

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	28.02.2024

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Höhe“, Plan-Nr. 2-100 (Zähringen)

- a) Beschluss des Planentwurfes für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlagebeschluss)**
- b) Zustimmung zu den Inhalten des städtebaulichen Vertrages**
- c) Selbstverpflichtung zur Herstellung und dauerhaften Erhaltung von Ausgleichsflächen**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BaUStA	06.03.2024	X		X	
2. GR	19.03.2024	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 Anlagen 6, 6a bis 6c

Beschlussantrag:

- 1. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf der Satzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Höhe“, Plan-Nr. 2-100, gemäß Anlage 2, der Planzeichnung gemäß Anlage 3 und der textlichen Festsetzungen gemäß Anlagen 4 und 4a der Drucksache G-24/018 sowie den Entwurf der Begründung und des Umweltberichts gemäß den Anlagen 5 und 6, 6a bis 6c der Drucksache G-24/018 als Grundlage für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.**
- 2. Der Gemeinderat stimmt den unter Nr. 8 der Drucksache G-24/018 beschriebenen Inhalten des städtebaulichen Vertrages zu.**

3. Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung mit der Durchführung der planexternen naturschutz- und bauplanungsrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 10280, 10281, 10288/5, 10341, 10328, 10329, und den Teilflächen der Grundstücke mit den Flst.Nrn. 10281/1, 10282, 10283 und 10344. Damit verpflichtet sich die Stadt Freiburg, die Herstellung und dauerhafte Erhaltung der benannten Ausgleichsmaßnahmen entsprechend Ziffer 1.1 Teil B der Anlage 4 zur Drucksache G-24/018 auf den aufgeführten Grundstücken sicherzustellen (Selbstverpflichtung der Stadt Freiburg i. Br.).
-

Anlagen:

- 1.a) Lage des Plangebietes
- 1.b) Lage der Ausgleichsflächen
2. Satzung (Entwurf)
3. Planzeichnung (Entwurf)
4. Textliche Festsetzungen (Entwurf)
- 4.a) Anhang I zu den Textlichen Festsetzungen
5. Begründung (Entwurf)
6. Umweltbericht - Textteil
- 6.a) Umweltbericht - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - inkl. Formblätter
- 6.b) Umweltbericht - Kartenanhänge
- 6.c) Umweltbericht - Natura 2000 Vorprüfung
7. Übersicht über den Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet Höhe liegt rd. 3,5 km Luftlinie von der Innenstadt (Altstadt) Freiburgs entfernt im Norden Freiburgs bzw. des Stadtteils Zähringen. Das ca. 8,2 ha große Plangebiet schließt unmittelbar an den bisherigen nördlichen Siedlungsrand an. Zum Gebiet gehören ferner der Abschnitt des Höhewegs zwischen dem Baugebiet und der Wildtalstraße sowie der für dessen Verbreiterung erforderliche Geländestreifen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Anlage 1a zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss an folgenden Stellen verändert, was sich auf die Größe des Plangebiets nur unwesentlich ausgewirkt hat:

- Im Osten ist eine Teilfläche des Grundstücks mit Flst.Nr. 10362/3 als Baufläche (allgemeines Wohngebiet) hinzugekommen.
- In der nordöstlichen Ecke ist ein weiteres Teilstück des bestehenden Feldwegs (Flst.Nr. 12279) einbezogen worden.
- Östlich des auszubauenden Höhewegs kommt wegen des Ausbaus ein Geländestreifen dazu.
- An der Einmündung des Höhewegs in die Wildtalstraße wird wegen des Flächenbedarfs für die Straßenentwässerung das Grundstück mit der Flst.Nr. 10323/1 einbezogen und in diesem Zuge auch eine kleine Teilfläche des Grundstücks mit der Flst.Nr. 10323/2 und der Wildtalstraße (Flst.Nr. 10030/2).
- Aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde die Brücke der Wildtalstraße über die Bahnlinie und der Korridor in deren Verlängerung nach Westen bis zur Güterbahn, da die sog. „Wildtalspange“ nicht für die Erschließung des Plangebiets erforderlich wird (siehe auch Ausführungen unter Nr. 4).
- Ebenfalls nicht mehr im Geltungsbereich liegt das Grundstück mit der Flst.Nr. 10386 im Westen des Plangebiets.

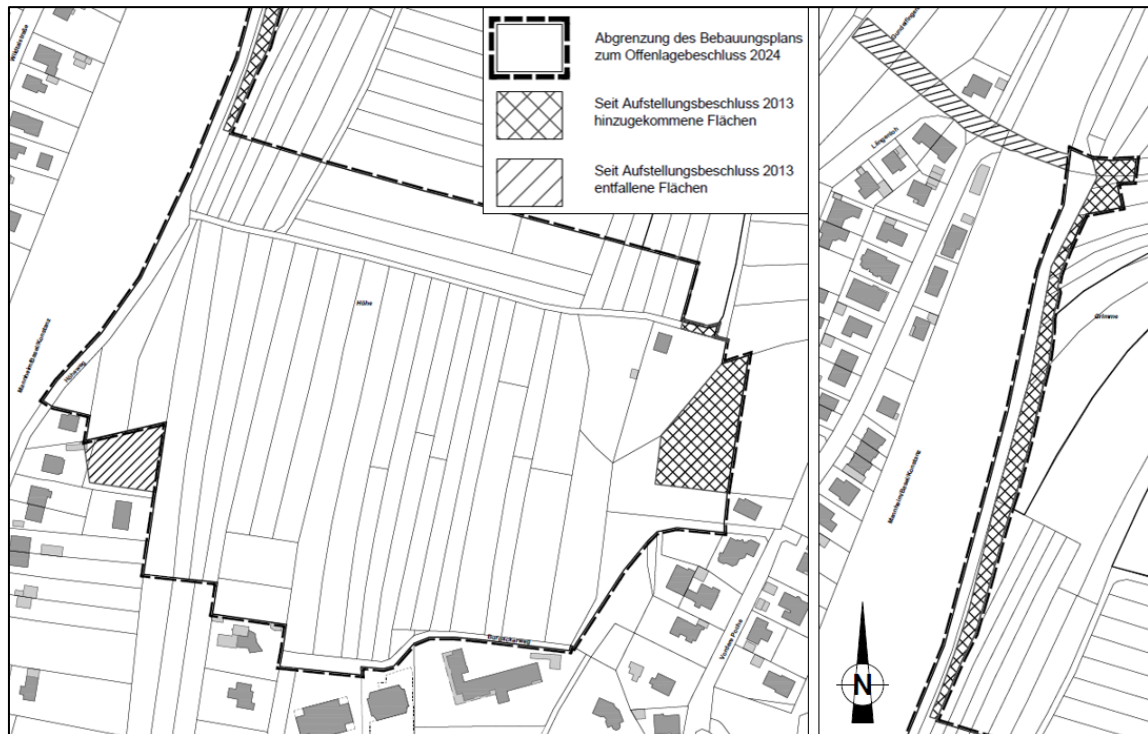


Abb. Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zum Offenlagebeschluss gegenüber dem Aufstellungsbeschluss

2. Ausgangslage

a) Bisheriger Verfahrensablauf

Auf der Grundlage der Drucksache BA-12/011 hat der Bau- und Umlegungsausschuss am 28.03.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Höhe“, Plan-Nr. 2-100, gefasst.

Mit Beschluss vom 28.07.2015 hat der Gemeinderat die Erteilung einer Ausnahme von Punkt C, Nr. 2, 2. Spiegelstrich der baulandpolitischen Grundsätze in der Fassung vom 19.05.2015 beschlossen (Drucksache G-15/142), so dass für das Baugebiet Höhe die baulandpolitischen Grundsätze in der bis zum 19.05.2015 geltenden Fassung anzuwenden sind. Dementsprechend sind im Baugebiet 30 % der neugeschaffenen Wohnfläche oder 10 % des Nettobaulandes für Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau (geförderter Mietwohnungsbau und/oder geförderte Eigentumsmaßnahmen) zu erbringen.

Die am 03.05.2017 vom Bau- und Umlegungsausschuss beschlossene Mehrfachbeauftragung (Drucksache BA-17/007 und BA-17/007.1) hat mit der Arbeit des Planungsbüros Bäumele aus Darmstadt einen überzeugenden städtebaulichen Entwurf hervorgebracht. Dieser ist Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch den Bau- und Umlegungsausschuss bereits in der Sitzung am 06.02.2013 auf Grundlage der Drucksache BA-13/003 eingeleitet. Die weiteren Verfahrensschritte der 14. Änderung werden parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt (siehe Drucksache G-24/019).

b) Eigentumsverhältnisse

Im Plangebiet sind ca. 75 % der Fläche im Eigentum privater Grundstücksbesitzer. Die restlichen Flächen sind im Eigentum der Stadt Freiburg sowie der Stiftungsverwaltung Freiburg. Die privaten Eigentümer haben sich in einer „Entwicklungs- und Erschließungsgemeinschaft Baugebiet Höhe GbR“ organisiert. Die Stadt hat in den letzten Monaten Grundstücke und Miteigentumsanteile an Grundstücken von Gesellschaftern der GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) erworben. Aufgrund der im Gesellschaftsvertrag geregelten Nachfolgeverpflichtung ist die Stadt anstelle der veräußernden Gesellschafter in die GbR eingetreten. Die Stadt ist ausschließlich mit den von bestehenden Gesellschaftern erworbenen Flächen Gesellschafterin der GbR. Die übrigen Grundstücke der Stadt wurden und werden nicht in die GbR eingebracht und sind daher separat zu betrachten. Der Erschließungsträger badenovaKONZEPT nimmt die Interessen der privaten Eigentümer_innen als Geschäftsbesorger wahr und fungiert als Umlegungs-, Projekt- und Erschließungsträger. Dies geschieht in enger Abstimmung mit der Stadt Freiburg.

c) Maßnahmen für den Artenschutz

Seit dem Abschluss der artenschutzrechtlichen Nachuntersuchungen 2019 und der Konfliktanalyse Anfang 2020 war bekannt, dass für den gesamten artenschutzrechtlichen Ausgleich rd. 3 ha Ausgleichsflächen erforderlich sind. Da diese Flächen im direkten Umfeld liegen müssen und somit der Suchraum begrenzt war, gestaltete sich die Akquisition von geeigneten Ausgleichsflächen als herausfordernd. Nach langer Suche waren im November 2020 ausreichend Ausgleichsflächen gefunden und rechtlich gesichert. Im Anschluss daran wurden die konkreten Maßnahmen für den Artenschutz auf diesen Flächen geplant. Deren Herstellung wurde Ende 2022 abgeschlossen. Die weitere Entwicklung der Ausgleichsflächen wird durch Pflegemaßnahmen in den Folgejahren unterstützt. Die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen als Brut- und Nahrungsstätte wird von der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt. Es ist ausgehend von 2022 mit voraussichtlich 3 Jahren zu rechnen.

3. Städtebauliche Zielsetzung

In Freiburg ist der Bedarf an Wohnraum, wie in der Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Freiburg aus dem Jahr 2022 dargelegt, ungebrochen groß. Demnach werden bis zum Jahr 2040 zwischen 14.000 und 21.000 zusätzliche Wohnungen erforderlich sein. Deshalb ist die Schaffung unterschiedlicher Wohntypologien das vordringlichste Ziel des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Mit den geplanten 300 Wohnungen soll das Plangebiet Höhe seinen Beitrag zur Deckung dieses Bedarfes leisten.

Der aus der Mehrfachbeauftragung siegreich hervorgegangene städtebauliche Entwurf sieht eine lockere, punktförmige Bebauung des Quartiers vor. Sie ist in Fortsetzung der bestehenden Ortsbebauung und in der gegebenen landschaftlichen Situation die richtige Körnung am Stadtrand. Sie verspricht mit ihren unterschiedlichen Wohntypologien eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Hanglage. Die Potenziale des Areals werden geschickt genutzt, es ist eine gute Durchlüftung gewährleistet und es bestehen gute Blickbeziehungen nach Westen ins Tal ebenso wie in allen anderen Richtungen.

Damit der vom Plangebiet erzeugte, künftige Ziel- und Quellverkehr über das vorhandene, in Teilen auszubauende Straßennetz (Höheweg) geführt werden kann, wurde die Zahl der Wohneinheiten auf max. 300 begrenzt.

Sowohl die Dichte der Bebauung als auch die Begrenzung der Wohneinheiten ist mit dem städtebaulichen Ziel vereinbar, die Zähringer Höhe weiterhin als beliebten, der Naherholung dienenden Landschaftsraum zu erhalten, indem Teile der Wiesen im Plangebiet erhalten oder bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen im Sinne des Landschaftsbildes sowie des Natur- und Artenschutzes aufgewertet werden.

4. Inhalte der Planung

a) Bebauung / städtebauliche Dichte

Im Plangebiet können bis zu 280 Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit meist 4 Stockwerken und 20 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau (Einzel, Doppel- und Reihenhäuser) entstehen. Etwa 60 Wohnungen davon werden im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus errichtet.

Mit den Festsetzungen zur max. Grundfläche und Geschossfläche je Baufenster wird im gesamten Plangebiet eine angemessene städtebauliche Dichte erreicht. So beträgt die durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ = Verhältnis von überbaubarer Fläche zu Nettobauland) 0,3 und variiert zwischen 0,2 bei einzelnen Einfamilienhäusern und 0,4 bei einigen Geschosswohnungsbauten. Die durchschnittliche Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,1 – die Varianz liegt hier zwischen 0,6 und 1,8. Mit diesen städtebaulichen Dichte-Werten bleibt das Plangebiet in einem üblichen Rahmen und überschreitet auch die im § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung nicht bzw. nur in kleinen Teilbereichen zu einem städtebaulich vertretbaren Maß.

Neben den Flächen für Wohnungsbau ist im Plangebiet noch eine ca. 1.800 m² große Gemeinbedarfsfläche festgesetzt worden, auf der eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung errichtet wird. Laut der Prognose des Amts für Kinder, Jugend und Familie der Stadt Freiburg geht aus dem Plangebiet ein zusätzlicher Bedarf von 45 Plätzen für Kinder von drei Jahren bis zum Schuleintritt sowie 23 Plätzen für Kinder bis drei Jahren hervor. Die Kita dient insofern insbesondere dem Plangebiet, stellt aber auch Betreuungsplätze für Kinder/Familien in den bestehenden, benachbarten Quartieren zur Verfügung.

b) Verkehrliche Erschließung

Durch das Baugebiet Höhe werden rd. 850 zusätzliche Kfz-Fahrten pro (Werk-) Tag erzeugt. Die durchgeführte Verkehrssimulation zur Überprüfung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens bestätigte, dass das Baugebiet über das bestehende Verkehrsnetz in Verbindung mit dem zwischen Baugebiet und Wildtalstraße geplanten Ausbau des Höhewegs erschlossen werden kann. Gemäß der Empfehlung des Gutachters werden zur Verbesserung des Verkehrsablaufs auf der Pochgasse insgesamt acht öffentliche Parkstände aufgehoben. Der Entfall von Parkständen in der Pochgasse trägt neben dem verbesserten Verkehrsfluss auch zu einer verbesserten Verkehrsübersicht und damit zu einer höheren Verkehrssicherheit bei.

Die überwiegend verkehrsberuhigte Erschließungsstruktur gewährleistet eine klare und wirtschaftliche Verkehrsführung und stellt zugleich sicher, dass die Wegeführung für Durchgangsverkehr unattraktiv ist. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 bzw. oft nur 7 km/h wird auch dazu führen, dass künftige Bewohnerinnen und Bewohner meist den kürzesten Weg zum übergeordneten Straßennetz suchen werden und deshalb die beiden Zufahrten zum Plangebiet in etwa gleichstark frequentiert werden.

Die mit dem Baugebiet Höhe immer wieder in Verbindung gebrachte sog. „Wildtalspange“ ist für dessen Erschließung nicht erforderlich. Sie war ursprünglich vorgesehen, um einen Teil der Kfz-Fahrten von und nach dem Ortsteil Wildtal (Gundelfingen) aufzunehmen. Anders als bei der Erstellung von Verkehrsprognosen in der Vergangenheit angenommen, haben die Bewohnerinnen und Bewohner des Ortsteils Wildtal erfreulicherweise ein eher städtisch geprägtes Mobilitätsverhalten (häufige Nutzung des ÖPNV bzw. des Fahrrads) entwickelt. Aufgrund dieser Entwicklung besteht deshalb derzeit jedenfalls kein durch die Planung zur Höhe ausgelöster Handlungsbedarf mehr, diese Baumaßnahme umzusetzen. Sie würde auch die südliche Zufahrt zum Plangebiet über die Pochgasse nur zu einem geringen Anteil entlasten. Das Verkehrsgutachten weist zudem nach, dass die zusätzlichen Verkehre des Baugebietes Höhe durch verkehrsregelnde Maßnahmen in der Pochgasse sowie den Ausbau des Höhewegs verträglich aufgenommen werden können.

c) Landschaftsbild / Naherholung

Im Westen des Plangebiets wird zwischen dem Höheweg und den neuen Bauflächen ein zwischen ca. 60 bis 100 m breiter und ca. 1,5 ha großer Wiesenstreifen erhalten. Im Norden des Plangebiets wird ein gut 0,8 ha großer Geländestreifen, der heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, in eine Streuobstwiese umgewandelt. Beide Flächen werden als naturschutz- und artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen gesichert und erhalten so den Wert des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes.

Die offene Landschaft zwischen den Ortsrändern von Zähringen im Süden und Wildtal im Norden sowie zwischen der Bahnlinie im Westen und dem Waldrand im Osten wird durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Bau- und Verkehrsflächen um etwa 20 - 25 % kleiner. Der Höheweg und alle nördlich und östlich der Bauflächen gelegenen Wege und Pfade bleiben erhalten und stehen den Erholungssuchenden weiterhin zur Verfügung.

5. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 27.05.2018 - 29.06.2018 durchgeführt. Am 15.05.2018 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung in Zähringen statt.

Aus der Bürgerschaft sind rd. 230 Stellungnahmen eingegangen. Davon ca. 170 in einer standardisierten Form, etwa 45 auf Unterschriftenlisten und ca. 15 eigenständig formulierte Einwendungen. Im Zentrum stehen die folgenden Themen:

- unzureichende verkehrliche Erschließung des Plangebiets / Forderung nach der sog. Wildtalspange / Verkehrssicherheit,
- Verlust von Naherholungsgebiet,
- negative Veränderung von Klima und Luftqualität,
- Artenschutz,
- Starkregen / unzureichende Entwässerung,
- geplante Gebäude zu groß und zu hoch,
- Lärm.

Vielfach wird die bestehende verkehrliche Situation zu Hauptverkehrszeiten bereits als chaotisch bezeichnet und die Sorge geäußert, dass die Verkehrssicherheit durch das steigende Verkehrsaufkommen weiter abnimmt. Die Forderung nach der sog. Wildtalspange wurde mehrfach erhoben. Einen wichtigen Stellenwert hatten auch die Aspekte hohe städtebauliche Dichte, Naherholung, Klima- und Artenschutz.

Vom Naturschutzverband „Plan B“ werden 2.500 Unterschriften gegen die Bebauung der Höhe angekündigt (vgl. Nr. B.10 der Anlage 7).

Die drei Umweltverbände BUND, NABU und LNV stehen einer Bebauung auf der Zähringer Höhe – wie bei allen Baugebieten, die die freie Landschaft am Stadtrand Freiburgs in Anspruch nehmen – sehr kritisch bzw. ablehnend gegenüber. Darüber hinaus wurde von ihnen auf Konflikte bezüglich des Artenschutzes, der kleinklimatischen Auswirkungen und der Naherholung hingewiesen.

17 Träger öffentlicher Belange bzw. Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben, sechs davon waren von der Planung nicht betroffen oder hatten keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Die Hinweise von Ver- und Entsorgungsunternehmen können berücksichtigt werden.

Alle Belange konnten abgewogen und angemessen berücksichtigt werden. Hinsichtlich der näheren Inhalte dieser Stellungnahmen sowie den dazu von der Verwaltung erarbeiteten Entgegnungen wird auf Anlage 7 verwiesen.

6. Umweltbelange

Angesichts der Lage unmittelbar am Übergang zur offenen Landschaft und seiner mit Streuobstwiese, sonstigem Baumbestand und Feldgehölzen strukturreichen Flora und Fauna sind im Plangebiet die Belange des Natur- und Artenschutzes von großer Bedeutung. Es ist zudem Teil des zwischen Zähringen und Wildtal gelegenen Naherholungsgebiets.

Durch den Erhalt der Wiese zwischen der Bahnlinie und dem Wohngebiet wird zum einen die Biotopfläche mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung und zum anderen auch ein aus Schallschutzgründen wohlthuender Abstand zwischen der Lärmquelle Bahn und dem Wohnen planungsrechtlich gesichert. Der Charakter dieser Wiese und damit ihr Beitrag zum naturnahen Landschaftsbild und zur Naherholung bleiben damit weitgehend erhalten.

Die auf bisherigen Ackerflächen neu zu schaffende Streuobstwiese im Norden der Neubebauung hat im Wesentlichen zwei Funktionen. Sie ist zum einen ein wesentlicher Teil der erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und zum anderen trägt sie zusammen mit der Wiese im Westen maßgeblich zur harmonischen Einbindung des neuen Wohngebiets in die umgebende Landschaft bei.

In Verbindung mit den weiteren Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zwischen dem Plangebiet und dem Wildtal stärkt sie die für die Zähringer Höhe typische artenreiche Vegetationsstruktur. Aufgrund des Landschaftsschutzgebiets sowie den neu angelegten natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist eine weitere Siedlungsentwicklung nördlich des Plangebiets auszuschließen. Insofern definiert die Streuobstwiese auch einen klaren Abschluss des Ortsrandes.

Die vorliegende Planung ist daher ein wichtiger Beitrag zur Wohnraumversorgung in Freiburg, die trotz der damit verbundenen Eingriffe und Belastungen eine im Hinblick auf Menschen, Natur und Umwelt verträgliche Lösung darstellt. In der Abwägung wird daher den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen der Vorrang eingeräumt.

Im Detail sind die mit dem Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt im Umweltbericht (Anlage 6, 6a bis 6c) dargestellt. Zusammenfassend ist hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) festzuhalten, dass es unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei allen Schutzgütern zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird.

Für die Planung des Baugebiets Höhe auf Teilflächen des Landschaftsschutzgebiets sowie auf Flächen von nach § 33a NatSchG BW geschützten Streuobstbestände bedarf es jeweils der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde. Die entsprechenden Anträge wurden bereits gestellt; eine Entscheidung hierüber wird bis zum Satzungsbeschluss ergehen. Eine Positivprognose wird jeweils vor der Durchführung der Offenlage erwartet.

7. Klimatische Auswirkungen

Hitze

Der Aspekt Hitze war für die Jury der Mehrfachbeauftragung u.a. mit ausschlaggebend bei der Auswahl des Siegerentwurfs. Die geplante überwiegend punktförmige und strömungsparallele Bebauung trägt zum Erhalt der guten bioklimatischen Situation sowohl im Plangebiet selbst als auch in den betroffenen angrenzenden Stadtteilen bei.

Gegenüber dem Ursprungsentwurf wurde entsprechend der Empfehlung des klimaökologischen Fachgutachtens die Lage der Reihenhäuser (WA 3) und der Kita derart verändert, dass eine bessere Durchströmung der künftigen Bebauung erhalten bleibt.

Starkregen

Mit den im Plangebiet getroffenen Festsetzungen zu

- Höhenlage der Baugrundstücke bzw. deren Terrassierung,
- Retention auf Gebäude- und Tiefgaragendächern,
- zentralen, naturnahen Retentionsmulden mit Freibord,
- Tiefgaragenrampen, die mindestens 20 cm über das Niveau der Straßenentwässerungsrinne zu führen sind und
- Gebäudeaußenwände sowie deren Öffnungen (Türen, Fenster, etc.), die mindestens 20 cm über das Geländeniveau hinaus konstruktiv wasserdruckdicht auszuführen sind,

kann im Plangebiet das Schadensrisiko / Gefahrenpotenzial geringgehalten werden und der Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet heraus so stark reduziert bzw. gedrosselt werden, dass eine Verschärfung der heutigen Situation für die Unterlieger des Plangebiets vermieden wird.

8. Inhalte des städtebaulichen Vertrags

Im Plangebiet ist bislang kein Baurecht nach § 34 BauGB gegeben. Aufgrund der vom Gemeinderat beschlossenen baulandpolitischen Grundsätze ist unter Berücksichtigung der Grundsätze von Kausalität und Angemessenheit (2/3 der Bodenwertsteigerung) vor der Durchführung der Offenlage des Bebauungsplanes mit den Planungsbegünstigten ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der insbesondere folgende Regelungen enthält:

- Übernahme der Planungs- und Gutachtenkosten sowie der Kosten für die nicht-hoheitliche Tätigkeit der Verwaltung,
- Übernahme der Kosten für die Mehrfachbeauftragung und die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs,
- Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen und Grünflächen nach den städtischen Maßgaben,

- Übernahme der Kosten für die Erschließungsanlagen des Baugebiets - Straßen, Wege, öffentlicher Kinderspielplatz, Beleuchtung, Parkflächen, Bäume mit Baumquartieren, Straßenentwässerungseinrichtungen, öffentliche Grünanlagen, Ausbau des Höhenweges einschließlich dazugehöriger Entwässerungseinrichtungen - einschließlich der Planungs- und Bauleitungskosten,
- Unentgeltliche Flächenübertragung der öffentlichen Erschließungsanlagen inkl. aller Bestandteile und der für die dauerhaft zu erhaltenden Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen sowie für den Biotoperhalt vorgesehenen Grundstücke innerhalb des Plangebiets (Grün 1, 2, 3 und 4) sowie die unentgeltliche und lastenfreie Übertragung der für die KITA vorgesehenen Fläche an die Stadt im Rahmen des Umlegungsverfahrens,
- Übernahme sämtlicher Kosten für die Umsetzung der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Herstellung, Pflege über insgesamt 30 Jahre, Wertersatz für Grundstücke) sowie Übernahme der stadtinternen Personalkosten für die verwaltungsmäßige Abwicklung,
- Übernahme der Kosten für das Monitoring der arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen,
- Verpflichtung zur Errichtung der Wohngebäude im Freiburger Effizienzhaus-Standard 55,
- Verpflichtung zur Umsetzung des vorliegenden Energiekonzepts, einer dezentralen Wärmeversorgung der Gebäude mittels Anlagen zur Nutzung der Umweltwärme (Wärmepumpen) oder vergleichbar, unter Einsatz erneuerbarer Energien,
- Beschränkung auf den Standardnachweis gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) und den erweiterten Nachweis gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 PVPf-VO für die Ermittlung des Mindestumfangs der Modulfläche,
- Erschließungs- und Entwicklungskostenfreie unentgeltliche Abtretung von 10 % der neu geschaffenen Nettobaulandfläche, somit ca. 3.000 m², an die Stadt zur Umsetzung von Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau,
- Verpflichtung zur Übernahme des durch das Gebiet entstehenden Bedarfs von 45 Plätzen für Kinder von drei Jahren bis zum Schuleintritt sowie 23 Plätzen für Kinder bis drei Jahren in Form einer Ablöse in Höhe von ca. 5,7 Mio. €,
- Regelungen zum Kostenverteilungsmaßstab und zur Gewichtung der unterschiedlichen Einwurfsflächen,
- Grundbuchrechtliche Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger,
- Regelungen zur Kostenübernahme des Geschäftsbesorgers und Erschließungsträgers badenovaKONZEPT GmbH durch die privaten Planungsbegünstigten,
- Regelung zur Durchführung einer freiwilligen privatrechtlichen Umlegung sowie die daraus entstehende Kostentragungspflicht,
- Verpflichtung zur Barrierefreiheit bei allen Gebäuden mit mehr als drei Geschossen.

9. Ausblick

Im Anschluss an den Offenlagebeschluss wird die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im April 2024 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans kann, in Abhängigkeit von den Ergebnissen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, voraussichtlich Ende 2024 oder Anfang 2025 erfolgen.

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

- Bürgermeisteramt -