

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	29.04.2026

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Unterwihre-Nord“, Plan-Nr. 4-93 (Wihre)

- a) **Beschluss über die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen eingegangenen Stellungnahmen**
b) **Satzungsbeschluss**
-

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BaUStA	06.05.2026	X		X	
2. GR	19.05.2026	X			X

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

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

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

Beschlussantrag:

- Der Gemeinderat beschließt über die zum Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Unterwihre-Nord“, Plan-Nr. 4-93, während den förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vom 13.10.2025 bis zum 14.11.2025 sowie vom 17.02.2026 bis zum 18.03.2026 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den Entscheidungsvorschlägen in den Anlagen 7 und 8 der Drucksache G-26/068.**
 - Der Gemeinderat beschließt die Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Unterwihre-Nord“, Plan-Nr. 4-93, die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen, die Begründung und den Umweltbericht gemäß den Anlagen 2 bis 6 der Drucksache G-26/068.**
-

Anlagen:

1. Lage des Plangebiets
2. Satzung
3. Planzeichnung
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Umweltbericht
7. Entscheidungsvorschläge zu den in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlage) vom 13.10.2025 bis zum 14.11.2025 eingegangenen Stellungnahmen
8. Entscheidungsvorschläge zu den in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlage) vom 17.02.2026 bis zum 18.03.2026 eingegangenen Stellungnahmen

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wiehre im Stadtbezirk Unterwiehre Nord. Das Plangebiet besteht aus zwei Teilflächen, die durch die Basler Straße räumlich voneinander getrennt werden. Die Lage des Plangebiets ist in der Anlage 1 dieser Drucksache dargestellt.

2. Ausgangslage

Anlässlich eines – nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilenden – Bauvorhabens im Blockinnenbereich des Plangebiets ist die Dringlichkeit deutlich geworden, die grünen Inseln sowie die klimarelevanten Baumbestände bauleitplanerisch als Teil des bioklimatischen Hitzeentlastungssystems zu sichern. Daher hat der Gemeinderat am 16.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Unterwiehre-Nord“, Plan-Nr. 4-93, sowie die Aufstellung einer Veränderungssperre beschlossen (siehe Drucksache G-23/104). In der Gemeinderatssitzung am 06.05.2025 wurde die Veränderungssperre erstmalig verlängert (siehe Drucksache G-25/089).

Der Gemeinderat beschloss am 30.09.2025 den Entwurf des Bebauungsplans „Unterwiehre-Nord“, Plan-Nr. 4-93, zur Offenlage (siehe Drucksache G-25/156). Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu diesem Entwurf fand vom 13.10.2025 bis zum 14.11.2025 statt.

Aufgrund der erforderlichen Änderung der Verfahrensart vom vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in das Regelverfahren, der zwischenzeitlichen Weiterentwicklung von Planungsinhalten und der Änderung des Planumgriffs hat der Gemeinderat am 03.02.2026 einen überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung mit Umweltbericht für eine erneute Offenlage beschlossen (siehe Drucksache G-26/020). Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu diesem Entwurf fand vom 17.02.2026 bis zum 18.03.2026 statt.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 13.10.2025 bis 14.11.2025

Im Rahmen der Beteiligung vom 13.10.2025 bis einschließlich 14.11.2025 gingen vier Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TöB) sowie zwei Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit ein. Die erste von zwei Stellungnahmen von Privatpersonen wendet sich gegen den Ausschluss von Garagen und Carports. Die zweite Stellungnahme richtet sich neben der gewählten Verfahrensart hauptsächlich gegen die Festsetzung einer privaten Grünfläche und die Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen auf dem Grundstück der Privatperson. Daraufhin wurden die textlichen Festsetzungen angepasst. Garagen und Carports sind nunmehr zulässig. Nebenanlagen unterliegen keiner Höhenbegrenzung mehr. Die Formulierung der Festsetzung der Grünflächen wurde angepasst. Weiter wurde die Verfahrensart geändert, der Bebauungsplan wird im sog. Regelverfahren aufgestellt. Die Einwendungen sowie der jeweilige Entscheidungsvorschlag der Verwaltung werden in Anlage 7 dieser Drucksache dargestellt.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 17.02.2026 bis 18.03.2026

Im Rahmen der Beteiligung vom 17.02.2026 bis einschließlich 18.03.2026 gingen acht Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TöB) sowie eine Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit ein. Daraufhin wurden die unter Denkmalschutz stehenden Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler) in der Planzeichnung (siehe Anlage 3 dieser Drucksache) nachrichtlich gekennzeichnet. Die Einwendungen sowie der jeweilige Entscheidungsvorschlag der Verwaltung werden in Anlage 8 dieser Drucksache dargestellt.

5. Ausblick

Mit dem Satzungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Ansprechperson ist Frau Alexander, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4157.

Anlage 1 zur DRUCKSACHE G-26/068
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Unterwiehre-Nord“, Plan-Nr. 4-93
Lage des Plangebiets



Satzung
der Stadt Freiburg i. Br.

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Unterwihre-Nord“, Plan-Nr. 4-93

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 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124), des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am (Datum des Satzungsbeschlusses) folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Bebauungsplan und Geltungsbereich

Für den Bereich der Grundstücke in der nördlichen Teilfläche des Geltungsbereichs mit den Flst.Nrn. 3688, 3688/3, 3689, 3690, 3691, 3692, 3693, 3694, 3695, 3696, 3697, 3697/1, 3698, 3698/1, 3699, 3700, 3701, 3702, 3703, 3704, 3705, 3706, 3707, 3709, 4266, 4267, 4268, 4268/1, 4270, 4271, 4272, 4273, 4274, 4275, 4276, 4276/1, 4277, 4278, 4279, 4280, 4281, 4282, 4283 sowie einem Teilbereich der Flst.Nr. 3685, begrenzt

- im Norden durch die Kronenstraße, das Flst.Nr. 3688/4, die Bebauung Kronenstraße 1/1a und Goethestraße 2 (Flst.Nr. 3686), eine Teilfläche der Goethestraße sowie die Niederau,
- im Osten durch die Gertrud-Luckner-Gewerbeschule (Flst.Nr. 4262) sowie die Kirchstraße,
- im Süden durch die Basler Straße,
- im Westen durch die Bebauung der Schwimmbadstraße 1 bis 13 (Flst.Nrn. 3712, 3713, 3714, 3715, 3716, 3717, 3718)

sowie für den Bereich der Grundstücke in der südlichen Teilfläche des Geltungsbereichs mit einem Teilbereich des Flst.Nr. 3711/1 sowie mit den Flst.Nrn. 3685/2, 3964, 3965, 3966, 3966/1, 3968, 3969, 3969/1, 3970, 3970/1, 3971, 3972, 3973, 3974, 3975, 3976, 3977, 3978, 3979, 3980, 3980/1, 3981, 3982, 3983, 3984, 3985, 3986, 3986/1, 3961, 3961/1, 3962, 3963, 3967, 3987, 3988, 3989, 3990, 3991, 3992, 3993, 3994, 3995, 3996, 3997, 3998, 3999, 4000, 4001, begrenzt

- im Norden durch die Basler Straße,
- im Osten durch die Bebauung der Goethestraße 25 bis 61 (Flst.Nrn. 4252, 4251, 4250, 4248, 4247, 4246, 4245, 4244, 4243, 4242, 4145, 4144, 4143, 4142, 4141, 4140, 4139, 4138 und 4137) sowie durch die Konradstraße (Flst.Nr. 3987/1),
- im Süden durch eine Teilfläche der Schwimmbadstraße, den Amselweg (Flst.Nr. 4002) sowie die Lorettostraße und

- im Westen durch die Bebauung der Schwimmbadstraße 15 bis 27 (Flst.Nrn. 3956, 3955, 3954, 3953, 3952, 3951 und 3951/1),

im Stadtteil Wiehre

wird ein verbindlicher Bauleitplan nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bestehend aus

1. der Planzeichnung vom (*Datum des Satzungsbeschlusses*)
2. den textlichen Festsetzungen vom (*Datum des Satzungsbeschlusses*)

Bezeichnung:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Unterwiehre-Nord“, Plan-Nr. 4-93,

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 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) für das in § 1 bezeichnete Gebiet folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Fassadengestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Mindestens 50 % der Gebäudefassadenflächen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugswert (HBW) von > 60 und einem TSR-Wert (Total Solar Reflectance) von > 25 % auszuführen.

2. Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Hauseingangs bis zur Dachunterkante des Vordachs mit einer Größe von max. 0,4 m x 0,4 m zulässig.
- 2.2. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht, drehbare Werbeträger bzw. mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer, Displays oder Ähnliches sind unzulässig. Akustische Werbeanlagen sind ebenso unzulässig.

3. Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Staketenzäunen aus Metall oder vergleichbarem Material, sofern eine ausreichende Einsehbarkeit zu den öffentlichen Verkehrsflächen bestehen bleibt, um eine vollständig geschlossene und abgeschottete Wirkung zu vermeiden, oder in Form von lebenden Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Im Übrigen sind Einfriedungen unzulässig.

4. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Wege- oder Stellplatzflächen oder deren Zufahrten genutzt werden, sind dauerhaft zu begrünen. Kunstrasen sowie großflächige Schotterungen (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig.

5. Nutzung erneuerbarer Energien

Abweichend von § 2 Nrn. 1 bis 4 dieser Satzung ist die Nutzung erneuerbarer Energien uneingeschränkt zulässig.

§ 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 Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Freiburg i. Br., *(Datum Unterschrift OB)*

Martin W. W. Horn
Oberbürgermeister



Flächenbilanz:

Geltungsbereich	82.037 m ²	100,00 %
Private Grünflächen	22.608 m ²	27,56 %

- Zeichenerklärung:**
- Festsetzungen:**
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.4. Baulinie
 - 3.5. Baugrenze
 - 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen
 - PG 1 siehe Textliche Festsetzungen
 - PG 2 siehe Textliche Festsetzungen
 - 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.2. Erhaltung: Bäume
 - 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Stellplätze, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen:**
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - ND Naturdenkmal, Einzelgebilde (Baum)
 - 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
 - 14.2. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - 15.12. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Baumbestand
 MHGW 2027 MHGW Mittlerer Grundwasserhochstand in Meter ü. NN
 HQ100 Überschwemmungsgebiet HQ100
 HQ5000 Überschwemmungsgebiet HQ5000

Textliche Festsetzungen vom
 Satzung vom

Verfahrensvermerk Bebauungsplan
 Der Gemeinderat hat am 16.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Durchführung einer frühzeitige Beteiligung wurde durch den Beschluss des Gemeinderats am 16.05.2023 verzichtet. Der Gemeinderat hat am 30.09.2025 den Entwurf des Bebauungsplans zur Beteiligung beschlossen. Die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde am 11.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: vom 13.10.2025 bis zum 14.11.2025. Der Gemeinderat hat am 03.02.2026 den Entwurf des Bebauungsplans zur erneuten Beteiligung beschlossen. Die erneute Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde am 14.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: vom 17.02.2026 bis zum 18.03.2026. Der Gemeinderat hat am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der (Ober-)Bürgermeister hat am die Satzung ausfertigt. Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Stadtplanungsamt
 Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster (Stand Januar 2025) hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb der markierten Fläche (Plangebiet) wird bestätigt.
 Bearbeitet von: C. Alexander Jerusalem
 Gezeichnet von: S. Hilsenbeck 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 ausfertigt.
 Martin W. W. Horn
 Oberbürgermeister

Freiburg i. Br., den

BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „UNTERWIEHRE-NORD“, PLAN-NR. 4-93

(Stand: 19.05.2026 / Datum des GR-Sitzungstermins)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

1. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Die maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird als die durch die Baulinien und Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die festgesetzten Baulinien können durch Vorbauten in einer Tiefe von max. 2,50 m und einer Breite von max. 6,00 m überschritten werden.

2. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 BauNVO)

Nebenanlagen einschließlich überdachter Fahrradabstellplätze, Stellplätze, (Tief-)Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

3. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1. Die Dächer der Nebenanlagen, Carports und (Tief-)Garagen sind flächig mit einer artenreichen Saatmischung bestehend aus mindestens 15 verschiedenen, einheimischen Kräutern, Gräsern (wobei Gräser max. 50 % der Arten ausmachen dürfen) und Sedumarten zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

3.2. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

4. UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

Notwendige Flächenbefestigungen (Zufahrten, Zuwegungen, Fahrradabstellplätze, Stellplätze, Hofflächen, Terrassen, u. Ä.) sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

5. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 2 und Nr. 20 BauGB)

- 5.1. Auf den privaten Grünflächen sind Zuwegungen in einem untergeordneten Umfang zulässig.
- 5.2. Auf den privaten Grünflächen 1 sind Nebenanlagen nicht zulässig.
- 5.3. Auf den privaten Grünflächen 2 sind Nebenanlagen nur in Form von Gewächshäusern und Gartenhäusern bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² und mit einer Höhe von max. 2,5 m über der bestehenden Geländeoberkante zulässig.
- 5.4. Auf den privaten Grünflächen 2 sind Terrassen oder Pergolen bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.

6. ERHALT UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 6.1. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch Baumpflanzungen der gleichen Baumordnung zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2. Je angefangener 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung (4x verpflanzte Hochstämme, bei Laubbäumen mit einer Mindestgröße von 20-25 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nach Nr. 6 zum Erhalt festgesetzten Bäume bzw. bereits auf dem Grundstück stehende Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm werden angerechnet. Bei fehlender Flächenverfügbarkeit ist eine Ausnahme hiervon zulässig.

Hinweise:

Bei den Gehölzpflanzungen sollten vorzugsweise standortgerechte, heimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ mit gesicherter Herkunft und Zertifizierung verwendet werden. Eine Auflistung dieser findet sich in der Publikation „Gebietseigene Gehölze in Baden-Württemberg“ der LUBW 2024.

B. ARTENSCHUTZ

1. ZEITRAUM FÜR RODUNGEN

Zur Verhinderung von Störungen, Verletzungen und Tötungen von Tierindividuen sind das Roden von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen sowie das Entfernen der Vegetationsdecke in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober verboten. Die Vorschriften des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Dies dient auch der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

2. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEGUTACHTUNGEN

Im Plangebiet gibt es vielseitige Habitatpotenziale. Daher kann das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten nicht ausgeschlossen werden, insbesondere der Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse.

Artenschutzrechtlich prüfungsrelevant sind die in Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geführten streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie alle europäischen Vogelarten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie bzw. europäischen Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- Fang-, Verletzungs- und Tötungsverbot: Es ist verboten, wildlebenden Tieren nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Zerstörungsverbot: Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlichem Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Störungsverbot: Es ist verboten, wildlebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Abriss, Neubau-, Anbau- oder Sanierungsmaßnahmen zu vermeiden oder auszugleichen, können artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich werden.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind eine gutachterliche artenschutzrechtliche Einschätzung im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens einzuholen sowie ggf. Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Die entsprechenden Gutachten sind dem Bauantrag beizulegen.

C. HINWEISE

1. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

2. VERBOT VON SCHOTTERGÄRTEN

Das gesetzlich geltende Verbot von Schotterflächen gemäß § 21a Naturschutzgesetz (NatSchG) ist zu beachten.

3. BAULICHE ANLAGEN IN HQ-100 FLÄCHEN

Mit dem Ausbau der Hochwasserrückhaltebecken Bohrertal und Breitmatte ist das Plangebiet frei von Überflutungsflächen im Hochwasserfall HQ100 (s. Auszug aus der Modellierung der Überflutungsflächen im Hochwasserfall HQ100 mit Berücksichtigung des HRB Bohrertal).

Die Änderung wird in der Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarten aufgenommen.

Bei einem HQextrem ist das Plangebiet weiterhin betroffen.

4. STARKREGEN

Das Plangebiet weist im Starkregenfall ausgeprägte Fließwege und Einstaubereiche sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstücken auf. Starkregenangepasste Bauen wird empfohlen:

Gebäude und Keller sollen überflutungssicher gegen von außen eindringendem Wasser bei Starkregen ausgeführt werden. Das Gelände und die Freiflächen sind topografisch so anzulegen, dass eine niederschlagsbedingte Überflutung im Gebäude vermieden wird. Insbesondere bei Zufahrten zu Tiefgaragen oder anderen tieferliegenden Räumen mit hohem Schadenspotential (Technikräume etc.) wird hinsichtlich Starkregenvorsorge ein ausreichender Höhenunterschied zur wasserführenden Rinne empfohlen. Entsprechend der topographischen Gegebenheiten wird zusätzlich eine überflutungssichere Ausführung an allen maßgeblichen Gebäudeteilen gegen abfließendes Niederschlagswasser v.a. bei Starkregen (Tür- / Fensteröffnungen im Erdgeschoss und Keller, Lichtschächte etc.) empfohlen (Objektschutz).

Die Starkregengefahrenkarten stehen online unter www.freiburg.de/starkregen zur Verfügung.

5. 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.

6. ENTWÄSSERUNG

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 mindestens 10 cm über dem Niveau der wasserführenden Straßenrinne zu führen.

7. BEGRÜNUNG VON NEBENANLAGEN

An ausgewählten Stellen sollte – über die Vorgaben der Festsetzung Nr. A.3.1 hinausgehend – eine Substratstärke von 20 cm aufgebracht werden, um durch entstehende Anhöhlungen die Standortvielfalt zu erhöhen.

Zum Schutz der Gewässer dürfen nur auswaschungsarme Dichtungsbahnen verwendet werden. Eine Düngung sollte nur maßvoll erfolgen und auf chemische Pflege ist zu verzichten.

Es wird empfohlen, den Dachaufbau verdunstungsaktiv auszubilden (Kapillarwirkung etc.).

Für die fachgerechte Ausführung der Dachbegrünung werden die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (www.FLL.de)) und die Veröffentlichungen des Bundesverbands GebäudeGrün e.V. (BuGG) zur Dach- und Fassadenbegrünung in Verbindung mit der solaren Energiegewinnung (z. B. „Solar-Gründach“) empfohlen.

Bei einer Kombination von Photovoltaik-Modulen (PV) und Dachbegrünung (Solar-Gründach) mit einer auflastgehaltenen Aufständigung der PV-Module durch die Dachbegrünung wird ein Abstand von mindestens 20 cm zwischen der Substratschicht und der Unterkante des PV-Moduls sowie ein Solarmodul(doppel)reihenabstand von mindestens 50 cm zur Pflege empfohlen. Es wird ein Gründachaufbau empfohlen, der das gespeicherte Niederschlagswasser pflanzenverfügbar macht und die Verdunstung fördert.

8. DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet stehen Anlagen unter Denkmalschutz. Dies betrifft die Anlagen der Schwimmbadstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, der Konradstraße 25-30, 32,34 und 36, der Goethestraße 3-21, 23, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 50 und 52, der Basler Straße 17, 20, 32, 34, 36, 38, 40 und 42, sowie der Kronenstraße 3. Jegliche bauliche Änderung an den Gebäuden oder Veränderung an deren Grünflächen und Vorgärten bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Sollten bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Im Plangebiet liegt zum Teil das archäologische Kulturdenkmal „Kloster Adelhausen“, Nr. 50, ADAB-Id 104888387. An der Erhaltung von Kulturdenkmälern besteht ein öffentliches Interesse. Im Falle baulicher Maßnahmen im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals mit erforderlichen Bodeneingriffen, die zur Zerstörung des Kulturdenkmals führen werden, gilt Folgendes: In solchen Fällen ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 S. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Die Rettungsgrabung erfolgt durch ein privates Grabungsunternehmen, das vom Veranlasser auf eigene Kosten beauftragt wird. Für die Maßnahme gelten die Grabungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg sowie der Genehmigungsvorbehalt gem. § 21 DSchG (Nachforschungsgenehmigung).

Die Rettungsgrabung ist vor Beginn aller baulichen Erdarbeiten im Bereich des vorgesehenen Baufensters sowie aller von Leitungsbau, Rückbau oder sonstigen Bodeneingriffen betroffenen Arealen erforderlich.

Die Termine der Baumaßnahmen sind mit dem Grabungsunternehmen frühzeitig im Vorfeld abzustimmen. Für die Rettungsgrabung ist ein ausreichend großes Zeitfenster freizuhalten. Um für das Bauvorhaben Planungssicherheit herzustellen, wird der Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart empfohlen. Darin werden die Rahmenbedingungen und Einzelheiten zur Durchführung der Rettungsgrabung festgelegt und die Kostentragung geregelt.

9. NATURDENKMALE (EINZELGEBILDE)

Die beiden Naturdenkmale Nr. 83110000149 (Blutbuche) und Nr. 83110000152 (Lawsons Scheinzypresse) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zum Schutz der Bäume während Bauarbeiten sind die Vorschriften der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

10. BAUMSCHUTZSATZUNG

Die Freiburger Baumschutzsatzung in der jeweils gültigen Version ist zu beachten.

11. FASSADENBEGRÜNUNG

Für Fassaden, die sich für eine Fassadenbegrünung eignen, wird eine Begrünung mit selbstkletternden Ranken oder mit Unterstützung durch entsprechende Rankhilfen empfohlen. Die Pflanzquartiere sollten mindestens 0,50 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,00 m³ betragen.

12. INSTALLATION VON SOLARANLAGEN

Hinsichtlich der Pflicht zur Installation von PV-Anlagen wird auf die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung jeweils aktuelle Fassung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) sowie der Verordnung zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) verwiesen.

Freiburg i. Br., *(Datum des
Satzungsbeschlusses)*
Dezernat V

Prof. Dr. Haag
Bürgermeister

Stadt Freiburg

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Unterwiehre-Nord“

Plan-Nr. 4-93

Stadtteil Wiehre



Begründung

Stand: 19.05.2026 (*Datum des
GR-Sitzungstermins*)

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS DER PLANUNG	- 3 -
2	ZIEL DER PLANUNG.....	- 4 -
3	STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG	- 4 -
3.1	Lage im Stadtgebiet	- 4 -
3.2	Beschreibung des Plangebiets	- 5 -
3.3	Übergeordnete und informelle Planungen.....	- 8 -
3.4	Freiburger Nachhaltigkeitsziele.....	- 19 -
3.5	Bestehende Bebauungspläne	- 20 -
4	VERFAHREN.....	- 20 -
4.1	Chronologie	- 20 -
4.2	Änderungen des Plangebiets	- 20 -
5	PLANUNGSKONZEPTION.....	- 23 -
5.1	Städtebau.....	- 23 -
5.2	Grünflächen und Freiraum.....	- 24 -
5.3	Erschließung.....	- 26 -
6	UMWELTBELANGE.....	- 26 -
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	- 26 -
6.2	Artenschutz	- 32 -
6.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.....	- 33 -
6.4	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	- 33 -
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	- 34 -
7.1	Überbaubare Grundstücksfläche.....	- 34 -
7.2	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	- 35 -
7.3	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	- 36 -
7.4	Umgang mit Niederschlagswasser.....	- 36 -
7.5	Private Grünfläche.....	- 36 -
7.6	Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 37 -
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	- 38 -
8.1	Fasadengestaltung	- 38 -
8.2	Werbeanlagen.....	- 38 -
8.3	Einfriedungen	- 38 -
8.4	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	- 38 -
8.5	Ausnahme für Anlage erneuerbarer Energien.....	- 39 -
9	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	- 39 -
9.1	Städtebauliche Kennzahlen.....	- 39 -
9.2	Gesamtabwägung	- 39 -

1 ANLASS DER PLANUNG

Das ca. 8,2 ha große Gebiet befindet sich im Stadtteil Wiehre, südlich der Kronen- und der Lessingstraße. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch Grünflächen mit klimarelevanten Baumbeständen in den Blockinnenbereichen sowie einer offenen Blockrandbebauung. In den vergangenen Jahren sind die an das Plangebiet angrenzenden Quartiere nachverdichtet worden, wodurch grüne Innenbereiche überbaut wurden. Diese Bauvorhaben wurden als im unbeplanten Innenbereich zu beurteilende Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt. Im Zuge dessen sind zunehmend Bauten in – von der Straße aus gesehen – zweiter Reihe entstanden, die eine hohe Versiegelung nach sich zogen.

Diese Entwicklung hat Folgen für die stadtklimatische Situation des Stadtbereichs. Das Plangebiet liegt innerhalb des hitzebelasteten Stadtgebiets im Umfeld von Hitze-Hotspots, die im Rahmen der gesamtstädtischen Vulnerabilitätsanalyse des Klimaanpassungskonzepts Hitze (KLAK Hitze) identifiziert wurden (Abbildung 1). Das Plangebiet verfügt über große zusammenhängende begrünte Blockinnenbereiche und einen klimarelevanten Baumbestand. Mit der Sicherung dieser begrünten Flächen und des Baumbestandes wird das Ziel verfolgt, eine weitere Ausbreitung der umliegenden Hitze-Hotspots zu vermeiden. Damit verfolgt der Plan sowohl das Ziel einer nachhaltigen Sicherung der Wohnqualität innerhalb des Quartiers als auch in den angrenzenden Quartieren.

Anlässlich eines weiteren – nach § 34 BauGB zu beurteilenden – Bauvorhabens im Blockinnenbereich des Plangebiets ist die Dringlichkeit deutlich geworden, die grünen Inseln sowie die klimarelevanten Baumbestände bauleitplanerisch als Teil des bioklimatischen Hitzeentlastungssystem zu sichern.

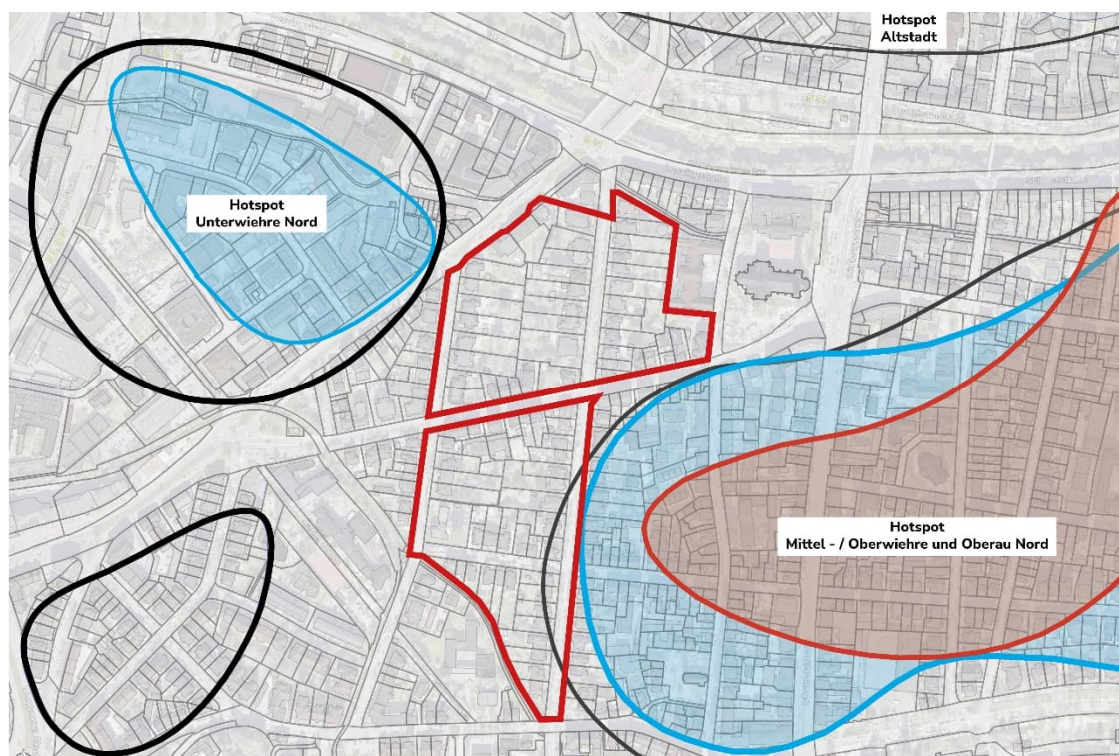


Abbildung 1: Angrenzende Hot Spot Gebiete. Blau: Hot Spot bei Nacht, rot: Hot Spot am Tag, schwarz: HotSpot Gebiete (FreiGis)

2 ZIEL DER PLANUNG

Folgende städtebauliche Zielsetzungen werden mit dem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Unterwiehre-Nord“ verfolgt:

- Klimaanpassungsmaßnahmen mit dem Ziel die Ausweitung von angrenzender Hitze-Hotspots in der Unterwiehre zu verhindern,
- Festsetzungen von Maßnahmen aus dem KLAK Hitze: Sicherung von klimawirksamen Elementen des bioklimatischen Hitzeentlastungssystems: Grünflächen und Baumbestand, Begrenzung der bebaubaren Fläche,
- Festsetzungen von Maßnahmen aus dem KLAK Regenwasser: Erhalt von Baum- und Grünflächenbestand trägt maßgebend zur Verdunstungskühlung bei und wirkt sich positiv auf das lokale Kleinklima aus; wasserdurchlässige Beläge beispielsweise bei Stellplätzen erhöhen die Versickerungsfläche,
- Sicherung der charakteristischen offenen Blockrandbebauung mit grünen Blockinnenhöfen und Vorgartenzonen aus der Gründerzeit sowie der prägnanten Baumreihen im Straßenraum,
- Verhinderung einer – weiteren – städtebaulichen Fehlentwicklung.

3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG

3.1 Lage im Stadtgebiet

Das ca. 8,2 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wiehre im Stadtbezirk Unterwiehre-Nord. Das Plangebiet besteht aus zwei Teilflächen. Der Bereich der nördlichen Teilfläche des Geltungsbereichs wird begrenzt

- im Norden durch die Kronenstraße, das Flst.Nr. 3688/4, die Bebauung der Kronenstraße 1/1a und Goethestraße 2, eine Teilfläche der Goethestraße sowie die Niederau,
- im Osten durch die Gertrud-Luckner-Gewerbeschule sowie die Kirchstraße,
- im Süden durch die Basler Straße und
- im Westen durch die Bebauung der Schwimmbadstraße 1-13.

Der Bereich der südlichen Teilfläche des Geltungsbereichs wird begrenzt

- im Norden durch die Basler Straße,
- im Osten durch die Bebauung Goethestraße 25 bis 61 sowie durch die Konradstraße,
- im Süden durch eine Teilfläche der Schwimmbadstraße, den Amselweg sowie die Lorettostraße und
- im Westen durch die Bebauung Schwimmbadstraße 15 bis 27.

Der Geltungsbereich umfasst sowohl Baugrundstücke, die sich ausschließlich im Privateigentum befinden, als auch öffentliche Verkehrsflächen.



Abbildung 2: Lage im Plangebiet

3.2 Beschreibung des Plangebiets

Der Stadtteil Wiehre besteht seit dem Jahr 1008, erhält jedoch wenige bauliche Strukturen, die bereits vor der Mitte des 19. Jahrhunderts entstanden sind. Einige Straßenführungen wie etwa die Basler Straße stammen aus einer früheren Zeit als die Bauten selbst. Die Wiehre wird von Villen und Mietshäusern im Stil des Historismus und des Jugendstils geprägt.

Das Plangebiet wird geprägt von der Typologie der offenen Blockrandbebauung. Die Gebäude haben in der Regel kleine Vorgärten. Entlang der Kronen- und der Basler Straße stehen die Gebäude direkt am Gehweg. Südlich der Basler Straße sowie im westlichen und östlichen Bereich des nördlichen Geltungsbereichs stehen teilweise Gebäude zusätzlich in der zweiten Reihe. Außerdem lassen sich Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wie Schuppen innerhalb des Blockinnenbereichs vorfinden. Die mit bis zu drei Geschossen dicht bebauten Blockränder stehen im Kontrast zu den jeweiligen Blockinnenbereichen. Diese sind begrünt und weisen teilweise einen alten Baumbestand auf. Es handelt sich um private Gartenflächen, die gärtnerisch angelegt sind.

Gebäude in zweiter Reihe bestehen auf den Grundstücken Goethestraße 5a (Flst.Nr. 4282), Basler Straße 9a bis 9c (Flst.Nr. 4267), Basler Straße 11 (Flst.Nr. 4268/1), Basler Straße 38a (Flst.Nr. 3968/1) und der Basler Straße 40a (Flst.Nr. 3966). Diese Gebäude bestehen bereits seit mehr als sieben Jahren. Für die Bauvorhaben Konradstraße 36a (Flst.Nr. 3986/1) und Basler Straße 36a (Flst.Nr. 3970/1) wurden Baugenehmigungen im Jahr 2023 bzw. im Jahr 2024 erteilt. Auf dem Grundstück Basler Straße 36 a (Flst.Nr. 3970/1) wurde die ursprüngliche Bebauung abgerissen; der Neubau wird derzeit errichtet. Die Bebauung des Grundstücks Konradstraße 36a wurde noch nicht begonnen. Für das Geviert Konradstraße, Amselweg und Goethestraße wurde in der Vergangenheit keine Baugenehmigung für die Errichtung von Hauptgebäuden in den rückwärtigen Bereichen erteilt.

Die Bebauung besteht zu einem großen Teil aus mehrgeschossigen Bauten aus der Spätgründerzeit, oftmals mit hervortretenden Erkern. Der einheitliche Gesamteindruck wird durch die Gestaltung der Fassaden aus der Gründerzeit verstärkt. Vereinzelt werden innerhalb der Wohngebäude gewerbliche Nutzungen und freie Berufe ausgeübt. Der Straßenraum in der Unterwiehre-Nord ist von grünen Alleen geprägt. Durch die offene Blockrandbebauung und den damit einhergehenden baulichen Lücken zwischen den Gebäuden werden die grünen Innenhöfe innerhalb der Quartiere erlebbar und der grüne Gesamteindruck verstärkt.

Bauvorschriften entlang der neu angelegten Straßen gaben Leitlinien vor, die Häuser in einer halboffenen Bauweise zu errichten. Daraus resultierten Doppelhäuser und Gruppenbauten mit einer Länge bis zu 35 m, die zueinander in einem Seitenabstand von 9 m errichtet wurden. Hauseingänge wurden auf Grund des großen Seitenabstandes oftmals entlang der Hausflanken positioniert.

Der Bereich des Bebauungsplans umfasst die Goethestraße und Teile der Schwimmbadstraße, die in hohem Maße von historischer Bebauung geprägt sind. Es handelt sich überwiegend um denkmalgeschützte Gebäudesubstanz, die mit den umgebenden Grünflächen und Einfriedungen gemäß § 2 DSchG geschützt sind. Dies betrifft die Anlagen der Schwimmbadstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, der Konradstraße 25-30, 32,34 und 36, der Goethestraße 3-21, 23, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 50 und 52, der Basler Straße 17, 20, 32, 34, 36, 38, 40 und 42, sowie der Kronenstraße 3.

Die aufwendig gestalteten Villen und Doppelvillen sind anschauliche Beispiele für die gehobenen, spekulativen Wohnbauten des Späthistorismus. Die Fassaden der bestehenden Bauten werden von natürlichen hellen, pastellfarbige, beigen bis braun-rötlichen Fassadenfarben dominiert. Die Bauwerke wurden von verschiedenen Architekten überwiegend auf eigenes Risiko erstellt und anschließend an zahlungskräftige Käufer veräußert. Die Gebäude dokumentieren die wichtige Rolle der selbstständigen Architekten bei der Entstehung der Wiehre und haben architektur- sowie stadtbaugeschichtliche Aussagekraft. Als Dokument der gehobenen bürgerlichen Wohnverhältnisse in der Kaiserzeit haben sie auch sozialgeschichtlichen Wert.

Das Straßenbild wird nicht nur durch die oft aufwendig gestalteten historistischen Fassaden, sondern auch durch die zugehörigen Vorgartenzonen mit den oftmals noch bauzeitlichen Einfriedungen geprägt. Nicht nur für das Einzeldenkmal ist die Vorgartenzone von großer Bedeutung für das Erscheinungsbild, auch das historisch gut überlieferte Straßenbild ist geprägt von den grünen Vorgartenzonen. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Vorgärten im Bereich des Bebauungsplans gut überliefert und jeweils Teil des Schutzguts Villenanwesen mit Garten und meistens auch Einfriedung. Auch bauliche Maßnahmen im Bereich der denkmalgeschützten Grünflächen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

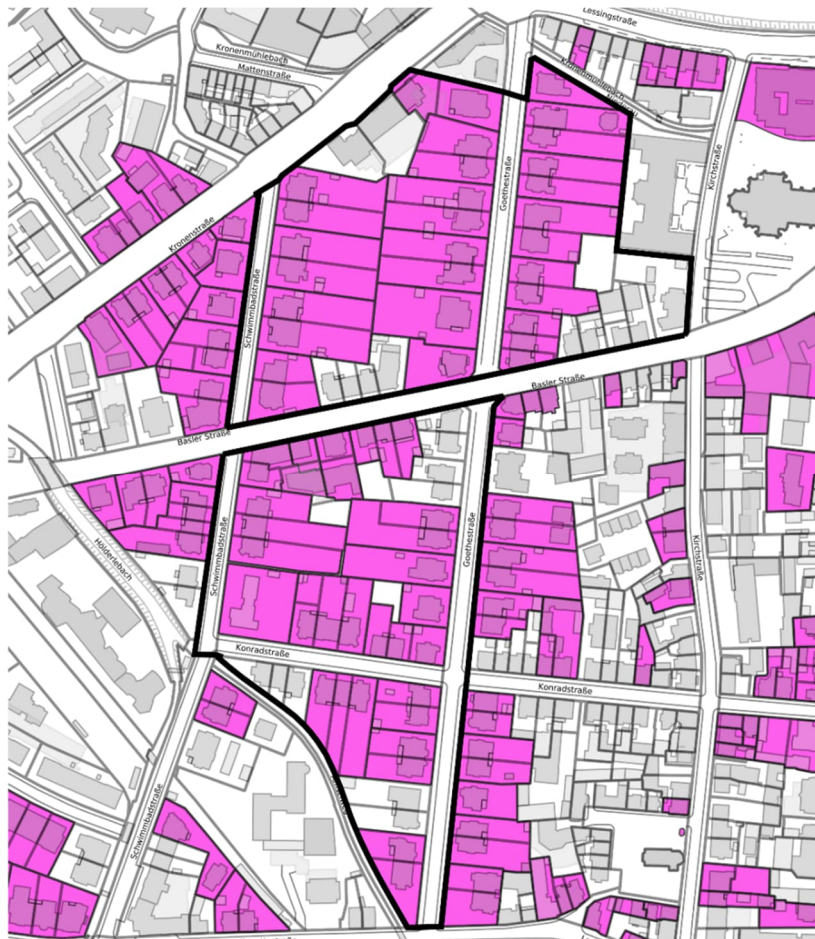


Abbildung 3: Violett = Gegenstand des Denkmalschutzes, Stand 2025

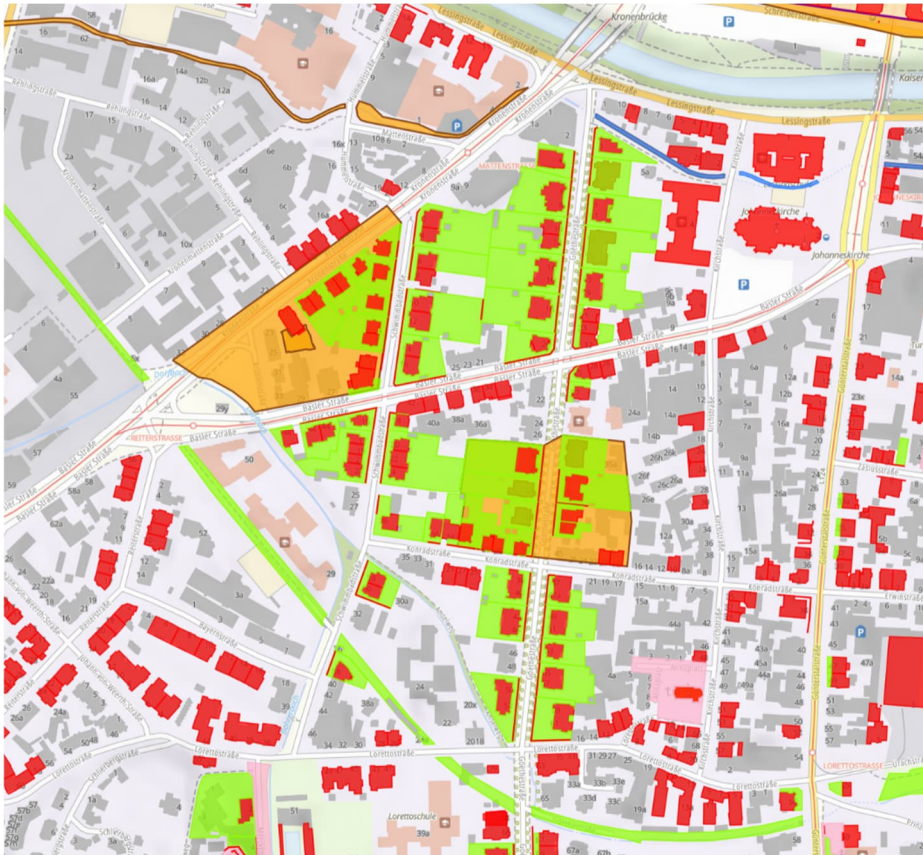


Abbildung 4: rot= Gegenstand des Denkmalschutzes, grün = Grünflächen unter Denkmalschutz
orange= archäologisches Kulturdenkmal, Stand 2025 (denkmalpflege-bw.de)

3.3 Übergeordnete und informelle Planungen

3.3.1 Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne, d. h. sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung. Das Plangebiet liegt im Bereich des Regionalen Raumordnungsplans „Südlicher Oberrhein“ (2019) und ist als Siedlungsfläche Bestand (Wohn- und Mischgebiet) ausgewiesen. Die Art der baulichen Nutzung beurteilt sich weiterhin nach § 34 BauGB und insbesondere der Wohnbaubestand wird durch die Planung nicht tangiert, weshalb der vorliegenden Planung keine raumordnerischen Ziele entgegenzuhalten sind.

3.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 (FNP 2020) stellt für die Bebauung südlich der Basler Straße eine Wohnbaufläche und für die Bebauung nördlich der Basler Straße gemischte Bauflächen dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verstoßen nicht gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2 BauGB.

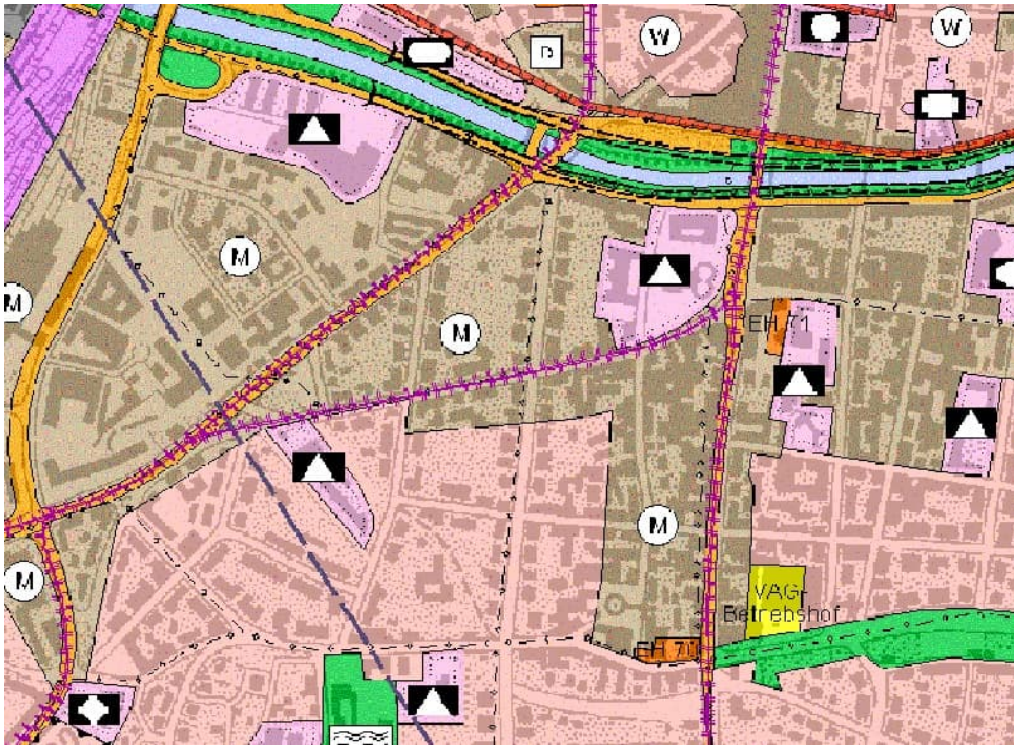


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020

3.3.2 Städtebauliches Klimaanpassungskonzept für das Handlungsfeld Hitze

Das gesamtstädtisch-strategische Klimaanpassungskonzept für das Handlungskonzept Hitze (KLAK Hitze, siehe Drucksache G-19/014) zeigt – unter anderem aufbauend auf der Stadtklimaanalyse aus dem Jahr 2018 – Handlungskulissen für Maßnahmen zur Klimaanpassung auf und ist im Rahmen der Bauleitplanverfahren als städtebauliches Entwicklungskonzept zu berücksichtigen.

Mit Maßnahmen zur Klimaanpassung sollen Planungs- und Bauvorhaben angesichts des Klimawandels klimaresilienter ausgeführt werden, damit Stadtquartiere auch zukünftig gesund und lebenswert bleiben. Zunehmend beeinträchtigen Temperaturen von mehr als 30°C am Tag bzw. von mehr als 20°C in der Nacht Menschen in ihrem Alltag, unterwegs, im Freien, beim Spielen, am Arbeitsplatz und in ihren Wohnungen. Deshalb sind im Städtebau Gebäude und Freiräume hitze- und wassersensibel zu planen und die Durchgrünung, die Verschattung, das Regenwassermanagement sowie die Entsiegelung zu berücksichtigen. Während eine hohe Versiegelung von Flächen zur Hitzebelastung von Quartieren beiträgt und hohen Regenwasserabfluss erzeugt, bewirken unversiegelte Flächen mit klimawirksamer Vegetation, unversiegelten Böden und Bewässerung aus Regenwasser eine Hitzeentlastung durch Verdunstungskühle. Mit Schatten spendender Vegetation lässt sich die Aufheizung von bebauten Flächen und damit auch die gesundheitsgefährdende nächtliche Wärmeabstrahlung reduzieren. Nächtliche Kaltluftströmungen sind städtebaulich zu nutzen. Verschattete Fuß- und Radwege sind für Freiburgs klimaneutrale Mobilität essentiell.

Die analytischen Grundlagen für das KLAK Hitze bilden die Stadtklimaanalyse (Analyse der klimaökologischen Funktionen und Prozesse für das Stadtgebiet Freiburg im Breisgau) aus dem Jahr 2018 mit der Vulnerabilitätsanalyse. Die Stadtklimaanalyse basiert auf der Verwendung des Stadtklimamodells FITNAH-3 zur Ermittlung der klimatischen Parameter Lufttemperatur, Kaltluftprozessgeschehen und physiologische Äquivalenttemperatur (PET). Das Stadtgebiet wurde im Modell in 25 m² große Rasterfelder eingeteilt; das entspricht methodisch einer mesoskaligen, d.h. mittleren Auflösung.

Die gesamtstädtische Klimaanalysekarte für die Tagsituation zieht als fachlichen Standard den humanbioklimatischen Index PET (Physiologisch Äquivalente Temperatur) heran. Dieser Index ist auf das thermische Empfinden des Menschen bezogen und berücksichtigt die klimatischen Einflussgrößen Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Windgeschwindigkeit und Strahlungstemperatur. Die Klimaanalysekarte stellt einen auf die Baublöcke gemittelten PET-Index dar und soll einen Gesamtüberblick über Freiburg bieten.

Danach weist das Plangebiet wie weite Teile des Stadtgebietes an einem zu Grunde gelegten heißen Sommertag mit austauscharmer Hochdruckwetterlage um 14 Uhr (autochthone Sommerwetterlage) einen PET von 35,0 °C bis 41,0 °C auf und ist damit bereits als stark wärmebelastet eingestuft (Abbildung 6).

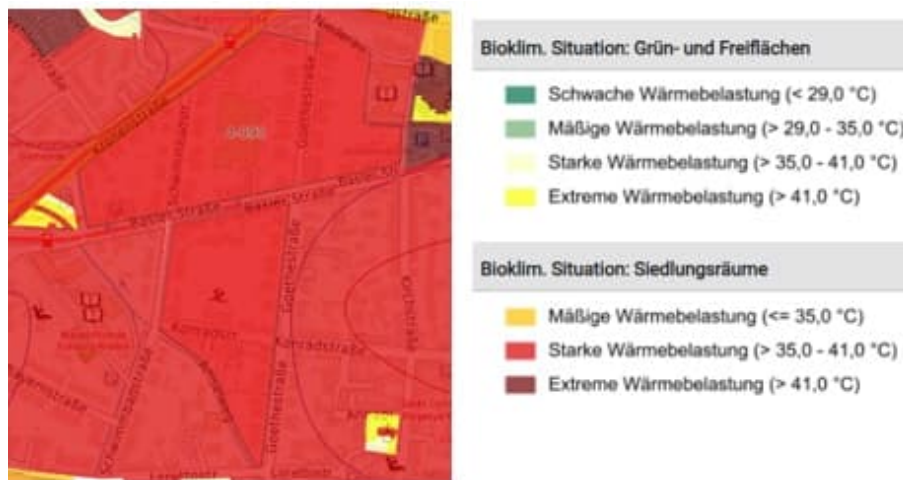


Abbildung 6: Auszug aus der Klimaanalysekarte Tag mit auf Baublöcken gemitteltem PET-Index. (KLAK Hitze S. 23)

Der Auszug aus den „Rasterergebnissen zur Lufttemperatur °C pro Rasterfeld (25m²) um 14 Uhr“ der Stadtklimaanalyse zeigt ein genaueres Bild der Klimasituation im Plangebiet und unterstreicht die Bedeutung der begrüneten Blockinnenbereiche (Abbildung 7). Die begrüneten Blockinnenbereiche im Bestand sind dadurch gekennzeichnet, dass sie in einem klimarelevanten Umfang zusammenhängende begrünte Flächen bilden und einen klimarelevanten Baumbestand aufweisen. Letzterer zeichnet sich dadurch aus, dass eine größere Anzahl von großkronigen Bäumen auf unversiegelten Böden innerhalb der Blockinnenbereiche vorzufinden ist. Durch die zahlreichen Bäume mit einem großen Kronendach-Anteil entsteht eine zusammenhängende Verschattung. Zudem kühlen große Bäume deutlich stärker als viele kleine Bäume. Durch ihre ausgedehnten Kronen können sie viel mehr Sonnenstrahlung abschirmen und mit ihrer

große Blattfläche deutlich mehr Wasser verdunsten. Beides senkt die Luft- und Strahlungstemperatur spürbar. Zudem verfügen sie über größere, tiefere Wurzelsysteme, die auch in Trockenphasen Wasser erschließen, sodass ihre Verdunstungskühlung länger und stabiler anhält als bei vielen kleinen Bäumen. Im Plangebiet entsteht somit eine Symbiose aus den großen zusammenhängenden Grünflächen im Blockinnenbereich und dem zahlreichen Baumbestand: Die unversiegelten Böden der Grünflächen nehmen Niederschlagwasser auf und haben einen durchwurzelbaren, kühlen, feuchten Boden. Die Tageshöchsttemperaturen sinken so lokal ab und die gefühlte Temperatur verbessert sich deutlich. Die Kühlwirkung addiert sich flächig und bleibt länger im Gebiet wirksam; Nachts kann Kaltluft ungehindert abfließen. Während die Lufttemperatur im Bereich der Bebauung und der Straßenzüge Werte von 34 °C bis 35 °C erreicht, liegt die Lufttemperatur in den Blockinnenbereichen bei rund 30 °C und damit bis zu 5 °C niedriger. Auch die reduzierten Werte in ihrem direkten Umfeld gehen auf die Wirkung der Blockinnenbereiche zurück. In den angrenzenden Quartieren der Hitze-Hotspots, außerhalb des Plangebiets, steigt die Lufttemperatur auf bis zu 36°C. Bei einem Verlust der privaten Grünflächen im Plangebiet durch Nachverdichtung, Versiegelung oder Verlust von klimarelevantem Baumbestand steigt das Risiko, dass sich die Hotspot-Bereiche annähern bzw. ausbreiten und sich darüber hinaus weiter erwärmen.

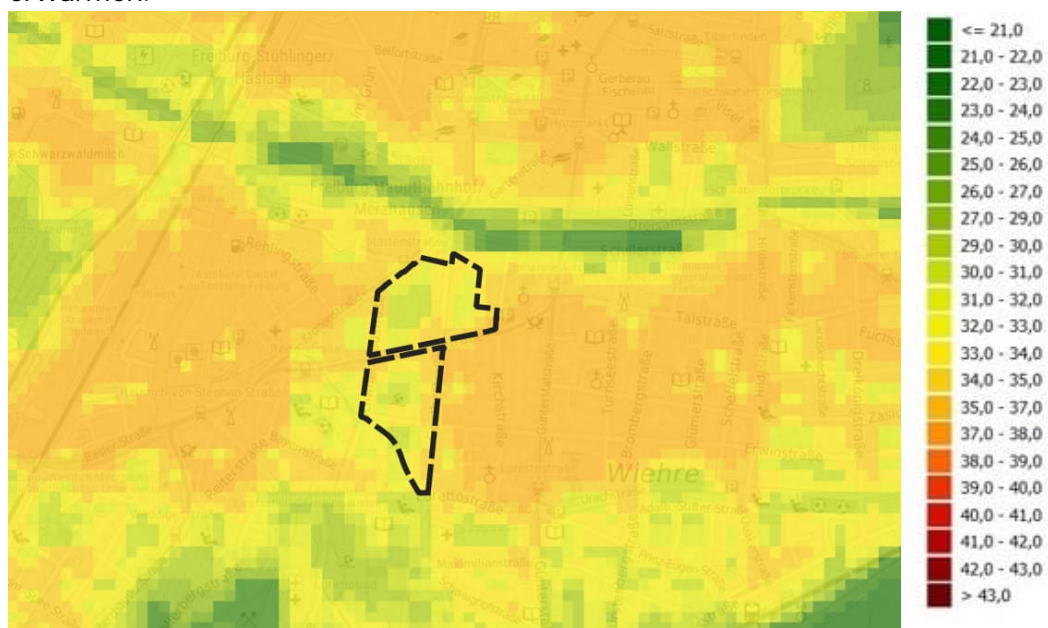


Abbildung 7: Auszug aus den Rasterergebnissen zur Lufttemperatur °C pro Rasterfeld (25 m²) um 14 Uhr, autochthone Sommerwetterlage (wolkenloser Himmel und kein übergeordneter Wind) (Stadtklimaanalyse des KLAK Hitze)

Die Klimaanalysekarte der Nachtsituation stellt gesamtstädtisch den Temperaturunterschied zwischen der Lufttemperatur in der Stadt im Vergleich zu unbebauten Freiflächen im Umland dar (Abbildung 8). Dieser wird als städtischer Wärmeinseleffekt bezeichnet. Die Einheit ist Kelvin (K) und entspricht ° Celsius, die Temperaturdifferenz von 1K entspricht der gleichen Differenz von 1°C. Er ist im Plangebiet zum überwiegenden Teil mit 4,5 - 5,5 K als hoch eingestuft. Im Bereich südlich der Konradstraße ist dieser Wärmeinseleffekt etwas schwächer und wird mit 3,0 - 4,5 K als mittel eingestuft. Erkennbar ist, dass die im Nordwesten und Osten benachbarten Quartiere bereits eine sehr hohe Temperaturabweichung von mehr als 5,5 Kelvin aufweisen und damit zu den Hitze-Hotspots beitragen.



Abbildung 8: Auszug aus der Klimaanalysekarte Nacht mit auf Baublöcken gemitteltem Wärmeinseleffekt (Temperaturunterschied Stadt zu unbebautem Umland). (KLAH Hitze S. 22)

In den Rasterergebnissen (Rasterfeld 25 m^2) für die Lufttemperatur um 4 Uhr zeigt sich auch nachts ein Bild, das wieder deutlich die positive Klimarelevanz der grünen Blockinnenbereiche hervorhebt: Während die Lufttemperatur im Bereich der Bebauung und der Straßenzüge Werte von $21 \text{ }^\circ\text{C}$ erreicht, liegt die Lufttemperatur in den Innenbereichen bei rund $18 \text{ }^\circ\text{C}$ und damit bis zu $3 \text{ }^\circ\text{C}$ niedriger. Gut erkennbar ist auch die Überwärmung in den angrenzenden Quartieren, die zu den Hitze-Hotspots gehören. Auch nachts steigt das Risiko, dass sich durch eine Nachverdichtung im Plangebiet die umliegenden Hotspot-Bereiche ausbreiten bzw. annähern und sich darüber hinaus weiter erwärmen.

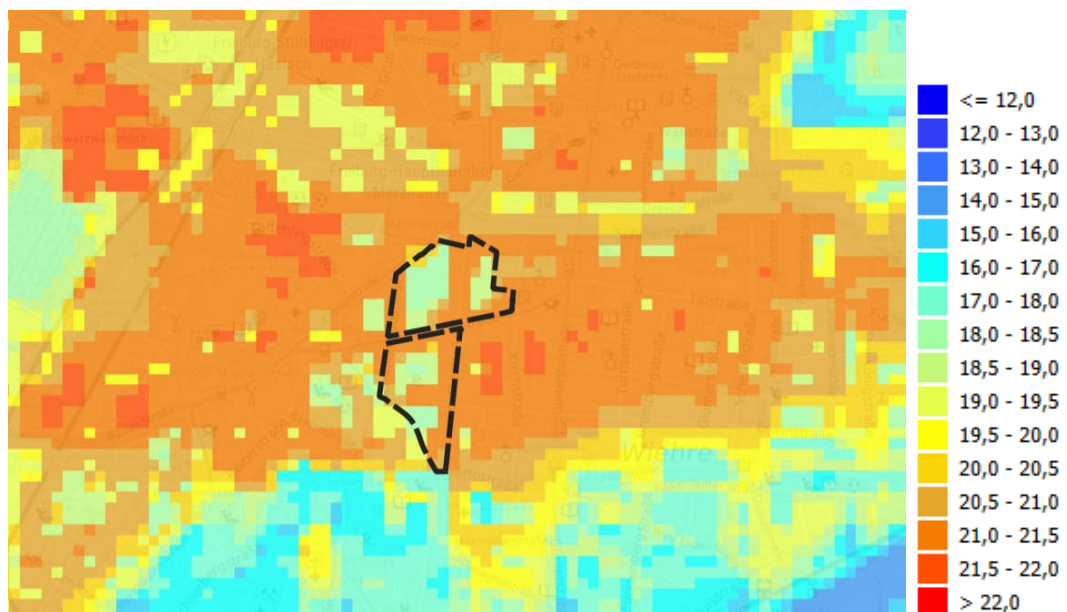


Abbildung 9: Auszug aus den Rasterergebnissen zur Lufttemperatur $^\circ\text{C}$ pro Rasterfeld (25 m^2) um 4 Uhr autochthone Sommerwetterlage (Stadtklimaanalyse des KLAH Hitze)

Zum nächtlichen Kaltluftprozessgeschehen in Freiburg gehört ein System aus sechs Talabwinden des Schwarzwaldes. Die kühlen nächtlichen Talabwinde tragen erheblich zur Abkühlung und Durchlüftung von weiten Teilen der Stadt bei.

Das Plangebiet liegt im Kaltlufteinwirkungsbereich von zwei Talabwindensystemen: zu einem größeren Teil im „Talabwindensystem Nr. IV Dreisamtal“ und zu einem kleineren Teil im „Talabwindensystem Nr. III Illenberg / Schauinsland“. Der Kaltluftvolumenstrom aus den Kaltluftleitbahnen ist im Kaltlufteinwirkungsbereich bereits deutlich abgebremst, aber noch wirksam für die Abkühlung der Siedlungsflächen. Ohne diese Kaltluft wäre die nächtliche Überwärmung höher. Die großen privaten Gärten mit ihrem hohen Grünanteil bilden sogenannte „Kaltlufttrittsteine“. So bezeichnet die Stadtklimaanalyse einzelne Grünflächen, die zwar nicht zusammenhängen, aber räumlich nah beieinander liegen und nur durch wenige Hindernisse getrennt sind. Diese Kaltlufttrittsteine unterstützen den Kaltluftvolumenstrom, indem sie ihn mit kühler Luft speisen. Aufgeheizte bebauter Bereiche bringen ihn dagegen zum Erliegen. Die Gärten mit ihrem Baumbestand werden im Maßnahmenplan des KLAH Hitze daher auch als klimarelevanter Baumbestand im Blockinnenbereich eingestuft. In den Kaltlufteinwirkungsbereichen empfiehlt die Stadtklimaanalyse des KLAH Hitze den Erhalt der heutigen baulichen Dichte bzw. eine Vermeidung weiterer Verdichtung, um die thermische Belastung nicht weiter zu erhöhen sowie den Erhalt von Grünflächen zur Entwicklung eines bioklimatischen Hitzeentlastungssystems. Dazu sind grüne Straßenräume, kleine Grünanlagen, institutionelles und privates Grün als „Kaltlufttrittsteine“ zu vernetzen und zu entwickeln.

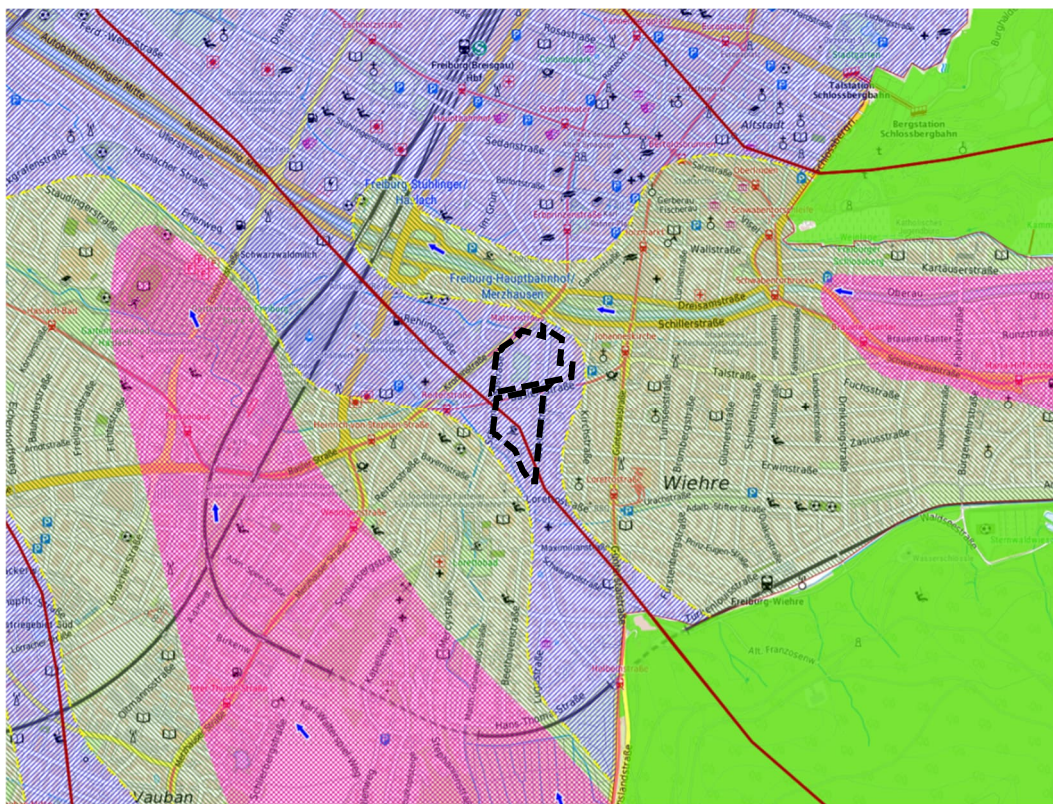


Abbildung 10: Auszug aus der Kaltlufthaushaltkarte, Plangebiet im Kaltlufteinwirkungsbereich KLAH Hitze S. 24

Die Stadtklimaanalyse hat auch die jährliche Häufigkeit von Hitzetagen und -nächten für verschiedene Klimaperioden der Gegenwart und der Zukunft ermittelt und bewertet. Die Modellierung berücksichtigte dafür den Siedlungsbestand ohne Nachverdichtungsszenarien. Die mittlere jährliche Anzahl von Hitzetagen und -nächten je Klimaperiode wird im KLAK Hitze als „Hitzebelastung“ bezeichnet und in der gesamtstädtischen Karte für Baublöcke gemittelt dargestellt.

Die bauliche Dichte, der Versiegelungsgrad und der Anteil von kühleren Grünstrukturen, wie dem klimarelevanten Baumbestand in den Innenbereichen der Quartiere des Plangebiets, beeinflussen die Aufheizung oder Abkühlung eines Quartiers.

Hitzetage: Für das Plangebiet wurde ermittelt, dass die gegenwärtig noch geringe Anzahl von jährlichen Hitzetagen zukünftig auf eine hohe Anzahl steigt (Abbildung 11).

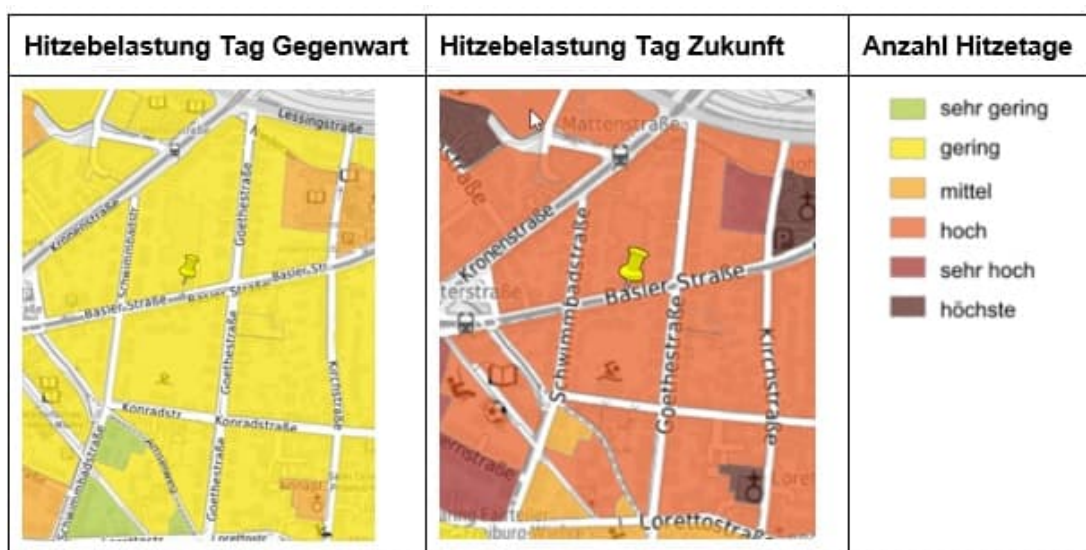


Abbildung 11: Auszug aus den Karten mittlere jährliche Anzahl Hitzetage in Gegenwart und in Zukunft (bis 2050) für Baublöcke gemittelt (KLAK Hitze S. 30)

In den Rasterergebnissen (Rasterfeld 25 m²) für die jährlichen Hitzetage in der Klimaperiode 2021-2050 zeigt sich ein noch genaueres Bild, das deutlich die positive Klimawirkung der privaten unversiegelten Grünflächen hervorhebt.

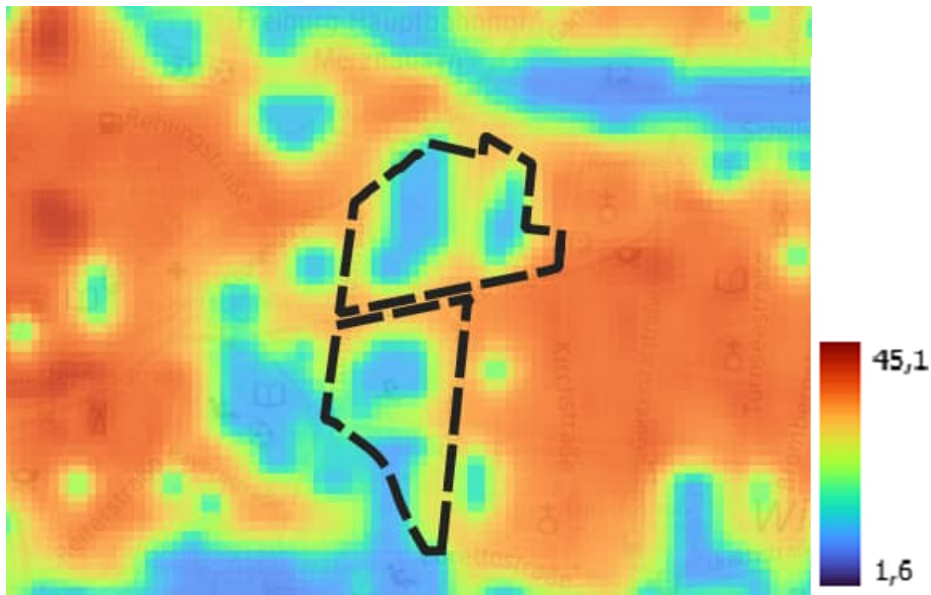


Abbildung 12: Auszug aus den Rasterergebnissen mittlere jährliche Anzahl Hitzetage in Klimaperiode 2021 bis 2050 (KLAKE Hitze mit Stadtklimaanalyse)

Hitzenächte: Während die nächtliche Hitzebelastung im Plangebiet aktuell noch eine mittlere Anzahl von Hitzenächten aufweist, wird erwartet, dass im Klimawandel ihre Anzahl auf hoch im Zentrum und am Rand bis sehr hoch ansteigt (Abbildung 13). Das Zentrum des Plangebiets bildet hier aufgrund der Bebauungs- und Grünstruktur mit dem klimarelevanten Baumbestand in den Innenbereichen einen Widerstand gegen ein nächtliches Aufheizen, so dass die Anzahl an Hitzenächten niedriger als im Umfeld bleibt.

Mit einer Nachverdichtung steigt die Wahrscheinlichkeit, dass auch im Zentrum des Plangebiets die Anzahl der Hitzenächte auf sehr hoch ansteigen wird.



Abbildung 13: Auszug aus den Karten mittlere jährliche Anzahl Hitzenächte in Gegenwart und Zukunft (bis 2050)

Für das Plangebiet werden folgende räumliche Handlungskulissen im KLAKE Hitze aufgezeigt:

Das Plangebiet liegt innerhalb des sogenannten „hitzebelasteten Stadtgebiets im Umfeld der Hitze-Hotspots“, einem bedeutenden Schwerpunktbereich der Klimaanpassungskonzepte, in dem Maßnahmen der Klimaanpassung eine hohe Priorität haben. Das Plangebiet ist von drei Hitze-Hotspots umgeben: dem Hitze-Hotspot Nr. 8 „Mittel-Oberwiehre“ im Osten, dem Hitze-Hotspot Nr. 12 „Unterwiehre-Nord“ in nordwestlicher und einem kleineren Hitze-Hotspot in südwestlicher Richtung. Hitze-Hotspots sind dadurch charakterisiert, dass dort die Hitzebelastung auf eine hohe Bau- und Bevölkerungsdichte und auf ein Defizit an erreichbaren öffentlichen Grünflächen sowie niedriger privater Freiraumversorgung zur Hitzeentlastung trifft. Auch ist insbesondere in der Nacht der städtische Wärmeineffekt durch höhere Temperaturen als im Außenbereich sehr hoch. Das Zentrum des Plangebiets bildet dagegen aufgrund seiner offenen Bauungsstruktur und seiner Grünstruktur einen Ausgleich für die hochsommerliche städtische Überwärmung sowohl am Tage als auch in der Nacht und hat damit eine positive Wirkung auf die Umgebung.

Der Maßnahmenplan des KLAK Hitze stellt für den Umgriff den klimarelevanten Baumbestand in den Blockinnenbereichen als wertvolles Element des städtischen Hitzeentlastungssystems dar. Klimarelevante Baumbestände bestehen aus einer größeren Anzahl von großkronigen Bäumen auf unversiegelten Bodenflächen. Sie liefern eine hohe Verdunstungsrate, die zur Abkühlung der sie umgebenden Bebauung beiträgt. Durch das Verschatten von Flächen und Gebäuden wird deren Aufheizung und nächtliche Abstrahlung reduziert. Dazu werden im Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Unterwiehre Nord“, Plan-Nr. 4-93, der Erhalt der Bäume im Blockinnenbereich und der Straßenbäume sowie die privaten Grünflächen festgesetzt. Mit der Festsetzung zum Erhalt der Straßenbäume wird darüber hinaus sichergestellt, dass Fußgängerwege durchgängig verschattet werden. Durch die Begrenzung der bebaubaren Fläche durch Baufenster und Flächen für Nebenanlagen wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet begrenzt. Durch die Festsetzung zur Errichtung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen sowie der Begrünung der Dächer von Nebenanlagen, Caports und (Tief-)Garagen trägt ebenfalls zur Verdunstungskühlung bei.

Das Plangebiet liegt im Kaltlufteinwirkungsbereich des nächtlichen Freiburger Talabwindsystems. Dadurch ergibt sich aus dem KLAK Hitze eine hohe Umsetzungspriorität für die Entwicklung eines bioklimatischen Hitzeentlastungssystems: grüne Straßenräume, kleine Grünanlagen, institutionelles und privates Grün sind als „Kaltlufttrittsteine“ zu vernetzen und zu entwickeln.

3.3.3 Städtebauliches Klimaanpassungskonzept für das Handlungsfeld Regenwasser

Das gesamtstädtisch-strategische Klimaanpassungskonzept für das Handlungskonzept Regenwasser (KLAK Regenwasser, siehe Drucksache G-24/058) zeigt Handlungskulissen für Maßnahmen zur Klimaanpassung auf und ist im Rahmen der Bauleitplanverfahren als städtebauliches Entwicklungskonzept zu berücksichtigen.

Das Leitbild des KLAK Regenwasser gibt die Zielrichtung für eine klimaangepasste wassersensible Stadtentwicklung vor. Mit Maßnahmen zur Klimaanpassung sollen Planungs- und Bauvorhaben angesichts des Klimawandels klimaresilienter ausgeführt werden, damit Stadtquartiere auch zukünftig gesund und lebenswert bleiben. Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung dient durch Verdunstungskühle und Pflanzenversorgung auch der Klimaanpassung. Die großen Freiflächen im Plangebiet bieten eine große Chance für Maßnahmen, das Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen naturnah und pflanzenverfügbar zu nutzen. Mit dem Erhalt der privaten Freiflächen wird gesichert, dass im Bestand auf den Flächen mit unversiegelten Böden bei Niederschlag eine natürliche Flächenversickerung stattfinden kann.

Der Umgriff des Bebauungsplans liegt im Schwerpunktbereich „Schwammstadt – Stadtgebiet mit besonderem Bedarf an Kühlung durch Verdunstung“ des Konzeptplans Schwammstadt aus dem Klimaanpassungskonzept Regenwasser. Diese räumliche Handlungskulisse wurde aus dem Klimaanpassungskonzept Hitze übernommen und ist identisch mit dessen Schwerpunktbereich „hitzebelastetes Stadtgebiet“.

Der Maßnahmenplan des KLAK Regenwasser schreibt wie beim Maßnahmenplan zur Klimaanpassung Hitze dem Baum- und Grünflächenbestand eine sehr große Bedeutung zu, da diese Elemente maßgebend durch Verdunstungskühlung zu einem positiven Effekt auf das Lokalklima beitragen. Deswegen werden im vorliegenden Bebauungsplan der Baumerhalt im Blockinnenbereich sowie die Straßenbäume und die privaten Grünflächen festgesetzt. Durch die Beschränkung der bebaubaren Flächen und der Festsetzung der privaten Grünflächen werden Böden erhalten und Regenwasser kann weiterhin versickern. Dazu trägt ebenfalls die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen bei. Innerhalb der privaten Grünflächen besteht die Versiegelungsbeschränkung; dadurch kann mehr Versickerungsfläche erhalten werden.

Die für eine sommerliche Hitzeentlastung im Quartier erforderliche Verdunstungskühle wird im Wesentlichen durch großkronige Baumbestände auf unversiegelten Bodenflächen erreicht. Das sind sowohl die klimarelevanten Baumbestände in den Blockinnenbereichen als auch der Straßenbaumbestand der Goethestraße und der Schwimmbadstraße.

Die Versickerung von Niederschlag findet in den unversiegelten Böden der unbebauten Innenbereiche statt. Das Regenwasser von den Dächern der Gebäude und Befestigungen fließt in die Mischwasserkanalisation ab. Eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken, d. h. auch die Versickerung des Regenwassers von den Dächern der Gebäude auf dem Grundstück würde sowohl Verdunstung als auch Versickerung und damit zusätzlich die Wasserversorgung der Baumbestände noch verbessern.

3.3.5 Perspektivplan der Stadt Freiburg

Der Perspektivplan aus dem Jahr 2018 (Drucksache G-17/040) gibt Empfehlungen zur städtebaulichen sowie zur freiräumlichen Entwicklung. Er soll dazu beitragen, das Wachstum der Stadt zu lenken und die Planungsverfahren in eine Gesamtstadtstruktur einzubetten sowie über neue Räume und innovative Lösungen der Siedlungs- und Freiraumentwicklung nachzudenken. Das Plangebiet „Unterwiehre-Nord“ liegt jedoch nicht in einem der Entwicklungsbereiche, für die konkrete planerische Empfehlungen gegeben werden. Im Rahmen der Freiraumanalyse wurden jedoch für den Geltungsbereich erhebliche Defizite an öffentlich nutzbaren Freiraumkapazitäten festgestellt. Deswegen weisen die bestehenden privaten/gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume eine umso höhere Bedeutung auf und sind vor einer weiteren baulichen Beanspruchung zu schützen und zu qualifizieren. Im gesamten Plangebiet lässt sich eine sehr geringe bis geringe Versorgung mit (bedingt) öffentlich nutzbaren Freiräumen vorfinden. Das Geviert Kronenstraße / Goethestraße / Basler Straße / Schwimmbadstraße hat zudem eine geringe Verfügbarkeit über private Freiräume. Die übrigen Gevierte haben eine mittlere Verfügbarkeit über privat nutzbare Freiräume. Diesen kommt aufgrund der eingeschränkten öffentlichen Freiraumversorgung eine hohe Bedeutung zu. Daher sind sie vor einer weiteren baulichen oder verkehrlichen Beanspruchung zu schützen und zu qualifizieren. Häusliche Freiräume sollten daher generell vor einer weiteren baulichen oder verkehrlichen Inanspruchnahme geschützt, zusätzliche Nutzungspotentiale erschlossen und insgesamt durch die Aufwertung der ökologischen Funktion wie der Erhöhung der Biodiversität freiraumplanerisch qualifiziert werden. Dem Perspektivplan wird durch den Bebauungsplan nicht widersprochen.

3.4 Freiburger Nachhaltigkeitsziele

Der Gemeinderat hat am 10.12.2024 die Freiburger Nachhaltigkeitsziele aktualisiert (siehe Drucksache G-24/166). Diese Ziele definieren die Leitlinien für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung, die in 12 Handlungsfelder eingeteilt sind: Teilhabe, nachhaltige Stadterweiterung, Natur und Umwelt, Konsum und Lebensweise, Stadtentwicklung, Mobilität, resiliente Gesellschaft, Wirtschaft und Wissenschaft, soziale Gerechtigkeit, lebenslanges Lernen, Klima und Energie und Kultur und Sport. Diese Ziele bilden einen allumfassenden Rahmen und vereinen ökologische, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Aspekte.

Das Handlungsfeld Klima und Energie bestärkt die Anwendung und Umsetzung der Klimaanpassungskonzepte Hitze und Regenwasser bei Bauleitplanverfahren. Ziel ist es eine ökologisch verträgliche, sozial gerechte, wirtschaftlich erfolgreiche und kulturell lebendige Entwicklung bis zum Jahr 2030 zu fördern. Den Freiburger Nachhaltigkeitszielen wird durch den Erhalt der Grünflächen Rechnung getragen, in dem durch den Bebauungsplan ein schonender Umgang mit der Ressource Boden angewandt und somit der Flächenverbrauch verringert wird und bestehende Grünflächen nicht weiter versiegelt werden.

3.5 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Baufluchtenplans Nr. 08 „Wiehre“, der lediglich eine straßenseitige Bauflucht festsetzt. Diese Bauflucht wird im vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Das Plangebiet überlappt zudem den Bebauungsplan „Stadtbahn Haslach – Christoph-Mang-Straße bis Johanniskirche“, Plan-Nr. 6-127b. Der Plan „Stadtbahn Haslach – Christoph-Mang-Straße bis Johanniskirche“ setzt insbesondere entlang der Basler Straße sowie entlang der Schwimmbad- und Goethestraße Bäume zum Erhalt fest. Auf den Flurstücken entlang der Basler Straße (Kirchstraße 6, Schwimmbadstraße 13, 15 und 16, Goethestraße 17 und 20, Basler Straße 19 bis 33 nordseitig und 44 bis 48 südseitig) setzt der Plan zudem private Grünflächen fest. Entlang der Basler Straße setzt der Plan durchgehende Baulinien fest. Diese Festsetzungen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan teilweise übernommen und ersetzt. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Stadtbahn Haslach – Christoph-Mang-Straße bis Johanniskirche“ unverändert fort.

4 VERFAHREN

4.1 Chronologie

Aufstellungsbeschluss	(G-23/104)	16.05.2023
Beschluss einer Veränderungssperre	(G-23/104)	16.05.2023
Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre	(G-25/089)	06.05.2025
Offenlagebeschluss	(G-25/156)	30.09.2025
Offenlage		13.10.2025 - 14.11.2025
Erneuter Offenlagebeschluss	(G-26/020)	03.02.2026
Erneute Offenlage		17.02.2026 – 18.03.2026
Satzungsbeschluss		ausstehend

4.2 Änderungen des Plangebiets

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet durch Aufnahme der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Bebauung Goethestraße 3-52 sowie Schwimmbadstraße 1-27 erweitert. Damit werden, die dort befindlichen Straßenbäume planungsrechtlich gesichert.

Die Grundstücke im Geviert Kronenstraße / Schwimmbadstraße / Basler Straße wurden vor der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Februar/März 2026 aus dem Planumgriff herausgenommen. Dies umfasst die Flst.Nrn. 3712, 3713, 3714, 3715, 3716, 3716/1, 3717, 3718, 3719, 3720, 3721, 3721/1, 3722, 3722/1, 3723, 3724, 3725, 3726, 3727 und 3728.



Abbildung 15: Ehemaliger Planumgriff, siehe Anlage 1 der Drucksache G-25/156



Abbildung 16: Aktueller Planumgriff

Aufgrund der im Rahmen der in der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde die Bedeutung der Grünflächen mit der Beschränkung der Baurechte erneut ins Verhältnis gesetzt. Die Grünfläche im Geviert Kronenstraße / Schwimmbadstraße / Basler Straße weist im Vergleich zu den anderen zusammenhängenden Grünflächen im Plangebiet auf Grund ihrer geringen Flächenausdehnung keine klimatische Funktion in dem Ausmaß auf, dass ein Ausschluss einer Bebauung in zweiter Reihe gerechtfertigt wäre.

Zudem erfolgte die Einstufung der Grünfläche mit „klimarelevantem Baumbestand in Blockinnenbereichen“ im Rahmen der Erarbeitung des Klimaanpassungskonzeptes Hitze (KLAK Hitze) auf gesamtstädtischer Ebene unter Zuhilfenahme von Luftbildern und stellt eine Grobanalyse dar. In der Detailerfassung für den Bebauungsplan wurden die Standorte und Kronendurchmesser der Baumbestände genauer erfasst. Im Vergleich der fünf Blockinnenbereiche des bisherigen Planumgriffs schneidet die Fläche der privaten Grünfläche PG 2 im Geviert Kronenstraße / Schwimmbadstraße / Basler Straße am schwächsten ab. Diese Grünfläche (PG2) ist zum einem mit 996 m² wesentlich kleiner als die vier anderen Grünflächen der grünen Blockinnenbereiche:

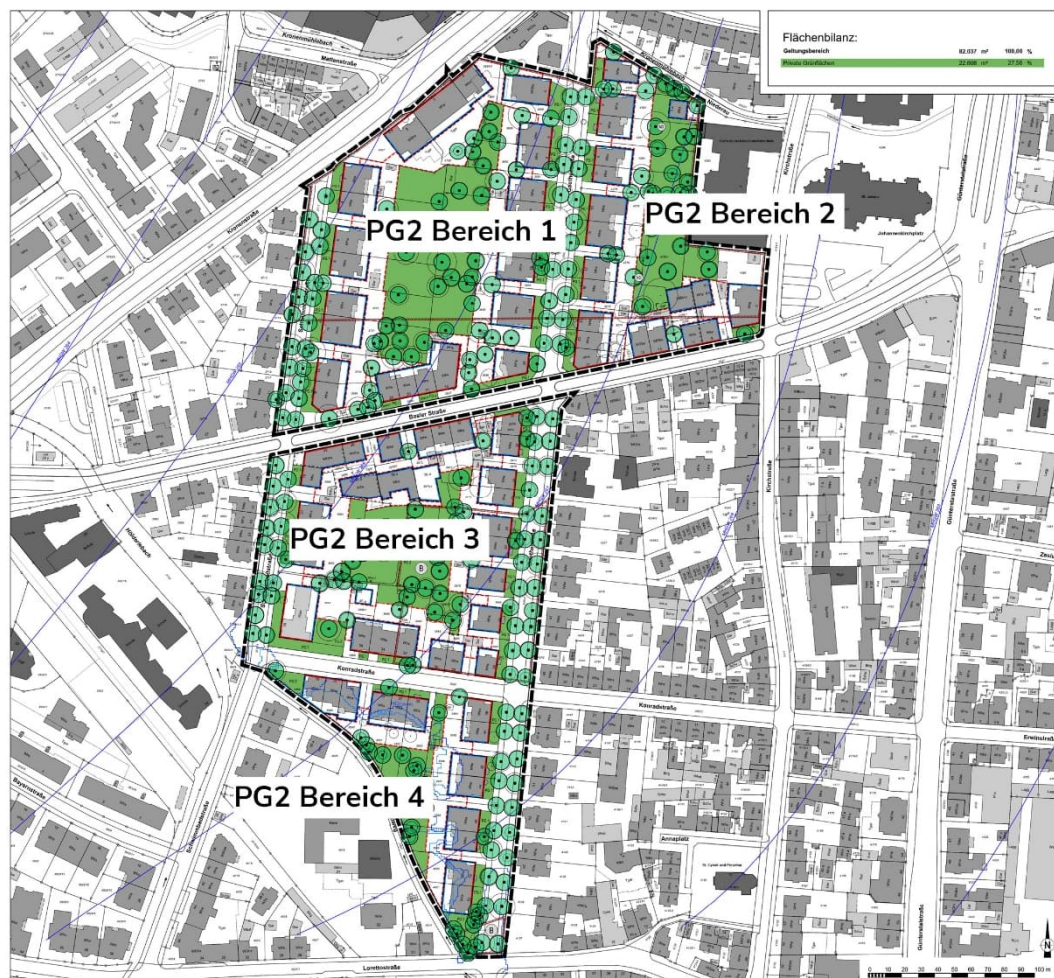


Abbildung 17: Private Grünfläche 2 in Bereiche unterteilt

Private Grünfläche 2 Bereich 1	6519m ²
Private Grünfläche 2 Bereich 2	3862 m ²
Private Grünfläche 2 Bereich 3	4487 m ²
Private Grünfläche 2 Bereich 4	2250 m ²

Zum anderen macht erst der Baumbestand die Grünflächen bedeutend für das Mikroklima. Der Baumbestand des herausgenommenen Gevierts weist im Vergleich zu den anderen Blockinnenbereichen einen geringeren Bestand auf. Die weiteren Grünflächen im Plangebiet weisen hingegen einen deutlich größeren und teilweise dichteren Baumbestand auf.

Vor diesem Hintergrund ist der relative Einfluss des Gevierts Kronenstraße / Schwimmbadstraße / Basler Straße auf das lokale Klima als geringer einzustufen. In der Abwägung überwiegt daher der Schutz der Eigentumsrechte durch eine Bebauung in zweiter Reihe – gerade hinsichtlich des in diesem Gebiet recht neu entstandenen Baurechts in zweiter Reihe – und damit auch der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. In diesem Geviert richtet sich die Bebaubarkeit daher auch zukünftig weiterhin nach § 34 BauGB.

5 PLANUNGSKONZEPTION

5.1 Städtebau

In der Unterwihre-Nord lässt sich die für die Jahrhundertwende typische, klare städtebauliche Grundstruktur der offenen Blockrandbebauung mit begrünten Blockinnenbereichen vorfinden. Dies steht in einem starken Kontrast zu angrenzenden Häuserblöcken in der Wihre, bei denen die Blockinnenbereiche größtenteils bebaut wurden. Die Sicherung der privaten Grünflächen im Plangebiet steht im Fokus und stellt eine Maßnahme der Klimaanpassung dar. Mit einer Zunahme von Vorhaben in zweiter Reihe im Plangebiet, die im Volumen der Bebauung in der ersten Reihe gleichen, gehen die bestehende städtebauliche Körnung sowie wertvolle Grünflächen immer mehr verloren. Um dieser Tendenz sowie einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken und die künftige Entwicklung zu steuern, wird der Bebauungsplan aufgestellt. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der insbesondere nicht die Art der baulichen Nutzung regelt. Im Übrigen müssen sich die Bauvorhaben weiterhin nach § 34 BauGB einfügen.

Der Bebauungsplan schützt die grünen Blockinnenbereiche vor einer weiteren Bebauung und Versiegelung. Dazu werden private Grünflächen in den bislang überwiegend unbebauten grünen Blockinnenbereichen festgesetzt. Der Gebäudebestand im Plangebiet bzw. die bereits genehmigten Gebäude werden durch den Bebauungsplan gesichert und es werden Entwicklungsmöglichkeiten für die Anpassung an den heutigen Wohnbedarf gegeben. Dazu werden die überbaubaren Bereiche durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Damit soll die bestehende offene Blockrandbebauung als typische Stadtstruktur in diesem Bereich erhalten werden.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien wird ein mit den Zielen des Bebauungsplans verträglicher Rahmen für Erweiterungsmöglichkeiten an den Bestandsgebäuden geschaffen. Hierdurch werden zwar die bisherigen Möglichkeiten der Nachverdichtung wie etwa die Bebauung in zweiter Reihe nach § 34 BauGB eingeschränkt, die bestehenden Grünflächen aber erhalten.

5.2 Grünflächen und Freiraum

Die Eigenart des Gebiets ist geprägt von den grünen Mitten der Baublöcke mit teilweise altem Baumbestand. Die Straßen sind gesäumt von Baumalleen. Die größtenteils vorhandene private begrünte Vorzone stellt eine Pufferzone zwischen dem Straßenraum und den bebauten Bereichen der privaten Grundstücke dar. Durch die Grünstreifen zwischen dem Gehweg und der Straße sowie durch die dort stehenden Bäume wird der grüne Eindruck verstärkt. Südlich der Kronenstraße wird das Quartier mit den grünen Straßenzügen eröffnet. Dies stellt einen großen Kontrast zur Altstadt dar, in der die Straßen größtenteils nicht von Bepflanzungen begleitet sind. Hinter den straßenseitigen Bebauungen befinden sich private Gärten, die als Zier- und Hausgärten angelegt sind und den Bewohner*innen für Freizeitaktivitäten und zur Erholung zur Verfügung stehen. Diese Gärten nehmen einen großen Teil der Grundstücke ein und werden gärtnerisch gepflegt. Sie sind ein wesentlicher Bestandteil für die Durchgrünung in der Unterwihre-Nord und prägen das lokale Kleinklima maßgebend. Die Grünflächen grenzen in den Innenbereichen aneinander und bilden grüne Oasen, die im Gesamten als begrünter Innenhof gelesen werden.

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an umliegende Hitze-Hotspots, die im Rahmen der gesamtstädtischen Vulnerabilitätsanalyse des Klimaanpassungskonzepts Hitze (KLAK Hitze) identifiziert wurden. Es verfügt über große zusammenhängende begrünte Blockinnenbereiche und einen klimarelevanten Baumbestand, obwohl es – anders als andere im Stadtgebiet liegende zusammenhängende Grünflächen mit klimarelevantem Baumbestand – selbst noch nicht innerhalb eines Hitze-Hotspots, aber in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Hitze-Hotspots liegt (Abbildung 18). Anders als bei den Grünflächen innerhalb eines bestehenden Hitze-Hotspots wirkt der klimarelevante Baumbestand im Plangebiet besonders in der Nacht: In grüneren Quartieren verteilt sich die Abkühlung breiter, in weniger versiegelten Blockinnenbereichen können Bäume konstanter CO₂ binden, mehr Biomasse aufbauen und eine größere dauerhafte Verdunstungsleistung liefern. Dies hat Folgen für den Wärmeinselleffekt in den Siedlungsflächen. Der Wärmeinselleffekt innerhalb Hitze-Hotspots mit klimarelevantem Baumbestand ist nachts als sehr hoch einzustufen (siehe Abbildung 19). Im Plangebiet wirkt sich der Wärmeinselleffekt nachts im Vergleich zur Tagsituation (siehe Abbildung 20) weniger aus.

Durch die Sicherung von Grünflächen und Bäumen werden deren positiven Eigenschaften auf die Umgebung, beispielsweise durch Verdunstungskühlung, erhalten. In bestehenden Hotspots ist daher eine aktive Aufwertung wie Entsiegelung, Pflanzung zusätzlicher Bäume oder größeren Pflanzgruben erforderlich, um das lokale Kleinklima zu verbessern.

Eine Sicherung der Gebiete zwischen den Hotspots ist entscheidend, um die Ausbreitung der Hitze Hotspots zu verhindern. Damit können Pufferzonen zu bestehenden Hotspots gebildet werden und somit das Ziel einer nachhaltigen Sicherung der Wohnqualität verfolgt werden. Die klimatischen Effekte der begrünten Blockinnenbereiche wirken nicht nur positiv innerhalb des Quartiers, sondern auch in den umliegenden Quartieren. In den unmittelbar angrenzenden Quartieren, in denen bereits Hitze Hotspots bestehen, führt die Planung dazu, dass deren Annäherung zueinander verhindert wird. Die rasterbasierte Stadtklimaanalyse zeigt, dass der begrünte Blockinnenbereich die Anzahl von 11 Hitzetagen im Jahr deutlich gegenüber Hotspot-Zentren mit 35

Hitzetagen im Jahr mindert. Ohne eine Steuerung des Plangebiets und einer baulichen Verdichtung sowie Minderung des klimarelevanten Baumbestands würde die Anzahl der Hitzetage ansteigen. Es besteht das Risiko, dass einzelne Hotspots südlich der Dreisam zu einem großen, besonders vulnerablen Hotspot zusammenwachsen. Ein positiver klimatischen Effekt auch auf die Wohnverhältnisse von angrenzenden Quartieren besteht, weil Pufferzonen erhalten und Wärmebelastungsspitzen minimiert werden können. Damit dient die Planung nicht nur der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bewohnenden des Gebiets selbst, sondern auch der planexternen Bevölkerung.

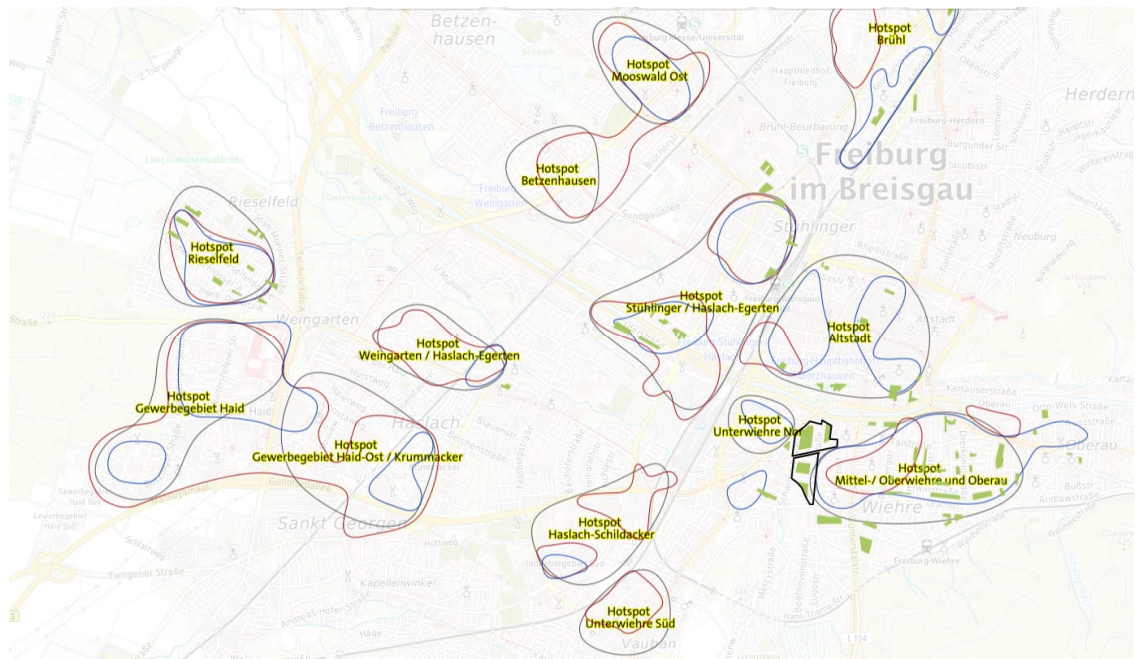


Abbildung 18: Klimarelevanter Baumbestand und Hot Spot Gebiete. Grün: Klimarelevanter Baumbestand, Blau: Hot Spot bei Nacht, rot: Hot Spot am Tag, schwarz: HotSpot Gebiete (FreiGis)

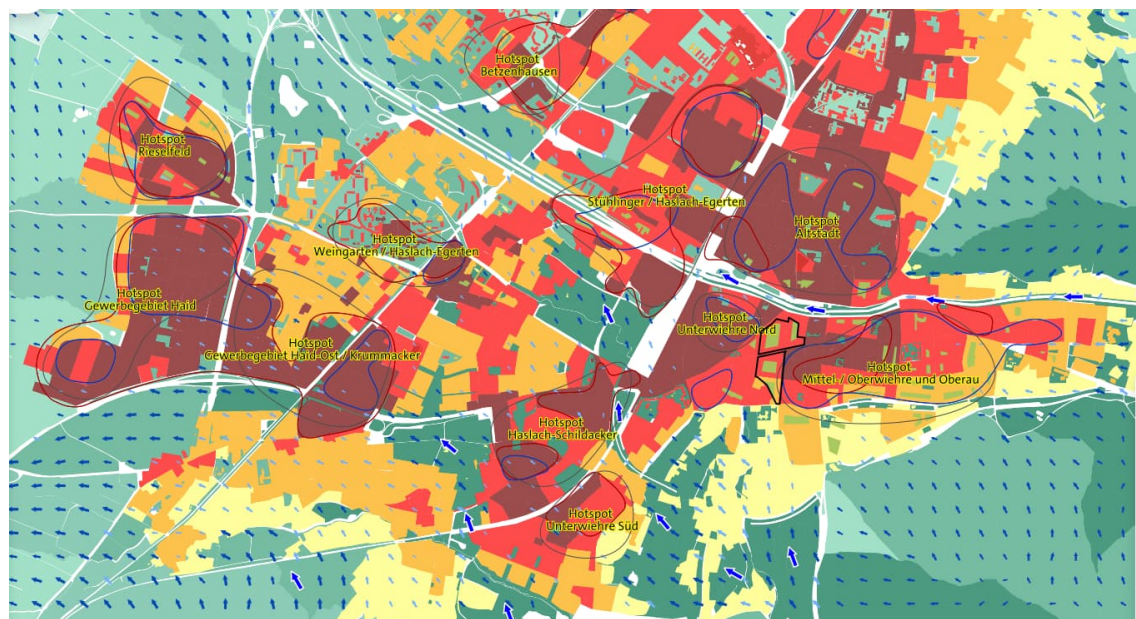


Abbildung 19: Wärmeinseleffekt nachts im Plangebiet samt klimarelevantem Baumbestand (FreiGis)



Abbildung 20: Wärmeinseleffekt tags im Plangebiet samt klimarelevantem Baumbestand (FreiGis)

5.3 Erschließung

Das Plangebiet wird in der Nord-Süd-Achse der Goethestraße durch einen Radweg erschlossen. An der Kreuzung Lorettostraße/Goethestraße befindet sich ein Radknoten. Dort befindet sich die Bushaltestelle Lorettochule. Nördlich ist das Gebiet durch die Straßenbahnhaltestelle Reiterstraße angebunden, auf der die Linie 4 zwischen Vauban und Messe verkehrt. Diese liegt 180 m westlich vom Plangebiet. Die Bundesstraße B 31 verläuft unmittelbar nördlich des Plangebiets und bindet den Kfz-Verkehr an das regionale Straßennetz an. Im gesamten Plangebiet sind öffentliche gebührenpflichtige Parkmöglichkeiten entlang der Straßen vorhanden. Durch den hohen Parkdruck sind die Parkplätze meistens rund um die Uhr belegt. Um die Vorgartenzonen samt ihrer klimatischen Funktion weiterhin zu schützen, können die Kfz-Stellplätze ausschließlich im rückwärtigen Bereich innerhalb der bebaubaren Flächen sowie in den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen errichtet werden.

6 UMWELTBELANGE

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bzw. die mit dem Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht (Teil der Begründung) dargestellt. Da der Bebauungsplan kein über das bisher bestehende Baurecht (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) hinausgehendes Baurecht ermöglicht, werden keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ausgelöst, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Weitergehende Flächeninanspruchnahmen, Versiegelungen, Gehölzfällungen etc. werden demgegenüber durch die Ausweisung von Baufenstern und die Festsetzung von privaten Grünflächen beschränkt. Im Vergleich zum bisherigen planungsrechtlichen Status wirkt sich der Bebauungsplan entsprechend positiv auf die meisten Schutzgüter aus. Details werden im Folgenden dargestellt und im Umweltbericht weiter erläutert.

Schutzgut Fläche und Boden

Im Plangebiet befinden sich Siedlungsböden, die stark anthropogen verändert sind. Die Bodenfunktionen sind durch Verdichtung und Umlagerung stark eingeschränkt. Im Bereich der vollversiegelten Flächen ist der Boden ohne Bodenfunktionen. Vor allem die Blockinnenbereiche sind jedoch größtenteils unversiegelt.

Die Flurstücke Nrn. 3966/1 und 3966 sowie 4268 und 4268/1 sind im Hinblick auf Altlasten als B-Fälle (Prüfung bei Nutzungsänderung) gekennzeichnet. Grundsätzlich gilt das gesamte Plangebiet als durch historischen Bergbau mit Schwermetallen und/oder Arsen vorbelasteter Bereich.

Ein Teil des Plangebiets gilt als archäologisches Kulturdenkmal (§ 2 DSchG) und umfasst potenziell dem Denkmalschutz unterliegende Flächen und Objekte („Prüffälle archäologisches Kulturdenkmal“).

Durch die Ausweisung von Baufenstern und die Festsetzung von privaten Grünflächen trägt der Bebauungsplan dazu bei, die Bodenversiegelung in einem vertretbaren Rahmen zu halten, der geringer ist als der gemäß dem bisherigen Planungsrecht zulässige Rahmen (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB). Da der Bebauungsplan kein über das bisher bestehende Baurecht hinausgehendes Baurecht ermöglicht, werden keine weiteren Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden und Fläche ausgelöst, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Weitere Versiegelungen bzw. weitere Bodenbeeinträchtigungen werden demgegenüber beschränkt.

Im Vergleich zum bisherigen planungsrechtlichen Status wirkt sich der Bebauungsplan entsprechend positiv auf das Schutzgut Fläche und Boden aus.

Schutzgut Wasser

Wasserschutz- oder Quellenschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. In den begrünten Blockinnenbereichen kann Niederschlagswasser gut aufgenommen werden. Auf den bereits versiegelten Flächen kann keine Grundwasserneubildung stattfinden.

Mit dem Ausbau der Hochwasserrückhaltebecken Bohrerthal und Breitmatte ist das Plangebiet frei von Überflutungsflächen im Hochwasserfall HQ₁₀₀ (s. Auszug aus der Modellierung der Überflutungsflächen im Hochwasserfall HQ₁₀₀ mit Berücksichtigung des HRB Bohrerthal). Diese Änderung wird in der Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarten aufgenommen.

Bei einem HQ_{extrem} ist das Plangebiet weiterhin betroffen.

Im Vergleich zum bisherigen planungsrechtlichen Status wirkt sich der Bebauungsplan entsprechend positiv auf das Schutzgut Wasser aus, da eine weitere Versiegelung durch Bebauung in zweiter Reihe ausgeschlossen wird. Durch den Erhalt offener Böden, die Versickerung und damit auch Grundwasseranreicherung ermöglichen, wirkt sich der Bebauungsplan positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

Da der Bebauungsplan kein über das bisherige Planungsrecht (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) hinausgehendes Baurecht ermöglicht, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser ausgelöst.

*Hinweis: Bürger*innen können sich auf der Geoinformationsplattform der Stadt Freiburg im Breisgau (FreiGIS) über die Hochwassersituation auf Ihrem Grundstück informieren.*

Schutzgut Klima und Luft

Die lufthygienische Situation ist im Plangebiet hauptsächlich durch den Kfz-Verkehr der Kronenstraße und der Basler Straße vorbelastet.

Die großen privaten Gärten im Plangebiet mit ihrem hohen Grünanteil bilden sogenannte „Kaltlufttrittsteine“, die den Kaltluftvolumenstrom der beiden Talabwindssysteme „Nr. IV Dreisamtal“ und „Talabwindssystem Nr. III Illenberg / Schauinsland“ im Plangebiet unterstützen, indem sie ihn mit kühler Luft speisen. Die Gärten mit ihrem Baumbestand werden im Maßnahmenplan des KLAK Hitze daher als klimarelevanter Baumbestand im Blockinnenbereich eingestuft.

Das Plangebiet grenzt direkt an drei Hitze-Hotspots an, die durch eine Überlagerung verschiedener Faktoren mit den Ergebnissen der Stadtklimaanalyse eine besonders hohe Betroffenheit und Belastung bei Hitze (sowohl tags als auch nachts) charakterisiert sind. Für das Jahr 2050 ist für das Plangebiet selbst eine hohe Hitzebelastung tags und eine sehr hohe Hitzebelastung nachts absehbar.

Gemäß der Stadtklimaanalyse bzw. des KLAK Hitze erreicht die Lufttemperatur heutzutage im Plangebiet gemäß den „Rasterergebnissen zur Lufttemperatur °C pro Rasterfeld (25 m²) um 14 Uhr“ im Bereich der Bebauung und der Straßenzüge Werte von 34 °C bis 35 °C, liegt aber in den begrünten Blockinnenbereichen nur bei rund 30 °C und damit bis zu 5 °C niedriger. In den angrenzenden Quartieren der Hitze-Hotspots – außerhalb des Plangebiets – steigt die Lufttemperatur auf bis zu 36 °C. In sommerlichen Nächten ist die Lufttemperatur in den grünen Innenhöfen mit 18 °C um drei Grad geringer als im Bereich der Bebauung und der Straßenzüge (21 °C).

Der städtische Wärmeineffekt ist im Plangebiet mit 4,5-5,5 Kelvin als hoch einzustufen, beträgt aber in den benachbarten Quartieren sogar über 5,5 Kelvin. Die bestehenden begrünten Blockinnenbereiche verhindern eine vergleichbare Situation im Plangebiet durch die Erzeugung von Kalt- und Frischluft bzw. durch Verdunstung und sorgen zusätzlich für eine Filtrierung von Luftschadstoffen. Bei einem Verlust der privaten Grünflächen im Plangebiet durch Nachverdichtung steigt das Risiko, dass sich die Hotspot-Bereiche annähern bzw. ausbreiten und sich darüber hinaus weiter erwärmen.

Das Plangebiet ist teilweise als Siedlungsbereich ohne erreichbare klimatische Entlastungsflächen charakterisiert und verfügt in diesem Zusammenhang auch über eine schlechte bis sehr schlechte Versorgung mit öffentlichen Freiräumen.

Da der Bebauungsplan kein über das bisherige Planungsrecht (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) hinausgehendes Baurecht ermöglicht, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts ausgelöst. Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen und der die Bebauung einschränkenden Baufenster werden die grünen Innenhöfe zusätzlich zu den Straßenbäumen geschützt und somit ihre positive Wirkung auf das Lokalklima gesichert.

Im Vergleich zum bisherigen planungsrechtlichen Status wirkt sich der Bebauungsplan entsprechend positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Biotopbestand wird im Wesentlichen durch die Wohngrundstücke mit Gärten sowie durch die Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün geprägt. In den Gärten stehen viele wertgebende Bäume, u. a. zwei Naturdenkmale. Der Biodiversitätscheck der Stadt Freiburg (Drucksache G-21/064) bewertet das Plangebiet aufgrund der strukturreichen Gärten und Baumbestände als urbanen Habitatkomplex mit lokaler Bedeutung. Besondere Strukturen sind dabei der Altbaum- und Alleebestand in relevanter Ausprägung. Die Bewertung für Teile des Baumbestands fällt als regional bedeutsam aus. Durch die großflächigen begrünten Blockinnenbereiche und insbesondere durch den Bestand mit einer Vielzahl an Bäumen weist das Plangebiet vielseitige Habitatpotenziale auf, insbesondere für Vögel und Fledermäuse. Auch Quartiere für Fledermäuse und Vögel in/an Gebäuden sind potenziell vorhanden.

Da der Bebauungsplan kein über das bisher bestehende Baurecht hinausgehendes Baurecht ermöglicht, werden keine über das bisherige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen und Tiere ausgelöst, sondern diese demgegenüber beschränkt.

Im Vergleich zum bisherigen planungsrechtlichen Status wirkt sich der Bebauungsplan entsprechend positiv auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere inkl. biologische Vielfalt aus.

Schutzgut Mensch

Gemäß der Lärmkartierung der Stadt Freiburg aus dem Jahr 2022 werden im Bereich der Stadtbahnhaltestelle Mattenstraße am nördlichen Rand des Plangebiets (straßenseitig) Werte von bis ca. 70 dB(A) tagsüber – ausgelöst durch die Stadtbahn – erreicht. Ansonsten werden ebenfalls entlang der Stadtbahnlinien in der Kronenstraße und in der Basler Straße straßenseitig Werte im Bereich von 64,5 bis 69,5 dB(A) tags erreicht. In den Blockinnenbereichen übersteigen die Schallimmissionen von der Straße und der Stadtbahn auf einigen Grundstücken zwischen den Bestandsgebäuden entlang der Kronenstraße und Basler Straße i.d.R. die Werte von 64,5 dB(A) tags bzw. 54,5 dB(A) nachts. Diese Werte werden hinter den rückwärtigen Baufluchten in den grünen Innenhöfen nicht erreicht (siehe Abbildung 21).

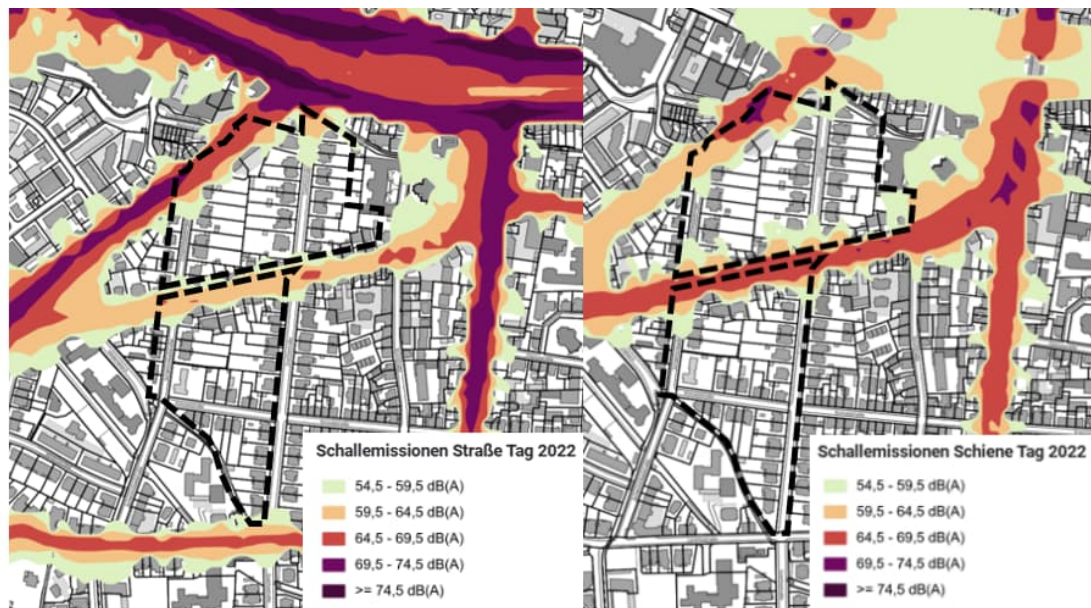


Abbildung 21: Lärmeinwirkung Tags – Links Lärmeinwirkung durch Straßenverkehr, rechts: Lärmeinwirkung durch Schienenverkehr (FreiGis), abgerufen Juni 2025

Im näheren Umfeld des Plangebiets finden sich keine geräuschemittierenden gewerblichen Nutzungen. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung beträgt regelmäßig 70 dB(A) am Tag. Bei einem Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) am Tag sind die Grünflächen in ihrer Erholungsfunktion nicht eingeschränkt. Der nächtliche Aufenthalt ist hier nicht relevant.

Das Plangebiet liegt zwischen der Stadtbahnlinie 4 (Basler Straße) und 5 (Kronenstraße). Im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Stadtbahn und Umgestaltung Kronenstraße, Werthmannstraße, Rotteck- und Friedrichring“, Plan Nr. 1-052, wird hinsichtlich Auswirkungen von Elektromagnetismus auf das Schutzgut Mensch die maximale magnetische Flussdichte in einem Abstand von einem Meter vom Gebäude üblicher Gleichrichterwerke mit ca. 22 μ T angegeben, bei einem Grenzwert von 100 μ T. Somit ist von keiner erheblichen Vorbelastung des Plangebiets durch elektromagnetische Felder auszugehen.

Für nennenswerte Geruchs- und Staubemissionen im Plangebiet gibt es keine Indizien.

Da der Bebauungsplan kein zusätzliches Baurecht (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) – auch nicht für etwaige emittierende Quellen – ermöglicht, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts ausgelöst.

Im Vergleich zum bisherigen planungsrechtlichen Status wirkt sich der Bebauungsplan direkt weder negativ noch positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild und Erholungswert

Das Erscheinungsbild des Plangebiets wird charakterisiert durch einen markanten Straßenbaumbestand, die offene Blockrandbebauung mit hoher Bedeutung für Identifikation und Charakteristik des Stadtstrukturtyps Gründerzeitviertel, größtenteils begrünte Vorgartenzonen (teilweise mit Bestand an Großbäumen) sowie die begrünten Blockinnenbereiche mit einer hohen Zahl an Bäumen. Vor allem die baumgesäumten Straßenzüge bilden erholungsrelevante öffentliche Freiraumverbindungen. Diese zuvor stehenden Merkmale einschließlich der begrünten Blockinnenbereiche sind durch die Baulücken vom öffentlichen Straßenraum aus gut wahrnehmbar und führen zu einem – auch gemäß der Stadt- und Landschaftsbildanalyse (2020) – hochwertigen und schützenswerten Stadtbild, das durch den Bebauungsplan in wesentlichen Teilen gesichert wird.

Da der Bebauungsplan kein über das bisherige Planungsrecht (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) hinausgehendes Baurecht ermöglicht, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts ausgelöst.

Das Plangebiet leidet jedoch im Bestand unter einem erheblichen Defizit an öffentlich nutzbaren Freiraumkapazitäten. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs hat zudem eine sehr geringe bis geringe Verfügbarkeit privater und/oder gemeinschaftlich nutzbarer Freiräume, der südliche immerhin eine mittlere bis (sehr) hohe Verfügbarkeit. Diesen kommt aufgrund der eingeschränkten öffentlichen Freiraumversorgung eine hohe Bedeutung zu.

Im Vergleich zum bisherigen planungsrechtlichen Status wirkt sich der Bebauungsplan entsprechend positiv auf das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild und Erholungswert aus.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Neben den auf ca. 40 Grundstücken im Plangebiet stehenden denkmalgeschützten Gebäuden (darunter zwei Gaststätten) liegt im Nordteil ein archäologisches Kulturdenkmal (gemäß § 2 DSchG) einer mittelalterlichen Siedlung. Außerdem umfasst das Plangebiet potenziell dem Denkmalschutz unterliegende Flächen und Objekte („Prüf-fälle archäologisches Kulturdenkmal“).

Da der Bebauungsplan kein über das bisherige Planungsrecht hinausgehendes Baurecht ermöglicht, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts ausgelöst. Im Vergleich zum bisherigen planungsrechtlichen Status wirkt sich der Bebauungsplan insbesondere durch den Erhalt der das Straßenbild prägenden Vorgärten sowie der Festsetzung von Baulinien zum Erhalt der historischen offenen Blockrandbebauung positiv auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter aus.

Wechselwirkungen

Es sind keine Auswirkungen aufgrund von vorhabenbedingten Wirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und über die einzelnen Schutzgüter hinausgehend zu erwarten.

Zusammenfassung

Der Bebauungsplan ermöglicht kein über das bisherige Planungsrecht (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) hinausgehendes Baurecht. Eingriffe in Natur und Landschaft waren zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits – und zwar in größerem Ausmaß – nach § 34 BauGB zulässig, weshalb durch den Bebauungsplan keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgelöst werden. Im Vergleich zum bisherigen planungsrechtlichen Status sind demgegenüber für die meisten Schutzgüter positive Auswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten. Insbesondere durch den Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur einer offenen Blockrandbebauung mit begrünten Blockinnenbereichen hat das Plangebiet eine besondere städtebauliche Bedeutung bzw. erfüllt maßgebliche klimatische Funktionen. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat zum Ziel, diese zu erhalten und Verschlechterungen im Plangebiet zu vermeiden. Vor allem durch die Festsetzung der privaten Grünflächen und des Baumerhalts werden der städtebauliche Charakter und die positiven klimatischen Wirkungen dieser Bereiche erhalten, was einer Ausweitung der benachbarten Hitze-Hotspots in das Plangebiet hinein vorbeugt.

6.2 Artenschutz

Unabhängig von der gewählten Verfahrensart zur Aufstellung des Bebauungsplans sind die Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum besonderen Artenschutz zu berücksichtigen. Da durch den Bebauungsplan kein zusätzliches Baurecht entsteht, sondern durch die festgesetzten Baufenster und privaten Grünflächen Baurecht eingeschränkt wird, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplans weder zielführend noch erforderlich.

Im Plangebiet sind jedoch Habitatpotenziale vorhanden, weshalb insbesondere mit dem Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen gerechnet werden muss. Auch kann das Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht ausgeschlossen werden, ebenso wenig wie die Erfüllung von Verbotstatbeständen für diese Arten im Rahmen von Bauvorhaben. Bei konkreten Bauvorhaben in Form von Sanierungs-, Umbau-, Abriss- oder Ausbaumaßnahmen an Gebäuden, Dachstühlen und Freiflächen innerhalb des Plangebietes sowie bei der Fällung von Bäumen mit Habitatpotenzial sind Kartierungen bzw. gutachterliche Einschätzungen durch Fachexperten notwendig. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist hierfür erforderlich. Alle Prüfungen müssen im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens durchgeführt und ein entsprechendes Gutachten eingereicht werden. Sollte ein Vorkommen von Vogel-, Fledermaus- oder anderer geschützter Tierarten festgestellt werden, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf dem Privatgrundstück zu konzipieren und umzusetzen. Diese Maßnahmen sind – unter anderem durch den Erhalt eines Großteils der bestehenden Freiflächen – auf den entsprechenden Grundstücken grundsätzlich auch möglich. Gebäudeabbruch- und Baumfällzeiten sind zu berücksichtigen.

6.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da der vorliegende Bebauungsplan bestehende Baurechte einschränkt und damit die durch die Planung ermöglichten Eingriffe einen geringeren Umfang einnehmen als die zuvor zulässigen Eingriffe, ist auch für den vorliegenden Bebauungsplan kein Ausgleich erforderlich.

6.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Die Klimaschutzklausel wird konkretisiert in § 1a Absatz 5 Satz 1 BauGB, wonach den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll. Hierfür dient unter anderem das im Jahr 2018 erarbeitete Klimaanpassungskonzept Hitze der Stadt Freiburg. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen (§ 1a Absatz 5 Satz 2 BauGB; vgl. auch § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB).

Zusätzlich haben die Kommunen die Klimaschutzgesetze von Bund und Land zu beachten. Nach § 13 Absatz 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) hat die Gemeinde in der Bauleitplanung den Zweck des Klimaschutzgesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Zweck des KSG ist die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele und die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels (§ 1 Satz 1 KSG). Nationale Klimaschutzziele sind die Minderung der Treibhausgasimmissionen in dem in § 3 KSG dargestellten Umfang (gegenüber dem Jahr 1990 bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 %, bis zum Jahr 2040 um mindestens 88 %, bis zum Jahr 2045 Erreichen der Netto-Treibhausgasneutralität und nach dem Jahr 2050 negative Treibhausgas-Emissionen).

Das Land Baden-Württemberg hat die Anforderungen an die Planung in § 7 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) dahingehend ergänzt, dass der Zweck des KlimaG BW und die zu seiner Erfüllung beschlossenen Ziele bestmöglich zu berücksichtigen sind (Minderung der Treibhausgasemissionen gegenüber dem Jahr 1990 bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 %; bis zum Jahr 2040 Erreichen der Netto-Treibhausgasneutralität).

Danach sind die Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz – bezogen auf die in den §§ 1 und 3 KSG konkretisierten nationalen Klimaschutzziele – zu ermitteln und die Ermittlungsergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen. Die Planungsleitlinien und Abwägungsdirektiven erfordern eine besonders sorgfältige planerische Abwägung im Hinblick auf den Klimaschutz, räumen ihm aber keinen Vorrang ein. Ein vollständiger Verzicht auf die Ausweisung neuer Baugebiete lässt sich daraus nicht entnehmen. In Betracht kommen vielmehr auch Festsetzungen etwa nach § 9 Absatz 1 Nrn. 10, 12, 23b BauGB oder die Entwicklung von Klimaschutzkonzepten im Sinne einer Stadt der kurzen Wege oder einer dezentralen Energieerzeugung (so auch der

Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urt. v. 06.07.2021, 3 S 2103/19 –, juris Rn. 167).

Der vorliegende Bebauungsplan trägt zum Erreichen der Klimaschutzziele bei, indem durch Festsetzungen zu privaten Grünflächen und dem Erhalt der Bäume im Plangebiet weiterhin Treibhausgase durch die Vegetation gebunden werden und durch die Einschränkung der weiteren baulichen Verdichtung auch zusätzliche Treibhausgasemissionen eingeschränkt werden.

Neben dem Klimaschutz ist bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans auch der Anpassung an den Klimawandel Rechnung getragen worden. Mit der Sicherung der Grünflächen und des Baumbestandes, der Beschränkung der bebaubaren Flächen sowie der Herstellung von Flächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen werden Flächen erhalten, auf denen Regenwasser natürlich versickern kann, mit der Verdunstungskühle hitzeentlastend wirken und sich somit das Kleinklima in den kommenden Jahren nicht weiter verschlechtert sowie sich das Gebiet nicht zu einem Hitze-Hotspot Bereich entwickelt.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definieren die überbaubare Grundstücksfläche.

Die Baulinien sichern nicht nur – dort wo es aufgrund der Stellung der Gebäude auf den Baugrundstücken möglich ist – den Erhalt der Vorgartenflächen, sondern auch die Stellung der Gebäude in einer Bauflucht. Da die meisten Gebäude in der Gründerzeit errichtet wurden, besitzen zahlreiche Bauten im Plangebiet Erker oder andere Vorsprünge, für die die gesetzliche Ausnahme nach § 23 Abs. 2 S. 2 BauNVO nicht ausreichend ist. Um den historischen Bestand zu sichern, wird daher eine Ausnahme formuliert, wonach die Baulinien in einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von max. 6,00 m überschritten werden kann.

Die Festsetzung der Baugrenzen im straßenabgewandten Bereich der Blockrandbebauung bietet ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Anbauten an den Bestand im Plangebiet. Die Baugrenze richtet sich nach der an der weitesten zurückliegenden Gebäudelänge- und Tiefe und wird von dort aus bemessen. Eine Tiefe von bis zu 5 m bietet Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäude, die die Möglichkeit für Anbauten wie Balkonanlagen und Aufzüge umfassen. Die Baugrenzen orientieren sich am Bestand der offenen Blockrandbebauung.

Die Baugrenzen für die Bebauung in der zweiten Reihe bilden den Fußabdruck des jeweiligen Baukörpers im Bestand ab und besitzen keine Erweiterungsmöglichkeiten. Die Baugrenzen in zweiter Reihe bilden somit den Status Quo ab und sichern damit die bislang auf Grundlage des § 34 BauGB ausgeübten Nutzungen. Dies gilt für die Blockinnenbereiche, in denen schon eine Bebauung in der zweiten Reihe auf der Grundlage einer Baugenehmigung erfolgt oder genehmigt ist: Niederau 5a (Flst.Nr. 4282), Basler Straße 9a bis 9c (Flst.Nr. 4267), Basler Straße 11 (Flst.Nr. 4268/1),

Basler Straße, 36a (Flst.Nr. 3970/1), 38a (Flst.Nr. 3968/1), 40a (Flst.Nr. 3966) sowie die Konradstraße 36a (Flst.Nr. 3986/1). Im Übrigen werden weitere Bebauungen in zweiter Reihe ausgeschlossen, um die offenen und begrünten Blockinnenbereiche zu sichern.

Baugrenzen werden auch im südlichen Teil des Geltungsbereichs festgesetzt, obwohl die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen gem. § 78 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in den HQ100-Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt ist. Faktisch handelt es sich aber nicht mehr um ein HQ100-Überschwemmungsgebiet (siehe Nr. 6.1.4 der Begründung), insbesondere aufgrund des Ausbaus der Hochwasserrückhaltebecken Bohrerthal und Breitmatte. Daher bedarf es trotz der offiziellen Hochwassergefahrenkarte der Festsetzungen der Baugrenzen in diesem Bereich.

7.2 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Um die bestehende Vorgartenzone frei von baulichen Anlagen zu halten, sind Nebenanlagen, Stellplätze, (Tief-)Garagen und Carports nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche zulässig. Lediglich in untergeordnetem Umfang sind darüber hinaus Nebenanlagen in Form von Gewächshäusern und Gartenhäusern in den privaten Grünflächen 2 zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5.3), um die Bewirtschaftung der Begrünung zu gewährleisten. Die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind ausschließlich im rückwärtigen Bereich angeordnet. Durch das Rückversetzen der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätzen in den Baulücken soll die Typologie der offenen Blockrandbebauung bewahrt werden. Stellplätze, Garagen und Carports sollen weiterhin ermöglicht werden, damit der ruhende Verkehr untergebracht werden kann. Um das Senkrechtparken zu ermöglichen, wurde die Fläche dafür auf eine Tiefe von 11m ab der hinteren Baugrenze der Bebauung festgesetzt.

Im Bestand befinden sich rückwärtig teilweise bereits versiegelte Flächen für Stellplätze. Ebenso lassen sich vereinzelt Garagen wiederfinden. Bestehende Nebenanlagen Stellplätze, (Tief-)Garagen und Carports, die sich innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche befinden, genießen Bestandsschutz. Bei einer umfassenden Neuordnung des Grundstücks müssen diese im Bereich der Flächen für Nebenanlagen und / oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

Im Plangebiet sind auch dort Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt, in denen ein HQ-100-Gebiet bestand. Wie unter Nr. Nr. 6.1.4 ausgeführt, handelt es sich faktisch nicht mehr um ein HQ-100-Gebiet. Daher bedarf es trotz der offiziellen Hochwassergefahrenkarte der Festsetzungen der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze in diesem Bereich.

7.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Dachbegrünung von Nebenanlagen trägt dazu bei, die Biodiversität zu fördern und der Fauna eine Nahrungsgrundlage und Lebensstätte zu bieten. Dabei wird konkret eine artenreiche, einheimische Saatmischung zur Förderung einer standortgerechten Artenvielfalt festgesetzt. Die durchwurzelbare Substrathöhe von mindestens 10 cm bietet ein ausreichendes Nährstoff- und Wasserangebot für den Bewuchs. So können insbesondere Lebensräume für Insekten und Nahrungsstätten oder Trittsteine für Vogel- und Fledermausarten entstehen. Die Verdunstungskühle der Vegetation wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

Darüber hinaus sind alle nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen. Damit wird zunächst der Versiegelung und der daraus folgenden Aufheizung der unbebauten Flächen Einhalt geboten. Darüber hinaus liefern die Pflanzen der geforderten Begrünung Verdunstungskühle, so dass sich das lokale Kleinklima sowohl am Tage, als auch in der Nacht verbessert.

7.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Auf den Grundstücken sind notwendige Flächenbefestigungen (Zufahrten, Zuwegungen, Fahrradabstellplätze, Stellplätze, Hofflächen, Terrassen, u. Ä.) mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Als wasserdurchlässig gelten folgende Beläge: Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit durchlässigen Fugen / Sickeröffnungen, haufwerksporige Pflaster, Sickerpflaster / -asphalt, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decke etc. und versickerungsfähigem Unterbau. Dies fördert die Grundwasserneubildung und vermindert oberflächigen Abfluss. Mit Feuchtigkeit gut versorgte Bäume verdunsten über ihre Blätter Wasser und kühlen ihre Umgebung. Außerdem wird der Boden dadurch feuchter gehalten, was zu einem verbesserten Mikroorganismus des Bodens sowie dessen Stabilisierung durch die Feuchtigkeitzufuhr beiträgt.

7.5 Private Grünfläche

In den Klimaanpassungskonzepten Hitze und Regenwasser werden die Bedeutungen der Grünflächen und die Wirkungsweise auf das lokale Kleinklima verdeutlicht. Im Zusammenhang mit den Folgen des Klimawandels spielen Grünflächen eine zentrale Rolle in diesem Bebauungsplan, da sie wie natürliche Klimaanlagen wirken. Die Grünflächen sind zu schützen und vor weiterer Versiegelung freizuhalten, da sie sonst ihre Effekte der Verdunstungskühlung nicht entfalten können. Das Plangebiet ist aktuell moderat bioklimatisch hitzebelastet. Diese Belastung wird durch den Klimawandel steigen. Im nachbarschaftlichen Bestand sind durch die Kombination aus dichter Bebauungsstruktur und hohem Versiegelungsgrad viele wärmespeichernde Oberflächen entstanden, dadurch gibt es dort in den Nachtstunden keine ausreichende Abkühlung. Die Grünflächen unterbrechen die Hitzeinseln. Daher sind die Grünflächen in den Blockinnenbereichen zu erhalten und von Versiegelung frei zu halten. Auf den unversiegelten Grünflächen findet eine natürliche Versickerung und Verdunstung des Niederschlags statt.

Die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen 1 dienen auch der Sicherung der historischen Vorgartenzone. Die Festsetzung der privaten Grünflächen 1 und 2 dient allerdings vorrangig der Sicherung der Freiräume und ihrer positiven Wirkung auf das lokale Kleinklima. Auf Grund dessen ist eine Bebauung in zweiter Reihe, wo sie noch nicht realisiert ist, ausgeschlossen. Bauliche Anlagen dürfen nur in dem Umfang errichtet werden, in dem sie der Funktion der Grünfläche nicht widersprechen. Dies gilt auch für kleinere bauliche Anlagen. Der Schutz der Freiflächen hat insoweit Vorrang vor Nutzerinteressen, mit denen eine Versiegelung der Flächen einhergeht.

Zum Schutz vor einer größeren Überbauung der Grünbereiche werden daher lediglich bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² bzw. überbaubare Flächen in Form von Terrassen oder Pergolen bis zu einer Grundfläche von 10 m² zugelassen, da diese dem Zweck der privaten Grünfläche nicht entgegenstehen. Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass Versiegelungen innerhalb der privaten Grünfläche nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Bestehende Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, die sich innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche befinden, genießen Bestandsschutz. Bei einer umfassenden Neuordnung des Grundstücks sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zukünftig im Bereich der Flächen für Nebenanlagen und / oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen.

7.6 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume haben eine wichtige Bedeutung für die Minderung von Hitzebelastungen im Plangebiet. Sie spenden nicht nur Schatten für Menschen und Gebäude, zudem senken sie durch Verdunstungskühlung über ihre Blätter die Umgebungstemperatur. Außerdem filtern sie Schadstoffe, produzieren Sauerstoff und bilden ein Habitat und Nahrungsquelle für zahlreiche Insekten, Vögel und Fledermäuse. Insbesondere der Baumbestand in den Blockinnenbereichen hat eine hohe Klimarelevanz.

Den zum Erhalt festgesetzten Bäumen wurde der aus ökologischer und klimatischer Sicht erhaltenswürdige Baumbestand zu Grunde gelegt. Auch die zum Erhalt festgesetzten Bäume, die ganz oder teilweise innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze stehen, können nach überschlägiger Prüfung erhalten bleiben, denn eine gleichzeitige Errichtung von Nebenanlagen oder Stellplätzen ist bereits im Bestand erfolgt. Insofern besteht kein Widerspruch zwischen den Festsetzungen zum Baumerhalt und der Flächenfestsetzung für Nebenanlagen oder Stellplätze. Fiel diese überschlägige Prüfung negativ aus, wurde der jeweilige Baum im Bestand trotz seiner Wertigkeit nicht zum Erhalt festgesetzt. Dies gilt auch für die zum Erhalt festgesetzten Bäume, die teilweise in die überbaubaren Flächen hineinragen. Dies betrifft insbesondere Bäume, deren Krone bereits die Bestandsbebauung berührt. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass der Erhalt der Bäume durch einen entsprechenden Rückschnitt oder bauliche Anpassungen der Gebäude gewährleistet werden kann. Auch insofern besteht kein Widerspruch zwischen den Festsetzungen zum Baumerhalt und der festgesetzten Baufelder.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch eine Neupflanzung der gleichen Baumordnung zu ersetzen, damit die beschriebenen Effekte auf die Umgebung im selben Umfang zeitnah wieder eintreten.

Je 250m² angefangener nicht überbaubarer Fläche ein standortgerechter, vorzugsweise gebietsheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung anzupflanzen. Hintergrund dieser Festsetzung ist es, die Begrünung des Plangebiets mit Bäumen zu erhalten, damit sie die beschriebene Wirkung auf die Umgebung ausüben können.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Fassadengestaltung

Es wird eine örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung für das Plangebiet getroffen. So sind an Fassadenflächen mindestens 50 % der Gebäudefassadenflächen in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugswert (HBW) von > 60 und einem möglichst hohen TSR-Wert (Total Solar Reflectance) von mindestens 25 % auszuführen. Diese hellen Farbtöne fügen sich dabei gut in den nachbarschaftlichen Bestand ein, der von natürlichen hellen, pastellfarbigen, beigen bis braun-rötlichen Fassadenfarben dominiert wird. Dies führt auf die Gestaltung der Spätgründerzeit zurück. Für ein harmonisches Gesamtbild sind die Fassaden bei Umgestaltung oder Neubau in diesem Farbspektrum auszuführen. Eine helle Fassadenfarbe hat zudem den Nebeneffekt einer Temperatursenkung, da diese das Sonnenlicht besser reflektiert als dunkle Farben.

8.2 Werbeanlagen

Durch die Begrenzung der Größe und Anbringungshöhe sowie den Ausschluss von störenden Anlagen soll eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen und die Störung durch besondere Lichteffekte oder akustische Signale vermieden werden, da die Umgebung von Wohnnutzung geprägt ist.

8.3 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen durchlässig gestaltet werden sollen. Ortstypische Einfriedungen sind für die Gründerzeit typische schmiedeeiserne Zäune, die kunstvoll verziert sind. Dieser offene Charakter soll in der Gestalt einer Einfriedung aus Staketen oder auch Hecken aufgenommen werden, damit die gesamte Vorgartenzone einsehbar bleibt, da diese den Straßenraum prägt.

8.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Alle unbebauten Flächen sollen begrünt werden, da das Straßenbild im Plangebiet von der grünen Vorgartenzone geprägt ist. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Vorgärten im Plangebiet gut überliefert und tragen maßgebend zum Erscheinungsbild der Villenanwesen bei.

8.5 Ausnahme für Anlage erneuerbarer Energien

Um die Nutzung erneuerbarer Energien nicht durch gestalterische Vorgaben einzuschränken, sind diese von den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften ausgenommen (§ 74 Abs. S. 2 LBO).

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1 Städtebauliche Kennzahlen

Geltungsbereich	82.037m ²
Private Grünflächen 1 und 2	22.608 m ²

9.2 Gesamtabwägung

Mit dem Bebauungsplan „Unterwiehre Nord“ wird der Erhalt der bestehenden Struktur des Plangebiets gesichert. Die grünen Innenhöfe sind ein wesentlicher Teil des historischen städtebaulichen Charakters im Plangebiet, der gekennzeichnet ist durch die größtenteils unter Denkmalschutz stehende offene Blockrandbebauung. Im Vergleich zu den nahen gelegenen anderen Gevierten im Stadtteil Wiehre wurde das Plangebiet bisher noch nicht wesentlich durch Nachverdichtungen in den Blockinnenbereichen überformt. Die bestehenden privaten Grünflächen leisten daher einen wertvollen Beitrag zum bioklimatischen Hitzeentlastungssystem und somit auch zur Wohn- und Lebensqualität im Plangebiet selbst und darüber hinaus in der Umgebung. Diese noch intakte Struktur der privaten Grünflächen wird im Bebauungsplan gesichert.

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) verpflichtet die öffentliche Hand wie Kommunen neben Maßnahmen zu einer Reduzierung von Treibhausgasen und einem langfristigen Schutz des Klimas auch zur Klimawandelanpassung. Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie u.a. die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Dieser planerische Grundsatz für die Bauleitplanung wird durch den Planungsleitsatz in § 1a Abs. 5 BauGB ergänzt. Danach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes u.a. durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan „Unterwiehre Nord“ setzt den vorgenannten planerischen Grundsatz und den Planungsleitsatz um. Insbesondere die Festsetzungen der privaten Grünflächen sowie zum Erhalt des Baumbestandes tragen wesentlich zur Anpassung an den Klimawandel bei. Dies führt allerdings zu einer Beschränkung von Baurechten auf den im Plangebiet liegenden Grundstücken. Insbesondere die Festsetzung der privaten Grünflächen schließen die Errichtung von baulichen Anlagen auf den rückwärtigen

Bereichen der Grundstücke aus bzw. beschränken diese ein. Bislang richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB, denn für das Plangebiet lag kein Bebauungsplan vor, der die rückwärtigen Grundstücksbereiche überplante.

Insbesondere die Errichtung von Hauptgebäuden in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke ist nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht (mehr) möglich. Bislang sind in dem Geviert Kronenstraße, Goethestraße, Basler und Schwimmbadstraße keine Hauptgebäude in den rückwärtigen Bereichen errichtet worden. Daher war bis zum Erlass dieses Bebauungsplans eine rückwärtige Bebauung mit Hauptgebäuden in diesem Geviert bereits unzulässig.

Anders war es hingegen bei den Gevierten Niederau, Goethestraße, Basler Straße und Kirchstraße sowie Basler Straße, Goethe-, Konrad- und Schwimmstraße aus. In diesen Bereichen sind bereits schon vor einigen Jahren bzw. Jahrzehnten Hauptgebäude auf den rückwärtigen Flächen errichtet worden. Aufgrund dessen bestehen in diesen Gevierten Baurechte und es wurden auf dieser Grundlage in den letzten Jahren Baugenehmigungen erteilt. In diesen Gevierten konnten bislang in vergleichbarer Bautiefe zu der bereits bestehenden rückwärtigen Bebauung weitere Bauvorhaben in zweiter Reihe umgesetzt werden. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans ist dies nun nicht mehr zulässig.

Für das Geviert Konradstraße, Amselweg und Goethestraße wurde in der Vergangenheit zwar keine Baugenehmigung für die Errichtung von Hauptgebäuden in den rückwärtigen Bereichen erteilt. Unter Berücksichtigung der außerhalb des Planumgriffs liegenden bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung, insbesondere westlich des Amselwegs, besteht aber auch für dieses Geviert seit mehreren Jahren ein Baurecht in zweiter Reihe. Auch dort ist mit dem Erlass des Bebauungsplans nunmehr keine rückwärtige Bebauung mehr zulässig.

Es wurde ein mit den Zielen des Bebauungsplans verträglicher Erweiterungsspielraum der Gebäude festgesetzt. Dadurch werden bspw. bauliche Anpassungen für Modernisierungsmaßnahmen ermöglicht, wie z.B. bauliche Anlagen für Balkone.

Neben den Beschränkungen der Baurechte in Bezug auf Hauptgebäude werden auch die Baurechte für Nebenanlagen einschließlich überdachter Fahrradabstellplätze, Stellplätze, (Tief-)Garagen und Carports beschränkt. Diese waren bislang im Rahmen der §§ 12, 14 BauNVO uneingeschränkt zulässig. Mit Erlass des Bebauungsplans werden zukünftig Flächen, insbesondere im rückwärtigen Bereich, definiert in denen Nebenanlagen, Stellplätze, (Tief-)Garagen und Carports zulässig sind. Auf den übrigen Flächen, insbesondere auf den als private Grünflächen festgesetzten Flächen, sind Nebenanlagen, Stellplätze, (Tief-)Garagen und Carports zukünftig unzulässig. Hiervon ausgenommen sind allerdings Gewächs- und Gartenhäuser, die bis zu einem bestimmten Umfang auch weiterhin in den rückwärtigen privaten Grünflächen zulässig sind. Die im Bestand vorhandenen Nebenanlagen, insbesondere die im rückwärtigen

Bereich liegenden Garagen im Gevierten Kronenstraße, Goethestraße, Basler und Schwimmbadstraße sowie Niederau, Goethestraße, Basler Straße und dem Geviert Konradstraße, Goethestraße und Amselweg genießen zwar Bestandsschutz, sind aber (beispielsweise bei Neuerrichtung) dort zukünftig nicht mehr zulässig. Dies gilt auch für den im Geviert Kronenstraße, Goethestraße, Basler und Schwimmbadstraße befindlichen Teil der Tiefgarage. Insofern wird auch das für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze bestehende Baurecht durch die vorliegende Planung eingeschränkt.

Die Beschränkung der Baurechte der privaten Grundstückseigentümer*innen ist auch verhältnismäßig. So kann das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel der Klimaadaption nicht auf Flächen der öffentlichen Hand umgesetzt werden. Im Plangebiet und in dessen näherem Umfang liegen keine Flächen der öffentlichen Hand, die für die Ausweisung von privaten Grünflächen in einer vergleichbaren zusammenhängenden Größe in Betracht kommen. Soweit Bäume im öffentlichen Straßenraum zum Erhalt festgesetzt werden konnten, wurde hiervon Gebrauch gemacht. Eine anderweitige Zielerreichung ist auch nicht durch andere – für die Eigentümer*innen der im Plangebiet liegenden Grundstücke – mildere Mittel möglich. So kann das mit dem Bebauungsplan „Unterwiehre Nord“ verfolgte Ziel der Klimaanpassung nicht durch weniger eingriffsintensive grünordnerische Festsetzungen, wie Festsetzungen zur Fassadenbegrünung, erreicht werden. Die dadurch erreichte Verschattung der Fassadenoberfläche sowie Verdunstung führen lediglich zu einer lokalen Verringerung der Lufttemperatur im direkten Umfeld. Auch die intensive Begrünung von Flachdächern führt nur zu einer Reduzierung der Hitze in den obersten Geschossen, aber nicht zu einer Senkung der Temperaturen im bodennahen Bereich im Plangebiet. Die positive klimatische Wirkung der im Umfang erheblichen Grünfläche sowie die großkronigen Bäumen ist ungleich höher als die der Dachbegrünung. Schließlich erfolgt insbesondere mit der Festsetzung der Grünfläche und dem Erhalt des Baumbestandes die Festschreibung der tatsächlichen ausgeübten bzw. genehmigten Nutzung im Plangebiet im Hinblick auf die Hauptgebäude.

Die mit dem Bebauungsplan getroffene bewusste Entscheidung für Klimaanpassungsmaßnahmen im Sinne des Allgemeinwohls sichert der heutigen und den künftigen Generationen die Wohn- und Lebensqualität im Plangebiet und der Umgebung.

Zudem können Gebäude zur Sicherung der offenen Blockrandstruktur zukünftig nicht mehr durchgängig entlang der Basler Straße errichtet werden. Die offene Blockrandbebauung ist eine für das Plangebiet charakteristische städtebauliche Typologie aus der Gründerzeit. Sie ist im Plangebiet sehr gut erhalten und steht im Kontrast zu angrenzenden Quartieren in der Wiehre, deren städtebauliche Struktur bereits in den Blockinnenbereichen überformt wurde und dadurch keine offene Blockrandbebauung mehr wahrgenommen werden kann. Zum Erhalt dieser Typologie mit hoher Bedeutung für Identifikation und Charakteristik des Stadtstrukturtyps Gründerzeitviertel werden Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Dadurch werden die vom öffentlichen Straßenraum gut wahrnehmbaren Baulücken und somit das schützenswerte Stadtbild im Plangebiet erhalten.

Vielmehr sind Bebauungen nur innerhalb der zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bestehenden überbauten Grundstücksflächen zulässig. Die Bebauung wird somit neben der Festsetzung von rückwärtigen Baugrenzen auch durch seitliche Baugrenzen beschränkt. Insofern wird das bislang gemäß § 34 BauGB bestehende Bau-recht eingeschränkt.

Freiburg i. Br., *(Datum des Satzungsbeschlusses)*
Dezernat V

Prof. Dr. Haag
Bürgermeister

Stadt Freiburg

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Unterwiehre-Nord“

Plan-Nr. 4-93

Stadtteil Wiehre



Umweltbericht

Stand: 15.12.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	- 3 -
1.1	Anlass und Ausgangslage	- 4 -
1.2	Gebietsbeschreibung	- 4 -
1.3	Gesetzliche Grundlagen	- 6 -
1.4	Übergeordnete Vorgaben und informelle Planungen	- 9 -
1.5	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	- 15 -
1.6	Beschreibung der verwendeten Prüfmethodik	- 16 -
2	Beschreibung und Bewertung des Bestands	- 18 -
2.1	Schutzgut Fläche und Boden	- 18 -
2.2	Schutzgut Wasser	- 18 -
2.3	Schutzgut Klima und Luft	- 20 -
2.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere inkl. biologische Vielfalt	- 27 -
2.5	Schutzgut Mensch	- 27 -
2.6	Schutzgut Landschafts-/Ortsbild und Erholungswert	- 29 -
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	- 29 -
3	Prognose der Auswirkungen der Planung	- 29 -
3.1	Schutzgut Fläche und Boden	- 29 -
3.2	Schutzgut Wasser	- 30 -
3.3	Schutzgut Klima und Luft	- 30 -
3.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere inkl. biologische Vielfalt	- 31 -
3.5	Schutzgut Mensch	- 32 -
3.6	Schutzgut Landschafts-/Ortsbild und Erholungswert	- 32 -
3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	- 32 -
3.8	Wechselwirkungen	- 33 -
3.9	Klimaanpassung und Klimaschutz	- 33 -
3.10	Weitere Umweltbelange gemäß Anlage 1 zum BauGB	- 33 -
3.11	Zusammenfassung	- 34 -
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	- 34 -
5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	- 35 -
6	Alternativenprüfung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	- 35 -
7	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	- 36 -
8	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	- 36 -
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	- 36 -
10	Quellenverzeichnis	- 37 -

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Plangebiet	- 5 -
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020	- 10 -
Abbildung 3: angrenzende Hot Spot -Gebiete	- 13 -
Abbildung 4: Ausschnitt aus Planung zum HWS Bohrerthal, Plan-Zustand HQ100	- 19 -
Abbildung 5: Auszug aus Klimaanalysekarte Tag mit gemitteltem PET-Index	- 20 -
Abbildung 6: Auszug aus Rasterergebnissen Lufttemperatur um 14 Uhr	- 21 -
Abbildung 7: Auszug aus Klimaanalysekarte Nacht mit gemitteltem Wärmeinseleffekt.....	- 22 -
Abbildung 8: Auszug aus Rasterergebnissen Lufttemperatur um 4 Uhr	- 22 -
Abbildung 9: Auszug aus der Kaltlufthaushaltkarte, Plangebiet im Kaltlufteinwirkungsbereich.....	- 23 -
Abbildung 10: Auszug aus Karten mittlere jährliche Anzahl Hitzetage in Gegenwart und 2050..	- 24 -
Abbildung 11: Auszug aus Rasterergebnissen mittlere jährliche Anzahl Hitzetage.....	- 24 -
Abbildung 12: Auszug aus Karten mittlere jährliche Anzahl Hitznächte	- 25 -
Abbildung 13: Auszug aus dem Konzeptplan Starkregenvorsorge	- 26 -
Abbildung 14: Lärmeinwirkung tags durch Straßenverkehr und Schienenverkehr	- 28 -

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ausgangslage

1.1.1 Anlass

Die Stadt Freiburg i.Br. beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans im Unterbezirk „Unterwiehre-Nord“ zur Sicherung der positiven klimatischen Wirkungen v.a. der begrünten Innenbereiche in der offenen Blockrandbebauung des Gebiets.

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch Grünflächen mit klimarelevanten Baumbeständen in den Blockinnenbereichen sowie einer offenen Blockrandbebauung. In den vergangenen Jahren sind die an das Plangebiet angrenzenden Quartiere nachverdichtet worden, wodurch grüne Innenbereiche überbaut wurden. Diese Bauvorhaben wurden als im unbeplanten Innenbereich zu beurteilende Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt. Im Zuge dessen sind zunehmend Bauten in zweiter Reihe entstanden, die eine hohe Versiegelung nach sich zogen.

Diese Entwicklung hat Folgen für die stadtklimatische Situation des Stadtbereichs. Das Plangebiet liegt innerhalb des hitzebelasteten Stadtgebiets im Umfeld von Hitze-Hotspots, die im Rahmen der gesamtstädtischen Vulnerabilitätsanalyse des Klimaanpassungskonzepts Hitze (KLAK Hitze) identifiziert wurden. Eine Ausbreitung der Hitze-Hotspots durch die Überbauung der grünen Blockinnenbereiche führt zu einer nachhaltigen Verminderung der Wohnqualität innerhalb des Quartiers. Hierdurch ist die Dringlichkeit deutlich geworden, die grünen Inseln sowie die klimarelevanten Baumbestände bauleitplanerisch als Teil des bioklimatischen Hitzeentlastungssystem zu sichern.

1.1.2 Hinweise zum Verfahrenswechsel

Die Planaufstellung erfolgte ursprünglich im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, weswegen zunächst gemäß § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht abgesehen wurde. In einer der Stellungnahmen aus der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs wurde zurecht darauf hingewiesen, dass sich der Zulässigkeitsmaßstab nach §34 Baugesetzbuch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zum „Maß der Nutzung“ und „überbaubarer Grundstücksfläche wesentlich ändert. Somit musste ein Verfahrenswechsel in ein Regelverfahren durchgeführt werden, wodurch eine erneute (zweite) Offenlage sowie die Erstellung eines Umweltberichts und auch die Durchführung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung notwendig wird.

1.2 Gebietsbeschreibung

Das ca. 9,3 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wiehre im Stadtbezirk Unterwiehre-Nord. Das Plangebiet besteht aus zwei Teilflächen und umfasst sowohl Grundstücke, die sich ausschließlich im Privateigentum befinden, als auch öffentliche Verkehrsflächen.

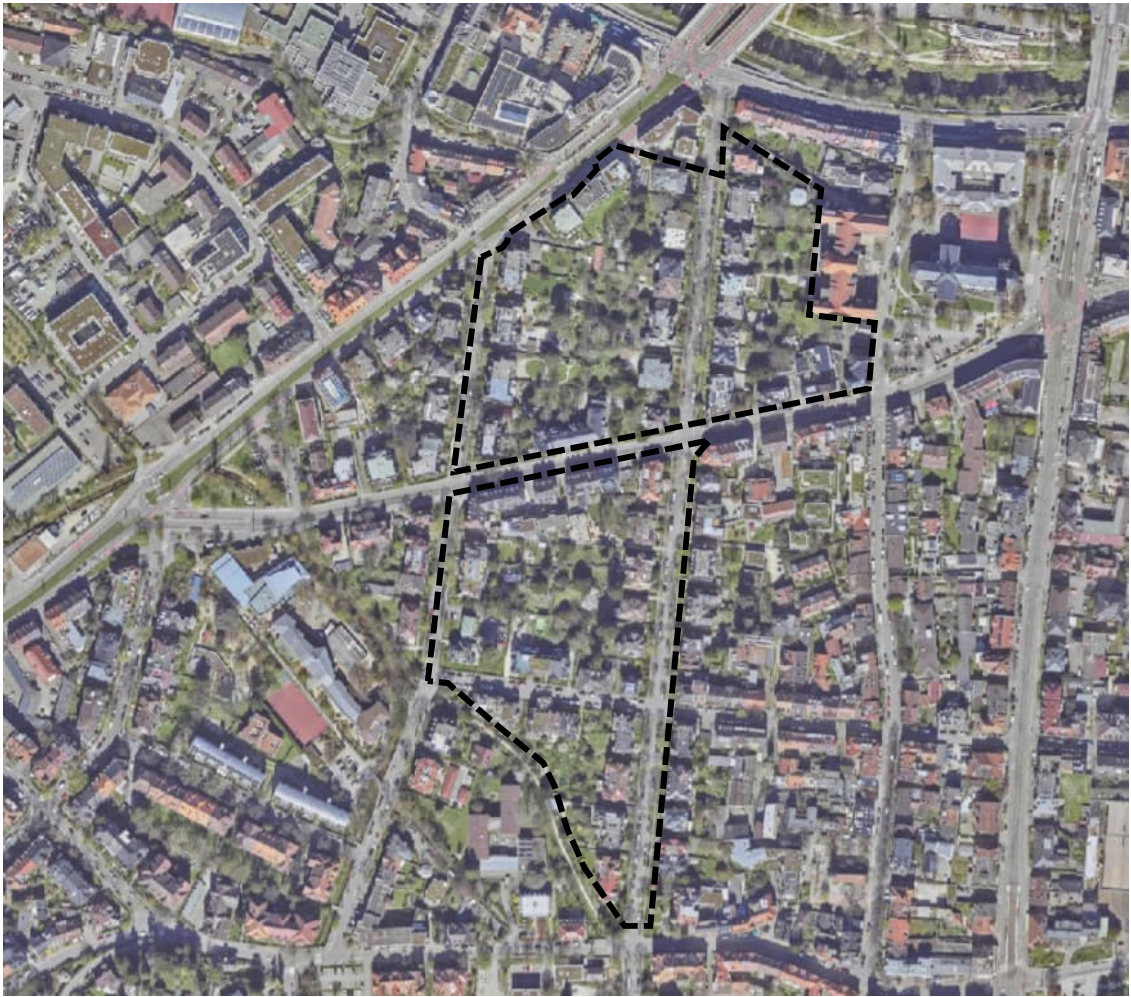


Abbildung 1: Plangebiet

Das Plangebiet ist geprägt von offener Blockrandbebauung mit vielerorts kleinen Vorgärten. Entlang der Kronen- und der Basler Straße stehen die Gebäude direkt am Gehweg. In Teilbereichen stehen Hauptgebäude, aber auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wie Schuppen zusätzlich in der zweiten Reihe innerhalb des Blockinnenbereichs vorfinden. Ansonsten sind die Innenbereiche als private Gärten großflächig begrünt und weisen teilweise einen alten Baumbestand auf. Die Straßenräume sind größtenteils als Alleen ausgeprägt. Durch die baulichen Lücken zwischen den Gebäuden werden die grünen Innenhöfe innerhalb der Quartiere vom öffentlichen Straßenraum auch erlebbar und der grüne Gesamteindruck verstärkt. Die Bebauung besteht zu einem großen Teil aus mehrgeschossigen denkmalgeschützten Bauten aus der Spätgründerzeit. Der einheitliche Gesamteindruck des Gebiets wird durch die aufwendig gestalteten historistischen Fassaden aus der Gründerzeit und die zugehörigen Vorgartenzonen mit den oftmals noch bauzeitlichen Einfriedungen verstärkt.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

1.3.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a, 2 Abs. 4, 2a, 4c, 5 Abs. 5 in Verbindung mit der Anlage zu den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung ein obligatorischer Teil bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, deren Ergebnisse in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Nach § 2 Abs. 4 sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes bzw. die erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 BauGB darzulegen.

Gemäß § 2 Abs. 4 S. 2f BauGB legt die Gemeinde im Rahmen der Umweltprüfung zunächst fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist („Scoping“). Die Umweltprüfung hat sich dabei auf die Prüfinhalte zu beziehen, die nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden können.

Als Scoping wurde – wie für Bebauungspläne der Stadt Freiburg i.Br. üblich – eine verwaltungsinterne sog. Umwelterheblichkeitsprüfung unter Einbezug des Umweltschutzamts bzw. der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

Im Rahmen des besonderen Artenschutzes nach § 44 – 47 BNatSchG sind für nach den Vorschriften des BauGB zulässige Vorhaben – wozu auch Bebauungspläne zählen – die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die europarechtlich geschützten Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten) einschlägig.

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Die Klimaschutzklausel wird konkretisiert in § 1a Absatz 5 Satz 1 BauGB, wonach den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen (§ 1a Absatz 5 Satz 2 BauGB; vgl. auch § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB).

Zusätzlich haben die Kommunen die Klimaschutzgesetze von Bund und Land zu beachten. Nach § 13 Absatz 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) hat die Gemeinde in der Bauleitplanung den Zweck des Klimaschutzgesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Zweck des KSG ist die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele und die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels (§ 1 Satz 1 KSG). Nationale Klimaschutzziele sind die Minderung der Treibhausgasimmissionen in dem in § 3 KSG dargestellten Umfang (gegenüber dem Jahr 1990 bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 %, bis zum Jahr 2040 um mindestens 88 %, bis zum Jahr 2045 Erreichen der Netto-Treibhausgasneutralität und nach dem Jahr 2050 negative Treibhausgas-Emissionen).

Das Land Baden-Württemberg hat die Anforderungen an die Planung in § 7 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) dahingehend ergänzt, dass der Zweck des KlimaG BW und die zu seiner Erfüllung beschlossenen Ziele bestmöglich zu berücksichtigen sind (Minderung der Treibhausgasemissionen gegenüber dem Jahr 1990 bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 %; bis zum Jahr 2040 Erreichen der Netto-Treibhausgasneutralität).

Danach sind die Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz – bezogen auf die in den §§ 1 und 3 KSG konkretisierten nationalen Klimaschutzziele – zu ermitteln und die Ermittlungsergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen. Die Planungsleitlinien und Abwägungsdirektiven erfordern eine besonders sorgfältige planerische Abwägung im Hinblick auf den Klimaschutz, räumen ihm aber keinen Vorrang ein. In Betracht kommen etwa Festsetzungen etwa nach § 9 Absatz 1 Nrn. 10, 12, 23b BauGB oder die Entwicklung von Klimaschutzkonzepten im Sinne einer Stadt der kurzen Wege oder einer dezentralen Energieerzeugung (so auch der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in seinem Urteil vom 06.07.2021 zur städtebaulichen Entwicklungssatzung, – 3 S 2103/19 –, juris Rn. 167).

1.3.2 Allgemeine Umweltziele

Im Folgenden werden die einschlägigen Gesetze und die darin festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt.

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 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	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Eingriffsregelung, FFH-/Vogelschutzgebiete, technischer Umweltschutz, Nutzung erneuerbarer Energien, Hochwasserschutz, Vermeidung von Emissionen, Klimaschutz und Klimaanpassung
§ 1a BauGB	Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltrisiken
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung

§ 2 Abs. 4 BauGB	Einheitliche Umweltprüfung zum Bauleitplanverfahren
------------------	---

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)

§ 1 BBodSchG	Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Sanierung von Altlasten
LBodSchAG	Geringere Flächeninanspruchnahme, Wiedernutzung von Flächen, Baulücken oder weniger wertvoller Böden

Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 55 Abs. 2 WHG	Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut
WG BW	Gewässerschutz und schonender Umgang mit Wasser

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§§ 1 und 2 BNatSchG	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landespfl ege und der Erholungsvorsorge, darunter die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
§§ 9 und 11 BNatSchG	Landschaftsplanung zur Vorbereitung oder Ergänzung der Bauleitplanung
§ 14 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB	Eingriffsregelung
§ 30 BNatSchG	Besonders geschützte Biotope
§§ 33 und 34 BNatSchG	Natura 2000 – Allgemeine Schutzvorschriften, Verschlechterungsverbot, Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Plänen und Programmen
§ 44 Abs.1 BNatSchG	Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und weitere Normen

§§ 1 und 3 KSG	Klimaschutz durch Reduktion von Treibhausgasemissionen
§ 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
TA Lärm	Immissionsrichtwerte

1.3.3 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet überlagert den Bebauungsplan „Stadtbahn Haslach – Christoph-Mang-Straße bis Johanniskirche“, Plan-Nr. 6-127b. Der genannte Plan setzt insbesondere entlang der Basler Straße sowie entlang der Schwimmbad- und Goethestraße Bäume zum Erhalt fest. Auf den Flurstücken entlang der Basler Straße (Kirchstraße 6, Schwimmbadstraße 13, 15 und 16, Goethestraße 17 und 20, Basler Straße 19 bis 33 nordseitig und 44 bis 48 südseitig) setzt der Plan zudem private Grünflächen fest. Diese Festsetzungen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan teilweise übernommen und ersetzen damit die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6-127b. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Stadtbahn Haslach – Christoph-Mang-Straße bis Johanniskirche“ unverändert fort.

Zudem überlappt das Plangebiet zu einem kleinen Teil den Bebauungsplan „Umgestaltung von Kronenstraße, Werthmannstraße, Rotteck- und Friedrichring mit Stadtbahn mit Ausgleichsflächen im Möslepark“, Plan Nr. 1-052, im Bereich der Einmündung der Schwimmbadstraße in die Kronenstraße. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans („Verkehrsfläche“) gelten jedoch auch unverändert fort.

Grundsätzlich besteht im Plangebiet – wie im gesamten planungsrechtlichen Innenbereich – Baurecht nach § 34 BauGB, was bedeutet, dass Bauvorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere in der direkten Umgebung des Plangebiets – in Einzelfällen auch im Plangebiet – wurden auf dieser Grundlage in den letzten Jahren Bauvorhaben genehmigt, die vor allem die bis dahin begrüneten Blockinnenbereiche versiegelten. Ohne Aufstellung eines Bebauungsplans ist dies auch im Plangebiet zu befürchten, sodass die herausragenden klimatischen Funktionen der begrüneten Bereiche zunehmend verloren gehen würden.

1.4 Übergeordnete Vorgaben und informelle Planungen

1.4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 (FNP 2020) stellt für die Bebauung südlich der Basler Straße eine Wohnbaufläche und für die Bebauung nördlich der Basler Straße gemischte Bauflächen dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verstoßen nicht gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2 BauGB.

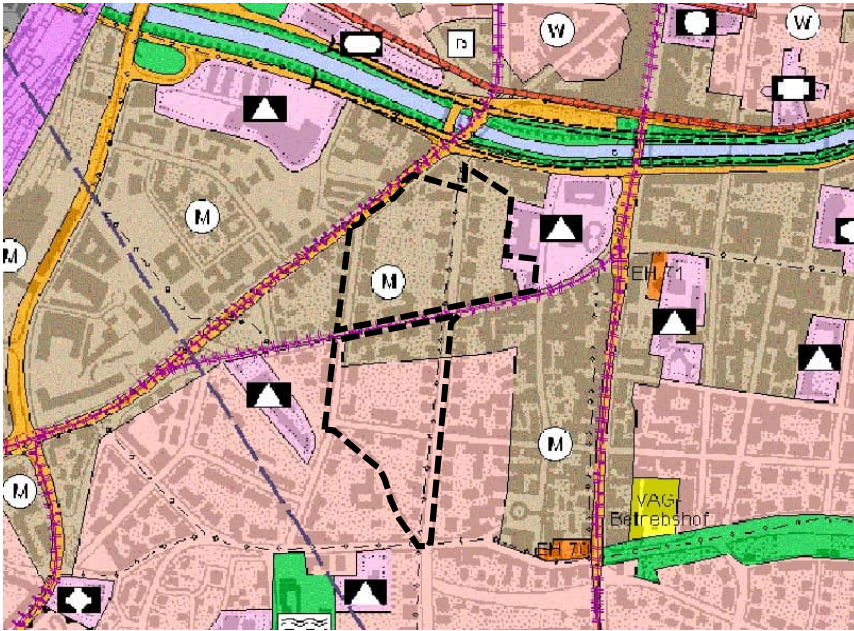


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020

1.4.2 Landschaftsplan 2020

Der aktuell gültige Landschaftsplan 2020 (2006) zum Flächennutzungsplan stellt Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für unbebaute Freiräume dar. Diese sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan ist nur insoweit verbindlich, wie seine Inhalte in den Flächennutzungsplan übernommen wurden. Für das Plangebiet trifft der Landschaftsplan 2020 keine Aussagen.

1.4.3 Raumanalyse zum Landschaftsplan 2040

Die 2022 erstellte Raumanalyse (Drucksache G-22/192) bildet den ersten Teil des noch in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan 2040 der Stadt Freiburg. Sie beschreibt und bewertet flächendeckend den aktualisierten Zustand von Natur und Landschaft für alle Schutzgüter der Umweltprüfung sowohl textlich als auch kartographisch. Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Beschreibungen und Bewertungen getroffen:

- Boden: erhöhte Schwermetallbelastung von Böden infolge des historischen Bergbaus; anthropogen veränderte Böden, zu großen Teilen versiegelt
- Grundwasser: geringe Grundwasserneubildung
- Klima: hoher Wärmeinseleffekt; Kaltlufteinwirkungsbereich
- Gesundheit & Wohlbefinden: besondere Hitzebelastung nachts; randlich Teil zweier Hitze-Hotspots; teilweise Siedlungsbereich ohne erreichbare Entlastungsflächen / schlechte bis sehr schlechte Versorgung mit (öffentlichen) Freiräumen; teilweise lärmbelastete Straßenräume
- Landschaft/Ortsbild: teilweise mit markantem Baumbestand und teilweise lärmbelastet; teilweise erholungsrelevante Freiraumverbindungen; sehr gute Ablesbarkeit

der Stadttypen (Gründerzeitvillen) / Siedlungsbereich mit hoher Bedeutung für Identifikation und Charakteristik; positive Wechselbeziehung zwischen Stadtraum und Landschaft; hohe Dichte an Kulturmerkmalen (v. a. Wohngebäude)

1.4.4 Perspektivplan 2030 der Stadt Freiburg

Der Perspektivplan 2030 aus dem Jahr 2018 (Drucksache G-17/040) gibt Empfehlungen zur städtebaulichen sowie zur freiräumlichen Entwicklung Freiburgs. Er soll dazu beitragen, das Wachstum der Stadt zu lenken und die Planungsverfahren in eine Gesamtstadtstruktur einzubetten sowie über neue Räume und innovative Lösungen der Siedlungs- und Freiraumentwicklung nachzudenken. Das Plangebiet „Unterwieshre-Nord“ liegt jedoch nicht in einem der Entwicklungsbereiche, für die konkrete planerische Empfehlungen gegeben werden. Im Rahmen der Freiraumanalyse wurden jedoch für das Plangebiet erhebliche Defizite an öffentlichen Freiraumkapazitäten festgestellt. Deswegen weisen die bestehenden privaten/gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume eine umso höhere Bedeutung auf und sind vor einer weiteren baulichen Beanspruchung zu schützen und zu qualifizieren.

1.4.5 Städtebauliches Klimaanpassungskonzept für das Handlungsfeld Hitze

Das gesamtstädtisch-strategische Klimaanpassungskonzept für das Handlungsfeld Hitze (KLAK Hitze, siehe Drucksache G-19/014) zeigt räumliche und typisierte Handlungskulissen für Maßnahmen zur Klimaanpassung auf. Es ist im Rahmen der Bauleitplanverfahren als Fachkonzept zu berücksichtigen.

Mit Maßnahmen zur Klimaanpassung sollen Planungs- und Bauvorhaben angesichts des Klimawandels klimaresilienter ausgeführt werden, damit Stadtquartiere auch zukünftig gesund und lebenswert bleiben. Zunehmend beeinträchtigen Temperaturen von mehr als 30°C am Tag bzw. von mehr als 20°C in der Nacht Menschen in ihrem Alltag, unterwegs, im Freien, beim Spielen, am Arbeitsplatz und in ihren Wohnungen. Deshalb sind im Städtebau Gebäude und Freiräume hitze- und wassersensibel zu planen, d. h. die Durchgrünung, die Verschattung, das Regenwassermanagement sowie die Entsiegelung zu berücksichtigen. Während eine hohe Versiegelung von Flächen zur Hitzebelastung von Quartieren beiträgt und einen hohen Regenwasserabfluss erzeugt, bewirken unversiegelte Flächen mit klimawirksamer Vegetation, offene Böden und Bewässerung aus Regenwasser eine Hitzeentlastung durch Verdunstungskühle. Mit Schatten spendender Vegetation lässt sich die Aufheizung von bebauten Flächen reduzieren und damit auch die ungesunde nächtliche Wärmeabstrahlung. Nächtliche Kaltluftströmungen sind städtebaulich zu nutzen. Verschattete Fuß- und Radwege sind auch für Freiburgs klimaneutrale Mobilität essentiell.

Die analytischen Grundlagen für das KLAK Hitze bilden die Stadtklimaanalyse (Analyse der klimaökologischen Funktionen und Prozesse für das Stadtgebiet Freiburg im Breisgau aus dem Jahr 2018) sowie die Vulnerabilitätsanalyse. Die Stadtklimaanalyse basiert auf der Verwendung des Stadtklimamodells FITNAH-3D zur Ermittlung der klimatischen Parameter Lufttemperatur, Kaltluftprozessgeschehen und physiologische Äquivalenttemperatur (PET) als humanbioklimatischem Index. In den Klimaanalysekarten für die Tag- und Nachtsituation wurden die Ergebnisse auf die Stadtstruktur übertragen. Eine Prog-nose für zukünftige Klimaperioden wurde ebenfalls berechnet (Programm ENVELOPE). Das Stadtgebiet wurde im Modell in 25 m² große Rasterfelder eingeteilt, das entspricht methodisch einer mesoskaligen, d.h. mittleren Auflösung.

Die gesamtstädtische Klimaanalysekarte für die Tagsituation zieht als fachlichen Standard den humanbioklimatischen Index PET (Physiologisch Äquivalente Temperatur) heran. Dieser Index ist auf das thermische Empfinden des Menschen bezogen und berücksichtigt die klimatischen Einflussgrößen Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Windgeschwindigkeit und Strahlungstemperatur. Die Klimaanalysekarte stellt einen auf die Baublöcke gemittelten PET-Index dar und soll einen Gesamtüberblick über Freiburg bieten.

Die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse für das Plangebiet zeigen in Kürze (Details im Kapitel 2.3): die starke Wärmebelastung am Tage und der hohe Wärmeinseleffekt in der Nacht werden gemildert durch die grünen Blockinnenhöfe, die „Kaltlufttrittsteine“ bilden. Die Lage in den Talabwindssystemen begünstigt nächtliche Kühlung und Durchlüftung.

In der Vulnerabilitätsanalyse wurden die empfindlichen Bereiche der Stadt ermittelt und dazu die Ergebnisse der Klimaanalyse um die Kriterien Versorgung mit Hitzeentlastungsflächen, Bewohnerdichte, vulnerable Gruppen (unter 6-Jährige und über 75-Jährige) und ihre Einrichtungen ergänzt. Als Ergebnis wurden die „Hitze-Hotspots“ der Stadt Freiburg identifiziert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des sogenannten „hitzebelasteten Stadtgebiets im Umfeld der Hitze-Hotspots“, einem bedeutenden Schwerpunktbereich der Klimaanpassungskonzepte, in dem Maßnahmen der Klimaanpassung eine hohe Priorität haben (s. Abbildung 3).

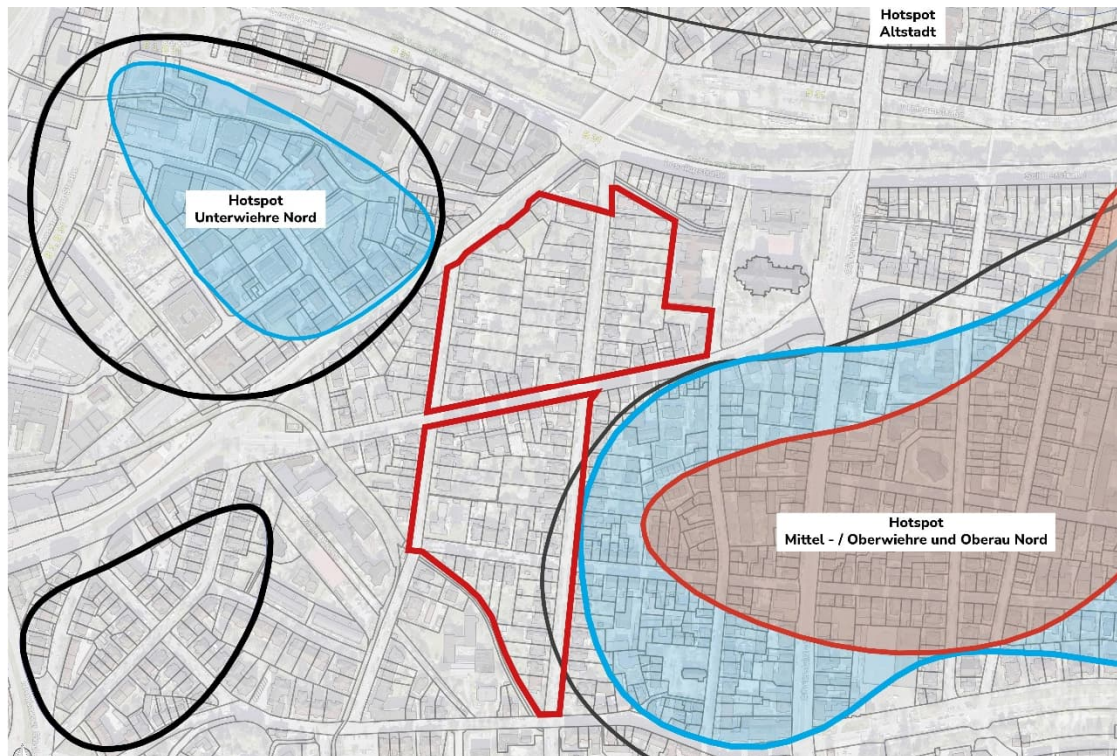


Abbildung 3: angrenzende Hot Spot -Gebiete (schwarz). Blau: Hot Spot bei Nacht, rot: Hot Spot am Tag (Stadtklimaanalyse des KLAK Hitze)

Der Maßnahmenplan des KLAK Hitze stellt für das Plangebiet einen klimarelevanten Baumbestand in den Blockinnenbereichen als wertvolles Element des städtischen Hitzeentlastungssystems dar. Die Bäume liefern eine hohe Verdunstungsrate, die zur Abkühlung der sie umgebenden Bebauung beiträgt. Durch das Verschatten von Flächen und Gebäuden wird deren Aufheizung und nächtliche Abstrahlung reduziert.

In den Kaltluftereinwirkbereichen empfiehlt die Stadtklimaanalyse des KLAK Hitze den Erhalt der heutigen baulichen Dichte, um die thermische Belastung nicht weiter zu erhöhen, sowie den Erhalt von Grünflächen zur Entwicklung eines bioklimatischen Hitzeentlastungssystems. Dazu sind grüne Straßenräume, kleine Grünanlagen, institutionelles und privates Grün als „Kaltlufttrittsteine“ zu vernetzen und zu entwickeln.

1.4.6 Städtebauliches Klimaanpassungskonzept für das Handlungsfeld Regenwasser

Das gesamtstädtisch-strategische Klimaanpassungskonzept für das Handlungskonzept Regenwasser (KLAK Regenwasser, siehe Drucksache G-24/058) zeigt räumliche und typisierte Handlungskulissen für Maßnahmen zur Klimaanpassung auf und ist im Rahmen der Bauleitplanverfahren als städtebauliches Entwicklungskonzept zu berücksichtigen. Planungs- und Bauvorhaben sollen angesichts des Klimawandels klimaresilienter ausgeführt werden, damit Stadtquartiere auch zukünftig gesund und lebenswert bleiben.

Das Leitbild des KLAK Regenwassers gibt als Zielrichtung für eine klimaangepasste wassersensible Stadtentwicklung die Entwicklung der sogenannten „Schwammstadt“ vor. Regenwasser soll nicht mehr als Abfluss abgeleitet werden, sondern für einen naturnahen Wasserhaushalt vor Ort verdunsten, versickern, gespeichert und genutzt werden. Die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung dient durch Verdunstungskühle und Pflanzenversorgung auch der Klimaanpassung.

Das Plangebiet liegt gemäß Konzeptplan Schwammstadt des KLAK Regenwasser in einem Schwerpunktbereich der Klimaanpassung, nämlich dem „Stadtgebiet mit hohem Bedarf an Kühlung durch Verdunstung“, im Sinne eines Schwammstadt-Bedarfsgebietes. Maßnahmen zur Klimaanpassung haben hier eine hohe Priorität.

1.4.7 Biodiversitäts-Check für urbane/suburbane Räume in Freiburg

Der „Biodiversitäts-Check für urbane/suburbane Räume in Freiburg im Breisgau“ aus dem Jahr 2020 (Drucksache G-21/064) wurde als Fachbeitrag zum neu aufzustellenden Landschaftsplan 2040 erarbeitet und hat auf Basis von „urbanen Habitatkomplexen (UHK)“ und „urbanen Verbundkorridoren“ mittels Übersichtsbegehungen den Siedlungsbereich hinsichtlich der Biodiversität untersucht und bewertet. Das Konzept hat Empfehlungen zur Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt sowie zu struktur- und artenreichen Lebensräumen und Freiräumen im urbanen und suburbanen Bereich Freiburgs erarbeitet. Für das Plangebiet wird vorrangig als Maßnahme zum Erhalt der biologischen Vielfalt unter anderem empfohlen, Verbundräume zu sichern und aufzuwerten, womit eine Erhaltung des Baumbestands und der strukturreichen Gärten einhergehen.

1.4.8 Schutzgebiete und -objekte

Im Plangebiet und der direkten Umgebung finden sich keine der folgenden nationalen oder EU-rechtlichen Schutzgebiete: FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Biosphärengebiet, gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG, Streuobstbestand gem. §33a NatSchG, Waldbiotop gem. § 30a LWaldG, Bann-/Schon-/Erholungswald gem. § 32 LWaldG, Bodenschutzwald oder Schutzwälder gem. §30 u §31 LWaldG.

Das nächstgelegene Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet „Brombergkopf, Lorettoberg, Schlierberg“) liegt in ca. 400 m Entfernung.

Die einzigen Schutzobjekte innerhalb des Plangebiets sind folgende zwei Naturdenkmale:

- Nr. 83110000149: Blutbuche (Verordnung vom 29.10.2021)
- Nr. 83110000152: Lawsons Scheinzypresse (Verordnung vom 29.10.2021)

1.5 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Folgende städtebauliche Zielsetzungen werden mit dem Bebauungsplan „Unterwieshre-Nord“ verfolgt:

- Klimaanpassungsmaßnahmen mit dem Ziel, die Ausweitung von angrenzender Hitze-Hotspots in der Unterwieshre zu verhindern,
- Maßnahmen aus dem KLAK Hitze: Sicherung von klimawirksamen Elementen des bioklimatischen Hitzeentlastungssystems: Grünflächen und Baumbestand, Begrenzung der überbaubaren Fläche
- Maßnahmen aus KLAK Regenwasser; Erhalt von Baum- und Grünflächenbestand zur Beibehaltung der Verdunstungskühlung und positiven Wirkung auf das lokale Kleinklima
- Sicherung der charakteristischen offenen Blockrandbebauung mit grünen Blockinnenhöfen und Vorgartenzonen aus der Gründerzeit sowie der prägnanten Baumreihen im Straßenraum,
- Verhinderung einer – weiteren – städtebaulichen Fehlentwicklung.

Insbesondere durch die Verhinderung einer Ausweitung der benachbarten Hitze-Hotspots in das Plangebiet hinein und durch den Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur einer offenen Blockrandbebauung mit begrüneten Blockinnenbereichen hat das Plangebiet eine besondere städtebauliche Bedeutung bzw. erfüllt maßgebliche klimatische Funktionen. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat zum Ziel, diese zu erhalten und Verschlechterungen im Plangebiet zu vermeiden.

Das Plangebiet liegt im Kaltlufteinwirkungsbereich des nächtlichen Freiburger Talabwindsystems. Dadurch ergibt sich aus dem KLAK Hitze eine hohe Umsetzungspriorität für die Entwicklung eines bioklimatischen Hitzeentlastungssystems: grüne Straßenräume, kleine Grünanlagen, öffentliches und privates Grün sind als „Kaltlufttrittsteine“ zu vernetzen und zu entwickeln.

Der Maßnahmenplan des KLAK Regenwasser schreibt wie beim Maßnahmenplan zur Klimaanpassung Hitze dem Baum- und Grünflächenbestand eine sehr große Bedeutung zu, da diese Elemente maßgebend durch Verdunstungskühlung einen positiven Effekt auf das Lokalklima beitragen. Deswegen werden im vorliegenden Bebauungsplan der Baumerhalt im Blockinnenbereich sowie die Straßenbäume und die privaten Grünflächen festgesetzt. Durch die Beschränkung der bebaubaren Flächen und der Festsetzung der privaten Grünflächen werden Böden erhalten und Regenwasser kann weiterhin versickern. Dazu trägt ebenfalls die Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungen bei. Innerhalb der privaten Grünflächen besteht die Versiegelungsbeschränkung, dadurch kann mehr Versickerungsfläche erhalten werden.

Diese Ziele sollen konkret über folgende Festsetzungen erreicht werden:

- *Nebenanlagen einschließlich überdachter Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.*

- *Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der hierfür zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.*
- *Die Dächer der Nebenanlagen sind flächig mit einer artenreichen Saatmischung bestehend aus mindestens 15 verschiedenen, einheimischen Kräutern, Gräsern (wobei Gräser max. 50 % der Arten ausmachen dürfen) und Sedumarten zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.*
- *Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.*
- *Notwendige Flächenbefestigungen (Zufahrten, Zuwegungen, Fahrradabstellplätze, Stellplätze, Hofflächen, Terrassen, u. Ä.) sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.*
- *Die privaten Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Zuwegungen sind in einem untergeordneten Umfang zulässig.*
- *Auf den privaten Grünflächen 1 sind Nebenanlagen nicht zulässig.*
- *Auf den privaten Grünflächen 2 sind nur Nebenanlagen in Form von Gewächshäusern und Gartenhäusern bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² und mit einer Höhe von max. 2,5 m über der bestehenden Geländeoberkante zulässig.*
- *Auf den privaten Grünflächen 2 sind Terrassen oder Pergolen bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.*
- *Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch Baumpflanzungen der gleichen Baumordnung zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.*
- *Je angefangener 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung (4x verpflanzte Hochstämme, bei Laubbäumen mit einer Mindestgröße von 20-25 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nach Nr. 6 zum Erhalt festgesetzten Bäume bzw. bereits auf dem Grundstück stehende Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm werden angerechnet. Bei fehlender Flächenverfügbarkeit ist eine Ausnahme hiervon zulässig.*

1.6 Beschreibung der verwendeten Prüfmethodik

Inhalt der Umweltprüfung nach BauGB ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 zum BauGB. Dabei sind diejenigen Umweltauswirkungen zu ermitteln, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden.

Als Bewertungsschema wurde gemäß des Anforderungsprofils für die Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung der Stadt Freiburg im Breisgau (2011) für jedes der Schutzgüter eine fünfstufige Skala zu Grunde gelegt:

- keine bis sehr geringe Wertigkeit
- geringe Wertigkeit
- mittlere Wertigkeit

- hohe Wertigkeit
- sehr hohe Wertigkeit

Im Rahmen der o. g. Umwelterheblichkeitsprüfung wurde der für den vorliegenden Bebauungsplan erforderliche folgende Prüfumfang ermittelt:

- Erstellung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, basierend auf vorhandenen Daten (u. a. Biodiversitäts-Check, UNB-Bestandsdaten, Luftbild)
- Berücksichtigung der Ergebnisse der relevanten informellen gesamtstädtischen Erfassungsgrundlagen (v.a. Raumanalyse zum Landschaftsplan 2040) und Planungen (Klimaanpassungskonzepte „Hitze“ und „Regenwasser“, Biodiversitäts-Check, Stadt- und Landschaftsbildanalyse) sowie der Hochwassergefahrenkarten
- Erstellung eines Umweltberichts

Weitere Untersuchungen wären nach Auffassung der Stadt Freiburg im Zuge des Bebauungsplanverfahrens unangemessen. Zum einen werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Baurechte ausgelöst bzw. Eingriffe zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren bereits – und zwar in größerem Ausmaß – nach § 34 BauGB zulässig, sodass der Bebauungsplan keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter auslöst. Zukünftige Bauvorhaben, die sich nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sowie nach § 34 BauGB richten müssen, sind zudem nicht hinsichtlich ihrer Lage und ihres Umfangs vorhersehbar.

Die Unangemessenheit trifft insbesondere auf konkrete artenschutzfachliche Erfassungen im Plangebiet zu. Zum einen werden konkrete artenschutzfachliche Erfassungen im Plangebiet als nicht erforderlich angesehen. Zum anderen wären entsprechende Untersuchungen mit einem hohen Aufwand verbunden, da sich – bis auf die Straßenräume – alle Grundstücke im Plangebiet in Privateigentum befinden und für Betretungen – die insbesondere für Untersuchungen der Blockinnenbereiche unabdingbar wären – die Zustimmung jedes einzelnen Eigentümers eingeholt werden müsste. Da die Eigentümer*innen nicht zu einer Zustimmung gezwungen werden können und der Bebauungsplan bestehende Baurechte einschränkt, wäre mit keiner hohen Zustimmungsquote zu rechnen. Aufgrund der Unbekanntheit zukünftiger Bauvorhaben könnte eine artenschutzrechtliche Prüfung aufbauend auf konkreten Kartierungen aus diesen Gründen ebenfalls nicht zielgerichtet durchgeführt werden. Vielmehr sind Begutachtungen ausschließlich auf Bauantragsebene zielführend.

Im Rahmen von Bauantragsverfahren sind demnach folgende Aspekte zu prüfen:

- artenschutzfachliche Begutachtung
- Prüfung auf Altlasten bei Altlastenverdachtsfällen
- Prüfung der Starkregenbetroffenheit (empfohlen)

2 Beschreibung und Bewertung des Bestands

2.1 Schutzgut Fläche und Boden

Fläche

Das Plangebiet besteht zu großen Teilen aus für Siedlungs- und Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Flächen. Vor allem die Blockinnenbereiche sind jedoch größtenteils unversiegelt.

Bodenfunktionen

Im Plangebiet befinden sich Siedlungsböden, die stark anthropogen verändert sind. Die Bodenfunktionen – insbesondere als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe und für die natürliche Bodenfruchtbarkeit – sind durch Verdichtung und Umlagerung stark eingeschränkt. Im Bereich der vollversiegelten Flächen erfüllt der Boden keine Bodenfunktionen mehr.

Altlasten

Die Flurstücke Nrn. 3966/1 und 3966 sowie 4268 und 4268/1 sind im Hinblick auf Altlasten als B-Fälle („Prüfung bei Nutzungsänderung“) gekennzeichnet. Grundsätzlich gilt das gesamte Plangebiet als durch historischen Bergbau mit Schwermetallen und/oder Arsen vorbelasteten Bereich.

Bodendenkmale

Ein Teil des Plangebiets gilt als archäologisches Kulturdenkmal (§ 2 DSchG) und umfasst potenziell dem Denkmalschutz unterliegende Flächen und Objekte („Prüffälle archäologisches Kulturdenkmal“).

→ *Die Wertigkeit des Plangebiets wird hinsichtlich des Schutzguts Fläche und Boden mit „mittel“ eingestuft.*

2.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Wasserschutz- oder Quellenschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. In den begrünten Blockinnenbereichen kann Niederschlagswasser gut aufgenommen werden. Auf den bereits versiegelten Flächen kann keine Grundwasserneubildung stattfinden. Insgesamt wird die Grundwasserneubildung als gering angenommen (Raumanalyse für den Landschaftsplan 2040).

Oberflächengewässer und Hochwasser

Nördlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzend fließen der Kronenmühlebach bzw. der Hölderlebach und der Amselbach. Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Hochwassergefahrenkarten weisen an der südlichen Plangebietsgrenze ein Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀, 100-jährliches Hochwasserereignis) sowie ein wasserrechtliches Risikogebiet (HQ_{extrem}, 1000-jährliches Hochwasserereignis) aus.

Faktisch liegt der südwestliche Teil des Plangebiets jedoch nicht mehr in einem Überschwemmungsgebiet. Denn zur Vermeidung der vom Bohrerbach, in der Folge Hölderlebach, in den Stadtteilen Günterstal, Wiehre und Haslach ausgehenden Hochwassergefahren wurde das Hochwasserrückhaltebecken (HRB) im Bohreratal gebaut und eine Vergrößerung des HRB Breitmatte vorgenommen sowie ergänzende Hochwasserschutzmaßnahmen in Günterstal durchgeführt. Maßgebend dafür waren die Abflusszustände bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis. Hydraulische Untersuchungen für den Wirksamkeitsnachweis aus dem Jahr 2018 zeigen, dass die Hochwassergefahr am Hölderlebach durch die umgesetzten Maßnahmen signifikant verringert wird. Für das Plangebiet kann daher durch die Modellierung nachgewiesen werden, dass seit Inbetriebnahme der HRBs faktisch kein HQ100 mehr vorliegt (Abbildung 4).

Über die Veränderung der HQextrem-Überschwemmungsflächen liegen keine Informationen vor. Bei einem HQextrem, also einem Hochwasserereignis, das statistisch gesehen deutlich seltener als alle 100 Jahre eintritt, kann das südwestliche Plangebiet weiterhin überschwemmt werden. Hier besteht jedoch kein grundsätzliches Bauverbot.

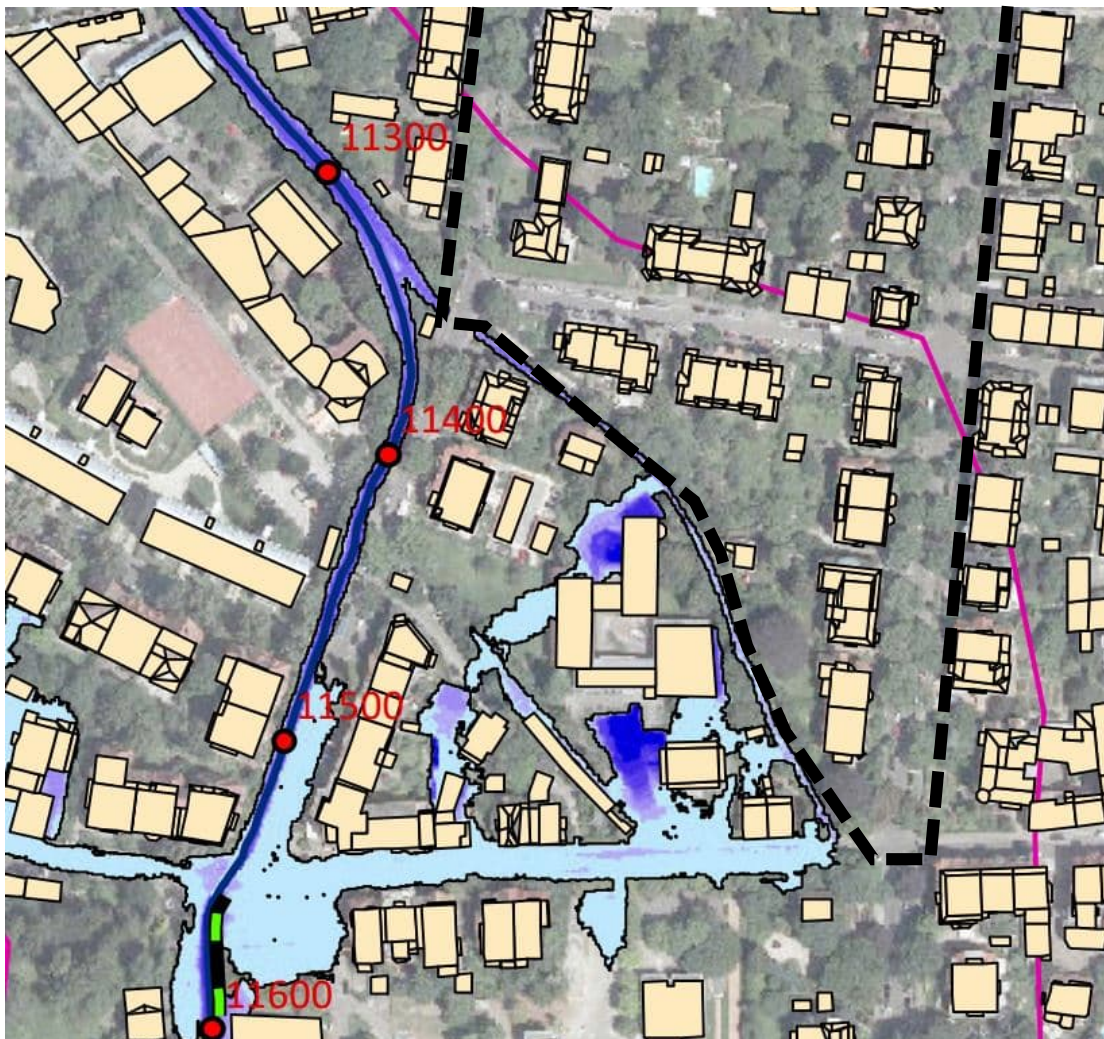


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Planung zum HWS Bohreratal, Freiburg, Überflutungsplan Plan-Zustand HQ100 (WALD + CORBE CONSULTING GMBH 2018, Anlage 4, Plan 4 von 5)

→ Die Wertigkeit des Plangebiets wird hinsichtlich des Schutzguts Wasser mit „gering“ eingestuft.

2.3 Schutzgut Klima und Luft

Emissionen

Die lufthygienische Situation wird im Plangebiet aufgrund fehlender Großemittenten hauptsächlich durch den Kfz-Verkehr bestimmt. Dabei ist aufgrund der stärkeren Befahrung der Kronenstraße und der Basler Straße im Vergleich zu den weiteren Straßen im Plangebiet dort von einer höheren Belastung auszugehen.

Lokalklima

Die Informationen zum Lokalklima werden dem Klimaanpassungskonzept für das Handlungsfeld Hitze entnommen, zu dessen Analysegrundlagen die Stadtklimaanalyse 2018 mit umfassenden Daten und Kartenwerken gehört.

Das Plangebiet „Unterwihre-Nord“ weist in der Klimaanalysekarte Tag, wie weite Teile des Stadtgebietes auch, einen humanbioklimatischen Index (PET) von 35 °C bis 41 °C auf und wird damit als stark wärmebelastet eingestuft (Abbildung 5).



Abbildung 5: Auszug aus der Klimaanalysekarte Tag mit auf Baublöcken gemitteltem PET-Index (Stadtklimaanalyse des KLAK Hitze)

Der Auszug aus den „Rasterergebnissen zur Lufttemperatur °C pro Rasterfeld (25m²) um 14 Uhr“ der Stadtklimaanalyse zeigt ein genaueres Bild der Klimasituation im Plangebiet und unterstreicht die Bedeutung der grünen Blockinnenbereiche (Abbildung 6). Während die Lufttemperatur im Bereich der Bebauung und der Straßenzüge Werte von 34 °C bis 35 °C erreicht, liegt die Lufttemperatur in den Blockinnenbereichen bei rund 30 °C und damit bis zu 5 °C niedriger. Auch die reduzierten Werte in ihrem direkten Umfeld gehen auf die Wirkung der Blockinnenbereiche zurück. In den angrenzenden Quartieren der Hitze-Hotspots, außerhalb des Plangebiets, steigt die Lufttemperatur auf bis zu 36°C. Bei einem Verlust der privaten Grünflächen im Plangebiet durch

Nachverdichtung steigt das Risiko, dass sich die Hotspot-Bereiche annähern bzw. ausbreiten und sich darüber hinaus weiter erwärmen.

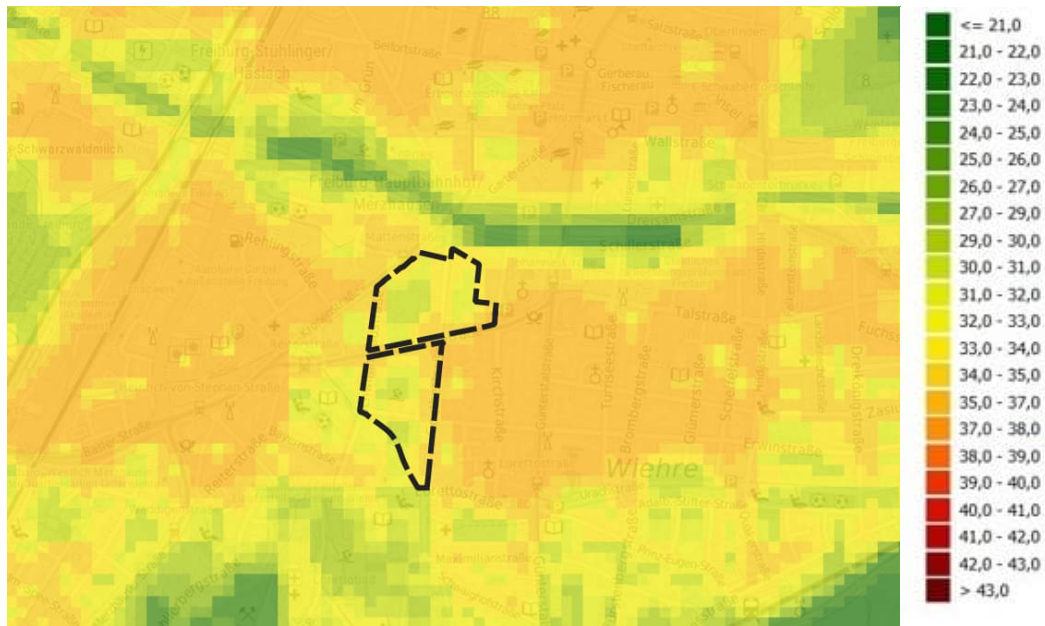


Abbildung 6: Auszug aus den Rasterergebnissen zur Lufttemperatur °C pro Rasterfeld (25 m²) um 14 Uhr, autochthone Sommerwetterlage (wolkenloser Himmel und kein übergeordneter Wind) (Stadtklimaanalyse des KLAH Hitze)

Die Klimaanalysekarte der Nachtsituation stellt gesamtstädtisch den Temperaturunterschied zwischen der Lufttemperatur in der Stadt im Vergleich zu unbebauten Freiflächen im Umland dar (Abbildung 7). Dieser wird als städtischer Wärmeinseleffekt bezeichnet. Die Einheit ist Kelvin (K) und entspricht Grad Celsius. Der Effekt wird im Plangebiet zum überwiegenden Teil mit 4,5 - 5,5 K als hoch eingestuft. Im Bereich südlich der Konradstraße ist dieser Wärmeinseleffekt etwas schwächer und wird mit 3,0 - 4,5 K als mittel eingestuft. Erkennbar ist, dass die im Westen und Osten benachbarten Quartiere bereits eine sehr hohe Temperaturabweichung von mehr als 5,5 Kelvin aufweisen und damit zu den Hitze-Hotspots beitragen.

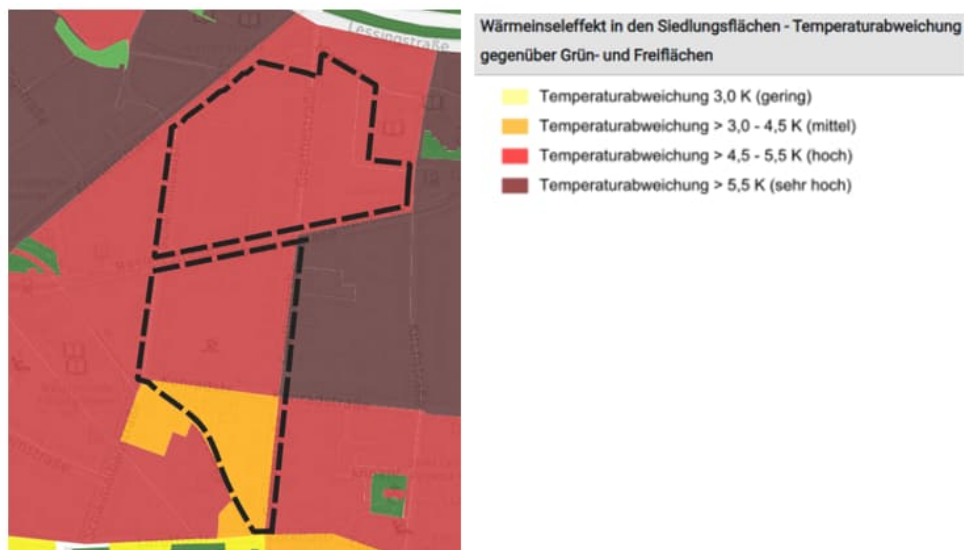


Abbildung 7: Auszug aus der Klimaanalysekarte Nacht mit auf Baublöcken gemitteltem Wärmeineleffekt (Temperaturunterschied Stadt zu unbebautem Umland) (KLAK Hitze S. 22)

In den Rasterergebnissen (Rasterfeld 25 m²) für die Lufttemperatur um 4 Uhr zeigt sich auch nachts ein Bild, das wieder deutlich die positive Klimarelevanz der grünen Blockinnenbereiche hervorhebt: Während die Lufttemperatur im Bereich der Bebauung und der Straßenzüge Werte von 21 °C erreicht, liegt die Lufttemperatur in den Innenbereichen bei rund 18 °C und damit bis zu 3 °C niedriger. Gut erkennbar ist auch die Überwärmung in den angrenzenden Quartieren, die zu den Hitze-Hotspots gehören (s. Abbildung 8).

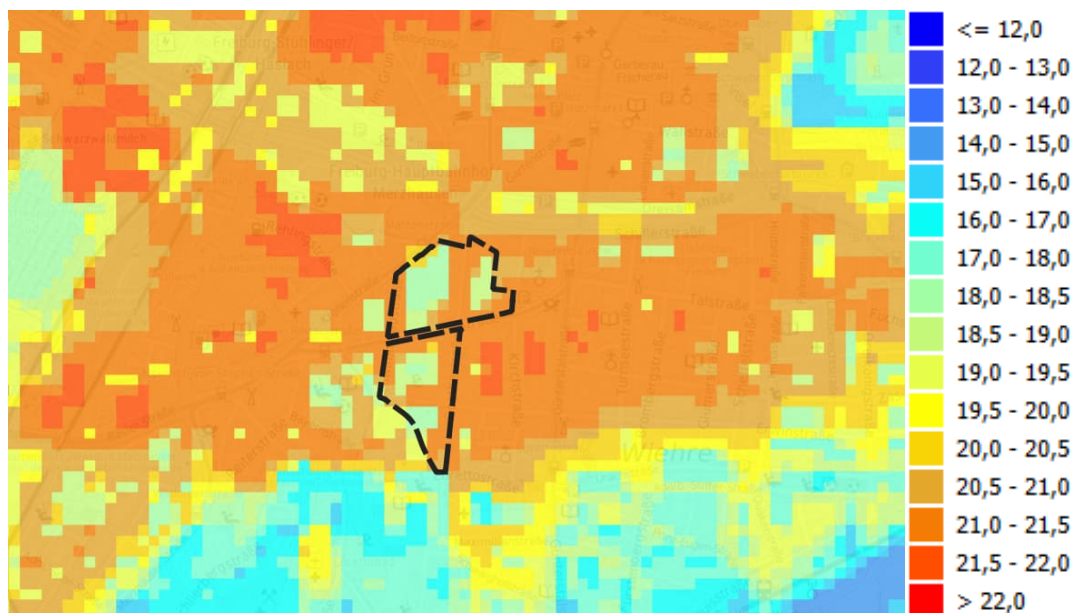


Abbildung 8: Auszug aus den Rasterergebnissen zur Lufttemperatur °C pro Rasterfeld (25m²) um 4 Uhr autochthone Sommerwetterlage (Stadtklimaanalyse des KLAK Hitze)

Zum nächtlichen Kaltluftprozessgeschehen in Freiburg gehört ein System aus sechs Talabwinden des Schwarzwaldes. Die kühlen nächtlichen Talabwinde tragen erheblich zur Abkühlung und Durchlüftung von weiten Teilen der Stadt bei.

Das Plangebiet liegt im Kaltlufteinwirkungsbereich von zwei Talabwindsystemen: zu einem größeren Teil im „Talabwindsystem Nr. IV Dreisamtal“ und zu einem kleineren Teil im „Talabwindsystem Nr. III Illenberg / Schauinsland“ (s. Abbildung 9). Der Kaltluftvolumenstrom aus den Kaltluftleitbahnen ist im Kaltlufteinwirkungsbereich bereits deutlich abgebremst, aber noch wirksam für die Abkühlung der Siedlungsflächen. Ohne diese Kaltluft wäre die nächtliche Überwärmung höher. Die großen privaten Gärten mit ihrem hohen Grünanteil bilden sogenannte „Kaltlufttrittsteine“. So bezeichnet die Stadtklimaanalyse einzelne Grünflächen, die zwar nicht zusammenhängen, aber räumlich nah beieinander liegen und nur durch wenige Hindernisse getrennt sind. Diese Kaltlufttrittsteine unterstützen den Kaltluftvolumenstrom, indem sie ihn mit kühler Luft speisen. Aufgeheizte bebaute Bereiche bringen ihn dagegen zum Erliegen. Die Gärten mit ihrem Baumbestand werden im Maßnahmenplan des KLAH Hitze daher auch als klimarelevanter Baumbestand im Blockinnenbereich eingestuft.

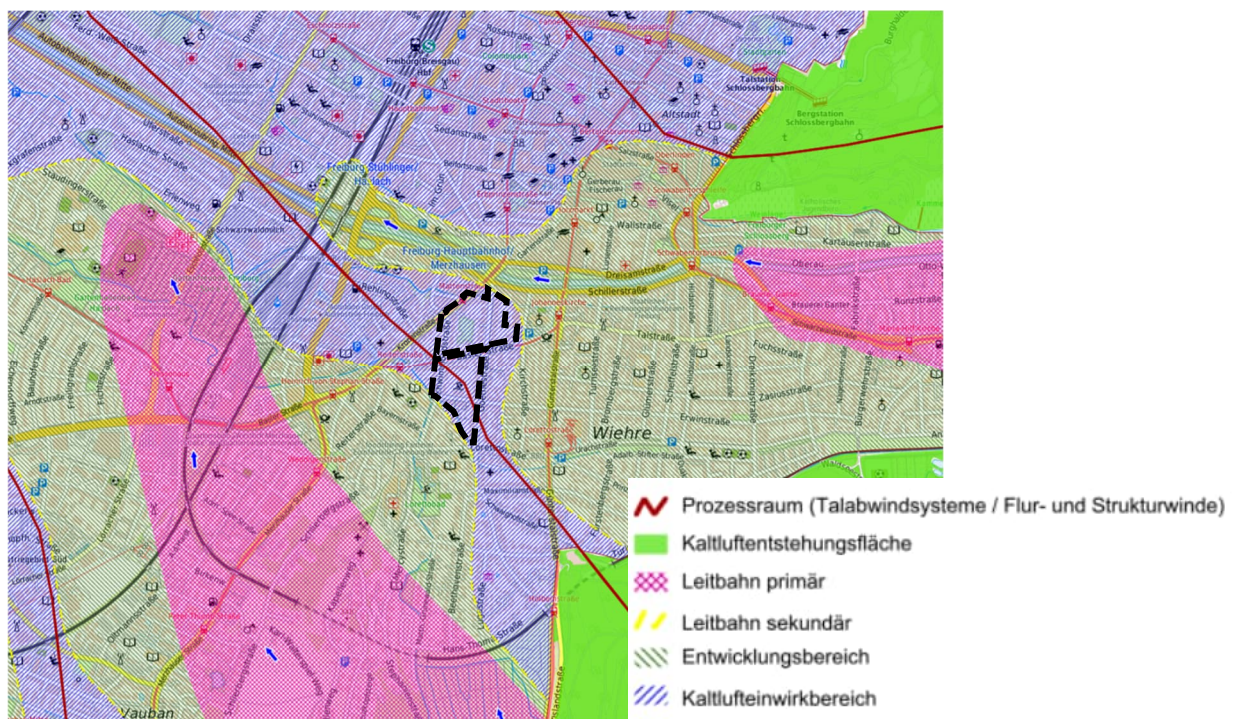


Abbildung 9: Auszug aus der Kaltlufthaushaltskarte, Plangebiet im Kaltlufteinwirkungsbereich (schwarz-gestrichelte Umrandung) (Stadtklimaanalyse des KLAH Hitze)

Die Stadtklimaanalyse hat auch die jährliche Häufigkeit von Hitzetagen und -nächten für verschiedene Klimaperioden der Gegenwart und der Zukunft ermittelt und bewertet. Die Modellierung berücksichtigte dafür den Siedlungsbestand ohne Nachverdichtungsszenarien. Die mittlere jährliche Anzahl von Hitzetagen und -nächten je Klimaperiode wird im KLAH Hitze als „Hitzebelastung“ bezeichnet und in der gesamtstädtischen Karte für Baublöcke gemittelt dargestellt.

Die bauliche Dichte, der Versiegelungsgrad und der Anteil von kühleren Grünstrukturen, wie dem klimarelevanten Baumbestand in den Innenbereichen der Quartiere des Plangebiets, beeinflussen die Aufheizung oder Abkühlung eines Quartiers.

Hitzetage: Für das Plangebiet wurde ermittelt, dass die gegenwärtig noch geringe Anzahl von jährlichen Hitzetagen zukünftig auf eine hohe Anzahl steigt (Abbildung 10).

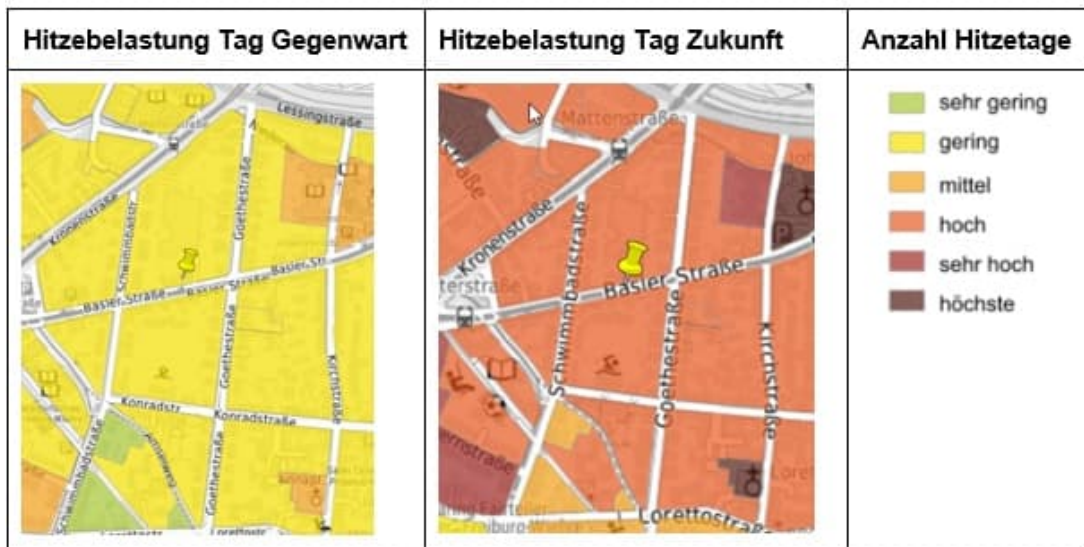


Abbildung 10: Auszug aus den Karten mittlere jährliche Anzahl Hitzetage in Gegenwart und in Zukunft (bis 2050) für Baublöcke gemittelt (Plangebiet: gelber Pin) (KLAH Hitze S. 30)

In den Rasterergebnissen (Rasterfeld 25 m²) für die jährlichen Hitzetage in der Klimaperiode 2021-2050 zeigt sich ein noch genaueres Bild, das deutlich die positive Klimawirkung der privaten Gärten hervorhebt (s. Abbildung 11).

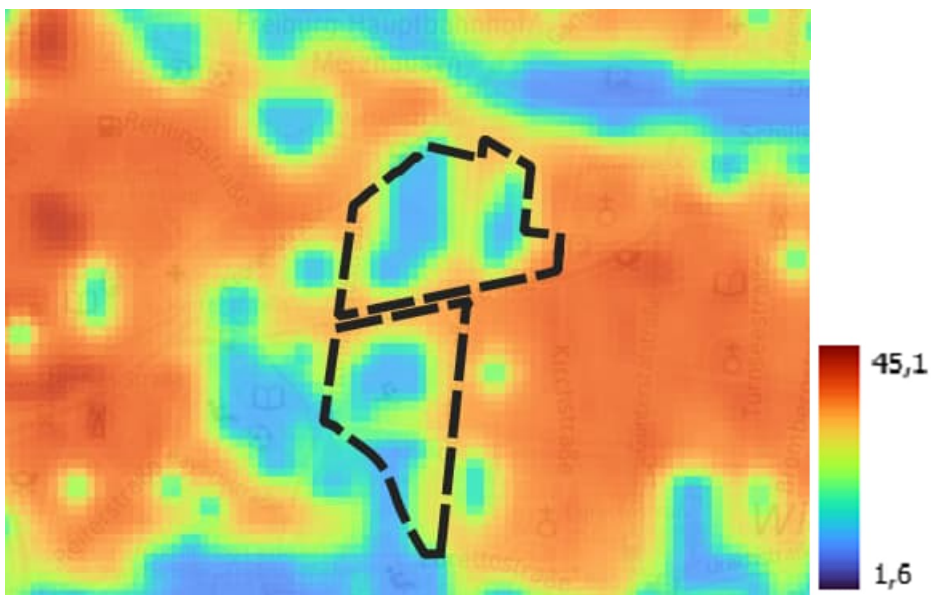


Abbildung 11: Auszug aus den Rasterergebnissen mittlere jährliche Anzahl Hitzetage in Klimaperiode 2021 bis 2050 (Stadtklimaanalyse des KLAH Hitze)

Hitzenächte: Während die nächtliche Hitzebelastung im Plangebiet aktuell noch eine mittlere Anzahl von Hitzenächten aufweist, wird erwartet, dass im Klimawandel ihre Anzahl auf hoch im Zentrum und am Rand bis sehr hoch ansteigt (s. Abbildung 12). Das Zentrum des Plangebiets bildet hier aufgrund der Bebauungs- und Grünstruktur mit

dem klimarelevanten Baumbestand in den Innenbereichen einen Widerstand gegen ein nächtliches Aufheizen, so dass die Anzahl an Hitzenächten niedriger als im Umfeld bleibt.



Abbildung 12: Auszug aus den Karten mittlere jährliche Anzahl Hitzenächte in Gegenwart und Zukunft (bis 2050) (Plangebiet: gelber Pin) (Stadtklimaanalyse des KLAK Hitze)

Das Plangebiet ist von drei Hitze-Hotspots umgeben: dem Hitze-Hotspot Nr. 8 „Mittel-Oberwiehre“ im Osten, dem Hitze-Hotspot Nr. 12 „Untervehre-Nord“ in nordwestlicher und einem kleineren Hitze-Hotspot in südwestlicher Richtung (s. Abbildung 3). Hitze-Hotspots sind dadurch charakterisiert, dass dort die Hitzebelastung auf eine hohe Bau- und Bevölkerungsdichte und auf ein Defizit an erreichbaren öffentlichen Grünflächen sowie niedriger privater Freiraumversorgung zur Hitzeentlastung trifft. Auch ist insbesondere in der Nacht der städtische Wärmeineffekt – höhere Temperaturen als im Freiland – in Hitze-Hotspots sehr hoch. Das Zentrum des Plangebiets dagegen bildet aufgrund seiner offenen Bebauungsstruktur und seiner Grünstruktur einen Ausgleich für die hochsommerliche städtische Überwärmung sowohl am Tage als auch in der Nacht und hat damit eine positive Wirkung auf die Umgebung.

Im KLAK Hitze wurde der klimarelevante Baumbestand in den Blockinnenbereichen des Plangebiets als wertvolles Element des städtischen Hitzeentlastungssystems dargestellt. Klimarelevante Baumbestände bestehen aus einer größeren Anzahl von großkronigen Bäumen auf unversiegelten Bodenflächen. Sie liefern eine hohe Verdunstungsrate, die zur Abkühlung der sie umgebenden Bebauung beiträgt. Durch das Verschatten von Flächen und Gebäuden wird deren Aufheizung und nächtliche Abstrahlung reduziert.

Das Plangebiet ist teilweise als Siedlungsbereich ohne erreichbare klimatische Entlastungsflächen charakterisiert und verfügt in diesem Zusammenhang auch über eine schlechte bis sehr schlechte Versorgung mit öffentlichen Freiräumen.

Im Klimaanpassungskonzept für das Handlungsfeld Regenwasser (KLAK Regenwasser) der Stadt Freiburg sind weitere Analysen und konzeptionelle räumliche Handlungskulissen erarbeitet worden. Der Umgriff des Bebauungsplans liegt im Schwerpunktbereich „Schwammstadt – Stadtgebiet mit besonderem Bedarf an Kühlung durch Verdunstung“ des Konzeptplans Schwammstadt aus dem „KLAK Regenwasser“. Die für eine sommerliche Hitzeentlastung im Quartier erforderliche Verdunstungskühle wird im Wesentlichen durch großkronige Baumbestände auf unversiegelten Bodenflächen erreicht. Das sind einerseits die klimarelevanten Baumbestände in den Blockinnenbereichen, als auch der Straßenbaumbestand der Goethestraße und der Schwimmbadstraße.

Die Versickerung von Niederschlag findet in den unversiegelten Böden der unbebauten Innenbereiche statt. Das Regenwasser von den Dächern der Gebäude und Befestigungen fließt in die Mischwasserkanalisation ab.

Das „KLAK Regenwasser“ schreibt ebenso wie der Maßnahmenplan des „KLAK Hitze“ dem Baum- und Grünflächenbestand eine sehr große Bedeutung zu, da diese Elemente maßgebend durch Verdunstungskühlung einen positiven Effekt auf das Lokalklima beitragen.



Abbildung 13: Auszug aus Konzeptplan Starkregenvorsorge (Klimaanpassungskonzept Regenwasser)

Der Siedlungsraum ist aufgrund seiner versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen ein Entstehungsgebiet für Starkregenabfluss und kann zu einem erhöhten Schadensrisiko am Gebäudebestand führen. Unversiegelte Freiflächen können dagegen einen temporären Retentionsraum für Starkregenabfluss bilden und zur Schadensreduzierung

beitragen. Hohe Überflutungstiefen können jedoch gefährlich werden. Dazu geben die Starkregengefahrenkarten der Stadt Freiburg Auskunft.

→ *Die Wertigkeit des Plangebiets wird hinsichtlich des Schutzguts Klima und Luft mit „hoch“ eingestuft.*

2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere inkl. biologische Vielfalt

2.4.1 Biotoptypen und Pflanzen inkl. Biodiversität

Der Biotopbestand wird im Wesentlichen geprägt durch die Wohngrundstücke mit Gärten sowie durch die Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün. In den Gärten stehen viele wertgebende Bäume, u. a. die beiden Naturdenkmale (eine Blutbuche und eine Lawsons Scheinzypresse, siehe Kap. 1.4.8). Aus dem Biodiversitätscheck der Stadt Freiburg lässt sich anhand der Bewertung des Urbanen Habitatkomplexes Nr. 090 („Mittelwiehre“), welche das Plangebiet sowie weitere Straßenzüge weiter südlich und südöstlich umfasst, für das Plangebiet eine lokale Bedeutung aufgrund der strukturreichen Gärten und Baumbestände ableiten. Besondere Strukturen sind dabei der Altbaum- und Alleebestand in relevanter Ausprägung. Die Bewertung für Teile des Baumbestands fällt als regional bedeutsam aus.

2.4.2 Tiere

Durch die großflächigen begrünten Blockinnenbereiche und insbesondere durch den Bestand einer Vielzahl an mitunter alten Bäumen weist das Plangebiet vielseitige Habitatpotenziale auf, insbesondere für Vögel und Fledermäuse. Auch Quartiere für Fledermäuse und Vögel in und an Gebäuden sind potenziell vorhanden.

Im gesamten Bereich des Urbanen Habitatkomplexes Nr. 090 („Mittelwiehre“) wurden in den letzten Jahren folgende naturschutzfachlich relevante Arten nachgewiesen (besonders oder streng geschützt und/oder gefährdete Arten): Wimperfledermaus (*Myotis emarginatus*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Großer Lindenprachtkäfer (*Scintillatrix rutilans*), Rosthaar-Bockkäfer (*Anisarthron barbipes*), Rogers Goldhaarmoos (*Oligotrichum rogeri*). Die Wahrscheinlichkeit, dass diese Arten auch im Plangebiet als nördlichstem Teil des Urbanen Habitatkomplexes vorkommen, ist demnach hoch. Zudem liegen der Unteren Naturschutzbehörde im Plangebiet Nachweise für Rogers Goldhaarmoos (*Oligotrichum rogeri*), die Gottesanbeterin (*Mantis religiosa*) und die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) vor.

→ *Die Wertigkeit des Plangebiets wird hinsichtlich des Schutzguts Pflanzen und Tiere mit „mittel“ eingestuft.*

2.5 Schutzgut Mensch

Lärm

Gemäß der Lärmkartierung der Stadt Freiburg aus dem Jahr 2022 werden im Bereich der Stadtbahnhaltestelle Mattenstrasse am nördlichen Rand des Plangebiets (straßenseitig) Werte von bis ca. 70 dB(A) tagsüber – ausgelöst durch die Stadtbahn – erreicht. Ansonsten werden ebenfalls entlang der Stadtbahnlinien in der Kronenstrasse und in

der Basler Straße straßenseitig Werte im Bereich von 64,5 bis 69,5 dB(A) tags erreicht. In den Blockinnenbereichen übersteigen die Schallimmissionen von der Straße und der Stadtbahn auf einigen Grundstücken zwischen den Bestandsgebäuden entlang der Kronenstraße und Basler Straße i.d.R. die Werte von 64,5 dB(A) tags bzw. 54,5 dB(A) nachts. Diese Werte werden hinter den rückwertigen Baufluchten in den grünen Innenhöfen nicht erreicht (s. Abbildung 14).

Im näheren Umfeld des Plangebiets finden sich keine geräuschemittierenden gewerblichen Nutzungen. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung beträgt regelmäßig 70 dB(A) am Tag. Bei einem Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) am Tag sind die Grünflächen in ihrer Erholungsfunktion nicht eingeschränkt. Der nächtliche Aufenthalt ist hier nicht relevant.

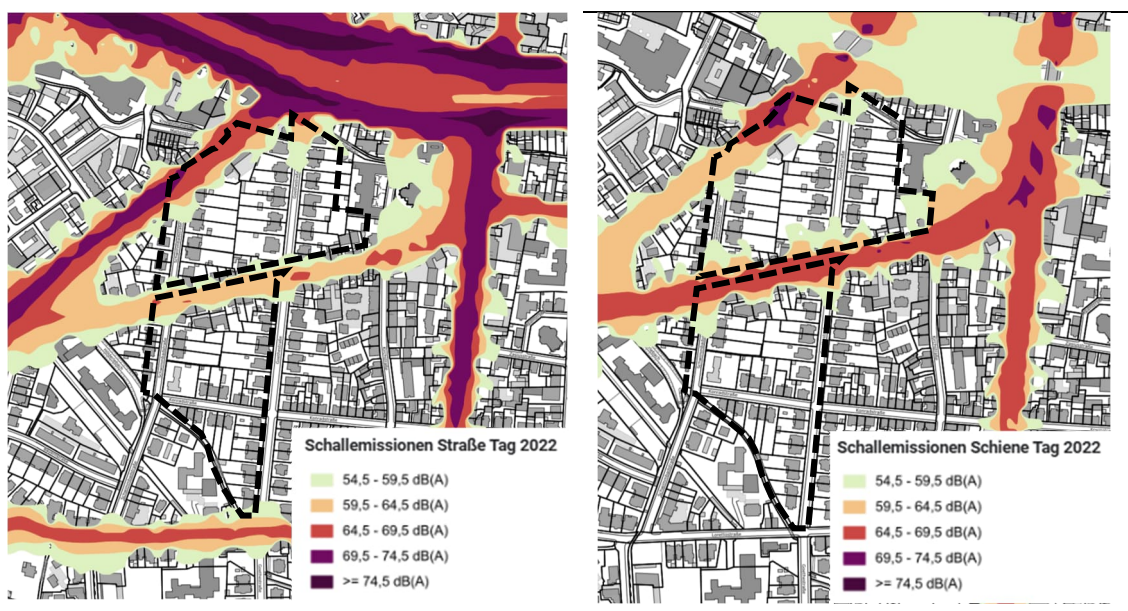


Abbildung 14: Lärmeinwirkung tags – links: Lärmeinwirkung durch Straßenverkehr, rechts: Lärmeinwirkung durch Schienenverkehr (Lärmkartierung 2022, Auszug aus FreiGIS)

Elektromagnetismus

Das Plangebiet liegt zwischen der Stadtbahnlinie 4 (Basler Straße) und 5 (Kronenstraße). Die Straßenbahnen der Freiburger Verkehrs AG (VAG) werden mit 750 Volt Gleichstrom betrieben. Damit fallen elektromagnetische Felder der Freiburger Straßenbahnen nicht unter die 26. BImSchV, die standardmäßig für die Verträglichkeit elektromagnetischer Felder herangezogen wird. Gleichrichterwerke, die die Wechselspannung aus dem allgemeinen Stromnetz in Gleichspannung umwandeln, fallen unter die 26. BImSchV. Im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Stadtbahn und Umgestaltung Kronenstraße, Werthmannstraße, Rotteck- und Friedrichring“, Plan Nr. 1-052, wird die maximale magnetische Flussdichte in einem Abstand von einem Meter vom Gebäude üblicher Gleichrichterwerke mit ca. 22 μT angegeben, bei einem Grenzwert von 100 μT . Somit ist von keiner erheblichen Vorbelastung des Plangebiets durch elektromagnetische Felder auszugehen.

Geruchs- und Staubemissionen

Für nennenswerte Geruchs- und Staubemissionen im Plangebiet gibt es keine Indizien.

→ *Die Wertigkeit des Plangebiets wird hinsichtlich des Schutzguts Mensch mit „gering“ eingestuft.*

2.6 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild und Erholungswert

Landschafts-/Ortsbild

Laut der Raumanalyse zum Landschaftsplan 2040 hat das Plangebiet aufgrund der sehr guten Ablesbarkeit des Stadtstrukturtyps „Gründerzeitvillen“ eine hohe Bedeutung für das Bewertungsmerkmal „Identifikation und Charakteristik“.

Die Straßenräume der Schwimmbad- und Goethestraße weisen einen markanten Baumbestand auf, der unter anderem auch für positive Wechselbeziehung zwischen dem Stadtraum und dem unweit südlich angrenzenden Landschaftsraum sorgt.

Erholungswert

Die Schwimmbad- und Goethestraße stellen gemäß der Raumanalyse zum Landschaftsplan 2040 erholungsrelevante Freiraumverbindungen dar.

Gemäß den Untersuchungen im Rahmen des Perspektivplans Freiburg gehört der Geltungsbereich zum Gebiet mit erheblichen Defiziten an öffentlich nutzbaren Freiraumkapazitäten. Der nördliche Teil der Bebauung des Geltungsbereichs hat zudem eine sehr geringe bis geringe Verfügbarkeit privater und/oder gemeinschaftlich nutzbarer Freiräume. Der andere Teil der Bebauung hat eine mittlere bis (sehr) hohe Verfügbarkeit über privat und / oder gemeinschaftlich nutzbare Freiräume. Diesen kommt aufgrund der eingeschränkten öffentlichen Freiraumversorgung eine hohe Bedeutung zu.

Die Wertigkeit des Plangebiets wird hinsichtlich des Schutzguts Landschafts-/Ortsbild und Erholungswert mit „hoch“ eingestuft.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Neben den auf ca. 40 Grundstücken im Plangebiet stehenden denkmalgeschützten Gebäuden (darunter zwei Gaststätten) liegt im Nordteil ein archäologisches Kulturdenkmal (gemäß § 2 DSchG) einer mittelalterlichen Siedlung. Außerdem umfasst das Plangebiet potenziell dem Denkmalschutz unterliegende Flächen und Objekte („Prüffälle archäologisches Kulturdenkmal“).

→ *Die Wertigkeit des Plangebiets wird hinsichtlich des Schutzguts Kultur- und Sachgüter mit „hoch“ eingestuft.*

3 Prognose der Auswirkungen der Planung

einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Fläche und Boden

Da der Bebauungsplan kein über das bisher bestehende Baurecht (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) hinausgehendes Baurecht ermöglicht, werden keine Beeinträchtigungen

des Schutzguts Fläche und Boden ausgelöst, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Weitere Versiegelungen bzw. weitere Bodenbeeinträchtigungen werden demgegenüber durch die Ausweisung von Baufenstern und die Festsetzung von privaten Grünflächen beschränkt. Dadurch werden auch die noch bestehenden – wenn auch geringwertigen – Bodenfunktionen der unversiegelten Flächen größtenteils erhalten.

→ *Im Vergleich zum bisherigen planungsrechtlichen Status wirkt sich der Bebauungsplan entsprechend positiv auf das Schutzgut Fläche und Boden aus.*

3.2 Schutzgut Wasser

Da der Bebauungsplan kein über das bisher bestehende Baurecht (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) hinausgehendes Baurecht ermöglicht, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser ausgelöst, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Weitere Versiegelungen werden demgegenüber durch die Ausweisung von Baufenstern und die Festsetzung von privaten Grünflächen beschränkt. Durch die bestehende Funktion natürlicher Versickerung wird dadurch auch einer weiteren Abnahme der Grundwasserneubildung sowie einer Zunahme des Starkregenabflusses auf versiegelten Flächen im Plangebiet und damit einer Verschärfung der Starkregengefährdung vorgebeugt.

Durch die Festsetzung zur Umsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Fall der Neu- oder Wiederherstellung von Stellplätzen bzw. zur Entsiegelung bestehender Stellplätze im Fall größerer Umbaumaßnahme sind positive Auswirkungen hinsichtlich der Versickerungsfunktionen zu erwarten.

→ *Im Vergleich zum bisherigen planungsrechtlichen Status wirkt sich der Bebauungsplan entsprechend positiv auf das Schutzgut Wasser aus.*

3.3 Schutzgut Klima und Luft

Da der Bebauungsplan kein über das bisher bestehende Baurecht (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) hinausgehendes Baurecht ermöglicht, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft ausgelöst, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Damit einher geht auch keine planbedingte Erhöhung von Verkehren im Plangebiet.

Die geplante Sicherung von Baum- und Grünflächenbestand im Plangebiet erfüllt mehrfache Funktionen im Sinne der Klimaanpassung im hier liegenden Schwerpunktbereich der Klimaanpassung („Stadtgebiet mit hohem Bedarf an Kühlung durch Verdunstung“). Flächen mit klimawirksamer Vegetation auf offenen Böden liefern durch die Pflanzen Schatten und Verdunstungskühle und können anstelle der Kanalisation Regenwasser aufnehmen, was zur Wasserversorgung der Pflanzen auch benötigt wird. Überschüssiges Wasser kann vor Ort versickern und kommt dem lokalen Wasserhaushalt zugute.

Durch die Beschränkung des bestehenden Baurechts wird die Nachverdichtung im Plangebiet stark eingeschränkt. Damit können die Verstärkung und die Ausbreitung der umliegenden klimatischen Hotspot-Bereiche sowohl im Plangebiet als auch in der direkten Umgebung vermindert werden. Außerdem wird das Risiko, dass im Zentrum des

Plangebiets die Anzahl der Hitzenächte im Zuge des weiteren Klimawandels auf „sehr hoch“ ansteigen wird, reduziert. Die Festsetzung privater Grünflächen gewährleisten auch den Erhalt von Hitzeentlastungsflächen. Die Sicherung der Grünflächen und Bäume sowie durch die festgesetzten Dachbegrünungen fördern die durch Pflanzen erzeugte Verdunstungskühle und damit die Abkühlung des Plangebiets in Hitzeperioden. Durch die Festsetzung zur Umsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Fall der Neu- oder Wiederherstellung von Stellplätzen bzw. zur Entsiegelung bestehender Stellplätze im Fall größerer Umbaumaßnahme sind positive Auswirkungen hinsichtlich einer Verminderung von Starkregenabflüssen zu erwarten.

→ *Im Vergleich zum bisherigen planungsrechtlichen Status wirkt sich der Bebauungsplan entsprechend positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus.*

3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere inkl. biologische Vielfalt

3.4.1 Biotoptypen und Pflanzen

Da der Bebauungsplan kein über das bisher bestehende Baurecht (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) hinausgehendes Baurecht ermöglicht, werden keine Beeinträchtigungen von Biotoptypen und geschützten Pflanzen ausgelöst, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen sowie eines Großteils des Baumbestands vermindert der Bebauungsplan wird die Inanspruchnahme von Flächen mit Bäumen und strukturreichen Gärten, die wertgebende Biotopenelemente darstellen.

3.4.2 Tiere

Da der Bebauungsplan kein über das bisher bestehende Baurecht (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) hinausgehendes Baurecht ermöglicht, werden keine Beeinträchtigungen für geschützte Tierarten ausgelöst, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

3.4.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Unabhängig von der gewählten Verfahrensart zur Aufstellung des Bebauungsplans sind die Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum besonderen Artenschutz zu berücksichtigen. Da durch den Bebauungsplan kein zusätzliches Baurecht entsteht, sondern durch die festgesetzten Baufenster und privaten Grünflächen Baurecht eingeschränkt wird, ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplans zielführend oder erforderlich (siehe auch Kapitel 1.6).

Im Plangebiet sind jedoch Habitatpotenziale vorhanden, weshalb insbesondere mit dem Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen gerechnet werden muss. Auch kann das Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht ausgeschlossen werden, ebenso wenig wie die Erfüllung von Verbotstatbeständen für diese Arten im Rahmen von Bauvorhaben. Bei konkreten Bauvorhaben in Form von Sanierungs-, Umbau-, Abriss- oder Ausbaumaßnahmen an Gebäuden, Dachstühlen und Freiflächen innerhalb des Plangebietes sowie bei der Fällung von Bäumen mit Habitatpotenzial sind Kartierungen bzw. gutachterliche Einschätzungen durch Fachexperten

notwendig. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist hierfür erforderlich. Alle Prüfungen müssen im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens durchgeführt und ein entsprechendes Gutachten eingereicht werden. Sollte ein Vorkommen von Vogel-, Fledermaus- oder anderer geschützter Tierarten festgestellt werden, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf dem Privatgrundstück zu konzipieren und umzusetzen. Diese Maßnahmen sind auf den entsprechenden Grundstücken – unter anderem durch den Erhalt eines Großteils der bestehenden Freiflächen – grundsätzlich auch möglich. Gebäudeabbruch- und Baumfällzeiten sind zu berücksichtigen.

→ *Im Vergleich zum bisherigen planungsrechtlichen Status wirkt sich der Bebauungsplan entsprechend positiv auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere inkl. biologische Vielfalt aus.*

3.5 Schutzgut Mensch

Da der Bebauungsplan kein über das bisher bestehende Baurecht (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) hinausgehendes Baurecht ermöglicht, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch ausgelöst, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Damit einher geht auch keine durch den Bebauungsplan ausgelöste Erhöhung von verkehrsbedingten Emissionen im Plangebiet.

→ *Im Vergleich zum bisherigen planungsrechtlichen Status wirkt sich der Bebauungsplan direkt weder negativ noch positiv auf das Schutzgut Mensch aus.*

3.6 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild und Erholungswert

Da der Bebauungsplan kein über das bisher bestehende Baurecht (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) hinausgehendes Baurecht ermöglicht, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschafts-/Ortsbild und Erholungswert ausgelöst, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Durch den Erhalt der privaten Grünflächen, insbesondere der Vorgärten (Private Grünflächen, „PG 1“) sowie des Baumbestands werden das wertgebende Landschafts-/Ortsbild sowie die hochwertigen erholungsrelevanten Freiraumverbindungen gesichert. Zudem werden hierdurch die aufgrund fehlender öffentlicher Freiräume als hochbedeutsam eingeschätzten privaten Freiflächen vor weiterer Überbauung geschützt.

→ *Im Vergleich zum bisherigen planungsrechtlichen Status wirkt sich der Bebauungsplan entsprechend positiv auf das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild und Erholungswert aus.*

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da der Bebauungsplan kein über das bisher bestehende Baurecht (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) hinausgehendes Baurecht ermöglicht, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und Sachgüter ausgelöst, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Insbesondere durch den Erhalt der das Straßenbild prägenden Vorgärten sowie der Festsetzung von Baulinien zum Erhalt der historischen offenen Blockrandbebauung werden denkmalwürdige städtebauliche Merkmale durch den Bebauungsplan gesichert.

→ *Im Vergleich zum bisherigen planungsrechtlichen Status wirkt sich der Bebauungsplan entsprechend positiv auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter aus.*

3.8 Wechselwirkungen

Mögliche Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern werden bei der Abhandlung der einzelnen Schutzgüter bereits beschrieben, wie etwa die positiven Wechselwirkungen zwischen Versickerung, Verdunstung und Mikroklima durch die Sicherung von Bäumen und Grünflächen. Auch beeinflussen die positiven Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima & Luft das Schutzgut Mensch im Sinne des Wohlbefindens der BewohnerInnen ebenfalls positiv. Weitere über die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Auswirkungen aufgrund von vorhabenbedingten Wirkungen sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und den Schutzzielen von Natura2000-Gebieten sind ebenso nicht ersichtlich.

3.9 Klimaanpassung und Klimaschutz

Der vorliegende Bebauungsplan trägt zum Erreichen der Klimaanpassungsziele (s. auch Kap. 0) bei. Festsetzungen zu privaten Grünflächen, dem Erhalt der Bäume, der Beschränkung der bebaubaren Flächen und der Herstellung von Flächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen im Plangebiet haben zum Ziel, dass sich das Kleinklima insbesondere durch Verdunstungskühle in den kommenden Jahren nicht weiter verschlechtert und sich das Gebiet nicht zu einem Hitze-Hotspot Bereich entwickelt bzw. diese im Zuge des Klimawandels prognostizierten negativen Entwicklungen deutlich langsamer vorstättengehen als ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben bzw. das Plangebiet (s. hierzu auch Kap. 2.3 und →) stellen die o.g. positiven Auswirkungen des Bebauungsplans gleichzeitig Vorsorgemaßnahmen dar.

3.10 Weitere Umweltbelange gemäß Anlage 1 zum BauGB

Auch hinsichtlich weiterer Umweltbelange wie Auswirkungen auf Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Weitere Belange der Umweltprüfung – wie etwa der Umgang mit Abfällen und Abwässern, Energienutzung, sonstige Emissionen oder das Risiko schwerer Unfälle oder Katastrophen – wurden angesichts der Inhalte des Bebauungsplans im Rahmen des Scopings als nicht prüfrelevant angesehen.

3.11 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan ermöglicht kein über das bisherige Planungsrecht (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) hinausgehendes Baurecht. Eingriffe in Natur und Landschaft waren zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits – und zwar in größerem Ausmaß – nach § 34 BauGB zulässig, weshalb durch den Bebauungsplan keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgelöst werden. Insbesondere durch die Verhinderung einer Ausweitung der benachbarten Hitze-Hotspots in das Plangebiet hinein und durch den Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur einer offenen Blockrandbebauung mit begrünten Blockinnenbereichen hat das Plangebiet eine besondere städtebauliche Bedeutung und erfüllt maßgebliche klimatische Funktionen

Zudem werden durch den Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 a genannten Schutzgüter, noch dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da durch den Bebauungsplan keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter über das zum Zeitpunkt der Planaufstellung zulässige Maß ausgelöst werden, sind auch keine Eingriffe im bauleitplanungsrechtlichen und naturschutzrechtlichen Sinn möglich. Entsprechend müssen auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Artenschutz

Unabhängig von der gewählten Verfahrensart zur Aufstellung des Bebauungsplans sind die Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum besonderen Artenschutz zu berücksichtigen. Da durch den Bebauungsplan kein zusätzliches Baurecht entsteht, sondern durch die festgesetzten Baufenster und privaten Grünflächen Baurecht eingeschränkt wird, ist – wie in Kapitel 1.6 aufgeführt – keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplans zielführend oder erforderlich. Es sind jedoch bei konkreten Bauvorhaben in Form von Sanierungs-, Umbau-, Abriss- oder Ausbaumaßnahmen an Gebäuden, Dachstühlen und Freiflächen innerhalb des Plangebietes sowie bei der Fällung von Bäumen mit Habitatpotenzial Kartierungen bzw. gutachterliche Einschätzungen durch Fachexperten im Rahmen der Bauantragsverfahren notwendig. Sollte ein Vorkommen von Vogel-, Fledermaus- oder anderer geschützter Tierarten festgestellt werden, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf dem Privatgrundstück zu konzipieren und umzusetzen.

Grundsätzlich ist in Bezug auf den Gehölzbestand das Roden von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen sowie das Entfernen der Vegetationsdecke in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober verboten, um Störungen, Verletzungen und Tötungen von Tierindividuen und damit die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden. Die Vorschriften des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind entsprechend zu beachten.

5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB). Da der Bebauungsplan bestehende Baurechte einschränkt und damit die durch die Planung ermöglichten Eingriffe einen geringeren Umfang einnehmen als die zuvor zulässigen Eingriffe, ist auch für den vorliegenden Bebauungsplan kein Ausgleich erforderlich. Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde aus diesen Gründen entsprechend verzichtet.

6 Alternativenprüfung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

In der Begründung zum Bebauungsplan werden der Planungsanlass und die Ziele bereits eingehend erläutert. Bei Verzicht auf die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass – wie in den benachbarten Quartieren und vereinzelt auch im Plangebiet – weitere Bauanträge u. a. für „zweite-Reihe-Bebauungen“ gestellt werden, die – ohne die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans – genehmigt werden müssten, wenn sie ansonsten den Vorgaben des §34 BauGB entsprechend. Damit einhergehen würden zunehmende Versiegelungen und Gehölzfällungen insbesondere in den Blockinnenbereichen des Plangebiets. Dies würde neben negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschafts-/Ortsbild und Erholung insbesondere auch größere Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft nach sich ziehen. Diese Folgen und die Bedeutung des Plangebiets zur Klimaanpassung – auch für umliegende Quartiere – werden eingehend in Kap. 2.3 und → aufgeführt. Vor allem eine durch den Klimawandel zusätzlich verstärkte – Ausbreitung der naheliegenden Hitze-Hotspots und damit auch eine starke Verminderung der Wohnqualität innerhalb des Plangebiets wäre demnach bei der Null-Variante zu prognostizieren.

7 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umwelt- und planungsrelevanten Daten traten nicht auf.

8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Ziel der Überwachung von Umweltauswirkungen im Rahmen von Bebauungsplänen ist grundsätzlich die Prüfung, ob bei Umsetzung des Bebauungsplans erhebliche Umweltauswirkungen auftreten, die bei den Prognosen im Zuge der Umweltprüfung nicht bzw. nicht in entsprechender negativer Ausprägung ermittelt worden sind.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen jedoch keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für einen charakteristischen Teil der Gründerzeitviertel des Stadtteils Wiehre wird der Bebauungsplan „Unterwiehre-Nord“, Plan-Nr. 4-093, aufgestellt. Das Gebiet hat entsprechend eine besondere städtebauliche Bedeutung und erfüllt darüber hinaus maßgebliche positive klimatische Funktionen. Ziel der Planung ist insbesondere die Sicherung der offenen Blockrandbebauung mit begrünten Blockinnenhöfen und Vorgartenzonen sowie der prägnanten Baumreihen im Straßenraum, um noch bestehende positive klimatische Auswirkungen dieser Grünelemente auf das Plangebiet selbst und die nähere Umgebung zu sichern. Dies soll durch Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und privaten Grünflächen sowie durch die Festsetzung von Baufenstern, die geringere Ausmaße als die aktuell zulässigen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten gemäß § 34 BauGB haben, erreicht werden. Der Bebauungsplan ermöglicht kein über das bisherige Planungsrecht (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) hinausgehendes Baurecht, sondern schränkt dieses ein. Deshalb werden keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter der Umweltprüfung durch den Plan ausgelöst. Insbesondere durch die Verhinderung einer Ausweitung der benachbarten Hitze-Hotspots in das Plangebiet hinein und durch den Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur einer offenen Blockrandbebauung mit begrünten Blockinnenbereichen sind im Vergleich zum bisherigen planungsrechtlichen Status für die meisten Schutzgüter positive Auswirkungen durch den Bebauungsplan im Vergleich „Nullfallszenario“ zu erwarten. Somit sind weder Vermeidungs-, noch Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen im engeren Sinne erforderlich, ebenso wie Monitoringmaßnahmen.

10 Quellenverzeichnis

STADT FREIBURG I. BR. (2006a): Flächennutzungsplan 2020 – Begründung mit Umweltbericht (Stand: Dezember 2006)

STADT FREIBURG I. BR. (2006b): Landschaftsplan 2020 der Stadt Freiburg im Breisgau (Stand: Mai 2006)

STADT FREIBURG I. BR. (2011): Anforderungsprofil für die Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung der Stadt Freiburg im Breisgau. - Stadtplanungsamt Freiburg

STADT FREIBURG I. BR. (2018): Perspektivplan 2030 (Drucksache G-17/040)

STADT FREIBURG I. BR. (2019): Klimaanpassungskonzept für das Handlungsfeld Hitze (Drucksache G-19/014)

STADT FREIBURG I. BR. (2021): Klimaanpassungskonzept für das Handlungskonzept Regenwasser (Drucksache G-24/058)

STADT FREIBURG I. BR. (2022): Raumanalyse zum Landschaftsplan 2040 (Drucksache G-22/192)

WALD + CORBE CONSULTING GMBH (2018): Hydraulische Untersuchung für den Bohrerbach vom gepl. HRB Bohrertal bis zum Dietenbachpark – Wirksamkeitsnachweise der geplanten HRB Bohrertal und HRB Breitmatte. Im Auftrag der Stadt Freiburg im Breisgau

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Unterwiehre-Nord",
Plan-Nr. 4-93

Entscheidungsvorschläge zu den während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
(Offenlage vom 13.10.2025 bis zum 14.11.2025)

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

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

A Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

A.1	Einwendung/Stellungnahme	Entscheidungsvorschlag
A.1.1	badenovaNETZE (Schreiben vom 28.10.2025) Im Verfahrensgebiet befinden sich Netze und Anlagen der Erdgas-, Strom- und Wasserversorgung mit den zugehörigen Hausanschlüssen der badenovaNETZE GmbH. Die Lage dieser Versorgungsanlagen ist bei der Durchführung von Planungen und Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Der sichere Betrieb der Versorgungsanlagen darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Bei der Festlegung von neuen Baumstandorten sind die Sicherheitsabstände zu den unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß DVGW Regelwerk GW 125, bzw. des wortgleichen Merkblatts „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau einzuhalten.	Zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange meldeten auf das durch die Verwaltung versendete Beteiligungsschreiben keine Einwände:

A.2	Polizeipräsidium Freiburg – Führungs- und Einsatzstab (Schreiben vom 20.10.2025)
A.3	IHK Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 23.10.2025)
A.4	Verband Region Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 24.10.2025)

Von der Verwaltung angeschriebene Behörden und Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme eingereicht haben, werden an dieser Stelle nicht aufgeführt.

B Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Einwendung/Stellungnahme

Entscheidungsvorschlag

B.1	Privatperson – Nr. 1001 (Schreiben vom 10.11.2025)	
B.1.1	<p>1. Verfahren</p> <p>Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB liegen ersichtlich nicht vor. Ein vereinfachtes Verfahren ist (u.a.) nur zulässig, wenn in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab <i>nicht wesentlich verändert wird</i>(...).</p> <p>Wie die Bebauungsplanbegründung selbst erkennt bestehen aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung in 2. Reihe (z.B. auf dem Grundstück Kronenstr. 21) auch auf weiteren Grundstücken in näherer Umgebung Baurechte in 2. Reihe, so insbesondere auch auf dem Grundstück Kronenstr. 19. Diese sollen durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf <i>aufgehoben werden</i>.</p> <p>Vgl. etwa Bebauungsplanentwurf – Begründung, S. 27 f.: „In den jeweiligen Blockinnenbereichen bestand bislang ein Baurecht nach § 34 BauGB für eine Bebauung in zweiter Reihe. Zukünftig ist eine entsprechende Bebauung nicht mehr zulässig, um die offenen und begrünten Blockinnenbereiche zu sichern.“</p> <p>Für das Grundstück Kronenstr. 19 unserer Mandantin ist zu diesem Zwecke im rückwärtigen Grundstücksbereich die Festsetzung einer privaten Grünfläche und einer Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze vorgesehen.</p> <p>Der Bebauungsplan soll hierdurch den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Merkmale „Maß der Nutzung“ und „überbaubare Grundstücksfläche“ in wesentlicher Weise verändern, nämlich bislang bestehende Bebauungs-</p>	<p>Die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt, als dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans von einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB auf das sog. Regelverfahren (§ 2 Abs. 1 BauGB) umgestellt wurde. Daher wurde der Entwurf des Bebauungsplans, einschließlich der Überarbeitung der Begründung und eines Umweltberichts, durch den Gemeinderat am 03.02.2026 zur Offenlage beschlossen (Drucksache G-26/020).</p> <p>Der Verzicht auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB stellt hingegen keinen Verfahrensfehler dar, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen würde. Daher wurde die frühzeitige Beteiligung nicht durchgeführt.</p>

möglichkeiten in 2. Reihe *entziehen*.

So hat das OVG Münster in einem vergleichbaren Fall, in dem eine bislang nach § 34 BauGB zulässige Bebauung durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche künftig unzulässig würde, zur Nichtanwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ausgeführt:

„Die Aufstellung des Plans betraf ein Gebiet nach § 34 BauGB und führte zu einer Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs (...).
(...)

Ferner führt der Plan - insbesondere im südlichen Teil des Gebiets - zu *einer Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabs*. Dies ergibt sich schon aus den entsprechenden Ausführungen in der Planbegründung (vgl. Seite 1) und der Begründung des Aufstellungs- und Offenlagebeschlusses, wie die Antragstellerin näher dargelegt hat. *Eine bis dahin mögliche Bebauung der südlichen Grünfläche wird durch den Plan generell ausgeschlossen*.

Diese Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs ist *auch wesentlich*.

Soweit der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung abzuleitende Zulässigkeitsmaßstab für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 2. Variante BauGB nicht wesentlich verändert werden darf, heißt dies, dass es nicht wie für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB auf ein Einfügen ankommt, vielmehr kann der Zulässigkeitsmaßstab durchaus überschritten werden. Was eine wesentliche Überschreitung des Zulässigkeitsmaßstabs ist, lässt sich, wie bei den Grundzügen der Planung, nur anhand des Einzelfalls konkretisieren. Maßgeblich ist letztlich, ob die

Überschreitung des Zulässigkeitsrahmens *Verschiebungen des durch die vorhandenen baulichen Nutzungen geprägten bodenrechtlichen Interessengeflechts auslösen würde*. Da in einem Gebiet, dessen Nutzung bislang durch die Planersatzregelung des § 34 Abs. 1 BauGB gesteuert wurde, nicht an die Grundzüge einer Planung, sondern nur an den durch die vorhandene Bebauung geprägten Nutzungsrahmen angeknüpft werden kann, ist auf diesen zur Bestimmung der Geringfügigkeit bzw. Unwesentlichkeit der durch die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren herbeizuführenden Veränderungen abzustellen. (...)

Gemessen daran unterliegt es *keinem Zweifel*, dass hier von einer wesentlichen Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs auszugehen war. Durch die Festsetzung der Grünfläche im südlichen Plangebiet wurde *die bis dahin gegebene grundsätzliche Bebaubarkeit eines erheblichen Teils der überplanten Fläche ausgeschlossen.*“, vgl. OVG Münster, Urt. v. 27.01.2016 – 7 D 130/14, juris Rn. 31 ff. (Hervorhebungen durch den Unterzeichner).

Da die Anwendung des § 13 BauGB vorliegend ausscheidet leidet das Verfahren an mehreren Verfahrensfehlern, die mindestens mit Blick auf den fehlenden Umweltbericht i.S.d. § 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auch beachtlich sind und zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen werden:

- Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB hat nicht stattgefunden.
- Eine Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt und ein Umweltbericht i.S.d. § 2a BauGB nicht erstellt.

	<p>- In der Bekanntmachung über die Durchführung der Veröffentlichung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde nicht darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.</p> <p>Die bislang fehlende frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist daher nachzuholen; nach Erstellung von Umweltprüfung und Umweltbericht ist sodann die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu wiederholen.</p>	
B.1.2	<p>2. Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>a) Ausschluss bestehender Baurechte auf dem Grundstück Kronenstr. 19</p> <p>Mit Nachdruck wendet sich unsere Mandantin gegen die Festsetzung einer privaten Grünfläche und einer Fläche (nur) für Nebenanlagen und Stellplätze im rückwärtigen Bereich ihres Grundstücks Kronenstr. 19. Erklärtes Ziel der Stadt ist es, durch diese Festsetzungen eine Bebauung in 2. Reihe mit einem Wohngebäude künftig auszuschließen.</p> <p>Wie die Stadt zutreffend erkannt hat besteht nach § 34 BauGB ein Baurecht unserer Mandantin, wonach sie auf der betroffenen Fläche ein (Wohn-)gebäude in 2. Reihe errichten darf, so wie dies auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Kronenstr. 21 erfolgt ist.</p> <p>Die geplante Festsetzung führt somit zu einem <i>Entzug bestehender Baurechte</i>. In ihrer Wirkung kommt die Festsetzung für die Eigentümerin einer Teil-Enteignung gleich. Für die Reduzierung oder gar den Ausschluss bestehender Baurechte, die unter den Schutz von Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG fallen, bedarf es damit entsprechend gewichtiger öffentlicher Belange. Je stärker der Eingriff in bestehende Baurechte ist, umso größer muss das Gewicht der den Eingriff rechtfertigenden</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde seit der Offenlage im Oktober – November 2025 überarbeitet. Die Grundstücke der Kronenstraße 19 und 21 liegen nun nicht mehr im Umgriff des Plangebiets. Es wurde eine erneute Abwägung getroffen. Die Flächenausdehnung der privaten Grünfläche im Geviert Kronenstraße / Schwimmbadstraße / Basler Straße und ihrer damit verbundenen klimatischen Funktion samt Baumbestand im Blockinnenbereich wurde gegen die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes in zweiter Reihe abgewogen. In der Abwägung überwiegt der Schutz der Eigentumsrechte durch eine Bebauung in zweiter Reihe – gerade hinsichtlich des in diesem Gebiet kürzlich neu entstandenen Baurechts in zweiter Reihe – und damit auch der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. In dem Geviert Kronenstraße / Schwimmbadstraße / Basler Straße richtet sich die Bebaubarkeit daher auch zukünftig weiterhin nach § 34 BauGB. Die Grundstücke wurden aus dem Planumgriff herausgenommen.</p>

	<p>öffentlichen Belange sein. Das BVerfG führt in einem Beschluss aus dem Jahr 2002 aus:</p> <p>„Nicht mit Art. 14 Abs. 1 GG vereinbar ist auch die Annahme des Verwaltungsgerichtshofs, es komme auf die unter Beweis gestellte Tatsache, dass das Hausgrundstück insgesamt dem Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 BauGB zuzurechnen sei, nicht an. Besteht (nämlich) ein Recht zur Bebauung, <i>kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu</i>, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Beim Erlass eines Bebauungsplans müssen daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. <i>Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann.</i>“ BVerfG, Stattgebender Kammerbeschl. v. 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01, juris Rn. 18 (Hervorhebungen durch den Unterzeichner)</p> <p>Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, <i>dass vorrangig geprüft werden muss, ob und wie das Planungsziel unter weitergehender Schonung des privaten Grundbesitzes erreichbar wäre</i>. Auch gewisse Abstriche an der Erreichung des städtebaulichen Ziels sind in diesem Rahmen zu prüfen und abzuwägen.</p> <p>Näher dazu BVerfG, a.a.O., Rn. 17.</p> <p>Vorliegend wäre somit zunächst zu prüfen, inwieweit sich eine nach § 34 BauGB zulässige Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen überhaupt <i>konkret</i> auf die Hitzebelastung des Plangebiets und</p>	<p>Die klimatischen Auswirkungen auch der begrünten Blockinnenbereiche im Plangebiet wurden im gesamtstädtischen Klimaanpassungskonzept Hitze (KLAK-Hitze), das der planerischen Abwägung als städtebauliches Entwicklungskonzept zu Grunde liegt, umfassend untersucht und bewertet. Die zusammenhängenden Grünflächen inklusive des klimarelevanten Baumbestandes sind ein bioklimatisches Hitzeentlastungssystem, das zu sichern ist. Die begrünten Blockinnenbereiche tragen dazu bei, die weitere Ausbreitung der umliegenden Hitze-hotspots zu verhindern und hat positive klimatische Effekte nicht nur für das Gebiet selbst, sondern auch für die westlich des Plangebiets gelegenen Stadtteile. Allein</p>
--	--	--

<p>umliegender Flächen auswirken würde. Weiter wäre zu prüfen, inwiefern sich solche Auswirkungen durch geeignete Festsetzungen abmildern ließen, etwa durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zum zulässigen „Versiegelungsgrad“, oder durch Festsetzungen zu klimaschonender Bebauung, etwa durch Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung, einer Fassadenbegrünung, Vorgaben, die eine Wasserretention und Verdunstung ermöglichen usw.</p> <p>Die Auswirkungen einer solchen klimaschonenden Bebauung wäre dann der nun festgesetzten „Nullvariante“ (Ausschluss jeglicher Bebauung auf den privaten Grünflächen und lediglich Zulassung von offenen Stellplätzen und Nebenanlagen) gegenüberzustellen.</p> <p>All dies gehört zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials, will die Gemeinde bestehende Baurechte aufheben. Die Stadt ist dem bislang nicht nachgekommen. In der vorliegenden Form weist der Bebauungsplanentwurf ein eklatantes Abwägungsdefizit auf, was zu seiner Unwirksamkeit führen wird.</p> <p>Nur geringfügige positive Auswirkungen auf das lokale Klima sind jedenfalls nicht geeignet, massive „Eingriffe“ in das bestehende Baurecht unserer Mandantin zu rechtfertigen. Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz ist zu wahren.</p> <p>Keine „Kompensation“ stellt im Übrigen die Tatsache dar, dass im Bebauungsplanentwurf das Baufenster für das Gebäude in „1. Reihe“ etwas größer als das Bestandsgebäude gezogen wurde, um Anbauten zu ermöglichen. Zum einen besteht auch für einen etwaigen Anbau an das straßenseitige Bestandsgebäude bereits Baurecht nach § 34 BauGB („Vorbild“ ist auch insoweit das Gebäude Kronenstr. 21). Zum anderen ist die Realisierbarkeit eines solchen Anbaus ohnehin höchst fraglich, weil das Gebäude</p>	<p>Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Versiegelung, der Dachbegrünung etc. wirken nur punktuell und können nicht annähernd einen vergleichbar positiven Effekt auf das lokale Klima entfalten (siehe hierzu Begründung Ziffer 3.3.2 und 5.2.).</p> <p>Aufgrund der Anpassung des Planumgriffs zur erneuten Offenlage liegt das angesprochene Grundstück nicht mehr im Planumgriff. Die Bebaubarkeit richtet sich dort somit auch weiterhin nach § 34 BauGB.</p>
---	---

	<p>Kronenstr. 19 unter Denkmalschutz steht und jeder erweiternde Anbau um Balkone oder einen Aufzug zu einer erheblichen Veränderung der äußeren Gestalt des Gebäudes führen würde.</p>	
B.1.3	<p>b) Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze</p> <p>Soweit nach Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen Nebenanlagen und „offene“ Stellplätze (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO) nur innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche zulässig sind, gelten vorstehende Erwägungen entsprechend. Nach § 34 BauGB wäre die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen grundsätzlich auf dem gesamten Grundstück zulässig. Dies gilt auch für Carports und Garagen, die durch den Bebauungsplan generell ausgeschlossen werden sollte. Hiergegen wendet sich unsere Mandantin ebenso wie gegen die Festsetzung der privaten Grünfläche (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) auf dem Grundstück Kronenstr. 19.</p> <p>Soweit es unter Ziff. 2.1 heißt, überdachte Nebenanlagen seien nur bis zu einer Höhe von max. 2,50 m über der bestehenden Geländeoberkante zulässig, so widerspricht diese Festsetzung dem aus Art. 20 Abs. 3 GG abzuleitenden Bestimmtheitsgebot. Gerade auf dem Grundstück unserer Mandantin Kronenstr. 19 wurde die Geländeoberkante in jüngerer Zeit verändert, weil der rückwärtige Bereich des Grundstücks als Baustelleneinrichtungsfläche für die Bebauung des Grundstücks Kronenstr. 21 herangezogen und nach Beendigung der Bauarbeiten neu hergestellt wurde. Es bleibt unklar, welche Geländeoberkante für die Höhenermittlung herangezogen werden soll und ob eine weitere Geländemodifikation im Zuge der Herstellung von überdachten Nebenanlagen zulässig wäre oder nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme zu den Carports und Garagen wird berücksichtigt. Garagen und Carports sind nunmehr zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).</p> <p>Die Stellungnahme zur Höhenfestsetzung von Nebenanlagen wurde ebenfalls berücksichtigt. Nebenanlagen unterliegen keiner Höhenbegrenzung mehr.</p>

B.1.4	<p>c) Fehlerhafte Festsetzung der privaten Grünfläche</p> <p>Die Festsetzung der privaten Grünfläche (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ist zudem rechtstechnisch fehlerhaft. Soweit es unter Ziff. 5.1 heißt</p> <p>„Die privaten Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen (...)“,</p> <p>so begründet dies eine Handlungsverpflichtung. Hierfür fehlt es hingegen an dem erforderlichen bodenrechtlichen Bezug, da nach § 9 Abs. 1 BauGB Festsetzungen generell nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden können.</p>	<p>Die Festsetzungen zu den privaten Grünflächen PG1 und PG2 beruhen auf den gesamtstädtisch-strategischen Klimaanpassungskonzepten Hitze und Regenwasser. Diese zeigen Handlungskulissen für Maßnahmen zur Klimaanpassung auf. Die Formulierung der textlichen Festsetzung wurde angepasst.</p>
B.1.5	<p>3. Hinweise</p> <p>In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird unter Ziff. 7 sehr pauschal ausgeführt, dass im Plangebiet „diverse“ Anlagen unter Denkmalschutz stünden und dass jegliche bauliche Änderung an den Gebäuden oder Veränderung an deren Grünflächen und Vorgärten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfe.</p> <p>Ob auch die Grünflächen und Vorgärten der im Gebiet vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude ihrerseits dem Denkmalschutz unterliegen erscheint höchst zweifelhaft, insbesondere auch mit Blick auf das Grundstück Kronenstr. 19 unserer Mandantin. Solche Hinweise stiften bei den Eigentümern Verwirrung und widersprechen dem Hinweiszweck. Es ist daher zu präzisieren, auf welche Grundstücke dies zutrifft.</p> <p>Zudem ist hinlänglich bekannt, dass im Plangebiet Bodendenkmäler angetroffen werden könnten. Dem Landesamt für Denkmalpflege liegen hierzu detaillierte Erkenntnisse vor. Im Bebauungsplan sollten die konkret betroffenen Grundstücke gekennzeichnet werden.</p>	<p>Unter Hinweise Ziff. 7 in den textlichen Festsetzungen wurden die Adressen der Anlagen ergänzt, die unter Denkmalschutz stehen. Die Bodendenkmäler wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ergänzt.</p>

B.1.6	<p>4. Örtliche Bauvorschriften</p> <p>Die in der „Satzung“ enthaltenen örtlichen Bauvorschriften, insbesondere soweit sie Vorgaben zur Fassadengestaltung und zur Nutzung der unbebauten Flächen enthalten treffen (vgl. § 2 Nr. 1 und Nr. 4 der Satzung), sind unwirksam. Denn nach § 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, S. 2 LBO sind Anforderungen an die äußere Gestalt baulicher Anlagen sowie an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke nur zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.</p>	<p>Die örtlichen Bauvorschriften werden unter Punkt 3. Einfriedungen um folgenden Satz ergänzt: „Die Nutzung erneuerbarer Energien – insbesondere die Errichtung von Solarzäunen – ist uneingeschränkt zulässig.“. Damit ist § 74 Abs. 1 S. 2 LBO nicht einschlägig.</p>
B.1.7	<p>5. Fazit</p> <p>Nach alledem ist der Bebauungsplan grundlegend zu überarbeiten. Sollte die Stadt den Bebauungsplan gemäß dem vorliegenden Entwurf beschließen behält sich unsere Mandantin vor, den Bebauungsplan in der Normenkontrolle überprüfen zu lassen.</p>	
B.2	<p>Privatperson – Nr. 1001 (Schreiben vom 11.11.2025)</p>	
B.2.1	<p>Meine Stellungnahme habe ich als pdf-Datei hochgeladen Sie wendet sich insbesondere gegen das Verbot von Carports auch außerhalb der geschützten Grünzonen. Außerdem bitte ich um eine Korrektur des eingzeichneten Vorgartens in der Goethestraße XX. <i>Abbildung eingefügt: Kartenausschnitt</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
B.2.2	<p>Ich bin Eigentümer des im Bereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücks Goethestraße XX (Flurstücke XXXX und XXXX). Es handelt sich dabei um mein Elternhaus, das mir sehr am Herzen liegt, auch wenn ich seit vielen Jahren nicht mehr darin wohne und es nach dem Tod meiner Mutter XXXX und einer Teilsanierung nunmehr vollständig vermietet ist (mit einem Büro im EG, einer Wohnung für eine</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Garagen und Carports sind nunmehr zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Nebenanlagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen ebenfalls zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Die Dächer der Nebenanlagen sind nach der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 zu begrünen.</p>

große Familie im 1. OG sowie sechs Studentenzimmern im DG).

Seit vielen Jahren beobachte ich mit Sorge, wie die rückwärtigen Gartenflächen mit dem alten Baumbestand immer mehr dezimiert bzw. denaturiert werden - mit negativen Auswirkungen nicht nur für Klima und Luftqualität, sondern auch für das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Villen aus der Gründerzeit. Es fing an mit Grenzmauern und Schwimmbädern, die mit dem alten Baumbestand kaum verträglich waren, und ging weiter mit der maximalen Verdichtung der Hinterhausbebauung von der Basler Straße aus, wo - an die Stelle kleinerer Hinterhäuser und Werkstätten mit meist begrünten Rückwänden -architektonisch völlig unangepasste Neubauten mit Luxuswohnungen traten, die nun den Blick auf die denkmalgeschützten Häuser versperren. Zu einem absoluten Tabubruch kam es dann mit der Neubebauung ehemaliger Gärten in zweiter Reihe unter Beseitigung des alten Baumbestandes, was letztlich zu der politischen Entscheidung des Gemeinderats geführt hat, diesen Bebauungsplan aufzustellen - aber leider erst nach Erteilung zweier bestandskräftiger Baugenehmigungen.

Im Grunde begrüße und unterstütze ich daher die Zielrichtungen des neuen Bebauungsplans, auch wenn die jetzt vorgestellte Fassung nach meiner Meinung einige wichtige Aspekte außer Acht lässt.

Bei der Lektüre des Entwurfs habe ich den Eindruck, dass das jahrelange Versäumnis, etwas zur Erhaltung der Grünzonen zu tun, jetzt dadurch ausgeglichen werden soll, dass besonders strenge Einschränkungen für diejenigen Grundstücke (und deren Eigentümer und Mieter) eingeführt werden, die nicht von der permissiven Auslegung des Baurechts in der Vergangenheit profitiert haben. Das verstärkt leider die schon entstandene Ungleichbehandlung zwischen denjenigen Eigentümern, die nun Grünflächen im Allgemeininteresse erhalten müssen aber kaum nützen dürfen (und darauf noch erhöhte Grundsteuern zahlen müssen), und denjenigen, deren in zweiter Reihe

	<p>errichteten Neubauten jetzt von der garantierten Grünzone ringsherum profitieren, ohne irgendwelchen neuen Auflagen zu unterliegen.</p> <p>Das Mindeste wäre doch, dass auf denjenigen Grundstücken, die von den Verdichtungsmöglichkeiten der Vergangenheit keinen Gebrauch gemacht haben, zumindest noch moderne Nebenanlagen außerhalb der geschützten Grünflächen errichtet werden dürfen.</p> <p>Was die Goethestraße XX betrifft, so steht im Hof seit den 60er-Jahren eine (genehmigte) Eternitgarage mit einem seitlichen Vordach, wobei letzteres seit den 70er-Jahren als Überdachung für einen Stellplatz genutzt wird. Außerdem gibt es im Hof noch drei weitere Stellplätze im Freien, die mit Waschbetonsteinen befestigt sind, wobei das Abwasser in die Kanalisation geleitet wird. Dies alles ist nicht schön, nicht umweltfreundlich und auch nicht mehr zeitgemäß, so dass ich vorhatte, und Mietern auch schon versprochen hatte, die Garage abzureißen und an deren Stelle einen modernen, begrünten Carport für 4 Stellplätze mit Ladestation und Fahrradraum zu errichten, wobei das Dach in den Garten entwässert werden könnte. Auch wenn der Carport außerhalb der geschützten Grünfläche (PG 2) errichtet werden würde, und obwohl die derzeitige Situation, die Bestandsschutz genießt, den Zielen des Bebauungsplans viel weniger entspricht, wäre die Errichtung eines solchen Carports nach den Festlegungen des Bebauungsplans in seiner jetzigen Fassung nicht mehr möglich. Die Argumente gegen eine solche Einschränkung habe ich in der <u>Anlage</u> zu diesem Schreiben zusammengefasst. Nach meiner Auffassung handelt es sich dabei um eine <u>unverhältnismäßige Einschränkung, die mit den Zielen des Bebauungsplans nicht zu rechtfertigen ist.</u></p>	
B.2.3	<p>Außerdem möchte ich noch auf ein Detail hinweisen, das im Plan offenbar übersehen wurde. Das Treppenhaus und damit auch der historische und bis heute benutzte Eingang für die Goethestraße XX liegt an der südlichen Hausflanke, während auf der Nordseite die Zufahrt zu Hof, Garage, Hintereingang und Garten ist. Deshalb ist der Vorgarten auf beiden Seiten unterbrochen und besteht nur in Verlängerung des Gebäudes. Im Plan ist</p>	<p>Die privaten Grünflächen PG1 sind im Bebauungsplan an den Stellen unterbrochen, an denen eine Zufahrt zu bestehenden Garagen oder Stellplätzen vorhanden ist oder potentiell errichtet werden könnte. Die privaten Grünflächen PG1 können nach der textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 durch Zuwegungen unterbrochen werden, sofern diese einen untergeordneten Umfang einnehmen. Dies ist der Fall in der Goethestraße xx, daher bedarf es an dieser</p>

	dagegen eine Vorgarten-Grünfläche (PG 1) auf der Südseite bis zur Grundstücksgrenze eingezeichnet; einen derartigen Vorgarten hat es nie gegeben (das breite Eingangstor geht fast bis zur Grundstücksgrenze) und eine Grünfläche wie im Plan eingezeichnet wäre auch mit der Nutzung des Gebäudes unvereinbar. Insofern wäre ich für eine Korrektur dankbar.	Stelle keiner Änderung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans.
B.2.4	Ich möchte Sie bitten, bei der Überarbeitung des Entwurfs die obigen Einwendungen zu berücksichtigen und insbesondere in den textlichen Festsetzungen die Ziff. 2 so zu formulieren, dass Carports zulässig sind, sofern sie gem. Ziff. 3 begründet werden.	Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen

Von der Verwaltung angeschriebene öffentliche Institutionen und Organisationen, die keine Stellungnahme eingereicht haben, werden an dieser Stelle nicht aufgeführt.

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Unterwiehre-Nord",
Plan-Nr. 4-93

Entscheidungsvorschläge zu den während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
(erneute Offenlage vom 17.02.2026 bis 18.03.2026)

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

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

A Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Einwendung/Stellungnahme

Entscheidungsvorschlag

A.1	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 16.03.2026)	
A.1.1	<p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u></p> <p>Der Bereich des Bebauungsplans umfasst die Goethestraße und Teile der Basler Straße, Konradstraße und Schwimmbadstraße, die in hohem Maße von historischer Bebauung geprägt sind. Es handelt sich überwiegend um denkmalgeschützte Gebäudesubstanz, die mit den umgebenden Grünflächen und Einfriedungen gemäß §2 DSchG geschützt sind.</p> <p>Im Planungsgebiet liegt somit eine Vielzahl von Kulturdenkmalen (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Basler Straße 15 • Basler Straße 17, Goethestraße 21, 23 • Basler Straße 32, 34, 36 • Basler Straße 38 • Basler Straße 40 • Basler Straße 42, Schwimmbadstraße 18 • Goethestraße 3 • Goethestraße 4 • Goethestraße 5, 7 • Goethestraße 6, 8 • Goethestraße 9, 11 • Goethestraße 10, 12 • Goethestraße 13, 15 • Goethestraße 14, 16 • Goethestraße 27, 19 • Goethestraße 18 • Goethestraße 20 • Goethestraße 28, 30 • Goethestraße 32 • Goethestraße 34 • Goethestraße 36 • Goethestraße 38, 40 • Goethestraße 42, 44 • Goethestraße 50, 52 • Konradstraße 25, 27, 29 • Konradstraße 28, 30 • Konradstraße 32, 34, 36 • Schwimmbadstraße 2, 4 	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler) wurden nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Denkmallistennummern wurden in den Hinweisen und in der Begründung durch Adressen ersetzt. Die weiteren Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege wurden unter den Hinweisen ergänzt.</p>

<ul style="list-style-type: none">• Schwimmbadstraße 6, 8• Schwimmbadstraße 10, 12• Schwimmbadstraße 14, 16• Schwimmbadstraße 20,22, 24• Schwimmbadstraße 26 <p>Wir bitten Sie, diese im Plan entsprechend zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB; siehe folgende Karte).</p> <p>In den textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan sind Denkmallistennummern statt Adressen der denkmalgeschützten Gebäude angegeben. Da es sich dabei um eine stadtinterne Liste handelt, wäre eine Auflistung der Adressen aus unserer Sicht sinnvoller, um eine Zuordnung zu verdeutlichen.</p> <p>Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.</p> <p><i>[Die an dieser Stelle der Stellungnahme eingefügte Visualisierung ist hier nicht mit abgedruckt.]</i></p> <p>Wir begrüßen den angestrebten Schutz der Grünflächen, bei denen es sich größtenteils auch um denkmalgeschützte Grünflächen handelt. Insbesondere der angestrebte Erhalt der Vorgartenzonen und die Freihaltung dieser Bereiche von Nebenanlagen wird sich positiv auf das straßenseitige Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude bzw. Straßenzüge auswirken.</p> <p>Die Ausweisung der in den hinteren Zonen liegenden Flächen für die Bebauung mit Nebenanlagen halten wir für angemessen und denkmalverträglich.</p>	
---	--

Archäologische Denkmalpflege

Im Planungsgebiet liegt zum Teil folgendes Kulturdenkmal (archäologische Kulturdenkmale) gemäß § 2 DSchG:

- „Kloster Adelhausen“, Nr.50, ADAB-Id 104888387

[Die an dieser Stelle der Stellungnahme eingefügte Visualisierung ist hier nicht mit abgedruckt.]

An der Erhaltung von Kulturdenkmälern besteht ein öffentliches Interesse. Im Falle baulicher Maßnahmen im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals mit erforderlichen Bodeneingriffen, die zur Zerstörung des Kulturdenkmals führen werden, gilt Folgendes: In solchen Fällen ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 S. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Die Rettungsgrabung erfolgt durch ein privates Grabungsunternehmen, das vom Veranlasser auf eigene Kosten beauftragt wird. Für die Maßnahme gelten die Grabungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg sowie der Genehmigungsvorbehalt gem. § 21 DSchG (Nachforschungsgenehmigung).

Die Rettungsgrabung ist vor Beginn aller baulichen Erdarbeiten im Bereich des vorgesehenen Baufensters sowie aller von Leitungsbau, Rückbau oder sonstigen Bodeneingriffen betroffenen Arealen erforderlich.

Die Termine der Baumaßnahmen sind mit dem Grabungsunternehmen frühzeitig im Vorfeld abzustimmen. Für die Rettungsgrabung ist ein ausreichend großes Zeitfenster freizuhalten. Um für das Bauvorhaben Planungssicherheit herzustellen, empfehlen wir dem Bauherrn den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für

	Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart. Darin werden die Rahmenbedingungen und Einzelheiten zur Durchführung der Rettungsgrabung festgelegt und die Kostentragung geregelt. Wir regen an, auch diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.	
--	---	--

Keine Anregungen

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange meldeten auf das durch die Verwaltung versendete Beteiligungsschreiben keine Einwände:

A.2	GasLINE GmbH (Schreiben vom 17.02.2026)
A.3	IHK Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 18.02.2026)
A.4	Verband Region Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 20.02.2026)
A.5	badenovaNetze (Schreiben vom 26.02.2026)
A.6	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht (Schreiben vom 10.03.2026)

Von der Verwaltung angeschriebene Behörden und Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme eingereicht haben, werden an dieser Stelle nicht aufgeführt.

B Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Einwendung/Stellungnahme

Entscheidungsvorschlag

B.1	Privatperson – ID-Nr. 1 (Schreiben vom 23.03.2026)	
B.1.1	<p>Ausgangspunkt für uns war die erhebliche Erhöhung der Grundsteuer – diese hatte sich im Rahmen der Grundsteuer-Reform verzehnfacht. Eine durchaus behutsame Bebauung großer Gartenflächen in der Unterwiehre Nord würde möglicherweise zur Reduzierung der Grundsteuer führen – Bebauen ist derzeit aber wegen des städtischen Bauverbotes nicht möglich. Wir halten allerdings die Argumente der verantwortlicher Klimaschützer für gut begründet, auf weitere dichte Bebauung zu verzichten.</p> <p>Unsere Frage: Müssen wir in absehbarer Zeit mit einer Abschaffung/Änderung des derzeit gültigen städtischen Satzungsbeschlusses (Ortsgesetzes) rechnen, so dass der Innenraum der betroffenen Grundstücke in der Wiehre zukünftig doch bebaut werden kann oder bleibt es wie bisher beim derzeitigen Bauverbot in diesen Flächen. Wir vertreten den Standpunkt, dass bei dem derzeitigen Bebauungsentwurf sowohl die klimatischen und wohnungspolitischen Ziele gleichzeitig berücksichtigt werden sollten.</p>	<p>Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft. Daher werden künftige Bauvorhaben nach dessen Festsetzungen geprüft. Eine Überbaubarkeit der vom Bebauungsplan umfassten Grundstücke, die über die Festsetzungen hinausgeht, ist dann ausgeschlossen. Der Innenraum der grünen Blockinnenbereiche wurde zum Teil als private Grünfläche (PG2) festgesetzt, hier wird künftig keine Überbaubarkeit möglich sein.</p> <p>Bauleitpläne haben nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern, u.a. unter ausdrücklicher Berücksichtigung des Belangs der Klimaanpassung. Der Bebauungsplan „Unterwiehre Nord“ verfolgt das Ziel, eine Ausweitung der angrenzenden Hot Spot Gebiete in das Plangebiet zu verhindern. Dieses wird von insgesamt drei Hitze Hot Spots umgrenzt. Vor diesem Hintergrund sind die noch intakten, unversiegelten und nicht überbauten grünen Blockinnenbereiche im Plangebiet als besonders schützenswert einzustufen. Die Bereiche weisen große zusammenhängende Grünflächen im Blockinnenbereich samt einem klimarelevanten Baumbestand auf. Die Bäume fungieren als Kaltlufttrittsteine und leisten mit den Grünflächen einen positiven Beitrag zum Lokalklima, indem sie nachts für Verdunstungskühlung sorgen. Aus Gründen der Klimaanpassung ist daher im Plangebiet der Erhalt und die Funktionssicherung dieser Grünflächen samt Baumbestand gegenüber zusätzlicher baulicher Nachverdichtung vorrangig zu behandeln. Daher überwiegen aus städtischer Sicht im Rahmen des Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 7 BauGB) die gesamtgesellschaftlich gewichtigen Klimaanpassungsbelange gegenüber privaten Einzelinteressen, wie etwa der weitergehenden Nachverdichtung. Folglich treten auch die wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Freiburg in diesem Plangebiet zurück.</p>

		<p>Auf die Bebauung eines Grundstücks kommt es bei der Höhe der Grundsteuer B nicht an. Denn die Bewertung für die Grundsteuer B ergibt sich ausschließlich aus dem Bodenwert. Dafür werden im Wesentlichen zwei Faktoren herangezogen: die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Beide Werte werden miteinander multipliziert und ergeben den sogenannten Grundsteuerwert. Daher beeinflusst der Bebauungsplan „Unterwiehre Nord“ nicht die Höhe der Grundsteuer B für die im Plangebiet liegenden Grundstücke.</p>
--	--	--

Keine Anregungen

Von der Verwaltung angeschriebene öffentliche Institutionen und Organisationen, die keine Stellungnahme eingereicht haben, werden an dieser Stelle nicht aufgeführt.