

29. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Kleineschholz“

- Zusammenfassende Erklärung –

vom 02.02.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Inhalt der 29. Änderung des Flächennutzungsplans „Kleineschholz“

- 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 29. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Kleineschholz“

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Wohnungsmarktanalyse und -bedarfsprognose aus dem Jahr 2022 hat gezeigt, dass in Zukunft weiterhin von einem anhaltenden Wachstum der Freiburger Bevölkerung auszugehen ist und damit einhergehend ein deutlicher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besteht. Benötigt werden insbesondere Flächen für bezahlbaren und familiengerechten Wohnungsbau. Konkretes Ziel ist es somit, in Kleineschholz Flächen für bezahlbaren Mietwohnungsbau und genossenschaftlichen Wohnungsbau zu schaffen und dabei entsprechende Wohnungsgrößen zu berücksichtigen.

Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 und des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Quartier Kleineschholz“, Plan Nr. 5-121, ist die Entwicklung eines lebendigen, sozial gemischten Wohnquartiers mit ca. 500 Wohneinheiten und dazugehöriger sozialer- und dienstleistungsorientierter Infrastruktur geplant.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Fassung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 vom 24.06.2023 für das Plangebiet entsprechen nicht den Zielvorstellungen für die Gebietsentwicklung im Plangebiet. Zur Umsetzung des für die Realisierung des städtebaulichen Konzepts des Bebauungsplans „Quartier Kleineschholz“, Plan-Nr. 5-121, ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Planungen im Rahmen des Bebauungsplans 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Neubau Verwaltungszentrum“, Plan-Nr. 5-114a, sind bereits in den Grundzügen in der Fassung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 enthalten und eine Änderung des Flächennutzungsplans ist für das Planvorhaben grundsätzlich nicht erforderlich. In der Gesamtentwicklung des Gebiets Kleineschholz und somit auch in der Darstellung des Flächennutzungsplans soll der Bereich des Verwaltungszentrums jedoch ebenso enthalten sein.

1.2 Verfahrensablauf

Der Bau- und Umlegungsausschuss der Stadt Freiburg i. Br. hat daher im öffentlichen Teil seiner Sitzung am 26.06.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 (FNP) „Kleineschholz“ im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Quartier Kleineschholz“, Plan-Nr. 5-121 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 22.07.2019 bis zum 06.09.2019.

Die Behördenbeteiligung der 29. Änderung des FNP 2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 08.08.2022 bis einschließlich 16.09.2022 statt. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung der 29. Änderung des FNP 2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand ebenfalls vom 08.08.2022 bis einschließlich 16.09.2022 statt. In Folge der Einwendungen war keine Änderung der Planung erforderlich.

Am 12.12.2023 hat der Gemeinderat der Stadt Freiburg daher den Feststellungsbeschluss für die 29. Änderung des FNP 2020 getroffen. Die festgestellte 29. Änderung wurde am 03.01.2024 durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigt und hat durch die öffentliche Bekanntmachung am 03.02.2024 Rechtswirksamkeit erlangt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

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

Durch die FNP-Änderung können erhebliche Auswirkungen mit hohen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ einhergehen. Diese ergeben sich hauptsächlich durch den zu erwartenden Lebensraumverlust.

Erhebliche Auswirkungen mit mittlerer Beeinträchtigung können für die Schutzgüter „Mensch“ (durch Lärmbelastungen), und „Klima und Luft“ (durch Verschlechterungen der lokalklimatischen Situation) einhergehen.

Für die Schutzgüter „Orts- und Landschaftsbild“, „Boden“, „Wasser“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ werden nur geringe Beeinträchtigungen ohne erhebliche Auswirkungen erwartet.

Die Flächennutzungsplanänderung kann zu Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter führen – erhebliche Beeinträchtigungen sind bei „Arten und Biotope“ zu erwarten. Mittlere Beeinträchtigungen sind bei „Klima/Luft“ und „Mensch“ (Erholung) zu prognostizieren. In Bezug auf „Wohnen“ wird sich die Situation beim Schutzgut „Mensch“ verbessern. Keine bzw. geringe Wirkungen sind insbesondere aufgrund des bestehenden Baurechts bei „Wasser“, „Boden“, „Ortsbild“ und „Kultur- und Sachgütern“ zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen können durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung werden hierzu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen entwickelt, die auf Ebene des Bebauungsplans konkretisiert und planungsrechtlich gesichert werden müssen.

3. Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung (§§ 3, 4 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden sechs inhaltliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben.

Aus der Öffentlichkeit wurden vier inhaltliche Stellungnahmen zur 29. Änderung des FNP 2020 abgegeben. Weitere 12 Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung hatten keine inhaltlichen Bedenken oder Anregungen zu der Planung.

In den abgegebenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurde die Verlegung bzw. der Wegfall der Sundgaullee in der FNP-Darstellung im Bereich Kleineschholz thematisiert. Einzelne Stellungnahmen haben insbesondere die Sorge geäußert, dass durch die neue Verkehrsführung einerseits Betriebe und Nahversorger westlich des Planungsgebiets von der Innenstadt aus-, andererseits die Agentur für Arbeit (AfA) und das Rathaus im Stühlinger (RiS) generell nicht mehr so gut erreichbar sein könnten. Nach einer Prüfung kommt die Verwaltung zu der Einschätzung, dass sowohl AfA und RiS, als auch die Betriebe und Nahversorger insbesondere im Nahversorgungszentrum Betzenhausen-Bischofslinde für ihre Kundschaft weiterhin gut erreichbar bleiben.

Darüber hinaus wurden Themenbereiche angesprochen, die Gegenstand des parallelaufenden Bebauungsplanverfahrens sind. In diesem Fall wurde auf dieses Verfahren verwiesen.

3.2 Förmliche Beteiligung (§§ 3, 4 Abs. 2 BauGB)

im Rahmen der förmlichen Beteiligung (Offenlage) wurden zwei inhaltliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben. Aus der Öffentlichkeit wurde eine inhaltliche Stellungnahme abgegeben. Weitere 10 Stellungnahmen zur förmlichen Beteiligung hatten keine inhaltlichen Bedenken oder Anregungen zu der Planung.

Eine inhaltliche Stellungnahme enthielt Hinweise zu einem möglichen zukünftigen S-Bahn-Halt an der bestehenden Güterbahnlinie. Dabei stehen die geplanten Flächennutzungen der 29. Änderung des FNP 2020 einem möglichen S-Bahn-Halt nicht entgegen. Darüber hinaus wurden Themenbereiche angesprochen, die Gegenstand des parallelaufenden Bebauungsplanverfahrens oder der späteren Umsetzungsplanung sind. In diesem Fall wurde auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen.

4. Planungsalternativen

Im Rahmen des Beschlusses der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Kleineschholz wurde durch die Verwaltung eine Alternativenprüfung durchgeführt (vgl. G-21/197). Dabei wurde die gesamte unbebaute Gemarkungsfläche hinsichtlich ihrer Eignung für die Quartiersentwicklung in Betracht gezogen. Das Ergebnis war, dass von den untersuchten Standorten lediglich das Gebiet „Kleineschholz“ die zugrunde gelegten Planungsziele erfüllt.

Im enger bebauten Stadtbereich ist keine Fläche der vorgesehenen Größenordnung als Alternative zu Kleineschholz vorhanden, bei der nicht ohnehin die Realisierung von Wohnbebauung vorgesehen ist und die daher ohnehin kumulativ realisiert wird. Ebenso kann auf keine weitere Fläche in diesem Untersuchungsraum zurückgegriffen werden, die aufgrund ihrer Lage und Einbindung in urbane Strukturen zwar auf kleinerer Fläche aber mit entsprechend höherer Verdichtung im Ergebnis eine ähnlich hohe Anzahl von Bruttogeschossfläche bzw. Wohneinheiten generiert. Darüber hinaus ist im gesamten Stadtkreis Freiburg keine vergleichbare Fläche zu finden. Gegen die Eignung sprechen in diesen Fällen vor allem die fehlende städtebauliche Einbindung und fehlende Grundlagen, um urbane Strukturen entwickeln zu können sowie die oftmals

vorhandenen umweltrechtlichen Schutzgebiete. Dies bestätigt auch der vorliegende Umweltbericht zur 29. Änderung des FNP 2020 (vgl. Anlage 3):

Grundsätzlich ist aus naturschutz- und umweltfachlichen Gründen eine Entwicklung im Innenbereich einer Außenbereichsentwicklung vorzuziehen. Eine mögliche Alternative könnte sich also allenfalls auf andere Innenentwicklungsgebiete beziehen. Anderweitige, naturschutzfachlich vorzuziehende Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich auf der Gemarkung der Stadt Freiburg sind in der hier vorliegenden Größenordnung nicht vorhanden bzw. werden ohne-hin kumulativ zu dem Quartier Kleineschholz entwickelt. Für die hier geplante Nachverdichtung im Innenbereich im Sinne einer flächensparenden Bebauung ist daher keine städtebaulich gleichwertige Alternative mit geringeren Umweltauswirkungen zu benennen.

Nachweislich ist in Freiburg somit keine alternative Fläche zu Kleineschholz vorhanden, auf der die angestrebten Nutzungen in Qualität und Quantität geschaffen werden können.