

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kapellenweg / Kreuzkopfstraße“****Plan-Nr. 4-91****Stadtteil Wiehre**

(Stand: 25.04.2025)



Der Lorettberg ist als Teil der Vorbergzone des Schwarzwalds aufgrund des Reliefs eine markante Landmarke in Freiburg und in der Umgebung. Beim Blick von außen offenbart sich eine hohe Bedeutung des Gebiets für das Stadt- und Landschaftsbild. Die Eigenart des Gebiets wird insgesamt durch den großen Anteil an Bäumen geprägt, die eine enge Verzahnung der Siedlungsstrukturen mit der angrenzenden (Wald-)Landschaft herstellen. Das Gebiet weist wertvolle Erholungs- und Erlebnisfunktionen auf. Fußläufige und für Radfahrende nutzbare Wege sind die entscheidenden Faktoren für die Naherholungsnutzung. Die Attraktivität begründet sich dabei im nur locker bebauten grünen Stadtrandbereich. Städtebaulich wird der Bereich durch villenartige, im Maßstab großzügige Einzelgebäude geprägt. Durch den Generationenwechsel, der in den vergangenen Jahren eingesetzt hat, wurden die Einzelhäuser sukzessive durch verdichteten Geschosswohnungsbau ersetzt. Dabei errichteten Projektentwickler – insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebiets – Wohngebäude mit sehr großen Grundflächen, die mitunter annähernd doppelt so groß sind wie diejenigen, die im Plangebiet bis dahin üblich waren.

Dadurch hat sich die vorhandene städtebauliche Typologie und damit die Gebietsstruktur in Teilen bereits verformt. Zudem wird mit jedem neuen Gebäude, das sich darauf beziehende nächste Bauvorhaben noch etwas größer. Diese neu entstehenden Bauwerke mit ihren sehr viel größeren Grundflächen und den noch umfangreicheren Unterbauungen für Tiefgaragen erfordern einen äußerst umfangreichen Bodenaushub. Dies führt dazu, dass sich in den Bereichen mit bewegter Topographie entlang der Kreuzkopfstraße sowie dem nördlichen Teil des Kapellenwegs nicht nur das Ortsbild, sondern auch das Landschaftsbild negativ verändert.

Bauplanungsrechtlich beurteilt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben bislang nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Plangebiet wird überlagert durch die Baufluchtenpläne „Wiehre“ und „Günterstal“, die lediglich Festsetzungen über straßenseitige Baulinien enthalten. Der Bau- und Umlegungsausschuss der Stadt Freiburg i. Br. hat daher bereits am 08.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kreuzkopfstraße“, Plan-Nr. 4-85, und am 27.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenweg / Südliche Mercystraße“, Plan-Nr. 4-91, beschlossen (Drucksachen BA-13/021 und BA-18/015). Da diese beiden Plangebiete unmittelbar aneinandergrenzen und sich sowohl in der Gebietsstruktur als auch im Stadt- und Landschaftsbild ähneln, wurden sie am 23.09.2020 in das Bebauungsplanverfahren „Kapellenweg / Kreuzkopfstraße“, Plan-Nr. 4-91, zusammengeführt (Drucksache BaUStA-20/009).

Zum Schutz der bedeutenden Ortslage am Lorettoberg hat der Gemeinderat am 06.12.2022 auf der Grundlage des § 74 Abs. 6 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) einen Entwurf örtlicher Bauvorschriften beschlossen (Drucksache G-22/245). Da es sich um überwiegend bebauten Gebiet handelt, sollten mit diesem Instrument die oben beschriebenen Auswüchse gesteuert werden. Daher wurden insbesondere Regelungen für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung ausgearbeitet.

Die Bauverwaltung hat bereits während der Bearbeitung der örtlichen Bauvorschriften und der Offenlage Beratungsgespräche mit Antragstellenden im Plangebiet geführt und dabei die Zielsetzung der örtlichen Bauvorschriften erörtert. Aufgrund der dortigen Marktpreise – so die Rückmeldung einiger Bauherren in den Beratungsgesprächen – gab es mehrheitlich kein Einlenken im Sinne der örtlichen Bauvorschriften. Die noch in Aufstellung befindlichen örtlichen Bauvorschriften „Kapellenweg / Kreuzkopfstraße“ entfalten zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Steuerungsmöglichkeit für aktuelle Bauantragsverfahren vor dem tatsächlichen Inkrafttreten der Satzung, selbst wenn die Gebäudeplanung den Zielstellungen der Satzung nicht entspricht. Infolge substantieller Einwendungen gegen die örtlichen Bauvorschriften, die einer vertieften Auseinandersetzung bedürfen, ist der erforderliche zeitnahe Satzungserlass nicht ohne erhebliche rechtliche Risiken zu realisieren. Daher ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich, um die Planungsziele zu sichern.

Mit der Drucksache G-23/132 wurde am 16.05.2023 der Aufstellungsbeschluss mit einem aktualisierten Geltungsbereich auf der Grundlage des mittlerweile aktualisierten Katasters erneut gefasst. Die bereits im Entwurf der örtlichen Bauvorschriften erarbeiteten Inhalte zur Gestaltung des Plangebietes werden im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan überprüft und - soweit möglich - bauplanungsrechtlich festgesetzt. Diejenigen Gestaltungsvorschriften, die nicht im

Bebauungsplan festgesetzt werden können, sollen als den Plan flankierende örtliche Bauvorschriften beschlossen werden.

Zur Sicherung der planerischen Überlegungen wurde am 16.05.2023 eine Veränderungssperre beschlossen, die nach zwei Jahren außer Kraft tritt (vgl. Drucksache G-23/132). Da dies nun – im Jahr 2025 – der Fall wäre, ist eine Verlängerung der Veränderungssperre notwendig.

Wesentliche Gründe hierfür sind:

- Erhalt der städtebaulichen geordneten Wohnbebauung, in Form von villenartigen Punkthäusern,
- Sicherung der vorhandenen Freiraumstruktur mit seinen verbindenden Funktionen,
- maßvolle Verdichtung,
- Erhalt der stadt- und landschaftsbildprägenden Qualitäten (Topographie, Frei-raum und Baumbestand),
- nachhaltiger Umgang mit Grund und Boden,
- Erhalt der Vorgärten, Regelungen zu Einbauten und Einfahrten, die den öffentlichen Straßenraum sowie die Vorgartenzone prägen,
- Festlegung einer langfristig tragfähigen städtebaulichen Konzeption für die künftige Entwicklung.

Für das Bebauungsplanverfahren ist derzeit folgender Zeitplan vorgesehen:

- Offenlagebeschluss: 2. Quartal 2025
- Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: 3. Quartal 2025
- Satzungsbeschluss: 1. Quartal 2026.