

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	05.04.2024

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Am Lindenwäldle“, Plan-Nr. 6-172 (Haslach) - Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- a) **Beschluss der Änderung des Plangebiets**
 - b) **Beschluss des Planentwurfs für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlagebeschluss)**
-

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BaUStA	10.04.2024		X	X	
2. GR	23.04.2024	X			X

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

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja, abgestimmt mit der
Freiburger Stadtbau GmbH (FSB)

Finanzielle Auswirkungen: nein

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

Beschlussantrag:

- 1. Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Plangebiets des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Am Lindenwäldle“, Plan-Nr. 6-172, gemäß Nr. 9 der Drucksache G-24/069.**
 - 2. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf der Satzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Am Lindenwäldle“, Plan-Nr. 6-172, gemäß Anlage 2, der Planzeichnung gemäß Anlage 3 und den textlichen Festsetzungen gemäß Anlage 4 der Drucksache G-24/069 sowie den Entwurf der Begründung mit Umweltbeitrag gemäß den Anlagen 5 und 7 der Drucksache G-24/069 als Grundlagen für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.**
-

Anlagen:

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

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das ca. 5,9 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rande des Stadtteils Haslach und wird

- im Norden durch die Opfinger Straße,
- im Osten durch Wohnbebauung, im Ahornweg 18 (Flst.Nr. 7224), Im Ahornweg 16 (Flst.Nr. 7224/3), die Flurstücke 7224/23, 7224/24, Wohnbebauung Im Ahornweg 11 (Flst.Nr. 7224/27), Im Ahornweg 13 (Flst.Nr. 7224/28), Im Ahornweg 15 (Flst.Nr. 7224/29), Im Ahornweg 17 (Flst.Nr. 7224/30), Im Ahornweg 19 (Flst.Nr. 7224/31), die Flurstücke 7224/32, 7224/33, 7224/34, 7224/36, Wohnbebauung auf der Haid 73 (Flst.Nrn. 7239), auf der Haid 75 (Flst.Nr. 7239/3), das Flurstück 7242, Wohnbebauung Am Lindenwäldle 9 (Flst.Nr. 7242/1), Am Lindenwäldle 21 (Flst.Nr. 7242/7), im Haierweg 135 (Flst.Nr. 8771/6), im Haierweg 131 (Flst.Nr. 8771/9), im Haierweg 133 (Flst.Nr. 8771/10), im Haierweg 123 (Flst.Nr. 8772/9) und eine Gewerbehalle im Haierweg 52a, 52b, 54 und 54a (Flst.Nr. 7246), eine Kita-Nutzung in der Straße auf der Haid 69 (Flst.Nr. 7238) und den Verkehrsflächen Ahornweg, Auf der Haid, Hurstweg, Haierweg sowie das Flst.Nr. 8745/9 und,
- im Süden durch eine Gewerbehalle im Christaweg 54 (Flst.Nr. 8774/1) und eine Verkehrsfläche (Flst.Nr. 8745/5),
- im Westen durch die Besançonallee

begrenzt.

Das Plangebiet umfasst das Bestandsquartier Am Lindenwäldle der Freiburger Stadtbau (FSB) und der Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG (FSI), einen Bolzplatz, einen Spielplatz, öffentliche Grünflächen entlang des Betzenhauser Weges, das Naturdenkmal Lindenhain sowie zwei unbebaute städtische Flächen.

Das Areal befindet sich im Eigentum der Stadt Freiburg, der FSI sowie der FSB.

Die Lage des Plangebiets und die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind in Anlage 1 dargestellt.

2. Ausgangslage

Für das Bestandsquartier „Am Lindenwäldle“ im Stadtteil Haslach im Südwesten von Freiburg wird auf der Grundlage des vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Rahmenkonzepts für die Haid (Drucksache G-17/039) ein Bebauungsplan erstellt. Neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird auch auf die Qualifizierung der öffentlichen Freiflächen abgezielt. Die Qualifizierung der Freiflächen ist eine wichtige Maßnahme zur Aufwertung des gesamten Quartiers, da dieses mit öffentlichen Grünflächen stark unterversorgt ist.

Das Bestandsquartier „Am Lindenwäldle“ besteht aus einer homogenen Wohnbebauung aus hauptsächlich dreigeschossigen Zeilenbauten mit geneigten Dächern sowie Reihenhäusern. Die Gebäude aus den fünfziger, sechziger und siebziger Jahren weisen einen hohen Sanierungsbedarf sowie unzeitgemäße Grundrisse auf.

Sowohl ein Bolzplatz als auch ein Kinderspielplatz befinden sich innerhalb des Plangebietes. Ebenfalls beinhaltet das Plangebiet das Naturdenkmal Lindenhain, das von schädlichen Eingriffen freizuhalten ist. Zudem wird das Quartier durch zwei Hochspannungsleitungen durchquert. Zu den Leitungen ist jeweils ein Freihaltestreifen einzuhalten, in dem lediglich eine Bebauung mit beschränkter Höhe möglich ist. Eine Umverlegung dieser Leitungen wurde überlegt, allerdings vom Gemeinderat abgelehnt.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Opfinger Straße und im Westen an die Besanconallee. Im Westen schließt das Plangebiet mit einem öffentlichen Grünraum ab und wird von einer Stadtbahntrasse durchlaufen. Die Grünanlage ist von großer Bedeutung für die öffentliche Grünraumversorgung des Quartiers und des Stadtbereichs „Auf der Haid“ und gilt daher als ein wichtiger Bestandteil bei der Entwicklung des Quartiers. Am südlichen Ende des Grünraums befindet sich das flächenhafte Naturdenkmal Lindenhain. Es umfasst per Eintragung in die Liste einen Baumbestand mit ca. 30 großkronigen Bäumen, vorwiegend Linden. Das Naturdenkmal als wesentlicher Bestandteil und Namensgeber des Quartiers wird gewahrt und in die künftige Parklandschaft integriert.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Freiburg verzeichnet in den letzten Jahren weiterhin ein Bevölkerungswachstum und eine zunehmende Verknappung des Wohnraumes im Stadtgebiet. Im Plangebiet „Am Lindenwäldle“ sollen daher insbesondere kostengünstige, öffentlich geförderte Wohnungen auf stadteigenen Flächen durch die Freiburger Stadtbau GmbH erstellt werden.

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Freiburg, der Freiburger Stadtbau GmbH und der Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG. Zur Stärkung und Weiterentwicklung der städtischen Wohnbaugesellschaft wird eine Übertragung von zwei städtischen Grundstücken im Plangebiet an die FSB erfolgen (vgl. Drucksachen G-20/013, G-22/091 und G-23/105).

Mit dem Quartier „Am Lindenwäldle“ soll der Stadtbereich Auf der Haid gestärkt werden. In insgesamt fünf zeitlich versetzten Bauabschnitten wird qualitativer Wohnraum geschaffen und der Freiraum aufgewertet. Mit der Qualifizierung des Haidparks wird eine wichtige Grünraumversorgung für den gesamten Stadtbereich Auf der Haid bereitgestellt.

4. Inhalte der Planung

Für das neue Wohnquartier werden mit dem Bebauungsplan „Am Lindenwäldle“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, ein attraktives und zeitgemäßes Wohnquartier zu realisieren, das in zeitlich versetzten Bauabschnitten geplant und umgesetzt wird.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl liegt zwischen 0,4 und 0,65 und bildet damit die gewünschte Dichte im urbanen Kontext ab.

Durch eine Erneuerung, Umstrukturierung und städtebauliche Nachverdichtung der Bestandssiedlung wird zukünftig ein lebendiges Quartier entstehen und damit den gesamten Stadtbereich „Auf der Haid“ aufwerten. Durch die Schaffung von mehr Wohnraum wird eine Durchmischung ermöglicht. Die aktuelle Planung sieht eine Mischung von mindestens 50 % geförderten Wohnungen sowie freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen vor. Insgesamt entstehen im Quartier "Am Lindenwäldle" ca. 320 neue Wohneinheiten; die aktuell vorhandenen 157 Wohneinheiten werden abgebrochen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Wohnbebauung aus zwei- bis siebengeschossigen Zwillingsgebäuden und Punkthäusern vor, die sich in aufgelockerter Form um Hofinnenbereiche gruppieren. Durch eine Hochparterrelösung wird ein verträglicher Übergang von der Wohnnutzung zum öffentlichen Grünraum geschaffen. Vor dem Hintergrund einer verträglichen Steigerung der Wohndichte sind die Gebäudehöhen zu der Bestandsbebauung in der Nachbarschaft abgestuft.

Mit der städtebaulichen Nachverdichtung gilt es den Bedarf an öffentlichen und wohnaffinen Versorgungsangeboten zu decken. Es wird eine sechsheufige KiTa in die Wohninsel des 2. Bauabschnittes integriert. Ebenfalls werden Gemeinbedarfseinrichtungen, wie die eines multifunktionalen Quartiersraums für bürgerschaftliches Engagement sowie Räumlichkeiten für die Quartiersarbeit und weitere soziale Angebote realisiert. Der Stadtbereich „Auf der Haid“ verfügt aktuell über keine Gemeinschaftseinrichtung dieser Art. Die Planung bietet damit einen Mehrwert für das gesamte Quartier.

Bei der Festlegung des Verkehrskonzepts wird berücksichtigt, dass es eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gibt mit der Haltestelle „Am Lindenwäldle“ mit zwei Stadtbahnlinien und der Haltestelle „VAG-Zentrum“ mit einer Linie.

Als ausgewogenes Konzept wird ein Stellplatzschlüssel von 0,6 pro Wohneinheit vorgesehen und die Pkw-Stellplätze in einer Tief- und in einer Quartiersgarage gebündelt. Zusätzlich gibt es einige ebenerdige Stellplätze für größere Kfz (Lieferfahrzeuge). Zur Vervollständigung des Konzeptes werden wohnungsnah gute Fahrradabstellangebote und ein Carsharing-Angebot eingerichtet.

Mit dem Bebauungsplan wird die Grundlage geschaffen, die vorhandenen Grünflächen zu einer Parklandschaft für alle Generationen und für das gesamte Quartier zu qualifizieren. Neben der Integration des Naturdenkmals Lindenhain und der Errichtung eines neuen Kinderspielplatzes, wird auch der bestehende Bolzplatz in die Grünanlage verlagert und bildet mit dem Kinderspielplatz eine zentrale Spielzone. Aufgrund der hohen Lärmbelastung kommen situativ Lärmschutzwände zum Einsatz, die garantieren, dass die Erholungsfunktion im Park gegeben ist. Mit der Qualifizierung der öffentlichen Grünflächen kann frühestens mit dem 2. Bauabschnitt begonnen werden (Spielplatz). Der größte Teil kann mit dem 3. Bauabschnitt realisiert werden. Spätestens mit dem 5. und letzten Bauabschnitt können die Arbeiten an den öffentlichen Grünflächen abgeschlossen werden.

Aufgrund der hohen Bedeutung und Anforderungen an die Freiflächen wurde ein Freiflächengestaltungsplan (Anlage 8) und eine Entwurfsbroschüre (Anlage 9) gemeinsam mit der FSB erarbeitet. Dadurch wird sichergestellt, dass die Entwurfsgedanken über das Bebauungsplanverfahren auch ihren Weg in die Umsetzung finden und eine zusammenhängende Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgt.

Weitere Ziele, die mit der Planung verfolgt werden, sind:

- Ausbau des nördlichen Bereichs der Straße Am Lindenwäldle als verkehrsberuhigter Bereich mit Aufenthaltsqualität.
- Die Schaffung des Haidplatzes, eines quartiersprägenden Platzes als Begegnungsort für das Zusammenwachsen der Nachbarschaft.
- Mietergärten und begrünte Wohninseln für die Bewohnerschaft.

5. Kooperationsvereinbarung Ahornweg

Innerhalb des Gebietes waren die Haltungen gegenüber der Neuentwicklung des Quartiers geteilt. Um die Interessen der Gruppe der Sinti_ze im Hinblick auf ihre besonderen Bedarfe angemessen zu berücksichtigen und dem Wunsch nach einer Vereinbarung zu entsprechen, wurde seitens der Stadt und der FSB mit dem Sinti Verein Freiburg e.V. und der Bewohner_innenvertretung aus dem Ahornweg, unter Beteiligung der Quartiersarbeit und dem Bürgerverein Weingarten e. V. eine Kooperationsvereinbarung verhandelt (Drucksache G-23/146).

6. Städtebauliches Konzept Auggener Weg

Die Sinti_ zze im Ahornweg bilden mit den Sinti_ zze im Auggener Weg eine Gemeinschaft, die sich nach Norden, über die Opfinger Straße bis zum Auggener Weg erstreckt. Um für das Wohngebiet der Gemeinschaft eine ganzheitliche städtebauliche Entwicklung zu realisieren, soll perspektivisch basierend auf den Erfahrungen des Beteiligungsprozesses im Ahornweg (Teil des Bebauungsplans „Am Lindenwäldle“) für die Wohnbebauung am Auggener Weg, unter Einbeziehung der Fläche „Haus Weingarten“, ein Gesamtkonzept zur städtebaulichen Neuordnung erarbeitet werden.

Dieses Konzept soll auf den Erkenntnissen aus dem Planungsprozess des Ahornweges fußen.

Ziel ist es, diese Konzeption zum Zeitpunkt der Konkretisierung der Planungen im Ahornweg (5. Bauabschnitt), d. h. im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung, zu beginnen. Ähnlich wie beim Beteiligungsprozess im Ahornweg, soll es mit den Bewohner_ innen des Auggener Weges einen Austausch über die Konzeption geben.

Die Verwaltung beabsichtigt ab ca. 2027 mit der Mieterschaft und Bürgerschaft frühzeitig ein entsprechendes Beteiligungskonzept zu initiieren.

7. Ergebnis aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

7.1 Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde vom 23.01.2023 bis zum 24.02.2023 durchgeführt. Am 09.02.2023 gab es eine öffentliche Informationsveranstaltung. Seitens der Öffentlichkeit gingen während der frühzeitigen Beteiligung verschiedene Stellungnahmen ein, insbesondere zu den Themen Verkehr, Stellplatzschlüssel und Lage der Quartiersgarage. Die aufgeworfenen Themen werden im weiteren Verfahren abgewogen (vgl. Anlage 6).

7.2 Behörden und Träger öffentlicher Belange

Seitens der Behörden einschließlich der Träger öffentlicher Belange gingen während der frühzeitigen Beteiligung verschiedene Stellungnahmen ein, insbesondere Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Versorgungsträger. Die aufgeworfenen Themen wurden im weiteren Planverfahren beachtet.

8. Umweltbelange

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Umweltbeitrag (Anlage 7) dargestellt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die dauerhaften Eingriffe in der Summe als gering einzustufen sind. Da das Plangebiet bereits jetzt zum Wohnen genutzt wird und der Bebauungsplan lediglich eine städtebauliche Neustrukturierung des

Gebietes vorsieht, fallen die Auswirkungen auf die Schutzgüter gering aus. Die Gesamtversiegelung im Plangebiet wird sich von ca. 33 % auf ca. 37 % leicht erhöhen.

Während der Bauphase fallen die Eingriffe jedoch höher aus. Den größten Eingriff stellt die teilweise Fällung des Altbaumbestands dar. Es finden zwar entsprechende Nachpflanzungen statt. Diese Jungbäume erfüllen vergleichbare ökologische Funktionen jedoch erst in vielen Jahren.

Durch die Lage des Plangebiets ist die Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen als hoch einzuschätzen. Durch passive und aktive Schallschutzmaßnahmen lassen sich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantieren. Mit Hilfe der situativen Lärmschutzwände halten die Freiflächen der öffentlichen Grünflächen sowie der Kitaaußenbereich ebenfalls die erforderlichen Lärmwerte ein.

9. Änderung des Planumgriffs

Der Bereich Am Lindenwäldle Nr. 33, 35, 37, 39, 41 und 43 werden in den Planumgriff mitaufgenommen. Aufgrund der durch die Planung hervorgerufenen Erhöhung der Beurteilungspegel an der schutzbedürftigen Nachbarschaft, können Ansprüche auf Lärmschutz an Fassadenteilen dem Grunde nach entstehen. Um die Ansprüche der Nachbarschaft gegenüber der Stadt zu sichern, werden die betroffenen Flurstücke (Flst.Nrn. 7242/13, 7242/14, 7242/15, 7242/16, 7242/17, und 7242/18) mit in den Umgriff aufgenommen.

10. Durchführung eines beschleunigten Verfahrens

Der aufzustellende Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung liegen vor (vgl. Anlage 5, Nr. 4.2).

11. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der Fassung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 (FNP 2020) vom 03.02.2024 ist für den Bereich eine Grünfläche, eine Wohnbaufläche und eine gemischte Baufläche dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem FNP 2020 entwickelt.

12. Grundstücksangelegenheiten

Im Rahmen der bestehenden Beschlussfassung zur Stärkung der Freiburger Stadtbau werden zwei städtische Grundstücke (Flst.Nrn. 7244, 8774) in die Kapitalrücklage im Wege einer Sacheinlage eingebracht (vgl. Drucksachen G-20/013, G-22/091 und G-23/105).

Über die Form der Zurverfügungstellung, der weiteren für die Bebauung erforderlichen städtischen Grundstücksflächen wird eine separate Drucksache vorgelegt. Die Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünanlagen werden nach der Entwicklung an die Stadt übertragen.

13. Städtebaulicher Vertrag

Zu den Inhalten des städtebaulichen Vertrags stimmen sich Stadtverwaltung und FSB aktuell noch ab.

Da mit dem Bebauungsplan und der Entwicklung des Gebietes insbesondere durch die Anlage des Parks sowie einer großen KiTa auch große Mehrwerte für den Stadtbezirk Haslach Haid geschaffen werden, wird der städtische Haushalt Kosten aus dem Verfahren übernehmen müssen. Diese verteilen sich auf mehrere Jahre bis zum Doppelhaushalt 2035/2036.

Zunächst sollen jetzt die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit dem Offenlagebeschluss und der anschließenden Offenlage geschaffen werden.

Sobald die Kostenschätzung und die Kostenverteilung Stadt / FSB final vorliegen, wird dem Gemeinderat – voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2024 – dazu eine Drucksache zur Beschlussfassung inkl. Baubeschluss vorgelegt.

14. Ausblick

Für das Bebauungsplanverfahren ist folgender Zeitplan vorgesehen:

- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Mai / Juni 2024
- Baubeschluss und Beschluss zum städtebaulichen Vertrag: 2. Halbjahr 2024
- Satzungsbeschluss: voraussichtlich im 1. Quartal 2025

Ansprechperson ist Frau Kast, Stadtplanungsamt Tel.: 0761/201-4164.