

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	30.10.2024

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Auwaldstraße 13“, Plan-Nr. 5-129 (Landwasser) - Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

a) Aufstellungsbeschluss

b) Billigung der Planungskonzeption für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
BaUStA	06.11.2024	X			X

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

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

Beschlussantrag:

1. Der Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt gemäß der Drucksache BaUStA-24/016 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Stadtteil Landwasser für den Bereich der Flst.Nrn.

8325/10, 8325/11, sowie Teilflächen der Flst.Nrn 8326 (Auwaldstraße) und 2970/16 (Stadtbahnlinie) begrenzt

- im Norden durch die Grenze zum mit Garagengebäuden bebauten Grundstück mit Flst.Nr. 8325/6,
- im Osten durch die Stadtbahnlinie 1 Landwasser - Littenweiler,
- im Süden und Westen durch die Auwaldstraße,

Bezeichnung: Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Auwaldstraße 13“, Plan-Nr. 5-129.

2. **Der Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt die unter Nr. 3 beschriebene und in Anlage 4 der Drucksache BaUStA-24/016 dargestellte Planungskonzeption als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Auwaldstraße 13“, Plan-Nr. 5-129.**
-

Anlagen:

1. Lage des Plangebiets
2. Abgrenzung des Plangebiets
3. Protokoll zur Umwelterheblichkeitsprüfung vom 05.02.2024
4. Projekt-Skizzen (Stand: 13.06.2024)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das rd. 6.900 m² große Plangebiet liegt prominent zwischen der Stadtbahnlinie 1 / Elsässerstraße und der Auwaldstraße am (Haupt-)Eingang zum Stadtteil Landwasser. Es umfasst im Wesentlichen die beiden Grundstücke mit den Flst.Nrn. 8325/10 und 8325/11 mit einer Fläche von insgesamt 4.639 m², auf denen sich derzeit noch eine Tankstelle sowie befristet bis zur Fertigstellung des neuen Einkaufszentrums ein Lebensmittelmarkt und weitere Einrichtungen zur Nahversorgung des Stadtteils (z. B. Apotheke, Post, Café) befinden. Künftig wird die Querung über die Elsässer Straße barrierefrei über eine Signalanlage erfolgen, so dass der noch bestehende Fußgängersteg abgebrochen werden kann. Damit können auch Teilflächen der derzeit noch städtischen Grundstücke mit den Flst.Nrn. 8326 und 2970/16 mit einer Größe von etwa 500 m² in das Plangebiet aufgenommen bzw. dem Vorhabenträger verkauft werden.

Zur Haltestelle Diakoniekrankenhaus der Stadtbahnlinie 1 sind es fußläufig ca. 150 m und zur Bushaltestelle Wirthstraße der Linie 36 ca. 300 m.

2. Ausgangslage

Neben der noch bestehenden Tankstelle befand sich im Plangebiet lange Zeit ein Autohaus mit Werkstattbetrieb. Nachdem das Autohaus den Betrieb eingestellt hatte, lag das Gelände zunächst brach. Seit 2020 diente das Areal sowie das darauf befindliche Gebäude der Nahversorgung für den Stadtteil, weil das ca. 150 m südlich vom Plangebiet liegende, bisherige Einkaufszentrum abgerissen und durch ein neues Einkaufszentrum mit darüberliegenden Wohnungen ersetzt wurde (vgl. Bebauungsplan „Stadtteilmitte Landwasser“, Plan-Nr. 5-123; Satzungsbeschluss 28.07.2020, Drucksache G-20/152).

Im September 2024 wurde das neue Einkaufszentrum fertiggestellt und eingeweiht. Die Einrichtungen der Nahversorgung sind in dieses neue Gebäude umgezogen. Das Plangebiet steht damit für eine neue, dauerhafte Projektentwicklung zur Verfügung.

In ersten Beratungsgesprächen mit dem Investor wurde seitens der Stadtverwaltung signalisiert, dass der Bau eines Gebäudes mit einer Höhe von 52 m, die sich vom benachbarten Gebäudekomplex „Max und Moritz“ herleitet, unter bestimmten Bedingungen städtebaulich vertretbar ist, sofern neben der notwendigen gestalterischen Qualität (Behandlung im Gestaltungsbeirat) vorrangig vielfältigen Wohnungsgrößen, geförderte Wohnungen, eine lebendige Erdgeschoss-Nutzung, von der der Stadtteil profitiert, ein Platzangebot, das als Treffpunkt dient, sowie Klimaanpassungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Im Juli 2023 und im Februar 2024 wurde das Projekt im Gestaltungsbeirat vorgestellt und beraten.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Mit der heute im Plangebiet bestehenden Bebauung ist der (Haupt-) Eingang zum Stadtteil Landwasser stadträumlich unzureichend ausgebildet. Und auch mit dem durch den Bebauungsplan „Landwasser Mitte II“, Plan-Nr. 5-43, aus dem Jahr 1975 festgesetzten Bauplanungsrecht, das max. fünf Geschosse und einen großen Abstand des Baufensters zur südlichen Auwaldstraße vorsieht, wäre aus heutiger Sicht ein zufriedenstellender Städtebau an dieser prominenten Lage im Stadtteil kaum möglich. Insofern ist das städtebauliche Hauptziel des Bebauungsplanverfahrens, den Stadtteileingang mit einem markanten Gebäude stadträumlich neu zu definieren. Eine lebendige Erdgeschosszone mit Gastronomie, Dienstleistungen etc. sowie ein großes und vielfältiges Wohnungsangebot sind die weiteren wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung.

Die beiden Beratungsrunden im Gestaltungsbeirat haben eine Gebäudekubatur hervorgebracht (vgl. Anlage 4), die diese städtebaulichen Zielsetzungen miteinander verbindet. Indem im Sockelgeschoss (Tief- und Hochparterre) um die Parkgarage herum die öffentlichkeitswirksamen Nutzungen entlang der Auwaldstraße gelegt werden, trägt es zur Belebung des öffentlichen Raums bei.

Die Eingänge zu den etwa 125 Wohnungen liegen an einem begrünten Innenhof bzw. an einem halböffentlichen Platz auf dem Sockelgeschoss. Neben Aufzügen führt eine großzügige Freitreppe zum Platz nach oben. Er ist nach Westen und Süden Richtung Landwasser offen, so dass der Blick zum Stadtteilzentrum Landwasser hergestellt wird.

Die Wohnungen sind in drei unterschiedlich hohen Gebäudetrakten untergebracht. Der insgesamt 17-geschossige Hochpunkt (52 m) des Gebäudekomplexes liegt im Nordwesten und nimmt die Höhe des Gebäudekomplexes „Max und Moritz“ auf. Der 6-geschossige Trakt (25 m) im Südosten erreicht die Gebäudehöhen der benachbarten Gebäudezeilen im Süden. Mit einer insgesamt 5-geschossigen „Blockrandbebauung“ (13 m) im Osten werden diese beiden höheren Trakte miteinander verbunden und der hochgelegene Innenhof gefasst.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Auwaldstraße erschlossen. Die derzeit vorhandenen Gehwege entlang des Neubaus erfüllen jedoch nicht die erforderlichen Mindestmaße der heute geltenden Richtlinien und Normen. Insbesondere entlang eines 17-stöckigen Gebäudes mit Geschäftsnutzung ist es notwendig, dass für die zu Fuß gehenden ausreichend breite Gehwege zur Verfügung gestellt werden. Der öffentliche Gehweg an der Westseite des Gebäudes soll daher auf 3 m verbreitert werden. Die Kosten für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind vom Projektentwickler zu tragen.

Im weiteren Planungsprozess sind die baurechtlich erforderlichen Stellplätze für die 125 Wohnungen und geplante Gewerbenutzungen in entsprechender Anzahl nachzuweisen. Außerdem sind zur geplanten Gewerbenutzung Angaben zu machen. Es sind entsprechende Kund_innenstellplätze und Anlieferungszonen vorzusehen.

5. Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Zuge einer Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) ermittelt. Das Protokoll dazu ist als Anlage 3 beigefügt. Welche Gutachten im Einzelnen erforderlich werden, kann den Seiten 11 und 12 des UEP-Protokolls entnommen werden. Alle Gutachten müssen bis zum Offenlagebeschluss im Detail vorliegen.

Für den Bebauungsplan ist ein Umweltbeitrag zu erarbeiten.

Da in Landwasser das Grundwasser hoch ansteht, darf nicht tiefer als ca. 1,5 m unter Geländeoberkante gebaut werden. Das hat z. B. zur Folge, dass die notwendige Parkierung oberirdisch untergebracht werden muss.

Die positive Gestaltung der örtlichen Energieerzeugung und Energieversorgungssicherheit im Baugebiet durch den Einsatz erneuerbarer Energien sind integraler Bestandteil einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Darüber hinaus wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des erhöhten lokalen Energiebedarfs, der durch die Bebauungsplanänderung zusätzlich erhöhten städtebaulichen Dichte (Schaffung von Wohnraum) entsteht, geleistet. Hierdurch wird auch die Importabhängigkeit im Energiebereich verringert. Die dezentrale Produktion von Strom trägt auch zur Netzentlastung bei. Energieversorgungs- und Energiepreisisiken werden hierdurch reduziert. Die Verfügbarkeit von lokal erzeugtem regenerativem Strom für E-Mobilität vor Ort wird die Attraktivität des Standorts für Gewerbetreibende, Bewohnende und Besucher_innen erhöhen und den Stadtteileingang aufwerten.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2020 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Da weiterhin ein Mix aus gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen und Wohnen planerisch angestrebt wird, entwickelt sich der Bebauungsplan „Auwaldstraße 13“ aus dem Flächennutzungsplan 2020. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht erforderlich.

7. Verfahrensart / vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Bauvorhaben verlangt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, denn es weicht insbesondere bei der Gebäudehöhe und bei der überbaubaren Grundstücksfläche von dem für dieses Grundstück geltenden Bebauungsplan „Landwasser Mitte“, Plan-Nr. 5-43, deutlich ab. Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan

der Innentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Da neues Planungsrecht für ein einzelnes Bauvorhaben eines Investors geschaffen werden soll, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erarbeitet.

8. Durchführungsvertrag

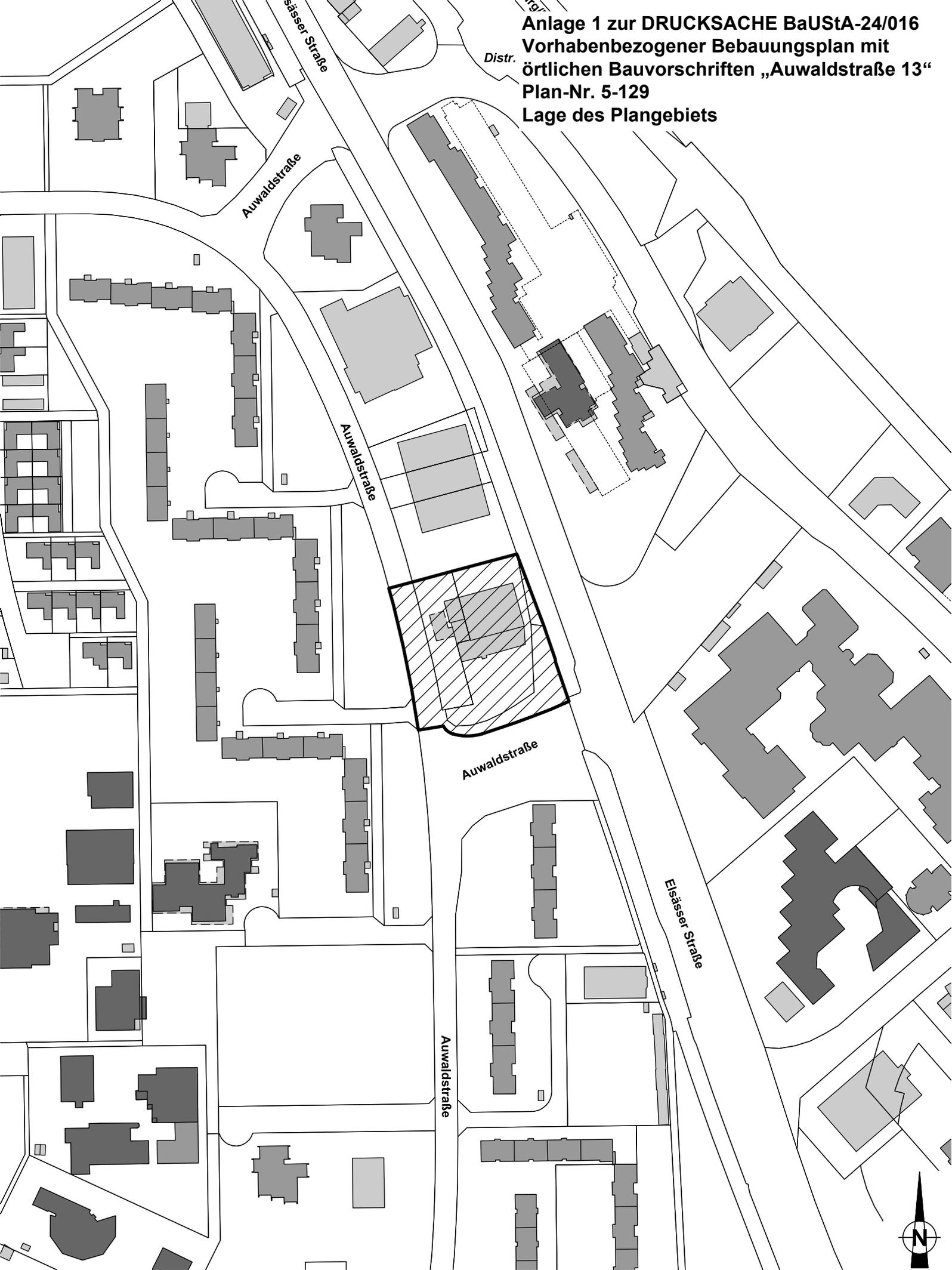
Im weiteren Verfahren ist mit dem Vorhabenträger auf der Grundlage der baulandpolitischen Grundsätze unter Berücksichtigung der Grundsätze der Angemessenheit und Kausalität ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

9. Ausblick

Die frühzeitige Beteiligung ist für Dezember 2024 / Januar 2025 vorgesehen. Eine weitere Beratung im Gestaltungsbeirat ist ebenfalls im Dezember 2024 geplant. Die Offenlage wird für das 2. Halbjahr 2025 angestrebt.

Ansprechperson ist Herr Etter, Stadtplanungsamt, Tel. 0761/201-4162.

Anlage 1 zur DRUCKSACHE BaStA-24/016
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
örtlichen Bauvorschriften „Auwaldstraße 13“
Plan-Nr. 5-129
Lage des Plangebiets



Zeichenerklärung:

15. Sonstige Planzeichen



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen vom
Satzung mit örtlichen Bauvorschriften vom

Verfahrensablauf

Die Beschlüsse im Planungsverfahren wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuches wie folgt gefasst:

- Aufstellungsbeschluss am
- Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: bis
- Formlose Darlegung vom bis
- Erörterung am
- Beschluss zur Veröffentlichung
- Örtliche Bekanntmachung der Veröffentlichung am
- Veröffentlichung vom bis
- Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Freiburg am

Örtliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 10 Abs.3 BauOB und Inkrafttreten am

Stadtplanungsamt

Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster (Stand August 2024) hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb der markierten Fläche (Plangebiet) wird bestätigt.

Bearbeitet von: Ch. Etter
Gezeichnet von: R. Gastingner

(Jerusalem)
Leiter Stadtplanungsamt

Bürgermeisteramt (Dez. I)

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung mit den örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Freiburg i. Br., den
(Martin W. W. Horn)
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt



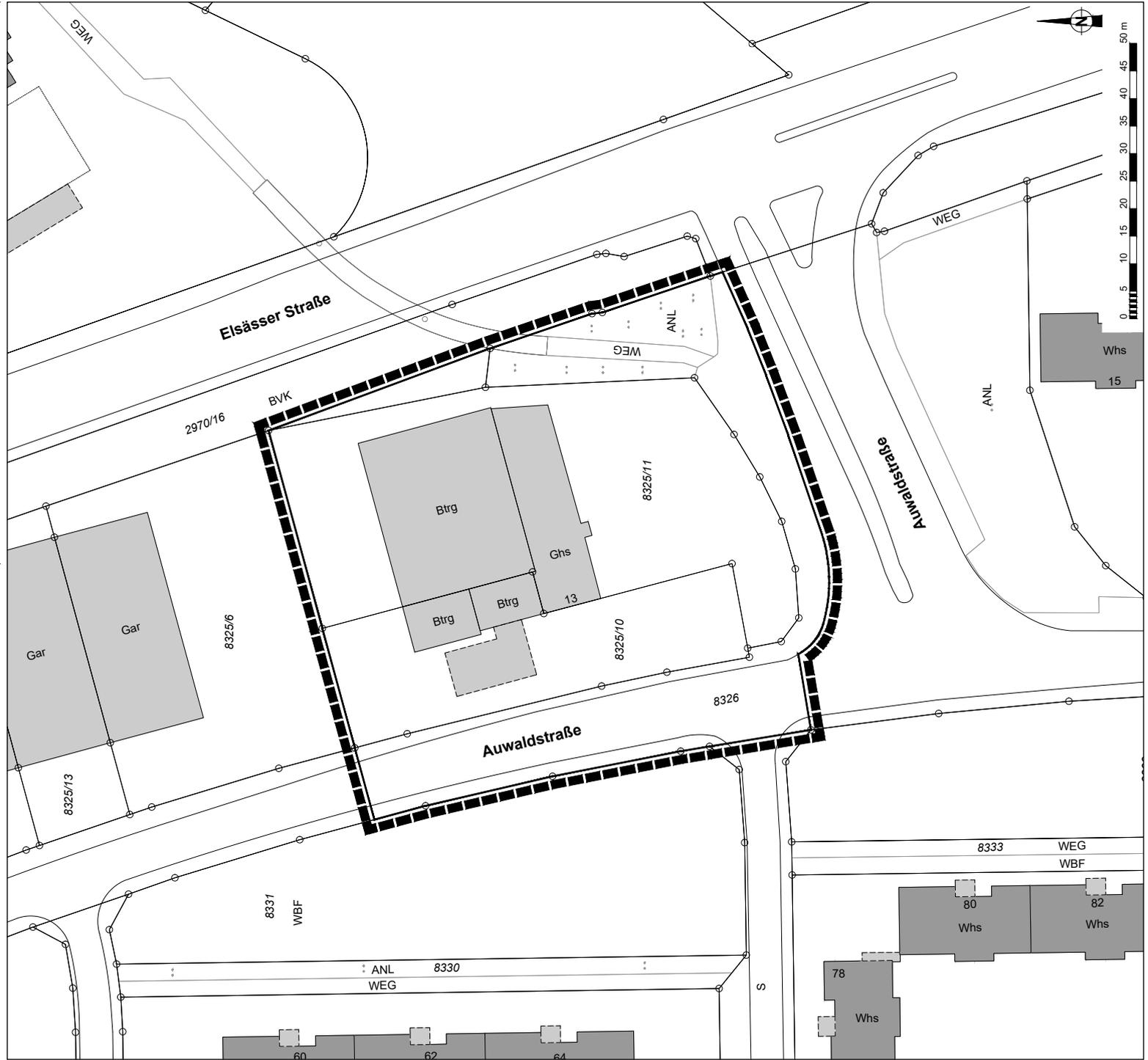
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Auwaldstraße 13“

Plandatum: 20.11.2024

Stadtteil: Landwasser

Maßstab: 1:500

Plan-Nr.: 5-129



UEP

Umwelterheblichkeitsprüfung



zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Freiburg im Breisgau

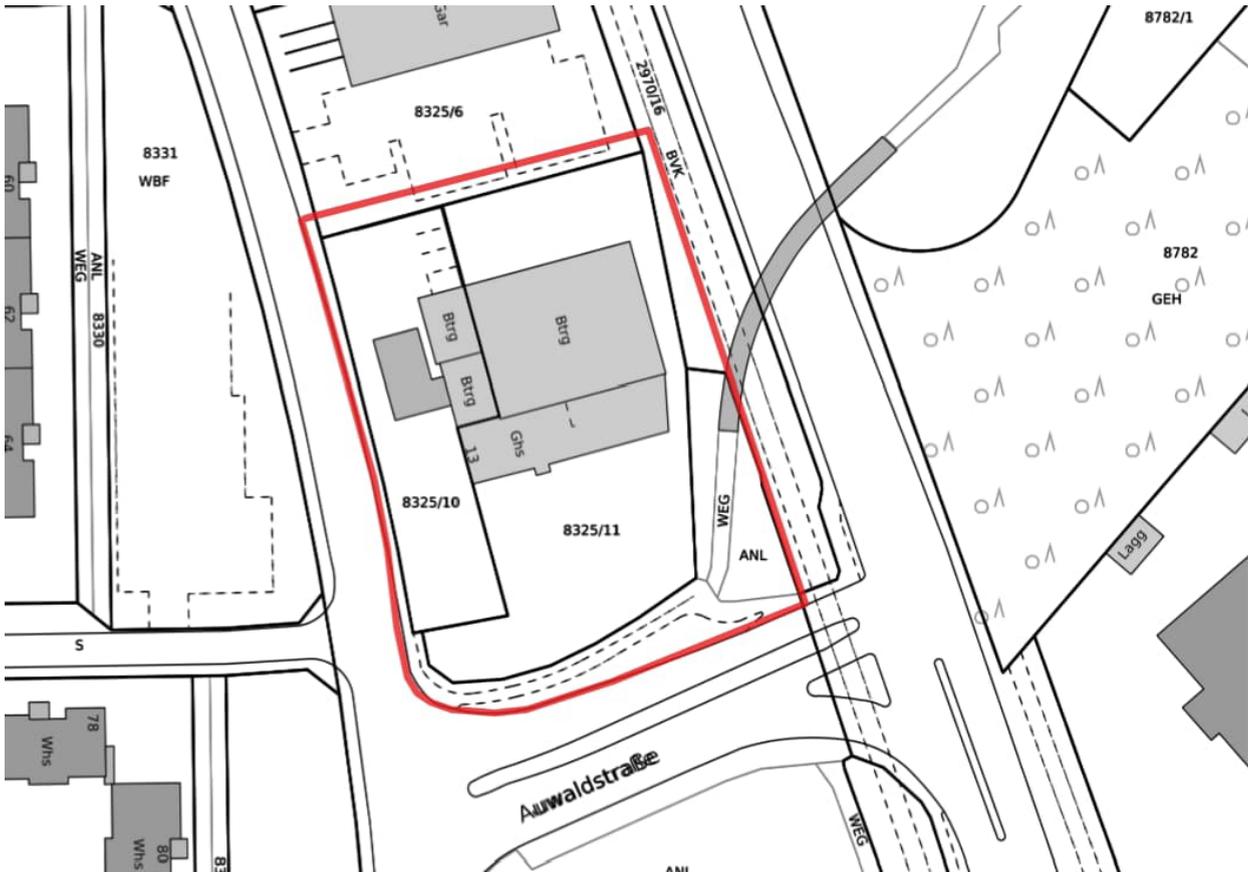
Plan-Nr.	5-129
Bezeichnung	Auwaldstraße 13
Stadtteil	Landwasser
PlanerIn	Hr. Etter

Datum der UEP	05.02.2024
----------------------	------------

Teilnahme	
Stadtplanungsamt:	Hr. Etter, Hr. Zachow
Umweltschutzamt:	Fr. Koelbing, Hr. Rothfuß
Naturschutzbeauftragte/r:	-
Forstamt:	-
Garten- und Tiefbauamt:	Fr. Biechele, Hr. Möller, Fr. Stiefvater, Hr. Thomas
Eigenbetrieb Stadtentwässerung:	<i>Hr. Henkel (im Nachgang)</i>
BN Netze:	-
Sonstige:	-

Freiburg i. Br., den		
Gez.		
Christof Etter	Oliver Zachow	(Stadtplanungsamt)
Freiburg i. Br., den		
Gez.		
Lukas Rothfuß		(Umweltschutzamt)

Übersichtskarte



1. Beschreibung des Vorhabens

1.1 Beschreibung des Planungsgebietes

Das rund 5.000 m² große Plangebiet liegt prominent zwischen Stadtbahnlinie 1 / Elsässerstraße und Auwaldstraße am (Haupt-)Eingang zum Stadtteil Landwasser. Es umfasst im Wesentlichen die beiden Grundstücke mit den Flst.Nrn 8325/10 und 8325/11, auf denen sich derzeit noch eine Tankstelle, sowie – befristet bis zur Fertigstellung des neuen Einkaufszentrums (vgl. im Herbst 2024) – ein Lebensmittelmarkt und weitere Einrichtungen zur Nahversorgung des Stadtteils (z.B. Apotheke, Post, Café) befinden. Außerdem kann auch ein Teil des Grundstücks der Auwaldstraße mit Flst.Nr. 8326 für das Vorhaben herangezogen werden, weil der darauf noch vorhandene Fußgängersteg durch eine barrierefreie, niveaugleiche Querung über die Elsässer Straße ersetzt werden wird. Und auch der Bereich des gleichen Straßengrundstücks zwischen Baugrundstück und Fahrbahnkante mit Gehweg und Straßenbäumen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu betrachten.

Gebietsgröße: ca. 5.000 m², abhängig vom genauen finalen B-Plan-Umgriff

1.2 Derzeitiger planungsrechtlicher Status

- unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)
- unbeplanter Außenbereich (§ 35 BauGB)
- Gültige B-Pläne: „Landwasser Mitte II“ (5-043, *Mischgebiet*) und „Stadtbahn Landwasser“ (5-057, *Verkehrsfläche*)
- Sonstiges: FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche (FNP 2020)

1.3 Planung

An der zentralen Zufahrt von der Elsässer Straße in den Stadtteil Landwasser soll vis-à-vis vom „Roten Otto“ ein Gebäudekomplex mit Sockelgeschoss und darauf unterschiedlich hohen Gebäudetrakten errichtet werden. Die maximale Höhe für das geplante Wohnhochhaus orientiert sich am Gebäudekomplex „Max und Moritz“ jenseits der Elsässer Straße, dessen max. Höhe 52 Meter beträgt.

Voraussetzungen sind neben der notwendigen gestalterischen Qualität vorrangig die Mischung unterschiedlicher Wohnungsangebote, eine lebendige Erdgeschoss-Nutzung, von der der Stadtteil profitiert, ein Platzangebot, das als Treffpunkt dient und Klimaanpassungsmaßnahmen.

Das Bauvorhaben bedarf der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, da es insbesondere in Bezug auf die Gebäudehöhe die überbaubare Grundstücksfläche sowie die max. zulässige Grund- und Geschossfläche von dem für dieses Grundstück rechtsgültigen Bebauungsplan abweichen wird.

Zusätzlich dazu soll der Steg über die Elsässer Straße zurückgebaut werden, u. a. um anstatt des Steges eine ebenerdige Überquerung der Elsässer Straße zu ermöglichen.

Art der baulichen Nutzung: voraussichtlich MU

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ: 0,8 (gemäß Orientierungswert § 17 BauNVO)

GFZ: 3,0 (gemäß Orientierungswert § 17 BauNVO)

Neuversiegelung (ca. in m²): max. 350 m² (falls die bisherigen Böschungen der Stegrampe komplett versiegelt werden; insg. jedoch ggf. keinerlei netto-Neuversiegelung möglich)

Höhen: max. 52 m

Bauweise: keine Festsetzung erforderlich

1.4 Eigentumsverhältnisse

- Stadt: nur Grundstücksteile des Stegs und entlang der Stadtbahn
- städtische Gesellschaften, Anteil:
- Stiftungsverwaltung
- Bund
- Land
- privat (Freiburg -S- Wirtschaftsimmobilien, Tochter aus FWTM und Sparkasse FR/N.Breisg.)

1.5 Kumulierung mit den Auswirkungen von aktuellen oder jüngeren Vorhaben benachbarter Plangebiete (gem. Anlage 1 Nr. 2 lit. b) sublit. ff) BauGB

- Benachbarte Plangebiete im Umkreis von 500 m nicht vorhanden
- Benachbarte Plangebiete im Umkreis von 500 m vorhanden
- Bezeichnung der Plangebiete (mit Verfahrensstand):
 - B-Plan 5-123 „Stadtteilzentrum Landwasser“ (seit 2020 rechtskräftig) (*Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB*) (ca. 150 m südwestlich)
 - B-Plan 5-122 „Wirthstraße“ (Satzungsbeschluss am 23.04.2024 vorgesehen) (*Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB*) (ca. 50 m östlich)

1.6 Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die Obergrenze für die zulässige Grundfläche im Plangebiet von 20.000 m² wird nicht überschritten.
- Auf Grund einer überschlägigen Prüfung ist unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt worden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls), sofern die zulässige Grundfläche im Plangebiet zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt.
- Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen („Kumulationsverbot“), die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht mitzurechnen.

1.7 Ausschlussgründe für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB bestehen nicht,

da eine oder mehrere der oben aufgeführten Anwendungsvoraussetzungen nicht erfüllt sind.

da durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

da es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiet) gibt.

da Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.8 Verfahrensart

Regelverfahren

Vereinfachtes Verfahren (§13 BauGB)

Beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB)

2. Abschätzung der Umwelterheblichkeit

2.1 Eingriffsregelung

2.1.1 Rechtliche Prüfung
<input type="checkbox"/> Es bestehen die rechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG).
<input checked="" type="checkbox"/> Die rechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung der Eingriffsregelung bestehen nicht (§ 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG), da
<input type="checkbox"/> bereits Baurechte nach § 34 BauGB bestehen.
<input checked="" type="checkbox"/> bereits Baurechte nach § 30 BauGB bestehen.
<input checked="" type="checkbox"/> der Plan im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt werden soll.
<input checked="" type="checkbox"/> keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind.
<input type="checkbox"/> Es bestehen die rechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 14 BNatSchG, da der Bebauungsplan – in Teilbereichen – eine Planfeststellung ersetzt (vergl. § 18 Abs.2 BNatSchG)

2.1.2 Fachliche Prüfung		Beeinträchtigung möglich?
Schutzgut		
Boden	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
	Filter und Puffer für Schadstoffe	<input checked="" type="checkbox"/> ja, <i>unerheblich</i> <input type="checkbox"/> nein
	Sonderstandort für naturnahe Vegetation	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Fläche		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Grundwasser	Neubildung	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <i>kein Eingriff ins Grundwasser erlaubt</i>
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Oberflächengewässer	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Name:	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input checked="" type="checkbox"/> Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.		
Luft/Klima	Luftqualität	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
	Kaltluftentstehung und -strömungen	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/ Bioklima)	<input checked="" type="checkbox"/> ja, ggf. durch größere Fassaden <input type="checkbox"/> nein

Tiere und Pflanzen	<i>Versiegelte Fläche, Bäume/Gehölze (v.a. beidseitig Steg)</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Nur wenn Gehölze betroffen
Landschafts-/Ortsbild	Eigenart des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
	Vielfalt und Natürlichkeit	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
	Zugänglichkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

2.2 Schutzgebiete

Schutzgebiet	Betroffenheit	
FFH-Gebiet	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, ggf. (FFH- und Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“ 220m entfernt)
Vogelschutzgebiet	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, ggf. (FFH- und Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“ 220m entfernt)
Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Grünzäsur lt. Regionalplan	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Vorrangbereich für wertvolle Biotope lt. Regionalplan	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Naturschutzgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Landschaftsschutzgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Naturpark	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Biosphärengebiet Schwarzwald	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, Zone:
Naturdenkmal	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG/§ 32 NatSchG	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Bannwald / Schonwald	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Wasserschutzgebiet	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Zone: III B (WSG „March“) → erhöhte Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser und die zu verwendenden Baumaterialien
Überschwemmungsgebiet/HQ 100	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
HQ 100 geschützter Bereich	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
HQ extrem	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja

2.3 Schutzgut Mensch (Technischer Umweltschutz und Folgen des Klimawandels)

2.3.1 Lärm	
Ist zu erwarten, dass der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung hat?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation zu erwarten?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

2.3.2 Lufthygiene	
Ist zu erwarten, dass der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung hat?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
2.3.3 Erschütterungen	
Ist zu erwarten, dass der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen hat?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.3.4 Elektromagnetische Felder	
Ist zu erwarten, dass der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Felder hat?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
2.3.5 Bewertung gemäß Klimaanpassungskonzept (KLAKE)	
2.3.5.1 KLAKE Hitze	
Bis 2050 von Hitzebelastung betroffener Bereich (Stadtstrukturtyp)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Hotspot Tag und/oder Nacht: kein Hotspot (<i>Hitzebelastung 2018 Tag: mittel, 2050: sehr hoch, Hitzebelastung 2018 Nacht: gering, 2050: hoch; Bioklimatische Situation: „starke Wärmebelastung“</i>)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Hitzebelastung Tag und/oder Nacht in 2050 mindestens „hoch“	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Relevante Klimafunktion: Primärer / erweiterter Leitbahnbereich	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Ist zu erwarten, dass der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Hitzesituation der Umgebung hat?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die Hitzesituation zu erwarten (unter Berücksichtigung der Vulnerabilität der geplanten Nutzung)? (<i>kein Krankenhaus, Seniorenwohnhaus, Schule oder Kindergarten</i>)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
2.3.5.2 KLAKE Wasser	
Starkregengefährdung	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Hinweise: <i>Durch tiefliegenden Hof im Bestand sehr hohes Wasservolumen, das auch durch die zukünftige Planung bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis auf dem Grundstück zurückgehalten werden muss</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Ist zu erwarten, dass der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Starkregensituation der Umgebung hat?	<input checked="" type="checkbox"/> ja, muss ausgeschlossen werden <input type="checkbox"/> nein
Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die Starkregensituation zu erwarten?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

2.4 Altlasten

Liegen im Planungsgebiet Altlastenverdachtsflächen vor?			<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
falls ja:			
Objekt-Nr.	Art der Altlast/Verdachtsfläche	Erkundungs-/ Sanierungserfordernisse	Entsorgungsrelevanz
	Industrie-/Gewerbestandort (Flst. 8325/10)	B-Fall, Prüfung bei Nutzungsänderung	ja

2.5 Störfallradius

Liegt das Plangebiet innerhalb eines Radius eines Störfallbetriebs?			<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
falls ja:			
Nr.	Störfallbetrieb	Hinweise	Radius

2.6 Denkmalschutz – Schutzgut Kulturgüter

Sind von der Planung denkmalgeschützte Objekte/Ensembles betroffen?			<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
falls ja:			
Denkmal-listen- Nr.	Art des Denkmals/Beschreibung	Schutzgrund	

2.7 Sonstige Sachgüter (u.a. Versorgung und Entsorgung)

Sind von der Planung sonstige Sachgüter betroffen?		<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
falls ja:		
Art des Sachguts	Hinweise	
<ul style="list-style-type: none"> Richtfunkstrecke verläuft über die Südwest-Ecke des Plangebiets Bisherige Gebäude durch Fernwärmeleitung von Norden her angeschlossen Bisherige Gebäude durch Wasser-Versorgungsleitung von Westen her angeschlossen 		
<ul style="list-style-type: none"> Grundwassermessstelle 2065/069-9 	zu erhalten	
<ul style="list-style-type: none"> Grundwassermessstelle 2323/069-4 	zu erhalten	

2.8 Zusammenfassende Abschätzung der Umwelterheblichkeit

<input type="checkbox"/> Der Bebauungsplan erscheint umwelterheblich aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigung der Schutzgüter:
<input checked="" type="checkbox"/> Der Bebauungsplan erscheint nicht umwelterheblich.

3. Erforderliche förmliche Verfahren

3.1 Bauplanungs- und raumordnungsrechtliche Verfahren		
FNP-Änderung (nach Abstimmung mit Abt. Stadtentwicklung)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein max. FNP-Berichtigung
Änderung/Zielabweichungsverfahren Regionalplan wegen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Regionaler Grünzug	<input type="checkbox"/>	
Grünzäsur	<input type="checkbox"/>	
Vorrangbereich für wertvolle Biotope	<input type="checkbox"/>	
Vorrangbereich für Überschwemmungen	<input type="checkbox"/>	
Raumordnungsverfahren	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

3.2 Naturschutz- und umweltrechtliche Verfahren		
Natura-2000-Vorprüfung/-Verträglichkeitsprüfung	<input checked="" type="checkbox"/> ja, <i>Vorprüfung</i>	<input type="checkbox"/> nein
NSG-Befreiung/-Änderung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
LSG-Befreiung/-Änderung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Naturpark-Befreiung/-Erlaubnis	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Biosphärengebiet Schwarzwald: Befreiung/Änderung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Erlaubnis/Befreiung von § 30 BNatSchG/§ 32 NatSchG	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Befreiung/Aufhebung – (flächenhaftes) Naturdenkmal	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

3.3 Sonstige Verfahren		
Wasserrechtsverfahren	<input checked="" type="checkbox"/> ja <i>Erlaubnis für Versickerung erforderlich (WSG)</i>	<input type="checkbox"/> nein
Waldumwandlungsgenehmigung/-erklärung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Entwidmungsverfahren (Bahnflächen)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Abfallrechtliche Genehmigung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Genehmigung nach BImSchG	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

4. Erforderliche Gutachten und Planungen

Gutachten/Planungen	Inhaltlicher Schwerpunkt
4.1 Naturschutz	
<input checked="" type="checkbox"/> Biotoptypenkartierung	
<input type="checkbox"/> floristische Untersuchungen	
<input checked="" type="checkbox"/> Erhebung der Einzelbäume inkl. Baumschutzrelevanz	Wegen Baumschutz(satzung) und artenschutzrechtlicher Relevanz; auch direkt angrenzende Bäume; Aufmaß erforderlich (s.u.)
<input checked="" type="checkbox"/> faunistische Untersuchungen, inkl. Quartierpotential für Vögel und Fledermäuse	Vogelschlag, ggf. Flugkorridore, Gebäudebrüter, Habitatpotentialanalyse Mauereidechse
<input checked="" type="checkbox"/> artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Themen u.a. Fledermaus-Leitstrukturen und gebäudebewohnende Arten
<input checked="" type="checkbox"/> NATURA 2000–Vor-/Prüfung	NATURA 2000-Vorprüfung wegen Nähe zum FFH- und Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“
4.2 Technischer Umweltschutz	
<input type="checkbox"/> Klimagutachten	
<input checked="" type="checkbox"/> Lärmgutachten	Stadtbahn, Elsässer Straße, Auwaldstraße; Andienung und Kundenverkehr; <i>gemeinsames Gutachten mit Erschütterungen</i>
<input type="checkbox"/> Luftschadstoffuntersuchung	
<input checked="" type="checkbox"/> Gutachten zu Erschütterungen	<i>Gemeinsames Gutachten mit Lärm</i>
<input type="checkbox"/> Gutachten zu elektromagnetischen Feldern	<i>GuT-Stellungnahme ausreichend</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Altlastenerkundung	Tankstelle, Autowerkstatt; <i>Bestandteil eines Baugrundgutachtens (s.u.)</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Untersuchung auf Kampfmittelvorkommen	Freigabe durch Luftbilduntersuchung nur für Flst. 8325/10 und 8325/11
4.3 Sonstiges	
<input type="checkbox"/> Umweltbericht	
<input checked="" type="checkbox"/> Umweltbeitrag	
<input checked="" type="checkbox"/> Verkehrsgutachten	In Hinblick auf fließenden und ruhenden Verkehr; dazu: Mobilitätskonzept
<input checked="" type="checkbox"/> Boden- / geotechnisches Gutachten	Baugrundgutachten mit Schwerpunkt Bodenverunreinigung und Versickerung sowie Plausibilisierung Grundwasserstände
<input type="checkbox"/> Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept	
<input checked="" type="checkbox"/> Aufmaß	DGM, Bäume (auch die direkt an die überplanten Grundstücken angrenzende)
<input type="checkbox"/> Grundwasserhöhenplan	s.o.

<input checked="" type="checkbox"/> Energieversorgungskonzept	
<input checked="" type="checkbox"/> Entwässerungskonzept / Niederschlagswasser / Hochwasser	Entwässerungskonzept / Niederschlagswasser
<input checked="" type="checkbox"/> Starkregengefahrenanalyse (1.Stufe: Gefährdungsabschätzung, 2.St.: Starkregengutachten)	
<input checked="" type="checkbox"/> Überflutungsnachweis (nach DIN 1986-100)	
<input type="checkbox"/> Unterlagen zum Wasserrechtsantrag	

5. Ziele und Prüfaufträge Klimaschutz und Klimaanpassung

5.1 Klimaschutz und Energieversorgung	
5.1.1 Wärmeversorgung	
Anschluss an Fernwärmeversorgung prüfen:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein bereits vorhanden
Nahwärme prüfen:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Für die Nutzung anderer erneuerbarer Energien geeignet (z.B. Biomasse)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
5.1.2 Solarenergie	
Passive solare Nutzung prüfen (Gebäudeausrichtung und -abstände, Vermeidung von Verschattung)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Klimaneutralität prüfen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Für solare Energienutzung geeignet	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
5.1.3 Effizienzhaus-Standard	
Freiburger Effizienzhaus 55 (BEG WG) prüfen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Freiburger Effizienzhaus 70 (BEG NWG) (Nichtwohngebäude) prüfen	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Passivhaus prüfen	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Plus-Energie-Haus prüfen	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
5.2 Maßnahmen zur Adaption an die Folgen des Klimawandels	
Erwärmung/Durchlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Starkregenrisikomanagement	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Begrünung/Freiflächen prüfen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Hinweise zu Materialverwendung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Sonstiges	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

6. Empfehlungen und Hinweise zur weiteren Planung

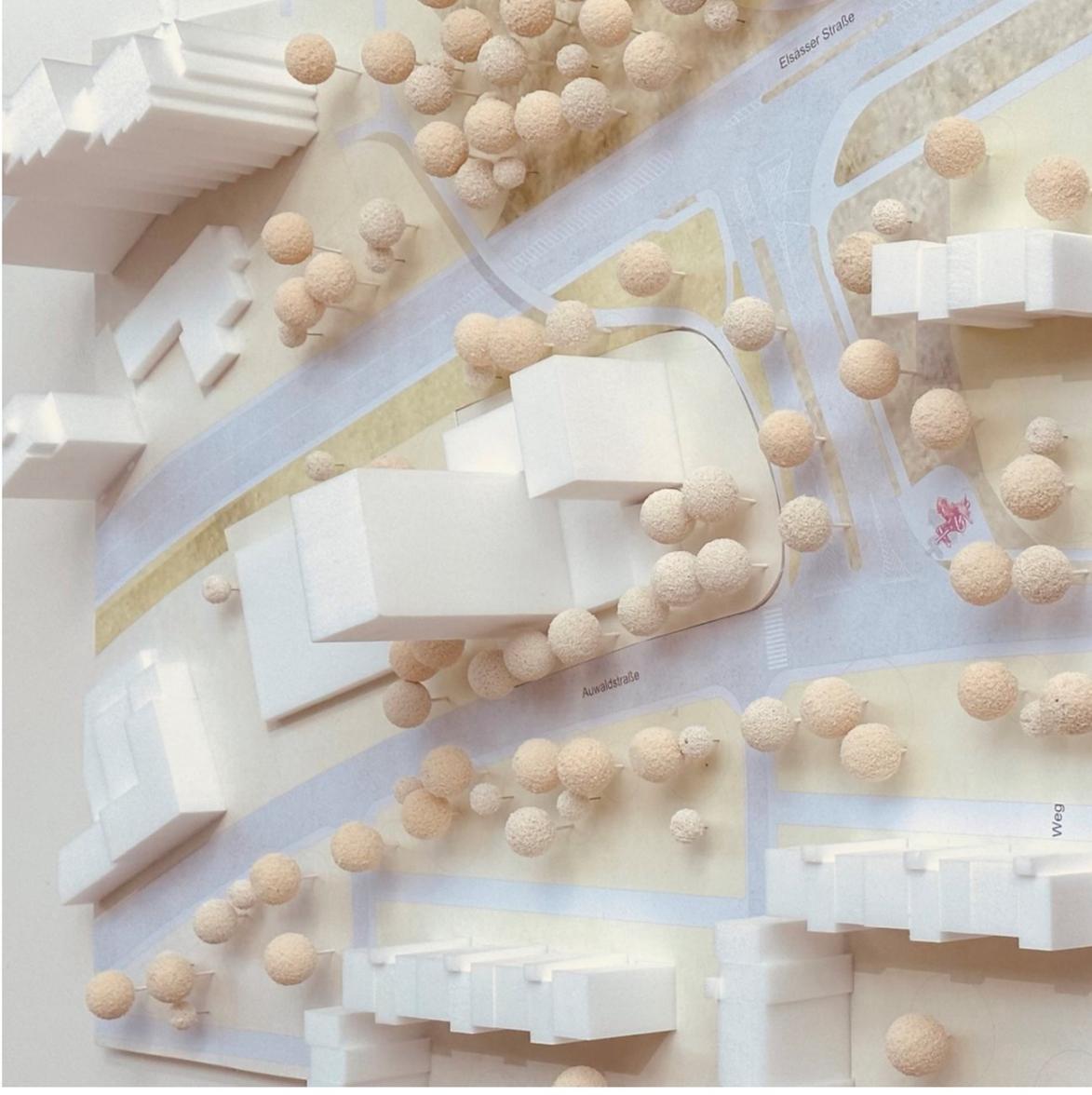
6.1 Naturschutz

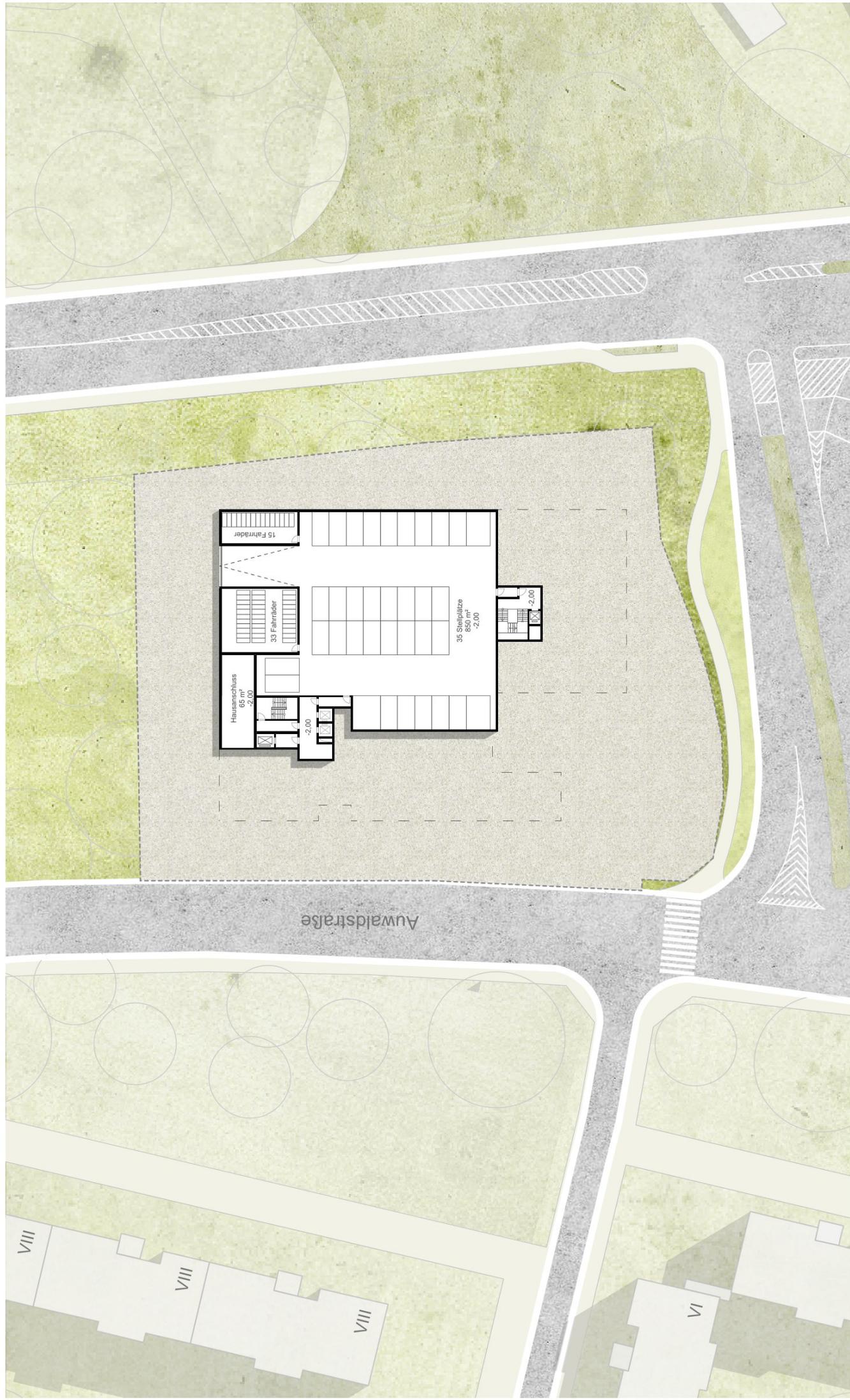
- Prüfung auf:
 - Habitatpotentiale Mauereidechse
 - Vogelschlaggefährdung aufgrund großer Gebäudehöhe und nahem Vogelschutzgebiet
 - Leitstrukturen / Transferkorridore für Fledermäuse (Mooswald – Lehener Bergle)
- Sonstiges:
 - Urbaner Habitatkomplex: UHK 027 (s. Anhang)
 - Artpotenzial: Mauer-, Alpensegler, Dohle, Gebäudebewohnende Fledermausarten
 - Weitere Anmerkungen: Animal-Aided-Design-Maßnahmen werden empfohlen (<https://animal-aided-design.de/wp-content/uploads/2023/04/Anwendung-von-AAD-im-Wohnungsbau.pdf>)

6.2 Technischer Umweltschutz

- Zur möglichen Einbindung in das Fernwärmenetz Prüfung auf
 - Grundwasserwärmenutzung
- Besserer Gebäudeenergiestandard zur Erreichung der Klimaneutralität
- Prüfung der Möglichkeiten von Fassadensolar wird empfohlen
- Maßnahmen zur Klimaanpassung
 - Gebäudebezogene Maßnahmen (G1-G7), insbesondere Fassadenbegrünung (KLAK Hitze G1, G2) und sommerlicher Wärmeschutz am Gebäude (KLAK Hitze G1, G2)
- Versiegelungsgrad geringhalten (KLAK Hitze, K12)

6.3 Sonstiges





Auwaldstraße

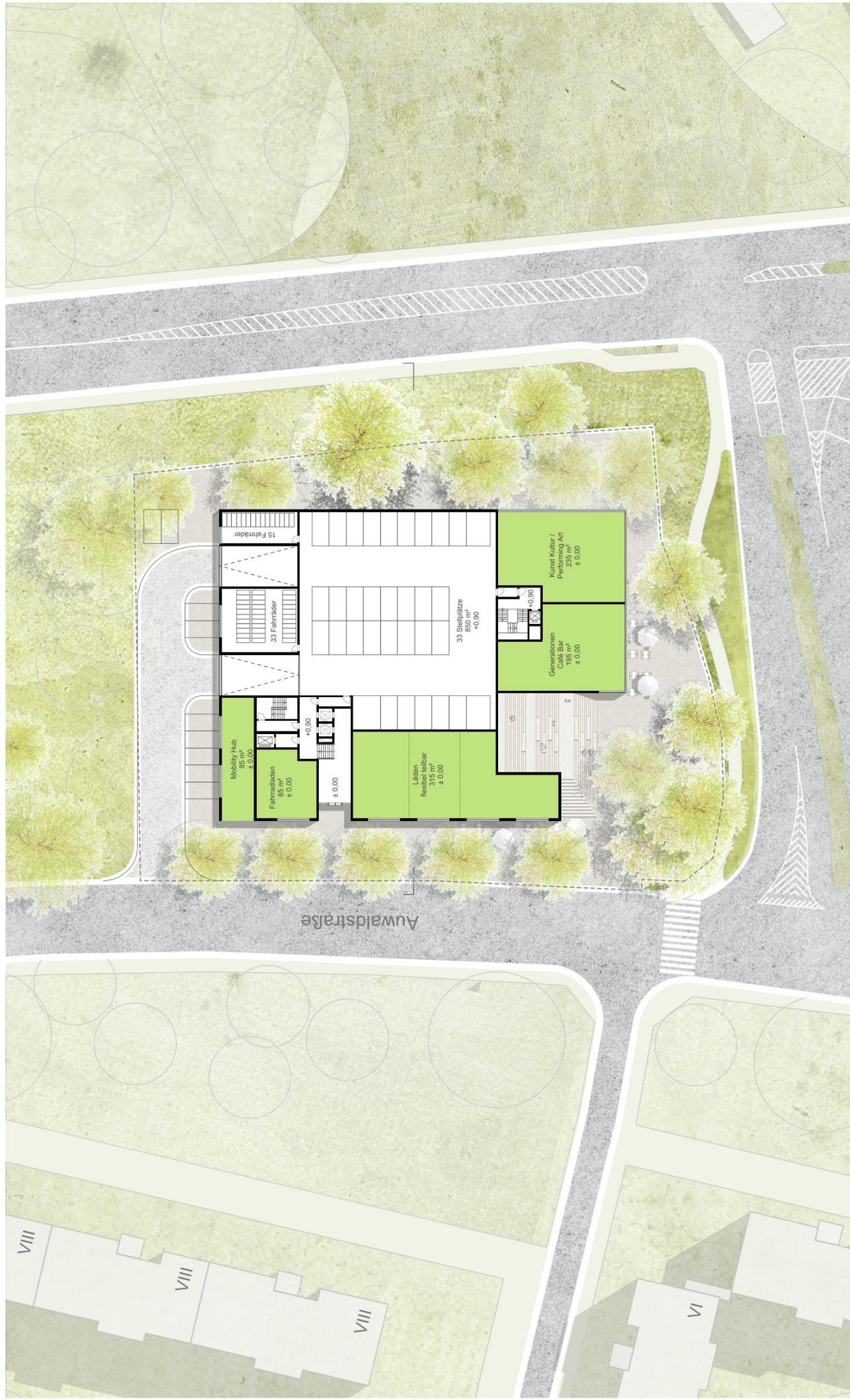


Freiburg Landwasser Auwaldstraße
Untergeschoss
M. : 1:500
13.06.2024



WWA Architekten Wöhr Heugenhauser Jbhansen
PartmbB Agnesstraße 20 80798 München
office@wwa-architekten.de Telefon 089 248881-0

WWA



Freiburg Landwasser Auwaldstraße
 Erdgeschoss
 M. : 1:500
 13.06.2024

WWA Architekten Wöhr Heugenhauser Jbhansen
 PartmbB Agnesstraße 20 80798 München
 office@wwa-architekten.de Telefon 089 248881-0

WWA

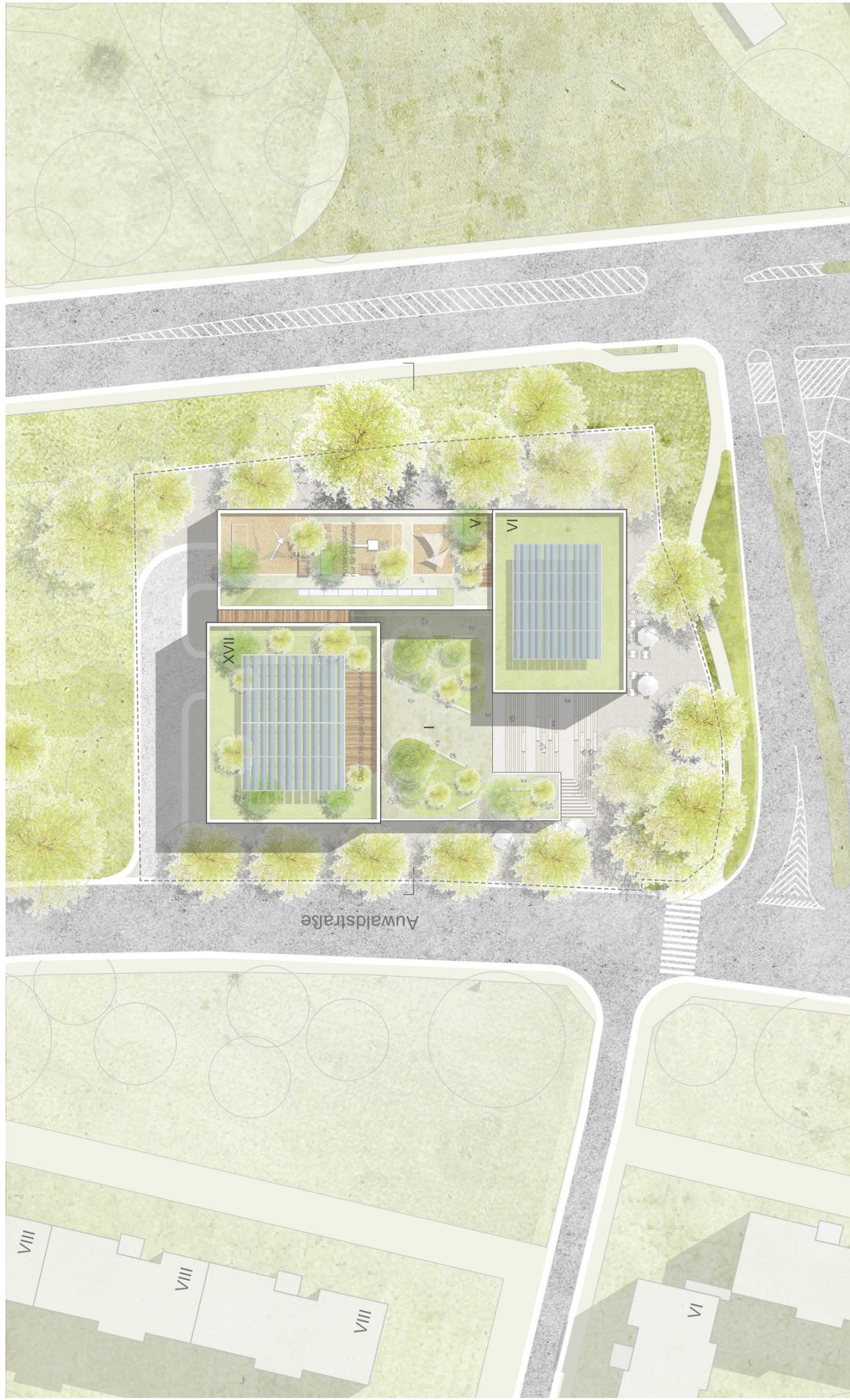




Freiburg Landwasser Auwaldstraße
 1. Obergeschoss
 M. : 1:500
 13.06.2024

WWA Architekten Wöhr Heugenhauser Jbhansen
 PartmbB Agnesstraße 20 80798 München
 office@wwa-architekten.de Telefon 089 248881-0

WWA



Freiburg Landwasser Auwaldstraße
Dachaufsicht
M. : 1:500
13.06.2024

WWA Architekten Wöhr Heugenhauser Jbhansen
PartmbB Agnesstraße 20 80798 München
office@wwa-architekten.de Telefon 089 248881-0

WWA