

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	22.11.2023

Betreff:

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

- a) **Beschluss des Planentwurfs für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlagebeschluss)**
 - b) **Zustimmung zu den Inhalten des Durchführungsvertrages**
-

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BaUStA	29.11.2023	X		X	
2. GR	12.12.2023	X			X

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

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

Auswirkungen auf den Klima- und Artenschutz: ja, siehe Anlage 7

Beschlussantrag:

1. **Der Gemeinderat beschließt den Entwurf der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften 3. Änderung „Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg“, Plan-Nr. 6-125c, gemäß Anlage 2, der Planzeichnung gemäß Anlage 3, des Vorhabenplans mit Freiflächengestaltungsplan gemäß Anlagen 4 und 5 und der textlichen Festsetzungen gemäß Anlage 6 sowie der Begründung gemäß Anlage 7 der Drucksache G-23/209 als Grundlagen für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.**
 2. **Der Gemeinderat stimmt den unter Nr. 10 der Drucksache G-23/209 beschriebenen Inhalten des Durchführungsvertrags zu.**
-

Anlagen:

1. Lage des Plangebiets
2. Satzung (Entwurf)
3. Planzeichnung (Entwurf)
4. Vorhabenplan (Entwurf)
5. Freiflächengestaltungsplan (Entwurf)
6. Textliche Festsetzungen (Entwurf)
7. Begründung (Entwurf)
8. Übersicht über den Umgang mit den während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet wird im Norden durch die tiefer liegende Guildfordallee (B3), im Osten durch die Wohnbebauung Basler Landstraße 10 - 14, im Süden durch die Basler Landstraße und im Westen durch eine Gewerbefläche (Baustoffhandel) begrenzt. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ausschließlich das Privatgrundstück Basler Landstraße Nr. 16, Flst.Nr. 25930/3, mit einer Größe von 7.180 m².

2. Ausgangslage und bisheriges Verfahren

Am 23.09.2020 fasste der Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „3. Änderung Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg“, Plan-Nr. 6-125c (Drucksache BaUStA-20/012). Die Plankonzeption für die Revitalisierung des Standortes des ehemaligen OBI-Fachmarktes an der Basler Landstraße 16 sah vor das Erdgeschoss für eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zu erhalten. Lediglich die Obergeschosse sollten für eine Wohnnutzung abgetragen werden.

Das Gebäude des ehemaligen Bau- und Gartenfachmarktes im Plangebiet steht seit mehreren Jahren leer. Die bauliche Anlage, die Gebäude- und Verkaufsflächenengröße sowie der Standort entsprechen seit geraumer Zeit nicht mehr den heutigen Ansprüchen für eine großflächige Fachmarktnutzung. Die Außenanlagen und Fassaden weisen auf Grund des Leerstands Defizite auf, die negativ in die Nachbarschaft ausstrahlen.

Es ist vorgesehen, das Bestandsgebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Dieser sieht eine gewerblich genutzte Erdgeschosszone vor sowie darauf aufbauend fünf Wohngeschosse mit Wohnungen in unterschiedlichen Größen für Generationen. Diese sind geeignet für Senior_innen, Studierende, Paare und Familien.

In dem Bebauungsplan „Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg“, Plan-Nr. 6-125, ist für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK1) ausgewiesen, in dem die geplante Wohnnutzung nicht zulässig ist. Für die Umsetzung des Vorhabens ist daher ein Bebauungsplanverfahren notwendig. Aufgrund der grundstücks- und projektbezogenen Planung soll das Vorhaben als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

3. Ergebnis aus dem Gestaltungsbeirat

Der Gestaltungsbeirat hat das Vorhaben in seinen Sitzungen am 04.02.2021, am 22.07.2021 und am 05.10.2023 öffentlich beraten. Die Anregungen des Gremiums betrafen folgende Themen:

- Adressbildung für das studentische und das seniorengerechte Wohnen,
- Lage der Nutzungen im Erdgeschoss,
- Freiraumqualitäten und Aufenthaltsqualität in der Erdgeschosszone und im Innenhof und dessen barrierefreie Erreichbarkeit,
- Dimensionierung der Freitreppe,
- Erschließung und Durchwegung von der Parkgarage zum Vorhaben.

Die Themen wurden in der weiteren Vorhabensplanung geprüft und angepasst.

4. Ergebnis aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die im Zeitraum vom 12.10.2020 bis zum 13.11.2020 stattfand, sind ca. 15 Stellungnahmen eingegangen. Es wurden Anregungen und Hinweise zu verschiedenen Themen gegeben, wie zum Beispiel der im Plangebiet verlaufenden Richtfunktrassen, dem Nutzungskonzept und zur Gebäudehöhe.

In der Abwägung überwiegen die Vorteile der Planung, weil nicht nur zusätzlicher Wohnraum, sondern auch ein bedarfsgerechter Stadtbaustein mit Wohnen, gewerblicher Nutzung und einer kleinen Nahversorgungseinheit am Stadteingang von St. Georgen entsteht. Im Übrigen wird auf die Anlage 7 verwiesen.

5. Städtebauliche Zielsetzung

In dem Bebauungsplan werden folgende Ziele und Kernforderungen der Stadtteilleitlinien St. Georgen aus dem Jahr 2012 (Drucksache G-12/128) berücksichtigt:

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

Das Plankonzept sieht dafür einen urbanen Stadtbaustein vor, der durch das vorliegende Verfahren planungsrechtlich gesichert werden soll.

6. Inhalte der Planung

Der ursprünglich geplante Erhalt des Erdgeschosses für eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung konnte aus statischen und wirtschaftlichen Gründen vom Vorhabenträger nicht weiterverfolgt werden.

Auf der Grundlage der überarbeiteten Planung mit einem vollständigen Abbruch des Bestandsgebäudes, sind nun ein Erdgeschoss und vier Obergeschosse sowie ein zurückspringendes Staffelgeschoss vorgesehen. Im Erdgeschoss sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die Obergeschosse und das Staffelgeschoss beinhalten einen breit gestreuten Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnformen und -größen für junge und ältere Menschen. Insgesamt sollen etwa 160 - 180 Wohneinheiten (WE) errichtet werden.

Durch das geplante Wohnungsangebot kann der Nachfrage und dem demographischen Wandel im Stadtteil Rechnung getragen werden. Die Wohnungen sind im Wesentlichen barrierefrei erreichbar.

Die Gebäudekonzeption und die Organisation der Grundrisse berücksichtigen die Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm, insbesondere an der Nord- und Westfassade. Um die Einhaltung der Werte zu garantieren, ist hier eine Erschließung der Wohnungen über Laubengänge und eine Orientierung der Wohnräume zum begrünten Innenhof mit Dachgärten, Terrassen und Balkonen geplant.

Die erforderlichen Stellplätze für PKW werden in der direkt angrenzenden Parkgarage nachgewiesen. Hier stehen ca. 270 KfZ-Stellplätze zur Verfügung. Von der Parkgarage gibt es eine direkte fußläufige Verbindung (Passage) im Erdgeschoss zum Vorhaben. Die Fahrradabstellplätze befinden sich zum einen im Erdgeschoss mit Zugang zur Parkgarage und zum anderen im Untergeschoss des Vorhabens. Die bisherige Zu- und Abfahrt von der Basler Landstraße wird beibehalten.

Im Unterschied zur Bestandssituation entstehen durch die Öffnung des neuen Baukörpers zur Basler Landstraße, ein großzügiger öffentlicher Bereich im Eingangsbereich des Vorhabens. Dies wirkt stadträumlich sehr einladend und trägt mit seiner Ausgestaltung insgesamt zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei.

Die zentralen Inhalte der Planung sind:

Art und Maß der Nutzung

- Festsetzung des urbanen Gebietes (MU). Mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes sollen eine quartiersgerechte Nutzung mit einem vielfältigen Wohnungsangebot in den Obergeschossen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie einem Nahversorgungsangebot im Erdgeschoss ermöglicht werden.
- Ausschluss von großflächigem zentren- und nicht zentrenrelevantem Einzelhandel, Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen, Fremdwerbbeanlagen, Vergnügungsstätten und Ferienwohnungen.
- Festsetzung von differenzierter Gebäudehöhe durch Rücksprünge der Fassade an der Basler Landstraße und dem Staffelgeschoss im 5. OG. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 21 m festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl ist mit 0,85 und die Geschossflächenzahl mit 2,7 festgesetzt und damit geringer als beim Bestandsgebäude.

Grünflächen

- Auf dem Dachgeschoss des Erdgeschosses wird ein begrünter Innenhof mit einer intensiven Dachbegrünung festgesetzt. Dieser dient der Freiraumversorgung für die Bewohner_innen sowie der kleinklimatischen Verbesserung der Wohnqualität. Die Vegetation verschattet die Wohnbereiche und Wege am Tag und kühlt das Plangebiet in der Nacht.
- Auf dem Dachgeschoss des 4. OG ist auf den nicht den Wohnungen zugeordneten Flächen eine intensive Begrünung und ein Spielplatz vorgesehen.
- Auf dem Dach des 5. Obergeschosses ist eine extensive Begrünung in Kombination mit Solaranlagen festgesetzt.

Ver- und Entsorgung / Entwässerung

- Das Vorhaben wird an die bestehenden Fernwärmenetze angebunden.
- Die Dachflächen werden intensiv (1. OG und 4.OG) und extensiv (5. OG) begrünt.
- Das Niederschlagswasser des Daches wird zurückgehalten und in einem Regenwasserspeicher (z.B. Zisterne) gesammelt und für die Pflanzenbewässerung genutzt. Das auf Teilflächen anfallende Niederschlagswasser wird versickert, das auf den übrigen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird stark gedrosselt abgeleitet. Der Überflutungsnachweis wird für das 100-jährige Ereignis eingehalten.

Maßnahmen der Klimaanpassung

- Anpflanzen von großkronigen Bäumen als Verschattungselement und Grünvolumen für die Nachtauskühlung.
- Regenwasserbewirtschaftung der Bäume im Innenhof.
- Intensive Begrünung der Dachflächen des Erdgeschosses und des 4.Obergeschosses.
- Extensive Begrünung über 5. Obergeschosses.
- Entwässerung der Belagsflächen im Erdgeschoss und im 1.Obergeschoss über die Vegetationsflächen, sodass das Niederschlagswasser pflanzenverfügbar gemacht wird.

7. Durchführung eines beschleunigten Verfahrens

Der aufzustellende Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung liegen vor (vgl. Nr. 4.2 der Anlage 7).

8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dar (EH 23). Diese Darstellung entspricht nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der gewünschten zukünftigen Bodennutzung für diese Gesamtfläche. Zur Änderung der bestehenden Darstellung zur gemischten Baufläche wird der FNP 2020 im Parallelverfahren 30. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 – „ehem. OBI-Standort Basler Landstraße“ geändert (Drucksache BaUStA-23/011).

9. Umweltbelange

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden eingehend untersucht und sind in der Begründung (Umweltbeitrag) in der Anlage 7 dieser Drucksache dargestellt.

Zusammenfassend ist folgendes festzuhalten:

- **Die Versickerung von Regenwasser** ist aufgrund der Vorbelastung des Bodens nur dann möglich, wenn der Untergrund im Sickerweg vollständig ausgetauscht wird. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird daher nur teilweise in einer Versickerungsmulde und breitflächig versickert, während ein anderer Teil in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Basler Landstraße eingeleitet wird. Für die Einleitung des Niederschlagswassers wird der Eigenbetrieb Stadtentwässerung im weiteren Verfahren eine Einleitbeschränkung nach § 10 Stadtentwässerungssatzung festlegen. Zur Rückhaltung, Speicherung und Bewässerung der Vegetation wurden daher Gründächer vorgesehen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb vorhandener Bebauung, ist vollständig versiegelt und frei von **Vegetation**. Die vorhandene extensive Dachbegrünung wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung auf ihre ökologische Wertigkeit untersucht. Sie weist nur ein geringes ökologisches Potenzial auf, da die Vegetation durch die Trockenheit der vergangenen Jahre ausgefallen ist. Die Planung sieht nunmehr eine intensive Dachbegrünung auf den Dachflächen des Erdgeschosses und des 4. Obergeschosses vor. Ein höherer Substrataufbau von mindestens 60 cm bzw. von 90 cm und unter Bäumen ermöglicht eine Gestaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Zudem ist eine extensive Dachbegrünung der Dachflächen des 5. Obergeschosses vorgesehen.
- Im Rahmen der Voruntersuchung wurde das Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäuse untersucht. Aufgrund ungeeigneter / fehlender Strukturen und fehlender Hinweise konnte eine Besiedelung ausgeschlossen werden.
- Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz des auf das Plangebiet einwirkenden **Verkehrslärms** sind Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Maßnahmen am Gebäude umfassen:
 - Ausschluss schutzbedürftiger Räume
 - Schalldämmung der Außenbauteile
 - Belüftung von Schlafräumen
 - Außenwohnbereiche
 - Schallschutzwand an Nordfassade zu Guildfordallee
- Der **Boden** innerhalb des Plangebiets ist vollständig versiegelt bzw. überbaut. Im südlichen Bereich des Grundstücks – an der Grenze zum Nachbargrundstück Flst.Nr. 25930/4, Basler Landstraße 18 ist mit einer Bodenbelastung zu rechnen. Mögliche Verunreinigungen sind im Rahmen der Abbruchmaßnahmen zu erkunden und fachgerecht zu entsorgen.

Insbesondere folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen wurden getroffen:

- Standortwahl einer innerörtlichen, bereits bebauten Fläche, geringe ressourcenschonende Eingriffe, Verzicht auf die Nutzung bisher unbebauter Flächen.
- Standortwahl im Sinne der Stadt der kurzen Wege, Vermeidung und Minimierung von motorisiertem Individualverkehr.
- Abschirmung von Schallemissionen durch Stellplätze in der Parkgarage und baulich integrierter Anlieferungszone für die Nahversorgung.
- Schallschutz durch Grundrissorganisation in den Wohnungen zur lärmabgewandten Seite der schutzwürdigen Räume sowie Laubengangerschließungen zum westlichen Baustoffhandel und zur Guildfordallee.
- Minimierung der negativen Auswirkungen von Bebauung und Versiegelung durch Dachbegrünung und Baumpflanzungen.
- Verbesserung der kleinklimatischen Situation durch großkronige Baumpflanzungen im Innenhof (Verschattung und Nachtauskühlung).

10. Durchführungsvertrag

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

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

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

- Übernahme der Kosten für Planung, Gutachten und nichthoheitliche Tätigkeit der Verwaltung.
- Umsetzung von Maßnahmen als geförderte Sozialmietwohnung im Umfang von 938 m² der neu geschaffenen Wohnfläche und deren dingliche Sicherung mit einer Bindungsfrist von 10 Jahren.
- Verpflichtung zum Baubeginn zur Durchführung des Vorhabens entsprechend der Vorhabenplanung innerhalb von 6 Monaten nach Baufreigabe. Das Vorhaben ist binnen 5 Jahren ab Baubeginn fertigzustellen.
- Regelungen zur Gestaltqualität.
- Verpflichtung zur Umsetzung von Regelungen zur Grünordnung / Artenschutz.

- Regelungen zur Beschränkung der gewerblichen Ein- und Ausfahrten.
- Regelung zur barrierefreien Erreichbarkeit.
- Umsetzung der zu errichtenden Wohngebäude im Freiburger Effizienzhaus-Standard 55.
- Mindestumfang der solarenergetischen Nutzung.

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

11. Weiterer Vertrag mit dem Vorhabenträger

Zwischen 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. Ausblick

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird im Anschluss an den Offenlagebeschluss durchgeführt. Der Satzungsbeschluss ist 2024 geplant.

Ansprechperson ist Frau Holland, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4155.