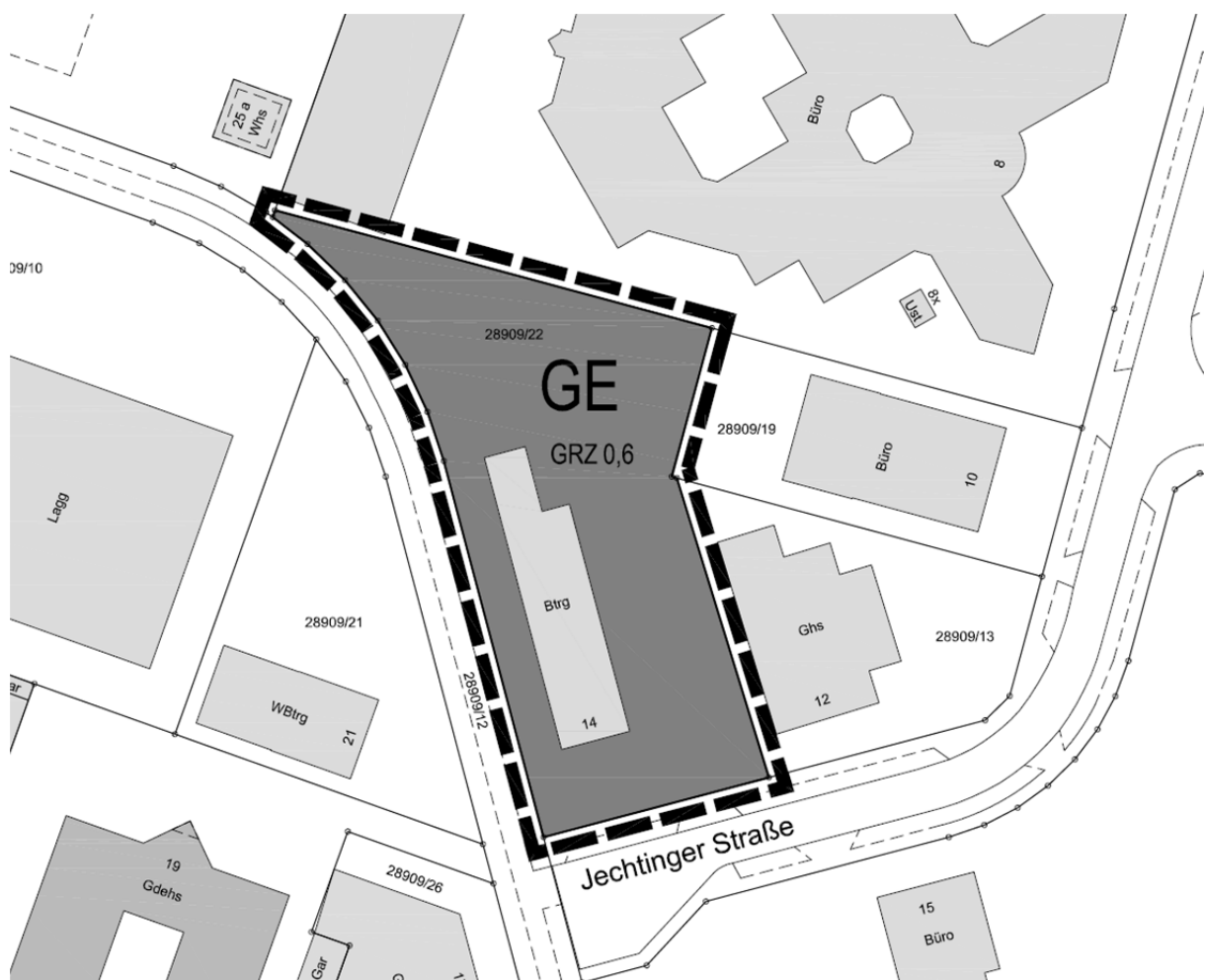


8. Änderung des Bebauungsplans

ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET HAID

Plan-Nr. 6-026h

Stadtteil St. Georgen



Inhalt

1. Anlass der Planung	2
2. Ziele der Planung	3
3. Verfahren.....	3
4. Rahmenbedingungen	4
a. Übergeordnete & informelle Planung.....	4
b. Rechtskräftige Bebauungspläne	5
c. Bestandsanalyse.....	5
5. Planungskonzeption	6
6. Festsetzung des Bebauungsplans	7
7. Hinweise	8
8. Auswirkungen der Planung.....	9
a. Flächenbilanz.....	9
b. Raumwirkung	9
c. Wirtschaft	10
d. Richtfunktrassen	10
e. Umwelt.....	10
9. Inhalte des städtebaulichen Vertrags	12
Anhang: Verschattungsstudie	13

1. Anlass der Planung

Die Stadt Freiburg i. Br. beabsichtigt, zukünftig sukzessive in (bestehenden) Gewerbegebieten eine höhere bauliche Dichte als nach den bisher vorliegenden Bebauungsplänen zulässig zu realisieren. Ein aktuelles Beispiel hierfür ist die Festsetzung einer Mindesthöhe für Hauptgebäude im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Haid-Süd“, Plan-Nr. 6-158, von 16 m, sofern keine betrieblichen Gründe entgegenstehen. Im Rahmen des Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-026h, im November 2015 wurden an drei Schwerpunkten innerhalb des insgesamt ca. 100 ha großen Gesamtareals die Möglichkeiten einer intensiveren Nutzung im Bestand aufgezeigt. Da Nutzungsintensität im Gewerbegebiet mit Nutzungsziffern bei der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bis 0,8 bereits sehr hoch ist, muss hier insbesondere die Forcierung einer systematischen Höhenentwicklung im Einklang mit den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe betrieben werden.

Das Gewerbegebiet Haid-West wird seit den 1970er Jahren aufgesiedelt und ist in den zentralen Bereichen durchgängig bebaut. Ein bereits ansässiges, mittelständisches Unternehmen muss für eine Vergrößerung und Umstrukturierung des bestehenden Betriebs eine bauliche Erweiterung durchführen, die zwingend für eine dauerhafte Standortsicherung erforderlich ist. Im direkten räumlichen Anschluss an das Unternehmensgelände konnte das Gewerbegrundstück Jechtinger Straße 14 (Flst.Nr. 28909/22) erworben werden, auf dem bis zu ihrer kurzfristigen Schließung eine Autowaschanlage betrieben wurde. Auf der 3.071 m² großen Fläche kann die benötigte Bürofläche auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans, insbesondere aufgrund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung, jedoch nicht vollständig genehmigt werden. Problematisch ist dabei insbesondere die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 19 m. Die Akquise weiterer Bauflächen für die

Betriebserweiterung ist aufgrund der Lage im Bestand sehr problematisch, so dass auch hier der Wunsch nach einer baulichen Verdichtung auf der vorhandenen Liegenschaft zur Realisierung des angestrebten Raumprogramms besteht.

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Ziele der Planung

Mit der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-026h, verfolgt die Stadt Freiburg i. Br. die Umsetzung folgender städtebaulicher Ziele:

- Die Generierung dringend benötigter Erweiterungsflächen im Bestand i. S. d. gesetzlich implementierten Vorrangs der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB;
- Im Umkehrschluss die Förderung des Umwelt-, Landschafts- und Naturschutzes durch die Verhinderung einer Außenentwicklung an anderer Stelle;
- Die Erneuerung und Fortentwicklung eines bestehenden Gewerbegebiets i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB durch die Erleichterung der Revitalisierung einer Gewerbebrache durch eine Reaktion auf veränderte Raumnutzungsansprüche;
- Die Schaffung eines städtebaulichen Hochpunkts in integrierter, verträglicher Lage innerhalb eines bereits baulich entwickelten Gewerbegebiets i. S. der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB;
- Der schonende Umgang mit dem Schutzgut Boden i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB: Einerseits wird durch die Ermöglichung eines Rückgriffs auf eine Fläche im Bestand die Erforderlichkeit einer Ausweitung gewerblichen Baulands reduziert, andererseits ermöglicht das Flächenrecycling auch die Aushebung der mit dem Altstandort einhergehenden Kontamination des Bodens;
- Die Unterstützung der Standortsicherung und Standortentwicklung eines ansässigen, etablierten Unternehmens im Sinne einer Berücksichtigung der Belange der mittelständischen Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB;
- Die Berücksichtigung der betroffenen Sendetrassen privater Mobilfunkbetreiber durch die sachgerechte Abwägung der Belange der Telekommunikation gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB;
- Die Förderung eines mit dem Fahrrad, dem Bus und der Straßenbahn erreichbaren Gewerbestandorts im Sinne einer auf die Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB;
- Die Gewährleistung der ununterbrochenen Funktionalität der Richtfunkverbindungen von Polizei, Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz i. S. d. Belange des Zivilschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB.

3. Verfahren

Übersicht

Aufstellungsbeschluss	(BA-15/018)	11.11.2015
Frühzeitige Beteiligung	(§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB)	07.12.2015 bis 22.01.2016
Offenlagebeschluss	(G-16/117)	12.07.2016
Offenlage	(§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)	08.08.2016 bis 16.09.2016
Planreife	(§ 33 BauGB)	27.09.2016
Satzungsbeschluss	(G-17/001)	(vorrauss. 31.01.2017)

Der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-026, aus den 1970er Jahren umfasst einen Geltungsbereich von insgesamt ca. 100 ha und somit das gesamte bestehende Gewerbegebiet Haid-West im Norden des Stadtteils St. Georgen. Der Aufstellungsbeschluss am 11. November 2015 (Vgl. Drucksache BA-15/018) war, im Hinblick auf die angestrebte Änderung entsprechend der Spielhallenkonzeption, deckungsgleich mit diesem Gesamtplan. Aufgrund der vielfältigen Überarbeitungsbedarfe des bestehenden Planungsrechts, die jedoch mit verschiedenen Prioritäten und rechtlichen Verfahrensanforderungen belegt sind, war bereits im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vergangenen Herbst eine spätere Teilung des Verfahrens vorgesehen. Das nunmehr

vorliegende Plangebiet ist der erste Teilbereich, über den der Satzungsbeschluss gefasst wird.

Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist räumlich ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 3.000 m² sowie inhaltlich ausschließlich die Anhebung der maximal zulässigen Gebäudehöhen mit Voll- und Staffelgeschosse. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-026, und die bisher beschlossenen Änderungen bleiben unberührt.

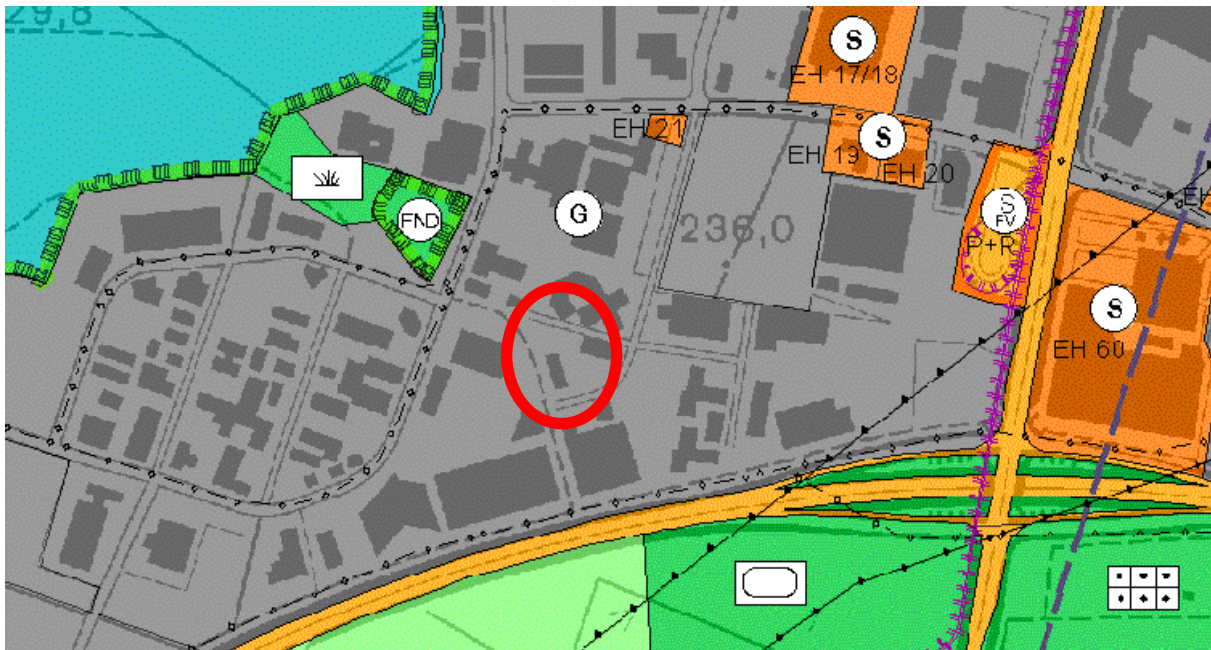
Im Rahmen der Umwelterheblichkeitsprüfung wurde entschieden, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgrund der Erfüllung der gesetzlichen Kriterien durchgeführt werden kann:

- es wird keine zusätzliche Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO geschaffen und somit der Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten;
- durch die geplante Errichtung eines Bürogebäudes wird *nicht* die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet;
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Es liegen auch keine kumulativen Effekte i. S. d. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen vor. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die weiteren Planungsvorhaben aus dem Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“ von Bedeutung. Der nächste Teilbereich, in welchem Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen sind, befindet sich in über 200 m Entfernung, näher liegende Teilprojekte dienen ausschließlich der Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung zur Umsetzung der Planungskonzepte für Einzelhandel, Spielhallen und Vergnügungsstätten sowie bordellartige Betriebe.

4. Rahmenbedingungen

a. Übergeordnete & informelle Planung



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht, so dass eine Anpassung des Flächennutzungsplans i. S. d. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB weder erwogen noch durchgeführt werden muss.

Für das Gewerbegebiet Haid-West liegt kein interdisziplinäres oder städtebauliches (Rahmen-)Konzept vor. Der Perspektivplan, der gerade auf gesamtstädtischer Ebene erarbeitet wird, stellt zwar die Bedeutung u. a. der Opfinger Straße als wichtige Entwicklungsachse heraus und fordert im Allgemeinen eine Erhöhung der baulichen Dichte im Bestand, fokussiert darüber hinaus jedoch deutlich den Wohnungsbau und die Freiraumentwicklung. Grundsätzlich beurteilt die Stadt Freiburg im Gewerbegebiet Haid eine Verdichtung und stärkere Höhenwicklung positiv, da sie neben einem schonenden Umgang mit den Flächenreserven auch der Schaffung von Raumkanten und Urbanität dient. Diese Überlegungen wurden jedoch bisher weder in ein städtebauliches Entwicklungskonzept noch in einen verbindlichen Bebauungsplan überführt. Demgegenüber behandeln sektorale, gesamtstädtische Konzepte wie das Einzelhandelskonzept oder die Bordellkonzeption auch dieses Gewerbegebiet.

Zusammenfassend schlagen sich auf den Ebenen der übergeordneten und informellen Planung keine Aussagen nieder, die den Zielen des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen.

b. Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-026, wurde am 9. Mai 1978 vom Gemeinderat der Stadt Freiburg i. Br. als Satzung beschlossen. Seitdem wurde der Bebauungsplan bereits siebenmal geändert. Maßgeblich für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben im Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplans sind folgende Änderungen:

- 1. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-026a, am 14. März 1995 als Satzung beschlossen: Qualifizierter Bebauungsplan, der die städtebauliche, verkehrsplanerische und grünordnerische Steuerung insbesondere südlich der Munzinger Straße im Gewerbegebiet Haid übernimmt;
- 5. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-026e, am 15. April 2008 als Satzung beschlossen: Einfache Änderung des Bebauungsplans zur Steuerung des Einzelhandels und der Größe der zulässigen Verkaufsflächen im Gewerbegebiet Haid.

Die Einleitung einer Bebauungsplanänderung zur Aktualisierung der Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung zwecks Umsetzung des Spielhallenkonzepts und der Bordellkonzeption wurde zusammen mit dem nun vorliegenden Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-026h, im November 2015 beschlossen und wird separat fortgeführt. Ihre Inhalte sind jedoch nicht durch das nunmehr vorliegende Bebauungsplangebiet berührt.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist ausschließlich die aktuell in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-026a, festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe. Diese wird für das Plangebiet aufgehoben und durch neue Werte ersetzt.

c. Bestandsanalyse

Das Plangebiet umfasst ausschließlich das Grundstück Jechtinger Straße 14, Flst.Nr. 28909/22 mit einer Fläche von ca. 3.000 m² und liegt ca. 4 km Luftlinie entfernt von der Freiburg Innenstadt im Nordwesten des Stadtteils St. Georgen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets Haid-West.

Die städtebauliche Struktur des Geltungsbereichs und seiner näheren Umgebung ist sehr heterogen, was an dem weiten baulichen Spektrum liegt, das durch die Festsetzungssystematik der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-026a, bedingt ist. Beispielsweise wird zwar, mit in diesem Abschnitt 19 m, ein Höchstmaß für die Gebäudehöhe definiert, jedoch keine Mindesthöhe festgesetzt, so dass fünfgeschossige Bürogebäude in direkter räumlicher Nachbarschaft zu eingeschossigen Hallen errichtet worden sind. Auf mehreren Flurstücken bestehen Nachverdichtungspotentiale, einzelne Gewerbeflächen wurden bisher noch nicht bebaut. Auf dem Flst.Nr. 28909/22 selbst wurde vor dem Erwerb des Grundstücks durch die

Planungsbegünstigten eine Autowaschanlage betrieben, die als langgestreckter, eingeschossiger Flachbau ausgeführt war. Auch auf den beiden nordöstlich angrenzenden, kleinteilig parzellierten Flurstücken bestehen zwei vergleichsweise niedrige Gebäude. Dem gegenüber nutzt das bestehende Unternehmensgelände mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden in einer Campusstruktur die durch den Bebauungsplan eröffneten Möglichkeiten aus. Die Umgebung südlich und östlich der Jechtinger Straße weist wiederum ein hohes Spektrum an Bauformen auf. Das geplante Bauprojekt steht somit nicht in einem städtebaulich zusammenhängenden Kontext, sondern bietet die Chance, hier einen neuen, positiven Akzent zu schaffen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung war bisher während des Betriebs der Waschanlage ein Baumstreifen entlang der nordöstlichen Grundstücksfläche angelegt. Aufgrund des Flächenbedarfs des Neubaus ist eine Verlegung des Baumstreifens an die südwestliche Grundstücksgrenze erforderlich. Dort verläuft bereits heute ein Fuß- und Radweg, der den Radweg entlang der Matsuyamaallee mit der Riegeler Straße im Gewerbegebiet Haid-West und wiederum über diese mit dem Naherholungsgebiet Mooswald verbindet. Der Fuß- und Radweg verfügt dabei über einen 9 m breiten Korridor, in dem beidseitige Straßenbäume gepflanzt sind. Durch diese unmittelbare Verbindung in den Freiraum wird auch für die Menschen, die später im Plangebiet arbeiten werden, ein Erholungswert geschaffen.

Die Jechtinger Straße, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans erschließt, ist eine Stichstraße mit Wendehammer und mit gewerbegebietstypisch dimensioniertem Querschnitt. Sie mündet ca. 250 m nördlich des Geltungsbereichs in die Munzinger Straße als einer der Hupterschließungsstraßen des Gewerbegebiets Haid-West ein.

Die gesamte Umgebung des Geltungsbereichs wird entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung gewerblich genutzt, wobei der Dienstleistungssektor den produzierenden Sektor überwiegt. Insbesondere entlang der Munzinger Straße haben sich mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Die geplante Büronutzung im Plangebiet fügt sich in diesen Nutzungskontext ein.

5. Planungskonzeption

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird Baurecht geschaffen für einen Hochpunkt im Gewerbegebiet Haid-West. In integrierter, jedoch nicht herausstechender Lage ist eine stärkere Höhenentwicklung städtebaulich vertretbar und im Fokus auf eine konsequente Priorisierung der Innenentwicklung wünschenswert. In seinem konkreten räumlichen Zusammenhang bildet das geplante Bürogebäude aufgrund der dezentralen Lage im Gebiet keine klassische städtebauliche Dominante aus, sondern trägt zu einer Entwicklung zu mehr Urbanität im Gewerbegebiet Haid-West bei.

Das neue Gebäude soll, entsprechend dem auf den städtebaulichen Überlegungen basierenden hochbaulichen Entwurf, überwiegend Büroflächen für ca. 400 Arbeitsplätze bereitstellen, die mit dem bestehenden Betrieb räumlich und funktional ebenerdig sowie über einen Skywalk verbunden werden sollen. Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes mit acht Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss (Penthouse-Büros), das die vorhandene Flächenkapazität optimal ausnutzt.

Das Plangebiet umfasst keine (öffentlichen) Grünflächen, sondern ausschließlich ein intensiv baulich genutztes Flurstück, so dass dieses Projekt nur wenige freiraumplanerische Aspekte aufweist. Positiv ist zu unterstreichen, dass die private Grünfläche mit der Baumpflanzung im Rahmen der Baumaßnahme von der nordöstlichen an die südwestliche Grundstücksgrenze verlagert wird, wo sie unterstützend zu den bisher gepflanzten, den öffentlichen Weg begleitenden Baumpflanzungen wirken kann.

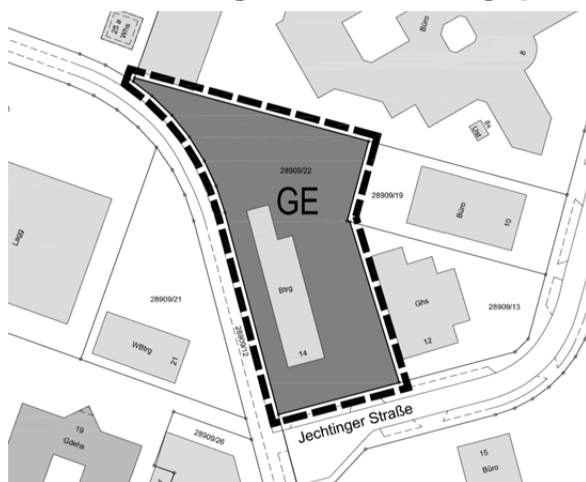
Aus verkehrlicher Sicht sind keine Maßnahmen erforderlich, da nur eine sehr geringe Zahl von Stellplätzen (ca. 9 St., inkl. Behindertenstellplätze) am Gebäude selbst angelegt wird.



Nordansicht des Bürohochhauses, rot markiert ist die mittels der Bebauungsplanänderung zusätzlich ermöglichte Gebäudehöhe (Quelle: Werkbau, Esslingen), ohne Maßstab

Die übrigen bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden an anderer Stelle auf dem Betriebsgelände im Kontext bestehender Stellplatzanlagen nachgewiesen. Einschließlich der entstehenden An- und Zufahrten durch möglichen Lieferverkehr entsteht kein nicht aus der bisherigen Planungskonzeption des Gewerbegebiets heraus abgedecktes Verkehrsaufkommen. Im Vergleich zur zuvor betriebenen Autowaschanlage wird sich durch die 400 neuen Arbeitsplätze eine andere Verkehrserzeugung ergeben. Diese Verkehre werden sich voraussichtlich auf verschiedene Bestandsanbindungen des Betriebsgeländes an der Jechtinger Straße und Bötzingen Straße verteilen. Durch die Schaffung und Belegung zusätzlicher Büroflächen wird die Bedeutung des Dienstleistungssektors im Gewerbegebiet Haid-West gestärkt und der Bestand eines Betriebs im Gebiet gesichert.

6. Festsetzung des Bebauungsplans



Zeichnerischer Teil 8. Änderung Bebauungsplan „Erw. GE Haid“, Plan-Nr. 6-026h (ohne Maßstab)

Beim Abgleich des aktuellen Bauvorhabens mit den Festsetzungen der für die planungsrechtliche Beurteilung maßgeblichen Änderungen des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-026, ist eine Unvereinbarkeit mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe, die in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-026a, festgesetzt worden ist, festgestellt worden. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann in Anbetracht des Ausmaßes der Überschreitung nicht mehr auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans erteilt werden.

Bei der konkreten Bemessung der neu festzusetzenden Höhenangaben wurden die der Stadtverwaltung Freiburg vorliegende Baugesuche zugrunde gelegt, da die Bebauungsplanänderung ausschließlich auf dieses Flurstück bezogen wird und dieses – städtebaulich abgestimmte – Projekt planungsrechtlich begleiten soll. Darüber hinaus

wurden die vorgesehenen Höhen auch als Grundlage für die begleitenden Begutachtungen wie die Umwelterheblichkeitsprüfung, die Verschattungsstudie oder die Untersuchung zur Richtfunktrasse zugrunde gelegt.

In den textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wird deshalb auch differenziert nach der maximal zulässigen Gebäudehöhe für

- das Hauptgebäude (Vollgeschoss): 264,50 m ü.NN bzw. 28,97 m, gemessen von der Hinterkante der Fertighöhe der öffentlichen Erschließungsstraße (Jechtinger Straße);
- das Hauptgebäude (Staffelgeschoss, Dachaufbauten): 267,50 m ü.NN bzw. 32,47 m, gemessen von der Hinterkante der Fertighöhe der öffentlichen Erschließungsstraße (Jechtinger Straße).

Die Höhenangaben werden im Bebauungsplan mit ihrem Wert als Höhe über Normalnull entsprechend der deutschen Skalierung angegeben. Zur leichteren Verständlichkeit wird hier in der Begründung auch der Zahlenwert, gemessen an der Hinterkante der Fertighöhe der öffentlichen Erschließungsstraße (Jechtinger Straße) als Bezugshöhe angegeben.

Die festgesetzten Höhenmaße wurden im Rahmen einer geringfügigen Aufrundung an den vorliegenden, hochbaulichen Entwürfen bemessen. Damit soll eine weitere Höhenentwicklung, über die vorliegende Planung hinaus, unterbunden werden. Durch die Beschränkung der Möglichkeit einer verstärkten Höhenentwicklung kann eine städtebauliche Integration des Gebäudes sowohl durch seine Freistellung als auch seine Verbindung mit dem bestehenden Betriebsgelände erfolgen.

Ausgehend von den beiden einleitenden Faktoren dieser Bebauungsplanänderung – dem Wunsch der Stadt Freiburg im Gewerbegebiet Haid-West ein höheres Maß an Urbanität, Raumbildung und Nutzungsintensität zu schaffen einerseits sowie dem Bedarf eines ansässigen Gewerbebetriebs nach mehr Betriebsfläche andererseits – entspricht die angestrebte Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe der Planungskonzeption sowie den Zielen der Planung.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-026h, umfasst ausschließlich die Festsetzung zu den zulässigen Höhen baulicher Anlagen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht der auch der bisherigen Festsetzung. Alle weiteren Festsetzungen der zurzeit im Plangebiet wirksamen Bebauungspläne bleiben von der vorliegenden Bebauungsplanänderung unberührt. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.

7. Hinweise

Die Hinweise der weiterhin, mit Ausnahme der Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, anzuwendenden 1. und 5. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nrn. 6-026a bzw. 6-026e, sind ebenfalls weiterhin zu beachten. Ergänzend wurden solche Hinweise hinzugefügt, die entweder bisher nicht in vergleichbarer Form in den Bebauungsplanänderungen enthalten waren oder einen besonderen Bezug zur Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe haben. Diese sind:

- das Verhältnis zu in Kraft getretenen Bebauungsplänen,
- die Richtfunkverbindung,
- der Natur- und Artenschutz (Insektenfreundliche Leuchtmittel, Vogelschlag und Rodungszeiten),
- die Wasserversorgung,
- Archäologische Bodenfunde und Denkmalpflege sowie
- Kampfmittel.

8. Auswirkungen der Planung

a. Flächenbilanz

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine neue Gewerbeflächen durch Umwandlung zuvor anderweitig genutzter Flächen geschaffen, darüber hinaus wird die Grundflächenzahl nicht angehoben. Somit bleibt die Flächenbilanz unberührt.

b. Raumwirkung

Das geplante Bürohochhaus wird aufgrund der sich deutlich absetzenden Gebäudehöhe einen deutlichen Akzent im Gewerbegebiet Haid-West setzen. Somit führt die Bebauungsplanänderung zu deutlichen Veränderungen für das **Ortsbild** im Gewerbegebiet Haid-West sowie, in Hinblick auf die Sichtbeziehungen aus der Umgebung, auch auf das **Landschaftsbild**. Von einer störenden Wirkung oder von Beeinträchtigungen ist in diesem Kontext nicht auszugehen. Das Ortsbild wird bereits heute von sehr divergenten Gewerbeimmobilien geprägt, unter denen sich auch im Gebäudetyp sehr ähnliche Büronutzungen befinden. Durch den sich im öffentlichen Raum bewegenden Menschen wird darüber hinaus die Höhenentwicklung nicht vollumfänglich wahrgenommen, da die Blickbeziehungen und das Raumerleben vor allem Bezug auf das Erd- und das erste Obergeschoss nehmen. Bei der Bemessung der Wirkung auf das Landschaftsbild ist beachtlich, dass sich das Bürohochhaus in einem bereits aufgesiedelten Gewerbegebiet in integrierter Lage befindet, wodurch keine grundsätzliche Veränderung der Wirkung auf das Landschaftsbild erfolgt. Beeinflusst, über das bisherige Maß hinaus, wird die Fernwirkung des Gewerbegebiets und dessen Wahrnehmung insbesondere von den Höhenlagen des Schönbergs und des Westhangs des Schwarzwalds. Im Rahmen einer gesamtstädtischen Betrachtung ist das Bürohochhaus jedoch keine singuläre Erscheinung, sondern ein Hochpunkt aus einer sukzessiv steigenden Zahl an Hochhäusern in der Stadtsilhouette Freiburgs.

Als mögliche, nachteilige Wirkung der Bebauungsplanänderung wurde die zusätzliche **Verschattung**, welche mit einer Anhebung der maximal zulässigen Gebäudehöhe einhergeht, in einer Studie untersucht. Neben den Auswirkungen des geplanten Gebäudes wurde die Wirkung eines stattdessen errichteten, 19 m hohen Baus bei ansonsten gleich bleibender Bebauung simuliert. Betrachtet wurden dabei die Wirkung der Sonnenstände um 9, 12, 15 und 18 Uhr am 21. Dezember, 21. März/September und 21. Juni. Die Auswirkung der Bebauungsplanänderung wird dabei an mehreren Beispielpunkten verdeutlicht:

1. Jechtinger Straße 10 und 12: Die östlich angrenzenden, deutlich niedrigeren Nachbargebäude werden am Nachmittag im Winter nach Anhebung der Gebäudehöhe stärker verschattet als bisher (insb. Jechtinger Straße 12). Im Sommer sowie in den Übergangsjahreszeiten ist dieser Effekt kaum nachweisbar.
2. Bötzingen Straße 21: Das unbebaute Grundstück wird in den Morgenstunden im Frühling/Herbst um eine zusätzliche Tiefe von ca. 5 m verschattet, im Winter besteht kein maßgeblicher Unterschied zwischen der Auswirkung der aktuell und der zukünftig zulässigen Gebäudehöhe.
3. Bötzingen Straße 25a: In diesem Gebäude besteht teilweise eine Wohnnutzung. Wohnen im Gewerbegebiet ist gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf eine enggefasste Personengruppe (Betriebsinhaber, Sicherheitspersonal) zulässigerweise beschränkt und muss mit der Einwirkung der gewerbespezifischen Emissionen umgehen. Eine gesteigerte Verschattung bei Anhebung der Gebäudehöhe ist für das Gebäude vor allem in den Morgenstunden von Frühling und Herbst nachzuweisen, da es sich im Nordwesten des Bauvorhabens befindet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass perspektivisch ein 19 m hohes Gebäude noch wesentlich näher von Osten heranrücken und dadurch eine stärkere Verschattung verursachen könnte.
4. Jechtinger Straße 8: Die Südfassade des Bürogebäudes wird in der Mittagszeit ganzjährig geringfügig stärker als ohne Änderung des Bebauungsplans berührt. Eine Erheblichkeit ist nicht erkennbar, insbesondere weil die Verschattung durch potentiell 19 m hohe Gebäude auf den Grundstücken Jechtinger Straße 10 und 12 noch wesentlich stärker ausgeprägt wäre.

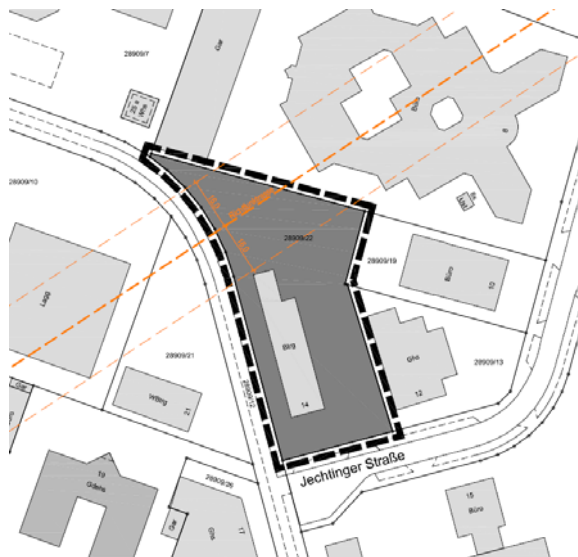
Darüber hinaus ist anzumerken, dass bei einer intensiveren Ausnutzung des bereits bestehenden Baurechts für 19 m Gebäudehöhe in Kombination mit der im Gewerbegebiet nachzuweisenden Tiefe der Abstandsflächen von 0,125 der Wandhöhe i. d. R. Kubaturen realisiert werden könnten, die eine deutlich intensivere Verschattung für viele Gebäude der näheren Umgebung zur Folge hätte, als die vorliegende Anhebung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ausschließlich auf dem Grundstück Flst.Nr. 28909/22. Darüber hinaus werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden eingehalten. Im Hinblick auf diese Möglichkeiten ist im Gewerbegebiet grundsätzlich mit einer starken Verschattung der Gebäude zu rechnen.

Zusammenfassend gehen von der Anhebung der maximal zulässigen Gebäudehöhe keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und die Belichtung im Gewerbegebiet Haid-West aus.

c. Wirtschaft

Die Änderung des Bauvorhabens hat positive Auswirkungen auf die Wirtschaftsstruktur, weil ein bereits ansässiges, mittelständisches Unternehmen, das größter privater Arbeitgeber in der Stadt Freiburg i. Br. ist, seinen Standort durch die Schaffung der erforderlichen, zusätzlichen Bürofläche dauerhaft sichern und entwickeln kann.

d. Richtfunktrassen



Verlauf der ehem. Richtfunkverbindung
Link BW0580022033

Aufgrund der Anhebung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird eine Richtfunkverbindung, die von der Polizei Baden-Württemberg zur Eigennutzung und für Rettungsdienste betrieben wird, unterbrochen. Die betroffene Richtfunkverbindung Link BW0580022033 sendet laserbasiert auf einer Frequenz von 13 GHz mit einem Schutz-zonenradius von 16 m um die Sichtlinie (LoS). Bei dieser Technik führt eine bauliche Unterbrechung des Strahls zwangsweise zum Abbruch der Verbindung. Eine Unterbrechung muss somit auch während der Errichtung von Gebäuden, bspw. durch die Aufstellung von Baugeräten, unterblieben. Der Richtfunk der Polizei dient der Daseinsgrundvorsorge im Hinblick auf die Sicherheit der Bevölkerung und ist ein in der Bauleitplanung beachtlicher Belang.

Die exakte Betroffenheit der Richtfunkverbindung wurde durch ein seitens der Autorisierten Stelle Digitalfunk Baden-Württemberg (ASDBW) akkreditiertes Ingenieurbüro begutachtet. Darauf aufbauend wurden mit dem landesweit zuständigen Präsidium für Technik, Logistik und Service der Polizei in Stuttgart, dem auch die ASDBW zugeordnet ist, die Möglichkeit einer Verlegung der Richtfunkverbindung sondiert, um die Bebauungsplanänderung und das damit verbundene Bauvorhaben trotzdem ermöglichen zu können. Nach Abstimmung mit dem Innenministerium des Landes Baden-Württemberg ist eine Verlegung der Richtfunkverbindung durch ein Umrooten auf andere bestehende Links ohne den Bau neuer Masten möglich und wurde bereits im Juni 2016 durchgeführt, so dass die Unterbrechung der Richtfunkverbindung nicht mehr der Durchführung der Bebauungsplanänderung entgegen steht.

e. Umwelt

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB entfällt die Verpflichtung eine Umweltprüfung durchzuführen. In einem Umweltbeitrag werden die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erörtert.

Im Folgenden werden dabei die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB dargestellt:

- *Tiere & Pflanzen:* Das baulich bereits intensiv genutzte Areal hat bisher keine herausgehobene Rolle als Lebensstätte für Tiere und Pflanzen gespielt. Die fünf jüngeren Platanen, die für die Errichtung des Neubaus entfernt werden mussten, werden nach Abschluss der Bauarbeiten auf der Südwestseite des Grundstücks ersetzt. Rodungen von Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Vegetationszeit vorzunehmen. In der Zeit vom 1. März bis 30. September sind Gehölzentfernungen unzulässig. Die Standorte der geplanten Bäume (heimische Arten) sollen an die Bestandsbäume am Geh- und Radweg angepasst werden.
- *Boden:* Die Bebauungsplanänderung sieht keine Erhöhung der Grundflächenzahl vor, so dass durch sie keine Steigerung der Beeinträchtigung des Schutzguts Boden bedingt wird. Das Grundstück Jechtinger Straße wird im Altlasten-Register der Stadt Freiburg i. Br. als Altlastenverdachtsflächen Objekt-Nr. 7466 als Altstandort einer Autowaschanlage (ohne Erkundungsbedarf) geführt. In Vorbereitung der Baumaßnahme wurde die Kontamination des Bodens ausgeräumt und somit eine Verbesserung seiner Qualität herbeigeführt.
- *Wasser:* Die Bebauungsplanänderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut. Die Festsetzungen und Hinweise der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-026a, sind weiterhin anzuwenden.
- *Luft und Klima:* Die Bebauungsplanänderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut.
- *Landschaft:* Die Raumwirksamkeit der Bebauungsplanänderung wurde bereits unter Punkt 8b abschließend beschrieben. Die Bebauungsplanänderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

Gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB ist die Wahl des beschleunigten Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen. Der Seehauweiher, der sich in ca. 100 m Luftlinie Entfernung befindet, und seine unmittelbare Umgebung ist eine, seit 2015 nachgewiesene Lebensstätte des nördlichen Kammmolchs (aufgeführt in Anhang II und IV RL-92/43/EWG [Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie]) Teil des FFH-Gebiets „Freiburger Mooswälder“. Von der Bebauungsplanänderung, die ausschließlich eine Änderung der max. zulässigen Gebäudehöhe zum Gegenstand hat, gehen keinerlei Auswirkungen, die zu einer negativen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks dieses Abschnitts des FFH-Gebiets führen könnten, aus. In ca. 350 m Entfernung befindet sich das Vogelschutzgebiet „Mooswald“. Von der Bebauungsplanänderung, die ausschließlich eine Änderung der max. zulässigen Gebäudehöhe zum Gegenstand hat, gehen keinerlei Auswirkungen, die zu einer negativen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des VSG-Gebiets führen könnten, aus. Auf Maßnahmen zur Minderung des Kollisionsrisikos für Vögel und Maßnahmen zum Schutz von Lichtimmissionen für Vögel und andere Tiergruppen wird in den textlichen Festsetzungen eingegangen. Die Änderung des Bebauungsplans hat keine erheblichen, umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen. Von einer geringfügigen Steigerung der Verschattung (vgl. Punkt 7b) ist auszugehen, ebenso ist mit gewerbegebietstypischen Immissionen bei der Planung und im Betrieb des Bürohochhauses zu rechnen.

Die Bebauungsplanänderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Auf dem Grundstück bestand bisher kein Gebäude mit Denkmalwert. Die möglichen archäologischen Siedlungsspuren aus der Römerzeit bzw. der frühen Neuzeit, auf das Referat Denkmalschutz (RP Freiburg) hingewiesen hat, befinden sich in deutlicher Entfernung zum Plangebiet. Davon unberührt sind archäologische Bodenfunde in der Regel nicht grundsätzlich auszuschließen und meldepflichtig.

Durch die Erhöhung der Gebäudehöhe ist nicht von einer wesentlichen Erhöhung der Nutzungsintensität im Gewerbegebiet Haid-West auszugehen. Nach eingehender Prüfung des Bauvorhabens und der in der Bebauungsplanänderung erfassten Festsetzungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Anforderungen des Lärmschutzes und der Luftqualität zu erwarten. Die erforderlichen Stellplätze für das Bürohochhaus werden nicht im Plangebiet organisiert oder über dieses erschlossen. Mit gewerbegebietstypischen Immissionen ist bei der Planung und im Betrieb des Bürohochhauses zu rechnen. Es besteht darüber hinaus kein Bedarf für eine Begutachtung. Der Stadt Freiburg i. Br. liegt eine gutachterliche Ersteinschätzung des Ingenieurbüros Kohnen aus Freinsheim vor, mit welcher diese Einschätzung für den Lärmschutz fachgutachterlich untermauert werden kann. Für die Luftschadstoffe kann analog verfahren werden.

Die im BNatSchG formulierten Anforderungen zum Artenschutz unter Beachtung der besonders geschützten Arten sind im Baugenehmigungsverfahren und bei der Bauausführung beachtlich. Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme war die Fläche bereits abgeräumt und die Bäume gefällt. Ihr Ersatz nach Abschluss der Errichtung des Neubaus wird im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag dargestellt. In den Bebauungsplan werden entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde Hinweise, insbesondere zu insektenfreundliche Leuchtmittel, den Rodungszeiten von Bäumen und der Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden, aufgenommen.

9. Inhalte des städtebaulichen Vertrags

Mit dem Planungsbegünstigten wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der entsprechend den baulandpolitischen Beschlüssen der Stadt Freiburg i.Br. insbesondere folgende Regelungen beinhaltet:

- Übernahme der Kosten für Gutachten und Untersuchungen,
- Übernahme der Kosten für Bauleitplanung und die nicht-hoheitliche Tätigkeit der Verwaltung,
- Umsetzung des mit dem städtischen Umweltschutzamt abgestimmten Energiekonzeptes und des Freiburger Effizienzhaus-Standard Fr-EH 70.

Dabei werden die Angemessenheit und Kausalität berücksichtigt. Die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags ist vor Beginn der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt.

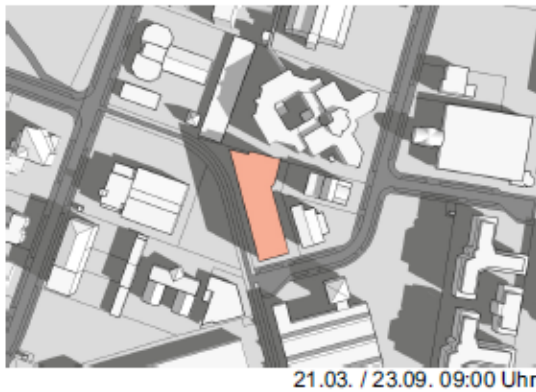
Freiburg i. Br., 31. Januar 2017
Dezernat V

Prof. Dr. Haag
Bürgermeister

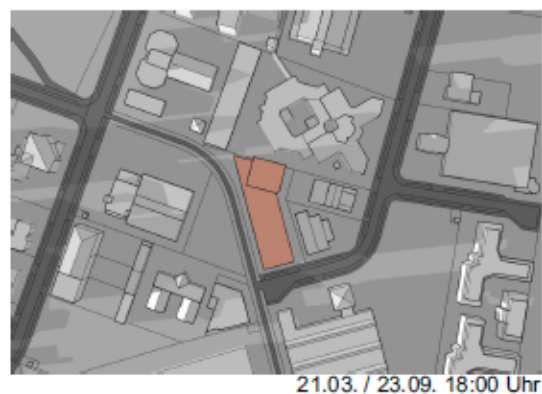
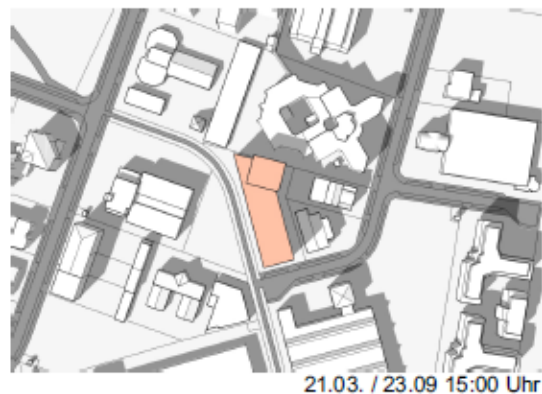
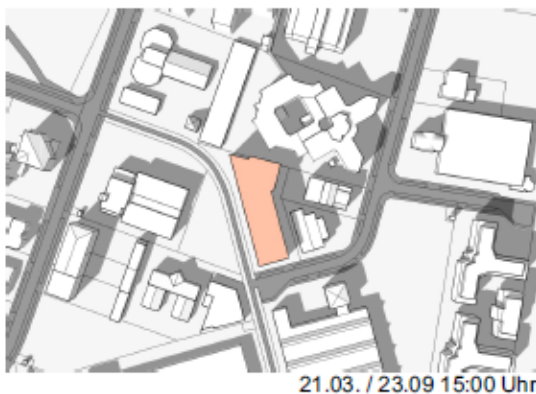
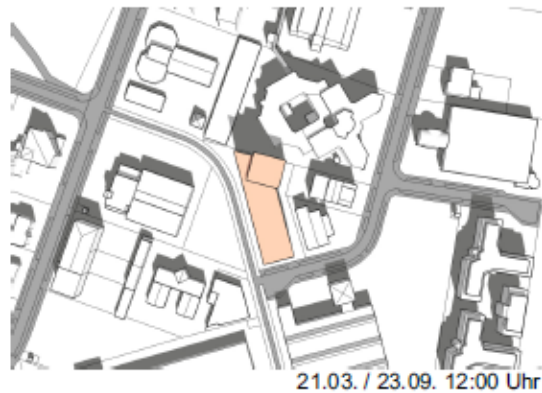
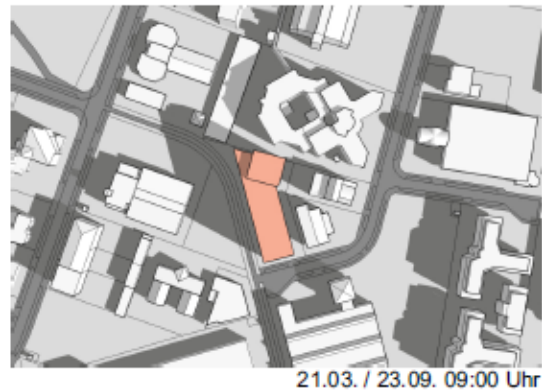
Anhang: Verschattungsstudie

Tagundnachtgleiche in Frühling und Herbst

Gebäudehöhe 19 Meter nach gültigem
Bebauungsplan



Gebäudehöhe 28 Meter nach Baugesuch
Neubau eines Verwaltungsgebäudes
View Tower, Rudolf Haufe Verlag

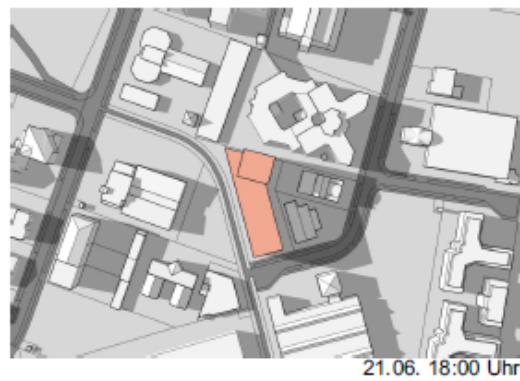
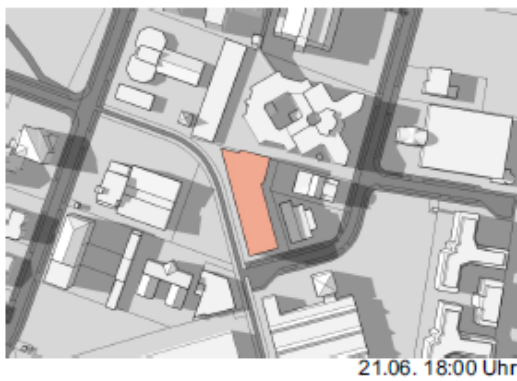
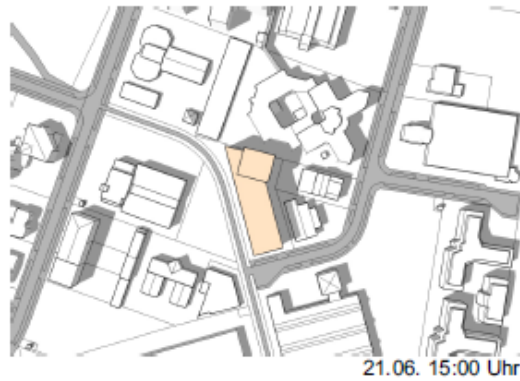
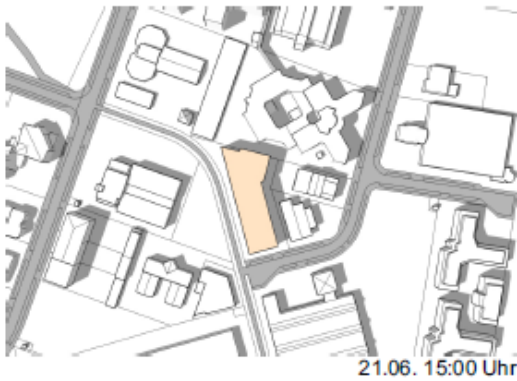


Sommersonnwende

Gebäudehöhe 19 Meter nach gültigem
Bebauungsplan



Gebäudehöhe 28 Meter nach Baugesuch
Neubau eines Verwaltungsgebäudes
View Tower, Rudolf Haufe Verlag



Wintersonnwinde

Gebäudehöhe 19 Meter nach gültigem
Bebauungsplan



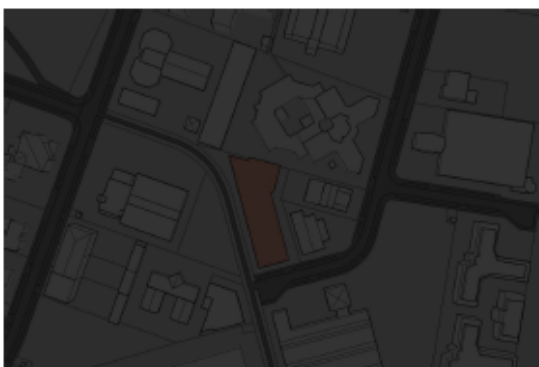
21.12. 09:00 Uhr



21.12. 12:00 Uhr



21.12. 15:00 Uhr



21.12. 18:00 Uhr

Gebäudehöhe 28 Meter nach Baugesuch
Neubau eines Verwaltungsgebäudes
View Tower, Rudolf Haufe Verlag



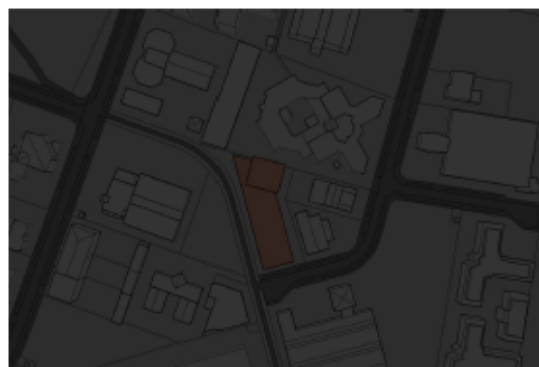
21.12. 09:00 Uhr



21.12. 12:00 Uhr



21.12. 15:00 Uhr



21.12. 18:00 Uhr