsstärke gering zu halten.

2.4 Maßnahmen zum Schutz gegen Vogelschlag

Um ein erhöhtes Vogelschlagrisiko zu verhindern sollten vertikale Glasflächen ab einer Fläche von drei Quadratmetern mit für Vögel sichtbaren Oberflächen ausgeführt werden. Zur Reduktion von Durchsichten (Transparenz) und Spiegelungen (Reflexion) von für Vögel attraktiven Strukturen an diesen Glasflächen sollten daher geeignete Maßnahmen zum Schutz der Vögel ergriffen werden.

Eine Zusammenstellung wirksamer Maßnahmen zur Sichtbarmachung von Glas für Vögel enthält die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte (Schmid, H.; Doppler, W.; Heynen, D.; Rössler, M., 2012) bzw. deren jeweilige aktualisierte Fassung (www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_dt.pdf).

Nach aktuellem Kenntnisstand sind aufgeklebte Greifvogelsilhouetten sowie auf UV-Absorption basierende Methoden als Maßnahmen nicht oder nicht ausreichend wirksam und daher als Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelschlag nicht geeignet. Reflexionsarmes Glas bietet als alleinige Maßnahme ebenfalls keinen ausreichend wirksamen Schutz. Verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck sollten vermieden werden.

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

2.5 Umgang mit Neophytenbeständen

Staudenknöterich-Bestände müssen einschließlich ihrer Wurzeln und des von ihnen durchwurzelten Bodens entfernt werden. Sie dürfen nicht überschüttet werden. Die Pflanzen müssen einschließlich des von ihnen durchwurzelten Erdreichs entfernt und sachgerecht beseitigt werden.

2.6 Bauzaun entlang des Mühlbachs

Zum Zeitpunkt der Baustelleneinrichtung und während der Bauzeit ist entlang des Mühlbachs zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze (und damit auch des gesetzlich geschützten Biotops „Feldgehölz im Zinklern“) sowie zum Schutz der dort vorkommenden Brutvögel vor bauzeitlichen Störungen ein blickdichter, 2 m hoher Bauzaun zu errichten.

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

C Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Biotop „Feldgehölze / Feldhecke Im Zinklern“

Das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölze / Feldhecke Im Zinklern“ mit der Biotop-Nr. 179123110158 nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG ist zu erhalten. Der Wurzelraum (entspricht dem Kronentraufbereich + 1,5 m), der nicht in Anspruch genommenen Bereiche, ist vor Befahren, Verdichtung und Überschüttung zu schützen. Jeder Eingriff in das Biotop bedarf der Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und bei Überschreitung der Erheblichkeitschwelle einer Ausnahmegenehmigung der UNB. Erhebliche Beeinträchtigungen sind gleichwertig auszugleichen oder zu ersetzen. Eine sachgerechte Pflege des Bestands ist zulässig.

Zum Zeitpunkt der Baustelleneinrichtung und während der Bauzeit ist das Biotop „Feldgehölz im Zinklern“ mittels eines Schutzzaunes (2 m Bauzaun Höhe) zu sichern.

2. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die erforderlichen Inhalte des Freiflächengestaltungsplans ergeben sich aus dem Bebauungsplan sowie dem städtischen Anforderungsprofil für qualifizierte Freiflächengestaltungspläne. Dieses ist beim Beratungszentrum Bauen, Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten einzusehen.

Das gesetzlich geltende Verbot von Schottergärten gem. § 21a NatSchG ist zu beachten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinschaftsflächen und die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind in den Freiflächengestaltungsplan einzubeziehen.

3. DIN-Vorschriften und Empfehlungen

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DIN-Vorschriften und Empfehlungen sind beim Beratungszentrum Bauen, Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten einzusehen. Die DIN-Vorschriften sind auch bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich und beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt.

4. Energiekonzept

Die Wohngebäude sind entsprechend den vom Gemeinderat beschlossenen baupolitischen Grundsätzen im Freiburger Energieeffizienzhaus Standard 55 (alternativ Passivhaus oder KfW Effizienzhaus 40 – Standard), Nichtwohngebäude in KfW 70-Standard zu errichten. Im Städtebaulichen Vertrag wird auf die Verpflichtung verzichtet, die Wärmerückgewinnung bei der Lüftung umsetzen zu müssen. Entsprechend der im Koalitionsvertrag der Regierungsfractionen für 2025 vorgesehenen Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes sieht die Einhaltung des EH 40 Standard (nach BEG) vor. Dies ist zu beachten.

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

Auf das Energiekonzept vom 25.11.2020 von dem Büro ebök aus Tübingen wird verwiesen.

5. Innere Erschließung

Für die innere Erschließung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 -Az.: 51-2611.2/90 und die Ausführungsbestimmung der Feuerwehr Freiburg für Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Freiburg i. Br., zu beachten.

6. Hausanschlüsse

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE 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. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. 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. Für die rechtzeitige Ausbaumentcheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für die Versorgung mit elektrischer Energie sind Kabelverlegungen inner- und außerhalb des Plangebiets mit entsprechender Trassenführung nach DIN 1998 notwendig.

7. Überflutungsvorsorge

Objektschützende Maßnahmen / Hochwasser angepasstes Bauen

Zur Überflutungsvorsorge werden bei der Planung und Ausführung der Bebauung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes objektschützende Maßnahmen bzw. Maßnahmen des hochwasserangepassten Bauens (siehe Ziffern 5.6.3 und 5.8 der Begründung) empfohlen. Sie liegen in der Verantwortung der privaten Grundstückseigentümer.

Tiefliegende Räume (Tiefgaragen etc.) müssen gegen eindringendes Wasser geschützt werden. Zum Schutz vor Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation ist die Grundstücksentwässerung gemäß DIN 1986-100 in Verbindung mit § 11 Abs. 1 Stadtentwässerungssatzung auszulegen und zu sichern. Zum Schutz vor Überflutung aus dem öffentlichen Verkehrsraum sind die Zugänge, Kellerfenster und

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

Lichtschächte, Zufahrten zu tieferliegenden Grundstücksflächen sowie Tiefgaragenzu- und -abfahrten zu Gebäuden mindestens 20 cm über dem Niveau der wasserführenden Straßenrinne zu führen.

Mögliche Überflutungsrisiken sollten durch eine frühzeitige Freiflächenplanung berücksichtigt werden. Dies beinhaltet auch die Flächen für die Rückhaltung von Starkregen auf Privatgrundstücken, die im Rahmen des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 abzugrenzen sind.

Zu diesem Zweck wird die Ausbildung als Retentionsdach mit zeitweisem Einstau empfohlen.

Beispiele für Objektschutzmaßnahmen und Checklisten können z.B. dem „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ (Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn, online verfügbar: urn:nbn:de:101:1-2019072508461865341499), der Broschüre „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ (Herausgeber: DWA, Henef) als auch der Hochwasserschutzfibel- Objektschutz und bauliche Vorsorge (<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>), sowie der Internetseite „Hochwassergerecht bauen“ auf dem Hochwasserportal Baden-Württemberg (<https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>) in der jeweils aktuellen Fassung entnommen werden.

Konstruktive Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge

Für das Baugebiet wurde eine Gefährdungsanalyse für ein außergewöhnliches Starkregenszenario mittels Modellierung durchgeführt. Im Sinne eines Vorsorgekonzeptes wurde die Planung der Verkehrsanlagen größtmöglich für den Abfluss bei Starkregen optimiert. Die sich daraus ergebenden Notwasserwege gen Mühlbach sind dauerhaft frei zu halten. Die Funktion der vermerkten, zeitweisen Überflutungsflächen bei Starkregen ist als solche bei weiteren Planungen zu berücksichtigen oder das Überflutungskonzept ggfs. erneut zu überprüfen.

Die erstellte Starkregengefahrenkarte stellt lediglich eine Modellierung dar, wofür verschiedene Annahmen zu Grunde gelegt wurden.

8. Boden / Bodenschutz

Unbelasteter Ober- oder Unterboden oder ggf. gering belasteter Boden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand getrennt zu lagern und wieder zu verwerten.

Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden auszuführen. Bei Baumaßnahmen ist nur so viel Bodenbelag abzutragen, wie für die Erschließung des Baufeldes erforderlich ist. Unnötiges Befahren oder zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist zu vermeiden. Ober- und Unterboden sind getrennt zu lagern und soweit möglich wieder einzubauen. Hierbei darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschleppen. Ein Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterbo-

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

den) zu verwenden. Überschüssiger Aushub ist einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung entsprechend seiner Eignung zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung auf einer zugelassenen Deponie zu erfolgen.

Werden bei Erdarbeiten im Untergrund ungewöhnliche Färbungen und/ oder Geruchsemissionen wahrgenommen, ist unverzüglich das Umweltschutzamt Freiburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle unverzüglich zu unterbrechen.

Die Aufschüttungen zum Dreisamtdamm (Grün 2) sind nach DIN 19369 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ vor Beginn der Erdarbeiten zu konzeptionieren. Nach dieser DIN ist eine bodenkundliche Baubegleitung vorgesehen, welche die Aufschüttungsmaßnahme begleitet und die Umsetzung des Konzeptes überwacht.

9. Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Neuenburg-Formation. Die Kiese und Sande werden von Auensand mit unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10. Bodenschutzkonzept

Für Vorhaben oder Maßnahmen, die auf unversiegelte, baulich nicht veränderte und bisher unbebaute Flächen von mehr als 0,5 ha einwirken, z.B. bei Bau- oder Wasserrechtsvorhaben, Abtragungen oder Auffüllungen ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2, Abs. 3, S. 1 und S. 2 LBodSchAG).

Das Bodenschutzkonzept ist

- a) bei zulassungspflichtigen Vorhaben/Maßnahmen mit dem Antrag bei der jeweils zuständigen Genehmigungsstelle,
- b) bei zulassungsfreien Vorhaben, z.B. Baufeldfreimachungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen für Leitungstrassen sechs Wochen vor Ausführungsbeginn beim Umweltschutzamt einzureichen.

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

Für Vorhaben oder Maßnahmen, die auf Flächen größer 1,0 Hektar einwirken, kann die untere Bodenschutzbehörde verlangen, dass die Ausführung des Bodenschutzkonzeptes durch eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung zu überwachen ist.

11. Abfallverwertungskonzept

Für folgende Vorhaben ist mit dem Bauantrag beim Baurechtsamt ein Abfallverwertungskonzept (§ 3, Abs. 4 LKreiWiG) einzureichen:

1. verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem erwarteten Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub,
2. verfahrenspflichtige Abbrüche,
3. einen Teilabbruch umfassende verfahrenspflichtige Baumaßnahmen.

12. Wasserschutzgebiete

Das Baugebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets March („Rechtsverordnung des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald in Freiburg zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet des Tiefbrunnens III auf Gemarkung Hugstetten der Gemeinde March“ vom 27.03.1997). Die in der Schutzgebietsverordnung geltenden Verbote des § 4 Abs. 1 der Verordnung (VO) sind zu beachten. Befreiungen von Verboten der Schutzgebietsverordnung sind nur auf Antrag gemäß § 8 der Verordnung möglich.

13. Grundwasserschutz

Der Schutz des Bauvorhabens vor Grundwasser bleibt in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.

Wie oben (Festsetzung Nr. 13.2) bestimmt, dürfen im Plangebiet für Baumaterialien und Anstriche, die mit abfließendem Regen-, Sicker-, oder Grundwasser in Kontakt kommen (Fassade, Dämmung, Beschichtungen, Dichtungsbahnen etc.) nur auswaschungsarme Materialien ohne bedenkliche Inhaltsstoffe (Biozide, Flammschutzmittel etc.) verwendet werden.

Einige bedenkliche Inhaltsstoffe (Herbizide, Biozide, Weichmacher etc.) werden nachweislich mit dem Regen- und Sickerwasser ausgewaschen und können so in das Grundwasser gelangen. Aufgrund der Lage des Gebiets in einem Wasserschutzgebiet besteht erhöhter Schutzbedarf. Das Umweltschutzamt empfiehlt daher Produkte mit spezieller Umwelt-Deklaration (Blauer Engel, natureplus®, baubook-Deklaration etc.) zu verwenden.

Empfehlungen zu Baumaterialien, welche in Kontakt mit Regen-, Sicker- oder Grundwasser kommen können:

Für Schutzanstriche, Putze o.ä. an Fassaden, die konstruktiv mit Regenwasser in Kontakt kommen können, sollten biozidfreie Alternativen verwendet werden (mineralisch z.B. Kalk-Silikat, kunstharzgebunden, keine Beimengung von Bioziden), mindestens jedoch auswaschungsarme Alternativen (verkapselte Biozide). Konstruktive Maßnahmen zum Schutz der Fassade sollten chemischen Maßnahmen vorgezogen werden. (siehe: www.freiburg.de > Umwelt und Natur)

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

Ist eine Wurzelfestigkeit der Dachdichtungsbahn erforderlich (v.a. bei Dachbegrünung), sind auswaschungsarme Kunststoff-Bahnen aus FPO-Materialien (flexible Polyolefine, FPO, PO) gegenüber als "wurzelfest (wf)" gekennzeichneten Bitumenbahnen vorzuziehen. Sind wurzelfeste Bitumenbahnen unabdingbar, sollten diese nur bei nachweislich geringer HerbizidAuswaschung (z.B. Mecoprop) verwendet werden. Insbesondere Produkte auf PVC-Basis (Weichmacher) oder mit dem Inhaltsstoff Preventol B2® dürfen nicht verwendet werden.

Ist ein Untergeschoss vorgesehen, sollte die außenliegende, erdberührte Schicht (Abdichtung, Dämmung) mit umweltfreundlichen, auswaschungsarmen Materialien ohne bedenkliche Inhaltsstoffe ausgeführt werden (z.B. Schaumglas, geprüfte PE-Folie o.ä.). Insbesondere Materialien auf PVC-Basis, Polystyrolschaum aber auch Kleber- und Dichtungsmassen sollten auf der Schicht mit Erdkontakt vermieden werden.

14. Grundwassermessstellen

Auf dem Gelände befinden sich die Grundwassermessstellen

Nr. 0736/069-0
Nr. 2036/069-5
Nr. 2037/069-0

Der Zugang und die Funktionstüchtigkeit der Grundwassermessstellen sind zu erhalten und ggf. als Unterflurpegel auszubauen. Der Umbau darf nur von einer Fachfirma für den Bau von Grundwassermessstellen/ Brunnen durchgeführt werden und ist in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt durchzuführen. Die Messstelle ist auf m ü.NN einzumessen, das Ergebnis ist dem Umweltschutzamt zu übersenden. Die vorgenannten Maßnahmen erfolgen auf Kosten der Bauherren. Sollte der Standort der Messstellen nicht erhalten bleiben können, so ist ein gleichwertiger Ersatz in größtmöglicher Nähe der jetzigen Messstellen in Absprache mit dem Umweltschutzamt Freiburg zu schaffen.

Auf dem Gelände befinden sich außerdem die Grundwassermessstellen

Nr. 0294/069-0,
Nr. 2035/069-0,
Nr. 2038/069-6.

Im Jahr 2014 sind die beiden Grundwassermessstellen

Nr. 2324/069-0,
Nr. 2325/069-5

neu erstellt worden.

Der Erhalt dieser fünf Messstellen ist zu prüfen. Sofern die Grundwassermessstellen nicht erhalten werden können, sind sie fachgerecht (Fachfirma mit DVGW-Zulassung) zurückzubauen und zu verfüllen. Eine vorherige Absprache mit dem Umweltschutzamt Freiburg ist erforderlich.

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

Da das zu bebauende Gelände aufgefüllt wird, muss an den davon betroffenen GWM eine bauliche Veränderung vorgenommen und diese an die neue Geländehöhe angepasst werden.

15. Oberflächengewässer

Große Teile des Bebauungsplangebiets werden gemäß der für das Stadtgebiet Freiburg vorliegenden Hochwassergefahrenkarte bei einem HQ_{extrem} überflutet. Von Überflutungen bei HQ_{100} ist das Gebiet nicht betroffen. Zusätzlich wurde der Rückstau Mühlbach bei einem auftretenden HQ_{100} untersucht. Zwar werden im Norden Bereiche des Plangebiets bei solch einem Rückstau überschwemmt, die zukünftige Wohnbebauung liegt aber außerhalb dieser Flächen.

Die Querungsbauwerke bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die dem Umweltschutzamt Freiburg im Dezember 2020 vorliegenden Unterlagen (Entwurfplanungen und Vorentwurfsskizzen) sind grundsätzlich wasserrechtlich genehmigungsfähig. Die endgültigen, detaillierten Antragsunterlagen sind mit dem Umweltschutzamt vor Einreichen zum wasserrechtlichen Verfahren abzustimmen.

Das Baugebiet entwässert im Trennsystem. Der öffentliche Regenwasserkanal aber auch die Direkteinleitungen in den Mühlbach münden unmittelbar in das Fließgewässer Dreisam.

Der Wasserrechtsantrag für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Dreisam ist bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

Hochwasserschutz und Dammverteidigungsweg

Das Regierungspräsidium wird den Dammverteidigungsweg erneuern. Durch diese Maßnahme wird auch zukünftig für das Baugebiet ein ausreichender Hochwasserschutz vor HQ_{100} gewährleistet. Sollte das Baugebiet vor Fertigstellung dieser Maßnahme entwickelt werden, ist zu beachten, dass gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten das Gebiet zu großen Teilen bei einem HQ_{extrem} und im westlichen Bereich angrenzend an den Hochwasserrückhaltedamm bei einem Versagen des Damms schon bei einem HQ_{100} überflutet werden kann.

16. Gewässerrandstreifen entlang des Mühlbachs

Entlang des Mühlbachs gilt ein gesetzlich 5 m breiter Gewässerrandstreifen gem. § 29 WG und § 38 WHG.

17. Kampfmittel

Teilbereiche des Planungsgebiets wurden im November 1944 bombardiert. Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Hieraus ergaben sich Anhaltspunkte, die weitere Maßnahmen erforderlich machen.

Vom 12.01. bis zum 17.10.2017 wurden Teilbereiche (ca. 1 ha) des Plangebiets (grüne Flächen in Abb. unten) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) Baden-Württemberg abgesucht und geräumt. Bei den Sucharbeiten wurden insgesamt 136,0 kg Munition gefunden und geborgen. Darunter waren 33

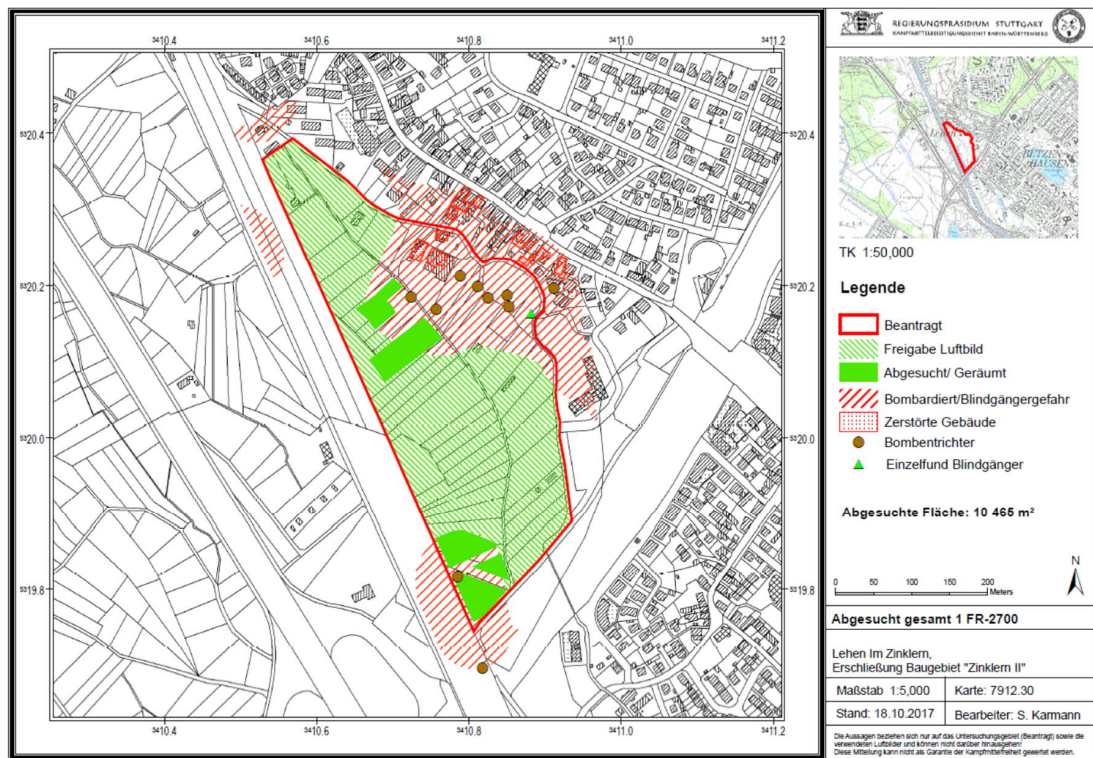
Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

Stabbrandbomben und 68,0 Munitionsteile. Die Untersuchungsfläche wurde computergestützt aufgenommen und in das Geoinformationssystem des KMBD übernommen.

Es wurde nach dem heutigen Stand der Technik gearbeitet. Nach den Messergebnissen und nach den Erfahrungen des KMBD ist auf der überprüften Fläche nicht mehr mit Kampfmitteln zu rechnen; eine Gewähr für absolute Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht übernommen werden.

In bombardierten Bereichen und auf Kampfmittelverdachtsflächen (rote Schraffierung) sind flächenhafte Vorortüberprüfungen notwendig. Mit Bombenblindgängern muss gerechnet werden.

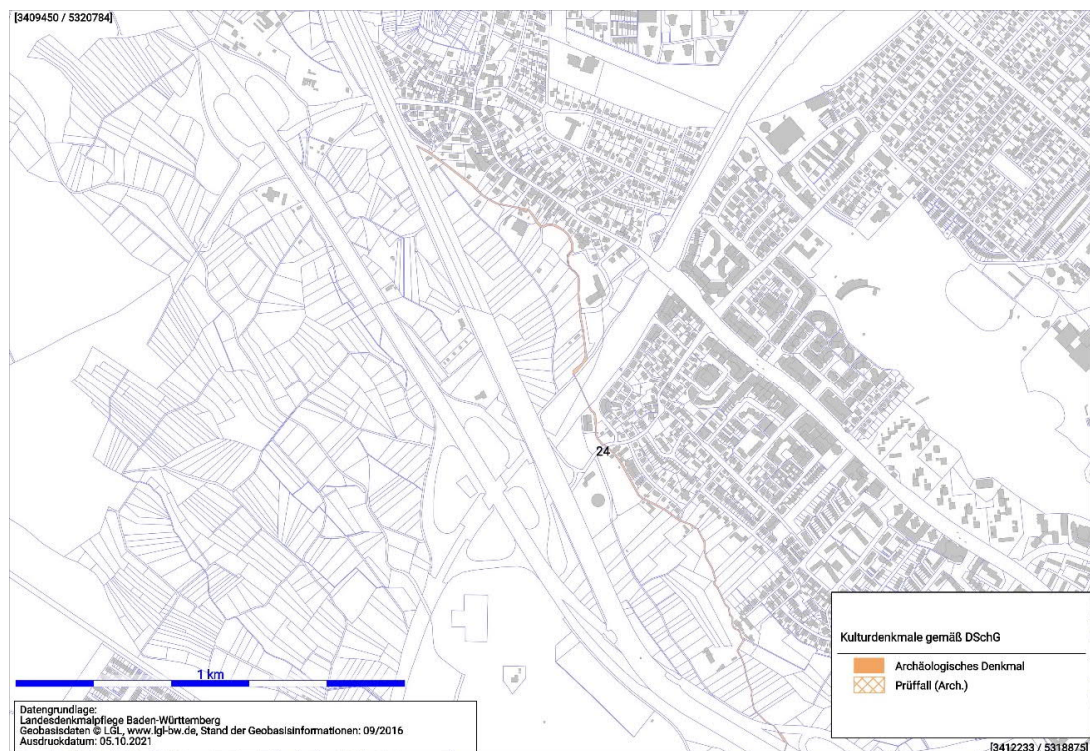
Bei allen Aushubmaßnahmen ist mit entsprechender Sorgfalt zu verfahren und bei Auffälligkeit des Bodens ein Sachverständiger oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg einzuschalten. Seit dem 02.01.2008 kann dieser allerdings Luftbildauswertungen für Dritte zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchführen. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (-> Service -> Formulare und Merkblätter) gefunden werden.



18. Archäologische Kulturdenkmale / Bodenfunde

Der Mühlbach ist ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sollte das Kulturdenkmal durch bauliche oder andere Maßnahmen tangiert werden, sind vor Beginn der Arbeiten baubegleitende Maßnahmen zu prüfen und mit dem Landesamt für Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) abzustimmen.

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100



Da im Planungsgebiet weitere, bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

19. Altlasten

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Freiburg findet sich ein Hinweis für die Flurstücke 71, 71/1 (Mühlbach), 71/2, 71/3 und 71/7 auf eine Altlastenverdachtsfläche.

Hier gibt es eine Überschneidung mit einer Fläche aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster: Objekt-Nr. 03809.

1997 wurde dort eine Grundwasseruntersuchung durchgeführt, in der Cyanide, MKW und PER erhöht waren. Aktuell liefert die bisher beprobte Grundwassermessstelle (0736/069-0 GWMS FR 101 LEHEN), die den nördlichen Grundwasserabstrom des Altstandortes erfasst, keine Hinweise auf eine akute Grundwassergefährdung, jedoch Hinweise für standorttypische Verunreinigungen (Stadt Freiburg, Umweltschutzamt).

Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

20. Fernmeldetechnische Infrastruktur

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan-gebiet der Deutschen Telekom AG, Offenburg, so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

21. Löschwasser

Für das Planungsgebiet muss nach LBOAVO § 2 Abs. 5 und FwG § 3 in Abstimmung mit der Badenova und dem Amt für Brand und Katastrophenschutz eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Die Merkblätter W 405 "Löschwasser" und W 331 "Hydranten" der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. sind zu beachten. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 96 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt.

22. Erdgas- und Kabelleitungen

Über das Plangebiet führen bestehende Erdgas- und Kabelleitungen. Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke gewährleistet bleiben. Die technischen Bedingungen der terranets GmbH sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zu beachten und einzuhalten. Vor der Durchführung von Maßnahmen und Baubeginn, die Auswirkungen auf die Gashochdruckanlagen haben können, muss die terranets GmbH, Betriebsanlage Süd / Weier Dorfstraße 200, 77656 Offenburg, verständigt werden.

In Ergänzung zu dem in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifens sind innerhalb dieses Streifens folgende Punkte zu beachten:

- Die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist für die Dauer des Bestehens der Gashochdruckleitung nicht zulässig.
- Die Errichtung von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist nicht gestattet.
- Geländeabgrabungen sind nicht zulässig.
- Baumpflanzungen sind unzulässig, Strauch- und Buschpflanzungen sind nur nach vorheriger Zustimmung der terranets GmbH zulässig.

Freiburg i. Br, (Datum des Satzungsbeschlusses)
Dezernat V

Prof. Dr. Haag
Bürgermeister

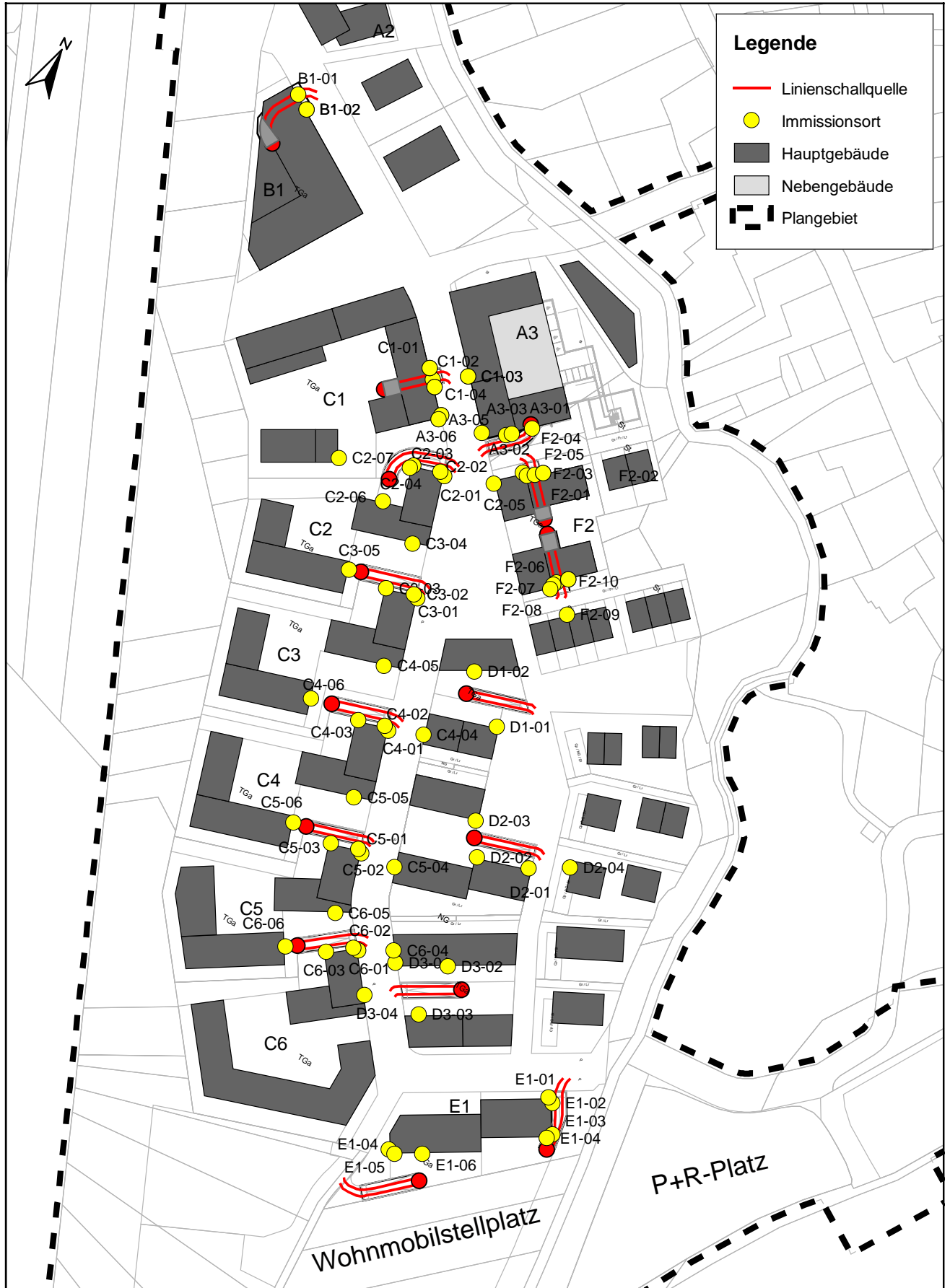
Textliche Festsetzungen, Plan-Nr. 5-100

Anhang - Auszüge aus der Schalltechnischen Untersuchung

- Tiefgaragen
- Beurteilungspegel Verkehrslärm mit Riegelbebauung
- Wohnmobilstellplätze mit Lärmschutz
- Grundrissorientierung / Außenwohnbereiche
- Außenlärmpegel nach DIN 4109
- Belüftung der Schlafräume

Anlage 8

Tiefgaragen



D:\SP82\Im Zinklern

FICHTNER
 WATER & TRANSPORTATION
 Fichtner Water & Transportation GmbH
 Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
 +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

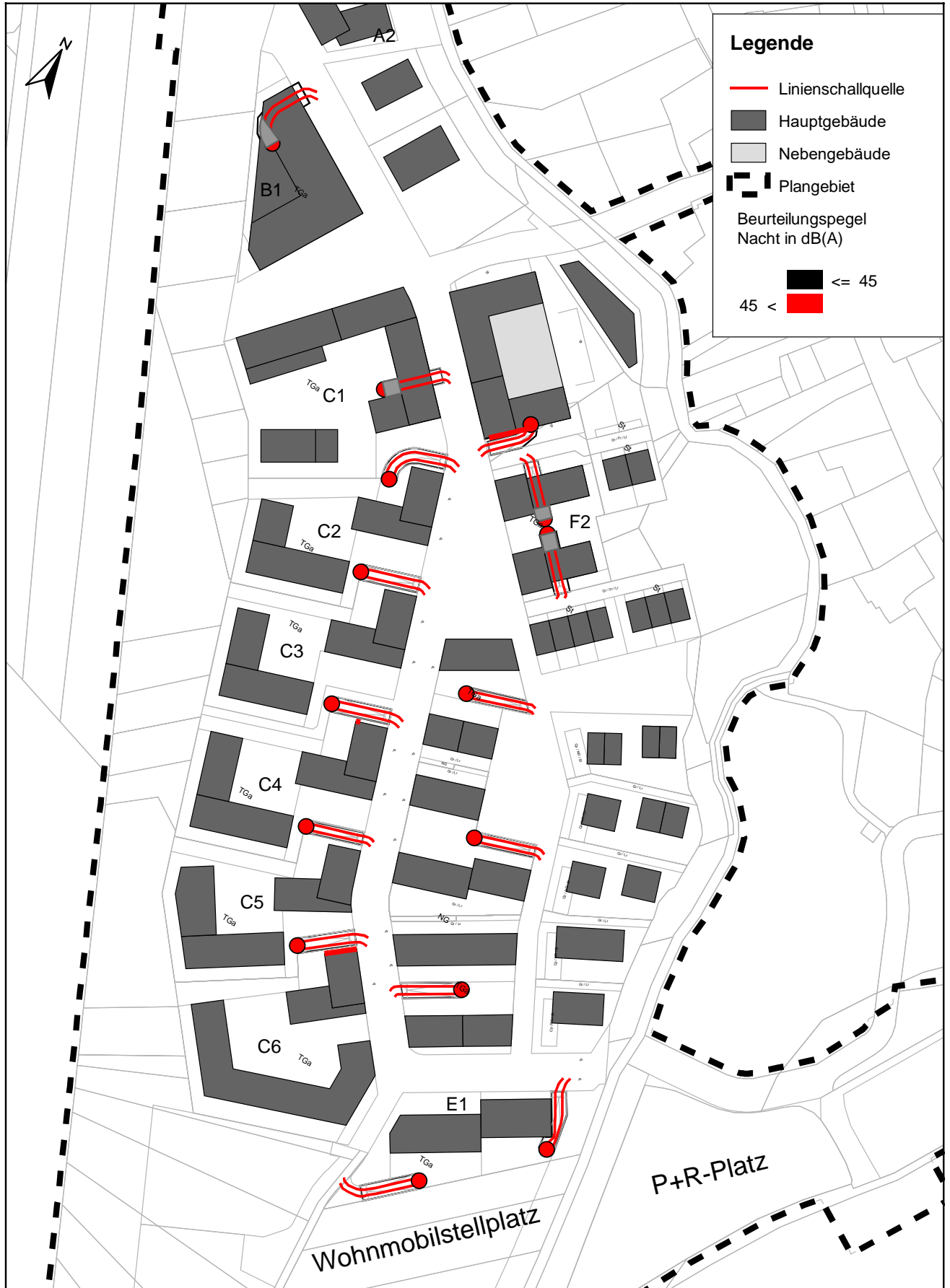
Auftraggeber:	Stadt Freiburg	Proj.-Nr.	612-2386	Anlage: 8.1
Projektbez:	Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	08/2022	
Planbez:	Lageplan Tiefgaragen	Maßstab:	1 : 2.000	



D:\SP82\Im Zinklern

FICHTNER
 WATER & TRANSPORTATION
 Fichtner Water & Transportation GmbH
 Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
 +49-761-88505-0 - info@fwl.fichtner.de

Auftraggeber:	Stadt Freiburg	Proj.-Nr:	612-2386	Anlage: 8.3.1
Projektbez:	Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	08/2022	
Planbez:	Beurteilungspegel Tiefgaragen Nacht, Erdgeschoss	Maßstab:	1 : 2.000	



FICHTNER

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwl.fichtner.de

Auftraggeber:

Stadt Freiburg

Projektbez:

Bebauungsplan "Im Zinklern"
Schalltechnische Untersuchung

Planbez:

Beurteilungspegel Tiefgaragen
Nacht, 1. Obergeschoss

Proj.-Nr.

612-2386

Datum:

08/2022

Maßstab:

1 : 2.000

Anlage:

8.3.2

D:\SP82\Im Zinklern



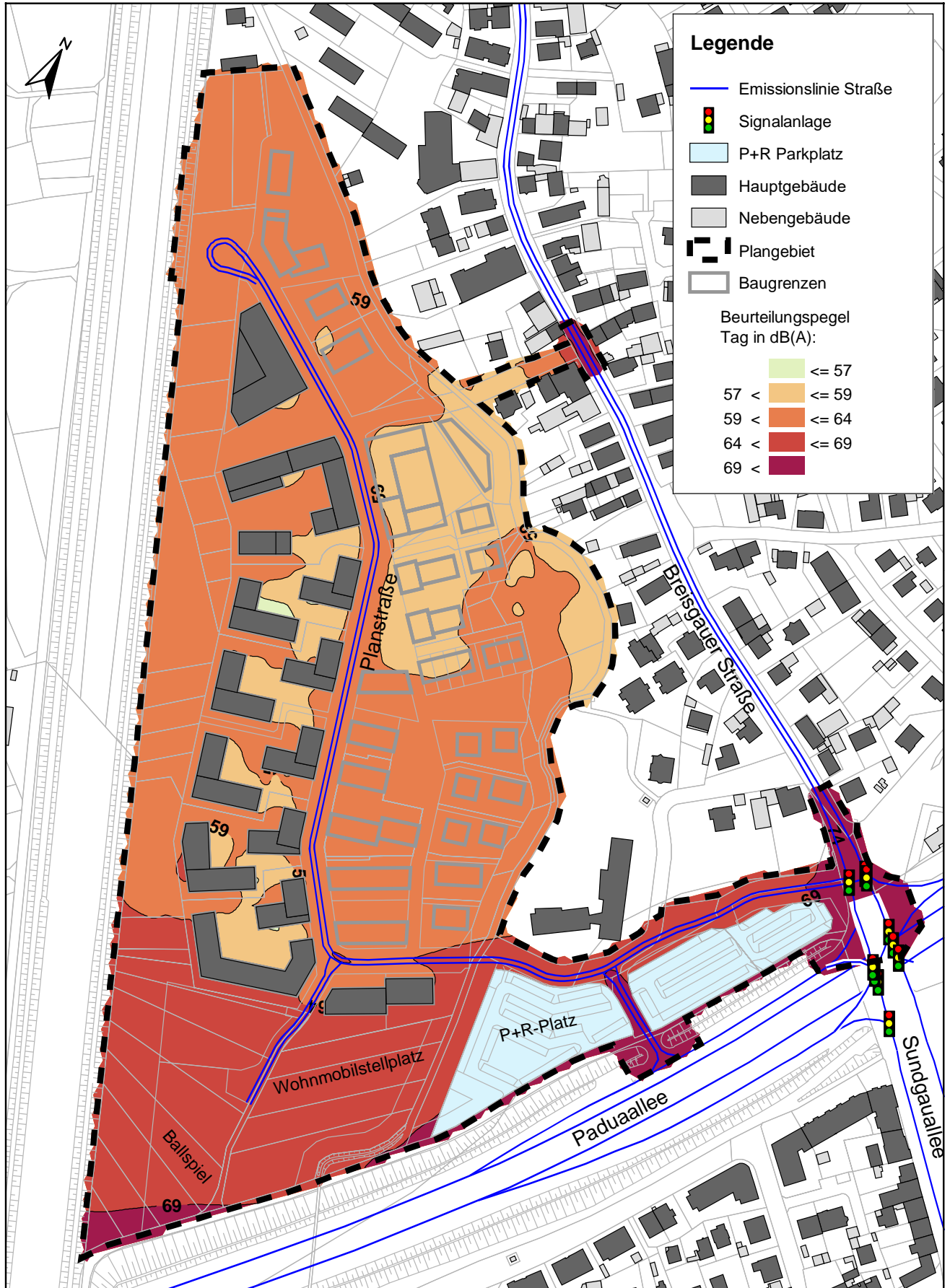
D:\SP82\Im Zinklern

FICHTNER
 WATER & TRANSPORTATION
 Fichtner Water & Transportation GmbH
 Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
 +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	Stadt Freiburg	Proj.-Nr:	612-2386	Anlage: 8.3.3
Projektbez:	Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	08/2022	
Planbez:	Beurteilungspegel Tiefgaragen Nacht, 2. Obergeschoss	Maßstab:	1 : 2.000	

Anlage 10

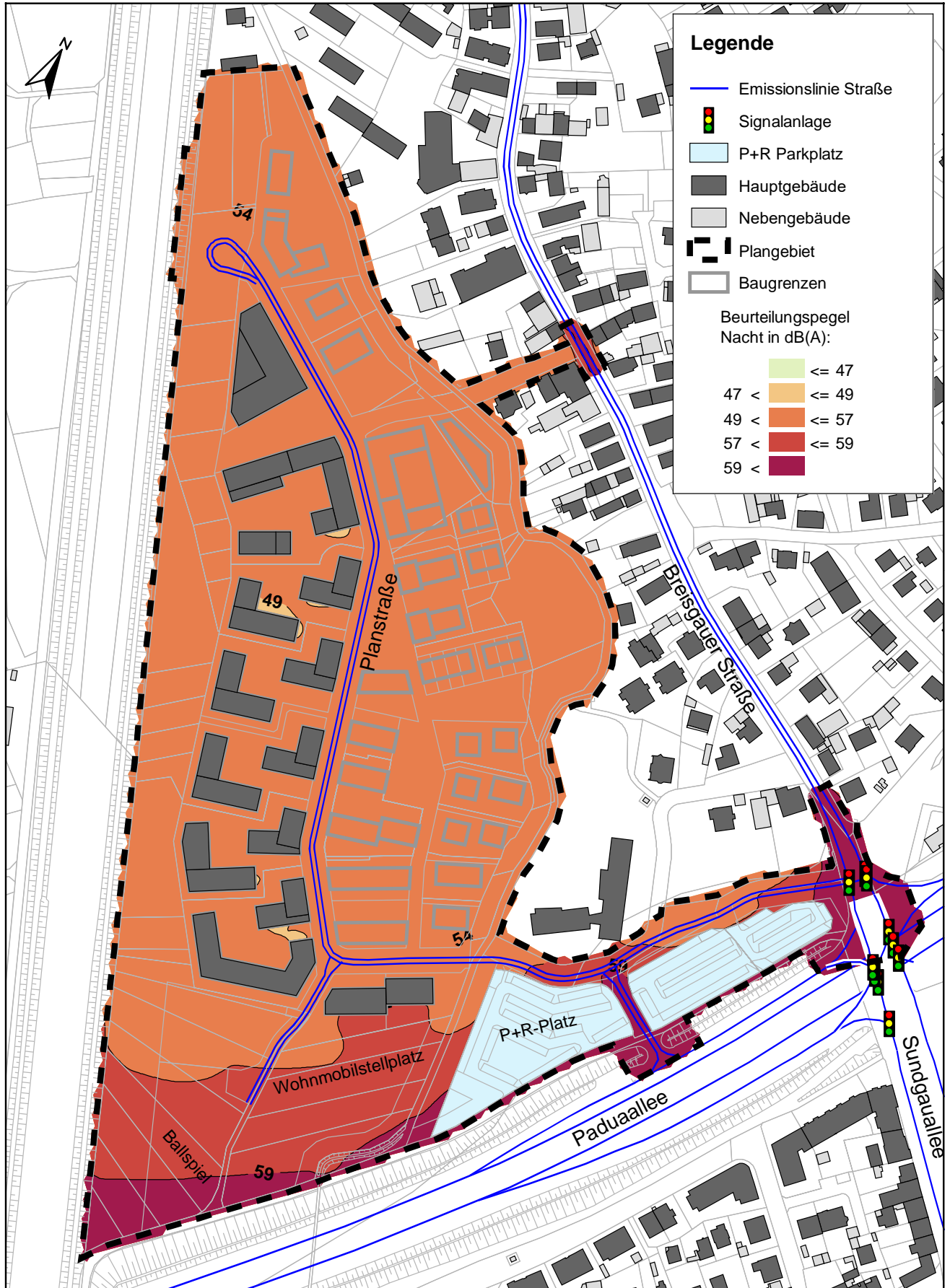
Beurteilungspegel Verkehrslärm mit Riegelbebauung



D:\SP82\Im Zinklern

FICHTNER
 WATER & TRANSPORTATION
 Fichtner Water & Transportation GmbH
 Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
 +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	Stadt Freiburg	Proj.-Nr.:	612-2386	Anlage:
Projektbez.:	Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	08/2022	10.1.1
Planbez.:	Isophonen Verkehr Riegelbebauung Tag, Erdgeschoss	Maßstab:	1 : 3.000	



FICHTNER

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: **Stadt Freiburg**

Projektbez: **Bebauungsplan "Im Zinklern"
Schalltechnische Untersuchung**

Planbez: **Isophonen Verkehr Riegelbebauung
Nacht, Erdgeschoss**

Proj.-Nr. **612-2386**

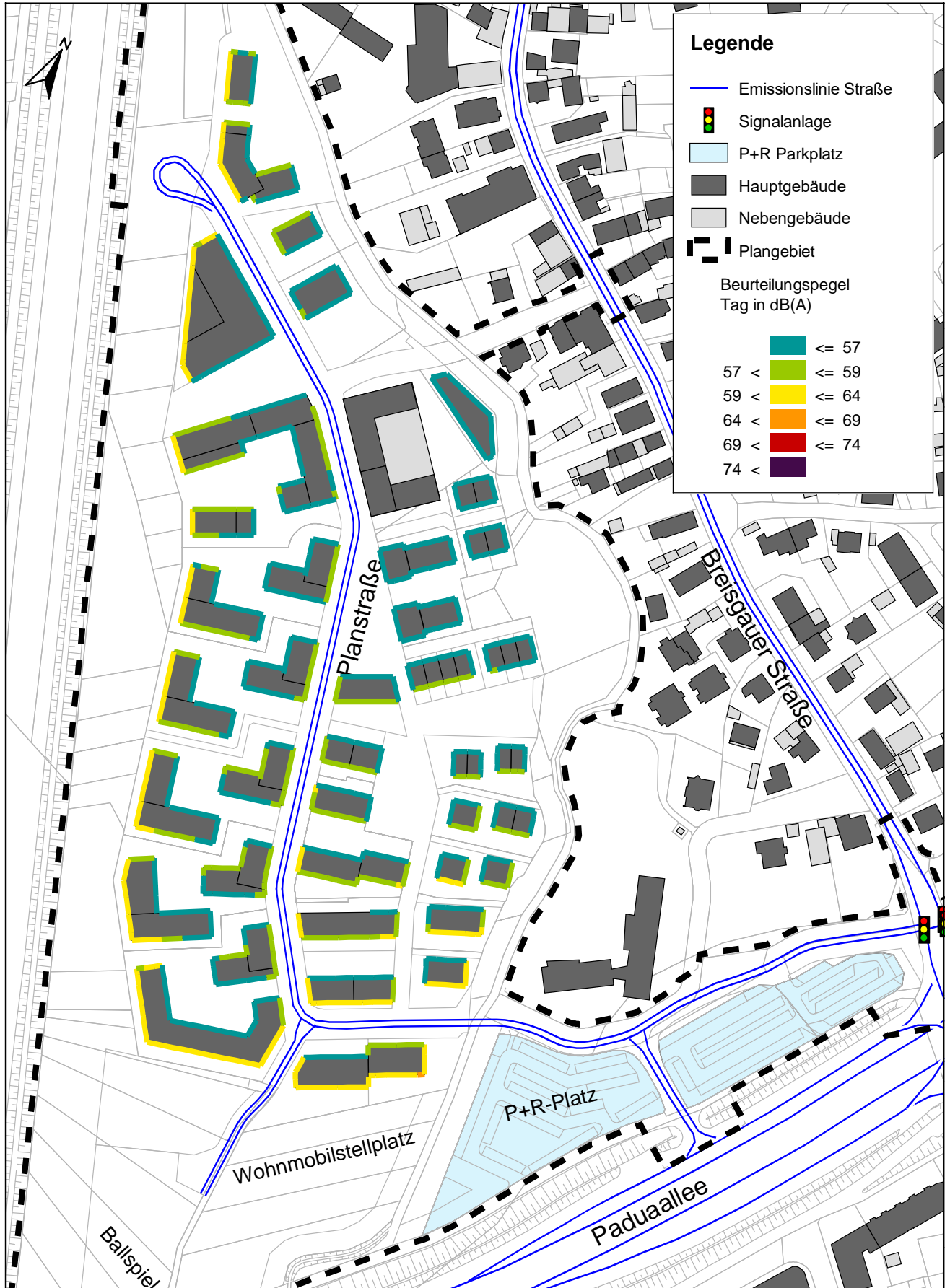
Datum: **08/2022**

Maßstab: **1 : 3.000**

Anlage:

10.1.2

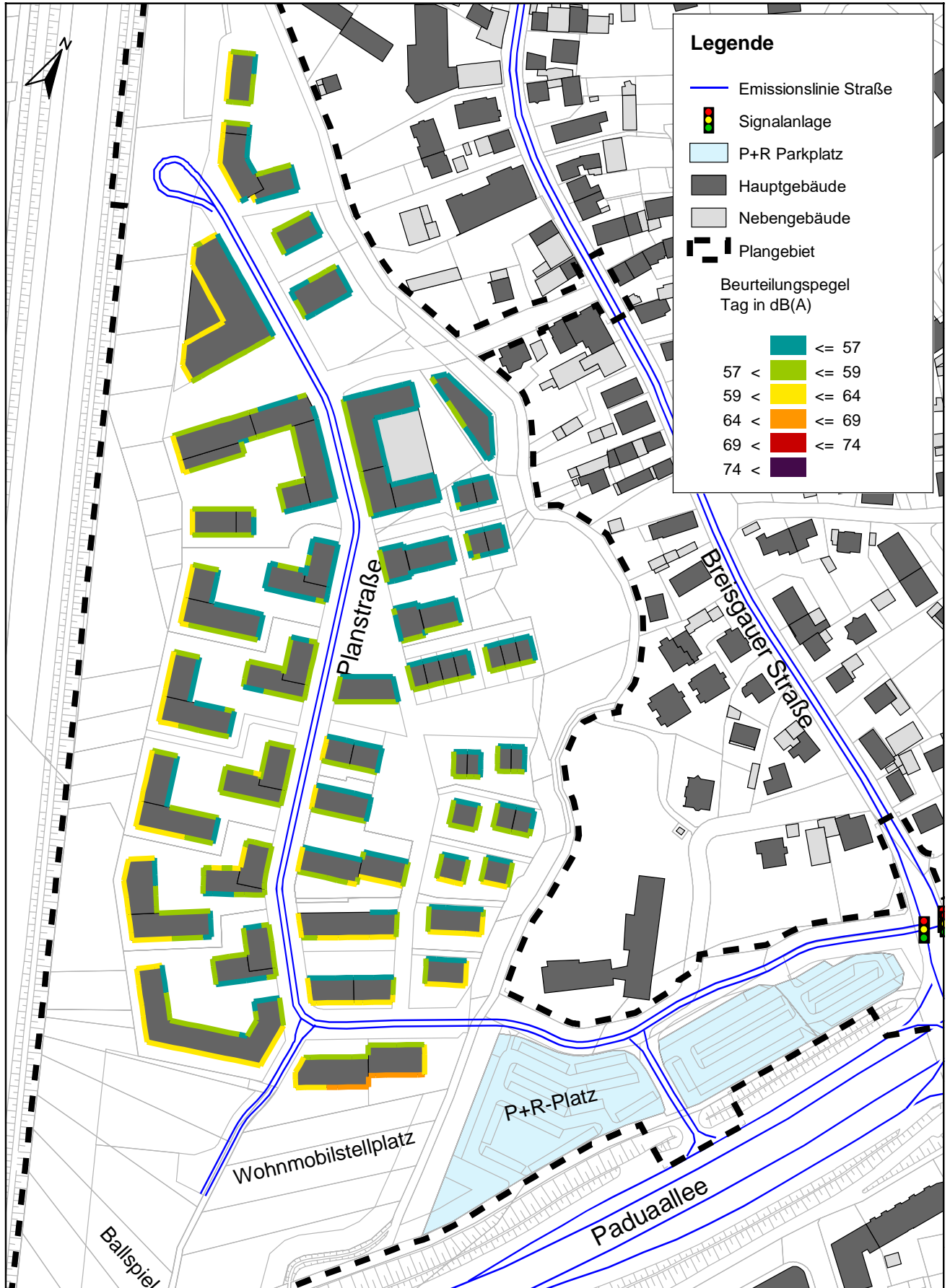
D:\SP82\Im Zinklern



DISP82 Im Zinklern

FICHTNER
 WATER & TRANSPORTATION
 Fichtner Water & Transportation GmbH
 Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
 +49-761-88505-0 - info@fwl.fichtner.de

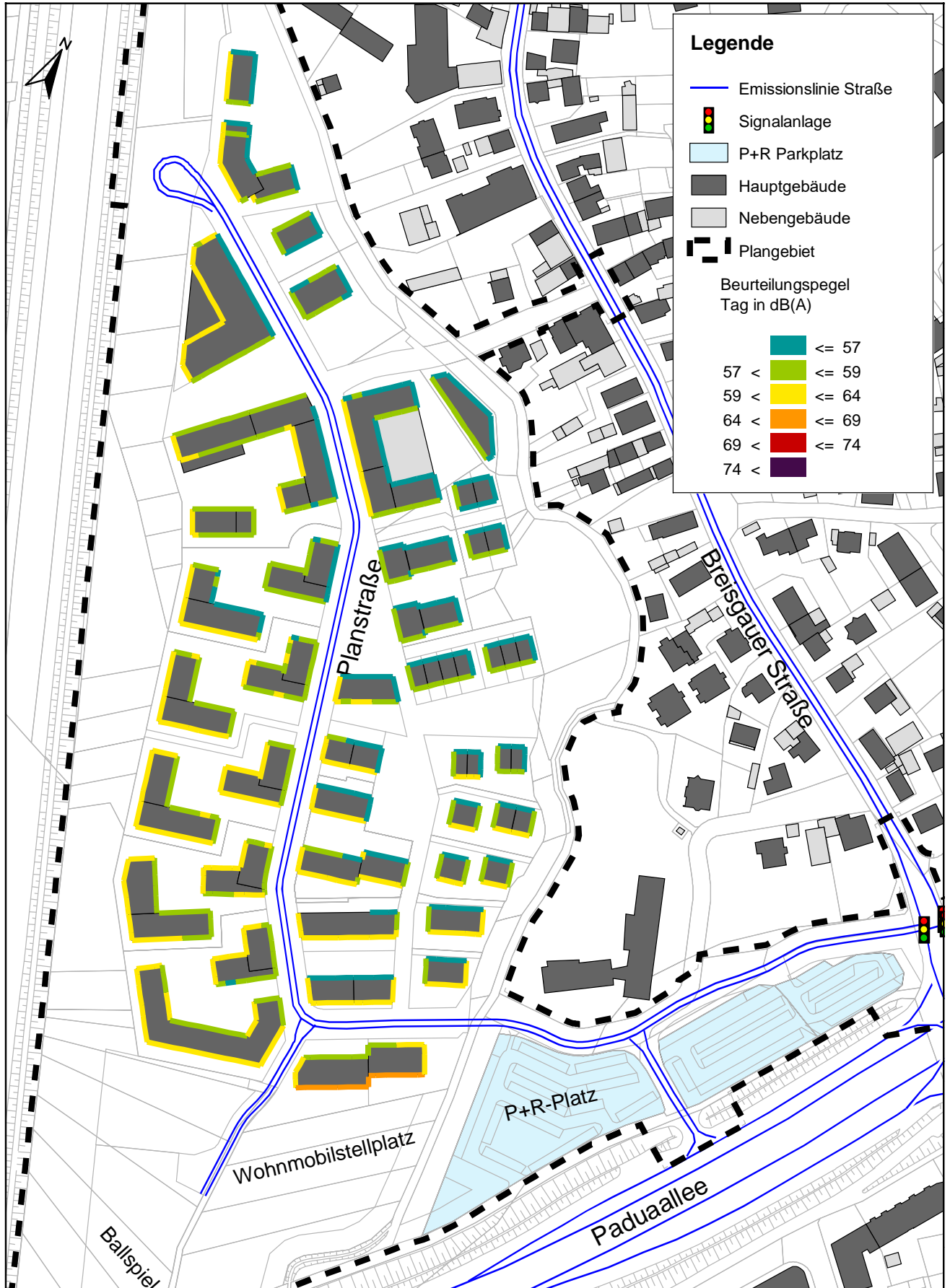
Auftraggeber:	Stadt Freiburg	Proj.-Nr.:	612-2386	Anlage:
Projektbez.:	Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	08/2022	10.2.1
Planbez.:	Beurteilungspegel Riegelbebauung Tag, Erdgeschoss	Maßstab:	1 : 2.500	



DISP82 Im Zinklern

FICHTNER
 WATER & TRANSPORTATION
 Fichtner Water & Transportation GmbH
 Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
 +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

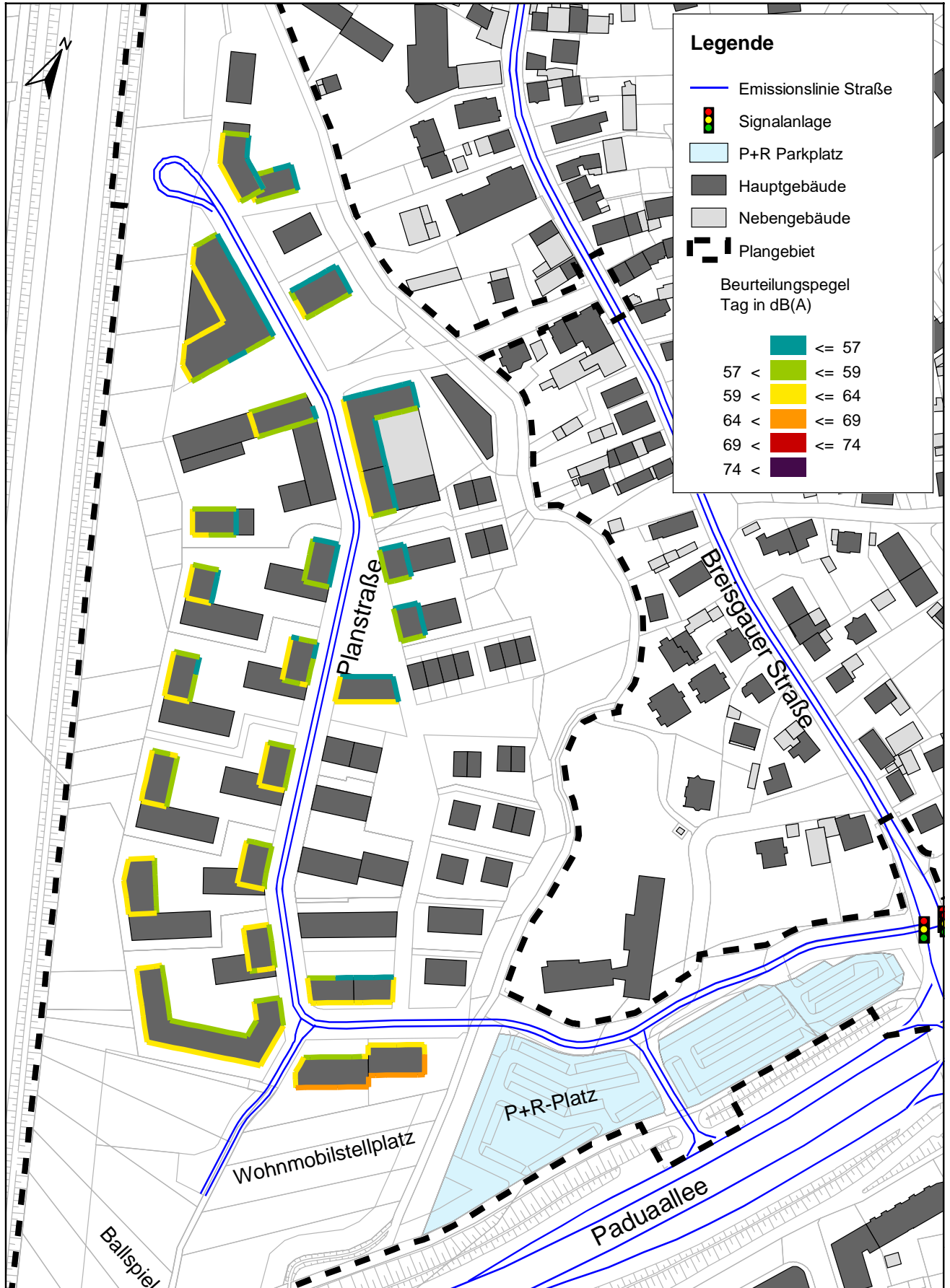
Auftraggeber:	Stadt Freiburg	Proj.-Nr.:	612-2386	Anlage:
Projektbez.:	Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	08/2022	10.2.2
Planbez.:	Beurteilungspegel Riegelbebauung Tag, 1. Obergeschoss	Maßstab:	1 : 2.500	



DISP82 Im Zinklern

FICHTNER
 WATER & TRANSPORTATION
 Fichtner Water & Transportation GmbH
 Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
 +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

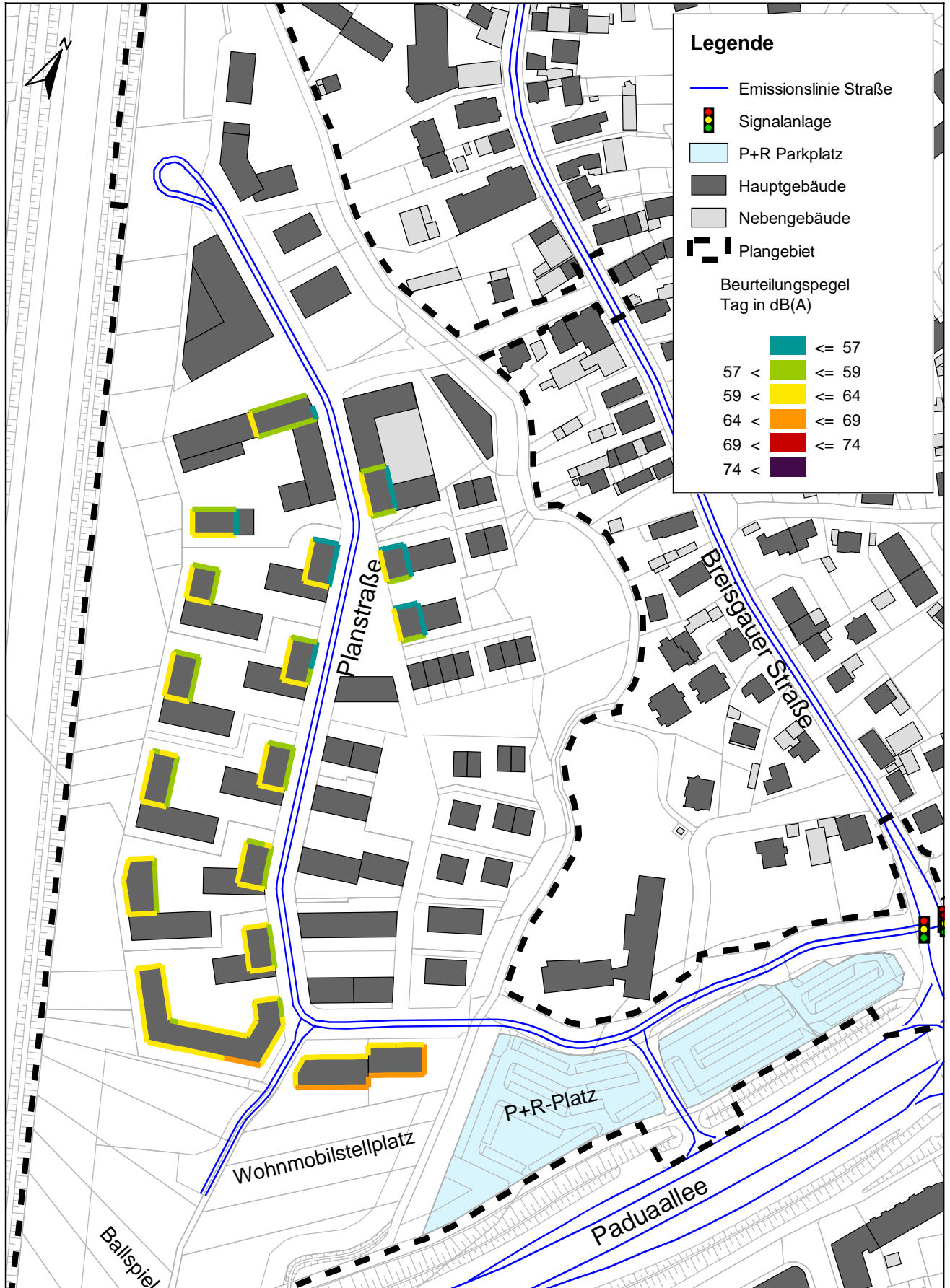
Auftraggeber:	Stadt Freiburg	Proj.-Nr.:	612-2386	Anlage:
Projektbez.:	Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	08/2022	10.2.3
Planbez.:	Beurteilungspegel Riegelbebauung Tag, 2. Obergeschoss	Maßstab:	1 : 2.500	



DISP82 Im Zinklern

FICHTNER
 WATER & TRANSPORTATION
 Fichtner Water & Transportation GmbH
 Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
 +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	Stadt Freiburg	Proj.-Nr:	612-2386	Anlage:
Projektbez:	Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	08/2022	10.2.4
Planbez:	Beurteilungspegel Riegelbebauung Tag, 3. Obergeschoss	Maßstab:	1 : 2.500	



Legende

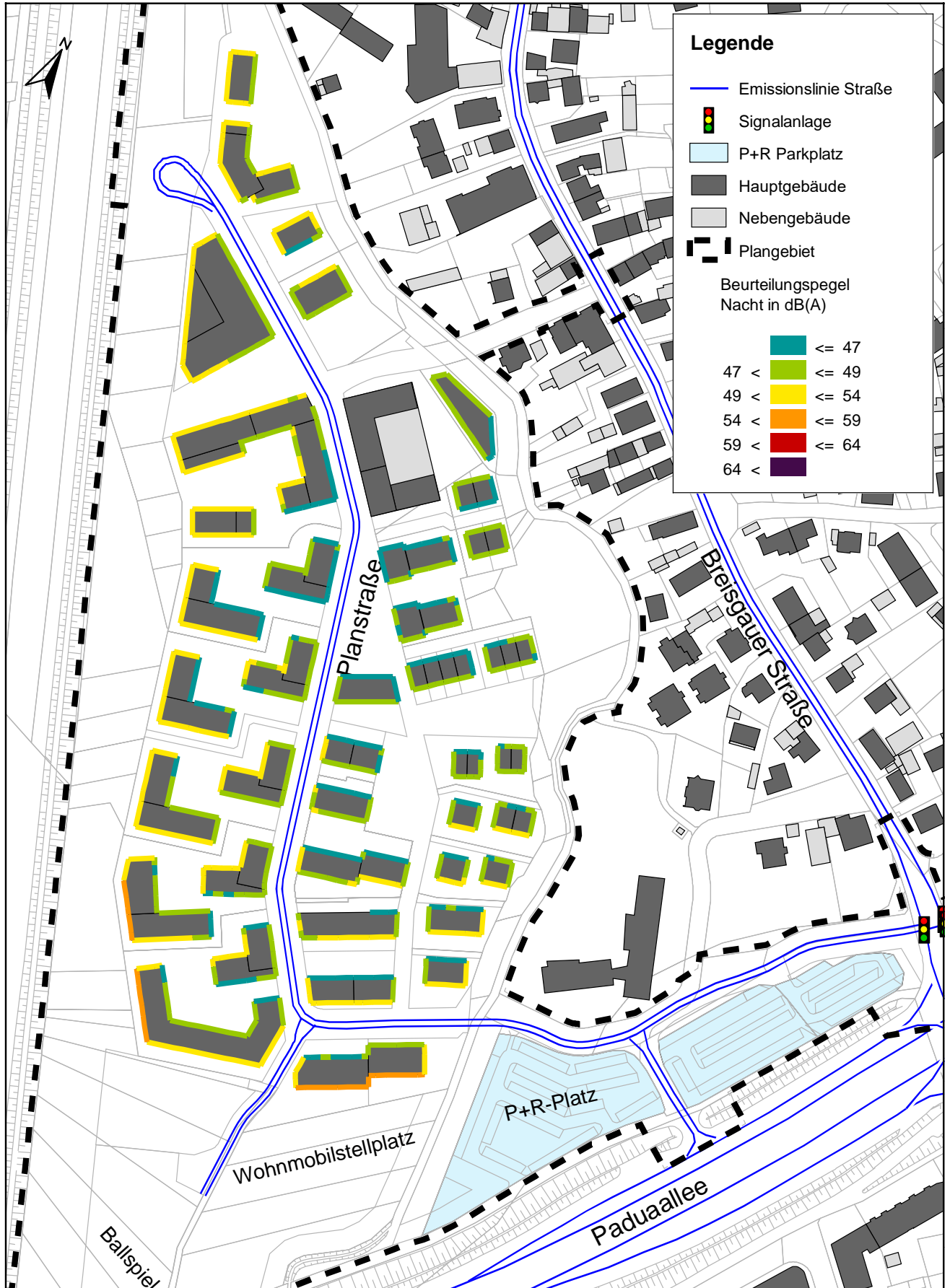
- Emissionslinie Straße
- Signalanlage
- P+R Parkplatz
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Plangebiet

Beurteilungspegel
Tag in dB(A)

		≤ 57
		57 < ≤ 59
		59 < ≤ 64
		64 < ≤ 69
		69 < ≤ 74
		74 <

<p>FICHTNER WATER & TRANSPORTATION</p> <p>Fichtner Water & Transportation GmbH Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de</p>	Auftraggeber: Stadt Freiburg	Proj.-Nr.: 612-2386	Anlage:	
	Projektbez.: Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum: 08/2022	10.2.5	
	Planbez.: Beurteilungspegel Riegelbebauung Tag, 4. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 2.500		

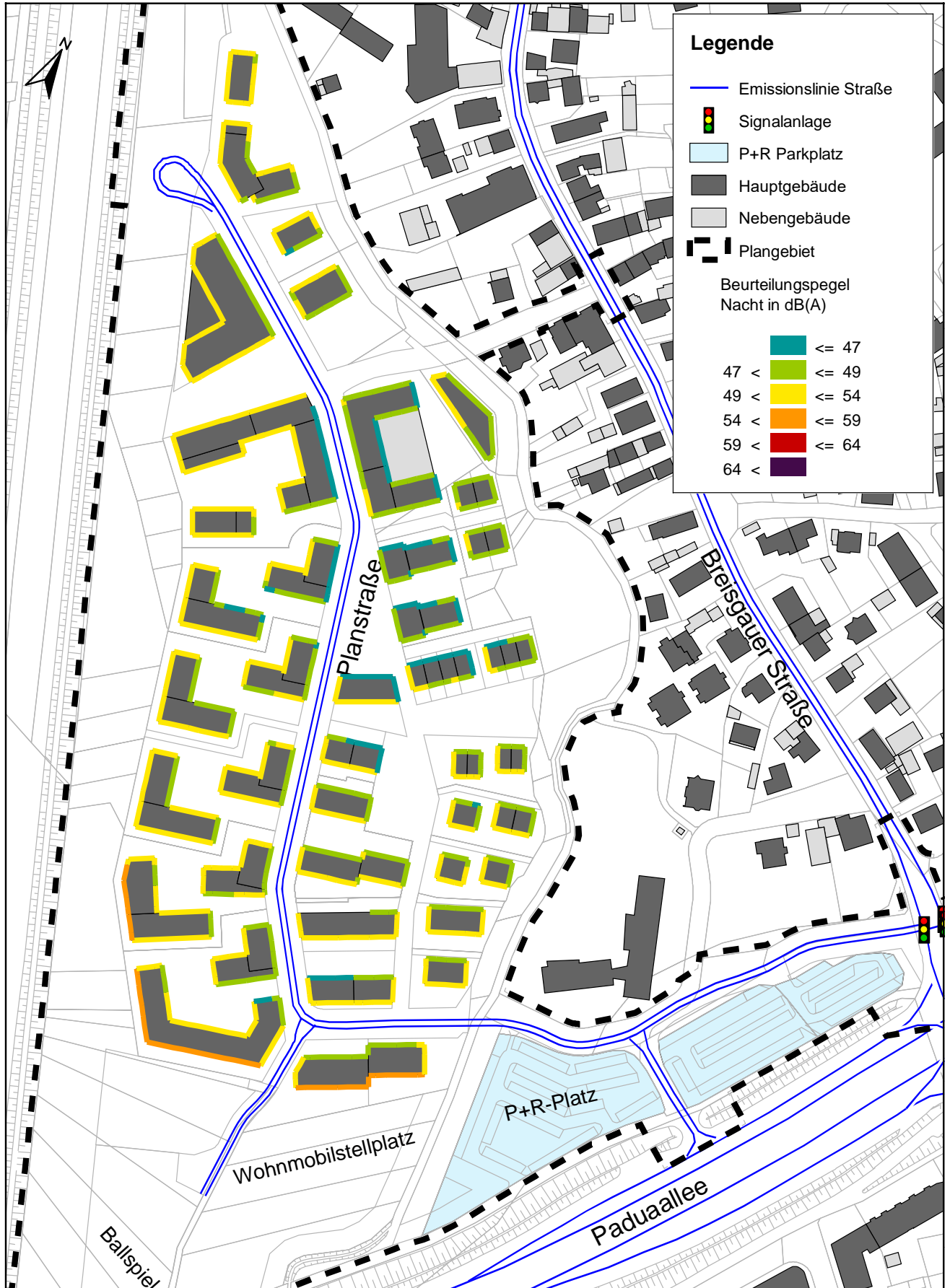
D:\SP82\Im Zinklern



DISP82 Im Zinklern

FICHTNER
 WATER & TRANSPORTATION
 Fichtner Water & Transportation GmbH
 Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
 +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	Stadt Freiburg	Proj.-Nr.:	612-2386	Anlage:
Projektbez.:	Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	08/2022	10.2.6
Planbez.:	Beurteilungspegel Riegelbebauung Nacht, Erdgeschoss	Maßstab:	1 : 2.500	



Legende

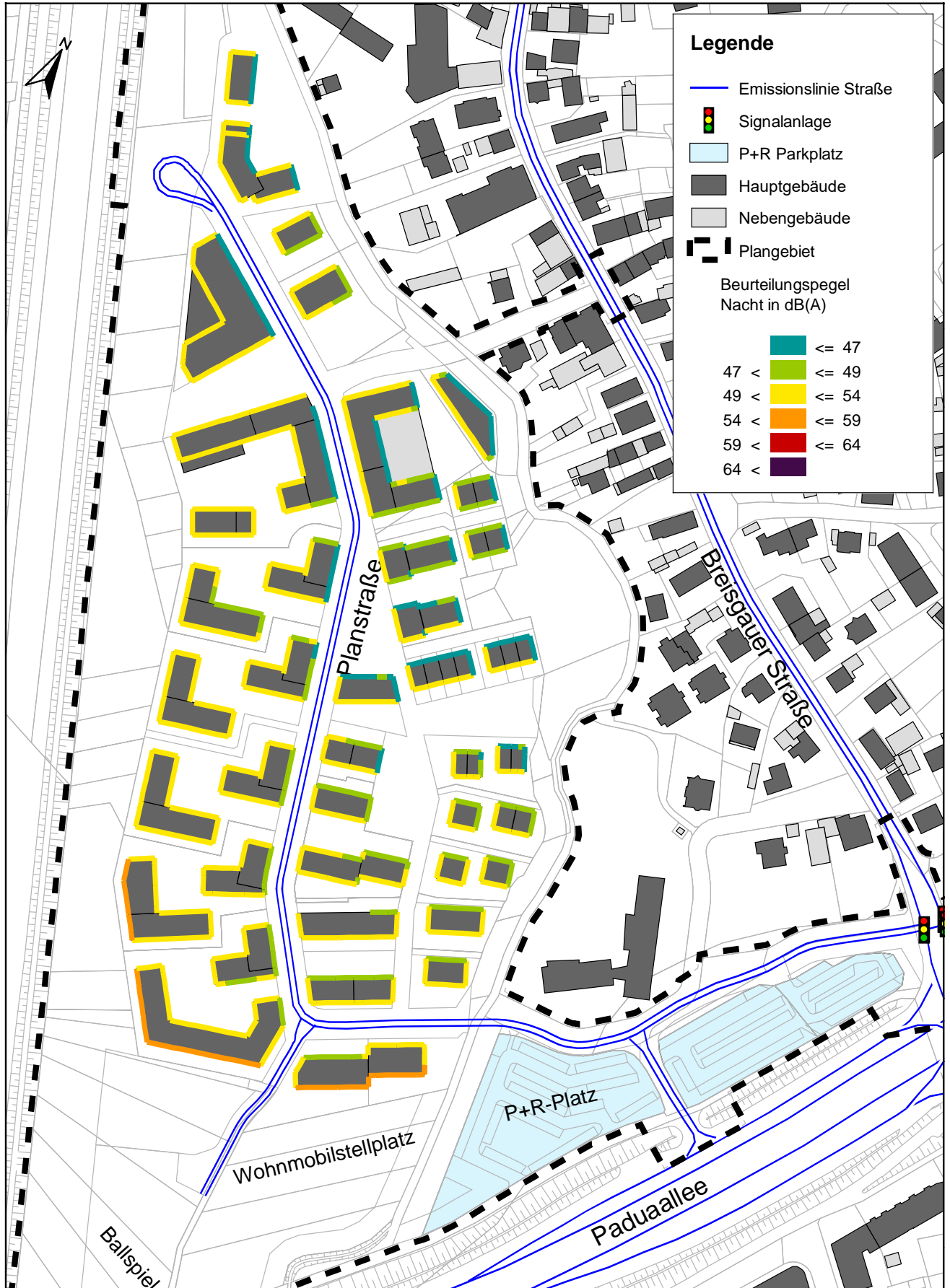
- Emissionslinie Straße
- Signalanlage
- P+R Parkplatz
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Plangebiet

Beurteilungspegel
Nacht in dB(A)

		≤ 47
		$47 < \leq 49$
		$49 < \leq 54$
		$54 < \leq 59$
		$59 < \leq 64$
		$64 <$

<p>FICHTNER WATER & TRANSPORTATION</p> <p>Fichtner Water & Transportation GmbH Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de</p>	Auftraggeber: Stadt Freiburg	Proj.-Nr.: 612-2386	Anlage:	
	Projektbez.: Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum: 08/2022	10.2.7	
	Planbez.: Beurteilungspegel Riegelbebauung Nacht, 1. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 2.500		

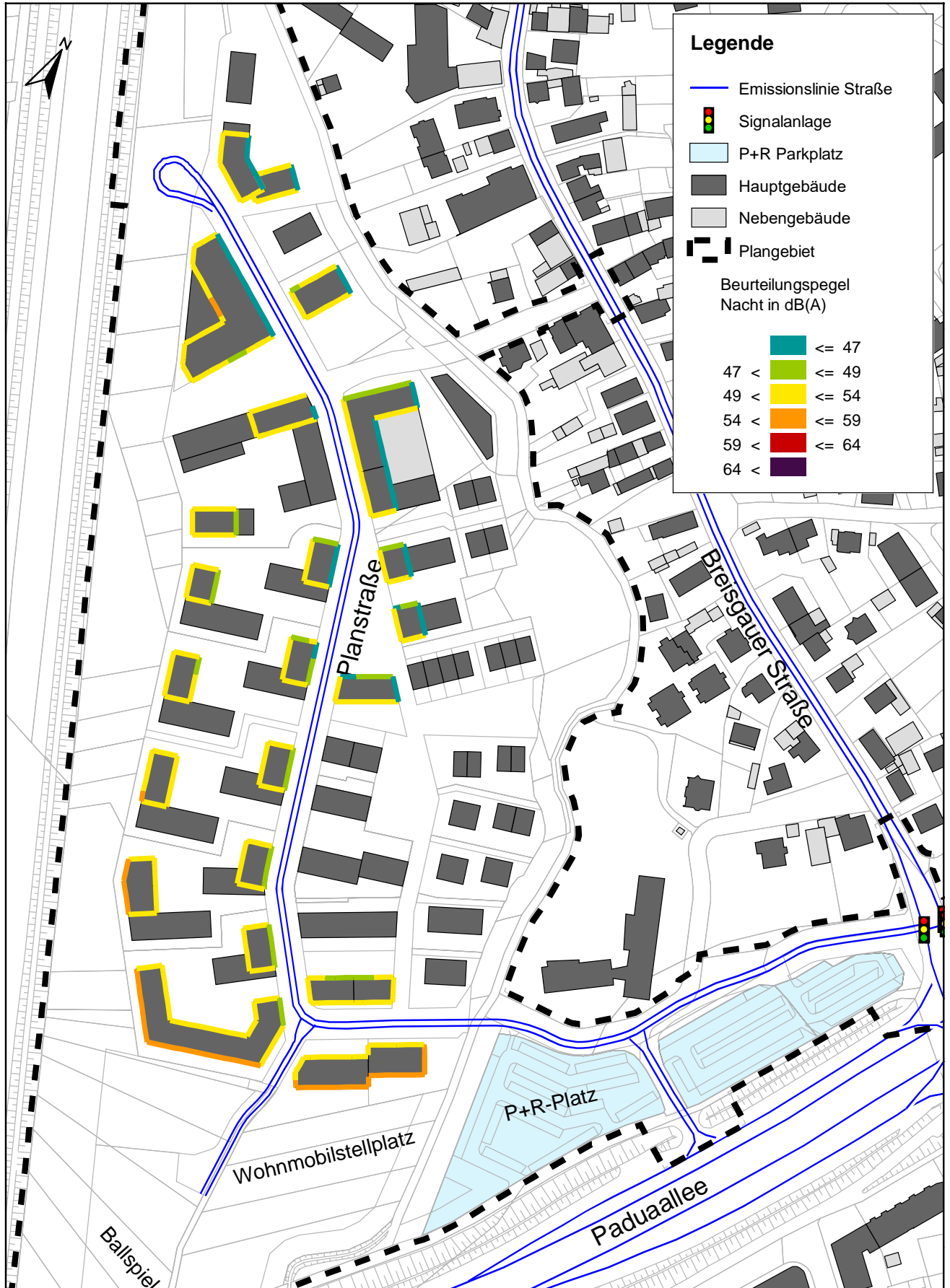
D:\SP82\Im Zinklern



DISP82.Im Zinklern

FICHTNER
 WATER & TRANSPORTATION
 Fichtner Water & Transportation GmbH
 Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
 +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

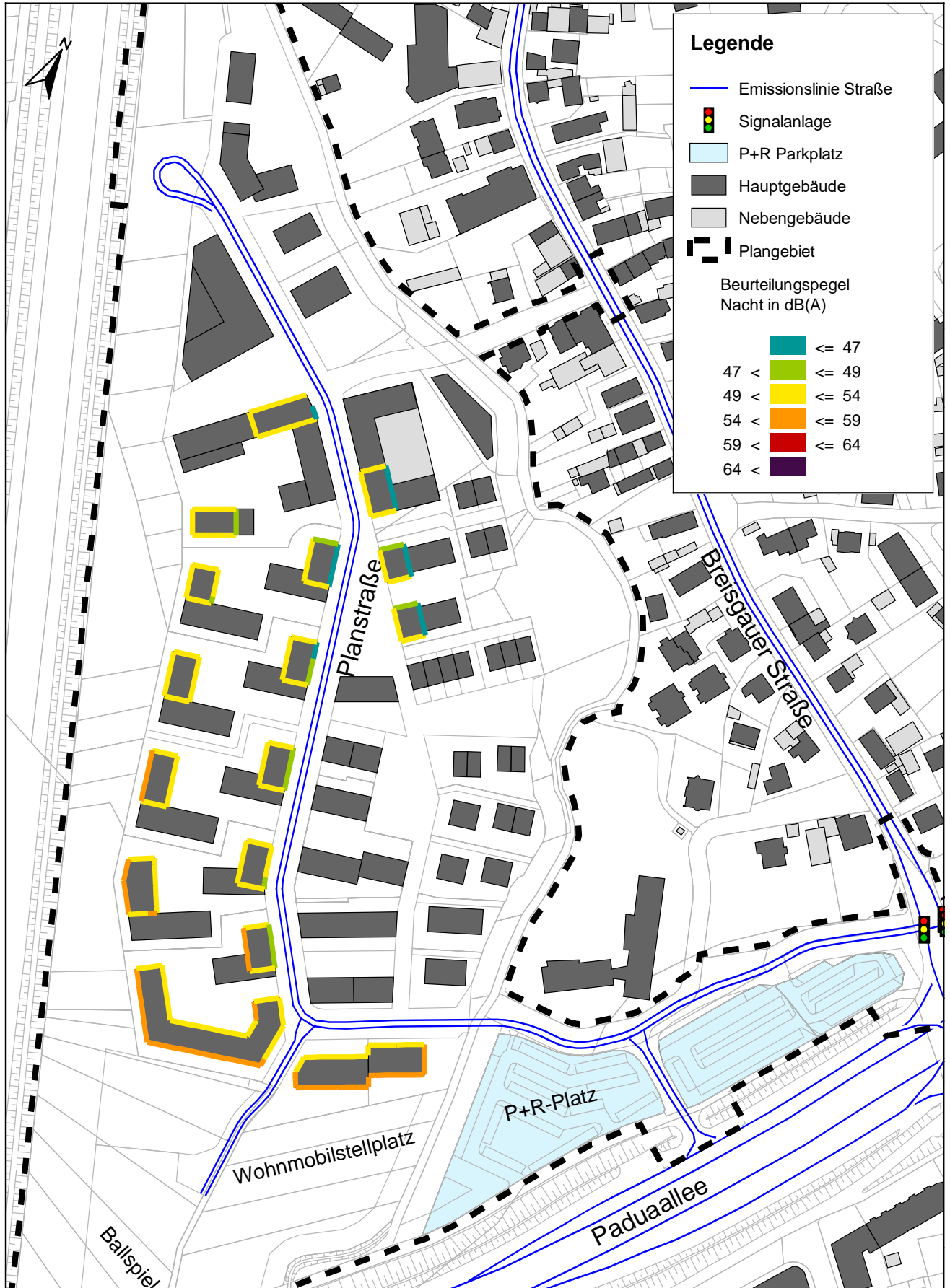
Auftraggeber:	Stadt Freiburg	Proj.-Nr.:	612-2386	Anlage:
Projektbez.:	Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	08/2022	10.2.8
Planbez.:	Beurteilungspegel Riegelbebauung Nacht, 2. Obergeschoss	Maßstab:	1 : 2.500	



DISP82 Im Zinklern

FICHTNER
 WATER & TRANSPORTATION
 Fichtner Water & Transportation GmbH
 Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
 +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	Stadt Freiburg	Proj.-Nr.:	612-2386	Anlage:
Projektbez.:	Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	08/2022	10.2.9
Planbez.:	Beurteilungspegel Riegelbebauung Nacht, 3. Obergeschoss	Maßstab:	1 : 2.500	



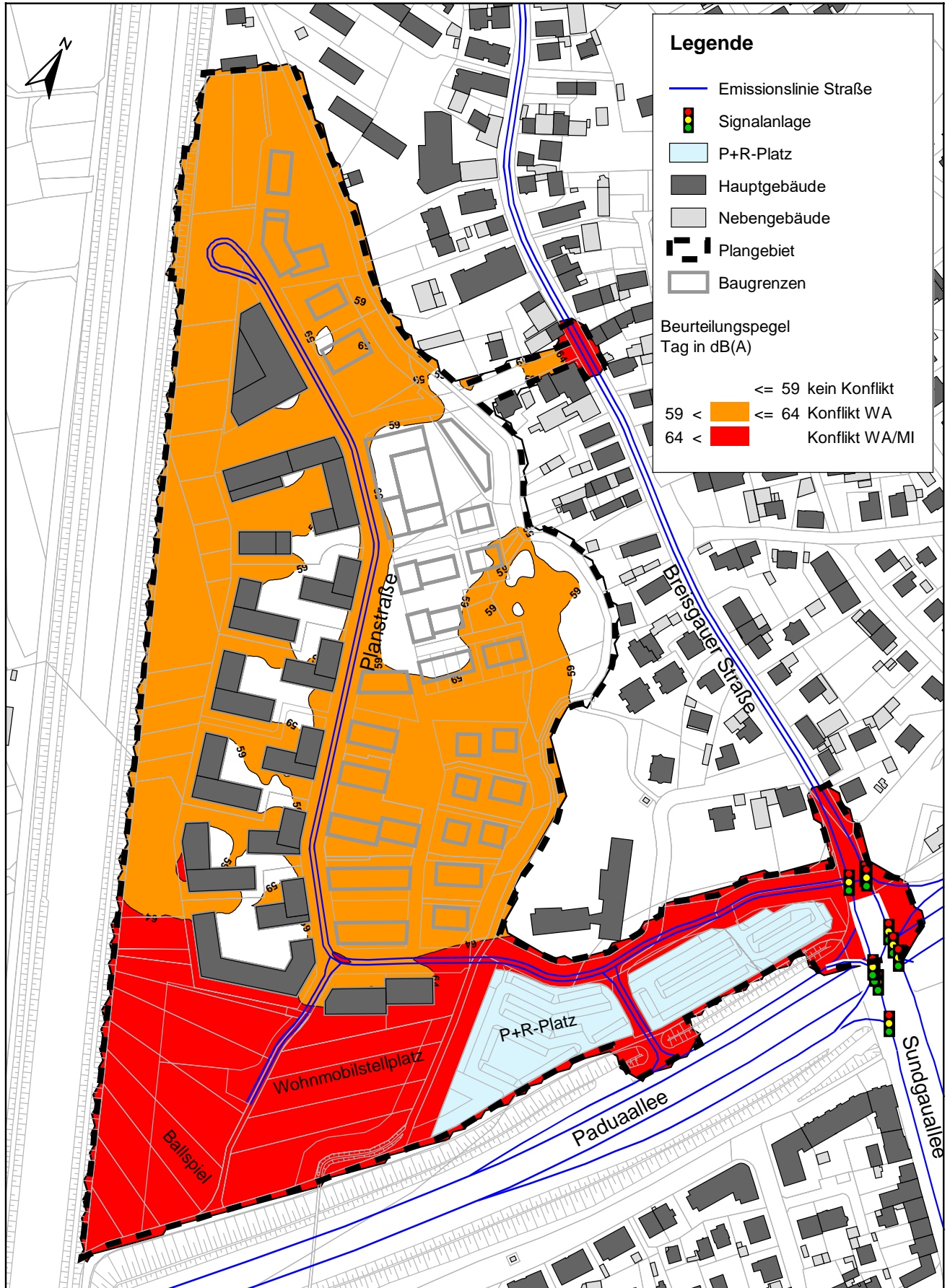
D:\SP82\Im Zinklern

FICHTNER
 WATER & TRANSPORTATION
 Fichtner Water & Transportation GmbH
 Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
 +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	Stadt Freiburg	Proj.-Nr:	612-2386	Anlage:
Projektbez:	Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	08/2022	10.2.10
Planbez:	Beurteilungspegel Riegelbebauung Nacht, 4. Obergeschoss	Maßstab:	1 : 2.500	

Anlage 16

Grundrissorientierung / Außenwohnbereiche



FICHTNER

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:

Stadt Freiburg

Projektbez:

Bebauungsplan "Im Zinklern"
Schalltechnische Untersuchung

Planbez:

Grundrissorientierung/Außenwohnbereiche
Erdgeschoss

Proj.-Nr.:

612-2386

Datum:

08/2022

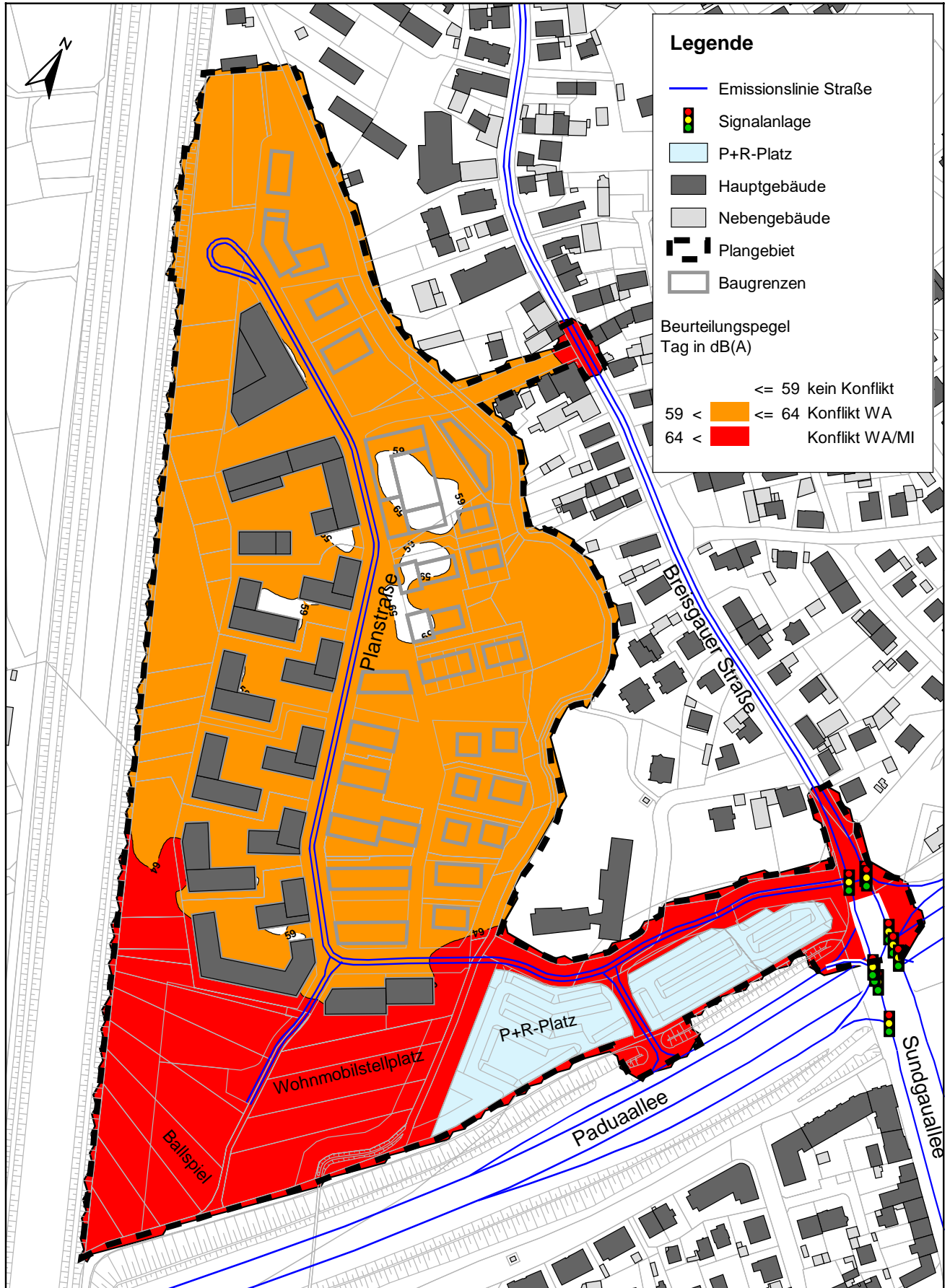
Maßstab:

1 : 3.000

Anlage:

16.1

D:\SP82\Im Zinklern



Legende

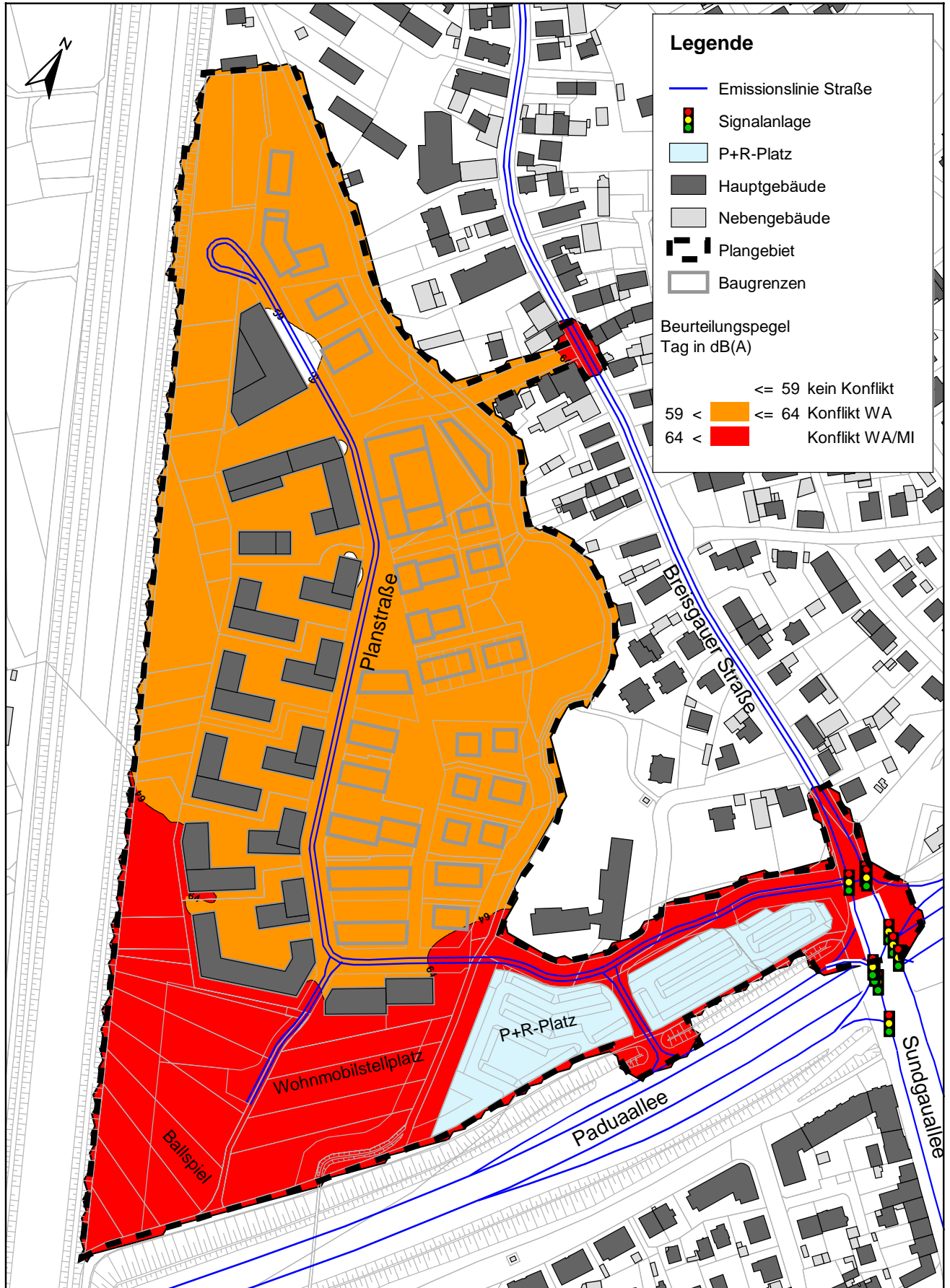
- Emissionslinie Straße
- Signalanlage
- P+R-Platz
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Plangebiet
- Baugrenzen

Beurteilungspegel
Tag in dB(A)

- <= 59 kein Konflikt
- 59 < <= 64 Konflikt WA
- 64 < Konflikt WA/MI

<p>FICHTNER WATER & TRANSPORTATION</p> <p>Fichtner Water & Transportation GmbH Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg +49-761-88505-0 - info@fwl.fichtner.de</p>	Auftraggeber: Stadt Freiburg	Proj.-Nr.: 612-2386	Anlage: 16.2
	Projektbez.: Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum: 08/2022	
	Planbez.: Grundrissorientierung/Außenwohnbereiche 1. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 3.000	

D:\SP82\Im Zinklern



FICHTNER

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fw.t.fichtner.de

Auftraggeber: **Stadt Freiburg**

Projektbez: **Bebauungsplan "Im Zinklern"
Schalltechnische Untersuchung**

Planbez: **Grundrissorientierung/Außenwohnbereiche
2. Obergeschoss**

Proj.-Nr.: **612-2386**

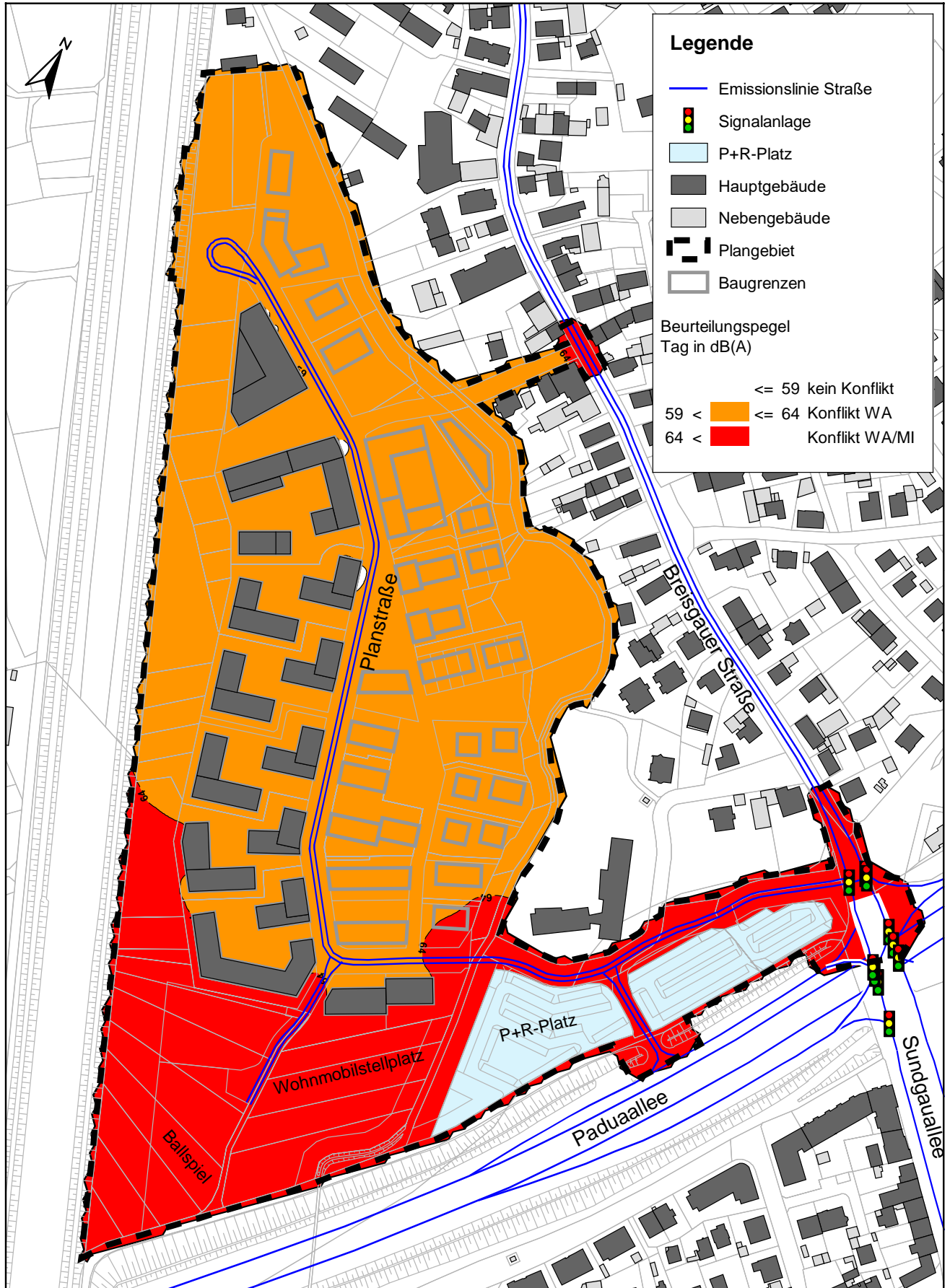
Datum: **08/2022**

Maßstab: **1 : 3.000**

Anlage:

16.3

D:\SP82\Im Zinklern



FICHTNER

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwl.fichtner.de

Auftraggeber: **Stadt Freiburg**

Projektbez: **Bebauungsplan "Im Zinklern"
Schalltechnische Untersuchung**

Planbez: **Grundrissorientierung/Außenwohnbereiche
3. Obergeschoss**

Proj.-Nr: **612-2386**

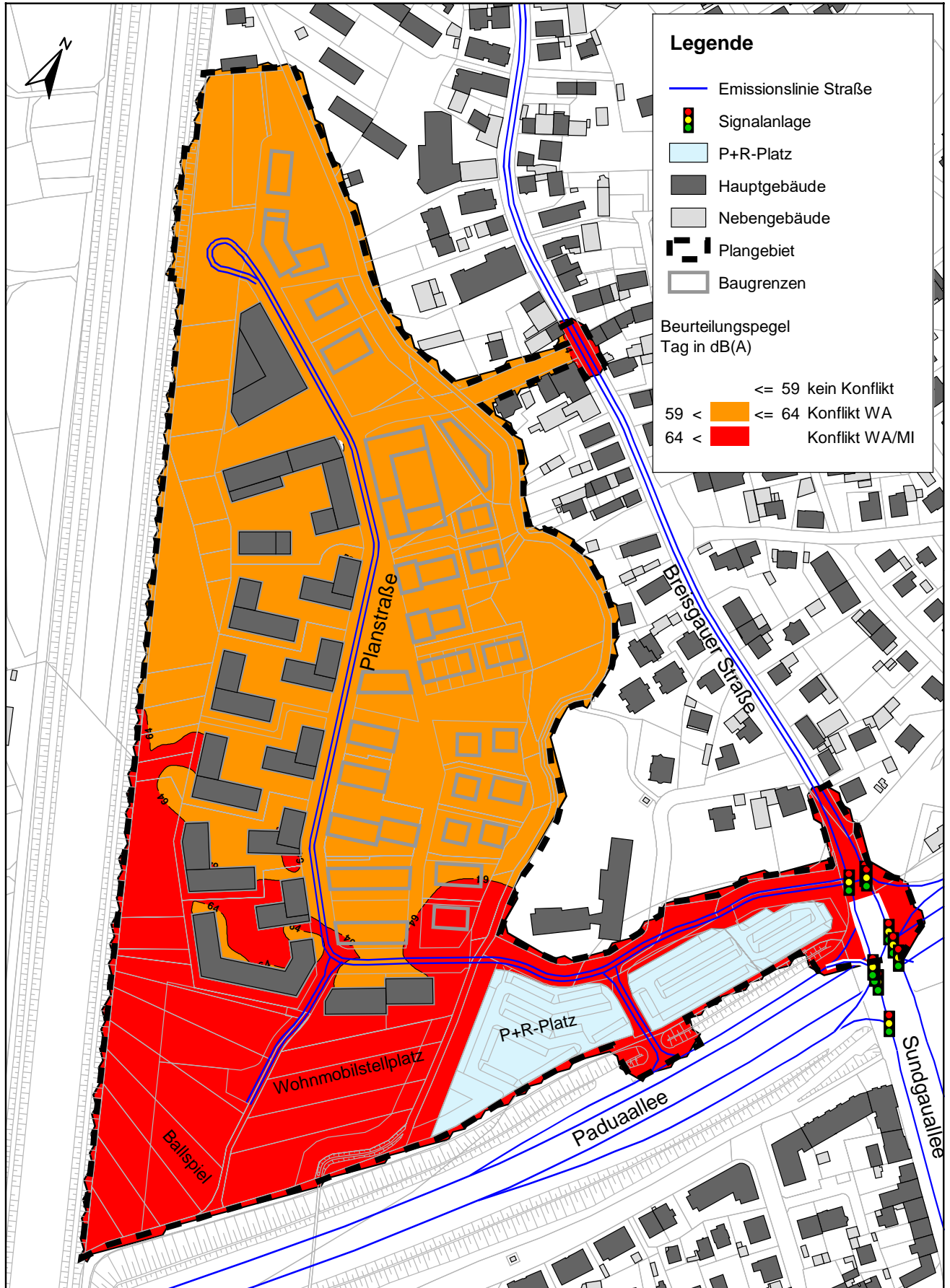
Datum: **08/2022**

Maßstab: **1 : 3.000**

Anlage:

16.4

D:\SP82\Im Zinklern



FICHTNER

WATER & TRANSPORTATION

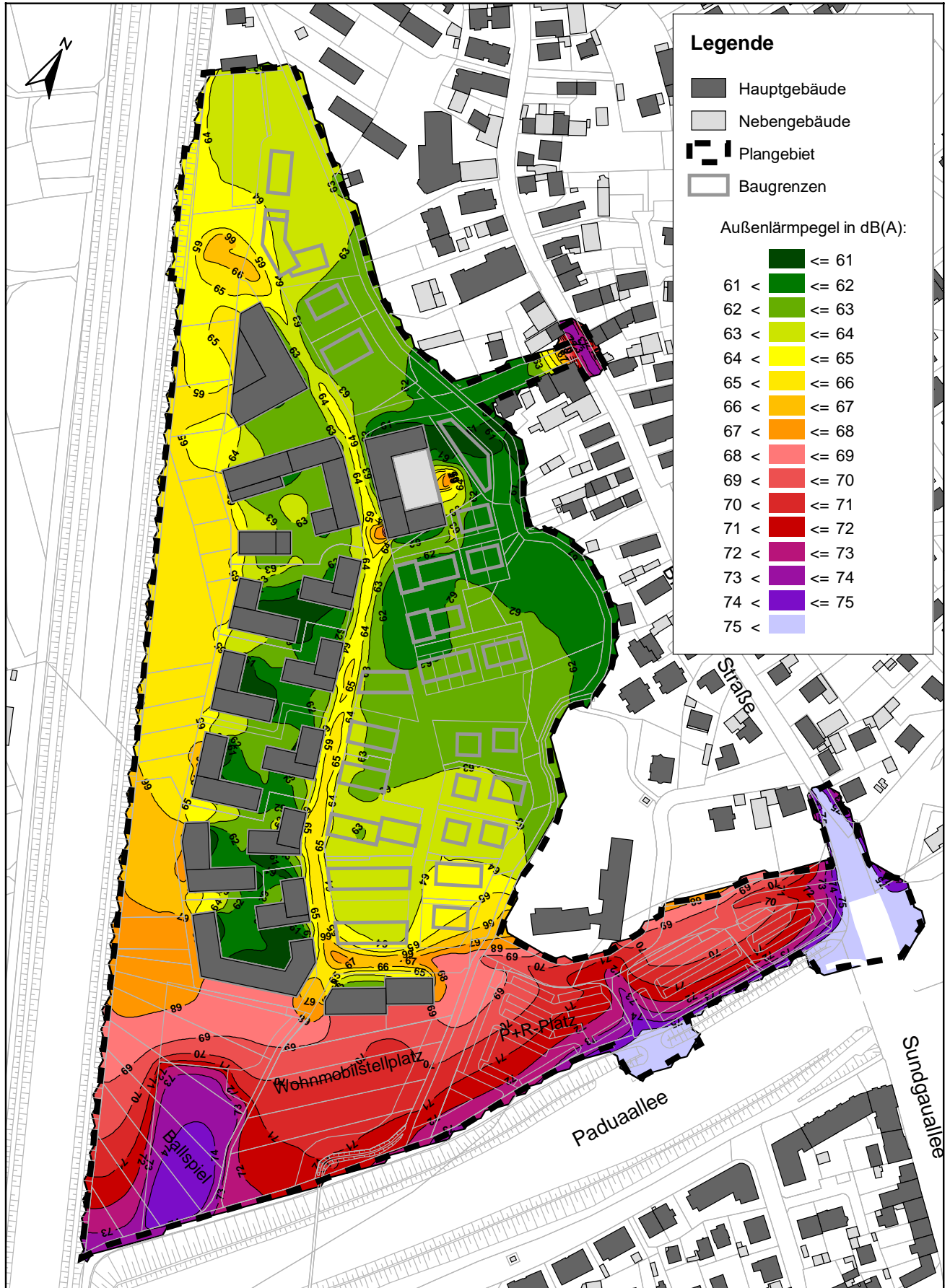
Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	Stadt Freiburg	Proj.-Nr.:	612-2386	Anlage: 16.5
Projektbez.:	Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	08/2022	
Planbez.:	Grundrissorientierung/Außenwohnbereiche 4. Obergeschoss	Maßstab:	1 : 3.000	

D:\SP82\Im Zinklern

Anlage 17

Außenlärmpegel nach DIN 4109



FICHTNER

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:

Stadt Freiburg

Projektbez:

Bebauungsplan "Im Zinklern"
Schalltechnische Untersuchung

Planbez:

Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01
Tag, Erdgeschoss

Proj.-Nr.:

612-2386

Datum:

08/2022

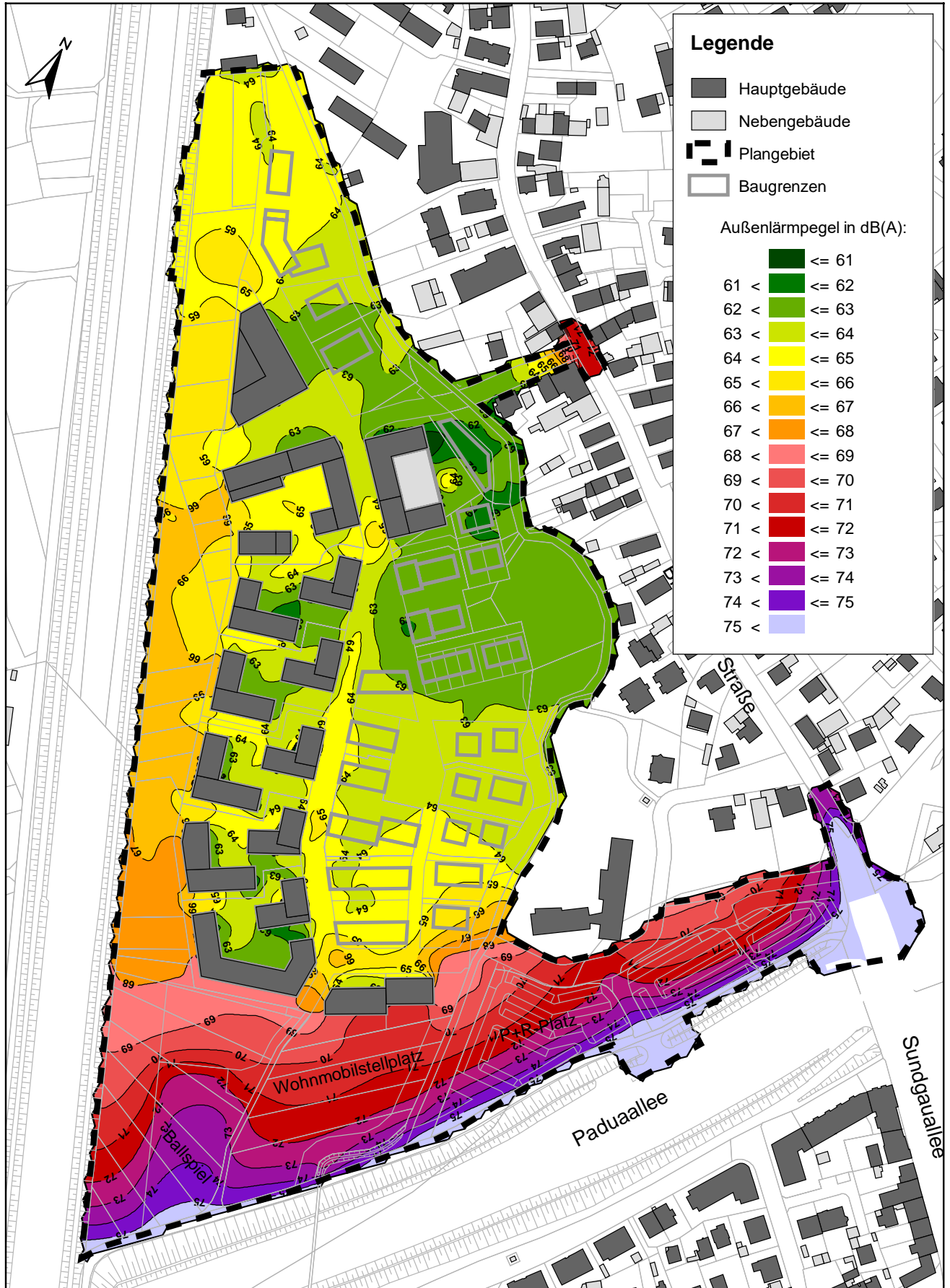
Maßstab:

1 : 3.000

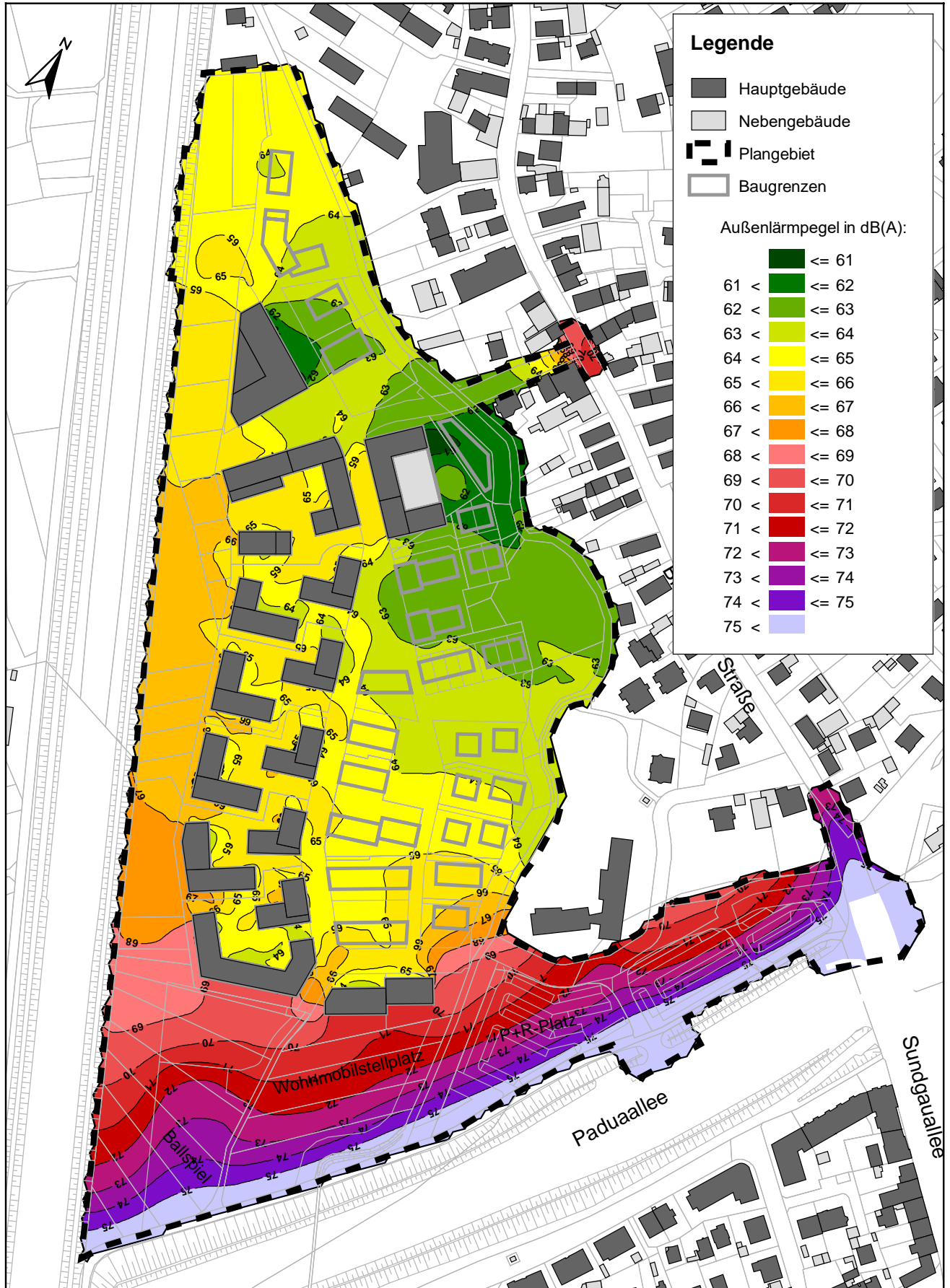
Anlage:

17.1.1

D:\SP82\Im Zinklern



<p>FICHTNER WATER & TRANSPORTATION</p> <p>Fichtner Water & Transportation GmbH Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg +49-761-88505-0 - info@fwl.fichtner.de</p>	Auftraggeber:	Stadt Freiburg	Proj.-Nr.:	612-2386	Anlage:
	Projektbez.:	Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	08/2022	
	Planbez.:	Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Tag, 1. Obergeschoss	Maßstab:	1 : 3.000	17.1.2



FICHTNER

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:

Stadt Freiburg

Projektbez:

Bebauungsplan "Im Zinklern"
Schalltechnische Untersuchung

Planbez:

Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01
Tag, 2. Obergeschoss

Proj.-Nr.:

612-2386

Datum:

08/2022

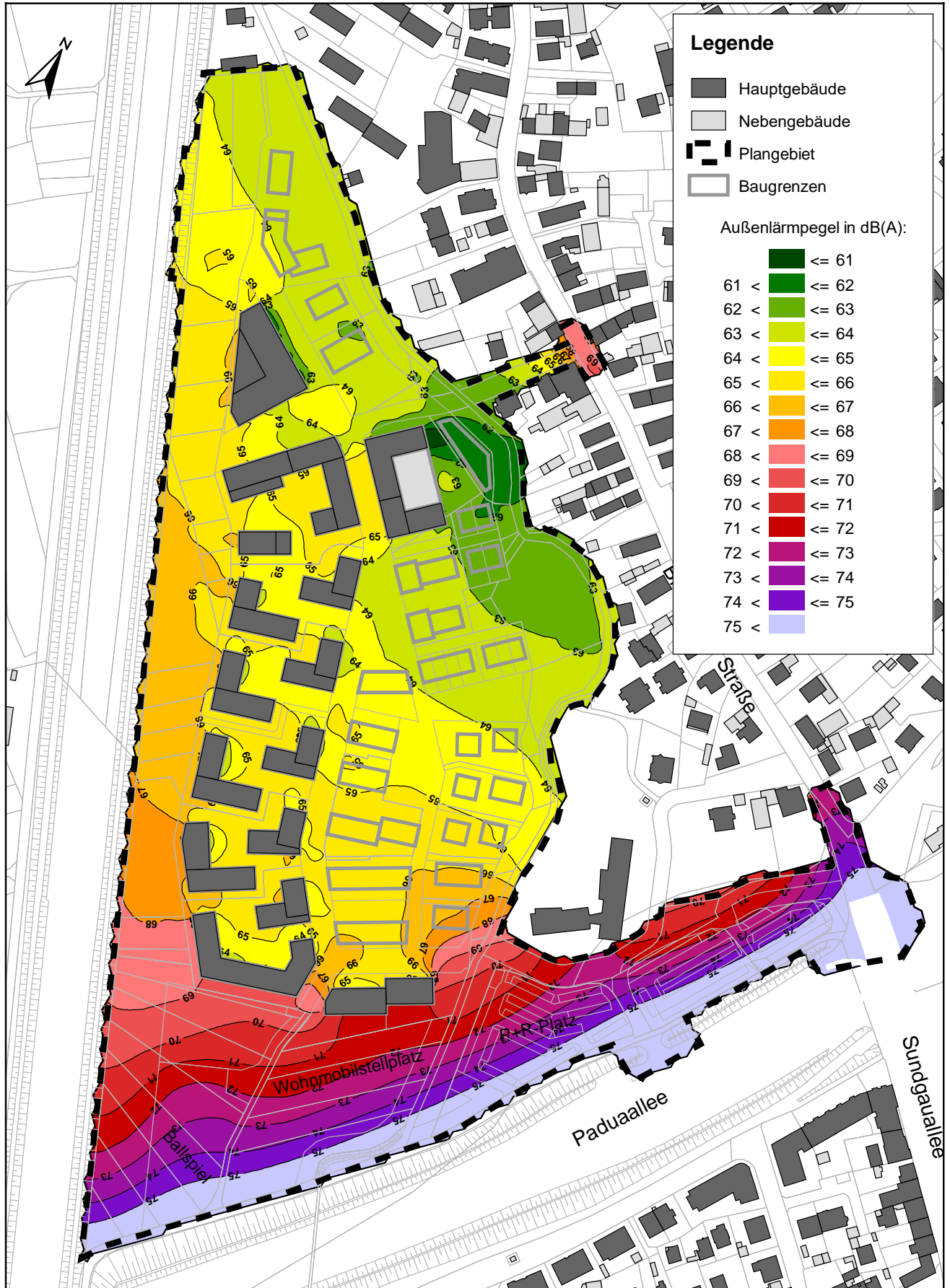
Maßstab:

1 : 3.000

Anlage:

17.1.3

D:\SP82\Im Zinklern



Legende

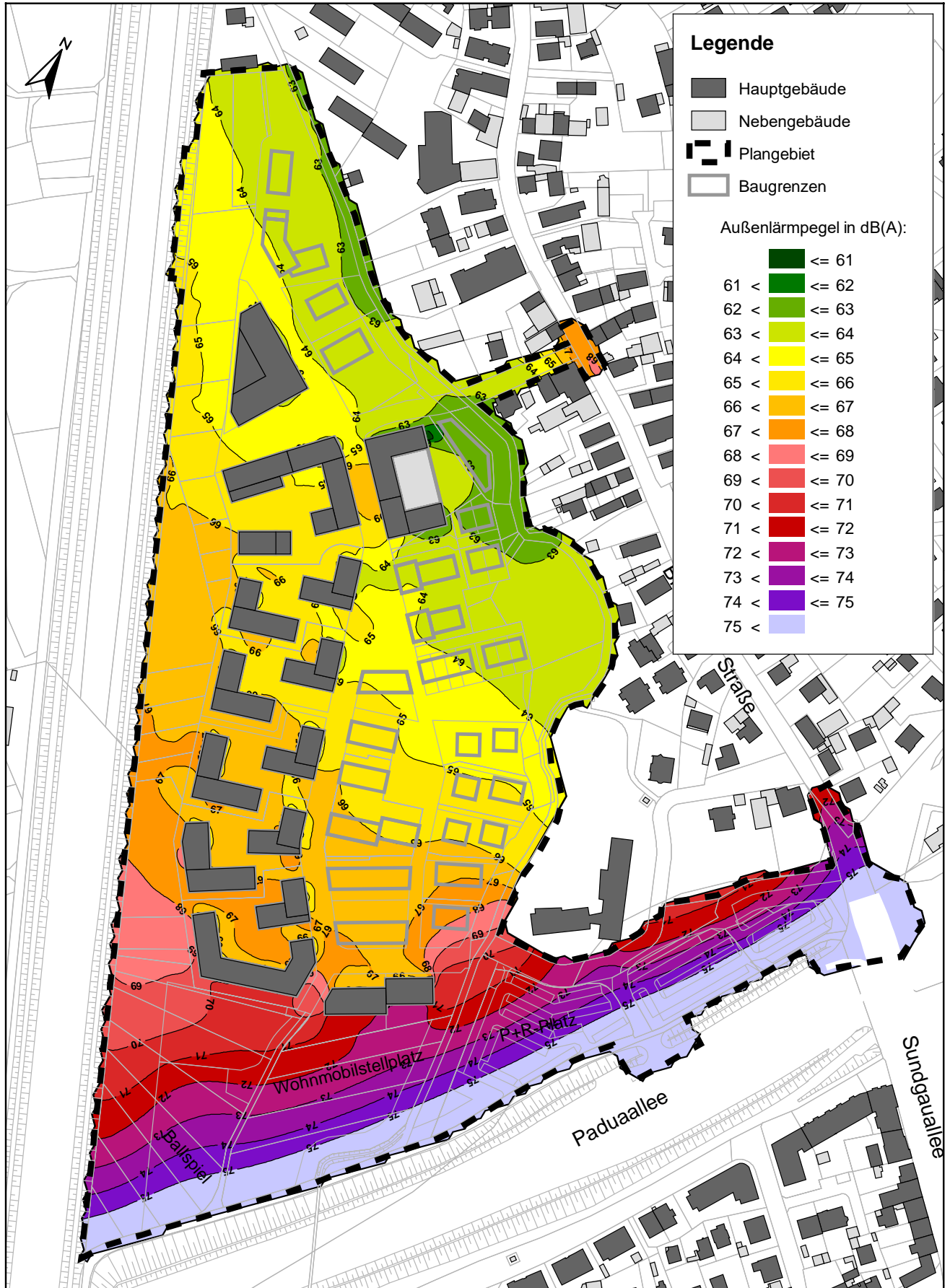
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Plangebiet
- Baugrenzen

Außenlärmpegel in dB(A):

<= 61		<= 62
61 <		<= 63
62 <		<= 64
63 <		<= 65
64 <		<= 66
65 <		<= 67
66 <		<= 68
67 <		<= 69
68 <		<= 70
69 <		<= 71
70 <		<= 72
71 <		<= 73
72 <		<= 74
73 <		<= 75
74 <		<= 75
75 <		

<p>FICHTNER WATER & TRANSPORTATION</p> <p>Fichtner Water & Transportation GmbH Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de</p>	Auftraggeber: Stadt Freiburg	Proj.-Nr.: 612-2386	Anlage: 17.1.4
	Projektbez.: Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum: 08/2022	
	Planbez.: Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Tag, 3. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 3.000	

D:\SP82\Im Zinklern



Legende

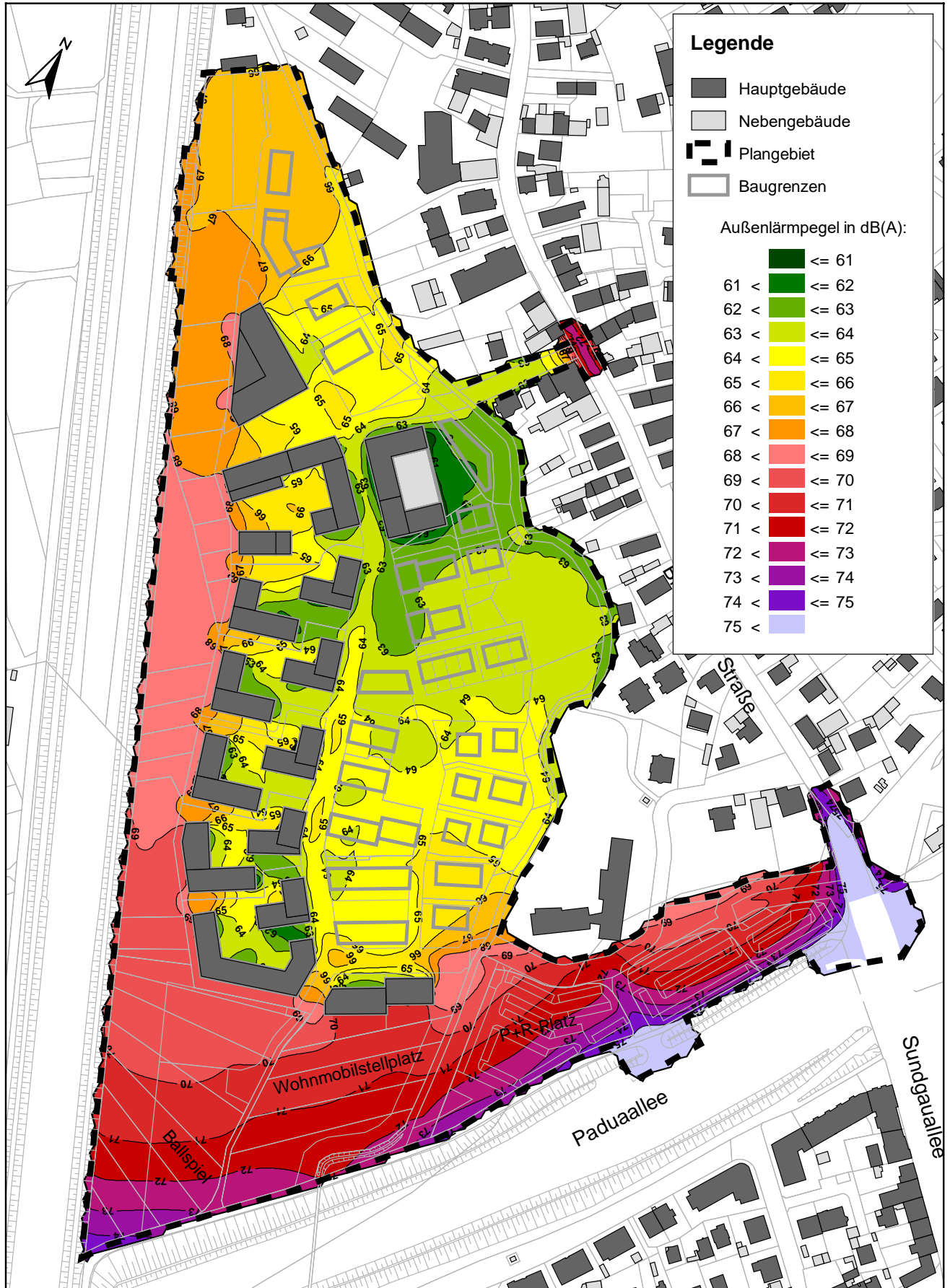
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Plangebiet
- Baugrenzen

Außenlärmpegel in dB(A):

	<= 61
	61 < <= 62
	62 < <= 63
	63 < <= 64
	64 < <= 65
	65 < <= 66
	66 < <= 67
	67 < <= 68
	68 < <= 69
	69 < <= 70
	70 < <= 71
	71 < <= 72
	72 < <= 73
	73 < <= 74
	74 < <= 75
	75 <

<p>FICHTNER WATER & TRANSPORTATION</p> <p>Fichtner Water & Transportation GmbH Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de</p>	Auftraggeber: Stadt Freiburg	Proj.-Nr.: 612-2386	Anlage: 17.1.5
	Projektbez.: Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum: 08/2022	
	Planbez.: Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Tag, 4. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 3.000	

D:\SP82\Im Zinklern



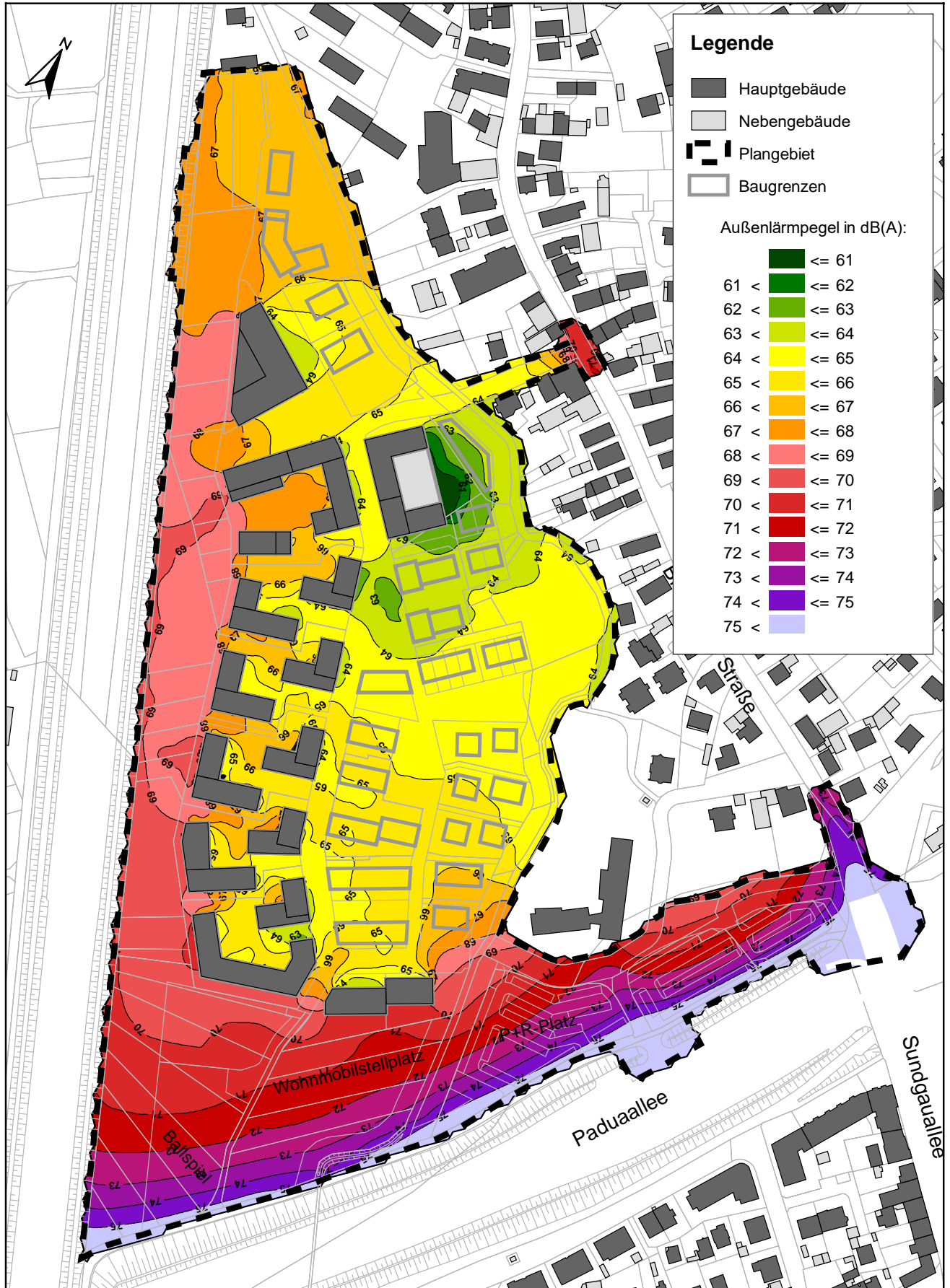
D:\SP82\Im Zinklern

FICHTNER
 WATER & TRANSPORTATION
 Fichtner Water & Transportation GmbH
 Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
 +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: **Stadt Freiburg**
 Projektbez: **Bebauungsplan "Im Zinklern"**
 Schalltechnische Untersuchung
 Planbez: **Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01**
 Nacht, Erdgeschoss

Proj.-Nr.: **612-2386**
 Datum: **08/2022**
 Maßstab: **1 : 3.000**

Anlage:
17.2.1



FICHTNER

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:

Stadt Freiburg

Projektbez:

Bebauungsplan "Im Zinklern"
Schalltechnische Untersuchung

Planbez:

Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01
Nacht, 1. Obergeschoss

Proj.-Nr.:

612-2386

Datum:

08/2022

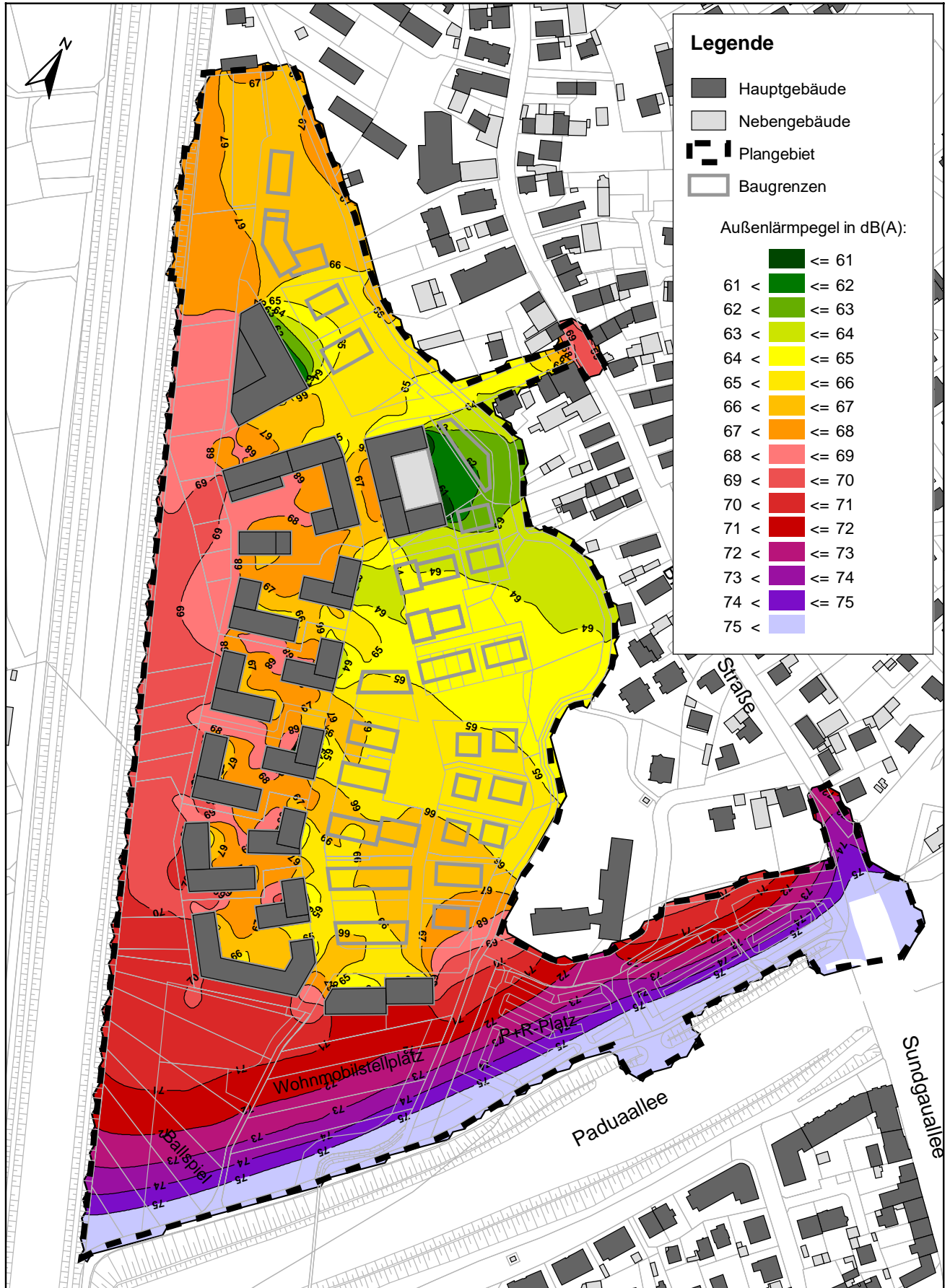
Maßstab:

1 : 3.000

Anlage:

17.2.2

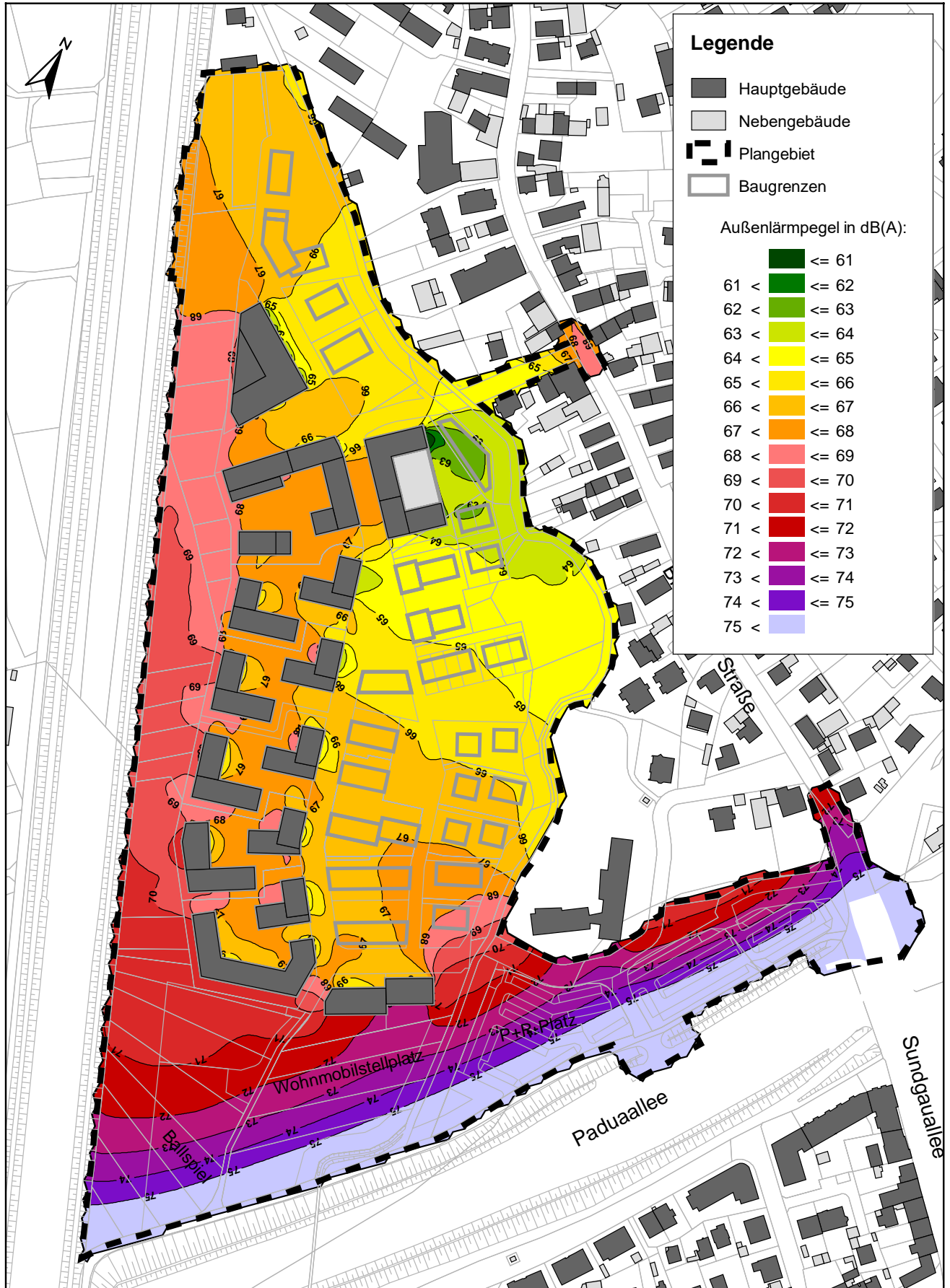
DISP82.Im Zinklern



D:\SP82\Im Zinklern

FICHTNER
 WATER & TRANSPORTATION
 Fichtner Water & Transportation GmbH
 Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
 +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	Stadt Freiburg	Proj.-Nr.	612-2386	Anlage: 17.2.3
Projektbez:	Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	08/2022	
Planbez:	Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Nacht, 2. Obergeschoss	Maßstab:	1 : 3.000	



FICHTNER

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:

Stadt Freiburg

Projektbez:

Bebauungsplan "Im Zinklern"
Schalltechnische Untersuchung

Planbez:

Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01
Nacht, 3. Obergeschoss

Proj.-Nr.:

612-2386

Datum:

08/2022

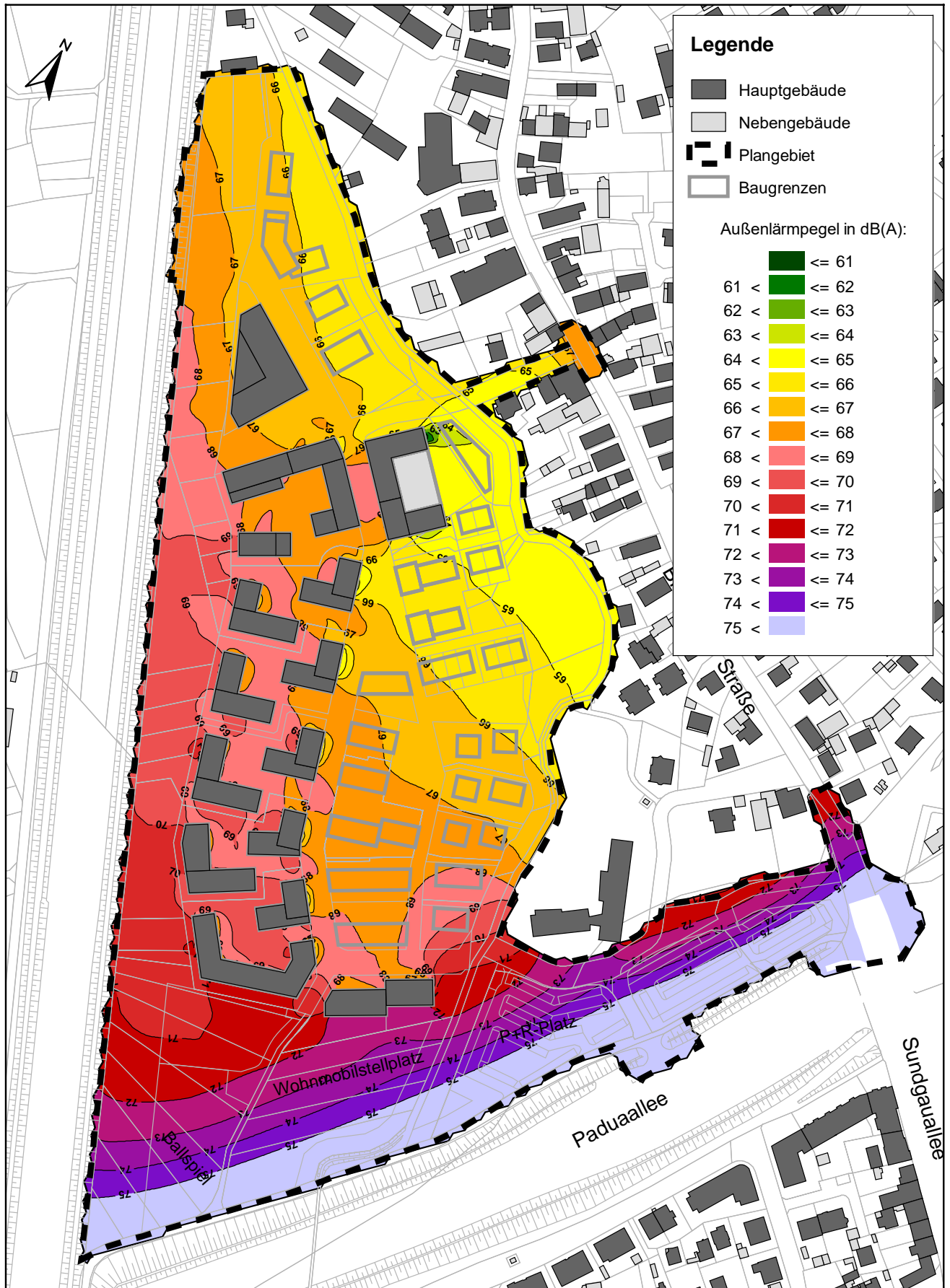
Maßstab:

1 : 3.000

Anlage:

17.2.4

D:\SP82\Im Zinklern



Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Plangebiet
- Baugrenzen

Außenlärmpegel in dB(A):

61 <		≤ 61
61 <		≤ 62
62 <		≤ 63
63 <		≤ 64
64 <		≤ 65
65 <		≤ 66
66 <		≤ 67
67 <		≤ 68
68 <		≤ 69
69 <		≤ 70
70 <		≤ 71
71 <		≤ 72
72 <		≤ 73
73 <		≤ 74
74 <		≤ 75
75 <		

FICHTNER
 WATER & TRANSPORTATION
 Fichtner Water & Transportation GmbH
 Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
 +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: **Stadt Freiburg**
 Projektbez: **Bebauungsplan "Im Zinklern"**
 Schalltechnische Untersuchung
 Planbez: **Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01**
 Nacht, 4. Obergeschoss

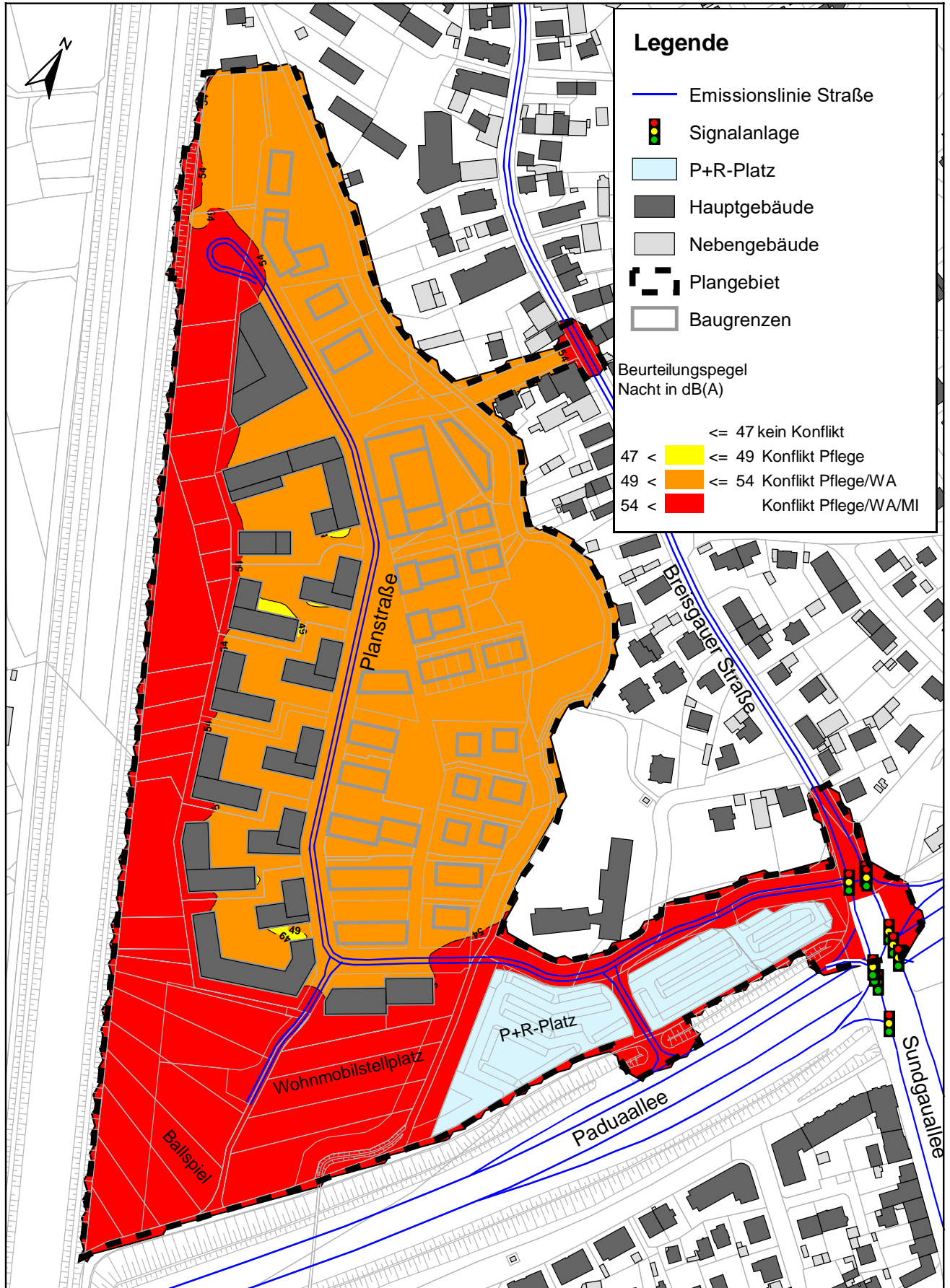
Proj.-Nr.: **612-2386**
 Datum: **08/2022**
 Maßstab: **1 : 3.000**

Anlage:
17.2.5

D:\SP82\Im Zinklern

Anlage 18

Belüftung der Schlafräume



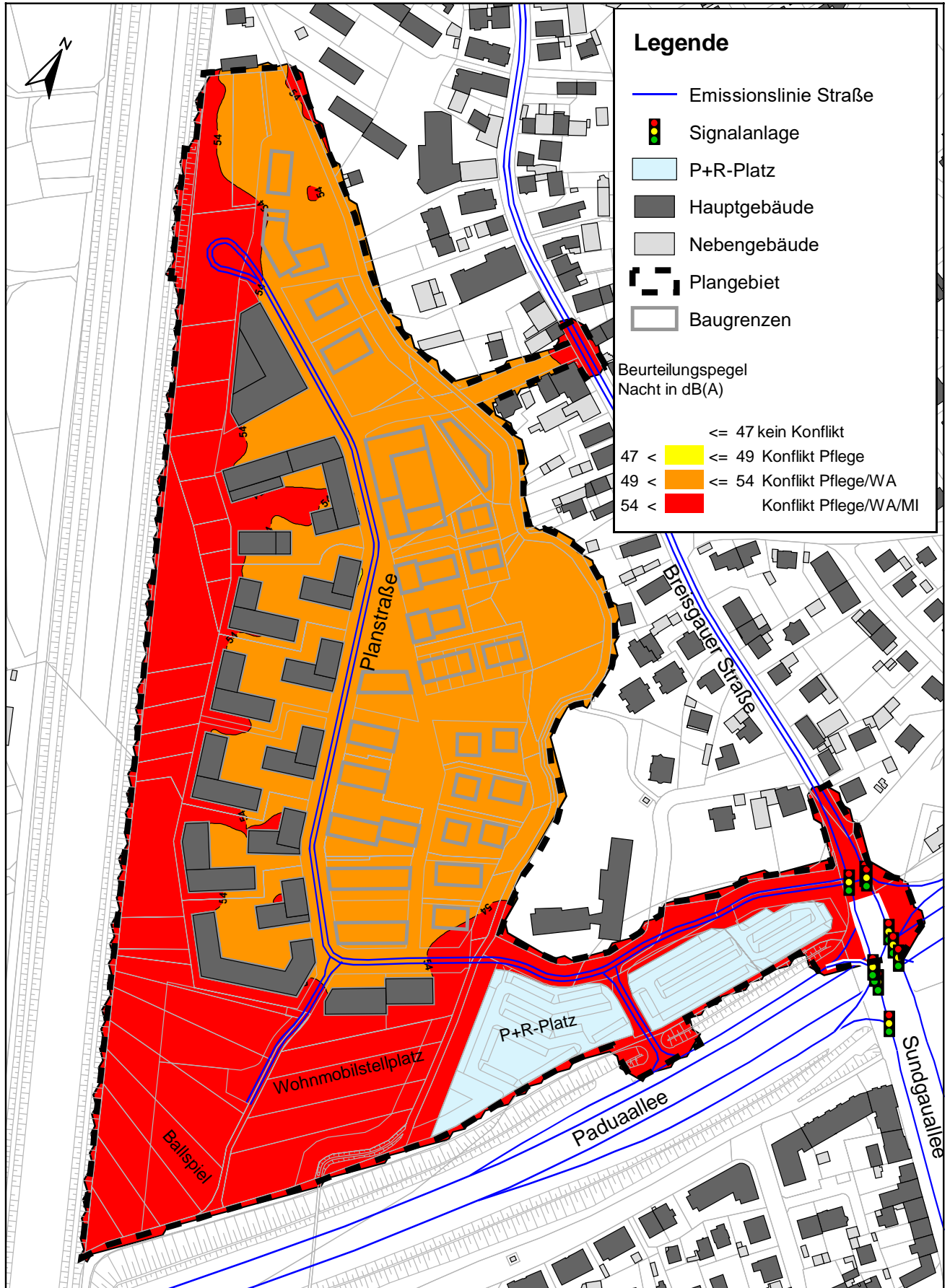
FICHTNER

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	Stadt Freiburg	Proj.-Nr.:	612-2386	Anlage: 18.1
Projektbez.:	Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	08/2022	
Planbez.:	Belüftung Schlafräume Erdgeschoss	Maßstab:	1 : 3.000	

D:\SP82\Im Zinklern



FICHTNER

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: **Stadt Freiburg**

Projektbez: **Bebauungsplan "Im Zinklern"
Schalltechnische Untersuchung**

Planbez: **Belüftung Schlafräume
1. Obergeschoss**

Proj.-Nr. **612-2386**

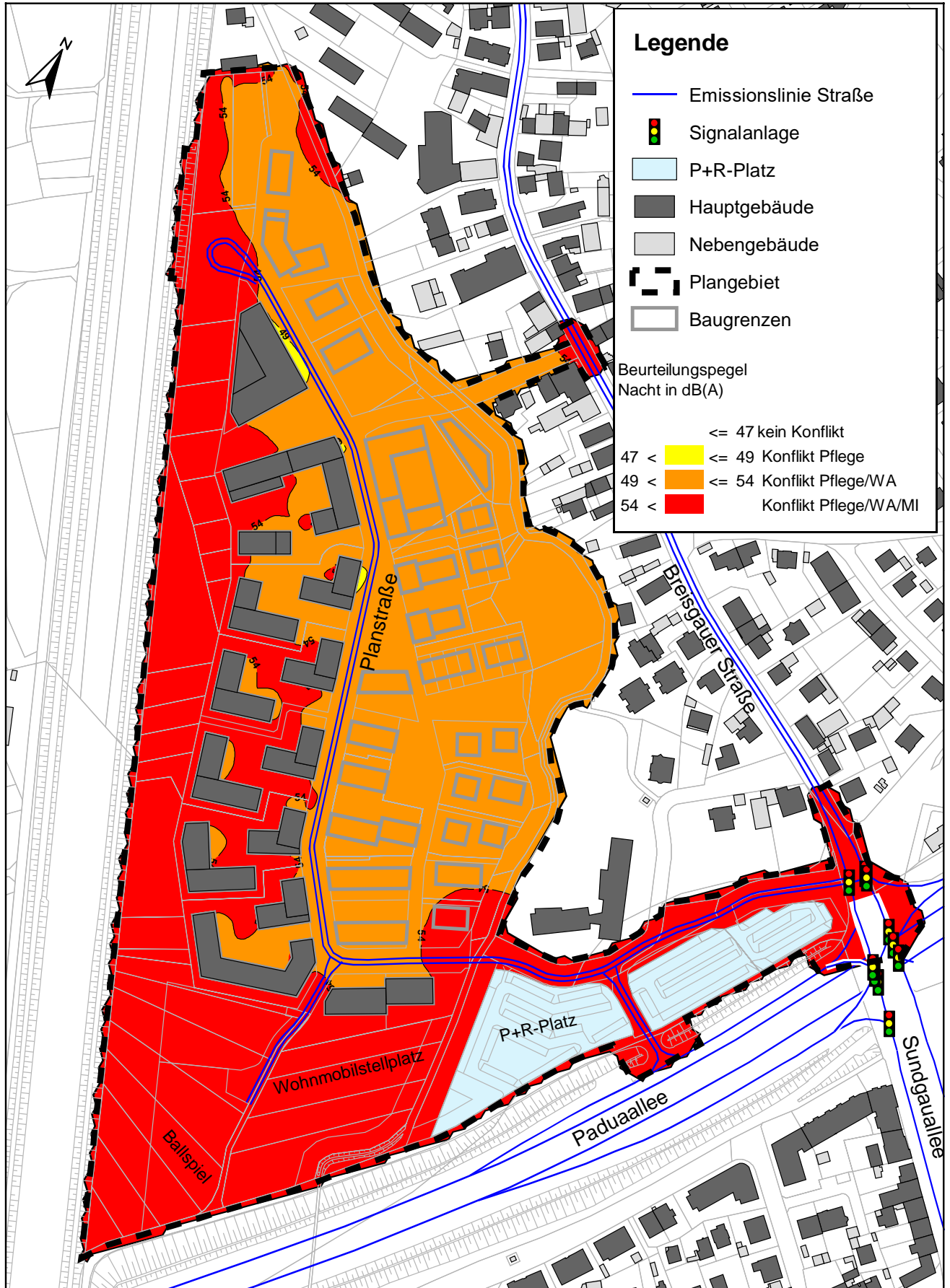
Datum: **08/2022**

Maßstab: **1 : 3.000**

Anlage:

18.2

D:\SP82\Im Zinklern



FICHTNER

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: **Stadt Freiburg**

Projektbez: **Bebauungsplan "Im Zinklern"
Schalltechnische Untersuchung**

Planbez: **Belüftung Schlafräume
2. Obergeschoss**

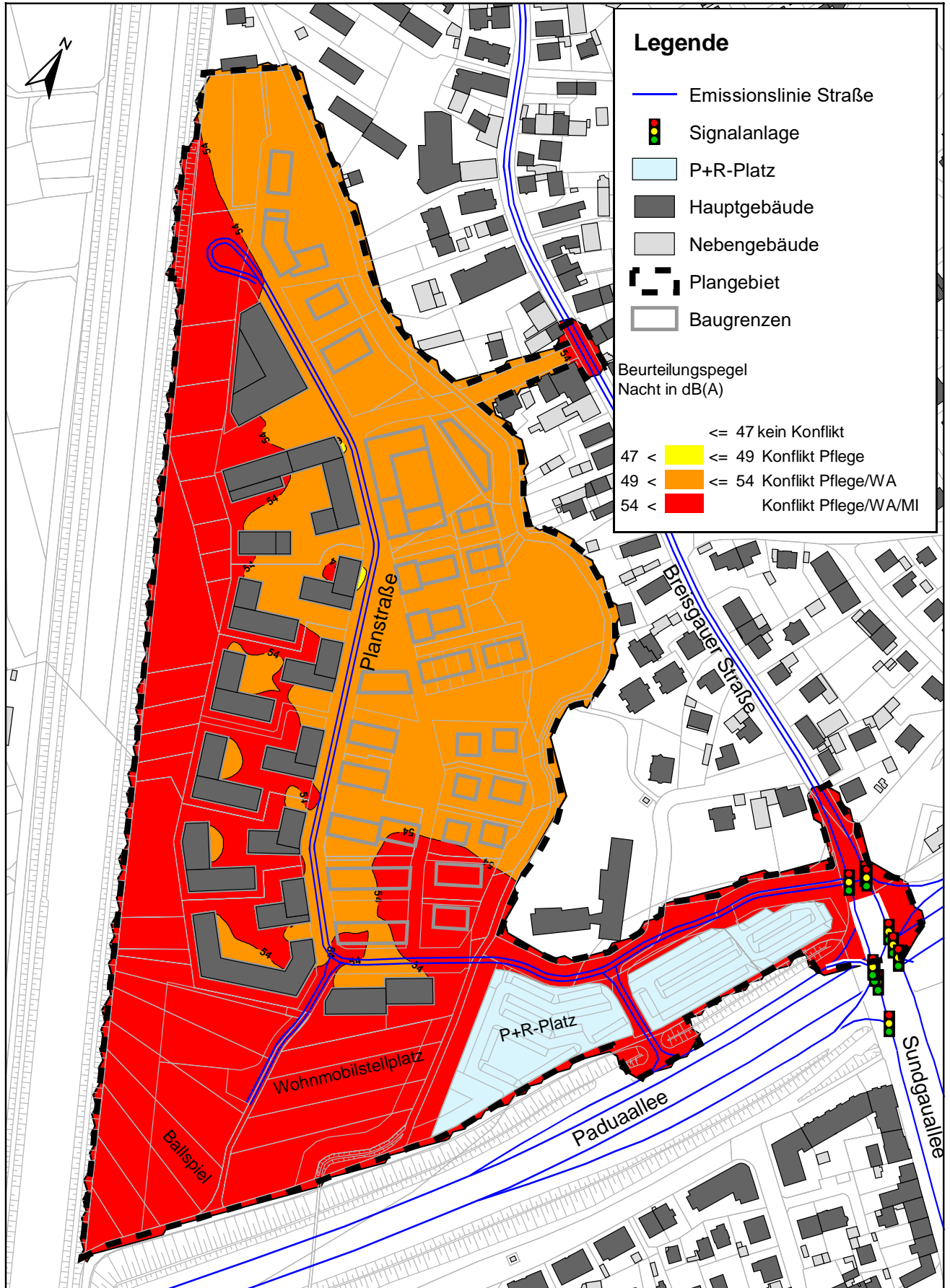
Proj.-Nr. **612-2386**

Datum: **08/2022**

Maßstab: **1 : 3.000**

Anlage:

18.3



FICHTNER

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: **Stadt Freiburg**

Projektbez: **Bebauungsplan "Im Zinklern"
Schalltechnische Untersuchung**

Planbez: **Belüftung Schlafräume
3. Obergeschoss**

Proj.-Nr. **612-2386**

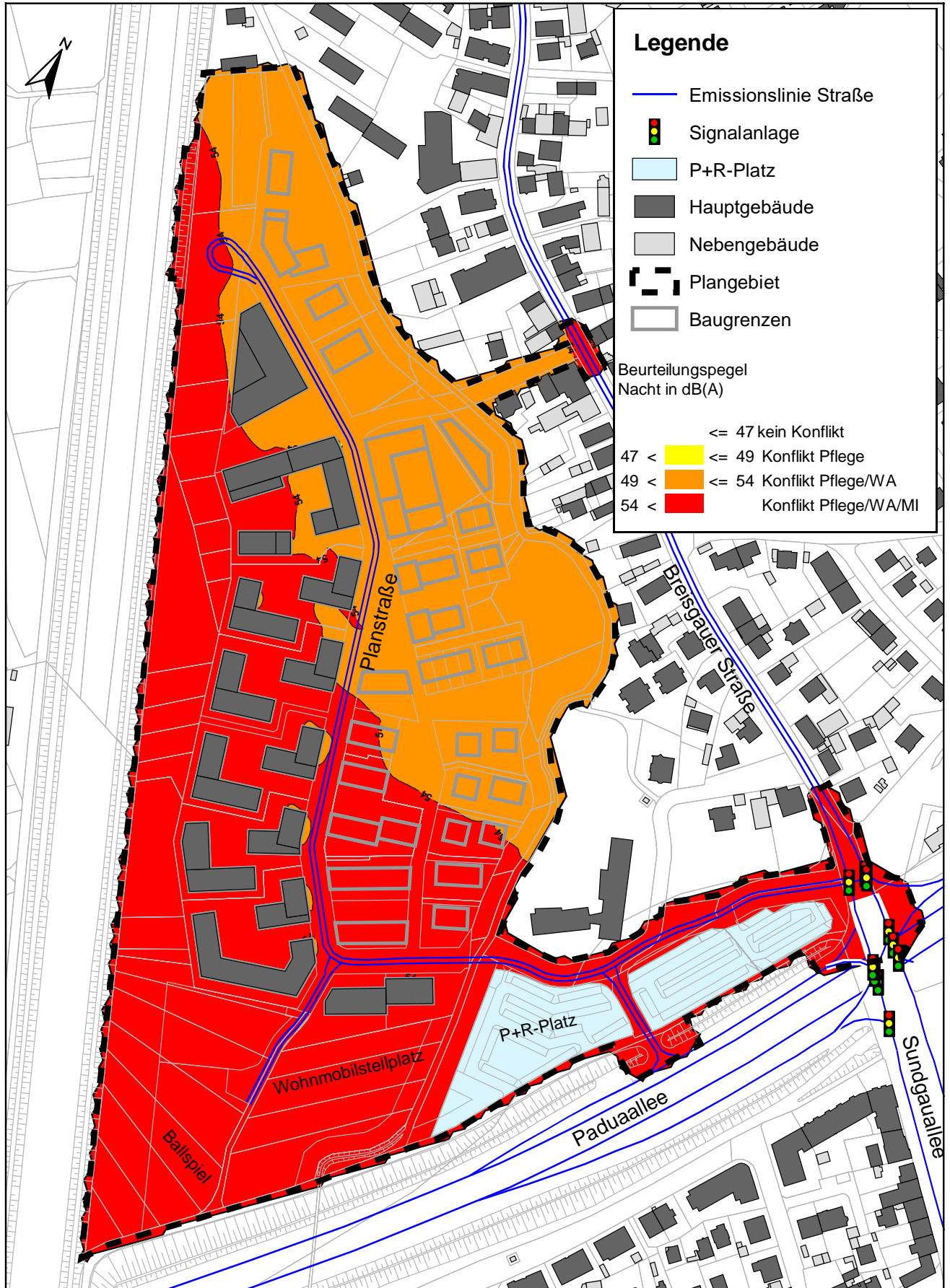
Datum: **08/2022**

Maßstab: **1 : 3.000**

Anlage:

18.4

D:\SP82\Im Zinklern



D:\SP82\Im Zinklern

FICHTNER
 WATER & TRANSPORTATION
 Fichtner Water & Transportation GmbH
 Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
 +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	Stadt Freiburg	Proj.-Nr.:	612-2386	Anlage: 18.5
Projektbez.:	Bebauungsplan "Im Zinklern" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	08/2022	
Planbez.:	Belüftung Schlafräume 4. Obergeschoss	Maßstab:	1 : 3.000	

Anlage 4 zur DRUCKSACHE G-23/030

Satzung der Stadt Freiburg i. Br.

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Ausgleichsflächen in Lehen, Betzenhausen und St. Georgen „Im Zinklern“, Plan-Nr. 5-100

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am (*Datum des Satzungsbeschlusses*) folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Bebauungsplan und Geltungsbereich

Für den Bereich

der Flst.Nrn., die komplett im Geltungsbereich liegen: 71, 71/2, 71/3, 71/4, 71/5, 71/7, 71/8, 71/9, 1641, 1642, 1642/1, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1651/1, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1656/1, 1657, 1658, 1658/1, 1659, 1660, 1661, 1662, 1799, 1800, 1801, 1805, 1806, 1806/1, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1816/1, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825/1, 2007, 2008, 2009, 2011, 2014 auf Gemarkung Lehen

sowie den Flst.Nrn. die teilweise im Geltungsbereich liegen: 50, 71/1, 85, 1192/1, 1790/2, 1791 und 1794 auf Gemarkung Lehen und 12123, 13200 und 13201 auf Gemarkung Freiburg

und den Ausgleichsflächen im Stadtteil Lehen (Gemarkung Lehen) mit den Flst.Nrn. 385, 386, 848, 849, 857, 920, 850, 694, 696, 690, 789, 789/1, 866, 869, 870/1, 870/2, 974 und den Teilflächen der Flst.Nrn. 915, 916, 1086 und 1081, der Ausgleichsfläche im Stadtteil Betzenhausen (Gemarkung Freiburg) mit der Flst.Nr. 12125/1 und der Ausgleichsfläche im Stadtteil St. Georgen (Gemarkung Freiburg) mit der Teilfläche der Flst.Nr. 29026 (Artenschutz),

begrenzt

- im Norden durch das Flurstück 1640 im Stadtteil Lehen (Gemarkung Lehen),
- im Osten durch die Breisgauer Straße,
- im Süden durch die Paduaallee,
- im Westen durch die Dreisam,

im Stadtteil Lehen,

Satzung, Plan-Nr. 5-100

wird ein verbindlicher Bauleitplan nach § 10 Abs. 1 BauGB bestehend aus

1. der Planzeichnung vom (*Datum des Satzungsbeschlusses*)
2. den Textlichen Festsetzungen vom (*Datum des Satzungsbeschlusses*)

Bezeichnung: Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Ausgleichsflächen in Lehen, Betzenhausen und St. Georgen „Im Zinklern“, Plan-Nr. 5-100,

beschlossen.

Maßgebend für die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist bei einem Widerspruch zwischen dem Textteil der Beschreibung des Geltungsbereichs und der Planzeichnung die Planzeichnung vom (*Datum des Satzungsbeschlusses*).

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Zusätzlich werden nach § 74 LBO für das in § 1 bezeichnete Gebiet folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Die Dächer im Plangebiet, die als Flachdächer festgesetzt sind, sind mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 9° herzustellen.
- 1.2 Die Dächer im Plangebiet, die als gleichschenklige Satteldächer festgesetzt sind, sind mit einer Dachneigung von maximal 30° herzustellen.
- 1.3 Alle Dächer von Nebengebäuden / Nebenanlagen sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 9° herzustellen.
- 1.4 Kunststoffverkleidungen an Gebäudefassaden sowie farblich grelle, sehr dunkle, fluoreszierende, glänzende und spiegelnde Oberflächen für Dächer und Fassaden sind unzulässig. Hierunter fallen auch Dächer und Fassaden aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei und deren Legierungen. Werden Metaldacheindeckungen oder Metallfassaden vorgesehen, so sind diese aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl zu erstellen.

Glänzende und spiegelnde Oberflächen und Materialien sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Nutzung von Sonnenenergie dienen. Sie sind, sofern sie nicht auf Dachflächen angebracht werden, möglichst blendarm auszurichten.

- 1.5 Aufgeständerte Solarmodule haben einen Mindestabstand zu den Dachrändern einzuhalten, welcher der Höhe der Aufständering entspricht. Die Höhe der Aufständering ist auf maximal 1 m beschränkt.

Satzung, Plan-Nr. 5-100

- 1.6 Andere technische Bestandteile von Solaranlagen (z.B. Wechselrichter) sind nur im Gebäudeinneren zulässig.

2 Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Werbeanlagen, Schilder und Firmenzeichen sind nur an der Stätte der Leistung am Hauptgebäude bis Oberkante Brüstung 1. OG und nur bis zu einer Fläche von 2 m² zulässig.

Hinweis:

Für Gebäude, die durch mehrere Firmen genutzt werden, ist zum Bauantrag ein aufeinander abgestimmtes Gesamtwerbekonzept zu erstellen und einzureichen.

- 2.2 Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben auszuführen und am Gebäude anzubringen. Die maximale Größe der Einzelbuchstaben beträgt 0,75 m in Höhe und Breite.
- 2.3 Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln ≥ 2 m² und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
- 2.4 Unzulässig ist das Anbringen von Werbeanlagen auf Fensterflächen.

3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Die nicht überbauten privaten Flächen, die nicht als Wege- oder Stellplatzflächen sowie als Zufahrten dienen, sind gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Gestaltung unter Verwendung von Kunstrasen ist unzulässig.
- 3.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Hinweis:

Das gesetzlich geltende Verbot von Schottergärten gemäß § 21a Naturschutzgesetz BW 2020 ist zu beachten.

- 3.3 In WA 2 bis WA 6, WA 8, WA 10, MI und der Fläche für Gemeinbedarf sind die Standorte für Müllbehälter entweder im Bereich der Nebengebäude - GNG - oder in den Gemeinschaftstiefgaragen vorzusehen.

Satzung, Plan-Nr. 5-100

- 3.4 In WA 1, WA7, WA 9 und WA 11 bis WA 13 sind die Standorte für Müllbehälter entweder so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht direkt einsehbar sind oder baulich und/ oder durch Hecken und Sträucher einzufassen. Darüber hinaus sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Der bauliche Sichtschutz darf eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten und soll mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen begrünt werden.

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

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den privaten Erschließungswegen sind nur Hecken oder Mauern und Zäune, die an der Seite zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zum privaten Erschließungsweg mit Hecken hinter- bzw. bepflanzt sind, zulässig. Deren Höhe ist auf max. 0,8 m über dem jeweiligen angrenzenden Straßenniveau begrenzt.

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

- 5.1 Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne zulässig. Diese ist auf dem Dach oder an den dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
- 5.2 Mobil- und Richtfunkanlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m vom Rand des Gebäudes einhalten und dürfen nicht höher als 2,5 m sein.
- 5.3 Satellitenantennen sollen die gleiche Farbe wie die dahinter liegenden Dach- oder Wandflächen aufweisen.

6 Aufschüttungen/ Geländeausgleiche (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 6.1 Aufschüttungen oder notwendige Geländeausgleiche/ -anpassungen auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind entlang des gesamten Grundstücksverlaufes an das Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Straßen- oder Wegeabschnitte oder öffentlichen Grünflächen anzugleichen.
- 6.2 Bei Aufschüttungen bzw. Geländeausgleiche gegenüber den jeweiligen Nachbargrundstücken sind geringfügige Höhenversprünge $\leq 0,5$ m zulässig. Übergänge sind landschaftsgerecht – Trockenmauern und/ oder Bepflanzung – auszuführen.
- 6.3 Das Gelände der an die Grünfläche Grün 1 angrenzenden Baufelder ist an diese landschaftsgerecht anzupassen. Sie sind so zu modulieren, dass keine Geländesprünge entstehen.

Satzung, Plan-Nr. 5-100

- 6.4 Die Geländesprünge der an die Grünfläche Grün 2 angrenzenden Baufelder sind landschaftsgerecht an die Geländemodellierung des Dreisamrandstreifens anzupassen.

7 Abstellplätze für Fahrräder
(§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

- 7.1 Pro angefangene 30m² Wohnfläche ist mindestens ein Abstellplatz für Fahrräder herzustellen. Die Mindestmaße eines Fahrradabstellplatzes betragen 2,00 m x 0,50 m zuzüglich der erforderlichen Fahrgassen und Rangierflächen.

Erläuterung:

Das bedeutet für Wohnungen:

- ≤ 30m² mindestens 1 Fahrradabstellplatz
- > 30m² - 60m² mindestens 2 Fahrradabstellplätze
- > 60m² - 90m² mindestens 3 Fahrradabstellplätze
- > 90m² - 120m² mindestens 4 Fahrradabstellplätze usw.

- 7.2 Je angefangene 20 Fahrradabstellplätze ist zusätzlich 1 Platz für einen Fahrradanhänger bzw. ein Sonder- oder Lastenfahrrad vorzusehen. Die Mindestmaße eines solchen Abstellplatzes betragen 2,6 m x 1,0 m zuzüglich der erforderlichen Fahrgassen und Rangierflächen.
- 7.3 Zusätzlich sind Fahrradabstellplätze für Besucher_innen in ausreichender Zahl zu errichten.
- 7.4 Alle Stellplätze müssen mit fest verankerten Einstell- oder Anlehnevorrichtungen ausgestattet sein, die es ermöglichen, den Fahrradrahmen anzuschließen. Reine Vorderradhalter sind unzulässig.
- 7.5 Die Fahrrad- und Sonderradabstellplätze nach den Nrn. 7.1 und 7.2 müssen in einem wettergeschützten und abschließbaren Raum auf dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche liegen; eine Anordnung maximal ein Geschoss unter oder über der öffentlichen Verkehrsfläche ist ausnahmsweise zulässig. In diesem Fall ist eine Erschließung über Rampen erforderlich. Türen oder Tore, die zwischen dem öffentlichen Raum und den Abstellplätzen liegen, müssen automatisiert sein und müssen eine Mindestbreite von 1,05 m betragen. Die Rampen zu den Fahrradgaragen müssen eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. Die maximal zulässige Neigung beträgt 15%.

Satzung, Plan-Nr. 5-100

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in § 2 genannten Vorschriften zuwiderhandelt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 LBO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und 2 OWiG mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

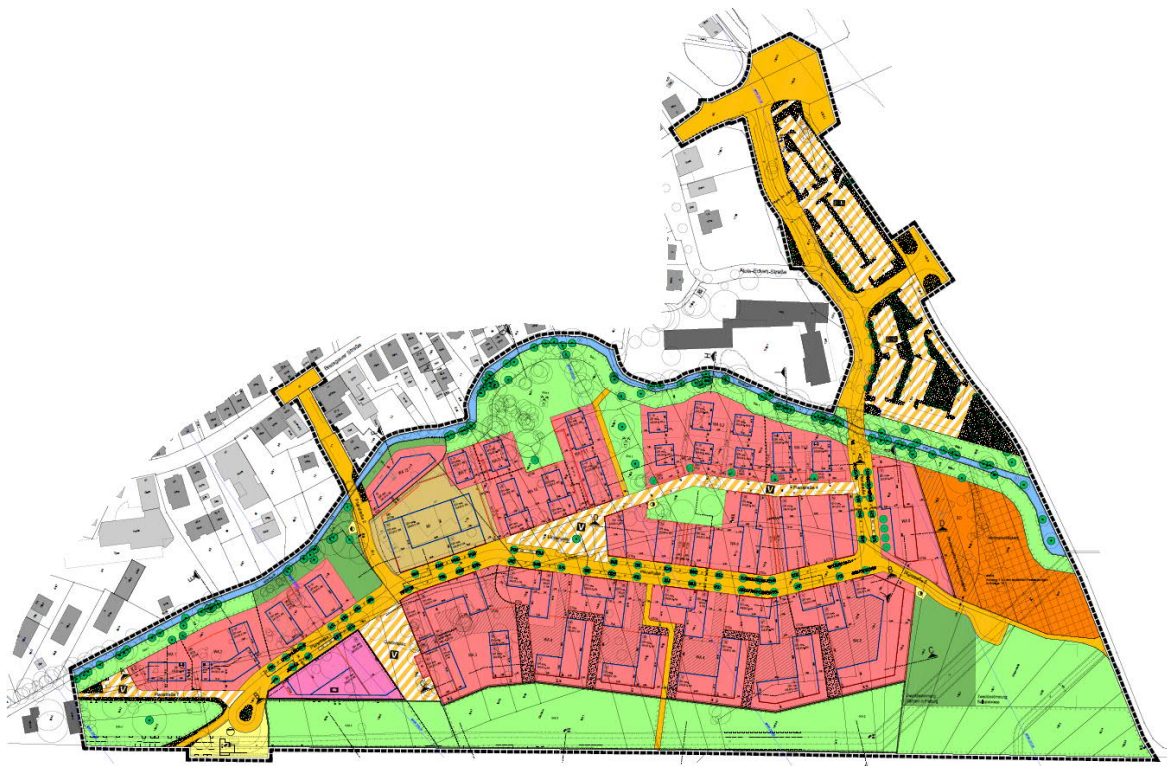
STADT FREIBURG

BEBAUUNGSPLAN mit örtlichen Bauvorschriften
und Ausgleichsflächen in Lehen, Betzenhausen und St.
Georgen

„IM ZINKLERN“

Plan-Nr. 5-100

Stadtteil Lehen



BEGRÜNDUNG

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung.....	- 4 -
2	Städtebauliche Einordnung	- 4 -
2.1	Lage im Stadtgebiet.....	- 4 -
2.2	Beschreibung des Plangebiets	- 4 -
2.3	Übergeordnete und informelle Planungen	- 6 -
2.4	Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne	- 8 -
2.5	Verzeichnis der Gutachten	- 8 -
3	Verfahren.....	- 9 -
3.1	Chronologie	- 9 -
3.2	Verfahren gem. § 8 BauGB	- 9 -
4	Planungskonzeption	- 10 -
4.1	Nutzungsstruktur.....	- 10 -
4.2	Städtebau	- 10 -
4.3	Erschließung.....	- 12 -
4.4	Frei- und Grünraumkonzept.....	- 15 -
4.5	Technische Infrastruktur	- 18 -
4.6	Planungsalternativen	- 20 -
5	Umweltbelange.....	- 21 -
5.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	- 21 -
5.2	Artenschutz.....	- 21 -
5.3	Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung	- 23 -
5.4	Externe Ausgleichsmaßnahmen	- 24 -
5.5	Belange der Landwirtschaft/ Flächenverluste für die Landwirtschaft	- 24 -
5.7	Boden/ Altlasten.....	- 29 -
5.8	Wasser / Hochwasser.....	- 30 -
5.9	Umgang mit Kultur- und Sachgütern.....	- 38 -
6	Festsetzungen des Bebauungsplans	- 38 -
6.1	Art der baulichen Nutzung	- 38 -
6.2	Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Pflege	- 42 -
6.3	Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Maß der baulichen Nutzung.....	- 42 -
6.4	Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	- 46 -
6.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze/ Carports und Tiefgaragen	- 46 -
6.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	- 46 -
6.7	Verkehrsflächen.....	- 47 -
6.8	Versorgungsflächen.....	- 49 -
6.9	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	- 49 -
6.10	Flächen für Aufschüttungen.....	- 49 -
6.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	- 50 -
6.12	Gemeinschaftsanlagen	- 50 -
6.13	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	- 51 -
6.14	Pflanzgebote.....	- 51 -
6.15	Pflanzbindungen	- 53 -
6.16	Öffentliche Grünflächen	- 53 -
6.17	Private Grünflächen.....	- 53 -
6.18	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische	

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen - 55 -

6.19 Lärmschutz - 55 -

7 Örtliche Bauvorschriften - 57 -

7.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen/
Fasadengestaltung - 57 -

7.2 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der
unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke - 58 -

7.3 Werbeanlagen - 58 -

7.4 Antennen - 58 -

7.5 Aufschüttungen/ Geländeausgleiche - 58 -

7.6 Abstellplätze für Fahrräder - 58 -

8 Auswirkungen der Planung..... - 59 -

8.1 Städtebauliche Kennzahlen - 59 -

8.2 Gesamtabwägung..... - 59 -

9 Kosten - 61 -

10 Inhalte des städtebaulichen Vertrags..... - 61 -

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

1 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der prosperierenden Entwicklung der Stadt Freiburg in den vergangenen Jahrzehnten, mit der auch ein starkes Bevölkerungswachstum verbunden war und ist, ist die Schaffung von neuem Wohnraum eine der drängendsten Aufgaben der Stadtplanung. Dieser Bedarf ist so groß, dass trotz des Ausschöpfens aller aktivierbarer Innenentwicklungspotenziale im bereits vorhandenen Siedlungsgebiet sowie der Planung neuer Stadtteile dazu auch die Siedlungserweiterung an den Rändern der Stadt notwendig ist.

Das Gewann „Im Zinklern“ im Stadtteil Lehen ist seit Jahrzehnten im jeweils wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche geführt worden. Seine Lage bietet ein großes Potenzial für den Wohnungsbau sowie für ein qualitätsvolles Wohnumfeld. Das im Zentrum stehende Ziel des vorliegenden Bebauungsplans „Im Zinklern“ ist es, den aus einer Mehrfachbeauftragung (konkurrierendes Planverfahren) hervorgegangenen und weiterentwickelten städtebaulichen Entwurf bauplanungsrechtlich umzusetzen und damit das Baurecht für die Errichtung von ca. 550 Wohnungen – überwiegend im Geschosswohnungsbau (ca. 510), aber auch im Einfamilienhausbau (ca. 40) – zu schaffen. Weitere rund 50 Wohneinheiten sind im Plangebiet aufgrund bereits bestehender Baurechte nach § 34 BauGB möglich.

Die bauplanungsrechtliche Sicherung eines Lebensmittelmarktes als Nahversorger für das neue Quartier und ganz Lehens, einer Pflegeeinrichtung, von Kindertagesstätten, eines Wohn- und Reisemobilplatzes sowie für eine Photovoltaik-Anlage über Teilflächen des bestehenden P+R-Platzes sind weitere Ziele des vorliegenden Bebauungsplans.

2 Städtebauliche Einordnung

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt rund 3,5 km Luftlinie von der Innenstadt (Altstadt) Freiburgs entfernt im Westen der Stadt. Es schließt an den südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Lehen an und wird nach Südwesten durch den Dreisam-Damm sowie im Osten durch die Paduaallee begrenzt.

2.2 Beschreibung des Plangebiets

Das rund 13,8 ha große Plangebiet ist aktuell überwiegend von landwirtschaftlicher Acker- sowie Grünlandnutzung geprägt. Einzig der ca. 1 ha große, bestehende Park+Ride-Platz an der Paduaallee im Osten des Plangebiets stellt davon eine Ausnahme dar. Im Einzelnen sind dort:

Nutzung	Vorhandene Gebäude, landwirtschaftliche Nutzfläche/Ackerbau, Kleingartenstrukturen, Straße/Wege, Mühlbach Gewässer 2. Ordnung und archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG
----------------	--

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Baulicher Bestand	Wohn-Gebäudebestand auf den Flurstücken 71/4 (Im Zinklern 3), 71/7 (Breisgauer Str. 33a), 1659 (Im Zinklern 1a). Gewerblicher Gebäudebestand auf dem Flurstück 71/2 (Breisgauer Str. 35). Behelfsbau (Wohnen) auf dem Flurstück 1806 (Im Zinklern 1)
Grün + Freiraum	Wertvoller Baum- und Gehölzbestand mit Wiesen parallel zum Mühlbach im Nordosten, landwirtschaftliche Nutzflächen
Erschließung	Landwirtschaftsweg (Im Zinklern) zur Erschließung eines Teils der vorhandenen Gebäude sowie zum Kleintierzuchtverein Flst.Nr. 1640

Die zum Teil baumbestandenen Wiesen- und Ackerflächen sind Teil der Dreisam-Auen, die dem Freiburger Westen als Naherholungsgebiet dienen. Die beidseits entlang der Dreisam verlaufenden Fuß- und Radwege (Radschnellweg FR 1) – sind wichtige Verbindungen in Richtung Stadtzentrum bzw. ins (nord)westlich anschließende Umland.

Die im Nordosten unmittelbar ans Plangebiet anschließende, bestehende Bebauung des Ortsteils Lehen stellt sich entsprechend der noch vorhandenen dörflichen Prägung zum Teil heterogen dar. Vor allem unmittelbar an der Breisgauer Straße stehen neben Wohnhäusern mehrere Gastwirtschaften bzw. Hotels sowie die Ortsverwaltung. Bei der Bebauung in zweiter Reihe, zum Ortsrand hin, dominieren hingegen freistehende Einfamilienhäuser oder kleinere Mehrfamilienhäuser. Einzige Ausnahmen davon sind eine Gewerbehalle auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 71/2 sowie das Verwaltungsgebäude der Caritas (Flst.Nrn. 1799/1, 2013).

Am Plangebiet führt im Osten die vierspurige Paduaallee, die Teil der Westumfahrung Freiburgs ist, vorbei. Diese quert südlich vom Plangebiet die ebenfalls vierspurige Bundesstraße B 31, mit der sie mittels eines Vollanschlusses verbunden ist. Die B 31 führt im (Süd-)Westen in einem Abstand von rund 250 m zum Plangebiet zur ca. 1,5 km entfernten Autobahn A 5 bzw. ins Stadtzentrum.

Das Plangebiet selbst ist für den Kfz-Verkehr jedoch nur eingeschränkt zu erreichen, da lediglich ein schmaler Landwirtschaftsweg vom P+R-Platz her kommend über die Ackerflächen führt und beim Kleintierzuchtverein als Sackgasse endet. Zwei weitere Stichstraßen - Im Hirschengarten und ein zur Breisgauer Straße gehörender Stich - führen nur an den Rand des Plangebiets.

Die nächstgelegenen öffentlichen Nahverkehrsmittel sind an der mind. 350 m von der geplanten Neubebauung entfernten Stadtbahnhaltestelle Paduaallee (Linie 1) und an den jeweils mind. 200 m entfernten Bushaltestellen Gscheidstraße, Kirchbergstraße und Ziegelhofstraße der Linien 31, 32 und 19, die auf der Breisgauer Straße verkehren, zu erreichen.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

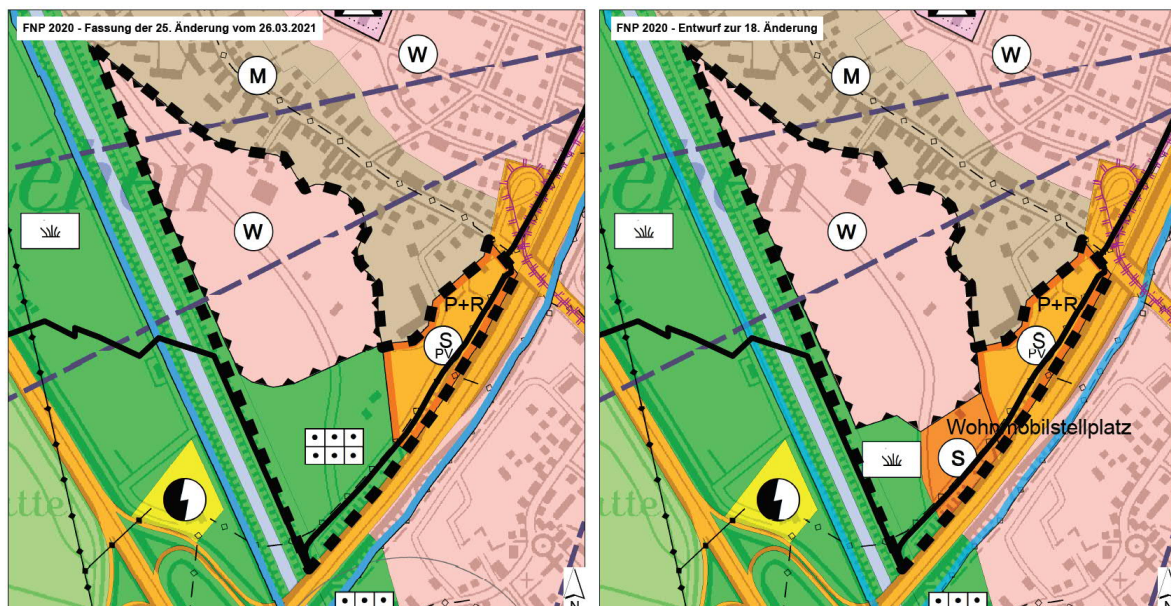
2.3 Übergeordnete und informelle Planungen

2.3.1 Regionalplan

Die Entwicklung des Plangebiets liegt innerhalb des im Regionalplan festgesetzten Siedlungsbereichs. Die gutachterliche Prüfung des geplanten Lebensmittelmarkts ergab, dass dieser den Zielen der Regional- und Landesplanung entspricht. Es besteht folglich kein Widerspruch zu den Festlegungen des gültigen Regionalplans (2019) der Region Südlicher Oberrhein.

2.3.2 Flächennutzungsplan 2020/ Landschaftsplan 2020

In der aktuell geltenden Fassung des Flächennutzungsplans 2020 der Stadt Freiburg i.Br. ist im Stadtteil Lehen, Gewann Zinklern (zwischen der Dreisam, der Paduaallee und der Breisgauer Straße), eine ca. 7,6 ha große Wohnbaufläche ausgewiesen. Südlich dieser Wohnbaufläche ist eine ca. 3,3 ha große Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“, südöstlich der Wohnbaufläche eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Park+Ride“ (P+R) mit Überlagerung Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaik- bzw. Solaranlagen dargestellt. Die notwendige Änderung des FNP wurde eingeleitet und die weiteren Verfahrensschritte der 18. Änderung werden parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Diese stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Zinklern“ als Wohnbaufläche, die im Vergleich zum bisherigen Stand entsprechend der aktuellen Planung etwas vergrößert wird, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sonstige“ für das vorgesehene „Gärtnern in Freiburg“ und die Ballspielfläche sowie als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilplatz“ dar. Die Darstellungen für die Fläche des Park+Ride-Platzes bleiben im Vergleich zum bisherigen Stand unverändert.



Der Landschaftsplan 2020 (LP) stellt die Flächen analog zum Flächennutzungsplan dar, der nordöstliche Bereich ist als geplantes Wohngebiet, der südwestliche Bereich als Grünland geführt. Insbesondere der darin vorgesehene Gewässerrandstreifen entlang der Dreisam wird im Plangebiet planerisch aufgenommen. Die Planungen innerhalb des Geltungsbereiches entsprechen damit den Zielvorstellungen (Entwicklungen) des Landschaftsplanes der Stadt Freiburg i. Br.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

2.3.3 Perspektivplan 2030

Der Perspektivplan Freiburg 2030 ist das Leitbild für die räumliche Entwicklung der Stadt und soll bei Bebauungsplanverfahren nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als Abwägungsgrundlage berücksichtigt werden.

Die Analysen des Perspektivplans ergeben für die Ortschaft Lehen entlang der Breisgauer Straße eine geringe bauliche Dichte. Die Versorgung mit öffentlich nutzbaren Freiräumen wird als hoch bis sehr hoch eingestuft. Aufgrund der Entwicklung des neuen Stadtteils Dietenbach und des Quartiers Im Zinklern, wird diese Versorgung jedoch abnehmen und es muss eine angemessene Freiraumversorgung gewährleistet werden.

Aus diesem Grund weist der Perspektivplan entlang der Dreisam einen sogenannten Entwicklungsbereich aus. Hier wird seit 2020 eine Machbarkeitsstudie für die Revitalisierung der Dreisam erarbeitet. Auf Basis der räumlichen Leitidee des Perspektivplans, dem Freiburger 3x3, soll entlang der Dreisam der öffentliche Freiraum qualifiziert und intensiver nutzbar gemacht werden. Unter der Voraussetzung einer solchen Erweiterung und Entwicklung von übergeordneten Naherholungsräumen kann die Stadt entlang dieser „Flussverbindung“ auch baulich verdichtet werden. Das Neubauquartier „Im Zinklern“ ist demzufolge als eine Entwicklung im Sinne des gesamtstädtischen Leitbilds des Perspektivplans zu werten.

2.3.4 Radverkehrskonzept 2020

Die südwestlich entlang der Dreisam geführte Radvorrangroute (Radschnellweg FR 1) ist über die Wegebeziehungen des Baugebietes erreichbar und bietet für den Radverkehr gute Rahmenbedingungen. Das Plangebiet ist somit an das Fahrradnetz sowohl in Richtung Innenstadt als auch ins Umland gut angebunden.

2.3.5 Klimaanpassungskonzept

Das im Jahr 2019 vom Gemeinderat beschlossene Klimaanpassungskonzept (Handlungsfeld Hitze) dient als Fachkonzept für die räumliche Planung. Das Baugebiet Im Zinklern und sein Umfeld wurden weder als Hitze-Hotspot, noch als bis 2050 von Hitzebelastung betroffener Stadtstrukturtyp ausgewiesen. Der südliche Bereich des Baugebietes liegt in einer klimatischen Entlastungsfläche. Um diesen Entlastungsraum zu stützen, werden insbesondere der breite Grünzug entlang der Dreisam, aber auch die anderen Grünflächen sowie die im Bebauungsplan geforderte Begrünung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke und der Dächer und Fassaden aus Gründen der Klimaanpassung festgesetzt.

2.3.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Freiburg dient der räumlichen Einzelhandelssteuerung entsprechend der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet die rechtliche Voraussetzung für die räumliche Lenkung des Einzelhandels sowie die Ansiedlungsmöglichkeiten für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Die aktuelle Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes reagiert auf die Betriebstypenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel und eröffnet die Möglichkeit, dass großflächige Lebensmittelbetriebe künftig in allen Zentrentypen und sonstigen integrierten Standorten zulässig sind, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der Nahversorgung dienen (Voraussetzung: Nahversorgungslücke vorhanden). Damit wird das Ziel verfolgt, einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung besser gerecht zu werden.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2018 zum Quartierszentrum Lehen lauten:

„Im Stadtteil Lehen ist derzeit nur eine sehr geringe Einwohnerdichte gegeben; die Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben wäre vor diesem Hintergrund kaum vorstellbar. Derzeit ist jedoch südlich des Quartierszentrums Lehen die Schaffung eines neuen Wohnquartiers geplant. Im Rahmen dessen soll auch ein neues Nahversorgungsangebot geschaffen werden. Neue Einzelhandelsangebote sollten dabei in jedem Fall mit dem historischen Ortszentrum verknüpft werden.“

Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für einen Lebensmitteleinzelhandel an der Scharnierlage zum bestehenden Ortskern (Planstraße 2) steht damit im Einklang mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018 formulierten Grundsätzen zum Umgang mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, da es sich in Bezug zum darin ausgewiesenen Quartierszentrum Lehen um eine integrierte Lage handelt und eine Nahversorgungslücke vorhanden ist.

2.4 Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Im Zinklern“, Plan Nr. 5-100, überlagert in kleinen Teilbereichen das Gebiet der Bebauungspläne

- „Betzenhausen Nord“, Plan Nr. 5-25,
- „Paduaallee Süd“, Plan Nr. 5-55 und
- „Parkplatz Wendeschleife Lehen“, Plan Nr. 5-66.

Er ersetzt in diesen Teilbereichen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften dieser Bebauungspläne.

2.5 Verzeichnis der Gutachten

Für die bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden folgende gutachterlichen Untersuchungen erforderlich:

- Verkehrsgutachten, R+T Ingenieure Darmstadt, August 2022
- Schalltechnische Untersuchung, Fichtner Freiburg, August 2022
- Fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung für den Bebauungsplan „Im Zinklern“, iMA Freiburg, 25.08.2016
- Luftschadstoffgutachten, Lohmeyer Karlsruhe, Juli 2020
- Orientierendes Boden- und Baugrundgutachten, HPC Freiburg, 10.04.2017
- Geotechnischer und hydrogeologischer Bericht, Ingenieurgruppe Geotechnik Kirchzarten, 24.11.2011
- Beurteilung der Überflutungsverhältnisse im Mühlbach, AHK Freiburg, 12.05.2017
- Überflutungsnachweis Verkehrsplanung/ Starkregensimulation Baugebiet, Fichtner Freiburg, November 2020
- Energiekonzept, ebök Tübingen, 25.11.2020
- Verträglichkeitsprüfung für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Lörrach, 13.05.2022
- Umweltbericht, Gaede & Gilcher, April 2022
- Gutachterlicher Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung, Gaede & Gilcher, April 2021

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

- Artenschutzgutachten: Haselmaus, ABL i.A. von Gaede & Gilcher, 29.05.2020
- Artenschutz Nacherhebungen - Stellungnahme zu Einzelfragen einer laufenden Planung, Büro für Landschaftsplanung Zurmöhle, 23.04.2020
- Artenschutzgutachten: Reptilien und Fledermäuse, Büro für Landschaftsplanung Zurmöhle, 22.04.2021
- Fachgutachten Vögel, Tagfalter, Heuschrecken und Libellen, ÖG-N, Carola Seifert, 2013
- Fachgutachten Vögel: Artenbestand und Bewertung 2020, ÖG-N, Carola Seifert, Oktober 2020
- Umweltbericht zur 18. Änderung des FNP 2020, Gaede & Gilcher, April 2021

3 Verfahren

3.1 Chronologie

Aufstellungsbeschluss (BA-11/043)	30.11.2011
Beschluss über die Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Einleitung 18. FNP-Änderung (G-15/118)	15.12.2015
Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung (G-15/118)	15.12.2015
Frühzeitige Beteiligung	14.01. – 19.02.2016
Bürgeranhörung	27.01.2016
Beschluss zur Weiterbearbeitung des BP "Im Zinklern", Plan-Nr. 5-100, für den Offenlagebeschluss auf der Grundlage der Ausführungen in Ziffer IV der Drucksache G-16/224.	27.09.2016
Offenlagebeschluss (G-16/203)	31.01.2017
Erneuter Offenlagebeschluss (G-21/102)	15.06.2021
Offenlage	12.07. – 24.09.2021
Offenlagebeschluss 18. FNP-Änderung (G-21/124)	15.06.2021
Offenlage FNP	12.07. – 27.08.2021
Feststellungsbeschluss	
2. Offenlagebeschluss	04.10.2022
2. Offenlage	24.10. – 25.11.2022
Satzungsbeschluss	21.03.2023
Bekanntmachung nach FNP-Genehmigung durch Regierungspräsidium	

3.2 Verfahren gem. § 8 BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

4 Planungskonzeption

4.1 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird im Wesentlichen zu einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt. Ergänzt wird es durch ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO), in dem ein Lebensmittelgeschäft zur Nahversorgung vorgesehen ist und durch eine Pflegeeinrichtung, für die eine Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt wird. Damit entsteht in diesem neuen Quartier ein Nutzungsmix, der zwar vom Wohnen bestimmt wird, aber auch kurze Wege für die Dinge des täglichen Bedarfs oder zu sozialen Einrichtungen (Kita, Pflege) bietet.

Ein großzügiger Grünzug entlang der Dreisam, in dem auch eine Ballspielwiese für das freie Spielen und eine Fläche für „Gärtnern in Freiburg“ verortet sind, sowie ein Grünstreifen entlang des unter Denkmalschutz stehenden Mühlbachs mit angegliederten Park- bzw. Spielplatzflächen bilden die stadträumlich bestimmenden Grünflächen. Zwei Quartiersplätze sind die wichtigsten öffentlichen Räume innerhalb des neuen Wohngebiets.

Im Osten des Plangebiets wird der bestehende P+R-Platz erhalten. Seine bisherige Zufahrt wird als Haupteinfahrt für das neue Wohngebiet ausgebaut. Teilflächen von ihm, die nicht oder nicht durch große, erhaltenswerte Bäume überstanden sind, werden zugleich als Flächen für über den Parkplätzen aufgeständerte Photovoltaikanlagen herangezogen. Ebenfalls im Osten des Plangebiets wird ein Wohn- und Reisemobilplatz als Sondergebiet festgesetzt.

4.2 Städtebau

Der aus einer Mehrfachbeauftragung (konkurrierendes Planverfahren) siegreich hervorgegangene städtebauliche Entwurf für das Plangebiet sieht einen Städtebau vor, der folgende wesentliche Ziele erfüllt:

- Die Gestaltung eines behutsamen Übergangs zwischen den bestehenden, meist kleinteiligen und teils noch dörflich geprägten städtebaulichen Strukturen des Stadtteils Lehen und dem neuen, eindeutig mit städtischem Charakter entworfenen Stadtquartier.
- Die Ausbildung eines eigenen Quartierscharakters mit identifikationsstiftenden öffentlichen Frei- und Grünräumen.
- Errichtung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung des gesamten Ortsteils Lehen.
- Schaffung von sozialer Infrastruktur für das Quartier – Kita – aber auch für ganz Lehen – Pflegeeinrichtung.
- Die Abschirmung der von den großen Straßen – Paduaallee und B 31 – im Südosten bzw. Südwesten ausgehenden Lärmemissionen.

Der bisherige Ortsrand von Lehen, der zum Plangebiet hin bislang durch den Verlauf des Mühlbachs definiert wurde, ist mit Ausnahme der Caritas-Verwaltung überwiegend durch Einfamilien- oder kleinere Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern bestimmt. Deshalb wird diese kleinteilige Struktur nach der Zäsur, die der Mühlbach zusammen mit dem meist 10 m breiten Gewässerrandstreifen und weiteren Grünflächen bildet, auch im

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

neuen Wohngebiet aufgegriffen. Zum Mühlbach hin orientiert sich auch auf der Neubauseite eine Einfamilienhausbebauung mit Doppel- und Reihenhäusern mit Flachdächern oder flachgeneigten Satteldächern, die dem auf der anderen Seite vorgefundenen städtebaulichen Maßstab nahekommmt.

Zugleich bilden diese 3-geschossigen Doppel- und Reihenhäuser zusammen mit dem daran anschließenden Geschosswohnungsbau ein gegenüber dem Bestand ganz eigenständiges Quartier. Mit der im Südosten 5-geschossigen bzw. im Südwesten sich regelmäßig abwechselnden 3- oder 5-geschossigen Bebauung wird ein markanter Quartiers- bzw. Stadtrand ausgebildet. Diese Bebauung übernimmt zugleich eine Lärm abschirmende Funktion zu den verkehrsreichen Straßen im Südosten und Südwesten.

Durch seine vielfältigen Frei- und Grünräume erhält das Quartier seinen eigenen Charakter. Dies sind zunächst die beiden Grünzüge entlang von Dreisam und Mühlbach, die das ganze Quartier umfassen. Der Grünzug entlang der Dreisam, der schon allein durch seine Ausdehnung über rund 700 m Länge eine Großzügigkeit vermittelt, bietet neben Flächen für Natur- und Artenschutz auch Raum für Ballspiel, fürs Gärtnern sowie für die landschaftsplanerische bzw. -gestalterische Einbindung des neuen Quartiers in das Orts- und Landschaftsbild. Der Grünstreifen entlang des Mühlbachs verbindet die auf beiden Seiten angrenzenden Gärten zu einem kleinteiligen, vor allem in die unmittelbare Nachbarschaft wirkenden Grünzug.

Die beiden Quartiersplätze sind die wichtigsten öffentlichen Räume innerhalb des neuen Wohngebiets. Insbesondere der in der Verlängerung der bestehenden Stichstraße bzw. der Planstraße 2 gelegene Platz bildet das Zentrum des Quartiers. In den dessen unmittelbarem Umfeld sind alle publikumsorientierten, öffentlichkeitsbildenden Nutzungen untergebracht: Ein Lebensmittelmarkt, eine Kita und ein Pflegewohnheim, dessen Cafeteria auf den Platz orientiert ist und auch der Öffentlichkeit als Café dienen kann. Die großzügige Platzfläche bietet zudem Raum für Veranstaltungen und gemeinsame Feste. Durch diese über das Quartier hinausreichenden Nutzungen ist er auch explizit für alle Bewohner Lebens von Bedeutung. Die damit einhergehende Funktion als Bindeglied zwischen bestehendem Ort und neuem Quartier findet städtebaulich dadurch seinen Ausdruck, indem der Platz an seiner zum Ort hin gewandten Seite unbebaut bleibt und so (Sicht-/ Raum-)Beziehungen zwischen alt und neu ermöglicht. Die an ihm gelegene 3- bis 5-geschossige Bebauung und seine sich Richtung Dreisam etwas verengende Form schaffen sowohl einen klar definierten Stadtraum als auch die angestrebte stadt- und landschaftsräumliche Verbindung zwischen bestehendem Stadtteil Lehen, neuem Baugebiet und der Dreisam als Naherholungsgebiet.

Mit der zwischen Platz und bisher bestehendem Ortsrand gelegenen Grünfläche werden die im Bestand vielfach vorhandenen, an den Mühlbach angrenzenden Hausgärten als stadt- und freiraumgestalterisches Element aufgegriffen. Auch damit wird das Ziel verfolgt, zwischen alt und neu einen städtebaulich harmonischen, integrierenden Übergang zu schaffen. Durch deren private Nutzung durch die Bewohner der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung entsteht ein gegenüber dem Platz stillerer, grüner Bereich, der einerseits den Bewohnern zum Refugium werden kann und andererseits ein Beitrag für ein verträgliches Kleinklima im Quartier leistet und somit auch der Allgemeinheit dient.

Der andere, um eine markante alte Eiche angelegte Platz, wird vor allem von Wohnbebauung umgeben sein und wird daher den Charakter eines Nachbarschaftsplatzes für

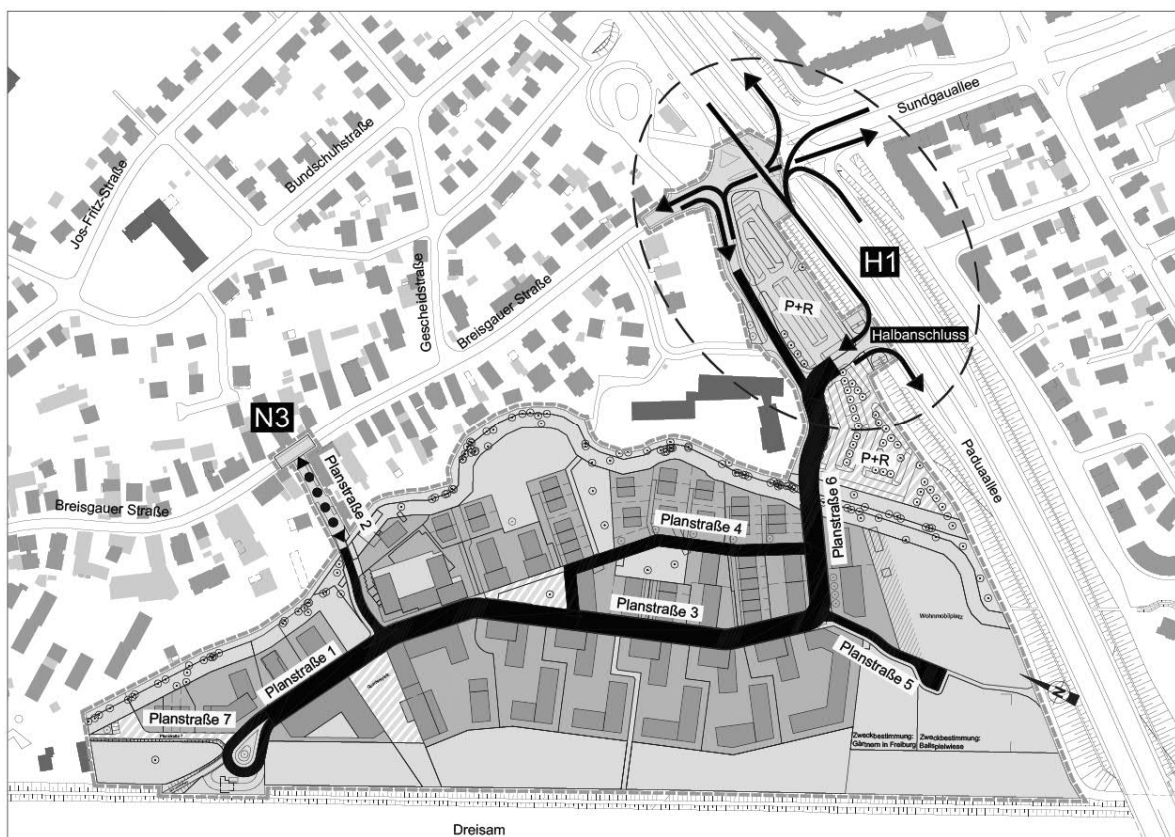
Begründung zu Plan-Nr. 5-100

die Bewohner_innen der Umgebung erhalten. Ein leicht versetzt liegender öffentlicher Fußweg verbindet den Eichenplatz zum einen mit der Mühlbachaue und zum anderen mit dem Dreisamuferstreifen.

Eine weitere, von Wohnbebauung umgebene Grünfläche, ist als Spielplatz insbesondere den jüngsten Bewohnern gewidmet.

Insgesamt werden von dieser neuen Siedlungsfläche „Im Zinklern“ Impulse für den gewachsenen Stadtteil Lehen ausgehen, die die vorhandene Infrastruktur (Kindergärten, Schule, Hallenbad, Geschäfte etc.) stärken, sichern und im Idealfall sogar sich zu erweitern verhilft. Umgekehrt werden das soziale Leben Lehens, die Vereinsstruktur, die Wirtschaft vor Ort, der neuen Siedlungsfläche bzw. den neuen Bewohner_innen einen sozialen Rahmen geben.

4.3 Erschließung



4.3.1 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets für den Kfz- Verkehr erfolgt mittels einer Sammelstraße, die als Stichstraße vom Knotenpunkt Paduaallee/ Breisgauer Straße (H 1) durch das Baugebiet führt und an deren nordwestlichen Ende sich eine Wendeschleife befindet. Der Hauptanschluss (H1) gliedert sich auf in eine Zu-/ Ausfahrt von der Paduaallee und eine Zu-/Ausfahrt über die Breisgauer Straße (siehe Skizze oben). Über die Sammelstraße werden auf kürzestem Weg die meisten Zufahrten zu den Tiefgaragen (Gemeinschaftsgaragen) im neuen Quartier direkt erreicht. In der Regel verfügt sie über

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

eine 5,5 m breite Fahrbahn, beidseits davon 2 m breite Parkstreifen mit Baumquartieren sowie beidseits 2,5 m breite Gehwege und ist damit angemessen dimensioniert.

Diese Haupterschließungsstraße führt zwischen P+R-Platz und neuem Wohngebiet über den Mühlbach (Planstraße 6). Dazu muss ein Kreuzungsbauwerk errichtet werden, für das ein nachgelagertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich wird. Die Auswirkungen dieses Bauwerks auf Natur und Umwelt wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan in den Grundzügen ermittelt, im besagten wasserrechtlichen Verfahren werden sie im Detail vertiefend untersucht und behandelt.

Die Planung des Durchlassbauwerkes war bis kurz vor Satzungsbeschluss noch nicht so weit fortgeschritten, dass die wasserrechtliche Genehmigung bereits beantragt und erteilt werden konnte. Für die Vorplanung wurde bereits 2020 eine wasserrechtliche Positivprognose erteilt. Bei der Weiterführung der Planung unter Berücksichtigung der Bauausführung und der Gewässerunterhaltung wurde jedoch festgestellt, dass die erstellte Vorplanung nicht ohne Weiteres weiterverfolgt werden kann, so dass diesbezüglich nochmals alternative Maßnahmen der Gewässerunterhaltung oder eine Anpassung der Planung geprüft werden. Als Rückfallebene käme auch eine kleinräumige Gewässerverlegung in Betracht. Eine wasserrechtlich genehmigungsfähige Umsetzung eines Durchlassbauwerkes ist möglich. Die Erschließung des Baugebiets ist trotz der bisher nicht vorliegenden wasserrechtlichen Genehmigung gesichert.

Ein weiterer Anknüpfungspunkt an das bestehende Straßennetz (N 3) nutzt die vorhandene, zur Breisgauer Straße gehörende Stichstraße. Von dieser führt über den Mühlbach hinweg die Planstraße 2 zur Sammelstraße (Planstraße 1 bzw. 3). Diese Verbindung bleibt jedoch dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten, der reguläre Kfz-Verkehr wird mittels Durchfahrtsperre unterbunden. Damit soll die zusätzliche Verkehrsbelastung der Breisgauer Straße durch Ziel- und Quellverkehr aus dem Plangebiet auf einem verträglichen Maß gehalten werden. Lediglich im Ausnahmefall, z.B. bei einer Sperrung der Sammelstraße (Planstraßen 3 und 6) wegen eines Unfalls oder einer Baustelle, kann diese Sperre entfernt werden und somit das Plangebiet für den Kfz-Verkehr erreichbar bleiben. Im Regelfall dient diese Verbindung dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr und stellt für diesen so eine weitgehend störungsfreie Verbindung zwischen dem Alt-Ort Lehen und dem neuen Wohngebiet dar. Deshalb wurden hier bzw. in unmittelbarer Nähe die infrastrukturellen Nutzungen und Dienstleistungen wie Nahversorgung, Kindertagesstätte und das Pflegewohnheim angeordnet, damit diese auch vom Alt-Ort leicht zu Fuß und mit dem Rad zu erreichen sind. Außerdem wird diese Wegeverbindung zukünftig von Schulkindern aus dem neuen Wohngebiet genutzt werden, die in die Johannes-Schwartz-Schule gehen oder von Personen, die die Buslinien 19, 31 und 32 nutzen wollen.

Auch die weiteren Planstraßen zweigen innerhalb des Plangebiets von der Sammelstraße ab. Die Planstraßen 4 und 7 sind verkehrsberuhigte Wohnstraßen, über die vor allem die Familienhausbereiche erreicht werden. Die Planstraße 7 erschließt zudem die bestehende Anlage des Kleintierzuchtvereins und endet als Stichstraße in einer Wendeanlage. Sie wird von der neuen Sammelstraße (Planstraße 1) mit leichtem Gefälle auf das vorhandene Geländeniveau zurückgeführt, um am Ende beim Kleintierzuchtverein das bestehende Niveau wieder zu erreichen.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Die Planstraße 5 führt als Sackgasse Richtung Süden zum Wohnmobilstellplatz. Über sie erreicht man auch die Ballspielwiese und die Fläche „Gärtnern in Freiburg“. Sie endet in einem Wendepunkt. Von dort führt der bestehende Landwirtschaftsweg Im Zinklern weiter und stellt damit die Vernetzung mit dem bestehenden (Fuß und Rad-) Wegesystem in Richtung Betzenhausen her.

Bei der Dimensionierung aller Planstraßen sind dreiachsige Müllfahrzeuge wie auch Rettungsfahrzeuge berücksichtigt worden.

Eine Linie des öffentlichen Personennahverkehrs wird nicht durch das Plangebiet führen.

4.3.2 Äußere Erschließung

Die beiden dem Plangebiet nächstgelegenen Straßen des übergeordneten Verkehrsnetzes sind die Breisgauer Straße (K 9859) und die Paduaallee, die Teil der so genannten Westtangente Freiburgs ist und in einem weiten Bogen die Stadteinfahrten der Bundesstraße 3 im Südwesten (Matsuyamaallee, St. Georgen) und Norden (Isfahanallee, Zähringen) verbindet. Sowohl über die Breisgauer Straße/ Lehener Brücke als auch über die Paduaallee/ Hermann-Zens-Brücke ist die Bundesstraße 31 auf kurzem Wege zu erreichen. Damit ist das Plangebiet in alle Himmelsrichtungen bestens mit dem überörtlichen Straßennetz verknüpft.

Gleiches gilt für die Anbindung des Plangebiets an das örtliche und regionale Radwegenetz. So erreicht man z.B. den Radschnellweg FR 1 entlang der Dreisam bei der Gaskugel, indem man die Verlängerung der Planstraße 5 entlangfährt und die Paduaallee unterquert. Auch Richtung Nordwesten (Umkirch / March) wird man in Zukunft über einen Radweg am Fuß des Dreisamdammes zwischen Wendeschleife Planstraße 1 und der Straße Am Hirschengarten den Radschnellweg FR 1 erreichen. Dieser Teilabschnitt wird in einem separaten Verfahren im Rahmen des Programms zum Radwegeausbau geplant und umgesetzt. Zusammen mit weiteren Radwegen, z.B. entlang der Westtangente, zum Mundenhof oder entlang des Lehener Bergs, führen sie zügig in die Innenstadt, zu den benachbarten Stadtteilen oder zu attraktiven Naherholungszielen.

Die nächstgelegenen öffentlichen Nahverkehrsmittel sind auch nach der Umsetzung der Planung weiterhin an der 300 - 700 m von der geplanten Neubebauung entfernten Stadtbahnhaltestelle Paduaallee (Linie 1) und an den jeweils etwa 200 m entfernten Bushaltestellen Gscheidstraße, Kirchbergstraße und Ziegelhofstraße der Linien 31, 32 und 19, die auf der Breisgauer Straße verkehren, zu erreichen.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Im südlich vom Mühlbach gelegenen öffentlichen Straßenraum des Plangebiets sind insgesamt rund 60 - 70 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Damit steht dort 1 öffentlicher Parkplatz für jeweils 8 bis 9 Wohnungen zur Verfügung. Außerdem werden an drei Stellen entlang der Haupteinfahrungsstraße – beim Quartiersplatz zwei, beim Eichenplatz zwei und bei der Einmündung der Planstraße 5 zwei – Carsharing-Stellplätze ausgewiesen.

Am nördlich vom Mühlbach gelegenen Abschnitt der Haupteinfahrungsstraße (Planstr. 6) werden rund 40 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Auf dem Park+Ride-Platz werden nach Um- bzw. Ausbau zusammen knapp 280 öffentliche Parkplätze entstehen, die in erster Linie Pendlern zur Verfügung stehen.

Die privaten Stellplätze werden zum überwiegenden Teil in (Gemeinschafts-)Tiefgaragen untergebracht. Lediglich bei den nordöstlich der Planstraße 4 gelegenen Baufeldern für Doppel- und Reihenhäuser (WA 9 und WA 11) sowie bei den Baufeldern nordöstlich der Planstraße 1 (WA 1, WA 2, WA 12) und WA 13 sind oberirdische Stellplätze vorgesehen. Bei WA 2 und 12 ist aufgrund des hohen Grundwasserstands voraussichtlich keine Tiefgaragen möglich. Wenn jedoch im Bauantrag nachgewiesen werden kann, dass ein Tiefgaragengeschoss maximal 0,5 m über das angrenzende Straßenniveau der Planstraße 1 herausragt, ist eine Tiefgarage ausnahmsweise zulässig. Entlang der Planstraße 4 stehen dafür Flächen für Gemeinschafts-Carports zur Verfügung (WA 9.2 und WA 11.2), bei den anderen Baufeldern werden die Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück entweder innerhalb des Baufensters oder innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche untergebracht.

Pro Wohnung ist gemäß Landesbauordnung ein Kfz-Stellplatz herzustellen. Abweichend davon, kann sich aufgrund der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung ein anderer Stellplatzschlüssel ergeben. Weiterhin können 10% der geforderten Pkw-Stellplätze umgewidmet werden in zusätzliche Flächen für Radabstellanlagen, d.h. in zusätzlich zu den in Punkt 7.6 (Örtliche Bauvorschriften) geforderten Fahrrad-Abstellplätzen.

Mit diesem Parkierungskonzept wird das städtebauliche Ziel angestrebt, dass weder der öffentliche Straßenraum noch die Baugrundstücke von abgestellten Autos dominiert werden, sondern trotz der städtebaulichen Dichte eine hohe Aufenthaltsqualität sowohl im öffentlichen Raum als auch auf den Baugrundstücken erreicht wird. Gerade bei den Baufeldern für den Geschosswohnungsbau werden auf den begrünten Tiefgaragengändern Gärten und Gemeinschaftsanlagen entstehen, statt großer Parkplatzflächen.

4.4 Frei- und Grünraumkonzept

Wie unter Nrn. 4.1 und 4.2 bereits dargelegt, ist das Grün- und Freiraumkonzept eine der wichtigsten Grundlagen für eine hohe Aufenthaltsqualität die Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Erhaltung der Biodiversität im neuen Baugebiet. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, wird sowohl auf eine Vielfalt an unterschiedlichen Frei- und Grünraumangeboten als auch auf die Qualität jedes einzelnen Elements des Konzepts Wert gelegt.

4.4.1 Quartiersplatz

Der in der Verlängerung der bestehenden Stichstraße bzw. der Planstraße 2 gelegene Platz bildet das Identität stiftende Zentrum des Quartiers. In den dessen unmittelbarem Umfeld sind alle publikumsorientierten, öffentlichkeitsbildenden Nutzungen untergebracht: Ein Lebensmittelmarkt, eine Kita und ein Pflegewohnheim, dessen Cafeteria auf den Quartiersplatz orientiert ist und auch der Öffentlichkeit als Café dienen kann. Die großzügige Platzfläche bietet Raum für Veranstaltungen und gemeinsame Feste. Durch diese über das Quartier hinausreichenden Nutzungen sowie als Bindeglied zwischen altem Ortskern und Dreisam ist er auch explizit für alle Bewohner Lebens von Bedeutung. Die damit einhergehende Funktion als Bindeglied zwischen bestehendem Ort und neuem Quartier findet städtebaulich dadurch seinen Ausdruck, indem der Platz an seiner zum Ort hin gewandten Seite unbebaut bleibt und so (Sicht-/ Raum-)Beziehungen zwischen alt und neu ermöglicht. Die an ihm gelegene 3- bis 5-geschossige Bebauung

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

und seine sich Richtung Dreisam etwas verengende Form schafft sowohl einen klar definierten Stadtraum als auch die angestrebte stadt- und landschaftsräumliche Verbindung zwischen bestehendem Stadtteil Lehen, neuem Baugebiet und der Dreisam als Naherholungsgebiet.

Dementsprechend ist er großzügig zu gestalten, um gleichermaßen als Treffpunkt zwischen den Generationen, als öffentlicher Platz für gemeinsame Feste/ Begegnungen, Bauern-/ Wochenmarkt oder auch nur als kurzweiliger Aufenthaltsort mit Blick in die Landschaft zu dienen. Baumpflanzungen, die erforderlichen Höhenanpassungen an die angrenzende Bebauung sowie die Anfahrbarkeit durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge der angrenzenden Nutzungen sind in der weiteren Gestaltungs- und Detailplanung zu berücksichtigen. Dazu wird ein konkurrierendes Planungsverfahren (Mehrfachbeauftragung) im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Im Vergleich unterschiedlicher Planungsalternativen wird so die ansprechendste und nachhaltigste Gestaltung für den Quartiersplatz erreicht.

4.4.2 Eichenplatz

Der um eine markante alte und zum Erhalt festgesetzte Eiche angelegte Platz wird vor allem von Wohnbebauung umgeben sein. Rund um diese Eiche wird ein eher grüner und ruhiger Platz entstehen und wird daher den Charakter eines Nachbarschaftsplatzes für die Bewohner der Umgebung erhalten.

Parallel zur östlichen und südlichen Platzbebauung wird es für den Kfz-Verkehr zugelassene, verkehrsberuhigte Fahrbahnen geben, ansonsten soll der Platz frei von Fahrverkehren bleiben. Ein leicht versetzt liegender öffentlicher Fußweg verbindet den Eichenplatz zum einen mit der Mühlbachau und zum anderen mit dem Dreisamuferstreifen.

4.4.3 Grünzug entlang der Dreisam mit Flächen für Natur- und Artenschutzmaßnahmen und Freizeitaktivitäten

Der Grünzug entlang der Dreisam, der schon allein durch seine Ausdehnung über rund 700 m Länge und ca. 25 – 40 m Breite eine Großzügigkeit vermittelt, bietet Raum für Natur- und Artenschutzmaßnahmen, für Ballspiel, fürs Gärtnern sowie für die landschaftsplanerische bzw. -gestalterische Einbindung des neuen Quartiers in das Orts- und Landschaftsbild.

Zwischen Dreisamdamm und Wohngebiet dient der Grünzug insbesondere dem Ausgleich für die mit dem Bau des neuen Wohngebiets verbundenen Eingriffe in Natur und Umwelt. Die dort angelegten Habitate für bedrohte Tier- und Pflanzenarten werden die Gestaltung dieses Landschaftsraums prägen. Für Anwohner und Erholungssuchende wird deshalb dieser Grünzug nur an bestimmten Stellen zu durchqueren bzw. für Freizeitaktivitäten zu nutzen sein.

Dagegen werden im südlichen und deutlich breiteren (bis zu 100 m) Bereich des Grünzugs Flächen für das Gärtnern und zum Ballspiel angelegt. Die Fläche „Gärtnern in Freiburg“ dient ausschließlich dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen. Baulichkeiten und sonstige Einrichtungen, die der Freizeitnutzung dienen sind auf dieser Fläche nicht zulässig. Die Ballspielwiese bietet die Möglichkeit des nicht organisierten oder nicht vereinbundenen „freien Spielens“ und ist von baulichen Einrichtungen wie z. B. Fußballtoren freizuhalten.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Indem keine Gartenhütten oder Tore auf den beiden Freizeitflächen zulässig sind, werden diese Flächen harmonisch in das Landschaftsbild der Dreisamaue eingebunden. Gärten und Ballspielwiese werden zu den Ausgleichsflächen durch Hecken und/ oder einen mit Hecken hinterpflanzten Zaun abgegrenzt, damit die extensiven, naturnahen Ausgleichsflächen vor der intensiven Freizeitnutzung geschützt werden.

4.4.4 Randstreifen am Mühlbach

Der Mühlbach ist aufgrund seiner einstigen Funktion als Mühlkanal im Mittelalter bzw. in der Frühneuzeit ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sein westliches Ufer grenzte bislang weitgehend an die offene Landschaft (bauplanungsrechtlich Außenbereich), daher betrug die Breite des gesetzlichen Gewässerrandstreifens 10 m. Dieses Maß wurde in der vorliegenden Planung aufgegriffen, damit der weiterhin meist 10 m breite Grünstreifen entlang des Mühlbachs den in seiner Lage unveränderten Gewässerlauf schützt und die auf beiden Seiten angrenzenden Gärten zu einem kleinteiligen, vor allem in die unmittelbare Nachbarschaft wirkenden Grünzug verbindet. Der Erhalt des Kulturdenkmals sowie der Erhalt, die Aufwertung und Ergänzung des baum- und strauchbestandenen Randstreifens stehen hier im planerischen und gestalterischen Fokus und sind zugleich teilweise Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahme im bauplanungs- und naturschutzrechtlichen Sinne. So handelt es sich beim Mühlbach und seinem Gewässerrandstreifen insgesamt um ein Transferhabitat / Leitstruktur für Fledermäuse, ein Teil des Gehölzbestandes ist zudem als gesetzlich geschütztes Biotop erfasst und zum Erhalt festgesetzt. Entlang des Mühlbachs soll ein schmaler Weg als Schotterrasen angelegt werden, der der Pflege des Gewässers und seines begleitenden Grünstreifens dienen soll. Durch die Unterbindung von Eingriffen in den Gewässerrandstreifen des Mühlbachs soll auch das dort bisher vorhandene Retentionsvolumen für den Hochwasser-/ Starkregenfall erhalten bleiben.

Einzigste Ausnahme bei der Breite des Grünzugs ist das bereits bebaute Grundstück (WA 13) zwischen Mischgebiet und Mühlbach. Das Grundstück grenzt mit seiner Schmalseite an die Planstraße 2 und verfügt über eine Tiefe von rund 60 m. Insofern würde eine 10 m breite Grünfläche entlang des Bachs das bestehende Baugrundstück und damit auch die überbaubare Fläche innerhalb des Baufensters so stark schmälern, dass die Bebaubarkeit und die Erschließung des Grundstücks nur mit unverhältnismäßigen Erschwernissen möglich wäre. Die unmittelbare Nachbarschaft zum Lebensmittelmarkt und den dafür erforderlichen Kundenparkplätzen, die aufgrund des hohen Grundwasserstands und der Topographie gegenüber dem Wohnbaugrundstück erhöht liegen, tragen ebenfalls zur besonderen städtebaulichen Situation bei. Aus diesen Gründen wird hier die Breite des Gewässerrandstreifens auf 5 m festgesetzt. Das auf der Wohnbaufläche WA 13 festgesetzte Baufenster hält jedoch 10 m Abstand zum Mühlbachgrundstück und trägt so trotzdem zur Funktion von Mühlbach und Gewässerrandstreifen als Transferhabitat / Leitstruktur für Fledermäuse bei. Insbesondere im Vergleich zum derzeitigen Bestand stellt diese Regelung einen Kompromiss zwischen Bebaubarkeit und Natur-, Umwelt und Hochwasserschutz dar.

4.4.5 Öffentliche Parkanlagen/ Spielplätze

Drei öffentliche Grünflächen – zwei unmittelbar am Gewässerrand- bzw. Grünstreifen Mühlbach, eine südwestlich der Planstraße 4 – mit Zweckbestimmung „Parkanlage/ Spielplatz“, dienen der Naherholung für die Bewohner und Bewohnerinnen. Die Spielplatzflächen sind somit sowohl fußläufig gut erreichbar als auch für die Pflege und Unterhaltung mit technischem Gerät gut andienbar.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Die weiteren Parkflächen, die nicht als Spielplatz genutzt werden, werden so angelegt und dauerhaft gepflegt, dass sie sowohl der Naherholung dienen als auch die Biodiversität fördern. Zur Förderung der biologischen Vielfalt verpflichtet sich die Stadt zu einer möglichst naturnahen Bewirtschaftung der öffentlichen Grünfläche. Diese wird im Rahmen einer freiwilligen Selbstverpflichtung wie z.B. "Kommunen für die biologische Vielfalt (Kommbio)" gewährleistet bzw. wird nach den dort festgelegten Grundsätzen erfolgen.

4.4.6 Straßenbäume

Die Straßenbäume entlang der Haupterschließung sind maßgeblich für deren Gestalt- und Aufenthaltsqualität. Sie geben der Straße ein „Dach“, das mit seinem Schatten insbesondere im Sommer für erträgliche Temperaturen sorgt. Über diese Baumallee werden die oben beschriebenen Frei- und Grünräume direkt oder indirekt verbunden. Sie ist damit nicht nur die wichtigste Verkehrsachse der internen Gebieterschließung, sondern übernimmt auch die Verknüpfung der Frei- und Grünräume.

4.4.7 Durchgrünung des Gebietes auf privaten Bauflächen

Zur Durchgrünung des neuen Baugebietes werden auf den jeweiligen Baufeldern Festsetzungen zur Bepflanzung/ Begrünung getroffen. Dies betrifft sowohl erdgebundene Freiflächen, auf denen z.B. das Regenwasser offen geführt werden kann, als auch Flächen auf Tiefgaragen, die ebenfalls größtenteils zu begrünen sind.

Um die qualitätsvolle Gestaltung dieser Bereiche sicher zu stellen, wird beim späteren Einreichen der Bauanträge eine detaillierte Freiflächengestaltungsplanung gefordert werden.

4.5 Technische Infrastruktur

4.5.1 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird vollständig neu errichtet. Hierzu werden von den bestehenden Leitungen und Trassen in der Straße „Im Zinklern“ Höhe Caritas, der Breisgauer Straße, dem Flurstück 71/3 und der Straße „Im Hirschengarten“ entsprechende Anschlüsse verlegt. Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung der Planstraßen im Gebiet wird auch die technische Infrastruktur berücksichtigt werden.

Hinsichtlich Recycling und Sammeln von Altglas und anderen Wertstoffen schlägt die ASF GmbH innerhalb des Gebietes den Einbau von drei Unterflurcontainern vor sowie an zentraler Stelle, z.B. im Bereich des P&R Platzes, einen Standort mit drei Unterflur-Glasbehältern mit drei Unterflur- Wertstoffsammelbehälter für Altkleider, E- Schrott und Metalle. Die Lage hierfür ist im weiteren Verlauf der Planung und dem Ausbau des P&R Platzes abzustimmen.

Bezüglich der Organisation der Müll-Sammelstellen auf den privaten Baufeldern wird empfohlen die Nutzung von Unterflur-Behältern zu prüfen. Die Anforderungen bzgl. benötigter Fläche und Lage (Anfahrbarkeit durch Müllfahrzeug und Erreichbarkeit mit Greifarm) sind mit der ASF GmbH im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Die Trinkwasserversorgung wird als Ringvermaschung sichergestellt werden. Das Plangebiet soll über die vorgenannten Straßen versorgt werden. Die geplante Bebauung wird

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

aus dem Niederspannungskabelnetz mit elektrischer Energie versorgt. Hierfür sind innerhalb und außerhalb des Plangebiets Kabelverlegungen, sowie die Errichtung von mehreren Kabelverteilerschränken notwendig. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet in Zukunft mit Glasfaser versorgt sein wird.

Im Rahmen der Fortschreibung des Energiekonzeptes wurden für das Plangebiet sowohl eine zentrale wie dezentrale sowie blockweise Versorgungslösungen untersucht. Wird die Option der Fernwärme realisiert, werden die erforderlichen Leitungen von der bestehenden Energiezentrale in Landwasser durch Lehen und im Plangebiet unter dem öffentlichen Straßenraum verlegt.

4.5.2 Niederschlagsentwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Die an das Plangebiet angrenzende Dreisam dient als Vorflut. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten und der schlechten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt abgeleitet und über einen vorhandenen Regenwasserkanal DN 2200 in den Vorfluter Dreisam eingeleitet. Im Plangebiet wird ein Regenwassernetz mit Dimensionen von DN 300 bis DN 800 erstellt. In den neuen Regenwasserkanal wird sowohl das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen (Straßen, Wege und Plätze), als auch das der privaten Flächen eingeleitet. Um die hydraulische Belastung für den Vorfluter und den weiterführenden Regenwasserkanal zu begrenzen, hat der Eigenbetrieb Stadtentwässerung nach § 10 der Stadtentwässerungssatzung eine Einleitbeschränkung für die Einleitung von Niederschlagswasser festgelegt. Die Einleitbeschränkung für die Einleitung von privaten Flächen wird in Form des Spitzenabflussbeiwertes nach DIN 1986-100 festgelegt und beträgt maximal 0,35. Die Einleitbeschränkung für öffentliche Platzflächen wird auf einen maximalen Spitzenabflussbeiwert von 0,60 festgelegt. Um ein gedrosseltes und dadurch kontrolliertes Einleiten zu ermöglichen, können Gründächer und offene Regenwasserläufe auf privaten Grünflächen herangezogen werden.

Ausgenommen von der Ableitung in den Regenwasserkanal sind die Grundstücke entlang der Planstraßen 2 und 7; in diesem Bereich ist aufgrund der topografischen Lage kein Anschluss an den Regenwasserkanal vorgesehen. Für diese Grundstücke muss das Niederschlagswasser ebenfalls auf den privaten Flächen zurückgehalten werden, um es dann gedrosselt in den östlich der Grundstücke verlaufenden Mühlbach einzuleiten. Der Mühlbach führt nördlich des Plangebiets ebenfalls in die Dreisam, so dass auch hier das Niederschlagswasser so in die Dreisam geleitet wird.

Durch den Grundstückseigentümer ist sicherzustellen, dass sobald die Regenmenge die zulässige Einleitmenge übersteigt, diese schadlos auf der eigenen Fläche zurückgehalten werden kann, ohne die eigene Bausubstanz zu schädigen und auf Nachbargrundstücke (und öffentliche Verkehrswege) abgeleitet zu werden. Diese Anforderung ist im Rahmen der Freiflächenplanung frühzeitig zu beachten. Durch diese Rückhaltung muss ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gewährleistet werden. Der entsprechende Nachweis nach DIN 1986-100 ist mit dem Bauantrag zu führen.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

4.6 Planungsalternativen

4.6.1 Fläche

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans werden potenzielle Bauflächen anhand einer Vielzahl an Kriterien – z.B. Erschließung, Natur- und Umweltbelange, etc. – geprüft und untereinander verglichen. Dieser Prozess führte zur Darstellung als Wohnbaufläche im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan.

4.6.2 Städtebau

Für das Plangebiet wurde 2013 eine Mehrfachbeauftragung zur Erarbeitung konzeptioneller Entwurfsideen für das Gebiet durchgeführt. Es wurden fünf interdisziplinär arbeitende Büros beauftragt. In dem Zuge erhielt die Stadt 5 alternative städtebauliche Konzepte im Maßstab 1:1.000 mit aussagekräftiger Darstellung hinsichtlich der Gebäudetypologien, der freiräumlichen Idee und des Erschließungskonzeptes. Am 17.03.2015 stimmte der Gemeinderat der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs auf der Grundlage des Siegerentwurfs der Mehrfachbeauftragung zu (Drucksache G-15/055). Diese daran anschließende Weiterentwicklung ist Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

4.6.3 Erschließung

Auch für die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers wurden Alternativen gutachterlich untersucht. Dies bezog sich insbesondere auf die Anschlüsse an das bestehende Straßennetz. So wurde anstelle der Wendeschleife eine Sammelstraße geprüft, die im Norden über den Dreisamdamm und die bestehende Straße Im Hirschengarten bis zur Breisgauer Straße durchgehend für den Kfz-Verkehr zur Verfügung gestanden hätte. Aus rein verkehrstechnischen Erwägungen wurde sie gutachterlich empfohlen (vgl. Verkehrsgutachten) jedoch aus folgenden Gründen letztlich nicht weiter verfolgt:

- Die Sammelstraße sollte kein „Bypass“ für die Breisgauer Straße werden und so Durchgangsverkehr ins neue Quartier anziehen, wenn der Verkehr auf der Breisgauer Straße stocken sollte.
- Der alleinige Anschluss über den Knoten Breisgauer Straße/ Paduaallee ist zusammen mit dem Halbanchluss (rechts rein, rechts raus) des P+R-Platzes ausreichend leistungsfähig, zumal aus den Erkenntnissen des Verkehrsgutachtens heraus Maßnahmen zur Optimierung, wie Vorrangregelungen, vorgesehen werden.
- Die vorhandene Andienung eines großen Hotels über die bestehende Straße Im Hirschengarten wäre stark beeinträchtigt worden. Die dort bestehende private Parkierungsfläche, die für diese alternative Straßenerschließung benötigt worden wäre, stand zudem nicht zur Verfügung.
- Im Ausnahme- bzw. Notfall, wenn die Zufahrt über die Sammelstraße nicht möglich sein sollte (Unfall, Baustelle), steht mit der Öffnung der Planstraße 2 vorübergehend eine weitere Zufahrt zum Gebiet zur Verfügung.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Erschließungssystem trägt auch dazu bei, dass der im neuen Quartier geplante Lebensmittelmarkt keine Kundschaft anzieht, die lediglich am Quartier bzw. an Lehen vorbei unterwegs ist. So dient der Lebensmittelmarkt nahezu ausschließlich Neu- und Alt-Lehens Nahversorgung.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

5 Umweltbelange

5.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind in der Anlage zur Begründung (Umweltbericht) dargestellt. Zusammenfassend ist Folgendes hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB festzuhalten:

- **Schutzgut Mensch:** Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen durch Schall (Der Umweltbericht wurde nicht hinsichtlich des überarbeitete Lärmgutachtens vom August 2022 nachgeführt, da sich keine grundlegenden Änderungen ergaben) und eine Veränderung der bioklimatischen Situation können durch geeignete Maßnahmen verhindert werden. Da dem mit einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) verbundenen Restrisiko mit Maßnahmen des hochwasserangepassten Bauens begegnet werden kann und die Wahrscheinlichkeit eines extremen Hochwassers sehr gering ist, wird in der Abwägung den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen der Vorrang eingeräumt.
- **Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume (Biodiversität):** Durch verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Eingriffe nur partiell minimierbar. Es sind verschiedene Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.
- **Schutzgut Boden / Fläche:** Der Eingriff in das Schutzgut Boden lässt sich durch verschiedene Maßnahmen reduzieren. Der verbleibende erhebliche Eingriff muss durch die Anrechnung von Ökopunkten ausgeglichen werden.
- **Schutzgut Wasser:** Erhebliche negative Umweltauswirkungen können vermieden oder minimiert werden.
- **Schutzgut Klima / Luft:** Erhebliche negative Umweltauswirkungen können vermieden oder minimiert werden.
- **Schutzgut Landschaft:** Erhebliche negative Umweltauswirkungen können vermieden oder minimiert werden.
- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter:** Der Mühlbach ist ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Erhebliche negative Auswirkungen können vermieden oder minimiert werden. Im Untersuchungsgebiet sind keine weiteren denkmalgeschützten Bereiche bzw. Kultur- oder Sachgüter bekannt.

5.2 Artenschutz

5.2.1 CEF-Maßnahmen

Als CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen werden zeitlich vorgezogen und unter der Berücksichtigung eines Entwicklungszeitraums von 2-5 Jahren sukzessive und anteilig dem Baufortschritt Ersatzhabitate im Gesamtumfang von 3 ha funktionsfähig hergestellt. Dies schließt die erforderlichen Pflegearbeiten, sowie ein Monitoringkonzept (gemäß Umweltbericht) zum Erhalt der Ausgleichsflächen mit ein. Diese Flächen dienen ebenso als Ersatzhabitate für Vogelarten.

Weitere ca. 1 ha Gehölzpflanzungen und ca. 1 ha extensive Grünflächen werden als Ersatzhabitate für Vogelarten angelegt. Insgesamt 101 Nistkästen für verschiedene Vogelarten werden im Gebiet und direkt angrenzend aufgehängt.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Für Fledermäuse werden 26 bestehende Habitatbäume im Walddistrikt XI ausgewiesen und gesichert. An jedem Habitatbaum wird ein Kunstquartier angebracht für den Zeitraum bis zur Entwicklung entsprechender Höhlen- oder/ und Spaltenquartiere. Sind im Suchraum bereits Habitatbäume im Zuge des Alt- und Totholzkonzeptes ausgewiesen worden und keinem anderen Eingriff zugeordnet, können diese angerechnet bzw. zugeordnet werden. Die Hälfte der 26 Habitatbäume, also 13 Stück, können auch durch das Aufhängen weiterer vier Kunstquartiere im Umfeld (bis ca. 20 m Entfernung) eines Habitatbaums ersetzt werden.

Im Bebauungsplangebiet entlang des Mühlbachs und außerhalb angrenzend entlang der Paduaallee werden 45 Kunstquartiere vor Beginn der Gehölzrodungen/ Baumaßnahmen aufgehängt und dauerhaft unterhalten. Die Auswahl geeigneter Bäume und das Aufhängen der Kunstquartiere sind durch einen Fachgutachter durchzuführen bzw. zu begleiten. Die Quartiere werden gruppiert angebracht: 50 % Spaltenquartiere, 25 % Höhlen-Sommerquartiere und 25 % Höhlen-Winterquartiere. Die dauerhafte Entwicklung von Höhlenbäumen wird bevorzugt. Aus diesem Grund können bis zu 15 Kunstquartiere (der 45 Stück) durch die Ausweisung weiterer vier Habitatbäume ersetzt werden.

5.2.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahme für Zauneidechsen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Vergrämung in benachbarte Ersatzhabitats
- Umsiedlung in neu angelegte Ersatzhabitats durch schonenden Fang während der Aktivitätszeit außerhalb der Fortpflanzungszeit (März-Mitte April oder September)
- Errichtung von mobilen und für Eidechsen übersteigsichere Zäune zur Absperrung des Baufelds mit dauerhafter Kontrolle und ggf. Instandsetzung durch fachkundiges Personal

Als Vermeidungsmaßnahme für Vogelarten wird eine Bauzeitenbeschränkung für die Fällung von Bäumen und den Abriss von Gebäuden mit Habitatpotential festgelegt. Die Gehölze sind in den Wintermonaten (Oktober bis Februar) zu fällen bzw. die Gebäude zu entfernen. Als Minimierungsmaßnahme wird der Erhalt des Mühlbachs und angrenzender Gehölze festgesetzt, sowie die Erhaltung eines unbebauten Geländestreifens entlang der Dreisam. Eine Vermeidung von Störungen während der Bauphase wird durch einen bauzeitlichen Zaun entlang des Mühlbachs und die Sicherung der zu erhaltenden Bäume während der Baumaßnahmen gewährleistet.

Um Tötungstatbestände bei Fledermäusen zu vermeiden, sind die Bäume mit Quartierpotential für die Fledermäuse, in den Wintermonaten (November bis Februar) zu fällen. Gleiches gilt für den Abriss der Gebäude. Um möglicherweise winterschlafende Fledermäuse nicht zu gefährden, ist eine vorgezogene Habitatbaum- und Gebäudekontrolle durch einen Fledermaussachverständigen im September bis Anfang Oktober bei warmem Wetter durchzuführen. Wenn die Höhlen geprüft sind, werden diese verschlossen und die Bäume/ Gebäude können anschließend entfernt werden.

Mit diesen Maßnahmen kann das Eintreten des Tötungstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die Fledermäuse und Vögel verhindert werden.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

5.2.3 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse und die Vogelarten sowie der Nistkästen ist durch ein Monitoring nachzuweisen. Die Abnahme der Funktionalität der CEF-Maßnahme erfolgt durch die UNB Freiburg (Umweltschutzamt) zusammen mit dem Stadtplanungsamt, das das Monitoring entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht veranlasst und überwacht. Dies schließt die erforderlichen Pflegearbeiten, sowie ein Monitoringkonzept (gemäß Umweltbericht) zum Erhalt der Nistkästen sowie der Habitatbäume mit ein. Die Pflegekonzepte sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die im Rahmen des Monitoringkonzeptes zu erstellenden Berichte sind der UNB nach Abschluss des Monitoringzyklus vorzulegen.

5.2.4 Vermeidung von Vogelschlag

Die Fassaden sollten vogelfreundlich hergestellt werden. So ist z.B. beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird (angepasste Größe ungeteilter Fenster). Hinsichtlich der Beleuchtung muss die Fassaden-Blendung für Vögel ausgeschlossen werden. (Siehe hierzu auch: http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf)

5.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, in der das Plangebiet „Vor dem Eingriff“ tatsächlicher bzw. planungsrechtlicher Zustand mit dem Zustand „Nach Umsetzung des Bebauungsplans Plan-Nr. 5-100“ gegenübergestellt wird, ist Bestandteil des Umweltberichts. Beim Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ und beim Schutzgut „Boden“ erfolgt eine (rechnerische) Bilanzierung auf Basis der Ökopunkte. Die jeweiligen Berechnungsgrundlagen für Eingriff und Ausgleich sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Ein Teil der erheblichen Eingriffe kann durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgefangen werden, sodass die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten wird. Dies ist bei den Schutzgütern „Mensch“, „Wasser“, „Klima / Luft“, „Landschaftsbild und Erholung“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ der Fall.

Wo dies nicht der Fall ist, sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Beim Schutzgut „Boden“ können zwar Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, sie reichen aber nicht aus, um den erheblichen Eingriff vollständig zu kompensieren.

Beim Schutzgut „Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume“ können die erheblichen Eingriffe nicht nur vollständig kompensiert werden, wobei sowohl Maßnahmen im Plangebiet als auch externe Maßnahmen vorgesehen sind, sondern es kann sogar eine Überkompensation erzeugt werden.

Mit dieser Überkompensation kann schutzgutübergreifend ein Teil der beim Boden entstehenden Eingriffe kompensiert werden. Da dies nicht ausreicht, müssen zusätzlich Ökopunkte einer auf Gemarkung Munzigen durchgeführten Maßnahme eingesetzt werden. Die Maßnahme umfasst Folgendes: Aufrichtung von historischer Rebterrassen/Trockenmauer -Biotopentwicklung/ Biotopverbesserung für die Westliche Smaragdeidechse. Die Maßnahme liegt im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Damit wird ein gleichwertiger Ausgleich erzielt. Die geringfügige rechnerische Unterdeckung steht der Einschätzung nicht entgegen, dass die erheblichen Eingriffe aus gutachterlicher Sicht ausgeglichen sind.

5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der neben Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verbleibende erhebliche Eingriff in Natur und Landschaft im Baugebiet „Im Zinklern“ wird auf externen Flächen ausgeglichen.

Die genauen Flächendarstellungen und Maßnahmenbeschreibungen sind den Darstellungen des Umweltberichts zu entnehmen.

5.5 Belange der Landwirtschaft/ Flächenverluste für die Landwirtschaft

Durch die Baulandentwicklung gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Die Wirtschaftsfunktionenkarte ordnet das Gebiet der Kategorie „Vorrangflur Stufe II“ zu. Demnach handelt es sich um überwiegend landbauwürdige Flächen (Mittlere Böden), die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig sind und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Gleichzeitig handelt es sich um Flächen, die bereits heute direkt an den bestehenden Siedlungsbereich anschließen und im FNP 2020 als Wohnbaufläche dargestellt sind. Die grundsätzliche Abwägung, ob die Fläche für wohnbauliche Zwecke zur Verfügung stehen soll, wurde also bereits bei der Beschlussfassung des Gemeinderats am 18.07.2006 über den FNP 2020 vorgenommen.

Insgesamt handelt es sich um eine sinnvolle Arrondierung der Siedlungsstruktur. Die Begründung der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche ergibt sich aus dem dringenden Wohnraumbedarf in Freiburg und dem Fehlen anderer geeigneter Flächen.

5.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

5.6.1 Lärm

Verkehrslärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Zinklern" ist durch den Straßenverkehr auf der B31 und der Paduaallee erheblichen Schallimmissionen aus der Umgebung ausgesetzt, weshalb im Plangebiet insbesondere in südwestlichen und südöstlichen Randbereichen die für allgemeine Wohngebiete empfohlenen Orientierungs- bzw. Grenzwerte überschritten werden.

Damit im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können, werden Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Zum einen wird das Plangebiet in zwei Phasen realisiert. Dies bedeutet, dass Baufelder, die dem Lärm (B31 und Paduaallee) am Nächsten zugewandt sind (WA 3, WA 4, WA 5 und WA 8), zuerst bebaut werden müssen. Hierdurch entsteht ein aktiver Lärmschutz für die weiter von diesen Straßen entfernt liegenden Baufelder. Da diese zum aktiven Schallschutz gehörende

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Maßnahme nicht ausreicht, werden passive Schallschutzmaßnahmen – Grundrissorientierung, Schalldämmung, Belüftung, Schutz von Außenwohnbereichen – an bzw. bei den Gebäuden festgesetzt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden auch weitere aktive Schallschutzmaßnahmen – insbesondere Lärmschutzwände entlang der Paduaallee und der B 3 geprüft. Eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete kann bei allen untersuchten Varianten jedoch durch aktiven Lärmschutz nur in sehr geringen Teilbereichen erreicht werden.

Für das Bebauungsplanverfahren gilt es somit abzuwägen, ob aktiver Lärmschutz mit einem vertretbaren Aufwand zur Beseitigung oder deutlichen Minimierung der Lärmbelastung führen kann. Da für die Gebäude im Plangebiet selbst mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen noch deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte verbleiben und damit passive Lärmschutzmaßnahmen trotzdem zusätzlich erforderlich bleiben würden, stehen die Kosten für den aktiven Lärmschutz in keinem akzeptablen Verhältnis zu seinem Nutzen.

Aktiver Lärmschutz hätte den Vorteil, auch Freiflächen vor Lärm zu schützen und auch eine Wirkung bei geöffneten Fenstern zu erzielen. Auch hierbei ist die Verhältnismäßigkeit einer Maßnahme zu bewerten. Dabei ist zu berücksichtigen, welche Aufenthaltsdauer in den zu schützenden Bereichen zu erwarten ist. In den Mietergärten und den Grünflächen erfolgt i.d.R. nur über begrenzte Zeiträume während des Tages ein Aufenthalt. In der für gesundheitliche Auswirkungen wichtigeren Nachtzeit ist nicht von einer regelmäßigen Nutzung auszugehen. Auf dem Wohnmobilplatz zielt das Nutzungskonzept auf eine Aufenthaltsdauer von wenigen Tagen. Veröffentlichungen zur Lärmwirkungsforschung deuten darauf hin, dass gesundheitliche Folgen wesentlich mit der Dauer der Lärmeinwirkungen zusammenhängen und mit Ausnahme extremer Einzelergebnisse nur bei langfristiger Exposition mit gesundheitsschädlichen Folgen zu rechnen ist.

Zusammengefasst ist durch aktive Schutzmaßnahmen eine wahrnehmbare Minderung der Lärmbelastungen zumindest für Teilbereiche erreichbar. Allerdings ist hierfür ein erheblicher baulicher Aufwand erforderlich, der auch in das Landschaftsbild eingreifen würde.

In der Gesamtabwägung wird der Nutzen gegenüber den Kosten und den Nachteilen als nicht verhältnismäßig angesehen, weshalb keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Durch den Verkehr, der durch das Plangebiet bzw. dessen Bewohner ausgelöst wird, sind in der Nachbarschaft keine nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung wesentlichen Erhöhungen zu erwarten. Auch eine Prüfung des Neubaus der Erschließungsstraße nach Verkehrslärmschutzverordnung hat keine Lärmkonflikte gezeigt. Daher sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Gewerbelärm

Der im Plangebiet vorgesehene Nahversorger kann je nach konkreter Ausgestaltung und Nutzung im direkten Umfeld zu Lärmkonflikten führen. Deshalb wird die Andienung

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

mit dem Lkw im Gebäude festgesetzt (Einhausung der Andienung). Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Hinweise zu organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen (Öffnungs- und Andienzeiten, Lage und Schallleistung technischer Anlagen, Einhausung der Einkaufswagenbox, Nutzung von Einkaufswagen mit Kunststoffboxen, Nutzungszeitraum der Kundenparkplätze) aufgenommen, die nicht über den Bebauungsplan geregelt werden können, jedoch als Auflagen in der Baugenehmigung Eingang finden müssen.

Der Wohnmobilstellplatz kann durch eine nächtliche Nutzung, insbesondere durch das nächtliche Schlagen von Wohnmobiltüren, zu Lärmkonflikten mit dem angrenzenden Wohngebiet führen. In Folge dessen wird ein Abrücken der Stellplätze auf dem Wohnmobilstellplatz von der Wohngebietsfläche festgesetzt.

Tiefgaragen

Eine verbindliche Regelung zur Bewertung von Fahrbewegungen durch Bewohner in und aus Tiefgaragen existiert nicht. Immissionen, die durch Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die Wohnnutzung verursachten Bedarf entspricht, sind in einem Wohngebiet grundsätzlich hinzunehmen, da sie zu den üblichen Alltagserscheinungen in Wohngebieten gehören. Um Lärmkonflikte mit umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden, wurde dennoch eine Überprüfung vorgenommen. Dabei greift die Stadt Freiburg stets hilfsweise auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (MI) zurück. Die für Anwohner des Gebiets vorgesehenen Tiefgaragen führen im direkten Umfeld zu Überschreitungen dieses hilfsweise herangezogenen nächtlichen Immissionsrichtwertes. Deshalb werden Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen, die zu einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes führen (z. B. absorbierende Auskleidungen, Einhausungen etc.), getroffen.

Ballspielfläche

Je nach Intensität der Nutzung können Lärmkonflikte innerhalb des Plangebiets entstehen. Die für Ballspiel nutzbare Fläche wird deshalb mit ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung angeordnet. Außerdem ist nach 22 Uhr kein Ballspiel (oder sonstige Aktivität) mehr zulässig, weil bereits wenige Minuten Spielbetrieb zu Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte bei der angrenzenden Wohnbebauung führen. Innerhalb der Ruhezeiten ergibt sich die Beschränkung der Nutzungsintensität auf rechnerisch 45 Prozent, bezogen auf eine Nutzung zum Fußballspielen mit 25 Personen.

5.6.2 Luftschadstoffe

Für die Beurteilung der Immissionen ist maßgebend, ob die berechneten Immissionen zu Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV im Bereich sensibler Nutzungen, wie Wohnbebauung, führen. Die flächenhaften Ergebnisse der Immissionsberechnungen zeigen, dass die Immissionen der Luftschadstoffe im Untersuchungsgebiet durch die verkehrsbedingten Beiträge der Bundesstraße B 31 und der Stadtstraße Paduaallee geprägt werden und dort zu flächenhaft erhöhten Konzentrationswerten führen. Dabei sind im Planfall die flächenhaft erhöhten Immissionen aufgrund den durch das Vorhaben induzierten zusätzlichen Verkehr etwas stärker ausgeprägt.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Das Luftschadstoffgutachten für das Plangebiet kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Sowohl an der bestehenden Bebauung als auch im Bereich des Bebauungsplans wurden NO₂-Jahresmittelwerte unter 40 µg/m³ (dem Grenzwert der 39. BImSchV) berechnet, womit gegen eine Bebauung der beplanten Fläche aus lufthygienischer Sicht keine Einwände vorliegen.
- Der Grenzwert für NO₂-Jahresmittelwerte von 40 µg/m³ wird an der bereits bestehenden Wohnbebauung weiterhin nicht erreicht und nicht überschritten. An den geplanten Gebäuden des Bebauungsplans Nr. 5-100 „Im Zinklern“ wird der Grenzwert deutlich nicht erreicht und nicht überschritten.
- Der Grenzwert für PM₁₀-Jahresmittelwerte von 40 µg/m³ wird sowohl an der bereits bestehenden als auch der geplanten Wohnbebauung im Untersuchungsgebiet sehr deutlich nicht erreicht und nicht überschritten. Der Schwellenwert von 29 µg/m³ im Jahresmittel zur Ableitung der PM₁₀-Kurzzeitbelastung wird ebenfalls deutlich nicht erreicht und nicht überschritten. Für Feinstaub-PM_{2.5} sind ebenfalls keine Konflikte mit den Beurteilungswerten abgeleitet.

Aus lufthygienischer Sicht ist festzuhalten, dass im Bereich des Plangebiets die geltenden Grenzwerte der 39. BImSchV für NO₂- und Feinstaub-Jahresmittelwerte nicht erreicht und nicht überschritten werden. Damit liegen für die geplante Bebauung der Fläche keine Einschränkungen vor. Mit der geplanten Nutzung ist eine gewisse Zunahme der Immissionen verbunden, allerdings sind weiterhin keine Konflikte mit den Beurteilungswerten zu erwarten. Die Umsetzung der Planung ist aus fachlicher Sicht nicht abzulehnen.

5.6.3 Klimaanpassungsmaßnahmen

Handlungsfeld Hitze

Das Handlungsfeld Hitze der Klimaanpassung wird über ein Bündel von Festsetzungen im Baugebiet bauplanungsrechtlich umgesetzt. Nennenswerten positiven Effekt haben insbesondere folgende Festsetzungen:

- Beschattung durch insgesamt mindestens 217 Baumneupflanzungen (Bäume 1. Ordnung);
- Beschränkungen des Versiegelungsgrads im gesamten Gebiet;
- Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung und zur Begrünung der Tiefgaragen;
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen: Gewässerrandstreifen entlang des Mühlbachs, Geländestreifen entlang der Dreisam, Parkanlage und Spielplätze / Ballspiel,
- Festsetzung privater Grünflächen für „Gärtnern in Freiburg“,
- Vermeidung glänzender Oberflächenmaterialien und -farben,
- Umsetzung der energiegutachterlichen Empfehlungen;

Damit soll dem Risiko einer zunehmenden Hitzebelastung im Plangebiet selbst aber auch darüber hinaus entgegengewirkt werden. In einem vom Klimaanpassungskonzept als Entlastungsbereich definierten Gebiet sind Anpassungsmaßnahmen über die engen lokalen Grenzen hinaus von Bedeutung. Dies trifft in besonderem Maße auf den Grünzug entlang der Dreisam zu. Im Plangebiet wird dieser Entlastungsbereich durch die Anlage einer breiten öffentlichen Grünfläche entlang der Dreisam gestützt.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Handlungsfeld Starkregen

Für das Plangebiet wurde eine Starkregensimulation durchgeführt, die das außergewöhnliche (etwa 100-jährliche) Starkregenszenario geprüft hat.

Mittels topographischer Analyse (Flow Accumulation) und bestehender Karten konnte nach Ersteinschätzung der Starkregengefährdung keine Überflutungsgefährdung aufgrund von Außengebietszuflüssen oder durch das angrenzende Fließgewässer Mühlbach festgestellt werden, sodass vorrangig gegen den im Plangebiet selbst entstehenden Oberflächenabfluss bei Starkregen Vorsorge gegen Überflutungen zur Minimierung von Gefahren zu berücksichtigen waren.

Um zukünftig auch Starkniederschläge im Baugebiet schadlos ableiten zu können, wurde eine 2-stufige hydraulische Gefährdungs- und Risikoanalyse für den Planzustand mithilfe hydrodynamisch-numerischer Simulationsmodelle durch ein Fachbüro durchgeführt. Infolge dessen können Fließwege, Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Überflutungsflächen relativ genau dargestellt werden. Im Anschluss an einen hydraulischen Überflutungsnachweis der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen wurden durch enge Abstimmung mit der Verkehrsplanung konstruktive Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge umgesetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden derart optimiert und angepasst, dass ein 30-jährliches Regenereignis schadlos abgeleitet werden kann. Dafür wurden die erforderliche Straßengeometrie (Quer- und Längsneigung, Bordhöhe, Mauern und Einfahrten) angepasst, sowie Notwasserwege konstruktiv gestaltet. Dadurch konnte der Schutz bestehender Unterlieger vor Überflutung rechnerisch nachgewiesen werden.

Mit dieser optimierten Verkehrsplanung (November 2020) wurde die Abflusssituation bei einem ca. 100-jährlichen Regenereignis (vergleichbar mit einem Starkregenereignis der Kategorie „außergewöhnlich“) für das gesamte Baugebiet in Anlehnung an den Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement (LUBW)“ mittels Oberflächenabflusskennwerten (OAKs) untersucht, um weitere kritische Bereiche zu identifizieren. Bei der Starkregensimulation wurde im Gegensatz zum Überflutungsnachweis der Verkehrsflächen der gesamte Geltungsbereich des Baugebiets inklusive privater Wohnbau- und Grünflächen flächendeckend überregnet. Das Kanalnetz wurde in beiden Fällen als hydraulisch unwirksam angesetzt.

Neben konstruktiven Maßnahmen wie der gezielten Ableitung über den Straßenraum, der Festlegung von Notwasserwegen, der gezielten Flutung von Freiflächen, werden auch objektbezogenen Maßnahmen v.a. privater Objektschutz erforderlich, um gegen Überflutungen bei Starkregen zu schützen.

Nach der Auswertung der Simulation können möglicherweise folgende kritische Bereiche entstehen, die jedoch im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließungsplanung aufgegriffen und berücksichtigt werden oder keine Gefährdung darstellen.

- Südlich der Verkehrsfläche zum Fuß des Dreisamdamms staut sich das Wasser mehr als 20 cm. Im Modell liegt dieser Bereich noch auf Höhe des bestehenden Urgeländes mit Süd-Nord-Gefälle, weswegen sich das Wasser oberhalb der Rampe anstaut. Diese Situation stellt sich im Plan-Zustand möglicherweise anders dar, führt jedoch auch zu keiner Gefährdung.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

- Auf den nördlichen Parkplatzflächen des Park+Ride Parkplatzes sowie am südlichen Rand der Zufahrtsstraße Planstraße 6 kann sich das Wasser zwischen 20 und 50 cm anstauen. Im Extremfall kann die Planstraße 6 auf der nördlichen Fahrbahnseite von Rettungsfahrzeugen noch passiert werden, wo die Wassertiefen geringer sind. Auf der südlichen Teilfläche des Park+Ride Parkplatzes bildet sich eine abflusslose Senke. Diese sollte so gestaltet werden, dass das Wasser nicht auf den Parkplatzflächen verbleibt und der Zugang zu den parkenden Fahrzeugen gewährleistet ist. Zur Information sollten entsprechende Warn- und Hinweistafeln mit der Gefahr von Überflutung aufgestellt werden.
- Auf den südlichen Parkplatzflächen kann sich das Wasser mehr als 20 cm anstauen. Auf den Parkplatz- und Grünflächen bildet sich eine abflusslose Senke. Diese sollte so gestaltet werden, dass das Wasser nicht auf den Parkplatzflächen verbleibt und der Zugang zu den parkenden Fahrzeugen gewährleistet ist. Über eine Ableitung zum Mühlbach kann die Einstautiefe ebenfalls reduziert werden. Weiter sollten entsprechende Warn- und Hinweistafeln mit der Gefahr von Überflutung aufgestellt werden.

Im Bereich der privaten Grundstücksflächen ist bei zwei Flächen im Rahmen der Bauantragsstellung darauf zu achten, dass

- sich im Innenhof der Kita das Wasser aufgrund des zur Planstraße 3 geneigten Grundstücks mehr als 20 cm aufstauen kann. Hier ist ggf. mit einer Ableitungsmöglichkeit zu reagieren,
- sich zwischen Wohnhaus und Planstraße 7 das Wasser mehr als 20 cm aufstauen kann. Hier ist das Gelände ggf. so zu gestalten, dass das Wasser Richtung Mühlbach schadlos ablaufen kann und sich nicht anstaut. Dies ist im Rahmen der Bauantragsstellung nachzuweisen.

Mit dem Gutachten wurde nachgewiesen, dass die Verkehrsplanung bereits in einem frühen Planungsstadium mögliche kritische Bereiche erkannt und optimiert hat. So wurden beispielsweise frühzeitig Notwasserwege zum Mühlbach eingeplant. Mithilfe der hydraulischen Simulation konnte die Abflusssituation an etlichen Bereichen durch effektive konstruktive Maßnahmen weiter optimiert und verbessert werden. Als Ergebnis der Überflutungsprüfung kann das 30-jährliche Bemessungsereignis, welches auf den öffentlichen Verkehrsflächen zum Abfluss kommt, schadlos aufgenommen bzw. abgeleitet werden. Zudem wird unter Bezugnahme auf das Gutachten von AHK dargelegt, dass bei einem Starkregenereignis selbst in Verbindung mit einem zeitgleich eintretenden 100-jährlichen Hochwasser der Dreisam (HQ₁₀₀) und einem dadurch ausgelösten Rückstau im Mühlbach keine großflächigen Überflutungen im Baugebiet zu erwarten sind.

5.7 Boden/ Altlasten

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung wird es zu einem großflächigen Eingriff in das Schutzgut Boden kommen. Um diesen so gering wie möglich zu halten ist der erforderliche Bodenabtrag schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden auszuführen. Bei Baumaßnahmen ist nur so viel Bodenbelag abzutragen, wie für die Erschließung des Baufeldes erforderlich ist. Unnötiges befahren oder zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist zu vermeiden. Ober- und Unterboden sind getrennt zu lagern und soweit möglich wieder einzubauen. Hierbei darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschleppen. Ein Erdmassenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Für die Auffüllung ist ausschließlich

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Überschüssiger Aushub ist einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung entsprechend seiner Eignung zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung auf einer zugelassenen Deponie zu erfolgen. Die gesetzlichen Bestimmungen des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sowie Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) sind zu beachten.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird das Plangebiet von Süd nach Nord ansteigend und bis zu einer Mächtigkeit von ca. 1,7 m aufgeschüttet. Damit soll ein Eintauchen der Gebäude in das Grundwasser (MHW) weitgehend verhindert werden. Die neuen Erschließungsstraßen werden entsprechend dem künftigen Geländeniveau hergestellt. Der Grünstreifen entlang des Mühlbachs ist von einer Aufschüttung ausgenommen, er genießt in seiner Beschaffenheit (Topografie und vorhandener Bepflanzung) Bestandsschutz.

Die Aufschüttungen sind nach DIN 19369 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ vor Beginn der Erdarbeiten zu konzeptionieren. Nach dieser DIN ist eine Bodenkundliche Baubegleitung vorgesehen, welche die Aufschüttungsmaßnahme begleitet und die Umsetzung des Konzeptes überwacht. Ansprechpartner ist die Bodenschutzbehörde / Umweltschutzamt Freiburg.

Um negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden oder zu minimieren werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind wasserdurchlässige Materialien (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Zwangsfuge, Schotterrasen) zu verwenden.
- Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen.
- Überdeckung der nicht-überbauten Tiefgaragen-Fläche mit mindestens 50 cm Substrat.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Freiburg findet sich ein Hinweis für die Flurstücke 71, 71/1 (Mühlbach), 71/2, 71/3 und 71/7 auf eine Altlastenverdachtsfläche. Hier gibt es eine Überschneidung mit einer Fläche aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster: Objekt-Nr. 03809.

1997 wurde dort eine Grundwasseruntersuchung durchgeführt, in der Cyanide, MKW und PER erhöht waren. Aktuell liefert die bisher beprobte Grundwassermessstelle (0736/069-0 GWMS FR 101 LEHEN), die den nördlichen Grundwasserabstrom des Altstandortes erfasst, keine Hinweise auf eine akute Grundwassergefährdung, jedoch Hinweise für standorttypische Verunreinigungen (Stadt Freiburg, Umweltschutzamt). Daher ist die Fläche als nachrichtliche Übernahme im zeichnerischen Teil des Bauungsplans gekennzeichnet.

5.8 Wasser / Hochwasser

5.8.1 HQ₁₀₀

Das Plangebiet wird gegenwärtig und auch künftig durch den Dreisamdamms vor Hochwasser, das statistisch einmal in 100 Jahren (HQ₁₀₀) vorkommt, geschützt und ist somit gemäß den Begriffen des Wasserrechts kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das Regierungspräsidium Freiburg plant in den kommenden Jahren eine Dammsanierung um die Bestandsfähigkeit für ein HQ₁₀₀ Hochwasser weiter zu gewährleisten. Somit

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

ist der Schutz des Plangebietes sowie der Unterlieger vor einem HQ₁₀₀ Hochwasser weiterhin gewährleistet.

Ein Teil des Gebietes entlang des Dreisamdammes würde im Falle eines Versagens des Dammes bei einem HQ₁₀₀ überflutet (sog. geschützter Bereich für HQ₁₀₀ nach den Hochwassergefahrenkarten des Landes (HWGK)). Diese Bereiche befinden sich vor allem im festgesetzten Dreisamgrünzug, der von Bebauung freigehalten wird. Im Rahmen der Anlage von Ausgleichsmaßnahmen ist dort eine Geländemodellierung mittels maßvoller Erdaufschüttungen unter Berücksichtigung benötigter Retentionsvolumina für verschiedene Hochwasserereignisse vorgesehen. Daher stünde der Grünzug auch im Falle eines hypothetischen Dammversagens bei einem HQ₁₀₀ in der Dreisam als Retentionsraum zur Verfügung.

5.8.2 Rückstau Mühlbach/ Dreisam

Östlich im Plangebiet verläuft der Mühlbach. Der Mühlbach ist ein geregeltes Gewässer, d.h. er wird durch die Ableitung der Dreisam am Sandfang, dem sogenannten Gewerbebach gespeist und besitzt somit kein natürliches Einzugsgebiet. In Abhängigkeit vom Wasserstand in der Dreisam wird der Abschlag aus der Dreisam in den Gewerbekanal geregelt. Ab einem HQ₂ der Dreisam, welches einem Wasserstand von 150 cm am Pegel Ebnet entspricht, erhält der Gewerbekanal kein Wasser mehr. Ab einem HQ₂ in der Dreisam führt der Mühlbach im Plangebiet Zinklern entsprechend nur einen Teil der Niederschlagsentwässerung in den Südark des Gewerbekanal, nachdem Anteile des Wassers im Bereich der Kanalstraße der Dreisam zurückgeführt wurden. Demnach geht vom Mühlbach selber keine Hochwassergefährdung aus.

Allerdings gibt es bei Hochwasser in der Dreisam einen Rückstau aus der Dreisam in den Mühlbach. Dieser Rückstau wurde für ein HQ₁₀₀ in der Dreisam in einem Gutachten genauer untersucht (AHK, 2017). In diesem Gutachten wurden für die Ermittlung der Überflutungsfläche durch Rückstau aus der Dreisam die Wasserspiegellagen in der Dreisam abgegriffen und auf das Gebiet übertragen. Demnach sind im Planzustand nach Auffüllen der Verkehrsflächen nur die Grünflächen ganz im Norden des Plangebietes östlich und westlich der Planstraße 7 sowie ein kleiner Bereich Verkehrsflächenbegleitgrün von Überflutungen betroffen (mit Überflutungstiefen von ca. 11 cm in den geplanten Grünflächen und wenigen Millimetern auf der geplanten Verkehrsfläche). Ein Ausuferen nach Nordosten wird durch die gewässerbegleitende Längsstruktur (Wall) verhindert. Auch bei einem HQ_{extrem} gibt es allein durch den Rückstau keine Ausuferung nach Nordosten oder in die geplante Wohnbebauung. Dem Gutachten liegt zwar ein veraltetes digitales Geländemodell (DGM) für das Plangebiet zugrunde, allerdings gibt es im durch einen Rückstau betroffenen Bereich (Verkehrsbegleitgrün) nur minimale Änderungen, wodurch sich an den Überflutungsausdehnungen nur kleinste Änderungen ergeben werden.

Im Gutachten wird angenommen, dass zusätzlich zum Rückstau aus der Dreisam ein Zufluss von 10 l/s über 24 h (entspr. 864 m³) im Mühlbach zu erwarten ist. Für den Fall des HQ₁₀₀ wurde untersucht, ob dieser Zufluss zusätzliche Überflutungsflächen im Plangebiet verursacht. Mit den genannten Prämissen wurde ermittelt, dass die zusätzlich zum Rückstau resultierende Überflutung die geplante Wohnbebauung nicht betreffen würde. Lediglich die Grünflächen und der nördliche Abschnitt der Planstraße 7 wären

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

betroffen. Der Zufluss im Mühlbach führt zu einer Erhöhung der Überflutungstiefe von ca. 0,05 m. Ein Überlaufen nach Nordosten findet hiernach nicht statt.

Die Stadtverwaltung hat aufgrund von Zweifeln an den von AHK zugrunde gelegten Zuflussdaten aus dem Mühlbach die Berechnungen von AHK anhand von deutlich erhöhten Abflusswerten der Regenwassereinleitung in den Mühlbach plausibilisiert. Dabei wird der Zufluss mit 500 l/s über 2h angenommen (entspr. 3600 m³). Durch den neu angenommenen Zufluss von 500 l/s über 2h würde sich die im Gutachten errechnete Überflutungstiefe des Rückstaus um ca. 20 cm durch den Zufluss im Mühlbach erhöhen. Dadurch, dass die Grünflächen entlang des Mühlbachs auf ihrem Ursprungsgelände verbleiben und auch der nördliche Bereich von Grün 2 nicht aufgefüllt wird, steht hier ausreichend Retentionsraum zur Verfügung. Eine Betroffenheit der geplanten Wohnbebauung und eine Verschlechterung der Situation für die Bestandsbebauung sind dementsprechend nicht zu erwarten.

5.8.3 HQ_{extrem}

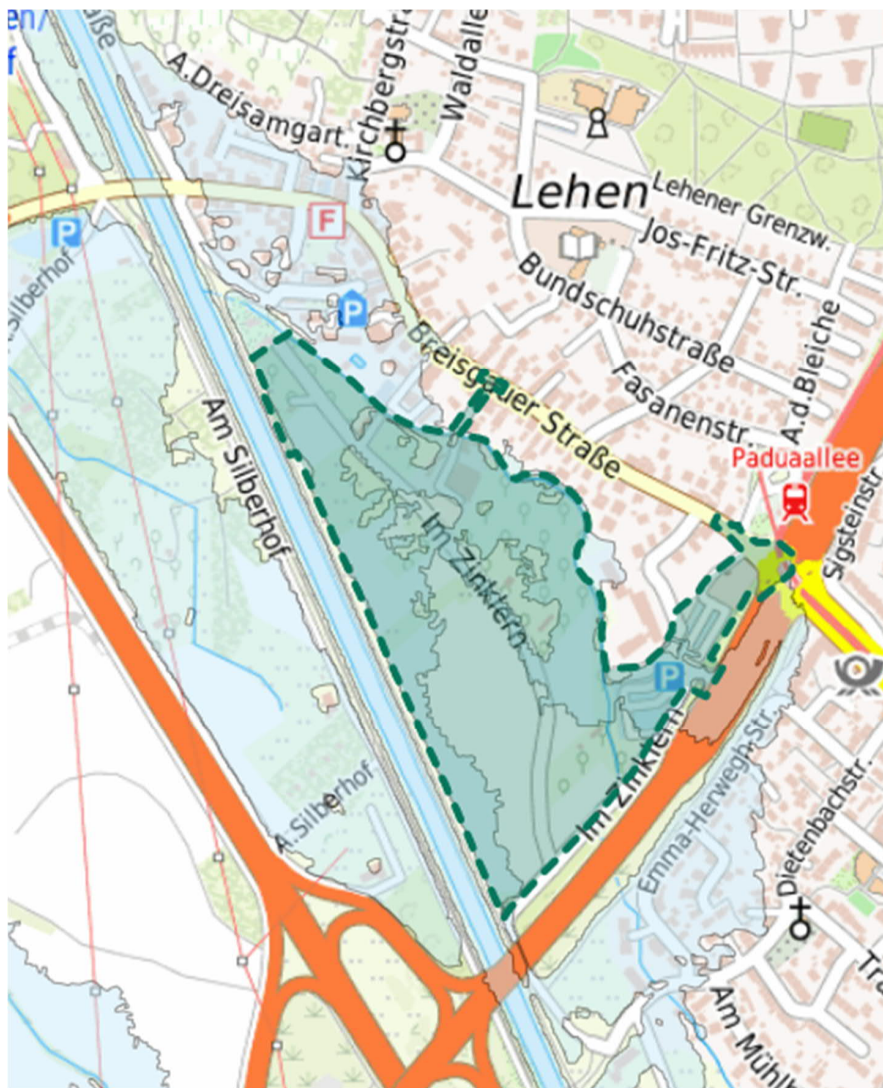
5.8.3.1 Bestehende Situation

Große Teile des Bebauungsplangebiets würden derzeit, also ohne Umsetzung der Planung, gemäß der für das Stadtgebiet Freiburg vorliegenden Hochwassergefahrenkarte bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überflutet und gelten damit in der Begrifflichkeit des Wasserrechts als Risikogebiete. Ein HQ_{extrem} tritt seltener als ein HQ₁₀₀ auf und ist vergleichbar mit einem 1000-jährlichen Hochwasserereignis. Die Überschwemmungsflächen eines HQ_{extrem}-Ereignisses resultieren aus den Ausuferungen der Dreisam (Gewässer 1. Ordnung), die bei einem HQ_{extrem} südlich der Paduaallee über den Dreisamdamm treten und an zwei Stellen in das Plangebiet fließen:

- a) Von der Padua-Allee Abzweig in Richtung Alois-Eckert-Straße her kommend über den Mühlbach (Mühlbach-Korridor) und
- b) entlang des Radwegs am Dreisamdamm nach Norden (Dreisam-Korridor).

Im Norden des Gebiets treffen diese beiden Hauptfließwege wieder aufeinander und fließen nach Nordosten aus dem Plangebiet in Richtung Bestandsbebauung zwischen Dreisamdamm und den Straßen Am Dreisamgarten / Breisgauer Straße.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Abb.: Überlagerung Geltungsbereich Plangebiet mit Hochwassergefahrenkarte HQ_{extrem}

Bei einem HQ_{extrem} wären gemäß der Hochwasserrisikobewertungskarte des Landes Baden-Württemberg Überflutungstiefen von meist 0,1 – 0,3 m zu erwarten. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets (Flst.-Nrn. 1641, 1642, 1642/1,1643 und 71/4) würden jedoch aufgrund des dort zu erwartenden Rückstaus Wassertiefen von etwa 0,5 – 1,3 m, ganz an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs zum Kleintierzuchtverein (Flst.-Nr. 1640) sogar bis zu 1,6 m entstehen. Aufgrund des Rückstaus würde über diesem nordwestlichen Teilbereich sowie dem benachbarten Grundstück des Kleintierzuchtvereins eine durchgehende Wasserspiegellage von 230,4 m ü. NHN erreicht. Bei der gebotenen Heranziehung der Daten aus den Hochwasserrisikobewertungskarten ist dabei allerdings zu berücksichtigen, dass in diese jüngeren Entwicklungen entlang der Dreisam, mit denen bei dieser neue Retentionsräume geschaffen wurden (z.B. an den Kartauswiesen) nicht eingearbeitet sind, so dass es sich um eine konservative Berechnungsgrundlage handelt.

5.8.3.2 Situation nach vollständiger Umsetzung der Planung

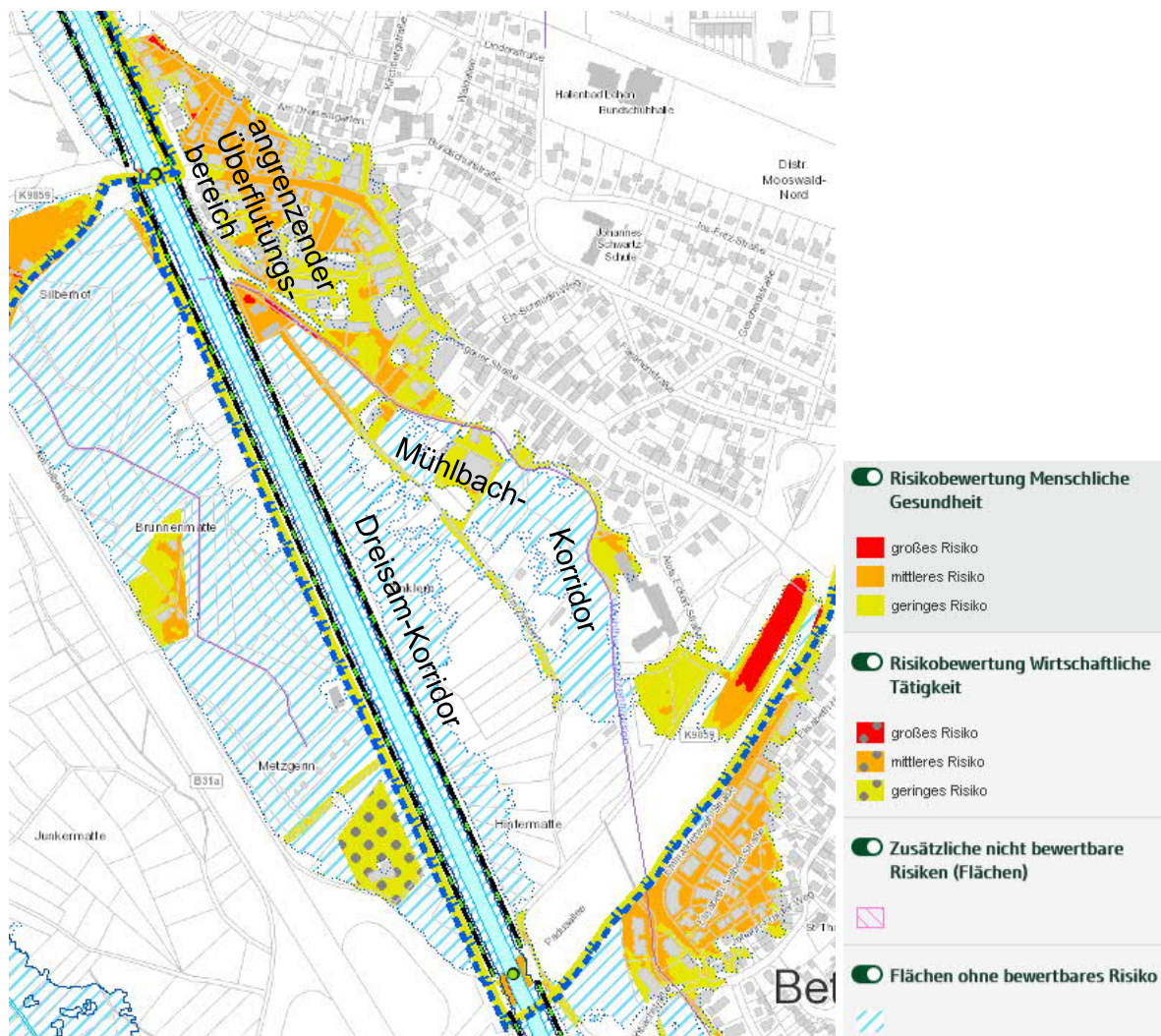
Mit den von Aufschüttungen frei gehaltenen Flächen entlang des Mühlbachs (Grün 1 und die beiden direkt angrenzenden Teilflächen von Grün 3) sowie mit dem nur moderat

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

aufgeschütteten (vgl. 6.10) Grünzug am Dreisamdamm (Grün 2) wird nach wie vor Retentionsraum für ein HQ_{extrem} vorgehalten. Die neue Erschließung sowie die daran anliegenden Baufelder werden mindestens 0,3 m, meist 0,8 – 1,0 m und im Maximum bis zu 1,7 m höher liegen als das heute bestehende Gelände. Durch diese Aufschüttungen geht auf diesen Flächen im Plangebiet Retentionsvolumen für das HQ_{extrem} verloren. Rund 9.000 m³ Wasser (Menge entspricht 3 Schwimmbecken mit den Maßen 25 m x 50 m x 2,4 m), das sich bislang auf diesen Flächen im Falle eines extremen Hochwasserereignisses sammeln/fließen würde, werden verdrängt. Dieses Volumen wird sich zunächst auf die beiden weiterhin bestehen bleibenden, aber kleineren/engeren Hauptfließwege a) entlang des Mühlbachs und b) entlang des Dreisamdammes verteilen, rund 5.500 m³ Richtung Mühlbach-Korridor und etwa 3.500 m³ Richtung Dreisam-Korridor. Diese beiden Hauptfließwege kommen am nordwestlichen Ende des Plangebiets (wie auch im Bestand) zusammen.

Zur Abschätzung der mit der Verdrängung und dem Aufstau des verdrängten Wassers an den Gebietsrändern verbundenen Risiken für die heutigen und künftigen Bewohner wurde die Hochwasserrisikobewertungskarte des Landes Baden-Württemberg herangezogen. Diese unterscheidet für Siedlungsbereiche anhand von Überflutungstiefen – bis 0,5 m, tiefer 0,5 m bis 2,0 m und tiefer 2,0 m – entsprechend in geringes, mittleres oder großes Risiko für die menschliche Gesundheit. Es wurden für die Betrachtung zwei Untersuchungsräume definiert: Das Plangebiet zwischen Mühlbach und Dreisam sowie den an das Plangebiet flussabwärts anschließende HQ_{extrem} -Überflutungsbereich des Ortskerns zwischen Mühlbach, der Straße Am Dreisamgarten und der Verengung zwischen Dreisamdamm und Lehener Bergle (im Folgenden als Umfeld bezeichnet).

Begründung zu Plan-Nr. 5-100



Auszug Hochwasserrisikobewertungskarte Baden-Württemberg

Für diesen Untersuchungsraum bzw. für Teilräume davon wurden unterschiedliche Szenarien überschlägig plausibilisiert:

5.8.3.3 Gefährdung für das Umfeld / die Unterlieger des Plangebiets

Die Möglichkeit einer zusätzlichen Gefährdung des Umfelds bzw. von Unterliegern des Plangebiets wurde anhand einer Worst-Case-Annahme zur möglichen Ausbreitung der verdrängten Wassermengen betrachtet. Es ist davon auszugehen, dass sich die im Plangebiet verdrängten etwa 9.000 m³ Wasser mindestens auf den künftig ca. 13.500 m² großen Mühlbach-Korridor, den ca. 15.900 m² großen Dreisam-Korridor sowie auf den anschließenden, bestehenden ca. 57.000 m² großen Überflutungsbereich in Hinblick auf die Wasserspiegellage gleichmäßig verteilen. Hiernach würde auf dieser dann rund 86.400 m² großen Gesamtfläche die Überflutungstiefe um etwa 10 cm ansteigen.

Im Überflutungsbereich nördlich des Plangebiets wird derzeit das Risiko in den Karten des Landes etwa zu gleichen Teilen als gering bzw. mittel eingestuft. Punktuell, im Bereich zwischen Breisgauer Straße, der Straße Dreisamgarten und dem Dreisamdamm, würden dort auch Überflutungstiefen von ca. 2 m erreicht, weshalb auf diesen sehr klei-

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

nen Flächen das Risiko mit groß bewertet wird. Bei einer um ca. 10 cm erhöhten Überflutungstiefe liegt keine wesentliche Zunahme des Gefährdungsrisikos vor, selbst wenn punktuell die zwangsläufig schematisch angewandten Schwellen der Risikobeurteilung aus den Hochwasserrisikobewertungskarten überschritten werden sollten. Überwiegend werden sich jedoch die Einstufungen des Risikos nicht verändern.

Insgesamt ist die allenfalls punktuelle und kleinräumige Verschärfung des Risikos durch die Geländeanhebung und Neubebauung großer Teile des Plangebiets als gering und im Hinblick auf die geringe Wahrscheinlichkeit eines extremen Hochwassers einerseits, den gewichtigen mit der Planung verfolgten Belangen andererseits als hinnehmbar einzustufen.

5.8.3.4 Gefährdung für das Plangebiet

Die Überflutungstiefe in den beiden weiterhin bestehenbleibenden Hauptfließwegen würde nach der unter 5.8.3.3 beschriebenen Annahme – Verdrängung von rund 9.000 m³ auf etwa 86.000 m² Fläche – ebenfalls um ca. 10 cm zunehmen.

Dreisam-Korridor

Da im Bereich des Dreisam-Korridors vom südlichen Rand des Plangebiets bis etwa zur künftigen Wendeschleife der Planstraße 1 bereits heute das Wasser eines extremen Hochwasserereignisses zwischen 0,1 m und 0,3 m hoch stehen bzw. fließen würde, würden sich künftig Wasserstände zwischen 0,2 m und 0,4 m ergeben. Die unmittelbar an diesen Dreisam-Korridor angrenzenden Baufelder werden jedoch selbst nach den geplanten Aufschüttungen in diesem Grünzug um mindestens 0,7 m dessen künftiges Geländeniveau übertreffen. Ein Übertritt des Hochwassers auf die Baugrundstücke von hier aus ist auszuschließen.

Mühlbachkorridor – Abschnitt 1 (südlich der Planstraße 2)

Entlang des Mühlbachs würden von Süden her bis zum Stich der Breisgauer Str. (bzw. Planstr. 2) ohne Umsetzung der Planung Überflutungstiefen von 0,2 – 0,4 m erreicht. Nach Umsetzung der Planung würden sich dort also Tiefen von 0,3 – 0,5 m ergeben. Da die Aufschüttung der unmittelbar angrenzenden Baufelder zum Mühlbach bzw. zu dem ihn begleitenden Grünzug bei ca. 0,3 m beginnt und zur Planstraße 4 eine Höhe von etwa 0,7 – 1,0 m erreicht, würde hier auf den Baugrundstücken an den Rändern zum Mühlbach hin ein geringes Risiko bestehen bleiben. Ähnliches gilt auch für das am Mühlbach gelegene Anwesen mit Bestandsbebauung (Flst.-Nr. 71/7). Im Umfeld des Wohnhauses müsste man heute mit Überflutungshöhen von 0,1 – 0,4 m, nach Bebauung des übrigen Plangebiets mit 0,2 – 0,5 m rechnen. Die Bewertung gemäß den Kriterien des Landes bliebe dadurch unverändert bei einem geringen Risiko. Bei der Umsetzung der Planung bzw. bei Neubebauung dieser Grundstücke sind aufgrund der anzunehmenden Überflutungstiefen dennoch Maßnahmen für an Hochwasser angepasstes Bauen in diesen beiden Bereichen zu empfehlen.

Mühlbachkorridor – Abschnitt 2 (nördlich der Planstraße 2)

Im weiteren Verlauf des Mühlbachkorridors bestehen ausweislich der Hochwasserrisikobewertungskarte bei einem HQ_{extrem} bereits heute Überflutungstiefen zwischen 0,6 – 1,1 m. Aufgrund des Richtung Nord-Nordwest leicht abfallenden Geländes steigen die Überflutungstiefen zum nördlichen Rand des Plangebiets. Aufgrund des Rückstaus im

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Nordwesten des Plangebiets würde zwischen Dreisamdamms und Mühlbach der Wasserspiegel etwa ab dem Bestandsgebäude auf dem Grundstück mit Flst.-Nr. 71/4 bei 230,4 m ü. NHN liegen, d.h. künftig müsste mit Tiefen von 0,7 – 1,2 m bzw. mit einem Wasserspiegel bei 230,5 ü. NHN gerechnet werden.

Im Bereich von WA 12 wird die parallel zum Mühlbach verlaufende Planstraße zwischen 1 bis 1,5 m höher als das bestehende Gelände liegen (bei 232,0 – 231,6 m ü.NHN). Die Erdgeschosse der dort möglichen Neubebauung werden aufgrund der mittleren Grundwasserhöchststände (MHW) etwa bei 232 m über NHN liegen und damit deutlich über dem bei einem extremen Hochwasserereignis zu erwartenden Wasserspiegel von 230,5 m ü.NHN. Allerdings werden die umgebenden Grundstücksflächen ausgehend von der Planstraße 1 abfallen und zur Grenze zwischen dem 10 m breiten Grünzug entlang des Mühlbachs und dem Baugrundstück das dort ursprüngliche Geländeniveau erreichen. Damit besteht an den zum Mühlbach orientierten Rändern der Baugrundstücke ein geringes bis mittleres Risiko. Die gleiche Risikobewertung trifft für den Fall zu, sollte das dort vorhandene Wohnhaus (Flst.-Nr. 71/4) und damit das Niveau des Baugrundstücks erhalten bleiben, allerdings über weitgehend das ganze Grundstück hinweg. Mit der vorliegenden Planung verbleibt es mithin bei der bereits aktuell bestehenden Gefährdungssituation.

Bei WA 2 liegen die beiden Planstraßen 1 und 7 künftig bei einem Niveau von ca. 231,6 - 230,6 m ü.NHN, das Erdgeschossniveau wird wegen des mittleren Grundwasserhöchststands voraussichtlich bei etwa 231,7 m ü.NHN liegen und damit deutlich über dem bei einem extremen Hochwasserereignis zu erwartenden Wasserspiegel von 230,5 m ü.NHN. Allerdings wird auch hier die umgebenden Grundstücksfläche ausgehend von der Planstraße 1 und 7 abfallen und zur Grenze zwischen dem 10 m breitem Grünzug entlang des Mühlbachs und dem Baugrundstück das dort ursprüngliche Geländeniveau erreichen. Damit würde an den zum Mühlbach orientierten Rändern der Baugrundstücke ein nach den Bewertungskriterien des Landes geringes bis mittleres Risiko bestehen bleiben.

Bei WA 1 liegt die Planstraße 1 künftig bei einem Niveau von ca. 230,6 – 229,7 m ü.NHN. Aufgrund des mittleren Grundwasserhöchststands von ca. 228,4 wird hier kein Kellergeschoss möglich sein. Das Erdgeschossniveau der Reihenhäuser wird sich daher allein am Niveau der Planstraße 1 orientieren und daher bei etwa 230,8 – 229,9 m ü.NHN liegen. Bei dem zu erwartenden Wasserspiegel eines HQ_{extrem} von 230,5 m ü.NHN würden also die Erdgeschosse der nördlichen Reihenhäuser bis zu 0,6 m hoch überflutet werden. Auf den umgebenden Grundstücksflächen, die zur Grenze zwischen dem 10 m breiten Grünzug entlang des Mühlbachs und dem Baugrundstück das dort ursprüngliche Geländeniveau erreichen, wären noch höhere Überflutungstiefen zu erwarten. Damit würde im WA 1 ein nach den Bewertungskriterien des Landes überwiegend mittleres Risiko bestehen.

Daher sind insbesondere für WA 1, aber auch im gesamten Abschnitt 2, also auch im WA 2 und WA 12 Maßnahmen für an hochwasserangepasstes Bauen empfohlen. Von einer zwingenden Vorgabe durch bauplanerische Festsetzungen wird aber abgesehen im Hinblick auf die geringe Belastung, die extreme Seltenheit des Ereignisses und den Umstand, dass selbst die zusätzlichen ca. 10 cm Wassereinstau lediglich auf sehr konservativen Annahmen beruhen einerseits, die mit einer hochwasserangepassten Bauweise verbundenen zusätzlichen Baukosten andererseits.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Zusammenfassende Risikobewertung und Abwägung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Plangebiet aufgrund der großflächigen Anhebung der Erschließung und der Baugrundstücke eine Gefährdung der künftigen Bewohner_innen durch ein extremes Hochwasserereignis weitgehend ausgeschlossen werden kann. Ausnahme hiervon bildet der Siedlungsrand zum Mühlbach hin, für den insbesondere im nordwestlichen Teil ein geringes oder z.T. mittleres Risiko für die menschliche Gesundheit bestünde. Da diesem auf sehr konservativen Annahmen beruhenden Restrisiko mit den empfohlenen Maßnahmen des Hochwasser angepassten Bauens begegnet werden kann und die Wahrscheinlichkeit eines extremen Hochwassers sehr gering ist, wird in der Abwägung daher den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen der Vorrang eingeräumt.

Dies gilt erst Recht vor dem Hintergrund, dass im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Stadtteils Dietenbach eine Revitalisierung westlich der Dreisam zu erwarten ist, mit der voraussichtlich die Schaffung neuen Rückhalteriums und damit eine weitere Reduzierung der mit extremen Hochwasserereignissen durch die Dreisam verbundenen Risiken einher gehen wird.

5.9 Umgang mit Kultur- und Sachgütern

Das archäologische Kulturdenkmal Mühlkanal bleibt durch den Bebauungsplan Im Zinklern weitgehend unberührt. Seine Lage bleibt im Vergleich zur gegenwärtigen Situation unverändert und durch einen fast durchgängig 10 m, nur ausnahmsweise 5 m breiten, meist öffentlichen Grünstreifen entlang seines Laufs wird er dauerhaft von Bebauung freigehalten und somit geschützt. Nur an den beiden neuen Brückenbauwerken wird es zu Veränderungen unmittelbar am Kanal kommen. Sollte das Kulturdenkmal dadurch oder durch andere Maßnahmen tangiert werden, werden baubegleitende Maßnahmen geprüft und mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

6 Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Bauflächen im Plangebiet sollen vorwiegend dem Wohnen dienen, jedoch auch anderen, mit dem Wohnen vereinbaren Nutzungen wie der Versorgung des Plangebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dienen. Deshalb werden sie ganz überwiegend als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Damit möglichst viel Wohnraum entsteht, werden die meist größere Flächen beanspruchende Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die in einem WA gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Ein weiterer Grund für den Ausschluss ist, dass neben dem Einzelhandel im Mischgebiet keine weiteren Nutzungen mit oft erhöhtem Verkehrsaufkommen im Plangebiet entstehen sollen.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Unter den Begriff „nicht störende Gewerbebetriebe“ der Baunutzungsverordnung fallen auch Ferienwohnungen. Der Ausschluss von Ferienwohnungen als gewerbliche Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten ist in der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Freiburg begründet, nach der die vorliegende Planung als Reaktion auf die starke Nachfrage nach Wohnraum betrieben wird.

6.1.2 Mischgebiet (MI)

Die zentral im Plangebiet sowie an der Schnittstelle (Ecke Planstraße 2 / 3) zum bestehenden Ort gelegene Baufläche wird deshalb als Mischgebiet (MI) festgesetzt, weil es sowohl für das Quartier als auch für den Stadtteil Lehen als Ganzes zu einem geschäftigen Zentrum werden wird. Damit es diesem Ziel gerecht wird, werden im Erdgeschoss keine Wohnungen zugelassen, sondern nur Lebensmitteleinzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden generell sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe nur in den Obergeschossen ausgeschlossen. Damit soll auch hier das mit diesen Nutzungen oft verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen auf ein zumutbares Maß beschränkt bleiben.

Unter den Begriff „sonstige Gewerbebetriebe“ der Baunutzungsverordnung fallen auch Ferienwohnungen. Der Ausschluss von Ferienwohnungen als gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet ist in der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Freiburg begründet, nach der die vorliegende Planung als Reaktion auf die starke Nachfrage nach Wohnraum betrieben wird.

In den Obergeschossen sind damit Wohnungen, Geschäfts- und Büronutzungen sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich.

Insgesamt wird so die Grundlage für einen ausgewogenen Nutzungsmix geschaffen, der zugleich keine unzumutbaren Belastungen – Verkehr, Emissionen – für die umliegenden Wohngebäude/ -gebiete mit sich bringt.

Nahversorgung

Das Baugebiet „Im Zinklern“ grenzt an das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018 (EuZ 2018) definierte Quartierszentrum Lehen, das Mischgebiet selbst liegt ca. 100 m von der Breisgauer Straße, Lehens Hauptstraße mit Einzelhandel, Apotheke und Gastronomie, entfernt. Eine fußläufige Erreichbarkeit zum Zentrum ist mit entsprechender Gestaltung der Verbindungswege sichergestellt. Der Standort ist damit eine integrierte Lage, zumal sich die Mitte des potenziellen Einzugsbereichs mit dem Bau des neuen Wohngebiets zu ihm hin verschiebt.

Mit dem Standort für einen Nahversorger wird so einerseits die historische Mitte in Lehen gestärkt und andererseits eine attraktive Verknüpfung zwischen dem neuen Baugebiet „Im Zinklern“ hergestellt. Die fußläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgungsbetriebes ist nicht nur für die Bewohner im Gebiet „Im Zinklern“ gegeben, sondern auch für große

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Teile Lehens und damit für rund 4.000 Einwohner insgesamt. Die Nahversorgungssituation für ganz Lehen wird verbessert und die bestehende Nahversorgungslücke somit geschlossen.

Hinsichtlich der Größe des Lebensmitteleinzelhandels ist grundsätzlich zu beachten, dass in einem Mischgebiet nur solche Betriebe zulässig sind, die nicht aufgrund ihrer nicht nur unwesentlichen Auswirkungen in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO oder einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO untergebracht werden müssen. Die Regelvermutung, dass sich ein Einzelhandelsbetrieb nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirkt, liegt bei einer Geschossfläche ab 1.200 m² (was einer Verkaufsfläche von etwa 800 m², d.h. der „Großflächigkeit“ entspricht).

Sofern Einzelhandel über 1.200 m² Geschossfläche im Mischgebiet angesiedelt werden soll, muss im Baugenehmigungsverfahren daher seine Atypik nachgewiesen werden, d.h. es muss der Nachweis erbracht werden, dass keine oder nur unwesentliche Auswirkungen zu erwarten sind. Zu berücksichtigen ist hierbei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes (§ 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO). Der Nachweis der Atypik ist Voraussetzung für die Ausnahmeentscheidung im Rahmen der Baugenehmigung.

Dennoch müssen auch bereits auf der Bebauungsplanebene entsprechende Auswirkungen geprüft und abgewogen werden. Im Folgenden muss daher die Möglichkeit der Errichtung eines atypischen Supermarktes unter städtebaulichen Gesichtspunkten bewertet werden.

Der im Mischgebiet des Plangebiets geplante Lebensmitteleinzelhandel (Vollsortimenter und Bäckerei) wird insgesamt rund 1.000 m² Verkaufsfläche erhalten. Das von der Stadt beauftragte Gutachterbüro hat deshalb eine Verträglichkeitsprüfung erarbeitet, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung:

- Eingehalten werden Konzentrations- und Integrationsgebot, Kongruenzgebot sowie Beeinträchtungsverbot.
- Zwar liegt der Planstandort außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, aber das Vorhaben erfüllt die Ausnahmevoraussetzung der Erforderlichkeit für die Grundversorgung.

Anhaltspunkte für eine Atypik liegen vor:

- Der maximal zu erwartende Umsatz im Vorhaben bleibt deutlich unter der Kaufkraft im derzeit unterversorgten Stadtteil Lehen.
- Die verkehrlichen Eckdaten – Abpollern/ Verengung der Planstraße 2, nur eine geringe Zahl an Pkw-Stellplätze – stellen dabei sicher, dass es sich tatsächlich um einen Nahversorger handelt.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Stadt Freiburg ist das Vorhaben positiv zu beurteilen: Es entspricht den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, fördert dessen Ziele überwiegend und erbringt zu keinem dieser Ziele einen negativen Beitrag.

Da die gegenüber dem Verkehrs- und Lärmgutachten von 2020 jetzt größere Verkaufsfläche nach wie vor ausschließlich der Nahversorgung dient, ist auch nicht mit wesentlich höherem Verkehr durch Kunden, Beschäftigte und Andienung zu rechnen und damit auch keiner wesentlichen Zunahme der vom Markt ausgehenden Emissionen. Dementsprechend bestätigen die aktualisierten Verkehrs- und Lärmgutachten vom August 2022 weiterhin die Verträglichkeit des Marktes im Umfeld des neuen Wohngebiets. Die 1.000 m² große Verkaufsfläche zieht auch kein größeres Bauvolumen (Grund-, Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse) nach sich. Daher sind die Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter im Umweltbericht weiterhin zutreffend dargelegt.

Da im Mischgebiet keine Sortimentsbeschränkung im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, ist die Darstellung der sortimentsweisen Verkaufsflächen und der sortimentsweisen Umsätze daher auf Ebene der Baugenehmigung darzulegen, gutachterlich einzuschätzen (sofern dies nicht der vorliegenden Untersuchung entspricht) und im Rahmen der Baugenehmigung zu sichern.

6.1.3 Kindertagesstätten

Das Plangebiet wird die neue Heimat von rund 1.500 Bewohnern und damit auch für zahlreiche Familien mit Kindern. Für sie werden Kindertagesstätten erforderlich. Sowohl in den allgemeinen Wohngebieten als auch im Mischgebiet sind generell Kindertagesstätten allgemein zulässig und daher mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche im gesamten Plangebiet möglich. Konkret wird im WA 3 direkt am Quartiersplatz gelegen eine 5- oder 6-gruppige Kita vorgesehen. Ihre zentrale Lage wurde so gewählt, dass sie gut zu erreichen ist, ohne auf ein (motorisiertes) Fahrzeug angewiesen zu sein. Damit soll vermieden werden, dass das Bringen und Abholen der Kinder zu einem unverträglichen Verkehrsaufkommen führen.

Ein Ausbau an Kita-Plätzen ist im näheren Umfeld des neuen Baugebiets in Lehen geplant, voraussichtlich an der Johannes-Schwartz-Schule. Diese stehen auch für Kinder, die künftig im Plangebiet wohnen, zur Verfügung.

6.1.4 Sondergebiet Wohnmobilplatz (SO Wohnmobilplatz)

Das Sondergebiet mit Zweckbestimmung Wohnmobilplatz dient dem touristischen Aufenthalt und der Erholung von Wohnmobilisten in Freiburg. Die Fläche zwischen dem neuen Wohngebiet und der Paduaallee eignet sich für diese Nutzung, weil mit der Haltestelle Paduaallee ein Stadtbahnzugang in fußläufiger Entfernung vorhanden ist und weil es, wie das gesamte Plangebiet, sehr gut an das städtische und regionale Radwegenetz angeschlossen ist. So lassen sich von diesem Standort die Stadt und ihr Umland bestens erkunden. Der direkte Anschluss an die Paduaallee und darüber hinaus an das übergeordnete Straßennetz ermöglicht zudem eine direkte Erreichbarkeit der zukünftigen Nutzer und entlastet so die Wohngebiete in der Stadt.

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung sind entweder zu ihr ausreichende Abstände mit den Wohnmobilparzellen einzuhalten oder eine Lärmschutzwand vorzusehen (siehe Begründung zu Festsetzungen zum Lärmschutz).

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

6.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Pflege

Im Stadtteil Lehen besteht der Bedarf nach einer Pflegeeinrichtung. Damit die dafür erforderliche Baufläche bauplanungsrechtlich gesichert werden kann, wird unmittelbar nördlich des Quartiersplatzes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Pflege“ festgesetzt.

Durch einen Testentwurf wurden die Grundstücksrahmenbedingungen für die an dieser Stelle geplante Pflegeeinrichtung mit max. 72 Plätzen überprüft. Er ist Grundlage für die hier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die stationäre Pflegeeinrichtung soll diese Größe nicht überschreiten und nach Möglichkeit mit teilstationären Angeboten kombiniert werden. Eine Öffnung in den Stadtteil z. B. durch ein Café, das im Verhältnis zur Pflegeeinrichtung räumlich untergeordnet ist und insbesondere den Bewohner_Innen der Pflegeeinrichtung und deren Besucher_Innen dient, ist möglich und soll angestrebt werden und so einen Beitrag zur Integration der Pflegeeinrichtung sowie zum sozialen Leben im neuen Quartier leisten.

6.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung haben zusammen das Ziel, den unter Kapitel 4 beschriebenen Städtebau, der einerseits eine hohe stadträumliche Qualität aufweist und andererseits dem planerischen Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, gerecht wird, in seiner Gebäudekubatur und -typologie planungsrechtlich zu sichern.

6.3.1 Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte Bauweise sowie deren gebietsweise Differenzierung zwischen geschlossener und offener Bauweise und deren weitere Untergliederung zur Zulässigkeit von Doppel-, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau gewährleistet zusammen mit der durch Baulinien und Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster), dass die angestrebten Gebäudetypologien am dafür vorgesehenen Ort entstehen.

Die entlang der Haupteerschließungsstraße festgesetzten Baulinien dienen zusammen mit den Festsetzungen zu Gebäudehöhen und zur Mindest- und Höchstzahl der Geschosse dazu, klare Straßen- und Platzräume entstehen zu lassen. Baulinien und -grenzen stecken den Rahmen für die maximal zulässige Grundfläche, sodass nur innerhalb des angestrebten Städtebaus Spielraum für die jeweilige individuelle architektonische Umsetzung besteht. Die Festsetzungen zur Zulässigkeit einer klar begrenzten Überschreitung von Baulinien und -grenzen verfolgen das gleiche Ziel.

6.3.2 Grundfläche/ Grundflächenzahl

Die jeweils zulässige maximale Größe der Grundfläche wird durch die einzelnen Baufenster definiert, eine Grundflächenzahl (GRZ) wird nicht festgesetzt. Einzige Ausnahme ist das WA 13, weil dort der Grundstücks- bzw. Baufensterzuschnitt eine individuell architektonische Umsetzung erfordert. Für das WA 13 wird deshalb eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die innerhalb des langen, aber schmalen Baufensters umgesetzt werden kann. Damit die planerische Gesamtidee, die zwischen den Planstraßen 2 und 6 entlang des Mühlbachs kleinteilige Familienhausbebauung vorsieht, auch hier vergleichbar zu den Wohngebieten WA 9.1, 9.2, 11.1 und 11,2 umgesetzt wird, orientiert sich die festgesetzte GRZ am rechnerisch ermittelten Durchschnittswert der GRZ in diesen vier Wohngebieten.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Die rechnerisch ermittelte durchschnittliche GRZ über alle Baugrundstücke hinweg beträgt 0,4 und bleibt somit insgesamt im Rahmen der in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierten Obergrenze. Aufgrund unterschiedlich angestrebter städtebaulicher Dichten – einerseits hohe, Lärm abschirmende Gebäude zu den verkehrsreichen Straßen hin und andererseits kleinteiligere Familienhausbebauung entlang des Mühlbachs – variiert jedoch die Grundflächenzahl zwischen 0,3 und 0,5. Je nach Grundstückszuschnitt kann die GRZ im Einzelfall auch noch etwas darüber liegen.

Zusammen mit den max. zulässigen Grundflächen für die Nebenanlagen oder Stellplätze wird eine Überbauung von max. 60 % der Baugrundstücke ermöglicht. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 – WA 8, WA 10 und WA 12 sind zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze Tiefgaragen festgesetzt. Deshalb ist dort eine gesamthafte Über- und Unterbauung von 80 % des Baugrundstücks, also eine GRZ von 0,8 zulässig.

§ 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht die Überschreitung der zulässigen Grundfläche u.a. für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen. Diese Möglichkeit wird im Plangebiet in Anspruch genommen.

Die Überschreitungen der GRZ werden durch Maßnahmen ausgeglichen, die sicherstellen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. So wurden Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsansprüche der Wohn- und Arbeitsstätten, die Auswirkungen auf die Versiegelung des Bodens, den Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers, die Auswirkungen der entstehenden Verkehre etc. sorgfältig geprüft und entsprechend durch Festsetzungen in den Bebauungsplan angemessen berücksichtigt. Zu diesen Maßnahmen zählt z.B. auch die Anordnung der notwendigen Stellplätze in Gemeinschaftstiefgaragen. Dadurch entstehen private Hofflächen (Gemeinschaftsanlagen) mit Aufenthaltsqualität, die das Anpflanzen von Sträuchern, das Anlegen von privaten Freiräumen, die Anordnung der Nebenanlagen, Spielplätzen, Feuerwehrezufahrt ermöglichen und denen, die sonstigen öffentlichen Belange nicht entgegenstehen.

Das Angebot an vielfältigen Grün- und Freiräumen kompensiert ebenfalls die teilweise dichtere Bebauung. So geht der angestrebte sparsame Umgang mit Grund und Boden auf den Baugrundstücken einher mit einem sowohl quantitativ als auch qualitativ angemessenen Angebot an Park-, Spiel-, Garten- und Verweilflächen, die der Naherholung und dem sozialen Miteinander dienen. Allein die Grünflächen im Plangebiet haben insgesamt eine Größe von etwas über 4,1 ha, denen rund 5,3 ha Nettobauland gegenüberstehen.

Das Mischgebiet kann mit dem geplanten Gebäude zu 60 % (GRZ 0,6) überbaut werden. Da dort ein Lebensmittelmarkt ermöglicht werden soll, bedarf es darüber hinaus in besonderem Maße Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten und Nebenanlagen. Damit dieser Flächenbedarf befriedigt werden kann, kann dafür fast das gesamte Baugrundstück herangezogen werden, weshalb eine GRZ von 0,95 festgesetzt wurde. Städtebaulich wird diese Überschreitung der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze durch die gleichen, oben dargelegten Maßnahmen ausgeglichen.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Und auch bei der Pflegeeinrichtung auf der Fläche für den Gemeinbedarf steht einer intensiven Überbauung des Baugrundstücks mit Quartiersplatz und Dreisam-Grünzug in unmittelbarer Nähe ein großzügiges Frei- und Grünraumangebot gegenüber.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden zudem durch Festsetzungen von planinternen und -externen Ausgleichsmaßnahmen, Dach- und Tiefgaragenbegrünung und weiteren Pflanzgeboten kompensiert.

6.3.3 Geschossfläche/ Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Geschossfläche ergibt sich im Plangebiet überwiegend aus dem Produkt maximal zulässiger Grundfläche mal der jeweils maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Zulässige Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 – WA 5 und WA 8 dürfen zu keinen darüber hinaus gehenden Geschossflächen führen, damit sich die bereits hohe städtebauliche Dichte nicht weiter erhöht. Im Mischgebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Geschossfläche durch eine absolute Zahl festgesetzt. Wieder bildet das WA 13 aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Lage die Ausnahme. Für das WA 13 wird eine GFZ von 0,9 festgesetzt. Zusammen mit der festgesetzten Bauweise, GRZ und der Zahl der Vollgeschosse gewährleistet sie, dass die planerische Gesamtidee, die zwischen den Planstraßen 2 und 6 entlang des Mühlbachs kleinteilige Familienhausbebauung vorsieht, auch hier vergleichbar zu den Wohngebieten WA 9., 9.2, 11.1 und 11,2 umgesetzt werden kann. Sie orientiert sich am rechnerisch ermittelten Durchschnittswert der GFZ in diesen vier am Mühlbach gelegenen Wohngebieten.

Die ebenfalls in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen der Geschossflächenzahl (GFZ) für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete – beide liegen bei 1,2 – werden nur entlang des Mühlbachs, also bei der Familienhausbebauung (Doppel- und Reihenhäuser bzw. WA 1, WA 9.1, WA 9.2, WA 11.1, WA 11.2) sowie bei den Wohngebieten WA 2, WA 12 und WA 13, eingehalten. Im übrigen Geschosswohnungsbau werden Geschossflächenzahlen zwischen 1,3 und 1,9, im Mischgebiet von 1,6 erreicht. Die über das gesamte Plangebiet hinweg ermittelte durchschnittliche GFZ liegt bei 1,4.

Die nach § 17 Abs. 2 BauNVO mögliche Überschreitung der GFZ wird städtebaulich angestrebt, leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gewährleistet eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke.

Die Überschreitung der GFZ ist wegen des Charakters der geplanten Bebauung gerechtfertigt. Die Planung beinhaltet im Umfeld des neuen Quartiersplatzes einen Nahversorger im Mischgebiet, eine Pflegeeinrichtung und eine Kita, die ein Quartierszentrum bzw. erweitertes Quartierszentrum Lehen bilden. Dieses Zentrum soll auch durch seine Dichte eine gewisse Zentralität herstellen und eine Besonderheit im Gebiet darstellen. Entlang des Dreisamgrünzugs wird zur Abschirmung der von den verkehrsreichen Straßen ausgehenden Lärmemissionen eine vielfach 5-geschossige und damit dichte Wohnbebauung vorgesehen.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden aufgrund ausreichender Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Auswirkungen der Bebauungsdichte werden durch Freihaltung von Park- und Platzflächen kompensiert. Dies betrifft auch die Festsetzungen zur Dachbegrünung und Anpflanzung von Bäumen. Die vorgesehene bauliche Dichte entspricht auch dem Konzept der "Stadt der

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

kurzen Wege", indem bereits vorhandene und neu geplante Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen und die nahegelegenen Stadtbahn- und Bus-Haltestellen fußläufig erreicht werden können.

Damit ein behutsamer Übergang zwischen den bestehenden, meist kleinteiligen und teils noch dörflich geprägten städtebaulichen Strukturen des Stadtteils Lehen und dem neuen, eindeutig mit städtischem Charakter entworfenen Stadtquartier gelingt, sind entlang des Mühlbachs, der den Übergang zwischen Altort und neuem Baugebiet markiert, die deutlich weniger dichten Baufelder für Doppel- und Reihenhäuser angeordnet worden. Sie führen die beschriebene kleinteilige Struktur Lehens ins neue Baugebiet weiter.

6.3.4 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse ist aus dem städtebaulichen Entwurf abgeleitet. Dieser sieht beim Geschosswohnungsbau meist einen Wechsel zwischen 3- und 5-geschossigen, z.T. auch 4-geschossigen Gebäuden vor. Damit diese Quartiersbild prägenden Gebäudekubaturen in der vorgesehenen Regelmäßigkeit auch entstehen, wird im Geschosswohnungsbau die entsprechende Anzahl der Vollgeschosse zwingend vorgegeben. Ausnahmen bildet der Mehrfamilienhausbau am Mühlbach (WA 2, WA 12). Hier in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung Lehens werden die Geschosszahlen mit 2 – 3 bzw. 3 – 4 als Mindest- und Höchstmaß, bei den bereits bebauten Grundstücken nur als Höchstmaß festgesetzt. Dies ist ein Beitrag zum oben bereits erwähnten behutsamen Übergang zur deutlich heterogeneren Baustruktur im Bestand, die meist 1 – 2 bzw. 2 Geschosse + Dach aufweist. Gleiches gilt für die Bereiche der Familienhausbebauung (DH / RH), in denen 2 - 3 Geschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt sind.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden als maximale Gebäudehöhen festgesetzt, um den gewünschten Stadtraum und ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild zu sichern. Sie berücksichtigen die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, Attikaausbildung und den z.T. recht hohen Stand des mittleren Grundwasserhöchststands (MHW-Wert). Letzteres verhindert insbesondere im Nordwesten des Plangebiets, dass Keller- bzw. Tiefgaragengeschosse vollständig unter der Geländeoberfläche liegen werden. Für die Gebäude zwischen Haupterschließungsstraße und Dreisam-Grünzug kommt als Grund für die zwingend festgelegte Geschossigkeit hinzu, dass sie nur so ihre Lärm abschirmende Funktion erhalten, von der im Lärmgutachten ausgegangen wird.

Um technischen Anforderungen gerecht zu werden, sind geringfügige Überschreitungen und Abweichungen möglich. So darf die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Gebäudehöhe (m ü.NN) durch Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten, Technikräume und Solaranlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden, sofern ein Mindestabstand von 1,00 m von der Gebäudeaußenkante eingehalten wird.

Der obere Bezugspunkt ist der in der Landesbauordnung definierte obere Abschluss der Wand. Bei Flachdächern ist dies der obere Abschluss der Attika; bei geneigten Dächern ist die Firsthöhe maßgeblich.

Nebenanlagen wie auch Carports und überdachte Fahrrad-Stellplätze sind auf eine maximale Höhe von 3,50 m begrenzt, um das Erscheinungsbild nicht zu dominieren. Wenn die Festsetzung wegen zu unbestimmtem unteren Bezugspunkt rechtswidrig sein sollte, soll der Bebauungsplan auch ohne diese Festsetzung weiterhin Bestand haben.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

6.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die zur Realisierung des Siegerentwurfes und Schaffung der städtebaulichen Qualitäten für das künftige Wohngebiet herangezogenen Festsetzungen (Anzahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen/ Baulinien) haben an zwei Stirnseiten von Gebäuden dazu geführt, dass von den bauordnungsrechtlichen Maßen zur Tiefe der Abstandsflächen abgewichen werden muss. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden aufgrund ausreichender Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Konkret betrifft es das 4-geschossige Gebäude, das im Südosten des Eichenplatzes steht sowie das ebenfalls 4-geschossige Gebäude, das zwischen den Planstraßen 3 und 4 sowie an der Planstraße 6 liegt. Bei deren Stirnseiten zur 8 m breiten Planstraße 4 werden die dort erforderlichen Abstandsflächen auf 30 % (0,3) der Gebäude- bzw. Wandhöhe reduziert. Nur so lässt sich die in § 5 Abs. 2 BauNVO festgehaltene Regelung, wonach Abstandsflächen bei beidseitig bebauten Straßen(-flächen) nur bis zu deren Mitte reichen dürfen, eingehalten.

Nur am Eichenplatz wäre es ohne diese Reduzierung auch zu einer Überlappung der erforderlichen Abstandsflächen gekommen. Dort ist die Reduzierung jedoch vertretbar, weil das gegenüberliegende Gebäude ein Südost-Nordwest orientiertes Reihenhaus im WA 11.1 ist, dessen Südwestfassade nicht nur zum 4-geschossigen Nachbargebäude, sondern auch zum freien bzw. un bebauten Eichenplatz orientiert ist.

Beim Gebäude an der Planstraße 6 hält das an der Planstraße 4 gegenüberliegende Reihenhaus einen mindestens 7 m breiten Abstand zur Straße, mit der Folge, dass dessen Abstandsflächen vollständig auf dem dazugehörigen Carportgrundstück zum Liegen kommen wird. Zu einer Überlappung der Abstandsflächen würde es hier auch bei deren üblichen Bemessung mit 40 % (0,4) der Wandhöhe nicht kommen.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze/ Carports und Tiefgaragen

Die Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze/ Carports und Tiefgaragen dienen dazu, ihren Umfang zu begrenzen und in ihrer Lage in den Städtebau zu integrieren. Ihre Begrenzung bewirkt, dass auf Baugrundstücken ausreichend Flächen unbebaut bleiben, gärtnerisch angelegt werden und so zu einer Durchgrünung des Plangebiets und zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen.

Die Zufahrten zu Stellplätzen/ Carports und Tiefgaragen werden durch Planzeichen festgelegt, damit sie im Einklang zu den Baumpflanzungen im Straßenraum stehen.

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen im Plangebiet beruht auf zwei voneinander unabhängigen planerischen Überlegungen.

Der Stadtteil Lehen hat heute rund 2.500 Einwohner. Das Plangebiet wird einen Bevölkerungszuwachs von deutlich über 50 % zur Folge haben. Damit Lehen trotzdem den nach wie vor dörflich geprägten Charakter beibehält, folgte 2015 der Gemeinderat deshalb der Empfehlung der Verwaltung, 500 Wohnungen mit einer Toleranz von +/- 10 % als Maximum für die weitere Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs anzustreben.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Mit den nun getroffenen Festsetzungen wird die Gesamtzahl der Wohnungen, die aufgrund des neu geschaffenen Baurechts entstehen, auf ca. 550 begrenzt. Weitere ca. 50 Wohnungen können im Plangebiet entstehen, für die bereits vor der Überplanung Baurechte gemäß § 34 BauGB vorhanden waren. Bei einer durchschnittlichen Belegungszahl von 2,5 Personen sind das rund 1.500 neue Bewohner_Innen für Lehen. Eng verbunden ist damit auch das Ziel, in Lehen möglichst viele große und damit familiengerechte Wohnungen zu schaffen. Gerade Familien finden in Freiburg in dieser Hinsicht nur schwer ein auf ihre Bedürfnisse ausgerichtetes Angebot. Sie können in besonderem Maße von der bestehenden Stadtteilstruktur Lehens und den Grün- und Freiräumen im erweiterten Umfeld (z.B. Mundenhof) profitieren.

Das jetzt verfolgte Erschließungskonzept hat zur Folge, dass alle Fahrten des Ziel- und Quellverkehrs über den Knoten (H1) plus den Halbanschluss an der Paduaallee ans übergeordnete Straßennetz führen. Im Verkehrsgutachten wurde die Leistungsfähigkeit dieser Anbindung auf Grundlage von 600 Wohnungen untersucht und für gerade noch ausreichend leistungsfähig eingestuft.

Damit also sowohl die bestehende soziale als auch verkehrliche Infrastruktur nicht zu sehr beansprucht wird, wird die Zahl der Wohnungen im Plangebiet begrenzt. Dies erfolgt im Familienhausbau indem pro Gebäude (DH-Hälfte bzw. Reihenhaus) max. eine Wohnung zugelassen wird und im Geschosswohnungsbau durch eine Verhältniszahl zur möglichen Geschossfläche (GF) im jeweiligen Wohngebäude. Pro 109 m² Geschossfläche (entspricht ca. 82 m² Wohnfläche) kann eine Wohnung in einem Wohngebäude oder einem Gebäude, in dem Wohnen keine untergeordnete Nutzung darstellt, hergestellt werden. Der jeweilige Quotient von Gesamtgeschossfläche eines Wohngebäudes durch diese 109 m² wird nach den allgemeinen mathematischen Rundungsregeln zur nächstgelegenen ganzen Zahl auf- bzw. abgerundet (Beispiel 1: GF = 1.140 m² → 1.140 m² : 109 m² = 10,46 → 10 WE; Beispiel 2: GF = 1.150 m² → 1.150 m² : 109 m² = 10,55 → 11 WE).

6.7 Verkehrsflächen

Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen ist Grundlage dafür, dass die künftigen Straßen und Plätze öffentlich gewidmet werden. Diese Widmung ist wiederum Grundlage für die allgemein geltenden Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflichten.

Die Hupterschließung (Planstraßen 1, 3 und 6) sind als Verkehrsfläche in der Dimensionierung einer Sammelstraße festgesetzt. Die hiervon abgehenden Planstraßen 4 und 7 sowie der Quartiersplatz und der Eichenplatz sind als Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, damit sie neben ihrer Funktion als Verkehrsweg auch die städtebaulich angestrebte Aufenthaltsqualität aufweisen. Zudem wird durch die damit verbundene Aufhebung der strikten Trennung von Bereichen für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer bewirkt, dass insgesamt geringere Straßenbreiten erforderlich werden. Damit leistet diese Festsetzung auch einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Bei beiden Plätzen steht die primäre Nutzung für die Zufußgehenden im Fokus (queren, verweilen etc.). Bei den Straßen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ hingegen soll ein Gleichgewicht zwischen allen Verkehrsteilnehmenden ermöglicht werden.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Die ebenfalls im Plangebiet liegenden Verbindungsstraßen zwischen dem Plangebiet und dem umgebenden Straßennetz werden ohne Zweckbestimmung als Verkehrsflächen festgesetzt. Die Planstraße 2, die nach Alt-Lehen führt, wird jedoch durch einen Poller für den Kfz-Verkehr gesperrt. Über dieses Teilstück sind der Lebensmittelmarkt, die Kindertagesstätte und das Pflegeheim auch für die Bewohner Alt-Lehens auf kurzem Wege zu erreichen. Durch die Fahrbahnbreite bietet die Straße für die Radfahrer eine hohe Verkehrssicherheit. Zusätzlich wird es einen 2,5 m breiten Gehweg geben. Für den Fall, dass aufgrund von Umlenkungen des Verkehrs hier ein Anschluss nach Lehen vorübergehend ermöglicht werden muss, wird dieser Straßenabschnitt mit einer 5,5 m breiten Fahrbahn ausgebaut, so dass sich hier zwei Lkw begegnen können.

Mit der Planstraße 5 wird das Wohngebiet an den bestehenden Fuß- und Radweg unterhalb der Paduaallee angeschlossen. Über die Planstraße 5 wird in erster Linie das „Sondergebiet Wohnmobilplatz“ angefahren. Zusätzlich wird hierüber auch die Fläche mit der Zweckbestimmung „Gärtnern in Freiburg“ angebunden. Die Straße hat eine Breite von 5,0 m. Falls sich zwei größere Fahrzeuge (z.B. Wohnmobile) begegnen, kann der Wendehammer als Ausweichfläche herangezogen werden. Der bestehende Fuß- und Radweg wird einseitig neben der Fahrbahn entlang der Fläche „Gärtnern in Freiburg“ mit einer Breite von 2,5 m als Gehweg hergeleitet.

Im Plangebiet wird es sechs Car-Sharing-Stellplätze geben. Hiervon sind je zwei beim Quartiersplatz und beim Eichenplatz vorgesehen und zwei weitere entlang der Haupteinschließung in der Planstraße 6. Mit diesen Standorten soll das vorhandene Angebot von Car-Sharing in der Stadt Freiburg ausgeweitet und ein Anreiz für alternative Mobilitätsformen geschaffen werden.

Am nördlichen Zugang des Plangebietes wird der bestehende Park+Ride Parkplatz mit in den Geltungsbereich aufgenommen und um eine weitere Teilfläche erweitert. Aufgrund seiner Lage wird der Parkplatz gut angenommen und soll im Sinne des gesamtstädtischen Mobilitätskonzeptes ausgebaut werden, so dass der Pendlerverkehr auf die alternativen Verkehrsmittel an dieser Stelle umsteigen kann (z.B. ÖPNV, Fahrradverleihstationen etc.)

Über dem nördlichen Teil des bestehenden Park+Ride-Platzes sowie seiner Erweiterung Richtung Norden wird eine großflächige Solaranlage errichtet werden. Die Beschränkung auf diese Teilfläche des P+R-Platzes liegt darin begründet, dass der andere, südlich gelegene Teilbereich von zahlreichen großen Bäumen (Platanen) überstanden ist. Wollte man auch dort eine Solaranlage rentierlich betreiben, müssten die meisten Bäume gefällt werden, damit sie zu keiner Verschattung der Modulflächen führen. Auf der nördlichen Teilfläche hingegen sind weniger Bestandsbäume, die zugleich von geringerer Wertigkeit sind, vorhanden.

Damit ein reibungsloses neben- bzw. übereinander gewährleistet werden kann, ist in der Ausführungsplanung und Umsetzung darauf zu achten, dass

- das Parken von Fahrzeugen durch die aufgeständerten Solaranlagen nicht bzw. nur in sehr geringem Maß eingeschränkt wird,
- die aufgeständerten Solaranlagen eine lichte Höhe von mindestens 4 m haben und eine Höhe von 6 m nicht überschreiten und

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

- die zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume durch das Parken sowie durch die Solaranlagen nicht in ihrer Entwicklung/ ihrem Wachstum beeinträchtigt werden.

6.8 Versorgungsflächen

Damit die Stromversorgung im Plangebiet gewährleistet werden kann, werden drei Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Die Lage der Flächen wurde so gewählt, dass das gesamte Plangebiet gut erreicht werden kann und ist mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

6.9 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist, sofern die Schadlosgkeit nachgewiesen ist.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung aufgenommen, das Niederschlagswasser, das im Plangebiet anfällt, vor Ort zurückzuhalten und gedrosselt über Regenwasserkanäle abzuleiten. Ein Versickern des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes und nur gering durchlässigen Untergrundes sehr eingeschränkt möglich und daher für das Plangebiet nicht praktikabel und realisierbar. Der Rückhalt des Regenwassers auf dem Privatgrundstück inkl. Überflutungsnachweis ist mit dem Entwässerungsantrag beim Eigenbetrieb Stadtentwässerung oder im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Grundstücke (WA 1 und WA 2) entlang der Planstraße 7. Hier wird das Niederschlagswasser nicht in den Regenwasserkanal abgeleitet werden, sondern in den nördlich an die Grundstücke angrenzend verlaufenden Mühlbach. Wie auch bei der Einleitung in den Regenwasserkanal ist eine kontrollierte Einleitung erforderlich. Daher sind die Abflussbeiwerte von 0,35 für die Einleitung in den Regenwasserkanal und für die Direkteinleitung in den Mühlbach festgesetzt worden.

Das auf öffentlichen Straßen und Plätze anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls in den Regenwasserkanal eingeleitet. Davon ausgenommen ist Planstraße 7, welche direkt in den Mühlbach entwässert.

6.10 Flächen für Aufschüttungen

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich des Geländestreifens entlang des Dreisam-Damms wird analog zum gesamten Baugebiet aufgeschüttet. Hier nimmt die Mächtigkeit der Aufschüttung jedoch von Süd nach Nord tendenziell zu, um damit einen geringeren Niveauunterschied zwischen den aufgrund des hohen Grundwasserstands über das bestehende Gelände hinausragenden Tiefgaragen und dem davor liegenden Grünzug zu erreichen. Diese Annäherung des Niveauunterschieds dient im Zusammenspiel mit dem Grünstreifen der harmonischen Einbindung des neuen Quartiers in das Orts- und Landschaftsbild. Die Aufschüttungen sind eng mit den auf dem Grünstreifen vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie mit den dort geplanten Wegen abzustimmen. Trotz den Aufschüttungen bleibt ein Grundgefälle von Süd nach Nord erhalten.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Mit den Aufschüttungen sowie mit einem weiterhin bestehenden Grundgefälle parallel zur Dreisam wird auch erreicht, dass der Grünzug nach einem starken Regen- oder nach einem extremen Hochwasserereignis zügig wieder trockenfällt und so die darin geschaffenen Habitate für Zauneidechsen nicht in ihrer Funktion eingeschränkt würden. Die Aufschüttungen tragen dazu bei, dass sich die Versickerungsfähigkeit des Bodens gegenüber der bestehenden Situation verbessert. Das zwar flache, aber stete Gefälle parallel zur Dreisam gewährleistet, dass kein Wasser längere Zeit stehen bleibt und damit langanhaltend vernässte Bereiche entstehen. Im Bereich der Wendeschleife, die auch nach der Anhebung des Geländeniveaus noch deutlich höher (rund 0,7 m) als der Grünzug zum Liegen kommt, ist ggf. ein hydraulischer Anschluss an das Grundwasser vorzusehen, der das Ziel, den Grünzug von vernässten Bereichen weitestgehend freizuhalten, unterstützt.

Während eines Hochwasserereignisses dienen die ins Gelände modulierten Eidechsenhabitate als „trockene Inseln“ und damit als Zufluchtsort für die Trockenheit liebende Zauneidechse. Bei der dabei erforderlichen Modellierung der Aufschüttungen ist darauf zu achten, dass das grundsätzliche Gefälle des Grünzugs durchgehend bestehen bleibt. Die Geländemodellierungen sind so auszuführen, dass keine über einen langen Zeitraum vernässten Bereiche entstehen. Die Aufschüttungen sind, den Anforderungen des Eidechschenschutzes entsprechend, zum einen inselartig verteilt, zum anderen im Randbereich zur Bebauung hin konzentriert. Dadurch kann der Grünzug auch seiner anderen Funktion als Retentionsraum bei einem extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem}) weitestgehend gerecht werden.

Die unter 5.7 und 5.8 gemachten Ausführungen sind auch hier zu beachten.

6.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Mit den Geh- Fahr- und Leitungsrechten zwischen WA 10 und WA 11.1, im WA 9.2 sowie im WA 11.1 zugunsten der Anlieger wird die Erreichbarkeit der nicht direkt an die öffentliche Straße angrenzenden Grundstücke sichergestellt. Mit der Einräumung von Fahrrechten werden die Zufahrt zu den privaten Stellplätzen gesichert. Das Leitungsrecht wird zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt, damit die notwendige technische Infrastruktur im Plangebiet (z. B. Ringleitungen) realisiert und die Instandhaltung und Unterhaltung von Leitungen durch die Versorgungsunternehmen gesichert werden kann.

Das Geh- und Fahr- und Leitungsrecht recht zwischen MI/ WA 7 und WA 10/ WA 9.1 (bis zum WA 7) dient ebenfalls den oben genannten Zwecken. Darüber hinaus dient es auf dem Abschnitt zwischen MI und WA 10 auch den Kunden und den Beschäftigten des im MI angesiedelten Einzelhandels, um zu den Kunden- bzw. Beschäftigtenparkplätzen zu gelangen.

6.12 Gemeinschaftsanlagen

Für die Wohngebiete WA 3 bis WA 5 wurde jeweils eine Fläche für eine Gemeinschaftsanlage mit der Vorgabe eines gemeinschaftlichen Kinderspielplatzes festgesetzt. Die Fläche für diese Gemeinschaftsanlage ist zentral zwischen den verschiedenen Baufens-tern angelegt. Mit der Fläche soll ein Begegnungsort geschaffen werden. Die nach Landesbauordnung erforderlichen Kinderspielgeräte und -flächen der Wohngebäude sollen auf einer gemeinschaftlichen Fläche gebündelt mit einem qualitativen Angebot an Spielgeräten realisiert werden. Durch die Bündelung soll so ein größeres Angebot für die

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Kinder geschaffen werden, ungehindert und sicher spielen zu können. Neben der Schaffung der erforderlichen Spielgeräte soll mit der Fläche auch ein Anlaufpunkt geschaffen werden, bei dem die künftigen Bewohner der Gebäude sich generationsübergreifend treffen können.

6.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist geprägt durch den im nordöstlichen Teil verlaufenden Mühlbach und die im Südwesten verlaufende Dreisam. Für beide Gewässer bedarf es besonderer Schutzvorkehrungen. Der meist 10 m breite Streifen sowie der darin inbegriffene 5 m breite Gewässerrandstreifen (Grün 1) entlang des Mühlbachs sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Beleuchtungsmittel, Abgrabungen, Aufschüttungen sowie die Versiegelung von Fläche sind ebenfalls unzulässig. Lediglich ein Pflegeweg aus Schotterrassen mit geringstmöglicher Breite kann errichtet werden. Das Freihalten des Gewässerrandes dient zum einen dem Schutz vor Überflutung, zum anderen liegen in diesem Bereich Biotope, die geschützt werden müssen. Daher sind die privaten Grundstücksgrenzen zum Grünstreifen (inkl. Gewässerrandstreifen) hin einzufrieden, um Gärten und Grün- bzw. Gewässerrandstreifen eindeutig voneinander abzugrenzen und den Streifen entlang des Mühlbachs vor Eingriffen zu schützen.

Neben dem Mühlbach verläuft parallel zur Dreisam eine als „Grün 2“ festgesetzte Freifläche. Diese Fläche hat neben der Funktion als Gewässerrandstreifen auch die Aufgabe, als Ausgleichsfläche für die Zauneidechsen und Vogelarten zu dienen. Die hierfür notwendigen Vorkehrungen sind bereits im Vorfeld zu den Baumaßnahmen als sogenannte CEF-Maßnahmen zu realisieren. Diese müssen vor Baubeginn durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) Freiburg als funktionsfähig anerkannt werden.

6.14 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen der Eingrünung des Plangebietes, der Gestaltung der Frei-, Grün- und Gartenflächen, der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sowie der Erhöhung der ökologischen Wertigkeit im Plangebiet.

6.14.1 Bäume, Hecken und Sträucher

Durch die Neuplanung des Gebietes können einige der bestehenden Bäume nicht erhalten bleiben. Daher werden im Rahmen der Planung Festsetzungen getroffen, die eine Mindestanzahl an Neupflanzungen vorschreiben. Zum Teil werden diese auch zeichnerisch festgesetzt, um die genaue Lage der Neupflanzungen zu sichern. Primär handelt es sich hierbei um die Pflanzung neuer Bäume entlang der Haupteinfahrt/ Sammelstraße. Dies dient neben den ökologischen Aspekten auch der Gestaltung des öffentlichen Straßenraums. Weitere Baumpflanzungen werden textlich festgesetzt, um hier im Rahmen der Bauphase noch ausreichenden Spielraum zu bieten. Neben den Pflanzgeboten der Erschließungsstraße und den privaten Grundstücken sind hier der nördliche Teil der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Park+Ride sowie das Sondergebiet Wohnmobilplatz zu nennen. Für beide Flächen ist die Festsetzung fast ausschließlich textlich erfolgt. Bei beiden Flächen bestehen Abhängigkeiten zu den weiteren Planungen, die eine genaue Verortung der Baumpflanzungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht ermöglichen.

Die Anforderungen an Pflanzqualität und -quartier dienen dem gesunden Wachstum und dem langfristigen Erhalt der zu pflanzenden Bäume. Heimische und standortgerechte

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Gehölze bieten in der Regel der heimischen Tierwelt bessere Lebensbedingungen und -räume als standortfremde Arten. Aus diesem Grund sollte heimischen Gehölzen der Vorzug gegeben werden. Auf Koniferen sollte verzichtet werden.

Der sich ergebende Baumverlust wird mindestens im Verhältnis 1:1 im Bereich des Bebauungsplans ausgeglichen.

Zusätzlich werden Teilflächen für neue Heckenanpflanzungen festgesetzt. Dies dient zur Eingrünung des Plangebietes, zur Aufwertung des Lokalklimas sowie als Schutz der Arten im Bereich der Ausgleichsflächen sowie zur (optischen) Eingrenzung der Ballspielwiese. Im Bereich der Ausgleichsflächen sind dabei gebietseigene Gehölze zu verwenden.

Neben Baum- und Heckenpflanzungen sollen auch Sträucher das Plangebiet aufwerten und so zum Landschaftsbild und dem lokalen Kleinklima beitragen.

Wenn die Planung vollständig umgesetzt wird, bedeuten die Festsetzungen Pflanzungen von mindestens 223 Bäumen.

6.14.2 Dachbegrünung von Wohn- und Nebengebäuden

Die extensive Begrünung der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden wird zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft festgesetzt. Sie soll den negativen Folgen der Überbauung und Versiegelung entgegenwirken und die Biodiversität stärken. Neben den positiven Auswirkungen auf das Stadtbild sind insbesondere die Rückhaltung und der verzögerte Abfluss des Niederschlagswassers sowie positive Effekte auf das lokale Kleinklima zu nennen. Die vergleichsweise trockenen Standorte begrünter Dächer dienen verschiedenen Tierarten als Lebens- und Rückzugsräume, insbesondere Vögeln und Insekten. Zudem können Staub und Luftschadstoffe gebunden werden. Die geforderte Substratstärke für Wohngebäude von mind. 10 cm hält Niederschlagswasser zurück und führt so zu einer gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers. Die auf Gründächern stattfindende Verdunstung trägt zudem zu einem verbesserten Mikroklima bei und kompensiert zu einem Teil den Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung.

6.14.3 Begrünung Tiefgaragen

Die Vorgaben zur Begrünung der Tiefgaragen dienen neben den ökologischen und klimatischen Aspekten auch der Gestaltung des Quartiers und des Wohnumfeldes und ermöglichen die Anlage von Grün- und Freispielflächen für die Bewohner, sowie Baumpflanzungen und den Rückhalt von Niederschlagswasser.

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

Des Weiteren übt sie eine klimatisch ausgleichende Wirkung aus, d.h. sie sorgt für Luftabkühlung und verringert so die thermische Belastung im Plangebiet. Darüber hinaus

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

erfolgt die Festsetzung von Tiefgaragenbegrünungen auch aus gestalterischen Gründen. Über der Tiefgarage schafft die Begrünung hochwertige Aufenthaltsräume für die Bewohnerschaft des Plangebietes.

6.14.4 Fassadenbegrünung

Analog zu der Begrünung der Dächer leistet die Fassadenbegrünung ebenfalls einen Beitrag zur Verringerung der thermischen Belastung und damit zum klimatischen Ausgleich. Darüber hinaus kann sie Lebensraum für Insekten und Vögel bieten und somit dem Erhalt bzw. der Förderung der Biodiversität dienen.

6.14.5 Unbebaute Flächen

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6.15 Pflanzbindungen

Mit dem Bebauungsplan werden Bäume zum Erhalt festgesetzt. Diese Festsetzung dient zum Schutz der Bäume. Insbesondere sind die Bäume auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Park+Ride“ zum Erhalt festgesetzt worden sowie die Bäume entlang des Mühlbachs. Neben dem Schutz sollen mit der Festsetzung auch der bestehende Charakter des Landschaftsraums am Mühlbach und die gestalterische sowie die Beschattung des Park+Ride Parkplatzes bestehen bleiben. Zudem wird die Eiche – als Namensgeber – auf dem Eichenplatz zum Erhalt festgesetzt. Durch den Erhalt der Eiche wird ein besonderer Charakter für den künftigen Platz geschaffen, der durch den Zustand und die Qualität der Eiche herrührt. Die naturschutzfachliche Wertigkeit der Eiche wird somit erhalten.

6.16 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen insbesondere der Naherholung sowie für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und der Förderung der Biodiversität. (Vgl. auch Nrn. 4.4.3 – 4.4.5)

6.17 Private Grünflächen

Generell dienen private Grünflächen der Durchgrünung des Quartiers und damit der Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes und der Schaffung eines angenehmen Kleinklimas.

Die Fläche zwischen neuem Quartiersplatz und bisher bestehendem Ortsrand und zwischen Planstraße 2 und WA 12 sichert darüber hinaus im Zusammenspiel mit den Gärten im Bestand sowie dem neuen Quartiersplatz eine offene, unverbaute und grüne stadt- und landschaftsräumliche Verbindung zwischen bestehendem Stadtteil Lehen, neuem Baugebiet und Dreisam. Gerade die Lage am Quartiersplatz mit seinen ganz Lehen dienenden Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Pflegeeinrichtung) findet städtebaulich dadurch seinen Ausdruck, indem der Platz an seiner zum Ort hin gewandten Seite unbebaut bleibt und so (Sicht-/ Raum-)Beziehungen zwischen alt und neu ermöglicht.

Die öffentliche Nutzbarkeit der Grünfläche ist zur Erfüllung der oben beschriebenen städtebaulichen Funktion der Fläche und wegen der ausreichenden vorgesehenen Frei-

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

raumversorgung im Plangebiet nicht notwendig. Die Fläche kann dem Eigentümer weiterhin zur Nutzung zur Verfügung stehen. Die Festsetzung als private Grünfläche ist daher folgerichtig und darüber hinaus weniger eingriffsintensiv als die Entziehung der privaten Nutzbarkeit durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche. Durch deren private Nutzung als Hausgärten durch den Eigentümer, bzw. die künftigen Bewohner der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung (WA 12) entsteht ein gegenüber dem Quartiersplatz stillerer, grüner Bereich, der einerseits den Bewohnern des Grundstücks zum Refugium werden kann und andererseits ein Beitrag für ein verträgliches Kleinklima im Quartier leistet und somit auch der Allgemeinheit dient (vgl. 4.2). Mit ihr werden auch die im Bestand vielfach vorhandenen, an den Mühlbach angrenzenden Hausgärten als stadt- und freiraumgestalterisches Element aufgegriffen. Auch damit wird das Ziel verfolgt, zwischen alt und neu einen städtebaulich harmonischen, integrierenden Übergang zu schaffen.

Die am Mühlbach gelegenen privaten Grünflächen und die damit verbundene gärtnerische Nutzung dienen auch den gesetzlich verankerten Zielen für Gewässerrandstreifen (WHG § 38 und WG § 29). Damit sind sie, wie der meist als öffentliche Grünfläche festgesetzte Grünzug entlang des Bachs als Ganzes, von jeglicher Bebauung frei zu halten. Beleuchtungsmittel, Abgrabungen, Aufschüttungen sowie die Versiegelung von Fläche sind unzulässig. Das Freihalten des Gewässerrandes dient zum einen dem Schutz vor Überflutung, zum anderen zum Schutz des Gewässers und seiner Uferbereiche sowie der uneingeschränkten Zugänglichkeit für die Gewässerunterhaltung. Diese Flächen verbleiben jedoch im privaten Eigentum, weil auf diesen Grundstücken bereits Gebäude bzw. bauliche Anlagen stehen.

Nur am schmalen Grundstück zwischen Mischgebiet (Lebensmittelmarkt) und Mühlbach wird die Breite des Gewässerrandstreifens im Vergleich zum übrigen Plangebiet auf 5 m reduziert. Bei diesem Grundstück besteht eine besondere städtebauliche Situation. Mit seiner Schmalseite grenzt es an die Planstraße 2 und verfügt über eine Tiefe von rund 60 m. Insofern würde eine 10 m breite Grünfläche das bestehende Baugrundstück und damit auch die überbaubare Fläche innerhalb des Baufensters schmälern, insbesondere im Nordwesten, also an der zur Erschließungsstraße gelegenen Seite. Dadurch wären die Bebaubarkeit und die Erschließung des Grundstücks nur mit unverhältnismäßigen Erschwernissen verbunden. Das auf dem Grundstück festgesetzte Baufenster trägt gleichzeitig aber den beschriebenen Zielen Rechnung und unterbindet die (insbesondere im Vergleich zum derzeitigen Bestand) weitergehende Bebauung des Gewässerrandstreifens im Rahmen der Gebietsentwicklung. Bei Abbruch des Bestandshauses erlischt dessen Bestandsschutz. Eine Neubebauung muss dann im festgesetzten Baufenster erfolgen und damit einen Abstand von 10 m zum Bachgrundstück einhalten.

Die Grünfläche um die Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Elektrizität ab der Planstraße 2 soll aufgrund ihrer Lage, der ihr zugeschriebenen Funktion bei der Starkregen- und Hochwasser-Ableitung und auch ihres Zuschnitts nicht als öffentliche Grünfläche mit Erholungsfunktion und entsprechenden Elementen ausgestaltet werden. Vielmehr wird durch die Festsetzung als private Grünfläche sichergestellt, dass die Biotopfunktion der Fläche als Teil des Gewässerrandstreifens erhalten bleibt und zudem die notwendigen technischen Anlagen für die Starkregen- und Hochwasser-Ableitung ohne Konflikt zu anderen (Erholungs-)Nutzungen angelegt werden können.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gärtnern in Freiburg“ dient ausschließlich dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen. Baulichkeiten und sonstige Einrichtungen, die der Freizeitnutzung dienen, sind auf dieser Fläche nicht zulässig. In dem keine Gartenhütten zulässig sind, werden die Gärten harmonisch in das Landschaftsbild der Dreisamaue eingebunden. (Vgl. auch Nr. 4.4.3)

6.18 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Die Herstellung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien – insbesondere der Sonnenenergie – wird aus Gründen der Ökologie und des Klimaschutzes im Plangebiet verbindlich vorgegeben.

Für die Mindestgröße der Modulfläche für Solaranlagen wird abweichend vom Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg die Grundfläche des Hauptgebäudes herangezogen. Die Grundfläche ist klar definiert und in jedem Bauantrag anzugeben. Aufgrund der topographiebedingt weitgehend gleichmäßigen Besonnung der Gebäude sowie aufgrund der eingeräumten Flexibilität zur Anbringung der Module – Dächer, Fassaden, Dächer von Nebenanlagen – ist diese klarere Bezugsgröße gegenüber der im Gesetz vorgesehenen Größe der geeigneten Dachflächen und deren Belegung zu 60 % im Plangebiet angemessen.

Der festgesetzte Wirkungsgrad von 19 % ist sowohl für mono- als auch polykristaline PV-Dachflächenmodule mit dem Stand der Technik ohne weiteres zu erreichen. Bei monokristallinen Modulen liegt der Wirkungsgrad nach derzeitigem Stand der Technik bei 20 – 22 %, bei polykristallinen Modulen bei 15 – 20 %.

Der im Bebauungsplan verankerte Wirkungsgrad bezieht sich explizit auf PV-Dachflächenmodule und nicht auf andere Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, wie z.B. dachintegrierte PV-Ziegel oder andere innovative Formen der Solarnutzung. Werden im Zuge eines Bauantrags innovative Solarkonzepte vorgelegt, die unterhalb des oben genannten Wirkungsgrades bleiben, können diese somit auch realisiert werden.

Ansonsten sind das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) sowie die Verordnungen des Landes Baden-Württemberg zur Photovoltaikpflicht nach § 8e KSG BW in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

6.19 Lärmschutz

Zum Schutz vor Lärmimmissionen werden bauzeitliche Reihenfolge, passive Schallschutzmaßnahmen und Grundrissorientierungen entsprechend der Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt. So sind die Baufelder zwischen Haupterschließungsstraße und Dreisam-Grünzug zuerst zu errichten, damit sie den Lärm für die dahinterliegenden Baufelder abschirmen. Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Einzelnen die Schalldämmung der Umfassungsbauteile (insbesondere Schallschutzfenster), die Grundrissanordnung (Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite), die Belüftung bzw. der Ausschluss von Schlafräumen und Kinderzimmern, der

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Schutz von Außenwohnbereichen sowie der Hinweis für das Baugenehmigungsverfahren einer zeitlichen Einschränkung der Nutzung und Belieferungszeiten des Lebensmittelmarktes. Insgesamt wird die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse in erster Linie über Maßnahmen an den geplanten Gebäuden sichergestellt (passiver Lärmschutz).

6.19.1 Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Die Festsetzung zu den Schalldämm-Maßen von Außenbauteilen wird getroffen, damit in den jeweils dahinterliegenden, schutzbedürftigen Räumen gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse erreicht werden. Als Grundlage für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum vorliegenden Bauungsplan die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018, mehrere Teile) herangezogen. Demnach werden entsprechend den äußeren Lärmeinwirkungen die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ermittelt.

6.19.2 Grundrissgestaltung/ -orientierung

Aufgrund der vor allem durch die B 31a und die Paduaallee geprägten Lärmsituation im Plangebiet werden die Festsetzungen zur Grundrissorientierung getroffen.

6.19.3 Belüftung von Schlafräumen

Die Belüftung von Schlafräumen wird festgesetzt, damit sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung zu den Schalldämm-Maßen der Außenbauteile erfüllt werden, als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird. Ein Mindestluftwechsel sorgt dafür, dass die Atemluft über ausreichend Sauerstoff verfügt und ist daher ein Beitrag zu einer gesunden Nachtruhe.

6.19.4 Schutz der Außenwohnbereiche

Der Schutz von Außenwohnbereichen wird festgesetzt, damit Terrassen, Loggien und Balkone eine ausreichende Aufenthaltsqualität für deren Nutzer haben.

Für die immissionsschützenden Festsetzungen hinsichtlich der Außenwohnbereiche gilt der Wert von 64 dB(A) tags als Schwelle. Beurteilungsgrundlage sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 18005, 16. BImSchV, DIN 4109, VDI 2719, Hamburger Leitfaden).

6.19.5 Bauzeitliche Reihenfolge

Indem zuerst die Bauten zwischen Hapterschließungsstraße und Dreisam-Grünzug errichtet werden, wird der Straßenlärm für die weiter von diesen Straßen entfernt liegenden Baufelder abgeschirmt. Gebäude die dort danach errichtet werden, profitieren von dieser Abschirmung und müssen dadurch einen etwas geringeren passiven Schallschutz am Gebäude umsetzen.

6.19.6 Andienung des Mischgebiets

Damit keine Konflikte zwischen dem geplanten Nahversorger und den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet und in der sonstigen Umgebung entstehen, wird die Anlieferung innerhalb des Gebäudes festgesetzt. Damit weist die Einhausung (Inklusive Zu-/ Abfahrtstor) bereits ein Schalldämmmaß von $R'_{w,R} = 25$ dB auf und erfüllt das notwendige Mindestmaß. Die weiteren Empfehlungen, wie

- Beschränkung der Öffnungszeiten des Nahversorgers auf maximal den Zeitraum zwischen 7:15 Uhr bis 20:45 Uhr, so dass keine Fahrbewegung (auch nicht von Mitarbeitern oder Reinigungspersonal) in der Zeit zwischen 21:00 und 7:00 Uhr erfolgt,
- keine Andienung in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr (auch nicht mit geschlossenem Tor),

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

- keine Lieferung von Backwaren oder ähnlichem in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr,
- Asphaltierung aller Fahrgassen und Parkplatzbereiche,
- Beschränkung der Emissionen durch geplante technische Anlagen je nach Lage am Tag und in der Nacht,
- Einhausung der Einkaufswagenbox an drei Seiten und Verwendung von Einkaufswagen mit Kunststoffkörben (keine Metallkörbe),
- Begrenzung der Andienvorgänge im Tageszeitraum sowohl für den Nahversorger als auch für die Bäckerei und
- Lärmschutzwand entlang der südöstlichen Seite des Parkdecks,

können nicht bauplanungsrechtlich geregelt und damit nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die hier aufgelisteten Lärmschutzmaßnahmen stellen nur ein mögliches Maßnahmenkonzept dar, um zu zeigen, dass ein Nahversorger grundsätzlich im geplanten Bereich umsetzbar ist. Eine genaue Prüfung von konkreten Schutzmaßnahmen müsste in jedem Fall im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen, wenn gerade für den Nahversorger die Planung auch detaillierter vorliegt. Sie sind als Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen.

6.19.7 Tiefgaragen für Wohngebäude

An den geplanten Wohngebäuden werden teilweise im direkten Umfeld der Tiefgaragenzufahrten der Bewohner die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete in der Nacht überschritten. Das deutet auf Störungen vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer im direkten Umfeld der Zufahrten hin. Aus diesem Grund werden Vorgaben zur baulichen Ausführung der Tiefgaragenrampen festgesetzt.

6.19.8 Wohnmobilplatz

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor den gewerblichen Lärmeinwirkungen durch die Nutzung des Wohnmobilplatzes, insbesondere durch das nächtliche Schlagen von Wohnmobiltüren, wird die Festsetzung von Mindestabständen für die Stellplätze getroffen.

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen/ Fassadengestaltung

Ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist eine ruhige Dachlandschaft mit begrünten Flachdächern. Deshalb wird für die Dachform meist das Flachdach festgesetzt. Diese Dachform eignet sich sowohl für eine Dachbegrünung als auch für die Installation von Solaranlagen.

Als Beitrag zu einem behutsamen Übergang von der vom Satteldach geprägten Bestandsbebauung kann für die kleinteilige Familienhausbebauung entlang des Mühlbachs auch ein Satteldach als Dachform gewählt werden.

Die Festsetzungen zur Farbgestaltung bei den Gebäudefassaden erfolgen aus gestalterischen Gründen. Erfahrungen haben gezeigt, dass Gebäude mit sehr grellen bzw.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

sehr dunklen Fassaden störende Auswirkungen auf Nachbargebäude und die Umgebung haben können und nicht im Sinne der Klimaadaptation wirken (Fassaden mit dunkler Farbgebung erhitzen sich schneller und geben die Wärme länger in die Umgebung ab).

7.2 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Bebauung soll sich in die Umgebung einfügen und einen hohen Gartenanteil und Durchgrünungsgrad sichern. Durch eine konsequente grünordnerische Gestaltung der unbebauten Freiflächen wird eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität im neuen Baugebiet sichergestellt. Der Ausschluss von so genannten „Schottergärten“ bestätigt letztlich deren bereits gesetzlich geregelte Unzulässigkeit (§ 21a Naturschutzgesetz BW 2020).

Die Höhenbeschränkung für Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin dient der Verkehrssicherheit, insbesondere in den Einmündungsbereichen der Seitenstraßen.

Die Eingrünung von Nebenanlagen für Müllbehälter dient der gestalterischen Einbindung in die Grün- und Freiflächen.

7.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dazu, deren Anzahl, Größe und Anbringungsorte zu beschränken, um eine adäquate Gestaltung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten. Insbesondere auffällige Werbeanlagen wie blinkende Lichtwerbung werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um keine Konflikte zur geplanten Wohnnutzung zu erzeugen. Den gewerblichen Nutzungen werden im Plangebiet Werbeanlagen im Rahmen des festgesetzten Gebietscharakters ermöglicht. Die Regelungen lassen individuelle Gestaltungsfreiheiten innerhalb eines einheitlichen Gestaltungsrahmens zu.

7.4 Antennen

Die Festsetzungen zu Antennen und Satellitenempfangsanlagen dienen der Begrenzung solcher zum öffentlichen Raum gerichteten Anlagen. Ein Übermaß an Antennen bzw. Satellitenanlagen an und auf Gebäuden wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild der Gebäude aus und beeinträchtigt den Gesamteindruck. Um den öffentlichen Raum vor einem Überhandnehmen von Antennenanlagen zu schützen, sind die Anlagen zu bündeln und auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Seite anzubringen.

7.5 Aufschüttungen/ Geländeausgleiche

Die Regelungen zu Aufschüttungen bzw. Geländeausgleiche dienen dem landschaftsgerechten Einbinden des neuen Baugebiets in seine stadt- und naturräumliche Umgebung. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Grundwasserstände von Bedeutung, weil deshalb die neuen Erschließungsstraßen bis über ca. 1,5 Meter höher als das bestehende Gelände angelegt werden und Tiefgaragen nicht gänzlich unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden können.

7.6 Abstellplätze für Fahrräder

Im Sinne einer nachhaltigen Mobilität werden qualitativ und quantitativ hochwertige Fahrradstellplätze festgesetzt, die über die Festlegungen der aktuellen LBO hinausgehen. So sind Abstellplätze für Fahrräder, die den Wohnungen zugeordnet sind, in abschließbaren Räumen, die stufenlos z.B. per Rampe oder Aufzug zu erreichen sind,

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

herzustellen. Für Fahrrad-Abstellplätze, die dem Einzelhandel und den sonstigen Nutzungen im Plangebiet zugeordnet sind, sind auf den nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstücks Fahrrad-Bügel in ausreichender Anzahl vorzusehen.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Kennzahlen

Geltungsbereich	138.219 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	47.840 m ²	34,6 %
Mischgebiet	3.486 m ²	2,5 %
Fläche für den Gemeinbedarf	2.158 m ²	1,6 %
Sondergebiet „Wohnmobilplatz“	6.085 m ²	4,4 %
Verkehrsfläche	18.656 m ²	13,5 %
Verkehrsfläche „P+R-Platz“	9.425 m ²	6,8 %
Verkehrsfläche „verkehrsberuhigter Bereich“	4.814 m ²	3,5 %
Private Verkehrsflächen (Car-Sharing-Stellplätze)	72 m ²	
Öffentliche Grünflächen „Park/ Spielplatz“	9.544 m ²	6,9 %
Öffentliche Grünfläche i.V.m. Maßn. nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB	27.106 m ²	19,6 %
Private Grünflächen	2.004 m ²	1,5 %
Private Grünflächen „Gärtnern in Freiburg“	2.710 m ²	2,0 %
Wasserfläche (Mühlbach)	3.363 m ²	2,4 %
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	956 m ²	0,7 %
Wohneinheiten im Plangebiet:		
Aufgrund neuer Baurechte	ca. 550 WE	
Aufgrund bestehender Baurechte	ca. 50 WE	

8.2 Gesamtabwägung

Die Stadt Freiburg verzeichnet ein ungebrochenes Bevölkerungswachstum. Ohne wirksame Strategien zur Wohnraumschaffung wird sich die Wohnungsknappheit in den nächsten Jahren weiter verschärfen. Das Gebiet „Im Zinklern“ wurde bereits seit den 1980er-Jahren im jeweils wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Abwägung der Überplanung landwirtschaftlicher Flächen fand damit bereits in der Gesamtbetrachtung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung statt. Die vorliegende Planung überführt die vorbereitende Bauleitplanung nun entsprechend der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in verbindliches Planrecht. Die baugesetzliche Leitlinie einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sind der Planung zugrunde liegende Prämissen.

Mit der vorliegenden städtebaulichen Planung soll der Stadtteil Lehen gestärkt und eine seit langem in der Stadtentwicklung Freiburgs vorgesehene Wohnbaufläche umgesetzt werden. Zum einen wird dadurch der dringend benötigte Wohnraum sowie ein Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung für den Ortsteil Lehen geschaffen und zum anderen wird die Bevölkerungsentwicklung und -struktur des Stadtteils Lehen in Bezug auf die infra-

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

strukturelle Auslastung (z. B. Schulen, Nahversorgung oder Hallenbad) stabilisiert werden.

Im vorliegenden städtebaulichen Entwurf wird mit Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern ein breites Spektrum an verschiedenen bzw. unterschiedlichen Wohnungsgrößen/ Wohnformen errichtet, das Menschen in den unterschiedlichsten Lebensphasen ein neues Zuhause bietet. Die beiden Quartiersplätze sind die wichtigsten öffentlichen Räume innerhalb des neuen Wohngebiets. Insbesondere der in der Verlängerung der bestehenden Stichstraße bzw. der Planstraße 2 gelegene Platz bildet das Zentrum des Quartiers. Durch die am Platz angesiedelten und z.T. über das Quartier hinausreichenden Nutzungen – Nahversorger, Pflegeeinrichtung, Kita – ist er auch für alle Bewohner Lebens von Bedeutung. Die damit einhergehende Funktion als Bindeglied zwischen bestehendem Ort und neuem Quartier findet städtebaulich dadurch seinen Ausdruck, indem der Platz an seiner zum Ort hin gewandten Seite unbebaut bleibt und so (Sicht-/Raum-)Beziehungen zwischen alt und neu ermöglicht.

Die öffentliche Nutzbarkeit der dem Quartiersplatz gegenüberliegende Grünfläche ist zur Erfüllung der oben beschriebenen städtebaulichen Funktion der Fläche und wegen der ausreichenden vorgesehenen Freiraumversorgung im Plangebiet nicht notwendig. Die Fläche kann dem Eigentümer weiterhin zur Nutzung zur Verfügung stehen. Die Festsetzung als private Grünfläche ist daher folgerichtig und darüber hinaus weniger eingriffintensiv als die Entziehung der privaten Nutzbarkeit durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche. Durch deren private Nutzung als Hausgärten durch den Eigentümer, bzw. die künftigen Bewohner der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung (WA 12) entsteht ein gegenüber dem Quartiersplatz stillerer, grüner Bereich, der einerseits den Bewohnern des Grundstücks zum Refugium werden kann und andererseits einen Beitrag für ein verträgliches Kleinklima im Quartier leistet und somit auch der Allgemeinheit dient. Mit ihr werden auch die im Bestand vielfach vorhandenen, an den Mühlbach angrenzenden Hausgärten als stadt- und freiraumgestalterisches Element aufgegriffen. Auch damit wird das Ziel verfolgt, zwischen alt und neu einen städtebaulich harmonischen, integrierenden Übergang zu schaffen.

Weitere Ziele, die mit der Planung verfolgt werden, sind:

- Bau einer Pflegeeinrichtung.
- Schaffung von zwei quartiersprägenden Plätzen (Eichenplatz und Quartiersplatz) als Treffpunkt für die Nachbarschaften sowie für das Zusammenwachsen des Alt-Ortes Lehen mit der neuen Siedlungsfläche bzw. deren Bevölkerung.
- Herstellung einer barrierefreien öffentlichen Erschließung.
- Sicherung und Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen mit attraktiven Kinderspielplätzen und generationenübergreifenden Aufenthaltsflächen.
- Bereitstellung einer Fläche für „Gärtnern in Freiburg“ und für eine Ballspielwiese.
- Sicherung von Gewässerrandstreifen an der Dreisam und am Mühlbach entlang zur Umsetzung von naturschutz- und/oder artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Erhaltung von Retentionsraum für den Fall eines extremen Hochwasserereignisses.
- Sicherung und Erweiterung des P&R Angebotes mit einer aufgeständerten Photovoltaik-Anlage an der Paduaallee.
- Bereitstellung einer ca. 0,6 ha großen Fläche für einen Wohnmobilplatz.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Im Plangebiet lassen sich mit den Festsetzungen zum Schallschutz und zur Begrünung des Wohnumfeldes und der Gebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schaffen. Mit der gegenüber dem heutigen mittels Aufschüttungen angehobenen Geländeneivea der künftigen Baufelder kann der Schutz des Grundwassers und vor sehr seltenen, aber nicht auszuschließenden Hochwasserereignissen weitgehend erreicht werden. Da einem Restrisiko mit den empfohlenen Maßnahmen des Hochwasser angepassten Bauens begegnet werden kann und die Wahrscheinlichkeit eines extremen Hochwassers sehr gering ist, wird in der Abwägung daher den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen der Vorrang eingeräumt.

Und auch die benachbarten Stadtquartiere Lehens werden durch die vom neuen Baugebiet erzeugten Verkehre und Emissionen nicht bzw. nicht über ein zumutbares Maß hinaus belastet. Das bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) bislang mutmaßlich im Plangebiet stehende bzw. fließende Wasser der Dreisam wird durch die geplanten Aufschüttungen der Baufelder zu großen Teilen in die um- und unterliegenden Stadtquartiere verdrängt. Weil im Plangebiet jedoch mit Mühlbach- und Dreisamgrünzug weiterhin Retentionsraum zur Verfügung steht, wird das aus dem Plangebiet verdrängte Wasser zu einer allenfalls punktuellen und kleinräumigen Verschärfung des Hochwasserrisikos führen. Aufgrund der geringen Wahrscheinlichkeit eines extremen Hochwassers einerseits, den gewichtigen mit der Planung verfolgten Belangen andererseits ist es als hinnehmbar einzustufen.

Mit den Festsetzungen zu den Grünzügen entlang von Mühlbach und Dreisam, zur Begrünung der Gärten und Gebäudedächer lassen sich die Eingriffe in Natur und Umwelt minimieren. Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Umwelt können durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen inner- und außerhalb des Baugebiets kompensiert werden. Der Artenschutz wird durch die Schaffung von neuen Lebensräumen – insbesondere für die Zauneidechse – neuen Kunstquartieren und Nistkästen, die vor Baubeginn hergestellt und funktionstüchtig sein werden, gewahrt.

Die vorliegende Planung ist daher ein wichtiger Beitrag zur Wohnraumversorgung in Freiburg, die trotz der damit verbundenen Eingriffe und Belastungen eine im Hinblick auf Mensch, Natur und Umwelt verträgliche Lösung darstellt.

9 Kosten

Die Übernahme von Kosten, die mit der Baugebietsentwicklung in Verbindung stehen, wird von den Planungsbegünstigten über städtebauliche Verträge erklärt.

10 Inhalte des städtebaulichen Vertrags

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags unterliegt schwierigen rechtlichen Rahmenbedingungen, die sich aus dem Angemessenheitserfordernis des § 11 Abs. 2 BauGB ergeben. Diese erfordern Modifikationen von den baulandpolitischen Grundsätzen. Die sich aus ihnen ergebenden städtischen Forderungen konnten aber überwiegend in den Verhandlungen mit den Planungsbegünstigten vereinbart werden.

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

Gemäß § 11 Abs. 2 BauGB, welcher sich in den baulandpolitischen Grundsätzen widerspiegelt, muss bei städtebaulichen Verträgen den Eigentümer_innen ein angemessener Anteil des planungsbedingten Wertzuwachses verbleiben. Dieser liegt in der Regel bei einem Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses (siehe aktuelle Fassung der baulandpolitischen Grundsätze). Zwar lässt sich für einen städtebaulichen Vertrag zur Entwicklung des Baugebiets im Zinklern mit der Planungshistorie und insbesondere mit dem Vorliegen einer städtebaulichen Entwicklungssatzung rechtfertigen, dass den Eigentümern weniger als ein Drittel des errechneten Planungsgewinns verbleiben darf. Die absolut zulässige Belastungsgrenze ist jedenfalls dann erreicht, wenn der Planungsgewinn zu 100 % aufgebraucht wird. Denn selbst im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme darf von den Eigentümern nicht mehr als der gesamte Planungsgewinn abverlangt werden. Daher bedarf es für den städtebaulichen Vertrag Modifikationen von den baulandpolitischen Grundsätzen. Dabei wenden einerseits die Planungsbegünstigten 100 % des Planungsgewinns für die Entwicklung auf, andererseits übernimmt die Stadt teilweise Kosten und Kostenrisiken. Zusätzlich soll eine einzelfallbezogene Sondervereinbarung zur Realisierung von gefördertem Mietwohnungsbau aufgenommen werden. Ohne diese Modifikationen von den baulandpolitischen Grundsätzen bestünde ein hohes rechtliches Risiko der Unwirksamkeit des städtebaulichen Vertrags.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Inhalte im städtebaulichen Vertrag vereinbart:

- Übernahme der Kosten für die erforderlichen Gutachten, Untersuchungen und Planung,
- Übernahme der Kosten für die Mehrfachbeauftragung und die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs,
- Durchführung der Erschließung durch die Stadt Freiburg,
- Übernahme der Kosten für die Erschließungsanlagen des Baugebiets – Straßen, Wege, öffentliche Parkflächen, Beleuchtung, Mehrgenerationenspielplatz, multifunktionale Ballspielfläche, öffentliche Grünanlagen, Brückenbauwerke – einschließlich der Planungs- und Bauleitungskosten,
- Vereinbarung zur unentgeltlichen Übernahme der privaten Grünfläche durch die Stadt mit der Zielsetzung gärtnerische Nutzungen gemäß dem Konzept „Gärtnern in Freiburg“ dort etablieren zu können,
- Übernahme sämtlicher Kosten für die Umsetzung der arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Herstellung, dauerhafte Pflege, Wertersatz für Grundstücke, ökologische Baubegleitung),
- Übernahme der Kosten für das Monitoring der arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen,
- Übernahme, Ersatz und Sicherung der Grundwassermessstellen,
- Kostenverteilungsmaßstab und Kostendeckelung auf 11 Mio. € für die Bauvoraussetzungskosten sowie Beteiligung der Stadt aufgrund der Wohnmobilstellfläche im Umfang von ca. 1,4 Mio. €,
- Regelung zu einem evtl. Flächentausch mit einem Planungsbegünstigten,
- Verpflichtung zur Errichtung der Gebäude als Effizienzhaus 55 ohne Verpflichtung zur Wärmerückgewinnung bei den Lüftungsanlagen,
- Empfehlung zur Umsetzung des vorliegenden Energiekonzepts,
- Teilweise Ablöse der Kosten für die Errichtung von Betreuungsplätzen für über-3-Jährige und unter-3-Jährige in Höhe von 6,93 Mio. €,
- Realisierungsfristen für die Umsetzung von Hochbauprojekten,

Begründung zu Plan-Nr. 5-100

- Kostenübernahme für Mehrfachbeauftragung Quartiersplatz,
- Verpflichtung, Bauvorhaben an fünf festgelegten Bereichen zur Beratung dem Gestaltungsbeirat vorzulegen, um städtebauliche Qualität zu gewährleisten,
- Unentgeltliche Flächenabtretung für die Umsetzung von Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau in Höhe von 16,7 %,
- Sondervereinbarung zur Rückübertragung von Flächen im Erbbaurecht an zwei Investoren,
- Verpflichtung zur Durchführung einer vereinbarten amtlichen oder freiwilligen Bodenordnung sowie die daraus entstehende Kostentragungspflicht,
- Verpflichtung zur Barrierefreiheit bei allen Gebäuden mit mehr als 3 Geschossen.

Inhaltlich werden folgende Abweichungen von den baulandpolitischen Grundsätzen vorgesehen:

- Deckelung der Übernahme der Bauvoraussetzungskosten auf 11,0 Mio. €. Die Stadt trägt das Risiko der darüber hinaus gehenden Kosten.
- Für die Errichtung der erforderlichen Kiga-/Kita-Plätze sollen die Ablösebeträge auf 6,93 Mio. € (anstatt 8,13 Mio. €) gedeckelt werden, an denen sich die Stadt anteilig der eigenen Flächen beteiligt. In diesem Zusammenhang trägt die Stadt das Risiko, dass das Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung 2020-2021“ nicht fortgeführt wird und somit keine Zuschüsse in Höhe von ca. 1,2 Mio. € beantragt werden können.
- Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, 16,7 % der zuzuteilenden Nettowohnbaulandfläche für Wohnen mit einer Fläche von insgesamt 7.253 m² unentgeltlich an die Stadt abzutreten, um auf diesen Flächen Maßnahmen im geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren. Aus diesen erhalten die Treubau Freiburg AG und die Projektgesellschaft I mbH im Rahmen einer Sondervereinbarung zusammen zwei Drittel (entspricht rd. 4.800 m² Nettobauland) im Erbbaurecht von der Stadt zur Verfügung gestellt für einen Zeitraum über 75 Jahre und einem jährlichen Erbbauzins von 1,5 %. Gleichzeitig verpflichten sich die beiden Planungsbegünstigten zu dieser abgetretenen Fläche gemeinsam zusätzlich auf 500 m² ihrer eigenen Nettobaulandfläche geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren. Die Stadt verpflichtet sich auf der Grundlage der mit den Hauptinvestoren geführten Gespräche mindestens 500 m² zusätzlich zu ihren eigenen Nettobaulandflächen einzubringen. Insgesamt werden damit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nettobauland für sozialen Mietwohnungsbau im Umfang von 8.200 m² entstehen.

Ergänzend verzichtet die Stadt auf die Erhebung der Verwaltungsgebühren einzelner Fachämter.

Freiburg i. Br., den *(Datum des
Satzungsbeschlusses)*
Dezernat V

(Prof. Dr. Haag)
Bürgermeister

**Anlage 6 zur DRUCKSACHE G-23/030
Bebauungsplan mit örtlichen
Bauvorschriften und Ausgleichsflächen
in Lehen, Betzenhausen und St. Georgen
„Im Zinklern“,
Plan-Nr. 5-100
Umweltbericht**

Umweltbericht zum Bebauungsplan 5-100 Im Zinklern

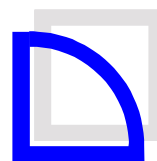
Auftraggeber:
Stadt Freiburg

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. S. Gilcher
M. Sc. D. Dreier
Dipl. Biol. R. Kölsch

22.04.2022

LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG
Gaede und Gilcher Partnerschaft, Landschaftsplaner

Schillerstr. 42, 79102 Freiburg, Tel. 0761/7910297, www.gaede-gilcher.de



INHALT

1	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	1
2	ZU BERÜCKSICHTIGENDE ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	3
2.1	ZIELE AUS DEN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN	3
2.2	ZIELE AUS DEN EINSCHLÄGIGEN FACHPLÄNEN	3
2.2.1	REGIONALPLAN.....	3
2.2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	3
2.2.3	STÄDTEBAULICHER RAHMEN.....	3
2.2.4	LANDSCHAFTSPLAN	4
3	BESCHREIBUNG DER GEPRÜFTEN PLANUNGSVARIANTEN	5
4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	6
4.1	MENSCH	6
4.1.1	BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG.....	6
4.1.2	NULLFALLPROGNOSE	8
4.1.3	WIRKUNG DES VORHABENS.....	9
4.2	TIERE, PFLANZEN UND IHRE LEBENSÄRÄUME (BIODIVERSITÄT).....	16
4.2.1	BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG.....	16
4.2.2	NULLFALLPROGNOSE	35
4.2.3	WIRKUNG DES VORHABENS.....	35
4.2.3.1	Eingriffsregelung.....	35
4.2.3.2	Artenschutzrecht.....	36
4.3	BODEN / FLÄCHE	43
4.3.1	BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG.....	43
4.3.2	NULLFALLPROGNOSE	45
4.3.3	WIRKUNG DES VORHABENS.....	45
4.4	WASSER	46
4.4.1	BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG.....	46
4.4.2	NULLFALLPROGNOSE	50
4.4.3	WIRKUNG DES VORHABENS.....	50
4.5	KLIMA / LUFT	53
4.5.1	BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG.....	53
4.5.2	NULLFALLPROGNOSE	55
4.5.3	WIRKUNG DES VORHABENS.....	55
4.6	ORTS-/LANDSCHAFTSBILD.....	58
4.6.1	BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG.....	58
4.6.2	NULLFALLPROGNOSE	60
4.6.3	WIRKUNG DES VORHABENS.....	60
4.7	KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	61
4.7.1	BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG.....	61
4.7.2	NULLFALLPROGNOSE	61
4.7.3	WIRKUNG DES VORHABENS.....	61
4.8	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN.....	62

4.9	KUMULATIONSWIRKUNGEN	63
4.10	RECHNERISCHE ZUSAMMENFASSUNG DES VERBLEIBENDEN EINGRIFFS.....	63
5	UMWELTSCHÜTZENDE MASSNAHMEN	64
5.1	MENSCH	64
5.2	PFLANZEN UND TIERE UND IHRE LEBENSÄRÄUME (BIODIVERSITÄT)	66
5.2.1	MAßNAHMEN IM PLANGEBIET	66
5.2.2	MAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETS	70
5.2.3	INANSPRUCHNAHME VON ÖKOPUNKTEN AUS DEM ÖKOKONTO.....	73
5.3	BODEN / FLÄCHE	74
5.4	WASSER	74
5.5	KLIMA / LUFT	75
5.6	LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNGSEIGNUNG	76
5.7	KULTUR- UND SACHGÜTER	76
6	EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ	77
6.1	ÜBERSICHT	77
6.2	ÄNDERUNGEN DER 2. OFFENLAGE MIT AUSWIRKUNGEN AUF DIE EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ	83
7	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING).....	84
8	INFORMATIONEN- UND WISSENSLÜCKEN	85
9	ZUSAMMENFASSUNG	85
10	QUELLENVERZEICHNIS	94
10.1	GUTACHTEN	94
10.2	SONSTIGE QUELLEN.....	95

ANHANG 1: ZIELE AUS DEN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN

ANHANG 2: BERECHNUNGSGRUNDLAGEN EINGRIFF UND AUSLEICH

ANHANG 3: ZUSAMMENSTELLUNG EXTERNER AUSGLEICHSFLÄCHEN UND MAßNAH-
MENTYPEN (ÜBERSICHT)

ANHANG 4: AUSZUG AUS DEM GUTACHTERLICHEN FACHBEITRAG ZUR
ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

KARTEN UND PLÄNE:

BIOTOPTYPEN: BESTAND

BEWERTUNG SCHUTZGUT TIERE/ PFLANZEN

BIOTOPTYPEN: PLANUNG

EXTERNER AUSGLEICH MIT MAßNAHMENBEZEICHNUNG

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1-1:	Lage des Plangebiets (Grundlage: FreiGIS)	2
Abbildung 2-1:	Darstellung des Plangebiets im Landschaftsplan 2020 (Quelle: FreiGIS).....	4
Abbildung 4-1:	Oberflächentemperaturen der Tagbefliegung vom 08.07 2002, 4 Uhr (oben) und der Nachtbefliegung vom 09.07.2002, 4 Uhr (unten). Die weiße Umrandung markiert die Lage des Plangebiets (IMA 2016)	7
Abbildung 4-2:	Geschützte Biotope gem. § 33 NatSchG (Datengrundlage: LUBW Daten- und Kartendienst).....	16
Abbildung 4-3:	Natur- und Landschaftsschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete (Datengrundlage: LUBW Daten- und Kartendienst)	17
Abbildung 4-4:	Biotopverbund mittlerer Standorte (Datengrundlage: LUBW Daten- und Kartendienst)	18
Abbildung 4-5:	Wertgebende Teilebensräume von Fledermäusen (schraffiert dargestellt), schwarze Linie/Pfeil: Flugrouten, Kreise schwarz: Anzahl Aufnahmen (ZURMÖHLE 2020); Abgrenzung entspricht dem Bearbeitungsgebiet, nicht dem Plangebiet.....	24
Abbildung 4-6:	Darstellung der „Papier“-Reviere wertgebender Brutvogelarten 2020. (SEIFERT 2021)	29
Abbildung 4-7:	Lebensraumbewertung Reptilien (ZURMÖHLE 2020)	30
Abbildung 4-8:	Lage der Altlast 0-3809 (Quelle: Stadt Freiburg, Umweltschutzamt)	44
Abbildung 4-9:	Wasserschutzgebiet March / Umkirch (Datengrundlage: LUBW Daten- und Kartendienst).....	47
Abbildung 4-10:	Grundwasserhöhengleichen (graue Linien) (Quelle: FreiGIS, Stadt Freiburg).....	48
Abbildung 4-11:	Überschwemmungsbereiche bei unterschiedlichen Hochwasser-Jährlichkeiten (Quelle: FreiGIS Stadt Freiburg)	49
Abbildung 4-12:	Karte Überflutungsnachweis Verkehrswege bei einem 30-jährlichen Niederschlagsereignis (FICHTNER 2020)	51
Abbildung 4-13:	Karte Überflutungsnachweis Verkehrswege bei einem außergewöhnlichem Niederschlagsereignis (FICHTNER 2020).....	52
Abbildung 4-14:	Strömungsverhältnisse drei Stunden nach Einsetzen der Kaltluftabflüsse (IMA 2016).....	54
Abbildung 4-15:	Naherholung entlang der Dreisam mit Blick nach Nordwesten, Bebauungsplangebiet rechts des Damms angrenzend.....	59
Abbildung 4-16:	Lage des Kulturdenkmals „Mühlbach“.....	61
Abbildung 5-1:	Rebterrassen / Trockenmauer auf Flst. Nr. 5095 (FR-Munzingen).....	74

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 4-1:	Bewertung der Biotoptypen (Ausgangssituation)	22
Tabelle 4-2:	Bewertung der Einzelbäume (Ausgangssituation).....	22
Tabelle 4-3:	Im Plangebiet festgestellte Fledermausarten (Untersuchung 2020).....	23
Tabelle 4-4:	Quartierpotenzial für Fledermäuse	25
Tabelle 4-5:	Artenliste der im Plangebiet im Jahr 2020 nachgewiesenen Vogelarten).....	28
Tabelle 4-6:	Artenliste Tagfalter, Heuschrecken, Libellen.....	33
Tabelle 4-7:	Inanspruchnahme von Bäumen	36

1**BESCHREIBUNG DES VORHABENS****Anlass**

Bevölkerungsprognosen für die Stadt Freiburg gehen von einem weiteren Wachstum aus und begründen somit eine weiterhin stark erhöhte Wohnungsnachfrage. Aufgrund der prosperierenden Entwicklung der Stadt Freiburg in den vergangenen Jahrzehnten, mit der auch ein starkes Bevölkerungswachstum verbunden war und ist, ist die Schaffung von neuem Wohnraum eine der drängendsten Aufgaben der Stadtplanung. Dieser Bedarf ist so groß, dass trotz des Ausschöpfens aller aktivierbarer Innenentwicklungspotenziale im bereits vorhandenen Siedlungsgebiet sowie der Planung neuer Stadtteile dazu auch die Siedlungserweiterung an den Rändern der Stadt notwendig ist.

Das Gewann „Im Zinklern“ im Stadtteil Lehen ist seit Jahrzehnten im jeweils wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche geführt worden. Seine Lage bietet ein großes Potenzial für den Wohnungsbau sowie für ein Qualität volles Wohnumfeld. Aufgrund des hohen Bedarfs war die Fläche „Zinklern“ durch den Gemeinderat bereits 2006 in die Zeitstufe 1 zur allgemeinen Siedlungsflächenentwicklung der Stadt eingeordnet worden. Der Bau- und Umlegungsausschuss der Stadt Freiburg hat daraufhin am 30.11.2011 für das Gebiet „Im Zinklern“ die Aufstellung eines Bebauungsplans (Plan-Nr. 5-100, Stadtteil Lehen) beschlossen.

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lehen im Bereich der Straße „Im Zinklern“.

Im Westen / Südwesten wird das Plangebiet durch die Dreisam begrenzt, im Südosten durch die Paduaallee. Im Nordosten bildet die an die Breisgauer Straße angrenzende Wohnbebauung die Grenze des Plangebietes.

Das rund 13,8 ha große Plangebiet ist aktuell überwiegend von landwirtschaftlicher Acker- sowie Grünlandnutzung und einzelne, teils verwilderte Gärten geprägt. Einzig der ca. 2,4 ha große, bestehende Park+Ride-Platz an der Paduaallee im Osten des Plangebiets stellt davon eine Ausnahme dar



Abbildung 1-1: Lage des Plangebiets (Grundlage: FreiGIS)

Inhalte und Ziele des B-Plans

Mit der vorliegenden Planung soll der Stadtteil Lehen gestärkt und die seit langem im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbauflächenentwicklung umgesetzt werden. Ziel ist zuallererst die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Gleichzeitig soll die Bevölkerungsentwicklung- und -struktur im Stadtteil Lehen stabilisiert werden, um dort die infrastrukturelle Auslastung (z.B. Schulen, Nahversorgung, Hallenbad) weiterhin sicher zu stellen. Wichtig ist dabei auch die Verträglichkeit des neu zu bebauenden, mit einem eigenständigen Charakter geplanten Teils von Lehen mit dem eher ländlich geprägten und gewachsenen „alten“ Lehen. Im Plangebiet ist daher im überwiegenden Teil die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet WA vorgesehen, sowie von Mischgebiet im Bereich der Nahversorgung, Flächen für den Gemeinbedarf und eines Sondergebiets für den Wohnmobilstellplatz.

Als grünordnerische Festsetzungen sind hervorzuheben: Erhalt von Bäumen und Grünbereichen insbesondere entlang des Mühlbachs und Schaffung neuer Grünbereiche entlang der Dreisam, Baumpflanzungen, Dachbegrünung. Auf dem ca. 13,8 ha großen Plangebiet sind ca. 30 %

der Fläche als private und insbesondere als öffentliche Grünfläche ausgewiesen (siehe städtebauliche Kennzahlen in der Begründung).

Etwas notwendige Verfahren zur Genehmigung wie eine „Biotopausnahme“ oder für eine Wasserrechtliche Genehmigung werden im weiteren Planungsverlauf beantragt werden

2 ZU BERÜCKSICHTIGENDE ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

2.1 ZIELE AUS DEN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN

s. Anhang 1

2.2 ZIELE AUS DEN EINSCHLÄGIGEN FACHPLÄNEN

2.2.1 REGIONALPLAN

Regionalplan 2019

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein von 2019 sind in diesem Bereich keine Schutzgebiete eingetragen.

2.2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

FNP

In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans 2020 der Stadt Freiburg i.Br. ist im Stadtteil Lehen, Gewann Zinklern (zwischen der Dreisam, der Paduaallee und der Breisgauer Straße), eine ca. 7,6 ha große Wohnbaufläche ausgewiesen. Südlich dieser Wohnbaufläche ist eine ca. 3,3 ha große Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“, südöstlich der Wohnbaufläche eine Verkehrsfläche für einen Park & Ride Platz im Gewann Hintermatte dargestellt. Die notwendige Änderung des FNP wurde eingeleitet und die weiteren Verfahrensschritte der 18. Änderung werden parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

2.2.3 STÄDTEBAULICHER RAHMEN

Städtebaulicher Rahmen

Den Städtebaulichen Rahmen bilden in diesem Fall der Flächennutzungsplan und der städtebauliche Entwurf. Der aus einer Mehrfachbeauftragung (konkurrierendes Planverfahren) siegreich hervorgegangene städtebauliche Entwurf für das Plangebiet sieht einen Städtebau vor, der folgende wesentliche Ziele erfüllt:

- Die Gestaltung eines behutsamen Übergangs zwischen den bestehenden, meist kleinteiligen und teils noch dörflich geprägten städtebaulichen Strukturen des Stadtteils Lehen und dem neuen, eindeutig mit städtischem Charakter entworfenen Stadtquartier.
- Die Ausbildung eines eigenen Quartierscharakters mit identifikationsstiftenden öffentlichen Frei- und Grünräumen.
- Die Abschirmung der von den großen Straßen - Paduaallee und B 31 - im Südosten bzw. Südwesten ausgehenden Lärmmissionen.

Bei den informellen Planungen ist der Perspektivplan Freiburg zu nennen, wonach Städtebauliche Dichte und Freiraum immer zusammen gedacht werden sollen.

2.2.4

LANDSCHAFTSPLAN

LP

Im Landschaftsplan 2020 ist der nordwestliche Bereich als geplantes Wohngebiet, der südöstliche Bereich als Grünland geführt

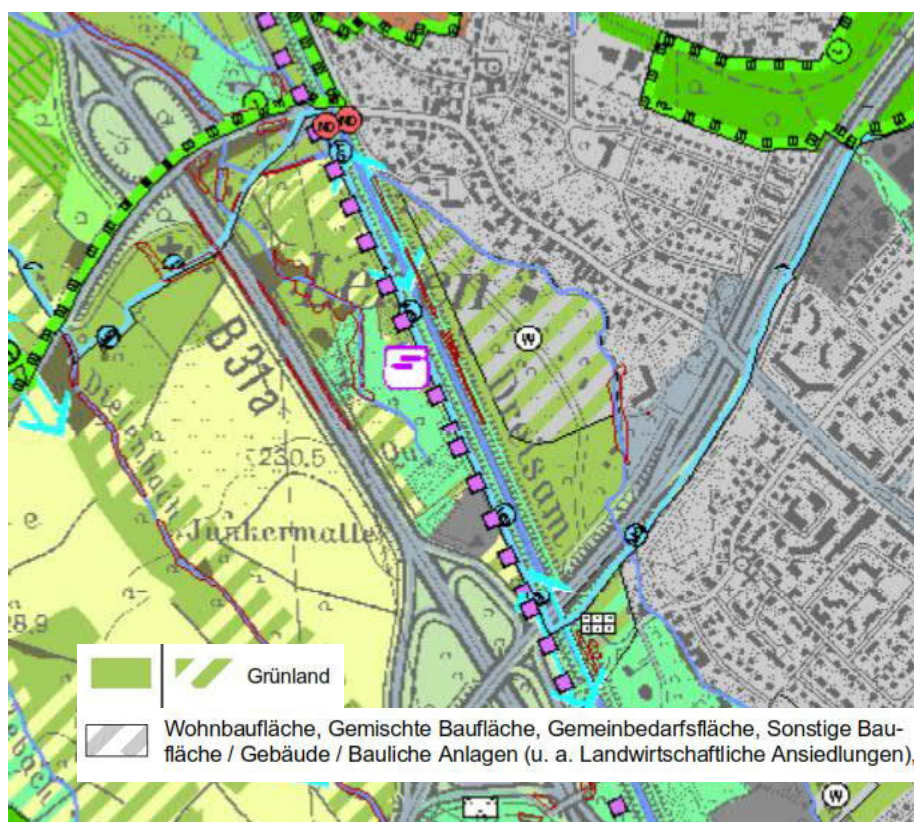


Abbildung 2-1: Darstellung des Plangebiets im Landschaftsplan 2020 (Quelle: FreiGIS)

3

BESCHREIBUNG DER GEPRÜFTEN PLANUNGSVARIANTEN

Beschreibung der geprüften Planungsvarianten

Fläche: im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans werden potenzielle Bauflächen anhand einer Vielzahl an Kriterien – z.B. Erschließung, Natur- und Umweltbelange, etc. – geprüft und untereinander verglichen. Dieser Prozess führte zur Darstellung als Wohnbaufläche im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan.

Städtebau: Für das Plangebiet wurde 2013 eine Mehrfachbeauftragung zur Erarbeitung konzeptioneller Entwurfsideen für das Gebiet durchgeführt. Es wurden fünf interdisziplinär arbeitende Büros beauftragt. In dem Zuge erhielt die Stadt 5 alternative städtebauliche Konzepte im Maßstab 1:1.000 mit aussagekräftiger Darstellung hinsichtlich der Gebäudetypologien, der freiräumlichen Idee und des Erschließungskonzeptes. Am 17.03.2015 stimmte der Gemeinderat der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs auf der Grundlage des Siegerentwurfs der Mehrfachbeauftragung zu (Drucksache G-15/055). Diese daran anschließende Weiterentwicklung ist Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Erschließung: Auch für die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers wurden Alternativen gutachterlich untersucht. Dies bezog sich insbesondere auf die Anschlüsse an das bestehende Straßennetz. So wurde anstelle der Wendeschleife eine Sammelstraße geprüft, die im Norden über den Dreisamdamm und die bestehende Straße Im Hirschengarten bis zur Breisgauer Straße durchgehend für den Kfz-Verkehr zur Verfügung gestanden hätte. Aus rein verkehrstechnischen Erwägungen wurde sie gutachterlich empfohlen (vgl. Verkehrsgutachten) jedoch aus folgenden Gründen letztlich nicht weiter verfolgt:

- Die Sammelstraße sollte kein „Bypass“ für die Breisgauer Straße werden und so Durchgangsverkehr ins neue Quartier anziehen, wenn der Verkehr auf der Breisgauer Straße stocken sollte.
- Der alleinige Anschluss über den Knoten Breisgauer Straße/ Paduaallee ist zusammen mit dem Halbanchluss (rechts rein, rechts raus) des P+R-Platzes ausreichend leistungsfähig, zumal aus den Erkenntnissen des Verkehrsgutachtens heraus Maßnahmen zur Optimierung, wie Vorrangregelungen, vorgesehen werden.
- Die vorhandene Andienung eines großen Hotels über die bestehende Straße Im Hirschengarten wäre stark beeinträchtigt worden. Die dort bestehende private Parkierungsfläche, die für diese alternative Straßenerschließung benötigt worden wäre, stand zudem nicht zur Verfügung.
- Im Ausnahme- bzw. Notfall, wenn die Zufahrt über die Sammelstraße nicht möglich sein sollte (Unfall, Baustelle), steht mit der Öffnung der Planstraße 2 vorübergehend eine weitere Zufahrt zum Gebiet zur Verfügung.

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1 MENSCH

4.1.1 BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG

Schalltechnische Ist-Situation (nach FICHTNER 2021) Als Grundlagen für die Umrechnung wurden Zählraten der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg für die Bundesstraße sowie der Stadt für das übrige Straßennetz herangezogen.

Neben den Gesamtverkehrsbelastungen im Tagesverkehr sind für die schalltechnischen Berechnungen Angaben zum Lkw-Anteil sowie zur zeitlichen Verteilung zwischen dem Tages- (6 bis 22 Uhr) und dem Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) erforderlich. Die Angaben hierzu wurden für die Paduaallee weitgehend aus dem Lärmaktionsplan der Stadt Freiburg übernommen. Für die Bundesstraße kann der Lkw-Anteil und die zeitliche Verteilung aus der vorhandenen Zählstelle der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg verwendet werden. Für die Zu- und Abfahrten der Bundesstraße wird der Lkw-Anteil bezogen auf die Summe der Querschnitte der Bundesstraße und der Paduaallee gebildet.

Lufthygiene (nach LOHMEYER 2020)

Im Rahmen der Bauleitplanung waren für das Vorhaben Aussagen zu den Auswirkungen auf die Luftschadstoffe erforderlich. Dabei war darzustellen, ob für die geplanten Nutzungen Konflikte mit Beurteilungswerten der Luftschadstoffe bestehen oder ob die Planungen zu wesentlichen Änderungen der Luftschadstoffbelastungen an benachbarten sensiblen Nutzungen führen. Die Beurteilung erfolgte nach der 39.BImSchV. Das beinhaltet die Betrachtung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe, für die in der 39. BImSchV Grenzwerte genannt sind, und die die jeweiligen Grenzwerte am deutlichsten ausschöpfen, was insbesondere auf Stickstoffdioxid (NO₂) und eingeschränkt auf Feinstaub (PM₁₀) zutrifft; zusätzlich wurde PM_{2.5}-Feinstaub betrachtet.

Für die Beurteilung der Immissionen ist maßgebend, ob die berechneten Immissionen zu Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV im Bereich sensibler Nutzungen, wie Wohnbebauung, führen. Die flächenhaften Ergebnisse der Immissionsberechnungen zeigen, dass die Immissionen der Luftschadstoffe im Untersuchungsgebiet durch die verkehrsbedingten Beiträge der Bundesstraße B 31 und der Stadtstraße Paduaallee geprägt werden und dort zu flächenhaft erhöhten Konzentrationswerten führen.

Bioklima / Wohlbefinden und klimatische Vielfalt (nach IMA 2016)

Das Bebauungsplangebiet weist aktuell relativ niedrige Oberflächen-temperaturen auf, was auf den hohen Grünanteil zurückzuführen ist.

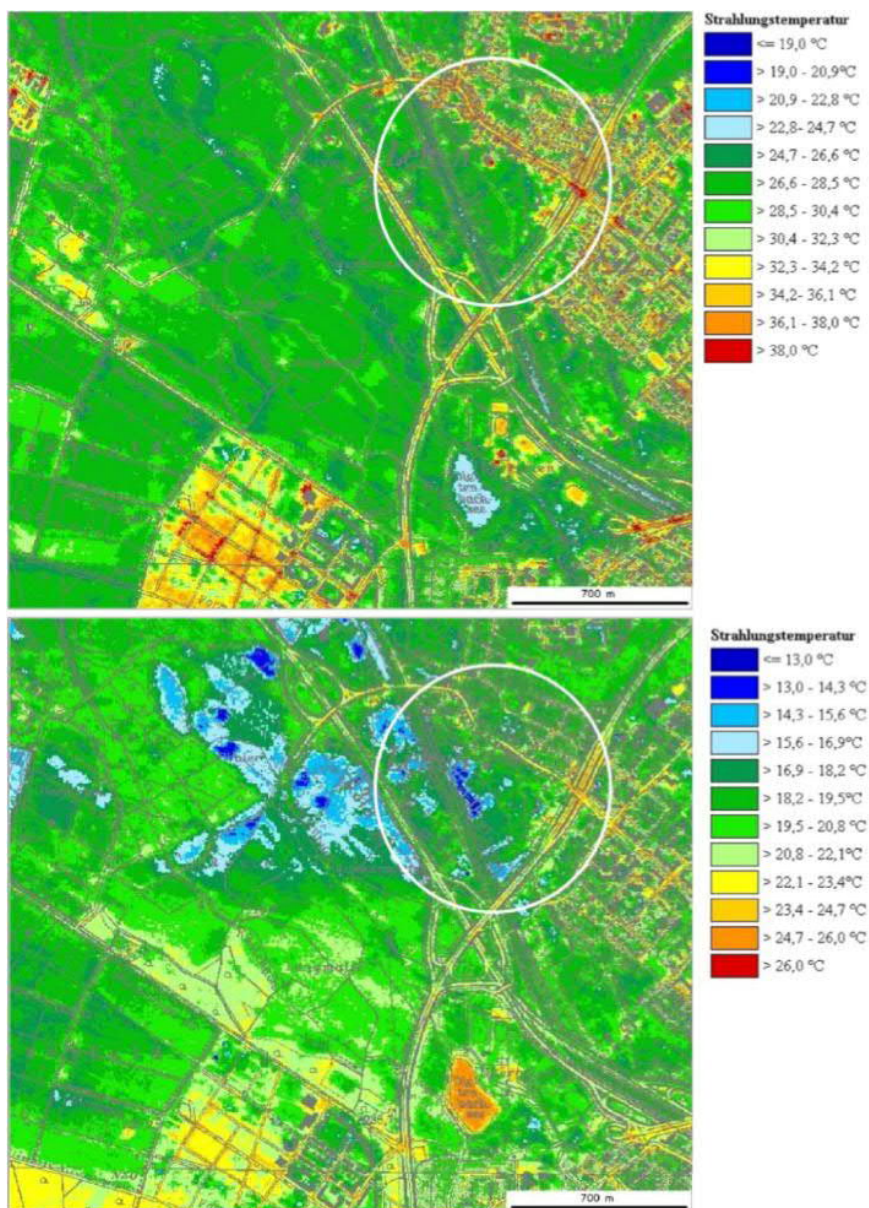


Abbildung 4-1: Oberflächentemperaturen der Tagbefliegung vom 08.07 2002, 4 Uhr (oben) und der Nachtbefliegung vom 09.07.2002, 4 Uhr (unten). Die weiße Umrandung markiert die Lage des Plangebiets (IMA 2016)

Das sommerliche Temperaturspektrum erstreckt sich nachts von ca. 14°C bis ca. 24 °C (Nachtbefliegung 09.07.2002, 4 Uhr) und tagsüber von ca. 22 °C bis 38 °C (Tagbefliegung 08.07.2002, 16 Uhr, Abbildung

3-1). Erwartungsgemäß treten die höchsten Temperaturen in stark versiegelten Bereichen auf. In der Nacht kühlen sich alle Flächen deutlich ab. Im Plangebiet selbst wie auch auf den westlich liegenden Wiesen und Ackerflächen werden die niedrigsten Temperaturen gemessen. Dies ist ein Zeichen dafür, dass sich die bodennahen Schichten von dem darüber streichenden Höllentäler abgekoppelt haben und durch die fehlende Durchmischung stärker abkühlen als benachbarte Flächen. Generell weist Lehen einen gut durchgrüntem Siedlungsbereich auf, so dass von einer hohen Klimavielfalt ausgegangen werden kann. (iMA 2016).

Im Klimaanpassungskonzept (KLAK 2019) ist das Plangebiet als Entlastungsfläche für das Klima dargestellt; es gehört nicht zu den im Klimaanpassungskonzept definierten „Hotspots“.

Erholung

s. Kapitel Landschaft

4.1.2

NULLFALLPROGNOSE

Lärm (FICHTNER 2021)

Verkehrslärm: Im Prognose-Nullfall wurde neben der aus der Verkehrsuntersuchung zum neuen Stadtteil Dietenbach übernommenen Entwicklung der Gesamtverkehrsbelastungen auf der B 31 eine gesonderte Betrachtung der zu erwartenden Entwicklung des Schwerverkehrs berücksichtigt. Während auf überwiegend für lokalen und regionalen Verkehr genutzten Straßen keine wesentlichen Änderungen der Lkw-Anteile absehbar sind, deuten die Ergebnisse des Generalverkehrsplans Baden-Württemberg auf eine überproportionale Erhöhung des Lkw-Verkehrs im Fernverkehr hin. Darin sind jährliche Steigerungsraten des Gesamtverkehrs von 0,5% sowie des Schwerverkehrs von 1,5% angegeben.

Diese erwartete Entwicklung wird für die Lkw-Anteile auf der B 31a in den Prognosefällen berücksichtigt. Umgesetzt auf die Verkehrsmengen im Pkw- und Lkw-Verkehr der B 31a und den Prognosehorizont bis 2030 entspricht die überproportionale Steigerung des Lkw-Verkehrs einer Erhöhung des Lkw-Anteils um einen Prozentpunkt im Vergleich zum Analyse-Fall.

Neben den lärmrelevanten Straßen ist auch der bereits bestehende P+R-Platz im Südosten des Plangebiets an der Paduaallee zu berücksichtigen. Aktuell stehen dort insgesamt ca. 230 Stellplätze zur Verfügung. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans soll das Stellplatzangebot auf dem P+R-Platz auf insgesamt knapp 280 Stellplätze erweitert werden. Entsprechend den Vorgaben der RLS-90 für P+R-Plätze für Pkw werden pro Stellplatz und Stunde 0,3 Fahrbewegungen am Tag und 0,06 Fahrbewegungen in der Nacht angesetzt.

In der bestehenden Verkehrslärmsituation ... liegen die höchsten Werte an den Immissionsorten entlang der Breisgauer Straße. Hier werden Pegel von bis zu 68 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht erreicht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden daher an weitgehend allen Immissionsorten am Tag und in der Nacht überschritten.

Gewerbelärm: Eine Veränderung der Lärmsituation durch den Bau der Nahversorgungseinrichtung und die geplanten Nutzungen (Wohnmobilstellplätze, Ballspiel) unterbleibt.

Lufthygiene
(LOHMEYER 2020)

Im Prognosenullfall sind die entlang der Paduaallee flächenhaft erhöhten NO₂-Immissionen bis in einen Abstand von ca. 50 m im Jahresmittel über 30 µg/m³, dabei sind an den dort nächstgelegenen Wohngebäuden NO₂-Jahresmittelwerte vereinzelt bis 34 µg/m³ berechnet.

An der Randbebauung der Breisgauer Straße sind jahresmittlere NO₂-Immissionen ebenfalls vereinzelt bis 34 µg/m³ ermittelt. Überwiegend sind an der Wohnbebauung im Untersuchungsgebiet aber geringere NO₂-Immissionen zwischen 20 µg/m³ und 24 µg/m³ abgeleitet. Im Bereich der beplanten Fläche des Bebauungsplans Nr. 5-100 „Im Zinklern“ sind die NO₂ Immissionen im Jahresmittel überwiegend bis 24 µg/m³ berechnet.

Für Feinstaub sind im Prognosenullfall an den zur Paduaallee nächstgelegenen Wohngebäuden und an der Randbebauung der Breisgauer Straße PM₁₀-Jahresmittelwerte vereinzelt bis 18 µg/m³ berechnet.

Bioklima (IMA 2016)

Im Klimaanpassungskonzept (Handlungsfeld Hitze, 2020) werden das Baugebiet Zinklern und sein Umfeld weder als Hitze-Hotspot noch als bis 2050 von Hitzebelastung betroffener Stadtstrukturtyp ausgewiesen. Der südliche Bereich des Baugebietes liegt in einer klimatischen Entlastungsfläche. Im Prognose-Nullfall wird sich daran nichts ändern, jedoch ergeben sich hinsichtlich der bioklimatischen Verhältnisse bei Fortführung der bisherigen Nutzung Änderungen insofern, als sie von der prognostizierten Zunahme der Verkehrsbewegungen (Lufthygiene) und der allgemeinen Tendenz zur Klimaerwärmung beeinflusst werden.

4.1.3

WIRKUNG DES VORHABENS

Immissionen durch Baulärm

Während des Baus sind über einen längeren Zeitraum hinweg erhöhte Lärmemissionen zu erwarten. Diese treten sowohl im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen als auch während der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben auf.

- **Erschließungsmaßnahmen:** Aufgrund der erforderlichen Anschüttungen ist davon auszugehen, dass die Bauarbeiten für die

Erschließung zeitlich aufwändiger sind als in anderen Bebauungsplangebietern ähnlicher Größe, doch ist festzuhalten, dass zwischen demjenigen Bereich, auf dem das Maximum der Anschüttung erfolgen wird und der bestehenden Wohnbebauung ein Abstand von mehr als 100 m vorhanden ist.

- **Bauvorhaben:** Die Umsetzung einzelner Bauvorhaben erfolgt zeitlich und räumlich entkoppelt, sodass die Lage der Emittenten wechseln.

Auswirkungen von Verkehrslärm-Immissionen auf die Nachbarschaft
(nach FICHTNER 2021)

In der Belastung durch von der Realisierung des Bebauungsplans unabhängigen Verkehrszunahme im Prognose-Nullfall liegen die höchsten Werte an den Immissionsorten entlang der Breisgauer Straße. Hier werden – ebenso wie im Ausgangszustand - Pegel von bis zu 68 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht erreicht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden daher an weitgehend allen Immissionsorten am Tag und in der Nacht überschritten.

Die Verkehrslärmeinwirkungen an den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft, welche sich aufgrund der Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall unter Berücksichtigung des Bebauungsplans „Im Zinklern“ ergeben, zeigen nur geringe Veränderungen oder sogar eine Verringerung der Belastung.

Es ist zu erkennen, dass durch den im Plangebiet erzeugten Verkehr und den Einfluss der neuen Baukörper (Abschirmungen und Reflexionen) weitgehend nur geringe Änderungen hervorgerufen werden. Die Erhöhung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft liegen maximal bei 0,5 dB(A) Tag und 0,3 dB(A) in der Nacht. An einigen Immissionsorten entlang der Breisgauer Straße sowie in Richtung B 31 ergeben sich nach der Umsetzung der Planung teilweise deutlich geringere Beurteilungspegel mit einer Abnahme von über 3 dB(A) am Tag und fast 4 dB(A) in der Nacht im Vergleich zum Prognose-Nullfall. Die Verringerung der Pegel ist an diesen Immissionsorten durch die abschirmende Wirkung der Gebäude im Plangebiet auf die Lärmeinwirkungen durch die B 31 zurückzuführen. Die Schwelle zur Wahrnehmbarkeit der Änderungen von 1 dB(A) wird lediglich an Immissionsorten erreicht, an denen eine Minderung der Beurteilungspegel im Prognose-Planfall auftritt.

Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht werden an keinem untersuchten Immissionsort in der Nachbarschaft erreicht.

Neben den Änderungen der Verkehrslärmsituation für die Nachbarschaft sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auch die Lärmeinwirkungen durch den **Neubau der Erschließungsstraße** „Im Zinklern“ sowie die Erweiterung der P+R-Platzes für die Nachbarschaft zu prüfen. Der Bau von Verkehrswegen fällt in den Anwendungsbereich der Ver-

kehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Für den Neubau der Erschließungsstraße ist demnach zu prüfen, ob die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. In Abstimmung mit der Stadt Freiburg wird neben der Erschließungsstraße auch der gesamte P+R-Platz mit der Erweiterungsfläche inklusive der Zu- bzw. Abfahrt zur Rampe an der Paduaallee bei den Berechnungen berücksichtigt.

Zur Prüfung der Zumutbarkeit der Verkehrslärmimmissionen durch die neu gebaute Erschließungsstraße und der Erweiterung des P+R-Platzes, werden die Beurteilungspegel für 10 Immissionsorte in der angrenzenden Nachbarschaft ermittelt (...). Es ist erkennbar, dass sich in der Nachbarschaft des Plangebiets Beurteilungspegel zwischen 36 dB(A) und 54 dB(A) am Tag und zwischen 23 dB(A) und 43 dB(A) in der Nacht ergeben. Die in Abhängigkeit der Gebietsnutzung vorliegenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden somit an allen untersuchten Immissionsorten durchgehend am Tag und in der Nacht deutlich eingehalten.

Aus der Prüfung nach den Vorgaben der 16. BImSchV gehen somit keine Lärmschutzansprüche für den Neubau der Erschließungsstraße und der Erweiterung des P+R-Platzes hervor.

Auswirkungen von Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet (nach FICHTNER 2021)

Innerhalb des Plangebiets „Im Zinklern“ wird neben allgemeinen Wohngebieten (WA) und einem Mischgebiet (MI) auch ein Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Pflege“ ausgewiesen. Die DIN 18005 und auch die 16. BImSchV definieren für Pflegeanstalten keine separaten Orientierungs- oder Grenzwerte. Für die Bewertung der Verkehrslärmeinwirkungen auf ein neues Baugebiet liegt somit aktuell keine bindende Beurteilungsgrundlage vor. Allerdings bestehen in der 16. BImSchV Immissionsgrenzwerte für Krankenhäuser, Schulen, Alten- und Kurheime. In Abstimmung mit der Stadt Freiburg werden für die beabsichtigte Pflegeeinrichtung in der Fläche für Gemeinbedarf für die Bewertung der Verkehrslärmeinwirkungen hilfsweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Altenheime herangezogen.

Unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung ergeben sich im Plangebiet im Bereich der geplanten Wohnbebauung nahezu flächendeckend Beurteilungspegel von mindestens 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht und auch die um jeweils 2 dB(A) strengeren Grenzwerte für Altenheime werden somit im gesamten Plangebiet überschritten. Dementsprechend ergeben sich auch deutliche Überschreitungen der um nochmal jeweils 2 dB(A) strengeren Orientierungswerte der DIN 18005.

Auf der für die geplanten Wohnmobilstellplätze vorgesehenen Sondergebiets-Fläche liegen die Beurteilungspegel am Tag zwischen 65 und 69 dB(A) und in der Nacht zwischen 56 und 60 dB(A). Die höchsten

Werte sind dabei direkt an der Paduaallee auszumachen. Es werden somit sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete ganztägig überschritten.

Ähnliche Belastungen liegen auf der öffentlichen Grünfläche vor. Im für die Mietergärten vorgesehenen Bereich liegen die Beurteilungspegel tags bei ca. 64 bis 66 dB(A).

Die höchste Lärmbelastung liegt im Umfeld der Paduaallee vor und nimmt mit steigendem Abstand zur Paduaallee im Plangebiet ab. An den zur Paduaallee gerichteten Fassaden der Randbebauung sind durch den Verkehrslärm Beurteilungspegel von über 65 dB(A) am Tag und über 55 dB(A) in der Nacht zu erwarten. Wie den stockwerksweise ausgegebenen Gebäudelärmkarten zu entnehmen ist, steigt die Lärmbelastung mit zunehmender Höhe.

Im Bereich der Gesundheitsgefährdung liegende Beurteilungspegel (über 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht) werden bis auf geringe Abschnitte innerhalb der öffentlichen Grünfläche im gesamten Plangebiet nicht erreicht. Aufgrund der hohen Lärmeinwirkungen sollten für die schutzbedürftigen Nutzungen jedoch Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich des Verkehrslärms getroffen werden.

Für Bereiche, die nur zum temporären Aufenthalt vorgesehen sind, wie die Grünflächen, die Mietergärten und den Wohnmobilstellplatz, ist die Verhältnismäßigkeit von Lärmschutzmaßnahmen mit dem Aufwand abzuwägen.

Immissionen durch geplante Nutzungen

(nach FICHTNER 2021)

Nahversorger: Die zu untersuchenden Varianten des Nahversorgers unterscheiden sich in der Lage der Andienbereiche. In Variante A befindet sich die Andienung im Osten an der Planstraße 2. Die Positionierung des Andienbereichs im Norden an der Planstraße 3 stellt die Variante B dar.

- Variante A: Die Ergebnisse zeigen, dass die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufgrund der beschriebenen Emissionsansätze für die Variante A am Tag an weitgehend allen untersuchten Immissionsorten im Plangebiet eingehalten werden. Es ergeben sich geringe Überschreitungen des jeweiligen Richtwertes am Tag an den Fassaden der geplanten Gebäude gegenüber des Andienbereiches, in der Umgebung der Einkaufswagenbox und in der Nähe der technischen Anlagen auf dem Dach. Innerhalb der lautesten Nachtstunde ergeben sich an den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet unter Berücksichtigung der beschriebenen lärmrelevanten Tätigkeiten dagegen deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an weitgehend allen untersuchten Immissionsorten. Es zeigt sich somit, dass fast jegliche lärmrelevante Nutzung innerhalb der Nacht zwischen 22 und 6 Uhr nicht mit den

angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich wäre. Dies bestätigen auch die Ergebnisse der ermittelten Maximalpegel im Plangebiet. Am Tag werden die Vorgaben der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen durchgehend eingehalten. In der Nachtzeit ergeben sich jedoch wiederum deutliche Überschreitungen des jeweiligen Richtwertes. An den Bestandsgebäuden in der Umgebung des Plangebiets ergeben sich ebenfalls Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Mittelungs- und für Maximalpegel in der Nachtzeit. Am Tag werden die Richtwerte durchgehend eingehalten.

- Die Ergebnisse für die Variante B zeigen ähnliche Konflikte auf, die bereits für die Variante A identifiziert werden konnten. Insgesamt ergeben sich aufgrund der Verlagerung des Andienbereiches in Teilbereichen leicht geringere Überschreitungen der Richtwerte oder eine Einhaltung der Richtwerte am Tag. In der Nachtzeit sind die Überschreitungen ähnlich deutlich wie in Variante A.

Wohnmobilstellplatz: Die Beurteilungspegel liegen an den betrachteten Immissionsorten ca. zwischen 46 und 53 dB(A) am Tag sowie zwischen 33 und 40 dB(A) in der Nacht. Maßgebende Schallquelle sind die durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge hervorgerufenen Geräusche.

In beiden Beurteilungszeiträumen werden somit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags sowie 40 dB(A) nachts an allen umgebenden Immissionsorten eingehalten. Für alle Immissionsorte ist jedoch eine Überschreitung des Richtwerts für Maximalpegel in der Nacht in allgemeinen Wohngebieten (60 dB(A)) zu verzeichnen. Die Maximalpegel sind jeweils im Erdgeschoss am höchsten und erreichen Werte von maximal 71,2 dB(A). Auch im 4. Obergeschoss werden noch Maximalpegel von bis zu 66,6 dB(A) erreicht.

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen sind zum Schutz der angrenzenden Nachbarschaft Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Fall ohne Erweiterungsfläche zeigt sich grundsätzlich ein ähnliches Bild. Während die Mittelungspegel durchweg unter den zulässigen Immissionsrichtwerten liegen, werden durch kurzzeitige Geräuschspitzen beim Türenschiessen nachts in der Nachbarschaft die zulässigen Richtwerte überschritten. Auch für diesen Fall ist somit Lärmschutz erforderlich.

Tiefgaragen: Die Ergebnisse für die untersuchten Immissionsorte an beispielhaften Gebäuden entlang der geplanten bebaubaren Bereiche im Plangebiet wurden jeweils stockwerkweise für Tag und Nacht berechnet. Die Bewertung der Schallimmissionen erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Freiburg hilfsweise anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Am Tag liegen die Beurteilungspegel an den untersuchten Immissionsorten ca. zwischen 28 und 51 dB(A) und in der Nacht ca. zwischen 25 und 49 dB(A). In der Regel treten die höchsten Pegel im Erdgeschoss des jeweiligen, maßgebenden Immissionsortes in der Umgebung einer Tiefgaragenrampe auf.

Die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete werden somit in der angrenzenden Umgebung von einigen Tiefgaragenrampen im Plangebiet überschritten. Dies betrifft die geplanten Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen in den Baufeldern C2 bis C6, F2 sowie die nördliche Rampe der Tiefgarage im Baufeld E1.

Aufgrund der Überschreitungen der hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete werden in Abstimmung mit der Stadt Freiburg zum Schutz der angrenzenden Nachbarschaft Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

Ballspiel: Die Emissionen einer Nutzung der Grünfläche ähnlich eines Bolzplatzes können anhand der Angaben der VDI-Richtlinie 3770 ermittelt werden. Gemäß Tabelle 35 der VDI 3770 ist für ein übliches Fußballspiel von Erwachsenen und Jugendlichen ein Gesamt-Schallleistungspegel von 96 dB(A) anzusetzen. Dieser beinhaltet Kommunikations- und allgemeine Geräusche durch das Ballspiel für 25 Spieler. Der Impulzzuschlag nach 18. BImSchV, wie er etwa bei harten Schüssen des Balles entsteht, liegt bei 5 dB (A).

Zur schalltechnischen Beurteilung werden die Beurteilungspegel des Sportlärms an Immissionsorten, die an den künftigen Baugrenzen im Plangebiet im Umfeld der geplanten Grünfläche liegen, ermittelt.

Die geplanten Gebäude im Plangebiet werden dabei entsprechend den Baugrenzen im Schallausbreitungsmodell vorgesehen. Dabei werden die Beurteilungspegel der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV am Tag und in der Nacht durchweg unterschritten, wenn zugrunde gelegten Nutzungsintensitäten in den jeweiligen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass nach 22 Uhr bereits wenige Minuten Spielbetrieb zu Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten führen. Innerhalb der Ruhezeiten ergibt sich die Beschränkung der Nutzungsintensität auf rechnerisch 45 Prozent, bezogen auf eine Nutzung zum Fußballspielen mit 25 Personen.

**Veränderung der Luft-
hygiene** (nach
LOHMEYER 2020)

Für Feinstaub sind im Planfall an den zur Paduaallee nächstgelegenen Wohngebäuden und an der Randbebauung der Breisgauer Straße PM10-Jahresmittelwerte – vergleichbar zum Prognose-Nullfall - vereinzelt bis $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ berechnet.

Im Bereich des Bebauungsplangebiets sind unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung sowie den zusätzlichen Freisetzung entlang den Planstraßen jahresmittlere PM10-Immissionen unter $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ prognostiziert. Damit wird in beiden Untersuchungsfällen der Grenzwert für PM10-Jahresmittelwerte von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sowohl an der bereits bestehenden als auch der geplanten Wohnbebauung im Untersuchungsgebiet sehr deutlich nicht erreicht und nicht überschritten. Der Schwellenwert von $29 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel zur Ableitung der PM10-Kurzzeitbelastung wird ebenfalls deutlich nicht erreicht und nicht überschritten.

Für Feinstaub-PM2.5 sind ebenfalls keine Konflikte mit den Beurteilungswerten abgeleitet.

Aus lufthygienischer Sicht ist festzuhalten, dass im Bereich des beplanten Grundstücks die geltenden Grenzwerte der 39. BImSchV für NO_2 - und Feinstaub-Jahresmittelwerte nicht erreicht und nicht überschritten werden. Damit liegen für die geplante Bebauung der Fläche keine Einschränkungen vor. Mit der geplanten Nutzung ist eine gewisse Zunahme der Immissionen verbunden, allerdings sind weiterhin keine Konflikte mit den Beurteilungswerten zu erwarten.

**Veränderung der biokli-
matischen Situation**
(nach IMA 2016)

Aufgrund der Durchgrünung Lehens hat der überplante Grünbereich nur eine untergeordnete Bedeutung als Ausweichfläche bei thermischer Belastung. Die Erreichbarkeit der Dreisam und angrenzenden Grünflächen wird gewährleistet bzw. verbessert. Die Klimavielfalt bleibt deshalb nahezu erhalten (IMA 2016).

Das im Jahr 2019 vom Gemeinderat beschlossene Klimaanpassungskonzept (Handlungsfeld Hitze) dient als Fachkonzept für die räumliche Planung. Das Baugebiet Zinklern und sein Umfeld wurden weder als Hitze-Hotspot, noch als bis 2050 von Hitzebelastung betroffener Stadtstrukturtyp ausgewiesen. Der südliche Bereich des Baugebietes liegt in einer klimatischen Entlastungsfläche. Um diesen Entlastungsraum zu stützen, werden insbesondere der breite Grünzug entlang der Dreisam, aber auch die anderen Grünflächen sowie die im Bebauungsplan geforderte Begrünung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke und der Dächer und Fassaden aus Gründen der Klimaanpassung festgesetzt

4.2 TIERE, PFLANZEN UND IHRE LEBENSÄRÄUME (BIODIVERSITÄT)

4.2.1 BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG

Übergeordnete Vorgaben

Gesetzlich geschützte Biotope: Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich geschützte Offenland-Biotopie gemäß § 33 NatSchG i. V. m § 30 BNatSchG.

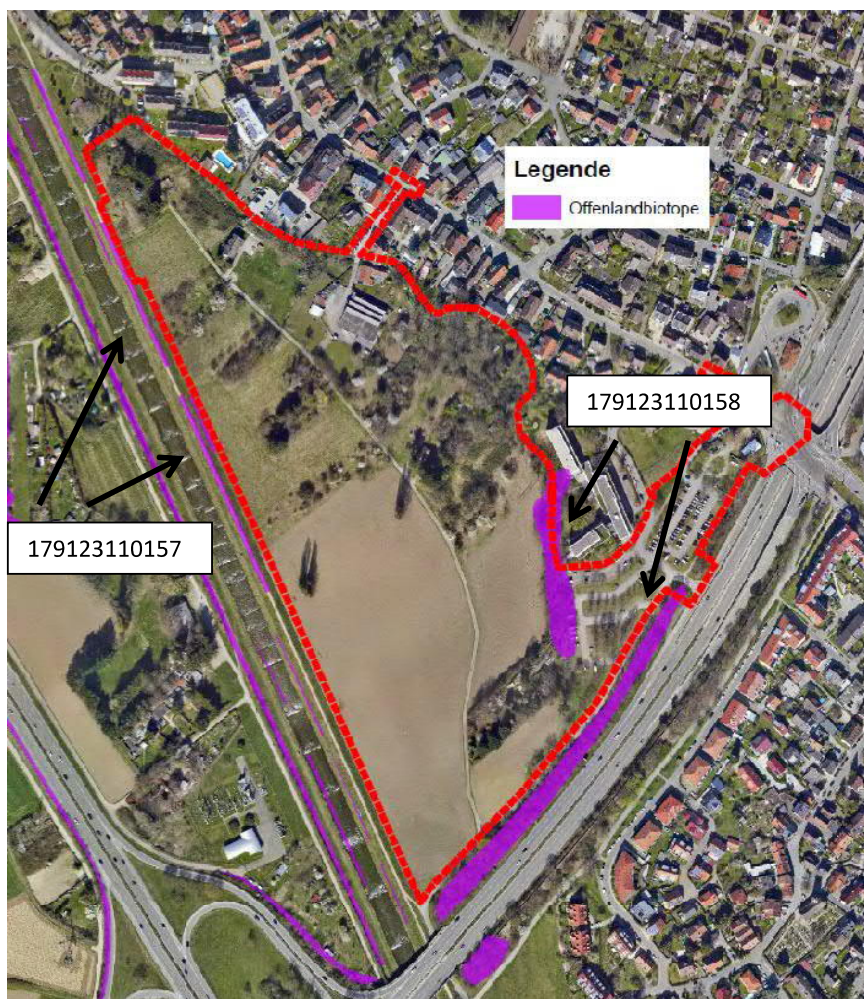


Abbildung 4-2: Geschützte Biotope gem. § 33 NatSchG (Datengrundlage: LUBW Daten- und Kartendienst)

Dabei handelt es sich entlang der Paduaallee sowie entlang des Mühlbachs um geschützte Feldgehölze. Auf dem Damm der Dreisam – knapp außerhalb des Plangebiets - sind geschützte Magerrasen und Hecken anzutreffen (Bearbeitung durch MAYER 1995, Überarbeitung durch KLINK 2012), im Rahmen der Kartierung § 33 NatSchG Offenland Baden-Württemberg). Nur das Biotop Nr. 1 7912 311 0158, „Feldgehölze im Zinklern“ befindet sich zum Teil innerhalb des Plangebiets.

- **Nr. 1 7912 311 0158, Feldgehölze im Zinklern:** Feldgehölz entlang eines periodisch wasserführenden ehemaligen Wiesengraben. Offenes Gehölz aus Bergahorn, Schwarzerle, Esche mit einer Strauchschicht aus Blutrottem Hartriegel und Schwarzem Holunder sowie einer nitrophilen Staudenflur
- **Nr. 1 7912 311 0157, Magerrasen und Hecke auf dem Dreisamdamm bei Zinklern:** Bandartige Magerrasen auf den südwestexponierten Dämmen der Dreisam. Der Dreisamdamm ist aus Buntsandsteinquadern aufgebaut. Die Magerrasen sind stellenweise schütter oder lückig und ruderal ausgebildet. An der nördlichsten Teilfläche dringt der japanische Knöterich in die Magerrasen ein. Als weiterer Biotoptyp wurden 1-1,5m breite Rohrglanzgrasröhrichte entlang der Dreisamufer zwischen Autobahnbrücke und Betzenhausener Brücke erfasst.

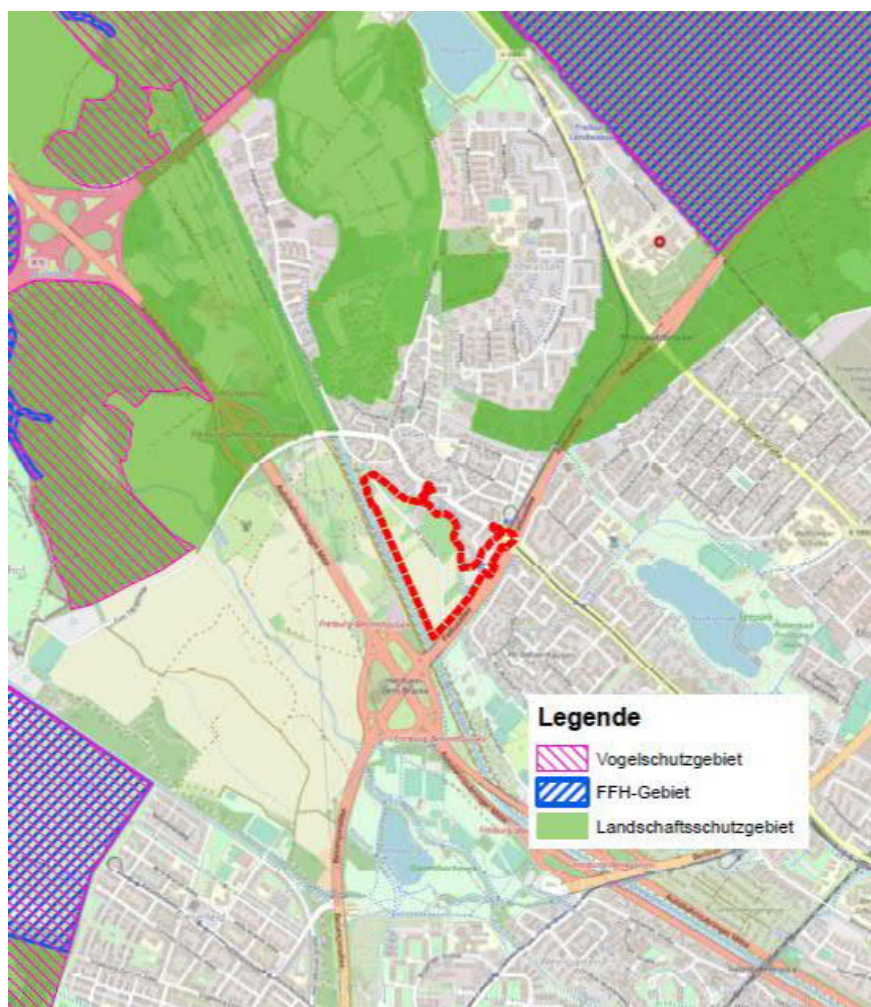


Abbildung 4-3: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete (Datengrundlage: LUBW Daten- und Kartendienst)

Naturschutzgebiet: Das Naturschutzgebiet „Rieselfeld“ wurde auf der Karte mangels Relevanz für die vorliegende Planung nicht dargestellt.

Landschaftsschutzgebiet: Nördlich der Breisgauer Brücke – und mit einem Abstand von ca. 100 m zum Plangebiet - liegt das Landschaftsschutzgebiet „Mooswald“.

FFH- und Vogelschutzgebiete „Natura 2000“: In ca. 500 m Entfernung in nordwestlicher Richtung erstreckt sich das Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“, in ca. 1 km Entfernung befindet sich das Rieselfeld mit dem FFH-Schutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“ (aufgrund der Entfernung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen).

Biotopverbund: Im Plangebiet befinden sich Kernflächen und Kernräume für den Biotopverbund mittlerer Standorte.

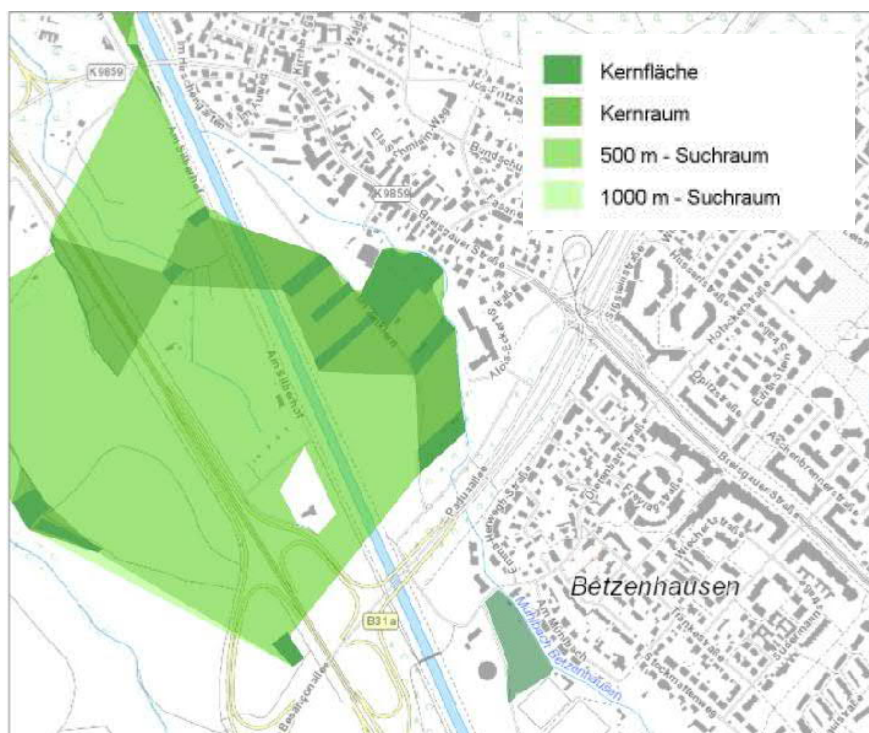


Abbildung 4-4: Biotopverbund mittlerer Standorte (Datengrundlage: LUBW Daten- und Kartendienst)

Erfassung Vegetation

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurden 2015 mit der LUBW-Methodik erstmals erfasst (SIMONSEN & LILL 2015) und die Kartierung 2019 nach LUBW und Anforderungsprofil der Stadt Freiburg (BARTLING & LINDEMANN 2011) aktualisiert.

Bestand Vegetation

Der westliche und nordwestliche Teil des Plangebiets wird geprägt von einer Mischung zwischen Acker- und Grünlandnutzung sowie Kleingärten, die zunehmend verbrachen und verbuschen. Zudem befinden sich Gehölze entlang des Mühlgrabens. Im südöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Park & Ride-Platz. Im Einzelnen befinden sich im Plangebiet folgende Biotop- bzw. Nutzungstypen (s. Karte „Biotoptypen Bestand“):

Fließgewässer

- **Mäßig ausgebauter Bachabschnitt (12.21):** Durch das gesamte Plangebiet fließt der Mühlbach. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Mühlkanal, der heute größtenteils den Charakter eines mäßig ausgebauten Baches besitzt. Im Süden ist die Gewässerdynamik gut ausgeprägt, weiter nordwestlich ist sie durch die angrenzende Siedlung deutlich eingeschränkt. Ufer und Sohle des Mühlbachs sind meist nicht befestigt, Verbauungen treten lediglich im Bereich von Brücken und Verdolungen auf. Nördlich außerhalb des Plangebiets wird das Wasser des Mühlbachs wieder der Dreisam zugeführt. Dort ist der Bachabschnitt stark ausgebaut bzw. verdolt.

Wiesen und Weiden: Im Plangebiet treten sowohl Fett- und Magerwiesen als auch Intensivgrünland und Weiden auf.

- **Fettwiesen mittlerer Standorte (33.41):** Die Ausprägung reicht von artenarmen bis hin zu artenreichen Beständen. Relativ häufig sind aufgrund geringer oder fehlender Nutzung Verbrachungstendenzen zu erkennen, die sich in der Beimischung nitrophytischer oder mesophytischer Saumvegetation oder von Ruderalvegetation äußert. Auf seit längerer Zeit verbrachten Wiesen setzt eine Sukzession aus Kletterpflanzenbeständen (Waldrebe) und Gehölzen ein.
- **Weiden:** Weiden treten im Plangebiet nur vereinzelt auf. Dabei handelt es sich sowohl um **Intensivweiden (33.63)** als auch um **Weiden mittlerer Standorte (33.52)**.
- Die Böschungen des Dreisamdammes werden vor allem durch Fett- und **Magerwiesen (33.43)** gesäumt; diese grenzen an das Plangebiet an und werden nicht überplant.

Saumvegetation, Dominanzbestände, Hochstaudenfluren und Ruderalvegetation:

- Entlang des Mühlbachs sowie im Saum von Gehölzen befindet sich meist eine **nitrophytische Saumvegetation (35.11)**, die teils mit Ruderalarten durchsetzt ist.
- In einigen Bereichen bildet die Brennessel ausgeprägte Herden **(35.31)**.
- Der Staudenknöterich hat sich seit der ersten Kartierung im Jahr 2012 weiter ausgebreitet und mischt sich zunehmend in die mageren, artenreichen Böschungsabschnitte an der Dreisam und kommt in aufgelassenen Gärten und teilweise auf Ackerflächen

zur Dominanz. **Dominanzbestände von Neophyten (35.36)** kommen zudem im Bereich des Mühlbachs vor.

- An mehreren Stellen kommt – in aufgelassenen Gärten - Riesen-Goldrute zur Dominanz **(35.32)**
- Ruderalvegetation **(35.63)** tritt im Wesentlichen als schmales Band entlang der Wege sowie im Bereich von Nutzungsgrenzen oder flächenhaft im Bereich aufgelassener Gärten auf.

Äcker:

- **Äcker (37.11):** Bei den ackerbaulich genutzten Flächen handelt sich meist um Maisäcker.

Feldgehölze und Feldhecken, Gebüsche, Gestrüpp, Lianen- und Kletterpflanzenbestände; Naturraum- oder standortfremde Gebüsche und Hecken:

- **Feldgehölze (41.10):** Im Plangebiet kommen mehrere Feldgehölze mit meist gut entwickelter Strauch- und Krautschicht vor. Das flächenmäßig größte Feldgehölz im östlichen Bereich ist relativ licht und eher artenarm ausgeprägt. Es dominieren Eschen, während im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen und in aufgelassenen Gärten häufig Kirsch- und Walnussbäume vertreten sind.
- **Feldhecken (41.20):** Feldhecken sind kleinflächig vorhanden. Sie zeigen eine Ausprägung mit Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und weiteren heimischen Arten.
- **Brombeer-Gestrüpp (43.11):** Auf nicht mehr genutzten Wiesen, in aufgelassenen Gärten sowie linienförmig entlang des Mühlbachs nehmen Brombeer-Gestrüppe teils große Flächen ein. Aufgrund ihrer unterschiedlichen Ausprägung kommen den unterschiedlichen Beständen unterschiedliche Wertigkeiten zu.
- Ehemalige Gartenparzellen im östlichen Plangebiet beherbergen häufig Gebüsche mit einzelnen durchgewachsenen Bäumen **(42.20)** und Brombeer-Gestrüpp. Im Siedlungsbereich sowie in den großen Gärten sind naturraum- und **standortfremde Hecken (44.22)** sowie **Heckenzäune (44.30)** anzutreffen.

Streuobstbestände:

- **Streuobstwiesen (45.40):** Dabei handelt es sich um ältere Bestände, überwiegend aus Apfel- und Birnbäumen, die eine Vielzahl von Bruthöhlen und Spaltenquartieren aufweisen. Aufgrund der z.T. langanhaltenden Brache ist ein Großteil der Bäume in einem ungepflegten und schlechten Zustand. Oftmals hat sich im Unterwuchs ein Brombeeren-gestrüpp angesiedelt. In letzterem Fall ist die als Obstwiese kaum mehr als solche erkennbar.

Wälder und Gehölzbestände:

- **Gewässerbegleitender Auwaldstreifen (52.33):** Im südlichen Bereich des Mühlbachs befindet sich ein schmaler Auwaldstreifen. Dieser ist als gesetzlich geschütztes Biotop erfasst.

Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturfleichen:

Weitere Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastruktur sind im Plangebiet Gebäude, unbefestigte Wege, Graswege, Lagerplätze, kleine Grünflächen, Blumenbeete und Rabatte, Baumscheiben, Gärten sowie Gärten mit Schotterflächen.

Bedeutung Vegetation

Im B-Plangebiet befinden sich, entsprechend Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs nach LUBW (2010), verändert durch das Anforderungsprofil der Stadt Freiburg (BARTLING & LINDEMANN 2011), Biotop- bzw. Nutzungstypen sehr geringer bis sehr hoher Wertigkeit:

Biotopcode	Biotoptyp	ÖP / m ² (Feinmodul)	Basisbewertung
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	16	Mittel
		22	Hoch
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	11	Mittel
		13	Mittel
33.63	Intensivweide	6	Gering
33.70	Trittpflanzenbestand	5	Gering
35.11	Nitrophytische Saumvegetation	10	Mittel
35.31	Brennnessel-Bestand	8	Gering
35.32	Goldruten-Bestand	6	Gering
35.36	Staudenknöterich-Bestand	6	Gering
35.63	Ruderalvegetation	10	Mittel
35.64	Grasreiche ausd.Ruderalvegetation	11	Mittel
37.11	Acker mit fragm. Unkrautvegetation	4	Sehr gering
41.10	Feldgehölz	19	Hoch
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	18	Hoch
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	17	Hoch
43.11	Brombeer-Gestrüpp, unterschiedliche Ausprägungen ¹	11	Mittel
		14	Mittel
		16	Mittel
		18	Hoch
44.11	Gebüsch, standortuntypisch	10	Mittel
44.12	Gebüsch, nicht heimisch	6	Gering
44.22	Hecke, nicht heimisch	6	Gering
44.30	Heckenzaun	4	Sehr gering
		6	Gering
45.40	Streuobstbestand ²	16	Mittel
52.33	Gew.-begl. Auwaldstreifen	21	Hoch
60.10	Bauwerke	0	Sehr gering
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	0	Sehr gering
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	1	Sehr gering
60.23	Weg m. wassergebundener Decke	1	Sehr gering

1

Höherbewertung gegenüber Referenzwert wg. Mosaikstruktur oder Übergangsbstand mit / zu höherwertigen Biotoptypen, die aufgrund ihrer geringen Fläche jedoch nicht als eigenständige Biotoptypen ausgewiesen wurden, z.B. mesophytische Saumvegetation, Brombeer-Schlehen-Gestrüpp etc.

2

Ausgangsbioptyp: 33.41 Fettwiese mittl. Standorte (13) + Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen, mäßiger Erhaltungszustand (+3).

Biotopcode	Biototyp	ÖP / m ² (Feinmodul)	Basisbewertung
60.24	Unbefestigter Weg oder Platz	3	Sehr gering
60.25	Grasweg	6	Gering
60.50	Kleine Grünfläche	4	Sehr gering
60.52	Baumscheibe	4	Sehr gering
60.60	Garten	7	Gering

Tabelle 4-1: Bewertung der Biototypen (Ausgangssituation)

Bestand Einzelbäume

Im Bebauungsplangebiet wurden Einzelbäume erfasst, die sich außerhalb gehölzbestimmter Biototypen befinden (Bäume innerhalb gehölzbestimmter Biototypen wurden nicht separat erfasst). Die Einstufung der Einzelbäume erfolgte gemäß dem Anforderungsprofil der Stadt Freiburg (BARTLING & LINDEMANN 2011).

	Anzahl gesamt	Davon zu erhalten	Davon nicht zu erhalten
Bäume Wertstufe 1	4	1	3
Bäume Wertstufe 2	29	4	25
Bäume Wertstufe 3	58	38	20
Bäume Wertstufe 4	93	39	54
Anzahl gesamt	184	82	102

Tabelle 4-2: Bewertung der Einzelbäume (Ausgangssituation)

Erfassung Fauna

Die Ersterfassung von Fledermäusen, Vögeln, Reptilien, Libellen, Heuschrecken und Tagfaltern erfolgte 2013 (SEIFERT 2013, ZURMÖHLE 2013, SIMONSEN & LILL 2015); sie wurde 2020 für die Artengruppen der Vögel, Reptilien und Fledermäuse durch erneute Geländebegehungen auf den neusten Stand gebracht (SEIFERT 2021, ZURMÖHLE 2020) und durch die Untersuchungen möglicher Haselmaus-Vorkommen ergänzt (HÄNSLER & BRINKMEIER 2020). Die jeweilige Methodik ist in den einzelnen Fachgutachten dargestellt.

Bestand Fauna

Fledermäuse (nach ZURMÖHLE 2013, aktualisiert 2020): Die artspezifischen Habitatmerkmale der im Gebiet erfassten Fledermausarten konzentrieren sich auf die strukturreichen Flächen entlang des Mühlbaches und die Fläche zwischen Mühlbach und Mittelweg (inkl. Habitatbäume). Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen bieten unter günstigen Annahmen hingegen nur in einem sehr kleinen Zeitfenster Nahrung für Fledermäuse und sind damit von untergeordneter Bedeutung.

Art (wissenschaftl. Name)	Art (deutscher Name)	Erfassungszeiträume	Häufigkeit
<i>Eptesicus serotinus</i>	BreitflügelFledermaus	5	S
<i>Hypsugo savii</i>	Alpenfledermaus	6	S
<i>(Myotis brandtii)</i> ¹	(Große Bartfledermaus)	6	S
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	6	H/S
<i>Myotis emarginatus</i>	Wimperfledermaus	1	SS
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	2	SS
<i>Myotis mystacinus</i> ¹	Kleine Bartfledermaus	6	S
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	1	SS
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	5	S
+ <i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	6	H
+ <i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	6	H
+ <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	6	SH
+ <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	6	H
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	4	SS
<i>Vespertilio murinus</i>	ZweifarbFledermaus	4	SS

Tabelle 4-3: Im Plangebiet festgestellte Fledermausarten (Untersuchung 2020)

¹ *Myotis brandtii* und *Myotis mystacinus* lassen sich anhand von Lautaufnahmen nicht unterscheiden

+ Häufige (H), sehr häufige (SH) bzw. gebietscharakteristische Arten

S selten und dann ausschließlich stationär aufgenommen, SS sehr selten und dann ausschließlich stationär aufgenommen

Von den im Quadranten der topografischen Karte 7912 im Zeitraum von 1990 bis 2006 erfassten 16 Fledermausarten konnten 15 Arten im Plangebiet bestätigt werden. Das Plangebiet zeichnet sich demzufolge durch eine hohe Artenvielfalt aus.

Diese Vielfalt ist jedoch maßgeblich auf die Vernetzung über die angrenzende Transferhabitate (Dreisam, Mühlbach) zurück zu führen, die an die umliegenden Waldflächen im Westen und Südwesten außerhalb Freiburgs sowie an die Offenlandflächen am Lehener Bergle (Gärten und Obstwiesen) anbinden. D.h. der überwiegende Teil der nachgewiesenen Arten fliegt nur sehr selten bzw. vereinzelt von der Dreisam aus in das Plangebiet ein: 5 Fledermausarten: Wimperfledermaus, Fransenfledermaus, großes Mausohr, graues Langohr, Zweifarbfledermaus. Auf

der Grundlage der vereinzelt aufgenommenen und der räumlichen und zeitlichen Verteilung der Aufzeichnungen ist bei diesen Arten davon auszugehen, dass sie im Plangebiet keine Wochenstuben oder / und essentielle Nahrungshabitate finden.

Aufgrund von Sichtbeobachtungen in Verbindung mit der Verteilung der Rufaufnahmen ist davon auszugehen, dass ein Großteil der in das Gebiet ein- und ausfliegenden Fledermäuse - von der Dreisam aus kommend entlang der straßenabgewandten Seite des Gehölzriegels der Paduaallee zum Mühlbach fliegt.

Ausschließlich 4 der 15 erfassten Fledermausarten konnten während des gesamten Untersuchungszeitraumes und in hoher Aufnahmedichte bestätigt werden. Diese Arten wurden in der Untersuchung aus 2012 ebenfalls erfasst: Diese gebietscharakteristischen Fledermausarten sind: Zwergfledermaus, großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus und Mückenfledermaus.



Abbildung 4-5: Wertgebende Teillebensräume von Fledermäusen (schraffiert dargestellt), schwarze Linie/Pfeil: Flugrouten, Kreise schwarz: Anzahl Aufnahmen (ZURMÖHLE 2020); Abgrenzung entspricht dem Bearbeitungsgebiet, nicht dem Plangebiet

Auf der Grundlage der hohen Aufnahmedichten und der räumlichen Verteilung der Aufzeichnungen ist bei diesen Arten davon auszugehen, dass sie in den dafür geeigneten Habitaten Wochenstuben und Nahrung finden. Die Kernhabitats dieser Arten mit entsprechender Habitatausstattung haben einen Umfang von ca. 4 ha. Von diesen Kernhabitats bleiben ca. 1 ha bis 1,2 ha entlang des Mühlbaches erhalten. Die Erhaltung des Mühlbaches mit der begleitenden Gehölzgalerie ist von besonderer Bedeutung für die Fledermausvorkommen.

Weitere 6 Fledermausarten sind in mindestens 4 Erfassungszeiträumen aber in geringer Aufnahmedichte erfasst: Breitflügelfledermaus, Alpenfledermaus, große / kleine Bartfledermaus, Wasserfledermaus und der kleine Abendsegler. Zwischen großer Bartfledermaus und kleiner Bartfledermaus kann aufgrund der angewandten Methodik nicht unterschieden werden. Es wird davon ausgegangen, dass beide Arten im Gebiet vorkommen. Auf der Grundlage der geringen Aufnahmedichten und der räumlichen und zeitlichen Verteilung der Aufzeichnungen ist bei diesen Arten davon auszugehen, dass sie im Plangebiet keine Wochenstuben oder / und essentielle Nahrungshabitats finden. Unabhängig davon werden die Habitatsansprüche der beiden Arten von anderen, im Gebiet nachgewiesenen Arten abgebildet, sodass sich aus den unterschiedlichen Habitatsansprüchen aus rechtlicher Sicht (gleicher Schutzstatus streng geschützt) kein entscheidungserheblicher Sachverhalt ableitet.

Bei folgenden 5 Fledermausarten ist davon auszugehen, dass diese das Plangebiet sehr selten, d.h. nur vereinzelt zur Nahrungsaufsuche streifen und entlang der Dreisam oder / und entlang dem Mühlbach in das Plangebiet einfliegen: Wimperfledermaus, Fransenfledermaus, großes Mausohr, graues Langohr, Zweifarbfledermaus. Für diese Arten sind Wochenstuben, Winterquartiere oder essentielle Nahrungshabitats im Plangebiet nicht zu erwarten. Diese Arten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

	Höhlen	Spalten	Höhlen/ Spalten	Summe	Erhalten	Entfernt
<i>Hoch</i> / mehrere Tiere	3	6	4	13	3	10
<i>Mittel</i> / wenige Tiere	18	8	0	26	10	16
<i>Gering</i> / einzelne Tiere	0	4	0	4	1	3
Summe:	21	18	4	43	14	29

Tabelle 4-4: Quartierpotenzial für Fledermäuse

Im Rahmen der Habitatbaumerfassung wurden die potenziellen Baumquartiere von Fledermäusen erfasst und beurteilt. Es werden mindestens 29 und maximal 43 Habitat bäume beseitigt, die Quartierpotenzial

für Fledermäuse besitzen. In welchem Umfang 14 Bäume entlang des Mühlebach erhalten werden können, hängt von der Beurteilung der Verkehrssicherheit dieser Bäume ab.

Haselmaus (HÄNSLER & BRINKMEIER 2020): Für eine Untersuchung auf Anwesenheit der Art bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten im B-Plangebiet „Im Zinklern“, Freiburg wurden zwei Methoden kombiniert.

- Spuren und Zeichen: Fraßspuren an Haselnüssen („Nussuche“) und Freinestsuche mit Schwerpunkt auf den Monaten August bis Oktober.
- Nachweisversuche durch künstliche Verstecke im Zeitraum von August bis November 2019 mit insgesamt 57 ausgebrachten Niströhren („tubes“) - Sichtbeobachtung, Spuren und Zeichen (Kot, eingetragenes Material, Nester).

Die Suche nach Freinestern erfolgt in geeigneten Bereichen, wie Säumen, Altgrasbeständen oder in Hecken mit vorgelagertem Saum. Die kugeligen Nester sind auf den ersten Blick denen der Zwergmaus ähnlich. Sie müssen also determiniert werden indem Struktur, Bauweise, Materialwahl, Höhe in der Vegetation, Art des Einganges etc. beurteilt werden. Unter Anwendung von Expertenwissen ist eine Determination von vollständigen Kugelnestern eindeutig möglich.

Durch die Tube Kontrollen und die Determination der zusätzlich ausgebrachten Haselnüsse konnten keine Haselmäuse nachgewiesen werden. In Niströhre Nr.08 haben Mäuse der Gattung *Apodemus* (Waldmaus oder Gelbhalsmaus) ein Vorratslager aus Kernen der Kirschpflaume angelegt. In nebenliegender Niströhre Nr. 07 konnte eine ausgebrachte und benagte Haselnuss ebenfalls der Wald- oder Gelbhalsmaus zugeordnet werden. Im Bereich der Walnussbäume fanden sich durch Eichhörnchen geknackte Nüsse sowie in einer der verlassenen Häuser große Mengen leerer Schalen der Walnuss vergangener Jahre. Die Tubes wurden auch auf Kotspuren der Haselmaus hin untersucht, es konnten keine Nachweise erbracht werden.

Vögel (nach SEIFERT 2013, aktualisiert 2020): Im Plangebiet wurden 22 Brutvogelarten nachgewiesen (EOAC³ Statuts B - wahrscheinliches Brüten bzw. für den Haussperling EOAC-Code C - Brutnachweis). Für eine weitere Art, das Wintergoldhähnchen, kann anhand der Beobachtungen nur der Status A (mögliches Brüten) vergeben werden (siehe Tab. 4-5). Das Artenspektrum ist für einen von Gehölzen und extensiv genutzten Gärten bestimmten Siedlungs-Randbereich typisch ausgebildet. Hohe Siedlungsdichten erreichen einige Gebüschbrüter und Unterholzbrüter (Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zilpzalp). Aber auch Höhlenbrüter

3

EOAC: European Ornithological Atlas Committee

(Kohl- und Blaumeise) sowie Gebäudebrüter (Haussperling) sind gut vertreten. Auch die in Gehölzen und Siedlungen weit verbreitete Amsel erreicht im Plangebiet hohe Siedlungsdichten.

Zu den Brutvögeln des Plangebietes zählen neben dem oben bereits erwähnten *Haussperling* drei weitere wertgebende Arten. Der *Star* brütet mit 2 Paaren in alten Obstwiesen. Die *Nachtigall* brütet auf einem Grundstück mit viel Unterholz. Der Buntspecht wird im Siedlungs-Randbereich als wertgebende betrachtet (Höhlenbauer) und kommt im Gebiet mit 2 Paaren vor. Alle übrigen Brutvogelarten sind landes- und bundesweit weit verbreitet und weder gefährdet noch rückläufig.

Dazu treten 10 Nahrungsgäste, überwiegend Singvögel. Zu den Nicht-Singvögeln unter den Nahrungsgästen gehören Stockente und Mäusebussard.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
V	A	D	B	H	Artname	Plangebiet		Umgebung	
						Sta- tus	Re- vier	Sta- tus	Re- vier
				SH	Amsel (<i>Turdus merula</i>)	B	20	B	
				H	Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>)	N		B	1
				SH	Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)	B	5	B	
				SH	Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)	B	3		
				H	Buntspecht (<i>Dendrocopos major</i>)	B	2		
				H	Eichelhäher (<i>Garrulus glandarius</i>)	N		N	
				H	Elster (<i>Pica pica</i>)	N		A	
				H	Gartenbaumläufer (<i>Certhia brachydactyla</i>)	B	4	A	
				SH	Gartengrasmücke (<i>Sylvia borin</i>)	B	2		
				H	Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)	B	3	B	
		V	V	H	Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)	N		N	
				SH	Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>)	B	2		
		V	V	SH	Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)	C	20	B	
				SH	Heckenbraunelle (<i>Prunella modularis</i>)	Dz	0		
				H	Kernbeißer (<i>Coccothraustes coccothraustes</i>)	N			
				SH	Kleiber (<i>Sitta europaea</i>)	N			
				SH	Kohlmeise (<i>Parus major</i>)	B	10	B	
	A			H	Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>)	N			
				SH	Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	B	26	B	
				MH	Nachtigall (<i>Luscinia megarhynchos</i>)	B	1		
				H	Rabenkrähe (<i>Corvus corone</i>)	B	4		
				SH	Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	B	8		
					Rotdrossel (<i>Turdus iliacus</i>)	Dz			
				SH	Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)	B	11	B	
				H	Schwanzmeise (<i>Aegithalos caudatus</i>)	B	1		
				SH	Singdrossel (<i>Turdus philomelos</i>)	B	5		
				SH	Sommergoldhähnchen (<i>Regulus ignicapillus</i>)	N			
		3		SH	Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	B	2		
				H	Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>)	B	1	B	
			V	H	Stockente (<i>Anas platyrhynchos</i>)	N		N	
				H	Sumpfmehse (<i>Parus palustris</i>)	B	1		
				H	Türkentaube (<i>Streptopelia decaocto</i>)	N		B	2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
V	A	D	B	H	Artname	Plangebiet		Umgebung	
						Sta- tus	Re- vier	Sta- tus	Re- vier
Z			V	MH	Wiesenschafstelze (<i>Motacilla flava</i>)	Dz		Dz	
				SH	Wintergoldhähnchen (<i>Regulus regulus</i>)	A	1		
				SH	Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)	B	6		
				SH	Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)	B	9		

Tabelle 4-5: Artenliste der im Plangebiet im Jahr 2020 nachgewiesenen Vogelarten (Legende s. umseitig)

Spalte 1: Vogelschutz-Richtlinie

I Anhang I der Vogelschutzrichtlinie

Z Zugvogelart nach Art. 4, Abs. 2 VRL, für die in Bad.-Württ.g Schutzgebiete ausgewiesen wurden.

Spalte 2: Schutzstatus in Deutschland. Alle europäischen Vogelarten sind *besonders geschützt* (§7 BNatSchG mit Bezug zu Art. 1 VRL)

A im Anhang A der EG-VO 338/97 streng geschützt

§§ streng geschützt nach BArtSchV

Spalte 4: Rote Liste Baden-Württemberg (Bauer et al. 2016). Kategorien für **Spalte 3-4:**

V Vorwarnliste, 3 gefährdet; 2 stark gefährdet; 1 vom Aussterben bedroht

Spalte 5: Häufigkeit zur Brutzeit in Baden-Württemberg 2005-2009 (Bauer et al 2016)

S selten (101-1000 Brutpaare);

MH mäßig häufig (1001-10.000 Brutpaare)

H häufig (10.001-100.000 Brutpaare);

SH sehr häufig (> 100.000 Brutpaare)

Spalte 7, 9: Status im Plangebiet bzw. in der Umgebung (für Brutvögel gemäß EOAC-Code)

N Nahrungsgast;

Dz Durchzügler;

A mögliches Brüten;

B wahrscheinliches Brüten;

C Brutnachweis

Spalte 8: Anzahl Reviere im Plangebiet

Spalte 10: für ausgewählte Arten ist die Anzahl Reviere außerhalb des Plangebiets ermittelt worden

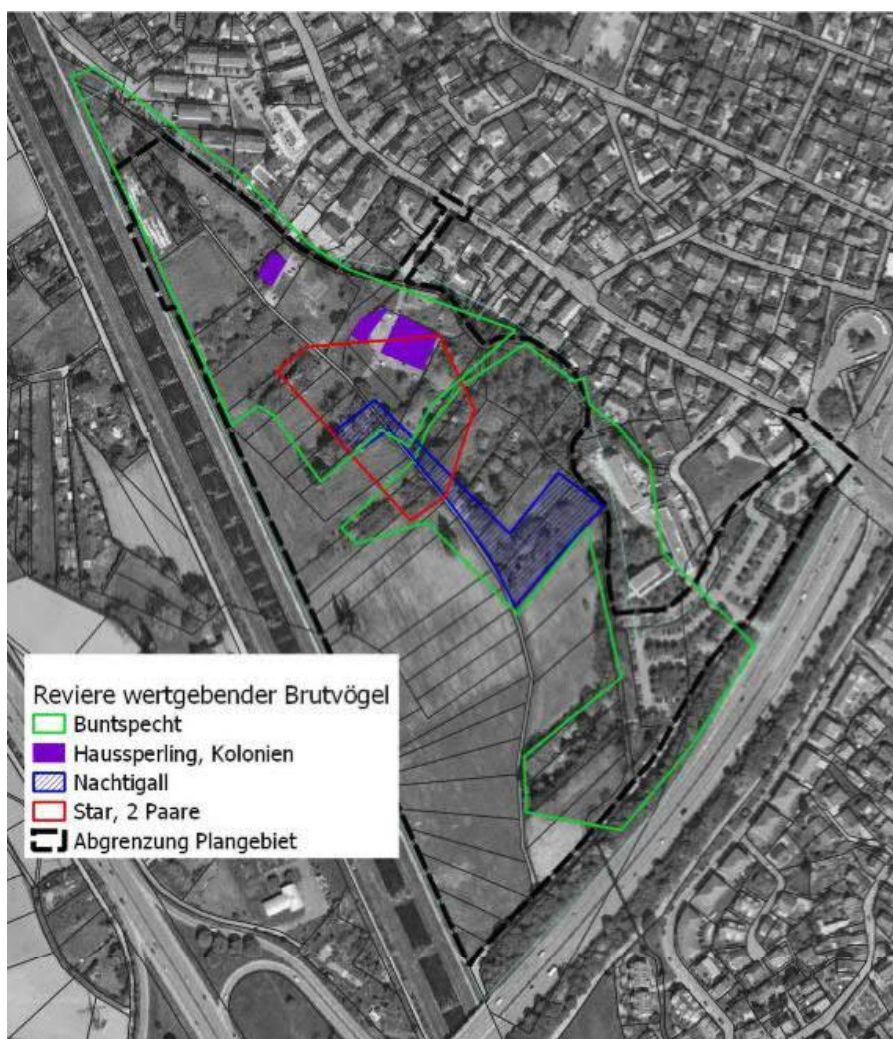


Abbildung 4-6: Darstellung der „Papier“-Reviere wertgebender Brutvogelarten 2020. (SEIFERT 2021)

Reptilien (nach ZURMÖHLE 2016, aktualisiert 2020): Der Anfangsverdacht auf Vorkommen der Schlingnatter kann nicht bestätigt werden. Da die Untersuchung auf anerkannten Prüfmethode beruhen, bilden Ergebnisse den aktuellen Kenntnissand ab. Demzufolge kann ausgeschlossen werden, dass die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) im Untersuchungsgebiet vorkommt.

Im Rahmen der Erhebungen konnten 27 Funde der Blindschleiche (*Anguis fragilis*) und 80 Individuen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) erfasst werden, davon 28 in fortpflanzungsfähigem Alter. Die Zauneidechse ist nach Anhang IV der FFH-Richtlinie europarechtlich streng geschützt, die „Blindschleiche“ ist nach deutschem Artenschutzrecht „besonders geschützt“ und bei der Anlage entsprechender Habitate/Biotope im Zuge

der Abarbeitung der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. In vorliegendem Planfall wurden die Blindschleichen in den für die Zauneidechsen als hochwertig bewerteten Habitaten erfasst. Aufgrund der Überschneidung in den artspezifischen Habitatanforderungen ist davon auszugehen, dass mit der Anlage entsprechender Ersatzhabitats für die Zauneidechse auch die Anforderungen der Blindschleiche erfüllt werden.



Abbildung 4-7: Lebensraumbewertung Reptilien (ZURMÖHLE 2020)

Um zu prüfen ob, bzw. in welchem Umfang sich die wertgebenden Lebensräume dieser beiden Arten gegenüber 2015 verändert haben, wird eine differenzierte Lebensraumbewertung durchgeführt. Die Habitate im Plangebiet werden in einem 6-stufigen Bewertungsrahmen im Hinblick auf die Anforderungen der Zauneidechse bewertet. Die Fundnachweise der Zauneidechse konzentrieren sich auf die Lebensräume

der Wertstufe 1 bis 3 in einem Flächenumfang von 2,99 ha (29.911 m²). Dies entspricht einem Flächenanteil von 21,6 % des Untersuchungsgebietes. Wie bereits in 2015. Es kann bestätigt werden, dass sich die wertgebenden Lebensräume der Zauneidechse (immer noch) im nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes konzentrieren.

Tagfalter (nach SEIFERT 2013): 12 Arten wurden im Plangebiet nachgewiesen, das Vorkommen weiterer 12 Arten ist nicht ausgeschlossen. Zu den häufig angetroffenen Arten zählen das Ochsenauge und der Schwarzkolbige Dickkopffalter. Auf den Magerwiesen am Damm der Dreisam werden weitere rückläufige Arten (Kurzschwänziger Bläuling, Kronwicken-Dickkopffalter, Tintenfleck-Weißling) erwartet, diese wurden jedoch – vermutlich aufgrund ungünstiger Bedingungen im Untersuchungsjahr – nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen von Großem Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer gilt aufgrund fehlender Nachweise bzw. Anzeichen sowie aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen als unwahrscheinlich.

Heuschrecken (nach SEIFERT 2013): Die Heuschrecken-Fauna des Plangebietes konzentriert sich ebenfalls auf die Grünland-Flächen und besteht überwiegend aus allgemein weit verbreiteten und häufigen Arten. Lediglich am Damm der Dreisam wurde mit dem Wiesengrashüpfer (*Chorthippus dorsatus*) eine rückläufige und für extensives Grünland typische Art festgestellt.

Libellen (nach SEIFERT 2013): Der durch Gehölze beschattete Mühlbach wird von einer schattentoleranten Libellenart in geringer Dichte besiedelt: *Blaufügel-Prachtlibelle* (*Calopteryx virgo*). Drei weitere Libellen-Arten wurden an der Dreisam nachgewiesen, von denen die Gebänderte Prachtlibelle (*Calopteryx splendens*) und die Kleine Zangenlibelle (*Onychogomphus forcipatus*) typische Arten der Fließgewässer sind.

1	2	3	4	5	Probeflächen							
A	D	B	O	Artname	1	2	3	4	5	6	7	8
Tagfalter												
				Anthocharis cardamines (Aurorafalter)		(p)						
				Aphantopus hyperantus (Schornsteinfeger)	(p)							
				Araschnia levana (Landkärtchen)								(p)
§				Coenonympha pamphilus (Kleines Wiesenvögelchen)	s	s	s	(p)	(p)			
§				Colias croceus (Wander-Gelbling)			e					
§		V	V	Colias hyale (Goldene Acht)	e		s	s				
	V	V	V	Cupido argiades (Kurzschwänziger Bläuling)			(p)					
		V	V	Erynnis tages (Kronwicken-Dickkopffalter)			(p)	(p)				
				Gonepteryx rhamni (Zitronenfalter)								(p)
				Inachis io (Tagpfauenauge)								
	D	V	V	Leptidea sinapis/reali (Tintenfleck-Weißlinge)	(p)		(p)					
§		V	3	Lycaena phlaeas (Kleiner Feuerfalter)		e	s	s				
				Maniola jurtina (Großes Ochsenauge)	s	h	m	m	s			
				Melanargia galathea (Schachbrett)	(p)							
				Neozephyrus quercus (Blauer Eichen-Zipfelfalter)								
				Ochlodes sylvanus (Rostfarbiger Dickkopffalter)	(p)				(p)			
§				Papilio machaon (Schwalbenschwanz)		s	(p)	(p)				
				Pararge aegeria (Waldbrettspiel)								
				Pieris napi (Grünader-Weißling)		m	m	m				(p)
				Pieris rapae (Kleiner Kohlweißling)	s	m	m	m				
				Polygonia c-album (C-Falter)								
§				Polyommatus icarus (Hauhechel-Bläuling)			s	m				
§		V	3	Polyommatus semiargus (Rotklee-Bläuling)	s	s						
				Thymelicus lineola (Schwarzkolbiger Dickkopffalter)	h	m			(p)			
Heuschrecken												
				Chorthippus biguttulus (Nachtigall-Grashüpfer)	s		m	m				
				Chorthippus brunneus (Brauner Grashüpfer)				s				
	V	V		Chorthippus dorsatus (Wiesengrashüpfer)		s	m	m				
				Chorthippus parallelus (Gemeiner Grashüpfer)	m	h	h	h	m			

1	2	3	4	5	Probeflächen							
A	D	B	O	Artname	1	2	3	4	5	6	7	8
				Chrysochraon dispar (Große Goldschrecke)	m	s	m	m	m			
				Conocephalus fuscus (Langflügelige Schwertschrecke)	s	m			s			(p)
				Gomphocerippus rufus (Rote Keulenschrecke)	m	s			s			
	V	V	V	Gryllus campestris (Feldgrille)		m	s	m				s
				Metrioptera roeseli (Roesels Beißschrecke)	h	m	s	s	m			
				Pholidoptera griseoptera (Gewöhl. Strauchschrecke)	s	m				s		s
				Tettigonia viridissima (Grünes Heupferd)	s	s				s		s
Libellen												
§	V			Calopteryx splendens (Gebänderte Prachtlibelle)								
§	3			Calopteryx virgo (Blaufügel-Prachtlibelle)		s ¹⁾						s
§	2			Onychogomphus forcipatus (Kleine Zangenlibelle)			m ¹⁾	m ¹⁾				
§				Platycnemis pennipes (Gemeine Federlibelle)	s ¹⁾							

Tabelle 4-6: Artenliste Tagfalter, Heuschrecken, Libellen⁴

Sp. 1: BArtSchV: § besonders geschützt §§ streng geschützt

Sp. 2: Rote-Liste-Kategorien für Deutschland (Reinhard & Bolz (2011), Maas et al (2011), Ott & Piper (1998))

Sp. 3: Rote-Liste-Kategorien für Bad.-Württ. nach Ebert (2005), Detzel (1998) bzw. Hunger & Schiel (2006)

Sp. 4: Rote-Liste-Kategorien für Oberrheinebene (Ebert (2005), Detzel (1998) bzw. Hunger & Schiel (2006))

Häufigkeitsangaben: h- häufig; m – mäßig häufig; s –selten; e- Einzelexemplare,

(p) – Habitatpotential vorhanden, kein Artnachweis

Bedeutung Fauna

Fledermäuse (nach ZURMÖHLE 2016, aktualisiert 2021): Die dargestellten Kernhabitate der Fledermausvorkommen (Quartiere und Nahrung / ca. 4,06 ha = 29,4 %) werden hinsichtlich ihrer Habitatausstattung in Verbindung mit der Artendichte der gebietscharakteristischen Arten nach dem 9 stufigen Bewertungsrahmen nach RECK (1996) und KAULE (1991) mit der Wertstufe 6 als von lokaler Bedeutung und artenschutzrelevant bewertet. Dies entspricht auf der fünfstufigen Skala von VOGEL & BREUNIG (2005) einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe IV). Alle weiteren Flächen im Plangebiet (ca.

⁴

Insektenarten der Anh. II und IV der FFH-RL sind im UG nicht nachgewiesen und nicht zu erwarten

Ackerland, Verkehrswege und intensiv genutzte Grünflächen) im Umfang von ca. 70,6 % (= 9,77 ha) erfüllen die Habitatanforderungen für Fledermäuse nicht bzw. sind nur sehr kurz als Nahrungshabitat nutzbar und werden deshalb nach dem Bewertungsrahmen nach RECK (1996) und KAULE (1991) mit Wertstufe 3 als *extrem verarmt* bewertet. Dies entspricht einer sehr geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe I).

Vögel (nach SEIFERT 2020): Das Plangebiet ist hinsichtlich der Avifauna als noch lokal wertvoll einzustufen (Wertstufe 6 nach RECK 1996) und KAULE (1991). Das entspricht auf der fünfstufigen Skala von VOGEL & BREUNIG (2005) einer noch hohen naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe IV). Die Bewertung tendiert dabei zu einer Stufe niedriger (Wertstufe 5 bzw. Wertstufe III), weil landesweit gefährdete Arten fehlen und nur eine landesweit rückläufige Art vorkommt. Wertbestimmende Kriterien sind:

- gut ausgebildete, biotoptypische Artenvielfalt mit hoher Siedlungsdichte mehrerer Arten bei durchschnittlichem Artenreichtum
- mehrere wertgebende Brutvogelarten (Haussperling, Star, Nachtigall, Buntspecht)
- hoher Anteil an alten Obst- und Laubbäumen, stellenweise viele Höhlenbäume
- große Vielfalt an Nistmöglichkeiten, ganzjährig vielseitiges Nahrungsangebot

Reptilien (nach ZURMÖHLE 2016 & 2021): Nach dem dreistufigen Bewertungsschema von LAUFER (2014) kann der Zustand der lokalen Population im Bebauungsplangebiet mit „gut“ bewertet werden. In der zusammenfassenden synoptischen Wertung von Habitatstruktur / Gesamträumlichkeit-Vernetzung und Artvorkommen wird dem Bebauungsplangebiet in einem neunstufigen Bewertungsrahmen nach KAULE (1991) die Wertstufe 6 (artenschutzrelevant) zugeordnet. Dies entspricht nach VOGEL & BREUNIG (2005) einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe IV).

Heuschrecken, Tagfalter, Libellen (nach SEIFERT 2013): Das Grünland des Plangebiets ist hinsichtlich der Tagfalter und Heuschrecken überwiegend als stark verarmt einzustufen (Wertstufe 4 nach Reck & Kaule) einzustufen. Gleiches gilt für die Libellen am Mühlbach. Das entspricht auf der fünfstufigen Skala von VOGEL & BREUNIG (2005) einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe II).

Die Dämme der Dreisam (außerhalb des Plangebiets) sind als Lebensraum für mehrere rückläufige Tagfalter- und Heuschreckenarten als artenschutzrelevant (Wertstufe 5 nach RECK 1996, KAULE 1991) einzustufen. Gleiches gilt für die Dreisam (ebenfalls außerhalb des Plangebiets) als Lebensraum mehrerer Libellenarten der Fließgewässer. Das entspricht auf der fünfstufigen Skala von VOGEL & BREUNIG (2005) einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe III).

4.2.2

NULLFALLPROGNOSE

Nullfall

Die landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes wird auf den Ackerflächen weitergeführt. Bei Fortführung der bisherigen Nutzung ist dort nicht mit Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen. Auf den ehemals als Kleingärten genutzten Bereichen setzen sich die Verbrachungstendenzen fort, sodass sich die Habitatverhältnisse für Gestrüpp- und Gebüschbrüter verbessern.

4.2.3

WIRKUNG DES VORHABENS

4.2.3.1

EINGRIFFSREGELUNG

Entfernung der Vegetation/ Inanspruchnahme von gesetzlich geschützten Biotopen

Im Plangebiet existiert ein als geschütztes Biotop (gem. § 33 NatschG i.V. m. § 30 BNatschG) kartiertes Feldgehölz (Nr. 179 123 110 158, Feldgehölze im Zinklern) mit einer Ausdehnung von 2.900 m². Davon werden 455 m² für die Querung des Mühlbachs durch eine neu zu bauende Brücke in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei um eine erhebliche Beeinträchtigung, für die Ausgleich bzw. gleichartiger Ersatz geschaffen werden muss. Dies wird in einem noch zu erstellenden Antrag auf Erteilung einer Ausnahme für Eingriffe in geschützte Biotope dargelegt werden

Entfernung der Vegetation / Inanspruchnahme und Veränderung vorhandener Biotoptypen

Bei Durchführung der geplanten Baumaßnahmen werden die vorhandenen Biotoptypen überplant und überwiegend durch Biotop- und Nutzungstypen des Siedlungsraums abgelöst.

- Biotoptypen Bestand 944.013 ÖP⁵
- Biotoptypen Planung 863.861 ÖP⁶
- Differenz **- 80.152 ÖP**

Details zur Berechnung s. Anhang 2.

⁵

S.a. Karte „Biotoptypen Bestand“

⁶

S.a. Karte „Biotoptypen Planung“

Entfernung der Vegetation/ Entfernung von Einzelbäumen

Die Bewertung der Einzelbäume erfolgte auf Grundlage des Bewertungsschemas des Anforderungsprofils der Stadt Freiburg (BARTLING & LINDEMANN 2011). Hierbei werden ausschließlich Bäume außerhalb gehölzbestimmter Biotoptypen betrachtet (die Bewertung von Bäumen innerhalb gehölzbestimmter Biotoptypen ist bereits in der Bewertung der Biotoptypen integriert). Insgesamt werden 102 Bäume nicht erhalten werden können. Von letzteren weisen 37 Bäume eine mittlere, 28 eine hohe und 34 eine sehr hohe Wertigkeit auf.

Stufe	Wert	Anzahl Eingriff	Faktor	Anzahl Ausgleich
1	Gering	3	0	0
2	Mittel	37	1	37
3	Hoch	28	2	56
4	Sehr hoch	34	3	102
Anzahl gesamt		102		195

Tabelle 4-7: Inanspruchnahme von Bäumen

4.2.3.2

ARTENSCHUTZRECHT⁷

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten /Relevanzprüfung (nach SEIFERT & ZURMÖHLE 2021)

Die Artengruppen Insekten (Heuschrecken, Tagfalter, Libellen), Fledermäuse und Vögel wurden bereits im Jahr erstmals 2012 erfasst (Büro ÖGN 2013). Die Reptilien wurden im Jahr 2015 erstmals erhoben (ZURMÖHLE 2015). Im Jahr 2019 wurde die nach Anh. IV der FFH-RL streng geschützte Haselmaus untersucht (BRINCKMEIER & HÄNSLER 2019).

Bei den Untersuchungen im Jahre 2012 ergaben sich bei den Artengruppen Tagfalter, Heuschrecken und Libellen keine Funde und auch keine Hinweise auf potenzielle Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Plangebiet. Auch die Veränderungen der Habitat-Strukturen gegenüber 2012 führen für diese Artengruppen nicht zu einer anderen Einschätzung. Die für Schmetterlinge und Heuschrecken bedeutsamen Dreisammdämme liegen außerhalb der aktuellen Abgrenzung des Plangebiets. Der für Libellen wichtige Mühlbach-Abschnitt bleibt mit seinen naturnahen Begleitstrukturen erhalten. Somit ergibt sich für die Insekten kein artspezifischer Ausgleichsbedarf. Die Untersuchung auf Vorkommen der Haselmaus im UG erfolgte von August bis November 2019 (BRINKMEIER & HÄNSLER 2019). Die Haselmaus wurde bei der Untersuchung nicht nachgewiesen und man kann davon ausgehen, dass aktuell keine Vorkommen im Plangebiet existieren. Daher wird die Art bei der artenschutzrechtlichen Konflikt-Analyse nicht mehr weiter berücksichtigt.

⁷

Ausführliche Darstellung s. SEIFERT & ZURMÖHLE (2021): Gutachterlicher Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung.

Der Aktualisierungsbedarf der vorhandenen Daten wurde im Frühjahr 2020 überprüft (ZURMÖHLE 2020). Zum einen hatte sich die Habitat-Ausstattung im Gebiet teilweise verändert. Zum anderen waren die Anfang 2020 vorliegenden Datenbestände teilweise mehr als fünf Jahre alt und die gängigen Erfassungs-Methoden haben sich zwischenzeitlich verändert. Das Gutachten von ZURMÖHLE (2020) kommt im April 2020 zu folgendem Schluss: „Für die Artengruppe der Vögel, der Fledermäuse und der Reptilien (Eidechsen und Schlangen/Schlingnatter) müssen die alten Bestandsdaten überprüft bzw. aktualisiert werden.“ Daraufhin erfolgte eine Aktualisierung der Grundlagendaten für die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse erfolgte im Jahr 2020.

Die nachfolgende Konfliktbeurteilung beschränkt sich auf diese drei relevanten Arten bzw. Artengruppen.

Mögliche Tötung von naturschutzfachlich bzw. -rechtlich relevanten Tieren (§ 44 (1), Nr. 1 BNatSchG)

Fledermäuse: Im Zuge der Umsetzung der Bebauung müssen bis zu 43 Höhlen- und Spaltenbäume bis zu 16 Gebäude und Schuppen entfernt werden. Tiere können dabei getötet werden.

Folgende Maßnahme ist geeignet, die Tötung von Individuen vor der Bauaufreimung zu vermeiden:

- Im Zuge der baulichen Umsetzung werden Fledermausquartiere nicht zeitgleich, sondern Zug um Zug ausfallen. Für die Funktion der unten dargestellten Maßnahmen (Ausweisung von Habitatbäumen, Kunstquartiere) ist darum von Bedeutung, dass diese Quartiere einerseits möglichst lange bestehen bleiben, andererseits jedoch frühzeitig und zum richtigen Zeitpunkt vor ihrer Beseitigung auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Darum sind die potenziellen Baum- oder / und Gebäudequartieren vor deren Entfernung und außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwintungszeit Mitte bis Ende September an Tagen mit entsprechend warmer Witterung auf Besatz zu prüfen. Höhlen und Spalten werden so verschlossen, dass Tiere die Hohlräume verlassen, aber nicht wieder hineingelangen können. Der Abriss der größeren Gebäude und Schuppen erfolgt schonend und stufenweise, so dass Fledermäuse ausfliegen können. Im Vorlauf zu der Beseitigung von Höhlenbäumen ist entsprechender Ersatz zu schaffen (Maßnahme Fv1 – s. Anhang 4).

In Verbindung mit der Durchführung der dargestellten Maßnahme kann der Verbotstatbestand vermieden werden

Vögel: Bei allen Vogelarten, die im Eingriffs-Bereich brüten, besteht bei der Bauaufreimung die Gefahr, dass Eier oder Jungvögel getötet oder verletzt werden und damit der Verbots-Tatbestand § 44 (1), Abs. 1 eintritt.

- Bauzeiten-Regelung (Maßnahme Av1 -s. Anhang 4).

In Verbindung mit der Durchführung der dargestellten Maßnahme kann der Verbotstatbestand vermieden werden

Reptilien: Bei der Baufeld-Räumung besteht die Gefahr, dass Eidechsen verletzt oder getötet werden. Der Verbotstatbestand kann vermieden werden durch eine Kombination folgender Maßnahmen:

Vor der Baufeldfreimachung:

- Vermeidung der Tötung: Vergrämung der Zauneidechsen in benachbarte und unbesiedelte bzw. neu angelegte Ersatzhabitats (Maßnahme Za4). Die Habitats werden unattraktiv gemacht, d.h. die Vegetation beseitigt. Die Wiederbesiedelung wird z.B. durch Auslegung von Folie oder durch Beseitigung der Vegetationsschicht in bleibendem Zustand erhalten und eine Wiederbesiedelung vermieden (Maßnahme Zv1 – s. Anhang 4)
- Umsiedelung der Zauneidechse in neu angelegte Ersatzhabitats. Schonender Fang während der Aktivitätszeit, aber außerhalb der Fortpflanzungszeit (März-Mitte April oder September); (Maßnahme Zv2 – s. Anhang 4).

Während der Bauphase:

- Maßnahme Zv2 – s. Anhang 4
- Errichtung von mobilen und für Eidechsen übersteigersicheren Zäune zur Absperrung bzw. Ausgrenzung des Baufeldes (Maßnahme Zv3 – s. Anhang 4)

Bei fachgerechter Durchführung der dargestellten Maßnahmen ist eine Vermeidung des Verbotstatbestands möglich.

Erhebliche Störung (§ 44 (1), Nr. 2 BNatSchG)

Fledermäuse: Durch baubedingte Störungen wie z.B. Schallimmissionen oder / und Lärmemissionen können Fledermäuse, bei Vorhandensein von Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätten (Sommerquartiere) gestört werden. Lichtempfindliche Fledermausarten können auf ihrem Jagdflug oder / und auf der Flugroute zwischen Quartier und Nahrungshabitat durch Licht gestört werden.

Der Mühlbach dient Fledermäusen als Transferhabitat bzw. und wird als Leitstruktur auf den nächtlichen Flügen zwischen Quartier und Jagdhabitat stark frequentiert. Durch die Beseitigung des Gehölzbestandes oder / und durch starke Beleuchtung können lichtempfindliche Fledermausarten gestört werden. Sowohl die gebietscharakteristischen Arten der Große Abendsegler, die Rauhhautfledermaus und die Zwergfledermaus meiden künstliche Lichtquellen auf ihren Flugrouten. Die Wasserfledermaus meidet darüber hinaus auch künstliches Licht während der Nahrungssuche. Der Verbotstatbestand tritt ein.

Folgende Maßnahme ist dazu geeignet, während der Bauphase und nach der Umsetzung der geplanten Bebauung die Störung von lichtempfindlichen Fledermäusen auf ihren Flugrouten oder/ und auf der Nahrungssuche zu vermeiden:

- Vermeidung von Störungen durch Licht / Außenbeleuchtung: Die Außenbeleuchtung von Gebäuden und Beleuchtung von öffentlichen Wegen und Plätzen ist so anzuordnen oder einseitig zu verblenden, dass eine direkte Ausstrahlung Richtung Mühlbach vermieden wird (Maßnahme Fv2 – s. Anhang 4).

In Verbindung mit der Durchführung der dargestellten Maßnahme kann der Verbotstatbestand vermieden werden.

Vögel: Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand und die im Gebiet und dessen Umgebung brütenden Vogelarten sind menschliche Aktivitäten und Fahrzeugverkehr gewöhnt. Lediglich während der Bauphase sind optische und akustische Störungen zu erwarten, die die Toleranzgrenze der hier brütenden Arten überschreiten könne. Somit wird es während der Bauphase wahrscheinlich zu einer vorübergehenden Verlagerung oder Aufgabe von randlich an die Baustelle grenzenden Revieren kommen. Da die hier lebenden Vogelarten allesamt regional und landesweit häufig und nicht gefährdet sind, ist durch diese temporäre Beeinträchtigung keine negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu erwarten. Es werden jedoch Minimierungsmaßnahmen empfohlen:

- Schonung der zu erhaltenden Grünflächen und Gehölzbestände durch einen Bauzaun (Schutz vor Immission, Befahren, Sichtschutz). (Maßnahme Av2 – s. Anhang 4).

In Verbindung mit der Durchführung der dargestellten Maßnahme kann der Verbotstatbestand vermieden werden.

Reptilien: Erhebliche Störung der lokalen Population der Zauneidechse sind zu erwarten, wenn eine Baufeld-Räumung und Bebauung ohne vorherige Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen für Eidechsen erfolgen würden. Um zu vermeiden, dass Zauneidechsen während der Winterruhe oder / und Fortpflanzungszeit gestört werden, werden diese außerhalb dieser Zeiträume vergrämt oder / und in zeitlich vorgezogen und neu angelegte und funktionsfähige Ersatzhabitate umgesiedelt.

- Vergrämung der Zauneidechsen in benachbarte und unbesiedelte bzw. neu angelegte Ersatzhabitate (Maßnahme Za4). Die Habitate werden unattraktiv gemacht, d.h. die Vegetation beseitigt. Die Wiederbesiedelung wird z.B. durch Auslegung von Folie oder durch Beseitigung der Vegetationsschicht in bleibendem Zustand erhalten und eine Wiederbesiedelung vermieden (Maßnahme Zv1 – s. Anhang 4)

- Umsiedelung der Zauneidechse in neu angelegte Ersatzhabitate. Schonender Fang während der Aktivitätszeit, aber außerhalb der Fortpflanzungszeit (März-Mitte April oder September); (Maßnahme Zv2 – s. Anhang 4).
- Errichtung von mobilen und für Eidechsen übersteigsicheren Zäune zur Absperrung bzw. Ausgrenzung des Baufeldes (Maßnahme Zv3 – s. Anhang 4).

In Verbindung mit der Durchführung der dargestellten Maßnahme kann der Verbotstatbestand vermieden werden.

Beschädigung / Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1), Nr. 3 BNatSchG)

Fledermäuse: Die gebietscharakteristischen Fledermausarten Zwergfledermaus, großer Abendsegler, Rauhaufledermaus und Mückenfledermaus bilden die Konflikte auch der anderen, im Gebiet vorkommenden selteneren Arten ab. Bei den 4 genannten Arten ist davon auszugehen, dass sie in den dafür geeigneten Habitaten Wochenstuben, Sommer- und Winterquartier und auch Nahrung finden. Die signifikant häufiger aufgesuchten Habitate weisen ein dauerhaftes Mosaik aus kleinflächigem Offenland und umgebenden Gehölzen unterschiedlicher Arten und Alters auf. In Verbindung mit dem hier zu findenden Quartierpotenzial aus Höhlen und Spaltenbäume sowie Gebäuden können diese Flächen als Kernhabitat für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Fledermäuse beurteilt werden. Die Kernhabitate nehmen einen Umfang von ca. 4 ha ein. Von diesen Flächen können ca. 1,3 ha entlang des Mühlbaches erhalten werden. Die besondere Bedeutung des Mühlbaches als Transferhabitat und auch als Lebensraum mit entsprechendem Quartierangebot ist oben bereits beschrieben. Der überwiegende Teil der wertgebenden Kernhabitate von Fledermäusen wird durch die geplante Bebauung zerstört. Der Verbotstatbestand tritt unvermeidbar ein.

Um eine Freistellung vom Verbots-Tatbestand zu erreichen, sind die zerstörten Lebensräume der vorhabenbetreffenden Fledermäuse in zeitlichem Vorlauf und in räumlich-funktionalen Zusammenhang zu ersetzen:

- Herstellung von Nahrungshabitaten bzw. wertgebende Kernhabitaten: Wenn man unter Vorsorgeaspekten davon ausgeht, dass es sich um essentielle Lebensräume handelt, sind ca. 3 ha Ersatzhabitate mit Nahrungsangebot in zeitlichem Vorlauf zum Eingriff wieder herzustellen. Für die Zauneidechse sind ebenfalls Ersatzhabitate im Umfang von ca. 3 ha (genau 2,99 ha) herzustellen. In diesen neuen sehr struktur- und blütenreichen Habitaten entwickelt sich eine reichhaltige Insektenfauna, die als Nahrung für die vorhabenbetreffenden Fledermäuse eine höhere Wertigkeit besitzt, als die vorhandenen, stärker mit Gehölzen bewachsenen Flächen (Mehrfachfunktion als Ersatzhabitat für Zauneidechse- und Fledermäuse). Es ist davon auszugehen, dass die bereits angelegten und noch anzulegenden Ersatzhabitate für die Zauneidechse in ei-

nem maximalen Abstand bis zu 1,8 km von den vorhabenbetroffenen Fledermausarten erreicht werden können (Maßnahme Fa3 – s. Anhang 4).

- Ausweisung von Habitatbäumen: Ausweisung und Sicherung von 26 bestehenden Habitatbäumen im Walddistrikt XI, Abt. 1, Waldstück bei der Albert-Schweitzer-Schule auf der Gemarkung Landwasser oder in einem angrenzenden Waldstück im Bereich westliche Seite der Padua- bzw. Granadaallee. An jedem Habitatbaum ist ein Kunstquartier anzubringen für den Zeitraum bis zur Entwicklung entsprechender Höhlen- oder/und Spaltenquartiere. Sind im Suchraum bereits Habitatbäume im Zuge des Alt- und Totholzkonzeptes ausgewiesen worden und keinem anderen Eingriff zugeordnet, können diese angerechnet bzw. zugeordnet werden. Die Hälfte der 26 Habitatbäume, also 13 Stück können auch durch das Aufhängen weiterer vier Kunstquartiere im Umfeld eines Habitatbaums ersetzt werden (Maßnahme Fa4 – s. Anhang 4).
- Kunstquartiere: Zur Verbesserung des Nistplatzangebotes werden 45 Fledermauskunstquartiere vor Beginn der Gehölzrodungen/ Baumaßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplangebiet entlang des Mühlbachs und außerhalb angrenzend entlang der Paduaallee aufgehängt und dauerhaft unterhalten. Die Auswahl geeigneter Bäume und das Aufhängen der Kunstquartiere sind durch einen Fachgutachter durchzuführen bzw. zu begleiten. Die Quartiere werden gruppiert angebracht: 50 % Spaltenquartiere, 25 % Höhlen-Sommerquartiere und 25 % Höhlen-Winterquartiere. Die dauerhafte Entwicklung von Höhlenbäumen wird bevorzugt. Aus diesem Grund können bis zu 15 Kunstquartiere (der 45 Stück) durch die Ausweisung weiterer vier Habitatbäume (s. 1.3.6) ersetzt werden (Maßnahme Fa5 – s. Anhang 4).

Bei zeitlich vorgezogener Umsetzung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen ist eine Freistellung vom Verbotstatbestand möglich

Vögel: Bei der Realisierung der geplanten Bebauung sind die Fortpflanzungsstätten von allen Brutvögeln des Plangebiets betroffen, viele davon gehen ganz oder teilweise verloren. Lediglich im Bereich des Mühlbachs können in den dort erhalten bleibenden Gehölzbeständen Lebensstätten oder Teile von Lebensstätten bestehen bleiben. Der Verbots-Tatbestand tritt somit ein.

Eine Freistellung nach § 44 Abs.5 BNatSchG ist möglich, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu den betroffenen Fortpflanzungsstätten durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erhalten bleibt. Diese Maßnahmen müssen vor Baubeginn weitgehend funktionsfähig sein. Ein "Time-Lag" von mehreren Jahren lässt sich bei der Entwicklung von Baumgehölzen nicht vermeiden. Dieser Time-Lag kann

durch das Aufhängen von Nistkästen und die Ausweisung von Habitatbäumen weitgehend kompensiert werden. Da von der Planung ausschließlich weit verbreitete, häufige und ungefährdete Vogelarten betroffen sind, ist ein Time-Lag für einige Vogelarten, die man mit Nistkästen und Habitatbäumen nicht fördern kann, artenschutzfachlich vertretbar. Betroffen von diesem Time-Lag sind Teile der Lebensstätten von Amsel, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Singdrossel und Zilpzalp.

- Aufhängen von Nistkästen (Maßnahme Aa3 – s. Anhang 4)
- Schaffung von Ersatzhabitaten (Maßnahme Aa4 – s. Anhang 4) sowie Erhalt von Grünflächen / Gehölzen v.a. entlang des Mühlbachs
- Habitatbäume (Maßnahme Aa5 – s. Anhang 4)

Bei zeitlich vorgezogener Umsetzung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen ist eine Freistellung vom Verbotstatbestand möglich

Reptilien: Die im Plangebiet aktuell vorhandenen Habitate der Zauneidechse werden im Zuge der Bebauung fast komplett in Anspruch genommen und zerstört. Der Verbots-Tatbestand tritt somit ein.

Eine Freistellung nach § 44 Abs.5 BNatSchG ist jedoch möglich, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu den betroffenen Fortpflanzungsstätten durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erhalten bleibt. Zurmöhle (2016) hatte einen Ausgleichsbedarf an Ersatzhabitaten von bis zu 3,3 ha ermittelt. Dieser Wert entspricht in etwa dem jetzt von Zurmöhle (2021) ermittelten Umfang der wertgebenden Habitate im Plangebiet von 2,99 ha.

- Vorgezogener Ausgleich: Zeitlich vorgezogen und unter Berücksichtigung eines Entwicklungszeitraumes von 2-5 Jahren werden sukzessive und anteilig dem Baufortschritt folgend Ersatzhabitats im Umfang von ca. 3 ha funktionsfähig hergestellt. Die Funktionsfähigkeit angelegter Ersatzhabitats muss anteilig zum Baufortschritt vor Baufreigabe nachgewiesen werden (Maßnahme Za4 – s. Anhang 4)

Bei fachgerechter Planung, Anlage und Pflege der Ersatzhabitats im Umfang von 2,99 ha ist eine Freistellung vom Verbotstatbestand möglich.

4.3 BODEN / FLÄCHE⁸

4.3.1 BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG

Bodenarten und - typen Der Untersuchungsraum liegt im Bereich der Freiburger Bucht im Schwemmfächer der Schwarzwaldflüsse mit ursprünglich aus Flussschotter bzw. aus kiesig-sandigen Sedimenten bestehenden Auesedimenten. Beim Bodentyp handelt es sich um einen braunen Auenboden und Auenbraunerde. Die Decklage besteht aus Auenkies und Auenlehm in wechselnder Abfolge und Mächtigkeit. Die Zusammensetzung variiert je nach Lage und Tiefe. Die Schichtunterkante befindet sich zwischen 0,5 und 2,2 m Tiefe unter der Geländeoberfläche. Der Tiefere Untergrund besteht aus Schwarzwaldkies. Dieser besteht i.d.R. aus sandigem Kies, der im Übergang zur Decklage meist schwach schluffig ist (INGENIEURGRUPPE GEOTECHNIK 2011).

Stellenweise sind die ursprünglichen Böden überprägt durch Aufschüttungen. Diese setzt sich i.d.R. aus locker gelagerten kiesigen Mischböden zusammen, welche zum Teil mit Steinen und Blöcken vermengt sind. Die Schichtunterkante liegt i.d.R zwischen 0,7 und 1,3 m unter der Geländeoberfläche, reicht teilweise jedoch auch bis in eine Tiefe von über 5 m (INGENIEURGRUPPE GEOTECHNIK 2011).

Historische Schwermetallbelastung Aufgrund der Lage im ehemaligen Überschwemmungsgebiet der Dreisam existiert eine Bodenbelastung aus historischem Bergbau (Quelle: GIS-Zentrum LKBH):

- Blei: >100 - 250 mg/kg
- Arsen <50 mg/kg
- Cadmium <0,5 mg/kg

Altlasten Am Rand des Bebauungsplangebiets befindet sich die Objektfläche 0-3809. Die Altlast befindet sich größtenteils innerhalb des Bebauungsplangebiets (Abb. 4-8).

⁸

Die Schutzgüter „Boden“ und „Fläche“ werden gemeinsam abgehandelt, da die Ziele, die mit deren Einstufung als Schutzgüter verfolgt werden sollen, in weiten Teilen übereinstimmen

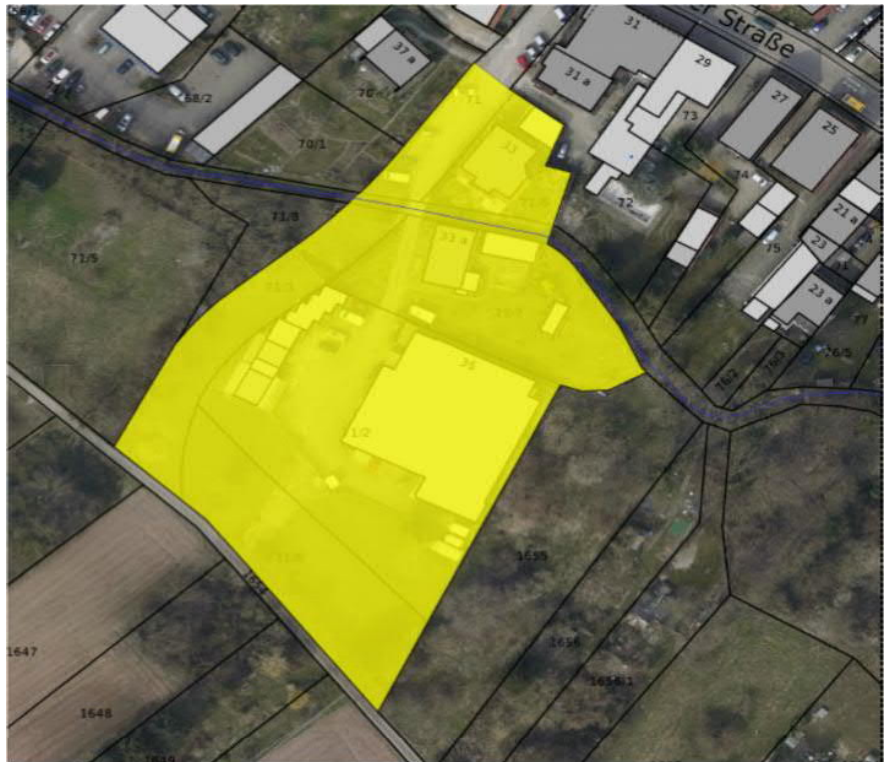


Abbildung 4-8: Lage der Altlast 0-3809 (Quelle: Stadt Freiburg, Umweltschutzamt)

1997 wurde dort eine Grundwasseruntersuchung durchgeführt, in der Cyanide, MKW und PER erhöht waren. Aktuell liefert die bisher beprobte Grundwassermessstelle (0736/069-0 GWMS FR 101 LEHEN), die den nördlichen Grundwasserabstrom des Altstandortes erfasst, keine Hinweise auf eine akute Grundwassergefährdung, jedoch Hinweise für standorttypische Verunreinigungen (Stadt Freiburg, Umweltschutzamt).

Bedeutung

Die natürlichen Bodenfunktionen werden anhand ihrer Funktionen unterteilt in:

- Filter und Puffer für Schadstoffe,
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Die Funktionen „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ und „Lebensraum für Bodenorganismen“ können aufgrund allgemein fehlender Referenzdaten nicht beurteilt werden. Die Funktion Standort für natürliche Vegetation wird über das Schutzgut "Vegetation und Flora" abgedeckt.

Da nicht für den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Zinklern Bodenschätzungsdaten vorliegen, konnte die Bilanzierung des Schutzguts Boden lediglich für diejenige Teilbereiche vorgenommen

werden, für die Daten vorhanden sind. Gebiete ohne Bodenbewertung befinden sich vor allem im Norden und Osten des Geltungsbereiches. In der BK-BW (RP 2015) ist der Großteil dieser Fläche als Siedlungsgebiet aufgenommen.

Für diejenigen Flurstücke des Geltungsbereichs, für die Bodenschätzungsdaten auf Basis der ALK vorliegen, ist die Gesamtbewertung des Bodens mit 1,83 bis 2,5 angegeben. Wertstufen der einzelnen Bodenfunktionen:

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKiWas): 2 - 4
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FiPu): 1,5
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (NatBod): 2

4.3.2

NULLFALLPROGNOSE

Nullfall

Bei Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt keine Veränderung der Ausgangssituation. Weder Boden noch Bodenfunktionen werden beeinträchtigt.

4.3.3

WIRKUNG DES VORHABENS

Entfernung des Bodens / Versiegelung

Zuordnung und Bewertung des Bodens nach dem Eingriff erfolgte auf Grundlage der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“ der LUBW (2012).

- | | |
|-----------------|---------------------|
| • Boden Bestand | 1.007.408 ÖP |
| • Boden Planung | 545.131 ÖP |
| • Differenz | - 462.277 ÖP |

Details zur Berechnung s. Anhang 2.

Flächenbeanspruchung / Flächenverbrauch landwirtschaftlich genutzter Flächen

Es erfolgt durch die vorliegende Planung eine Flächenumwidmung, die landwirtschaftliche Fläche in Anspruch nimmt. Dieser Belang ist abwägungsrelevant und muss daher gemäß dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt werden. Der Hauptkritikpunkt in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme, nämlich die Flächenversiegelung durch Siedlungs- und Verkehrsfläche⁹, trifft daher im vorliegenden

⁹

Flächenverbrauch ist der Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche, welcher zum Verlust der ökologischen und landwirtschaftlichen Funktion des Bodens führt (Wissenschaftliche Dienste, Deutscher Bundestag: Dokumentation WD 7 -3000 -163/17 Flächenverbrauch in Deutschland).

Fall zu (Ziel der Bundesregierung ist es, den Flächenverbrauch auf 30 ha / Tag (2020) bzw. 20 ha / Tag (Zielwert 2030) zu beschränken¹⁰).

Das Ziel eines geringeren Flächenverbrauchs muss aber anderen legitimen Zielen – wie z.B. Schaffung von Wohnraum – gegenübergestellt und gewichtet werden. Es kann nicht absolut gelten. Dort, wo ein hoher Bedarf an Wohnraum besteht, wie dies im Raum Freiburg der Fall ist, sind die beiden konfligierenden Ziele gegeneinander abzuwägen und zwar bereits im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen auf Flächennutzungsplanebene.

4.4 WASSER

4.4.1 BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG

Übergeordnete Vorgaben

Das Plangebiet liegt in Zone III B des Wasserschutzgebietes March (Abb. 4-9).

Grundwasser

Einführung: Der Bereich gehört zur hydrologischen Einheit „Freiburger Bucht“. „Im Untersuchungsbereich ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ausgebildet, dessen Grundwasserleiter die durchlässigen Schwarzwaldkiese sind“ (INGENIEURGRUPPE GEOTECHNIK 2011). Durch die vorherrschenden Schwarzwaldkiese überwiegen im Gebiet gut wasserdurchlässige Böden mit geringem Schutzpotential der Grundwasser-Überdeckung. Im Bereich der vorhandenen Anschüttungen können Sicker- und Schichtwässer sowie örtlich gespanntes Grundwasser vorhanden sein (nach INGENIEURGRUPPE GEOTECHNIK 2011).

¹⁰

„Falls sich die Entwicklung wie in den letzten fünf Jahren fortsetzt, wird das 30-Hektar-Ziel für das Jahr 2020 zwar verfehlt. Für das Jahr 2030 würde eine stetige Fortsetzung des Trends es jedoch laut UBA ermöglichen, ein 20-Hektar-Ziel einzuhalten“. (Wissenschaftliche Dienste, Deutscher Bundestag: Dokumentation WD 7 -3000 -163/17 Flächenverbrauch in Deutschland).



Abbildung 4-9: Wasserschutzgebiet March / Umkirch (Datengrundlage: LUBW Daten- und Kartendienst)

Fließrichtung des Grundwassers: Das Grundwasser fließt mit einem mittleren Gefälle von ca. 0,7 % in Richtung Nordwesten (vgl. Abb. 4-10). Der Grundwasserspiegel liegt im Normalfall unterhalb des Wasserspiegels der Dreisam, d.h. die Dreisam infiltriert ins Grundwasser (INGENIEURGRUPPE GEOTECHNIK 2011). In Niedrigwasserperioden kann die Grundwasserfließrichtung von der Nordwest-Richtung abweichen (NACH INGENIEURGRUPPE GEOTECHNIK 2011).

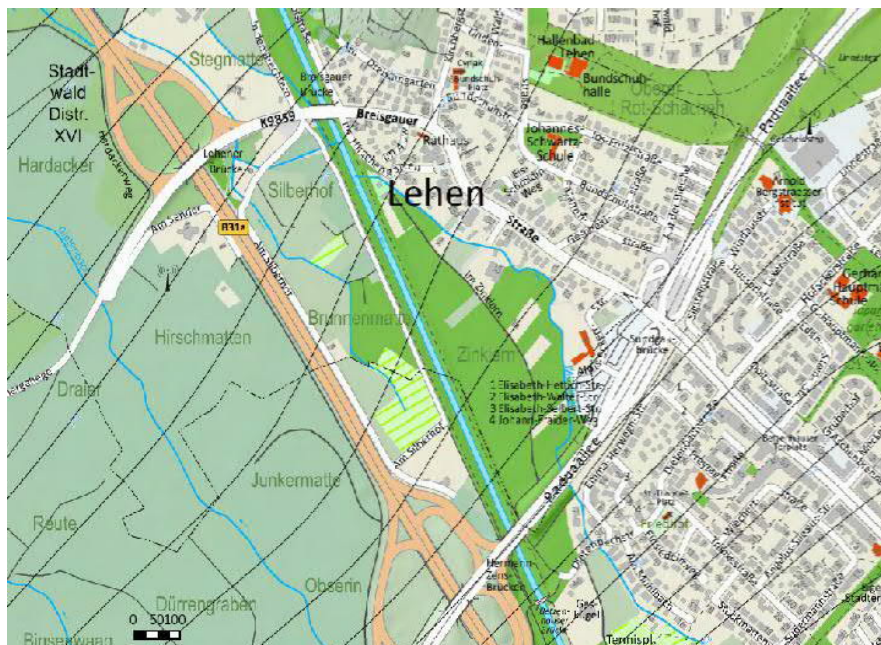


Abbildung 4-10: Grundwasserhöhengleichen (graue Linien) (Quelle: FreiGIS, Stadt Freiburg)

Grundwasserspiegel: Bei einer Stichtagsmessung am 11.10.2011 wurden im Plangebiet Flurabstände zwischen 2,42 m und 4,14 m festgestellt, wobei diese Messaktion in einer Niedrigwasserperiode stattfand. Diese Werte lagen ca. 0,7 m unter dem langjährigen mittleren Grundwasserstand (MW) und – je nach räumlicher Lage - zwischen 1,4 und 1,8 m unter dem höchsten gemessenen Grundwasserstand (HHW). Bei Höchstwasserstand ist daher der Flurabstand des Grundwassers gering; zudem kann auf einem Geländestreifen entlang der Dreisam bei Hochwasser nicht ausgeschlossen werden, dass der Grundwasserstand bis auf Höhe der jetzigen Geländeoberfläche ansteigt (nach INGENIEURGRUPPE GEOTECHNIK 2011).

Grundwasserqualität: Aktuell liefert die bisher beprobte Grundwassermessstelle (0736/069-0 GWMS FR 101 LEHEN), die den nördlichen Grundwasserabstrom eines Altstandortes erfasst, keine Hinweise auf eine akute Grundwassergefährdung, jedoch Hinweise für standorttypische Verunreinigungen (Stadt Freiburg, Umweltamt mdl. Mitteilung 2016).

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Mühlbach (gleichzeitig archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG). Der Mühlbach ist ein geregeltes Gewässer, d.h. er wird durch die Ableitung der Dreisam am Sandfang, dem sogenannten Gewerbebach gespeist und besitzt somit kein natürliches Einzugsgebiet. In Abhängigkeit vom Wasserstand in der Dreisam wird der Abschlag aus der Dreisam in den Gewerbekanal

geregelt. Ab einem HQ₂ der Dreisam, welcher einem Wasserstand von 150 cm am Pegel Ebnet entspricht, erhält der Gewerbekanal kein Wasser mehr.

Südwestlich des Plangebiets fließt die Dreisam in unmittelbarer Nähe.

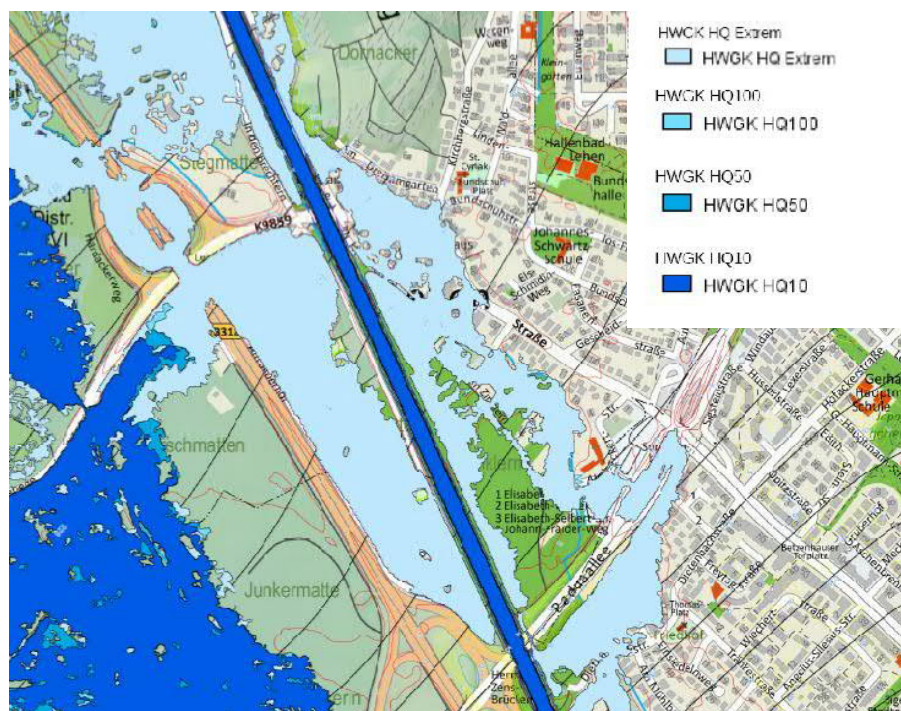


Abbildung 4-11: Überschwemmungsbereiche bei unterschiedlichen Hochwasser-Jährlichkeiten (Quelle: FreiGIS Stadt Freiburg)

HQ₁₀₀

Dreisam: Das Plangebiet ist nur bei Extremhochwässern von Überschwemmungen betroffen; bei HQ₁₀₀-Ereignissen wird es hingegen nicht überflutet (Abb. 4-11). Das Plangebiet wird gegenwärtig und auch künftig durch den Dreisamdamm vor Hochwasser, das statistisch einmal in 100 Jahren (HQ₁₀₀) vorkommt, geschützt und ist somit gemäß den Begriffen des Wasserrechts kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das Regierungspräsidium Freiburg plant in den kommenden Jahren eine Dammsanierung um die Bestandsfähigkeit für ein HQ₁₀₀ Hochwasser weiter zu gewährleisten. Somit ist der Schutz des Plangebietes sowie der Unterlieger vor einem HQ₁₀₀ Hochwasser weiterhin gewährleistet.

Mühlbach: Ab einem HQ₂ in der Dreisam führt der Mühlbach im Plangebiet Zinklern entsprechend nur einen Teil der Niederschlagsentwässerung in den Südarml des Gewerbekanal, nachdem Anteile des Wassers im Bereich der Kanalstraße der Dreisam zurückgeführt wurden. Demnach geht vom Mühlbach selber keine Hochwassergefährdung im Sinne der Hochwassergefahrenkarten aus.

Oberflächenabfluss Mittels topographischer Analyse (Flow Accumulation) und bestehender Karten konnte nach Ersteinschätzung der Starkregengefährdung keine Überflutungsgefährdung aufgrund von Außengebietszuflüssen oder durch das angrenzende Fließgewässer Mühlbach festgestellt werden, sodass vorrangig gegen den im Plangebiet selbst entstehenden Oberflächenabfluss bei Starkregen Vorsorge gegen Überflutungen zur Minimierung von Gefahren zu berücksichtigen waren.

4.4.2 **NULLFALLPROGNOSE**

Nullfall Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse und der Grundwasserneubildung ergeben sich für den Prognose-Nullfall bei Fortführung der bisherigen Nutzung keine Änderungen.

4.4.3 **WIRKUNG DES VORHABENS**

Bodenauffüllung Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers muss Boden angefüllt werden, um eine Unterkellerung zu ermöglichen. Die Differenz zur Ausgangshöhe nimmt vom Rand des Gewässerrandstreifens entlang des Mühlbachs im Nordosten zum Dreisamdamms im Südwesten zu.

Versiegelung / Bebauung Bei Durchführung der geplanten Baumaßnahmen werden bisher landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Bereiche versiegelt und bebaut. Da das Niederschlagswasser aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und des gering durchlässigen Untergrundes (und trotz Bodenauffüllung) nicht versickert werden kann, ergeben sich dadurch eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und eine Beschleunigung des Niederschlags-Abflusses.

Durch Versiegelung entsteht vermehrt Oberflächenabfluss, insbesondere bei Starkregenereignissen. Um zukünftig auch Starkniederschläge im Baugebiet schadlos ableiten zu können, wurde eine 2-stufige hydraulische Gefährdungs- und Risikoanalyse für den Planzustand mithilfe hydrodynamisch-numerischer Simulationsmodelle durch ein Fachbüro durchgeführt (Baugebiet „Im Zinklern“: Überflutungsnachweis Verkehrsplanung - Starkregensimulation Baugebiet, FICHTNER 2020). Infolge dessen können Fließwege, Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Überflutungsflächen relativ genau dargestellt werden. Im Anschluss an einen hydraulischen Überflutungsnachweis der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen für ein 30-jähriges Bemessungsereignis wurden durch enge Abstimmung mit der Verkehrsplanung konstruktive Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge umgesetzt.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen wurde ein Überflutungsnachweis geführt. Dabei konnte aufgezeigt werden, dass in der Verkehrsplanung bereits in einem frühen Planungsstadium mögliche kritische Bereiche erkannt und optimiert wurden. So wurden beispielsweise frühzeitig Notwasserwege zum Mühlbach eingeplant. Mithilfe der hydraulischen Simulation konnte die Abflusssituation an etlichen Bereichen durch effektive konstruktive Maßnahmen weiter optimiert und verbessert werden. Als Ergebnis der Überflutungsprüfung kann das 30-jährige Bemessungsereignis, welches auf den öffentlichen Verkehrsflächen zum Abfluss kommt, schadlos aufgenommen bzw. abgeleitet werden (Abb. 4-12).

Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden derart optimiert und angepasst, dass ein 30-jähriges Regenereignis schadlos abgeleitet werden kann. Dafür wurden die erforderliche Straßengeometrie (Quer- und Längsneigung, Bordhöhe, Mauern und Einfahrten) angepasst, sowie Notwasserwege konstruktiv gestaltet (FICHTNER 2020). Dadurch konnte der Schutz bestehender Unterlieger vor Überflutung rechnerisch nachgewiesen werden.

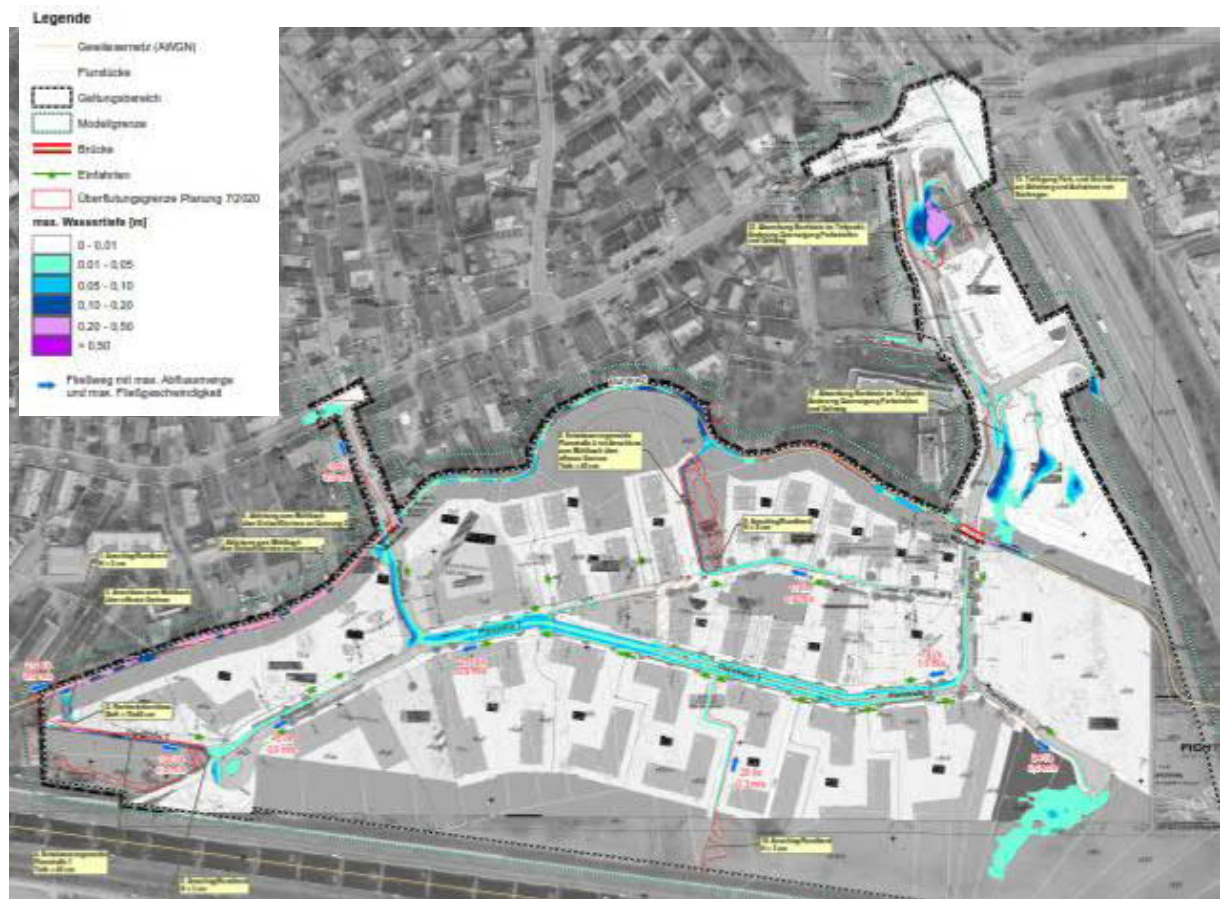


Abbildung 4-12: Karte Überflutungsnachweis Verkehrswege bei einem 30-jährigen Niederschlagsereignis (FICHTNER 2020)

Mit dieser optimierten Verkehrsplanung (FICHTNER 2020) wurde die Abflusssituation bei einem ca. 100-jährigen Starkregenereignis („außergewöhnlich“) für das gesamte Baugebiet in Anlehnung an den Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement (LUBW)“ mittels Oberflächenabflusskennwerten (OAKs) untersucht, um weitere kritische Bereiche zu identifizieren. Bei der Starkregensimulation wurde im Gegensatz zum Überflutungsnachweis der Verkehrsflächen der gesamte Geltungsbereich des Baugebiets inklusive privater Wohnbau- und Grünflächen flächendeckend überregnet (Abb. 4-13). Das Kanalnetz wurde in beiden Fällen als hydraulisch unwirksam angesetzt.

Neben konstruktiven Maßnahmen wie der gezielten Ableitung über den Straßenraum, der Festlegung von Notwasserwegen, der gezielten Flutung von Freiflächen, werden auch objektbezogenen Maßnahmen v.a. privater Objektschutz erforderlich, um gegen Überflutungen bei Starkregen zu schützen (nach FICHTNER 2020).

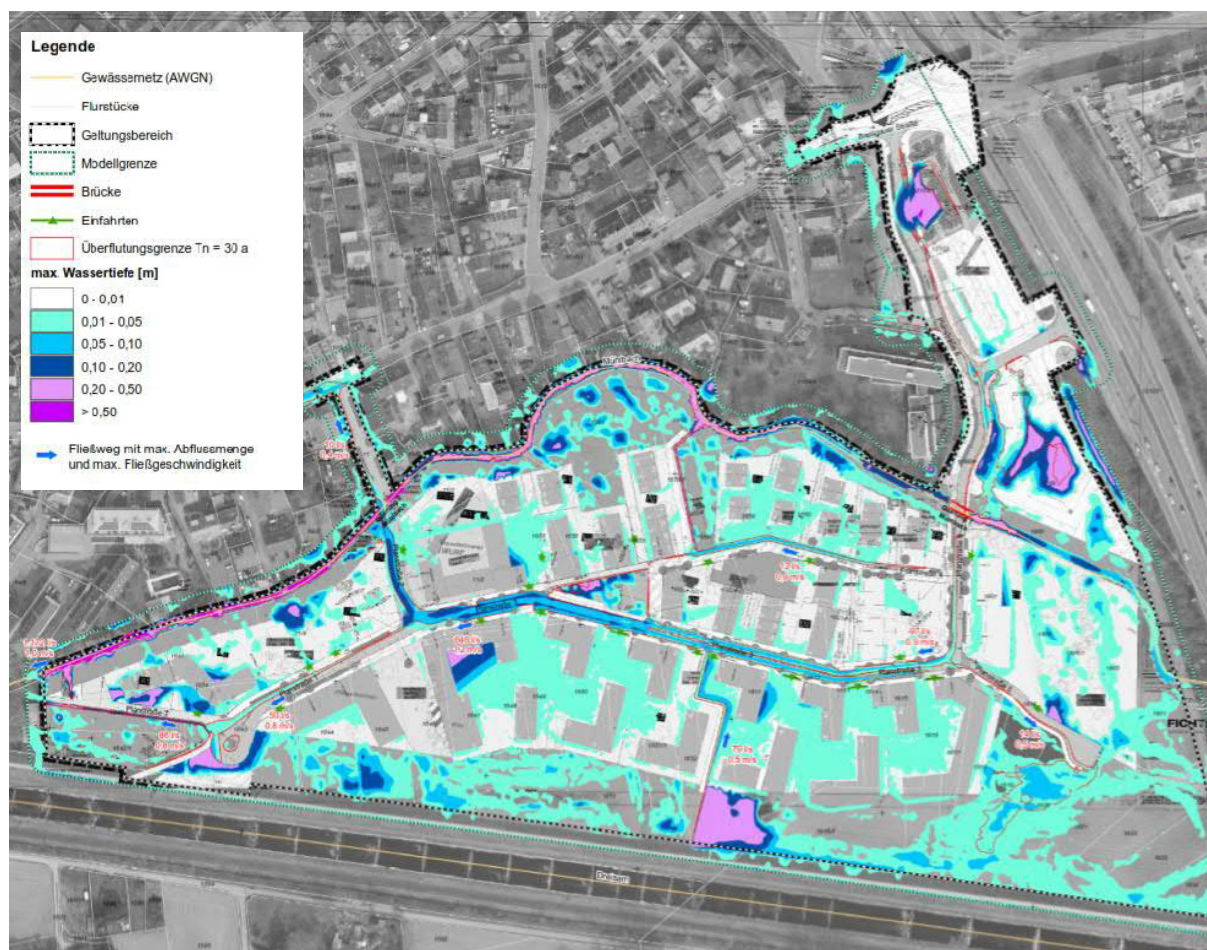


Abbildung 4-13: Karte Überflutungsnachweis Verkehrswege bei einem außergewöhnlichem Niederschlagsereignis (FICHTNER 2020)

Erstellung von Brückenbauwerken über den Mühlbach

Die Planung sieht vor, zwei neue Brückenbauwerke über den Mühlbach zu errichten. Zu diesen beiden Projektwirkungen werden im Rahmen nachgeschalteter Verfahren wie wasserrechtliche Genehmigungen vertiefende Untersuchungen stattfinden.

Möglicher Rückstau von Dreisamwasser in den Mühlbach bei Hochwasser

Bei Hochwasser in der Dreisam ist ein Rückstau aus der Dreisam in den Mühlbach zu erwarten. Dieser Rückstau wurde für ein HQ100 in der Dreisam in einem Gutachten genauer untersucht (AHK 2017). In diesem Gutachten wurde für die Ermittlung der Überflutungsfläche durch Rückstau aus der Dreisam die WSP in der Dreisam abgegriffen und auf das Gebiet übertragen. Demnach sind im Planzustand nach Auffüllen der Verkehrsflächen nur die Grünflächen ganz im Norden des Plangebiets östlich und westlich der Planstraße 7 sowie ein kleiner Bereich Verkehrsflächenbegleitgrün von Überflutungen betroffen (mit Einstauhöhen bis 11 cm – AHK 2017). Ein Ausuferen nach Nordosten wird durch die gewässerbegleitende Längsstruktur (Wall) verhindert. Auch bei einem HQextrem gibt es keine Ausuferung nach Nordosten oder in die geplante Wohnbebauung. Im Gutachten wird angenommen, dass zusätzlich zum Rückstau aus der Dreisam ein Zufluss von 10 l/s über 24 h (entspr. 864 m³) im Mühlbach anzunehmen ist. Für den Fall des HQ₁₀₀ wurde untersucht, ob dieser Zufluss zusätzliche Überflutungsflächen im Plangebiet verursacht. Die zusätzlich zum Rückstau resultierende Überflutung würde die geplante Wohnbebauung nicht betreffen, nur die Verkehrsfläche am nördlichen Ende des Plangebiets wäre nun zu einem kleinen Teil mit wenigen Millimetern ebenfalls überflutet. Ein Überlaufen nach Nordosten findet nicht statt

Dadurch, dass die Grünflächen entlang des Mühlbachs auf ihrem Ursprungsgelände verbleiben und auch der nördliche Bereich von Grün 2 nicht aufgefüllt wird, steht hier ausreichend Retentionsraum zur Verfügung. Eine Betroffenheit der geplanten Wohnbebauung und eine Verschlechterung der Situation für die Bestandsbebauung ist nicht zu erwarten.

4.5**KLIMA / LUFT****4.5.1****BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG****Ausgangssituation**
(IMA 2016)

Aktuell wird das Planungsgebiet dem Klimatop Freilandklima zugeordnet.

Das im Jahr 2019 vom Gemeinderat beschlossene Klimaanpassungskonzept (Handlungsfeld Hitze) dient als Fachkonzept für die räumliche Planung. Das Baugebiet Zinklern und sein Umfeld wurden weder als

Hitze-Hotspot, noch als bis 2050 von Hitzebelastung betroffener Stadtstrukturtyp ausgewiesen. Der südliche Bereich des Baugebiets liegt in einer klimatischen Entlastungsfläche.

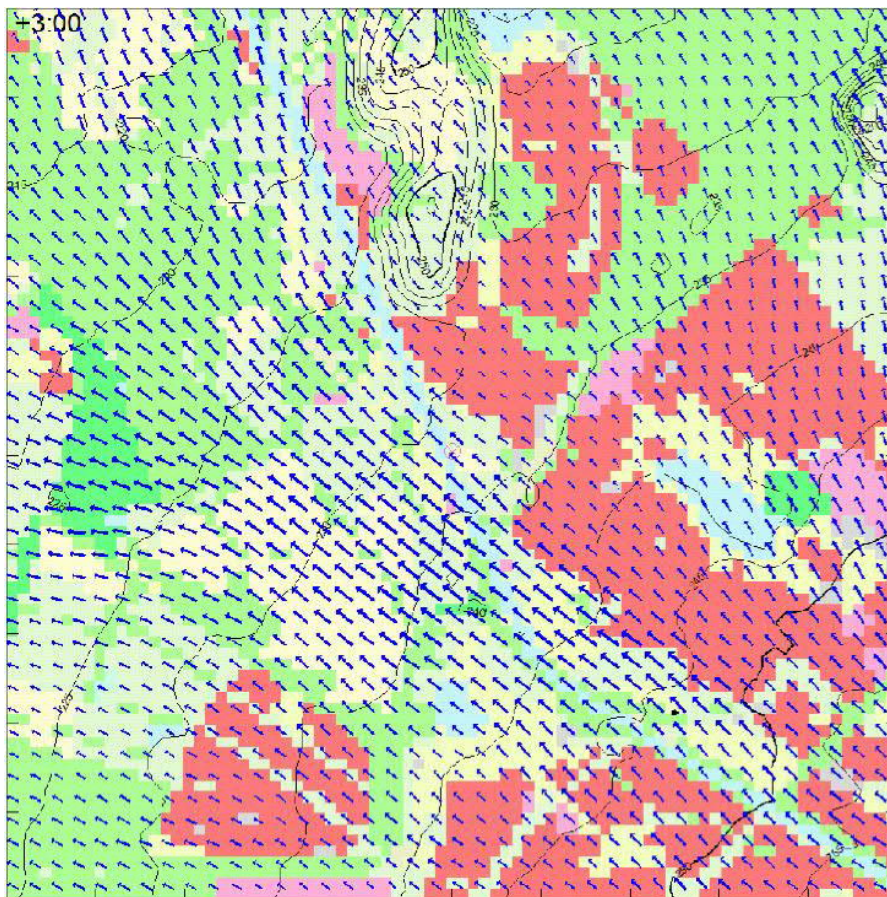


Abbildung 4-14: Strömungsverhältnisse drei Stunden nach Einsetzen der Kaltluftabflüsse (iMA 2016)

Die Ausgleichsfunktion ist mit hoch einzustufen. Es dominieren Winde aus nördlicher und aus südwestlicher bis südöstlicher Richtung. Die südöstlichen Windrichtungen sind im Raum v.a. auf den nächtlichen „Höllentäler“ zurückzuführen. Nördliche und südsüdwestliche Windrichtungen treten aufgrund des Kanalisierungscharakters des Rheintals auf. Die mittlere Windgeschwindigkeit in 10 m über Grund liegt bei 2,4 m/s.

Circa zwei bis drei Stunden nach Einsetzen der nächtlichen Kaltluftabflüsse hat der Höllentäler das Plangebiet erreicht (Abb. 4-14). Die Kaltluftmächtigkeit wächst dann rasch auf Höhen über 100 m an. Die über die Kaltluftschicht gemittelte Strömungsgeschwindigkeit im Plangebiet liegt zwischen 0,8 m/s und 1,4 m/s. Aufgrund des geringen Gefälles und der leichten Muldenlage (Dreisamdamdamm im Südwesten, Straßendamm

im Südosten und Siedlung im Nordosten) ist die Eigendynamik der produzierten Kaltluft als gering einzustufen. Sie wird eher durch den übergeordneten Wind (in den Nachtstunden der Höllentäler) verfrachtet und trägt deshalb kaum zur Belüftung von Lehen bei.

4.5.2

NULLFALLPROGNOSE

Nullfall

Hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse und der Lufthygiene ergeben sich für den Prognose-Nullfall bei Fortführung der bisherigen Nutzung Änderungen insofern, als sie von der prognostizierten Zunahme der Verkehrsbewegungen (Lufthygiene) und der allgemeinen Tendenz zur Klimaerwärmung beeinflusst werden.

In der Nullfallprognose erfolgt hinsichtlich der Einschätzung im Klimaanpassungskonzept keine Veränderung.

4.5.3

WIRKUNG DES VORHABENS

Emissionen durch Staubentwicklung in der Bauphase

In der Bauphase kann es zu Staubaufwirbelungen durch Aushubarbeiten, Verladearbeiten und Befahren verschmutzter und/oder unbefestigter Fahrwegen kommen.

Versiegelung / Bebauung

Durch die geplante Bebauung nehmen die Versiegelung und die Bau-masse im Plangebiet zu. Im Mittel ist deshalb im überplanten Gebiet mit deutlich höheren Oberflächentemperaturen und mit erhöhten Lufttemperaturen zu rechnen. Innerstädtische Verhältnisse werden dadurch jedoch nicht erreicht. Mit leicht erhöhten Temperaturen im Ortsbereich Lehen ist bei leichten Winden aus südlichen Richtungen zu rechnen (IMA 2016)¹¹. Prognostisch wurden das Baugebiet Zinklern und sein Umfeld im Klimaanpassungskonzept weder als Hitze-Hotspot, noch als bis 2050 von Hitzebelastung betroffener Stadtstrukturtyp ausgewiesen. Der südliche Bereich des Baugebiets liegt in einer klimatischen Entlastungsfläche.

11

Die geplante Bebauung hat sich seit Erstellung des Klimagutachtens geändert, doch sind die Aussagen des Klimagutachtens weiterhin gültig, da die Änderungen gegenüber der ursprünglich geplanten Bebauung hinsichtlich der klimarelevanten Faktoren nur wenig ins Gewicht fallen.

Verringerung der Durchlüftung

Die neu geplanten Gebäude stellen Hindernisse dar, die um- und überströmt werden müssen. Die dabei erzeugte Turbulenz führt zu einer Reduktion der mittleren Strömungsgeschwindigkeit. Eine Reduktion der Durchlüftung führt zu einem schlechteren Abtransport von Luftbelastungen und thermischen Belastungen. Auswirkungen auf den Siedlungsbereich von Lehen sind bei südlichen Strömungsrichtungen möglich. Die Durchlüftung wird dann vor allem für die Gebäude am südwestlichen Ortsrand reduziert. Eine solche Strömungsreduktion wäre dann ungünstig, wenn sich in diesen Zonen relevante Luftschadstoffquellen (hier: KFZ-Emissionen) befinden. Da die Breisgauer Straße jedoch ein vergleichsweise geringes Verkehrsaufkommen aufweist und somit geringe KFZ-Emissionen zu erwarten sind, ergibt sich keine Problematik, welche zu einer Überschreitung von Grenzwerten führen könnte. Zur Paduaallee hin ist eine breite Pufferzone ohne Bebauung vorgesehen, so dass hier keine Konflikte entstehen (IMA 2016).

Veränderung der Luft- hygiene

s. Schutzgut „Mensch“

Erhöhung des Energie- verbrauchs und der CO₂-Emissionen (nach Ebök 2020)

Durch die Umsetzung des B-Plans kommt es zu einer Erhöhung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen. Durch Umsetzung der energiegutachterlichen Empfehlungen wie solare Optimierung des B-Plan-Entwurfs können diese teilweise gemindert werden.

Die Erhöhung des Energieverbrauchs wurde exemplarisch am Baufeld C3 berechnet. Zusätzlich zum 2016 untersuchten Freiburger Effizienzhaus 55 (Fr-EH55) mit kontrollierter Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (WRG) wurden zwei weitere Gebäudeenergiestandards in den Vergleich aufgenommen: das KfW-Effizienzhaus 55 (EH55) und das KfW-Effizienzhaus 40 (EH40), jeweils mit Abluftanlage ohne Wärmerückgewinnung. Für jeden dieser Standards wurde die Wärmeversorgung des MFH-Clusters mit jeweils unterschiedlichen Systemen im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit und Treibhausemissionen untersucht:

- Blockzentrales Erdgas-Blockheizkraftwerk mit Spitzenlastkessel (BHKW), bei EH55 und EH40 mit thermischer Solaranlage (BHKW+ST).
- Blockzentrale Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Abwasser als Wärmequelle (Abw.-WP).
- Anschluss an eine gebietszentrale Nahwärmeversorgung mit Erdgas-Blockheizkraftwerk und Spitzenlastkessel (NahW).
- Anschluss an die Fernwärmeversorgung durch Ausbau des bestehenden Fernwärmenetzes im Stadtteil Landwasser (nur qualitativ untersucht).

Ausgehend von ca. 4.900 m² Geschossfläche und 46 Wohneinheiten liegt der **Wärmebedarf** des Clusters (Nutzwärmeabgabe für Raumheizung und Trinkwarmwasserbereitung) voraussichtlich zwischen:

- ca. 193 MWh/a Wärme, wenn alle Gebäude als Freiburger Effizienzhaus 55

- (mit Zu-/Abluftanlage, mit Wärmerückgewinnung) ausgeführt werden, und
- ca. 242 MWh/a Wärme, wenn alle Gebäude als KfW-Effizienzhaus 55 (mit Abluftanlage, ohne Wärmerückgewinnung) ausgeführt werden.

Die prognostizierten **Treibhausgasemissionen** zur Deckung des Wärmebedarfs (inkl. Hilfsstrom) liegen abhängig von Gebäudeenergiestandard und Versorgungsvariante zwischen 28 t/a und 38 t/a CO₂-Äquivalent. Zusammenfassend lässt sich feststellen:

- Im Hinblick auf die Gebäudeenergiestandards des MFH-Clusters erreichen die Varianten mit dem KfW-Effizienzhaus-40-Standard die niedrigsten Treibhausgasemissionen für die Wärmeversorgung. Das Freiburger Effizienzhaus 55 (mit WRG) verursacht bei identischem Wärmeversorgungssystem ähnliche oder etwas höhere Emissionen. Schlusslicht in puncto Treibhausgasemissionen bildet (bei identischer Wärmeversorgung) das „normale“ KfW-Effizienzhaus 55 (ohne WRG).
- Beim Vergleich der Wärmeversorgungssysteme des MFH-Clusters erreicht die betrachtete Variante mit Sole/Wasser-Wärmepumpe die niedrigsten Treibhausgasemissionen für die Wärmeversorgung, gefolgt von der dezentralen Variante mit BHKW und zusätzlicher thermischer Solaranlage. Schlusslicht in puncto Treibhausgasemissionen bilden die Varianten ohne Anteile erneuerbarer Energien, also die gebietszentrale Nahwärmeversorgung mit BHKW und das dezentrale BHKW ohne Solaranlage.

Ausgehend von ca. 73.600 m² Geschossfläche und 550 Wohneinheiten wurde der Energiebedarf des gesamten Gebiets prognostiziert.

Der **Wärmebedarf** aller geplanten Gebäude (Nutzwärmeabgabe für Raumheizung und Trinkwarmwasserbereitung) liegt voraussichtlich zwischen:

- ca. 2.680 MWh/a Wärme, wenn alle Gebäude als Freiburger Effizienzhaus 55 (mit Zu-/Abluftanlage, mit Wärmerückgewinnung) ausgeführt werden, und
- ca. 3.420 MWh/a Wärme, wenn alle Gebäude als KfW-Effizienzhaus 55 (mit Abluftanlage, ohne Wärmerückgewinnung) ausgeführt werden.

Da zum Abschluss des Energiekonzepts keine finale Entscheidung im Hinblick auf die zukünftige Wärmeversorgung getroffen wurde, wurden die resultierenden **Treibhausgasemissionen zur Deckung des Wärmebedarfs** beispielhaft für eine gebietszentrale Nahwärmeversorgung mit Blockheizkraftwerk und Spitzenlastkessel (Energieträger Erdgas) abgeschätzt:

- ca. 390 t/a CO₂-Äquivalent für Wärme (inkl. Hilfsstrom), wenn alle Gebäude als Freiburger EH 55 (mit Zu-/Abluftanlage, mit

Wärmerückgewinnung) ausgeführt und an die Nahwärme angeschlossen werden, bzw.

- ca. 485 t/a CO₂-Äquivalent für Wärme (inkl. Hilfsstrom), wenn alle Gebäude als KfW-EH 55 (mit Abluftanlage, ohne Wärmerückgewinnung) ausgeführt und an die Nahwärme angeschlossen werden.
- Es ist davon auszugehen, dass die Fernwärme-Versorgung Landwasser derzeit vergleichbare CO₂-Emissionen wie eine gebietszentrale Wärmeversorgung mit einem BHKW aufweist.

Eine Untersuchung der Strom-Erzeugungspotenziale mit Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen, an Fassaden und einer möglichen Überbauung der P&R-Flächen ergaben folgende Werte:

- Dächer 820 MWh/a bis 880 MWh/a je nach Belegungsart (einschichtig oder doppelreihig)
- PV-Module an Fassaden bis zu 170 MWh/a
- PV-Module über einem Teil des P&R-Platzes bis zu 190 MWh/a.

Fazit: Zwar ist es möglich, durch das Ausschöpfen der verschiedenen Einspar-, Effizienz- und Kompensationspotenziale eine Reduzierung der CO₂-Emissionen zu erreichen, jedoch ist eine vollständige CO₂-Neutralität bei der Betrachtung eines Bilanzrahmens für Heizung und Warmwasser nicht möglich. Für weitere Aussagen zu den lokalen Energiepotenzialen, den energetischen baulichen Standards und zur Umsetzung des Energiekonzepts wird auf das Energiegutachten verwiesen.

4.6

ORTS-/LANDSCHAFTSBILD

4.6.1

BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG

Administrative Vorgaben

Landschaftsschutzgebiete und sonstige **Flächenschutzgebiete** sind nicht betroffen.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist eben und wird auf der nordöstlichen Seite des Dreisam-Dammes durch Ackernutzung geprägt, die durch Kleingartennutzung interpunktiert wird. Entlang der nordöstlichen Grenze bildet der Mühlbach mit seinem Gehölzbestand eine markante, lineare Vertikalstruktur mit gelegentlich vorgelagerten, brachgefallenen (Obst-)Wiesen und Brombeergestrüppen. Im Süden bilden die Böschung der Paduaallee und ihr Gehölzbewuchs eine räumliche Begrenzung.

Erholungseignung

Der an das Plangebiet angrenzende Dreisamdamm, die Dreisam und ihr Ufer sind ein beliebtes und stark frequentiertes Naherholungsgebiet.

Das Plangebiet selbst bildet momentan jedoch eher einen Riegel als einen Durchgangsraum von Lehen zur Dreisam, da keine Möglichkeit

besteht, von der Breisgauer Straße direkt und auf kurzem Weg zur Dreisam zu gelangen. Durch das Plangebiet verlaufen keine Wander- und Radwege; es besitzt keine durchgängige Wegeerschließung. Seine Erholungsfunktion ist jedoch für diejenigen relevant, die im Bereich des Plangebiets Kleingärten bewirtschaften.



Abbildung 4-15: Naherholung entlang der Dreisam mit Blick nach Nordwesten, Bebauungsplangebiet rechts des Damms angrenzend.

Vorbelastung: Das Plangebiet wird derzeit von Verkehrslärm und randlichen Infrastruktureinrichtungen (Straßen) beeinträchtigt.

Fazit: Das Plangebiet erfüllt gegenwärtig nicht die Funktion eines Korridors zum Naherholungsbereich der Dreisam. Es ist weit überwiegend nicht eigenständiges Ziel der Erholungsaktivitäten, es sei denn für diejenigen, die dort Kleingärten bewirtschaften.

Einsehbarkeit

Landschaftsbild: Die Bedeutung des Plangebiets für das Landschaftsbild ist bereits im Ausgangszustand durch das Vorhandensein von vorhandener Bebauung, Straßenböschungen und Brückenbauwerken eingeschränkt. Für die unterschiedlichen Sichtbereiche stellt sich die Situation wie folgt dar:

- **Nahbereich:** Im Nahbereich bis 200 m um den Eingriffsbereich wird das Plangebiet von etwa 40 % der Fläche aus wahrgenommen. Insbesondere vom Dreisamdamm aus ist ein freier Blick über die Ackerflächen möglich. Zwar wird der Verlauf der Planstraße im Bereich des Dreisamdammes im Nordwesten des Geltungsbereichs sichtbar sein, im Verhältnis zu den umgebenden

Infrastruktureinrichtungen ist die dadurch verursachte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes jedoch von untergeordneter Bedeutung. Aus südöstlicher und nordöstlicher Richtung wird das Gebiet dagegen durch bestehende Bebauung und linienförmige Vegetationsstrukturen (Feldgehölze) optisch abgeschirmt.

- **Mittelbereich:** Im Mittelbereich von 200 m bis 1.500 m um den Eingriffsraum ist das Plangebiet nur von erhöhten Standpunkten aus – z.B. von Brücken - einsehbar. Das Gebiet wird im Südwesten durch die Dreisamdämme, Gehölzbestände und Kleingärten, im Nordosten und Südosten durch vorhandene Bebauung und Straßenböschungen abgeschirmt.
- **Fernbereich:** Im Fernbereich von 1500 m bis 5000 m ist der Eingriffsraum entweder nicht sichtbar oder – z.B. vom Schwarzwaldanstieg - nicht differenziert unterscheidbar.

Fazit: Die Bedeutung des Plangebiets für das Landschaftsbild ist aufgrund der geringen Einsehbarkeit von untergeordneter Bedeutung.

4.6.2

NULLFALLPROGNOSE

Nullfall

Bei Verzicht auf Umsetzung der Planung bleibt das Plangebiet als Randbereich bzw. landwirtschaftlich genutzter Pufferbereich des Naherholungsbereichs an der Dreisam unverändert erhalten und kann – wenn auch untergeordnet - als eigenständiges Ziel für Naherholungsaktivitäten genutzt werden. Seine untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild verändert sich nicht.

4.6.3

WIRKUNG DES VORHABENS

Veränderung der Naherholungsqualität

Durch die Umsetzung der Bebauung werden die bisherigen Freiflächen, hauptsächlich die bisherigen Ackerflächen, städtisch überprägt. Die Attraktivität des Plangebiets als eigenständiges Ziel für die Naherholung geht für diejenigen, die dort Kleingärten bewirtschaften, verloren. Die Funktion des Plangebiets als Pufferbereich vom und zum Naherholungsbereich an der Dreisam wird eingeschränkt. Die Funktion als Durchgangskorridor zum attraktiven Naherholungsgebiet an der Dreisam wird jedoch verbessert, da zwischen dem Ortskern von Lehen und Dreisamufer eine zentrale Durchbindung geschaffen wird. Auch im südöstlichen Teil des Plangebiets wird die Infrastruktur zum Erreichen der Dreisam optimiert sowie Infrastruktur zur Naherholung neu geschaffen (multifunktionale Spielwiese).

Gleichzeitig erfolgt eine Aufwertung des Geländestreifens entlang der Dreisam für die Funktion Pflanzen und Tiere, die jedoch auch für Erholungssuchende zu einer Bereicherung des Erlebnisraums führt.

4.7 KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

4.7.1 BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG

Der Mühlbach ist ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Erhebliche negative Auswirkungen können vermieden oder minimiert werden. Im Untersuchungsgebiet sind keine weiteren Denkmalgeschützten Bereiche bzw. Kultur- oder Sachgüter bekannt.

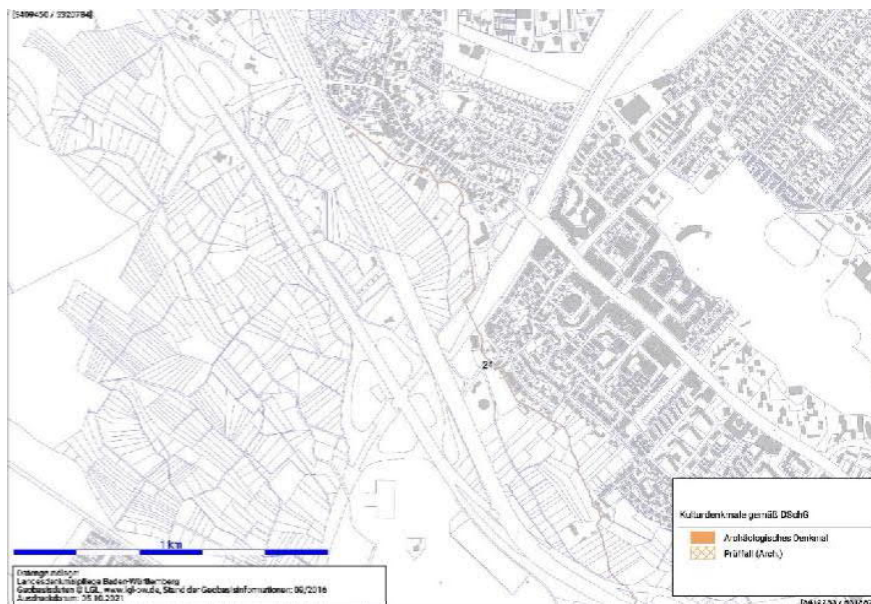


Abbildung 4-16: Lage des Kulturdenkmals „Mühlbach“.

4.7.2 NULLFALLPROGNOSE

Im Prognose-Nullfall wird sich keine Änderung ergeben.

4.7.3 WIRKUNG DES VORHABENS

Das archäologische Kulturdenkmal Mühlkanal bleibt durch den Bebauungsplan Im Zinklern weitgehend unberührt. Seine Lage bleibt im Vergleich zur gegenwärtigen Situation unverändert und durch einen fast durchgängig 10 m, sonst 5 m breiten, meist öffentlichen Grünstreifen entlang seines Laufs wird er dauerhaft von Bebauung freigehalten und somit geschützt. Nur an den beiden neuen Brückenbauwerken wird es zu Veränderungen unmittelbar am Kanal kommen. Sollte das Kulturdenkmal dadurch oder durch andere Maßnahmen tangiert werden, werden baubegleitende Maßnahmen geprüft und mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

4.8

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Subsumiert unter dem Begriff „Wechselwirkungen“ werden u.a. Wirkungspfade, Wirkungsketten, Rückkopplungsprozesse, kumulative Effekte, Synergismen, Wirkungsverlagerungen/-verschiebungen von einem Medium/Schutzgut auf ein anderes, Belastungsverlagerungen aufgrund von (Schutz-) Maßnahmen und Sekundärwirkungen.

Diese kurze Auflistung zeigt das ganze Spektrum möglicher Betrachtungsweisen und die Notwendigkeit einer verfahrensunabhängigen, grundsätzlichen Klärung. Einen Beitrag zur Begriffsklärung leisten BALLA und MÜLLER-PFANNENSTIEL (1997) mit folgendem Definitionsvorschlag:

- **Ökosystemare Wechselwirkungen:** Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern (zwischen und innerhalb von Wert- und Funktionselementen/Landschaftsfunktionen/ umweltrelevanten Stoffen) sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.
- **Auswirkungen auf ökosystemare Wechselwirkungen:** Auswirkungen auf ökosystemare Wechselwirkungen umfassen alle entscheidungserheblichen projektbedingten Auswirkungen, die ausgehend von Primärauswirkungen auf einzelne Schutzgüter als kurz-, mittel- oder langfristige Folgeauswirkungen innerhalb des ökosystemaren Wechselwirkungsgefüges entstehen.
- **Wirkungsverlagerungen (Problemverschiebungen):** Wirkungsverlagerungen sind Problemverschiebungen, die aufgrund von projektbezogenen Schutzmaßnahmen sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auftreten, weil die angestrebte Entlastung für bestimmte Schutzgüter/Wert- und Funktionselemente/ Umweltfunktionen nur durch eine entscheidungserheblich erhöhte Belastung anderer Schutzgüter/Wert- und Funktionselemente/ Landschaftsfunktionen erreicht wird.

Im vorliegenden Fall werden die auftretenden, entscheidungserheblichen Wechselwirkungen (s. Definition) nicht separat, sondern im Rahmen der Gesamt-Wirkungsanalyse untersucht. Nach Identifizierung möglicher (Wechsel-) Wirkungspfade erfolgt die Zuordnung nach dem „letzten Kettenglied“. Damit wird eine Gleichrangigkeit der unterschiedlichen Pfade erreicht, unabhängig davon, ob sie sich als Kette innerhalb eines Schutzgutes darstellen oder – wie unter ökologischen Zusammenhängen häufig der Fall – schutzgut-übergreifende Effekte nach sich ziehen. Der Forderung nach einer Berücksichtigung der Wechselwirkungen wird durch dieses Vorgehen vollumfänglich entsprochen.

4.9

KUMULATIONSWIRKUNGEN

Im Bereich des P+R-Parkplatzes grenzt unmittelbar an der Bebauungsplan Nr. 5-124 Alois-Eckert-Straße, der beschleunigten Verfahren nach § 13a BauBG durchgeführt werden soll. Der Aufstellungsbeschluss erfolgt in 2020. Da für die Abschätzung etwaiger Kumulationswirkungen bisher keine verwertbaren Aussagen zur Umweltwirkung vorliegen, findet dies keine weitere Beachtung. Gleiches gilt für die verschiedenen geplanten Teil-Bebauungspläne für den geplanten neuen Stadtteil Dietenbach.

Kumulationswirkungen mit dem Bebauungsplan Nr. 6-174 Erdaushubzwischenlager Dietenbach (ca. 250 m entfernt) und dem Planfeststellungsverfahren „Gewässerausbau Dietenbach“ (ca. 500 m entfernt) werden ebenfalls nicht weitergehend untersucht. Kumulationswirkungen können ausgeschlossen werden. Zum einen, da trotz relativer räumlicher Nähe die Dreisam und die B 31 eine Barriere einerseits und ein Puffer andererseits bilden. Zum anderen handelt es sich um völlig unterschiedliche Vorhaben bzw. Plangebiete, Zinklern als geplantes Wohngebiet, ein Zwischenlager für Boden und ein Gewässerausbau mit gesamtökologischer Positivbilanz.

4.10

RECHNERISCHE ZUSAMMENFASSUNG DES VERBLEIBENDEN EINGRIFFS

Bei den quantifizierbaren Schutzgütern ergeben sich folgende verbleibende Eingriffe:

- | | |
|---|-------------------|
| • Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume: | 80.152 ÖP |
| • Boden | 462.277 ÖP |
| • Summe | 542.429 ÖP |

5 UMWELTSCHÜTZENDE MASSNAHMEN

5.1 MENSCH

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind geeignet, negative Umweltauswirkungen zu vermeiden oder zu minimieren:

Organisatorische Lärmschutz-Konzepte

- Einhaltung von Ruhezeiten in der Bauphase.
- Zeitliche Beschränkung der Öffnungs- und Andienungszeiten des Lebensmittelmarkts auf den Tageszeitraum.
- Zeitliche Beschränkung der Spielwiesennutzung.
- Zeitliche Beschränkung für einen Teil des Wohnmobilstellplatzes

Aktiver Lärmschutz

- **Gebäudeanordnung:** Aus den Ergebnissen der Voruntersuchungen zu verschiedenen Bebauungsvarianten hat sich der deutliche Einfluss der Gebäudestruktur gerade in Richtung der B 31 und der Paduaallee gezeigt. Deshalb wurden die Baukörper dort entlang der äußeren Grenzen des Baugebiets ausgerichtet, wobei nur geringe Lücken dazwischen verbleiben. Nach der Realisierung einer solchen Bebauung ergeben sich gut abgeschirmte Bereiche im Inneren des Plangebiets, für die sich wesentlich geringere Lärmeinwirkungen einstellen. Auch für die Baukörper am Rand des Plangebiets selbst wird durch die Form eine Eigenabschirmung erzeugt. Um die abschirmende Wirkung zu sichern, wurde deshalb eine Vorgabe zur Reihenfolge der Bebauung abgestimmt. Die flächenhaft auf Höhe des Erdgeschosses ausgegebenen Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass im östlichen Teil des Plangebietes deutlich niedrigere Beurteilungspegel erreicht werden, wenn die Abschirmung durch die Riegelbebauung sichergestellt wird. Während ohne Riegelbebauung die Lärmbelastung hier im Bereich zwischen 59 und 64 dB(A) am Tag und 49 und über 54 dB(A) in der Nacht liegt, können nun auch Werte im Bereich von unter 59 dB(A) am Tag und unter 49 dB(A) in der Nacht erreicht werden.
- **Einhausung / Überdachung von Tiefgaragen:** Es werden an den geplanten Wohngebäuden teilweise im direkten Umfeld der Tiefgaragenzufahrten die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete in der Nacht überschritten. Das deutet auf Störungen vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer im direkten Umfeld der Zufahrten hin. Aus diesem Grund soll eine schalloptimierte Auswahl der baulichen Ausgestaltung der Zu- und Abfahrt (absorbierende seitliche Verkleidung, lärm-mindernde Fahrbahndecke) oder eine (Teil-)Einhausung von

Zufahrtsbereichen im direkten Umfeld der Wohnhäuser erfolgen. Daneben kann auch innerhalb der Gebäude der Grundriss so gestaltet werden, dass keine öffenbaren Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern in Richtung der Tiefgaragenrampe orientiert sind.

Passiver Lärmschutz: Für einige Gebäude im Plangebiet verbleiben selbst mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen noch deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte. Für diese sollen in jedem Fall die nachfolgend beschriebenen passiven Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Grundrissorientierung:

- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den Wohngebietsflächen A1, A2, C1 bis C6 und E1 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu der von den umgebenden Straßen abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.
- Als lärmabgewandt sind dabei Fassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms ermittelt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) von maximal 59 dB(A) am Tag sowie 49 dB(A) in der Nacht zu betrachten
- In Wohnungen (sogenannte Eckwohnungen), bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Außenwohnbereiche:

- Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche ab Lärmpegelbereich IV verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglasten Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) oder weniger erreicht wird.

Schalldämmung der Außenbauteile

- In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von über 62 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausg. Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,g}$ aufweisen. Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Bioklima / Belüftung unter Berücksichtigung der Lärmschutz-Rahmenbedingungen:

Belüftung von Schlafräumen

- Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 49 dB(A) und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Pflege“ von mehr als 47 dB(A) ermittelt nach der Methodik der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln unter diesem Schwellenwert verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die im Gutachten von FICHTNER (2020) dargelegten Schalldämmanforderungen erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.
- Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird

5.2 PFLANZEN UND TIERE UND IHRE LEBENSÄUMLÄCHE (BIODIVERSITÄT)

5.2.1 MAßNAHMEN IM PLANGEBIET

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind geeignet, negative Umweltauswirkungen zu vermeiden oder zu minimieren:

- Schonung des Mühlbachs mit Erhalt der ihn begleitenden Feldgehölze – außerhalb des Eingriffsbereichs für die geplanten Brückenbauwerke - und Abschirmung gegenüber der entstehenden Bebauung durch einen Pufferstreifen.

- Bauzeitlicher Schutzzaun zum Schutz der Vegetation und Fauna (insbesondere Brutvögel)
- Erhaltung eines unbebauten Geländestreifen entlang der Dreisam ist als Wander- und Vernetzungskorridor für die Fauna. Sonstige Nutzungen stehen dieser Funktion nicht im Weg, sofern sie mit den Zielen des Artenschutzes zu vereinbaren sind. Neu entstehende Klein- / Projektgärten können außerdem als Nahrungsquelle für die Avifauna dienen.
- Sicherung zu erhaltender Bäume während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Sie sind vor mechanischer Schädigung zu schützen; ihr Wurzelraum darf nicht befahren oder überschüttet werden.
- Kontrolle von Höhlenbäumen, die gefällt werden müssen und Gebäude, die abzureißen sind, unmittelbar vor dem Fällzeitpunkt oder vor dem Abriss durch einen Fledermaus-Sachverständigen mit einer Baumhöhlenkamera oder einem Endoskop auf Fledermausbesatz. Der UNB ist vor der Fällung der Bäume/Gebäudeabriss die gutachterliche Einschätzung vorzulegen.
- Sachgerechte Entfernung von Staudenknöterich-Beständen. Sie dürfen auch nicht überschüttet werden. Die Pflanzen müssen einschließlich des von ihnen durchwurzelteten Erdreichs entfernt und sachgerecht beseitigt werden.
- Durchführung der Eingriffe in Gehölzbestände außerhalb der Brutzeit der Vögel (1. März bis 30. September). Bei potentieller Betroffenheit von Fledermäusen sind Eingriffe in Gehölze erst ab 30. Oktober möglich und nur unter fachlicher Begleitung eines Fledermausexperten (Ökologische Baubegleitung).
- Die Bauzeiten werden auf die Aktiv- und Ruhephasen der Zauneidechse abgestimmt bzw. entsprechende Maßnahmen vorgesehen.
- Durchführung einer extensiven Dachbegrünung; es ist eine Kombination von Dachbegrünung und PV-Anlagen vorgesehen.
- Begrünung und Bepflanzung von mit Substrat abgedeckten Baukörpern (Tiefgaragen).
- Verzicht auf eine Beleuchtung im Bereich des Mühlbachs, um negative Auswirkungen, insbesondere auf Fledermäuse zu vermeiden.
- Im gesamten Baugebiet: zur Vermeidung der Störwirkung für Fledermäuse, Vögel und Insekten, sind als Außenbeleuchtung in den Freiflächen nur künstliche Lichtquellen, ausschließlich wildtierverträgliche Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium Hochdrucklampen), zulässig. Die Farbtemperatur von max. 3.500 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) darf unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse (Full-Cut-Off), die kein Licht nach oben emittieren, nicht überschritten werden.
- Durchführung von Vergrümmungsmaßnahmen und ggf. Umsiedlungsmaßnahmen für die Zauneidechse: Details siehe gesondertes Gutachten ZURMÖHLE 2021.

- Umweltbaubegleitung für den Zeitraum aller Baumaßnahmen. Für eine fachgerechte Ausführung der im Umweltbericht formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Verhinderung der Störung, Verletzung oder Tötung einzelner Tierindividuen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, ist eine Umweltbaubegleitung durch eine fachkundige Person für den gesamten Zeitraum aller Baumaßnahmen vorzusehen.
- Maßnahmen gegen Vogelschlag.
- Fassadenbegrünung.

Kompensationsmaßnahmen (mit Artenschutzfunktion)

Maßnahme P1

Ziel: Kompensation für die Entnahme vorhandener Einzelbäume.

Durchführung: Baumpflanzung.

Quantifizierung: Im Bebauungsplangebiet werden neue Bäume wie folgt gepflanzt:

- | | |
|--|--|
| ○ Im Straßenraum: | 59 |
| ○ Flächen WA 1, 7, 9, 11: | 51 |
| ○ Flächen WA 2-6, 8, 10, Mi: | 73 ¹² - 146 ¹³ - 219 ¹⁴ |
| ○ Im Bereich des P+R-Platzes: | 10 |
| ○ Im Bereich des Wohnmobil-Stellplatzes: | 24 |
| ○ Summe (Spanne) | 217 – 290 - 363 |

In der Summe werden zwischen 217 und 363 Bäume gepflanzt (die Spanne ist dadurch bedingt, dass Wahlmöglichkeiten zwischen Bäumen 1. und 2. Ordnung und Obstbäumen bestehen, die sich auf die Mengen auswirken). Da die Mehrzahl der Grundstückseigentümer in WA 2-6, 8, 10, Mi (dort besteht Wahlmöglichkeit) vermutlich zwei Bäume 2. Ordnung wählen wird, ist realistischerweise von einer höheren Zahl als der Minimalanzahl 217 auszugehen. Bei Bäumen im Straßenraum ist die aktuelle GALK-Liste zu beachten. Bei Bäumen außerhalb des Straßenraums sind i. d. R. heimische bzw. standortgerechte Baumarten zu verwenden.

Lokalisierung: s. Festsetzungen

Bezug saP: Aa4

Artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen

Maßnahme P2

Ziel: Optimierung der Habitatbedingungen für gehölzbrütende Vogelarten im Gewässerrandstreifen entlang des Mühlbachs

Durchführung: Erhaltung (so weit wie möglich) und Optimierung des naturnahen Gehölzbestandes entlang des Mühlbachs mit Entwicklung eines Gehölzrands / Staudensaums.

Quantifizierung: s. Plandarstellung B-Plan Grün 1.

- | | |
|----|--|
| 12 | Bei der Pflanzung von 1 Baum 1. Ordnung pro angefangene 600 m ² Grundstücksfläche |
| 13 | Bei der Pflanzung von 2 Bäumen 2. Ordnung pro angefangene 600 m ² Grundstücksfläche |
| 14 | Bei der Pflanzung von 3 Obstbäumen pro angefangene 600 m ² Grundstücksfläche |

Lokalisierung: Gewässerrandstreifen angrenzend an den Mühlbach, s. Plandarstellung B-Plan Grün 1.

Bezug saP: Aa4

Maßnahme P3

Ziel: Optimierung der Habitatbedingungen für gehölzbrütende Vogelarten.

Durchführung: Entwicklung von dichten Heckenstrukturen auf Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets.

Quantifizierung: 7.886 m²

Lokalisierung: Gehölzanteil auf öffentlicher Grünfläche (Artenschutzfläche) entlang der Dreisam, s. Plandarstellung B-Plan Grün 2.

Bezug saP: Aa4

Maßnahme P4

Ziel: Optimierung der Habitatbedingungen für Zauneidechsen und Verbesserung des Nahrungsangebots für Vögel.

Durchführung: Optimierung von Grünflächen in öffentlichen Grünanlagen des Plangebiets: kontinuierliches Angebot von kurzrasigen Flächen, Wildkrautfluren, blüten- und samenreichen Staudensäumen sowie zweischürige Flächen mit Reststreifen bei jeder Mahd.

Quantifizierung: 20.425 m²

Lokalisierung: öffentliche Grünfläche (Artenschutzfläche) entlang der Dreisam, s. Plandarstellung B-Plan Grün 2.

Bezug saP: Za4

Maßnahme P5

Ziel: Optimierung der Habitatbedingungen Vögel und Fledermäuse.

Durchführung: Aufhängen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen an verbleibenden Bäumen im Plangebiet. Im Plangebiet wird ca. die Hälfte der Kunstquartiere aufgehängt, die andere Hälfte direkt angrenzend an der Paduaallee, s. Maßnahme E 9. Details wie beispielsweise Nistkastenmodelle und genauer Standort werden in der Ausführungsplanung konkretisiert.

Quantifizierung:

- | | |
|--|---------------|
| ○ Fledermäuse | ca. 25 von 45 |
| ○ Blaumeise | ca. 5 von 10 |
| ○ Gartenbaumläufer | ca. 4 von 8 |
| ○ Haussperling | 30 |
| (nicht an Bäumen, sondern an bestehenden oder neu zu erstellenden Gebäuden, entsprechende Reduzierung der Anzahl bei Verwendung von Koloniekästen) | |
| ○ Kohlmeise | ca.10 von 20 |
| ○ Rotkehlchen | ca. 8 von 15 |
| ○ Star | ca. 2 von 4 |
| ○ Zaunkönig | ca. 6 von 12 |

Lokalisierung: Wird im Zuge der ökologischen Umweltbaubegleitung in Abstimmung mit der UNB Freiburg festgelegt: die Fledermauskästen werden an den Gehölzen entlang des Mühlbachs angebracht, die Vogelnistkästen bevorzugt ebenso, maximal 3 Kästen pro Baum. Die Nistkästen werden nummeriert.

Bezug saP: Aa3 und Fa5.

5.2.2

MAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETS

Die im folgenden beschriebenen Maßnahmen sind im Plan „Externer Ausgleich“ dargestellt.

Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme E1

Ziel: Pflanzung von Gebüsch mittlerer und trockenwarmer Standorte, Anlage von „Steinriegeln“ und Schaffung von Ruderalfluren auf Äckern.

Durchführung: s. Zurmöhle (2021)

Quantifizierung: 15.977 m²

Ausgangszustand: 37.11 Acker m. fragm. Unkrautv. (4)

Zielzustand: xx.xx Biotopanlage (s. Anhang 2) (18,4)

Aufwertung (Differenz): 14,4

Ökopunkte: 230.069

Lokalisierung: Gemarkung Dornacker: Flst. Nr. 385, 386; Gemarkung Lehener Bergle: 690, 694, 696, 848, 849, 850, 857, 866, 869, 870/1, 870/2, 920, 974

Bezug saP: Za4 + Fa3 + Aa4

Maßnahme E2

Ziel: Pflanzung von Gebüsch mittlerer Standorte, Anlage von Steinriegeln/Lesesteinhäufen und Schaffung von Ruderalfluren auf Fettwiesen.

Durchführung: s. Zurmöhle (2021)

Quantifizierung: 1.432 m²

Ausgangszustand: 12.41 Fettwiese (11)

Zielzustand: xx.xx Biotopanlage (s. Anhang 2) (17,8)

Aufwertung (Differenz): 6,8

Ökopunkte: 9.738

Lokalisierung: Gemarkung Betzenhausen Flst. Nr. 12125/1

Bezug saP: Za4 + Fa3 + Aa4

Maßnahme E3

Ziel: Pflanzung von Feldgehölzen auf Acker.

Durchführung: s. Zurmöhle (2021)

Quantifizierung: 1.537 m²

Ausgangszustand: 37.11 Acker m. fragm. Unkrautv. (4)
Zielzustand: 41.10 Feldgehölz (16)¹⁵
Aufwertung (Differenz): 12
Ökopunkte: 18.444
Lokalisierung: Gemarkung Lehener Bergle: Flst. Nr. 789/1, 789;
Bezug saP: Aa4

Maßnahme E4

Ziel: Pflanzung eines Feldgehölzes als gleichartiger Ersatz für das teilweise durch Brückenbauarbeiten in Anspruch genommene gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz im Zinklern“.
Durchführung: s. Zurmöhle (2021)
Quantifizierung: 1.000 m²
Ausgangszustand: 37.11 Acker m. fragm. Unkrautv. (4)
Zielzustand: 41.10 Feldgehölz (16)
Aufwertung (Differenz): 12
Ökopunkte: 12.000
Lokalisierung: Gemarkung Lehen Neumatte Flst. Nr. 1081
Bezug saP: Aa4

Maßnahme E5

Ziel: Pflanzung von Feldgehölzen auf Grünland.
Durchführung: s. Zurmöhle (2021).
Quantifizierung: 350 m²
Ausgangszustand: 12.41 Fettwiese (11)
Zielzustand: 41.10 Feldgehölz (16)
Aufwertung (Differenz): 5
Ökopunkte: 1.750
Lokalisierung: Gemarkung Lehen-Neumatte Flst. Nr. 1086
Bezug saP: Aa4

Artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen¹⁶**Maßnahme E6**

Ziel: Schaffung von Lebensräumen für höhlenbrütende Vogelarten wie den Buntspecht.
Durchführung: Dauerhafte Ausweisung von Habitatbäumen im öffentlichen Wald oder in Feldgehölzen. Abgängige Bäume sind zu erhalten und durch Ausweisung von neuen Bäumen zu ergänzen.
Quantifizierung: 20 Stck.
Lokalisierung: Im Walddistrikt XI, Abt. 1, Waldstück bei der Albert-Schweitzer-Schule auf der Gemarkung Landwasser oder in einem angrenzenden Waldstück im Bereich westliche Seite der Padua- bzw. Granadaallee, s. Maßnahme E 10.
Bezug saP: Aa5

¹⁵ Höherstufung wg. artenreicher Ausführung (gilt für alle folgenden 41.10 Feldgehölze)

¹⁶ Eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen findet sich in Anhang 4

Maßnahme E7

Ziel: Schaffung von Kombi-Lebensräumen für gebüschbrütende Vogelarten und Zauneidechsen.

Durchführung: Kontinuierliches Angebot von zur Brutzeit kurzrasigen Flächen und samentragenden Kräutern (Staudenfluren), zweischürige Wiesen mit Restflächen bei jeder Mahd. Dichten Hecken oder Gebüsche und einige Bäume sind in Kombination mit diesem nahrungsreichen Offenland erforderlich. Außerdem werden für gehölzbrütende Arten gebüschreiche Flächen mit Bäumen als Überhälter benötigt.

Quantifizierung: 16.750 m² (Anlage auf Acker), 1.432 m² (Anlage auf Grünland), 572 m² (Anlage auf Böschungen)

Lokalisierung: Gemarkung Dornacker: Flst. Nr. 385, 386; Gemarkung Lehener Berge: 690, 694, 696, 848, 849, 850, 857, 866, 869, 870/1, 870/2, 915, 916, 920, 974; Gemarkung Betzenhausen: Flst. Nr. 12125/1

Bezug saP: Za4 bzw. Fa3 und Aa4.

Maßnahme E8

Ziel: Schaffung von Lebensräumen für gehölzbrütende Vogelarten.

Durchführung: Anlage und Pflanzung von Feldgehölzen.

Quantifizierung: 1.537 m² + 1.000 m² + 350 m² + 6.740 m²

Lokalisierung: Gemarkung Lehener Berge: Flst. Nr. 789/1, 789; Gemarkung Lehen Neumatte Flst. Nr. 1081, 1086. Gemarkung St. Georgen Flst. Nr. 29026

Bezug saP: Aa4

Maßnahme E9

Ziel: Optimierung von grundsätzlich geeigneten Habitaten mit aktuell unzureichendem Höhlenangebot außerhalb des Plangebiets angrenzend an der Paduaallee. Außerhalb des Plangebiets wird ca. die Hälfte der Kunstquartiere aufgehängt, die andere Hälfte im Plangebiet, s. Maßnahme P 5.

Durchführung: Aufhängen von nummerierten Nistkästen. Details wie z.B. Nistkastenmodelle werden in der Ausführungsplanung konkretisiert.

Quantifizierung:

- | | |
|--------------------|---------------|
| • Fledermäuse | ca. 20 von 45 |
| • Blaumeise | ca. 5 von 10 |
| • Gartenbaumläufer | ca. 4 von 8 |
| • Kohlmeise | ca. 10 von 20 |
| • Rotkehlchen | ca. 7 von 15 |
| • Star | ca. 2 von 4 |
| • Sumpfmeise | ca. 4 von 4 |
| • Zaunkönig | ca. 6 von 12 |

Lokalisierung: Wird im Zuge der ökologischen Umweltbaubegleitung in Abstimmung mit der UNB Freiburg exakt festgelegt, die Fledermauskästen werden an den Gehölzen entlang der Paduaallee (direkt angrenzend an Baugebiet) angebracht, die Vogelnistkästen bevorzugt

ebenso, maximal 3 Kästen pro Baum.

Bezug saP: Aa3 und Fa5

Maßnahme E10

Ziel: Schaffung von Lebensräumen für Fledermäuse

Durchführung: Dauerhafte Ausweisung und Sicherung von Habitatbäumen im öffentlichen Wald, an jedem Habitatbaum ist ein Kunstquartier anzubringen für den Zeitraum bis zur Entwicklung entsprechender Höhlen- oder/und Spaltenquartiere.

Quantifizierung: 26 Stck.

Lokalisierung: Im Walddistrikt XI, Abt. 1, Waldstück bei der Albert-Schweitzer-Schule auf der Gemarkung Landwasser oder in einem angrenzenden Waldstück im Bereich westliche Seite der Padua- bzw. Granadaallee, s. E 6.

Bezug saP: Fa4

5.2.3

INANSPRUCHNAHME VON ÖKOPUNKTEN AUS DEM ÖKOKONTO

Folgende Maßnahmen bzw. Ökopunkte sollen erworben werden: aus den naturschutzrechtlichen Ökokonto der Stadt Freiburg (AZ 311.02.002.02). Die Maßnahme, Aufrichtung historischer Rebterrassen und Trockenmauern, liegt im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff.

Maßnahme Ö1

Ziel: Aufrichtung von historischer Rebterrassen/Trockenmauer -Biotopentwicklung/ Biotopverbesserung für die Westliche Smaragdeidechse (Freiburg Munzingen)

Durchführung: Durchführung bereits erfolgt.

Ökopunkte: gerundet 268.000 ÖP

Lokalisierung: Freiburg, Gemarkung Munzingen, Flst. 5095 (Teil).



Abbildung 5-1: Rebterrassen / Trockenmauer auf Flst. Nr. 5095 (FR-Munzingen)

5.3

BODEN / FLÄCHE

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind geeignet, negative Umweltauswirkungen zu vermeiden oder zu minimieren:

- Um den Versiegelungsgrad zu minimieren, sollen für Flächen wie Stellplätze, Wendeplätze und Zufahrten wasserdurchlässige Materialien (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Zwangsfuge, Schotterrasen) verwendet werden, sofern dies aus funktionalen Gründen möglich ist)
- Bepflanzung offenen Bodens.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub; ein möglichst weitgehender Erdmassenausgleich wird angestrebt.
- Vermeidung von stofflicher und mechanischer Belastung des Bodens in der Bauphase, sachgerechte Lagerung des Bodens.
- Überdeckung von mindestens 50 % der nicht-überbauten Tiefgaragen-Fläche mit mindestens 50 cm Substrat (ist bereits Bestandteil der o.a. Bilanz)

5.4

WASSER

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind geeignet, negative Umweltauswirkungen zu vermeiden oder zu minimieren:

- Die Gefahr von Verunreinigungen des Grundwassers in der Bauphase soll mit geeigneten Maßnahmen minimiert werden (z.B. Verwendung von abbaubaren Hydraulikölen).
- Um negative Auswirkungen auf das Grundwasser zu vermeiden, soll die Unterkante der Gründung den mittleren Grundwasserhöchststand nicht unterschreiten.
- Für Stell-, Abstellplätze und Zufahrten sollen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden, sofern keine technischen Erfordernisse oder Bedenken von Umweltseite entgegenstehen.
- Die Versiegelung soll so weit wie möglich minimiert werden.
- Der Niederschlag soll durch Dachbegrünung zurückgehalten werden sofern die technischen Erfordernisse von PV-Anlagen dem nicht entgegenstehen.
- Substratüberdeckung von Tiefgaragen mit mindestens 0,5 und Begrünung.

5.5

KLIMA / LUFT

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind geeignet, negative Umweltauswirkungen zu vermeiden oder zu minimieren:

- Vermeidung und Verringerung von Staubemissionen während der Bauphase:
 - Befestigte Fahrwege sind sauber zu halten; bei unbefestigten Wegen ist das Material zu befeuchten, um einer Staubentwicklung vorzubeugen.
 - Beim Ab- und Aufladen von Materialien, die zur Staubentwicklung neigen, ist für eine Befeuchtung zu sorgen.
 - Asphaltierte Straßen in der näheren Umgebung der Baustelle sind häufig zu säubern.
- Um den Versiegelungsgrad zu minimieren, sind Tiefgaragen oberirdischen Stellplätzen vorzuziehen.
- Versiegelte Straßen- und Abstellflächen sind im Rahmen der Möglichkeiten durch laubwerfende Bäume zu verschatten.
- Zur Minimierung der Speicherwirkung und zur Reduktion anthropogener Abwärme sollten die Bauwerke gemäß aktuellem Freiburger Effizienzhaus-Standard oder besser ausgeführt werden.
- Großkronige Bäume sollen – soweit möglich - erhalten werden. Diese schaffen durch den Schattenwurf in der Vegetationsphase angenehme Mikroklimata. Neuanpflanzungen benötigen hingegen viele Jahre um durch ausreichende Schattenwirkung spürbare Effekte zu erzielen.
- Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen, Fassadenbegrünung, Einzelbäume etc.
- Verringerung des Energiebedarfs durch kompakte Bauweise hohe Dämmwirkung der Gebäudehülle, Solarenergienutzung durch Belegung möglichst vieler Flächen auf Dächern, Fassaden und Parkplatzüberdachung.

- Verringerung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen: Zur Reduktion unerwünschter Auswirkungen auf die klimatische Gesamtsituation. Umsetzung von einem der folgenden Szenarien:
 - Anschluss an eine zentrale Wärmeversorgung mittels Kraft-Wärmekopplung und einem möglichst hohen Anteil an erneuerbaren Energien oder
 - Schaffung einer dezentralen bzw. blockzentralen Wärmeversorgung mittels Wärmepumpen (bevorzugt Sole/Wasser bzw. Wasser/Wasser) oder Holzfeuerungsanlagen kombiniert mit Solarthermie der Clusterzentralen Gas-Blockheizkraftwerken kombiniert mit Solarthermie.

5.6

LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNGSEIGNUNG

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind geeignet, negative Umweltauswirkungen zu vermeiden oder zu minimieren:

- Randliche Eingrünung gegenüber dem Naherholungsgebiet entlang der Dreisam
- Durchgrünung des Plangebiets (Gehölzpflanzungen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung etc.).
- Verbesserung der Erreichbarkeit durch Schaffung von Querspangen zwischen dem Ortskern von Lehen und dem Naherholungsgebiet an der Dreisam.

5.7

KULTUR- UND SACHGÜTER

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind geeignet, negative Umweltauswirkungen zu vermeiden oder zu minimieren:

Das archäologische Kulturdenkmal Mühlkanal ist in seiner Lage zu belassen. Durch einen fast durchgängig 10 m, sonst 5 m breiten, meist öffentlichen Grünstreifen entlang seines Laufs ist er dauerhaft von Bebauung frei zu halten und somit zu schützen. An den beiden neuen Brückenbauwerken wird es zu Veränderungen unmittelbar am Kanal kommen. Dafür sind baubegleitende Maßnahmen zu prüfen und mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Freiburg unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist diese Behörde hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegekreuze und alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

6 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ

6.1 ÜBERSICHT

In den meisten Fällen können erhebliche Eingriffe durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgefangen werden, sodass die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten wird. Dies ist bei den Schutzgütern „Mensch“, „Wasser“, „Klima / Luft“, „Landschaftsbild und Erholung“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ der Fall.

Wo dies nicht der Fall ist, sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

- Beim Schutzgut „Boden“ können zwar Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, sie reichen aber nicht aus, um den erheblichen Eingriff zu kompensieren.
- Beim Schutzgut „Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume“ können die erheblichen Eingriffe durch Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nicht nur vollständig kompensiert werden, wobei sowohl Maßnahmen im Plangebiet als auch externe Maßnahmen vorgesehen sind, sondern es kann sogar eine Überkompensation erzeugt werden

Mit dieser Überkompensation kann schutzgutübergreifend ein Teil der beim Boden entstehenden Eingriffe kompensiert werden. Da dies nicht ausreicht, müssen zusätzlich Ökopunkte als Teil einer Maßnahme auf Gemarkung Munzingen in Freiburg eingesetzt werden.

Damit wird ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht. Die geringfügige rechnerische Unterdeckung steht dieser Einschätzung aus fachgutachterlicher Sicht nicht entgegen.

	Vermeldung / Verminderung	Verbleibender erheblicher Eingriff	Kompensation	Bilanz
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung organisatorischer Lärmschutz-Konzepte • Durchführung aktiver Lärmschutzkonzepte • Durchführung passiver Lärmschutzkonzepte • Minimierung der Versiegelung • Dachbegrünung (teilweise) • Reduzierung anthropogener Abwärme durch Effizienzhausstandard oder besser • Erhalt großkroniger Bäume für Beschattung und Evapotranspiration • Erschließung des Naherholungsgebiets entlang Dreisam 	<ul style="list-style-type: none"> • Immissionen durch Bau- und Verkehrslärm • Veränderungen der thermischen Situation 	<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahme P1: Kompensation für die Entnahme vorhandener Einzelbäume durch Baumpflanzung. • Maßnahme P2: Entwicklung eines naturnahen Gehölzbestandes in öffentlichen Grünanlagen des Plangebiets. 	Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> • Schonung des Mühlbachs und Erhalt der ihn begleitenden Feldgehölze • Anlage und Freihaltung eines Streifens entlang der Dreisam als Wander- und Vernetzungskorridor für Fauna • Sicherung zu erhaltender Bäume während der Baumaßnahmen • Kontrolle zu fallender Höhlenbäume • Sachgerechte Entfernung von Staudenknoeterich-Beständen • Eingriff in Gehölze außerhalb 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Fortflanzungs- und Ruhestätten sowie mögliche Tötung naturschutzrechtlich relevanter Tierarten (Fledermäuse, Vögel, Zauneidechse) • Verlust von Nahrungshabitaten naturschutzrechtlich relevanter Tierarten (Fledermäuse, Vögel) • Inanspruchnahme und Abwertung von Biotoypen, 	<p>A. Im Plangebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahme P1: Kompensation für die Entnahme vorhandener Einzelbäume durch Baumpflanzung. • Maßnahme P2: Entwicklung eines naturnahen Gehölzbestandes in öffentlichen Grünanlagen des Plangebiets einschließlich kleinen Feldgehölzen und dichten Heckenstrukturen und einzelnen dichten Nadelbäumen. • Maßnahme P3: Entwicklung von dichten Heckenstrukturen auf Ausgleichsflächen des Plangebiets zur Optimierung der Habitatbedingungen für gehölzbrütende Vogelarten. • Maßnahme P4: Optimierung von Grünflächen in öffentlichen Grünanlagen zur Verbesserung der Habitatbedingungen für Zauneidechsen und zur Verbesserung des Nahrungsangebots für Vögel. 	<p>Durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets (A) können die erheblichen Eingriffe nicht vollständig kompensiert werden. Es verbleibt ein Defizit</p> <p>Es sind zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich (B).</p>

	Vermeldung / Verminderung	Verbleibender erheblicher Eingriff	Kompensation	Bilanz
	<ul style="list-style-type: none"> • der Brutzeit (1. März – 30. Sept.) • Dachbegrünung (teilweise) • Substratüberdeckung und Bepflanzung von Tiefgaragen • Vergrümmungsmaßnahmen Zauneidchse • Verzicht auf Beleuchtung im Bereich des Mühlbachs • Anforderung an Leuchtmittel und Beleuchtungsform • Umweltbaubegleitung 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingriff in besonders geschütztes Biotop • Entfernung von Bäumen <p style="text-align: center;">- 944.013 ÖP</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahme P5: Aufhängen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen an verbleibenden Bäumen im Plangebiet zur Optimierung der Habitatbedingungen Vögel und Fledermäuse. <p style="text-align: center;">Zwischensumme A</p> <p style="text-align: center;">+ 863.861 ÖP</p> <p>B. Außerhalb des Plangebiets:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahme E1: Pflanzung von Gebüsch mittlerer und trockenwarmer Standorte, Anlage von Steinriegeln/Lesesteinhäufen und Schaffung von Ruderalfluren auf Äckern • Maßnahme E2: Pflanzung von Gebüsch mittlerer Standorte, Anlage von Steinriegeln/Lesesteinhäufen und Schaffung von Ruderalfluren auf Fettwiesen. • Maßnahme E3: Pflanzung von Feldgehölzen auf Acker. • Maßnahme E4: Pflanzung eines Feldgehölzes. als gleichartiger Ausgleich für das teilweise durch Brückenbauarbeiten zerstörte gesetzlich geschützte Biotop. • Maßnahme E5: Pflanzung von Feldgehölzen auf Grünland. • Maßnahme E6: Schaffung von Lebensräumen für höhlenbrütende Vogelarten, insbes. für den Buntspecht. • Maßnahme E7: Schaffung von Kombi-Lebensräumen für gebüschbrütende Vogelarten und Zauneidchsen. • Maßnahme E8: Schaffung von Lebensräumen für höhlenbrütende Vogelarten. • Maßnahme E9: Aufhängen von Nistkästen zur Optimierung von grundsätzlich geeigneten Habitaten mit aktuell unzureichendem Höhlenangebot. <p style="text-align: center;">Zwischensumme B</p> <p style="text-align: center;">+ 272.000 ÖP</p> <p>C. Gesamt</p> <p style="text-align: center;">+ 1.135.861 ÖP</p>	+ 191.848 ÖP

	Verminderung / Verminderung	Verbleibender erheblicher Eingriff	Kompensation	Bilanz
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Bepflanzung von offenem Boden • Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub • Minimierung der Versiegelung • Vermeidung von stofflicher und mechanischer Belastung des Bodens in der Bauphase • Wasserdurchlässige Materialien für Stell-, Abstellplätze und Zufahrten • Substratüberdeckung Tiefgaragen 	<ul style="list-style-type: none"> • Vollständiger bzw. teilweiser Verlust der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen 	<p>A. Bodenfunktionen im geplanten Baugebiet</p> <p>Zwischensumme A: + 545.131 ÖP</p> <p>B. Erwerb von Ökopunkten</p> <p>Zwischensumme B + 268.000 ÖP</p> <p>C. Gesamt + 813.131 ÖP</p>	<p>Beim Schutzgut „Boden“ steht ein Ausgleichsdefizit zu Buche, dies wird schutzgütübergreifend aus Maßnahmen für Arten und Biotope und Maßnahmen aus Ökokonto ausgeglichen.</p> <p>-194.277 ÖP</p>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Wasserdurchlässige Materialien für Stell-, Abstellplätze und Zufahrten • Minimierung der Versiegelung • Rückhaltung des Niederschlags durch Dachbegrünung (teilweise) • Substratüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen • Unterkante der Gründungen nicht unterhalb des mittleren Grundwasserhochstandes • Minimierung der möglichen Verunreinigung des Grundwassers in der Bauphase. 	<ul style="list-style-type: none"> • Entfernung von Boden • Versiegelung / Überbauung 		<p>Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen</p>

	Verminderung / Verminderung	Verbleibender erheblicher Eingriff	Kompensation	Bilanz
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung und Verringerung von Staubemissionen während der Bauphase • Um den Versiegelungsgrad zu minimieren, sind Tiefgaragen oberirdischen Stellplätzen vorzuziehen. • Verschattung versiegelte Straßen- und Abstellflächen nach Möglichkeit durch laubwerfende Bäume. • Erstellung vom Bauwerken gemäß aktuellem Freiburger Effizienzhaus-Standard oder besser. • Erhalt großkronige Bäume soweit möglich • Verringerung des Energiebedarfs durch kompakte Bauweise und Anforderungen an die Ausführung der Gebäudehülle. • Nutzung möglichst vieler Flächen zur Solarenergiegewinnung. • Dachbegrünung, Fassadenbegrünung (tw.) • Verringerung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen 	<ul style="list-style-type: none"> • Staubemissionen in Bauphase • Stärkere Aufheizung • Verringerung der Durchlüftung • Erhöhter Energieverbrauch und CO₂-Emissionen 	<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahme P1: Kompensation für die Entnahme vorhandener Einzelbäume durch Baumpflanzung. • Maßnahme P2: Entwicklung eines naturnahen Gehölzbestandes in öffentlichen Grünanlagen des Plangebiets. 	Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen
Landchaftsbild und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • Randliche Eingrünung gegenüber dem Naherholungsgebiet entlang der Dreisam 	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsänderung, Bebauung • Veränderung der Naherholungsqualität 		Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen

	Vermeldung / Verminderung	Verbleibender erheblicher Eingriff	Kompensation	Bilanz
Umweltbeeinträchtigung	<ul style="list-style-type: none"> • Durchgrünung des Plangebiets • Verbesserung der Erreichbarkeit der Dreisam vom Ortskern Lehen aus 			
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Das archäologische Kulturdenkmal Mühlkanal in seiner Lage belassen. Grünstreifen entlang seines Laufs von Bebauung freihalten. An Brückenbauwerken baubegleitende Maßnahmen prüfen und mit Landesamt für Denkmalpflege abstimmen. • Benachrichtigung der Denkmalschutzbehörde Freiburg bei Bodenfinden 			
Gesamt		-1.951.421 ÖP		+1.948.992 ÖP -2.429

6.2

ÄNDERUNGEN DER 2. OFFENLAGE MIT AUSWIRKUNGEN AUF DIE EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ

Situation: Im Bereich des Flurstücks 71/7 wird der geplante Grünstreifen entlang des Mühlbachs von bisher *geplanten* 10 m auf 5 m reduziert (NB: im Ausgangszustand existiert kein Randstreifen, da ein Wohngebäude und Schuppen direkt auf die Grenze zum Mühlbachflurstück errichtet wurden). Die Fläche verbleibt im privaten Eigentum, weil auf diesen Grundstücken bereits Gebäude stehen oder heute schon Baurechte bestehen. Durch die Reduzierung auf 5 m können unverhältnismäßige Erschwernisse für die Bebaubarkeit und die Erschließung vermieden werden. Sie ermöglicht eine städtebaulich und planerisch sinnvolle Nutzung des schmalen langen Flurstücks, welches unmittelbar an den höher gelegenen Lebensmittelmarkt und dessen erforderliche Kundenparkplätze angrenzt.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz: Durch die Änderung der Planung wird der Grünstreifen um ca. 320 qm auf einer Uferlänge von ca. 60 lfm verkleinert. Dies bedeutet eine Differenz von ca. 4.800 Ökopunkten (dies entspricht bei einer Gesamtmenge von rd. 542.400 Ökopunkten einem Anteil von ca. 0,9 %). Da dies keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die E/A-Bilanz hat, wird die E/A-Bilanz rechnerisch nicht angepasst. Die gutachterliche Aussage bleibt bestehen: Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird erbracht. Die geringfügige rechnerische Unterdeckung steht dieser Einschätzung aus fachgutachterlicher Sicht nicht entgegen.

Artenschutz: Für die Belange des Artenschutzes, insbesondere für die Fledermäuse und Vögel, bedeutet die Verschmälerung an dieser Stelle auf ca. 60 lfm Uferlänge ebenso keine wesentliche Verschlechterung. Die Funktion Flugkorridor bzw. Transferhabitat Dreisam-Mühlbach für Fledermäuse bleibt erhalten.

Die Ausweisung bzw. der Erhalt eines 10 -m Streifens entlang eines Fließgewässers hat zwar generell einen hohen Stellenwert als Lebensraum für die Fauna, doch hat im konkreten Fall der Streifen auf dem Flurstück 71/7 einen eher geringen Wert, da hier ein Wohngebäude und Schuppen direkt auf die Grenze zum Mühlbachflurstück errichtet wurden.

Im Bestand ist dieser Bereich wie folgt bewertet worden:

- Zauneidechsen: gering/sehr gering und defizitär (jeweils ca 1/3)
- Fledermäuse: Transferhabitat Dreisam - Mühlbach; kein Kernhabitat; kein kartiertes Quartierspotential an Gebäuden/Bäumen
- Vögel: Lage am Rand des Reviers Buntspecht
- Biotoptypen: mittel

Planung: Bei Umsetzung des B-Plan mit einer entsprechenden Neubebauung des Flurstücks gilt für die Gebäude eine Baugrenze mit 10 m

Abstand zum Mühlbach. Die Anlage des 5 m breiten Gewässerrandstreifens erfolgt mit drei standorttypischen Bäumen und eine Ansaat für artenreiches Grünland. Durch das Abrücken der Gebäude und die Baumpflanzungen kann die Planungssituation als Verbesserung gegenüber dem Bestand gewertet werden. Die Planänderung hat keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Fauna, es ergibt sich kein weiterer Bedarf an CEF-Flächen.

7

GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Der vorliegende Bebauungsplan wird in das kontinuierliche Monitoring für die Bauleitplanung der Stadt Freiburg aufgenommen. Auf den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Bausteine des Monitoringkonzepts der Stadt Freiburg anzuwenden:

- Überwachung der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zum Schutz des zu erhaltenden Baumbestands. Monitoring 2 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahmen in der Nachbarschaft.
- Überwachung der Qualität der einzubauenden Böden.
- Überwachung der flächigen Minimierungsmaßnahmen.
- Überwachung der zeitlichen Einschränkungen für die Baumaßnahmen
- Überwachung der Entwicklung der baurechtlich und artenschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsflächen
 - Kontrolle der sachgerechten und flächenmäßig korrekten Anlage
 - Erfolgskontrolle der CEF-Maßnahmen in Bezug auf Zauneidechsen, Vögel und Fledermäuse. Hierzu sind in den für die jeweiligen Artengruppen im folgenden angegebenen Jahren nach der Umsetzung zum Nachweis der Wirksamkeit der Maßnahmen die neuangelegten Maßnahmenflächen auf eine Besiedlung bzw. Nutzung durch die betroffenen Arten gemäß Fachbeitrag Artenschutz (saP) hin zu kontrollieren. Die Monitoringergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde zum Ende des Monitoringjahrs unaufgefordert vorzulegen. Konnte bis zum Jahr 5 nach Umsetzung der Maßnahme kein entsprechender Nachweis erfolgen, sind Anpassungen an der Maßnahme notwendig, gleichzeitig behält sich die UNB vor, bei nicht ausreichendem Wirkungsnachweis weitere Monitoringdurchgänge festzulegen.
 - Monitoring Ausgleichsflächen Zauneidechse und Vögel: Funktionskontrolle der Ausgleichsflächen: in den Jahren 1, 3 und 5 nach der Maßnahmenumsetzung sind die Ausgleichsflächen hinsichtlich ihrer Besiedelung/Nutzung durch

- die Zauneidechse und die Vogelarten zu kontrollieren.
- Monitoring der CEF-Maßnahmen der Nistkästen/Kunstquartiere in Bezug auf Fledermäuse und Vögel: In den Jahren 2, 5 und 10 nach dem Aufhängen der Kästen sind diese zum Nachweis der Wirksamkeit der Maßnahme auf eine Besiedlung durch die jeweilige Art zu kontrollieren.
- Monitoring der Habitatbäume: nach einer „Nullaufnahme“ nach der Ausweisung und in den Jahren 10 und 20 sind die Habitatbäume hinsichtlich ihrer vorhandenen natürlichen Quartiere zu kontrollieren

8 **INFORMATIONEN- UND WISSENSLÜCKEN**

Informations- und Wissenslücken sind nicht bekannt.

9 **ZUSAMMENFASSUNG**

Gegenstand des Umweltberichts

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Schutzgüter dargestellt, wobei sowohl negative („Beeinträchtigungen“) wie auch positive Auswirkungen („Entlastungen“) der Planung auf die Umwelt ermittelt wurden. Dabei wurden die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter betrachtet und die Eingriffe sowohl verbal-argumentativ als auch nach einem Wert-Kompensationsmodell bilanziert.

Der Umweltbericht schließt mit Hinweisen auf Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen.

Schutzgut Mensch

Ausgangssituation im Plangebiet:

- **Schalltechnik:** Das Plangebiet wird vor allem durch den Straßenverkehr der B31 und Paduaallee mit Verkehrslärm belastet. Weitere Belastungen bestehen durch die Breisgauer Straße.
- **Themische Situation:** Das Bebauungsplangebiet weist aktuell relativ niedrige Oberflächentemperaturen auf, was auf den hohen Grünanteil zurückzuführen ist. Generell weist Lehen einen gut durchgrünten Siedlungsbereich auf, so dass von einer hohen Klimavielfalt ausgegangen werden kann.

Wirkung des Vorhabens:

- **Schall:** Während des Baus sind über einen längeren Zeitraum hinweg erhöhte Lärmemissionen zu erwarten. Aufgrund der geplanten Nutzungen werden sich außerdem die Verkehrsmengen im umgebenden Straßennetz geringfügig erhöhen. Unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete angenommen.
- **Bioklima:** Aufgrund der Durchgrünung Lehens hat der überplante Grünbereich nur eine untergeordnete Bedeutung als Ausgleichsfläche bei thermischer Belastung. Gleichzeitig wird die Erreichbarkeit der Grünflächen entlang der Dreisam verbessert. Die Klimavielfalt bleibt nahezu erhalten. Im Klimaanpassungskonzept (Handlungsfeld Hitze, 2020) werden das Baugebiet Zinklern und sein Umfeld weder als Hitze-Hotspot, noch als bis 2050 von Hitzebelastung betroffener Stadtstrukturtyp ausgewiesen. Der südliche Bereich des Baugebietes liegt in einer klimatischen Entlastungsfläche. Um diesen Entlastungsraum zu stützen, werden Grünflächen erhalten und neu geschaffen und verschiedenen Maßnahmen zur Begrünung umgesetzt.

Fazit: Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen durch Schall und eine Veränderung der bioklimatischen Situation können durch geeignete Maßnahmen verhindert werden.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume (Biodiversität)

Ausgangssituation im Plangebiet: Entlang des Mühlbachs befinden sich Feldgehölze / Feldhecken, welche als Biotop gemäß § 33 NatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützt sind. Im B-Plangebiet befinden sich, entsprechend Biotoptypen Baden-Württembergs nach LUBW, Biotop- bzw. Nutzungstypen folgender Bedeutung:

- Mit **hoher** Bedeutung: v.a. Feldgehölze, Feldhecken, Ruderalvegetation, Gebüsch mittlerer Standorte, Streuobstbestand, Auwald der Bäche und kleinen Flüsse, mäßig ausgebauter Bachabschnitt
- mit **mittlerer** Bedeutung: v.a. Fett- und Magerwiesen, Gebüsch mittlerer Standorte, Feldgehölze, Ruderal- und Saumvegetation, Brombeergestrüppe.
- mit **geringer** Bedeutung: v.a. Intensivweiden, Zierrasen, Garten, Ruderalvegetation, Dominanzbestände von Brennessel und Staudenknöterich
- mit **sehr geringer** Bedeutung: v.a. Acker, Straßen und Wege, kleine Grünflächen, Zierrasen

Im Plangebiet kommen verschiedene Fledermausarten vor, die an eine siedlungsbezogene Lebensweise angepasst sind. Im Plangebiet wurden 22 Brutvogelarten kartiert. Das Artenspektrum ist für einen von Ge-

hölzen und extensiv genutzten Gärten bestimmten Siedlungs-Randbereich typisch ausgebildet. Hohe Siedlungsdichten erreichen einige Gebüschbrüter und Unterholzbrüter, aber auch Höhlenbrüter. Im Nordwesten des Gebiets wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Der Zustand der lokalen Population wird mit gut bewertet. Hinsichtlich der Tagfalter, Heuschrecken und Libellen ist das Gebiet jedoch stark verarmt.

Auswirkungen des Vorhabens: Hinsichtlich der kartierten Biotope ist die Inanspruchnahme und Abwertung als erheblicher Eingriff zu bewerten. Für die Überquerung des Mühlbachs wird in einen Teilbereich der als Biotop gemäß § 33 NatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützten Feldgehölze eingegriffen. Außerdem kommt es zur Entfernung von insgesamt 102 Einzelbäumen. Bezüglich der Fauna sind die Tötung sowie der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutz- und naturschutzrechtlich relevanter Vogel- und Fledermausarten sowie der streng geschützten Zauneidechse möglich bzw. zu erwarten. Für Vögel ist außerdem der Verlust von Nahrungshabitaten möglich. Das Eintreten von Störungsverbotstatbeständen wird unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen für Zauneidechsen, Fledermäuse und Vögel ausgeschlossen. Für diese drei Arten bzw. Artengruppen sind auch Ersatzhabitate als CEF-Maßnahmen festgelegt.

Fazit: Durch verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope nur partiell minimierbar. Es sind verschiedene Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Schutzgut Boden

Ausgangssituation im Plangebiet: Der Boden im B-Plangebiet besteht aus Auenkies und Auenlehm. Stellenweise sind Aufschüttungen vorhanden. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen ist gering bis mittel, wobei nicht für das gesamte Plangebiet Daten vorliegen. Aufgrund der Lage im ehemaligen Überflutungsbereich der Dreisam existiert eine Bodenbelastung aus historischem Bergbau. Im Plangebiet befindet sich eine Altlast.

Wirkung des Vorhabens: Eine Bilanzierung der Planung war nur auf Flächen möglich, für die eine Bestandsbewertung vorliegt. Durch die Umsetzung des B-Plans kommt es zum vollständigen oder teilweisen Verlust der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Überbauung und Nutzungsänderungen.

Fazit: Der erhebliche Eingriff in das Schutzgut Boden muss durch die Anrechnung von Ökopunkten ausgeglichen werden.

Schutzgut Wasser

Ausgangssituation im Plangebiet: Das Plangebiet liegt in Zone III B des Wasserschutzgebietes March. Es ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ausgebildet, dessen Leiter aus durchlässigen Schwarzwaldkiesen besteht. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering. Innerhalb des Plangebietes verläuft der Mühlbach, südwestlich angrenzend fließt die Dreisam. Auf einem Geländestreifen entlang der Dreisam kann bei Hochwasser nicht ausgeschlossen werden, dass der Grundwasserstand bis auf Höhe der jetzigen Geländeoberfläche ansteigt. Von Überschwemmungen ist das Plangebiet jedoch nur bei Extremhochwässern, nicht jedoch von 100-jährlichem Hochwasser, betroffen.

Wirkung des Vorhabens: Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers muss Boden angefüllt werden, um eine Unterkellerung zu ermöglichen. Durch Bodenentfernung, Überbauung und Versiegelung ergeben sich Veränderungen der Grundwasserneubildung und eine Beschleunigung des Niederschlags-Abflusses.

Fazit: Erhebliche negative Umweltauswirkungen können vermieden oder minimiert werden.

Schutzgut Klima / Luft

Ausgangssituation im Plangebiet: Derzeit weist das Bebauungsplangebiet aufgrund des Freilandcharakters niedrige Lufttemperaturen auf. Aufgrund der leichten Muldenlage des Gebiets ist die Eigendynamik der produzierten Kaltluft jedoch gering. Sie wird eher durch den übergeordneten Wind (in den Nachtstunden der Höllentäler) verfrachtet und trägt deshalb kaum zur Belüftung von Lehnen bei.

Wirkung des Vorhabens: In der Bauphase kann es zu Staubaufwirbelungen kommen. Durch die geplante Bebauung nehmen die Versiegelung und die Baumasse im Plangebiet zu, wodurch mit erhöhten Oberflächentemperaturen zu rechnen ist. Gebäude stellen außerdem Hindernisse dar, die zur Verringerung der Durchlüftung des Gebiets und somit zu einem schlechteren Abtransport von Schadstoffen führen. Es ergibt sich jedoch keine Problematik, welche zu einer Überschreitung von Grenzwerten führen könnte.

Durch die Umsetzung des B-Plans kommt es zu einer Erhöhung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen. Effizienzhausstandards verringern den Energieverbrauch und sind im Planungsgebiet mit unterschiedlichen Wärmeversorgungsvarianten zu erreichen. Im Zuge eines Energiekonzepts wurden außerdem verschiedene Entwicklungsszenarien untersucht, um die CO₂-Emissionen des Gebiets zu reduzieren.

Im Klimaanpassungskonzept (Handlungsfeld Hitze, 2020) werden das Baugebiet Zinklern und sein Umfeld weder als Hitze-Hotspot, noch als bis 2050 von Hitzebelastung betroffener Stadtstrukturtyp ausgewiesen.

Der südliche Bereich des Baugebietes liegt in einer klimatischen Entlastungsfläche. Um diesen Entlastungsraum zu stützen, werden Grünflächen erhalten und neu geschaffen und verschiedenen Maßnahmen zur Begrünung ergriffen.

Fazit: Erhebliche negative Umweltauswirkungen können vermieden oder minimiert werden.

Schutzgut Landschaft

Ausgangssituation im Plangebiet: Das Plangebiet ist eben und wird durch Ackernutzung geprägt, die durch Kleingartenanlagen interpunktiert wird. Als Begrenzung dienen der Dreisamdamm in Südwesten, der Mühlbach im Nordosten sowie der die bewachsene Böschung zur Paduaallee im Süden. Die Bedeutung des Plangebiets für das Landschaftsbild ist aufgrund der geringen Einsehbarkeit von untergeordneter Bedeutung. Der an das Plangebiet angrenzende Dreisamdamm, die Dreisam, und ihr Ufer sind ein beliebtes und stark frequentiertes Naherholungsgebiet. Das Plangebiet bildet derzeit jedoch einen Riegel, welcher die Erreichbarkeit der Dreisam vom Ortskern Lehen erschwert. Die Erholungswirkung des Plangebiets ist durch Verkehrslärm vorbelastet.

Wirkung des Vorhabens: Die vorhandenen Kleingärten sowie die Funktion des Gebiets als Pufferbereich zum Naherholungsgebiet an der Dreisam gehen verloren. Jedoch wird die Erschließung der Flächen entlang der Dreisam von Lehen durch einen direkteren Zugang verbessert. Die Aufwertung des Streifens entlang der Dreisam für Pflanzen und Tiere bereichert diese Fläche auch für Erholungssuchende.

Fazit: Erhebliche negative Umweltauswirkungen können vermieden oder minimiert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation im Plangebiet: Im Plangebiet befindet sich das archäologische Kulturdenkmal Mühlkanal.

Wirkung des Vorhabens: Das archäologische Kulturdenkmal Mühlkanal bleibt durch den Bebauungsplan Im Zinklern weitgehend unberührt. Seine Lage bleibt im Vergleich zur gegenwärtigen Situation unverändert und durch einen fast durchgängig 10 m, sonst 5 m breiten, meist öffentlichen Grünstreifen entlang seines Laufs wird er dauerhaft von Bebauung freigehalten und somit geschützt. Nur an den beiden neuen Brückenbauwerken wird es zu Veränderungen unmittelbar am Kanal kommen.

Fazit: Sollte das Kulturdenkmal dadurch oder durch andere Maßnahmen tangiert werden, werden baubegleitende Maßnahmen geprüft und mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Folgende Maßnahmen sind geeignet, negative Auswirkungen zu vermeiden und zu minimieren:

Schutzgut Mensch:

- Organisatorische Lärmschutz-Konzepte (Einhaltung von Ruhezeiten, Zeitliche Beschränkung der Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes, Zeitl. Beschränkung der Spielwiesennutzung).
- Aktive Lärmschutz-Konzepte (Gebäudeanordnung, Lärmschutzwände).
- Passive Lärmschutz-Konzepte (Grundrissorientierung, Schalldämmung von Außenbauteilen, Belüftung von Schlafräumen).

Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume (Biodiversität):

- Schonung des Mühlbachs und Erhalt der ihn begleitenden Feldgehölze (außerhalb des Eingriffsbereichs für geplante Brückenbauwerke)
- Bauzeitlicher Schutzzaun zum Schutz der Vegetation und Fauna (insbesondere Brutvögel)
- Erhaltung eines unbebauten Geländestreifen entlang der Dreisam.
- Sicherung zu erhaltender Bäume während der Baumaßnahmen.
- Kontrolle von Höhlenbäumen, die gefällt werden müssen und Gebäude, die abzureißen sind auf Vorkommen von Fledermäusen.
- Fachgerechte Entfernung von Staudenknöterich-Beständen.
- Durchführung der Eingriffe in Gehölzbestände außerhalb der Brutzeit der Vögel und Fledermäuse (1. März bis 31. Oktober)
- Durchführung einer extensiven Dachbegrünung in Kombination mit PV-Anlagen.
- Begrünung und Bepflanzung von mit Substrat abgedeckten Baukörpern (Tiefgaragen).
- Verzicht auf eine Beleuchtung im Bereich des Mühlbachs.
- Anforderungen an Leuchtmittel und Beleuchtungsform bei der Außenbeleuchtung.
- Durchführung von Vergrämungsmaßnahmen und ggf. Umsiedlungsmaßnahmen für die Zauneidechse: Details siehe gesondertes Gutachten
- Betreuung der Maßnahmen durch eine Umweltbaubegleitung.

Schutzgut Boden / Fläche

- Um den Versiegelungsgrad zu minimieren, sollen für Flächen wie Stellplätze, Wendeplätze und Zufahrten wasserdurchlässige Materialien (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Zwangsfuge, Schotterrasen) verwendet werden, sofern dies aus funktionalen Gründen möglich ist)
- Bepflanzung offenen Bodens.

- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub; ein möglichst weitgehender Erdmassenausgleich wird angestrebt.
- Vermeidung von stofflicher und mechanischer Belastung des Bodens in der Bauphase, sachgerechte Lagerung des Bodens.
- Überdeckung von mindestens 50 % der nicht-überbauten Tiefgaragen-Fläche mit mindestens 50 cm Substrat (ist bereits Bestandteil der Bilanz).

Schutzgut Wasser

- Die Gefahr von Verunreinigungen des Grundwassers in der Bauphase soll mit geeigneten Maßnahmen minimiert werden (z.B. Verwendung von abbaubaren Hydraulikölen).
- Um negative Auswirkungen auf das Grundwasser zu vermeiden, soll die Unterkante der Gründung den mittleren Grundwasserhöchststand nicht unterschreiten.
- Für Stell-, Abstellplätze und Zufahrten sollen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden, sofern keine technischen Erfordernisse oder Bedenken von Umweltseite entgegenstehen.
- Die Versiegelung soll so weit wie möglich minimiert werden.
- Der Niederschlag soll durch Dachbegrünung zurückgehalten werden.
- Substratüberdeckung von Tiefgaragen mit mindestens 0,5 und Begrünung.

Schutzgut Klima / Luft

- Vermeidung und Verringerung von Staubemissionen während der Bauphase
- Um den Versiegelungsgrad zu minimieren, sind Tiefgaragen oberirdischen Stellplätzen vorzuziehen.
- Versiegelte Straßen- und Abstellflächen sind im Rahmen der Möglichkeiten durch laubwerfende Bäume zu verschatten.
- Zur Minimierung der Speicherwirkung und zur Reduktion anthropogener Abwärme sollten die Bauwerke gemäß aktuellem Freiburger Effizienzhaus-Standard oder besser ausgeführt werden.
- Großkronige Bäume sollen – soweit möglich - erhalten werden.
- Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen, Fassadenbegrünung, Einzelbäume etc.
- Verringerung des Energiebedarfs durch kompakte Bauweise und Anforderungen an die Ausführung der Gebäudehülle, Solarnutzung.
- Nutzung möglichst vieler Flächen zur Solarenergiegewinnung.
- Dachbegrünung, sofern die technischen Erfordernisse von PV-Anlagen dem nicht entgegenstehen.
- Fassadenbegrünung.
- Umsetzung von einem der folgenden Szenarien:

- Anschluss an eine zentrale Wärmeversorgung mittels Kraft-Wärmekopplung und einem möglichst hohen Anteil an erneuerbaren Energien oder
- Schaffung einer dezentralen bzw. blockzentralen Wärmeversorgung mittels Wärmepumpen (bevorzugt Sole/Wasser bzw. Wasser/Wasser) oder Holzfeuerungsanlagen kombiniert mit Solarthermie der Clusterzentralen Gas-Blockheizkraftwerken kombiniert mit Solarthermie.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

- Randliche Eingrünung gegenüber dem Naherholungsgebiet entlang der Dreisam
- Durchgrünung des Plangebiets (Gehölzpflanzungen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung etc.).
- Verbesserung der Erreichbarkeit durch Schaffung von Querspangen zwischen dem Ortskern von Lehen und dem Naherholungsgebiet an der Dreisam.

Kompensationsmaßnahmen und artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind geeignet, negative Auswirkungen zu kompensieren:

Schutzgut Mensch

- Maßnahme P1: Kompensation für die Entnahme vorhandener Einzelbäume durch Baumpflanzung.
- Maßnahme P2: Entwicklung eines naturnahen Gehölzbestandes in öffentlichen Grünanlagen des Plangebiets.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume (Biodiversität)

- Maßnahme P1: Kompensation für die Entnahme vorhandener Einzelbäume durch Baumpflanzung.
- Maßnahme P2: Entwicklung eines naturnahen Gehölzbestandes in öffentlichen Grünanlagen des Plangebiets einschließlich kleinen Feldgehölzen und dichten Heckenstrukturen und einzelnen dichten Nadelbäumen.
- Maßnahme P3: Entwicklung von dichten Heckenstrukturen auf Ausgleichsflächen des Plangebiets zur Optimierung der Habitatbedingungen für gehölzbrütende Vogelarten.
- Maßnahme P4: Optimierung von Grünflächen in öffentlichen Grünanlagen zur Verbesserung der Habitatbedingungen für Zauneidechsen und zur Verbesserung des Nahrungsangebots für Vögel.
- Maßnahme P5: Aufhängen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen an verbleibenden Bäumen im Plangebiet zur Optimierung der Habitatbedingungen Vögel und Fledermäuse.
- Maßnahme E1: Pflanzung von Gebüschern mittlerer und trockenwarmer Standorte, Anlage von Steinriegeln/Lesesteinhäufen und Schaffung von Ruderalfluren auf Äckern
- Maßnahme E2: Pflanzung von Gebüschern mittlerer Standorte, Anlage von Steinriegeln/Lesesteinhäufen und Schaffung von

Ruderalfluren auf Fettwiesen.

- Maßnahme E3: Pflanzung von Feldgehölzen auf Acker.
- Maßnahme E4: Pflanzung eines Feldgehölzes als gleichartiger Ausgleich für das teilweise durch Brückenbauarbeiten zerstörte gesetzlich geschützte Biotop.
- Maßnahme E5: Pflanzung von Feldgehölzen auf Grünland.
- Maßnahme E6: Schaffung von Lebensräumen für höhlenbrütende Vogelarten.
- Maßnahme E7: Schaffung von Kombi-Lebensräumen für gebüschbrütende Vogelarten und Zauneidechsen.
- Maßnahme E8: Schaffung von Lebensräumen für gehölzbrütende Vogelarten.
- Maßnahme E9: Aufhängen von Nistkästen zur Optimierung von grundsätzlich geeigneten Habitaten mit aktuell unzureichendem Höhlenangebot im Plangebiet und auf benachbarten Flächen.
- Maßnahme E10: Schaffung von Lebensräumen für Fledermäuse im weiteren Umfeld.

Schutzgut Klima / Luft

- Maßnahme P1: Kompensation für die Entnahme vorhandener Einzelbäume durch Baumpflanzung.

Ökopunkte

Aus der Aufwertung von historischen Rebterrassen und Trockenmauern (Gem. Munzingen) können rund 268.000 ÖP in Ansatz gebracht werden.

Bilanz /Fazit

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist festzuhalten, dass mit den aufgeführten Maßnahmen ein gleichwertiger Ausgleich erzielt wird. Die geringfügige rechnerische Unterdeckung steht der Einschätzung nicht entgegen, dass die erheblichen Eingriffe aus gutachterlicher Sicht ausgeglichen sind.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist festzuhalten, dass bei rechtzeitiger, vollumfänglicher und wirksamer Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen davon auszugehen ist, dass sich Verbotstatbestände für die im Plangebiet vorkommenden, artenschutzrechtlich relevanten Arten vermeiden lassen bzw. dass eine Freistellung von den Verbots-Tatbeständen des § 44 (1) Satz 3 BNatSchG gemäß § 44 (5) BNatSchG möglich ist.

10 QUELLENVERZEICHNIS**10.1 GUTACHTEN**

EBÖK Planung und Entwicklung GmbH (2016): Energiekonzept Neubaugebiet „Im Zinklern“. Stand August 2016.

EBÖK Planung und Entwicklung GmbH (2020): Energiekonzept Neubaugebiet „Im Zinklern“. Synthesebericht zur Nachführung und Aktualisierung des Energiekonzepts vom August 2016

FERNER, S. (2016); Baufolgenabschätzung – Fachliche Überprüfung von sieben Bäumen auf dem Gelände „Im Zinklern“. Gutachten i.A. Stadt Freiburg.

FICHTNER (2020): Baugebiet „Im Zinklern“: Überflutungsnachweis Verkehrsplanung / Starkregensimulation Baugebiet. Erläuterungsbericht i.A. Stadt Freiburg i. Br., 11 S. + Anhang

FICHTNER (2021): Bebauungsplan „Im Zinklern“ Schalltechnische Untersuchung. Gutachten i.A. Stadt Freiburg i. Br.

HÄNSLER, M. & BRINKMEIER, C. (2020): Kartierung der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) für das Bauvorhaben B-Plan Nr. 500-100 „Zinklern“ im Jahr 2019.- Gutachten i.A. Stadt Freiburg; 14 S.

HPC (2017): Erschließungsplanung für das Baugebiet im Zinklern, orientierendes Boden- und Baugrundgutachten. Gutachten i.A. Stadt Freiburg i. Br.

IMA RICHTER UND RÖCKLE (2016): Fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung für den B-Plan „Im Zinklern“ Freiburg-Lehen, Plan-Nr. 5-100. Entwurf Stand 25. 08. 2016.

INGENIEURGRUPPE GEOTECHNIK (2011): Geotechnischer und hydrogeologischer Bericht für das Untersuchungsgebiet „Im Zinklern II“. Gutachten i.A. Stadt Freiburg.

LOHMEYER GMBH (2020): Bebauungsplan Nr. 5-100 „Im Zinklern“ – Luftschadstoffgutachten. - Gutachten i.A. Stadt Freiburg.

SEIFERT, C. (2013): Fachgutachten Vögel und Tagfalter – Artenbestand und Bewertung zum Bebauungsplan „Im Zinklern“.- Gutachten i.A. Stadt Freiburg.

SEIFERT, C. (2020): Ausgleichsflächen für die Avifauna, Plangebiet Zinklern. Gutachten i.A. Stadt Freiburg; 4 S.

SEIFERT, C.; ZURMÖHLE H.-J. (2021): Bebauungsplan „Zinklern“ (Stadt Freiburg i. Br.) Gutachterlicher Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung. Gutachten i.A. Stadt Freiburg; 29 S.

SIMONSEN-LILL-CONSULT (2015): Biotoptypenkartierung mit Einzelbaumerfassung, Faunistische Untersuchungen – Erläuterungsbericht. i.A. Stadt Freiburg im Breisgau – Stadtplanungsamt Bebauungsplan Zinklern: Stand 24.11.2015.

STADTPLANUNGSAMT FREIBURG (2016): Entwurf Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Im Zinklern“. Plan-Nr.: 5-100, Stand: 14.07.2016.

ZURMÖHLE (2013): Stadt Freiburg/ Bebauungsplan „Im Zinklern“ auf Gemarkung Freiburg-Lehen. Erfassung und Darstellung des Fledermausvorkommens. Stand 4. 12. 2013.

ZURMÖHLE (2015): Stadt Freiburg/ Bebauungsplan „Im Zinklern“ Plan Nr. 5-100: Erfassung und Bewertung des Eidechsenvorkommens. Stand 4. 12. 2013 i.A. SimonsenLillConsult.

ZURMÖHLE (2016 a): Stadt Freiburg/ Stadtteil Lehen, Bebauungsplan „Im Zinklern“ Plan Nr.: 5-100: Artenschutzgutachten – Zwischenstand August 2016. Stand 22. 08. 2016.

ZURMÖHLE (2016 b): Stadt Freiburg/ Bebauungsplan „Im Zinklern“ Plan Nr. 5-100: Lehener Bergle / Flächenprüfung

ZURMÖHLE (2021): Stadt Freiburg/ Zinklern Plan Nr. 5-100: Artenschutz Nacherhebungen – Stellungnahme zu Einzelfragen einer laufenden Planung.- Gutachten i.A. Stadt Freiburg i. Br., 18 S.

10.2

SONSTIGE QUELLEN

BARTLING, E., LINDEMANN, B. (2011): Anforderungsprofil für die Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung der Stadt Freiburg im Breisgau.- Stadtplanungsamt Freiburg (mit Beschluss des Gemeinderats der Stadt Freiburg vom 22.11.2011; Drucksache GR 11-179)

GASSNER, E. (1993): Methoden und Maßstäbe für die planerische Abwägung, 134 S.

KAULE, G. (1991): Arten- und Biotopschutz. Stuttgart: Ulmer.

BERCHTOLDKRASS SPACE & OPTIONS / GEONET (2019): Klimaanpassungskonzept Freiburg

KIEMSTEDT, H.; OTT, S. (1994) [LANA 1994]: Methodik der Eingriffsregelung, Teil I: Synopse. LANA-Schriftenreihe 4, 90 S.

KIEMSTEDT, H.; OTT, S. (1996 a) [LANA 1996 a]: Methodik der Eingriffsregelung, Teil II: Analyse. LANA-Schriftenreihe 5, 113 S.

KIEMSTEDT, H.; OTT, S. (1996 b) [LANA 1996 b]: Methodik der Eingriffsregelung, Teil III: Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung nach §8 Bundesnaturschutzgesetz. LANA-Schriftenreihe 6, 146 S.

KÖPPEL, J.; FEICKERT, U.; SPANDAU, L. & STRASSER, H., (1998): Praxis der Eingriffsregelung. - Stuttgart: Ulmer.

LAUFER, H. (2014a): Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechsen. Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg, (77).

LAUFER, H. (2014b): Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechsen. Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg 77 (2014), 93–142

LFU LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2005): Bewertung der Biotypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

LGRB 2007: Bodenkarte 1:50 000 & Bodenfunktionsbewertung Landkreis Breisgau Hochschwarzwald

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit.

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

RECK, H. (1996). Flächenbewertung für die Belange des Arten- und Biotopschutzes. Beitr. d. Akad. f. Natur- und Umweltschutz Baden-Württemberg 23, S. 71-111.

REGIONALPLAN 1995: Regionalverband Südlicher Oberrhein; Regionalplan 1995

RP REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2011): Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB. Stand: Sep. 2011.

RP REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (2015): GeoFachdaten BW – Bodenkunde. Stand: April 2015.

VOGEL, P., BREUNIG, T. (2005). Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. Karlsruhe: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg

WISSENSCHAFTLICHE DIENSTE, DEUTSCHER BUNDESTAG: DOKUMENTATION WD 7 -3000 -163/17 Flächenverbrauch in Deutschland

Anhang 1:

ZIELE AUS DEN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN

§ 1 Abs. 5 BauGB	Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung
§1 Abs. 6 BauGB	Zu berücksichtigende Umweltbelange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Eingriffsregelung, FFH-/Vogelschutzgebiete, technischer Umweltschutz, Nutzung erneuerbarer Energien, Hochwasserschutz)
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung/Maßnahmen zur Innenentwicklung
§ 1 BBodSchG	Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Sanierung von Altlasten, Bodenschutz
§ 55 Abs. 2 WHG	Niederschlagsversickerung
§ 1 BNatSchG, § 1 NatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB	Eingriffsregelung
§ 44 Abs.1 BNatSchG	Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten
§ 30 BNatSchG, § 33 NatSchG	Besonders geschützte Biotope
§ 33, 34 BNatSchG	FFH-/Vogelschutzgebiete, Verträglichkeitsprüfung
§ 47 BImSchG	Luftreinhalteplan
§ 50 BImSchG	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
§ 3 der 22. BImSchV	Grenzwerte für Luftschadstoffe
DIN 18005	Orientierungswerte für Luftschall

Anhang 2:

BERECHNUNGSGRUNDLAGEN EINGRIFFAUSLEICHSBILANZ

1. EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ BIOTOPTYPEN

1.1 BIOTOPTYPEN IM PLANGEBIET

s.a. Karte „Biototypen Bestand“:

Bestand				
Biotopcode	Biototyp	ÖP/m ²	Fläche	ÖP
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	16	396	6.336
		22	803	17.666
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	11	981	10.791
		13	4.094	53.222
33.63	Intensivweide	6	2.382	14.292
33.70	Trittpflanzenbestand	5	233	1.165
35.11	Nitrophytische Saumvegetation	10	663	6.630
35.31	Brennnessel-Bestand	8	1.322	10.576
35.32	Goldrute-Bestand	6	123	738
35.36	Staudenknöterich-Bestand	6	315	1.890
35.63	Ruderalvegetation	10	1.265	12.650
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	5.997	65.967
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	59.615	238.460
41.10	Feldgehölz	19	6.604	125.476
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	18	1.886	33.948
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	17	2.391	40.647
43.11	Brombeer-Gestrüpp	11	3.963	43.593
		14	3.179	44.506
		16	362	5.792
		18	861	15.498
44.11	Gebüsch mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung	10	1.873	18.730
44.12	Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten	6	1.692	10.152
44.22	Naturraum- oder standortfremde Hecke	6	1.666	9.996
44.30	Heckenzaun	4	183	732
		6	8	48

Bestand				
Biotopcode	Biototyp	ÖP/m²	Fläche	ÖP
45.40	Streuobstbestand	16	3.415	54.640
52.33	Gewässerbegleitender Auwaldstreifen	21	1.552	32.592
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	0	699	0
60.10-23	Siedlungsfläche	0	852	0
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	0	9.506	0
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	1	2.726	2.726
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	1	156	156
60.24	Unbefestigter Weg oder Platz	3	2.303	6.909
60.25	Grasweg	6	317	1.902
60.50	Kleine Grünfläche	4	2.487	9.948
60.52	Baumscheibe	4	40	160
60.60	Garten	7	6.497	45.479
Summe			133.407	944.013

s.a. Karte „Biototypen Planung“:

Planung				
Biotopcode	Biototyp	ÖP/m²	Fläche	ÖP
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	16	392	6.272
		22	781	17.182
41.10	Feldgehölz	19	420	7.980
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	18	897	16.146
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	17	133	2.261
43.11	Brombeer-Gestrüpp	18	20	360
44.20	Naturraum- oder standortfremde Hecke	6	165	990
44.30	Heckenzaun	4	99	396
52.33	Gewässerbegleitender Auwaldstreifen	21	1.438	30.198
59.50	Parkwald	10	9.841	98.410
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	0	16.650	-
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	0	28.498	-
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	7.973	15.946
60.50	Kleine Grünfläche	4	5.213	20.852

Planung				
Biotopcode	Biotoptyp	ÖP/m²	Fläche	ÖP
60.54/ 60.55	Dachbegrünung	4	12.942	51.768
60.60	Garten	6	20.878	125.268
xx.xx	Mosaikstruktur aus Gebüsch, Steinriegeln, Ruderalfluren	17,8	20.422	363.512
41.10	Gehölz auf dem Gewässerrandstreifen	16	6.645	106.320
	Summe		133.407	863.861

Differenz / Bilanz	
	-80.152

1.2 AUFWERTUNG VON BIOTOPTYPEN AUßERHALB DES PLANGEBIETS

Einzelflächen			Ist-Zustand			Planzustand			Bilanz	
Flst. Nr.	Gewann	m²	Code	Bio-toptyp	ÖP/m²	Code	Biotoptyp	ÖP/m²	Differenz	ÖP gesamt
385	Dornacker	524	37.11	Acker	4	*	Biotopanlage	18,4	14,4	7.546
386	Dornacker	261	37.11	Acker	4	*	Biotopanlage	18,4	14,4	3.758
690	Lehener Bergle	1.200	37.11	Acker (Tf)	4	*	Biotopanlage	18,4	14,4	17.280
694	Lehener Bergle	684	37.11	Acker	4	*	Biotopanlage	18,4	14,4	9.850
696	Lehener Bergle	686	37.11	Acker	4	*	Biotopanlage	18,4	14,4	9.878
789/1	Lehener Bergle	558	37.11	Acker	4	41.10	Feldgehölz	16,0	12,0	6.696
789	Lehener Bergle	979	37.11	Acker	4	41.10	Feldgehölz	16,0	12	11.748
848	Lehener Bergle	1.815	37.11	Acker (Tf)	4	*	Biotopanlage	18,4	14,4	26.136
849	Lehener Bergle	1710	37.11	Acker	4	*	Biotopanlage	18,4	14,4	24.624
850	Lehener Bergle	1.517	37.11	Acker	4	*	Biotopanlage	18,4	14,4	21.845
857	Lehener Bergle	1.669	37.11	Acker	4	*	Biotopanlage	18,4	14,4	24.034
866	Lehener Bergle	1.104	37.11	Acker	4	*	Biotopanlage	18,4	14,4	15.898
869	Lehener Bergle	366	37.11	Acker	4	*	Biotopanlage	18,4	14,4	5.270
870/1	Lehener Bergle	206	37.11	Acker	4	*	Biotopanlage	18,4	14,4	2.966
870/2	Lehener Bergle	205	37.11	Acker	4	*	Biotopanlage	18,4	14,4	2.952
920	Lehener Bergle	2.369	37.11	Acker	4	*	Biotopanlage	18,4	14,4	34.114
974	Lehener Bergle	1.661	37.11	Acker	4	*	Biotopanlage	18,4	14,4	23.918
1081	Lehen, Neumatte	1.000	37.11	Acker	4	41.10	Feldgehölz	16,0	12,0	12.000

Einzelflächen			Ist-Zustand			Planzustand			Bilanz	
Flst. Nr.	Gewinn	m ²	Code	Bio- toptyp	ÖP/m ²	Code	Biototyp	ÖP/m ²	Differenz	ÖP gesamt
1086	Lehen, Neumatte	350	33.41	Fettwiese	11	41.10	Feldgehölz	16,0	5,0	1.750
12125/1	Betzenhausen	1.432	33.41	Fettwiese	11	*	Biotopanlage	17,8	6,8	9.738
		20.296								272.000

Legende:

* Biotopanlage: Anlage von Biotopen für Zauneidechsen. Die ÖP/m² für diese Maßnahme setzen sich zusammen aus den nach Flächenanteilen gewichteten Bewertungen für die beteiligten Einzel-Biototypen (s. Anlage 2, Punkt 1.3).

Tf: Teilfläche

1.3 EXKURS: BERECHNUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN ÖP/M²-WERTES FÜR DIE KOMBI-MAßNAHME VÖGEL/ ZAUNEIDECHSEN

Lehener Bergle				
Flächenanteil	Code	Biotoptyp	ÖP/m²	Punkanteil
30	42.20/ 42.12 / 41.22 / 41.10	Gebüsche mittl. bis trockenwarmer Standorte, Feldgehölze	16	4,80
10	21.41	Anthropogene Gesteinshalde	21 ¹⁷	2,10
25	35.62	Ruderalflur trockenwarmer Standorte	15	3,75
25	35.12 (35.20)	Mesophytische Saumvegetation im Übergang zu Saumvegetation trockenwarmer StO	25	6,25
10	35.62	Ruderalflur trockenwarmer Standorte	15	1,50
			Gesamt:	18,40
Im Plangebiet und für das Flst. 12125/1 auf Gemarkung Betzenhausen				
Flächenanteil	Code	Biotoptyp	ÖP/m²	Punkanteil
30	42.20 / 41.22 / 41.10	Gebüsche und Hecken mittl. Standorte, Feldgehölze	14	4,20
10	21.41	Anthropogene Gesteinshalde	21 ¹⁸	2,10
25	35.62	Ruderalflur trockenwarmer Standorte	15	3,75
25	35.12 (35.20)	Mesophytische Saumvegetation im Übergang zu Saumvegetation trockenwarmer StO	25	6,25
10	35.62	Ruderalflur trockenwarmer Standorte	15	1,50
			Gesamt:	17,80

¹⁷ Aufwertung vom Standardwert wg. Artenförderung.

¹⁸ Aufwertung vom Standardwert wg. Artenförderung.

2. BODEN

Bestand					
Bodeneinheit	Bodentyp	BWE	ÖP/m ² (BWE x 4)	Fläche	ÖP
3	Siedlung	0	0	24.760	0
4	Hochwasserdamm und aktueller Überflutungsbereich	0	0	556	0
y174	Brauner Auenboden aus Auensand über Flussschottern	2,33	9,32	108.091	1.007.408
Summe				133.407	1.007.408

Planung					
Bodeneinheit	Planungszustand	BWE	ÖP/m ² (BWE x 4)	Fläche	ÖP
3	ohne Änderung	0	0	24.760	0
4	ohne Änderung	0	0	556	0
y174	Versiegelte Fläche	0	0	33.389 ¹⁹	0
	Wassergebundene Decke	0,33	1,32	6.799 ²⁰	8.975
	Dachbegrünung	0,5	2,00	12.019 ²¹	24.038
	Bodenüberdeckung Tiefgaragen	2	8,00	6.613	52.904
	ohne Änderung	2,33	9,32	49.272 ²²	459.215
Summe				133.407	545.131

Differenz / Bilanz	
	-462.277

¹⁹ z.B. Verkehrsflächen, Bauwerke ohne Dachbegrünung, Mischgebiet

²⁰ z.B. Unterhaltungsweg entlang des Mühlbachs, Fläche für den Wohnmobilstellplatz

²¹ Die Dachflächen der Gebäude sind flächig zu begrünen, hierbei wird ein Anteil von 70% berücksichtigt, da insgesamt bis zu 30% der Dachflächen ohne Begrünung bleiben dürfen

²² z.B. Erweiterungsfläche des Wohnmobilstellplatzes, Grünanlagen, Randstreifen des Mühlbachs, Grünstreifen entlang der Dreisam

Anhang 3:

ZUSAMMENSTELLUNG EXTERNER AUSGLEICHSFLÄCHEN UND MAßNAHMENTYPEN (ÜBERSICHT)

Einzelflächen			Verwendung			Maßnahme
Flst. Nr.	Gewann	Fläche (m ²)	CEF Zauneidechse	CEF Vögel	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	
385	Dornacker	524	X	X	X	E1, E7
386	Dornacker	261	X	X	X	E1, E7
690	Lehener Bergle	1.200	X	X	X	E1, E7
694	Lehener Bergle	684	X	X	X	E1, E7
696	Lehener Bergle	686	X	X	X	E1, E7
789	Lehener Bergle	979	X	X	X	E3, E8
789/1	Lehener Bergle	558	X	X	X	E3, E8
848	Lehener Bergle	1.815	X	X	X	E1, E7
849	Lehener Bergle	1710	X	X	X	E1, E7
850	Lehener Bergle	1.517			X ²³	E1
		2.290	X	X		E7
857	Lehener Bergle	1.669	X	X	X	E1, E7
866	Lehener Bergle	1.104	X	X	X	E1, E7
869	Lehener Bergle	366	X	X	X	E1, E7
870/1	Lehener Bergle	206	X	X	X	E1, E7
870/2	Lehener Bergle	205	X	X	X	E1, E7
915	Lehener Bergle	114	X	X		E7
916	Lehener Bergle	458	X	X		E7
920	Lehener Bergle	2.369	X	X	X	E1, E7
974	Lehener Bergle	1.661	X	X	X	E1, E7
1081	Lehen, Neumatte	1.000		X	X	E4, E8
1086	Lehen, Neumatte	350		X	X	E5, E8
12125/1	Betzenhausen	1.432	X	X	X	E2, E7
29026	St. Georgen	6.740		X		E8

23

Auf Flst.Nr 850 kann nur derjenige Teil der Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich anerkannt werden, der tatsächlich aufgewertet werden kann.

ANHANG 4

AUSZUG AUS DEM GUTACHTERLICHEN FACHBEITRAG ZUR ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

SEIFERT & ZURMÖHLE 2021

1. MAßNAHMEN

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für § 44 (1), Nr. 1,2 (vorwiegend während der Bauzeit):

- Vorgaben für Gehölzentfernung und Gebäudeabriss
- Erhalt von Gehölzen und deren Schutz
- Vergrämung/Kontrolle vor Baufeldfreimachung
- Ökologische Baubegleitung/Umweltbaubegleitung
- Vorgaben zur Beleuchtung

Ausgleichs/CEF-Maßnahmen (vorgezogen anzulegen) für Freistellung von § 44 (1), Nr. 3

- Nistkästen und Kunstquartiere
- Habitatbäume
- Neuanlage von Ersatzhabitaten (Gehölze und Offenland) im Plangebiet
- Neuanlage von Ersatzhabitaten (Gehölze und Offenland) extern

Konkrete Maßnahmen zum Artenschutz und deren Sicherung:

Die verschiedenen konkreten Artenschutzmaßnahmen sind in Kapitel 5.2.1 und 5.2.2 aufgeführt. Die Sicherung der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt über die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan. Die nachfolgende Tabelle gibt hierzu den Überblick.

Zur Überwachung der Einhaltung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen während der gesamten Baumaßnahmen wird die Einrichtung einer Ökologischen Baubegleitung/Umweltbaubegleitung für erforderlich erachtet.

Konkrete Artenschutzmaßnahmen und deren Sicherung in den textlichen Festsetzungen

- v = Vermeidung/Verminderung
- a = Ausgleich (Funktionserhalt und CEF)
- ÖB = Ökologische Baubegleitung/Umweltbaubegleitung während der Bauzeit, siehe textliche Festsetzung B 2.1

Art: Zauneidechse			
Nr.	Maßnahme	Sicherung: Textliche Festsetzung, A- bzw. B-Teil mit Nr.	Umweltbericht: Vermeidungsmaßnahmen: Kap. 5.2.1 Kompensationsmaßn.: Kap. 5.2.1 + 5.2.2 mit Nr.
Zv1	Vergrämung	B 1.3.1 + ÖB	Kap. 5.2.1
Zv2	Umsiedlung	B 1.3.1 + ÖB	Kap. 5.2.1
Zv3	Reptilienschutzzäune	B 1.3.1 + ÖB	Kap. 5.2.1
Za4	Ersatzhabitate, CEF: 2,99 ha	A 15.2.1 + 20.1 B 1.3.1	P4, E1/E7 + E2
Artengruppe: Fledermäuse			
Fv1	Vergrämung und Be- schränkung: Gehölz- + Gebäudeentfernung	B 2.2 + 2.3.1 + ÖB	Kap. 5.2.1
Fv2	Störung durch Licht	A 15.1.6 + B 2.3.2 + ÖB	Kap. 5.2.1
Fa3	Nahrungshabitate, CEF: 3 ha (Ersatzhabitate Zau- neidechsen)	A 15.2.1 + 20.1 B 1.3.4	P4, E1/E7 + E2
Fa4	Habitatbäume	B 1.3.3	E6 + E10
Fa5	Kunstquartiere	B 1.2	P5 + E9
Artengruppe: Avifauna			
Av1	Beschränkung: Gehölz- + Gebäudeentfernung	B 2.2 + ÖB	Kap. 5.2.1
Av2	Schutz der zu erhaltenden Gehölze, Bauzaun	A 16.1.1 + B 2.6 + ÖB	Kap. 5.2.1
Aa3	Nistkästen	B 1.1	P5 + E9
Aa4	Erhalt Grünfläche im Plangebiet (v.a. Mühl- bach) Private Grünfläche + Baumpflanzungen im Plangebiet Ersatzhabitate (Gehölze u. Offenland): - im Plangebiet - externe Flächen	A 15.1.1 A 16.1.2 – 16.1.9 A 15.2.1 A 20.1 + 20.2 B 1.3.3 + B 1.3.1	Kap. 5.2.1 P1 + P2 P3 E1/E7, E2, E3, E4, E5 + E8
Aa5	Habitatbäume	B 1.3.3	E6

2. ZUSAMMENFASSUNG

Der gutachterliche Fachbeitrag ist die Grundlage für artenschutzrechtliche Prüfung des Planvorhabens mit dem Ziel, ggf. notwendige Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs/CEF-Maßnahmen zu formulieren, um die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden bzw. eine Freistellung zu erreichen.

Bei der Avifauna ist für 26 Arten mit dem Verlust von Lebensstätten oder essentiellen Nahrungshabitaten zu rechnen. Für den Funktionserhalt wird ein Bedarf von ca. 6,5 Hektar ermittelt. Unter Berücksichtigung der Erhaltung von Gehölzbeständen im Plangebiet verbleibt ein Ausgleichsbedarf von ca. 5,2 ha.

Bei den Reptilien ist für die Zauneidechse mit dem Verlust von Lebensstätten zu rechnen. Für den Funktionserhalt wird ein Bedarf von ca. 3 Hektar ermittelt.

Bei den Fledermäusen wurden vier Arten ermittelt, die im Plangebiet Kernhabitate haben. Für den Funktionserhalt wird hier unter Vorsorge-Aspekten von einem Flächenbedarf von ca. 4 ha ausgegangen. Unter Berücksichtigung der Erhaltung von Gehölzbeständen im Plangebiet verbleibt ein Ausgleichsbedarf von ca. 3 ha.

Eine Freistellung vom Verbots-Tatbestand § 44 (1) Abs. 3 ist mit den unten aufgeführten Maßnahmen für alle drei Artengruppen möglich.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für § 44 (1), Abs 1,2 (vorwiegend während der Bauzeit):

- Vorgaben für Gehölzentfernung und Gebäudeabriss
- Erhalt von Gehölzen und deren Schutz
- Vergrämung/Kontrolle vor Baufeldfreimachung
- Ökologische Baubegleitung/Umweltbaubegleitung
- Vorgaben zur Beleuchtung

Ausgleichs/CEF-Maßnahmen (vorgezogen anzulegen) für Freistellung von § 44 (1), Abs 3

- Nistkästen und Kunstquartiere
- Habitatbäume
- Neuanlage von Ersatzhabitaten (Gehölze und Offenland) im Plangebiet
- Neuanlage von Ersatzhabitaten (Gehölze und Offenland) extern

Die CEF-Maßnahmen sind vorgezogen anzulegen, die ökologische Funktion der CEF-Maßnahmen muss ebenfalls vor Beginn der der Baufeld-Freimachung weitgehend gewährleistet sein. Folgende Maßnahmen müssen zwingend vorgezogen funktionsfähig sein: Kunstquartiere für Fledermäuse und Vögel, drei Hektar Ersatzlebensräume für Zauneidechse, Fledermäuse und Vögel. Bei den Vögeln wird für gehölzbrütende Arten ein Time-Lag von mehreren Jahren entstehen. Dieser kann jedoch durch Nistkästen und Ausweisung von Habitatbäumen weitgehend kompensiert werden. Der verbleibende Time Lag für einzelne Gehölzbrüter ist aus artenschutzfachlicher Sicht vertretbar, weil davon ausschließlich weit verbreitete und häufige Vogelarten betroffen sind.

3. GUTACHTERLICHES FAZIT

Bei rechtzeitiger, vollumfänglicher und wirksamer Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen und unter der Voraussetzung, dass die oben aufgeführten Annahmen zutreffend sind, wird davon ausgegangen, dass sich Verbotstatbestände für die im Plangebiet vorkommenden, artenschutzrechtlich relevanten Arten vermeiden lassen bzw. dass eine Freistellung von den Verbots-Tatbeständen des § 44 (1) Satz 3 BNatSchG gemäß § 44 (5) BNatSchG möglich ist.

Bestand

- 12.21 Mäßig ausgebauter Bachabschnitt
- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
- 33.63 Intensivweide
- 33.70 Trittplanzenbestand
- 35.11 Nitrophytische Saumvegetation;
- 35.63 Ausdauernde Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte;
- 35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalflur
- 35.31 Brennesel-Bestand
- 35.32 Goldruten-Bestand
- 35.36 Staudenknoterich-Bestand
- 37.11 Acker
- 41.10 Feldgehölz; 41.20 Feldhecke;
- 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte;
- 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte;
- 43.11 Brombeer-Gestrüpp
- 44.11 Gebüsch mit naturraum- oder standorttypischer Artenzusammensetzung; 44.12 Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten
- 44.22 Hecke aus nicht heimischen Straucharten;
- 44.30 Heckenzaun
- 45.40 Streuobstbestand
- 52.33 Gewässerbegleitender Auwaldstreifen
- 60.10 Bauwerke
- 60.10-23 Siedlungsfläche
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.22 Geplante Straße oder Platz
- 60.23 Mit Schotter befestigter Weg; 60.24 Unbefestigter Weg oder Platz
- 60.25 Grasweg
- 60.50 Kleine Grünfläche
- 60.52 Baumscheibe
- 60.60 Garten
- Abgrenzung nach BauGB §34
- Untersuchungsgebiet

Hinweis: Darstellung der Einzelbäume siehe Karte "Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt"

B-Plan 5-100 "Im Zinklern" Bestand der Biotoptypen

Datum: 23.03.2021

Auftraggeber: Stadt Freiburg i. Br.

M. 1:2.500

LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG
 GAEDE u. GILCHER Partnerschaftsgesellschaft
Schillerstr. 28 | 78192 Freiburg | Tel. 0761/7910257 | Email: info@landschafts-oekologie.de | www.landschafts-oekologie.de



400 Meter

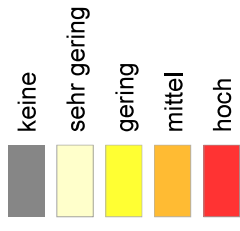
200

100

0

Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Wertigkeit der Biotoptypen

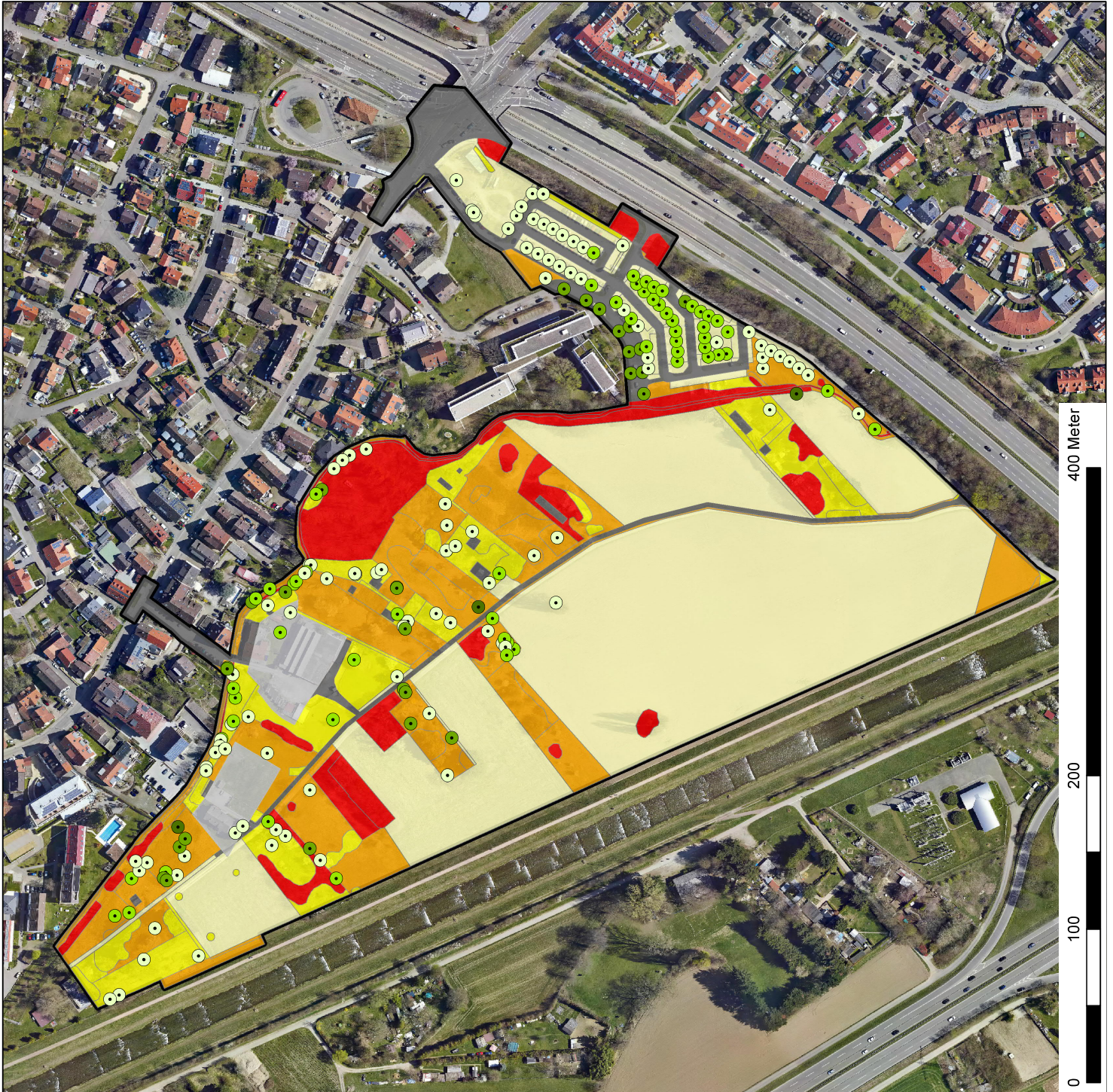


Bewertung der Einzelbäume















Abgrenzung nach BauGB §34

Untersuchungsgebiet
















<p>B-Plan 5-100 "Im Zinklern" Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt</p>		Datum: 23.03.2021
		Auftraggeber: Stadt Freiburg i. Br.
Maßstab: 1:2.500		
Schriftzug: 30102 Freiburg Tel. 0761/37071-10277 E-Mail: info@landschafts-oekologie.de www.gaeodegilde.de		

Planung

-  Von Bauwerken bestehende Fläche (60.10)
-  Völlig versiegelte Straße oder Platz (60.21)
-  Weg - wassergeb. Decke, Kies, Schotter (60.23)
-  Tiefgaragedach mit Bodenüberdeckung, Nebengebäude, Zuwegung, Überbauung gem. GRZ II (60.10/60.21); Garten (60.60)
-  Verkehrsbegleitgrün: kleine Grünfläche (60.50); Gebäude mit Dachbegrünung; Mischtyp aus Dachgarten und bewachsenem Dach (60.54/60.55)
-  Garten (60.60); Gärten in Freiburg; 85% Garten (60.60), 15% wasserdurchlässiger Belag (60.23)
-  parkähnliche Grünfläche: Parkwald (59.50)
-  Brombeer-Gestrüpp (43.11); Feldgehölz (41.10); Feldhecke (41.22); Gebüsch mittlerer Standorte (42.20); standortfremde Hecke (44.20); Heckenzaun (44.30)
-  Grünfläche für CEF-Maßnahmen
-  Gewässerrandstreifen Aufwertung
-  Gewässerbegleitender Auwaldstreifen (52.33)
-  Mäßig ausgebauter Bachabschnitt (12.21)

Maßnahmen

-  Bäume Erhaltung
-  Bäume Anpflanzung
-  Erhaltung gesetzlich geschütztes Biotop
-  Verbindungskorridor für die Fauna
-  Optimierung der Durchgängigkeit zur Dreisam
-  Erhalt von 5 und Anpflanzung von 10 Bäumen im Bereich der geplanten PVA-Anlage
-  Anlage eines Grünstreifens als Wander- und Vernetzungskorridor für die Fauna und für die randliche Eingrünung zur Dreisam
-  Pufferstreifen entlang des Mühlbachs
-  Erhaltung und Schonung der hochwertigen, bachbegleitenden Biotoptypen
-  Überdeckung jeweils im Bereich der Tiefgaragedächer
-  Erhalt und Schonung des Mühlbachs
-  Abgrenzung nach BauGB §34
-  Geltungsbereich

B-Plan 5-100 "Im Zinklern"

Planung der Biotoptypen

Datum: 12.05.2021

Auftraggeber: Stadt Freiburg i. Br.

M.: 1:2.500

LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG
 GAEDE u. GILCHER Partnerschaftsgesellschaft
Schillerstr. 79 | 76133 Freiburg | Tel. 0761/919397 | Email: info@landschafts-oekologie.de | www.landschafts-oekologie.de



Anlage 7 zur DRUCKSACHE G-23/030

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Ausgleichsflächen in Lehen, Betzenhausen und St. Georgen "Im Zinklern", Plan-Nr. 5-100

Entscheidungsvorschläge
zu den bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
eingegangenen Stellungnahmen
(erneute Offenlage vom 24.10.2022 bis zum 25.11.2022)

[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.]

A Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Einwendung/Stellungnahme

Entscheidungsvorschlag

A.1 Regierungspräsidium Freiburg - Referat 21 - Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz (Schreiben vom 05.12.2022)	
<p>Es ist vorgesehen an der Planstraße 2, in Scharnierlage zwischen dem bestehenden Ortskern und dem neuen Gebiet, einen großflächigen Lebensmittelmarkt zu realisieren. Festgesetzt ist hier ein Mischgebiet. In der Begründung wird zutreffend dargelegt, dass Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² nur dann im Mischgebiet zulässig sind, wenn es sich um einen atypischen Fall handelt und die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen nicht zu erwarten sind.</p> <p>Zur Frage der Atypik fanden bereits Vorabstimmungen statt. Die städtebaulich atypische Situation wird in der Verträglichkeitsuntersuchung sowie ergänzend in der Begründung des Bebauungsplans für uns nachvollziehbar dargelegt. Ebenfalls wird nachvollziehbar dargelegt, dass unter den getroffenen Annahmen keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Die Darlegung der Atypik erfolgt auf Ebene des Bauantrags. Sollte der Bauantrag für einen Markt mit deutlich überdurchschnittlicher Flächenleistung gestellt werden, behalten wir uns vor, ggf. eine höhere Flächenleistung als Annahme zu fordern.</p> <p>Weitere raumordnerische Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans sind nicht vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.2 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 21.11.2022)	
<p>Die vorliegende Planung der Stadt im Stadtteil Lehen umfasst auf ca. 13,82 ha im Wesentlichen ein großes Wohnquartier mit Kindertagesstätte, eine Pflegeeinrichtung, einen als Mischgebiet MI vorgesehenen Teilbereich zur planungsrechtlichen Sicherung eines Lebensmittelmarktes als Nahversorger für ganz Lehen, einen Wohnmobilstellplatz, den bestehenden P+R-Parkplatz sowie Grünflächen. Insgesamt soll künftig Baurecht für ca. 600 Wohnungen v.a. im Geschosswohnungsbau vorhanden sein. Das Plangebiet liegt zwischen Dreisam, der vierspurigen, stark befahrenen Paduaallee und dem z.T. noch dörflich geprägten Ortskern von Lehen.</p> <p>Zur Planung der Stadt Freiburg sind selbstverständlich wie bisher bereits keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern.</p> <p>Der Lebensmittelmarkt mit Bäckerei soll laut beigefügter gutachterlicher Verträglichkeitsprüfung des Büros Dr. Acocella von 13. Mai 2022 mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Die hier getroffenen Annahmen sowie das Fazit sind u.E. nachvollziehbar und schlüssig. Die Annahmen gelten jedoch nur dann, wenn</p>	<p>Aus der Verträglichkeitsprüfung des Büros Dr. Acocella lässt sich nicht ableiten, dass die Ausführungen zur Atypik allein auf einen Supermarkt als Vollsortimenter beziehen. Im Bebauungsplan ließen sich auch keine Festsetzungen zur Betriebsart treffen.</p> <p>Die Flächengröße des Mischgebiets sowie die Größe des Baufensters lassen vor dem Hintergrund von erforderlichen Flächen für die Andienung, Sozialräume, Lager etc. sowie die erforderlichen Flächen für die Treppenhäuser zu den darüberliegenden Wohnungen keinen Markt mit mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche zu. Darüber hinaus ist die in der gutachterlichen Stellungnahme dargelegte Atypik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (erneut) zu prüfen. Insofern ist der Hinweis der IHK richtig, dass bei einer größeren Verkaufsfläche der Nachweis einer städtebaulichen Atypik schwierig werden könnte. Genau dieser Sachverhalt ist ein Grund dafür, dass die Verkaufsfläche nicht über die 1.000 m² hinausgehen wird. Außerdem würden eine größere Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt oder für weitere Geschäfte / Gewerbebetriebe auch zusätzliche</p>

<p>es sich tatsächlich um einen Vollsortimenter und nicht um einen leistungsfähigen Hard-Discounter wie Aldi oder Lidl handeln würde. Die Verkaufsfläche von 1.000 m² findet sich bislang zudem nur im Gutachten, nicht aber in den 'eigentlichen' Plandokumenten. Von den verfügbaren Flächen her dürfte auch ein Markt mit 1.500 m² Verkaufsfläche noch realisiert werden können. Für diesen Fall könnte der dann erneut erforderliche Nachweis einer städtebaulichen Atypik jedoch schwierig werden.</p> <p>Dem Planentwurf ist zu entnehmen, dass im Erdgeschoss des Mischgebietes neben einem Lebensmittelmarkt von ca. 1.000 m² Verkaufsfläche und notwendiger Nebenfläche unserer Einschätzung nach noch zwischen 500 und 600 m² weitere Fläche zur Verfügung stünden, welche für weiteren Einzelhandel jeglicher Art zulässig wären, da dieser dort nicht explizit ausgeschlossen wird, da er auch unter die Rubrik 'sonstige Gewerbebetriebe' fallen kann.</p> <p>Erneut wird angeregt, Ferienwohnungen auch im Erdgeschoss des MI auszuschließen, um Nutzungskonflikte mit dem wichtigen Nahversorger von vorneherein ausschließen zu können und das EG für 'publikumsorientierte', das Quartier belebende Nutzungen freihalten zu können.</p>	<p>Stellplätze nach sich ziehen, für die auf dem Baugrundstück keine Flächen zur Verfügung stehen.</p> <p>Faktisch sind damit zusammen mit dem geplanten Lebensmittelmarkt (+ Bäckerei) mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche keine weiteren Einzelhandelsgeschäfte oder sonstige Gewerbebetriebe möglich.</p> <p>Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben im Erdgeschoss stellen alternative Nutzungen dar, sollte der geplante Markt wider Erwarten nicht rentierlich betrieben werden könnte.</p>
<p>A.3 Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 10.11.2022)</p>	
<p>1.) Darstellung des Schutzgutes</p> <p>Im Untersuchungsgebiet befinden sich insbesondere die folgenden hochwertigen archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG:</p> <p>Mittelalterlicher/frühneuzeitlicher Mühlkanal im Gewann Hintermatten, Zinklern (Liste der KD 24, ADAB ID 104817460). In Betzenhausen ist schon im 12. Jahrhundert eine Mühle erwähnt. Sie kann nur durch einen von der Dreisam abgeleiteten Mühlkanal betrieben worden sein. Dabei handelt es sich um den noch heute erhaltenen Mühlkanal, der das Plangebiet im Süden quert und es am Rand begrenzt.</p> <p>2.) Fachliche Erläuterungen zum Denkmalschutz</p> <p>Aufgrund der geringen Ausdehnung und Tiefe der mit den geplanten Neubauten verbundenen Bodeneingriffe (Querung des Kanals durch ein Brückenbauwerk) können Bedenken seitens der archäologischen Denkmalpflege zurückgestellt werden.</p> <p>3.) Formulierung der aus fachlicher Sicht erforderlichen Hinweise</p> <p>Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Baugenehmigung aufzunehmen.</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Formulierung der aus fachlicher Sicht erforderlichen Hinweise wird an das Fachamt bzw. an die Genehmigungsbehörde weitergeleitet.</p> <p>Im Bebauungsplan ist aufgrund des Hinweises des Landesamtes für Denkmalpflege zur ersten Offenlage (vgl. Drucksache G-22/166, Anlage 7, Nr. A.6) bereits ein entsprechender Hinweis im schriftlichen Teil unter Teil C, Nr. 18 enthalten.</p>

<p>Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	
<p>A.4 terranets bw GmbH (Schreiben vom 09.11.2022)</p>	
<p>Wie bereits bekannt ist und Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen können, verlaufen durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Zinklern“ die Erdgashochdruckleitung „Anschlussleitung Freiburg I“ DN 300 MCP 64 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH.</p> <p>Außerdem verlaufen in der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ausgleichsfläche in Betzenhausen die Erdgashochdruckleitung „Anschlussleitung Freiburg II“ DN 300 MCP 64 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH.</p> <p>Hierzu teilen wir Ihnen mit, dass unsere diesem Schreiben beigefügte Stellungnahme vom 29.07.2021 sowie E-Mail vom 23.08.2021 nach wie vor uneingeschränkte Gültigkeit haben.</p> <p>Bei den weiteren Planungen sowie bei der Bauausführung müssen die diesem Schreiben beigefügten Technischen Bestimmungen der terranets bw GmbH beachtet und eingehalten werden.</p> <p>Für Rückfragen bezüglich unserer Anlagen stehen wir Ihnen unter der unten genannten Telefondurchwahl gerne zur Verfügung.</p> <p>Wir bitten Sie, uns weiter an diesem Verfahren zu beteiligen.</p> <p><i>[Die folgenden der Stellungnahme beigefügten Anlagen sind an dieser Stelle nicht mit abgedruckt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Pläne Leitungsverlauf</i> • <i>Freistellungsvermerk</i> • <i>Technische Bestimmungen - Technische Planungs- und Ausführungsvorgaben, Stand August 2022</i> • <i>Stellungnahme vom 29.07.2021 im Rahmen der Offenlage Juli/August/September 2021 sowie daraus resultierender E-Mail-Verlauf mit dem Projektverantwortlichen August 2021]</i> 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis im schriftlichen Teil unter C, Nr. 22 enthalten. Die Lage der Erdgashochdruckleitungen sind in der Planzeichnung samt Schutzstreifen nachrichtlich übernommen worden.</p> <p>Über den Umgang mit der Stellungnahme vom 29.07.2021 sowie E-Mail vom 23.08.2021 wurde in der Drucksache G-22/166 (Anlage 7, Nr. A.1) entschieden.</p>

A.5 Regierungspräsidium Stuttgart - Mobilität, Verkehr, Straßen Abteilung 4, Referat 46.2 - Luftverkehr und Luftsicherheit (Schreiben vom 03.11.2022)	
<p>Das Plangebiet befindet sich ca. 2,5 km westlich des Bezugspunktes des Verkehrslandeplatzes Freiburg, außerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs gem. § 17 LuftVG. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet ca. 335 m östlich der Platzrunde.</p> <p>Aus Hindernisgründen bestehen gegen die Planungen mit einer max. Gebäudehöhe von 14,80 m ü. G voraussichtlich keine Einwendungen. Das Gebiet fügt sich höhenmäßig in die bestehende Bebauung ein. Wir bitten jedoch um weitere Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Hinweis: Aufgrund der Nähe zum Flugplatz und zur Platzrunde weisen wir darauf hin, dass es durch den Flugverkehr zu Fluglärm kommen kann.</p>	<p>Da die maximalen Gebäudehöhen im Plangebiet gegenüber dem heute bestehenden Geländeniveau etwa 18 - 19 m erreichen können, wurde auf Nachfrage der Stadt vom Regierungspräsidium Stuttgart - Mobilität, Verkehr, Straßen - Abteilung 4, Referat 46.2 - Luftverkehr und Luftsicherheit mit Mail vom 25.11.2022 bestätigt, dass "auch gegen eine geplante Gebäudehöhe von ca. 20 m ü. G voraussichtlich keine luftrechtlichen Einwendungen bestehen."</p> <p>Das neue Baugebiet hält zur Start- und Landebahn des Flugplatzes Freiburg mindestens einen Abstand von rund 2,3 km. Dazwischen liegen Wohngebiete in Lehen, Betzenhausen und Mooswald, die z.T. erheblich näher zum Flugplatz liegen. Insofern ist auszuschließen, dass der mögliche Fluglärm im Plangebiet die gesetzlichen Grenzwerte übersteigen wird.</p>
A.6 Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei Abteilung 3 - Referat 32 / Funkbetrieb (ASDBW) (Schreiben vom 02.11.2022)	
<p>Die Interessen des Richtfunknetz BOS sind durch die geplante Fläche betroffen. Es verlaufen BOS-Richtfunkverbindungen im Bereich der geplanten Fläche.</p>	<p>Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse. Diese ist aber von der Planung nicht betroffen.</p>
A.7 Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 31.10.2022)	
<p>Die Planung sieht im Wesentlichen ein ca. 5,1 ha großes Wohn- und Mischgebiet, ein Sondergebiet Wohnmobilplatz, einen P&R-Stellplatz sowie Grünfläche vor. Da sich der Bebauungsplan im südlichen Bereich nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, erfolgt die 18. FNP-Änderung im Parallelverfahren.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass ein großflächiger Lebensmittelmarkt im Mischgebiet MI an der Planstraße 2 nur zulässig ist, sofern es sich um einen atypischen Markt im Sinne der Nahversorgung handelt. Wir verweisen auf die E-Mail vom 09.05.2022 von Frau Reddmann, Regierungspräsidium Freiburg, an Frau Denecke, Stadt Freiburg. Ansonsten müsste die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit über ein Sondergebiet SO gesichert werden. Die Verträglichkeitsprüfung vom 13.05.2022 des Büros Acocella legt dar, dass der vorgesehene Lebensmittelmarkt mit ca. 900 qm VKF zzgl. einer Bäckerei nahezu ausschließlich der Nahversorgung des neuen Baugebiets bzw. Lehens dient.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist planerische Absicht, dass im Plangebiet nur ein Lebensmittelmarkt errichtet werden kann, der der Nahversorgung dient und insofern auch den Kriterien der Atypik entsprechen muss.</p>

A.8 Polizeipräsidium Freiburg - Führungs- und Einsatzstab - Einsatzstab Verkehr / Einsatz

(Schreiben vom 24.10.2022)

Aus verkehrspolizeilicher Sicht kann hierzu keine Stellungnahme abgegeben werden. Die entsprechenden Verkehrszeichenpläne sind nicht vorhanden.

Verkehrszeichenpläne sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht Gegenstand der Planung, da sie bauplanungsrechtlich nicht festgesetzt werden können / dürfen.

Andere verkehrspolizeiliche Aspekte werden nicht angeführt, insofern gehen wir von keinen Bedenken oder Anregungen zum vorliegenden Plan aus.

B Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Einwendung/Stellungnahme

Entscheidungsvorschlag

B.1 Privatperson – ID-Nr. M1013 (Schreiben vom 24.11.2022)	
<p>Unser Mandant ist unter anderem Eigentümer der Grundstücke F1St.Nrn. 71/4 und 71/5. Namens und in Vollmacht unseres Mandanten erheben wir Einwendungen gegen den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan in der ausgelegten Fassung. Im Einzelnen:</p> <p>An den bislang vorgebrachten Einwendungen halten wir fest.</p> <p>1 Städtebauliches Konzept</p> <p>Wir sehen nach wie vor kein städtebauliches Konzept hinter der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der Planstraße 2. Die Grünfläche wurde festgesetzt, weil meine Mandantschaft sich geweigert hat, am städtebaulichen Vertrag teilzunehmen. Der städtebauliche Vertrag war schon deshalb unangemessen, weil die schon vor der Neuplanung Bebaubarkeit des Grundstücks nach § 34 BauGB nicht angemessen berücksichtigt war.</p> <p>Es gibt auch keinen Grund, weshalb die beiden Baufenster auf den Grundstücken meiner Mandantschaft jeweils mit einer Stirnseite an die Straße stoßen, aber kein Riegel zwischen den beiden Blöcken entlang der Straße errichtet werden darf. Dieses 'Konzept' ist ein Fremdkörper. Alle anderen Objekte sind immer entlang der Straße angelegt mit Stichbebauung von der Straße weg.</p> <p>Entsprechendes gilt für die Höhe der Baukörper. Es ist gerade das Konzept des Plans, entlang der Straße einen höheren Baukörper mit in der Regel 5-stöckiger Bebauung vorzusehen, der nach hinten auf drei Stockwerke reduziert wird. Dieses Konzept böte sich hier förmlich an. Entlang der Planstraße könnte, wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite - eine 5-geschossige Bebauung erfolgen, während Richtung Norden eine dreigeschossige Bebauung den Übergang zum historischen Ortskern markiert.</p> <p>Auch die rückwärtige Baugrenze ist nicht nachvollziehbar. WA 7, 9 und 13 grenzen alle näher an den Mühlbach. Begründet wird dies teilweise mit der vorhandenen Bebauung. Aber auch auf F1St.Nr. 71/4 ist eine Bebauung vorhanden, die bereits heute näher an den Mühlbach rückt als es das Baufenster vorsieht.</p> <p>Die fremdartige Struktur wird in der Schemaschnitzzeichnung besonders deutlich. Sämtliche Baukörper im Nordwesten des Baugebiets sind weitaus größer. Es gibt im gesamten Plangebiet keine kleineren Mehrfamilienhäuser. Dabei handelt es sich um die zentralen Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Quartiersplatz, der ansonsten von besonders großen Baukörpern umgeben ist.</p>	<p>Zum Umgang mit den bislang vorgebrachten Einwendungen wird auf die Drucksache G-22/166, Anlage 7, Nr. B.4 verwiesen.</p> <p>zu 1 städtebauliches Konzept</p> <p>Das städtebauliche Konzept wird in der Begründung unter Kapitel 4 der Begründung eingehend dargelegt. Ergänzend dazu wird unter Kapitel 6.17 die Festsetzung einer privaten Grünfläche zwischen neuem Quartiersplatz und bisher bestehendem Ortsrand und zwischen Planstraße 2 und WA 12 begründet. Die offene, unverbaute und grüne stadt- und landschaftsräumliche Verbindung zwischen bestehendem Stadtteil Lehen, neuem Baugebiet und Dreisam wird dadurch planungsrechtlich gesichert. Mit der Lage der beiden Baufenster werden in etwas anderer Form die Blickbeziehungen zum bestehenden Ort fortgeführt und auch der Mühlbach mit seinem ihn begleitenden Grünzug bleibt im Blick. Diese Stellung der künftigen Gebäude findet sich fast durchgängig auf der nordöstlichen Seite der Haupteinschließung (Planstraße 1 und 3) und auch entlang des Mühlbachs. Im WA 2 wird davon abgewichen, weil das Gebäude dort den Übergang zur straßenbegleitenden Bebauung an der Planstraße 7 bildet, an der sich eine stirnseitige Stellung von Gebäuden aufgrund der immer schmälere werdenden Baufläche städtebaulich nicht anbietet.</p> <p>Die rückwärtigen Baugrenzen halten zwischen 2,5 m (WA 7) und 6,6 m (WA 2) Abstand zum 10 m breiten Gewässerrandstreifen am Mühlbach hin. Im WA 12 beträgt der Abstand ca. 4,8 m und liegt damit in etwa in der Mitte dieses Spektrums. Die Unterschiede sind Folge von den jeweiligen städtebaulichen Situationen im Detail. Die Ausnahme bildet WA 13, für welche unter 4.4.4 der Begründung dargelegt wird: "Das Grundstück grenzt mit seiner Schmalseite an die Planstraße 2 und verfügt über eine Tiefe von rund 60 m. Insofern würde eine 10 m breite Grünfläche entlang des Bachs das bestehende Baugrundstück und damit auch die überbaubare Fläche innerhalb des Baufensters so stark schmälern, dass die Bebaubarkeit und die Erschließung des Grundstücks nur mit unverhältnismäßigen Erschwernissen möglich wäre. [...]" Das WA 12 ist mit diesen Rahmenbedingungen für das WA 13 nicht vergleichbar.</p> <p>Das Baufenster zur privaten Grünfläche hin, lässt ein 4-geschossiges Gebäude zu. Damit unterscheidet es sich nur unwesentlich von den anderen überwiegend 4-</p>

<p>Die GFZ wird deutlich kleiner ausfallen als bei allen anderen zentralen Grundstücken. Dies ist städtebaulich nicht zu rechtfertigen.</p> <p>Für all diese Einschränkungen gibt es nur einen Grund: Der Grundeigentümer weigerte sich am städtebaulichen Vertrag und am Bebauungsplanverfahren teilzunehmen. Angebliche städtebauliche Gründe sind nur vorgeschoben. Selbst der von der Stadt erwähnte Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs sah eine weitaus dichtere und an die Umgebung angepasste Bebauung vor.</p> <p>2 Verhältnis Baufläche</p> <p>Die Verkehrsflächen mit rund 17 % der Planfläche sind im Verhältnis zu den Baulandflächen überobligatorisch hoch.</p> <p>3 Lärm</p> <p>Es wird ein fehlendes Lärmgutachten durch die Mischgebietsnutzung, den Zulieferverkehr und die Emissionen des Quartiersplatzes gerügt. Auch wenn diese teilweise späteren Genehmigungsverfahren vorbehalten wären, wäre zumindest der Lärm des Quartiersplatzes jetzt bereits zu ermitteln. Das Baugebiet sieht für Jugendliche keine Räume vor. Sie werden - zu Recht - den Quartiersplatz annehmen. Es fehlt gänzlich an einem Lärmschutzkonzept für diesen Fall. Abendlicher Lärm wird sich dann mit dem typischerweise morgendlichen Lärm der Supermarktanlieferung kumulieren. Für die Bewohner wird dies zu Lärmüberschreitungen führen.</p> <p>Entsprechende Probleme gelten für die Tiefgarageneinfahrten. Das Gutachten kommt selbst zu dem Schluss, dass Lärmwerte überschritten seien. Nur weil es sich nicht um schützenswerte Orte - da auf demselben Grundstück liegend - sei dies nicht relevant. Dies verkennt das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Danach müssen vorhersehbare Konflikte bereits in der Planungsphase berücksichtigt und gelöst werden.</p> <p>Die Gutachten sind zudem veraltet und berücksichtigen nicht den aktuellen Planungsstand. Dies gilt insbesondere für die fehlende Lärmmittlung für die Tiefgarageneinfahrt und geänderten Baufenster unserer Mandantschaft.</p>	<p>geschossigen Gebäuden zum Platz hin. Der 5-geschossige Gebäudetrakt im WA 3 direkt am Quartiersplatz ist davon die Ausnahme, die sich städtebaulich dadurch begründet, dass sie an der Stelle liegt, bei der die Planstraße 2 in die Planstraße 1/3 einmündet. Eine vergleichbare städtebauliche Bedeutung hat die Bebauung im WA 12 nicht.</p> <p>Die sich aus der Größe der Baufenster und der maximal zulässigen Geschossigkeit ergebende Geschossfläche ist Resultat des oben dargelegten städtebaulichen Konzepts und ist daher auch aus diesem heraus städtebaulich zu rechtfertigen.</p> <p>zu 2 Verhältnis Baufläche</p> <p>Ein Anteil von 17 % für öffentliche Verkehrsflächen ist in einem Plangebiet dieser Dimension nicht außergewöhnlich hoch. In anderen neueren und in der Größe vergleichbaren Plangebieten in Freiburg liegt dieser Wert meist über 20 %. Der Anteil der Verkehrsfläche wird insbesondere auch von der erforderlichen "äußeren" Erschließung bestimmt. In Zinklern sind z.B. auch die Straßen, die zum Plangebiet hinführen - Planstraße 6 entlang des P+R-Platzes, Teilflächen der Breisgauer Straße und der Paduaallee sowie die Stichstraße der Breisgauer Straße mit in den Umgriff des Bebauungsplans aufgenommen worden.</p> <p>zu 3 Lärm</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan hat den vom Mischgebiet ausgehenden Gewerbelärm eingehend geprüft. So sind aus dieser Prüfung insbesondere organisatorische Lärmschutzmaßnahmen hervorgegangen, die nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können, aber als Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen werden. Dazu gehören z.B. die Nutzung des Kundenparkplatzes und Öffnungszeiten des Marktes nur im Tagzeitraum (6:00 - 22:00 Uhr), Begrenzung der Andienungszeiten oder die Verwendung von geräuscharmen Einkaufswagen.</p> <p>Wie im gesamten öffentlichen Raum gelten auch für die beiden Plätze im Plangebiet die allgemeinen Verhaltensregeln, damit ein verträgliches Zusammenleben in der Stadt möglich wird. Insofern wird es für einen Quartiersplatz auch keine Lärmbetrachtung im Zuge eines Genehmigungsverfahrens geben.</p> <p>Grundsätzlich dient der Quartiersplatz allen Bewohnergruppen und damit auch Jugendlichen. Aber auch für sie gilt das oben Gesagte. Jugendliche suchen sich jedoch nicht unbedingt Treffpunkte, die prominent gelegen und deshalb so stark der sozialen Kontrolle durch Anwohner unterliegen, wie der Quartiersplatz. Das Ballspielfeld im Dreisamgrünzug und die Dreisam selbst, beide am Rand des Wohngebiets verortet, sind Freiräume, die künftig voraussichtlich schwerpunktmäßig von Jugendlichen des neuen Wohngebiets genutzt werden.</p>
---	--

<p>4 Tiefgaragen-Einfahrt</p> <p>Die zugesagte TG-Einfahrt über die Planstraße 2 wurde gestrichen.</p> <p>Die TG-Einfahrt über Planstraße 1 ist unbestimmt. Handelt es sich zwingend um eine gemeinsame Einfahrt für beide Baukörper? Dürften zwei Einfahrten mit einer Breite von jeweils 6,5 m errichtet werden?</p> <p>5 Art der Nutzung</p> <p>Von Beginn der Planung an wurde unserer Mandantschaft immer zugesichert, sie könne am Ende mindestens das Gleiche realisieren, wie ohne Überplanung. Da es sich vormals um eine Babaubarkeit nach § 34 BauGB handelte und bereits Wohn- und Gewerbebebauung vorhanden war, hätten auch nunmehr ausgeschlossene Nutzungen realisiert werden können. Dies gilt insbesondere für Ferienwohnungen.</p> <p>Der Ausschluss von Ferienwohnungen wird ausschließlich mit dem Bedarf an Wohnraum begründet. Das Instrument des Ausschlusses bei Neubebauung ist jedoch ungeeignet. Der Ausschluss garantiert keine Neuerrichtung von Wohnraum. Hingegen wäre jede Ferienwohnung potentiell geeignet, die Umwidmung an anderer Stelle zu verhindern. Solange ein Bedarf an Ferienwohnungen</p>	<p>Eine verbindliche Regelung zur Bewertung von Fahrbewegungen durch Bewohner_innen in und aus Tiefgaragen existiert nicht. Immissionen, die durch Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die Wohnnutzung verursachten Bedarf entspricht, sind in einem Wohngebiet grundsätzlich hinzunehmen, da sie zu den üblichen Alltagserscheinungen in Wohngebieten gehören. Um Lärmkonflikte mit umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden, wurde dennoch eine Überprüfung vorgenommen.</p> <p>Aufgrund der Überschreitungen der hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete werden zum Schutz der angrenzenden Nachbarschaft Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (Nr. 20.7).</p> <p>Die veränderten Baufenster im WA 12 haben keine Auswirkungen auf die gutachterliche Betrachtung. Eine Tiefgaragenzufahrt im WA 12 kann analog zu den anderen, nicht im Gebäude vorgesehenen Tiefgaragenzufahrten betrachtet werden. In all diesen Fällen wurden keine Überschreitungen der hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete ermittelt. Insofern liegt auch hier eine planerische Konfliktbewältigung vor, die Einhaltung der Werte ist ohnehin im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>zu 4 Zufahrten</p> <p>Planerisches Ziel ist es die Planstraße 2 von motorisiertem Verkehr freizuhalten, da die Planstraße insbesondere dem Fuß- und Radverkehr dient. Durch den Lebensmittelmarkt ist zu erwarten, dass dieser zu den Haupteinkaufszeiten recht betriebsam sein wird. Insofern wurde zugunsten der Verkehrssicherheit von der in Betracht gezogenen Grundstückszufahrt von der Planstraße 2 aus wieder Abstand genommen.</p> <p>Entlang der Planstraße 1 wurde für das WA 12 ein Zufahrtsbereich festgesetzt, der für beide Grundstücke des Einwenders jeweils eine 6,5 m breite Zufahrt ermöglicht. Die jeweils genaue Lage kann innerhalb des Zufahrtsbereichs von ihm festgelegt werden.</p> <p>zu 5 Art der baulichen Nutzung</p> <p>Richtig ist, dass der Ausschluss von Ferienwohnungen keine Neuerrichtung von Wohnraum garantiert. Er ist jedoch Grundlage dafür, dass wenn Wohnungen neu gebaut werden, sie nicht als Feriendomizil dienen, sondern (künftigen) Bürger_innen der Stadt eine Heimat bieten.</p>
---	---

<p>vorhanden ist, werden immer Wohnungen - legal oder illegal - umgenutzt werden. Faktisch ist dem nicht beizukommen, wie viele vergebliche Versuche der Vergangenheit belegen.</p> <p>6 Dachaufbauten</p> <p>Bei den Dachaufbauten gibt es Widersprüchlichkeiten. Mal wird der Rücksprung um 1 m von der Dachkante/Traufe verlangt (vgl. Ziff. 6.3.4 der Begründung), mal wird ein Abstand entsprechend des Überragens, begrenzt auf 1 m, (vgl. örtl. Bauvorschriften) verlangt. Letzteres ist sinnvoll und an allen Stellen umzusetzen.</p> <p>7 Pflanzgebote</p> <p>Ziff. 17.1.6 + 17.1.11</p> <p>Das Pflanzgebot mit 1 Baum je 250 qm 'angefangene Grundstücksfläche' ist unverhältnismäßig, da bereits neun weitere bestehende Bäume mit Erhaltungsgebot belegt sind und im Gegensatz zu den übrigen Grundstücken der Gewässerrandstreifen und die private Grünfläche zur angefangenen Grundstücksfläche zu addieren wäre. Sinnvoll wäre eine entsprechende Verpflichtung allenfalls für 250 qm angefangene als Bauland festgesetzte Fläche. Anderenfalls ist bei weitaus weniger Gebäudesubstanz eine weitaus größere Zahl von Bäumen zu pflanzen + zu erhalten.</p> <p>Außerdem scheinen sich zwei Pflanzgebote zu widersprechen: Sowohl nach Ziff. 17.1.6 als auch nach Ziff. 17.1.11 ergeben sich Pflanzgebote. Soll nur eines gelten, wenn ja welches? Ist die Kumulation gefordert? Die Gebote sind jedenfalls unbestimmt.</p> <p>Eine städtebauliche Begründung für die Differenzierung zwischen WA 2 und WA 12 ist nicht erkennbar.</p> <p>8 Energieversorgung</p> <p>Grundsätzlich wird jedes Energiekonzept vom Markt überrollt. Eine Prognose für die Zukunft ist nicht möglich. Da die Realisierung der Vorhaben zu unterschiedlichen Zeiten erfolgt, reicht es auf sonstige Normen zurück zu greifen wie etwa die EnEV. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind entbehrlich.</p> <p>Die Möglichkeit des Anschlusses an Fernwärme ist zu begrüßen. Allerdings sollten alle Betroffenen ein Wahlrecht haben. Die Verpflichtung eine bestimmte Firma mit der Fernwärmeversorgung zu bezuschlagen, ohne, dass es wirklichen und dauerhaften Wettbewerb gibt, ist unverhältnismäßig. Ein Anschluss- und Benutzungszwang ist deshalb abzulehnen.</p>	<p>zu 6 Dachaufbauten</p> <p>Ein Widerspruch ist nicht gegeben. Die örtliche Bauvorschrift flexibilisiert für die Solarmodule die Abstände zur Dachkante, indem z.B. ein nur 0,7 m hoch aufgeständertes Modul eben auch nur 0,7 m Abstand zur Dachkante einhalten muss. Diese Flexibilisierung ist für andere Dachaufbauten nicht vorgesehen.</p> <p>zu 7 Pflanzgebote</p> <p>Der Hinweis ist berechtigt. Die textlichen Festsetzungen 17.1.6 und 17.1.7 wurden insofern.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen 17.1.6 und 17.1.7 wird jetzt das Bauland und nicht die Grundstückfläche als Bezugsgröße für Baumpflanzungen herangezogen. Hintergrund dafür ist, dass bei den Grundstücken am Mühlbach mit privaten Grünflächen die Grundstücksgrößen nicht identisch mit dem Bauland sind. Somit wurde ein offensichtliches Redaktionsversehen behoben.</p> <p>Außerdem gilt für WA 12 jetzt das Pflanzgebot 17.1.7. Die Zuordnung von WA 12 zur Festsetzung 17.1.6 rührte noch daher, dass zunächst nicht die Möglichkeit einer Tiefgarage eingeräumt wurde. Nachdem diese Option eingeräumt wurde, wurde eine redaktionelle Angleichung versäumt. Auf Baufeldern mit Tiefgaragen wird aufgrund der geringeren Anzahl an geeigneten Standorten eine geringere Anzahl an zu pflanzenden Bäumen festgesetzt</p> <p>Damit ist auch der Widerspruch zwischen 17.1.6 und 17.1.11 beseitigt.</p> <p>zu 8 Energieversorgung</p> <p>Zu einem Energiekonzept wurden keine Festsetzungen getroffen. Zum Energiekonzept werden in den Hinweisen unter C des schriftlichen Teils des Bebauungsplans Ausführungen gemacht und sind im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Vertrag zu verstehen. Auch eine Verpflichtung zu einem Anschluss an die vorgesehene Fernwärmeversorgung besteht nicht.</p>
---	--

9 Photovoltaik

Die Wirkungsgrade der PV-Anlagen nach Ziff. 19.1 sind zu hoch angesetzt. Polykristalline Module scheiden damit faktisch aus. Ebenso scheiden dachintegrierte oder lichtdurchlässige Module faktisch aus. Ebenso fallen kombinierte Anlagen mit Solarthermie und PV faktisch heraus.

Eine Verpflichtung zu bestimmten Wirkungsgraden kann nur mit einer Maximierung der Solarerträge gerechtfertigt werden. Es ergibt jedoch keinen Sinn, nur 35 % der Fläche mit hohem Wirkungsgrad zu fordern, aber 50 % der Fläche mit etwas weniger Wirkungsgrad wäre verboten. Wer mehr als 35 % belegt darf auch weniger hohe Wirkungsgrade erreichen und produziert dennoch gleiche Energie.

Es sollte nicht auf den Wirkungsgrad der Module, sondern die absolute kW-Leistung pro qm Versiegelungsfläche abzustellen. Es kann dann jeder selbst entscheiden, ob er nur die 35%-Mindestfläche mit hohem Wirkungsgrad belegt, oder eine größere Fläche mit möglicherweise etwas geringerem Wirkungsgrad. Der Nutzen wäre gleich, der Eingriff geringer.

10 Einfriedung

Die Höhe der nach den örtlichen Bauvorschriften möglichen Einfriedungen ist zu niedrig. Aufgrund teilweise erheblicher Anschüttungen wird es zu Differenzen bei der Höhenlage kommen. Dann werden die Mindestmaße an Absturzsicherungen nötig. Diese liegen oberhalb der hier gestatteten Höhe der Einfriedungen. Die Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften wird mindestens im Einzelfall unwirksam. Dies wiederum führt zu unterschiedlichen Höhen der Einfriedungen, zu einem uneinheitlichen Bild und damit zur fehlenden Rechtfertigung der Festsetzung insgesamt.

Die zulässige Höhe reicht nicht einmal, um eine hundeausbruchssichere Einfriedung vorzunehmen. Umgekehrt kann nicht gewährleistet werden, dass Kinder die Einfriedung übersteigen, was die Anlage von Teichen, Swimmingpools oder Ähnliches zu einem Risiko werden lässt.

zu 9 Photovoltaik

Der in den Festsetzungen genannte Wirkungsgrad von 19 % ist auch für polykristalline PV-Dachflächenmodule im Bereich des erreichbaren, da sie bereits derzeit Wirkungsgrade bis zu 20 % erreichen können.

Der im Bebauungsplan verankerte Wirkungsgrad bezieht sich explizit auf PV-Dachflächenmodule und nicht auf andere Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, wie z.B. dachintegrierte PV-Ziegel oder dergleichen. Werden im Zuge eines Bauantrags innovative Solarkonzepte vorgelegt, die unterhalb des oben genannten Wirkungsgrades bleiben, können - sofern überhaupt erforderlich - Befreiungen davon in Aussicht gestellt werden. In den Hinweisen zur Festsetzung Nr. 19 wird ja bereits dargelegt, dass *"für Module an Fassaden von der Mindesteffizienz abgesehen wird, um optische Sonderlösungen zu fördern."*

Die Festsetzung unter 19.1 lautet wie folgt: "Im gesamten Plangebiet sind auf Dächern und / oder an Fassaden aller baulichen Hauptanlagen (Hauptgebäuden) Anlagen zur Nutzung der Solarenergie in Form von Photovoltaik (PV), Solarthermie oder einer Kombination von PV und Thermie (PVT) zu errichten." Weshalb trotzdem ein Herausfallen einer kombinierten Solaranlage befürchtet wird, ist nicht nachvollziehbar.

Vor diesem Hintergrund ist auch die Befürchtung, dass eine über die Mindestgröße hinausgehende Solaranlage mit etwas weniger Wirkungsgrad verboten sein könnte, nicht begründet.

Auch eine Mindestanforderung nach Kilowatt Peak je m² unterliegt der "Gefahr" vom "Markt überrollt" zu werden bzw. aufgrund des Technologiefortschritts nicht auf der Höhe der Zeit zu sein. Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg bzw. die dazu erlassene Photovoltaik-Pflicht-Verordnung eröffnet jedoch diese Option, für das Plangebiet hat sich die Stadt Freiburg jedoch für eine Festsetzung mit Flächenbezug entschieden.

zu 10 Einfriedung

Sollten Absturzsicherungen erforderlich werden, sind diese selbstverständlich mit der erforderlichen Höhe (1,3 m) auszuführen.

Die Höhenbeschränkung von Hecken, Mauern und Zäunen zum öffentlichen Straßenraum ist insbesondere darin begründet, dass Sichtbeziehungen an Straßeneinmündungen erhalten bleiben, aber auch im Hinblick auf die Kriminalprävention. Werden Sichtbeziehungen erhalten, verbessert sich die soziale Kontrolle im öffentlichen Raum bzw. entstehen keine Angsträume.

Einfriedungen zum öffentlichen Raum haben nicht die Funktion Hunde vom Ausbruch aus dem Grundstück zu hindern. Dies hat ein Hundehalter mit anderen Mitteln zu gewährleisten.

<p>Es ist jedenfalls eine Höhe von 1,5 m erforderlich.</p> <p>11 Hochwasser und Anschüttung</p> <p>Unsere Ausführungen zum fehlenden Hochwasserschutz und der Anschüttung werden aufrechterhalten. Der Überflutungsnachweis des Büro Fichtners geht von einer großflächigen Aufschüttung des 'gesamten' Plangebiets aus. Diese Annahme ist falsch. Das Grundstück unserer Mandantschaft wird nicht aufgeschüttet. Anderenfalls müsste das Bestandsgebäude beseitigt werden.</p> <p>Aus dem Bericht ergibt sich ausdrücklich, dass die Fläche 2) (südlich der Geh- und Radwegrampe) überflutet würde, weil sie noch auf dem ursprünglichen Niveau verbleibt.</p> <p>Auch die Berechnung im Istzustand belegt die Überflutung der Grundstücke 71/4 und 71/5. Wenn nunmehr ringsherum aufgeschüttet würde, wird sich das Problem verschärfen. Dies gilt erst recht, wenn das Wasser, das über die Planstraße 2 abfließt, über den Straßenrand auf FSt.Nr. 71/5 gelangt.</p> <p>Durch die nötigen Rampen und Böschungen werden die Grundstücke unseres Mandanten erheblich im Wert beeinträchtigt. Nicht nur, dass die vorhandene Bebauung quasi 'im Loch' verschwindet, auch werden umfangreiche Grundstücksteile nicht nutzbar sein und faktisch entwertet.</p>	<p>zu 11 Hochwasser und Aufschüttungen</p> <p>Im Gutachten wurde davon ausgegangen, Dass "nahezu das gesamte Baugebiet großflächig aufgeschüttet wird". Die beiden Grundstücke des Einwenders werden hier entsprechend dem Bestand dargestellt. Die Simulation eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses hat also das heute vorgefundene Geländeniveau zugrunde gelegt.</p> <p>Die hier mit "2) (südlich der Geh- und Radwegrampe)" bezeichnete und ca. 200 m von den Grundstücken des Einwenders entfernte Fläche liegt im Dreisam-Grünzug und steht damit hinsichtlich der Simulation in einem völlig anderen Kontext als die Grundstücke des Einwenders. Im Gutachten wurde dort ebenfalls von den Bestandshöhen des Geländes ausgegangen, weil die Höhen der dort vorgesehenen Aufschüttungen noch nicht abschließend festgelegt sind. Im Gutachten auf Seite 9 unten wird dazu aufgeführt: "Im Modell liegt dieser Bereich noch auf Höhe des bestehenden Urgeländes mit Süd-Nord-Gefälle, weswegen sich das Wasser oberhalb der Rampe anstaut. Diese Situation stellt sich im Planzustand möglicherweise anders dar, führt jedoch auch zu keiner Gefährdung."</p> <p>Dieser Bereich hat entsprechend der Empfehlung im Gutachten in der weiteren Planung eine besondere Beachtung erfahren, indem nun keine durchgängige Dammlage des dort für den Aufstau ursächlichen Wegs mehr vorgesehen ist.</p> <p>Die Ausführungen zum befürchteten Wertverlust wurden wortgleich bereits zur 1. Offenlage vorgetragen. Auf die Anlage 7 der Drucksache G-22/166 und die Stellungnahme der Stadt unter Nr. B.4.8 wird entsprechend verwiesen.</p>
<p>12 Zurückweisung bisheriger Stellungnahme</p> <p>Die Gründe für die private Grünfläche bleiben vorgeschoben. Es bleibt der Versuch, den Eigentümer zu bestrafen.</p> <p>Die GFZ-Werte errechnen sich nur aus der Baulandfläche. Würde man die Grünlandfläche berücksichtigen, die ja angeblich als Garten genutzt werden soll, lägen die Werte weit unter denen aller anderen Grundstücke.</p> <p>Die GFZ-Werte liegen jedenfalls weit unter denen des MI und der anderen Grundstücke rund um den so wichtigen Quartiersplatz. Der Vergleich mit den Hinterliegergrundstücken wie WA 13 oder den abseits gelegenen Grundstücken wie WA 1, WA 2 oder WA 9-11 wird der besonderen Bedeutung der Lage nicht gerecht.</p> <p>Die GFZ-Werte liegen unter denen, die nach heutiger Rechtslage nach § 34 BauGB möglich wären.</p> <p>Die Steigerung nach der ersten Offenlage erfolgte nur, weil die Begründung der Restriktionen städtebaulich</p>	<p>zu 12 Zurückweisung bisheriger Stellungnahmen</p> <p>Zur Begründung der privaten Grünfläche wurde bereits oben zu 1 städtebauliches Konzept Stellung genommen.</p> <p>Der Einwender erhält erst mit der Umsetzung der vorliegenden Planung eine vollumfängliche Erschließung seiner Grundstücke, an deren Kosten er sich in keiner Weise beteiligen wird. Ebenso wird er sich nicht an den Kosten für die soziale Folgeinfrastruktur sowie an den erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen beteiligen. Wie in diesem Kontext von einer "Bestrafung" geschrieben werden kann, ist in keiner Weise nachvollziehbar.</p> <p>Die oben beschriebene fehlende Mitwirkungsbereitschaft hat auch seinen Beitrag dazu geleistet, dass die Stadt eine gegenüber dem Wettbewerbsentwurf andere städtebauliche Konzeption für den Quartiersplatz mit der vorliegenden Planung weiterverfolgt hat. Zum bestehenden Ort Lehen keine Platzwand vorzusehen und so einen stadträumlichen Bezug zum bestehenden Ort zu</p>

<p>nicht begründbar ist. Aus gleichen Gründen wurde der Text der Begründung juristisch geschönt. Das Offensichtliche soll so kaschiert werden. Mangels inhaltlicher Änderung bleibt es bei der Rechtswidrigkeit der Festsetzungen trotz nachgeschobener Rettungsversuche.</p>	<p>schaffen, wird konsequenten fortgeführt, indem die Lage der Baufenster sowie die maximalen Gebäudehöhen im WA 12 so festgelegt wurden, wie es der Plan jetzt vorgibt.</p> <p>Die GFZ-Werte nach bisheriger Rechtslage sind deutlich geringer als sie nun in der vorliegenden Planung möglich sind.</p> <p>Für die Beurteilung, ob ein Grundstück innerhalb des Bebauungszusammenhangs liegt, kommt es darauf an, ob und inwieweit eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört (BVerwG, Beschluss vom 01. September 2010 – 4B 21/10 –, Rn. 5; Beschluss vom 02. April 2007 – 4 B 7/07 –, Rn. 4). Regelmäßig endet der Bebauungszusammenhang am letzten Baukörper, hier also an der südwestlichen Außenwand des Gebäudes des Einwenders. Dabei ist nicht auf ein harmonisches Ganzes, also ein sich als einheitlich darstellendes Gesamtbild, abzustellen (VG Karlsruhe, Urteil vom 21. August 2019 – 4 K 7178/18 –, Rn. 34). Vielmehr kann die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich durch Vor- und Rücksprünge gekennzeichnet sein (BVerwG, Beschluss vom 04. Juli 1990 – 4 B103/90 –, Rn. 2; OVG des Saarlandes, Beschluss vom 11. Januar 2007 – 2 Q 35/06–, Rn. 25).</p> <p>Es ist anhand dieses Rahmens nicht vertretbar, den Landwirtschaftsweg „Im Zinklern“ als Grenze des Bebauungszusammenhangs anzusehen, weil diese sich nicht auf den Eindruck der Geschlossenheit auswirkt. Eine topografische Zäsur stellt vielmehr der Mühlbach dar, der den bisherigen Siedlungsbereich von Lehen städtebaulich ohne Weiteres erkennbar begrenzt.</p> <p>Anhand des Eindrucks der Örtlichkeiten ist vielmehr sogar äußerst zweifelhaft, ob überhaupt Teile des Flst.Nr. XX noch dem Innenbereich zugerechnet werden können. Das Wohngebäude auf Flst.Nr. X wirkt schon nicht als Teil einer geschlossenen Bebauung, sondern vielmehr als Fremdkörper im Außenbereich. Die südöstlich angrenzende Fläche auf Flst.Nr. XX ist auch keine klassische Baulücke. Es ist daher keinesfalls zwingend, dass in einem möglichen Umlegungs- oder Baugenehmigungsverfahren Teile des Grundstücks als Innenbereich bewertet werden würden. Diese Annahme wurde im Rahmen des Bebauungsplans vielmehr im Sinne des Einwenders und der Annahme, einer auf dieser Basis möglichen Einigung getroffen.</p> <p>Die Änderungen bei Grund- und Geschossfläche im WA 12 haben sich ergeben, weil zurecht darauf hingewiesen wurde, dass die Dimensionen der Baufenster und der Abstand eines der Baufenster nicht der sonst vorherrschenden Systematik des Bebauungsplans entspricht. Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept blieb davon unberührt. Woraus der Einwender die Rechtswidrigkeit der Festsetzungen herleitet, ist nicht nachvollziehbar.</p>
---	--

<p>13 Ergebnis</p> <p>Im Ergebnis wird der Bebauungsplan so keinen Bestand haben können. Die Bestrafung desjenigen, der nicht am städtebaulichen Vertrag teilnimmt, ist der Planung auf die Stirn geschrieben. Gescheitert ist die Teilnahme am städtebaulichen Vertrag letztlich daran, dass die vorhandene Bebauung und die vorhandene Bebaubarkeit nach § 34 BauGB nicht berücksichtigt wird.</p>	<p>zu 13 Ergebnis</p> <p>Die Teilnahme am städtebaulichen Vertrag ist nicht daran gescheitert, dass vorhandene Baurechte nicht berücksichtigt wurden. Sie scheiterte an einer grundsätzlichen Ablehnung der Planung. Später kam hinzu, dass nicht sach- und situationsgerechte Vorstellungen zum bestehenden Baurecht beim Einwender bestehen.</p>
<p>B.2 Handelsverband Südbaden (Schreiben vom 18.11.2022)</p>	
<p>Weiterhin soll in diesem Areal ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet, ein Sondergebiet Wohnmobilplatz und Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Aus Einzelhandelssicht hat sich gegenüber den Festsetzungen aus dem letzten Jahr nichts geändert. So verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 28.07.2021. Darüberhinausgehende Anregungen oder Bedenken tragen wir nicht vor.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Über den Umgang mit der Stellungnahme vom 28.07.2021 wurde in der Drucksache G-22/166 (Anlage 7, Nr. C.3) entschieden.</p>
<p>B.3 Privatperson – ID-Nr. M1 (Schreiben vom 12.10.2022)</p>	
<p><i>[Schreiben 1 vom 12.10.2022:]</i></p> <p>Leider habe ich auf meine Anfrage, wie viele Bäume auf dem Bebauungsareal im Zinklern gefällt werden sollen, nicht reagiert. Schade, dass nicht transparent vorgegangen wird, was einem schließen lässt, dass da etwas zurückgehalten wird. Ämter sollten solche Tricks vermeiden, denn Bürger sind König, nicht die nachgeordnete Verwaltung auf scheinbar hohem Ross.</p> <p>Die Wasserwirtschaftsverbände fordern: Hört auf, Flächen zu versiegeln! Fällt Regen auf Dächer, Straßen, Parkplätze, kann das Wasser nicht versickern. Die gesamte Infrastruktur ist bisher darauf ausgerichtet, Wasser loszuwerden, abzuleiten in Kanäle oder Bäche. Selbst Felder und Sportplätze haben heute Drainagen. Doch die heftiger werdenden Starkregen lassen dann weiter unten alles überlaufen. Die Folgen können schwerwiegend sein.</p> <p>Bebauung einzuschränken, ist unpopulär. Menschen wollen zunehmend in Einfamilienhäusern mit Garten wohnen, Kommunen wollen Gewerbe ansiedeln, um Arbeitsplätze und Einnahmen zu schaffen. Die Agrarindustrie will Land nutzen und nicht brachliegen lassen. Doch die Natur braucht ihren Raum. In Zeiten des Klimawandels umso mehr, gerade beim Hochwasserschutz. Es wird Zeit für Politiker, den Menschen das zu erklären. Denn: Pro Jahr werden in Deutschland rund 200</p> <p>Und nun zu Zinklern, als Erinnerung an die Ahrtalflut:</p>	<p>Mit Schreiben vom 18.11.2022 wurde die Öffentlichkeit über die Entscheidung des Gemeinderats über das Abwägungsergebnis aus der 1. Offenlage 2021 informiert. Insofern ergab sich eine zeitliche Überschneidung.</p> <p>Die Verwaltung führt das Bebauungsplanverfahren entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und damit auch transparent durch. Der Wunsch nach schnelleren Abläufen kann gut nachvollzogen werden, ist jedoch in der Realität leider oft nicht umsetzbar.</p> <p><u>Zum Thema Entwässerung</u></p> <p>Die Entwässerungskonzepte für neue Baugebiete sind schon seit geraumer Zeit nicht mehr vom schnellen Ableiten in Kanäle oder Bäche geprägt. Regenwasser das auf begrünte Dächer fällt wird dort nicht zur Versickerung gebracht, aber es fließt langsamer ab (Retention) und kann z.T. verdunsten. Park-/Stellplätze sind mit offenenporigen Materialien oder mit einem hohen Fugenananteil (z.B. Rasengittersteine) herzustellen, damit weiterhin das darauf anfallende Regenwasser versickern kann.</p> <p>Um die hydraulische Belastung für die Dreisam und den weiterführenden Regenwasserkanal zu begrenzen, hat der Eigenbetrieb Stadtentwässerung nach § 10 der Stadtentwässerungssatzung eine Einleitbeschränkung für die Einleitung von Niederschlagswasser festgelegt. Die Einleitbeschränkung für die Einleitung von privaten Flächen wird in Form des Spitzenabflussbeiwertes nach DIN 1986-100 festgelegt und beträgt maximal 0,35. Die Einleitbeschränkung für öffentliche Platzflächen wird auf einen maximalen Spitzenabflussbeiwert von 0,60 festgelegt. Um dieses gedrosselte und dadurch kontrollierte Einleiten zu erreichen, können Gründächer und offene</p>

U-Ausschuss zur Flutnacht Landrat brachte sich in Sicherheit und tat sonst wenig

n-tv, 12.10.2022

[Foto an dieser Stelle nicht mit abgedruckt.]

Im Ahrtal waren rund 42.000 Menschen von der verheerenden Flut betroffen.

(Foto: dpa)

Bei der Flutkatastrophe vor einem Jahr kamen im Ahrtal 134 Menschen ums Leben. Wo hielt sich der damalige Landrat währenddessen auf? Ein Ermittler belastet Pföhler vor dem Untersuchungsausschuss schwer. Demnach unternahm der Politiker wenig, obwohl ihm die Lage klar gewesen sein muss.

Ahr-Landrat Jürgen Pföhler hat nach den Worten eines ermittelnden Polizeibeamten fast keine eigenen Bemühungen unternommen, die Flutkatastrophe abzuwenden. "Er hat sich in Sicherheit gebracht und wenige Nachbarn in seinem unmittelbaren Umfeld gewarnt", sagte der Beamte des Landeskriminalamts im rheinlandpfälzischen Landtags-Untersuchungsausschuss in Mainz. "Spätestens ab 22 Uhr müsste ihm (Pföhler) die Lage im Ahrtal und was da möglicherweise auf Bad Neuenahr-Ahrweiler zukommt, einigermaßen bekannt gewesen sein", sagte der 59 Jahre alte Zeuge. Nach 23 Uhr seien in Bad Neuenahr und Sinzig noch 87 Menschen gestorben.

Bereits spätestens um 20 Uhr habe Pföhler gewusst, dass man davon ausgehen musste, dass die Hochwassergefahr an der Ahr "generell sehr groß" und mit Sturzfluten und Überschwemmungen zu rechnen sei. Pföhler habe dann auch gewusst, dass der Pegelstand in Altenahr tatsächlich 5,09 Meter erreicht hatte und damit deutlich über dem des sogenannten Jahrhunderthochwassers von 2016 lag, sagte der Polizeibeamte. Zudem habe der ehemalige Landrat gewusst, dass mehrere Hundert Kräfte im Einsatz waren, Menschen gerettet werden mussten und ein Einsatz mit Hubschraubern nicht mehr möglich gewesen sei.

Die Katwarn-Warnung der höchsten Stufe sei erst um 23.09 Uhr mit rund einer halben Stunde Verspätung rausgegangen, sagte er weiter. Pföhlers Ehefrau habe in einem Telefongespräch mit dem LKA gesagt, ihr Ehemann sei an dem Abend "bei ihr zu Hause und ab und zu mal weg" gewesen. Pföhler selber habe sich nicht geäußert. Zeugen zufolge sei er nur zweimal kurz in der Technischen Einsatzleitung (TEL) gewesen, einmal gegen 19.20 Uhr, um Innenminister Roger Lewentz zu treffen, und einmal vorher, zwischen 17 und 18 Uhr.

Einsatzleitung völlig unterbesetzt

Die TEL in der Kreisverwaltung sei personell völlig unterbesetzt und ab einem gewissen Zeitpunkt auch völlig überfordert gewesen, sagte der LKA-Beamte. Der ehrenamtliche Brand- und Katastrophenschutzinspekteur (BKI) habe keine Zeit gehabt, die Lage in Ruhe zu bewerten, und sei Teil der Sachbearbeitung, aber kein Einsatzleiter gewesen. Pföhler habe erklärt, er habe an dem Tag

Regenwasserläufe auf privaten Grünflächen herangezogen werden.

Durch den jeweiligen Grundstückseigentümer ist dabei sicherzustellen, dass sobald die Regenmenge die zulässige Einleitmenge übersteigt, diese schadlos auf der eigenen Fläche zurückgehalten werden kann, ohne die eigene Bausubstanz zu schädigen und auf Nachbargrundstücke (und öffentliche Verkehrswege) abgeleitet zu werden. Diese Anforderung ist im Rahmen der Freiflächenplanung frühzeitig zu beachten. Durch diese Rückhaltung muss ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gewährleistet werden. Der entsprechende Nachweis nach DIN 1986-100 ist mit dem Bauantrag zu führen.

D.h. die gesamte Planung hat die Folgen einer künftigen Bebauung im Blick und sieht Maßnahmen vor, die diese Folgen vermeiden bzw. auf ein zumutbares Restrisiko beschränken.

In Bezug auf die Ausführungen zur unpopulären Einschränkung des Bauens wird auf die Abwägung in der Drucksache G-22/166, Anlage 7, Nr. B.2.7 verwiesen.

zu den Bezugnahmen Ahrtal

Die übermittelten Artikel / Beiträge von n-tv vom 12.10.2022 werden zur Kenntnis genommen. Eine Bewertung wird durch die Stadt Freiburg an dieser Stelle nicht erfolgen. Die nebenstehenden Analogieschlüsse zwischen den Ereignissen (Handeln der Akteure, Verhältnisse im Katastrophenschutz, etc.) im Ahrtal und möglichen Szenarien in Freiburg fußen auf keiner nachvollziehbar dargelegten Faktenlage.

zum Thema Klima

Das Handlungsfeld Hitze der Klimaanpassung wird über ein Bündel von Festsetzungen im Baugebiet bauplanungsrechtlich umgesetzt. Nennenswert positiven Effekt haben insbesondere folgende Festsetzungen:

- Beschattung durch insgesamt mindestens 217 Baumneupflanzungen (Bäume 1. Ordnung);
- Beschränkungen des Versiegelungsgrads im gesamten Gebiet;
- Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung und zur Begrünung der Tiefgaragen;
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen: Gewässerstrandstreifen entlang des Mühlbachs, Geländestreifen entlang der Dreisam, Parkanlage und Spielplätze / Ballspielfeld,
- Festsetzung privater Grünflächen für „Gärtnern in Freiburg“;
- Vermeidung glänzender Oberflächenmaterialien und -farben,
- Umsetzung der energiegutachterlichen Empfehlungen;

Damit soll dem Risiko einer zunehmenden Hitzebelastung im Plangebiet selbst aber auch darüber hinaus entgegengewirkt werden. In einem vom Klimaanpassungskonzept als Entlastungsbereich definierten Gebiet sind Anpassungsmaßnahmen über die engen lokalen

keine Einsatzleitung gehabt, weil er diese Funktion bereits 2018 dem BKI "auf Dauer und generell" übertragen habe.

Zu den strafrechtlichen Ermittlungen gegen den CDU-Politiker und den damaligen BKI sagte der Beamte, es bleibe die Frage offen, was gewesen wäre, wenn Pföhler die Leitung übernommen hätte und welche Maßnahmen er hätte treffen können und wie diese gewirkt hätten.

Bei der Flutkatastrophe vor einem Jahr (14./15. Juli) waren mindestens 135 Menschen im nördlichen Rheinland-Pfalz ums Leben gekommen, darunter 134 im Ahrtal. 766 Menschen wurden verletzt. Auf einer Länge von 40 Kilometern an der Ahr wurden Straßen, Brücken, Gas-, Strom- und Wasserleitungen und rund 9000 Gebäude zerstört oder schwer beschädigt. Allein im Ahrtal sind rund 42.000 Menschen betroffen, landesweit etwa 65.000.

Quelle: ntv.de, chf/dpa

So sieht die Bebauung von Flußauen in Deutschland aus! Falsche Gutachten, unfähige Einsatzleitung und Politiker.

Genau so etwas droht Freiburg.

Und: Im Ahrtal wird gerade wieder alles aufgebaut, ohne Respekt vor der Natur und neuen Fluten. Eine gigantische Fehlallokation. Wer zahlt das?

[Schreiben 2 vom 12.10.2022:]

Rheinland-pfälzischer Innenminister Lewentz tritt zurück Der Minister, der die Ahrflut-Katastrophe nicht bemerkt haben will

Der rheinland-pfälzische Innenminister Lewentz zieht mit seinem Rücktritt die Konsequenz aus immer fragwürdigeren Erklärungsversuchen zum Umgang mit der Ahrflut. Ihm droht Anklage aufgrund fahrlässiger Tötung.

Das könnte auch bald für Freiburgs Politiker und Stadtplaner gelten, wenn Zinklern usw. absäuft.

Die Wasserwirtschaftsverbände fordern: Hört auf, Flächen zu versiegeln! Fällt Regen auf Dächer, Straßen, Parkplätze. kann das Wasser nicht versickern. Die gesamte Infrastruktur ist bisher darauf ausgerichtet, Wasser loszuwerden, abzuleiten in Kanäle oder Bäche. Selbst Felder und Sportplätze haben heute Drainagen. Doch die heftiger werdenden Starkregen lassen dann weiter unten alles überlaufen. Die Folgen können schwerwiegend sein.

Bebauung einzuschränken, ist unpopulär. Menschen wollen zunehmend in Einfamilienhäusern mit Garten wohnen, Kommunen wollen Gewerbe ansiedeln, um Arbeitsplätze und Einnahmen zu schaffen. Die

Grenzen hinaus von Bedeutung. Dies trifft in besonderem Maße auf den Grünzug entlang der Dreisam zu. Im Plangebiet wird dieser Entlastungsbereich durch die Anlage einer breiten öffentlichen Grünfläche entlang der Dreisam gestützt.

zum Thema Verkehr

Der alleinige Anschluss über den Knoten Breisgauer Straße/ Paduaallee zusammen mit dem Halbanschluss (rechts rein, rechts raus) am P+R-Platz wurde gutachterlich auf seine Leistungsfähigkeit geprüft und als ausreichend leistungsfähig bewertet. Das gewählte Verkehrskonzept hat den Vorteil, dass die zusätzlichen Verkehre an der Stelle in das vorhandene Verkehrsnetz eingeleitet werden, die über Leistungsfähigkeitsreserven verfügt und den Ziel- und Quellverkehr aus dem neuen Wohngebiet ohne Umwege auf das übergeordnete Straßennetz führt. Damit wird die zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Breisgauer Straße und damit die Belastung der Anwohner_Innen minimiert.

zum Thema Hochwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Hochwassergebiet und kann daher bebaut werden. In Bezug auf weitergehende Ausführungen zum Thema Hochwasser wird auf die Abwägung in der Drucksache G-22/166, Anlage 7, Nr. B.2.4 verwiesen.

zum Thema Lärm

Richtig bleibt, im Lärmgutachten wurde unter Kapitel 3.4.2 Nachbarschaft untersucht, wie sich das Plangebiet und dessen Zufahrt auf die Lärmbelastung an der Alois-Eckert-Str. und an der Breisgauer Straße auswirken. Richtig ist auch, dass explizit auf den beiden nebenstehend genannten Anwesen in der Alois-Eckert-Straße keine Immissionsorte geprüft wurden. Jedoch lassen sich die Aussagen zu den Immissionsorten VE-21 und VE-22, die beide deutlich näher an den emittierenden Straßen Paduaallee und künftige Plangebietszufahrt liegen, übertragen.

Richtig bleibt auch, dass der Flächennutzungsplan den Bereich zwischen Mühlbach und Breisgauer Straße durch ganz Lehen hindurch als gemischte Bauflächen dargestellt. Zutreffend ist aber auch, dass in dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan "Alois-Eckert-Straße" eine Teilfläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll. Die für die Lärmsituation im Bereich zwischen Caritas und Breisgauer Straße entscheidende Feststellung im Lärmgutachten zum Plangebiet "Im Zinklern" ist jedoch, dass im Vergleich zum Prognose-Nullfall das Plangebiet zu keiner weiteren Lärmbelastung bzw. zu Unterschieden von lediglich 0,1 – 0,6 dB(A) tagsüber und -0,1– 0,3 dB(A) in der Nacht (vgl. Anlage 2.4.1 und 2.4.2 des Lärmgutachtens) führt - und diese ist unabhängig von welcher Art der baulichen Nutzung bzw. Gebietskategorie dort auszugehen ist.

Damit trifft die Aussage, dass aus der Prüfung nach den Vorgaben der 16. BImSchV somit keine Lärmschutzansprüche für den Neubau der Erschließungsstraße und

<p>Agrarindustrie will Land nutzen und nicht brachliegen lassen. Doch die Natur braucht ihren Raum. In Zeiten des Klimawandels umso mehr, gerade beim Hochwasserschutz. Es wird Zeit für Politiker, den Menschen das zu erklären. Denn: Pro Jahr werden in Deutschland rund 200 qkm bebaut, eine Fläche in der Größe von Hannover.</p> <p>n-tv, 12.10.2022</p> <p><i>[Foto an dieser Stelle nicht mit abgedruckt.]</i></p> <p>Im Ahrtal waren rund 42.000 Menschen von der verheerenden Flut betroffen.</p> <p>*****</p> <p><i>[Schreiben 3 vom 22.11.2022: Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren "Im Zinklern" (Plan-Nr. 5-100) sowie "Alois-Eckert-Straße" (Plan-Nr. 5-124)]</i></p> <p>Leider habe ich auf meine Anfrage, wie viele Bäume auf dem Bebauungsareal Im Zinklern gefällt werden sollen, nicht reagiert. Schade, dass nicht transparent vorgegangen wird, was einem schließen lässt, dass da etwas zurückgehalten wird. Ämter sollten solche Tricks vermeiden, denn Bürger sind König, nicht die nachgeordnete Verwaltung auf scheinbar hohem Ross.</p> <p>Daher werde ich formal einen weiteren Einspruch erheben müsse, um doch eine Antwort zu erhalten. Im Anhang finden Sie meinen neuen Einspruch.</p> <p>Die Wasserwirtschaftsverbände fordern: Hört auf, Flächen zu versiegeln! Fällt Regen auf Dächer, Straßen, Parkplätze, kann das Wasser nicht versickern. Die gesamte Infrastruktur ist bisher darauf ausgerichtet, Wasser loszuwerden, abzuleiten in Kanäle oder Bäche. Selbst Felder und Sportplätze haben heute Drainagen. Doch die heftiger werdenden Starkregen lassen dann weiter unten alles überlaufen. Die Folgen können schwerwiegend sein.</p> <p>Bebauung einzuschränken, ist unpopulär. Menschen wollen zunehmend in Einfamilienhäusern mit Garten wohnen, Kommunen wollen Gewerbe ansiedeln, um Arbeitsplätze und Einnahmen zu schaffen. Die Agrarindustrie will Land nutzen und nicht brachliegen lassen. Doch die Natur braucht ihren Raum. In Zeiten des Klimawandels umso mehr, gerade beim Hochwasserschutz. Es wird Zeit für Politiker, den Menschen das zu erklären. Denn: Pro Jahr werden in Deutschland rund 200 qkm bebaut, eine Fläche in der Größe von Hannover.</p> <p>Ich möchte folgende Einwände bzw. Einsprüche gegen den o.g. Bebauungsplan Im Zinklern und Alois-Eckert-Straße (publiziert am 26.10.22 im Lehener Mitteilungsblatt) vorbringen:</p> <p>Laut Klimagutachten wird Lehen bei bestimmten Wetterlagen aufgeheizt. Durch die Bebauungsplanänderungen</p>	<p>der Erweiterung des P+R-Platzes hervorgehen, weiterhin zu.</p> <p>Wird nun zusätzlich die angestrebte Planung im Plangebiet "Alois-Eckert-Straße" in die Betrachtung der Lärmsituation einbezogen, kann festgestellt werden, dass nach Realisierung der dort möglichen Bebauung entlang der Alois-Eckert-Straße eine Lärminderung von ca. 2 - 3 dB(A) erreicht wird.</p> <p><u>zu den Bezugnahmen Bebauungsplan "Alois-Eckert-Str."</u></p> <p>Die Teile der Stellungnahme, die allein den Bebauungsplan "Alois-Eckert-Straße" betreffen, werden in der dazu vorgenommenen Abwägung und der dazu erarbeiteten Drucksache behandelt.</p> <p><u>zum Thema Gutachten</u></p> <p>Das Thema Anzahl von Gutachten zum selben Sachverhalt wurde hinreichend in der Abwägung in der Drucksache G-22/166, Anlage 7, Nr. B.2.2 dargelegt. Alle Erwachsenen, die auf dem Teppich geblieben sind, werden darauf verwiesen.</p> <p><u>zu den allgemeinen, nicht spezifisch auf das Plangebiet "Im Zinklern" bezogenen Ausführungen</u></p> <p>Die allgemeinen, nicht spezifisch auf das Plangebiet "Im Zinklern" bezogenen Ausführungen können im Rahmen dieser Abwägung nicht behandelt werden. Wie die Stadt Freiburg in Bezug auf die vielfältigen Aufgaben und Ansprüche, die in einer Gesellschaft bestehen, umgeht, wurde hinreichend in der Abwägung in der Drucksache G-22/166, Anlage 7, Nr. B.2.7 dargelegt. Darauf wird verwiesen.</p> <p>Zum Knotenpunkt Breisgauer Straße / Sundgaullee / Paduaallee wurden hier weiter oben bereits Ausführungen gemacht.</p> <p><u>zum Thema Ausgleichsflächen</u></p> <p>Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist nach den gesetzlichen Vorgaben erstellt worden. Der daraus ermittelte Umfang und die Art von Ausgleichsmaßnahmen ist daher keine Mogelpackung. Dieser Vorwurf wird zurückgewiesen.</p> <p>Wie in allen Bebauungsplänen wurden auch hier die natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen in der Reihenfolge ausgesucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Plangebiet (hier Dreisam- und Mühlbachgrünzug) 2. In räumlicher Nähe zum Plangebiet (hier Lehener Bergle, bei der Gaskugel) 3. Im sonstigen Stadtgebiet (hier St. Georgen) 4. Im Umland Freiburgs (hier keine) <p>Die für den Ausgleich herangezogenen Flächen müssen eine Aufwertung im Sinne des Naturschutzes erfahren. Für geschützte Arten sind die dafür herangezogenen (Grün-)Flächen so gestaltet werden, dass sie für die im Plangebiet vorgefundenen Arten als Habitate dienen.</p>
---	---

<p>in 2022 ist zudem eine weitere Verschlechterung zu befürchten.</p> <p>Daher ist es u.a. wichtig, die genaue Anzahl der Bäume (egal welchen Baumdurchmessers) und des Gehölzes zu kennen, die im Zuge der Bebauung nach neuestem Plan gefällt – d.h. euphemistisch „stillgelegt“ - werden sollen. Bitte teilen Sie mir mit, wie viel das sind.</p> <p>Ich erhebe schon vorab Einspruch wegen klimatischer Aufheizung gegen diese Fällungen. Die Zufahrt Zinklern ist völlig falsch geplant. Die Anbindung an die Breisgauer Str. im Norden (Stichstraße) wie im Westen gegenüber der Ausfahrt der VAG-Haltestelle Paduaallee ist mehr als abenteuerlich. Wie soll man da noch über die Sundgaubrücke kommen? Schon jetzt ist das ein Geduldspiel für Fußgänger, Radler, Autofahrer, VAG-Busfahrer! Die Kreuzung wird zum Monstrum. Die einzige Auto-Zufahrt, die passen würde, wäre die Anbindung im Norden Richtung Autobahnzubringer.</p> <p>Das Gebiet liegt im Überschwemmungsbereich und daher nicht bebaubar. Die Gutachten sind alle veraltet, da jetzt mehr Menschen dort wohnen sollen. Neue wären zu erstellen. Das Ahrtal sollte Ihnen eine Warnung sein.</p> <p>Ziel der Stadt sollte auf dem eigenen Gebiet ein klimafreundliches, nachhaltiges Handeln sein.</p> <p><i>Die Planung 5-124 ist gegenüber dem Eigentümer ein unerhörtes, schändliches Vorgehen. Es wird Druck aufgebaut, mehr hat man nicht in der Hand. Der Eigentümer will Ihre absurden Bauideen nicht. Lassen Sie ihn in Ruhe. Die Tiefgaragenausfahrt im Plan 5-124 ist für die kleine Alois-Eckert-Straße nicht hinnehmbar. Der Verkehrslärm ist für die geplante Wohnbebauung viel zu hoch. Das Lärmgutachten besagt das.</i></p> <p>Ich bitte die Stadtverwaltung meine Einlassungen zu prüfen und erbitte mir eine Rückantwort. Meine Schreiben zu vor wurden nicht beantwortet, was ich als Arroganz der Verwaltung sehe. Bürgernah ist etwas anderes.</p> <p>*****</p> <p><i>[Schreiben 4 vom 24.11.2022: Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren "Im Zinklern" (Plan-Nr. 5-100) sowie "Alois-Eckert-Straße" (Plan-Nr. 5-124) - Die Stellungnahme bezieht sich auf die Rückmeldung über das Abwägungsergebnis aus der 1. Offenlage zum Bebauungsplanverfahren "Im Zinklern", über das der Gemeinderat in seiner Sitzung am 04.10.2022 entschieden hat.]</i></p> <p>Vielen Dank für Ihre Stellungnahme vom 18.11.22 zu Zinklern.</p> <p>Hier meine Erwiderung</p> <p>B.2.1 Zu Ihrer Antwort: Leider ist das nicht richtig. Die Lärmprognose beziehen die Anwesen in der Alois-Eckert-Str. 2 und 4 nicht mit ein. Das ist kein Mischgebiet. Das Mischgebiet wird auch nicht bleiben, da dort nur Wohnungen gebaut werden sollen und die Gaststätte ist schon stillgelegt.</p>	<p><u>zum Thema Bäume</u></p> <p>Wie in der Drucksache G-22/166, Anlage 7, Nr. B.2.8 und B.2.11 dargelegt, werden im Plangebiet ca. 290 Einzelbäume neu gepflanzt. Da in den privaten Bauflächen die Anzahl der geforderten Neupflanzungen von der Wuchsgröße abhängig ist, kann die Anzahl zwischen 217 bei Neupflanzung von großen Bäumen und 363 bei Neupflanzung von kleineren Bäumen variieren.</p>
--	--

B.2.2 zu Ihrer Antwort: Ein Gutachten ist nie ausreichend. Es bedarf bei so einer Dimension mindestens zwei unabhängige Gutachten. Ich bin selbst Lärmgutachter gewesen und weiß, was Kollegen so berechnet hatten. Der wirtschaftliche Zwang vermag einiges. Schon aus Eigenschutz würde ich als Stadt so handeln. Siehe Ahrtal, da wäre doch Vorsicht geboten. Generalverdacht? Bleiben Sie auf dem Teppich und werden Sie erwachsen.

B.2.4 und B.2.7, zu Ihrer Antwort: Sie sollten nicht bauen, denn wo bleiben die Äcker für unsere Nahrung? Sie bauen auf Teufel komm raus an allen Ecken in Freiburg, und es wird niemals reichen. Auch Dietenbach wird nicht reichen. Wo bleibt denn der Umweltschutz? Beton oder Teer ist niemals umweltfreundlich, auch wenn Sie mit Fassadenbegrünung etc. das verschleiern wollen. Immer mehr, aber aus ideologischen Gründen niemals sagen wollen, dass wir überbevölkert sind, auch in Freiburg. Im Gegenteil, man will mehr Leute. So geht das nicht. Man kann Sie einfach nicht ernst nehmen mit Ihrem wortradikalsten Umweltgerede, aber scheitern auf dem untersten Niveau in der Wirklichkeit. Der bebaute Boden ist und bleibt unfruchtbar. Das gilt für Freiburg, BaWü und Deutschland, wo die Grünen die obersten Betonier sind. Mehr Leute, mehr Beton, weniger Grün, mehr Verkehr, mehr Schadstoffe, weniger gesunde Nahrung, und das weltweit.

Weil alle bauen, bauen Sie auch!? Freiburg am Rhein - tolle Schlagzeile? Wo ist Ihr Konzept, Ihr Grünen in Deutschland? 400.000 neue Wohnungen pro Jahr, so die Koalition. Furchtbar, ihr Umweltverschmutzer. Mehr Wohnungen ziehen immer mehr Leute an.

Und zum Belästigen von Bürgern, die nicht bauen wollen, kein Wort. Das ZMF wird auch wegfallen, vielleicht hat Rust Interesse daran.

B.2.5 zu Ihrer Antwort: Auf die Kreuzung mit der Breisgauer Str./ Sundgaualleebrücke sind Sie nicht eingegangen. Ein Monstrum an Verkehr wird errichtet werden.

B.2.6 zu Ihrer Antwort: Ihre Ausgleichsflächen sind zum Teil Mogelpackungen. Entweder werden Tierbiotope einfach auf bestehendem Grün umgesiedelt, oder die „Ausgleichsmaßnahmen“ sind gar nicht räumlich unmittelbar, sondern oft Kilometer bis Zehner-Kilometer weit weg. Das ist doch unseriös und mehr als kurios. Selbst die BZ lacht darüber.

B.2.8 zu Ihrer Antwort: Ich darf also davon ausgehen, dass die 290 Bäume im Zinklern gepflanzt werden und nicht in Bötzingen oder anderswo?

C KEINE ANREGUNGEN

C.1	Zweckverband Regio-Nahverkehr (Schreiben vom 24.11.2022)
C.2	Freiburger Verkehrs AG (VAG) (Schreiben vom 21.11.2022)
C.3	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht (Schreiben vom 18.11.2022)
C.4	Gemeindeverwaltungsverband March-Umkirch (Schreiben vom 17.11.2022)
C.5	Gemeinde March (Schreiben vom 14.11.2022)
C.6	bnNETZE GmbH (Schreiben vom 07.11.2022)

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung	Herr Staible	4040	03.03.2023

Betreff:**Aufhebung Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Zinklern (SEM Zinklern)**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. HFA	13.03.2023		X	X	
2. BaUStA	16.03.2023	X		X	
3. GR	21.03.2023	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): ja, durchgeführt in
Lehen am 16.03.2022

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

Auswirkungen auf den Klima- und Artenschutz: nein

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die „Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festsetzung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Im Zinklern (Entwicklungssatzung)“ gemäß Anlage der Drucksache G-23/013.

Anlage:

Satzung der Stadt Freiburg i. Br. zur Aufhebung der „Satzung über die förmliche Festsetzung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Im Zinklern (Entwicklungssatzung)“

1. Ausgangslage

Die Überlegungen der früher selbstständigen Gemeinde Lehen zur Entwicklung eines Wohngebietes im Gewann „Im Zinklern“ reichen bis in die 50er Jahre des vergangenen Jahrhunderts zurück und wurden in der Folge in einer Zusatzvereinbarung zur Eingliederungsvereinbarung mit der Gemeinde Lehen von 1971 verankert.

Nachdem die Fläche 1980 im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche gekennzeichnet worden war, wurde erstmals 1989 ein Aufstellungsbeschluss gefasst und das Gebiet 1992 in die Bebauungspläne Zinklern I und II aufgeteilt. Da die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümer_innen allerdings zu keinem Erfolg führten, wurden beide Bebauungsplanverfahren 2007 eingestellt, um einen Neubeginn der Planung auf der geänderten Darstellung des FNP 2020 zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat am 14.12.2010 den Grundsatzbeschluss für einen Bebauungsplan im Gebiet „Im Zinklern“ gefasst und die Durchführung vorbereitender Untersuchungen beschlossen (Drucksache G-10/229). Weiterhin wurde vom Bau- und Umlageausschuss am 30.11.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet und die Vorbereitung einer Mehrfachbeauftragung beschlossen (Drucksache BA-11/043). Mit den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen wurde nachgewiesen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen zur Festlegung des Untersuchungsbereichs in Zinklern als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorliegen.

Um das zukünftige Baugebiet „Im Zinklern“ in Freiburg-Lehen zu entwickeln und die festgelegten Entwicklungsziele zu erreichen, hat der Gemeinderat am 12.03.2013 die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) gemäß § 165 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und eine Entwicklungssatzung erlassen (vgl. Drucksache G-13/028).

2. Aufhebung Entwicklungssatzung

Bereits mit Erlass der Entwicklungssatzung „Im Zinklern“ wurde die Verwaltung damit beauftragt zu prüfen, ob und welche Möglichkeiten sich finden lassen, auf vertraglicher Basis die Entwicklungsziele für das Baugebiet „Im Zinklern“ umzusetzen. Sollte sich auf vertraglicher Basis die Gebietsentwicklung als möglich erweisen, könnte die Entwicklungssatzung wieder aufgehoben werden.

In Gesprächen mit den Grundstückseigentümer_innen und auf Basis der Ergebnisse von sieben Dialoggruppenterminen mit der Bürgerschaft und einer Klausurtagung mit dem Ortschaftsrat Lehen, konnte sich in der Folge darauf verständigt werden, die Entwicklungsziele sowie den städtebaulichen Entwurf über das Instrument des städtebaulichen Vertrages als sog. milderes Mittel zu realisieren. Ein beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg eingereichter Normenkontrollantrag gegen die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurde daraufhin

Ende 2014 ruhend gestellt und soll mit Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zurückgenommen werden.

Damit war der Weg bereitet im Jahr 2015 einen erneuten Grundsatzbeschluss für den Bebauungsplan „Im Zinklern“ zu fassen, der 2017 in einen Offenlagebeschluss mündete, allerdings erneut mangels Einigung mit den Grundstückseigentümer_innen nie vollzogen wurde.

Wie bekannt, erfolgten in den Jahren 2018 bis 2020 eine externe und interne Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs, die Aktualisierung diverser Gutachten und intensive Verhandlungen mit den beiden Hauptinvestoren. Am 15.06.2021 hat der Gemeinderat den darauf aufbauenden Offenlageschluss (Drucksache G-21/102) bzw. aufgrund von Einwendungen und Plananpassungen am 04.10.2022 den 2. Offenlagebeschluss (Drucksache G-22/166) gefasst. Damit einhergehend konnte erfolgreich der städtebauliche Vertrag inkl. eines Ergänzungsvertrages abgeschlossen werden.

Mit Drucksache G-23/030 soll nun für das Bebauungsplanverfahren „Im Zinklern“ der Satzungsbeschluss herbeigeführt werden. Die planerischen Zielvorstellungen und Entwicklungsziele (u. a. die Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit rd. 550 Wohneinheiten inkl. entsprechender Infrastrukturmaßnahmen) können in Verbindung mit dem städtebaulichen Vertrag damit umgesetzt werden. Die im Jahr 2013 erlassene städtebauliche Entwicklungssatzung ist somit entbehrlich und soll mit Beschluss der beigefügten Satzung (sog. Aufhebungssatzung, siehe Anlage) daher aufgehoben werden.

3. Ausblick

Mit Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Im Zinklern“ und dem Beschluss der Satzung zur Aufhebung der Entwicklungssatzung kann durch das Vermessungsamt das amtliche Umlegungsverfahren eingeleitet werden. Der Umlegungsbeschluss soll nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung in der nächsten Sitzung des Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 19.04.2023 beschlossen werden. Vorbereitende Schritte dazu wurden bereits durchgeführt.

Parallel wird durch das Garten- und Tiefbauamt die Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen erarbeitet. Der Baubeginn für die Erschließungsanlagen ist derzeit für das erste Quartal 2024 vorgesehen, vorbereitende Maßnahmen werden voraussichtlich ab September 2023 aufgenommen (u. a. Artenschutzmaßnahmen und Kampfmittelsondierung). Für Teilflächen (rd. 600 m²), die für die Herstellung der öffentlichen Erschließung von einem nicht mitwirkungsbereiten Eigentümer benötigt werden, wird die Stadt Freiburg im Rahmen des amtlichen Umlegungsverfahrens eine vorzeitige Besitzeinweisung beantragen, mit der die Stadt die Befugnis erhalten soll, auf die Fläche bereits vor bestandskräftigem Abschluss des Umlegungsverfahrens zuzugreifen.

Der weitere Zeitplan gestaltet sich wie folgt:

- Satzungsbeschluss Aufhebungssatzung und Bebauungsplan: 03/2023
- Formaler Vollzug der Aufhebungssatzung (u.a. öffentliche Bekanntmachung, Löschung Vormerkungen im Grundbuch): ab 04/2023
- Beginn Umlegungsverfahren: 04/2023
- Vorzeitige Besitzeinweisung und Vorbereitung der Erschließung: 2. HJ 2023
- Erschließungsbeginn: Anfang 2024

Sollten keine weiteren Verzögerungen eintreten, so kann mit der Aufsiedlung des Baugebietes „Im Zinklern“ voraussichtlich ab ca. Ende 2025 begonnen werden.

Ansprechpartnerin ist Frau Mayer-Salomon, Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung, Tel.: 0761/201-4020.

- Bürgermeisteramt -

Anlage zur DRUCKSACHE G-23/013

Satzung der Stadt Freiburg i. Br. zur Aufhebung der „Satzung über die förmliche Festsetzung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Im Zinklern (Entwicklungssatzung)“

vom (*Datum des Satzungsbeschlusses*)

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) und des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am (*Datum des Satzungsbeschlusses*) folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Aufhebung der Entwicklungssatzung

Die Satzung der Stadt Freiburg im Breisgau über die förmliche Festsetzung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Im Zinklern (Entwicklungssatzung) vom 12.03.2013 wird aufgehoben.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.