

30. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „ehemaliger OBI-Standort Basler Landstraße“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(nach § 6a Baugesetzbuch (BauGB))

Stand: 26.07.2025

Allgemeines

Gemäß § 6a Baugesetzbuch (BauGB) ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK 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 (darunter in geringem Umfang kleinteilige Einrichtungen der Nahversorgung) 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 Baumarkts 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.

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 parallellaufenden Bebauungsplan (ca. 0,7 ha), das gesamte Sondergebiet mit der Bezeichnung SO EH 23 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.

2. VERFAHRENSABLAUF

Der Bau- und Umlegungsausschuss der Stadt Freiburg i. Br. hat im öffentlichen Teil seiner Sitzung am 28.06.2023 (Drucksache BaUStA-23/011) die Einleitung des Verfahrens zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 (FNP) „ehemaliger OBI-Standort Basler Landstraße“ im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg“, Plan-Nr. 6-125 gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 10.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023.

Der Gemeinderat der Stadt Freiburg i. Br. hat in seiner Sitzung am 19.03.2024 (Drucksache G-24/020) die Offenlage des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 02.04.2024 bis einschließlich 03.05.2024.

Am 03.06.2025 hat der Gemeinderat der Stadt Freiburg den Feststellungsbeschluss für die 30. Änderung des FNP 2020 getroffen. Die festgestellte 30. Änderung wurde am 03.07.2025 durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigt und hat durch die öffentliche Bekanntmachung am 26.07.2025 Rechtswirksamkeit erlangt.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt hat und die in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden (vgl. Drucksache G-25/074, Anlage 3).

Auf Grundlage der geplanten Änderung der Bodennutzungsart wurde die Erheblichkeit der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen/Biotope, Boden, Wasser, Klima und Luft, Erholung, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter untersucht.

Durch die Umsetzung des Vorhabens auf den FNP-Änderungsflächen sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Verkehrslärm (Guildfordallee)), zu erwarten.

Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine schall-technische Untersuchung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die fest-gelegten Immissionsrichtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) voraussichtlich überschritten werden. Die Beeinträchtigungen können durch Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung minimiert werden.

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und weiterer Vorgaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg“, Plan-Nr. 6-125) ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

4.1. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Stellungnahme von der Öffentlichkeit eingereicht.

Seitens der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange wurden vier Stellungnahmen eingereicht. Acht Stellungnahmen waren ohne inhaltliche Bedenken oder Anregungen zu der Planung. In den abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen wurden nahezu ausschließlich Themenbereiche angesprochen, die Gegenstand des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens waren. In diesen Fällen wurde auf dieses Verfahren verwiesen.

Die eingebrachten Themen wurden im Planverfahren geprüft und in Teilen berücksichtigt. Die genauen Inhalte der Stellungnahmen und die seitens der Verwaltung erarbeiteten Entscheidungsvorschläge sind in der Abwägungstabelle in Anlage 4 der Drucksache G-24/020 dargestellt.

4.2. Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingereicht.

Seitens der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange wurden vier Stellungnahmen eingereicht, weitere sieben Stellungnahmen waren ohne inhaltliche Bedenken oder Anregungen zu der Planung. In den abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen wurde eine inhaltliche Stellungnahme abgegeben. Diese enthielt einen Hinweis zum Thema großflächiger Einzelhandel. Dieser ist gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Freiburg an dem Standort zukünftig nicht mehr vorgesehen. Darüber hinaus wurden Themenbereiche angesprochen, die Gegenstand des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens oder der

späteren Umsetzungsplanung sind. In diesem Fall wurde auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen

Die eingebrachten Themen wurden im Planverfahren geprüft und in Teilen berücksichtigt. Die genauen Inhalte der Stellungnahmen und die seitens der Verwaltung erarbeiteten Entscheidungsvorschläge sind in der Abwägungstabelle in Anlage 4 der Drucksache G-25/074 dargestellt.

5. PLANUNGSAalternativen

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. Eine Alternativenprüfung war im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht notwendig, da es sich um eine Flächennutzungsplanänderung im Innenbereich handelt. Anlass war die Nachnutzung des ehemaligen OBI-Standorts.