

Entwurf der Begründung zur Offenlage

(Stand: 19.03.2024)

1 ALLGEMEINES

1.1 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt rund 3,3 km Luftlinie von der Innenstadt (Altstadt) Freiburgs entfernt auf der Gemarkung Freiburgs bzw. im Stadtteil St. Georgen. Es weist eine Größe von ca. 1,6 ha auf und befindet sich südlich der Guildfordallee (B3). Derzeit befinden sich im Plangebiet ein leerstehender bzw. ehemaliger Bau- und Gartenfachmarkt (OBI), ein Wohngebäude sowie ein Hotel. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die tiefer liegende Guildfordallee (B3), im Osten durch die Verbindung Uffhauser Straße / Am Mettweg, im Süden durch die Basler Landstraße mit gegenüberliegender Wohnbebauung und im Westen durch eine Gewerbefläche (Baustoffhandel). Die Lage des Plangebiets mit der Flächendarstellung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

1.2 Ausgangslage und Erforderlichkeit der Planung

Aufgrund der prosperierenden Entwicklung der Stadt Freiburg in den vergangenen Jahrzehnten, mit der auch ein starkes Bevölkerungswachstum verbunden war und ist, ist die Schaffung von neuem Wohnraum eine der drängendsten Aufgaben der Stadtplanung. Ziel ist es, die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Vor diesem Hintergrund wird die Fläche des ehemaligen OBI-Standorts nördlich der Basler Landstraße entwickelt. Vorgesehen ist eine gemischte Baufläche, die künftig Wohnen und zugleich weiterhin gewerbliche Nutzungen ermöglicht.

Das Gebäude des ehemaligen Bau- und Gartenfachmarktes steht seit 2018 leer. Die bauliche Anlage, die Gebäude- und Verkaufsflächengröße sowie der Standort entsprechen seit geraumer Zeit nicht mehr den heutigen Ansprüchen für eine großflächige Fachmarktnutzung.

Für eine Neuansiedlung eines Fachmarktes mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten besteht angesichts der Einschränkungen durch die Grundstücksgröße, der Zweigeschossigkeit sowie fehlender Erweiterungsoptionen keine Nachfrage.

Aufgrund des oben bereits dargelegten baulichen Zustands des ehemaligen Bau- markts ist vorgesehen, das Bestandsgebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Dieser sieht eine gewerblich genutzte Erdgeschosszone vor sowie darauf aufbauend fünf Wohngeschosse.

Im bestehenden Bebauungsplan „Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg“, Plan-Nr. 6-125, wird für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK1) festgesetzt, in dem die Wohnnutzung ausgeschlossen ist.

Demzufolge ist für die Umsetzung des Vorhabens eine Bebauungsplanänderung sowie die vorliegende Flächennutzungsplanänderung notwendig.

Aufgrund der grundstücks- und projektbezogenen Planung wird das Vorhaben als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) durchgeführt werden.

Neben der oben dargelegten Entwicklung auf dem ehemaligen OBI-Standort werden die östlich und südlich angrenzenden Flächen ebenfalls in die vorliegende Flächennutzungsplanänderung mit einbezogen.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung umfasst, im Gegenteil zum parallelaufenden Bebauungsplan (ca. 0,7 ha), das gesamte Sondergebiet mit der Bezeichnung SO EH 23 und einer Größe von ca. 1,6 ha.

Aufgrund der Gebietsgröße und der Darstellungsänderung von einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ zu einer gemischten Baufläche, gelten die Grundzüge der Planung als berührt. Somit wird die Flächennutzungsplanänderung im Regelverfahren durchgeführt.

1.3 Planverfahren

Der **Einleitungsbeschluss** und die Billigung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 wurden in der öffentlichen Sitzung am 28.06.2018 durch den Bau- und Umlegungsausschuss der Stadt Freiburg i. Br. gefasst (vgl. Drucksache BA-30/011) und am 08.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Vom 10.07.2023 bis zum 18.08.2023 fand die **frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** statt. Mit Schreiben vom 04.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB über den Planungsstand frühzeitig informiert. Es wurde um Stellungnahme zur Planung und zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden vier inhaltliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben. Aus der Öffentlichkeit wurde eine inhaltliche Stellungnahme zur 30. Änderung des FNP 2020 abgegeben. Weitere acht Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung hatten keine inhaltlichen Bedenken oder Anregungen zu der Planung. In den abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen wurden nahezu ausschließlich Themenbereiche angesprochen, die Gegenstand des parallelaufenden Bebauungsplanverfahrens sind. In diesem Fall wurde auf dieses Verfahren verwiesen (vgl. Anlage 4 dieser Drucksache).

1.4 Vereinbarkeit mit dem Regionalplan

Die vorgesehene 30. Änderung des FNP 2020 steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung des rechtsverbindlichen Regionalplans Südlicher Oberrhein vom 22.09.2017.

2 INHALTE DER PLANUNG

2.1 Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans

In der Fassung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 vom 24.06.2023 ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (SO EH 23) für das Plangebiet dargestellt. Da der ehemalige OBI-Standort, wie bereits dargelegt, seit einigen Jahren leer steht und für den Standort ein Nutzungsmix angestrebt wird, sieht der Entwurfsstand der 30. Änderung die Darstellung einer gemischten Baufläche vor. Die Flächennutzungsplanänderung bezieht das gesamte Sondergebiet „SO EH 23“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ mit ein.

Mit der Schließung des Baumarkts hat das Sondergebiet sein Ziel bzw. seinen Zweck verloren. Aufgrund dessen wird entsprechend der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Nutzungsmix) sowie entsprechend der aktuellen Nutzungen (Wohnen und Hotel) eine gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellung „gemischte Baufläche“ stellt die Grundlage für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar, bildet darüber hinaus den derzeitigen Gebietscharakter ab und ermöglicht künftig den gewünschten Nutzungsmix entlang der Basler Landstraße.

2.2 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht aufgrund angrenzender Wohnbebauung und angrenzender Gewerbegebiete eine urban gemischte Nutzung vor.

Geplant ist ein gewerblich genutztes Erdgeschoss, vier Obergeschosse sowie ein zurückspringendes Staffelgeschoss. Der geplante Neubau nimmt die vorhandenen Gebäudekanten auf, wodurch zur B3 und zur gewerblichen Nutzung eine prägnante und abschirmende Raumkante entsteht.

Die Obergeschosse und das Staffelgeschoss beinhalten unterschiedliche Wohnformen. Insgesamt ist ein vielfältiges Wohnungsangebot mit ca. 160 - 180 Wohneinheiten geplant. Die Wohnungen in unterschiedlicher Größe decken ein breites Angebot für unterschiedliche Nutzergruppen wie Familien, Paare, Studierende und Senioren ab. Durch das geplante Wohnungsangebot wird auch der Nachfrage und dem demographischen Wandel im Stadtteil Rechnung getragen.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt wie bisher über die Basler Landstraße. Der ruhende Verkehr wird ausschließlich in dem angrenzenden Garagengeschoss (ehemalige OBI-Stellplätze) mit unmittelbarem Anschluss an das Gebäude untergebracht.

Die Grünflächenkonzeption sieht auf der Dachfläche des Erdgeschosses einen begrünten "Innenhof" mit einer intensiven Dachbegrünung vor. Auf der Dachfläche des 5. Geschosses ist ebenfalls eine intensive Begrünung und ein Kinderspielplatz vorgesehen, während auf den Dachflächen des obersten Geschosses eine extensive Dachbegrünung sowie die Installation von Photovoltaikmodulen geplant sind.

Im Zugangsbereich der Basler Landstraße sind Grün- und Aufenthaltsflächen mit Baumpflanzungen vorgesehen, die das Entrée zu den Nutzungen im Erdgeschoß bilden und zu der Freitreppe des begrünten Innenhofes leiten.

3 ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Die im Hinblick auf die Umweltbelange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und des FNP-Änderungsverfahrens zu berücksichtigenden Aspekte sowie der bestehende Untersuchungsbedarf wurden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ermittelt und eine Ersteinschätzung zu den Umweltauswirkungen durchgeführt (Umweltbericht; Stand Frühzeitige Beteiligung).

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung wurde im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (vgl. Anlage 3 dieser Drucksache).

Auf der Grundlage der geplanten Änderung der Flächennutzung wurde die Erheblichkeit der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Mensch / Tiere / Pflanzen/ biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch und Kultur- und Sachgüter untersucht.

Für das Schutzgut Mensch wurde eine hohe Erheblichkeit festgestellt. Im Rahmen des parallelaufenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Fichtner GmbH, Freiburg, September 2023) durchgeführt. Diese kam zum Ergebnis, dass es durch den Verkehrslärm (Guildfordallee) zu Überschreitungen der festgelegten Immissionsrichtwerte im Plangebiet kommt. Die vom bestehenden Gewerbe ausgehenden Lärmimmissionen beschränken sich überwiegend auf Tageszeiten und bleiben unterhalb der Immissionsrichtwerte der einschlägigen Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Zur Gewährung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung Lärmschutzmaßnahmen festzulegen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch/ Tiere/ Pflanzen / biologische Vielfalt	nicht erheblich
Fläche	nicht erheblich
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Klima und Luft	nicht erheblich
Landschaftsbild	nicht erheblich
Mensch	erheblich
Kultur- und Sachgüter	Keine Kultur- und Sachgüter bekannt

Die oben aufgeführten Beeinträchtigungen können im Rahmen des parallelaufenden Bebauungsplans minimiert werden. Die Minimierung wird u.a. durch Maßnahmen wie die Schalldämmung der Außenbauteile, Belüftung der Schlafräume und eine Schallschutzwand an der Nordfassade erzielt. Weitere erhebliche negative Auswirkungen sind durch die 30. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 nicht zu erwarten (vgl. Anlage 3 dieser Drucksache).

4 VERFAHREN UND ZEITPLAN FÜR DIE 30. ÄNDERUNG DES FNP 2020

Für das Verfahren zur 30. Änderung des FNP 2020 ist folgender Zeitplan vorgesehen:

- Durchführung der Offenlage: voraussichtlich März / April 2024
- Feststellungsbeschluss: voraussichtlich in 2024

Der Zeitplan der Flächennutzungsplanänderung orientiert sich am Bebauungsplanverfahren (Parallelverfahren) und muss ggf. im weiteren Verfahren an dieses angepasst werden.

Nach dem Feststellungsbeschluss für die 30. Änderung des FNP 2020 wird die FNP-Änderung zur Genehmigung beim Regierungspräsidium eingereicht. Das Regierungspräsidium entscheidet hierüber innerhalb der gesetzlichen Frist von einem Monat.

Freiburg i. Br, den
Dezernat V

Prof. Dr. Martin Haag
Bürgermeister