

STADT FREIBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- PLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIF- TEN

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

Plan-Nr. 6-125c

Stadtteil St. Georgen

BEGRÜNDUNG

Stand: 05.09.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Ziel der Planung	4
3	Städtebauliche Einordnung	4
3.1	Lage im Stadtgebiet.....	4
3.2	Beschreibung des Plangebietes.....	5
3.3	Übergeordnete Planungen	5
3.3.1	Regionalplan.....	5
3.3.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.3.3	Stadtteileitlinien.....	6
3.3.4	Klimaanpassungskonzept (Klak) Hitze	6
3.4	Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne	7
4	Verfahren	7
4.1	Chronologie	7
4.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	7
4.3	Alternative Planungsüberlegungen / Veränderungen nach der frühzeitigen Beteiligung	8
5	Planungskonzeption und wesentliche Festsetzungen	8
5.1	Baulicher Bestand und Nutzung.....	8
5.2	Erschließung und Verkehr	9
5.3	Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption	11
5.4	Ver- und Entsorgung / Entwässerung	11
5.5	Energiekonzept und Gebäudestandard.....	12
6	Umweltbelange (Umweltbeitrag)	13
6.1	Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)	13
6.2	Vegetation	13
6.3	Schall.....	14
6.3.1	Verkehrslärm	14
6.3.2	Gewerbelärm	15
6.3.3	Fazit und Schallschutz.....	17
6.4	Boden, Fläche, Wasser, Grundwasser.....	17
6.5	Starkregen	18
6.6	Artenschutz.....	19
6.7	Luft / Klima / Adaption an den Klimawandel	20
6.8	Orts- und Landschaftsbild	21
7	Begründung der Festsetzungen	22
7.1	Art der baulichen Nutzung	22
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	23
7.2.1	Höhe der baulichen Anlagen.....	23
7.2.2	Grundflächenzahl	24
7.3	Geschoßflächenzahl	25
7.4	Bauweise	25
7.5	Überbaubare Grundstücksfläche	25
7.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	25
7.7	Umgang mit Niederschlagswasser.....	26
7.7.1	Wasserversorgung der Vegetation.....	26
7.7.2	Regenwasserspeicherung	27
7.7.3	Rinnen-Muldensystem	27
7.7.4	Dachbegrünung	27
7.8	Maßnahmen für die Erzeugung erneuerbarer Energien	28
7.9	Lärmschutz	28
7.10	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29

8	Artenschutz	29
8.1	Abriss von Gebäuden	29
8.2	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	30
8.3	Vogelschlag	30
9	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	31
9.1	Dachgestaltung.....	31
9.2	Fassadengestaltung	31
9.3	Werbeanlagen	31
9.4	Einfriedungen	31
9.5	Abstellplätze für Fahrräder.....	31
10	Durchführungsvertrag	31
11	Weiterer Vertrag mit dem Vorhabenträger	32
12	Verzeichnis der Gutachten	32

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 EG und Entwicklung einer Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen, auf die Stadt gekommen. Da der aktuelle Bebauungsplan ein Kerngebiet festsetzt, sind die beabsichtigten Wohnungen nach derzeitigem Planungsrecht nicht zulässig. Vor diesem Hintergrund ist ein Bebauungsplan 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
- Gewerbe und wohnortnahe Arbeitsplätze

Das ursprüngliche Ziel der Planung mit einem Erhalt 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 hier 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 Zufahrtmöglichkeit 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.

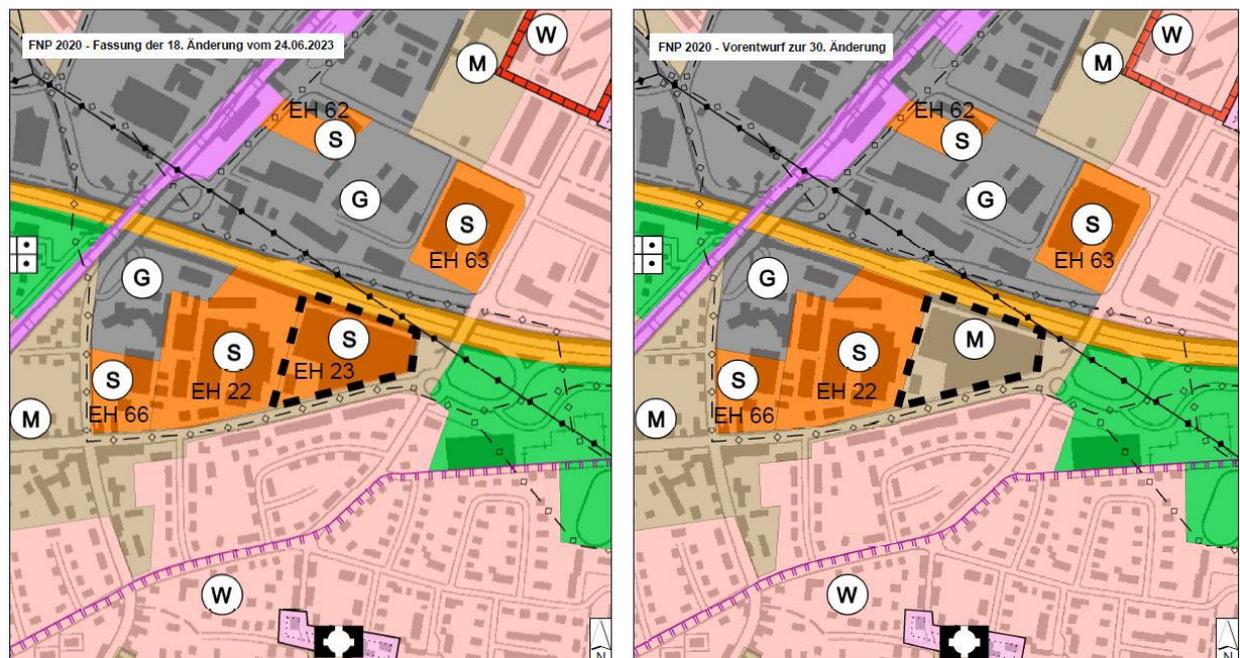
3.3.2 Flächennutzungsplan

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 FNP 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 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.

30. Änderung des FNP 2020 "ehem. OBI-Standort Basler Landstraße" (Vorentwurf)



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Verkehr
Wohnbauflächen	Überörtl. und örtl. Hauptverkehrsflächen
Gemischte Bauflächen	Bahnanlagen
Gewerbliche Bauflächen	Straßenbahnen
Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung	Grünflächen
	Grünflächen

0 50 100 200 Meter

Stadtplanungsamt
Abteilung Stadtentwicklung
17.10.2023

Kartengrundlage:
DTK25; © Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
(www.lv-bw.de), Az.: 2851.2-D/260

Ausschnitt Vorentwurf 30. Änderung FNP, ohne Maßstab

3.3.3 Stadtteileitlinien

Die Ziele und Grundsätze der Stadtteileitlinien 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 (Klak) Hitze

Im Rahmen des Projekts „Klimaanpassungskonzept“ 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 bislang bauplanungsrechtlich zulässige gewerbliche Nutzung nachts keine Bevölkerung betroffen ist. Dies wird sich mit der vorgesehenen Wohnnutzung ändern. Im Maßnahmenplan des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Freiburg wird für den Bereich daher ie 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)

4 Verfahren

4.1 Chronologie

Aufstellungsbeschluss	(BaUStA 20/012)	23.09.2020
Frühzeitige Beteiligung		12.10.2020 bis 13.11.2020
Offenlagebeschluss	(G23/209)	Vorgesehen am 12.12.2023
Offenlage		<i>Vorauss. Jan/ Feb. 2024</i>
Satzungsbeschluss	(G-../...)	<i>Vorauss. in 2024</i>
Bekanntmachung		<i>Vorauss. in 2024</i>

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Das notwendige Änderungsverfahren wird als Bebauungsplan nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor, da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der der Innenentwicklung dient. 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 mit 20.000 m² wird eingehalten.
- Die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") liegt nicht vor.
- Der Bebauungsplan unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, sondern beschränkt sich auf den Umweltbeitrag.

- Eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz liegt nicht vor.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (z.B. FFH-Richtlinie, Flächen nach BNatSchG) 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 ist nicht erforderlich.
- Die Umweltbelange werden im Rahmen der vorliegenden Begründung ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Die verwaltungsinterne Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) wurde vor der Offenlage durchgeführt. Die Umweltbelange wurden, wo erforderlich, gutachterlich bewertet und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

4.3 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 zusätzliche Wohnungsangebot stellt bereits 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 Konzeptes, 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 die große Gebäudetiefe, eine schwierige Belichtungssituation und eine mangelnde Nachfrage nach entsprechenden Gewerbeflächen entgegen.

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

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 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 Zentrenkonzeptes der Stadt Freiburg, den Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes 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 Senioren 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, sind Wohnungen ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

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-öffnbaren Fensterelementen zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze und Fahrradstellplätze können im unmittelbar angrenzenden Garagengeschoss mit direktem Zugang zum geplanten Objekt nachgewiesen werden.

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 OBI-Stellplätze) 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 und 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 notwendigen 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 5. Geschosses ist ebenfalls eine intensive Begrünung und ein Kinderspielplatz vorgesehen, während auf den Dachflächen des obersten Geschosses 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 hier 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 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 im Falle eines über den Bemessungsregen hinausgehenden Starkregenereignisses das anfallende Regenwasser auf sämtlichen Teilbereichen des privaten Grundstückes schadlos zurückgehalten werden kann.

5.5 Energiekonzept und Gebäudestandard

Zur Minderung des Energieverbrauchs und der CO₂- und Schadstoffemissionen soll das Gebäude im KfW 55 Standard 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 PV-Anlagen bietet ein einfach nutzbares Potential zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und e BauGB). Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB), erfüllt die Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr.7f BauGB).

Zur zukunftssicheren Gewährleistung der Energieversorgung und für den Ausbau einer klimaneutralen E-Mobilität ist der selbst erzeugte Solarstrom im Plangebiet besonders bedeutend, 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 Energiepreissrisiken werden hierdurch reduziert. Die Verfügbarkeit von regenerativem Strom vor Ort wird die Attraktivität des familienge rechten 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.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird somit unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt

¹ Entwässerungskonzept, Planungsbüro Hofmann und Röttgen, Limburgerhof, 29.08.2023

Zusätzlich soll das Vorhaben nach den Kriterien des "Greenbuilding"- Bewertungssystems der DGNB errichtet und zertifiziert werden (vgl. Nr. 6.6 Luft Klima).

6 Umweltbelange (Umweltbeitrag)

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zentraler Bestandteil bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Im vorliegenden Verfahren nach § 13a BauGB (vgl. Nr. 4.2) ist ein Umweltbericht nach den Formvorschriften der Anlage 1 BauGB aufgrund des Ergebnisses der UVP-Vorprüfung (vgl. Nr. 6.2) nicht erforderlich. Ebenso ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht anzuwenden.

Im Kapitel Umweltbelange sind unabhängig von der formalen Pflicht zur Umweltprüfung die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 7 BauGB systematisch aufbereitet, um sie in der Abwägung berücksichtigen zu können. Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz sind unabhängig von der gewählten Verfahrensart zu berücksichtigen. 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 (UEP)

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 "KfW Effizienzhauses 55" berücksichtigt.

6.2 Vegetation

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind vollständig überbaut oder versiegelt und damit frei von Vegetation. Die ursprüngliche extensive Dachbegrünung 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 und unter Bäumen 90 cm 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 Schallimmissionen 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 Voruntersuchung der Verkehrslärmeinwirkungen ist eine Auswertung von Zählergebnissen 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 Obi-Verkaufsstätte 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 von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts betroffen. Dort wird außerdem in allen Stockwerken ein Pegel von über 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erreicht. Die Immissionen an den südlichen Fassaden im Bereich der Basler Landstraße liegen ebenfalls über den für ein Urbanes Gebiet zumutbaren Werten. Auch die westlichen Fassaden sind zu großen Teilen von Überschreitungen 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.

Keine Überschreitungen ergeben sich an der von der Straße abgerückten Südfassade und den Fassaden in Richtung des Innenhofes. Die strengeren Orientierungswerte der DIN 18005 werden an diesen Fassadenabschnitten 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

² Untersuchungen Schall und Luftschadstoffe, Fichtner GmbH, Freiburg, September 2023

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 ein Abwägungsspielraum gegenüber städtebaulichen Belangen. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollten jedoch für Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. 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 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 Anwohner nicht verwendet.

Nach der TA-Lärm ist sicherzustellen, dass die von einer gewerblichen Anlage ausgehende Geräusche an umgebenden Gebäuden bestimmte Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Bei der Beurteilung werden sowohl die durch die Planung neu entstehenden Geräusche (Zusatzbelastungen) 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 Baustoffhandel wird ausschließlich am Tag betrieben.

Nach derzeitigem Stand soll das Fitnessstudio bis 23:00 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 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, 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 Gemengelage 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 Schalleistung 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 einschränkt, 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 StVO zu erfolgen hat.

Neben den zuvorstehenden 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 die Nutzer von diesen Stellplätzen anzuhalten, so frühzeitig von ihnen abzufahren, dass gewährleistet ist, dass die Stellplatznutzer die Tiefgarage noch vor 22:00 Uhr verlassen, wird eine technische Vorkehrung geschaffen, damit eine Abfahrt von den Stellplätzen nach 21:55 Uhr nicht mehr möglich ist. 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 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 Nachanlieferung 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. Diese Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs umfassen:

- Ausschluss schutzbedürftiger Räume
- Schalldämmung der Außenbauteile
- Belüftung von Schlafräumen
- Außenwohnbereiche
- Schallschutzwand an Nordfassade zu Guildfordallee

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.

Bzgl. des Gewerbelärms aus dem Plangebiet ist sicherzustellen, 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.

Im Plangebiet ist von einer Verträglichkeit mit dem einwirkenden Gewerbelärm auszugehen.

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 des Vorhaben- und Erschließungsplans 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.

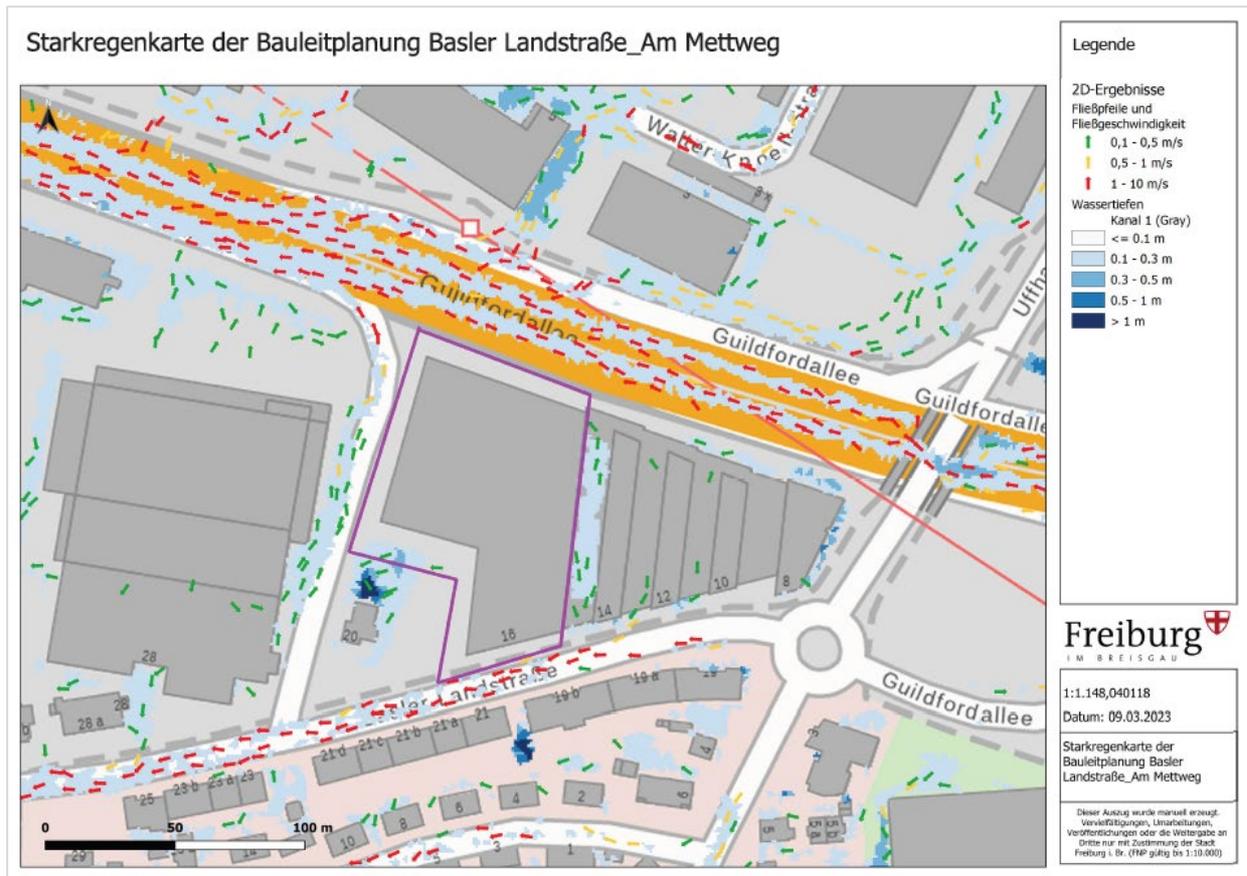
Wasserschutz-, Überschwemmungs- oder Quellenschutzgebiete sind im Bereich des Vorhabens nicht ausgewiesen. Durch die vorhandene Versiegelung und Überbauung ist die Grundwasserneubildung im Bereich des Bebauungsplans lokal bereits stark unterbunden.

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 (vgl. 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 (OAK, 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 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 Fledermäuse 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.

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

³ Spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung, faktorgrün, Freiburg, 15.09.2021

6.7 Luft / Klima / Adaption an den 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 Adaptionenmaßnahmenplanes 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.

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 klimaökolog. 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 Vorhaben- und Erschließungsplans sind insbesondere:

- Entsiegelung bisher bebauter oder versiegelter Flächen,
- maximale Überbaubarkeit (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 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 Luftschadstoffe⁴ 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 Ergebnis hat der Bebauungsplan insbesondere die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Fläche und eine vertikale Nachverdichtung zum Gegenstand. Klimatisch wirksame Maßnahmen werden entsprechend festgesetzt. Insgesamt sind daher keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

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.

⁴ Untersuchungen Schall und Luftschadstoffe, Fichtner GmbH, Freiburg, September 2023

7 Begründung der Festsetzungen

Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine Baugebietsart (Urbanes Gebiet) fest. Durch diese Regelung soll über die konkrete Hochbauplanung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinaus eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben. Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bezieht sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf ein breiteres Spektrum an möglichen Vorhaben. Gleichzeitig bleibt die städtebauliche Ordnungsvorstellung ausgehend von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erhalten. Mögliche Änderungen sind auch weiterhin nur in Übereinstimmung mit der Gemeinde möglich.

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

7.1 Art der baulichen Nutzung

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 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 Gebietes 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. Die Summe der Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten darf max. 700 m² Geschossfläche nicht überschreiten. Mit der Begrenzung sollen schädliche Auswirkungen auf die vorhandene infrastrukturelle Ausstattung und auf zentrale Versorgungsbereiche sowie Störungen durch Verkehr und Immissionen vermieden werden.

Großflächige (Einzel-) Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind im Urbanen Gebiet nicht zulässig.

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 überwiegender Sex- und Erotiksartikellieferung, 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.

Aufgrund der schalltechnischen Konfliktlage im Erdgeschoss (Guildfordallee im Norden und gewerbliche Nutzung im Westen) sowie der städtebaulich gewünschten Nutzungsmischung soll das Erdgeschoss für Gewerbe- und Nahversorgungsnutzungen freigehalten und Wohnungen ausschließlich in den Obergeschossen zulässig sein.

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) festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen bilden den im bisherigen Verfahren diskutierten Hochbautentwurf 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 ca. GFZ 2,7 unterschritten. Die Zahl der Geschosse (Sockelgeschoß, 4 Obergeschosse und ein weit zurückspringendes Staffelgeschoss) ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Für das Maß der baulichen Nutzung ist insgesamt festzuhalten, dass gegenüber dem bislang geltenden Bebauungsplan die geplante GRZ und GFZ unterhalb der bisher zulässigen Nutzungsziffern liegen.

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 ü. NHN 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 29,50m hingegen deutlich höher. Die Höhen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Basler Landstraße betragen überwiegend 4-5 Geschosse.

Die Gebäudehöhen werden entsprechend dem Architekturentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans 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. Ergänzend werden die differenzierten Höhen und Gebäuderücksprünge im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Die Gebäudehöhen und die Form des Baukörpers sind 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 Wohnnutzung 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.

Gestalterisches Ziel ist es, mit der Höhenbegrenzung und dem Rücksprung von der Außenwand die Sichtbarkeit und Wahrnehmung dieser Anlagen (außer Solaranlagen) vom öffentlichen Raum zu vermeiden bzw. stark einzuschränken.

7.2.2 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,85 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ ist damit deutlich niedriger als im derzeit geltenden Bebauungsplan (Kerngebiet, GRZ max. 1,0) und im derzeitigen Zustand mit einer annähernd vollflächigen Bebauung und Versiegelung.

Möglich wird die Reduktion der Überbauung und die Entsiegelung von ca. 1.200 m² Fläche aufgrund des Abbruchs und der Neubaumaßnahme. Die geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes der Baunutzungsverordnung (GRZ 0,8) wird durch die Anrechnungspflicht der Nebenanlagen im Sinne § 19 Abs. 4 Nr.2 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO (insbesondere Wege und Platzfläche zur Basler Landstraße) verursacht.

Die Überschreitung der Kappungsgrenze durch Nebenanlagen wird insbesondere aufgrund der baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen (Platz- und Gehwegflächen) erforderlich. Diese Flächen erweitern den öffentlichen Gehweg an der Basler Landstraße für Bewohner, Besucher und Kunden im Sinne eines autofreien Entrées mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

Das Maß der Überbauung entspricht dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung, der gewünschten urbanen Dichte und der Schaffung von Wohnraum. Darüber hinaus sind die Festsetzungen ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gewährleisten eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks. 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. 1 kompensiert.

7.3 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.

Für die festgesetzte Grund- und Geschoßflächenzahl ist insgesamt festzuhalten, dass gegenüber dem bislang geltenden Bebauungsplan Nr. 6-125 die geplante GRZ und GFZ deutlich unterhalb der bisher zulässigen Nutzungsziffern liegen.

7.4 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.

7.5 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 im Vorhaben- und Erschließungsplan erreicht.

7.6 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 Bau- und Gartenmarkt zugeordnet und sind nun entsprechend frei. Insgesamt stehen hier ca. 270 Stellplätze mit direktem 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 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 gestalterischen Gründen und zur Vermeidung einer weiteren Versiegelung sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7.7 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.

Aufgrund von Verunreinigungen muss der vorhandene Boden für die Herstellung der als Mulde ausgebildeten Grünfläche im Eingangsbereich voraussichtlich ausgetauscht werden. Aus diesem Grund sind auch die Flächenbefestigungen im Erdgeschoss wasserundurchlässig herzustellen.

Über die flächige Zurückhaltung, Verdunstung und Versickerung hinaus wird das Niederschlagswasser in einem Wasserspeicher zurückgehalten, um eine Bewässerung der Vegetationsflächen in Trockenperioden zu gewährleisten (vgl. auch Nr. Nr.7.7.1).

Durch die Vornutzung des Grundstücks ist das Plangebiets bereits im Trennsystem erschlossen. Eine Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal ist 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. 74l/s (vgl. auch Nr. 7.7.1).

7.7.1 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 "Hitzehotspot" 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 Dachbegrünung der eingeschossigen Bebauung 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, insbesondere für die vulnerable Gruppe der Senioren, eine wichtige, wohnungsnah 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. Zum Schutz des Trinkwassers ist hierfür die Speicherung von Niederschlagswasser vorgesehen.

7.7.2 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 ist kein Auffüllen der Zisterne möglich. Sie muss also größer dimensioniert sein, damit sich das Wasser in den regenreichen Monaten ansammeln kann und dann auch mehr Wasser zur Verfügung steht, als rechnerisch ermittelt.

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.

7.7.3 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.

7.7.4 Dachbegrünung

Um eine leistungsfähige und dauerhafte intensive Begrünung mit den vorgenannten Funktionen auf der Innhofffläche 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.

7.8 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.

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 Laubengängerschließung, Grundrissanordnung, Anordnung der o.g. Schallschutzwand, und dem Ausschluss öffentlicher Fenster von schutzbedürftigen Räumen die Schallschutzanforderungen 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 eine gute nächtliche Kühlung im Innenhof für den Schlafkomfort erforderlich. Tagsüber sorgen die Bäume für die Verschattung der Geschäftsbereiche im EG und Süd-/Westfassaden der Wohnbereiche zum Innenhof und gleichzeitig für eine gute Aufenthaltsqualität durch Verschattung der Wege. Damit mindert das Grünvolumen das Risiko der Überhitzung des Klima-Hot-Spots und hier insbesondere das Risiko für die hitzesensible Bevölkerung der Senioren 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 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 i.V.m. § 44 Abs. 5 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 Vogelanzug 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 Quadratmetern sind deshalb mithilfe geeigneter Maßnahmen vogelfreundlich zu gestalten oder entsprechend zu unterteilen (z.B. durch Rahmen- oder Sprosseneinteilungen).

Daher sind die Glasscheiben in den mit hohem Kollisionsrisiko für Vögel 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 und Einbindung des Plangebietes in den städtebaulichen Kontext.

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

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

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

(Prof. Dr. Haag)
Bürgermeister