

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften 3. Änderung
„Eckbereich Basler Landstraße /
Am Mettweg“, Plan-Nr. 6-125c**

**Umgang mit den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
(Darlegung vom 12.10.2020 bis zum 13.11.2020)**

*[Hinweis: Die folgenden Stellungnahmen werden im Original Wort- und Schreiblaut
abgedruckt. Sie wurden hinsichtlich Rechtschreibung, Grammatik und Satzbau seitens
der Verwaltung nicht verändert. Lediglich offensichtliche Rechtschreibfehler oder
Buchstabendreher wurden durch die Verwaltung korrigiert.]*

*Sofern Stellungnahmen Visualisierungen oder Anlagen wie Merkblätter, Fotos, Pläne
etc. enthalten, werden diese innerhalb der Abwägungstabelle in der Regel nicht mit
abgedruckt. Sie sind jedoch Teil der Abwägung und werden bei dieser auch
berücksichtigt. Bei Bedarf können die nicht abgedruckten Teile bei der Verwaltung
eingesehen werden.]*

A Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Einwendung/Stellungnahme	Entscheidungsvorschlag
A.1 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 12.10.2020)	
A.1.1 wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 6.10.2020 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein wird zur Planung der Stadt Folgendes geäußert:	Kenntnisnahme
A.1.2 Überplant werden soll ein Teilbereich des seit mehr als 2 Jahren leerstehenden ehemaligen OBI-Baumarktes. Das Plangebiet bzw. der vorgesehene Baukörper ist maßgeblich von Verkehrslärm und Gewerbelärm beaufschlagt. Unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich bspw. die Götz + Moriz GmbH, ein Baustofffachhandel mit Kunden- und Anlieferverkehr auch über die B3. Nördlich befindet sich die sehr stark befahrene Bundesstraße B3 sowie auf deren gegenüberliegenden Straßenseite weitere Freiburger Gewerbegebiete. Auch der Schienenverkehr der Güterbahnstrecke trägt zur Belastung bei.	Kenntnisnahme
A.1.3 Die Planung sieht vor, dass das Erdgeschoss des eigentlichen Baumarktes erhalten bleibt und weiter gewerblich genutzt, das 1. Obergeschoss hingegen abgerissen und durch vier weitere Geschosse ersetzt wird, welche ausschließlich Wohnzwecken dienen sollen. Entstehen sollen 90 - 100 Studentenapartments und 65 - 85 sonstige Wohneinheiten. Der notwendige Lärmschutz soll über (verglaste, geschlossene?) Laubengänge und „Grundrissorientierung“ sichergestellt werden.	Entgegen der ursprünglichen Planung wird der ehemalige Baumarkt vollständig abgebrochen. Die Grundfigur der bisherigen Baukörperplanung mit einer Abschirmung zur B3 und zum westlich angrenzenden Baustofffachhandel wird beibehalten. Im Erdgeschoss des geplanten Baukörpers sind überwiegend gewerbliche Nutzungen angeordnet, in den 4 Obergeschossen und dem zurückversetzten Staffelgeschoss sind unterschiedliche Wohnformen vorgesehen. Diese orientieren sich überwiegend zu dem innen liegenden, begrünten Hof auf der Dachebene des Erdgeschosses. Der notwendige Schallschutz wurde gutachterlich überprüft und ist Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen.
A.1.4 Ein qualifiziertes Schallgutachten liegt dem Vorentwurf noch nicht bei. Bedenken unsererseits können nur dann zurückgestellt werden, wenn auch planungsrechtlich nachweislich sichergestellt wird, dass die umliegenden Gewerbegebiete in keinsten Weise in ihrer Betriebsweise oder ihrer notwendigen Entwicklung am Standort beeinträchtigt oder auf sonstige Weise benachteiligt werden können.	Die schalltechnische Untersuchung liegt zwischenzeitlich vor und wurde an den neuen Planungsstand angepasst. Hinsichtlich der Gesamtlärmbelastungen, also hier die Überlagerung aus Verkehrs- und Gewerbelärm, sind Beurteilungspegel von über 70 dB(A) am Tag und über 60dB(A) in der Nacht auf Basis der Rechtsprechung im Regelfall als nicht zumutbar zu betrachten. Im vorliegenden Fall ist der Verkehrslärm die deutlich maßgebende Einwirkung, die durchweg weit über dem Gewerbelärm und durch diesen nur sehr geringfügig erhöht wird. Da durch umfangreiche Schutzmaßnahmen vor allem an der Nord- sowie Westfassade der Schutz vor dem Verkehrslärm gewährleistet wird, ist dieser Schutz gleichsam auch für die Gesamtlärmsituation geeignet.

A.1.5	Eine abschließende Stellungnahme ist daher zurzeit nicht möglich.	Kenntnisnahme
A.2 Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 22.10.2020)		
A.2.1	Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan, umfasst einen Geltungsbe- reich von ca. 0,7 ha und sieht im Wesentlichen ein Urbanes Gebiet MU vor.	Kenntnisnahme
A.2.2	Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroß- projekte nach Plansatz 2.4.4.7 (G) Regional- plan. Das Gebäude des dort ehemals ansässigen Garten- und Baumarkts steht seit mehreren Jahren leer. Die vorhandenen Rahmenbedin- gungen ließen keine Neuansiedlung eines neuen großflächigen Fachmarkts zu.	Kenntnisnahme
A.2.3	Nach Ziffer 5 der Beschlussvorlage soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Wir wei- sen auf § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB hin, wonach der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Zur Aktualisierung des Raumord- nungskatasters AROK ist dem Regierungsprä- sidium Freiburg der berichtigte Flächennut- zungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustel- len.	Kenntnisnahme Ungeachtet der genannten Möglichkeit zur Berichtigung strebt die Stadt Freiburg eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich der östlich angren- zenden Sondergebietsflächen an.
A.2.4	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.	Kenntnisnahme
A.3 bnNETZE GmbH (Schreiben vom 26.10.2020)		
A.3.1	Die Versorgung mit Wasser und mit Erdgas kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze in der Basler Landstraße sichergestellt werden.	Kenntnisnahme
A.3.2	Für das Planungsgebiet muss im Einverneh- men mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Freiburg und der bnNETZE GmbH eine ausreichende Löschwasserversor- gung sichergestellt werden. Die Merkblätter W 405 „Löschwasser“ und W 331 „Hydranten“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasser- faches e.V. sind zu beachten. Unter Zugrunde- legung der Technischen Regeln des DVGW-Ar- beitsblattes W 405 wird das Baugebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 96 m ³ /h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. An den möglichen Anschlusspunkten steht derzeit ein Wasserdruck von ca. 4,5 bar zur Verfügung.	Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger, mit der Bitte um Berücksichtigung bei der weiteren Hochbau- und Erschließungsplanung, weitergeleitet.
A.3.3	Die bisherige Versorgung des Plangebietes (ehem. Baumarkt OBI) mit elektrischer Energie erfolgte über eine kundeneigene Trafostation. Für die Versorgung des Plangebietes werden	Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger, mit der Bitte um Berücksichtigung bei der weiteren Hochbau- und Erschließungsplanung, weitergeleitet.

	deshalb umfangreiche Netzbaumaßnahmen und die Errichtung einer Umspannstation erforderlich.	
A.3.4	Aus wirtschaftlichen Gründen und erschließungstechnischen Gründen sind freistehende Anlagen vorgesehen, für die die bnNETZE GmbH die notwendigen Grundstücke erwerben wird. Dieser Standort ist unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche vorzusehen. Die geplante Umspannstation ist in Abhängigkeit von der örtlichen Bebauung verschiebbar, jedoch ist sie in der Nähe des elektrischen Lastschwerpunktes anzuordnen.	Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger, mit der Bitte um Berücksichtigung bei der weiteren Hochbau- und Erschließungsplanung, weitergeleitet. Eine freistehende Umspannstation an der öffentlichen Verkehrsfläche ist aus stadtgestalterischen Gründen nicht vorgesehen. Die Notwendigkeit, die genaue Lage und Gestaltung der genannten Umspannstation wird im weiteren Verfahren geprüft. Eine Verortung ist im Bebauungsplan nicht erforderlich; die genannte Trafostation ist innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
A.3.5	Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	Die Hinweise zu den Hausanschlüssen sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger, mit der Bitte um Berücksichtigung bei der weiteren Hochbau- und Erschließungsplanung, weitergeleitet.
A.4	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien – Region Südwest (Schreiben vom 10.11.2020)	
A.4.1	die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:	Kenntnisnahme
A.4.2	Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich mehr als 30 m von der Trassenachse unserer Bahnstromleitung 437 Freiburg – Abzw. Appenweier entfernt. Damit befindet sich das o.g. Flurstück außerhalb unseres Schutzstreifens.	Kenntnisnahme
A.4.3	Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.	Kenntnisnahme In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde die westlich des Plangebiets liegende Bahnstrecke Nr. 4312 berücksichtigt.

B Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger/Innen und Sonstige)

Einwendung/Stellungnahme

Entscheidungsvorschlag

<p>B.1 Bürgerverein Freiburg-St. Georgen e.V. (Schreiben vom 14.11.2020)</p>	
<p>B.1.1 am 03. August diesen Jahres wurden wir im Zuge eines Gesprächs zum Thema „Nachverdichtung in St. Georgen“ auch über ein erstes Konzept zur beabsichtigten Neugestaltung des leerstehenden ehem. OBI-Marktes in der Basler Landstraße in St. Georgen informiert. Danach stand in Rede, durch Abbruch des Obergeschosses und Aufsetzung von drei Wohngeschossen eine Mischung von Gewerbe (im EG) und Wohnen (1. bis 3.OG) zu schaffen. Der BV hatte dieses Mischkonzept seinerzeit grundsätzlich befürwortet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>B.1.2 Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die ausgelegten Unterlagen sehen nach Abbruch des alten Gewerbe-OGs nun vier zusätzliche Wohngeschosse vor, nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>B.1.3 <u>1. Maß der Bebauung - Wichtige Stadtteileinfahrt - Städtebauliche Zielsetzung:</u></p> <p>Der Bürgerverein Freiburg-St. Georgen (BV) ist mit der zukünftigen Mischnutzung Gewerbe und Wohnen grundsätzlich einverstanden, fordert aber eine maßvolle und verträgliche Umsetzung des Bauprojekts. Mit dem 4. Wohngeschoss wird an dieser für St. Georgen wichtigen Einfahrtssituation das dort verträgliche Maß jedoch überschritten.</p> <p>Die bestehende Bebauung weist eine maßstäbliche Abstufung der Baumassen aus, beginnend im Osten mit dem Hochhaus, über die auf der Parkgarage aufgesetzte Wohnbebauung und den alten OBI-Markt und dem derzeit im Bau befindlichen Boardinghaus bis zum daran anschließenden Götz+Moriz-Bau im Westen. Das neue Bauprojekt verletzt mit seinen Abmessungen dieses vorhandene städtebauliche Konzept und schafft einen für St. Georgen und die Örtlichkeit unangemessen massiven Baukörper.</p> <p>Welche städtebaulichen Ziele rechtfertigen diese neu vorgeschlagenen gravierenden Abweichungen?</p>	<p>Auf der Grundlage der überarbeiteten Planung mit einem vollständigen Abbruch sind nun ein überwiegend gewerblich genutztes Erdgeschoss, vier Obergeschosse sowie ein zurückspringendes Staffelgeschoss vorgesehen. Die Obergeschosse und das Staffelgeschoss beinhalten unterschiedliche Wohnformen.</p> <p>Durch den Abbruch und Neubau des Erdgeschosses ergibt sich in diesem Bereich eine geringere Geschosshöhe, sodass zusätzlich das genannte Staffelgeschoss für Wohnen möglich wird. Das Bauvorhaben hat einschließlich Dachaufbauten, Dachbegrünung und Technik eine Gesamthöhe von ca. 21 m. Die Form des Baukörpers ist so gewählt, dass sich eine abschirmende Wirkung zur Bundesstraße und zum benachbarten Gewerbe (Baustoffhandel) ergibt. Der Baukörper öffnet sich zur Basler Landstraße und bietet auf dem Dach des Erdgeschosses einen ruhigen Innenhof, der über eine Treppeanlage mit Zugang zur Basler Landstraße erschlossen ist. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss ausgebildet und springt an den zur Basler Landstraße orientierten Gebäudeseiten deutlich zurück.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung soll eine gewerbliche Branche wiedernutzbar, eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nachverdichtung ermöglicht und die Innenentwicklung gestärkt werden. Neben der Schaffung von neuem Wohnraum mit einem breit gestreuten Wohnungsmix sowohl für junge als auch für ältere Menschen soll auch ein Nahversorgungsangebot geschaffen werden.</p>

	<p>Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, für den Standort eine angemessene städtebauliche Verdichtung zu erreichen. Die bauliche Konzeption, die Überbaubarkeit sowie die gewählte Höhenentwicklung gewährleisten eine verträgliche urbane Dichte, eine flächen- und ressourcensparende Bebauung sowie wirksame Raumkanten zum Schallschutz (auch der Nachbarschaft) die auch der auch der Sicherung und Gestaltung des angrenzenden öffentlichen Raumes dienen.</p>
<p>B.1.4 <u>2. Ausgewogene Wohnungsgrößen – Gute soziale Mischung - Was ist tatsächlich geplant?</u></p> <p>Die hohe Anzahl von Kleinst-Appartements (lt. Beschlussvorlage ca. 100) wird als zu viel angesehen. Bei dieser geplanten verdichteten Bebauung ist ganz besonders auf eine gute soziale Mischung der Bewohnerschaft zu achten. Dies kann nur gelingen, wenn die für Familien mindestens erforderlichen 3-Zimmerwohnungen auch in relevanter Anzahl geschaffen werden. Dies ist bisher nicht ersichtlich.</p> <p>Im BZ-Bericht vom 29.09.2020 hat der Investor die Angaben in der städtischen Beschlussvorlage als falsch bezeichnet. Lediglich eine Vermehrung der 2-Zimmerappartements führt hier nicht zum erforderlichen Ziel. Was soll tatsächlich umgesetzt werden?</p>	<p>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.</p> <p>Durch das geplante Wohnungsangebot wird auch der Nachfrage und dem demographischen Wandel im Stadtteil Rechnung getragen.</p> <p>Die Wohnungen sind im Wesentlichen barrierefrei erreichbar und orientieren sich aus Schallschutzgründen überwiegend zum begrünten Innenhof mit Dachgärten, Terrassen und Balkonen.</p>
<p>B.1.5 <u>3. Anschaulichere Darstellungen - Visualisierungen zur Beurteilung notwendig.</u></p> <p>Die den städt. Unterlagen beiliegenden Ansichten, Grundrisse und Schnitte sind für den Laien schwer begreifbar und geben z. B. nicht überall die ganze Realität wieder (So wird z.B. ein Schnitt so versetzt, dass die im Osten aufgesetzte Wohnbebauung genau in einer Lücke der 4-Geschossigkeit geschnitten wird und dort dann nur eine 3-Geschossigkeit ausweist, die der östlich angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung entspricht. Zumindest für den Laien ist dies irreführend.</p> <p>Wesentlich anschaulicher, aber sehr unvollständig und damit für die städtebauliche Einordnung des Projektes nicht aussagefähig, ist die vom Investor erstellte Visualisierung in der BZ vom 29.09.2020, da diese ohne das gewerblich weiter genutzte Sockelgeschoss in großer Höhe über dem Straßenniveau erstellt wurde.</p> <p>Der BV fordert deshalb im weiteren Verfahren, z.B. in der noch folgenden Offenlage, die Unterlagen z. B. um entsprechende realitätsnähere und leichter verständliche Visualisierungen zu ergänzen. Nur so kann die geplante neue Baumassenverteilung bzgl. ihrer städtebaulichen Auswirkung von der betroffenen Bürgerschaft</p>	<p>Die genannten Darstellungen wurden zwischenzeitlich aktualisiert. Für die überarbeitete Planung liegen detaillierte Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Fassadendetails sowie eine Freiflächenplanung vor. Die Baukörperkonzeption einschließlich Nutzungsverteilung, Höhenentwicklung und Fassadengestaltung waren mehrfach Gegenstand der Beratungen im Gestaltungsbeirat. Neben den künftigen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Darstellungen auch Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans. Insbesondere die Darstellungen der Fassaden ist in einer für Laien lesbaren Form aufbereitet.</p> <p>Bereits vor der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde die Planung in mehreren öffentlichen Sitzungen des Gestaltungsbeirats der Stadt Freiburg vorgestellt und diskutiert. Bereits in dieser frühen Planungs- und Beteiligungsphase wurden entsprechende Darstellungen und Visualisierungen vorgelegt.</p>

<p>ausreichend eingeschätzt werden. Entsprechende Visualisierungen einschließlich des EGs sind u. E. von Seiten der Basler Landstraße im Westen von Götz+Moriz, im Osten vom Kreisverkehr, sowie von der Uffhauser Brücke (Seite Mediamarkt) und von Westen von der Umgehungsstraße zweckmäßig. Der damit verbundene zusätzliche Aufwand ist bei der Größe und exponierten Lage des Projektes an einer Hauptzufahrt zum Stadtteil notwendig und vertretbar.</p> <p>Auch für die Beurteilung der besonders wichtigen Gebäudefront zur Basler Landstr. sind dies Visualisierungen wichtig.</p>	
<p>B.1.6 <u>4. Gestaltungsansprüche an exponierter Stelle – Verbindliche Gestaltungssatzung</u></p> <p>Wegen der bereits mehrfach genannten für St. Georgen exponierten Ortseingangssituation, ist es u. E. notwendig auch auf eine gute Fassadengestaltung insbesondere zur Seite der Basler Landstraße, die auch das dortige Erdgeschoss einschließt, zu achten. Um die Qualität der Gestaltung zu sichern, wäre es wünschenswert die abgestimmte Fassadengestaltung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beizufügen.</p>	<p>Der Vorschlag, die "abgestimmte Fassadengestaltung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beizufügen", wird aufgegriffen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt unter anderem die geplante Fassadengestaltung in den Grundzügen dar und ist damit Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p>
<p>B.1.7 <u>5. Beteiligung des Freiburger Gestaltungsbeirats</u></p> <p>Aufgrund der vorstehenden Ausführungen halten wir es für notwendig, dass sich auch der Freiburger Gestaltungsbeirat mit diesem Projekt beschäftigt.</p>	<p>Der Gestaltungsbeirat der Stadt Freiburg wurde in den Sitzungen am 04.02.2021 und 22.07.2021 und am 05.10.2023 beteiligt.</p>
<p>B.1.8 Wir bitten den Bürgerverein am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Der Bürgerverein wurde zu den Sitzungen des Gestaltungsbeirates eingeladen und hat an diesen teilgenommen. Im weiteren Verfahren wird der Bürgerverein im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p>
<p>B.2 Bürger 1 (E-Mail vom 13.12.2020)</p>	
<p>B.2.1 vielen Dank für das freundliche Telefonat und die Zeit, die Sie sich genommen haben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>B.2.2 Wir wohnen in der Basler Landstr. 19b, also direkt gegenüber des früheren OBI-Marktes.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>B.2.3 Wie in dem Gespräch vorab mitgeteilt, bitten wir um Beachtung folgender Punkte:</p> <p>- Aufgrund der beidseitigen Bebauung geht der Schall nach oben und der Straßenlärm ist so laut, dass man froh ist, wenn man nach 5 Minuten lüften das zur Straße hingehende Fenster wieder schließen kann. Offen lassen kann man das Fenster aufgrund des Verkehrslärms fast nicht.</p>	<p>Zur Beurteilung des Schalls und des genannten Straßen- bzw. Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten stellt bezüglich des Verkehrslärms in der Nachbarschaft zusammenfassend fest, dass in der Nachbarschaft nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung keine wesentlichen Erhöhungen zu erwarten sind. Dementsprechend sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.</p>

	<p>Die vermutete Ausbreitung des Schalls "nach oben" aufgrund der beidseitigen Bebauung bzw. negative Effekte durch Schallreflexion liegen nicht vor.</p>
<p>B.2.4 - Bereits durch das neu erbaute Boarding-House an der Basler Landstraße wird uns die Abendsonne genommen. Durch die Aufstockung der Wohngeschosse auf die Gewerberäume im Erdgeschoss wird das bisherige Gebäude höher als jetzt, so dass wir weniger Tageslicht in der Wohnung haben werden und unsere Wohnung dunkler wird.</p>	<p>Das leerstehende Baumarktgebäude hat entlang der Gehweghinterkante zur Basler Landstraße eine Höhe von ca. 14 m zuzüglich Aufbauten für Oberlicht und Technik.</p> <p>Das geplante Vorhaben ist mit einer maximalen Wandhöhe von 21 m deutlich höher als die Bestandssituation.</p> <p>Während das Bestandsgebäude auf einer Länge von knapp 40m unmittelbar an der Gehweghinterkante errichtet wurde, springt das geplante Gebäude von der Grundstücksgrenze zurück und lässt so etwas mehr Raum zur öffentlichen Fläche. Dies betrifft insbesondere das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss und das Staffelgeschoss.</p> <p>Im Unterschied zum Gebäudebestand des Baumarktes entwickelt sich das neue Gebäude nicht entlang der Basler Landstraße sondern öffnet sich mit einer Aufweitung des Gehwegbereichs, mit den geplanten Nutzungen im Erdgeschoss wie z.B. Bäcker, Tante-Emma-Laden, Apotheke, Café und Fitnessstudio, mit Zugängen, Aufenthaltsbereichen und Anpflanzungen sowie einer entsprechenden Fassadengestaltung.</p> <p>Die Wohngeschosse sind in diesem Bereich durch Terrassen und Loggien geprägt. Insgesamt entsteht im Unterschied zur Bestandssituation eine offene, urbane und wohnumfeldverträgliche Situation.</p> <p>Die Wohnbebauung auf der Südseite der Basler Landstraße (Nr. 19, 19 A, 19 B und 21) sind als zeilenförmige Bebauung so konzipiert, dass sie eine abschirmende Wirkung zur Basler Landstraße und der gegenüberliegenden, gewerblich geprägten, Bebauung bewirken. Dabei sind die Freiflächen und Außenanlagen sowie die Aufenthaltsbereiche und Balkone zur ruhigeren Südseite orientiert. Die Tiefgaragenzufahrt, die Hauszugänge, die Treppenhäuser sowie Nebenräume sind hingegen überwiegend zur Basler Landstraße orientiert.</p> <p>Durch diese Orientierung der Wohnbebauung ist eine hervorragende Belichtung gewährleistet. Dies betrifft auch die kritische Winterzeit mit entsprechend kürzerer Sonnenscheindauer und niedrigem Sonnenstand. Hier hat das geplante Vorhaben keinerlei Auswirkungen.</p> <p>Das genannte Boarding House sowie das geplante Vorhaben liegen im Norden der bestehenden Wohnbebauung und können daher nur einen minimalen Effekt auf die südlich gelegene Wohnbebauung haben.</p> <p>Der genannte Verlust der Abendsonne ist nur in einem kurzen Zeitraum zur Sommersonnenwende möglich. In dieser Jahreszeit geht die Sonne am späten Abend im Nordwesten unter. Dabei steht die Sonne so tief, dass besonderes in einem städtisch geprägten Umfeld keine</p>

	<p>nennenswerte Besonnung der Wohnräume bis zum Sonnenuntergang zu erwarten ist.</p> <p>Aufgrund des großen Abstandes zwischen den Wohngebäuden Basler Landstraße Nr. 19, 19 A, 19 B und 21 und der geplanten Bebauung verbleibt auch an der ungünstigsten Stelle ein Abstand von ca. 25 m. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich der erforderlichen Abstandsflächen und der damit verbundenen Wahrung nachbarlicher Belange werden somit mehr als erfüllt.</p> <p>Auch für die am ungünstigsten gelegenen Wohnungen im Erdgeschoss ergibt sich keine nennenswerte Veränderung.</p>
<p>B.2.5 Aus diesen Gründen bitten wir eindringlich, dass der geplante Neubau nicht größer, vor allem nicht höher, als das bisherige Gebäude werden darf.</p>	<p>Das geplante Vorhaben wird mit einer Gesamthöhe von ca. 21 m deutlich höher als das bestehende Bau- und Gartenmarktgebäude mit einer Gesamthöhe von ca. 14 m. Auf die stadträumliche Gliederung des Vorhabens, die Öffnung zur Basler Landstraße, die differenzierte Fassadengestaltung, die Rücksprünge im Bereich des Erdgeschosses, des 1. Obergeschosses sowie des Staffelgeschosses wurde bereits unter B.2.4 hingewiesen. Die Größe und die Höhe des Gebäudes führen nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Wohnbebauung (vgl. Stellungnahme zu B.2.4).</p> <p>Die Höhenentwicklung über das vorhandene Maß hinaus resultiert insbesondere aus den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Freiburg hinsichtlich einer verträglichen urbanen Dichte, einer flächen- und ressourcensparenden Bebauung sowie der Notwendigkeit einer abschirmenden Wirkung zur Guildfordallee und zum westlich angrenzenden Baustoffhandel.</p> <p>Darüber hinaus wird mit dem geplanten Wohnungsangebot in den Obergeschossen dem Ziel der Stadt Freiburg, zur Schaffung von Wohnraum, in besonderem Maße Rechnung getragen. Weiterhin wird mit den Nutzungen im Erdgeschoß die Nahversorgung und Attraktivität der Umgebung gestärkt.</p>
<p>B.2.6 Geplant sind überwiegend kleine (Studenten-) Appartements. Bereits bei dem derzeit im Bau befindlichen Boarding-House sind überwiegend Gäste-Appartements und 1-Zimmer-Wohnungen geplant. Wenn jetzt nochmals etwa 100 Kleinstappartements hinzukommen, ist mit einem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen als bisher zu rechnen. Zudem werden solche Kleinstappartements nur relativ kurz bewohnt, so dass mit vielen Umzügen und Mieterwechseln zu rechnen ist. Dies tut dem Stadtteil St. Georgen und der Identifizierung der Mieter mit „Ihrem Stadtteil“ sicherlich nicht gut. Nicht nur Studenten, auch Familien brauchen dringend Wohnungen, so dass im Interesse aller auch 3-4-Zimmerwohnungen bei den Bauplänen und dem Bau berücksichtigt werden sollten.</p>	<p>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.</p> <p>Durch das geplante Wohnungsangebot wird auch der Nachfrage und dem demographischen Wandel im Stadtteil Rechnung getragen.</p> <p>Die Wohnungen sind im Wesentlichen barrierefrei erreichbar und orientieren sich aus Schallschutzgründen überwiegend zum begrünten Innenhof mit Dachgärten, Terrassen und Balkonen.</p>

<p>B.2.7 Schon jetzt möchten wir bitten, dass darauf geachtet wird, dass die Fa. Unmüssig sich an dem Bauplan hält, nicht dass „versehentlich“ höher als genehmigt gebaut wird (wie z.B. bei dem „HUK-Gebäude“ in der Klarastraße, Freiburg-Stühlinger).</p>	<p>Der Hinweis zu einer möglichen Abweichung der Bauausführung von der genehmigten Planung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Diese sind Grundlagen für die Genehmigungsplanung und die spätere Baugenehmigung.</p>
<p>B.2.8 Sofern wir Möglichkeiten der Einflussnahme haben, teilen Sie uns diese bitte mit,</p>	<p>Eine weitere Beteiligung ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung gegeben.</p>
<p>B.3 Bürger 2 (E-Mail vom 21.02.2021)</p>	
<p>B.3.1 Einspruch gegen zuviele kleinste und kleine neue Wohnungen auf engem Raum am östlichen Ende der Basler Landstraße - im Bau und zusätzlich geplant neben der bereits bestehenden (Wohn-)Bebauung - mit Folgen für Lärm, Luft und Licht...</p>	<p>Insgesamt ist in den Obergeschossen 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. Die genannten Folgen für Lärm, Luft und Licht wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Danach sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<p>B.3.2 Ich wohne seit gut 22 Jahren direkt gegenüber vom früheren OBI-Süd in der Basler Landstraße und bin seitdem auch ehrenamtlicher Verwaltungsbeirat der Eigentümergemeinschaft. Ich bin glücklich über meine Wohnung mit großer Terrasse gen Süden und mit herrlicher Aussicht auf unsere Berge - im 3. OG bei insgesamt 5 Geschossen (EG bis 4. OG). Die Gebäudehöhe entspricht der Höhe der drei Süd-Nord-Wohnriegel, die über der 2-stöckigen OBI-Großgarage errichtet wurden. Östlich, direkt nebendran wurde etwa Anfang 2000 das 10-stöckige Büro-Hochhaus am Straßenkreisel dazugebaut - mir gegenüber. Zum Glück gefällt mir wenigstens die interessante Gebäudegestaltung ganz gut. Ich bin zwar nicht im Gestaltungsbeirat der Stadt, aber immerhin malender (Hobby-) Künstler mit öffentlichen Erfolgen. Nicht nur dadurch weiß ich natürlich, dass der Geschmack, egal ob z.B. bei Bildern oder Gebäuden, subjektiv sehr unterschiedlich ist und gar weit auseinanderklaffen kann...</p> <p>Meine Wohnung hat leider einen großen Fehler: Drumherum ist es SEHR LAUT. Schon seitdem ich hier Ende 1998 eingezogen bin. Das hatte ich bei meinen Besichtigungen unterschätzt !! Und der Autoverkehr hat seitdem sicher nicht abgenommen... - auch nicht im vermeintlich so ökologisch orientierten Freiburg. So ist selbst in Freiburg die Zulassungszahl neuer Autos zumindest bis 2019 weiter gewachsen - darunter noch mehr dieser nicht nur für Radfahrer*innen gefährlichen, besonders schweren "Großraumwagen"... (Hinweis nebenbei: Ich selbst habe kein Auto und nie eines besessen und besitze auch keinen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die genannte Terrasse mit entsprechender Aussicht nach Süden ist von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen, da das Vorhaben auf der Nordseite der Basler Landstraße liegt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Zur Beurteilung des Schalls und des genannten Straßen- bzw. Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten stellt bezüglich des Verkehrslärms in der Nachbarschaft zusammenfassend fest, dass in der Nachbarschaft nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung keine wesentlichen Erhöhungen zu erwarten sind.</p>

<p>Tiefgaragenplatz in unserem Gebäude mit 46-Wohneinheiten).</p>	
<p>B.3.3 Jedenfalls führt die Straßenkonzentration mit der Anlieger- und Durchgangsstraße Basler Landstraße, dem Verkehrskreisel mit Zu- und Abfahrt von bzw. zur Umgehungsstraße (Guildford- Allee), der Hauptzu- und -abfahrt von St. Georgen plus nördlicher Uffhauser Straße zu viel Lärm. Sehr viel Lärm. Und zu Dreck. Der Lärm wird sozusagen von der gesundheitsschädlichen Luftverschmutzung nochmals untermauert: Ich sehe das, wenn ich die Rahmen oder Jalousien meiner Nordfenster abwische: Der Lappen ist schwarz - vom Autoverkehr der Basler Landstraße. Auspuffruß, Reifenabrieb, aufgewirbelter Staub. Auf der Südseite ist es zum Glück markant weniger.</p> <p>Auch wenn es Straßen gibt, an denen das Problem sehr viel schlimmer ist, sollte die Basler Landstraße nicht unnötig weiter in diese Richtung gebracht werden. Das aber droht aktuell: Mit den neuen, bereits fast fertiggestellten Boardinghouses auf der Nordseite der Straße und westlich direkt angrenzend an das alte OBI-Gebäude - plus die aktuellen Um- und Neuplanungen des Herrn Unmüßig. Dazu muss der Gemeinderat mit einer Bebauungsplanänderung (Nr. 6-125c) demnächst (!?) aber noch endgültig zustimmen. Seiner Freude über die geplanten neuen Wohnungen hat er im letzten Jahr wohl schon Ausdruck verliehen !? - vielleicht ohne die Situation hier vor Ort überhaupt halbwegs zu kennen !? Auch der Gestaltungsbeirat hat sich erst kürzlich über die Unmüßig-Pläne laut einer Notiz im Freiburger Wochenbericht lobend geäußert !? Dabei ist mir zumindest bisher nicht sonderlich klar, wie die neuen Wohngebäude wirklich aussehen sollen, insbesondere aus den Perspektiven der Basler Landstraße und natürlich auch von unserem Gebäude aus. Die Fotovisualisierung z.B. in der BZ vom 29.9.2020 ist äußerst beschönigend bzw. vom eingeschränkten Blickwinkelausschnitt - ohne Straße, ohne die neuen Boardinghouses - völlig unzureichend. Und z.B. auch der veröffentlichte Grundrissplan plus Aufsichtsfoto der Stadt Freiburg für die Bebauungsplanänderung ist absolut unzureichend (siehe die Veröffentlichung auf der website der Stadt vom 9. Okt. 2020): völlig veraltet zeigen sie z.B. noch das hübsche kleine Häuschen, das mal westlich vom OBI-Gebäude stand - und wo sich jetzt die engstehenden Boardinghouses-Gebäude ganz nah an die frühere OBI-Verkaufshalle herangefressen haben. Zur redlichen und transparenten Diskussion um die Bewilligung eines Bauvorhabens sollte doch wohl auch die Darstellung das aktuelle, heutige und zumindest direkt benachbarte Umfeld korrekt zeigen - oder !!?</p>	<p>Die genannte "Straßenkonzentration" bzw. die Erschließungs- und Sammelfunktion der Basler Landstraße ändert sich durch das geplante Vorhaben nicht. Mit der vorliegenden Planung entfällt die ursprüngliche Baumarktnutzung mit entsprechendem Kundenverkehr. Die noch vorhandenen Stellplätze aus der Baumarktnutzung stehen nun dem geplanten Vorhaben zur Verfügung.</p> <p>Zuzüglich zur bereits genannten Schalluntersuchung wurden auch die durch den Verkehr erzeugten Luftschadstoffe untersucht. Danach sind keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für die maßgebenden Luftschadstoffe zu erwarten.</p> <p>Das genannte Boardinghaus ist zwischenzeitlich fertiggestellt und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die genannten Darstellungen, sowie die Baukörperkonzeption einschließlich Nutzungsverteilung, Höhenentwicklung und Fassadengestaltung waren mehrfach Gegenstand der Beratungen im Gestaltungsbeirat sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese Darstellungen wurden zwischenzeitlich aktualisiert und sind nun Gegenstand des weiteren Verfahrens. Neben den künftigen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Darstellungen auch Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans. Insbesondere die Darstellung der Fassade ist in einer für den Laien lesbaren Form aufbereitet. Die genannte Boardinghaus-Bebauung in der Basler Landstraße Nr. 20 stellt mit ihrer Nutzung und der 3- bis 4-geschossigen Höhenentwicklung einen sinnvollen Übergang von der westlich angrenzenden gewerblichen Bebauung zur vorhandenen Wohnbebauung südlich der Basler Landstraße als auch zum geplanten Vorhaben dar. Die Abstände des Boardinghauses zur Süd- und Westseite des geplanten Vorhabens betragen ca. 18-20 m, zur gegenüberliegenden Wohnbebauung (Basler Landstraße 21 A bis 21 C) ca. 25 m. Die Abstände liegen damit weit über den bauordnungsrechtlich erforderlichen Notwendigkeiten. Die angrenzende und gegenüberliegende Bebauung an der</p>

	<p>Basler Landstraße sind sowohl im Bebauungsplan als auch im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p>
<p>B.3.4 Diese mangelhafte Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation wurde bereits vom Bürgerverein St. Georgen in seiner Stellungnahme zum Unmüßig-Bauvorhaben detaillierter vorgebracht und kritisiert. Auch die übrigen Stellungnahmen und Forderungen des Bürgervereins teile ich im vollen Umfang (siehe z.B St. Georgener Bote Heft 11/2020). (Hinweis: Ich bin kein Mitglied des Bürgervereins, schätze aber seine engagierte Arbeit. Ich habe mich z.B. auch an der vom Bürgerverein vor Jahren organisierten umfassenden, "erweiterten" Bürger*innenbeteiligung zum bisherigen Flächennutzungsplan 2020 beteiligt sowie bei der Erarbeitung der Stadtteileitlinien für St. Georgen mitgearbeitet.)</p>	<p>Der Bürgerverein wurde zu den öffentlichen Sitzungen des Gestaltungsbeirates am 04.02.2021, 22.07.2021 und am 05.10.2023 eingeladen und hat an diesen teilgenommen. Im weiteren Verfahren wird der Bürgerverein im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p>
<p>B.3.5 --> Ich protestiere hier jetzt frühzeitig (?) oder hoffentlich zumindest noch rechtzeitig gegen einige Aspekte der mir bisher bekannten, teils widersprüchlich öffentlich dargestellten Neubaupläne des Herrn Unmüßig und erhebe vorab formlosen Einspruch <-- :</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>B.3.6 1. Herr Unmüßig plant bis zu 200 Wohnungen, überwiegend vor allem kleine oder sehr kleine Wohnungen (damit lässt sich am meisten verdienen, oder !?). Das aber gibt es doch jetzt schon in den Boardinghouses gleich nebenan: Laut großer Infotafel sind es 31 plus 41, also 72 "Appartements" (vollmöbliert) mit winzigen 17 m2 bis 71 m2 (sicher die Ausnahme) bzw. 19 m2 bis 31 m2 Miniwohnungen !! Die Zahl der Autos wird also ganztagig direkt bei uns ganz erheblich zunehmen - mit ihrem Lärm und den Abgasen und Dreck. Auch werden die Fußwege mit Sicherheit noch häufiger als wilde Parkplätze missbraucht... Viele weitere sehr kleine oder kleinere Wohnungen gibt es außerdem auch noch auf der östlichen Seite des Neu- und Umbauvorhabens in den drei dreigeschossigen Wohngebäuden über der hohen OBI-Garage: Von den dort insgesamt 75 Wohnungen sind wohl mehr als die Hälfte 1-Zimmer-Wohnungen mit etwa 36 m2 Wohnfläche... Es ist gut, dass es auch kleinere Wohnungen gibt, aber ich finde, dies reicht jetzt an dieser Stelle der Basler Landstraße !! Hinzu kommt natürlich der zukünftige Kunden- oder Besucherverkehr der wohl noch völlig unklaren Gewerbebetriebe im unteren, doppelstockhohen Bereich des OBI-Gebäudes... Natürlich gab es Kunden- und Anlieferverkehr beim OBI auch früher schon, aber wenigstens nur tagsüber bis 20 Uhr. Und zukünftig ?? Und schließlich gibt es - überwiegend tags - weiterhin auch noch den Arbeits- und</p>	<p>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. Der angestrebte Wohnungsmix mit entsprechenden Größen und Zimmeranzahl etc. ist Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Das genannte Boardinghaus dient nicht dem Wohnen, sondern der temporären Unterbringung und Beherbergung eines wechselnden Personenkreises. Die Zahl der Fahrzeuge wird sich im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung des Baumarktes nicht erhöhen. Die bereits vorhandenen, freien Stellplätze aus der ursprünglichen Baumarktnutzung im Erdgeschoss des östlich angrenzenden Gebäudes sind ausreichend und werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vollständig benötigt. Durch den bequemen Zugang der unmittelbar angrenzenden Sockelgarage mit direktem Zugang in das Gebäude des Vorhabens, kann das genannte "Fremdparken" weitgehend ausgeschlossen werden. Die genannte Belastung durch Lärm und Abgase wurde gutachterlich untersucht (vgl. Stellungnahme oben). Vorhaben in der Umgebung und dortige Wohnungsgrößen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Kunden- und Besucherverkehr aus den Nutzungen im Erdgeschoss des Vorhabens wurden ebenfalls gutachterlich untersucht. Die genannten Gewerbebetriebe im Erdgeschoss des Vorhabens sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan ausreichend konkret. Neben nicht störende Gewerbebetriebe sind</p>

<p>Besucherverkehr des Hochhauses. Es summiert sich jetzt schon... Hieraus leite ich die Forderung ab, dass wenigstens die geplanten Unmüßig-Wohngebäude eine wirklich verträgliche - sozial im weiten Sinne - Mischung von Wohnungsgrößen aufweisen müssen. Unser Wohngebäude mit 46 Wohneinheiten und knapp 3.000 m2 Gesamtwohnfläche könnte durchaus als Vorbild dienen - und damit auch Familien mit Kindern neuen Platz anbieten: Bei uns sind fast die Hälfte 2 Zimmerwohnungen (22 x / mit etwa 45 bis 55 m2 / für zwei oder auch eine Person geeignet), fast ebenso viele haben 3-Zimmer (19 x) und weitere 5 Wohnungen 4 Zimmer (dann bis max. gut 90 m2). Die Gesamtdurchschnittsgröße liegt bei 65 m2 (beheizt 61 m2).</p>	<p>Einzelhandelsgeschäfte der Nahversorgung mit entsprechender Flächenbegrenzung festgesetzt. Dieses Nutzungsgefüge ist Gegenstand der entsprechenden Fahrzeugbewegungen und der schalltechnischen Untersuchungen. Danach sind in der Nachbarschaft keine signifikanten Änderungen hinsichtlich des Verkehrs- oder Gewerbelärms zu erwarten.</p>
<p>B.3.7 2. Ich fordere außerdem, dass kein "zusätzliches" viertes Geschoss über dem unteren Bereich der OBI-Gebäude gebaut wird und dann die bisherige übrige Bebauung drumherum überragt - vom schon vorhandenem Hochhaus am Verkehrskreisel-Ostende natürlich abgesehen. Vier Geschosse plus der OBI-Unterbau würden zusammen die Höhe von sechs Stockwerken erreichen. Meine Forderung reduziert natürlich die Anzahl der sonst möglichen Wohnungen um ein Viertel (und den Gewinn von Herrn Unmüßig), aber trägt auch dazu bei, dass die Zahl der zusätzlichen Autos mit ihren Problemen geringer bleibt. Außerdem reduziert sich die Verschattung und der Wohnungen auf der Südseite der Basler Landstraße - auch in unserem Haus.</p>	<p>Mit der städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung des Geländes ist auch eine angemessene, vertikale Verdichtung erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe erlaubt eine 5-geschossige Bebauung zuzüglich des genannten Staffelgeschosses. Dieses Staffelgeschoss springt zugunsten der gegenüberliegenden Wohnbebauung insbesondere an der Seite zur Basler Landstraße deutlich zurück. Die Höhenentwicklung liegt auch deutlich unterhalb des genannten 10-geschossigen Gebäudes am "Verkehrskreisel". Die Gebäudehöhen (und die Form des Baukörpers) sind so gewählt, dass sich auch eine abschirmende Wirkung zur Bundesstraße und zum benachbarten Gewerbe (Baustoffhandel) ergibt. Von der daraus erzielbaren Schallschutzwirkung profitieren sowohl die Nutzungen des Vorhabens als auch die Wohnnutzung auf der gegenüberliegenden Seite der Basler Landstraße. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Vorhabens sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der angestrebte Wohnungsbau, insbesondere der Anteil an mietpreisgebundenen Wohnungen ist angesichts der aktuellen Wohnraumversorgung auch im besonderen Interesse der Stadt Freiburg. Eine nennenswerte Verschattung der Wohnbebauung an der Basler Landstraße ist nicht zu erwarten, da die Wohngebäude auf der Südseite der Straße liegen Die Wohnbebauung auf der Südseite der Basler Landstraße sind als zeilenförmige Bebauung so konzipiert, dass sie eine abschirmende Wirkung zur Basler Landstraße und der gegenüberliegenden, gewerblich geprägten, Bebauung bewirken. Dabei sind die Freiflächen und Außenanlagen sowie die Aufenthaltsbereiche und Balkone zur ruhigeren Südseite orientiert. Die Tiefgaragenzufahrt, die Hauszugänge, die Treppenhäuser sowie Nebenräume sind hingegen überwiegend zur Basler Landstraße orientiert. Durch diese Orientierung der Wohnbebauung ist eine hervorragende Belichtung gewährleistet. Dies betrifft auch die kritische Winterzeit mit entsprechend kürzerer</p>

	<p>Sonnenscheindauer und niedrigem Sonnenstand. Hier hat das geplante Vorhaben keinerlei Auswirkungen. Das genannte Boarding House sowie das geplante Vorhaben liegen im Norden der bestehenden Wohnbebauung und können daher nur einen minimalen Effekt auf die südlich gelegene Wohnbebauung haben.</p> <p>Aufgrund des großen Abstandes zwischen den Wohngebäuden Basler Landstraße Nr. 19, 19 A, 19 B und 21 und der geplanten Bebauung verbleibt auch an der ungünstigsten Stelle ein Abstand von ca. 25 m. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich der erforderlichen Abstandsflächen und der damit verbundenen Wahrung nachbarlicher Belange werden somit mehr als erfüllt.</p>
<p>B.3.8 3. Die äußere Gestaltung der neuen bzw. umgebauten Gebäude muss ich dann wohl den Architekten des Herrn Unmüßig und ihren Geschmacksvorstellungen überlassen (oder seinen Finanzerwartungen), vielleicht mit kritisch-anregender Einflussnahme des Freiburger Gestaltungsbeirates.</p>	<p>Die äußere Gestaltung des Vorhabens ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Gestaltung war bereits vor der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gegenstand mehrerer öffentlicher Sitzungen des Gestaltungsbeirat der Stadt Freiburg.</p>
<p>B.3.9 P.S.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Warum gibt es kein Tempo 30 auf der Basler Landstraße bis zum westlichen Ortsende? (Der Fahrzeitunterschied zu Tempo 50 auf der 1,3 km langen Strecke beträgt 1 lächerliche Minute). Erst seit Kurzem wurde wenigstens nächtliches Tempo 30 eingeführt. - Warum beginnt die Tempo-30-Zone vom östlichen Verkehrskreisel der Basler Landstraße nach St. Georgen hinein (Am Mettweg) erst weit weit südlich des Kreisels?? - Warum liegt die Basler Landstraße eigentlich außerhalb des Bereiches von Freiburg, in dem nur schadstoffärmere Fahrzeuge zugelassen sind?? - Und auch dies noch?: <p>Sollte z.B. die Bewilligung des vierten Wohngeschosses von der Verwaltung und dem Gemeinderat versagt werden - wie ich hoffe -, bleibt zu hoffen, dass sich Herr Unmüßig und seine Architekten und Mitarbeiter*innen an diese Vorgabe halten: Es heißt, dass eine solche schon einmal ignoriert worden sei und nicht zum Abriss des nicht genehmigten Stockwerks geführt habe, sondern nur zu einer gewinnreduzierenden Vertragsstrafe.</p>	<p>Seit Anfang des Jahres 2022 ist in der Basler Landstraße auch tagsüber Tempo 30 als Höchstgeschwindigkeit angeordnet.</p>

C Stellungnahmen der Öffentlichkeit (beteiligte Institutionen und Verbände)

Einwendung/Stellungnahme	Entscheidungsvorschlag
<p>C.1 Terranets BW (Schreiben vom 13.10.2020 – Anlage: Plan)</p>	
<p>C.1.1 Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>C.1.2 Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	
<p>C.2 Vodafone GmbH (Schreiben vom 14.10.2020 – Anlagen: Grafik, Übersichten, Pläne, Kurzbegründung zur Drucksache)</p>	
<p>C.2.1 Unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom 10/7/2020 möchte ich Ihnen den Verlauf unserer Richtfunkstrecken im Bereich Basler Landstraße darstellen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>C.2.2 Die Richtfunkstrecken sind in den Anlagen als Linie (Orange) dargestellt. Die Koordinaten und Antennenhöhen können Sie der angehängten Excel-Datei entnehmen. Für einen störungsfreien Betrieb, muss um diese „Linien“ ein Freiraum (Mast und Rotor) von mindestens 25m in jede Richtung eingehalten werden. Der konkret freizuhaltende Raum ist u.a. abhängig vom Rotorradius.</p>	<p>Kenntnisnahme Aus der Stellungnahme geht nicht zweifelsfrei hervor in welcher Höhe im Bereich des Bebauungsplans eine Freihaltung des genannten Korridors angeregt wird.</p>
<p>C.2.3 In dem uns mitgeteilten Plangebiet verlaufen aktive Richtfunkstrecken der Vodafone GmbH. Daher besteht in diesem Fall grundsätzlich Konfliktpotenzial seitens der Vodafone GmbH. Daher möchte ich Sie bitten den erwähnten Sicherheitsabstand bei Ihrer Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Das genannte "Konfliktpotential" kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht ausgeschlossen werden. Eine Verschiebung des Baukörpers ist aufgrund der begrenzten Grundstücksverhältnisse nicht möglich. Auch eine Reduktion des Nutzungsmaßes, insbesondere der geplanten Gebäudehöhen, ist aufgrund der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Freiburg nicht vorgesehen. Diese sind insbesondere die Schaffung einer verträglichen urbanen Dichte, einer flächen- und ressourcensparenden Bebauung und die Notwendigkeit einer abschirmenden Wirkung zur Guildfordallee und zum westlich angrenzenden Baustoffhandel. Darüber hinaus wird mit dem geplanten Wohnungsangebot in den Obergeschossen dem Ziel der Stadt Freiburg, zur Schaffung von Wohnraum, in besonderem Maße Rechnung getragen. Weiterhin wird mit den Nutzungen im Erdgeschoß die Nahversorgung und Attraktivität der Umgebung gestärkt. Der Anregung zur Einhaltung der Sicherheitsabstände durch geringere Gebäudehöhe oder geringere Überbaubarkeit kann daher nicht entsprochen werden. Technische Maßnahmen zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Richtfunkstrecke, etwa die Erhöhung der</p>

	Sendemasten oder die Anbringung eines sogenannten Repeaters, sind zumutbar.
C.3 TransnetBW GmbH (Schreiben vom 27.10.2020)	
C.3.1	Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „3. Änderung Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg“ in Freiburg im Breisgau betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.
C.3.2	Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen.
C.3.3	Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.
C.4 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 02.11.2020 – Anlagen: Bild, Tabelle)	
C.4.1	aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:
C.4.2	– durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch
C.4.3	– die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 23 m und 53 m über Grund <i>[An dieser Stelle erfolgt in der Stellungnahme eine Angabe der Richtfunkverbindungen mit Standortangaben in Tabellenform.]</i> Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigelegt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen verdeutlichen sollen.
C.4.4	<i>[An dieser Stelle ist in der Stellungnahme ein digitales Bild eingefügt, um den nachfolgenden Text zu visualisieren.]</i> Die farbige Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (anhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur

	<p>Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.</p> <p>verträglichen urbanen Dichte, einer flächen- und ressourcensparenden Bebauung und die Notwendigkeit einer abschirmenden Wirkung zur Guildfordallee und zum westlich angrenzenden Baustoffhandel. Darüber hinaus wird mit dem geplanten Wohnungsangebot in den Obergeschossen dem Ziel der Stadt Freiburg, zur Schaffung von Wohnraum, in besonderem Maße Rechnung getragen. Weiterhin wird mit den Nutzungen im Erdgeschoß die Nahversorgung und Attraktivität der Umgebung gestärkt.</p> <p>Der Anregung zur Einhaltung der Sicherheitsabstände durch geringere Gebäudehöhe oder geringere Überbaubarkeit kann daher nicht entsprochen werden.</p> <p>Technische Maßnahmen zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Richtfunktrasse, etwa die Erhöhung der Sendemasten oder die Anbringung eines sogenannten Repeaters, sind zumutbar.</p>
<p>C.4.5 Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>Eine Beeinträchtigung der Richtfunktrasse kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht ausgeschlossen werden. Der Anregung zur Festsetzung von Bauhöhenbeschränkungen kann nicht entsprochen werden (vgl. Stellungnahme zu C.4.4).</p>
<p>C.4.6 Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.</p>	<p>Eine Freihaltung des genannten Schutzkorridors kann nicht gewährleistet werden (vgl. Stellungnahmen zu C.4.3, C.4.4 und C.4.5).</p>
<p>C.5 Handelsverband Südbaden (Schreiben vom 06.11.2020)</p>	
<p>C.5.1 Aus den Unterlagen geht hervor, dass eine Nachnutzung des leerstehenden OBI-Marktes in St. Georgen durch eine Mischung von einem hohen Anteil von Wohnen und nicht störendem Gewerbe (geplant ist ein Fitnesscenter) ermöglicht werden soll. Zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel bleibt auch zukünftig ausgeschlossen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>C.5.2 Schade ist, dass kein Betreiber mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gefunden werden konnte, da verfügbar freie Flächen in Freiburg für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel eher spärlich vorhanden sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>C.6 Arbeitsgemeinschaft Freiburger Stadtbild e.V. (Schreiben vom 06.11.2020)</p>	
<p>C.6.1 die Arbeitsgemeinschaft Freiburger Stadtbild e.V. begrüßt die Änderung des Bebauungsplanes um neue Nutzungen durch nicht wesentlich störendes Gewerbe zu ermöglichen und insbesondere durch Schaffung neuer Wohnflächen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

D KEINE ANREGUNGEN

D.1	Ericsson Services GmbH (Schreiben vom 20.10.2020)
------------	---

D.2	Regierungspräsidium Freiburg – Referat 32 – Technik, Logistik, Service der Polizei (Schreiben vom 03.11.2020)
------------	---