BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	14.05.2025

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften 3. Änderung „Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg“, Plan-Nr. 6-125c (St. Georgen) – Beschleunigtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

a) Beschluss über die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BaUStA	21.05.2025	X		X	
2. GR	03.06.2025	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 Umweltbeitrag (Anlage 7)

Beschlussantrag:

1. **Der Gemeinderat beschließt über die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften 3. Änderung „Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg“, Plan-Nr. 6-125c, während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den Entscheidungsvorschlägen in der Anlage 8 der Drucksache G-25/090.**

2. **Der Gemeinderat beschließt die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften 3. Änderung „Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg“, Plan-Nr. 6-125c, gemäß der Anlage 2, die Planzeichnung gemäß der Anlage 3, die Vorhabenplanung einschließlich des Freiflächengestaltungsplans gemäß den Anlagen 4 und 5 und die textlichen Festsetzungen gemäß der Anlage 6 sowie die Begründung mit Umweltbeitrag gemäß der Anlage 7 der Drucksache G-25/090.**

Anlagen:
1. Lage des Plangebiets
2. Satzung
3. Planzeichnung
4. Vorhabenplanung
5. Freiflächengestaltungsplan
6. Textliche Festsetzungen
7. Begründung mit Umweltbeitrag
8. Entscheidungsvorschläge zu den in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlage) eingegangenen Stellungnahmen

1. Ausgangslage und bisheriges Verfahren

Im Jahr 2018 wurde die Nutzung des Gebäudes Basler Landstraße 16 als Baufachmarkt aufgegeben. Die ursprüngliche Plankonzeption für die Revitalisierung des Standortes sah vor, das Erdgeschoss für eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zu halten. Lediglich die Obergeschosse des Bestandsgebäudes sollten für neue Wohngeschosse abgetragen werden. Während der Projektentwicklung stellte sich jedoch heraus, dass dies aus statischen Gründen nicht umsetzbar ist. Daher ist nunmehr vorgesehen, das Bestandsgebäude abzureißen und durch einen sechsgeschossigen Neubau zu ersetzen. Das Erdgeschoss soll gewerblich genutzt werden. Darauf aufbauend sind fünf Wohngeschosse mit Wohnungen in unterschiedlichen Größen angeordnet. Die Wohnungen orientieren sich um einen großzügigen Innenhof herum. Der Wohnungsmix beinhaltet 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen, so dass hier ein Wohnungsangebot für verschiedene Generationen geschaffen wird.

Im Bebauungsplan „Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg“, Plan-Nr. 6-125, ist für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK) ausgewiesen, in dem die geplante Wohnnutzung nicht zulässig wäre. Für die Umsetzung des Vorhabens fasste der Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss daher am 23.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3. Änderung „Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg“ (Drucksache BaUStA-20/012).

Das Vorhaben wurde in Sitzungen des Gestaltungsbeirats am 04.02.2021, 22.07.2021 und 05.10.2023 öffentlich beraten. Die Anregungen des Gremiums betrafen u. a.:

- die Adressbildung für das studentische und seniorengerechte Wohnen,
- die Lage der Nutzungen im Erdgeschoss,
- die Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten in der Erdgeschosszone und im Innenhof,
- die barrierefreie Erreichbarkeit,
- die Dimensionierung der Freitreppe sowie
- die Durchwegung von der Parkgarage zum Vorhaben.

Die Anregungen des Gestaltungsbeirats wurden in der Vorhabenplanung geprüft und umgesetzt.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 12.12.2023 die Offenlage des Bebauungsplans beschlossen (Drucksache G-23/209).

Nach Durchführung der Offenlage wurde von der Vorhabenträgerin eine Bauvoranfrage gestellt. Da die Einwendungen aus der Offenlage keine Änderung des Bebauungsplans erforderte, konnte die Planreife erteilt werden und die Bauvoranfrage positiv beschieden werden. Der Bauantrag wurde im Dezember 2024 gestellt. Die Baugenehmigung wurde im März 2025 erteilt.

2. Ergebnis der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Zeitraum vom 22.01.2024 bis zum 23.02.2024 sind sieben Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit betrafen u. a.:

- die Gebäudehöhe,
- die Anzahl der Wohneinheiten,
- die soziale Dichte sowie
- die Belichtung im neuen Wohnquartier.

Einzelheiten der Stellungnahmen sowie die Entscheidungsvorschläge sind der Anlage 8 zu entnehmen.

3. Änderungen gegenüber dem Offenlageentwurf

Die Vorhabenplanung wurde gegenüber dem Entwurf zur Offenlage hinsichtlich der Wohnungen in den Eckereichen überarbeitet. Hier wurde auf die Anregungen aus der Öffentlichkeit reagiert und die Wohnungen über die Ecke geführt.

In der Begründung des Bebauungsplans (Anlage 7) wurde u. a. das Kapitel 4.4. eingefügt, in dem die Ergebnisse der Verschattungsstudie dargestellt sind, die die Vorhabenträgerin aufgrund der während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen zur Belichtung der Wohnungen im Plangebiet beauftragt hat.

In der Studie wurde die Belichtungssituation der zum Innenhof gelegenen Wohnungen untersucht, insbesondere der Wohnungen, die eine Belichtung aus nordöstlicher Richtung erhalten. Dies betrifft insgesamt vier von ca. 170 Wohnungen, die sich zwischen dem 2. und 5. Obergeschoss befinden. Untersucht wurde die Frage, ob für die genannten vier Wohnungen eine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtungssituation zu erwarten ist. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) zur Besonnung und Verschattung für das gesamte Vorhaben eingehalten ist.

Gemäß der DIN 5034-1 zu „Tageslicht in Innenräumen“ werden die Empfehlungen zur Besonnung an den Stichtagen 17. Januar, 21. März und 23. September nicht eingehalten. Aufgrund der Kubatur und der Stellung des Vorhabens im Plangebiets aus Lärmschutzgründen sowie aufgrund des Bedarfs u.a. auch an kleinen Wohnungen im Plangebiet, wird eine Abweichung von der Empfehlung in Kauf genommen, da an anderen Stichtagen die Empfehlungen eingehalten sind und es sich insgesamt um eine geringe Anzahl von Wohnungen handelt.

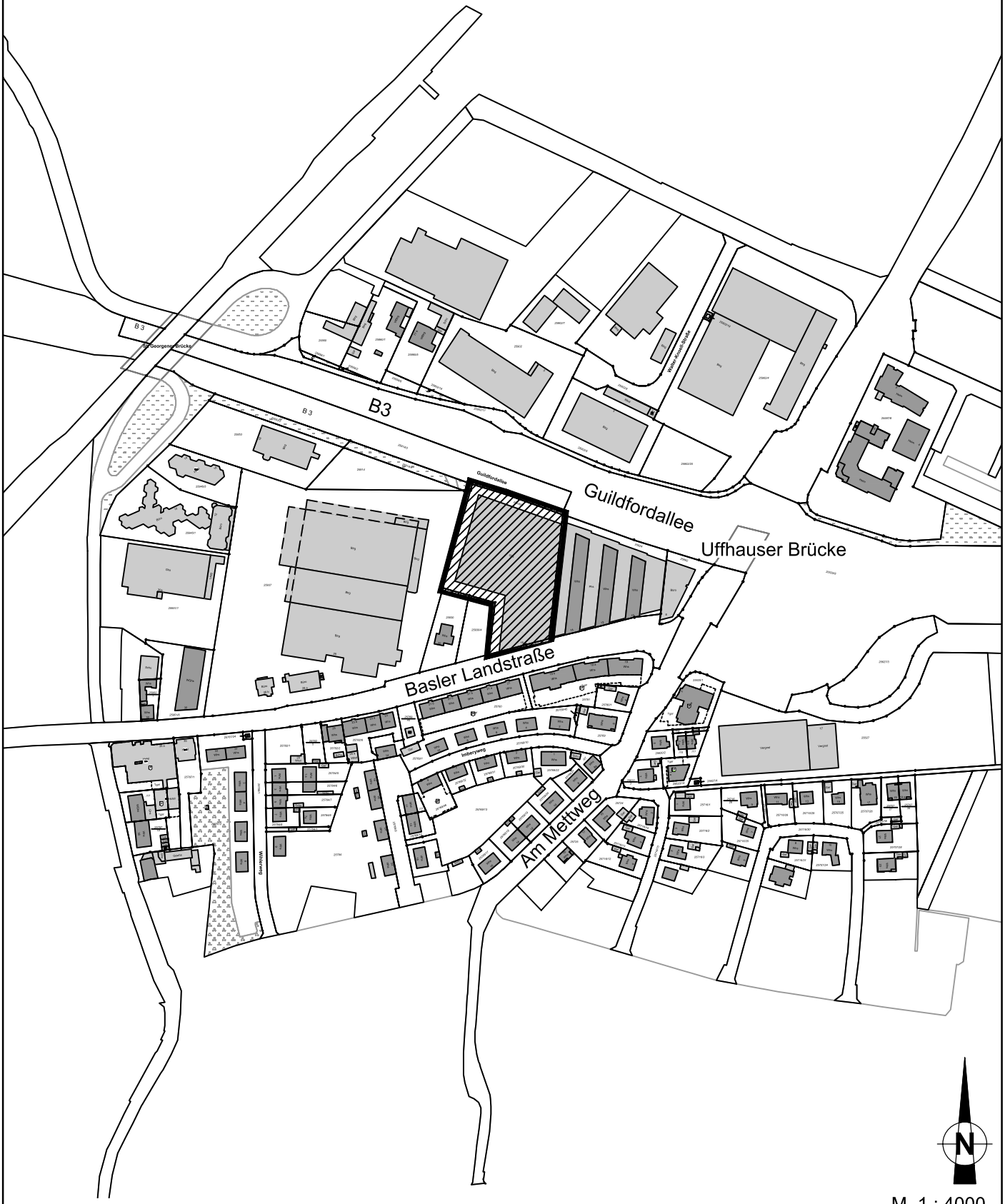
4. Ausblick

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Für Rückfragen steht Frau Holland, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4155, zur Verfügung.

- Bürgermeisteramt -

Anlage 1 zur DRUCKSACHE G-25/090
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften 3. Änderung "Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg", Plan-Nr. 6-125c
Lage des Plangebiets



M. 1 : 4000

Genehmigungsvermerk:
© Stadt Freiburg. i. Br., Vermessungsamt

0 100 200 300 400 m

S A T Z U N G
der Stadt Freiburg i. Br.
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften 3. Änderung „Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg“, Plan-Nr. 6-125c

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 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98), des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 20. November 2023 (GBl. S. 422) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am (*Datum des Satzungsbeschlusses*) folgende Satzung beschlossen.

§ 1
Bebauungsplan und Geltungsbereich

Für den Bereich

der Flst.Nr. 25930/3 begrenzt

- im Norden durch die B3,
- im Osten durch die Gebäude Basler Landstraße 10 – 14, Flst.Nr. 25924,
- im Süden durch die Basler Landstraße,
- im Westen durch den Baustoffhandel auf dem Grundstück Basler Landstraße 28, Flst.Nr. 25937,

im Stadtteil St. Georgen

wird ein verbindlicher Bauleitplan nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB bestehend aus

1. der Planzeichnung vom (*Datum des Satzungsbeschlusses*)
2. den textlichen Festsetzungen vom (*Datum des Satzungsbeschlusses*)
3. des Vorhabenplans vom 03.12.2024 einschließlich des Freiflächengestaltungsplans vom 16.10.2023

   Bezeichnung
   Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften 3. Änderung „Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg“,
   Plan-Nr. 6-125c,

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 (LBO) für das in § 1 bezeichnete Gebiet folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

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

   1.1. Die zulässige Dachform ist der Planzeichnung zu entnehmen.

   1.2. Bei Solarnutzung sind blendfreie Materialien zu verwenden.

2. Fassadengestaltung

   Die Fassadenflächen sind mit hellen Farbtönen zu gestalten.

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

   3.1. Werbeanlagen sind nur als Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.

   3.2. Werbelogos, Werbetafeln sowie Werbeschriftzüge an den Gebäuden sind mit einer Höhe von max. 80 cm bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses (OG) zulässig. Ihre Länge darf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Eine Hinterleuchtung der Werbeanlagen ist nicht zulässig.

   3.3. Außerhalb der Baugrenzen ist im Geltungsbereich nur eine Werbeanlage (Stele) als Hinweiswerbung (Firmenname / Emblem) zulässig. Sie darf eine Höhe von 3,75 m und eine Größe von 3 m² nicht überschreiten.

   3.4. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer, Displays oder Ähnliches. Akustische Werbung ist ebenso unzulässig.

4. Einfriedung
   (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

   4.1. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m ausschließlich als offene Einfriedungen (d.h. licht- und luftdurchlässig wie beispielsweise Metallgitterzäune) zulässig.

   4.2. Eine Einfriedung zur öffentlichen Fläche an der Basler Landstraße ist unzulässig.

5. Standorte für Fahrradabstellplätze

5.1. Abstellplätze für Fahrräder, die den Wohnungen zugeordnet sind, sind in abschließbaren Räumen, die über Rampen stufenlos zu erreichen sind, herzustellen.

5.2. Pro angefangene 30 m² Wohnfläche ist mindestens ein Abstellplatz für Fahrräder herzustellen. Die Mindestmaße eines Fahrradabstellplatzes betragen 2,00 m x 0,50 m zuzüglich der erforderlichen Fahrgassen und Rangierflächen

Erläuterung: Das bedeutet für Wohnungen:
≤ 30m² mindestens 1 Fahrradabstellplatz
> 30m² - 60m² mindestens 2 Fahrradabstellplätze
> 60m² - 90m² mindestens 3 Fahrradabstellplätze
> 90m² - 120m² mindestens 4 Fahrradabstellplätze usw.

5.3. Je angefangene 30 Fahrradabstellplätze ist zusätzlich 1 Platz für einen Fahrradanhänger bzw. ein Sonder- oder Lastenfahrrad vorzusehen. Die Mindestmaße eines solchen Abstellplatzes betragen 2,60 m x 1,00 m zuzüglich der erforderlichen Fahrgassen und Rangierflächen.

5.4. Zusätzlich sind Fahrradabstellplätze für Besucher*innen zu errichten.

5.5. Alle Stellplätze müssen mit fest verankerten Einstell- oder Anlehnvorrichtungen ausgestattet sein, die es ermöglichen, den Fahrradrahmen anzuschließen. Reine Vorderradhalter sind unzulässig.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in § 2 genannten Vorschriften zuwiderhandelt.

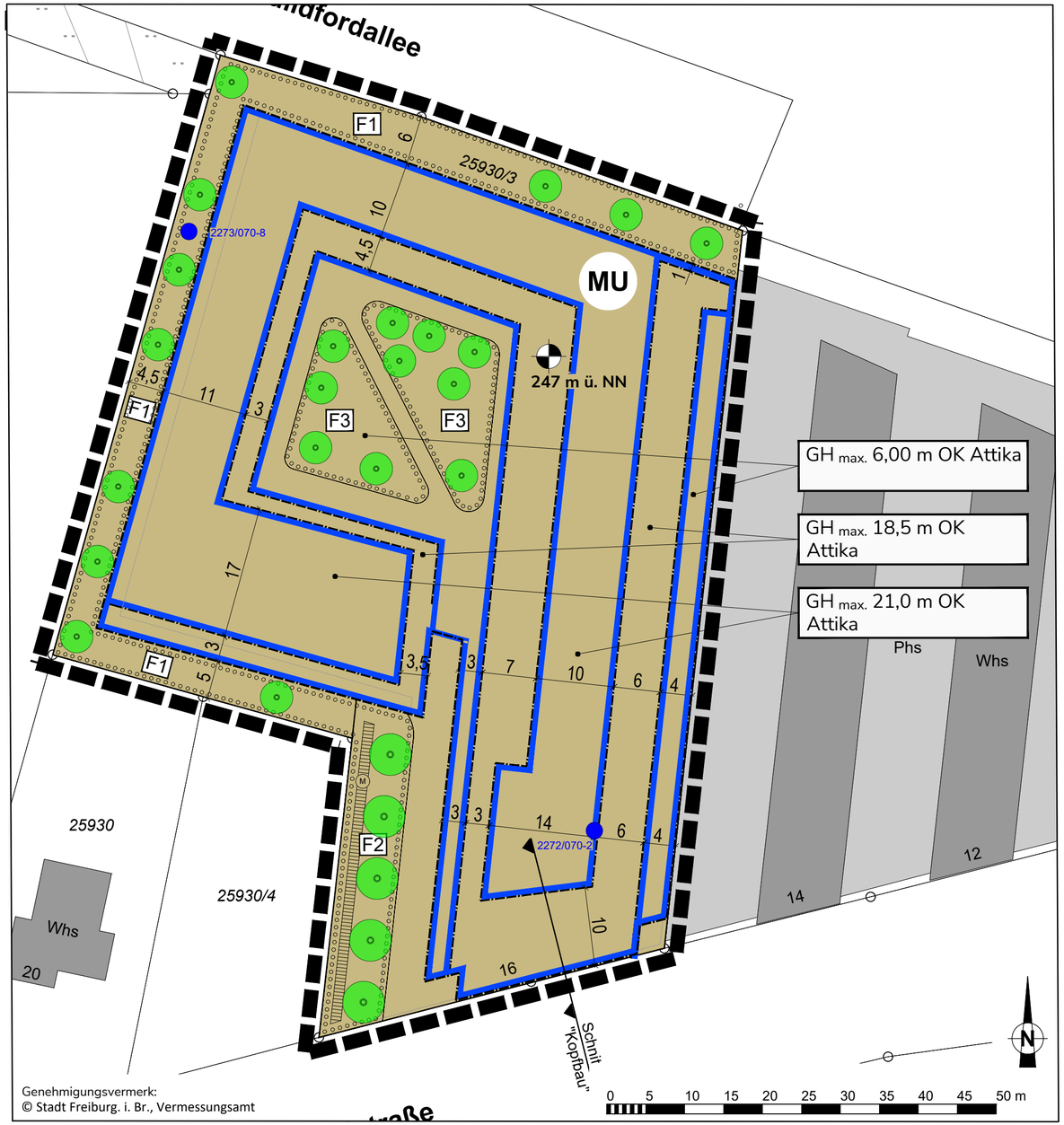
(2) Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 LBO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und 2 Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Freiburg i.Br., (*Datum*)
Martin W. W. Horn
Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen vom 03.06.2025
Satzung mit örtlichen Bauvorschriften vom .....



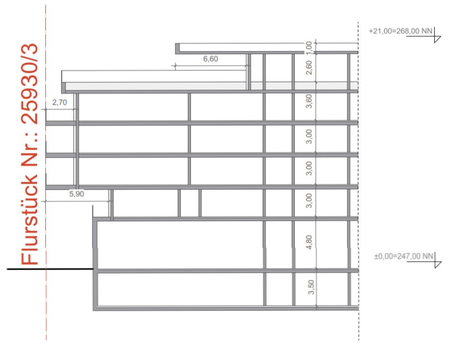
Genehmigungsvermerk:
© Stadt Freiburg. i. Br., Vermessungsamt

Zeichenerklärung:

- **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
- MU — **urbanes Gebiet**
- GH — **Höhe baulicher Anlagen**
  maximale Gebäudehöhe in Meter
- **Baugrenze**
  § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1,3 BauNVO
- M — **Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
  § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- **Anpflanzen von Bäumen**
  § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- F3 — **Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Versickerungsflächen**
  § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 247 m ü. NN — **Höhenbezugspunkt in Meter ü. NN**

Schnitt B-B "Kopfbau"

Gebäudevor- und Rücksprünge entsprechend Schnitt-darstellung der Vorhaben- und Erschließungsplanung:



Verfahrensablauf

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

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans am 23.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 09.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 12.10.2020 bis 13.11.2020
Bürgerinformation am 05.02.2024

Beschluss zur Offenlage am 12.12.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage am 20.01.2024
Offenlage vom 22.01.2024 bis 23.02.2024

Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Freiburg am 03.06.2025

Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB

und Inkrafttreten am .....

Stadtplanungsamt

Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster (Stand Juli 2021) hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb der markierten Fläche (Plangebiet) wird bestätigt.

Bearbeitet von: I. Holland
Gezeichnet von: .....

Jerusalem
Leiter Stadtplanungsamt

Bürgermeisteramt (Dez. I)

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

Freiburg i. Br., den .....

Martin W. W. Horn
Oberbürgermeister

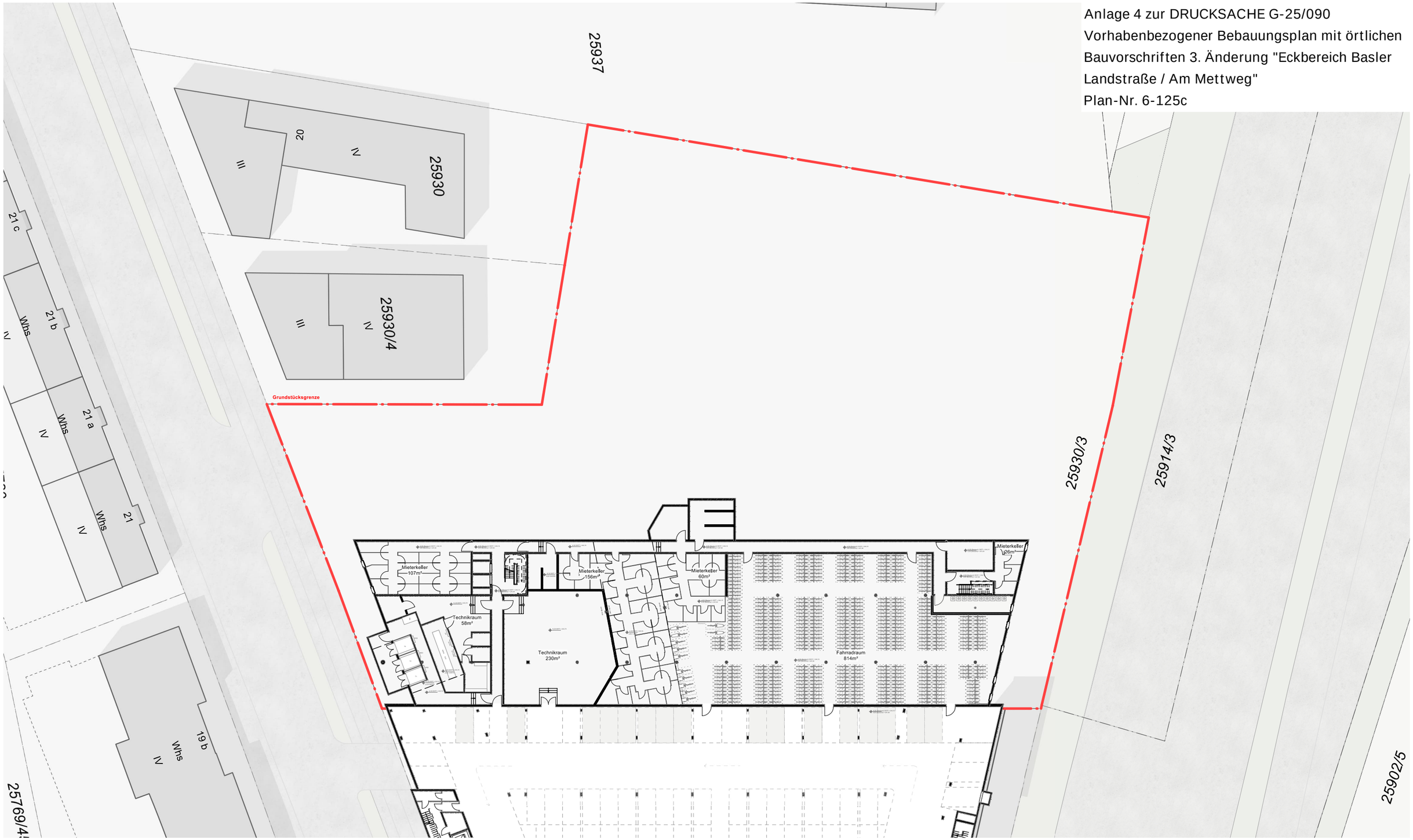
Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften 3. Änderung „Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg“

(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Plandatum:	Stadtteil:	Maßstab:	Plan-Nr.:
03.06.2025	St. Georgen	1:500	6-125c

Anlage 4 zur DRUCKSACHE G-25/090
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften 3. Änderung "Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg"
Plan-Nr. 6-125c



„Freiburg - Basler Landstraße Nr.16“
UG (Flächenangaben sind Circaangaben)
M 1:500
03 12 2024

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

WWA

„Freiburg - Basler Landstraße Nr.16“
EG (Flächenangaben sind Circaangaben)
M 1:500
03 12 2024

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

WWA

„Freiburg - Basler Landstraße Nr.16“
1.OG (Flächenangaben sind Circaangaben)
M 1:500
03 12 2024

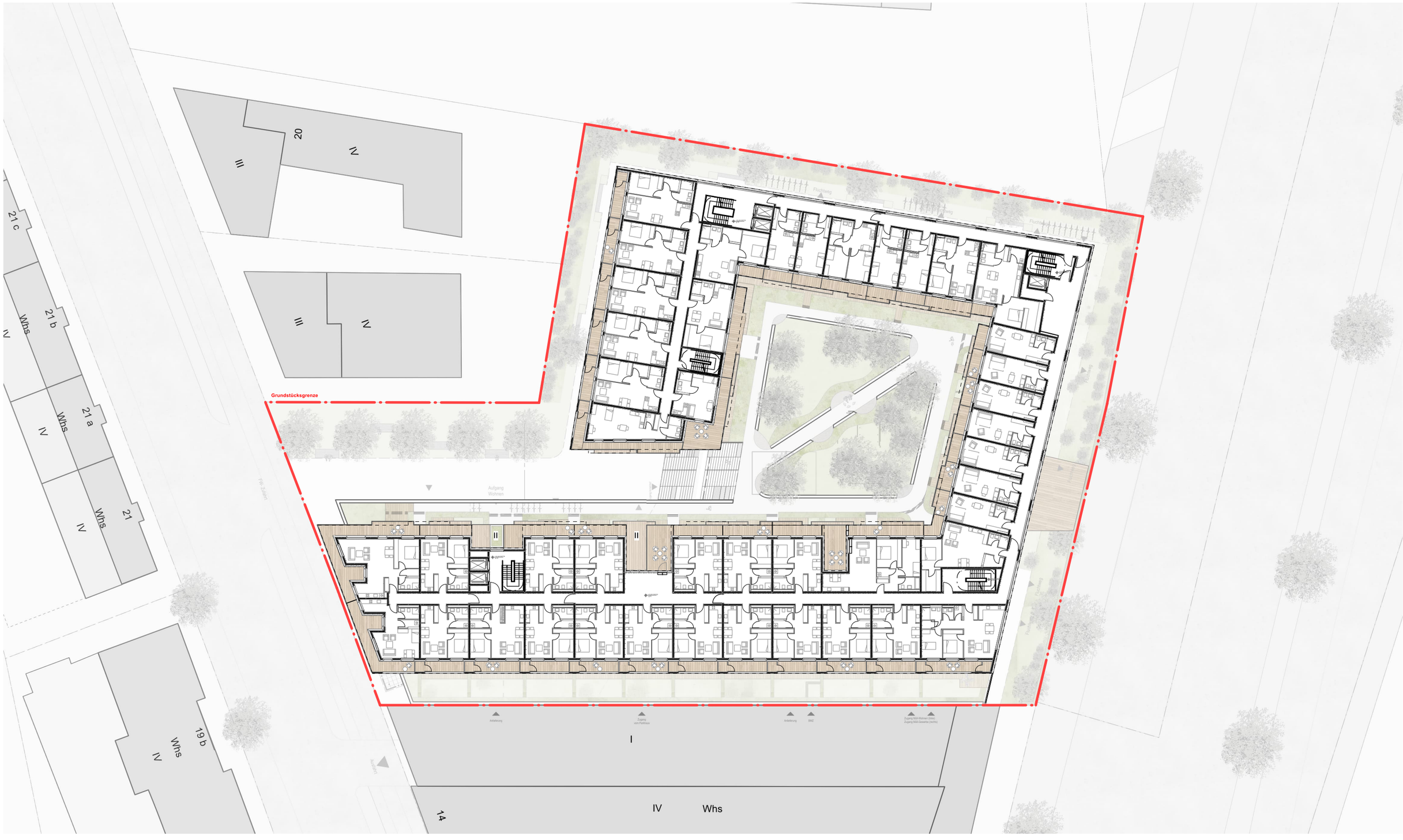
WWA

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

„Freiburg - Basler Landstraße Nr.16“
2.OG (Flächenangaben sind Circaangaben)
M 1:500
03 12 2024

WWA

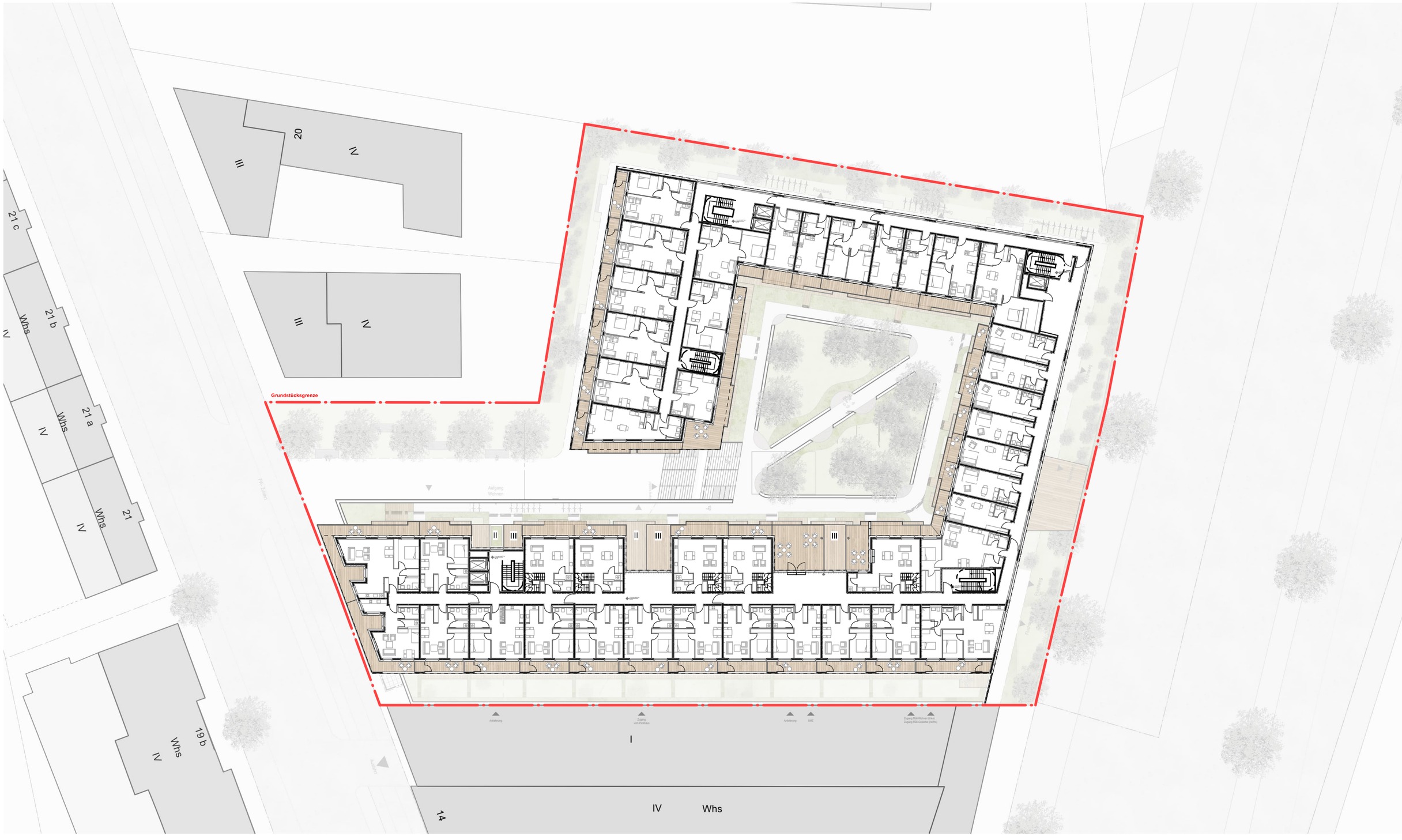
WWA Architekten Wöhr Heugenhauser Johansen
PartmbB Agnesstraße 20 80798 München
office@wwa-architekten.de Telefon 089 248881-0



„Freiburg - Basler Landstraße Nr.16“
3.OG (Flächenangaben sind Circaangaben)
M 1:500
03 12 2024

WWA

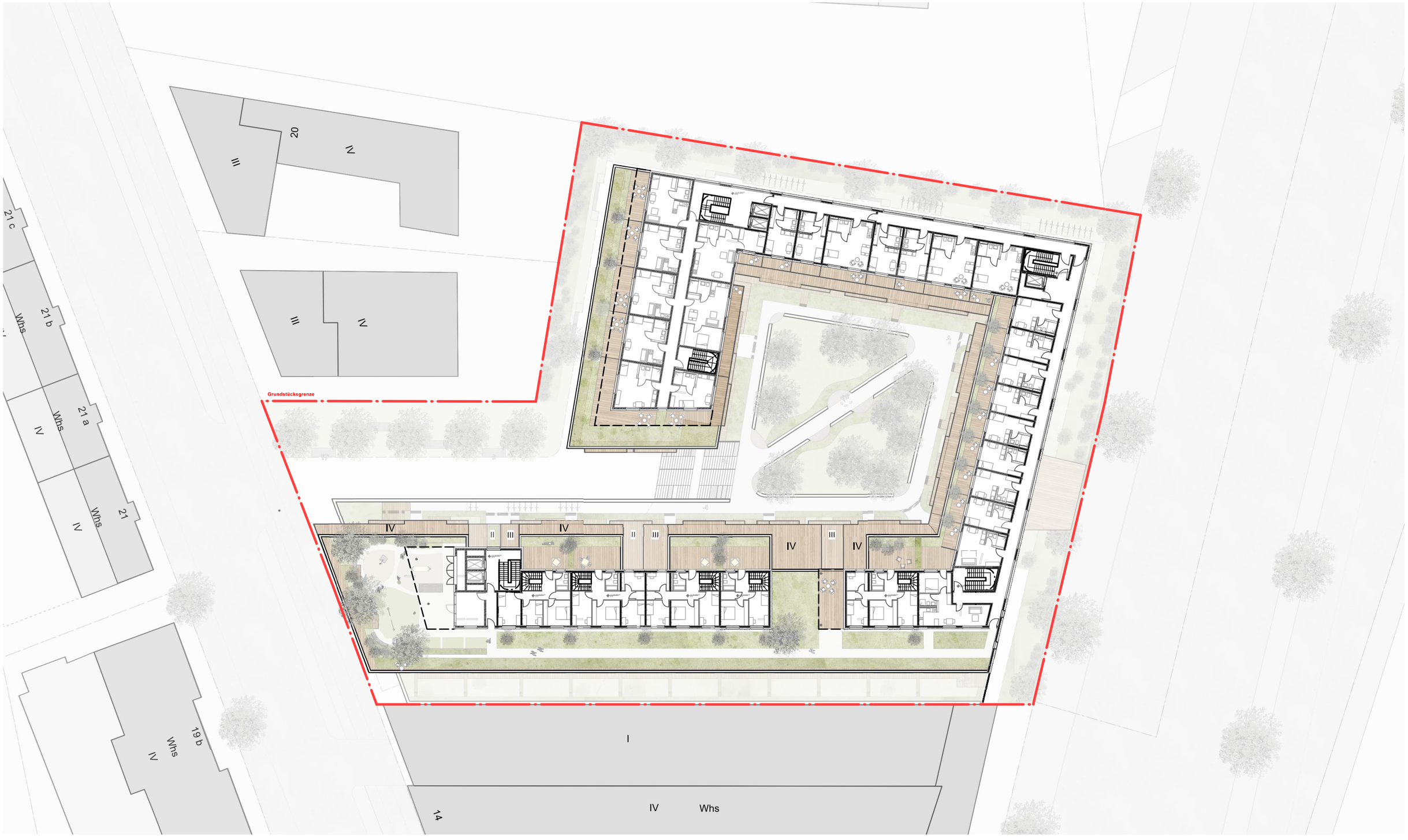
WWA Architekten Wöhr Heugenhauser Johansen
PartmbB Agnesstraße 20 80798 München
office@wwa-architekten.de Telefon 089 248881-0



„Freiburg - Basler Landstraße Nr.16“
4.OG (Flächenangaben sind Circaangaben)
M 1:500
03 12 2024

WWA

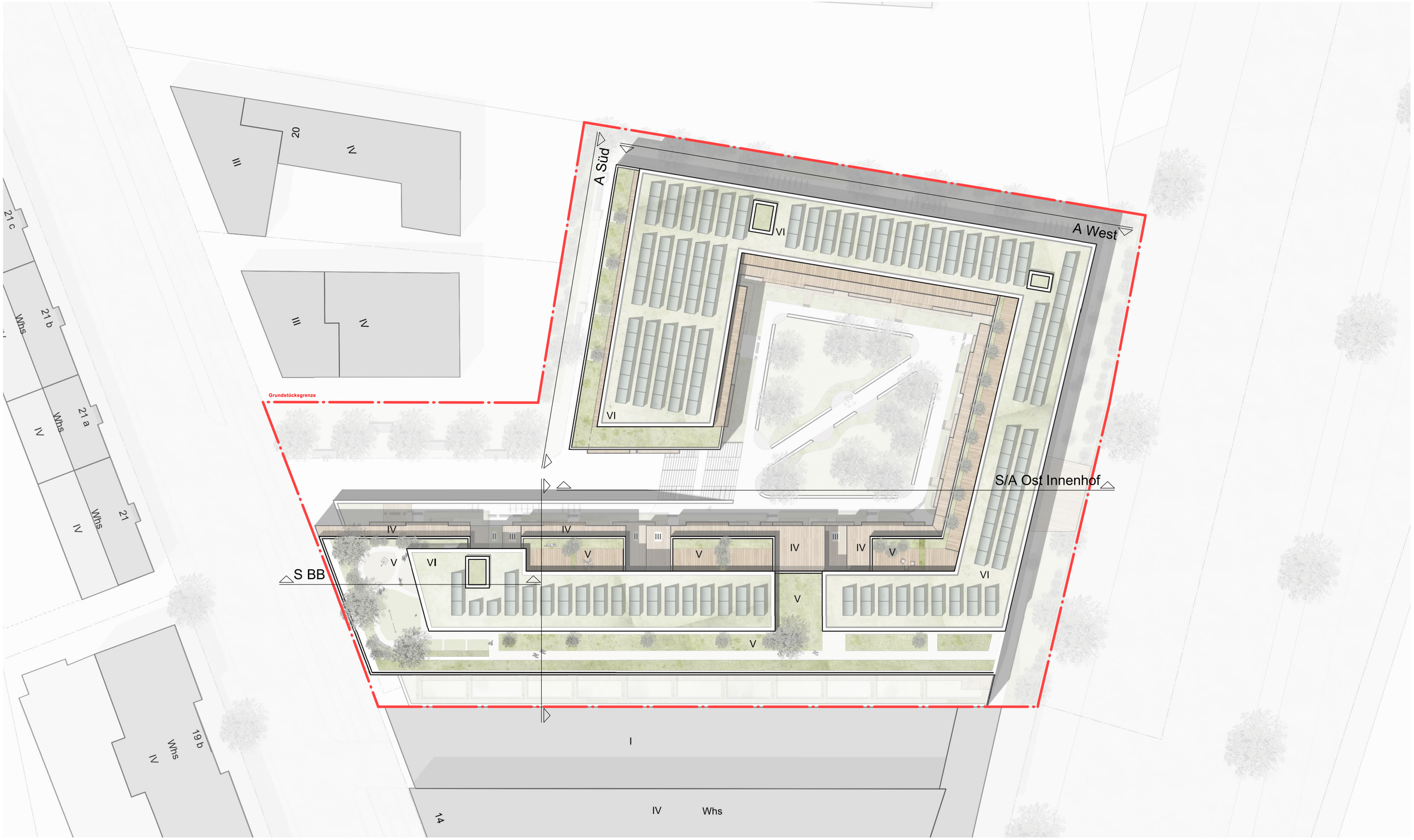
WWA Architekten Wöhr Heugenhauser Johansen
PartmbB Agnesstraße 20 80798 München
office@wwa-architekten.de Telefon 089 248881-0



„Freiburg - Basler Landstraße Nr.16“
5.OG - Staffelgeschoss (Flächenangaben sind Circaangaben)
M 1:500
03 12 2024

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

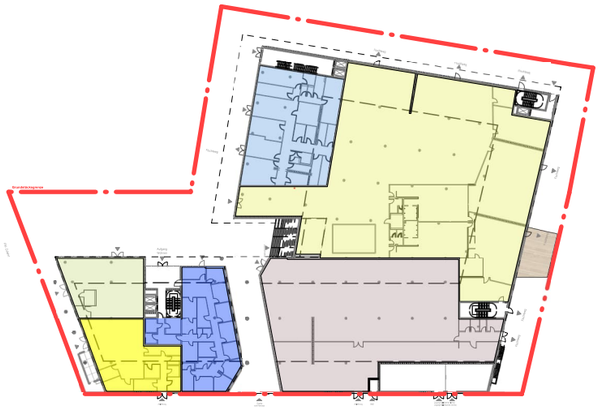
WWA



„Freiburg - Basler Landstraße Nr.16“
Dachaufsicht
M 1:500
03 12 2024

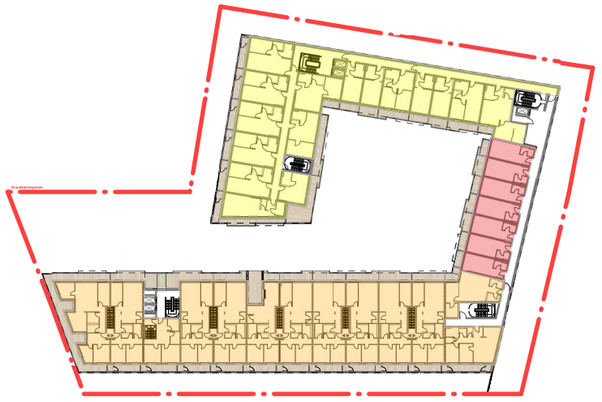
WWA Architekten Wöhr Heugenhauser Johansen
PartmbB Agnesstraße 20 80798 München
office@wwa-architekten.de Telefon 089 248881-0

WWA

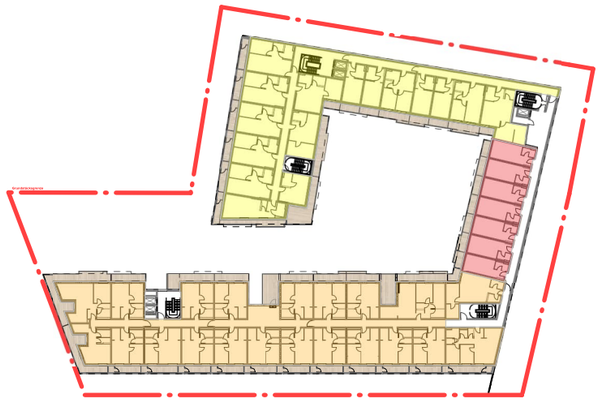


EG

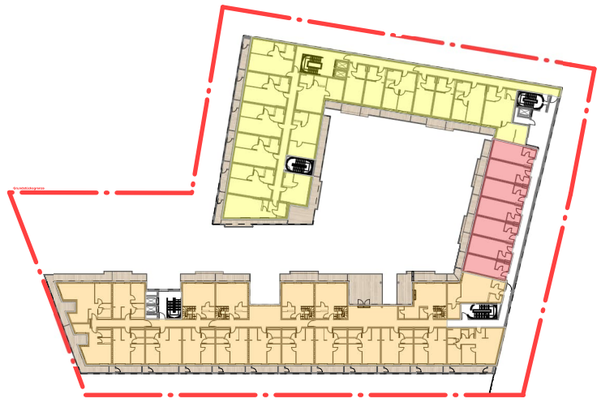
1. OG



2. OG



3. OG



4. OG

5. OG - Staffelgeschoss

Geschoss	ca. Anzahl Whg.	Wohnungen				
		1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	4,5-Zi.-Whg.
		40m²	48-69m²	77-112m²	109-133m²	111-117m²
I / EG						
II / 1.OG	16 St.	1 St.	4 St.	9 St.	2 St.	0 St.
III / 2.OG	12 St.	0 St.	1 St.	2 St.	8 St.	1 St.
IV / 3.OG	21 St.	1 St.	18 St.	2 St.	0 St.	0 St.
V / 4.OG	20 St.	1 St.	13 St.	2 St.	1 St.	3 St.
VI /5.OG	0 St.	0 St.	0 St.	0 St.	0 St.	0 St.
gesamt	**69 St.**	**3 St.**	**36 St.**	**15 St.**	**11 St.**	**4 St.**
Wohnungsmix	*100 %*	*4 %*	*52 %*	*22 %*	*16 %*	*6 %*

Geschoss	ca. Anzahl Whg.	Studierenden-Apartments	
		1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.
		23-32m²	48m²
I / EG			
II / 1.OG			
III / 2.OG	7 St.	7 St.	0
IV / 3.OG	7 St.	7 St.	0
V / 4.OG	7 St.	7 St.	0
VI /5.OG	10 St.	9 St.	1 St.
gesamt	**31 St.**	**30 St.**	**1 St.**

Geschoss	ca. Anzahl Whg.	seniorengerechtes Wohnen		
		1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.
		25-50m²	50-73m²	49m²
I / EG				
II / 1.OG	15 St.	6 St.	9 St.	0 St.
III / 2.OG	16 St.	6 St.	10 St.	0 St.
IV / 3.OG	16 St.	6 St.	10 St.	0 St.
V / 4.OG	16 St.	6 St.	10 St.	0 St.
VI /5.OG	15 St.	13 St.	2 St.	0 St.
gesamt	**78 St.**	**37 St.**	**41 St.**	**0 St.**

„Freiburg - Basler Landstraße Nr.16“
angestrebter Wohnungsmix
ohne Maßstab
03 12 2024

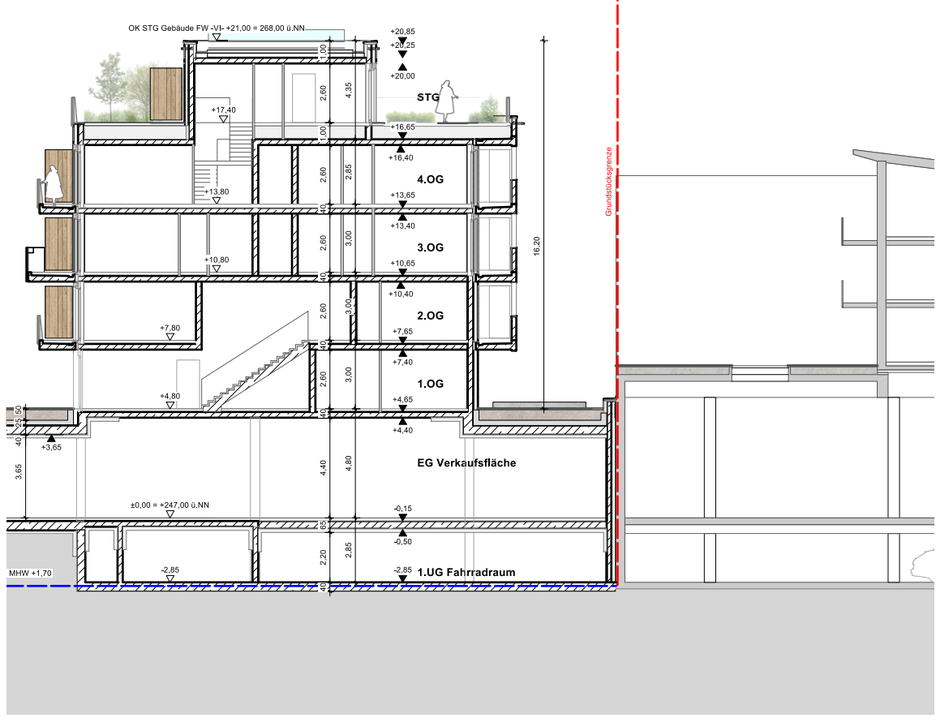
WWA

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

„Freiburg - Basler Landstraße Nr.16“
Ansicht West
ohne Maßstab
03 12 2024

WWA

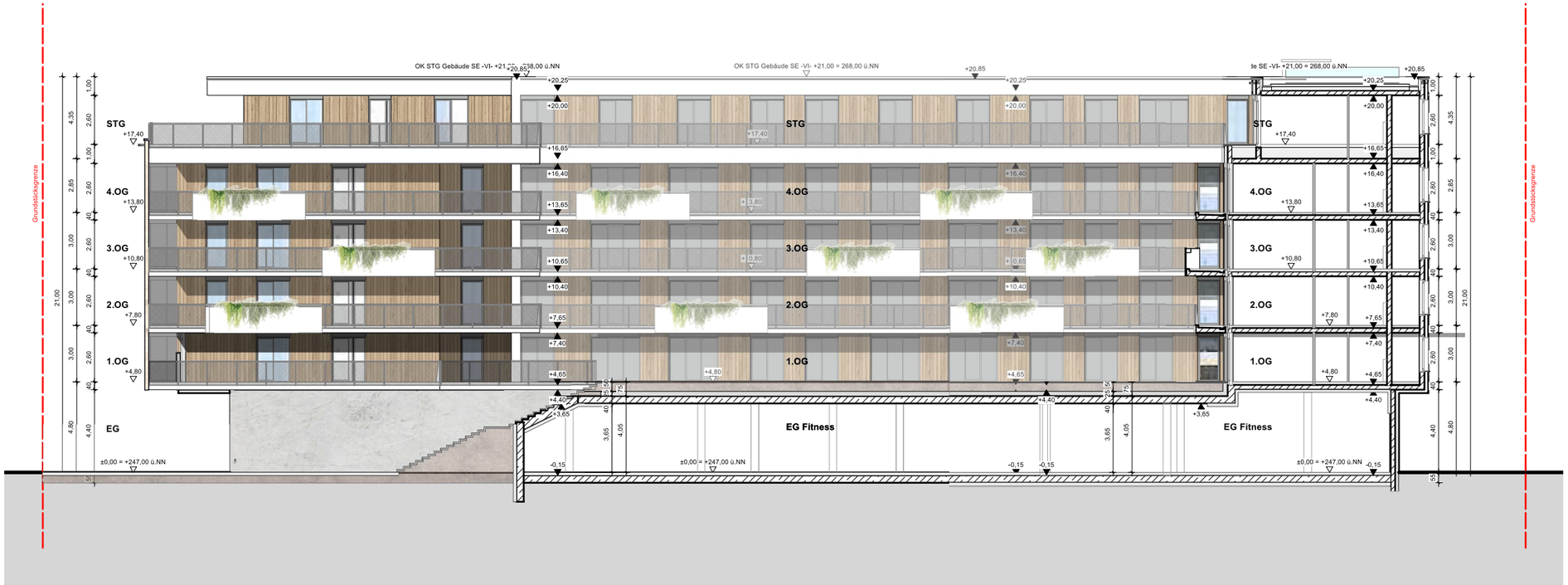
WWA Architekten Wöhr Heugenhauser Johansen
PartmbB Agnesstraße 20 80798 München
office@wwa-architekten.de Telefon 089 248881-0



„Freiburg - Basler Landstraße Nr.16“
Ansichten Süd, Schnitt Wohnen
ohne Maßstab
03 12 2024

WWA

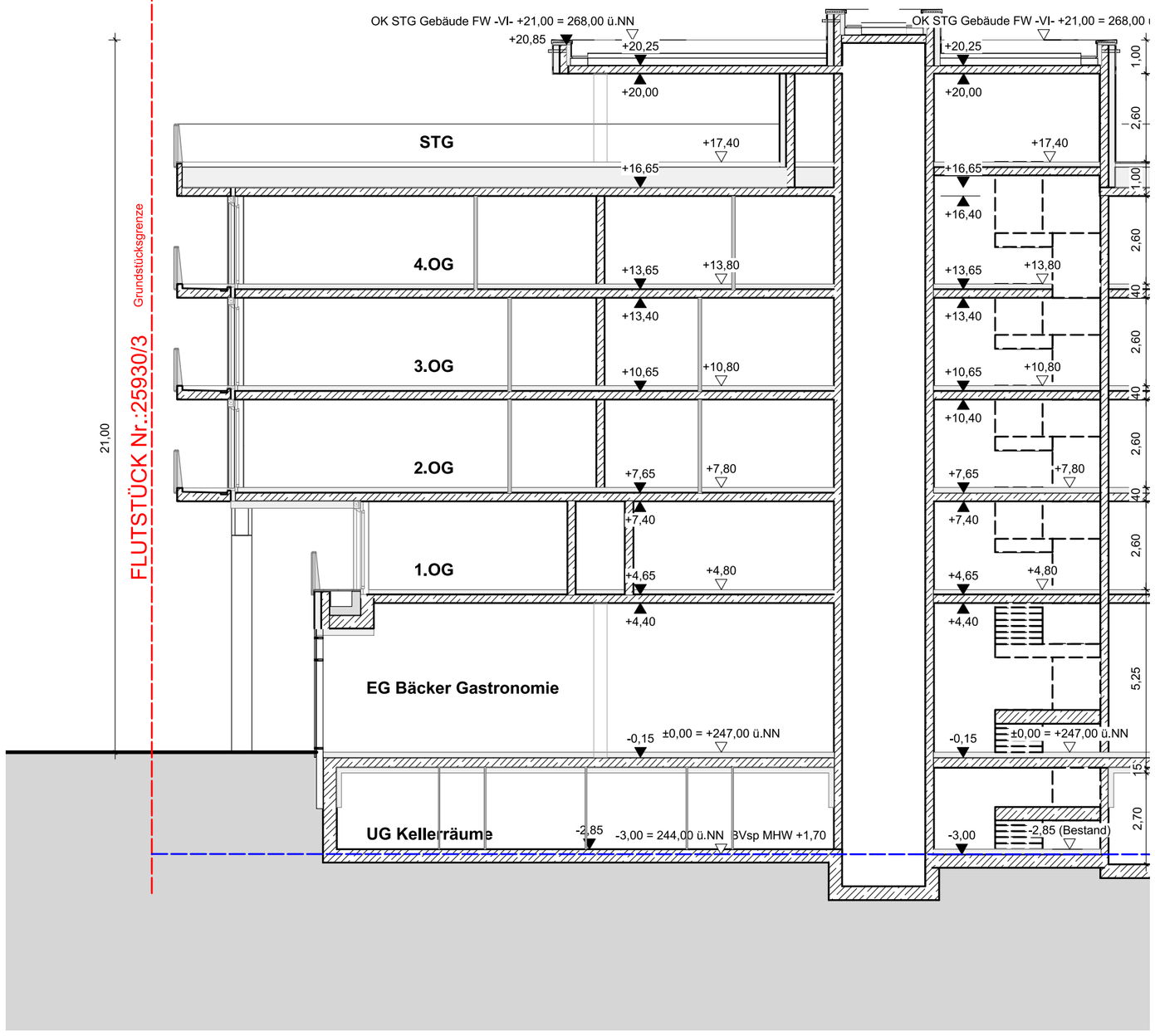
WWA Architekten Wöhr Heugenhauser Johansen
PartmbB Agnesstraße 20 80798 München
office@wwa-architekten.de Telefon 089 248881-0



„Freiburg - Basler Landstraße Nr.16“
Schnitt/Ansicht Ost Innenhof
ohne Maßstab
03 12 2024

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

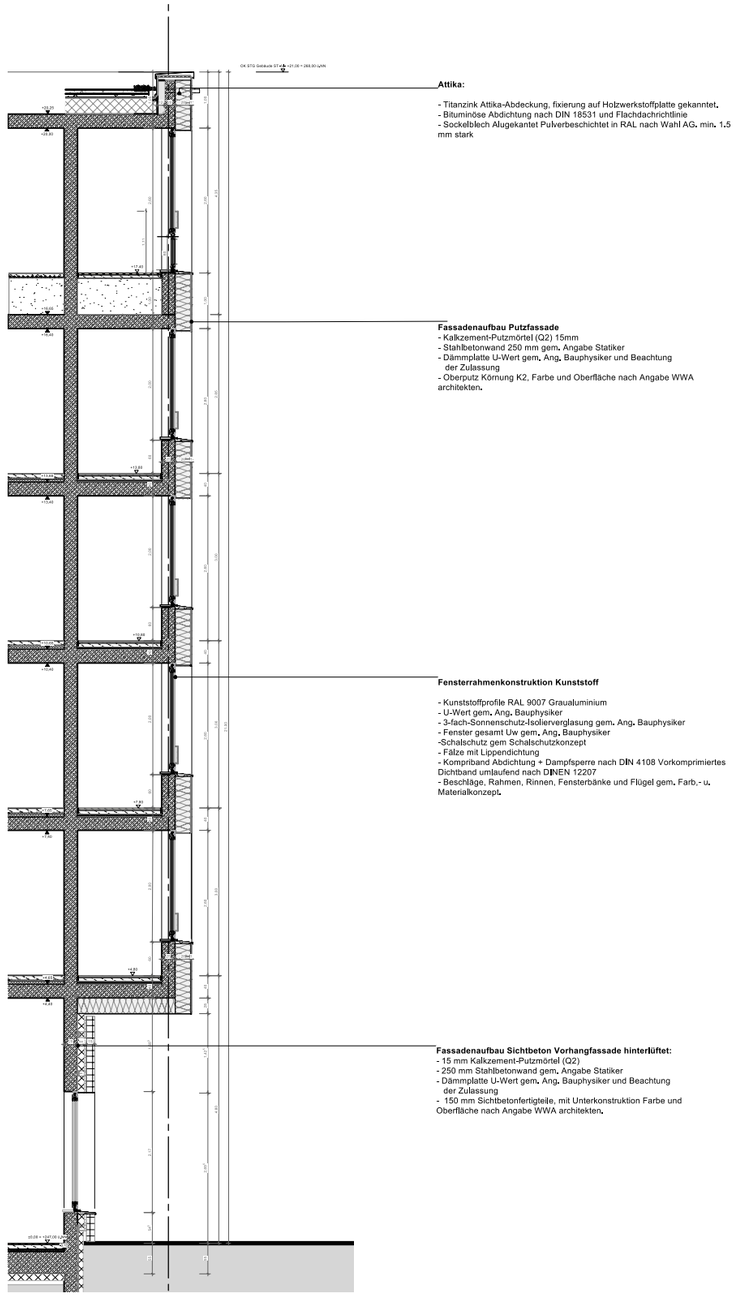
WWA



„Freiburg - Basler Landstraße Nr.16“
Schnitt BB
ohne Maßstab
03 12 2024

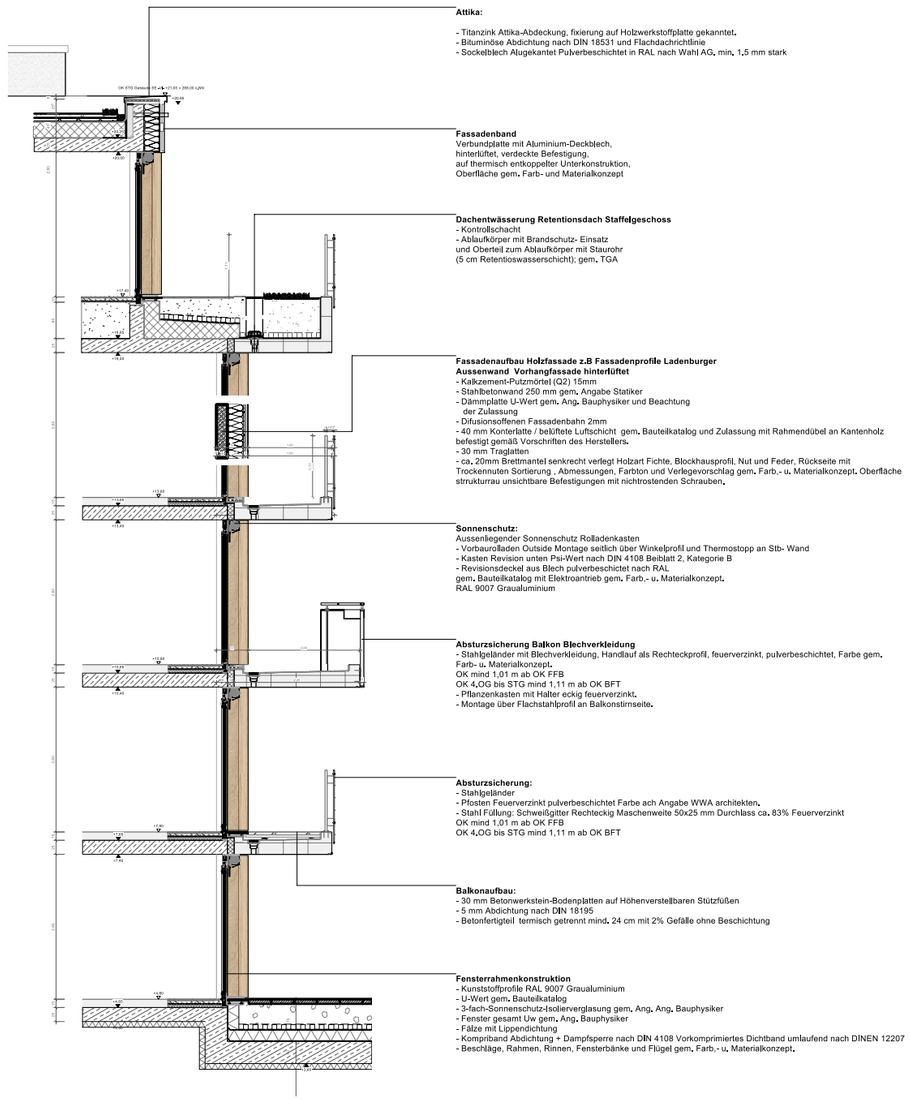
WWA Architekten Wöhr Heugenhauser Johansen
PartmbB Agnesstraße 20 80798 München
office@wwa-architekten.de Telefon 089 248881-0

WWA



Fassadenschnitt
Studentenwohnungen

Ansicht Studentenwohnungen



Fassadenschnitt Wohnungsbau, Innenhof

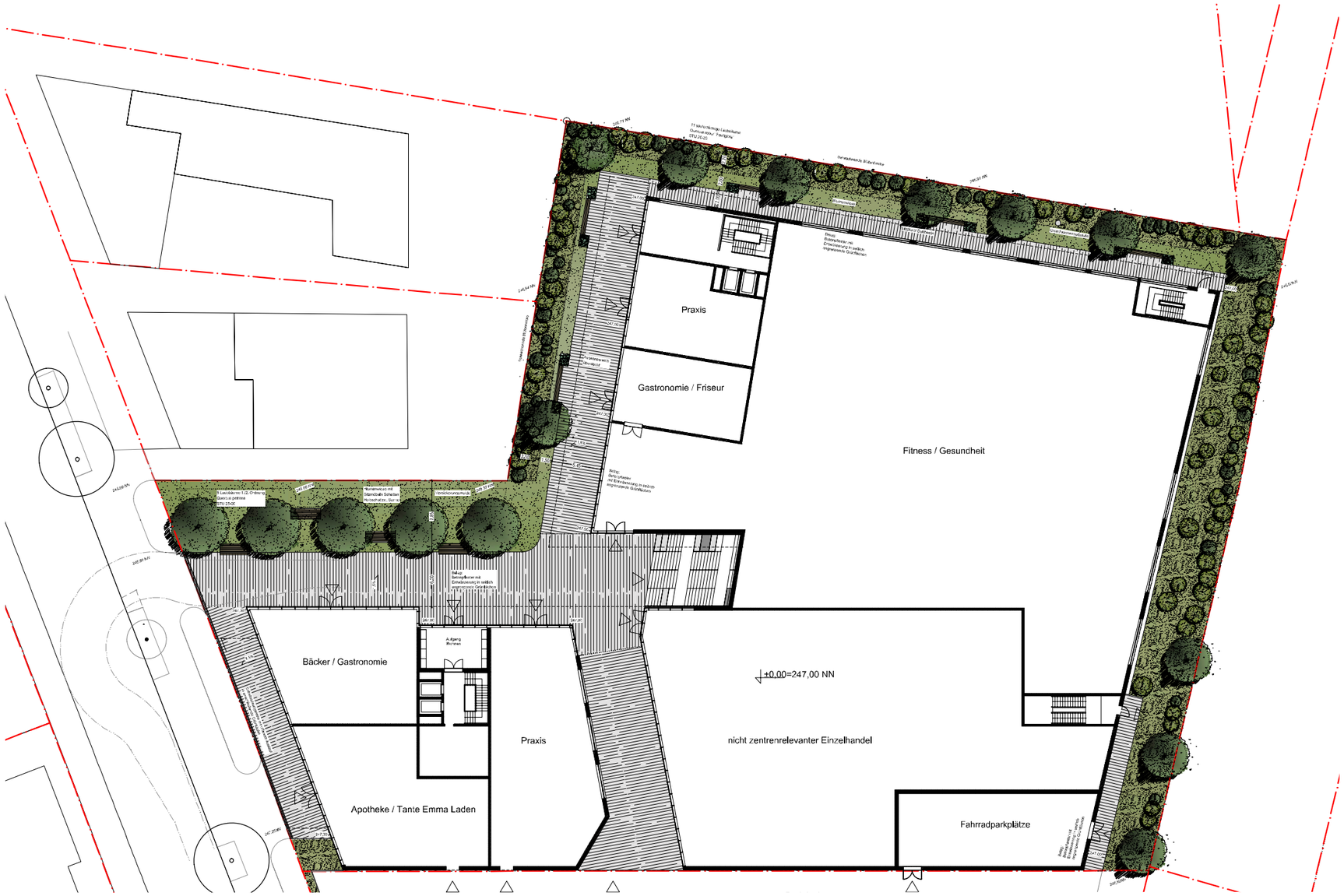
Ansicht Wohnungsbau, Innenhof

NEUBAU BASLER LANDSTRASSE 16 IN FREIBURG

ERDGESCHOSS M 1:200

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Anlage 5 zur DRUCKSACHE G-25/090
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften 3. Änderung "Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg"
Plan-Nr. 6-125c



LEGENDE

BAUMPFLANZUNG
5 Quercus petraea, StU 25-30 cm, 4 x v.
11 Quercus robur 'Fastigiata', StU 20-25 cm, 4x v.

FREIWACHSENDE BLÜTENHECKE
Pflanzung gem. nachstehender Liste

PFLANZFLÄCHEN
bodendeckende Gehölze und Stauden,

BLUMENWIESE

BETONPFLASTER UNTERSCHIEDLICHE LÄNGSFORMATE IN REIHEN, GRAU

175,00 geplante Höhe

174,09NN Bestandshöhe

3-zeilige Pflasterrinne
als Wasserführung in anschließende Grünfläche

FREIWACHSENDE BLÜTENHECKE

gemischte Pflanzung im Dreiecksschema 1 x 1,5 m, Str. 3 x v. h 80-100 cm in Arten:

Amelanchier rotundifolia- Felsenbirne
Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus- gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Ribes nigrum- schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum- Johannisbeere
Rosa canina - Hunds-Rose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - gewöhnlicher Schneeball
Cornus sanguinea- roter Hartriegel

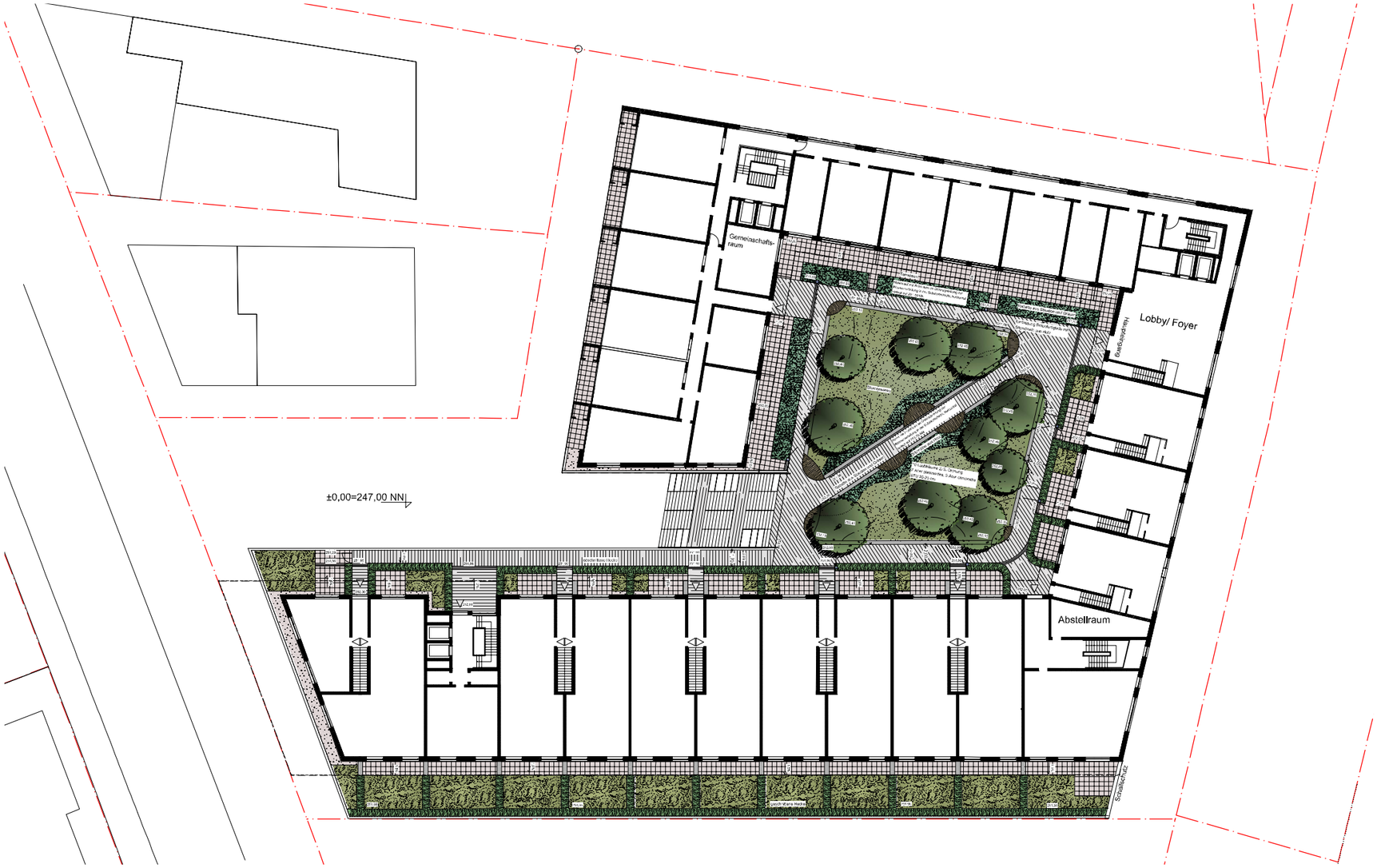
Cornelis LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Inh. Monika Flubacher
Hauptstraße 24 • 79288 Gottenheim • Telefon (07665) 9320244 • Telefax (07665) 9320255

Bauvorhaben	NEUBAU BASLER LANDSTRASSE 16 IN FREIBURG
Planinhalt	FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN ERDGESCHOSS
Bauherr	UNMÜSSIG BAUTRÄGERGESELLSCHAFT Waldkircher Straße 28 79106 Freiburg

Datum	Maßstab	Gez.	Plan-Nr.	Plangröße
16.10.2023	1:200	mfl	22_01_04	100 x 60

NEUBAU BASLER LANDSTRASSE 16 IN FREIBURG FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

1. OBERGESCHOSS M 1:200



LEGENDE

BAUMPFLANZUNG
7 Acer platanoides, 3 Acer campestre, StU 20-25 cm, 3 x v.

GESCHNITTENE HECKE

PFLANZFLÄCHEN
bodendeckende Gehölze und Stauden,

STAUDENRABATTE
Stauden, Gräser, Kleinstgehölze

BLUMENWIESE

BETONPFLASTER UNTERSCHIEDLICHE LÄNGSFORMATE IN REIHEN, GRAU

HAUSTRAUFE AUS FLICKSCHOTTER

PLATTENBELAG TERRASSE BETONPLATTEN 50x50x4,2 cm

3-zeilige Pflasterrinne
als Wasserführung in anschließende Grünfläche

252.00 geplante Höhe

PFLANZENLISTE

Ap	7 Acer platanoides, 2-3 Ordnung, StU 20/25, 3 x v.
Ac	3 Acer campestre, 2-3 Ordnung, StU 20/25, 3 x v.

Cornelis LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Inh. Monika Flubacher
Hauptstraße 24 • 79288 Gottenheim • Telefon (07665) 9320244 • Telefax (07665) 9320255

Bauvorhaben	NEUBAU BASLER LANDSTRASSE 16 IN FREIBURG
Planinhalt	FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN 1. OBERGESCHOSS
Bauherr	UNMUSSIG BAUTRÄGERGESELLSCHAFT Waldkircher Straße 28 79106 Freiburg

Datum	Maßstab	Gez.	Plan-Nr.	Plangröße
16.10.2023	1:200	mfl	22_01_05	100 x 60

NEUBAU BASLER LANDSTRASSE 16 IN FREIBURG   FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

5. OBERGESCHOSS   M 1:200

LEGENDE

BAUMPFLANZUNG
1 Gleditsie inermis 'Sunburst', 3 Cercis siliquastrum, STU 20-25 cm

FREIWACHSENDE BLUTENHECKE
Pflanzung gem. nachstehender Liste

GESCHNITTENE HECKE

PFLANZFLÄCHEN
bodendeckende Gehölze und Stauden,

STAUDENRABATTE
Stauden, Gräser, Kleinstgehölze

RASEN

BETONPFLASTER UNTERSCHIEDLICHE LÄNGSFORMATE
IN REIHEN, DRAINAGEFÄHIG, GRAU

HAUSTRAUFE AUS FLICKSCHOTTER

PLATTENBELAG TERRASSE BETONPLATTEN 50x50x4,2 cm

3-zeilige Pflasterrinne
als Wasserführung in anschließende Grünfläche

175.00 PLANHÖHE

FREIWACHSENDE BLUTENHECKE

gemischte Pflanzung im Dreicksschema 1 x 1,5 m, Str. 2 x v. h 80-100 cm
in Arten:

Amelanchier rotundifolia- Felsenbirne
Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Ribes nigrum- schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum- Johannisbeere
Rosa canina - Hunds-Rose
Cornus sanguinea- roter Hartriegel

Cornelis LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Inh. Monika Flubacher
Hauptstraße 24 • 79288 Gottenheim • Telefon (07665) 9320244 • Telefax (07665) 9320255

Bauvorhaben	NEUBAU BASLER LANDSTRASSE 16 IN FREIBURG
Planinhalt	FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN 5. OBERGESCHOSS
Bauherr	UNMÜSSIG BAUTRÄGERGESELLSCHAFT Waldkircher Straße 28 79106 Freiburg

Datum	Maßstab	Gez.	Plan-Nr.	Plangröße
27.09.2023	1:200	mfl	22_01_06	100 x 60

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften 3. Änderung „Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg", Plan-Nr. 6-125c

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind entsprechend § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.1 Im urbanen Gebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe gemäß der Festsetzungen 1.2 und 1.3,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausschließlich im Erdgeschoss sind nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, wobei zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig sind. Die maßgeblichen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind in der Freiburger Sortimentsliste (siehe Anhang 1 zu diesen textlichen Festsetzungen) enthalten.

1.3 Ausnahmsweise sind ausschließlich im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (siehe Freiburger Sortimentsliste in Anhang 1 zu diesen textlichen Festsetzungen) bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 250 m² zulässig, wobei die Summe der Geschossflächen der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten max. 700 m² betragen darf.

1.4 Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

1.5 Im urbanen Gebiet sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO. Hierzu zählen Wettbüros sowie ähnliche Unternehmen im Sinne der §§ 29 ff der Gewerbeordnung (GewO), Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease- und Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Einrichtungen,
- Tankstellen,
- Werbeanlagen einschließlich Werbetafeln, Citylightboards / Megalights als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung,
- Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Terminwohnungen, Wohnungsprostitution und Eros-Center sowie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht den Voraussetzungen der Festsetzungen 1.2 und 1.3 entsprechen,
  Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen zur

- Höhe der baulichen Anlagen,
- Grundflächenzahl und
- Geschossflächenzahl.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

2.1.1 Die maximal zulässige Höhe der Hauptgebäude (GH) in Meter (m) wird durch Planeintrag festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Wand. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe von 247 m über Normalnull (NN).

2.1.2 Die maximal festgesetzte Höhe kann auf einer Fläche von max. 20 % der gesamten Dachfläche des 5. Obergeschosses durch Dachaufbauten für Dachaustritte, Aufzugsüberfahrten und Technik um bis zu 2,50 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Gebäudekante aufweisen.

2.1.3 Die maximal festgesetzte Höhe kann durch Anlagen zur solarenergetischen Nutzung um 1,0 m überschritten werden.

2.2 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,85 festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl
(§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 2,7 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3 BAUWEISE

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

Es wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, wonach

- innerhalb des Baufensters Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind,
- das Erdgeschoss mit Ausnahme eines Fußgängerdurchgangs an die östliche Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand anzubauen ist und
- für die Obergeschosse an der östlichen Grundstücksgrenze und die sonstigen Außenwände die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind. Ausgenommen davon ist die unter Nr. 8.2 .1 (siehe Anhang 2 b zu diesen textlichen Festsetzungen) festgesetzte Schallschutzwand zur Guildfordallee.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

5 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Fahrradstellplätze sind auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

6.1 Das überschüssige Niederschlagswasser der Dachflächen ist in einem Wasserspeicher mit einem Volumen von mind. 12 m³ (z.B. Zisterne) zu sammeln und zur Bewässerung der Vegetation in der Fläche F3 bereitzustellen. Sofern das Speichervolumen überschritten wird, ist das Niederschlagswasser über einen Übergabeschacht mit eingebauter Drossel gemäß Einleitbeschränkung dem bestehenden Regenwasserkanal zuzuführen.

6.2 Das Niederschlagswasser von kleineren, befestigten Flächen, einschließlich ebenerdigen Balkon-, Loggien- und Terrassenflächen, ist breitflächig zur Bewässerung der Vegetation in der Fläche F3 bereitzustellen bzw. in der Fläche F1 zu versickern. Dazu ist das Gefälle entsprechend auszubilden.

6.3 Die Drainageschicht der Fläche F3 ist als permanenter Wasserspeicher mit einer Einstautiefe von mindestens 5 cm auszubilden.

6.4 Das Niederschlagswasser, das auf den befestigten Freiflächen im Erdgeschoss anfällt, ist innerhalb der Fläche F2 zurückzuhalten und über eine mindestens 30 cm mächtige, belebte Oberbodenschicht (Versickerungs-Mulde) zu versickern. Die die Ableitung des Niederschlagswassers hat oberflächennah (z. B. mittels Rinnen) oder breitflächig zu erfolgen. Die Versickerungsfläche ist mit geeigneten Baumpflanzungen zu kombinieren.

Es darf nur über unbelastetem Boden / Untergrund versickert werden.

Künstliche Auffüllungen und belastete Schichten sind in ausreichender Tiefe und Breite unterhalb und seitlich der geplanten Versickerungsanlage vollständig zu entfernen. Gemäß umwelttechnischer Bewertung können zwischen 1 m bis zu 6 m Bodenaustausch erforderlich sein. Der Eingriff in den Boden ist zu minimieren.

6.5 Die Flächenbefestigungen in den nicht unterbauten Bereichen im Erdgeschoss sind wasserundurchlässig herzustellen. Alternativ ist der vorhandene Untergrund auszutauschen.

7 VOGELSCHLAG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Vertikale zusammenhängende Glasflächen ab einer Fläche von drei Quadratmetern sind in den in Abbildung 1 rot markierten Bereichen im Erdgeschoss sowie an der Lärmschutzwand (siehe Anhang 2 zu diesen textlichen Festsetzungen) durch technische Maßnahmen für Vögel sichtbar zu machen.

7.2 Verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck sind nicht zulässig.

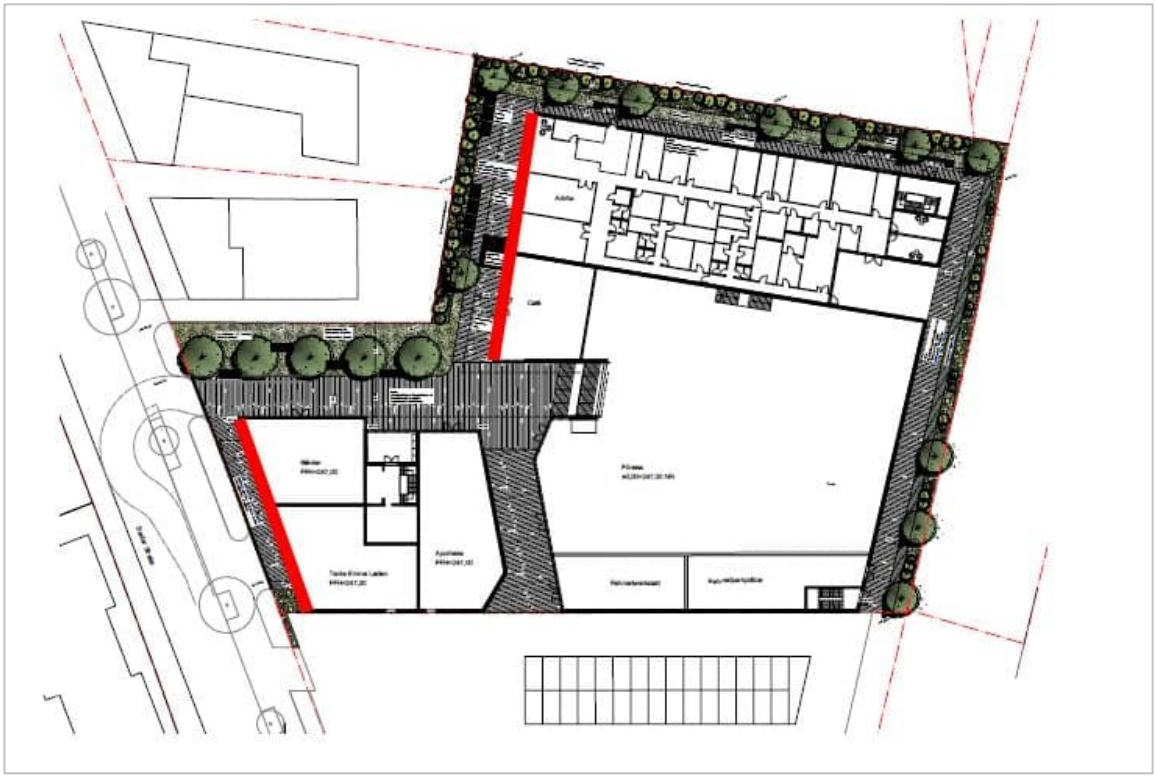


Abbildung 1: *Bereiche mit hohem Kollisionsrisiko für Vögel*

8 MAßNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG UND NUTZUNG VON STROM BZW. WÄRME AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

8.1 Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden Anlagen zur Erzeugung und zur Nutzung der Solarenergie in Form von Photovoltaik, Solarthermie oder einer Kombination von beidem (PVT) zu errichten, deren Modulfläche mindestens 60 % der für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen beträgt und deren Module einen Wirkungsgrad > 20 % aufweisen.

8.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Fläche nach Nr. 8.1 angerechnet werden.

8.3 Die definierte Mindestgröße der Modulfläche kann auch aufgeständert als Dachterrassenüberdachungen und / oder auf Pergolen sowie als flachliegende Elemente auf Aufzugsüberfahrten realisiert werden.

8.4 Ein Nachweis an den Fassaden ist ebenfalls möglich, allerdings wird hier aufgrund der Wirkungsgradverluste nur die Hälfte der Fläche angerechnet.

8.5 Ausnahmsweise kann der flächige Anteil aus der Solarfestsetzung auf einzelnen Dächern geringer ausfallen, wenn der fehlende Flächenanteil auf direkt angrenzenden Dachflächen nachgewiesen wird.

9 LÄRMSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Schallschutzanlage

An der nördlichen Fassade zur Guildfordallee ist ab dem 1. Obergeschoss auf der in Anhang 2 dieser textlichen Festsetzungen grün dargestellten Fläche eine Schallschutzwand in einer Mindesthöhe zu errichten, die der Höhe des Bauvorhabens entspricht und einen Luftschalldämmungswert (Doppel-Laborwert R (DLR)) von mindestens 25 dB aufweist.

9.2 Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen

An der äußeren Nordfassade und der äußeren Westfassade ist bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 eine Grundrissorientierung vorzunehmen. An diesen Fassaden sind öffenbare Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen mit Schlafnutzung unzulässig.

Hiervon kann abgewichen werden,

- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass im belüfteten Zustand vor den Fenstern von Schlafräumen eine Reduzierung des Beurteilungspegels des Verkehrslärms auf 54 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster erreicht wird oder

- wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die Aufenthaltsräume mit Schlafnutzung abgewandt von den betroffenen Fassaden belüftet werden können und die Fenster an der Nord- und Westfassade nur der Belichtung dienen oder
- wenn im baurechtlichen Antragsverfahren nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Schlafräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht einen Wert von 54 dB(A) nicht überschreitet.

9.3 Schalldämmung der Außenbauteile

9.3.1 Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, entsprechend dem folgenden gesamt bewerteten Bauschalldämm-Maß (R’w,ges) zu errichten:

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

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

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

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

L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018) gemäß Anhang 2a) zu diesen textlichen Festsetzungen.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

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

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

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

9.3.3 Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel bei 67 dB (A) oder weniger liegt.

9.3.4 Die festgesetzten Außenlärmpegel gelten nicht nur für die Ränder der Baugrenzen, sondern ebenso für alle parallelen Fassadenseiten gleicher Ausrichtung. Bei einem

Fassadenwinkel, der zwischen den festgesetzten Fassadenseiten liegt, ist jeweils der höhere der beiden nächstgelegenen Lärmpegelbereiche anzuwenden.

9.3.5 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere als die in Anhang 2a) dieser textlichen Festsetzungen festgesetzten Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

9.4 Belüftung von Schlafräumen

9.4.1 Schlafräume (einschließlich Kinderzimmern) an Fassadenabschnitten, die im Anhang 2b dieser textlichen Festsetzungen rot markiert sind und die nicht über Fenster an einem nicht rot markierten Fassadenabschnitt verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel (Luftwechselrate von 20 m^3/h pro Person) erreicht wird. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

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

9.4.3 Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafraum in der Nacht 54 dB(A) nicht überschreitet.

9.5 Außenwohnbereiche

9.5.1 Verfügt eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche mit einem Beurteilungspegel von mehr als 64 dB(A) am Tag (siehe Anhang 2c zu diesen textlichen Festsetzungen) ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten vor einwirkendem Lärm zu schützen, so dass sichergestellt wird, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel am Tag von maximal 64 dB(A) erreicht wird.

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

10 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

10.1.1 In der mit F2 gekennzeichneten Fläche sind fünf standortgerechte, klimaresiliente, großkronige Laubbäume I. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang mind. 25-30 cm, mind. 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung) gemäß Freiflächengestaltungsplan EG zu pflanzen. Die Wahl von Sorten in Säulen- oder Pyramidenform ist nicht zulässig. Bei Abgang oder Fällung sind sie durch eine standortgerechte Neupflanzung der gleichen Wuchsklasse (I.

Ordnung) zu ersetzen. Für die Neupflanzung gelten die Qualitätsanforderungen nach Nr. 10.1.3. und die im Freiflächengestaltungsplan aufgezeigte Pflanzliste.

10.1.2 In den mit F1 gekennzeichneten Flächen sind gemäß Freiflächengestaltungsplan 11 Laubbäume I. oder II. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm, mind. 4 x verpflanzt) zu pflanzen. Die Wahl einer säulenförmigen Krone ist zulässig. Bei Abgang oder Fällung sind sie durch eine standortgerechte Neupflanzung der gleichen Wuchsklasse (I. oder II. Ordnung) zu ersetzen. Für die Neupflanzung gelten die Qualitätsanforderungen nach Nr. 10.1.3 und die im Freiflächengestaltungsplan beschriebenen Pflanzliste.

10.1.3 Die Pflanzquartiere für Bäume in den mit F1 und F2 gekennzeichneten Flächen sind als offene, begrünte Pflanzflächen auszuführen. Dabei sind unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ bei einer Mindesttiefe von 1,5 m unter Verwendung von zertifiziertem Baumsubstrat herzustellen. Die Herstellung der Baumquartiere hat gemäß den Vorgaben der entsprechenden Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL-Richtlinien) zu erfolgen. Die Pflanzung der Fläche F1 hat dabei gemäß den Vorgaben zur Pflanzgrubenbauweise 1 (offene, nicht überbaute Pflanzgruben) und die Pflanzung der Fläche F2 gemäß den Vorgaben zur Pflanzgrubenbauweise 2 (überbaute Pflanzgruben) zu erfolgen.

10.1.4 Zusätzlich ist in den mit F1 gekennzeichneten Flächen eine freiwachsende Blütenhecke aus heimischen Sträuchern (Höhe mind. 80-100 cm, mindestens 3 x verpflanzt) gemäß Freiflächengestaltungsplan anzupflanzen. Die Hecke ist durchgängig innerhalb der gekennzeichneten Flächen anzupflanzen. Die Anpflanzung hat im Dreiecksschema 1 x 1,5 m zu erfolgen. Bei Abgang oder Entfernung sind sie durch eine Neupflanzung zu ersetzen. Für die Neupflanzung gelten die Qualitätsanforderungen nach Nr. 10.1.3 und die im Freiflächengestaltungsplan beschriebene Pflanzliste.

10.1.5 Die mit F2 gekennzeichnete Fläche ist mit einer artenreichen Saatgutmischung aus mind. 15 verschiedenen einheimischen Kräutern und Gräsern aus autochthonem Saatgut des Ursprunggebietes Oberrheingraben im Verhältnis mind. 50% Kräuter und max. 50% Gräser zu begrünen. Die Wiesenflächen sind anzusäen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.1.6 Auf der Dachfläche des Erdgeschosses sind in der mit F3 gekennzeichneten Fläche gemäß Freiflächengestaltungsplan 10 standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume der II. oder III. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm, mind. 3 x verpflanzt) zu pflanzen. Mindestens die Hälfte der vorgesehenen Bäume sind mit einer Wuchsendhöhe von mind. 10 m vorzusehen. Es sind mindestens 6 der 10 Bäume auf der nördlichen Hälfte des begrünten Innenhofs anzupflanzen. Die Wahl von Sorten in Säulen- oder Pyramidenform ist nicht zulässig. Bei Abgang oder Fällung sind sie durch eine standortgerechte Neupflanzung der gleichen Wuchsklasse (II. oder III. Ordnung) zu ersetzen. Für die Neupflanzung gelten die Qualitätsanforderungen nach Nr. 10.1.3 und die im Freiflächengestaltungsplan beschriebene Pflanzliste.

10.1.7 Zusätzlich ist die mit F3 gekennzeichnete Fläche zu mindestens 60 % mit einer Wiesenblumenmischung aus mind. 15 verschiedenen einheimischen Kräutern und Gräsern aus autochthonem Saatgut des Ursprunggebietes Oberrheingraben im Verhältnis mind. 50 % Kräuter und max. 50 % Gräser anzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.1.8 Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist in Ausnahmefällen aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ortsnah verschiebbar und kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

10.2 Dachbegrünung

10.2.1 Die Flächen F3 sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und als Vegetationsflächen anzulegen. Unter Bäumen ist zumindest im Radius von 2 m um die geplanten Pflanzstandorte der Bäume eine Substrathöhe von mindestens 90 cm herzustellen.

10.2.2 Die Ausführung zum Einstaudach (siehe Nr. 6.3) sind zu beachten.

10.2.3 Die Dachflächen des 4. Obergeschosses sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 50 cm zu überdecken. Unter Bäumen ist mindestens im Radius von 2 m um die geplanten Pflanzstandorte der Bäume eine Substrathöhe von mindestens 90 cm herzustellen. Die Dachfläche ist mit einer Wiesenblumenmischung aus mind. 15 verschiedenen einheimischen Kräutern und Gräsern aus autochthonem Saatgut des Ursprunggebietes Oberrheingraben im Verhältnis mind. 50 % Kräuter und max. 50 % Gräser anzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.2.4 Die Dachfläche des 5. Obergeschosses ist flächig mit einer niedrig-wüchsigen, artenreichen Saatmischung aus einheimischen Kräutern sowie Sedumarten und Moosen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Ausnahmsweise kann die Substrathöhe durch Modellierung vor den Modulen an der Unterkante eines Solarmoduls 8 cm betragen, wenn sie hinter den Modulen entsprechend erhöht wird.

B ARTENSCHUTZ

1 Artenschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen

Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September erfolgen. Sollte es aufgrund des Bauablaufs nicht möglich sein, die Abrissarbeiten in diesem Zeitraum zu beenden, dürfen die Abrissarbeiten über den 01. März hinaus fortgeführt werden. Es ist sicherzustellen, dass längere Unterbrechungen (> 4 Tage) vermieden werden.

Dauern die Abrissarbeiten über den 01. März hinaus an, ist eine externe fachkundige Person sowohl für Fledermäuse als auch für die Avifauna als ökologische Baubegleitung einzusetzen. Der Einsatz erfolgt über den gesamten Zeitraum des Abrisses, die Einsatzhäufigkeit liegt im Ermessen der ökologischen Baubegleitung.

2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zum Erhalt der Artenvielfalt ist die künstliche Außenbeleuchtung insektenfreundlich auszugestalten und soweit wie möglich zu reduzieren. Daher sollen für die Außenbeleuchtung vollabgeschirmte Leuchten in staubdicht geschlossenem Gehäuse verwendet werden, um ein Eindringen von Insekten und eine Fallenwirkung für geschützte Arten und Insekten zu verhindern. Die Leuchten sollen nur unterhalb der Horizontalen und ausschließlich auf die zu beleuchtende Fläche strahlen. Es sollen ausschließlich Lampen mit bernsteinfarbener bis warmweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin) und niedrigem Blauanteil (max. 15% der Strahlung unterhalb von 500 nm Wellenlänge) verwendet werden, damit lichtsensible Insekten weniger beeinträchtigt werden. Um den Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden, soll die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses 40 Grad Celsius nicht übersteigen. Die Beleuchtungsdauer soll auf die Nutzungszeit begrenzt und während der Nachtzeiten (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) abgeschaltet bzw. reduziert (z.B. mit Dämmerungsschaltern oder Bewegungsmeldern) werden. Eine Beleuchtung, die in die freie Landschaft gerichtet ist (z.B. Leuchtkästen, Flachtafeln), und Skybeamer sind gemäß § 21 Naturschutzgesetz (NatSchG) ebenso unzulässig wie die Anstrahlung der Fassaden.

3 Vogelschlag

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

Als technische Maßnahmen zur Reduktion der Gefahr von Vogelschlag aufgrund der Transparenz (Durchsicht) und der Reflexion (Spiegelung) von Glas sind hoch wirksame Markierungen, vorgelagerte bauliche Konstruktionen, reflexionsarmes Milchglas oder vergleichbar geeignete Maßnahmen gemäß der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth, 2022) bzw. deren jeweilige aktualisierte Fassung einzusetzen (s. www.vogelglas.info).

Nach aktuellem Kenntnisstand sind aufgeklebte Greifvogelsilhouetten sowie auf UV-Absorption basierende Methoden als Maßnahmen nicht oder nicht ausreichend wirksam und daher als Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelschlag ungeeignet. Reflexionsarmes oder

getöntes Glas bietet als alleinige Maßnahme ebenfalls keinen ausreichend wirksamen Schutz.

Eine besondere Gefahr für Vögel stellen verspiegelte Fassaden, volltransparente Glaswände und volltransparente Verglasungen über Eck dar. Diese sind zu vermeiden.

C HINWEISE

1. Dachbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbepflanzung der Festsetzungen unter Nr. 9.2.1 sind gemäß der von der „Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.“ (FLL) verfassten "Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen" (Ausgabe 2018 bzw. der bei Eingang des Bauantrags aktuellen Fassung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie) auszuführen.

Eine Kombination von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mit Gründächern ist zulässig. Die Pflicht zur Belegung mit PV-Modulen wird dabei nicht reduziert.

2. Pflanzungen

Die Baumquartiere der Festsetzungen unter Nr. 10.1 sind gemäß der von der „Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.“ (FLL) verfassten Empfehlungen für Baumpflanzungen „Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege (Ausgabe 2015)“ und „Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate (Ausgabe 2010)“ bzw. der bei Eingang des Bauantrags aktuellen Fassung der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen auszuführen.

Eine extensive Pflege umfasst eine 2-malige Mahd mit Abtragung des Mahdgutes. Für die Dachflächen des 4. Obergeschosses sind ergänzende Pflanzungen mit insektenfreundlichen Kleinstgehölzen und Stauden gemäß Freiraumplanung zulässig. Die Herstellung der Dachbegrünung hat gemäß den Vorgaben der entsprechenden FLL-Richtlinien (siehe Hinweise) zu erfolgen.

3. Gewerbelärm

Einschränkungen für die Nutzbarkeit der Garage für gewerbliche Stellplätze während der Nachtzeit (Öffnungszeiten, Anlieferung) werden im Maßnahmenkonzept für die gewerblichen Nutzungen als Anlage zum Durchführungsvertrag hinterlegt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Umsetzung bzw. Einhaltung des Maßnahmenkonzepts nachzuweisen.

4. Grundwasser

Die Angabe des mittleren höchsten Grundwasserstands (MHGW) durch die Stadt Freiburg (Geoportal, Bebauungsplan) ersetzt keine standortbezogene Ableitung eines Bemessungswasserstandes (BWS, BHWS) durch einen Fachgutachter. Zum Schutz des Grundwassers darf bei der Gründung des Bauvorhabens eine Unterschreitung des mittleren Grundwasserhochstandes (MHGW), bezogen auf die tiefste Unterkante der Bodenplatte, nicht erfolgen. Das am Grundriss anliegende, höchste MHGW-Niveau ist maßgeblich. Das Gebäude ist ausreichend auftriebssicher und wasserdicht auszubilden.

5. Grundwassermessstellen

Auf dem Gelände befinden sich die Grundwassermessstellen

Nr. 2272/070-2 und
Nr. 2273/070-8.

Der Erhalt der Messstellen ist zu prüfen, das Prüfergebnis ist dem Umweltschutzamt der Stadt Freiburg mitzuteilen. Sofern die Grundwassermessstellen nicht erhalten werden können, sind sie fachgerecht zurückzubauen und zu verfüllen (Fachfirma mit Zulassung vom Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

Dies ist dem Umweltschutzamt gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Vorfeld anzuzeigen. Die Unterlagen sind dem Umweltschutzamt digital (E-Mail: umweltschutzamt@freiburg.de) zu übersenden. Mit Rückbau und Verfüllung darf erst nach Rückmeldung, ggf. Erteilung einer Anzeigebestätigung, durch das Umweltschutzamt begonnen werden.

6. Überflutungsvorsorge

Gebäude, Tiefgarage und Keller sollten überflutungssicher gegen von außen eindringendem Wasser bei Starkregen ausgeführt werden. Entsprechend der topographischen Gegebenheiten wird eine überflutungssichere Ausführung an allen maßgeblichen Gebäudeteilen gegen abfließendes Niederschlagswasser v.a. bei Starkregen (Tür- / Fensteröffnungen im Erdgeschoss und Keller, Lichtschächte, tiefliegende Garagen etc.) empfohlen (Objektschutz).

Entsprechend der Stadtentwässerungssatzung vom 15.09.2009 in der Fassung vom 06.12.2016 (www.freiburg.de > Rathaus und Bürgerservice > Rathaus > Ortsrecht > 15 Entwässerung) sind bei tiefliegenden Räumen (Tiefgaragen etc.) die Zugänge mindestens 10 cm über der wasserführenden Rinne der öffentlichen Verkehrsfläche zu führen.

Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser, z.B. bei Starkregen, liegt in der Verantwortung und Eigenvorsorge der Bauherrschaft.

7. Niederschlagsentwässerung

Für das private Grundstück wird die Einleitbeschränkung nach § 10 der Stadtentwässerungssatzung zur Begrenzung der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers durch den Eigenbetrieb Städtentwässerung festgelegt. Der maximale zulässige Abflussbeiwert beträgt 0,4. Der festgesetzte Abflussbeiwert entspricht dem resultierenden Spitzenabflussbeiwert aller Teilflächen des Baugrundstücks (Spitzenabflussbeiwerte nach DIN 1986-100). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dies zu berücksichtigen.

Durch den Grundstückseigentümer ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge in den Regenwasserkanal übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet und zu Schäden bei Dritten führt. Zu diesem Zwecke ist für das Grundstück ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das mindestens 30-jährliche Regenereignis zu führen und im Entwässerungsantrag nachzuweisen. Bei einer Versiegelung (Bebauung, Unterbauung, Befestigung) von mindestens 70 % der Grundstücksfläche ist der Überflutungsnachweis für das 100-jährliche Regenereignis zu führen.

Es wird empfohlen, frühzeitig Vorkehrungen zur Nutzung des gespeicherten Regenwassers vorzusehen. Bei Zisternen sind Leitungen für Pumpen (Stromanschluss, Solarstation etc.) und

Wasserentnahmen erforderlich. Kombinierte Anlagen aus Nutzvolumen und Retentionsvolumen sind möglich.

Bei wasserdurchlässiger Befestigung (offener Bauweise) darf das Grundwasser nicht nachteilig verändert werden. Es ist ein Mindestabstand zum Grundwasser von > 1,5 m einzuhalten und in der Regel dürfen lediglich Belastungen in Boden, Untergrund oder eingebautem Material bis zu Klasse 0* vorliegen (Ersatzbaustoffverordnung, Anlagen 2, 3).

Das abgeleitete Regenwasser fließt indirekt über den Regenwasserkanal in ein Oberflächengewässer / in eine Versickerungsanlage und wird zur Bewässerung von Bäumen verwendet. Baumaterialien, die mit Regen- oder Sickerwasser in Kontakt gelangen (Dachdichtungsbahnen, Fassaden, Untergeschosse etc.), sollen keine bedenklichen Inhaltsstoffe enthalten, welche ausgewaschen werden können (Biozide, Herbizide, Weichmacher u.ä., siehe Merkblatt „Schadstoffeinträge durch Baumaterialien vermeiden“, verfügbar unter https://www.freiburg.de/servicebw/Merkblatt_02_Baumaterialien.pdf, Februar 2025.

Die Schadlosigkeit der Versickerung ist fachgutachterlich nachzuweisen. Dabei sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV, Anlage 1) maßgeblich. Zur Orientierung können die BM-0 Werte der Ersatzbaustoffverordnung herangezogen werden.

Bei Vorkommen von Untergrundbelastungen ist gemäß §§ 8 - 13 WHG i.V.m. § 3 der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Umweltschutzamt der Stadt Freiburg zu beantragen.

8. Bodenschutz / Altlasten

Mit Boden ist sparsam umzugehen, daher ist eine Wiederverwertung des im Rahmen der Bautätigkeit ausgehobenen Bodens auf höchstmöglichem Niveau anzustreben. Ist eine Wiederverwertung im Baugebiet selbst oder in einer anderen angemessenen Verwertung nicht möglich, ist überschüssiger Aushub einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Freiburg ist innerhalb des Geltungsbereichs die Objektfläche Nr. 02645-000 in der Kategorie "B" (Belassen zur Wiedervorlage) dokumentiert. Eventuell ist deshalb bei Arbeiten im Untergrund mit abfallrechtlich relevantem Erdaushub zu rechnen.

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

9. Werbeanlagen

Für Gebäude, die durch mehrere Firmen / Geschäfte genutzt werden, ist ein Gesamtkonzept zu erstellen.

10. Brandschutz

Die Zufahrt der Feuerwehr zu dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Plangebiet über die öffentlichen Verkehrswege muss entsprechend der Landesbauordnung (LBO), § 15 Abs. 1 und 3 bis 6 und der Allgemeinen Ausführungsordnung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zur Landesbauordnung (LBOAVO), § 2 Abs. 1 bis 3 gewährleistet werden.

Die Beurteilung der Zugänge und Zufahrten für die Feuerwehr gemäß § 15 LBO und § 2 LBOAVO müssen im Rahmen der Bauantragsstellung beachtet werden.

Für die innere Erschließung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) vom 08. Dezember 2011 (GABL. S.651) und die Ausführungsbestimmungen der Feuerwehr Freiburg für Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Freiburg i. Br. zu beachten.

Für das Plangebiet muss in Abstimmung mit der Badenova und dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Die Merkblätter W 405 "Löschwasser", W 331 "Hydranten" und W 400 "Technische Regeln" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW e.V.) und die Richtlinie der Feuerwehr Freiburg für die Vorbereitung des abwehrenden Brandschutzes über die Löschwasserversorgung und Löschwasserentnahme sind zu beachten.

Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass die Warnwirkung der Sirene 13 (Walter-Knoell-Straße 7) für den Bereich Uffhausen durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird.

11. DIN - Vorschriften und Empfehlungen

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beratungszentrum Bauen, Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten einzusehen. Die DIN-Vorschriften sind auch bei der Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, erhältlich und beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt.

12. Abfallverwertungskonzept

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

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

Anhang 1 der textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel

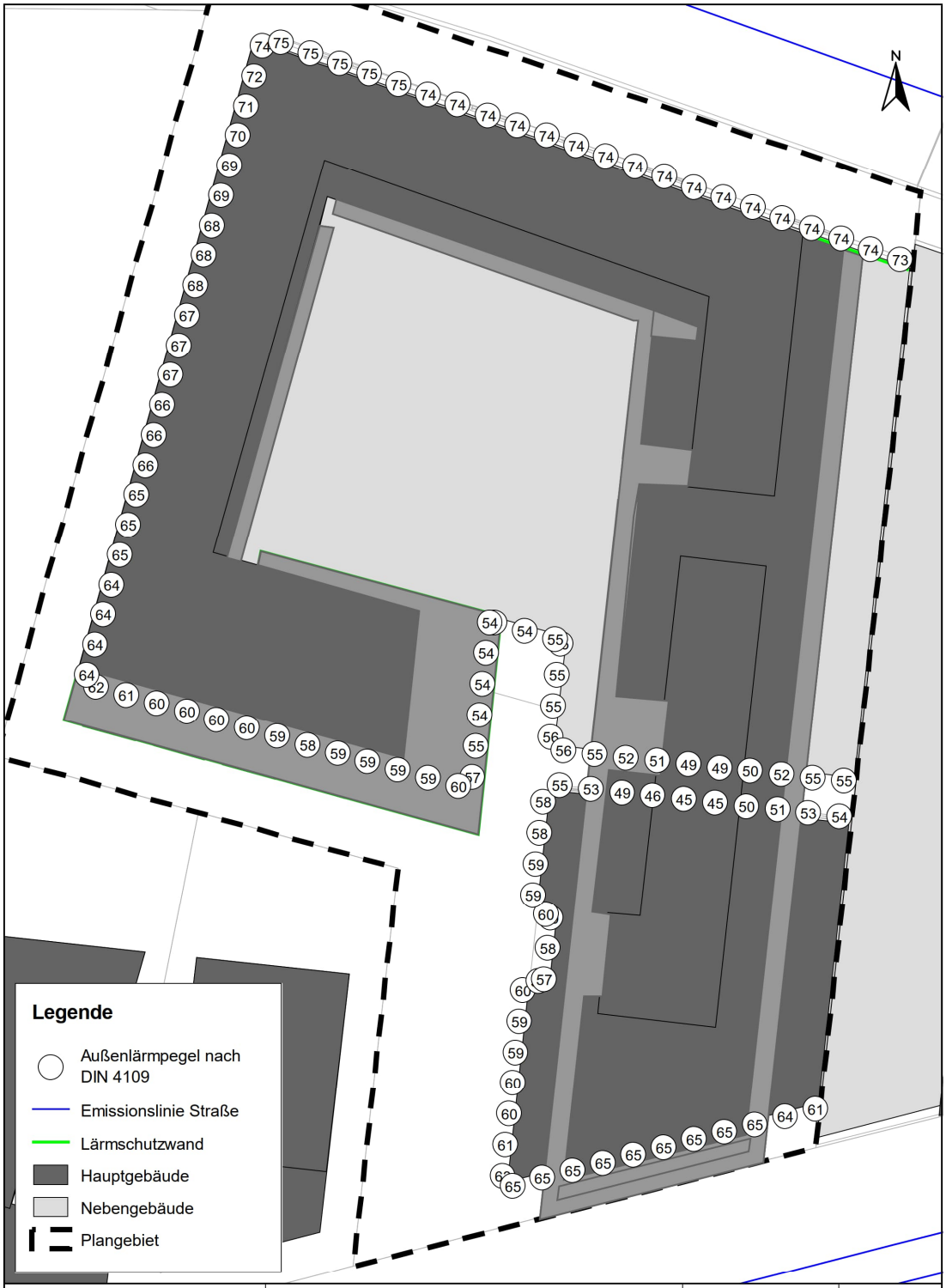
Zentrenrelevante Sortimente	**Nicht-zentrenrelevante Sortimente**
• Akustik • Bastelartikel • Bekleidung (inkl. Sportbekleidung und Zubehör) • Briefmarken • Bücher • Computer / Unterhaltungselektronik / Telekommunikation • Elektrowaren / Haushaltsgeräte (ohne Großgeräte) • Fahrräder und Zubehör • Foto • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Geschenkartikel • Hausrat • Jagdbedarf / Waffen • Kunstgewerbe • Musikinstrumente und Zubehör • Optik • Sanitätswaren • Schuhe / Lederwaren • Spielwaren • Sportartikel • Stoffe / Textilien • Uhren / Schmuck	• Bauelemente / Baustoffe (Holz, Fliesen, Zäune, Installationsmaterial) • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge • Bodenbeläge / Teppiche • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Büromaschinen (Kopierer, Plotter, etc.) • Campingartikel • Elektrogroßgeräte (Geschirrspüler, Kühlschränke, Waschmaschinen, etc.) • Farben, Lacke, Tapeten • Gartenhäuser / Gartenbedarf (Gartengeräte, Pflanzen, -Gefäße) • Kinderwagen, -Autositze • Kraftfahrzeuge (inkl. Motorräder) und Zubehör • Matratzen • Möbel (inkl. Büromöbel und Küchen) • Rollläden, Rollos, Markisen • Sanitärerzeugnisse • Sperrige Sportgeräte • Lebende Tiere / Tiermöbel • Tiernahrung (Großgebinde ab 10 kg)
Nahversorgungsrelevante Sortimente (Teilmenge zentrenrelevante Sortimente)	
• Blumen • Drogeriewaren / Parfümerie • Nahrungs- / Genussmittel • Papier-, Schreibwaren-, Schulbedarf • Pharmazeutika • Reformwaren • Tiernahrung (ohne Großgebinde ab 10 kg) • Tierpflegemittel • Zeitungen / Zeitschriften	

Stand: 13.07.2018

Anhang 2 der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz

AUßENLÄRMPEGEL NACH DIN 4109

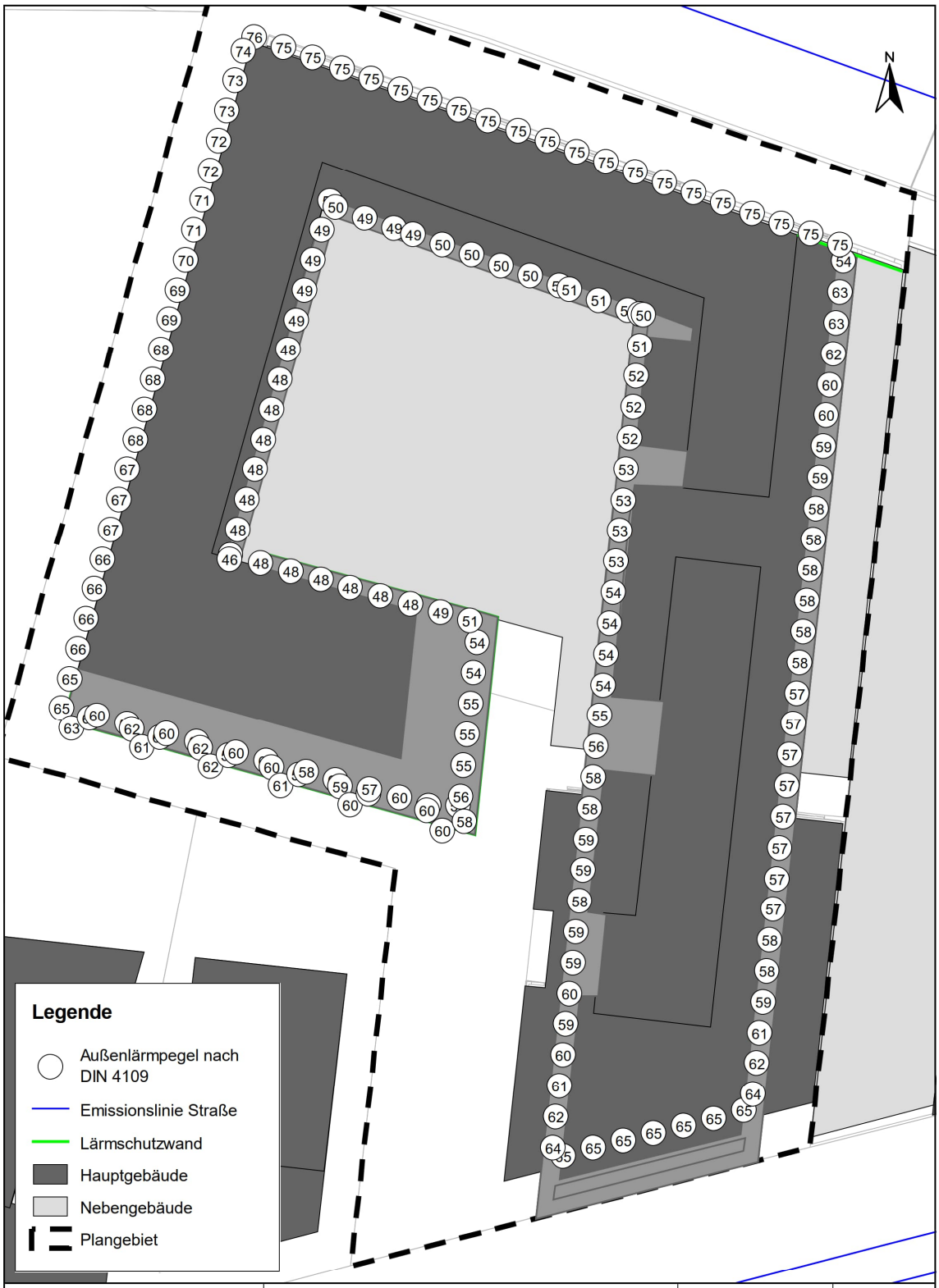
Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Tag) - Erdgeschoss



C:\Users\fehl\Desktop\SP81 Basler Landstr. 16\SP81 Basler Landstr. 16

FICHTNER WATER & TRANSPORTATION Fichtner Water & Transportation GmbH Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de	Auftraggeber: Unmüssig	Proj.-Nr: 612-2406	Anlage:
	Projektbez: Basler Landstraße 16 Schalltechnische Untersuchung	Datum: 02/2022	7.1
	Planbez: Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Tag, Erdgeschoss	Maßstab: 1 : 500	

Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Tag) – 1. Obergeschoss



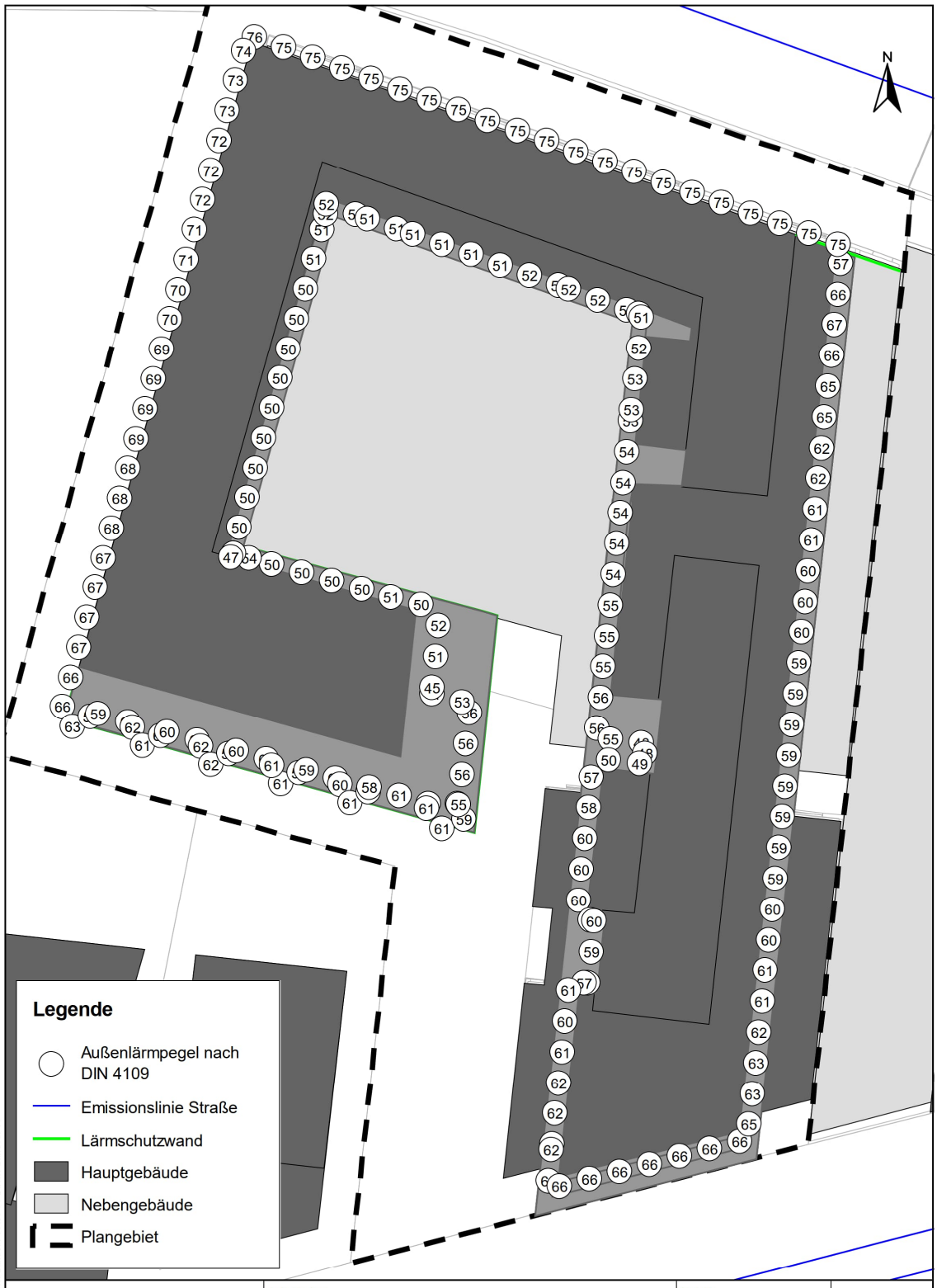
C:\Users\fehl\Desktop\SP81 Basler Landstr. 16\SP81 Basler Landstr. 16

FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: Unmüssig		Proj.-Nr: 612-2406	Anlage:
Projektbez:	Basler Landstraße 16 Schalltechnische Untersuchung	Datum: 02/2022	7.2
Planbez:	Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Tag, 1. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 500	

Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Tag) – 2. Obergeschoss



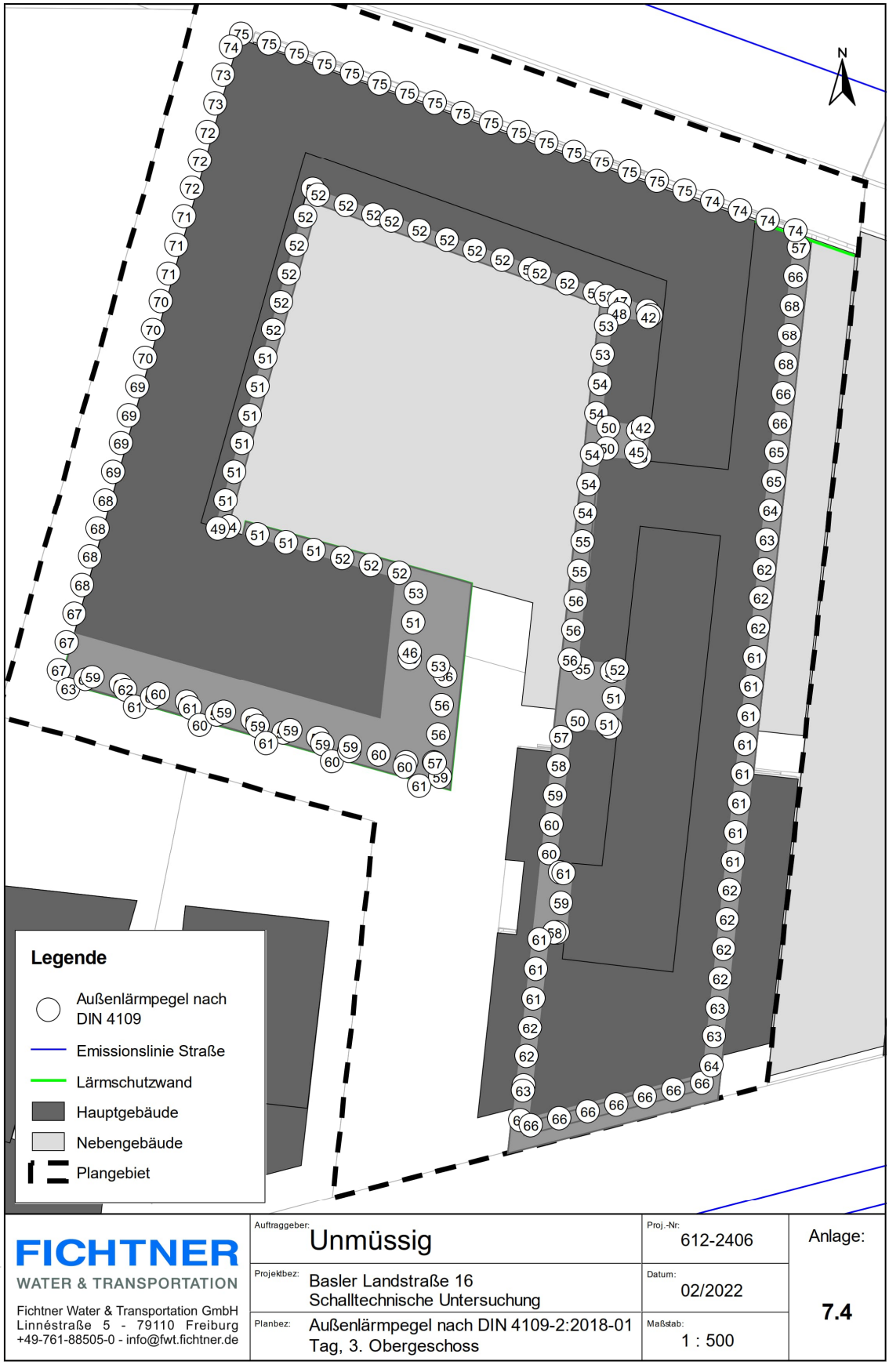
FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	Unmüssig	Proj.-Nr.: 612-2406	Anlage:
Projektbez:	Basler Landstraße 16 Schalltechnische Untersuchung	Datum: 02/2022	7.3
Planbez:	Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Tag, 2. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 500	

C:\Users\tehl\Desktop\SP81 Basler Landstr. 16\SP81 Basler Landstr. 16

Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Tag) – 3. Obergeschoss



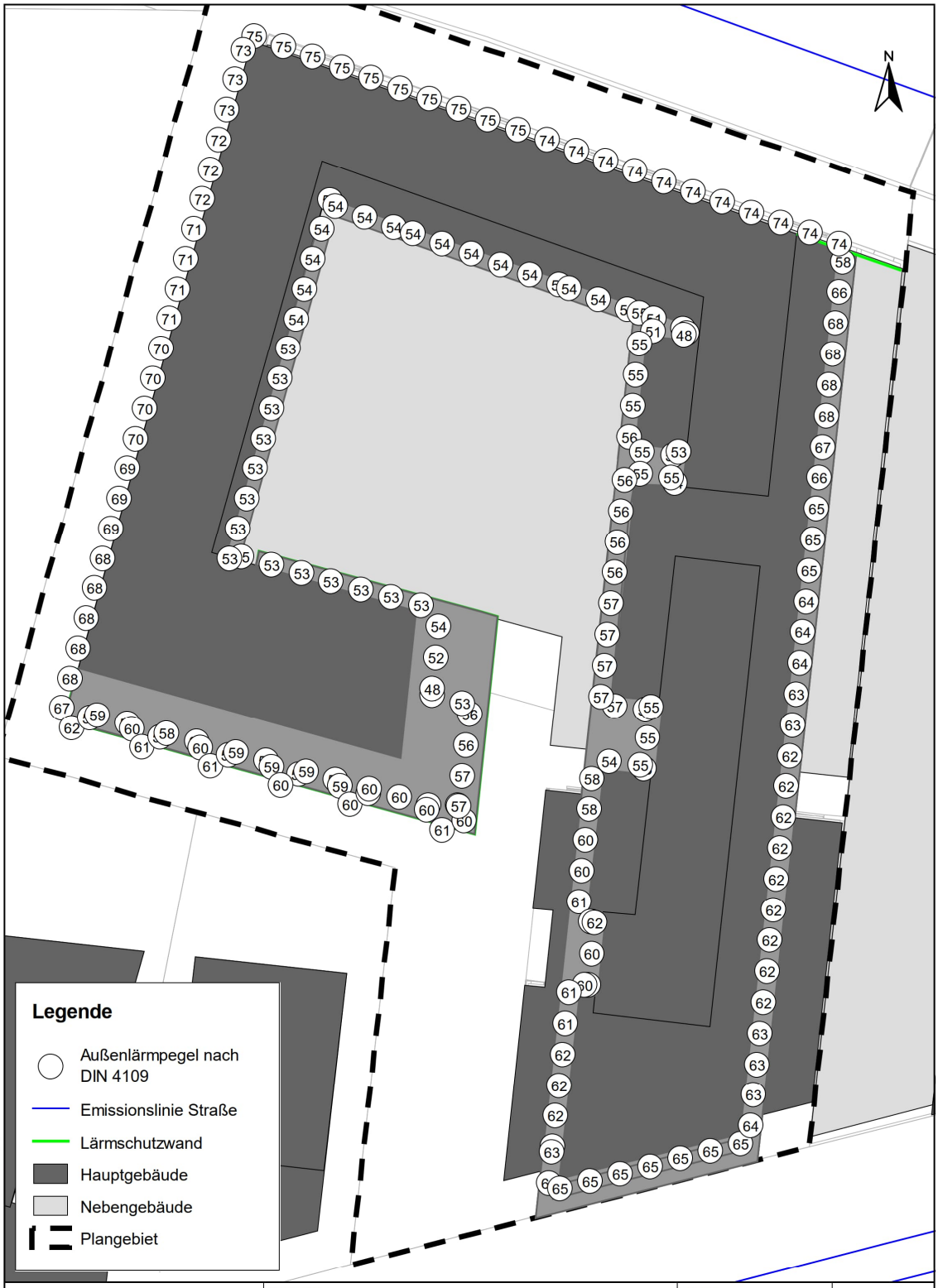
C:\Users\fohl\Desktop\SP81 Basler Landstr. 16\SP81 Basler Landstr. 16

FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	Unmüssig	Proj.-Nr.: 612-2406	Anlage:
Projektbez:	Basler Landstraße 16 Schalltechnische Untersuchung	Datum: 02/2022	7.4
Planbez:	Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Tag, 3. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 500	

Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Tag) – 4. Obergeschoss



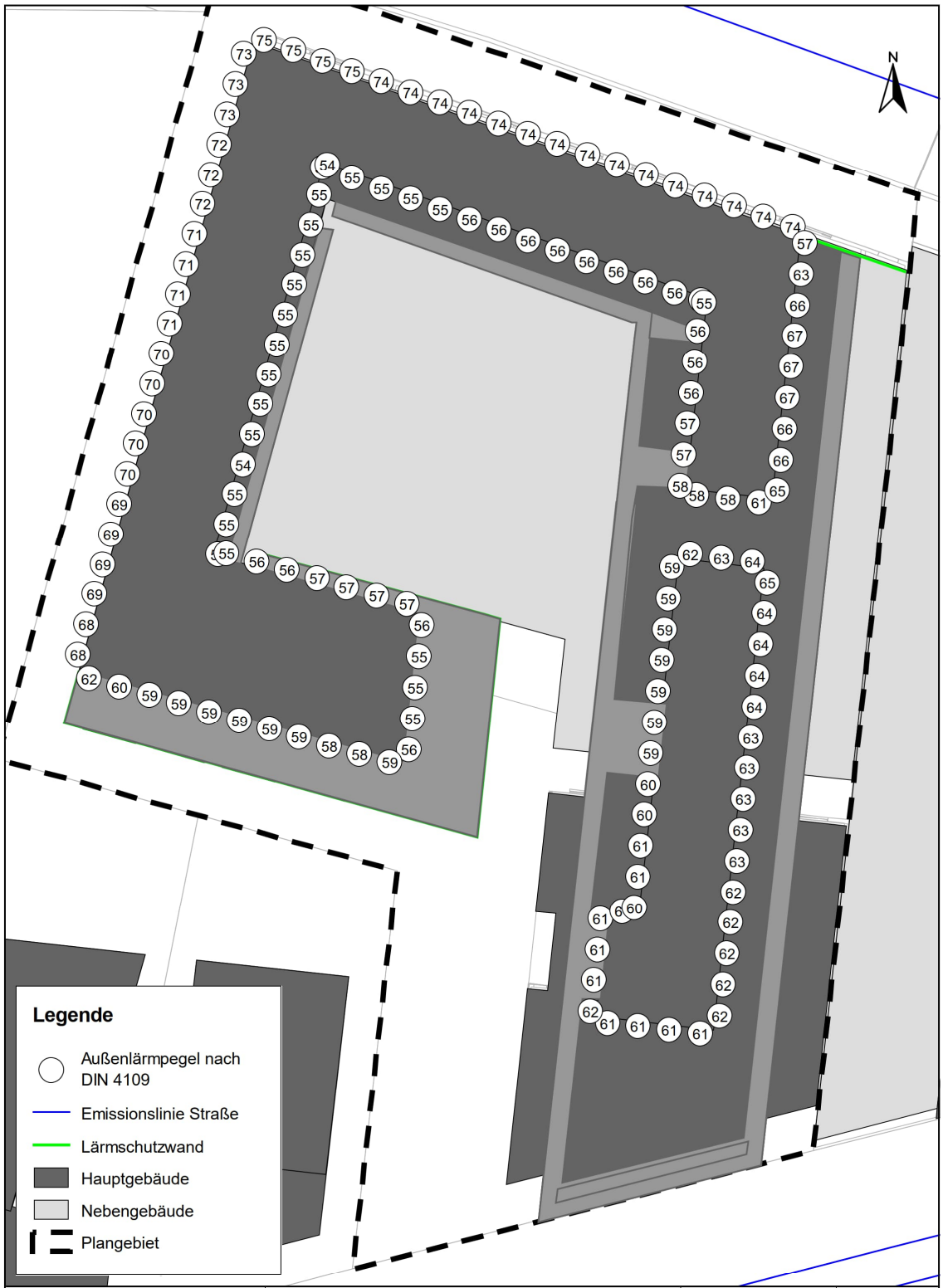
FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: Unmüssig		Proj.-Nr.: 612-2406	Anlage:
Projektbez:	Basler Landstraße 16 Schalltechnische Untersuchung	Datum: 02/2022	7.5
Planbez:	Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Tag, 4. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 500	

C:\Users\fehl\Desktop\SP81 Basler Landstr. 16\SP81 Basler Landstr. 16

Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Tag) – 5. Obergeschoss



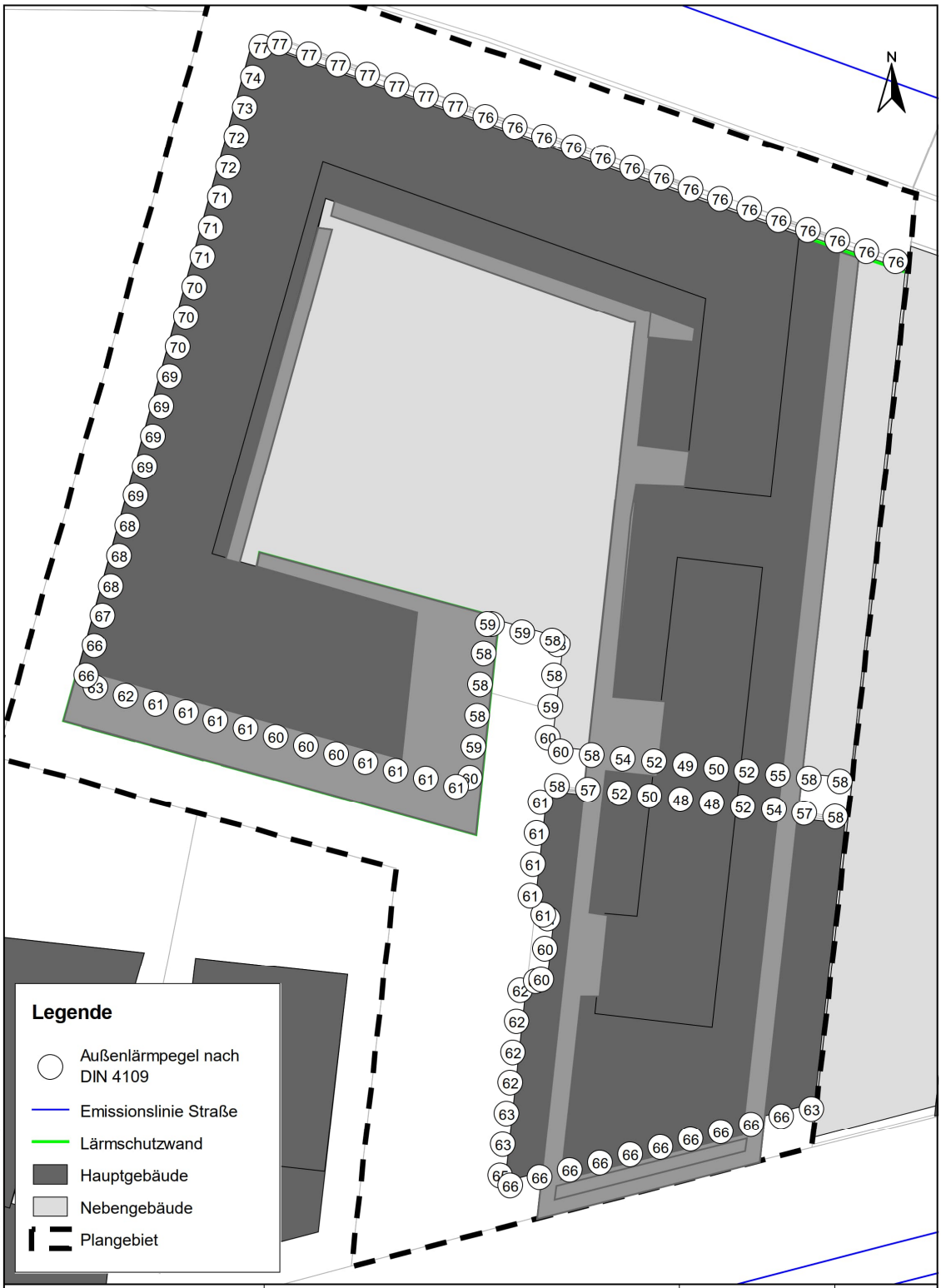
C:\Users\fwt\Desktop\SP81 Basler Landstr. 16\SP81 Basler Landstr. 16

FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	Unmüssig	Proj.-Nr.: 612-2406	Anlage: 7.6
Projektbez:	Basler Landstraße 16 Schalltechnische Untersuchung	Datum: 02/2022	
Planbez:	Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Tag, 5. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 500	

Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Nacht) - Erdgeschoss



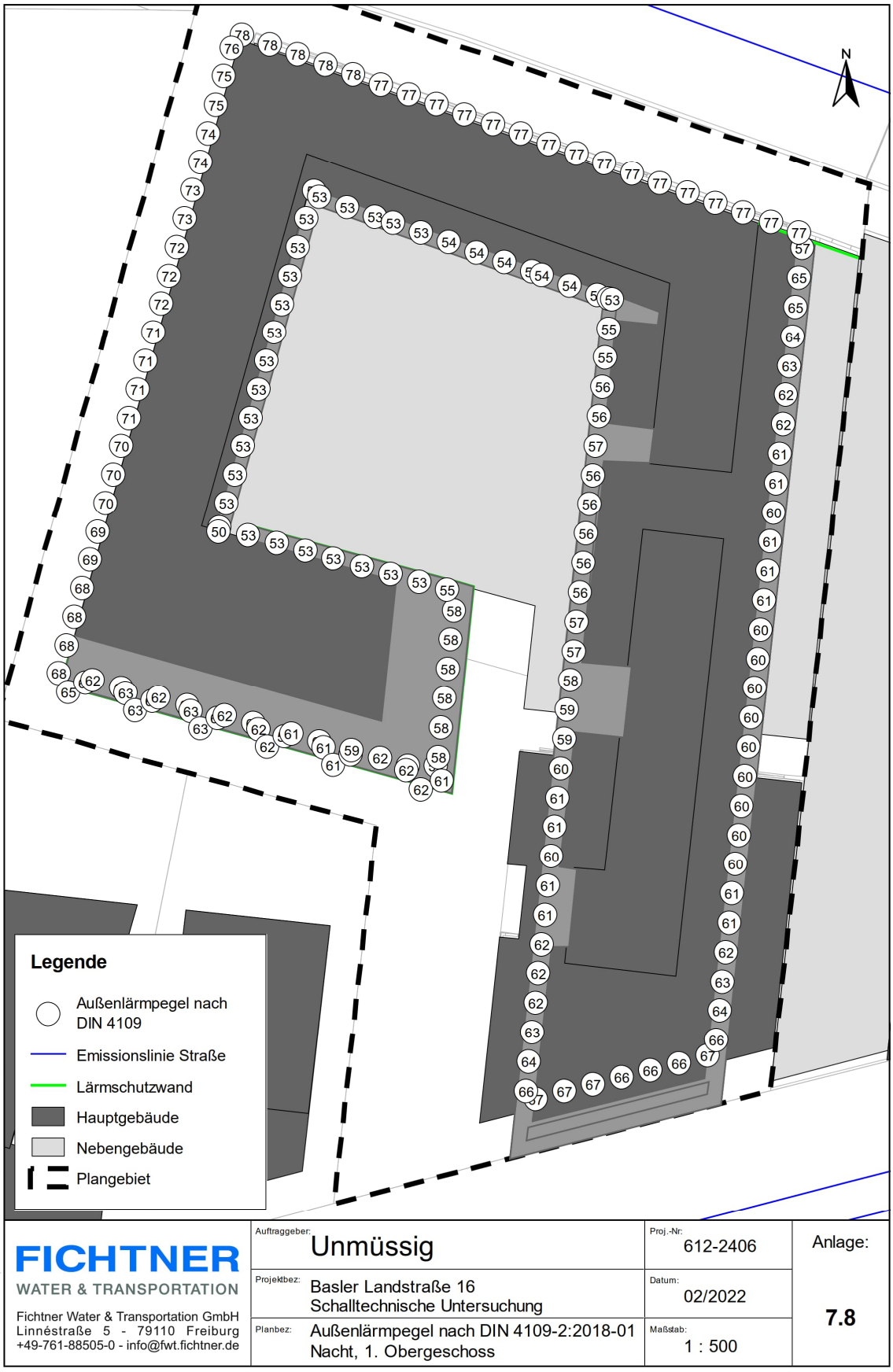
C:\Users\fath\Desktop\SP81 Basler Landstr. 16\SP81 Basler Landstr. 16

FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: Unmüssig		Proj.-Nr: 612-2406	Anlage: 7.7
Projektbez:	Basler Landstraße 16 Schalltechnische Untersuchung	Datum: 02/2022	
Planbez:	Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Nacht, Erdgeschoss	Maßstab: 1 : 500	

Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Nacht) – 1. Obergeschoss



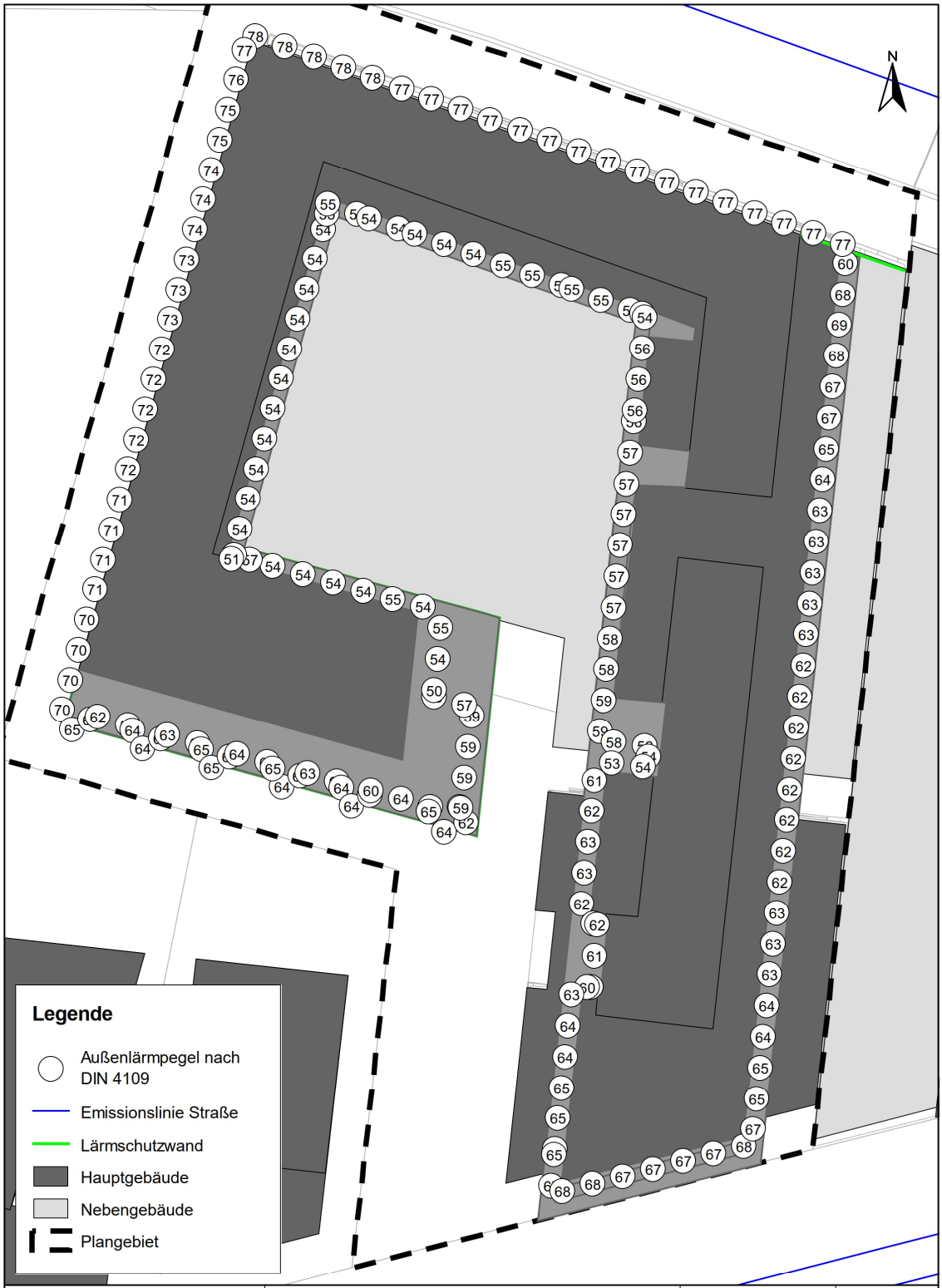
C:\Users\fah\L\Desktop\SP81 Basler Landstr. 16\SP81 Basler Landstr. 16

FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	Unmüssig	Proj.-Nr: 612-2406	Anlage:
Projektbez:	Basler Landstraße 16 Schalltechnische Untersuchung	Datum: 02/2022	**7.8**
Planbez:	Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Nacht, 1. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 500	

Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Nacht) – 2. Obergeschoss



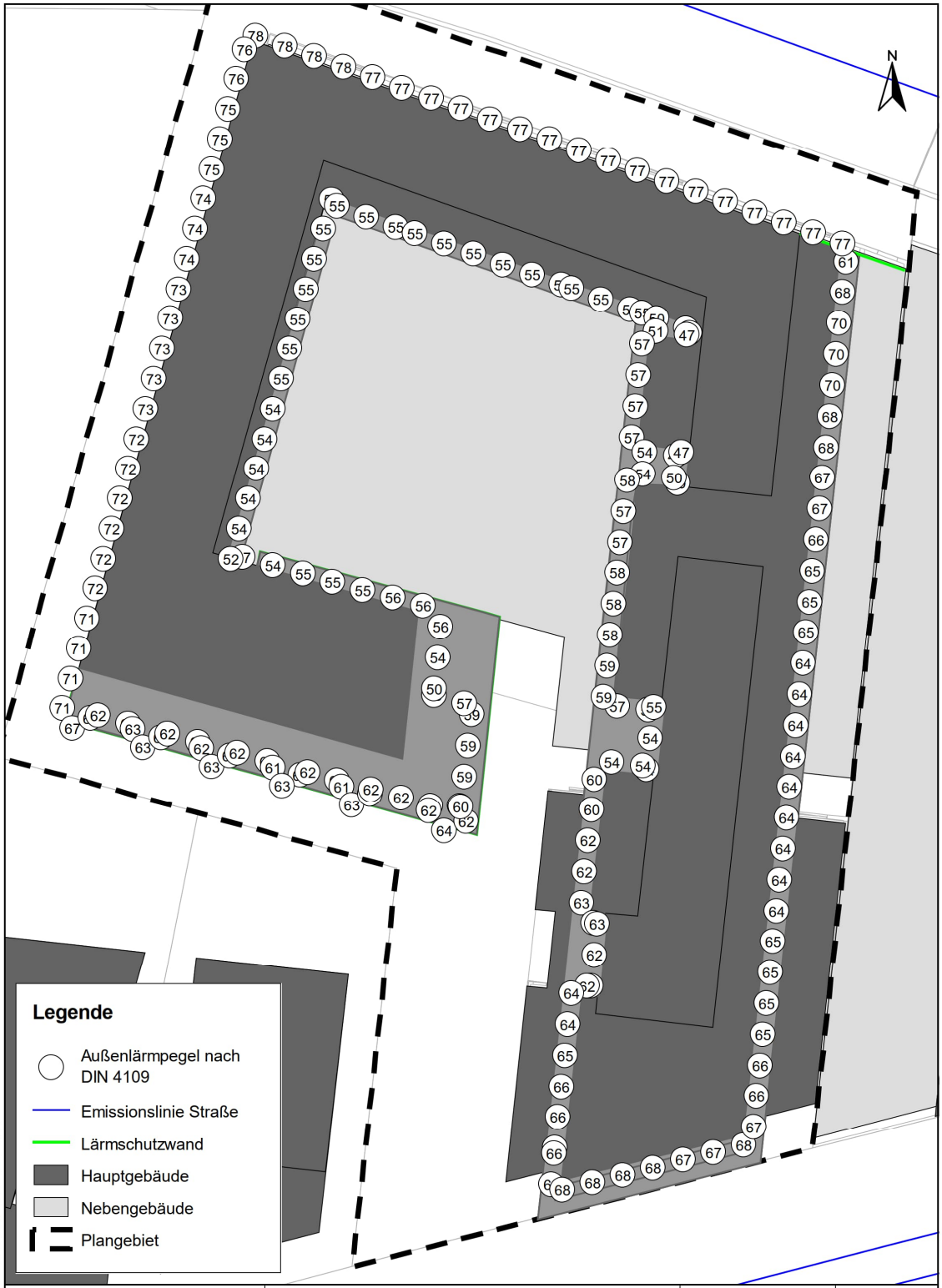
C:\Users\fath.LI\Desktop\SP81 Basler Landstr. 16\SP81 Basler Landstr. 16

FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	Unmüssig	Proj.-Nr: 612-2406	Anlage: 7.9
Projektbez:	Basler Landstraße 16 Schalltechnische Untersuchung	Datum: 02/2022	
Planbez:	Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Nacht, 2. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 500	

Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Nacht) – 3. Obergeschoss



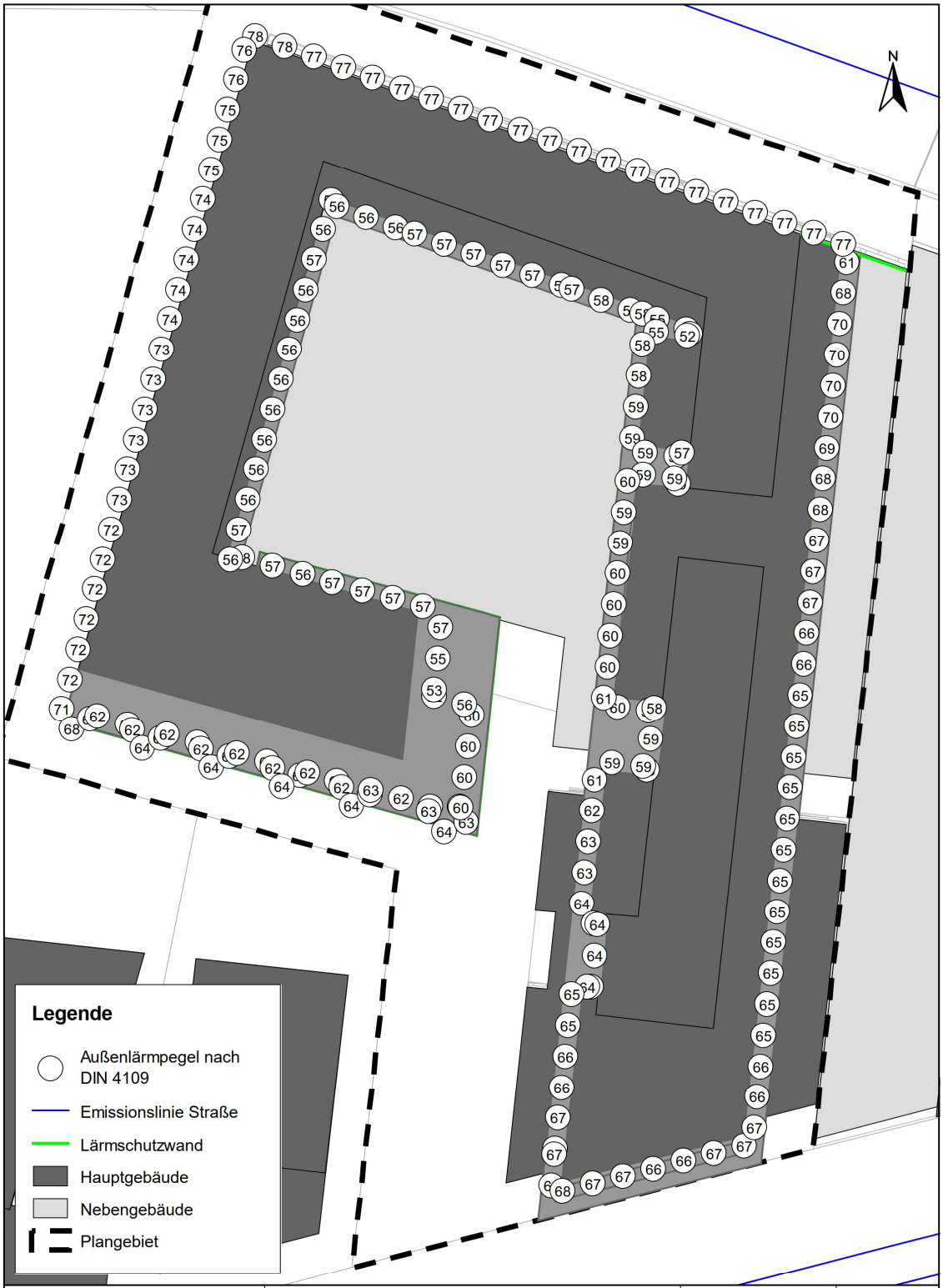
C:\Users\fath\Desktop\SP81 Basler Landstr. 16\SP81 Basler Landstr. 16

FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: Unmüssig		Proj.-Nr: 612-2406	Anlage:
Projektbez:	Basler Landstraße 16 Schalltechnische Untersuchung	Datum: 02/2022	7.10
Planbez:	Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Nacht, 3. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 500	

Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Nacht) – 4. Obergeschoss



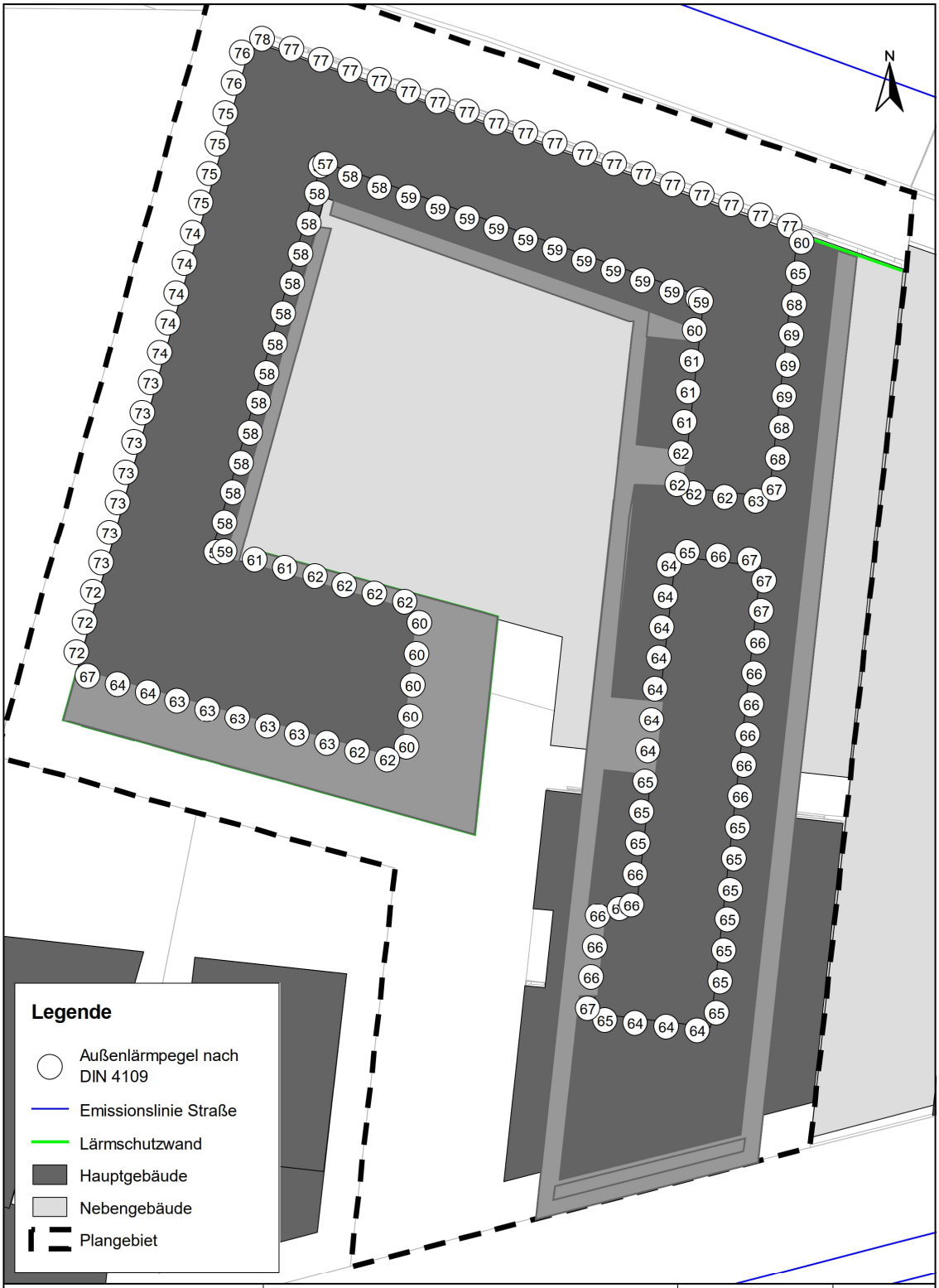
C:\Users\fath\Desktop\SP81 Basler Landstr. 16\SP81 Basler Landstr. 16

FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: Unmüssig		Proj.-Nr: 612-2406	Anlage:
Projektbez:	Basler Landstraße 16 Schalltechnische Untersuchung	Datum: 02/2022	7.11
Planbez:	Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Nacht, 4. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 500	

Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Nacht) – 5. Obergeschoss



C:\Users\fahl\Desktop\SP81 Basler Landstr. 16\SP81 Basler Landstr. 16

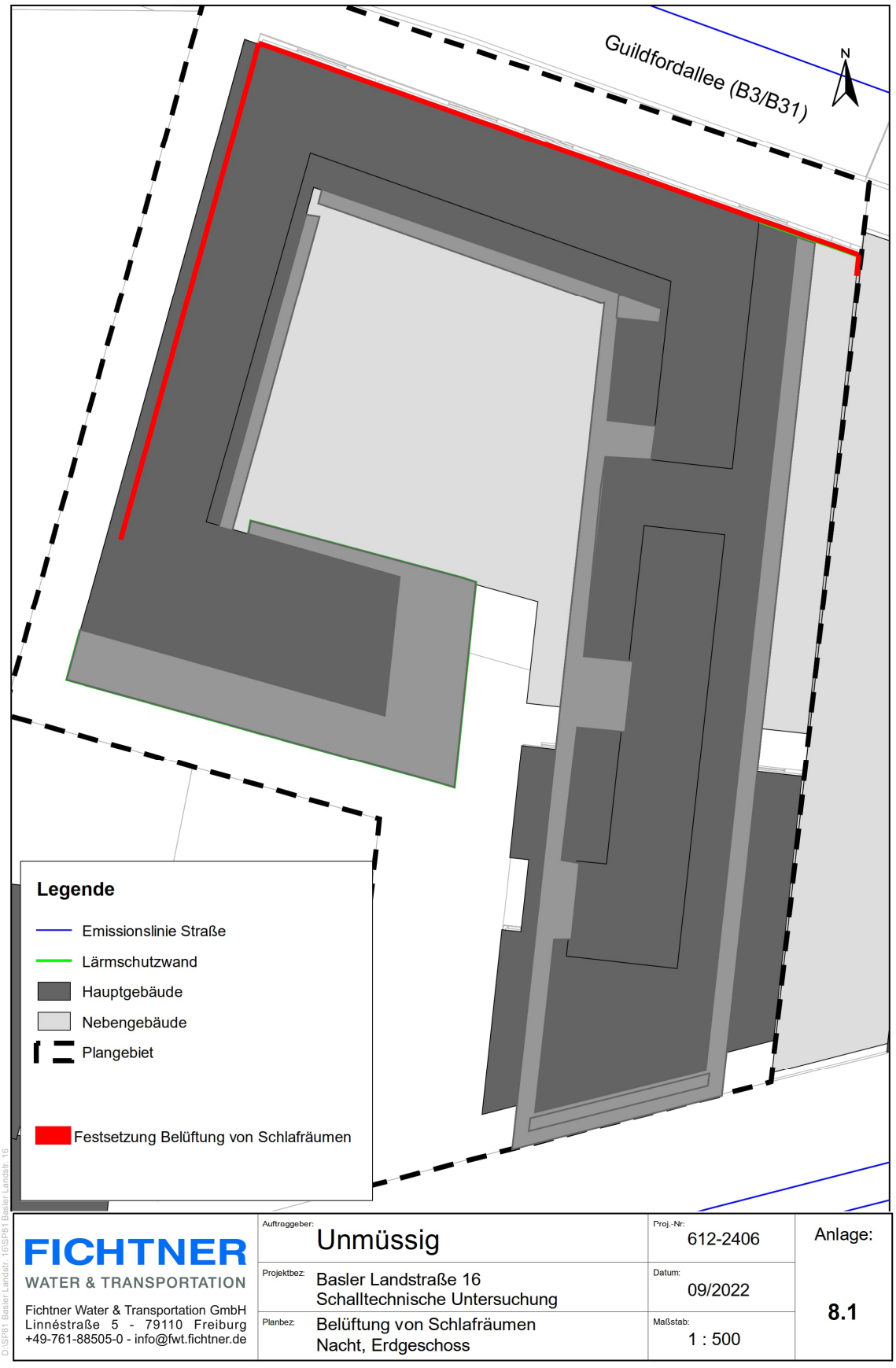
FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	Unmüssig	Proj.-Nr: 612-2406	Anlage:
Projektbez:	Basler Landstraße 16 Schalltechnische Untersuchung	Datum: 02/2022	**7.12**
Planbez:	Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Nacht, 5. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 500	

a. Belüftung von Schlafräumen

Belüftung von Schlafräumen - Erdgeschoss



D:\SP81 Basler Landstr. 16\SP81 Basler Landstr. 16

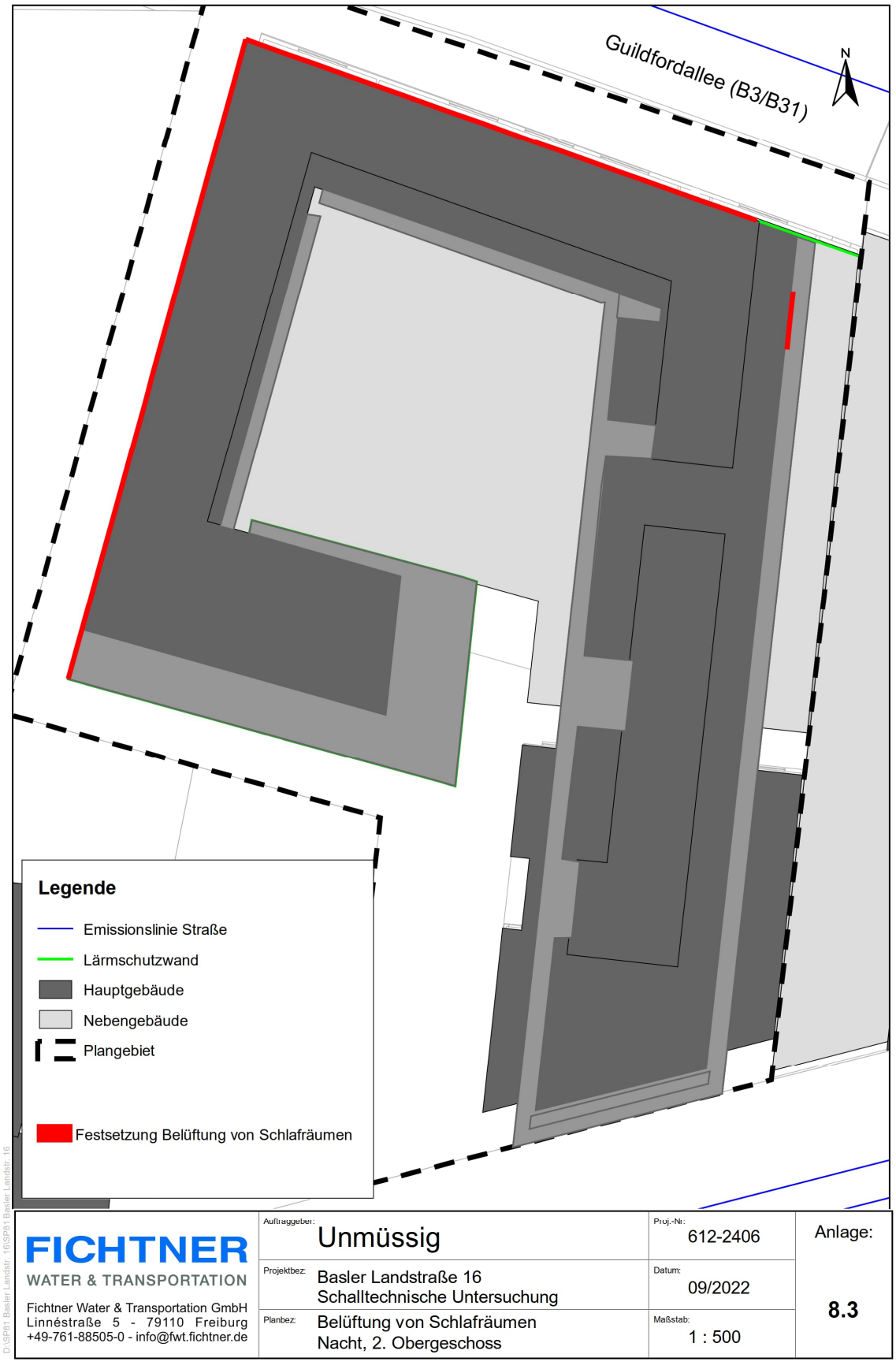
FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

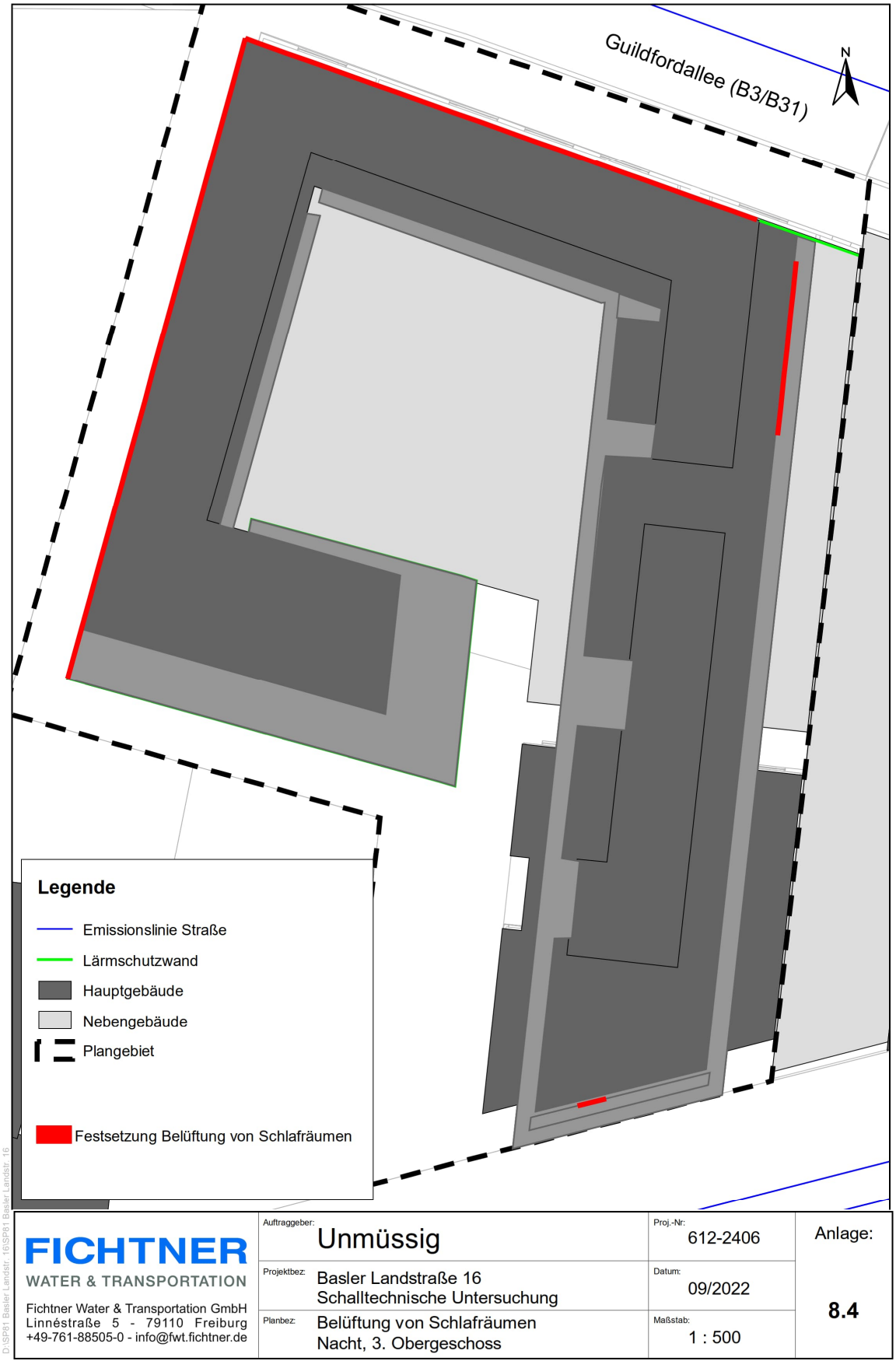
Auftraggeber:	Unmüssig	Proj.-Nr: 612-2406	Anlage:
Projektbez:	Basler Landstraße 16 Schalltechnische Untersuchung	Datum: 09/2022	8.1
Planbez:	Belüftung von Schlafräumen Nacht, Erdgeschoss	Maßstab: 1 : 500	

Belüftung von Schlafräumen – 1. Obergeschoss

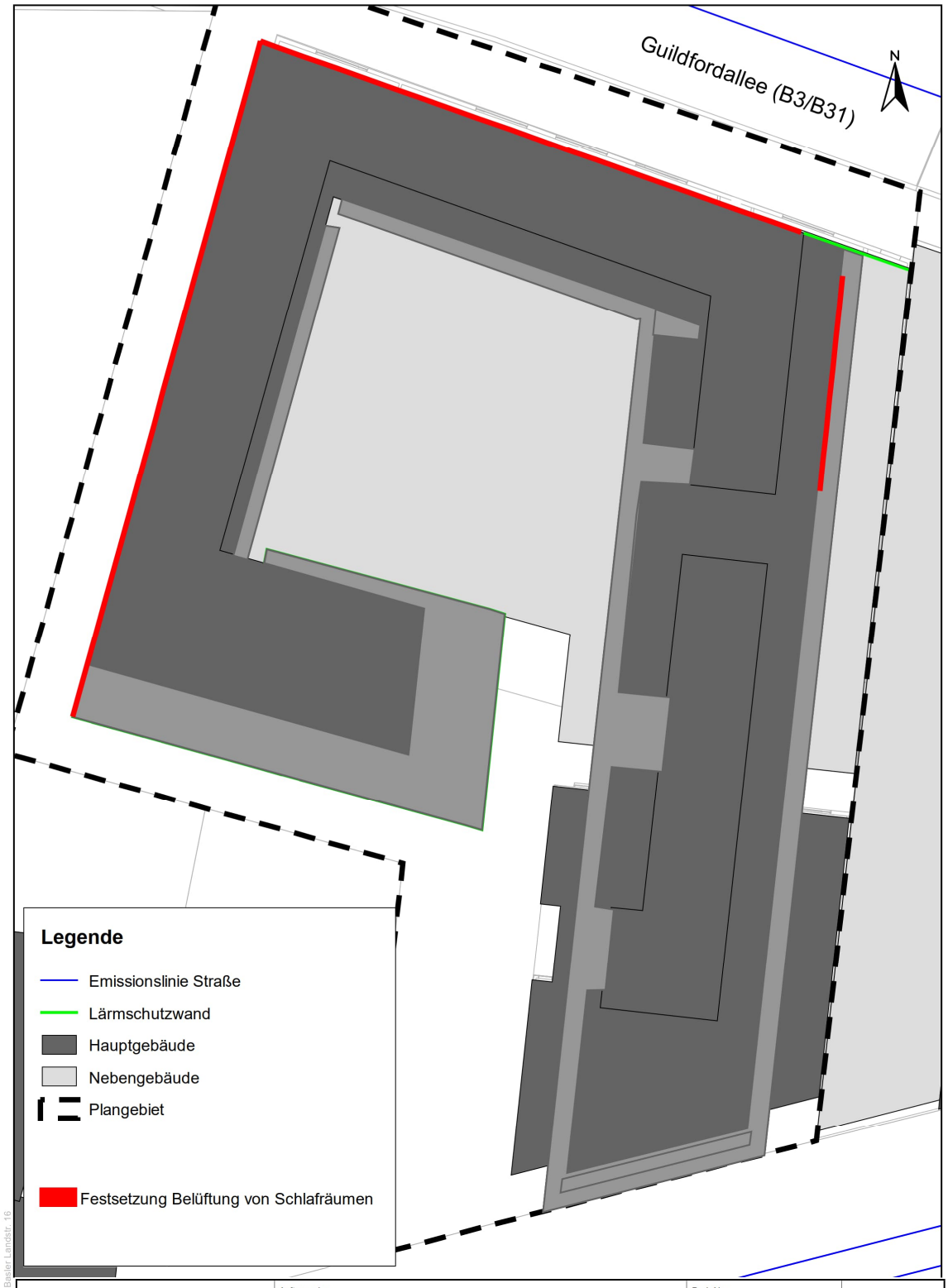
Belüftung von Schlafräumen – 2. Obergeschoss



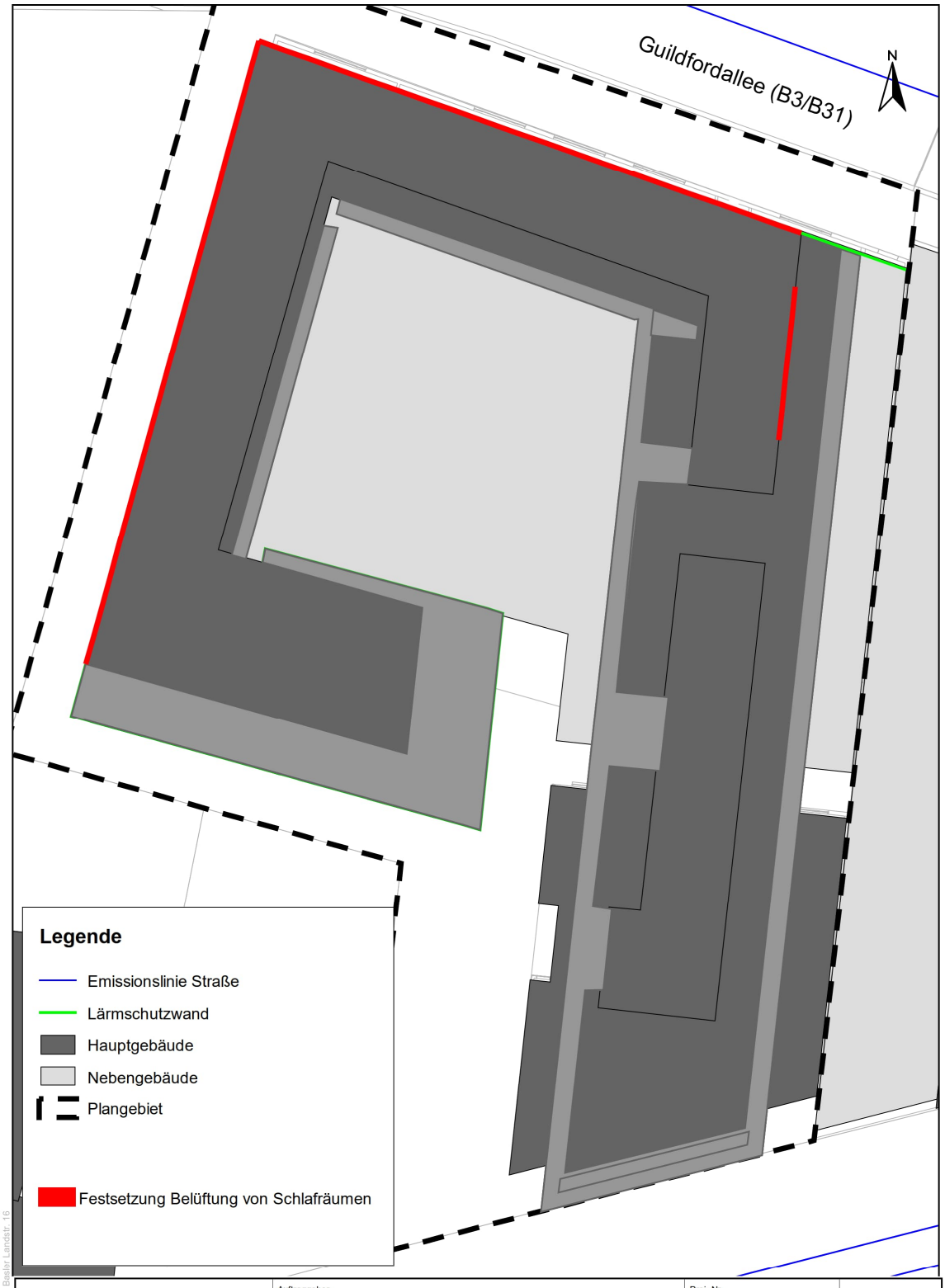
Belüftung von Schlafräumen – 3. Obergeschoss



Belüftung von Schlafräumen – 4. Obergeschoss



Belüftung von Schlafräumen – 5. Obergeschoss



D:\SP81 Basler Landstr. 16\SP81 Basler Landstr. 16

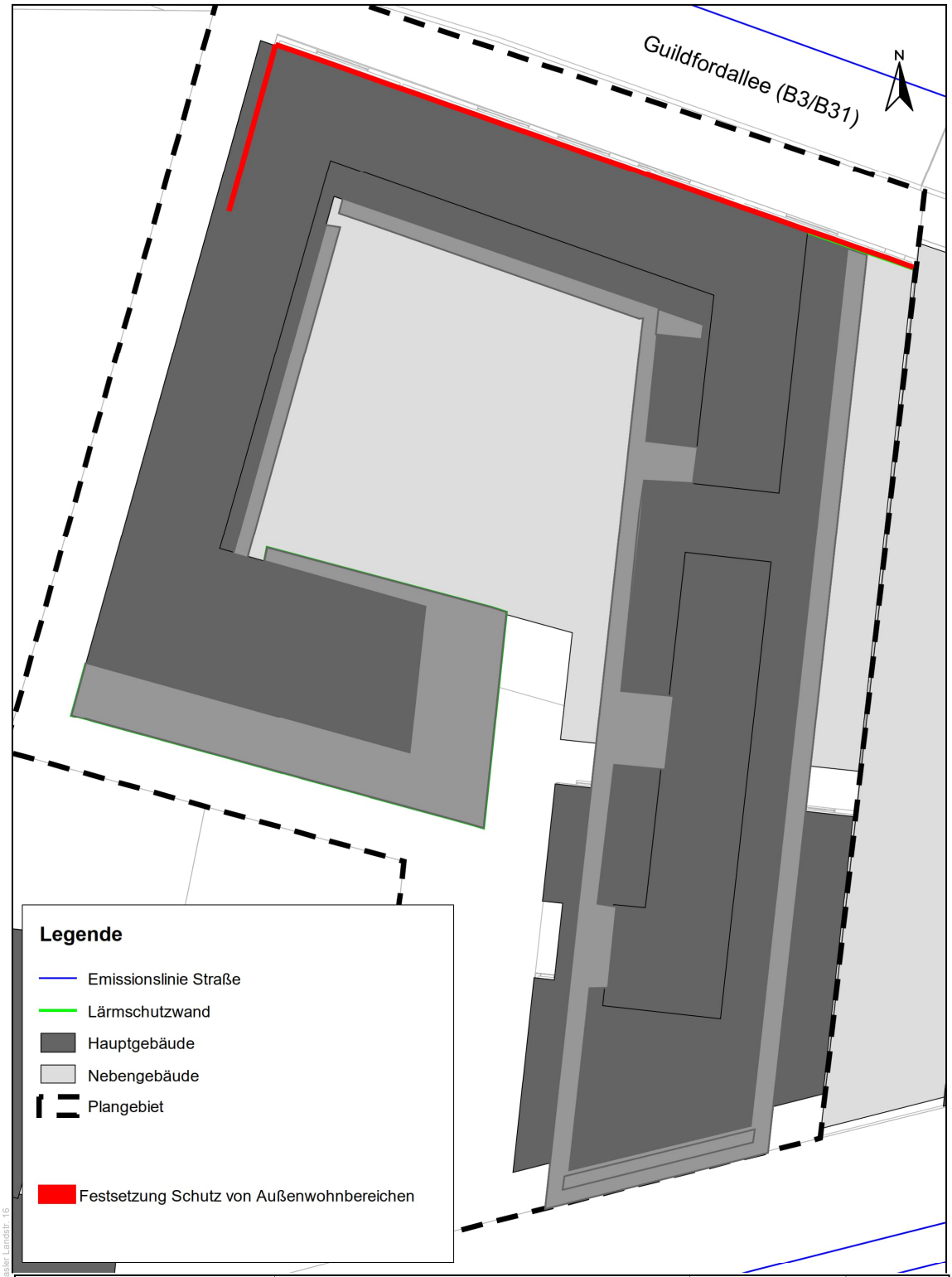
FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: Unmüssig		Proj.-Nr.: 612-2406	Anlage:
Projektbez.:	Basler Landstraße 16 Schalltechnische Untersuchung	Datum: 09/2022	**8.6**
Planbez.:	Belüftung von Schlafräumen Nacht, 5. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 500	

b. Schutz von Außenwohnbereichen

Schutz von Außenwohnbereichen - Erdgeschoss



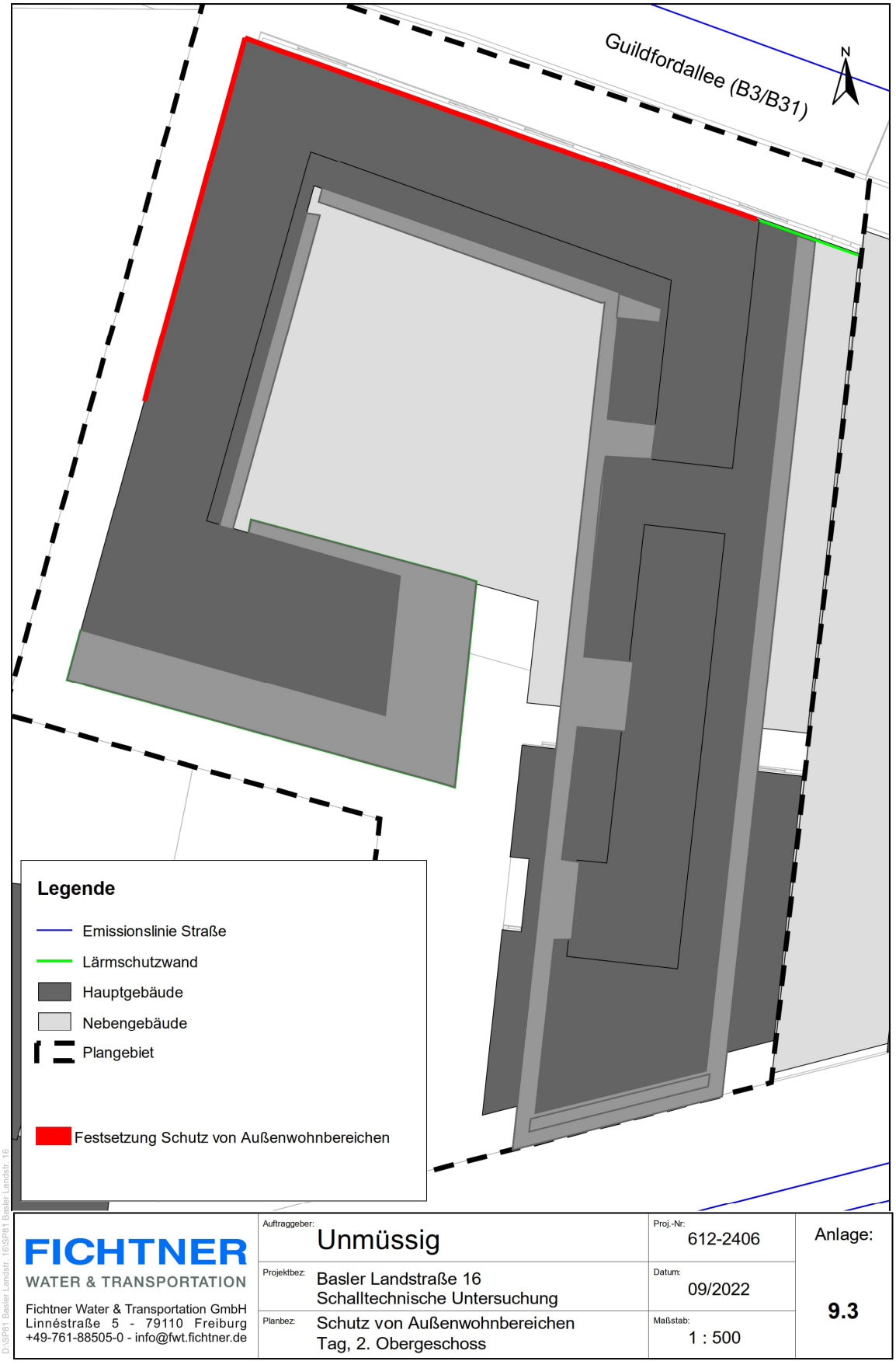
D:\SP81 Basler Landstr. 16\SP81 Basler Landstr. 16

FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION
Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

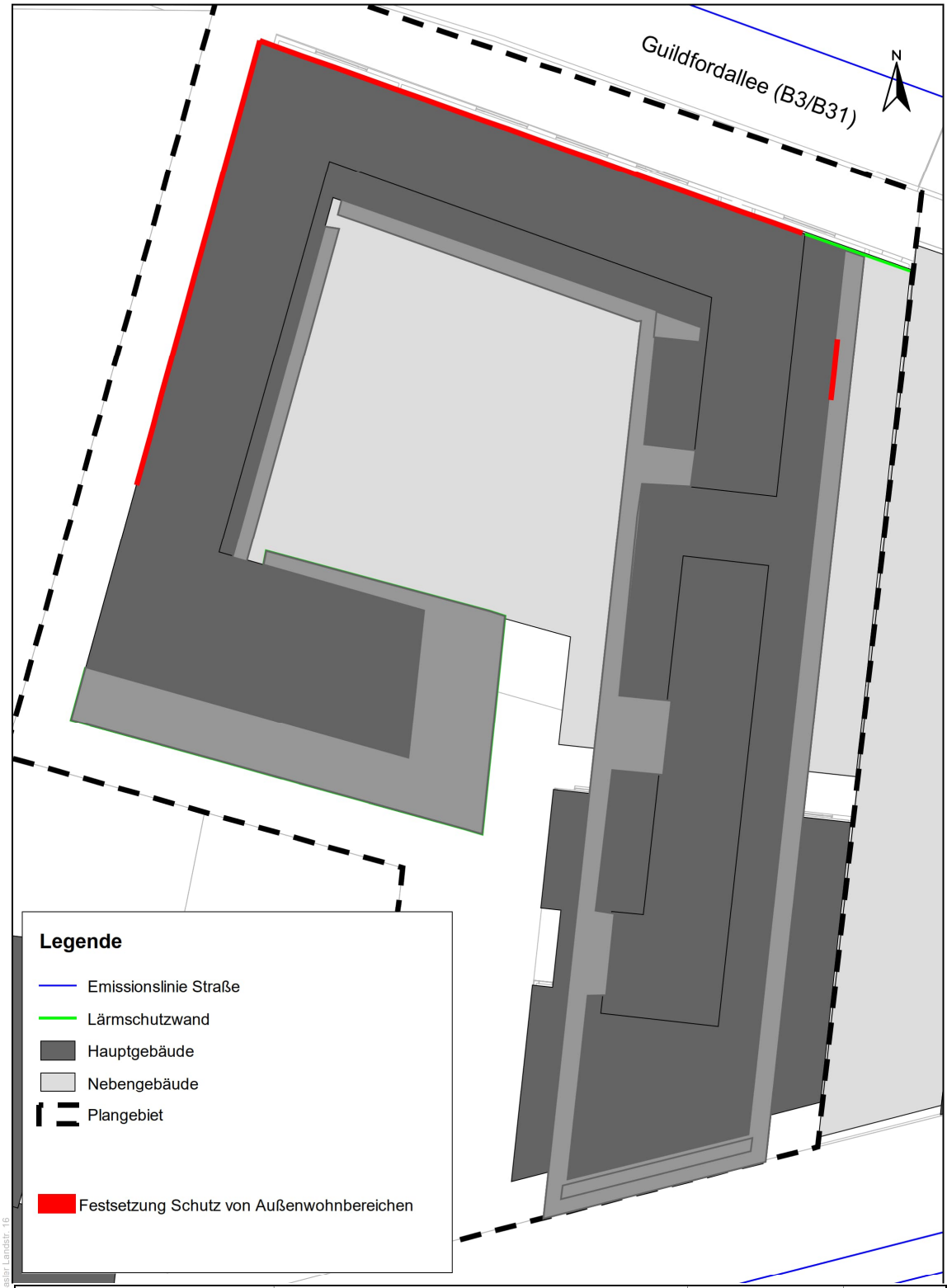
Auftraggeber: Unmüssig		Proj.-Nr: 612-2406	Anlage:
Projektbez:	Basler Landstraße 16 Schalltechnische Untersuchung	Datum: 09/2022	9.1
Planbez:	Schutz von Außenwohnbereichen Tag, Erdgeschoss	Maßstab: 1 : 500	

Schutz von Außenwohnbereichen – 1. Obergeschoss

Schutz von Außenwohnbereichen – 2. Obergeschoss



Schutz von Außenwohnbereichen – 3. Obergeschoss



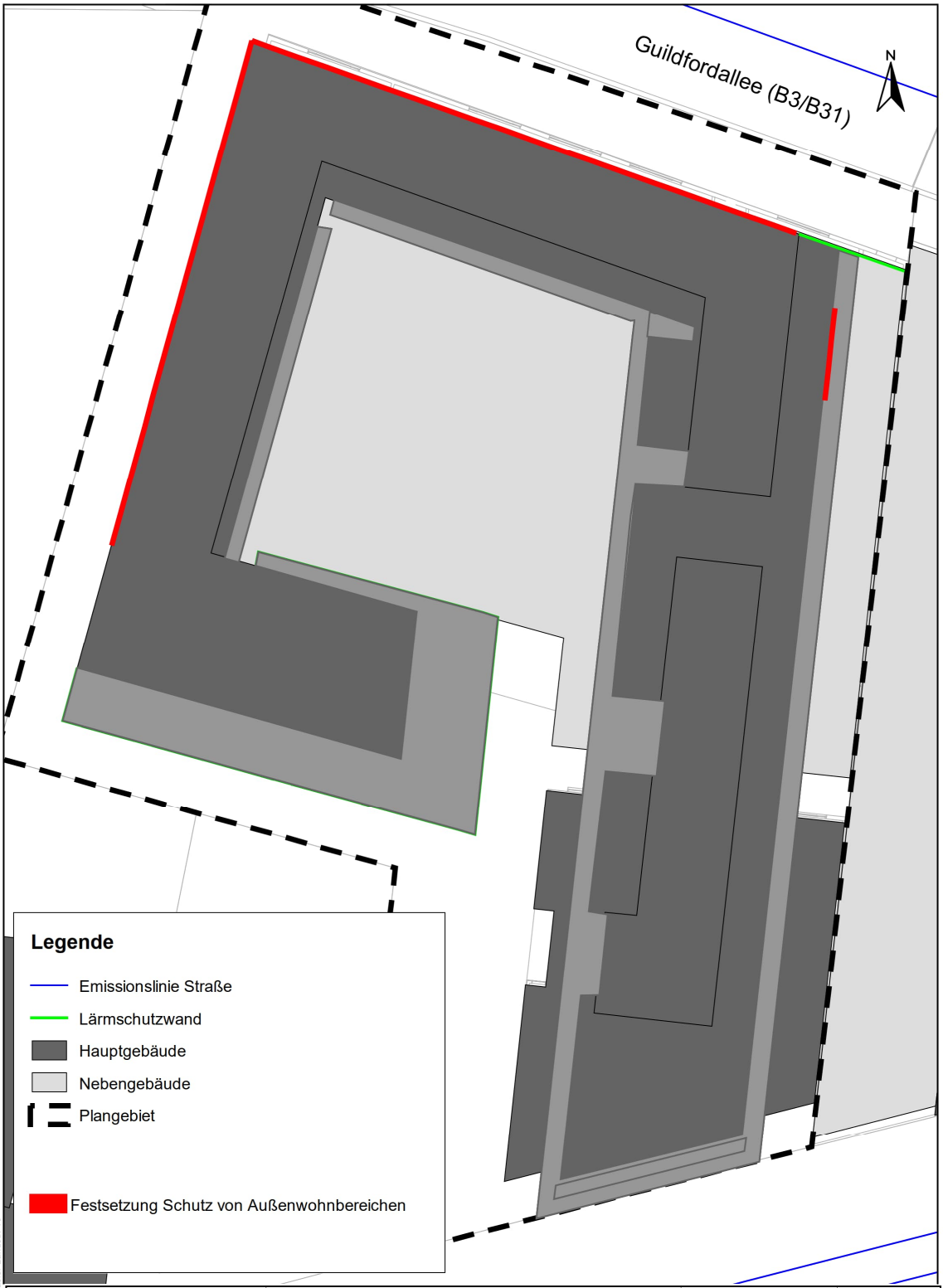
D:\SP81 Basler Landstr. 16\SP81 Basler Landstr. 16

FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	Unmüssig	Proj.-Nr: 612-2406	Anlage:
Projektbez:	Basler Landstraße 16 Schalltechnische Untersuchung	Datum: 09/2022	**9.4**
Planbez:	Schutz von Außenwohnbereichen Tag, 3. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 500	

Schutz von Außenwohnbereichen – 4. Obergeschoss



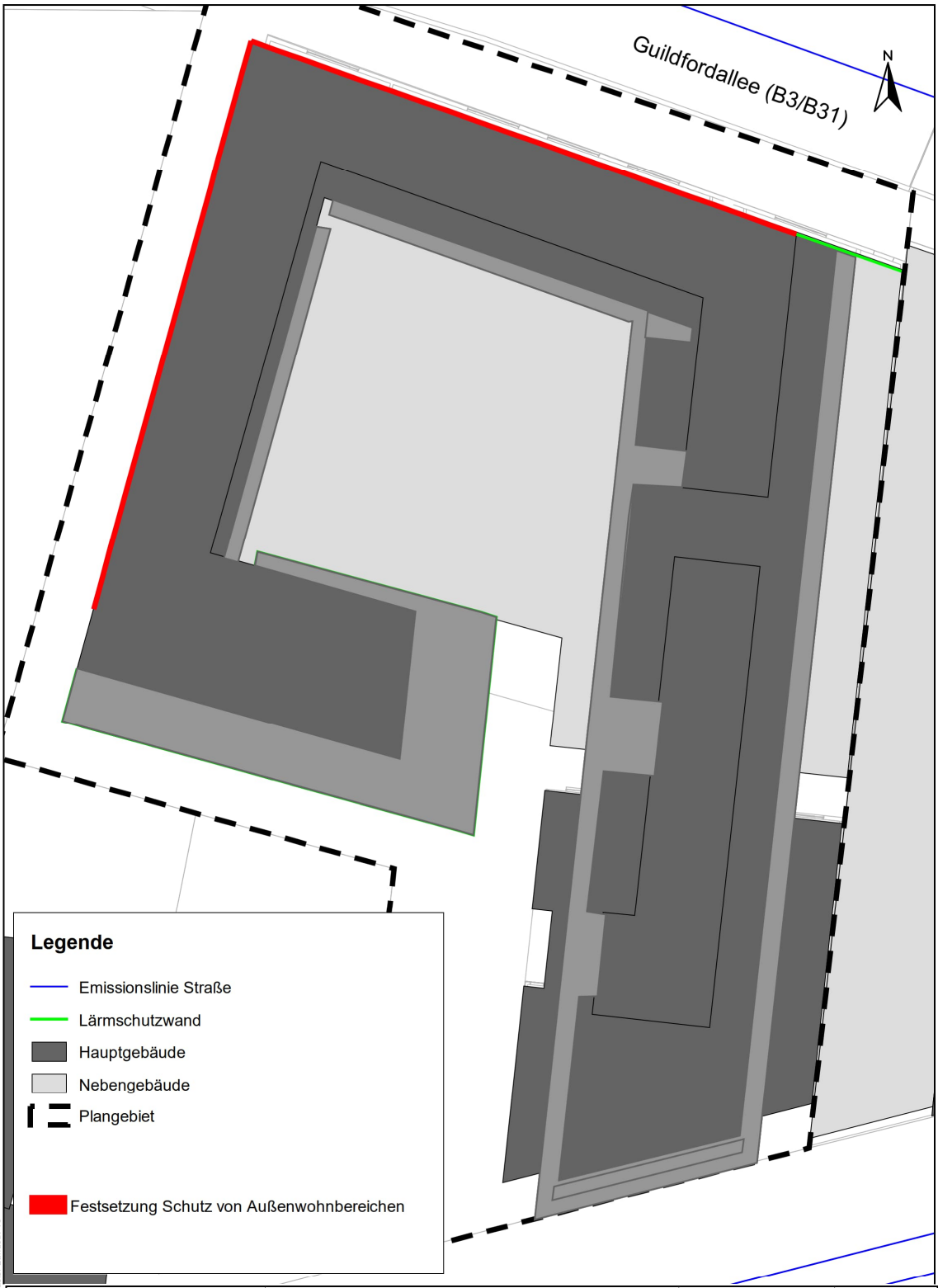
D:\SP81 Basler Landstr. 16\SP8 - Basler Landstr. 16

FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	Unmüssig	Proj.-Nr: 612-2406	Anlage:
Projektbez:	Basler Landstraße 16 Schalltechnische Untersuchung	Datum: 09/2022	9.5
Planbez:	Schutz von Außenwohnbereichen Tag, 4. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 500	

Schutz von Außenwohnbereichen - 5. Obergeschoss



D:\SP81 Basler Landstr. 16\SP81 Basler Landstr. 16

FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	Unmüssig	Proj.-Nr: 612-2406	Anlage:
Projektbez:	Basler Landstraße 16 Schalltechnische Untersuchung	Datum: 09/2022	**9.6**
Planbez:	Schutz von Außenwohnbereichen Tag, 5. Obergeschoss	Maßstab: 1 : 500	

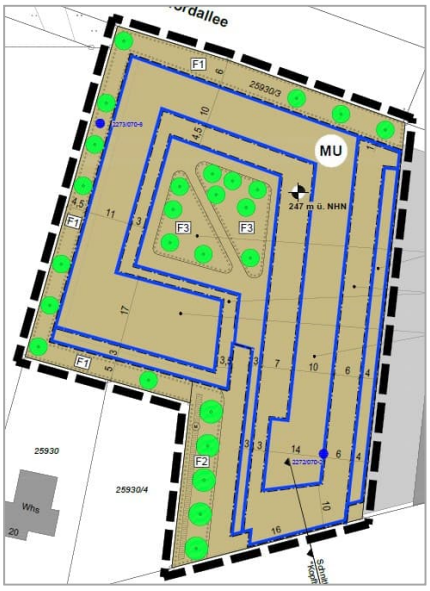
STADT FREIBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

3. ÄNDERUNG „ECKBEREICH BASLER-LANDSTRASSE / AM METTWEG“

Plan-Nr. 6-125c

Stadtteil St. Georgen



BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung **4**

2 Ziel der Planung **4**

3 Städtebauliche Einordnung **5**
3.1 Lage im Stadtgebiet 5
3.2 Beschreibung des Plangebietes 5
3.3 Übergeordnete Planungen 6
3.3.1 Regionalplan 6
3.3.2 Flächennutzungsplan 6
3.3.3 Stadtteilleitlinien 7
3.3.4 Klimaanpassungskonzept (Hitze) 7
3.4 Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne 7

4 Verfahren **8**
4.1 Chronologie 8
4.2 Öffentlichkeitsveranstaltung 8
4.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB 8
4.4 Alternative Planungsüberlegungen / Veränderungen nach der frühzeitigen Beteiligung 9
4.5 Verschattungs- und Besonnungsstudie nach der öffentlichen Auslegung 10

5 Planungskonzeption und wesentliche Festsetzungen **12**
5.1 Baulicher Bestand und Nutzung 12
5.2 Erschließung und Verkehr 13
5.3 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption 14
5.4 Ver- und Entsorgung / Entwässerung 14
5.5 Energiekonzept und Gebäudestandard 15

6 Umweltbelange (Umweltbeitrag) **15**
6.1 Umwelterheblichkeitsprüfung 16
6.2 Vegetation 16
6.3 Schall 17
6.3.1 Verkehrslärm 17
6.3.2 Gewerbelärm 18
6.3.3 Fazit und Schallschutz 21
6.4 Boden, Fläche, Wasser, Grundwasser 21
6.5 Starkregen 22
6.6 Artenschutz 23
6.7 Luft / Klima / Klimawandel 24
6.8 Orts- und Landschaftsbild 27

7 Begründung der Festsetzungen **27**
7.1 Art der baulichen Nutzung 27
7.2 Maß der baulichen Nutzung 29
7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen 29
7.2.2 Grundflächenzahl 30
7.2.3 Geschoßflächenzahl 31
7.3 Bauweise 31
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche 31

7.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 32
7.6 Umgang mit Niederschlagswasser 32
7.6.1 Wasserversorgung der Vegetation 33
7.6.2 Regenwasserspeicherung 33
7.6.3 Rinnen-Muldensystem 34
7.6.4 Dachbegrünung 34
7.7 Vogelschlag 34
7.8 Maßnahmen für die Erzeugung erneuerbarer Energien 35
7.9 Lärmschutz 35
7.10 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 36

8 Artenschutz 37
8.1 Abriss von Gebäuden 37
8.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung 37
8.3 Vogelschlag 37

9 Begründung der örtlichen Bauvorschriften 38
9.1 Dachgestaltung 38
9.2 Fassadengestaltung 38
9.3 Werbeanlagen 39
9.4 Einfriedungen 39
9.5 Abstellplätze für Fahrräder 39

10 Durchführungsvertrag 39

11 Weiterer Vertrag mit dem Vorhabenträger 40

12 Verzeichnis der Gutachten 40

1 Anlass der Planung

Das Gebäude des ehemaligen Bau- und Gartenfachmarktes steht seit mehreren Jahren leer. Die bauliche Anlage, Gebäude- und Verkaufsflächengröße sowie der Standort entsprechen seit geraumer Zeit nicht mehr den heutigen Ansprüchen für eine großflächige Fachmarktnutzung. Außenanlagen und Fassaden weisen leerstandsbedingt Defizite auf, die negativ in die Nachbarschaft ausstrahlen. Durch das Bebauungsplanverfahren soll eine gemischte Nutzung mit nicht störendem Gewerbe und Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung im Erdgeschoss und einer darüber liegenden Wohnnutzung ermöglicht werden. Der Vorhabenträger ist mit dem Nutzungskonzept, gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und Entwicklung einer Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen, auf die Stadt zugekommen. Da der aktuelle Bebauungsplan ein Kerngebiet festsetzt, sind die beabsichtigten Wohnungen nach derzeitigem Planungsrecht nicht zulässig. Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Stadt sieht in dem Vorhaben Potential zur urbanen Aufwertung und zu einer adäquaten Nachverdichtung und möchte die Umsetzung des Konzepts mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglichen.

2 Ziel der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Ziele und Kernforderungen der Stadtteilleitlinie St. Georgen aus dem Jahr 2012 berücksichtigt:

- Priorität und Stärkung der Innenentwicklung,
- Mischnutzung entlang der Basler Landstraße sowie
- Gewerbe und wohnortnahe Arbeitsplätze.

Das ursprüngliche Ziel der Planung eines baulichen Erhalts des Erdgeschosses für eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung konnte nicht weiterverfolgt werden. Große Raumtiefen und damit verbundene Schwierigkeiten zur Belichtung und inneren Organisation sowie eine fehlende Nachfrage von geeigneten Gewerbebetrieben standen dem Ziel entgegen.

Auf der Grundlage der überarbeiteten Planung mit einem vollständigen Abbruch sind nun ein Erdgeschoss und vier Obergeschosse sowie ein zurückspringendes Staffelgeschoss vorgesehen. Im Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung und nicht-großflächiger, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel geplant. Die Obergeschosse und das Staffelgeschoss beinhalten einen breit gestreuten Wohnungsmix und unterschiedliche Wohnformen für Familien sowie für junge und ältere Menschen. Die Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und orientieren sich aus Schallschutzgründen ausschließlich zum begrünten Innenhof mit Dachgärten, Terrassen und Balkonen.

Durch das geplante Wohnungsangebot wird auch der Nachfrage und dem demographischen Wandel im Stadtteil Rechnung getragen.

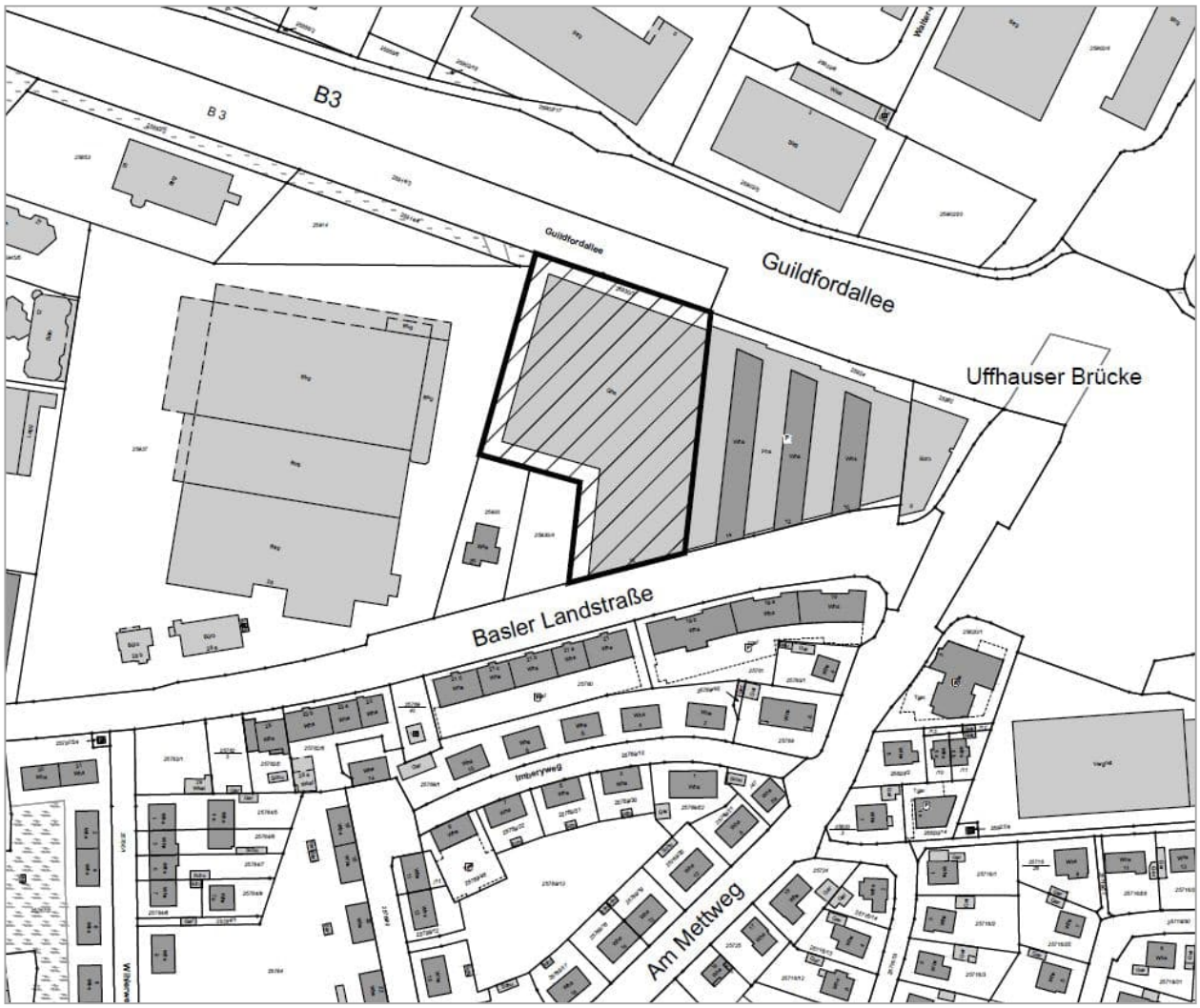
Im Unterschied zur Bestandssituation entsteht durch die Öffnung des neuen Baukörpers zur Basler Landstraße ein großzügiger öffentlicher Bereich und eine Aufwertung des Wohnumfeldes.

Die erforderlichen Stellplätze sind durch die freigewordenen Stellplätze des ehemaligen Bau- und Gartenmarktes bereits auf dem östlichen Nachbargrundstück im Bestand vorhanden.

3 Städtebauliche Einordnung

3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt zwischen der Basler Landstraße und der Guildfordallee (B3) an der Schnittstelle zwischen den südlich gelegenen Wohnbauflächen, den östlich und nördlich gelegenen Gewerbegebieten sowie der nordöstlich gelegenen Gartenstadt. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten liegen in fußläufiger Entfernung. Eine Bushaltestelle ist unmittelbar vor dem Grundstück gelegen.



Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab

3.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ausschließlich das Privatgrundstück Basler Landstraße Nr. 16, Flst.Nr. 25930/3, mit einer Größe von ca. 7.180 m². Das Plangebiet mit dem vorhandenen Bau- und Gartenfachmarkt ist vollständig überbaut und versiegelt sowie frei von

jeglicher Vegetation. Eine Zufahrtsmöglichkeit besteht – wie in der Vergangenheit – ausschließlich über die Basler Landstraße.

Die beiden südwestlich angrenzenden Grundstücke Basler Landstraße Nrn. 18 und 20 (Flst.Nrn. 25930 und 25930/4) wurden mit einem Boardinghaus überbaut.

3.3 Übergeordnete Planungen

3.3.1 Regionalplan

Der vorliegende Bebauungsplan 3. Änderung „Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg“, Plan-Nr. 6-125c, steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung des Regionalplans Südlicher Oberrhein vom 22.09.2017.

3.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 ist das Plangebiet als Sonderbaufläche (EH23) für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dargestellt.

Diese Darstellung entspricht nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der gewünschten zukünftigen Bodennutzung für diese Gesamtfläche. Die Fläche soll zukünftig nicht mehr wie bislang dargestellt als Sonderbaufläche für Einzelhandel genutzt werden, sondern für andere als durch den Flächennutzungsplan bisher vorgesehene Nutzungen eröffnet werden – unter anderem für Wohnnutzung. Deswegen wird parallel zum Bebauungsplanverfahren die 30. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Dabei ist vorgesehen, die gesamte Sonderbaufläche (EH23) künftig als Mischbaufläche darzustellen (siehe nachfolgende Abbildung). Dies entspricht den bereits vorhandenen Nutzungen (Wohnnutzung / Hotel) als auch dem Vorhaben des vorliegenden Bebauungsplans und bildet somit den Gebietscharakter ab.

Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens und die Billigung des Vorentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 28.06.2023 in öffentlicher Sitzung gefasst.

Ausschnitt Vorentwurf 30. Änderung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab

3.3.3 Stadtteilleitlinien

Die Ziele und Grundsätze der Stadtteilleitlinien St. Georgen aus dem Jahr 2012 (siehe Drucksache G-12/128), insbesondere zur Priorität der Innenentwicklung und einer anzustrebenden Nutzungsmischung, sind Grundlage der vorliegenden Planung.

3.3.4 Klimaanpassungskonzept (Hitze)

Im Rahmen des Projekts „Klimaanpassungskonzept“ (KLAK) wurde für die Stadt Freiburg eine "Analyse der klimaökologischen Funktionen und Prozesse für das Stadtgebiet Freiburg i. Br." erstellt, das die Grundlage für eine Beurteilung der klimatischen Situation im Bebauungsplangebiet bildet. Das überplante Grundstück ist in dieser Untersuchung als Gewerbe- und Industriegebiet eingeordnet, das von einer Hitzebelastung bis 2050 betroffen ist. Das Gebiet liegt am Tage in einem Hitze-Hotspot-Bereich. Für die Nachtstunden erfolgte bislang keine Einordnung in einen Hotspot, da durch die bisher bauplanungsrechtlich zulässige gewerbliche Nutzung nachts keine Wohnbevölkerung betroffen war. Dies wird sich mit der vorgesehenen Wohnnutzung ändern. Im Maßnahmenplan des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Freiburg wird für den Bereich daher die Einrichtung eines Pocket-Parks empfohlen.

3.4 Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich folgender Bebauungspläne:

- "Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg", Plan-Nr. 6-125

- 1. Änderung des Bebauungsplans „Eckbereich Baser Landstraße / Am Mettweg“, Plan-Nr. 6-125a (Regelungen gemäß Bordellkonzept)
- 2. Änderung des Bebauungsplans „Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg“, Plan-Nr. 6-125b (Regelungen für Einzelhandel)

Die genannten Bebauungspläne gelten weiter, soweit sie nicht durch die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplans ersetzt werden.

4 Verfahren

4.1 Chronologie

Aufstellungsbeschluss	(BaUStA 20/012)	23.09.2020
Frühzeitige Beteiligung		12.10.2020 bis 13.11.2020
Offenlagebeschluss	(G-23/209)	12.12.2023
Offenlage		22.01.2024 bis 23.02.2024
Satzungsbeschluss	(G-25/090)	

4.2 Öffentlichkeitsveranstaltung

Im Rahmen der Offenlage wurde am 05. Februar 2024 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Im Zentrum standen folgende Themen:

- Zukünftige Wohnformen und gewerbliche Nutzungen,
- Anzahl der Wohneinheiten und Anzahl der zukünftigen Bewohner,
- Bauliche Dichte,
- Soziale Dichte,
- Zunahme des Verkehrslärms,
- Innenhof als Begegnungsstätte und Aufenthaltsmöglichkeit und
- Stellplätze.

4.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 BauGB).
- Die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Obergrenze für die zulässige Grundfläche im Plangebiet von 20.000 m² wird eingehalten.

- Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") müssen nicht hinzugerechnet werden.
- Der Bebauungsplan unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung,
- Eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz liegt nicht vor.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB folgende Besonderheiten im Verfahren:

- Die Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung nach § 13 BauGB, insbesondere der Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung, wurden nicht in Anspruch genommen.
- Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB waren die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.
- Eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB i. V. m. Anlage 1 BauGB ist abgesehen worden. Die Umweltbelange wurden im Rahmen der vorliegenden Begründung ermittelt, bewertet und in der Abwägung berücksichtigt. Die verwaltungsinterne Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) wurde vor der Offenlage durchgeführt.
- Einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben ist in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen worden.

4.4 Alternative Planungsüberlegungen / Veränderungen nach der frühzeitigen Beteiligung

Die Aufwertung, Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der bereits erschlossenen und bebauten Fläche leisten einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung und Stadtgestaltung sowie zur flächensparenden Baulandnutzung. Insbesondere das Wohnungsangebot im Rahmen der Innenentwicklung stellt eine Planungsalternative zu der Inanspruchnahme von bisher ungenutzten Freiflächen dar und leistet einen Beitrag zum Schutz von Landschaft, Natur und Umwelt.

Planungsalternativen hinsichtlich des baulichen Konzepts, der Baukörperkonstellation, Höhenentwicklung und der Fassadengestaltung wurden in unterschiedlichen Ansätzen diskutiert und sind von der Notwendigkeit des Schallschutzes zur B3 und zum westlich angrenzenden Gewerbe geprägt.

Die ursprüngliche Planungsvariante mit dem Abbruch des Obergeschosses und dem Erhalt und der Umnutzung des Erdgeschosses konnte bei der weiteren Konkretisierung der Planung nicht aufrechterhalten werden. Hier standen insbesondere statische Gründe, die große Gebäudetiefe im Erdgeschoss und die damit einhergehende schwierige Belichtungssituation sowie eine mangelnde Nachfrage nach entsprechenden Gewerbeflächen entgegen.

Als unterschiedliche Nutzungskonzeptionen wurden für die Wohnformen ab dem 1. Obergeschoss

- „Service-Wohnen“ mit Wohnungen für Familien und einem privaten Studierendenwohnheim und
- Wohnungen für Studierende und Familien diskutiert.

Im Ergebnis werden nun Wohnungen mit einem Mix von 1 bis 5-Zimmer für verschiedene Generationen angeboten.

Die unterschiedlichen Planungsansätze und die Konkretisierung der Planung, insbesondere im Bereich des Erdgeschosses und der Fassadengestaltung, waren auch Gegenstand der Beratungen im Gestaltungsbeirat.

4.5 Verschattungs- und Besonnungsstudie nach der öffentlichen Auslegung

Für die Beurteilung der Belichtungssituation der Wohnungen zum Innenhof wurde eine Studie von der Vorhabenträgerin beauftragt. Zusammenfassend kommt die Studie zu folgendem Ergebnis:

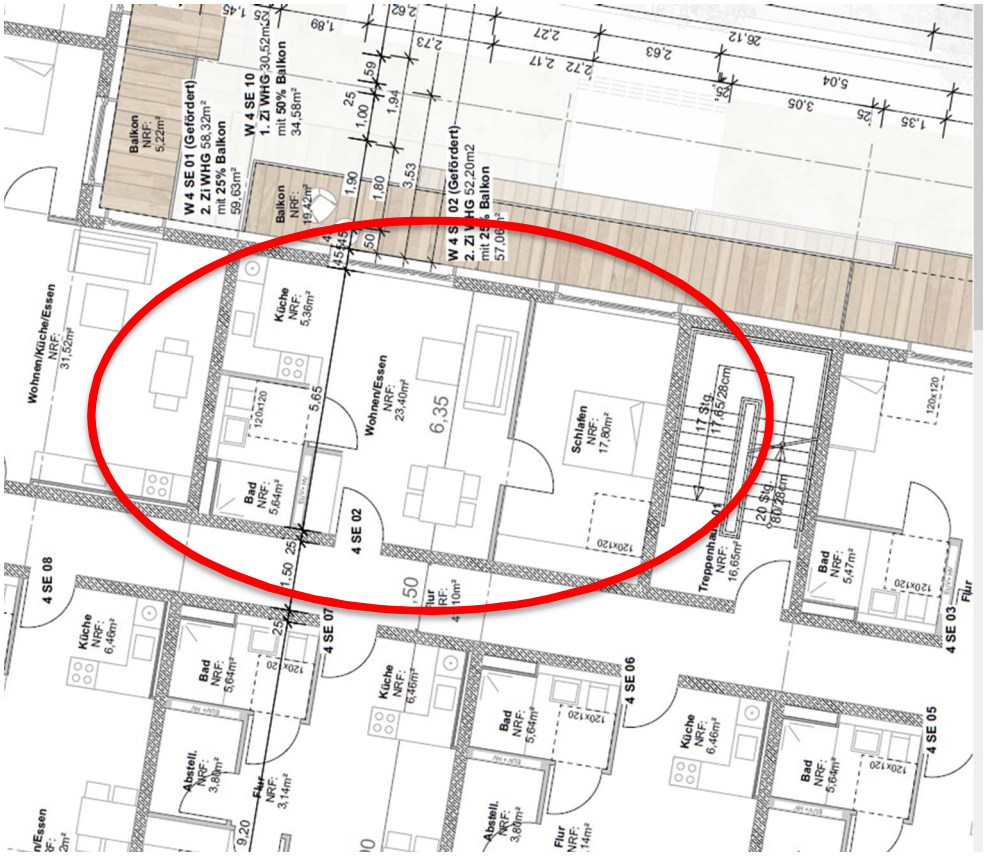
Die Grundkonzeption des Vorhabens beruht auf einer hofförmigen Anordnung der Wohnungen über der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss. Im Plangebiet entsteht ein Wohnungsangebot für verschiedene Generationen. Insbesondere der Bedarf an kleinen Wohnungen soll hier im Plangebiet gedeckt werden.

Aufgrund der vorhandenen Schallimmissionen in das Plangebiet ist die Kubatur des Gebäudes so gewählt, dass diese die Immissionen, insbesondere nach Westen zum Gewerbebetrieb und nach Norden zum Guildfordallee, abschirmt. Der entstehende Innenhof öffnet sich nach Süden zur Basler Landstraße. Die Wohnungen im Plangebiet liegen zum ruhigen Innenhof orientiert. An der etwas ruhigen Ostfassade können diese durchspannen und dadurch von zwei Seiten belichtet werden, Wohnungen in den Gebäudeecken werden über Eck geführt und werden dadurch von zwei Seiten belichtet. Im südlichen Bauteil sind seniorengerechte Wohnungen unterschiedlicher Größe angeordnet. Hier orientieren sich die größeren Wohnungen ausschließlich nach Süden oder über Eck. Nur wenige Wohnungen orientieren sich hier einseitig nach Nordosten zum Innenhof. Ein Durchspannen der Wohnungen und eine beidseitige Belichtung ist in diesem Gebäudeteil aufgrund der hier angebotenen 1- und 2-Zimmer-Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Appartements sowie Gemeinschaftsräumen nicht möglich. Daher sind vereinzelte Wohnungen, die sich ausschließlich nach Nordosten zur Innenhofseite orientieren, unvermeidbar.

Zum Zeitpunkt der Offenlage und der Bürgerinformationsveranstaltung waren in der Darstellung der Vorhabenplanung von insgesamt etwa 170 Wohnungen neun Ein- und Zweizimmerwohnungen an der betreffenden Nordostfassade zum Innenhof nur einseitig belichtet.

In der Folge wurde die Vorhabenplanung, Stand vom 17.09.2024, weiter konkretisiert und die Wohnungen an der belichtungstechnisch kritischen Nordostfassade überarbeitet. Durch die veränderte Grundrissgestaltung verbleiben im 2. bis 5. Obergeschoss je eine Zweizimmerwohnung,

die nur einseitig in nordöstliche Richtung orientiert ist. Die Anzahl der zu bewertenden Wohnungen wurde somit von neun Wohnungen auf vier Wohnungen (bei insgesamt 178 Wohnungen) reduziert. Es handelt sich dabei um eine Wohnung pro Geschoss vom 2. Obergeschoss bis zum 5 Obergeschoss. Im belichtungstechnisch ungünstigen 1. Obergeschoss ist keine einseitig belichtete Wohnung geplant.



Vorhabenplanung 2.- 5. Obergeschoss

In der Studie wurde geprüft, ob für die genannten vier Wohnungen eine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtungssituation zu erwarten ist. Bei allen anderen Wohnungen ist die Besonnung deutlich besser.

Die Vorgaben zur Besonnung und Verschattung gemäß § 5 Landesbauordnung (LBO) werden für die vier Wohnungen und für das Vorhaben insgesamt eingehalten. Der mit ihnen bezweckte Schutz der Nachbarn vor dem Entzug von Licht, Luft und Sonne, dem Schutz der Bewohnerschaft hinsichtlich ausreichender Belüftung, Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sowie dem Brandschutz wird somit Rechnung getragen. Die Kriterien der LBO zur ausreichenden Belüftung, zur Beleuchtung mit Tageslicht von Aufenthaltsräumen sowie zum Mindestmaß der Fensteröffnungen im Verhältnis zur Grundfläche des jeweiligen Raums gemäß § 34 Abs. 2 LBO werden sicher eingehalten bzw. deutlich übererfüllt.

Bezüglich der DIN 5034-1 "Tageslicht in Innenräumen" ist festzustellen, dass die darin enthaltenen Empfehlungen bei den betroffenen Wohnungen nicht umfassend eingehalten werden. Am Stichtag 17.01. ist durch den Sonnenaufgang im Südosten und Sonnenuntergang im Südwesten keine direkte Besonnung auf der Fassade möglich. Am Stichtag 21. März und 22. September werden die Wohnungen im 4. und 5. Obergeschosses für 2 bis 3 Stunden direkt besonnt.

Am Stichtag am 20. Juni werden die Mindestanforderungen in den oberen Geschossen umfänglich erfüllt, im 2. und 3. Obergeschosse kommt es durch die Verschattung der Balkone zu geringfügigen Einschränkungen in der direkten Besonnung. Insgesamt werden die betroffenen vier Wohnungen weder am Stichtag des 17. Januar mindestens eine Stunde von der Sonne erreicht noch an den Stichtagen des 21. März und 23. September mindestens vier Stunden für einen Aufenthaltsraum besonnt.

Aufgrund der Kubatur und Stellung des Vorhabens im Plangebiet aus Lärmschutzgründen sowie aufgrund des Bedarfs u.a. an kleinen Wohnungen im Plangebiet kann die Abweichung der Empfehlungen von der DIN 5034-1 in Kauf genommen werden, da die Besonnungsstunden für die oberen Geschosse am Stichtag 20. Juni eingehalten sind und für die Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss geringfügig die Empfehlungen durch Balkonverschattung unterschritten werden und im gesamten Vorhaben von 178 Wohnungen nur vier Wohnungen betroffen sind.

Insgesamt ist festzuhalten, dass trotz der sehr eingeschränkten Besonnung für die vier am ungünstigsten gelegenen Wohnungen keine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtungssituation für die künftigen Nutzer*innen des Vorhabens zu erwarten ist.

5 Planungskonzeption und wesentliche Festsetzungen

5.1 Baulicher Bestand und Nutzung

Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Bau- und Gartenfachmarkt in 2-geschossiger Bauweise überbaut. Das Gebäude steht seit Anfang des Jahres 2018 leer. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück stehen ca. 270 Stellplätze im Teileigentum des Vorhabenträgers mit direkter Zugangsmöglichkeit zur Verfügung. Die bisherige Zu- und Abfahrt für die Anlieferung erfolgte über die Basler Landstraße.

Für eine neue Fachmarktnutzung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten besteht angesichts der Einschränkungen durch die Grundstücksgröße, der Zweigeschossigkeit sowie fehlender Erweiterungsoptionen keine Nachfrage. Großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten sind aufgrund des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Freiburg, den Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig. Vor diesem Hintergrund ist an der vorhandenen Schnittstelle zwischen der östlich angrenzenden Wohnbebauung, der südlich der Basler Landstraße gelegenen Wohnbebauung, der westlich angrenzenden Gewerbenutzung und den nördlich der B3 gelegenen Gewerbegebieten eine urban gemischte Nutzung vorgesehen.

Auf der Grundlage der überarbeiteten Planung mit einem vollständigen Abbruch sind nun ein gewerblich genutztes Erdgeschoss, vier Obergeschosse sowie ein zurückspringendes Staffelgeschoss vorgesehen. Die Obergeschosse und das Staffelgeschoss beinhalten unterschiedliche Wohnformen.

Der Neubau folgt an der Nord- und Westseite den vorhandenen Gebäudekanten. Dadurch entsteht zur B3 und zur gewerblichen Nutzung eine prägnante und abschirmende Raumkante. Zur Basler Landstraße ist die Bebauung stärker differenziert. Hier öffnet sich der Baukörper und bietet auf dem Dach des Erdgeschosses einen ruhigen, begrünten Innenhof, der über eine

Treppenanlage mit Zugang zur Basler Landstraße erschlossen ist. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss ausgebildet und springt insbesondere an den zur Basler Landstraße orientierten Gebäudeseiten deutlich zurück.

Insgesamt ist ein vielfältiges Wohnungsangebot mit ca. 160 - 180 Wohneinheiten geplant. Die Wohnungen in unterschiedlicher Größe decken ein breites Angebot für unterschiedliche Nutzergruppen wie Familien, Paare, Studierende und Senior*innen ab. Durch das geplante Wohnungsangebot wird auch der Nachfrage und dem demographischen Wandel im Stadtteil Rechnung getragen. Wohnnutzungen sind ausschließlich oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig, um das Erdgeschoss für die gewerblichen Nutzungen freizuhalten.

Im Erdgeschoss sind Einrichtungen der Nahversorgung wie z.B. Bäcker, Gastronomie, Apotheke, "Tante-Emma-Laden", Frisör, (Arzt-) Praxen vorgesehen. Diese orientieren sich weitgehend zur Basler Landstraße bzw. zum internen Platz- und Zugangsbereich. Des Weiteren sind eine gewerbliche Einheit sowie ein Fitnessstudio vorgesehen.

Die Wohnnutzungen orientieren sich überwiegend zum vergleichsweisen ruhigen Innenhof. Die Wohnungen an der lärmempfindlichen Nord- und Westseite sind überwiegend durch Laubengänge erschlossen. Schutzbedürftige Räume an diesen Gebäudeseiten sind nur mit Festverglasungen bzw. nicht-öffenbaren Fensterelementen zulässig.

5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt wie bisher über die Basler Landstraße. Der ruhende Verkehr wird ausschließlich in dem angrenzenden Garagengeschoss (ehemalige Stellplätze des Bau- und Gartenmarktes) mit unmittelbarem Anschluss an das Gebäude untergebracht. Für den Stellplatznachweis des Vorhabens sind entsprechend der aktuellen Planung insgesamt ca. 218 Kfz-Stellplätze erforderlich. Durch die freigewordene Baumarktnutzung stehen in diesem Bereich ca. 270 ebenerdige Stellplätze zur Verfügung.

Vom vorhandenen Garagengeschoss erfolgt der ebenerdige Zugang zu den Läden und Nutzungen im Innenhof sowie zu den Treppenhäusern und Wohnungszugängen. Auch die Anlieferung der Läden erfolgt aus verkehrlichen Gründen ausschließlich von dem angrenzenden Garagengeschoss auf dem Privatgrundstück. An der Schnittstelle zwischen Neubau und Garagengeschoss sind in unmittelbarer Nähe des Zugangs auch ca. 85 Fahrradstellplätze geplant. Insgesamt werden für das Vorhaben ca. 299 Fahrradstellplätze nachgewiesen.

Es besteht eine Vereinigungsbaulast zwischen dem Grundstück im Plangebiet und dem angrenzenden Garagengeschoss, so dass der Nachweis der bauordnungsrechtlich notwenigen Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet sein wird. Durch die Einhausung der Stellplätze werden Störungen der Nachbarschaft so weit wie möglich ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen; unmittelbar vor dem Gebäude befindet sich die Bushaltestelle "Am Mettweg", Linie 14.

Die fußläufige Erschließung des Vorhabens erfolgt über den Gehweg entlang der Basler Landstraße. Der Gebäudeflügel an der Basler Landstraße springt im Erdgeschoss und im 1.

Obergeschoss ca. 4 m von der Gehwegkante zurück, im Bereich zum benachbarten Boardinghaus öffnet sich das Vorhaben zur Basler Landstraße mit einer Freifläche, Sitzgelegenheiten und Baumpflanzungen, so dass hier ein großzügiger Anschluss für Fußgänger und eine Öffnung zur Basler Landstraße entsteht. Neben der genannten Fußgängeranbindung ist auf der Ostseite der ebenerdige, wettergeschützte Zugang vom angrenzenden Garagengeschoss möglich.

In der Umgebung sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

5.3 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption

Das Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes ist derzeit vollständig überbaut bzw. befestigt und versiegelt. Die bestehende extensive Dachbegrünung ist durch die Trockenheit der vergangenen Jahre teilweise vegetationsfrei und teilweise so beschädigt, dass die Unterkonstruktion zum Vorschein kommt. Im Rahmen der Vorhabenplanung soll auf der Dachfläche des Erdgeschosses ein begrünter "Innenhof" mit einer intensiven Dachbegrünung für die angrenzenden Wohnungen geschaffen werden. Auf der Dachfläche des 4. Obergeschosses ist ebenfalls eine intensive Begrünung und ein Kinderspielplatz vorgesehen, während auf den Dachflächen des 5. Obergeschosses eine extensive Dachbegrünung sowie die Anordnung von Solarkollektoren geplant sind.

Im Zugangsbereich der Basler Landstraße sind Grün- und Aufenthaltsflächen mit Baumpflanzungen vorgesehen, die das Entrée zu den Nutzungen im Erdgeschoss bilden und zu der Freitreppe des begrünten Innenhofes leiten. Entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen ist ein umlaufender, ca. 3-4 m breiter Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern geplant. Neben positiven Wirkungen auf Ökologie und Kleinklima soll dadurch eine Gliederung und Abschirmung zu der gewerblich geprägten Nachbarschaft und den Verkehrsanlagen erreicht werden.

5.4 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Das Vorhabengrundstück ist über die vorhandenen Medien in den angrenzenden öffentlichen Flächen versorgt.

Das anfallende Schmutzwasser ist in den vorhandenen Mischwasserkanal DN 1200 in der Basler Landstraße einzuleiten. Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Grundstücksanschlusskanals ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und ein Überflutungsnachweis erbracht.[1]

Durch die Begrünung der Dachflächen sowie der Anlage von Versickerungs- und Vegetationsflächen wird das Regenwasser so weit wie möglich zurückgehalten, gespeichert und zur Verdunstung gebracht. Das zum Abfluss kommende Niederschlagswasser ist gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal DN 1000 in der Basler Landstraße einzuleiten. Die maximale Abflussmenge beträgt 74 l/s und wird mit einer eingebauten technischen Drossel im

[1] Entwässerungskonzept, Limburgerhof, 29.08.2023

Übergabeschacht sichergestellt. Bevor das (überschüssige) Regenwasser in den Übergabeschacht gelangt, wird es in einer Zisterne gesammelt, welche zur Beregnung der Vegetationsflächen und Baumpflanzungen vorgesehen ist.

Über die Entwässerungskonzeption hinaus wurde ein Überflutungsnachweis erstellt, mittels dessen nachgewiesen werden kann, dass bis zum 30/100-jährlichen Bemessungsregen das anfallende Regenwasser auf sämtlichen Teilbereichen des privaten Grundstückes schadlos zurückgehalten werden kann.

5.5 Energiekonzept und Gebäudestandard

Zur Minderung des Energieverbrauchs und der CO_2- und Schadstoffemissionen soll das Gebäude im Freiburger Effizienzhaus- Standard 55 errichtet werden. Es soll ein Anschluss an die vorhandene Heizzentrale erfolgen. Auf den Dachflächen sind zudem Anlagen zur Nutzung der Solarenergie vorgesehen. Da sich aufgrund der Festsetzung von Dachbegrünungen der gesetzliche Mindestumfang der Solarpflicht um 50 % reduzieren würde, soll über die Aufnahme einer textlichen Festsetzung ein Mindestumfang der solarenergetischen Nutzung auf allen Dachflächen festgesetzt (60 % der für Solarnutzung geeigneten Dachflächen) werden.

Die positive Gestaltung der örtlichen Energieversorgung und Energieversorgungssicherheit sind städtebauliche Aufgaben mit direktem Bezug zum Planungsgebiet. Der umfangreiche Einsatz von Photovoltaik-Anlagen (PV) bietet ein einfach nutzbares Potential zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion, dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§ 1 Abs. 6 Nrn. 7a, e und f BauGB, § 1 Abs. 5, § 1a Abs. 5 BauGB).

Zur zukunftssicheren Gewährleistung der Energieversorgung und für den Ausbau einer klimaneutralen E-Mobilität ist der selbst erzeugte Solarstrom im Plangebiet besonders bedeutsam, da somit sichergestellt ist, dass der Strom aus erneuerbaren Quellen stammt. Darüber hinaus wird ein ortsbezogener Betrag zur Deckung des lokalen Energiebedarfs geleistet. Hierdurch wird auch die Importabhängigkeit im Energiebereich verringert. Die dezentrale Produktion von Strom trägt auch zur Netzentlastung bei. Energieversorgungs- und Energiepreisrisiken werden hierdurch reduziert. Die Verfügbarkeit von regenerativem Strom vor Ort wird die Attraktivität des familiengerechten Standorts erhöhen und zur zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Stadtteils St. Georgen beitragen.

Die nach städtebaulichen Gesichtspunkten verstärkte Nutzung der Solarenergie ausgerichtete Bauleitplanung im vorliegenden Plangebiet schafft Rahmenbedingungen, die sich grundsätzlich positiv auf die lokale Wertschöpfung auswirken.

Zusätzlich soll das Vorhaben nach den Kriterien des "Greenbuilding"- Bewertungssystems der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) errichtet und zertifiziert werden (siehe Nr. 6.7 dieser Begründung).

6 Umweltbelange (Umweltbeitrag)

Im beschleunigten Verfahren besteht nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung (siehe Nr. 4.3 dieser Begründung).

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind aber zentraler Bestandteil bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sowie der Abwägung. Im vorliegenden Kapitel sind die Belange des Umweltschutzes daher systematisch aufbereitet, um sie in der Abwägung berücksichtigen zu können.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Freiburg kommt nicht zum Tragen, da innerhalb des Geltungsbereiches keine Bäume vorhanden sind. Zur Beurteilung der Artenschutzbelange, des Lärm- und Immissionsschutzes, der stadtklimatischen Belange, des Niederschlagswassers und des Überflutungsschutzes wurden entsprechende Gutachten in Auftrag gegeben und nach Änderungen / Konkretisierung der Planung entsprechend aktualisiert.

6.1 Umwelterheblichkeitsprüfung

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigenden Umweltbelange und deren weiterer Untersuchungsbedarf wurden im Rahmen der verwaltungsinternen Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) ermittelt und im Verfahren berücksichtigt.

Die Planungsziele und Empfehlungen zum allgemeinen Klimaschutz werden u. a. durch die Errichtung des Gebäudes nach den Kriterien des "Effizienzhauses 55", die umfangreiche Nutzung von Solarenergie und durch die Errichtung und Zertifizierung gemäß der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) berücksichtigt.

6.2 Vegetation

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind vollständig überbaut oder versiegelt und damit frei von Vegetation. Die ursprüngliche extensive Dachbegrünung auf dem bestehenden Gebäude wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung auf ihre ökologische Wertigkeit untersucht. Die Dachbegrünung weist aktuell ein geringes ökologisches Potential auf, da die Vegetation durch Trockenheit der vergangenen Jahre teilweise ausgefallen ist. Der Aufbau der Dachbegrünung ist stellenweise schadhaft, so dass der Unterbau zum Vorschein kommt.

Für die Neuplanung ist eine Dachbegrünung des Erdgeschosses (begrünter Innenhof) und der obersten Geschosse vorgesehen. Die Begrünung auf dem Dach des Erdgeschosses in der Fläche F3 ist als grüne Mitte des Vorhabens geplant und dient überwiegend dem Aufenthalt. Ein höherer Substrataufbau von mindestens 60 cm bzw. 90 cm unter Bäumen ermöglicht hier eine entsprechende Gestaltung und u.a. die Anpflanzung von Sträuchern und klein- bis mittelkronigen Bäumen. Auf den Dachflächen der oberen Geschosse ist zum Teil eine intensive Dachbegrünung (Kinderspielplatz) geplant, auf dem Dach des Staffelgeschosses ist eine extensive Begrünung mit heimischen Kräutern und Sedumarten vorgesehen.

Weiterhin ist entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze ein durchgängiger umlaufender, ca. 3-4 m breiter Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern geplant. Die Eingangssituation zur Basler Landstraße ist durch eine Grünfläche mit 5 großkronigen Bäumen und Sitzgelegenheiten geprägt.

6.3 Schall

Zur Beurteilung der Emissionen aus Verkehr und Gewerbe wurden Untersuchungen zu Schall und Luftschadstoffen durchgeführt. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.[2]

6.3.1 Verkehrslärm

Grundlage der schalltechnischen Untersuchung der Verkehrslärmeinwirkungen ist eine Auswertung von Zählergebnissen zur Verkehrsbelastung der Stadt Freiburg aus den letzten Jahren.

Um die künftige verkehrliche Entwicklung zu berücksichtigen, wurde für den Prognosefall eine Zunahme der Verkehrsstärken auf den umgebenden Straßen von 10 % bzw. 15 % auf "Am Mettweg / Uffhauser Straße" berücksichtigt. Unabhängig davon ist dem Plangebiet durch die bereits genehmigte Nutzung als Verkaufsstätte eines Bau- und Gartenmarktes und den dadurch erzeugten Quell- und Zielverkehr, bereits im Bestand ein Anteil der Verkehrsstärke auf den umliegenden Straßen zuzuordnen. Im Prognose-Fall ist daher unter Berücksichtigung der Aufstellung des Bebauungsplans und einer vollständigen Bebauung des Plangebiets von keiner wesentlichen Zu- oder Abnahme des Verkehrs auszugehen.

Über den Straßenverkehrslärm hinaus werden die Lärmeinwirkungen durch den nahegelegenen Schienenverkehr der Güterbahnstrecke berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen auf die Fassaden der vorgesehenen Bebauung wurden die Beurteilungspegel in Form von Gebäudelärmkarten dargestellt. Diese zeigen jeweils die Ergebnisse stockwerksweise getrennt für die Tages- und Nachtzeit.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Lärmsituation hauptsächlich durch die nördlich gelegene Guildfordallee (B 3 / B 31) und die südlich angrenzende Basler Landstraße geprägt wird.

Entsprechend den dort höheren Verkehrsbelastungen sind die nördlichen Fassaden durchweg von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) für urbane Gebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts betroffen. Dort wird in allen Stockwerken ein Pegel von über 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erreicht. Diese Beurteilungspegel stellen die rechtlich anerkannte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung dar. Für die südlich ausgerichteten Fassaden, werden am Tag Beurteilungspegel zwischen 59 dB(A) und 63 dB(A) prognostiziert. Die Immissionsgrenzwerte werden damit eingehalten. In der Nacht liegen die Beurteilungspegel zwischen 50 dB(A) und 54 dB(A). An einem Immissionsort im 3. Obergeschoss werden hingegen 55 dB(A) in der Nacht erwartet. Der nächtliche Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) gemäß 16. BImSchV ist dementsprechend an einem Immissionsort überschritten. Auch die westlichen Fassaden sind zu großen Teilen von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte betroffen. Hier werden in zunehmender Höhe Beurteilungspegel von teilweise über 60 dB(A) in der Nacht erreicht. Die östlichen Fassaden zeigen nur in kurzen Abschnitten im nördlichen Bereich Beurteilungspegel von über 64 dB(A) am Tag bzw. 54 dB(A) in der Nacht. Betroffen sind davon an der östlichen Fassade maximal 3 Wohnungen im nördlichen Bereich zur Guildfordallee.

[2] Untersuchungen Schall und Luftschadstoffe, Freiburg, September 2023

Die strengeren Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht, werden an der von der Straße abgerückten Südfassade und den Fassaden in Richtung des Innenhofes überwiegend eingehalten. Ausgenommen hiervon ist die Südfassade im 3. Obergeschoss in der Nacht sowie die Westfassade des an die Basler Landstraße angrenzenden Gebäudeabschnittes. An diesen werden die Orientierungswerte in der Nacht um bis zu 3 dB(A) überschritten. An den anderen Fassaden liegen dementsprechend höhere Überschreitungen der Orientierungswerte vor. An der nördlichen, zur B 3 gerichteten Fassade betragen die Überschreitungen bis zu 15 dB(A) und an der Westfassade bis zu 13 dB(A). An der südlichen, direkt an der Basler Landstraße gelegenen Fassade betragen die Überschreitungen bis zu 5 dB(A) und an der östlichen Fassade bis zu 7 dB(A).

Aufgrund der vor allem an der nördlichen und zum Teil an der westlichen und östlichen Fassade sehr hohen, für die Nutzung nicht zumutbaren, Lärmbelastungen sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind nicht als strikt einzuhaltende Grenzwerte zu verstehen – zumal eine Einhaltung der Orientierungswerte im städtischen Umfeld insbesondere an Hauptverkehrsachsen nur selten möglich ist. Bei moderaten Überschreitungen besteht hier seitens der Gemeinde ein Abwägungsspielraum gegenüber städtebaulichen Belangen. Das Plangebiet ist vor allem durch den Verkehrslärm der angrenzenden übergeordneten Straßen mit hoher Verkehrsbelastung betroffen. Bereits im Bestand werden durch die umliegenden Verkehrswege, Lärmbelastungen erzeugt, die oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegen. Eine Reduzierung der Emissionen des Verkehrs ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich, so dass am Gebäude bzw. im Plangebiet ein ausreichender Lärmschutz sichergestellt werden muss. Aus diesem Grund müssen an den am stärksten von Lärm betroffenen Fassadenbereichen die schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen werden und eine Orientierung von Fenstern der schutzbedürftigen Nutzungen zum ruhigen Innenhof erfolgen. In Bereichen mit Beurteilungspegeln unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung aber bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV für Urbane Gebiete werden Lärmschutzmaßnahmen wie eine fensterunabhängige Belüftung von Schlafräumen notwendig. Eine weitergehende Berücksichtigung der Orientierungswerte der DIN 18005 hätte in dieser Bestandssituation zur Folge, dass nahezu an allen Außenfassaden Lärmschutzmaßnahmen wie eine fensterunabhängige Belüftung festgesetzt werden müssten. Da bei einer Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV regelmäßig ein gesundes Wohnen möglich ist, werden in Abwägung der Belage der Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum, der Aktivierung innerstädtischer Flächen zum Wohnen und der ökologisch sinnvollen Nutzung von Bestandsgebäuden einerseits und den erhöhten Lärmschutzanforderung der DIN 18005 andererseits, Festsetzungen zum Lärmschutz bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV getroffen. Hierdurch werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Die entsprechenden Empfehlungen des Schallgutachtens wurden daher als Festsetzungen in den Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen.

6.3.2 Gewerbelärm

Maßgebend für die gewerblichen Lärmimmissionen im Plangebiet sind sowohl Lärmeinwirkungen außerhalb des Plangebiets (Baustoffhandel) als auch die künftig zulässigen gewerblichen Nutzungen im Rahmen des Vorhabens. Diese wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Als Beurteilungsgrundlage für gewerbliche Lärmimmissionen wurde die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) herangezogen. Die Schallausbreitung wurde anhand der DIN ISO 9613-2 ermittelt. Für die Ermittlung der Schallausbreitung wurde durchweg die Mitwindsituation angenommen. Eine Minderung aufgrund unterschiedlicher Ausbreitungsbedingungen im Langzeitmittel wurde zugunsten der Anwohnenden nicht verwendet.

Nach der TA-Lärm ist sicherzustellen, dass die von einer gewerblichen Anlage ausgehenden Geräusche an umgebenden Gebäuden bestimmte Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Bei der Beurteilung werden sowohl die durch die Planung neu entstehenden Geräusche (Zusatzbelastungen) als auch die bereits vorhandenen bzw. aus externen Planungen entstehenden Geräusche durch weitere gewerbliche Anlagen (Vorbelastungen) berücksichtigt. Im Regelfall ist zu prüfen, ob der Immissionsbeitrag der Anlage relevant zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte beiträgt. Bei der Beurteilung von Gewerbelärm sind auch Verkehrsgeräusche auf dem Betriebsgelände sowie bei Ein- und Ausfahrten mit zu berücksichtigen.

Geprüft wurden insbesondere die Auswirkungen eines Fitnessstudios im Erdgeschoss sowie die gewerbliche Einwirkung auf das Plangebiet. Die weiteren geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet (Apotheke, Bäcker usw.) sind deutlich untergeordnet und nach der Beurteilung des Schallgutachtens "in jedem Fall für den Tageszeitraum vernachlässigbar". Diese Nutzungen finden nur tags statt.

Im Ergebnis ist am Tag sowohl das Fitnessstudio als auch der Baustoffhandel verträglich im Sinne der TA-Lärm. Der Baustoffhandelt wird ausschließlich am Tag betrieben.

Nach derzeitigem Stand soll das Fitnessstudio bis 23:00 Uhr bzw. 23:30 Uhr geöffnet haben. Trotz des Betriebs in der Nacht und der damit verbundenen gewerblichen Parkierungsverkehre werden die Immissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionsorten im Umfeld des Parkhauses für die lauteste Nachtstunde eingehalten. Es sind bis zu fünf Fahrten innerhalb der lautesten Nachtstunde möglich (beliebige Verteilung der 5 Fahrten auf die Ein- und Ausfahrt).

Hinsichtlich der Regelungen der TA Lärm kann die ergänzende Prüfung im Sonderfall nach Nr. 3.2.2 der TA Lärm berücksichtigt werden. Dabei können alle Umstände, die sich in der konkreten Situation auf die Zumutbarkeit der Geräuschbelastung auswirken, in die Bewertung einbezogen werden. Hierzu können die in der Praxis geringe Auffälligkeit der Geräusche genannt werden. Es handelt sich um Anfahrgeräusche, die sich nicht wesentlich von den Verkehrsgeräuschen der Basler Landstraße und gar nicht von den - nicht begrenzten - Anfahrgeräuschen der Bewohner*innen, die ebenfalls das Parkhaus nutzen, unterscheiden. Auf dieser Grundlage ist eine Überschreitung des Richtwerts denkbar, sodass auch eine höhere Anzahl an Fahrten in einer Nachtstunde bzgl. der Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes möglich ist, als die oben genannte Anzahl. Bereits in der Regelfallprüfung nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm besteht eine Regelung zur möglichen Genehmigung, wenn der Richtwert dauerhaft um nicht mehr als 1 dB(A) überschritten wird. Wenn man von 1 dB(A) Überschreitung des Richtwerts ausgehen würde, so wäre eine Erhöhung der möglichen Anzahl der Ausfahrten vom Parkplatz durch Pkw auf 7 möglich.

Ein weiterer Aspekt kann in der lange bestehenden Nachbarschaft des Plangebiets mit der bislang vorhandenen Nutzung eines Baumarktes, der an dieser Stelle beabsichtigten (teilweisen)

gewerblichen Nutzung mit dem auf der anderen Straßenseite gelegenen allgemeinen Wohngebiet bestehen. Für die Bewertung von Gemengelagen eines Zusammentreffens zueinander unverträglicher Nutzungen verweist Nr. 6.7 der TA Lärm auf die Bildung von Zwischenwerten, also die Erhöhung des zumutbaren Pegels auf einen höheren Wert. Bereits eine geringe Anhebung führt dazu, dass eine höhere Anzahl an Fahrbewegungen in der lautesten Nachtstunde zulässig wären. Bei der Bildung z. B. eines im Vergleich zum Richtwert 3 dB(A) höheren Zwischenwertes, was einer Verdoppelung der zulässigen Schallleistung entspricht, sind 10 Ausfahrten durch Pkw von dem Parkplatz innerhalb einer Nachtstunde möglich.

Von den oben genannten Regelungen kann im Baugenehmigungsverfahren Gebrauch gemacht werden, sodass von der Zulässigkeit von insgesamt 10 Fahrten innerhalb einer Nachtstunde auszugehen ist. Da insgesamt 130 gewerbliche Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung stehen, muss ein Betriebskonzept (welches im Baugenehmigungsverfahren Teil der Genehmigung werden wird bzw. im Durchführungsvertrag hinterlegt ist) die maximale Ein- und Ausfahrt von höchstens 10 Pkw pro Nachtstunde sichern.

Dazu wurde folgendes Konzept entwickelt, das die Nutzbarkeit der Garage für gewerbliche Stellplätze während der Nachtzeit einschränkt:

In der Zeit von 22:00 Uhr bis 24:00 Uhr dürfen sich insgesamt nur 10 im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet stehende Fahrzeuge in der Garage befinden. Hierzu werden zunächst die Betriebs- und die Öffnungszeiten der Gewerbebetriebe beschränkt (grundsätzlich 21:30 Uhr bzw. 21:00 Uhr, ausnahmsweise 23:30 Uhr bzw. 23:00 Uhr für das im Plangebiet vorgesehene Fitness-Center).

Die Zeiten, in denen die Garage im Zusammenhang mit den Gewerbebetrieben genutzt werden darf, werden eingeschränkt, so die Einfahrtszeiten auf den Zeitraum von 05:30 Uhr bis 21:00 Uhr und die Ausfahrtszeiten auf den Zeitraum von 06:00 Uhr bis 23:30 Uhr. Als Ausnahme wird während der Zeit von 24:00 Uhr bis 06:00 Uhr eine Anlieferung der im Plangebiet vorgesehenen Apotheke erlaubt, wobei die Anlieferung ohne den Einsatz von LKW im Sinne von § 39 Abs. 7 Straßenverkehrsordnung (StVO) zu erfolgen hat.

Neben den zuvor stehenden zeitlichen Beschränkungen werden die in der Garage im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung stehenden Stellplätze ihrer Anzahl nach beschränkt. So dürfen von den 130 Stellplätzen, die in der Garage insgesamt für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung gestellt werden dürfen, maximal 40 Stellplätze für das Fitness-Center vorgesehen werden, wobei von diesen 40 Stellplätzen wiederum maximal 10 Stellplätze auch in der Nachtzeit nutzbar sein dürfen. Die verbleibenden 30 Stellplätze für das Fitness-Center dürfen - wie die übrigen 90 Stellplätze für die anderen gewerblichen Nutzungen auch - nur bis 21:45 Uhr genutzt werden. Um zu gewährleisten, dass die Tiefgarage noch vor 22:00 Uhr von den Stellplatznutzer*innen verlassen wird, wird eine technische Vorkehrung geschaffen, die eine Abfahrt von den Stellplätzen nach 21:55 Uhr verhindert. Die bewirkte Reduzierung der zwischen 21:45 Uhr und 05:30 Uhr nutzbaren Stellplätze auf 10 Stellplätze bewirkt, dass sich in der Zeit von 22:00 Uhr bis 24:00 Uhr maximal 10 Fahrzeuge in der Tiefgarage befinden und aus der Garage ausfahren können. Einfahrten in die Tiefgarage werden für die Nachtzeit bereits durch die Beschränkung der Einfahrtszeit bis 21:00 Uhr sowie für die Zeit von 05:30 Uhr bis 06:00 Uhr dadurch unterbunden, dass in diesem Zeitraum wiederum nur Personal für den in dem

Plangebiet vorgesehenen Bäcker einfahren darf. Insofern kann auch eine Nachtanlieferung für die in dem Plangebiet vorgesehene Apotheke in der Zeit nach 24:00 Uhr zugelassen werden, sofern dabei keine LKW zum Einsatz kommen. Klarstellend festgehalten wird in diesem Zusammenhang:

- Dieses Nutzungskonzept ist vorläufig und dient dem Nachweis, dass sich das Konzept unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte umsetzen lässt. Sollten hier vorgesehene Nutzungsoptionen aber nicht ausgeschöpft werden, können die bestehenden Nutzungskontingente anderweitig ausgenutzt werden. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass ein zeitlich verkürzter Betrieb des Fitnessstudios erfolgt. Würde das Fitnessstudio bereits um 21:00 Uhr schließen, könnten die 10 Stellplätze von einem anderen gewerblichen Nutzer in Anspruch genommen werden.
- Der Tagesbetrieb der gewerblichen Nutzungen muss nicht reglementiert werden, da diesbezüglich ausweislich des Schallschutzgutachtens eine Überschreitung der Richtwerte nicht zu besorgen ist.

6.3.3 Fazit und Schallschutz

Im Plangebiet werden zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Eine ausführliche Begründung zu den Maßnahmen ist in Nr. 7.9 beschrieben.

Da durch diese umfangreichen Schutzmaßnahmen, vor allem an der Nord- sowie Westfassade des Vorhabens, der Schutz vor dem Verkehrslärm gewährleistet wird, ist dieser Schutz gleichsam auch für die Gesamtlärmsituation geeignet.

In der Nachbarschaft sind keine wesentlichen Erhöhungen des Verkehrslärms zu erwarten und somit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Bezüglich des Gewerbelärms aus dem Plangebiet ist durch eine Regelung im Durchführungsvertrag sichergestellt, dass innerhalb einer Nachtstunde nicht mehr als 10 Ausfahrten durch Pkw von dem Parkplatz des Fitnessstudios stattfinden. In diesem Fall ist die Verträglichkeit des Gewerbelärms mit der Nachbarschaft gegeben.

6.4 Boden, Fläche, Wasser, Grundwasser

Die bodenökologischen Funktionen und sonstigen Bodeneigenschaften im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits in der Vergangenheit stark verändert und sind durch die flächige Bebauung und Versiegelung weitgehend verloren gegangen.

Derzeit ist das Grundstück vollflächig überbaut und versiegelt. Durch die vorliegende Planung werden ca. 1.200 m² Grundstücksfläche entsiegelt und als Vegetations- und Versickerungsflächen hergestellt. Die Gestaltung dieser Flächen einschließlich der Baum- und Gehölzpflanzungen sind Gegenstand der Vorhabenplanung- mit integrierter Freiflächenplanung. Über die genannte Entsiegelung von Flächen hinaus sind für die Dachflächen des Gebäudes eine intensive Begrünung des Erdgeschosses und des vierten Obergeschosses sowie eine extensive Begrünung des obersten Geschosses vorgesehen und entsprechend festgesetzt.

Der Gebäudebestand ist nur in einem untergeordneten Teilbereich unterkellert. Eine weitere Unterkellerung ist nicht geplant.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Freiburg ist innerhalb des Geltungsbereichs die Objektfläche Nr. 2645 in der Kategorie "B" (Belassen zur Wiedervorlage) dokumentiert. Da keine weitergehende Unterkellerung oder Eingriffe in den Boden geplant sind, entsteht durch die vorliegende Planung kein Handlungsbedarf. Im Bereich der Versickerungsmulde am Zugang von der Basler Landstraße soll der Boden aufgrund der vorhandenen Verunreinigungen fachgerecht ausgetauscht werden.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Wasserschutz-, Überschwemmungs- oder Quellenschutzgebiete sind im Bereich des Vorhabens nicht ausgewiesen. Durch die vorhandene Versiegelung und Überbauung ist die Grundwasserneubildung im Bereich des Bebauungsplans lokal bereits stark unterbunden.

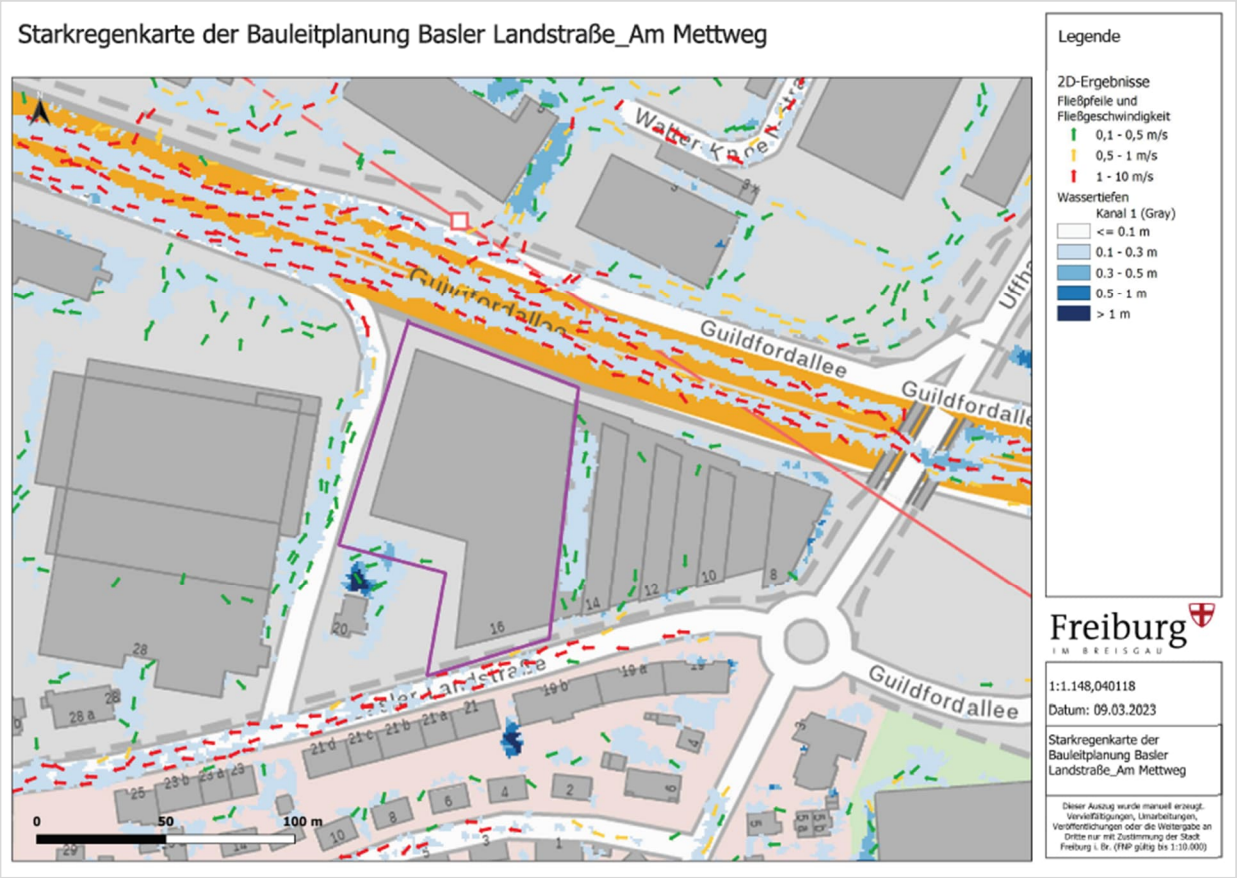
Das Schmutzwasser kann über die vorhandenen Kanäle in den angrenzenden Verkehrsflächen entsorgt werden. Das Niederschlagswasser kann aufgrund des vorhandenen Überbauungsgrades nicht flächig versickert werden. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sorgen für eine Rückhaltung und Speicherung bzw. für eine verzögerte und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers. Das abgeleitete Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserspeicher gesammelt und zur Wasserversorgung der Vegetation genutzt. Überschüssiges Niederschlagswasser wird gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet. Entsprechende Hausanschlüsse sind bereits vorhanden (siehe Nr. 5.4).

Insgesamt wird durch die Nutzbarmachung des bereits bebauten und erschlossenen Grundstücks sowie durch die geplante vertikale Nachverdichtung ein hohes Maß an Boden- und Ressourcenschutz erreicht. Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser und Grundwasser durch das Vorhaben.

6.5 Starkregen

Für das Plangebiet wurde die Beeinträchtigung durch ein Starkregenereignis zunächst auf der Grundlage des vorhandenen Kartenmaterials (KLAK Wasser) eingeschätzt. Aus dieser Ersteinschätzung geht hervor, dass für ein außergewöhnliches Starkregen-Szenario (siehe Oberflächenabflußkennwerte (OAK) für die Umsetzung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement für Baden-Württemberg der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)) im aktuell bereits bebauten Zustand kein Außengebietszufluss ins Baugebiet stattfindet und kein Starkregenabfluss das Gebiet verlässt. Zudem ist das Baugebiet bereits bebaut, sodass kein relevanter Unterschied zwischen dem derzeitigen IST-Zustand und dem PLAN-Zustand zu erwarten ist und bisher keine Unterlieger betroffen sind. Da für das neue Gebiet der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erbringen ist, sodass Oberflächenabfluss auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten ist, wird dies auch im PLAN-Zustand sichergestellt. Die Ersteinschätzung ergab, dass das Wasser ausschließlich entlang der Basler Landstraße und mit hoher Geschwindigkeit fließt. Bei der aktuellen Planung sind keine Tiefpunkte gen Basler Landstraße vorgesehen, sodass auszuschließen ist, das Wasser von der Straße in das

Plangebiet hineinläuft. Die Überflutungsgefährdung durch Starkregen konnte damit hinreichend beurteilt werden.



6.6 Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde untersucht, für welche artenschutzrechtlich zu berücksichtigenden Arten eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.[3]

Die Relevanzprüfung umfasst europäische Vogelarten sowie Arten der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) Anhang IV. Aufgrund der ggf. vorhandenen Habitatstrukturen wurde das potenzielle Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten wie Mauersegler und Haussperlinge, Fledermäuse und Mauereidechsen abgeschätzt. Weiterhin wurde das ökologische Potential der vorhandenen Dachbegrünung überprüft.

Mit Ausnahme von Stadttauben am Gebäude konnte ein Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen aufgrund ungeeigneter / fehlender Strukturen und fehlender Hinweise einer Besiedelung so weit ausgeschlossen werden, dass keine weiteren Untersuchungen erforderlich waren. Hinsichtlich eines möglichen Brutvorkommens von Mauerseglern wurden zwischenzeitlich weitere Untersuchungen durchgeführt. Hier wurden am 18. Mai, 25. Mai und am 08. Juni 2020 jeweils im Zeitraum des Sonnenuntergangs bei Begehungen vor Ort keine Mauersegler am Gebäude oder in Gebäudenähe gesichtet. Auch das Vorkommen von Alpenseglern konnte ausgeschlossen werden.

[3] Spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung, Freiburg, 15.09.2021

Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurden Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Abbruchzeiten des Gebäudes und dem Einsatz einer ökologischen Baubegleitung sowie Regelungen zu Vogelschlag und insektenfreundlicher Beleuchtung festgesetzt bzw. in die Hinweise aufgenommen.

6.7 Luft / Klima / Klimawandel

Der Klimawandel gehört zu den großen Herausforderungen der heutigen Zeit. In den letzten Jahren konnte in den Sommermonaten ein messbarer Temperaturanstieg mit steigender Tendenz nachgewiesen werden. Gerade städtische Gebiete sind aufgrund ihrer hohen Bevölkerungs- und Bebauungsdichte besonders von den Folgen des Klimawandels betroffen. Auch in Freiburg sind immer häufiger Starkregenereignisse und Hitzeperioden zu verzeichnen, weshalb im Rahmen eines Adaptionsmaßnahmenplanes Steuerungsmöglichkeiten beim Umgang mit stadtklimatischen Veränderungen erarbeitet und auf Ebene der Bauleitplanung Maßnahmen festgesetzt und geregelt werden, die die klimatische Belastung in der Stadt mindern sollen.

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Die Klimaschutzklausel wird konkretisiert in § 1a Abs. 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 zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 5 Satz 2 BauGB; vgl. auch § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Zusätzlich haben die Kommunen die Klimaschutzgesetze von Bund und Land zu beachten. Nach § 13 Abs. 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 S. 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 in den nachfolgenden Bebauungsplänen, etwa nach § 9 Abs. 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).

Insgesamt hat die Stadt Freiburg das Ziel, bis zum Jahr 2035 (vgl. Drucksache G-22/186) klimaneutral zu werden.

Die Grundlage für die Beurteilung der klimatischen Situation im Bebauungsplangebiet bildet die im Rahmen des Projekts " Klimaanpassungskonzept Freiburg im Breisgau" erstellte "Analyse der klimaökologischen Funktionen und Prozesse für das Stadtgebiet Freiburg i. Br.". Das überplante Grundstück ist in dieser Untersuchung als Gewerbe- und Industriegebiet eingeordnet, das von einer Hitzebelastung bis 2050 betroffen ist. Das Gebiet liegt am Tage in einem Hitze-Hotspot-Bereich.

Durch die vorgesehene Wohnnutzung ändert sich nunmehr die Grundlage zur Beurteilung der klimatischen Situation im Bebauungsplangebiet. Vor diesem Hintergrund wurde eine klimaökologische Ersteinschätzung durchgeführt.

Im Ergebnis der Klimauntersuchung wird eine Nachverdichtung und Umnutzung aus klimaökologischer Sicht grundsätzlich begrüßt. Als Strategie für eine hitzeangepasste Quartiersentwicklung wird insbesondere die Erhöhung des Grünvolumens ("Intensiv-Dachgarten" auf dem Sockelgeschoss, Begrünung der sonstigen Dachflächen sowie Grünstrukturen am Übergang zu den westlich anschließenden Grundstücken), Rückhaltung und Verdunstung des Regenwassers sowie projektbezogene Klimaanpassungsmaßnahmen (z. B. Verschattung der West- und Südfassaden, Aufenthaltsbereiche im Schatten sowie Verschattung und Wärmeschutz an den Gebäuden) vorgeschlagen. Die genannten Maßnahmen wurden so weit wie möglich im Bebauungsplan bzw. der Freiflächenplanung aufgenommen.

Allgemein dienen Maßnahmen der Innenentwicklung und (vertikalen) Nachverdichtung wie die vorliegende Bebauungsplanänderung indirekt auch dem Klimaschutz, in dem die Erschließung neuer, bisher unbebauter Flächen, vermieden oder reduziert werden kann.

Klimawirksame Maßnahmen und Regelungen auf Bebauungsplanebene und im Rahmen des Vorhabenplanung sind insbesondere:

- Entsiegelung bisher bebauter oder versiegelter Flächen,
- maximale Überbaubarkeit (Grundflächenzahl (GRZ) 0,85) ohne weitere Überschreitungsmöglichkeiten,
- versickerungsfähige Oberflächen,
- umfassende Baum- und Gehölzpflanzungen entlang der Nord- und Westseite des Grundstücks sowie auf dem Dach des Innenhofes,
- Dachbegrünung,
- Photovoltaik, aktive Nutzung erneuerbarer Energien,
- Anschluss an Fernwärme,
- energetischer Standard Effizienzhaus (EFH) 55 der Stadt Freiburg,

- helle, wärmereflektierende Fassaden, um eine Aufheizung der Gebäude und entsprechende Abstrahlungseffekte auf die Umgebung zu vermeiden,
- Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück.

Des Weiteren wird auf das Klimaanpassungskonzept der Stadt Freiburg aus dem Jahr 2019 verwiesen.

Über die genannten Anforderungen des Bebauungsplans hinaus soll das Vorhaben durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) errichtet und zertifiziert werden. Ein zentraler Punkt ist dabei die "Ökobilanz des Gebäudes" mit ebenfalls klimarelevanten Kenngrößen. Bewertet werden die Umweltindikatoren des Gebäudes, wie der CO2 Ausstoß und der Energiebedarf über den gesamten Lebenszyklus. Weiterhin sollen bei dem Bewertungskriterium "Risiken für die lokale Umwelt" alle gefährdenden oder schädigenden Werkstoffe, (Bau-) Produkte sowie Zubereitungen, die Mensch, Flora und Fauna beeinträchtigen oder schädigen können, vermieden werden.

Gegenstand der Bewertung ist die Erstellung einer integralen Lebenszyklusanalyse für die Umweltbelastung anhand von 5 Schadstoffgruppen sowie die Ermittlung des Primärenergiebedarfs nicht erneuerbarer und der Anteil erneuerbarer Energien. Die Lebenszyklusanalyse wird nach DGNB durchgeführt und umfasst die Herstellung des Gebäudes, den Energiebedarf in der Nutzungsphase, die Instandhaltung des Gebäudes sowie den Rückbau am Ende der Nutzungszeit.

Bewertet werden:

- Treibhauspotenzial: CO2 äquivalente Emissionen,
- Ozonschicht Abbaupotenzial: R 11-äquivalente Emissionen,
- Ozonbildung Potenzial: C2H4-äquivalente Emissionen,
- Versauerungspotenzial: SO2-äquivalente Emissionen,
- Überdüngungspotenzial: P04-äquivalente Emissionen,
- nicht erneuerbarer Primärenergiebedarf,
- gesamter Primärenergiebedarf nicht erneuerbarer und erneuerbarer Energien,
- Anteil erneuerbarer Energie am gesamten Primärenergiebedarf.

Entsprechend dem Ergebnis der Untersuchung der Luftschadstoffe[4] mit einer Modellierung nach der Richtlinie zur Ermittlung der Luftqualität an Straßen (RLuS 2012) sind keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für die maßgebenden Luftschadstoffe zu erwarten.

Im Bereich des klima- und ressourcenschonenden Bauens hat die Stadt einen „Graue-Energie-Rechner“ entwickeln lassen, mit dem die CO_2-Emissionen unterschiedlicher Bauweisen im Lebenszyklus einer Immobilie (der Lebenszyklus einer Immobilie ist hier 50 Jahre) erfasst und bewertet werden können. Danach werden für die Errichtung des geplanten Gebäudes unter Berücksichtigung der verwendeten Baustoffe

- Stahlbeton für Außenwände, Tragende Wände und Decken (Massivbau Stahlbeton)
- Fenster _Alu Dreifachverglasung

[4] Untersuchungen Schall und Luftschadstoffe, Freiburg, September 2023

- Holzfassade und Putzfassade

ca. 10 Mio kg CO_2-Äq Treibhausgasemissionen ausgestoßen.

Die ermittelten Emissionen zum Vorhaben sind erheblich, entsprechen aber einem größeren Vorhaben in Massivbauweise. Maßnahmen der Klimaanpassung, wie die Entsiegelung bisher bebauter oder versiegelter Flächen, die Herstellung versickerungsfähiger Oberflächen, die umfassende Baum- und Gehölzpflanzungen entlang der Nord- und Westseite des Grundstücks sowie auf dem Dach des Innenhofes und die Dachbegrünung auf dem obersten Geschoss, können den Emissionen entgegengestellt werden und tragen zur Verbesserung der Wohnumfeld und der Wohnqualität bei. Gegenüber dem Ziel der Wohnraumschaffung sind die emittierenden Emissionen in Kauf zu nehmen.

Im Ergebnis hat der Bebauungsplan insbesondere die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Fläche und eine vertikale Nachverdichtung und die Schaffung von Wohnraum zum Gegenstand. Klimatisch wirksame Maßnahmen werden entsprechend festgesetzt.

6.8 Orts- und Landschaftsbild

Die Fläche des Bebauungsplans ist Teil einer seit Jahren bestehenden Bebauung. Das Vorhaben ist in eine gemischt genutzte Umgebung mit Wohnen im Osten und Süden und gewerblichen Nutzungen im Westen und Norden eingebettet. Die Höhenentwicklung des Gebäudes geht angesichts des gewünschten Wohnungsbaus und des lärmschützenden Effektes über die bisherige Höhe hinaus, bleibt mit max. 21 m aber deutlich unter der Höhe von ca. 30 m des bestehenden Hochpunktes am nahegelegenen Kreisverkehrsplatz Basler Landstraße / Uffhauser Straße / Am Mettweg / Guildfordallee.

Die geplante Fassadengestaltung, die Begleitung des Grundstücks durch Pflanzstreifen mit Baumpflanzungen, die Öffnung des Baukörpers zur Basler Landstraße, die Bereitstellung von Aufenthaltsflächen sowie die Unterbringung der Stellplätze in der bereits vorhandenen, angrenzenden Sockelgarage führen im Kontext der Umgebung zu einer überdurchschnittlichen Gestaltungsqualität.

Negative Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein urbanes Gebiet als Art der baulichen Nutzung fest. Durch diese Regelung soll über die konkrete Hochbauplanung des Vorhabenplanung hinaus eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erlaubt ein breites Spektrum an möglichen Nutzungen. Gleichzeitig bleibt die städtebauliche Ordnungsvorstellung ausgehend von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erhalten.

Die bisherige Baugebietsart "Kerngebiet" des derzeit geltenden Bebauungsplans kann aufgrund des beabsichtigten, hohen Wohnungsanteils nicht weiterverfolgt werden. Zudem sollen kerngebietstypische, das Wohnen störende Nutzungen, wie etwa "Handelsbetriebe, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft der Verwaltung und der Kultur" sowie Vergnügungsstätten und Tankstellen etc. ausgeschlossen werden. Insgesamt würde ein Kerngebiet der planerischen Zielsetzung einer urbanen Nutzungsmischung mit einem hohen Wohnanteil entgegenstehen.

Die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) scheidet als Baugebietsart aus, da in den Obergeschossen Wohnungen geplant sind und eine gleichgewichtige Durchmischung von Wohnen und Gewerbe nicht angestrebt wird. Die gesetzlich geforderte Gleichwertigkeit von "Wohnen" und "Arbeiten" ist für das Vorhaben angesichts des dringenden Wohnungsbedarfs nicht beabsichtigt.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO scheidet ebenfalls aus, da die gewünschte Nutzungsvielfalt, insbesondere im Erdgeschoss, über die Nutzungspalette des § 4 Abs. 2 BauNVO hinausgeht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die Fläche des Geltungsbereichs daher ein "urbanes Gebiet" gemäß § 6a BauNVO fest. Mit der Festsetzung eines urbanen Gebiets soll eine quartiersgerechte Nutzung mit einem vielfältigen Wohnungsangebot in den Obergeschossen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie einem Nahversorgungsangebot im Erdgeschoss und ggf. kleineren sozialen und / oder kulturellen Einrichtungen ermöglicht werden.

Aufgrund der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Freiburg sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Für die Nahversorgung außerhalb der Versorgungszentren sieht das Einzelhandelskonzept der Stadt Freiburg zudem die Zulässigkeit von Nachbarschaftsläden mit max. 400 m² Verkaufsfläche vor. Zudem wird für die Einzelhandelsnutzungen aus städtebaulichen Gründen eine gewisse Kleinteiligkeit angestrebt.

Vor diesem Hintergrund wurde die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment auf max. 250m² Verkaufsfläche, und die Summe der Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf max. 700 m² Geschossfläche begrenzt. Mit dieser Begrenzung sollen schädliche Auswirkungen auf die vorhandene infrastrukturelle Ausstattung und auf zentrale Versorgungsbereiche sowie Störungen durch Verkehr und Immissionen vermieden werden. Großflächige (Einzel-) Handelsbetreibe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind im urbanen Gebiet nicht zulässig, soweit ihnen eine in § 11 Abs. 3 BauNVO genannte Auswirkung zukommt.

Angesichts der geplanten Wohnnutzung in den Obergeschossen und der vorhandenen Wohnbebauung in der Basler Landstraße werden die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) ausgeschlossen. Des Weiteren werden Gewerbebetriebe und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, sonstige Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Terminwohnungen, Eros-Center und vergleichbare Dirnenunterkünfte,

Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment, Swingerclubs sowie sonstige sexbezogene Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Weiterhin werden Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung für Fremdwerbung und Lagerhäuser und Lagerplätze aufgrund des überwiegend gewerblichen Charakters, einschließlich visueller Störungen sowie des Flächenbedarfs und der zu erwartenden sonstigen Störungen ausgeschlossen.

Durch diesen Ausschluss soll die städtebauliche Ordnung der durch Wohnungsbau und Gewerbe geprägten Umgebung berücksichtigt und weiterentwickelt sowie entsprechende Störungen der benachbarten und gegenüberliegenden Wohnungen vermieden werden.

Wohnen ist erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Damit soll das Erdgeschoss ausschließlich der gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen. Das Grundstück ist im Erdgeschoss zu 80 % überbaut. Eine natürliche Belichtung ist nur in den Randlagen der Überbauung möglich. Aufgrund der Belichtungssituation eignet sich das Erdgeschoss nicht für Wohnnutzung. Des Weiteren soll das Wohnen auch privaten Charakter haben. Dies wird durch die vertikale Trennung von Gewerbe und Wohnen erreicht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Insgesamt soll mit der oben genannten Nutzungsmischung ein attraktiver und lebendiger Baustein für den nordöstlichen Bereich des Stadtteils geschaffen werden, der Raum für Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Freizeit bietet. Voraussetzung für dieses Konzept im Sinne einer flächensparenden Bebauung und einer "Stadt der kurzen Wege" ist ein Nutzungsmaß, welches auch eine vertikale Verdichtung ermöglicht. Insbesondere der neue Wohnraum mit einem breit gestreuten Wohnungsmix macht es erforderlich, für den Standort eine angemessene städtebauliche Verdichtung und eine Höhenentwicklung über das bisherige Maß hinaus zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen bilden den im bisherigen Verfahren diskutierten Hochbauentwurf ab und sichern ein städtebaulich sinnvolles und verträgliches Maß in Anlehnung an die bestehenden Strukturen und Höhen.

Der in § 17 BauNVO für die GFZ genannte Orientierungswert für Obergrenzen (GFZ 3,0) wird mit einer GFZ von ca. 2,7 unterschritten. Die Zahl der Geschosse (ein Sockelgeschoß, 4 Obergeschosse und ein weit zurückspringendes Staffelgeschoss) ist im Vorhabenplan dargestellt.

7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Für die Höhe der baulichen Anlagen wird die maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter festgesetzt. Maßgebend ist der obere Abschluss der Wand. Die Bezugshöhe ist mit 247 m über Normalnull (ü. NN) festgesetzt und entspricht der Bezugshöhe im bisherigen Bebauungsplan. Die festgesetzte Höhe erlaubt eine 5-geschossige Bebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses. Das Staffelgeschoss springt zugunsten der gegenüberliegenden Wohnbebauung, insbesondere an der zur Basler Landstraße orientierten Gebäudeseite, deutlich zurück.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 21 m ist deutlich höher als das bestehende Bau- und Gartenmarktgebäude mit einer Gesamthöhe von ca. 14 m. Auch die östlich angrenzenden Wohngebäude (Basler Landstraße 10-14) liegen etwa ein Geschoss unterhalb des geplanten Vorhabens. Der Abschluss der Bestandsbebauung am Kreisverkehrsplatz Basler Landstraße / Am Mettweg ist mit insgesamt 10 Geschossen und einer festgesetzten Gebäudehöhe von 29,50 m hingegen deutlich höher. Die Höhen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Basler Landstraße betragen überwiegend 4-5 Geschosse.

Die Gebäudehöhen werden entsprechend dem Hochbauentwurf der Vorhabenplanung differenziert festgesetzt. Dies betrifft insbesondere das Erdgeschoss des Innenhofs und die Rücksprünge an der östlich angrenzenden Bestandsbebauung, am Kopfbau zur Basler Landstraße und im Bereich der Dachzone.

Die Form des Bauköpers ist so gewählt, dass sich eine abschirmende Wirkung zur Bundesstraße und zum benachbarten Gewerbe (Baustoffhandel) ergibt. Von der daraus erzielbaren Schallschutzwirkung profitieren sowohl die Nutzungen des Vorhabens als auch die Wohnnutzug auf der gegenüberliegenden Seite der Basler Landstraße. Die Höhenentwicklung ist zudem die Grundlage für eine angemessene Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im Sinne des boden- und flächensparenden Bauens, der "Stadt der kurzen Wege" und für ein umfassendes, vielfältiges Wohnungsangebot mit insgesamt ca. 160-180 Wohneinheiten.

Die festgesetzten Gebäudehöhen berücksichtigen die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, den notwendigen Dachaufbau mit den erforderlichen Substrathöhen für Dachbegrünung und Regenwasserrückhalt sowie für Brüstungen und Attikahöhen.

Eine geringfügige Überschreitung durch technische Anlagen wie z. B. Aufzugsüberfahrten und Dachaustritte ist zulässig, wenn die Anlagen von der Außenwand zurückspringen. Solaranlagen müssen nicht von der Außenwand zurückspringen. Damit sollen technisch notwendige, bzw. energetisch sinnvolle Aufbauten ermöglicht werden, ohne das Gesamtbild der Höhenentwicklung und der Dachlandschaft zu beeinträchtigen.

7.2.2 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,85 festgesetzt. Der Orientierungswert für urbane Gebiete in der Baunutzungsverordnung (GRZ 0,8) wird geringfügig überschritten.

Die Überschreitung entspricht dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung, der gewünschten urbanen Dichte und des zusätzlichen Wohnungsangebotes. Insbesondere angesichts der Lage und der guten ÖPNV-Infrastruktur soll ein städtebaulich sinnvolles Nutzungsmaß ausgeschöpft werden. Darüber hinaus sind die Festsetzungen ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gewährleisten eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke.

Die festgesetzte GRZ ist im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan (Plan-Nr. 6-125, Kerngebiet, GRZ max. 1,0) deutlich reduziert worden. Die ursprüngliche Bebauung sah die Vollversiegelung des Grundstücks vor. Mit der vorliegenden Planung wird das Grundstück durch den Abbruch und den Neubau um ca. 1.200 m² entsiegelt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt liegen nicht vor, da bereits heute der überplante Bereich vollständig bebaut und versiegelt ist. Gegenüber der Bestandsituation wird die überbaute Grundfläche reduziert. Negative Auswirkungen der Überbauung und Versiegelung werden zudem durch Festsetzungen zur Begrünung an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze, zu Baumpflanzungen und zur intensiven und extensiven Dachbegrünung sowie zur weitgehenden Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers so weit wie möglich kompensiert.

7.2.3 Geschoßflächenzahl

Die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit 2,7 festgesetzt. Dabei wurde festgesetzt, dass auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (Staffelgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Trotz dieser zusätzlichen Anrechnungspflicht liegt die festgesetzte GFZ deutlich unter dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert von 3,0. Die angestrebte städtebauliche Dichte ist wegen dem Charakter der geplanten Bebauung städtebaulich gerechtfertigt. Sie leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gewährleistet eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks.

7.3 Bauweise

Das Gebäude des Vorhabens soll entsprechend der Bestandsituation im Erdgeschoss an die östlich angrenzende Brandwand ohne seitlichen Grenzabstand angebaut werden. In den oberen Geschossen und auf den weiteren Gebäudeseiten ist der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten. Für eine erforderliche Lärmschutzeinrichtung in den Obergeschossen zur Guildfordallee wurde eine entsprechende Ausnahme formuliert. Die Länge des Gebäudes beträgt zwischen der Basler Landstraße und der nördlichen Baugrenze ca. 95 m, zwischen der östlichen und westlichen Baugrenze im Bereich der Grundstücksgrenze zur Guildfordallee ca. 65 m. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Mit den Festsetzungen zur Bauweise wird der städtebaulichen Situation des Grundstücks und der Nachbarbebauung Rechnung getragen.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen differenziert festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen bilden die überbaute Fläche des Vorhabens ab und lassen einen gewissen Spielraum zur Fassadengliederung und der Möglichkeit von Vor- und Rücksprüngen, insbesondere für Balkone und Loggien etc. Im Unterschied zur Bestandssituation und zum Festsetzungsentwurf der frühzeitigen Beteiligung wurde die überbaubare Fläche zur Basler Landstraße deutlich reduziert. Durch den Abbruch und die Neubebauung reduziert sich an dieser Stelle die überbaute Fläche zugunsten eines öffentlich zugänglichen Eingangs- und Aufenthaltsbereichs für die Erdgeschossnutzungen und den Zugang zu den Wohnungen. Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten der oben genannten Flexibilität und Detaillierung der Fassaden verzichtet. Trotz dieses Verzichts wird das städtebauliche Ziel von (schallschützenden) Raumkanten zur Guildfordallee und zum benachbarten Gewerbebetrieb sowie eines Kopfbaus zur Basler Landstraße als "Eingangssituation" durch die verbindlichen Darstellungen in der Vorhabenplanung erreicht.

7.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich in der östlich angrenzenden Sockelgarage (Basler Landstraße 10-14) zulässig. Die hier bereits vorhandenen Stellplätze waren ursprünglich dem bis vor einigen Jahren im Plangebiet betriebenen Bau- und Gartenmarkt zugeordnet und sind nun entsprechend frei. Insgesamt stehen hier ca. 270 Stellplätze mit einem direkten Zugang zum Vorhabengrundstück an der östlichen Grundstücksgrenze zur Verfügung. Dieser Zugang ist in das Gebäude- und Erschließungskonzept des Vorhabens integriert.

Nach einer ersten Stellplatzermittlung sind für das Vorhaben voraussichtlich ca. 218 Stellplätze bauordnungsrechtlich erforderlich, so dass durch das bestehende Angebot mit ca. 270 Plätzen ein ausreichender Puffer besteht.

Auf Stellplätze im Bereich des Vorhabengrundstücks soll zugunsten der Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität verzichtet werden. Aus städtebaulichen Gründen und zur Vermeidung einer weiteren Versiegelung sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll möglichst auf dem Grundstück zurückgehalten, zur Versickerung oder Verdunstung gebracht oder gespeichert und für die Pflanzenbewässerung genutzt werden. Daher ist eine Kombination von Rückhaltung und Speicherung auf den begrünten Dachflächen, Ableitung und Versickerung in den randlichen Grünflächen und in eine Grünfläche im Eingangsbereich vorgesehen. Die Größe, die Ausbildung und das Rückhaltevolumen dieser Flächen war Gegenstand der bereits genannten Entwässerungskonzeption.

Auf der Grünfläche im Eingangsbereich sind Baumpflanzungen vorgesehen. Für die Versickerung des Niederschlagswassers und die Versorgung der Bäume mit Regenwasser soll hier eine Mulde ausgebildet werden.

Aufgrund von Verunreinigungen muss der vorhandene Boden für die Herstellung der als Mulde ausgebildeten Grünfläche im Eingangsbereich voraussichtlich ausgetauscht werden. Der befestigte Eingangsbereich ist wegen der Verunreinigungen im Boden für die Versickerung des Regenwassers nicht geeignet und ist wasserundurchlässig herzustellen. Durch entsprechende Geländemodellierung wird das Niederschlagswasser von der Fläche zur Grünfläche geleitet und dort versickert.

Über die flächige Zurückhaltung, Verdunstung und Versickerung hinaus wird das Niederschlagswasser in einem Wasserspeicher zurückgehalten, um eine Bewässerung der Vegetationsflächen in Trockenperioden zu gewährleisten (siehe auch Nr. 7.6.1).

Durch die Vornutzung des Grundstücks ist das Plangebiets bereits im Trennsystem erschlossen. Eine Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal wurde vom Eigenbetrieb Stadtentwässerung unter Anwendung von § 10 der Stadtentwässerungssatzung mit einer Einleitbeschränkung versehen und ist nur gedrosselt zulässig, um eine Überlastung der öffentlichen Abwasseranlagen zu vermeiden. Die maximale Einleitmenge für die Fläche des Vorhabengrundstücks beträgt max. 74 l/s (siehe auch Nr. 7.6.2).

7.6.1 Wasserversorgung der Vegetation

Die Planung sieht die Anlage eines intensiv begrünten Innenhofs auf dem Dach des Erdgeschosses vor. Aus dem Klimaanpassungskonzept "Hitze" der Stadt Freiburg geht hervor, dass der Standort Basler Landstraße 16 ein "Hitze-Hotspot" ist, in dem sich durch die hohe Versiegelung am Tag und in der Nacht hohe Temperaturen bilden.

Mit den geplanten Maßnahmen zur feuchtigkeitsabhängigen Wasserversorgung mit Niederschlagswasser für die Vegetation des Innenhofs kann die Hitzebelastung tendenziell reduziert werden. Insbesondere der Überwärmungssituation im Nahfeld kann damit entgegengewirkt werden. Um eine spürbare Verbesserung zu erreichen, muss sichergestellt werden, dass ein Großteil der Innenhof- und Platzsituation durch Bäume beschattet wird.

Der genannte Innenhof auf dem Dach des Erdgeschosses übernimmt zum einen die Funktion der Wohnumfeld- und Freiraumgestaltung mit Aufenthaltsfunktion und zum anderen die Aufgabe, die bioklimatische Situation am Standort zu verbessern. Der Innenhof und der Platzbereich am Zugang zur Basler Landstraße sind für die Bewohner*innen, insbesondere für die vulnerable Gruppe der Senior*innen, eine wichtige, wohnungsnahe Aufenthaltsmöglichkeit im Freien, da der Bewegungsradius der letztgenannten Gruppe meist recht eingeschränkt ist. Deshalb ist es wichtig, dass dieser Hof nicht nur gut gestaltet ist und somit eine gute Aufenthaltsmöglichkeit bietet, sondern auch die Vegetation, und hier insbesondere die Bäume im Innenhof, ihre klimatische Funktion mit einer Verschattung am Tag und Kühlung in der Nacht erfüllen kann. Eine kühlende Funktion durch Verdunstung können die Bäume und die sonstige Vegetation nur bei einer ausreichenden Wasserversorgung erfüllen, insbesondere in Hitze- und Trockenheitsperioden.

Damit die Bäume dauerhaft erhalten bleiben und dieser Funktion nachkommen können, ist es von äußerster Wichtigkeit, dass sie auch während der Trockenperiode bewässert werden können. Dafür braucht es eine optimierte Wasserversorgung auch über die trockenen Sommermonate hinaus. Dafür wird das anfallende Regenwasser in einer Zisterne gesammelt, welches dann für die Wasserversorgung der Bäume im Innenhof während der Trockenperiode genutzt werden soll.

7.6.2 Regenwasserspeicherung

Über die genannte Wasserversorgung der Vegetation hinaus soll das Niederschlagswasser so weit wie möglich auf dem Grundstück zurückgehalten, gespeichert und zur Verdunstung gebracht werden. Eine Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal ist nur über einen Übergabeschacht mit eingebauter Drossel zulässig. Die maximale Abflussmenge wurde vom Eigenbetrieb Stadtentwässerung auf max. 74 l/s festgelegt.

Das überschüssige Niederschlagswasser der Dachflächen wird vor dem Übergabeschacht in einem Regenwasserspeicher, z. B. einer Zisterne gesammelt, die zur Bewässerung vorgesehen ist. Das Fassungsvermögen beträgt mindestens 12 m³.

Die Bemessung der Mindestgröße des Regenwasserspeichers ist abgeleitet von einem prognostizierten Bewässerungsbedarf der Bäume im Innenhof (300 Liter je Baum und Woche) und

einer angenommenen Dauer einer in Freiburg regelmäßig auftretenden hochsommerlichen, niederschlagsfreien Trockenperiode. Aus den Daten des Deutschen Wetterdienstes (DWD) geht hervor, dass in den vergangenen Jahren regelmäßig niederschlagsfreie oder nahezu niederschlagsfreie Trockenperioden von 4 Wochen aufgetreten sind, sodass dieser Zeitraum als Grundlage für die Dimensionierung des Regenwasserspeichers genommen wird. Dabei ist zu beachten, dass die Niederschlagsverteilung häufig wie folgt aussah: auf 3 Wochen Trockenheit folgte ein Niederschlagstag. Damit kann die Zisterne nicht gefüllt werden. Sie muss also größer dimensioniert sein als rechnerisch ermittelt, damit sich das Wasser in den regenreichen Monaten ansammeln kann und dann auch mehr Wasser zur Verfügung steht.

Im Ergebnis soll entsprechend der Empfehlung des klimaökologischen Gutachtens sichergestellt werden, dass die Bäume über die jeweilige Trockenperiode bewässert werden können und sie somit ihre Funktion - Verschattung tagsüber und Kühlung nachts – erfüllen können.

7.6.3 Rinnen-Muldensystem

Das anfallende Niederschlagswasser der Belagsfläche im Bereich des Hauptzugangs von der Basler Landstraße wird über Gefälle und Rinnen der seitlich gelegenen Mulde (Pflanz- und Vegetationsfläche mit der Kennzeichnung "F2" in den zeichnerischen Festsetzungen) zugeführt. Das Niederschlagswasser soll hier insbesondere den geplanten, 5 großkronigen Bäumen zur Verfügung stehen, bevor es weiter versickert. Aufgrund der vermuteten Bodenverunreinigungen ist ein Bodenaustausch in diesem Bereich erforderlich. Die Unterhaltung und Pflege des Muldensystems obliegen dem Eigentümer. Dieser ist verpflichtet, das Muldensystem zu unterhalten (freihalten von Ästen, Laub, Unrat etc.) und regelmäßig auf die Funktionsfähigkeit zu prüfen.

Auch hier soll durch die Zufuhr von Regenwasser der Erhalt der Bäume gesichert werden, damit sie ihre gestalterischen und ökologischen Funktionen, hier insbesondere eine Verschattung tagsüber und Kühlung nachts, erfüllen können.

7.6.4 Dachbegrünung

Um eine leistungsfähige und dauerhafte intensive Begrünung mit den vorgenannten Funktionen auf der Innenhoffläche des Erdgeschosses und auf dem fünften Geschoss zu ermöglichen, ist eine ausreichende Substratschicht mit einer Mindesthöhe von 60 cm und 90 cm unter Bäumen (zuzüglich einer Drainageschicht) erforderlich. So soll sichergestellt werden, dass die Vegetation, insbesondere Bäume und Sträucher, über ausreichend durchwurzelbares und wasserspeicherndes Substrat verfügen, um gut gedeihen und ihre ökologischen Funktionen erfüllen zu können. Um die Wasserversorgung der Vegetation zu optimieren und einer Austrocknung des Substrats entgegenzuwirken, ist die Drainageschicht auf dem Erdgeschoss als Wasserspeicher mit einer Einstautiefe von 5 cm auszubilden.

7.7 Vogelschlag

Zum Schutz von Natur und Landschaft werden am geplanten Gebäude Flächen zum Schutz vor Vogelschlag festgesetzt. Dies betrifft zum einen die großflächige Verglasung im Erdgeschoss an den Fassaden zur Basler Landstraße und die geplante Lärmschutzwand am nördlichen Ende der Ostfassade zur Guildfordallee.

Größere verglaste Flächen, wie an der Fassade im Erdgeschoss oder der Lärmschutzwand, sind geeignet durch Reflexion und Spiegelung Vögel zu irritieren und es besteht das Risiko des Vogelanpralls. Durch Minimierung der Glasfläche durch geeignete Maßnahmen kann dem entgegengewirkt werden.

7.8 Maßnahmen für die Erzeugung erneuerbarer Energien

Die Installation von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien – insbesondere der Sonnenenergie – wird zur Eindämmung des voranschreitenden Klimawandels und des Klimaschutzes im Plangebiet verbindlich vorgegeben. Die Vorgaben tragen durch die Einsparung von Primärenergie aus fossilen Brennstoffen zum Klimaschutz bei.

Vor dem Hintergrund des Freiburger Klimaschutzkonzepts und zur Förderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung muss für jedes Gebäude die Mindestgröße der Modulfläche 60 % seiner verwirklichten Grundfläche der Hauptanlage betragen. Diese Größenangabe stellt ein für verschiedene Dachtypen realisierbares Mindestmaß einer PV-Modulfläche dar, bei der erforderliche Dachaufbauten wie beispielsweise Dachrandausbildungen, Dachaufbauten für die Haustechnik, Dachluken oder Aufzugsüberfahrten berücksichtigt werden.

Bei PV-Anlagen müssen die verwendeten Module einen Wirkungsgrad von mindestens 20 % aufweisen. Dem aktuellen Stand der Technik entsprechend soll damit eine hohe Leistungsfähigkeit der PV-Anlagen gewährleistet werden als Beitrag zur Erreichung der Ziele des Freiburger Klimaschutzkonzepts.

Um den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich um Leitungsstränge, Schächte und ggf. statische Vorkehrungen im Dachbereich.

Auf dem Dach des 5. Obergeschosses ist eine Kombination von PV-Anlage und Gründach vorgesehen. Die PV-Anlage belegt ca. 60 % der Dachfläche. Gemäß § 6 Ab. 5 Photovoltaik – Pflicht-VO (PVPf-VO) besteht die Möglichkeit, dass bei öffentlich-rechtlicher Pflicht zur Ausbildung einer Dachbegrünung diese auf die Fläche der Solarnutzung angerechnet werden kann und sich demnach der Umfang der Mindestnutzung für Solarnutzung um die Hälfte verringert. Diese Möglichkeit kommt hier nicht zur Anwendung. Die geplante Ausführung der Kombination von PV und extensiver Dachbegrünung geht über die gesetzlichen Anforderungen hinaus.

7.9 Lärmschutz

Grundlage des Lärmschutzes ist das bauliche Konzept des Vorhabens mit einem nach Westen und Norden abschirmenden Baukörper und der Orientierung des Wohnens zu einem vergleichsweise ruhigen Innenhof.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie etwa ein Lärmschutzwall und / oder eine Lärmschutzwand oder Schallschutz durch größere Abstände scheiden angesichts der Grundstückssituation, der innerstädtischen Lage und der angestrebten städtebaulichen Struktur und Dichte aus. Deshalb werden zum Schutz vor Lärmimmissionen ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen

entsprechend den Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt. Im Einzelnen sind dies

- der Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen,
- die Schalldämmung der Umfassungsbauteile (insbesondere Schallschutzfenster),
- die Belüftung von Schlafräumen sowie
- der Schutz von Außenwohnbereichen.

Eine Ausnahme davon ist die Verlängerung der Außenwand zur Guildfordallee zwischen dem Gebäude und der östlichen Grundstücksgrenze. Hier wurde eine die Außenwand ergänzende Schallschutzwand festgesetzt.

Die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse wird in erster Linie über Maßnahmen an dem geplanten Gebäude sichergestellt (passiver Schallschutz). Dies betrifft insbesondere die Westfassade zum Baustoffhandel und die Nordfassade zur Guildfordallee. Hier werden durch Laubengangerschließung, Grundrissanordnung und dem Ausschluss öffenbarer Fenster von schutzbedürftigen Räumen die Schallschutzanforderungen der 16. BImschV für urbane Gebiete erfüllt.

Durch die Unterbringung der Parkplätze in der bestehenden, angrenzenden Sockelgarage werden die Emissionen aus dem Parkierungsverkehr abgeschirmt und auf den Bereich der Ein- und Ausfahrt reduziert.

Als weitere Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Öffnungs-, Betriebs- und Anlieferungszeiten der gewerblichen Nutzungen beschränkt.

7.10 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen betreffen insbesondere die Begrünung der Dachflächen sowie die Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze.

Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Baum- und Gehölzarten bieten Lebens-, Brut- und Nahrungsstätten für Mikroorganismen, Insekten, Fledermäuse und Vögel. Durch Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maß zur Gliederung und Gestaltung des Vorhabens und dessen Umfeld bei.

Zur Kompensation des Befestigungsgrades wird eine überwiegend intensive Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Damit werden positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten, Erhöhung der Biodiversität) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet und dessen Umgebung auswirkt.

Um die Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen, ist eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. eine ausschließlich solare Nutzung von Teilflächen zulässig. Damit wird die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie Rechnung getragen.

Die vorgegebenen Pflanzgrößen und -qualitäten sind notwendig, um die erforderlichen Funktionen und Leistungsfähigkeit der Bäume und Pflanzen schneller zu erreichen, da das Klimagutachten für den Standort einen "Hot-Spot-Bereich" ausweist. Mit Erhöhung der Bebauung und Ansiedlung der Wohnnutzung ist für die Bewohner*innen eine gute nächtliche Kühlung im Innenhof für den Schlafkomfort erforderlich. Tagsüber sorgen die Bäume für die Verschattung der Geschäftsbereiche im Erdgeschoss sowie der Süd- und Westfassaden der Wohnbereiche zum Innenhof und gleichzeitig für eine gute Aufenthaltsqualität durch Verschattung der Wege. Damit mindert das Grünvolumen das Risiko der Überhitzung des Hitze-Hot-Spots und hier insbesondere das Risiko für die hitzesensible Bevölkerung der Senior*innen und Kleinkinder. Um diese wichtigen Funktionen im Baugebiet erfüllen zu können, werden angesichts des nur sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Raums für Baumpflanzungen, auch Baumstandorte im angrenzenden Bereich zum Nachbargrundstück festgesetzt.

8 Artenschutz

8.1 Abriss von Gebäuden

Um eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, wird auf die zeitliche Beschränkung von Rodung und Abriss hingewiesen. Demnach sind Rodungen und Abbruch nur außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen (Bäume) bzw. zu beginnen (Gebäude). Sofern möglich, wird jedoch empfohlen, bereits im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende November Rodungen durchzuführen bzw. die Abbrucharbeiten zu beginnen, da hier das geringste Konfliktpotential vorliegt. Eine vorherige Kontrolle durch einen Sachverständigen ist dennoch durchzuführen, da Fledermäuse während dieser Zeit noch aktiv sind.

8.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Der Hinweis zur Außenbeleuchtung dient der Sicherung einer energiesparenden, streulichtarmen und insektenfreundlichen Beleuchtung und der Vermeidung erheblicher Störungen von Vogel- und Fledermauspopulationen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Beleuchtungen und Lichtimmissionen können zu negativen Auswirkungen auf Insekten, Fledermäuse und den Vogelzug führen. Dies gilt insbesondere für in Richtung des Himmelskörpers ausgerichtete Beleuchtungen.

8.3 Vogelschlag

Die Umsetzung des Bebauungsplans darf gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Vögel aufgrund von Kollisionen an Glas herbeiführen. Vögel kollidieren mit Glas beim Versuch, durchsichtige Bereiche bei baulichen Transparenzsituationen zu durchfliegen. Ein weiteres Risiko für Vogelanprall an Glas besteht durch Spiegelungen von für Vögel attraktiven Strukturen auf der Glasoberfläche. Beim Versuch, die vermeintlich reale Struktur anzufliegen, kollidieren Vögel mit der Scheibe. Damit keine signifikante Erhöhung des

Tötungsrisikos für Vögel entsteht, müssen transparente Glasflächen mittels geeigneter Maßnahmen als Hindernis erkennbar gestaltet werden und die Spiegelung von für Vögel attraktiven Strukturen wie Gehölzen oder dem Himmel an Glasflächen herabgesetzt werden.

Ungegliederte, zusammenhängende vertikale Glasflächen ab einer Fläche von 3 m² sind deshalb mithilfe geeigneter Maßnahmen vogelfreundlich zu gestalten oder entsprechend zu unterteilen (z.B. durch Rahmen- oder Sprosseneinteilungen).

Daher sind, aufgrund des hohes Kollisionsrisikos für Vögel, die Glasscheiben im Erdgeschoss sowie bei der neu errichteten Lärmschutzwand entsprechend vogelfreundlich zu gestalten. Hier ist das Vogelschlagrisiko aufgrund großer ungegliederter Fensterscheiben und Spiegelungen der vorhandenen oder geplanten Gehölze sowie der durch die nächtliche Beleuchtung entstehende Attraktionswirkung für Vögel erheblich erhöht. Für alle anderen Glasscheiben wird eine vogelfreundliche Gestaltung in den Hinweisen empfohlen.

Die Gefahr von Vogelschlag aufgrund von Transparenz und Reflexion wird reduziert durch von außen angebrachte hoch wirksame Markierungen, vorgelagerte bauliche Konstruktionen, nichtspiegelndes halbtransparentes Glas oder vergleichbar geeignete Maßnahmen gemäß der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth, 2022) bzw. deren jeweilige aktualisierte Fassung.

Volltransparente Übereckverglasungen verursachen aufgrund der Durchsicht über Eck ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag, weshalb diese ohne geeignete Maßnahmen zum Schutz der Vögel im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig sind. Aufgrund der intensiven Spiegelungseffekte von Strukturen aus der näheren Umgebung verursachen verspiegelte Fassaden ein besonders hohes Anprallrisiko. Ohne wirksame Maßnahmen gegen Vogelschlag sind diese ebenfalls ausgeschlossen.

9 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Durch den Erlass örtlicher Bauvorschriften werden Regelungen zur Dachgestaltung, Werbeanlagen, Einfriedungen sowie zu Abstellplätzen für Fahrräder getroffen. Die Regelungen dienen der Gestaltung des Plangebietes.

9.1 Dachgestaltung

Als zulässige Dachform sind Flachdächer vorgesehen. Flache und flach geneigte Dächer sind prägend für die umgebende Bebauung. Die Regelung trägt damit einer einheitlichen, ortstypischen und zeitgemäßen Architektursprache Rechnung. Um störende Blendungen durch Reflexion auszuschließen, sind bei der Solarnutzung entsprechend blendfreie Materialien zu verwenden.

9.2 Fassadengestaltung

Die Fassadenflächen sollen in hellen Farbtönen ausgeführt werden. Diese Regelung dient der Gestaltung und Einbindung des Vorhabens in den städtebaulichen Kontext.

9.3 Werbeanlagen

Mit den Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll dem im frühzeitigen Beteiligungsverfahren erarbeiteten Gestaltungsanspruch Rechnung getragen werden. Durch die Begrenzung der Anzahl, Größe und Anbringungshöhe und den Ausschluss von störenden Anlagen soll eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen, Überformungen der Fassade und Störungen durch besondere Lichteffekte etc. vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden. Um ein Übermaß an Werbung und damit verbundenen visuellen Störungen zu vermeiden, sind darüber hinaus nur Webeanlagen für die ausgeübten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen einer Gesamtkonzeption zulässig.

9.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind im Plangebiet bis zu einer Höhe von 0,8 m als offene Einfriedungen zulässig. Zur öffentlichen Fläche der Basler Landstraße sind Einfriedungen unzulässig. Damit soll der "Öffnung" des Vorhabens zur Basler Landstraße mit einem ansprechenden Zugangs-, Platz- und Aufenthaltsbereich Rechnung getragen werden. Im Übrigen soll durch die Regelung der weiteren Einfriedungen eine Abgrenzung ermöglicht, aber eine abriegelnde, abweisende Wirkung vermieden werden.

9.5 Abstellplätze für Fahrräder

Im Sinne eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes werden qualitativ und quantitativ hochwertige Fahrradstellplätze festgesetzt, die über die Festlegungen der aktuellen Landesbauordnung hinausgehen. So sind Abstellplätze für Fahrräder, die den Wohnungen zugeordnet sind, in abschließbaren Räumen, die stufenlos, z. B. per Rampe oder Aufzug zu erreichen sind, herzustellen.

Sonstige Fahrrad-Abstellplätze sind entsprechend den geplanten Nutzungen in ausreichender Anzahl vorzusehen, zur besseren Erreichbarkeit auch außerhalb baulicher Anlagen und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

10 Durchführungsvertrag

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handelt, wird mit dem Vorhabenträger auf der Grundlage der baulandpolitischen Grundsätze unter Beachtung der Grundsätze der Angemessenheit und Kausalität ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung, bei dem der Bodenwert durch die Planung nicht steigt, so dass sich kein Planungsgewinn aus einer Bodenwertsteigerung ergibt. In einem solchen Fall dürfen die gemäß den baulandpolitischen Grundsätzen vom Vorhabenträger zu fordernden Leistungen einen bestimmten Prozentsatz der Investitionssumme nicht übersteigen, damit der Grundsatz der Angemessenheit gewahrt ist.

Unter Berücksichtigung des konkreten Einzelfalls und vergleichbarer Fälle wird die Angemessenheitsgrenze auf 5 % der Investitionskosten festgelegt. Diese 5 % werden bei dem vorliegenden Vorhaben bereits zu einem Großteil durch die Refinanzierung von Leistungen, die Voraussetzung der Schaffung von Baurecht sind, aufgebraucht.

Nach Abzug der Kosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher folgende Inhalte zwischen der Stadt Freiburg und dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vereinbart:

- Übernahme der Kosten für Planung, Gutachten und nichthoheitliche Tätigkeit der Verwaltung.
- Umsetzung von Maßnahmen als geförderte Sozialmietwohnung im Umfang von 938 m² der neu geschaffenen Wohnfläche und deren dingliche Sicherung mit einer Bindungsfrist von 10 Jahren.
- Verpflichtung zum Baubeginn zur Durchführung des Vorhabens entsprechend der Vorhabenplanung innerhalb von 6 Monaten nach Baufreigabe. Das Vorhaben ist binnen 5 Jahren ab Baubeginn fertigzustellen.
- Regelungen zur Gestaltqualität.
- Verpflichtung zur Umsetzung von Regelungen zur Grünordnung / Artenschutz.
- Regelungen zur Beschränkung der gewerblichen Ein- und Ausfahrten.
- Regelung zur barrierefreien Erreichbarkeit.
- Umsetzung der zu errichtenden Wohngebäude im Freiburger Effizienzhaus-Standard 55.
- Mindestumfang der solarenergetischen Nutzung.

Weitergehende Forderungen gemäß den baulandpolitischen Grundsätzen - wie die Herstellungskosten der für das Plangebiet erforderlichen Kindergarten- und Kleinkindgruppenplätze oder weitere Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau - können gegenüber dem Vorhabenträger daher nicht gestellt werden. Zusätzlich entstehende Bedarfe an Kindergarten- oder Kleinkindgruppenplätzen müssen somit im Rahmen des allgemeinen Platzausbaus aus dem städtischen Haushalt finanziert werden.

11 Weiterer Vertrag mit dem Vorhabenträger

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird zudem eine vertragliche Regelung zur Wiederherstellung und Pflege des angrenzenden Grünstreifens auf der öffentlichen Fläche vor dem Plangebiet vereinbart. Die beiden entfallenden Hainbuchen in diesem Grünstreifen werden durch Pflanzungen innerhalb des Bebauungsplans entsprechend der Baumschutzsatzung ersetzt.

12 Verzeichnis der Gutachten

- Spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung inkl. Kartierergebnisse Mauersegler, 23.08.2023
- Untersuchungen Schall und Luftschadstoffe, September 2023
- Klimaökologische Stellungnahme, 01.02.2022
- Entwässerungskonzept und Überflutungsnachweis, 29.08.2023
- Verschattungs- und Besonnungsstudie, 17.10.2024

Freiburg i. Br., *(Datum des Satzungsbeschlusses)*
Dezernat V
Prof. Dr. Martin Haag
Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften 3. Änderung „Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg“, Plan-Nr. 6-125c

Entscheidungsvorschläge zu den bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (Offenlage vom 22.01.2024 bis zum 23.02.2024)

[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 (oder stark verkleinerten) Teile bei der Verwaltung eingesehen werden.]

A Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Einwendung/Stellungnahme	Entscheidungsvorschlag
A.1 Deutsche Telekom Technik GmbH - Bestandstrassen/-anlagen (Schreiben vom 26.02.2024) Anlage: Übersichtsplan	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Für den von der Maßnahme betroffenen Hausanschluss ist der Bauherrenservice der Telekom zuständig (Abbruch, Neubau und Verlegung von Hausanschlüssen). Online: https://www.telekom.de/hilfe/bauherren?wt_mc=alias_9998_umzug/bauherren&samChecked=true, Telefonisch: 0800 33 01903 In Punkt 2.5.1 der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan (Ver- und Entsorgung) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 127 Absatz 6 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant.

Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor. Wir bitten höflich um Ihre frühzeitige Teilnahme an der Abstimmung im Rahmen der Ausbauplanung im Plangebiet der Telekom. Dabei geht es insbesondere um die Koordinierung bezüglich der Auswirkungen der Erschließungsarbeiten auf unsere bestehenden TK-Linien. Da der Bauplan innerhalb des Telekom-Plangebiets liegt und ein Glasfaser-Ausbau geplant ist, möchten wir sicherstellen, dass unsere TK-Linien angemessen in den Ausbauprozess integriert werden. Wir streben eine enge Zusammenarbeit an, um mögliche Herausforderungen frühzeitig zu identifizieren und gemeinsam Lösungsansätze zu entwickeln. Ihre zeitnahe Beteiligung ist für uns entscheidend, um einen reibungslosen Verlauf des Ausbaus zu gewährleisten und Beeinträchtigungen unserer TK-Infrastruktur zu minimieren.	
A.2 Polizeipräsidium Freiburg – Kriminalprävention (Schreiben vom 23.02.2024)	
Gem. 10.1.4 der textlichen Festsetzung sind freiwachsende Blütenhecken in einer Höhe von mind. 80-100 cm geplant. Hier ist die Angabe einer Maximalhöhe zu empfehlen. Diese sollte die Höhe von 160 cm nicht überschreiten. Dadurch würde die soziale Kontrollmöglichkeit an der nordwestlichen Gebäudeseite nicht eingeschränkt werden.	Wird zur Kenntnis genommen Die zitierten Höhen resultieren aus der Vorgabe für die Pflanzgrößen und Pflanzqualitäten der geplanten Blütenhecke aus dem Freiflächengestaltungsplan der Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist. Eine besondere soziale Kontrolle ist im nordöstlichen Bereich nicht erforderlich, da die Wege- und Fahrfläche hier insbesondere der Feuerwehrzufahrt dient. In den Abendstunden frequentierte Wegeverbindungen oder Hauszugänge sind in diesem Bereich nicht vorhanden.
Insbesondere an den gepflasterten Wegen im EG des Bauvorhabens ist auf eine ausreichende Beleuchtung zu achten. Die teils engen und von Geschäften und Praxisräumen begrenzenten Wege könnten sonst in den Abend- und Nachtstunden zu Angsträume werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Art der Beleuchtung ist Gegenstand der weiteren Planung.
Es stellt sich auch die Frage nach der Zugangsmöglichkeit zu dem Fahrradabstellraum. Aufgrund der öffentlichen Nutzung der im EG befindlichen Geschäften und Arztpraxen wird vermutlich ein offener Zugang möglich sein. Deshalb ist insbesondere darauf zu achten, dass die Fahrräder an Ihren Abstellplätzen mit den vorhandenen Fahrradständern oder an fest montierten Schließbügel gesichert werden können.	Wird zur Kenntnis genommen. Für die öffentliche Nutzung werden die Fahrradabstellmöglichkeiten öffentlich zugänglich sein. Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger, mit der Bitte um Berücksichtigung bei der weiteren Hochbau- und Erschließungsplanung, weitergeleitet.

A.3 Bundesnetzagentur (Schreiben vom 19.02.2024)	
Überprüfung der Betroffenheit funktechnischer Einrichtungen in Ihrem Plangebiet Auf Grundlage Ihrer Angaben wurde von uns eine Überprüfung des o. g. Gebiets auf Beeinträchtigungen von funktechnischen Einrichtungen wie Richtfunkstrecken, Radaren, radioastronomischen Einrichtungen sowie Funkmessstellen der Bundesnetzagentur (BNetzA) durchgeführt. Durch rechtzeitige Einbeziehung ihrer Betreiber in die weitere Planung sollen Störungen vermieden werden. Folgende Betreiber sind im Plangebiet aktiv: BETREIBER RICHTFUNK: Freiburger Verkehrs Aktiengesellschaft Besanconallee 99 79111 Freiburg Deutschland Plusnet GmbH Rudi-Conin-Straße 5a 50829 Köln Deutschland E-Mail: frequenzzuteilungen@plusnet.de Telefónica Germany GmbH & Co. OHG Georg-Brauchle-Ring 50 80992 München Deutschland E-Mail: o2-MW-BImSchG@telefonica.com Vodafone GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1 40549 Düsseldorf Deutschland E-Mail: Richtfunk.Auskunft@Vodafone.com BETREIBER RADARE: Es sind keine Radare betroffen. BETREIBER RADIOASTRONOMIE: Es sind keine Radioastronomie Stationen betroffen. FUNKMESSTELLEN DER BNETZA: Es sind keine Funkmessstandorte der BNetzA betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die von der Bundesnetzagentur genannten Betreiber wurden beteiligt.
A.4 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 05.02.2024)	
Das Gebäude des ehemaligen, längere Zeit bereits leer stehenden OBI-Bau- und Gartenfachmarktes in der Basler Landstraße in Freiburg-St. Georgen soll nun wohl vollständig abgerissen und durch ein neues 6-geschossiges Gebäude ersetzt werden. Es soll nun eine gemischte	Wird zur Kenntnis genommen.

Nutzung im Erdgeschoss und einer darüber liegenden Wohnnutzung ermöglicht werden: Da der aktuell gültige Bebauungsplan ein Kerngebiet festsetzt, wären die beabsichtigten Wohnungen nach derzeitigem Planungsrecht nicht zulässig. Vor diesem Hintergrund ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Die Umsetzung des geplanten Konzeptes soll mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht werden, welcher zudem als Baugebiet ein urbanes Gebiet (MU) vorsieht. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Sämtliche Obergeschosse sollen ausschließlich Wohnungen unterschiedlicher Größen und Wohnformen für verschiedene „Zielgruppen“ enthalten. Entstehen sollen ca. 160 bis 180 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss sind u.a. nahversorgungsrelevante oder -nahe Einrichtungen, so auch Einzelhandel vorgesehen (s. Vorhaben- und Erschließungspläne); laut Bebauungsvorschriften ist eine recht weitgehende Nutzungspalette möglich. • Mit beigefügtem Schallgutachten sind auch mögliche Nutzungskonflikte mit bestehendem und künftigem Gewerbe untersucht worden. Im Gutachten wird hierzu festgestellt, dass tagsüber mit keinen Lärmkonflikten im Sinne der TA Lärm zu rechnen sei. Aufgrund vorhandenen Verkehrslärms werden jedoch auch umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, welche sich auch hinsichtlich Gewerbelärms, gerade des westlich angrenzenden Baustofffachmarktes, positiv auswirken dürften.	
• Einzelhandelsnutzungen im EG: Neben einer allgemeinen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen auch Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig sein. Es wird von einer Größenordnung von bis zu 500 m² möglicher Verkaufsfläche ausgegangen. Wir möchten darauf hinweisen, dass in St. Georgen entsprechend dem geltenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt in nur ca. 400 m Entfernung ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist. Es handelt sich hier um ein so genanntes „Nahversorgungszentrum“ mit ähnlichen, auch ähnlich großen Betrieben (abgesehen vom Supermarkt). Das recht schwache Zentrum war noch bei der letzten Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes räumlich deutlich reduziert worden! Es wird befürchtet, dass es mit Umsetzung vorliegender Planung zu einer weiteren Schwächung des Zentrums kommen könnte. Hierzu würde u.E. auch ein Umzug der Apotheke aus der Blumenstraße ins Plangebiet beitragen. Im eigentlichen Ortszentrum von St. Georgen befinden sich bereits 2	Der Schutz des Nahversorgungszentrums „St. Georgen“ ist auch der Stadtverwaltung ein wichtiges Anliegen. Gleichzeitig wird mit dem Vorhaben eine mischgenutztes Baugebiet mit einer durch vielfältige Nutzungen belebten Erdgeschosszone angestrebt. Aus diesem Grund wurden deutliche Beschränkungen zum zentrenrelevanten Einzelhandel festgesetzt, durch deren Anwendung eine Vereinbarkeit mit dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EuZ) gewährleistet wird. Ausnahmsweise sind ausschließlich im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 250 m² zulässig, wobei in Summe die Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungrelevantem Sortiment 700 m² Geschossfläche am Standort nicht überschreiten darf. Nach dem EuZ ist es auch möglich, kleine Ladeneinheiten im Sinne des Nachbarschaftsladens zur Versorgung des direkten Umfelds auch außerhalb von Nahversorgungszentren zu realisieren. Der Nachbarschaftsladen stellt eine wohngebietsverträgliche Nahversorgung dar und

Apotheken, am östlichen Stadtteileingang sogar noch eine dritte.	unterschreitet die Schwelle der Großflächigkeit erheblich. Durch die gewählten Begrenzungen und durch die mit dem Planvorhaben neu geschaffenen Wohneinheiten ist gewährleistet, dass es sich bei dem zugelassenen Einzelhandel um eine wohngebietsverträgliche Nahversorgung handelt und regelmäßig keine das Nahversorgungszentrum gefährdende Beeinträchtigungen erfolgen.
• Weitere Anregung: Die Bebauungsvorschriften enthalten zwar die Vorgabe, dass ab dem 1. OG nur Wohnungen zulässig sein sollen. Dies impliziert jedoch nicht, dass im EG keine Wohnungen zulässig wären. Um die gewünschten gewerblichen Nutzungen sicherzustellen, wird deshalb angeregt, zusätzlich eine entsprechende explizite Unzulässigkeit von Wohnnutzungen für das EG aufzunehmen.	Der Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss ist nicht erforderlich, da aufgrund der Schall- und Belichtungssituation keine Wohnnutzung im Erdgeschoss möglich ist. Die entsprechende Nutzungsverteilung ist zudem durch die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie durch die Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert, da beide Planungsinstrumente ebenfalls Teil der Satzung werden. Mit der zitierten Festsetzung, dass oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind, soll sichergestellt werden, dass in den Obergeschossen keine gewerbliche Nutzung stattfindet und der Priorität zur Errichtung von Wohnungen Rechnung getragen wird.
• Hinweis: Der Spiegelstrich in Ziffer 1.2 der textlichen Bebauungsvorschriften dürfte wohl „zu viel“ sein.	Die textlichen Festsetzungen wurden in Punkt 1.2 redaktionell geändert und der Spiegelstrich entfernt.
A.5 Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 05.02.2024)	
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan, umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,7 ha und sieht im Wesentlichen ein Urbanes Gebiet MU vor. Durch das Bebauungsplanverfahren soll anstelle des ehemaligen Bau- und Gartenfachmarktes eine gemischte Nutzung mit nicht störendem Gewerbe und Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung im Erdgeschoss und einer darüber liegenden Wohnnutzung ermöglicht werden. Die Maßnahme der Innenentwicklung wird begrüßt. Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für nichtzentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nach Plansatz 2.4.4.7 (G) Regionalplan. Das Gebäude des dort ehemals ansässigen Garten- und Baumarkts steht seit mehreren Jahren leer. Die vorhandenen Rahmenbedingungen ließen keine Neuansiedlung eines neuen großflächigen Fachmarkts zu. Nach Ziffer 3.3.2 der Begründung soll der Flächennutzungsplan geändert werden (30. FNP-Änderung). Wir weisen auf § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB hin, wonach der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der geänderte bzw.	Wird zur Kenntnis genommen. Nach Abschluss des Verfahrens werden die gewünschten Unterlagen übermittelt.

berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.	
A.6 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien (Schreiben vom 22.01.2024)	
Die folgenden Aussagen gelten ausschließlich für die 110 kV; 16,7 Hz Bahnstromleitung BL 437 Freiburg - Abzw. Appenweier. Die Planung befindet sich im Bereich der o.g. planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitung bzw. kreuzt diese. Die Leitung verfügt über einen Annäherungsbereich von 60 Meter (je 30 m beiderseits der Trassenachse).	Wird zur Kenntnis genommen.
Anbei übersenden wir Ihnen folgende allgemeine Vorgaben und Informationen die für die Planung und Einreichung detaillierter Anfragen im Annäherungsbereich von 110-kV Bahnstromleitungen zu beachten sind. Im Annäherungsbereich müssen die Mindestabstände gemäß DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden. Höhenangaben sind in den Planunterlagen auf Meter über NN zu beziehen. Bei der Planung von z.B. Rohrleitungen oder Freileitungen sind uns im Vorfeld zu einem Bauantrag die jeweiligen Gutachten nach TE Nr. 7 vorzulegen. Wenn notwendig sind uns im Vorfeld Entwürfe für Kreuzungsverträge zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Die aus den Planunterlagen (Dokumenten und Listen) abgeleiteten Werte sind nicht maßgebend, sondern nur die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Abstände bzw. Höhen. Dies bezieht sich auch auf die Richtigkeit des Bahnstromleitungsverlaufes. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 10 m von den Fundamentkanten aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich (resp. Aufgrabungen), oder Bebauung durchgeführt werden, ansonsten ist eine statische Berechnung der Maststandsicherheit durch einen vom EBA zugelassenen Prüfstatiker erforderlich. Die Kosten für die statische Berechnung sowie daraus resultierenden Maßnahmen sind vom Verursacher zu tragen. Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) mit einer Länge von 25 m dürfen nicht beschädigt werden. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen.	Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger, mit der Bitte um Berücksichtigung bei der weiteren Hochbau- und Erschließungsplanung, weitergeleitet.

Eine Umzäunung unserer Bahnstromleitungsmaste darf nicht vorgenommen werden. Bitte beachten Sie, dass bei dem Bauvorhaben oder Bohrungen Arbeitsgeräte wie Bohrer, Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung der Schutzabstände gemäß DIN VDE 0105 und eine Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Die zur Prüfung der Maßnahme eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, Profilplan mit Straßen, Bauwerke sowie allen An- bzw. Aufbauten mit EOK Höhen enthalten. Weiterhin sollten die Funktion und Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Umgebung erläutert werden. Die Höhenangaben der jeweils höchsten Höhen sind alle in Meter über N.N. anzugeben. Die endgültigen Planungsunterlagen sind rechtzeitig zur Prüfung und Zustimmung an: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe bzw. an folgende Mail-Adresse: dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com zu senden. Im Übrigen verweisen wir auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen elektrisches und magnetisches - Feld. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26. BimSchV - vom 26.02.2016. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Wir weisen zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hin, dass die 110-kVBahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektrische Felder “ - 26. BImSchV vom 26.02.2016, werden eingehalten. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an weiteren Verfahren zu beteiligen.	

Keine Anregungen

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

A.7	terranets bw GmbH – Erdgashochdruckanlagen & Telekommunikationskabel (Schreiben vom 26.02.2024) Anlage: Übersichtskarte Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.
A.8	Deutsche Telekom Technik GmbH / Ericsson GmbH – Richtfunk (Schreiben vom 13.02.2024) Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten. Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson-Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.
A.9	TransnetBW GmbH (Schreiben vom 05.02.2024) Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.
A.10	Polizeipräsidium Freiburg – Führungs- und Einsatzstab (Schreiben vom 01.02.2024)
A.11	badenovaNETZE GmbH (Schreiben vom 30.01.2024)
A.12	Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei Baden-Württemberg - Autorisierte Stelle Digitalfunk Baden-Württemberg (ASDBW) (Schreiben vom 16.01.2024) Mit dem übersandten Landkartenausschnitt [an dieser Stelle nicht mit abgedruckt] konnte keine Beeinträchtigung des BOS-Richtfunknetzes festgestellt werden. Sollte sich die Ausdehnung des Plangebiets im weiteren Verlauf noch ändern, bitten wir um eine erneute Beteiligung.
A.13	Freiburger Verkehrs AG (VAG) (Schreiben vom 28.02.2024)

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 Bürgerverein Freiburg-St. Georgen e.V. (Schreiben vom 22.02.2024) Anlagen: 3x Fotos Modell Investor - verschiedene Ansichten, 3x Fotos Modell Bürgerverein - verschiedene Ansichten	
Der Bürgerverein kritisiert: Die Höhe von bis zu 21 Metern, noch höher als im ersten Entwurf von 2020 (Höhe 19.80m), bei dem der BV seinerzeit bereits die Reduzierung um ein Geschoss gefordert hatte. Es entsteht ein Koloss, der mit seinen Ausmaßen und der Konzentration von Wohnungen (inzwischen 6 anstelle der geforderten 4 Geschossen) um einen engen verschatteten Innenhof in Freiburg beispiellos ist. 10 mind. 10m hohe Bäume im Innenhof, wie unter 10.1.5 der Offenlage vorgeschrieben, verschlechtern die prekäre Belichtungssituation der unteren Geschosse des Innenhofs zusätzlich. Auch die städtebauliche Lage macht deutlich, wie deplatziert dieses künstlich konstruierte sogenannte „Urbane Gebiet“ wäre. Es fehlt der städtebauliche Kontext mit einer vergleichbaren Dichte (2,7 von 3,0) für das wenig erprobte, erst 2017 neu geschaffene Planungsinstrument. Das Vorhaben wäre auch in der vorgestellten Art und Weise ein sozialpolitischer Fehler, da völlig ungeeignet für familien- und seniorengerechtes Wohnen.	Auf der Grundlage der überarbeiteten Planung des genannten Entwurfs aus dem Jahr 2020 mit einem vollständigen Abbruch, sind nun ein überwiegend gewerblich genutztes Erdgeschoss, vier Obergeschosse sowie ein zurückspringendes Staffelgeschoss vorgesehen. Die Obergeschosse und das Staffelgeschoss beinhalten unterschiedliche Wohnformen. Durch den Abbruch und Neubau des Erdgeschosses ergibt sich in diesem Bereich eine geringere Geschosshöhe, sodass zusätzlich das genannte Staffelgeschoss für Wohnen möglich wird. Das Bauvorhaben hat einschließlich Dachaufbauten, Dachbegrünung und Technik eine Gesamthöhe von ca. 21 m. Die Form des Baukörpers ist so gewählt, dass sich eine abschirmende Wirkung zur Bundesstraße und zum benachbarten Gewerbe (Baustoffhandel) ergibt. Der Baukörper öffnet sich zur Basler Landstraße und bietet auf dem Dach des Erdgeschosses einen ruhigen Innenhof, der über eine Treppenanlage mit Zugang zur Basler Landstraße erschlossen ist. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss ausgebildet und springt an den zur Basler Landstraße orientierten Gebäudeseiten deutlich zurück. Die weiteren Höhen betragen max. 18,5 m und max. 6,00 m für den Innenhof. Für das Maß der baulichen Nutzung ist insgesamt festzuhalten, dass gegenüber dem bislang geltenden Bebauungsplan Nr. 6-125 die geplante Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) unterhalb der bisher zulässigen Nutzungsziffern liegen. Zur „Konzentration von Wohnungen“ sowie zum „engen und verschatteten Innenhof“: Mit der vorliegenden Planung soll eine gewerbliche Brache wiedernutzbar, eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nachverdichtung ermöglicht und die Innenentwicklung gestärkt werden. Neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum mit einem breit gestreuten Wohnungsmix sowohl für junge als auch für ältere Menschen soll auch ein Nahversorgungsangebot geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, für den Standort eine angemessene städtebauliche Verdichtung zu erreichen. Die bauliche Konzeption, die Überbaubarkeit

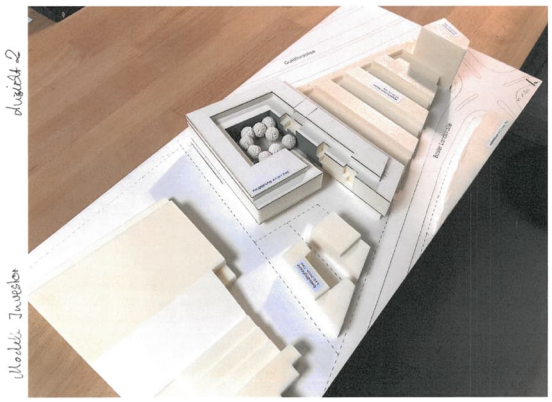
	sowie die gewählte Höhenentwicklung gewährleisten eine verträgliche urbane Dichte, eine flächen- und ressourcensparende Bebauung sowie wirksame Raumkanten zum Schallschutz (auch der Nachbarschaft) die auch der Sicherung und Gestaltung des angrenzenden öffentlichen Raumes dienen. Für die Planung liegen detaillierte Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Fassadendetails sowie eine Freiflächenplanung vor. Die Unterlagen waren mehrfach Gegenstand der öffentlichen Beratungen im Gestaltungsbeirat und sind Teil der Vorhabenplanung.
Im Einzelnen: 1. Warum werden nur speziell ausgewählte Ansichten, Grundrisse und Schnitte gezeigt? 2. Insbesondere die städtebaulichen Zusammenhänge sind aus den vorgestellten Unterlagen nicht erkennbar. Vorenthalten, da bereits bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 2020 unter B 1.5 gefordert, werden diverse Unterlagen, die für eine breitgefächertes Verständnis und Beurteilung aber essentiell notwendig sind. Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass es sich um die Beurteilung eines konkreten Bauprojektes handelt. Auch wurden weder, wie Seite 6 in der Rubrik Entscheidungsvorschlag der Offenlage aufgeführt „Die Darstellungen … zwischenzeitlich aktualisiert“, noch in der öffentlichen Bürgerbeteiligung am 05.02.2024 gezeigt.	Die Darstellungen in der Vorhabenplanung bis hin zu einem detaillierten Material- und Fassadenkonzept sind zur Beurteilung der städtebaulichen Konzeption gut geeignet und im Rahmen der Bauleitplanung außergewöhnlich konkret. Insbesondere die Darstellungen der Schnitte und Fassaden, der Grundrisse, Wohnungsgrößen und des Wohnungsgemenges sind in einer für Laien gut lesbaren Form aufbereitet. In der öffentlichen Infoveranstaltung im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplanverfahren wurden die Vorhabenplanung und der Bebauungsplan, die auch Anlage der Drucksache G-23/209 waren, in einer Präsentation vorgestellt.
Konkret fehlen: 3. Wesentliche Maße in den Grundrissen und Lageplänen 4. Fehlende Ansichten: 4.1. Die Außenansichten von Norden (Guildfordallee), - von Osten (Gebäuderiegel Länge ca.90m Höhe 21m), - von Süden (Kopfgebäude Basler Landstraße, Höhe 21m). 4.2. Die Innenansichten des 90m langen 21m hohen Ostriegels, - des Innenhofs auf die nur von Norden „belichteten“ Unterkünfte 5. Fehlende städtebauliche Straßenabwicklungen: 5.1. von der Guildfordallee (Stadteingang Freiburg), 5.2. von der Basler Landstraße (Obi-Kreisel bis Götz und Moriz). 6. Fehlende Visualisierungen: 6.1. über Eck Situationen entlang der Basler Landstraße von Osten und von Westen 6.2. über Eck Situationen entlang der Guildfordallee von Westen (Stadteingang) und von Osten (Stadtausgang)	Für die Planung liegen detaillierte Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Fassadendetails sowie eine Freiflächenplanung vor. Für den Blick von der Basler Landstraße liegt seit der frühzeitigen Beteiligung eine fotorealistische Visualisierung vor. Neben den künftigen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Darstellungen auch Gegenstand der Vorhabenplanung. Insbesondere die Darstellung der Fassaden und die Visualisierung sind in einer für Laien lesbaren Form aufbereitet. Die Pläne sind maßstäblich, die überbaubaren Flächen und Gebäudehöhen sind entsprechend vermasst. Vor diesem Hintergrund ist die Erstellung eines städtebaulichen Modells nicht erforderlich.

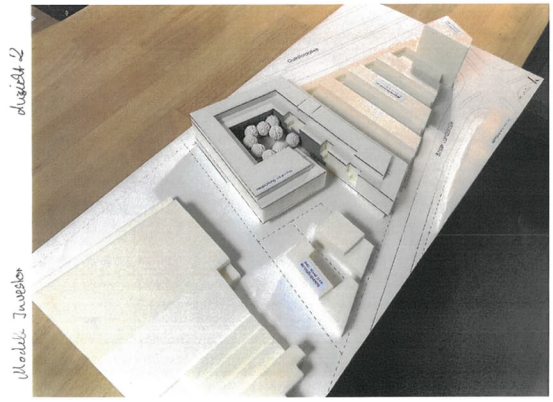
7. Fehlendes städtebauliches Modell: 7.1. mindestens im Maßstab M 1:500 oder größer mit Darstellung der angrenzenden Bebauung	
8. Des Weiteren 8.1. in den unteren Stockwerken und in den nur nach Norden in den Innenhof orientierten Bereichen sind die Wohnungen extremschlecht belichtet, teilweise ganzjährig verschattet. Der mit einer 5-stöckigen Bebauung umschlossene Innenhof, wird sich auf Grund der begrenzten Besonnung und der Lärmentwicklung nicht zu der gepriesenen Freizeitoase entwickeln.	Die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen (§ 5 Abs. 7 LBO) werden durch das Vorhaben im Plangebiet eingehalten. Die landesrechtlichen Abstandsflächen sehen abhängig von der Gebietsart gestaffelte Abstände vor und deren Einhaltung stellt die Berücksichtigung nachbarschützender Belange, insbesondere im Hinblick auf eine ausreichende Belüftung und Belichtung, sicher. Im vorliegenden urbanen Gebiet beträgt die gesetzlich geforderte Tiefe der Abstandsfläche 0,2 der Wandhöhe. Die gegenüberliegenden Gebäudeseiten des erwähnten Innenhofes haben jeweils eine Abstandsfläche von ca. 1,0 der Wandhöhe und betragen somit ein Vielfaches des gesetzlich erforderlichen Maßes. Auch das erforderliche Maß für allgemeine Wohngebiete (0,4 der Wandhöhe) wird dementsprechend übererfüllt. Mit dem Vorhaben entsteht ein Wohnungsangebot für verschiedene Generationen, unter anderem soll der Bedarf an kleinen Wohnungen im Plangebiet gedeckt werden. Die Grundkonzeption des Vorhabens beruht auf einer hofförmigen Anordnung der Wohnungen über der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss. Der entstehende Innenhof öffnet sich nach Süden zur Basler Landstraße und schirmt die Schallimmissionen von der Guildfordallee und dem benachbarten Gewerbebetrieb im Westen ab. Aus Schallschutzgründen sind die Wohnungen an der West- und Nordseite daher ausschließlich zum ruhigeren Innenhof orientiert. Größere Wohnungen, insbesondere im Ostflügel, spannen durch und werden – genauso wie die Eckwohnungen – von 2 Seiten belichtet. Im südlichen Bauteil sind seniorengerechte Wohnungen unterschiedlicher Größe angeordnet. Hier orientieren sich die größeren Wohnungen ausschließlich nach Süden oder über Eck. Nur wenige Wohnungen orientieren sich hier einseitig zum Innenhof. Ein Durchspannen der Wohnungen und eine beidseitige Belichtung ist in diesem Gebäudeteil aufgrund der hier angebotenen Wohnform für Senior*innen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Appartements sowie Gemeinschaftsräumen nicht möglich. Daher sind einige Wohnungen, die sich ausschließlich nach Nordosten zur Innenhofseite orientieren, unvermeidbar. Zum Zeitpunkt der Offenlage und der Bürgerinformationsveranstaltung waren in der Darstellung der Vorhabenplanung von den insgesamt etwa 170 Wohnungen 9 Ein- und Zweizimmerwohnungen an der betreffenden Nordostfassade zum Innenhof nur einseitig belichtet.

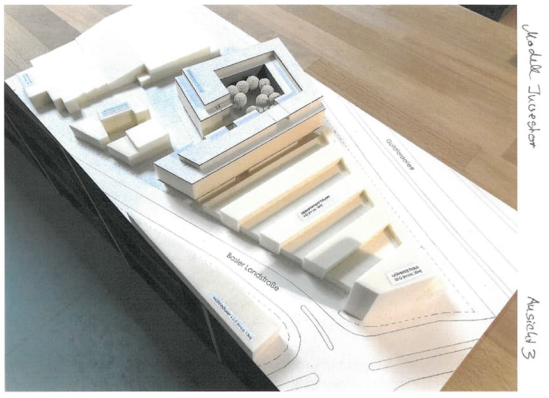
	In der Folge wurde die Vorhabenplanung, Stand vom 17.09.2024, weiter konkretisiert und die Wohnungen an der belichtungstechnisch kritischen Nordostfassade überarbeitet. Durch die veränderte Grundriss-gestaltung verbleiben im 2. bis 5. Obergeschoss je eine Zweizimmerwohnung, die nur einseitig in nordöstliche Richtung orientiert ist. Die Anzahl der zu bewertenden Wohnungen wurde somit von 9 Wohnungen auf 4 Wohnungen (bei insgesamt 170 Wohnungen) reduziert. Im belichtungstechnisch ungünstigen 1. Obergeschoss ist keine einseitig belichtete Wohnung vorgesehen. Im Nachgang der öffentlichen Auslegung wurde eine Verschattungs- und Besonnungsstudie zur Untersuchung der Belichtung im Bereich des Innenhofes erstellt. In dieser Studie wurde geprüft, ob für die 4 oben genannten Wohnungen eine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtungssituation zu erwarten ist. Nach den Kriterien der Landesbauordnung zur ausreichenden Belüftung, zur Beleuchtung mit Tageslicht von Aufenthaltsräumen sowie zum Mindestmaß der Fensteröffnungen im Verhältnis zur Grundfläche des jeweiligen Raums werden eingehalten bzw. deutlich übererfüllt. Bezüglich der DIN 5034-1 legt diese Mindestanforderungen fest, um in Aufenthaltsräumen einen hinreichenden subjektiven Helligkeitseindruck mit Tageslicht zu erzielen. Insgesamt kann für die vier am ungünstigsten gelegenen Wohnungen festgehalten werden, dass trotz der sehr eingeschränkten Besonnung keine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtungssituation für die künftigen Nutzer*innen zu erwarten ist. Aufgrund der Kubatur und Stellung des Gebäudes aus Lärmschutzgründen sowie dem Bedarf u.a. auch ian kleinen Wohnungen im Plangebiet wird die Abweichung der Empfehlungen von der DIN 5034-1 kann in Kauf genommen, da die Besonnungsstunden für die oberen Geschosse am Stichtag 20. Juni eingehalten sind und für die Wohnungen im 2 und 3. Obergeschoss geringfügig die Empfehlungen durch Balkonverschattung unterschritten wird und im gesamten Vorhaben von 178 Wohnungen nur vier Wohnungen betroffen sind.
8.2. Die Erschließungswege, insbesondere für die oberen Geschosse, sind sehr unbefriedigend mit wenigen Treppenhäusern, dafür extrem schmalen ca. 70-80m langen Fluren und Laubengängen, von denen die Wohnungen abgehen.	Die genannten Maße sind nicht nachvollziehbar. Auch bei längeren Fluren und Laubengangerschließung sind die Wohnungseingänge in ca. 25 m bis 30 m Entfernung zu erreichen.
8.3. Die überwiegende Anzahl der 170 Wohnungen mit Balkonen sind einseitig auf den nahezu abgeschlossenen Innenhof ausgerichtet. Das und insbesondere die Probleme der vielen per se problematischen distanzlosen Innenecken führt zu einer erheblichen Lärm- und Geruchsbelastung für die Bewohner, was die Wohnqualität massiv	An der West- und Nordseite des Vorhabens sind die Wohnungen aus Schallschutzgründen ausschließlich zum ruhigeren Innenhof orientiert. Größere Wohnungen, insbesondere im Ostflügel, spannen durch und werden – ebenso wie die Eckwohnungen – von 2 Seiten belichtet. Im südlichen Bauteil sind 1- bis 2-Zimmerwohnungen in

beeinträchtigt und sicher nicht zum sozialen Frieden beiträgt.	unterschiedlicher Grö0e angeordnet, die zum Teil nach Westen, zum Teil nach Osten orientiert sind. Die von den Wohnungen ausgehenden Lärm- und Geräuschauswirkungen sind üblich und hinzunehmen.
8.4. Die Familienfreundlichkeit ist durch den Mangel an Spiel- und Freiflächen im und um das Gebäude nicht gewährleistet. Dies ist auch ein Versagen einer vorausschauenden, sozialpolitisch verpflichtenden Stadtplanung und des mehrfach beteiligten Gestaltungsbeirats. Auch fehlen die entsprechenden Kita- Kindergarten- und Schulplätze im Stadtteil.	Neben Studierendenapartments und seniorengerechtem Wohnen sind familiengerechte Wohnungen nur ein Teil des Wohnungsangebotes. Der autofreie Eingangsbereich ist als Grün- und Aufenthaltsfläche, das Dach des Erdgeschosses als grüne Mitte des Vorhabens geplant. Hier sind entsprechend Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten, auch im Schatten vorgesehen. Auf der Dachfläche des 5. Geschosses ist ebenfalls eine intensive Begrünung und ein Kinderspielplatz vorgesehen. Der nächstgelegene Kindergarten liegt in einer Entfernung von ca. 200 m, die Grundschule in einer Entfernung von ca. 500 m. Zu „fehlenden KiTa- und Schulplätzen: Die mit dem Vorhaben ermittelten Bedarfe an Kindergarten und Kleinkindgruppen werden über den städtischen Platzausbau untergebracht.
8.5. Außer in dem für die große Zahl der anvisierten 400 Bewohner zu engen Innenhof ergeben sich keine informellen Begegnungsräume. Räumliche Möglichkeiten, sich ungezwungen begegnen zu können, sind aber ein wichtiges Postulat für zeitgemäßes Bauen.	Als informelle Begegnungsräume werden Orte bezeichnet, die weder Arbeits- noch Wohnort sind. Sie bieten die Möglichkeit der zwanglosen Begegnung und des Zusammenkommens. Der autofreie Eingangsbereich ist als Grün- und Aufenthaltsfläche, das Dach des Erdgeschosses als grüne Mitte des Vorhabens geplant. Hier sind dementsprechend Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten – auch im Schatten – vorgesehen. Auf der Dachfläche des 5. Geschosses ist ebenfalls eine intensive Begrünung und ein Kinderspielplatz vorgesehen.
Die Arbeitsgruppe im Bürgerverein, die sich intensiv mit dem geplanten Vorhaben auseinandergesetzt hat, kommt daher zu folgendem Schluss: Die vorgeschlagene Bebauung wird den städtebaulichen und sozialpolitischen Herausforderungen des Grundstücks, der Nachbarn und des Stadtteils in keiner Weise gerecht. Sie ist ein Negativbeispiel deregulierter Stadtplanung.	Wird zur Kenntnis genommen. Zu den städtebaulichen Zielen und den Herausforderungen des Grundstücks und dessen Lage siehe vorangegangene Abwägung.
Um einer drohenden Ghettoisierung und damit einem zukünftigen sozialen Brennpunkt im Stadtteil St. Georgen entgegen zu wirken, lehnt der Bürgerverein das Bauvorhaben in dieser Form mit seiner völlig überzogenen, beispiellosen Dichte, ab. Der Bürgerverein hofft im weiteren Verfahren auf politische Unterstützung.	Durch die angestrebte Nutzungsmischung, einem breit gestreuten Wohnungsmix sowohl für junge als auch für ältere Menschen sowie zeitgemäße Wohn- und Aufenthaltsqualitäten ist ein „sozialer Brennpunkt“ nicht zu erwarten. Die überwiegende Ausrichtung der Wohnungen auf einen ruhigen, weitgehend begrünten Innenhof ist die zentrale

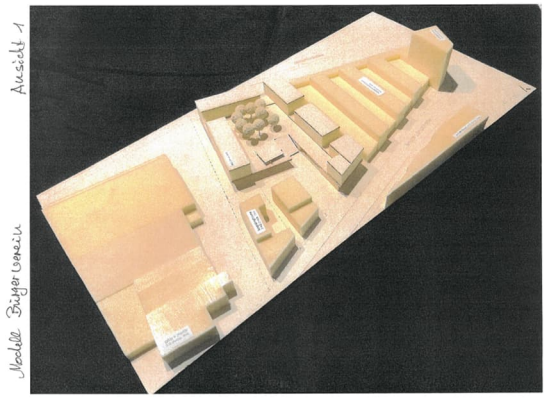
	städtebauliche und architektonische Idee des Vorhabens und der Lage des Grundstücks geschuldet.
Um Alternativen zu den fehlenden Qualitäten aufzuzeigen, hat der Bürgerverein ein eigenes maßstäbliches städtebauliches Einsatzmodell erstellen lassen sowie zum Vergleich die geplante 6 geschossige Bebauung im gleichen Maßstab ebenfalls als Einsatzmodell nachgebaut (Anlagen:1- Modell Bürgerverein, Anlagen:2-Modell Investor) Der Vorschlag des Bürgervereins berücksichtigt eine angemessene Wohndichte und Wohnqualitäten mit guter allseitiger Belichtung und Belüftung, sowie Öffnungen nach allen Seiten zur Umgebung, mit gutem Schallschutz, einem zentralen Pavillon, der Begegnungen zwischen Bewohnern fördert und damit ein Miteinander von Senioren, Studenten und Familien in einem angemessenen Freibereich ermöglicht. Dem friedlichen Miteinander Chancen zu bieten auch mit der unmittelbaren Nachbarschaft im Osten und Süden sollte sich eine einfühlsame rücksichtsvolle Stadtplanung verpflichtet fühlen. Die verführerisch klingende Absicht, einen „attraktiven und lebendigen Baustein für den nordöstlichen Bereich des Stadtteils“ St. Georgen schaffen zu wollen, wie unter Punkt 7.2 (Maß der baulichen Nutzung) der Offenlage postuliert, wird mit der vorliegenden familien- und seniorenfeindlichen Investorenplanung aber geradezu in sein Gegenteil verkehrt.	Das erste Modell, Fotos 1-4 wurde nicht vom Investor erarbeitet, sondern vom Bürgerverein St. Georgen nachgebaut. In der Modelldarstellung des Bürgervereins sind insbesondere die Gebäudeöffnungen und Gebäudelücken nach Norden (Guildfordallee) und nach Westen (Gewerbe) aus Schallschutzgründen nicht zielführend. Auch durch das Fehlen des Gebäudeflügel auf der Südseite wird das Ziel eines ruhigen, introvertierten Innenhofes mit entsprechenden Wohn- und Aufenthaltsqualitäten nicht erreicht.
Anlage: Fotos Modelle Modell Investor: 	

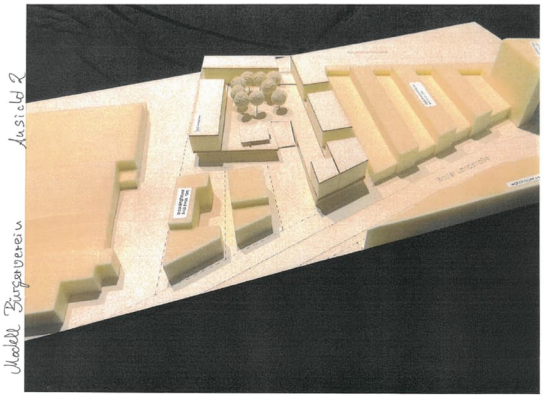
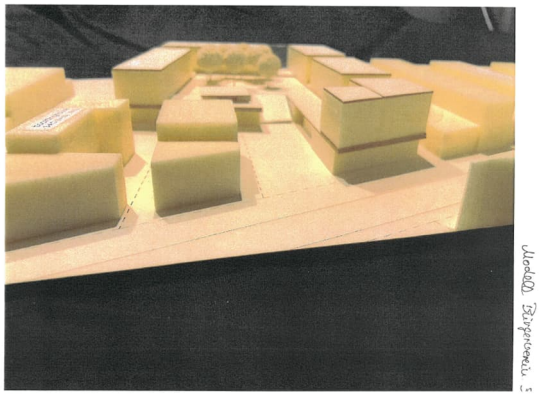






Modell Bürgerverein:



 	
B.2 ID: M1009 – Privatperson (Schreiben vom 18.02.2024)	
Wir bedanken uns für die öffentliche Informationsveranstaltung vom 05.02.2024. Was wir im Rahmen der Veranstaltung über das geplante Projekt erfahren haben, hat uns jedoch schockiert: Auf einer Fläche von 1,6 ha (lt. Auskunft in der Veranstaltung 0,8 ha) sollen 170 Wohnungen entstehen. Zudem sind im Erdgeschoss noch gewerbliche genutzte Räumlichkeiten geplant. Im Vergleich hierzu sind für das 16 ha große Plangebiet „Kleineschholz", dass sich in unmittelbarer Nähe zum Rathaus befindet, lediglich 500 Wohneinheiten geplant. Bei so vielen Wohnungen auf engstem Raum, ist ein angemessenes Wohnen nicht gewährleistet. Soweit uns bekannt, haben die Hochhäuser in Weingarten “lediglich“ 96 Wohnungen. Die Probleme in Wohnvierteln mit derart dichter Bebauung (Weingarten, Landwasser) dürften dem Gemeinderat bekannt sein. Auch wenn St. Georgen nicht die Lobby wie Herden oder Littenweiler hat, handelt es sich doch um einen wohnenswerten alteingesessen Stadtteil. Uns hat an dem Stadtteil immer das „Dorf in der Stadt“ gefallen. Durch die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens würde der Stadtteil erheblich abgewertet.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst ausschließlich das Privatgrundstück Basler Landstraße Nr. 16, Flst.Nr. 25930/3 mit einer Größe von ca. 7.180 m². Das grundstücksbezogene Vorhaben auf der Fläche des ehemaligen Bau- und Gartenmarktes ist mit der Entwicklung des Neubaugebietes Kleineschholz und den genannten „Hochhausvierteln“ in Weingarten und Landwasser nicht vergleichbar. Die befürchtete „Abwertung“ des Stadtteils ist nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben wird ein jahrelanger Leerstand beendet und eine ehemalige Gewerbefläche wird zu einer überwiegenden Wohnnutzung aufgewertet.
Wir haben Verständnis dafür, dass Wohnraum geschaffen werden soll. Allerdings nicht zu jedem Preis. Auch darf	Auf der Grundlage der überarbeiteten Planung des genannten Entwurfs aus dem Jahr 2020 mit einem

nicht die Gewinnmaximierung des Bauträgers im Vordergrund stehen. Die sechsgeschossige Bebauung entspricht in kleinster Weise der bisherigen Bebauung und würde nicht zum übrigen Stadtbild von St. Georgen passen.	vollständigen Abbruch, sind nun ein überwiegend gewerblich genutztes Erdgeschoss, vier Obergeschosse sowie ein zurückspringendes Staffelgeschoss vorgesehen. Die Obergeschosse und das Staffelgeschoss beinhalten unterschiedliche Wohnformen. Durch den Abbruch und Neubau des Erdgeschosses ergibt sich in diesem Bereich eine geringere Geschosshöhe, sodass zusätzlich das genannte Staffelgeschoss für Wohnen möglich wird. Das Bauvorhaben hat einschließlich Dachaufbauten, Dachbegrünung und Technik eine Gesamthöhe von ca. 21 m. Die Form des Baukörpers ist so gewählt, dass sich eine abschirmende Wirkung zur Bundesstraße und zum benachbarten Gewerbe (Baustoffhandel) ergibt. Der Baukörper öffnet sich zur Basler Landstraße und bietet auf dem Dach des Erdgeschosses einen ruhigen Innenhof, der über eine Treppenanlage mit Zugang zur Basler Landstraße erschlossen ist. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss ausgebildet und springt an den zur Basler Landstraße orientierten Gebäudeseiten deutlich zurück. Die weiteren Höhen betragen max. 18,5m und max. 6,00 m für den Innenhof. Für das Maß der baulichen Nutzung ist insgesamt festzuhalten, dass gegenüber dem bislang geltenden Bebauungsplan Nr. 6-125 die geplante Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) unterhalb der bisher zulässigen Nutzungsziffern liegen.
Zudem würde eine sechsgeschossige Bebauung den Anwohnern gegenüber das Licht in erheblichem Maße nehmen.	Die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen (§ 5 Abs. 7 LBO) werden durch das Vorhaben im Plangebiet auch gegenüber der Nachbarschaft eingehalten. Die landesrechtlichen Abstandsflächen sehen abhängig von der Gebietsart gestaffelte Abstände vor und stellen damit die Berücksichtigung nachbarschützender Belange, insbesondere im Hinblick auf eine ausreichende Belüftung und Belichtung, sicher. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben auf der Nordseite der Basler Landstraße liegt und somit keine Verschattung der Wohnbebauung in der Nachbarschaft entlang der Basler Landstraße zu befürchten ist.
Schon jetzt ist die Basler Landstraße sehr laut, was sich durch die trichterförmige Bebauung noch verstärken würde. Hinzu käme der erhebliche Mehrverkehr durch die ca. 300 - 400 zusätzlichen Bewohner und Besucher der Gewerbeflächen. Durch den geplanten Innenhof käme es auch für die neuen Bewohner zu einer erheblichen Lärmbelästigung. Die drei jeweils 21 Meter hohen Wohnblöcke wirken hier wie ein Trichter. Dass durch derartige Innenhöhe die Lärmbelästigung sehr hoch ist, ist Ihnen sicher aus diversen Örtlichkeiten im Stühlinger bekannt.	Zur Beurteilung des Schalls und des genannten Straßen- bzw. Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten stellt bezüglich des Verkehrslärms in der Nachbarschaft zusammenfassend fest, dass in der Nachbarschaft nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung keine wesentlichen Erhöhungen zu erwarten sind. Zudem ist seit Anfang des Jahres 2022 in der Basler Landstraße auch tagsüber Tempo 30 als Höchstgeschwindigkeit angeordnet, womit eine

	deutliche Minderung des bereits vorhandenen Verkehrslärms erreicht wird. Der befürchtete, „erhebliche Mehrverkehr“ ist nicht zutreffend. Mit der vorliegenden Planung entfällt die ursprüngliche Baumarktnutzung mit entsprechendem Kundenverkehr. Eine „erhebliche Lärmbelästigung“ durch den geplanten Innenhof ist nicht zu erwarten, da dieser ausschließlich privat genutzt wird und insbesondere der fußläufigen Erschließung und des Zugangs zu den Treppenhäusern dient.
Der geplante Familienblock würde ab dem 1. OG soweit in Richtung der gegenüberliegenden Gebäude ragen, dass eine Privatsphäre nicht mehr gegeben ist, Zudem würde der Gehweg/Straßenbereich sowie die gegenüberliegenden Wohnungen abgedunkelt werden. Hier sollten die Obergeschosse zumindest soweit zurückversetzt werden, wie derzeit die Gewerbefläche im EG geplant ist.	Die Wohnungen im 1.Obergeschoss, die mit privatem Gartenbereich sich im östlichen Flügel befinden, sind sehr gut für Familien geeignet. Die Gartenfläche orientiert sich dabei nach Osten zur Bestandsbebauung auf der Parkgarage. Diese ist ca. 14 m entfernt. Die Auskragung des Gebäudes ab dem 2. Obergeschoss in Richtung Basler Landstraße überschreitet nicht die Grundstücksgrenze. Die Abstandsflächen werden gemäß § 5 Landesbauordnung (LBO) eingehalten. Eine Einschränkung nachbarschützender Normen ist nicht gegeben.
Es ist nachvollziehbar, dass die Firma Unmüssig möglichst großen Gewinn erzielen, daher so hoch wie möglich bauen will und die Stadt Freiburg bezahlbaren Wohnraum schaffen muss. Die Stadt Freiburg sollte aber auch das Wohl ihrer Bürger im Blick haben und die Stadtteile wohnenswert erhalten. Leider haben wir bei dem Projekt das Gefühl, dass der Bauträger seine Vorstellung verwirklichen kann. Es ist z.B. nicht verständlich, warum nur 10% Sozialwohnungen entstehen sollen. Die Stadt hatte sich doch vorgenommen, mindesten 50% zu verwirklichen. In der Veranstaltung wurde darauf hingewiesen, dass es keine gesetzliche Handhabe dafür gibt, da es sich um urbanes Bauen handelt. Hier hätte die Projektleitung im Vorfeld der Planung und der Umnutzung des Geländes mit dem Bauträger verhandeln können. Dies wurde offensichtlich nicht für notwendig erachtet.	Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Vorhabens sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der angestrebte Wohnungsbau, insbesondere der Anteil an mietpreisgebundenen Wohnungen ist angesichts der aktuellen Wohnraumversorgung auch im besonderen Interesse der Stadt Freiburg. Der Umfang und die Rahmenbedingungen von mietpreisgebunden Wohnungen sind Gegenstand des Durchführungsvertrags. Das privat initiierte Bauvorhaben wird seit dem Jahr 2020 eng von der Stadt Freiburg begleitet. Das geplante Vorhaben einschließlich der Beseitigung des Leerstandes sowie die Schaffung von Wohnraum in den Obergeschossen und nicht störenden gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss sind im Interesse der Stadt Freiburg.
Wir möchten nochmals erwähnen, dass wir nicht gegen eine Umnutzung des Geländes zur Schaffung von Wohnraum sind, sondern dies befürworten. Ein drei- bis viergeschossiges Gebäude (insgesamt nicht höher als die Nachbargebäude) mit ca. 90 Wohnungen wäre für uns noch akzeptabel. Dies würde auch für die neuen Mieter einen lebenswerten Wohnraum darstellen.	Mit der vorliegenden Planung soll eine gewerbliche Brache wiedernutzbar, eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nachverdichtung ermöglicht und die Innenentwicklung gestärkt werden. Neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum mit einem breit gestreuten Wohnungsmix sowohl für junge als auch für ältere Menschen soll auch ein Nahversorgungsangebot geschaffen werden.

	Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, für den Standort eine angemessene städtebauliche Verdichtung zu erreichen. Die bauliche Konzeption, die Überbaubarkeit sowie die gewählte Höhenentwicklung gewährleisten eine verträgliche urbane Dichte, eine flächen- und ressourcensparende Bebauung sowie wirksame Raumkanten zum Schallschutz (auch der Nachbarschaft) die auch der Sicherung und Gestaltung des angrenzenden öffentlichen Raumes dienen.
Lieber Gemeinderat, wir bitten Sie, nicht zuzulassen, dass aus St. Georgen ein zweites Weingarten wird. Bei 170 Wohnungen (entspricht ca. 2 Hochhäusern in Weingarten!) auf so wenig Fläche sind Probleme vorprogrammiert. Auf die in der Veranstaltung angesprochenen Probleme mit der Infrastruktur (Kita, Schulen.) brauchen wir sicher nicht extra hinzuweisen.	Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Schaffung von Baurecht für ein brachliegendes, ehemals gewerblich genutztes Grundstück und ist somit nicht mit vermeintlichen Problemen anderer Stadtteile vergleichbar. Die vorhandene Infrastruktur in St. Georgen ist überwiegend fußläufig gut erreichbar. Der mit dem Vorhaben ermittelte zusätzliche Bedarf an Kindergarten und Kleinkindgruppen wird im Rahmen des städtischen Platzausbau untergebracht
B.3 ID: M1016 – Privatperson (Schreiben vom 16.02.2024)	
Am 5. 2. 2024 fand im großen Saal der „Stube“ in St. Georgen eine Besprechung/Vorstellung des Bauprojekts auf dem ehemaligen OBI-Gelände in St. Georgen statt. Ob die Presse dazu eingeladen war, ist nicht erkennbar. Ein Bericht dazu ist jedenfalls nicht erschienen. Nach der Vorstellung des Bauvorhabens durch den Stuttgarter Architekten ist geplant, auf dem Gelände ca. 170 Mietwohnungen für Studenten, Senioren, Einzelpersonen und Familien für etwa 500 Mieter zu errichten. Der Quadratmeterpreis soll 20 Euro betragen. Geplant ist ein Innenhof, von dem aus alle Wohnungen belichtet werden und Blick- und Hörkontakt zu den Wohnungen besteht. Eine KITA oder sonstige Betreuungseinrichtungen sind nicht vorgesehen, dafür aber Stellplätze für Autos. Der Innenhof soll begrünt und mit Bäumen in Kübeln ausgestattet werden. Ein Modell für das Bauvorhaben stand nicht zur Verfügung. <u>Zur Bewertung:</u> Bei einem Zusammenleben von fast 500 Personen auf engstem Raum sind Konflikte vorprogrammiert. Der Architekt lobte sich, dass er die DNA der Freiburger Bevölkerung kenne. Offensichtlich hat er sich aber eher an Hongkong oder Shanghai orientiert.	
Da das ganze Projekt auf Mietwohnungen ausgelegt ist, stellt sich die Frage: Wer soll 20 Euro pro Quadratmeter	Wird zur Kenntnis genommen.

bezahlen? Wer das kann, zieht da nicht hin, und wem da eine Wohnung zugewiesen wird, wird wohl Anspruch auf Wohngeld erheben müssen. Zahlen muss das die Öffentliche Hand, und die ist keine anonyme Gesellschaft, sondern besteht aus allen steuerzahlenden Bürgerinnen und Bürgern. Der Projektentwickler räumte auf Nachfrage nach dem hohen Mietpreis ein, dass sich das Vorhaben für ihn rechnen müsse, und das wird es ja wohl auch angesichts der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.	Der in der Bürgerversammlung genannte überschlägige Mietpreis für das in ca. 2-3 Jahren bezugsfertige Projekt resultiert aus den im Neubaubereich üblichen Mieten entsprechend dem Mietspiel der Stadt Freiburg und den Teuerungsraten der letzten Jahre und ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Der angestrebte Wohnungsbau, insbesondere der Anteil an mietpreisgebundenen Wohnungen ist angesichts der aktuellen Wohnraumversorgung auch im besonderen Interesse der Stadt Freiburg. Der Umfang und die Rahmenbedingungen von mietpreisgebunden Wohnungen sind Gegenstand des Durchführungsvertrags. Die genannten „steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten“ sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
Am schlimmsten aber ist, dass die St. Georgener sich mit dem Projekt in solch einer Enge einen sozialen Sprengstoff ins Haus holen. Obwohl sehr viel weiträumiger angelegte Stadtteile Freiburgs bereits als soziale Brennpunkte angesehen werden, könnte man im Gegensatz zu dem geplanten Projekt in St. Georgen bald von den paradiesischen Zuständen dort sprechen. Denn: der knapp dimensionierte Innenhof muss sowohl Belichtung bieten als auch alle akustischen Störungen auffangen. Ein erholsames Benutzen der Balkone ist damit eingeschränkt. Die Unterzeichnenden könnten dem Bauvorhaben schon aus Altersgründen gelassen entgegensehen. Wir denken aber an die vielen jüngeren Bewohner und Bewohnerinnen St. Georgens, die sich glücklich schätzen, im „Dorf in der Stadt“ leben zu können. Damit wäre es aber vorbei, wenn dieses Projekt auch wegen der fehlenden Infrastruktur realisiert würde. Wirtschaftlichkeit ist ein Aspekt, soziale Ausgewogenheit ein anderer! Wir appellieren an die Stadtverwaltung, dieses Projekt nochmals neu zu überdenken.	Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der verschiedenen Wohnungsgrößen ist eine Größenordnung der zukünftigen Bewohner von ca. 300-350 Personen realistisch. Der genannte überschlägige Mietpreis für das in ca. 2-3 Jahren bezugsfertige Projekt resultiert aus den im Neubaubereich üblichen Mieten entsprechend dem Mietspiel der Stadt Freiburg und den Teuerungsraten der letzten Jahre und ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Zur Anzahl der Wohnungen und zur baulichen Dichte: Aufgrund der verschiedenen Wohnungsgrößen ist eine Größenordnung der zukünftigen Bewohner von ca. 300-350 Personen realistisch. Mit der vorliegenden Planung soll eine gewerbliche Brache wiedernutzbar, eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nachverdichtung ermöglicht und die Innenentwicklung gestärkt werden. Neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum mit einem breit gestreuten Wohnungsmix sowohl für junge als auch für ältere Menschen soll auch ein Nahversorgungsangebot geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, für den Standort eine angemessene städtebauliche Verdichtung zu erreichen. Die bauliche Konzeption, die Überbaubarkeit sowie die gewählte Höhenentwicklung gewährleisten eine verträgliche urbane Dichte, eine flächen- und ressourcensparende Bebauung sowie wirksame Raumkanten zum Schallschutz (auch der Nachbarschaft) die auch der Sicherung und Gestaltung des angrenzenden öffentlichen Raumes dienen. Für das Maß der baulichen Nutzung ist insgesamt festzuhalten, dass gegenüber dem bislang geltenden

	Bebauungsplan Nr. 6-125 die geplante GRZ und GFZ unterhalb der bisher zulässigen Nutzungsziffern liegen. Zur sozialen Ausgewogenheit: Die befürchtete Abwertung des Stadtteils ist nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben wird jahrelanger Leerstand beendet und eine ehemalige Gewerbefläche durch den großen Anteil an Wohnnutzung, einem wohnverträglichen und gewerblichen Angebot sowie einem quartiersgerechten Nahversorgungsangebot aufgewertet. Zur Belichtung: Die Belichtungssituation ist angesichts der Öffnung des Innenhofs nach Süden, der sicher eingehalten, bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, auch im Bereich des Innenhofs, ausreichend und der innerstädtischen Situation angemessen. Eine entsprechende Studie zur Verschattungs- und Besonnungssituation des Innenhofes liegt vor. Grundsätzlich sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen (§ 5 Abs. 7 LBO) einzuhalten. Diese sehen abhängig von der Gebietsart gestaffelte Abstände vor und sollen so nachbarschützende Belange, insbesondere eine ausreichende Belüftung und Belichtung, sicherstellen. Im vorliegenden urbanen Gebiet beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 der Wandhöhe. Die gegenüberliegenden Gebäudeseiten des genannten Innenhofes haben jeweils eine Abstandsfläche von ca. 1,0 der Wandhöhe und betragen somit ein Vielfaches des gesetzlich erforderlichen Maßes. Auch das erforderliche Maß für allgemeine Wohngebiete (0,4 der Wandhöhe) wird entsprechend übererfüllt. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass nachbarliche Belange hinsichtlich der Beleuchtung mit Tageslicht und der Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet sind. Hinsichtlich der Hauptlärmquellen der Guildfordallee und der Zufahrt des Baustoffmarktes bietet die gewählte Baukörperkonstellation einen hervorragenden Schallschutz. Die überwiegende Ausrichtung der Wohnungen auf einen ruhigen, weitgehend begrünten Innenhof ist die zentrale städtebauliche und architektonische Idee des Vorhabens. Mit der vorliegenden Baukörperform wird der Schall und die unwirtliche Situation der Verkehrsflächen so weit wie möglich abgeschirmt und der Baukörper kann sich zur ruhigeren Südseite und zum Zugang zur Basler Landstraße öffnen. Der Verweis auf eine „fehlende Infrastruktur“ ist angesichts der fußläufigen Nähe des Ortskerns nicht nachvollziehbar.

Keine Anregungen

Folgende öffentlichen Institutionen und Organisationen meldeten auf das durch die Verwaltung versendete Beteiligungsschreiben keine Einwände:

B.4	Plusnet GmbH (Schreiben vom 19.02.2024)

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