

Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften  
„2. Änderung des Bebauungsplans Berliner Allee“  
Plan-Nr. 5-99b  
Mooswald

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

**BEGRÜNDUNG**  
nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand: 20.02.2017**

Bearbeitendes Büro:  
KLAUS NACHTRIEB  
Städtebau . Umweltplanung

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
1.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
1.3 Planverfahren § 13a BauGB .....	6
1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
1.5 Alternative Planungsüberlegungen .....	7
<b>2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen.....</b>	<b>7</b>
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	7
2.2 Flächennutzungsplanung .....	7
<b>3. Einordnung in bestehende informelle Planungen.....</b>	<b>8</b>
3.1 Rahmenkonzept Berliner Allee.....	8
<b>4. Städtebauliche Planungskonzeption.....</b>	<b>8</b>
4.1 Städtebau .....	8
4.2 Einzelhandel .....	9
4.3 Erschließung und Verkehr .....	10
4.4 Grünflächen und Außenanlagenkonzeption .....	12
4.5 Ver- und Entsorgung   Entwässerung .....	12
<b>5. Umweltbelange.....</b>	<b>13</b>
5.1 Vegetation.....	13
5.2 Schall .....	13
5.3 Klima und Luft.....	14
5.4 Boden, Wasser, Grundwasser .....	15
<b>6. Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>15</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	15
6.1.1 Sonstige Sondergebiete.....	15
6.1.2 Mischgebiet.....	16
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
6.2.1 Höhe der baulichen Anlage und Anzahl der Vollgeschosse.....	17
6.2.2 Grundflächenzahl.....	18
6.2.3 Geschossflächenzahl.....	19
6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche .....	20
6.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen / Zufahrten / Erschließung (vgl. Kap.4.3) .....	20
6.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	21
6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier insbesondere Versickerung von Niederschlagswasser).....	21

6.7	Aktive Nutzung erneuerbarer Energien.....	22
6.8	Lärmschutz .....	22
<b>7.</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>22</b>
7.1	Dachgestaltung .....	23
7.2	Werbeanlagen.....	23
7.3	Standorte für Müllbehälter / Gestaltung unbebauter Grundstückflächen.....	23
<b>8.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>23</b>
8.1	Einleitungsbeschluss .....	23
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).....	23
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).....	23
8.4	Beschluss zur öffentlichen Auslegung (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) .....	23
8.5	Öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).....	24
8.6	Beteiligung der Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB).....	24
<b>9.</b>	<b>Durchführung und Kosten .....</b>	<b>24</b>
<b>10.</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten.....</b>	<b>24</b>

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 6.530 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mooswald und umfasst 2 Teilbereiche:

- Breisacher Straße Nr. 141 mit den Flurstücken 6333/9 und 6332/8, mit ca. 5.580 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und
- Breisacher Straße Nr. 133,135 mit dem Flurstück 6338/1, mit ca. 950 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

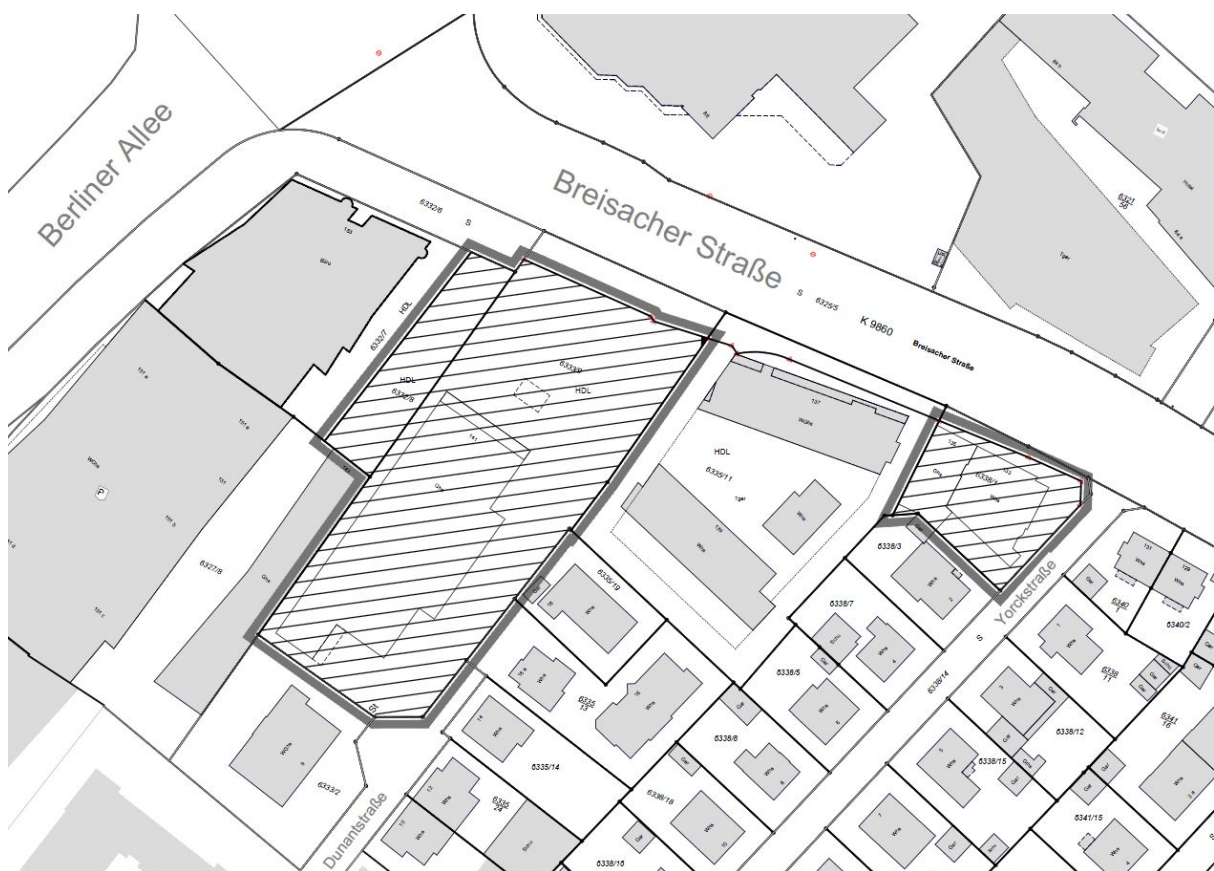


Abbildung: Abgrenzung des Plangebiets

### 1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Auf der Grundlage des Rahmenkonzeptes Berliner Allee (G-10/093) als Basis der weiteren Stadtentwicklung Freiburg-Mooswald aus dem Jahr 2010 wurde im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens eine Umstrukturierung und Neuordnung zugunsten neuer Wohnbauflächen eingeleitet.

Zentrale Vorhaben des Rahmenkonzeptes sind in unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens bereits realisiert bzw. im Bau:

- West-Arkaden, mit Wohn-, Büro- und Einzelhandelsnutzung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1. Änderung Bebauungsplan Berliner Allee, Plan-Nr. 5-099a)

- Wohn- und Geschäftshaus Breisacher Straße Nr. 137 (Bebauungsplan Südlich von Breisacher Straße, Plan-Nr. 5-103)
- Stadtbahnlinie "Messe" einschließlich der Neugestaltung Berliner Allee und der Breisacher Straße (Bebauungsplan Stadtbahn Messe, Plan-Nr. 5-096).

Dabei ist die Tatsache, dass die neue Stadtbahn Messe unmittelbar am Geltungsbereich vorbeiführt und eine Haltestelle direkt am Objekt hat, sowohl ein herausragender Standortvorteil für das Vorhaben, als auch ein besonderer Impulsgeber für die weitere Entwicklung der Umgebung.

Als weiterer Baustein dieses Freiburger Stadtentwicklungspotentials soll nunmehr der vorliegende Bebauungsplan diese positive Entwicklung aufgreifen und fortsetzen.

Das geplante Vorhaben bietet eine große Chance für eine weitergehende Entwicklung der bereits begonnenen Neuordnung in der Breisacher Straße. Besonders hervorzuheben ist, dass der bisher isoliert auf dem Grundstück Breisacher Straße 141 befindliche Lebensmittelmarkt samt Stellplätzen in die Gesamtbaumaßnahme integriert wird. Vorgesehen ist im Teilbereich Breisacher Straße 141 eine mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung mit Einzelhandelsnutzung und im Teilbereich Breisacher Straße 133, 135 nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen / Dienstleistungen und Wohnen in den Obergeschossen. Die Gebäude schließen die Lücken zur Breisacher Straße und greifen die vorhandenen Raumkanten und Höhenentwicklung der Nachbargebäude auf. Stellplätze sind in einem überbauten Sockelgeschoss und in einer Tiefgarage angeordnet.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, unter Beibehaltung und Aufwertung der Einzelhandelsnutzung die Grundlage für eine überwiegende Wohnnutzung, insbesondere in den Obergeschossen und ergänzender, nicht störender Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zu ermöglichen. Gleichzeitig soll die städtebauliche Lücke des Parkplatzes zur Breisacher Straße durch eine adäquate, mehrgeschossige Bebauung geschlossen werden.

Das Verfahren soll nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen, da es sich hier um eine klassische Innenentwicklungsmaßnahme handelt und alle Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde nicht verzichtet.

Erste Planungsüberlegungen einschließlich Alternativen wurden bereits dem Gestaltungsbeirat am 26.03.2015 und in konkretisierter Form am 21.05.2015 vorgestellt. Nach diesem Planungsstand sieht das architektonische Konzept für das Grundstück Breisacher Straße 141 eine sechsgeschossige Straßenrandbebauung vor, die die Höhe des östlich gelegenen Wohn- und Geschäftshauses aufgreift aber deutlich unter dem westlich gelegenen Hochpunkt der Einmündung Breisacher Straße / Berliner Allee bleibt. Die Höhen staffeln sich im hinteren Grundstücksteil bis auf 3 Geschosse ab und nehmen damit Rücksicht auf die Bestandsbebauung der Dunantstraße. Für das Grundstück der Breisacher Straße 133, 135 ist eine viergeschossige Straßenrandbebauung vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich ist eine Abstufung auf ein Geschoss mit Rücksicht auf die angrenzende Ein- und Zweifamilienhausbebauung der Yorkstraße geplant.

### 1.3 Planverfahren § 13a BauGB

Das notwendige Änderungsverfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB durchgeführt.

Zudem liegen die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor, da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der der Innenentwicklung dient. Sämtliche 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 m<sup>2</sup> wird eingehalten.
- Die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") liegt nicht vor.
- Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach UVPG 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.
- Die Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung nach § 13 BauGB, insbesondere der Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wird angesichts der Komplexität des Vorhabens nicht in Anspruch genommen. Die frühzeitige Beteiligung wurde bereits 2014 durchgeführt.
- Es ist kein FNP-Änderungsverfahren erforderlich; die Änderung der Wohnbaufläche zu einem Mischgebiet im östlichen Teil wird im Wege der Berichtigung angepasst.
- Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.
- Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich.
- Die Umweltbelange werden im Rahmen der vorliegenden Begründung ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Eine verwaltungsinterne Umwelterheblichkeitsprüfung wurde bereits zu Beginn des Verfahrens durchgeführt.

### 1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 5-099b für das Baugebiet "2. Änderung Berliner Allee", tritt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans an die Stelle folgender Bebauungspläne:

- Bebauungsplan "Berliner Allee", Plan-Nr. 5-099
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan "1. Änderung Bebauungsplan Berliner Allee", Plan-Nr. 5-99a
- Bebauungsplan Stadtbahn Messe, Plan-Nr. 5-096

## **1.5 Alternative Planungsüberlegungen**

Die Aufwertung und Nachverdichtung bereits erschlossener und bebauter Flächen leistet einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung und Stadtgestaltung sowie zur der flächensparenden Baulandnutzung. Die Nachverdichtung, insbesondere durch die Parkplatzüberbauung mit Wohnnutzung stellt somit bereits eine Planungsalternative zu der Inanspruchnahme von bisher ungenutzten Freiflächen dar und leistet damit einen wichtigen Beitrag zum Schutz von Natur und Umwelt.

Planungsalternativen hinsichtlich der Baukörperkonstellation, der Höhenentwicklung und der Fassadengestaltung wurden in unterschiedlichen Ansätzen diskutiert und dem Gestaltungsbeirat am 26.03.2015 und am 21.05.2015 vorgestellt.

## **2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 ist es Ziel "die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten". Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein (i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016) ist der Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes als "Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte" dargestellt. Der künftig als Mischgebiet festgesetzte Teilbereich der Breisacher Straße 133, 135 befindet sich innerhalb der Darstellung "Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet".

Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

### **2.2 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan 2020, 11. Änderung, wirksam seit 05.06.2015, stellt den Teilbereich Breisacher Straße 141 als „Sonderbaufläche für zentren- und nicht zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel (EH 56)", dar. Der Teilbereich Breisacher Straße 133, 135 ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung der Wohnbaufläche zu einem Mischgebiet wird entsprechend § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Landschaftsplan 2020 enthält für die betroffenen Grundstücke und deren nähere Umgebung keinerlei umwelt- oder freiraumbezogene Darstellungen.

### **3. Einordnung in bestehende informelle Planungen**

#### **3.1 Rahmenkonzept Berliner Allee**

Ein Schwerpunkt der jüngsten Stadtentwicklung in Freiburg lag und liegt an der Berliner Allee im Abschnitt zwischen der Sundgauallee im Südwesten und dem Flughafengelände im Nordosten. Die bereits deutlich von der demografischen Entwicklung betroffenen Stadtteile Mooswald und Betzenhausen bergen umfangreiche Innenentwicklungspotentiale und besitzen somit die Chancen für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung als zentrennahe Wohnstandorte. Dies sind die Bereiche des Stadtteilzentrums Elsässer Straße, des Gewerbegebiets Ensisheimer Straße, des Sportbandes West, des Kreuzungsbereichs Berliner Allee/Ensisheimer Straße, des Breisacher Hofes und des Parkplatzes der Universitätsklinik an der Elsässer Straße. Für diese Areale wurden verschiedene Leitziele unter thematischen Schwerpunkten formuliert, die den Rahmen für die Einordnung und Umsetzung von Einzelmaßnahmen in den kommenden Jahren bilden.

Der bereits realisierte Neubau der Stadtbahn Messe und die Fertigstellung der Westarkaden haben die Lagegunst erheblich verbessert und Impulse für neue Entwicklungschancen im Gebiet gegeben.

Der Bebauungsplan entspricht dem Rahmenkonzept indem er die städtebaulich-räumliche Situation an der Breisacher Straße verbessert, die Einzelhandelsnutzung sichert und aufwertet sowie neuen Wohnraum schafft.

### **4. Städtebauliche Planungskonzeption**

#### **4.1 Städtebau**

Das geplante Bauvorhaben befindet sich an einer Lage, die derzeit einer beträchtlichen städtebaulichen Neuordnung unterworfen ist. In unmittelbarer Umgebung befinden sich die West-Arkaden, eine überwiegend VII-geschossige Blockrandbebauung mit einem stadtbildprägendem, 13-geschossigem Hochpunkt an der Kreuzung Berliner Allee / Breisacher Straße. Auf dem sogenannten Stroheckergelände (Breisacher Straße 137), unmittelbar zwischen den beiden Geltungsbereichen, ist ein VI-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit integriertem Getränkemarkt entstanden. Entlang der Breisacher Straße bietet sich hier die Chance zu einem städtebaulich sinnvollen Lückenschluss mit adäquater Raumkante.

Auf dem Grundstück der Breisacher Straße 141 soll eine VI-geschossige Blockrandbebauung entlang der Breisacher Straße die bestehende Lücke in der Bebauung schließen. Die Höhen staffeln sich im hinteren Grundstücksteil bis auf 3 Geschosse ab und nehmen damit Rücksicht auf die bestehende Bebauung der Dunantstraße.

Der Einzelhandel erstreckt sich über das Erdgeschoss, darunter wird eine Tiefgarage für die Kunden des Einzelhandels angeordnet. In den Obergeschossen sind entlang der Breisacher Straße Wohnungen und im hinteren Bereich als Stadt-/Reihenhäuser angeordnet. Insgesamt entstehen in diesem Teilbereich des Bebauungsplans 63 Wohneinheiten, ein Lebensmitteldiscountmarkt mit max. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eine weitere Einzelhandelsnutzung wie etwa eine Apotheke / Laden / Café mit insgesamt max. 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Zugang des Discounters orientiert sich zur Fußgängerpassage der Westarkaden.



Der geplante Baukörper auf dem derzeitigen Grundstück der Breisacher Straße 133, 135 greift ebenfalls die Raumkante zur Breisacher Straße auf. Hier ist ein IV-geschossiger Baukörper mit einer Abstufung nach Süden geplant. Neben 15 Wohnungen in den Obergeschossen ist im Erdgeschoss eine nicht störende gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die für die geplanten Wohnungen erforderlichen Stellplätze werden im Parkhaus der Westarkaden untergebracht. Hier bestehen entsprechende freie Kapazitäten.

## **4.2 Einzelhandel**

Aufgrund der Planungsabsicht den bestehenden Lebensmitteldiscounter auf dem Grundstück Breisacher Straße 141 direkt an die Breisacher Straße zu verlagern, dabei auf eine Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> zu erweitern und im gleichen Zug den bestehenden Lebensmitteldiscounter an der Breisacher Straße 133, 135 zu schließen, ist unter Zugrundelegung der "Magnetfunktion" sowie der Flächenleistung eines erweiterten Discounters Breisacher Straße 141 eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt worden.

Diese hat ergeben, dass das Vorhaben den Zielen der Regional- und Landesplanung entspricht. Die regionalplanerischen Vorgaben hinsichtlich des Konzentrations- und Integrationsgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes werden eingehalten. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die benachbarten Stadtteilzentren Betzenhausen und Bischofslinde sind nicht zu erwarten. Die Fläche des geplanten Sondergebietes ist - einschließlich der angrenzenden Westarkaden- zudem im aktuellen Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans vom April 2016 als „Vorranggebiet für zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte“ dargestellt (vgl. Kap. 2.1).

Derzeit wird das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben. Eine städtische Festlegung der West-Arkaden als „zentraler Versorgungsbereich“ gilt als wahrscheinlich.

Der ehemalige Einzelhandelsstandort Breisacher Straße Nr. 133,135 wird aufgegeben und eine Nachnutzung mit Einzelhandel wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens baurechtlich ausgeschlossen. Dieser Bereich an der Einmündung Yorkstraße wird künftig als Mischgebiet festgesetzt. Der benachbarte Getränkemarkt, Breisacher Straße Nr. 137, liegt nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und bleibt unberührt.

Zusätzlich zu dem erweiterten Discounter Breisacher Straße 141 sollen angrenzend max. 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für weiteren Einzelhandel angesiedelt werden. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan als Sondergebiet SO2 festgesetzt.

Da dieser Bereich ursprünglich Teil des Bebauungsplans „Westarkaden“ (1. Änderung Berliner Allee, Plan-Nr. 5-99a, vom 01.07.2011) mit entsprechenden Festsetzungen zum Einzelhandel war, ist im Hinblick auf mögliche Nutzungen eine gutachterliche Ableitung einer "Positivliste" erstellt worden.

Untersucht wurde, ob bzw. bei welcher Begrenzung auf der Grundlage der bisherigen Gutachten zu den Westarkaden sowie der im Jahr 2014 ermittelten Ist-Situation in der Stadt Freiburg auch ohne eine vertiefende Verträglichkeitsuntersuchung eine Unverträglichkeit bei den geplanten möglichen Ansiedlungen auszuschließen ist. Dabei wurde eine Unverträglichkeit in den Fällen ausgeschlossen, in denen die Umverteilungswir-

kungen weniger als 7 % betragen. Im Ergebnis wurden folgende Nutzungen und Obergrenzen empfohlen:

- Die Ansiedlung einer **Apotheke** ist möglich; eine Beschränkung der möglichen Verkaufsfläche erscheint angesichts der insgesamt möglichen Verkaufsfläche (die bei einer Apotheke deutlich hinter den 350 m<sup>2</sup> zurückbleiben wird) nicht erforderlich. Unter dem Aspekt der Nahversorgung wäre eine Apotheke vorteilhaft.
- Ein Angebot im Sortimentsbereich **Bekleidung** ist - trotz der in den Westarkaden noch möglichen Ansiedlung weiterer Angebote auf 200 m<sup>2</sup> VKF - in jedem Fall auf 280 m<sup>2</sup> VKF nicht mit einer Unverträglichkeit verbunden. Allerdings erschiene es auch möglich, diese Begrenzung entfallen zu lassen.
- Zentrenrelevante Angebote im Sortimentsbereich **Sport** können grundsätzlich festgesetzt werden. Eine Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 175 m<sup>2</sup> erscheint geboten, um eine Unverträglichkeit auch ohne vertiefte Untersuchung auszuschließen.
- Im Sortimentsbereich **Blumen** wären 350 m<sup>2</sup> eine sehr große Dimension. Deshalb sollte die zulässige Verkaufsfläche auf 200 m<sup>2</sup> begrenzt werden.
- Trotz der in den Westarkaden noch möglichen Ansiedlung weiterer Angebote von **Unterhaltungselektronik** auf 250 m<sup>2</sup> VKF kann dieser Sortimentsbereich auch ohne Beschränkung festgesetzt werden.
- Ein **Reformhaus** ist ohne Größenbeschränkung möglich.

Auf der Grundlage dieser Empfehlungen wurden die Festsetzungen zu möglichen Einzelhandelsnutzungen und deren Verkaufsflächenobergrenzen im Bebauungsplan getroffen (vgl. Kap. 6.1).

#### 4.3 Erschließung und Verkehr

Die überplanten Grundstücke werden über die angrenzenden öffentlichen Straßen- und Wegeflächen erschlossen.

Der Teilbereich Breisacher Straße 141 wird wie bisher über eine private Zufahrt mit Ein- und Ausfahrt zur Breisacher Straße erschlossen. Die private Erschließung dient auch der Stellplatz- und Getränkemarktzufahrt des angrenzenden Grundstücks Breisacher Straße Nr. 137, 139.

Die Zufahrt führt östlich am Gebäude vorbei zu den im rückwärtigen Bereich gelegenen Parkplätzen bzw. zur Tiefgaragenabfahrt und zur Anlieferungszone des Lebensmittel-discounters. Die Ausfahrt zur Breisacher Straße erfolgt wie bisher signalgesteuert, jeweils über eine Spur für Links- und Rechtsabbieger. Die Rechtsabbiegespur und Teile der Linksabbiegespur zur Breisacher Straße liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Die vorhandenen „Mini“-kreisverkehrsplätze entfallen.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurde die Verkehrserzeugung der veränderten Nutzung ermittelt und mögliche Auswirkungen überprüft. Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis bzw. Empfehlungen:

- Für die Nutzungsänderung (Vergrößerung Discountmarkt) entstehen nur geringe Mehrverkehre.

- Die entstehenden Verkehre aus der Wohnnutzung werden über die Parkgarage Westarkaden abgewickelt und haben keinen Einfluss auf die Bewertung des Anschlusses an die Breisacher Straße.
- Der Knotenpunkt Breisacher Straße / Berliner Allee ist in seiner heutigen Form ausreichend leistungsfähig.
- Die Einmündung vom Plangebiet in die Breisacher Straße ist ebenfalls in ihrer derzeitigen Form ausreichend. Die empfohlene Rückstaulänge vor der Haltelinie der Lichtsignalanlage wurde im VE-Plan berücksichtigt.
- Die Anbindung für Fußgänger, Radfahrer und die ÖPNV-Anbindung wird als sehr gut beurteilt.
- Die Anzahl der geplanten Kundenparkplätze ist ausreichend. Um unnötige Suchfahrten zu vermeiden wird ein Parkleitsystem empfohlen.

Durch die Neuorganisation des Marktes und der Anlieferung sollen Wende- und Rangiervorgänge aus Sicherheits- und Lärmschutzgründen so weit wie möglich vermieden werden. Aus diesem Grund erfolgt künftig nur noch die Ausfahrt der Anlieferungsfahrzeuge über die Dunantstraße.

Die Anlieferung der Einzelhandelsflächen im SO 2 erfolgt wie bei den anderen Geschäften der Westarkaden über die westlich angrenzende private Verkehrsfläche (siehe BP 5-099a).

Die weitgehende Unterbringung der Kundenstellplätze in einer Tiefgarage bzw. die Überdachung der Stellplätze sowie die Neuorganisation der Anlieferung mit Reduktion der Rangiervorgänge und die Einhausung der Anlieferungszone führen zu einer allgemeinen Verbesserung der Situation für die Nachbarschaft.

Mögliche schall- und verkehrstechnische Auswirkungen der ausfahrenden Anlieferungsfahrzeuge im Bereich der Dunantstraße wurden gutachterlich geprüft. Danach wurde bestätigt, dass die Befahrbarkeit gegeben und die Auswirkungen auf Lärm und Luftqualität als sehr gering eingestuft werden.

Eine Ausfahrt des PKW-Verkehrs über die Dunantstraße oder die Durchfahrt von der Dunantstraße in die Breisacher Straße soll mit technischen Mitteln (z.B. Poller oder Schranke) unterbunden werden. Die Durchgängigkeit für den Rad- und Fußgängerverkehr soll dabei ungehindert beibehalten werden.

Für die Kunden des Lebensmitteldiscounters (SO 1) sowie der Einzelhandelsnutzung im SO 2 stehen insgesamt 70, weitgehend überdachte Stellplätze im Erd- bzw. Untergeschoss zur Verfügung. 26 Radabstellplätze, 20 davon überdacht, entstehen oberirdisch nahe dem Eingang zum Discounter. Die für die Wohnungen erforderlichen Stellplätze werden aufgrund von freien Kapazitäten im Parkhaus der Westarkaden zur Verfügung gestellt. Entsprechend den 63 geplanten Wohneinheiten im Bereich der Sonstigen Sondergebiete sind 63 Stellplätze erforderlich. Die Bewohner gelangen zu Fuß zum Parkhaus über die Treppe, die südlich der Einzelhandelsfläche des SO 2 zur Ebene 1 (Dachfläche EG) führt. Von dieser Ebene werden alle Wohnungen erschlossen. Die notwendigen Fahrrad-Stellplätze werden im Fahrradkeller bereitgestellt. Dieser ist über die Tiefgarage und über das Treppenhaus mit einem Aufzug zu erreichen.

Für die Fußgänger sind die Grundstücke über die öffentlichen Gehwege entlang der Breisacher Straße, der Dunantstraße und der Yorkstraße erreichbar. Über die auf privatem Grund liegenden Zugänge zum Eingangsbereich des Discounters sind diese miteinander verknüpft und ermöglichen kurze Laufwege.

Die Erschließung des Grundstücks Breisacher Straße 133, 135 erfolgt über die Yorkstraße. Eine Zufahrt von der Breisacher Straße ist nicht zulässig, damit keine Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer geschaffen wird und der Verkehrsfluss auf der Breisacher Straße nicht zusätzlich eingeschränkt wird. Die erforderlichen 15 Kfz-Stellplätze für die 15 Wohnungen werden ebenfalls im fußläufig ca. 300 m entfernten Parkhaus der Westarkaden zur Verfügung gestellt. Für die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss wird eine Fläche für zwei Stellplätze mit Zufahrt von der Yorkstraße angeboten.

Den Bewohnern stehen die notwendigen Radabstellplätze hinter dem Haus zur Verfügung. Für Besucher gibt es zusätzliche Abstellplätze vor dem Haus entlang der Breisacher Straße.

Die Erschließung durch den ÖPNV ist durch die neue Stadtbahnlinie "Messe" mit dem Haltepunkt "Berliner Allee" unmittelbar am Plangebiet optimal gewährleistet.

#### **4.4 Grünflächen und Außenanlagenkonzeption**

Die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans sind derzeit vollständig überbaut bzw. befestigt und versiegelt und weitgehend vegetationsfrei.

Unmittelbar an der südlichen Grenze zum Grundstück Dunantstraße Nr. 9 wächst eine Platane. Die Platane kann aufgrund der Gebäudekonzeption sowie der Einrichtungs- und Arbeitsflächen des Baustellenbetriebes nicht erhalten werden. Mit einem Stammumfang von etwa 1,40 m fällt die Platane unter den Schutzgegenstand der Baumschutzsatzung Freiburg. Ersatzweise werden daher ca. 10 klein- bis mittelkronige Bäume auf der Dachfläche des Erdgeschosses gepflanzt.

Aufgrund der städtebaulich gewünschten Dichte werden mit Ausnahme von wenigen Randflächen die Grundstücke weitgehend überbaut bzw. für Zufahrten und Erschließung befestigt. Die Begrünung findet daher ersatzweise auf den Dachflächen statt. Im Bereich der Überdeckung des Erdgeschosses ist eine intensive Begrünung mit Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie privaten Dachgärten und Terrassen der Wohnbebauung vorgesehen. Die Dachflächen der mehrgeschossigen Wohnbebauung sind extensiv zu begrünen.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung | Entwässerung**

Die Grundstücke sind über die vorhandenen Medien in den angrenzenden öffentlichen Flächen versorgt. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist beabsichtigt. Für das Grundstück des Discounters Breisacher Straße Nr. 141 bestehen bereits Versickerungsanlagen in Form einer Rigole. Eine wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor.

Aufgrund der Überbauung bzw. Unterkellerung muss die vorhandene Anlage im Rahmen des Bauantragsverfahrens voraussichtlich überplant bzw. modifiziert werden.

Für das Grundstück Breisacher Straße Nr. 133, 135 wurde bereits ein Entwässerungskonzept erstellt. Danach kann das Schmutzwasser über einen Anschluss an den Hauptkanal in der Yorkstraße entwässert werden.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine Mulde mit einer Größe von ca. 50 m<sup>2</sup> ausreichend. Alternativ wäre ein Versickern über eine unterirdische Rigole möglich. Die weitere Konkretisierung erfolgt unter Berücksichtigung von möglichen Bodenverunreinigungen und des Versickerungsfaktors im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Die begrünten Dachflächen dienen dazu, das Regenwasser so weit wie möglich zurückzuhalten, über eine ausreichende Substratschicht vorzureinigen und verzögert an die genannten Mulden oder Rigolen abzugeben.

## **5. Umweltbelange**

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigenden Umweltbelange und deren weiterer Untersuchungsbedarf wurden im Rahmen der verwaltungsinternen Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) mit Ortstermin am 28.07.2015 ermittelt.

Nach der zusammenfassenden Abschätzung der Umwelterheblichkeit sind durch den Bebauungsplan die Schutzgüter "Mensch" (Lärm und Lufthygiene) sowie ggf. "Tiere und Pflanzen" (eine Platane am südwestlichen Rand) betroffen.

Entsprechend den Empfehlungen der UEP sind Untersuchungen bzw. Planungen zum Lärm, zu Luftschadstoffen, zum Verkehr, zum Boden (Versickerungsfähigkeit), zur Energieversorgung (nicht erforderlich, da Anschluss an Fernwärme) sowie zur Entwässerung notwendig. Die Umweltauswirkungen der Planung sind nachfolgend aufgeführt.

Eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB sind nicht erforderlich (vgl. Kap.1.3).

### **5.1 Vegetation**

Der einzige Vegetationsbestand innerhalb der beiden Geltungsbereiche ist ein Baum (Platane), der sich an der südwestlichen Grenze des Grundstücks Breisacher Straße 141 befindet. Nach fortschreitender Konkretisierung der Hochbauplanung muss der Baum entfallen. Mit einem Stammumfang von etwa 1,40 m fällt die Platane unter den Schutzgegenstand der Baumschutzsatzung Freiburg. Ersatzweise werden ca. 10 klein- bis mittelkronige Bäume auf der Dachfläche des Erdgeschosses im Bereich des Sondergebietes SO1 gepflanzt.

### **5.2 Schall**

Zur Beurteilung der Schallimmissionen aus Gewerbe und Verkehr wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

Für das Plangebiet relevante **gewerbliche Schallimmissionen** sind von verschiedenen umgebenden Betrieben (z. B. Autohaus, Hotel, Einkaufsmärkte, Gastronomie etc.) vorhanden. Zudem entstehen gewerbliche Schallemissionen durch den Discounter im Plangebiet. Unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Gewerbebetriebe wurde die Vereinbarkeit der Gewerbelärmimmissionen mit benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen untersucht. Im Plangebiet wurden an einem Punkt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete um 0,3 dB(A) überschritten. Dieser gehört jedoch zum Discounter und stellt daher keine schutzbedürftige Nutzung dar. Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist jedoch der Einsatz lärmarmer Einkaufswagen; diese werden entsprechend festgesetzt.

Die **Verkehrslärmsituation** im Plangebiet wird am Tag durch den Straßenverkehr der Breisacher Straße sowie den Schienenverkehr der Stadtbahnlinie 4 geprägt. Aus den Ergebnissen ist zu erkennen, dass entlang der Breisacher Straße in beiden Teilgebieten hohe Verkehrslärmeinwirkungen entstehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für Mischgebiete (60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht) werden in der Nähe der Straße durchweg überschritten. Unmittelbar an der Breisacher Straße werden Werte von bis zu 74 dB(A) am Tag und 64 dB(A) in der Nacht erreicht. Auf lärmabgewandten Fassaden zeigen sich dagegen deutlich geringere Lärmeinwirkungen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Plangebieten werden die aus der Lärmuntersuchung hervorgegangenen Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden (z.B. Belüftung von Schlafräumen, Schalldämmung der Umfassungsbauteile) im Bebauungsplan festgesetzt. Dafür wurden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt, die als Grundlage zur Dimensionierung der Schalldämmung von Umfassungsbauteilen verwendet werden können. Daneben wird eine angepasste Grundrissorientierung festgesetzt, mit dem Ziel eine möglichst große Zahl von schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Schlafzimmer) in lärmabgewandten Fassadenabschnitten unterzubringen. Für Schlafräume (ebenso wie für Kinderzimmer) wird zudem eine schallgedämmte Belüftung festgesetzt. Auch für Außenwohnbereiche wird je nach Lage zu den Verkehrswegen ein baulicher Lärmschutz empfohlen.

### 5.3 Klima und Luft

Zur Beurteilung der lufthygienischen Auswirkungen wurde eine Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt. Die Luftschadstoff-Zusatzbelastung der Leitparameter Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) wurde für den Querschnitt der Breisacher Straße auf Höhe des Flurstücks 6333/9 (Breisacher Straße Nr. 141) ermittelt und mit der vorhandenen Vorbelastung überlagert. Dabei zeigt sich, dass die Gesamtbelastung überwiegend durch die Vorbelastung bestimmt wird. Der Beitrag der Breisacher Straße erhöht zwar die Luftschadstoffkonzentrationen punktuell, bei allen Luftschadstoffen werden die Grenzwerte aber eingehalten. Andere Gebäudefassaden in den Plangebieten werden niedrigere Belastungen aufweisen.

Insgesamt ergeben sich keinerlei Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV. Maßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung vor erhöhten Luftschadstoffkonzentrationen sind nicht erforderlich. Zur Minderung der CO<sub>2</sub>- und Schadstoffemissionen werden die Gebäude an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen.

## **5.4 Boden, Wasser, Grundwasser**

Die bodenökologischen Funktionen und sonstigen Bodeneigenschaften wurden bereits in der Vergangenheit stark verändert und sind durch die flächige Bebauung und Versiegelung weitgehend verloren gegangen. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung aufgenommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Altlastenverdachtsflächen vor:

- Altlaststandort Büssing, Lkw-Vertretung und Auffüllung (Objekt-Nr. 03110-000),
- Altlaststandort Briemann-Gelände (Objekt-Nr. 07194-000) sowie

Bei Erdarbeiten ist daher mit abfallrechtlich relevantem Erdaushub und der Notwendigkeit zur fachgerechten Entsorgung zu rechnen.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer und keine Wasserschutzgebiete vorhanden. Der Grundwasserstand kann ausgehend vom Baugrundgutachten zum Bauvorhaben Westarkaden auf einen Bemessungswasserspiegel von 244,0 m ü.NN festgelegt werden. Die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegt bei ca. 253,5 m ü.NN. Durch den vorhandenen Flurabstand von ca. 10 m ist nicht mit einem Eingriff in grundwasserführende Schichten zu rechnen.

Das Schmutzwasser kann über die vorhandenen Kanäle in den angrenzenden Verkehrsflächen entsorgt werden. Das Niederschlagswasser soll möglichst auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden (siehe Kapitel 4.5).

Die weitere Konkretisierung erfolgt unter Berücksichtigung von möglichen Bodenverunreinigungen und des Versickerungsfaktors im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Zur Niederschlagsentwässerung ist nach Maßgabe der UEP voraussichtlich ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

## **6. Begründung der Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt für den Teilbereich der Breisacher Straße 141 „Sonstige Sondergebiete“ (SO1+SO2) und für den Teilbereich Breisacher Straße 133,135 „Mischgebiet“ (MI) fest.

Damit greift der Bebauungsplan sowohl die beabsichtigte Nutzungsmischung als auch die prägenden Nutzungen in der Umgebung auf und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

#### **6.1.1 Sonstige Sondergebiete**

Die Abgrenzung des Sondergebietes 1 entspricht dem Grundstück des vorhandenen Lebensmitteldiscounters. Die Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter und Wohnen“ dient der Neuorganisation und Flächenvergrößerung des Discounters sowie einer Wohnbebauung in den Obergeschossen. Entsprechend der Verträglichkeitsprüfung wird die Gesamtverkaufsfläche auf max. 1.300 m<sup>2</sup> festgesetzt und sonstige innenstadtrelevante Sortimente (inklusive sogenannter Aktionsware) auf max. 25 % der Verkaufsfläche festgelegt.

che begrenzt. Bei dieser Begrenzung und dem gleichzeitigen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Breisacher Straße Nr. 133,135 (vgl. Kap. 6.1.2 Mischgebiet) kann entsprechend der Einzelhandelsuntersuchung davon ausgegangen werden, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf die benachbarten Stadtteilzentren oder auf die verbrauchernahe Versorgung nicht zu erwarten sind.

Für das Sondergebiet 2 auf dem Flurstück 6332/8 (ehemals Bebauungsplan 1. Änderung Berliner Allee 5-099 a (Westarkaden)) wurde die Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ festgesetzt und die maximale Gesamtverkaufsfläche auf 350 m<sup>2</sup> begrenzt. Hier sind ausschließlich die in der gutachterlich erarbeiteten „Positivliste“ genannten Sortimente, zum Teil mit differenzierter Verkaufsflächenobergrenze zulässig:

- eine Apotheke mit branchentypischem Randsortiment (Reform- und Drogeriewaren)
- ein Reformhaus
- Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsbereich „Bekleidung“
- Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsbereich „Sport“ auf max. 175 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsbereich „Blumen“ auf max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsbereich „Unterhaltungselektronik“

Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Mit diesen Beschränkungen zur zulässigen Einzelhandelsnutzung und zur maximalen Verkaufsfläche soll eine gewisse Flexibilität gewährleistet und gleichzeitig sichergestellt werden, dass die Umsetzung des Bebauungsplans nicht zur einer Beeinträchtigung benachbarter Zentren oder zur Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung führt.

In den Obergeschossen der Sondergebiete SO1 und SO2 ist ausschließlich Wohnen zulässig. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes, insbesondere der Wohnraumschaffung durch Innenentwicklung in einer durch den ÖPNV hervorragend erschlossenen Lage. Nach derzeitigem Planungsstand des VE-planes entstehen 63 Wohneinheiten zuzüglich 15 Wohneinheiten im Bereich des Mischgebietes.

Durch die Maßnahmen zum passiven Lärmschutz (vgl. Kap. 6.8) ist sichergestellt, dass das Wohnen keinen wesentlichen Störungen unterliegt.

### **6.1.2 Mischgebiet**

Mit dieser Festsetzung wird dem Nutzungskonzept des Vorhabenträgers und der bisherigen Entwicklung entlang der Breisacher Straße Rechnung getragen. Das Mischgebiet dient im Wesentlichen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und bildet eine „abschirmende“, straßenbegleitende Zone zwischen der Breisacher Straße und der rückwärtigen, überwiegenden Wohnbebauung. Mit der Ausweisung als Mischgebiet wird auf die bestehende, hohe Wohnungsnachfrage und auf das westlich angrenzende Mischgebiet reagiert. Zugleich soll entsprechend der zentralen, verkehrsgünstigen Lage ein Angebot für geeignete Gewerbebetriebe, insbesondere Büro- und Dienstleistungsnutzungen, geschaffen werden, die das vorhandene und geplante Wohnen nicht wesentlich stören.



Aufgrund der vergrößerten Verkaufsfläche in den Sonstigen Sondergebieten und entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachten wurden zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im Mischgebiet ausgeschlossen.

Weiterhin wurden Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihrer städtebaulichen Ausprägung, des Flächenverbrauchs bzw. auch ihrer Verkehrserzeugung ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden dem Ziel, das Plangebiet zu einem urbanen Stadtquartier zu entwickeln, welches sich durch eine vielfältige Mischung unterschiedlicher Nutzungen und einer innenstadttypischen Bebauungsdichte auszeichnet, widersprechen. Ebenso würde eine Bebauung mit einer Tankstelle oder einem Gartenbaubetrieb dem Bestreben nach Ausbildung von städtebaulichen Raumkanten entgegenstehen. Darüber hinaus können von Gartenbaubetrieben Beeinträchtigungen durch Geruchsbelästigung der benachbarten Nutzungen zum Beispiel aufgrund von Kompostierung und Düngung ausgehen. Ebenso beeinträchtigen Tankstellen durch olfaktorische Auswirkungen, wie Benzolgeuch und Abgase sowie durch Lärmemissionen des Ziel- und Quellverkehrs ihre Umgebung.

Vergnügungsstätten sind innerhalb des Mischgebiets ebenfalls ausgeschlossen, da von diesen negativen städtebaulichen Auswirkungen, sogenannte "Trading-Down-Effekte" ausgehen. Bei diesem Effekt handelt es sich um eine Entwertung von Gebieten, die sich nicht ausschließlich auf monetäre Effekte beschränkt, sondern sich insbesondere in der allgemeinen Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers niederschlägt. Unterstützt wird die Wirkung einer sinkenden Wahrnehmung und Wertschätzung eines Gebiets meistens durch eine spezifische Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes. Erfahrungsgemäß entstehen dadurch ein abweisender Charakter und eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls. Aufgrund dieser negativen Auswirkungen kann es zur Beeinträchtigung und Abwanderung der Wohnbevölkerung im Umfeld, dem Ausbleiben von Mietern, Kunden- und Besucherströmen oder der Schließung ansässiger Betriebe kommen, was zu einem weiteren Attraktivitätsverlust führt.

In den Obergeschossen sind ausschließlich Wohnungen vorgesehen. Durch die Maßnahmen zum passiven Lärmschutz (vgl. Kap. 6.8) ist sichergestellt, dass das Wohnen keinen wesentlichen Störungen unterliegt.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Höhe der baulichen Anlagen, die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse durch Planeintrag festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen sichern ein städtebaulich sinnvolles und verträgliches Maß in Anlehnung an die bestehenden Strukturen entlang der Breisacher Straße.

### **6.2.1 Höhe der baulichen Anlage und Anzahl der Vollgeschosse**

Für die Höhe der Gebäude wird die maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die Gebäudehöhe entspricht der Höhe der baulichen Anlagen einschließlich der Attikahöhe bzw. der Brüstungshöhe bei Terrassen.

Die festgesetzten Höhen erlauben in den sonstigen Sondergebieten eine 6-geschossige und im Mischgebiet eine 4-geschossige Straßenrandbebauung entlang der Breisacher Straße. Die festgesetzten Höhen vermitteln zwischen dem Hochpunkt an der Einmündung Berliner Allee mit 13 und 8 Geschossen, der Wohn- und Geschäftsbebauung Breisacher Straße Nr. 137 mit 6 und 7 Geschossen, dem gegenüberliegenden Hotel mit 7 bis 9 Geschossen sowie dem weiteren Verlauf der Breisacher Straße mit überwiegend 2-3 geschossiger Bebauung. Mit den festgesetzten Gebäudehöhen der straßenbegleitenden Bebauung wird der Neugestaltung und Neuordnung der Breisacher Straße entsprochen und eine adäquate Begrenzung und Ablesbarkeit des öffentlichen Raumes erreicht. Die Höhen sind entsprechend der Breite des Straßenraumes angemessen.

Im Sondergebiet staffeln sich die Höhen rückwärtig auf drei Geschosse, einschließlich eines Sockelgeschosses für den Lebensmitteldiscounter ab. Damit wird eine sinnvolle, familiengerechte Wohnbebauung auf dem Dach des Discounters ermöglicht und gleichzeitig den äußerst unterschiedlichen Bestandshöhen der Nachbarschaft in der Dunantstraße (ein- bis siebengeschossige Bebauung) entsprochen.

Auch im Bereich des Mischgebietes ist der rückwärtige Teil des Baufensters gestaffelt und auf ein Vollgeschoss für die Erdgeschossnutzung begrenzt, um der südlich angrenzenden, überwiegend 2-3 geschossigen Bebauung gerecht zu werden.

Die Bezugshöhe wird über die Höhe der angrenzenden Gehweghinterkante der Breisacher Straße in Grundstücksmitte definiert. Die Bezugshöhe ist damit eindeutig und allgemeinverständlich ablesbar.

Um technischen Anforderungen gerecht zu werden, sind geringfügige Überschreitungen und Abweichungen möglich. Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Gebäudehöhe darf somit auf max. 20% der Dachfläche durch Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten und Technik, Dachaustritte, Aufzugsüberfahrten oder Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um bis zu maximal 2,5 m überschritten werden, sofern ein Mindestabstand von 2,5 m von der Gebäudekante eingehalten wird. Damit sollen technisch notwendige Aufbauten ermöglicht werden ohne das Gesamtbild der Höhenentwicklung zu beeinträchtigen. Gestalterisches Ziel ist es, mit der Höhenbegrenzung und dem Rücksprung von der Außenwand die Sichtbarkeit und Wahrnehmung dieser Anlagen vom öffentlichen Raum zu vermeiden bzw. stark einzuschränken.

### **6.2.2 Grundflächenzahl**

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird für beide Geltungsbereiche mit 0,8 festgesetzt.

In den Sonstigen Sondergebieten kann die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Im Mischgebiet ist diese Überschreitung bis zur GRZ von 0,9 zulässig.

Bei der Zulässigkeit von Vorhaben im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Gemeinde entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB nicht an die Baunutzungsverordnung gebunden. Im Sinne einer transparenten Darlegung der Festsetzungen werden trotzdem nachfolgend die Rahmenbedingungen der BauNVO erläutert und entsprechende Abweichungen abgewogen.

Mit den Festsetzungen wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Obergrenze der GRZ für Mischgebiete (GRZ 0,6) überschritten. Zudem wird die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannte kappungsgrenze von 0,8 für beide Teilbereiche des Bebauungsplans überschritten.

Bereits heute sind die Grundstücke beider Teilbereiche des Bebauungsplans weitgehend überbaut bzw. fast vollständig für Stellplatz- und Zufahrtsflächen befestigt und versiegelt.

Die geplante Überbaubarkeit, insbesondere der bisherigen Stellplatzflächen, entspricht dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung und einer gewünschten urbanen Dichte. Insbesondere im Bereich hervorragender ÖPNV-Infrastruktur soll zugunsten des Einzelhandelsstandortes und der geplanten Wohnbebauung ein städtebaulich sinnvolles Nutzungsmaß ausgeschöpft werden. Darüber hinaus sind die Festsetzungen ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gewährleisten eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke.

Zudem wurden nennenswerte Grundstücksteile zum Ausbau der Breisacher Straße an die Stadt Freiburg abgetreten, sodass die verfügbaren Baugrundstücke kleiner und damit die bauliche Dichte größer wurde.

Negative Auswirkungen der bisher bereits weitgehend flächigen Bebauung und Versiegelung werden durch Festsetzungen zur Dachbegrünung zumindest teilweise kompensiert.

Trotz der teilweisen Überschreitung der GRZ-Obergrenzen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie etwa mangelhafte Belichtung oder Belüftung zu erwarten. Die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung können eingehalten werden.

### **6.2.3 Geschossflächenzahl**

Die zulässige Geschossfläche bzw. die Geschossflächenzahl wurde im Bebauungsplan aufgrund der geringen städtebaulichen Aussagekraft sowie zur Erleichterung des Planvollzuges nicht festgesetzt. Nachfolgend wurden die im Rahmen der VE-Planung ermittelten Geschossflächenzahlen den in § 17 Baunutzungsverordnung genannten Obergrenzen gegenübergestellt. Dabei ist festzuhalten, dass die Obergrenze im Mischgebiet deutlich überschritten wird. Im Mischgebiet wird eine GFZ von ca. 2,4 statt 1,2 erreicht. In den Sondergebieten liegt der künftige Wert insgesamt etwa bei 1,7 und damit deutlich unterhalb der Obergrenze von 2,4. Für den gesamten Geltungsbereich liegt die Geschossflächenzahl bei ca. 1,8.

Die genannte Überschreitung ist erforderlich, um eine dem Standort angemessene städtebauliche Verdichtung zu erreichen. Die Rahmenbedingungen zur erforderlichen urbanen Dichte entsprechend der zentralen Lage, die gewünschte Blockrandbebauung, die erforderlichen Gebäudehöhen im Sinne von wirksamen Raumkanten sowie die eingangs genannten Ziele zu einer flächensparenden Bebauung bedingen die genannte Überschreitung. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden aufgrund der bewährten Straßenrandbebauung und ausreichender Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Durch die „vertikale Verdichtung“ entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Auswirkungen der bisher bereits weitgehend flächigen Bebauung und Unterbauung werden durch Festsetzungen zur Dachbegrünung zumindest teilweise kompensiert. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch Begrenzung und Festlegung der Zu- und Ausfahrten berücksichtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen der genannten Überschreitung der Geschoßflächenzahl nicht entgegen.

### **6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

In den Sondergebieten wird als Bauweise die abweichende Bauweise festgesetzt, da die Gebäudelänge mehr als 50 m beträgt und an der nordwestlichen Grenze ein Anbau an die vorhandene Grenzbebauung ermöglicht werden soll. Die abweichende Bauweise ist erforderlich um die städtebaulich gewünschte Gebäudeanordnung und eine Überbauung des Lebensmitteldiscounters zu ermöglichen.

Im Mischgebiet ist die Bauweise entsprechend Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise entspricht der südlich und östlich umgebenden städtebaulichen Struktur. Die bisherige Grenzbebauung zum Grundstück Breisacher Straße 137 wird damit zurückgenommen und dem weitgehend offenen Charakter im weiteren Verlauf der Breisacher Straße entsprochen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden entsprechend der beabsichtigten Höhenentwicklung festgesetzt und der überbaubare Bereich entsprechend gegliedert.

### **6.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen / Zufahrten / Erschließung (vgl. Kap.4.3)**

Aus städtebaulichen und verkehrsfunktionalen Gründen werden offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zugelassen. Damit soll eine weitere Versiegelung und Befestigung vermieden und das verkehrsplanerisch geprüfte Konzept des VE-Planes umgesetzt werden.

In den Sondergebieten sind aufgrund der exponierten Lage und des Überbauungsgrades auch Fahrradstellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Im Mischgebiet können nicht überdachte Fahrradstellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür gekennzeichneten Flächen untergebracht werden.

Insgesamt sind offene Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen, um die negativen Folgen einer weiteren Befestigung und Versiegelung zu minimieren.

Um verkehrliche Störungen und gestalterische Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind die Zufahrtsbereiche zu den Baugrundstücken in der Planzeichnung bzw. in den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Zum Erhalt vorhandener Fuß- und Radwegebeziehungen ist eine entsprechende Verbindung zwischen der Dunantstraße und der Breisacher Straße sicherzustellen.

## **6.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzungen betreffen insbesondere die Begrünung aller Dachflächen sowie die Anpflanzung von Bäumen auf den Dachflächen des Erdgeschosses im Sondergebiet 1.

Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Baum- und Gehölzarten bieten Lebens- und Nahrungsbereiche und dienen Mikroorganismen, Insekten und Vögeln. Durch Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maße zur Gliederung und Gestaltung des künftigen Quartiers bei.

Zur Kompensation des Befestigungsgrades wird eine Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Damit werden Positiveffekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirkt.

Um die Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen, ist eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur solarenergetischen Nutzung zulässig. Damit wird der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie Rechnung getragen.

Die Vorgaben zur Tiefgaragenbegrünung dienen neben den ökologischen Aspekten insbesondere der Gestaltung des Quartiers und des Wohnumfeldes sowie der Nutzbarkeit der Flächen für Freizeit und Erholung.

Die Festsetzungen zur Qualität der Bäume und Baumstandorte auf den Dachflächen des Erdgeschosses sollen eine gesunde Entwicklung der Bäume und den langfristigen Erhalt sicherstellen sowie den Verlust der vorhandenen Platane soweit wie möglich kompensieren.

## **6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (hier insbesondere Versickerung von Niederschlagswasser)

Mit der festgesetzten Niederschlagswasserversickerung soll die Annäherung an die natürliche Wasserbilanz im Plangebiet erreicht werden. Die Grundsätze der Umsetzung sind die Rückhaltung, Verwertung, Versickerung und Verdunstung von auf Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück über eine min. 30 cm starke Vegetationsschicht versickert und dem Grundwasser zugeführt. Dafür sind Mulden (oder Mulden-Rigolen) auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

Abzuleitendes Niederschlagswasser von extensiven Gründächern kann unter Vorschaltung eines Kontroll- und Absetzschachtes direkt in die Rigolen zur Versickerung abgeleitet werden. Die Versickerung von Dachflächenwasser ist auf den privaten Flächen sicherzustellen. Weiterhin sollen nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag ausgebildet werden.

Durch die schadlose Versickerung vor Ort wird die öffentliche Kanalisation bzw. die Ableitung von Mischwasser zur Kläranlage entlastet; entsprechend werden auch die Oberflächengewässer durch die Mischwasserentlastungen bei Starkregen nicht zusätzlich belastet.

## **6.7 Aktive Nutzung erneuerbarer Energien**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bereits bauliche Maßnahmen – insbesondere statische Vorbereitungen – für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen, wodurch eine spätere Nachrüstung der Gebäude ermöglicht werden soll. Auch begrünte Dächer eignen sich für die Installation von Solaranlagen.

## **6.8 Lärmschutz**

Zum Schutz vor Lärmimmissionen werden passive Schallschutzmaßnahmen und Grundrissorientierungen entsprechend den Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt. Im Einzelnen sind dies die Schalldämmung der Umfassungsbauteile (insbesondere Schallschutzfenster), die Grundrissorientierung (Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite), die Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern, der Schutz von Außenwohnbereichen sowie die Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen.

Die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse wird in erster Linie über Maßnahmen an den geplanten Gebäuden sichergestellt (passiver Lärmschutz).

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Wand oder Schallschutz durch größere Abstände der schutzwürdigen Nutzungen sind angesichts der innerstädtischen Lage und der angestrebten städtebaulichen Struktur und Dichte nicht zielführend. Der geplante Gebäuderiegel entlang der Breisacher Straße wirkt für die dahinterliegende Bebauung bereits als „aktive Schallschutzmaßnahme“. Durch die weitgehende Unterbringung der Kundenparkplätze in einer Tiefgarage bzw. in einem überdeckten Bereich werden die Emissionen aus dem Parkplatzbereich abgeschirmt und reduziert. Dies betrifft auch die künftig eingehauste Anlieferungszone.

## **7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten Vorschriften zur Dachgestaltung, zu Werbeanlagen, zu Standorten von Müllbehältern sowie zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen.

## **7.1 Dachgestaltung**

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll der prominenten Lage und der neueren Bebauung in der Nachbarschaft Rechnung getragen werden. Entsprechend dem architektonischen Konzept sind ausschließlich flache und flach geneigte Dächer bis zu 10° Dachneigung zulässig. Damit soll einer einheitlichen zeitgemäßen Architektursprache Rechnung getragen und die Begrünung der Dächer ermöglicht werden.

## **7.2 Werbeanlagen**

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll dem im VE-plan erarbeiteten Gestaltungsanspruch Rechnung getragen werden. Die festgesetzten Werbeanlagen sind Teil des architektonischen Konzeptes und auf die Fassaden abgestimmt. Damit soll eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen, Überformungen der Fassade und Störungen durch besondere Lichteffekte vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden.

## **7.3 Standorte für Müllbehälter / Gestaltung unbebauter Grundstückflächen**

Mit den Festsetzungen zur Einsehbarkeit bzw. einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz der Müllbehälterstandorte soll eine stadtbildverträgliche Integration erreicht und visuelle Störungen vermieden werden. Durch den Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung sollen zudem störende Gerüche vermieden werden.

Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen sowie die bauliche oder grünordnerische Einfassung der Fahrradstellplätze sollen den gestalterischen Anspruch des Gesamtprojektes auch für den Bereich der Außenanlagen und Freibereiche sicherstellen und positiv auf die angrenzenden öffentlichen und privaten Bereiche ausstrahlen.

# **8. Verfahren**

## **8.1 Einleitungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 14.10.2015 (siehe Drucksache BA-15/023).

## **8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung vom 07.12.2015 bis 22.01.2016) gingen von Seiten der Bürgerinnen und Bürger keine Anregungen ein. Die Informationsveranstaltung am 18.01.2016 wurde nicht besucht.

## **8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 30.11.2015 beteiligt. Die eingegangenen Hinweise der beteiligten Ämter und der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft, abgewogen und teilweise in der Planung berücksichtigt bzw. zurückgewiesen.

## **8.4 Beschluss zur öffentlichen Auslegung (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Billigung des Planentwurfes und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgten

am 06.12.2016 (siehe Drucksache G-16/239). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.12.2016.

### **8.5 Öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)**

Die öffentliche Auslegung erfolgte am 02.01.2017 bis 03.02.2017. Im Rahmen der Offenlage gingen keine Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern ein.

### **8.6 Beteiligung der Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 20.12.2016 beteiligt. Die eingegangenen Hinweise der beteiligten Ämter und der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft, abgewogen und teilweise in der Planung berücksichtigt bzw. zurückgewiesen.

## **9. Durchführung und Kosten**

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB wurde auf der Grundlage der aktuellen baulandpolitischen Beschlüsse ein Durchführungsvertrag mit der Investorin mit folgenden Inhalten abgeschlossen:

- Übernahme der Kosten für Gutachten, Planung und nicht hoheitliche Tätigkeit der Verwaltung,
- Durchführung des Vorhabens entsprechend der Vorhabenplanung,
- Durchführung des Vorhabens binnen 5 Jahren,
- Errichtung von Abstellplätzen für Fahrräder auf der Grundlage der Richtlinien zur Ermittlung von Fahrradabstellplätzen der Stadt Freiburg,
- Umsetzung von Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau mit 680 m<sup>2</sup> Geschossfläche im Plangebiet
- Vereinbarung zur unentgeltlichen Flächenabtretung

Die Übernahme von Immissionsschutzbindungen (EnEV 2009 minus 30 %) und Umsetzung eines mit dem Umweltschutzamt abgestimmten Energiekonzepts (Vorgaben aus dem Wettbewerb) sowie Ablösebeträge für Kindergarten- bzw. KITA-Plätzen konnten wegen Überschreitung der Angemessenheitsgrenze nicht vertraglich geregelt werden.

## **10. Verzeichnis der Gutachten**

- Entwässerungskonzept, 29.03.2016
- Lärm- und Luftschadstoff-Untersuchung – Erläuterungsbericht, August 2016
- Verkehrstechnische Untersuchung – Erläuterungsbericht, August 2016
- Verträglichkeitsprüfung für die Erweiterung des Discounters Breisacher Straße 141, 12.06.2015
- Ableitung einer Positivliste für zusätzlichen Einzelhandel an der Breisacher Straße neben dem erweiterten Discounter Breisacher Straße 141, 22.07.2016



Freiburg i. Br., den 23. Mai 2017  
Dezernat V

(Prof. Dr. Haag)  
Bürgermeister