

## **23. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Metzgergrün“**

- Zusammenfassende Erklärung –

vom 12.09.2022

### **Inhaltsverzeichnis**

#### **1. Inhalt der 23. Änderung des Flächennutzungsplans „Metzgergrün“**

- 1.1 Anlass und Ziel der Planung
- 1.2 Verfahrensablauf

#### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

#### **3. Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

- 3.1 Frühzeitige Beteiligung (§§ 3&4 Abs. 1 BauGB)
- 3.2 Förmliche Beteiligung (§§ 3&4 Abs. 2 BauGB)

#### **4. Planungsalternativen**

# **1. Inhalt der 23. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Metzgergrün“**

## **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

In den letzten Jahrzehnten ist die Stadt Freiburg gewachsen und hat an Bedeutung gewonnen. Diese Entwicklung ist verbunden mit einem starken Bevölkerungswachstum. Die Schaffung von neuem Wohnraum bleibt daher eine vordringliche Aufgabe der Stadtplanung. Trotz des Ausschöpfens aller aktivierbarer Innenentwicklungspotenziale im bereits vorhandenen Siedlungsgebiet und der Planung eines neuen Stadtteils, ist der Wohnraumbedarf so groß, dass alle, für eine bauliche Nachverdichtung geeigneten – insbesondere städtischen – Flächen genutzt werden müssen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Dabei liegt der Fokus insbesondere auf der Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

In der geltenden Fassung der 28. Änderung des FNP 2020 vom 18.06.2021 ist das Plangebiet im Bereich des ehemaligen Wohnmobilstellplatzes an der Bissierstraße und des Bestandsgebäudes des Kindergartens „St. Marien“ als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Schulen“ dargestellt, das Bestandsquartier Metzgergrün als Wohnbaufläche. Diese Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schulen“ südlich der Bissierstraße werden nicht mehr benötigt, da das Berufsschulzentrum Stühlinger im zentralen Bereich zwischen der Bissierstraße im Süden und der Stadtbahntrasse im Norden konzentriert ist. Die ca. 1,5 ha große Gemeinbedarfsfläche südlich der Bissierstraße soll mit der 23. Änderung des FNP 2020 als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Städtebauliches Ziel für das Plangebiet „Im Metzgergrün“ ist die Entwicklung eines zukunftsweisenden neuen Stadtquartiers mit ca. 580 Wohneinheiten. Leitgedanke der Planung ist die Entwicklung von tragfähigen und lebendigen Nachbarschaften und die Umsetzung der Qualitäten des Bestandsquartiers in eine zeitgemäße Architektursprache.

## **1.2 Verfahrensablauf**

Der Bau- und Umlegungsausschuss der Stadt Freiburg i. Br. hat daher im öffentlichen Teil seiner Sitzung am 12.07.2017 die Einleitung des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 (FNP) „Metzgergrün“ im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Im Metzgergrün“, Plan-Nr. 5-120 gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, im Zeitraum vom 31.07.2017 bis zum 15.09.2017.

Die Behördenbeteiligung der 23. Änderung des FNP 2020 gemäß §4 Abs. 2 BauGB fand vom 25.10.2021 bis einschließlich 26.11.2021 statt. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung der 23. Änderung des FNP 2020 gemäß §3 Abs. 2 BauGB fand vom 25.10.2021 bis einschließlich 26.11.2021 statt. In Folge der Einwendungen war keine Änderung der Planung erforderlich.

Am 12.07.2022 hat der Gemeinderat der Stadt Freiburg daher den Feststellungsbeschluss für die 23. Änderung des FNP 2020 getroffen. Die festgestellte 23. Änderung

wurde am 29.08.2022 durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigt und hat durch die öffentliche Bekanntmachung am 16.09.2022 Rechtswirksamkeit erlangt.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (siehe Anlage 3 der Drucksache G-22/081).

Durch die Vergrößerung der Wohnbaufläche im FNP werden sich die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter, Landschaft, Klima und Luft sowie Mensch, Boden und Wasser nicht wesentlich verschlechtern. Es ist durch die Planänderung im Rahmen der Bebauungsplanung mit erheblicher Beeinträchtigung der betroffenen Tierarten und deren Lebensräume zu rechnen, die durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden können.

Im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung werden hierzu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen entwickelt, die auf Ebene des Bebauungsplans konkretisiert und planungsrechtlich gesichert werden müssen. Unter Einhaltung dieser und weiterer Vorgaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

## **3. Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

### **3.1 Frühzeitige Beteiligung (§§ 3&4 Abs. 1 BauGB)**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 11 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zur 23. Änderung des FNP 2020 abgegeben. In den abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen wurden ausschließlich Themenbereiche angesprochen, die Gegenstand des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens sind. In diesem Fall wurde auf dieses Verfahren verwiesen.

## **3. Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

### **3.2 Förmliche Beteiligung (§§ 3&4 Abs. 2 BauGB)**

Vom 25.10.2021 bis zum 26.11.2021 fand die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung statt. Im Rahmen der Beteiligung wurden 9 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeit 3 Stellungnahmen abgegeben. In den Stellungnahmen wurden fast ausschließlich Themenbereiche angesprochen, die Gegenstand des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens sind. (siehe Anlage 4 der Drucksache G-22/081).

## **4. Planungsalternativen**

Um den in Freiburg dringend benötigten neuen Wohnraum zu schaffen, soll vorrangig auf Innenentwicklungspotenziale im bereits vorhandenen Siedlungsgebiet zurückgegriffen werden, dazu muss jede Fläche im Stadtgebiet, die sich für Realisierung von Wohnraum eignet, herangezogen werden.

Im Perspektivplan als räumlichem Leitbild für die Freiraum- und Siedlungsentwicklung der Stadt Freiburg wurden Entwicklungsbereiche herausgearbeitet. Der Bereich „Stühlinger – Metzgergrün – Kleineschholz“ ist ein Entwicklungsbereich für den der Perspektivplan die Umnutzung des ehemaligen Wohnmobilstellplatz als neue Wohnbauflächen vorschlägt.

Mit der städtebaulichen Quartiersentwicklung für diesen Entwicklungsbereich soll die Anzahl der Wohnungen im Plangebiet deutlich vergrößert werden. Da sich die Flächen des ehemaligen städtischen Wohnmobilstellplatzes und des Kindergartens St. Marien, die im FNP 2020 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schulen“ dargestellt sind, in unmittelbarer Nachbarschaft der vorhandenen Wohnbaufläche im Metzgergrün befinden, kann durch die Änderung zu Wohnbauflächen die Anzahl der Wohnungen im Plangebiet von ca. 250 auf ca. 580 mehr als verdoppelt werden. Gleichzeitig kann dieser Bereich als erstes entwickelt werden und steht dann als Startpunkt für eine Umzugskette bei der weiteren Umsetzung der Planungen für den Wohnungsbestand zur Verfügung.

Somit ist die 23. Änderung des FNP 2020 zur Ermöglichung zusätzlicher Wohnbauflächen in diesem Entwicklungsbereich alternativlos.