

# **18. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Im Zinklern“**

- Zusammenfassende Erklärung –

vom 05.06.2023

## **Inhaltsverzeichnis**

### 1. Inhalt der 18. Änderung des Flächennutzungsplans „Im Zinklern“

- 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**

Das Gebiet "Im Zinklern" im Stadtteil Lehen ist eine der letzten großen innerstädtischen Flächen in Freiburg, die im Flächennutzungsplan (FNP) 2020 als Wohnbaufläche ausgewiesen und noch nicht bebaut ist. Dieses zwischen der bestehenden Ortschaft und der Dreisam gelegene Wohngebiet soll den gewachsenen Stadtteil Lehen ergänzen und die vorhandene Infrastruktur (Kindergärten, Schule, Hallenbad, Geschäfte etc.) langfristig sichern. Umgekehrt wird das vorhandene soziale Leben Lehens, die Vereinsstruktur und die Wirtschaft vor Ort der neuen Siedlungsfläche bzw. den dort perspektivisch wohnenden Familien einen sozialen Rahmen geben.

Vorgesehen ist ein Wohngebiet für ca. 550 Wohnungen mit neuen flexiblen Bau- und Wohnformen, in denen verschiedene Generationen gemeinsam leben können. Von dieser Baufläche sollen wichtige sozialräumliche und innovative Impulse ausgehen, genauso wie erwartet wird, dass von der bestehenden Ortschaft Lehen identitätsstiftende Anstöße auf die neue Siedlungsfläche bzw. deren zukünftige Bevölkerung übertragen werden können. Das städtebauliche Konzept birgt nachhaltige Impulse für den gewachsenen Stadtteil Lehen wie für die Gesamtstadt.

Weitere Ziele der Planung sind die bauplanungsrechtliche Sicherung eines Lebensmittelmarktes als Nahversorger für das neue Quartier und für ganz Lehen, eine Pflegeeinrichtung, Kinderbetreuungsplätze und ein Wohnmobilstellplatz.

Die grundsätzliche Erforderlichkeit der Planänderung des FNP 2020 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Im Zinklern“, Plan-Nr. 5-100 (vgl. Drucksache G-23/030) besteht insbesondere wegen einer Vergrößerung der bestehenden Wohnbaufläche und der geplanten Neuschaffung eines Wohnmobilstellplatzes.

## **1.2 Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat der Stadt Freiburg i. Br. hat daher im öffentlichen Teil seiner Sitzung am 15.12.2015 die Einleitung des Verfahrens zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 (FNP) „Im Zinklern“ im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Im Zinklern“, Plan-Nr. 5-100 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 14.01.2016 bis zum 19.02.2016.

Die Behördenbeteiligung der 18. Änderung des FNP 2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 12.07.2021 bis einschließlich 27.08.2021 statt. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung der 18. Änderung des FNP 2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand ebenfalls vom 12.07.2021 bis einschließlich 27.08.2021 statt. In Folge der Einwendungen war keine Änderung der Planung erforderlich.

Am 21.03.2023 hat der Gemeinderat der Stadt Freiburg daher den Feststellungsbeschluss für die 18. Änderung des FNP 2020 getroffen. Die festgestellte 18. Änderung wurde am 05.06.2023 durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigt und hat durch die öffentliche Bekanntmachung am 24.06.2023 Rechtswirksamkeit erlangt.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (vgl. Drucksache G-23/064, 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 die Schutzgüter Mensch und Pflanzen/Biotope zu erwarten. Ebenso auf das Schutzgut Tiere durch Verkleinerung der Grünfläche als Lebensraum, auf das Schutzgut Boden durch Verlust der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktion, auf das Schutzgut Wasser durch eingeschränkte Grundwasserversickerung und Retention, sowie auf das Schutzgut Klima und Luft durch Versiegelung und Überbauung.

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und weiterer Vorgaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Im Zinklern“, Plan-Nr. 5-100) 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 3 inhaltliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben.

Aus der Öffentlichkeit wurden 3 inhaltliche Stellungnahmen zur 18. Änderung des FNP 2020 abgegeben. Weitere 8 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 parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens waren. In diesen Fällen wurde auf dieses Verfahren verwiesen.

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

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden 4 inhaltliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben; aus der Öffentlichkeit wurden 6 inhaltliche Stellungnahmen abgegeben. Weitere 17 Stellungnahmen hatten keine inhaltlichen Bedenken oder Anregungen zu der Planung. In den abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen wurde sich kritisch zur Hochwassersituation geäußert oder die Aufnahme der Darstellung der Stadtbahn-Vorhaltestrasse vom neuen Stadtteil Dietenbach zur Paduaallee angeregt (zu Letzterem vgl. Drucksache G-23/064, Anlage 2, Ziffer 3). Zum Großteil wurden Themenbereiche angesprochen, die Gegenstand des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens sind. In diesen Fällen wurde auf dieses Verfahren verwiesen.

#### **4. Planungsalternativen**

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. Dieser Bedarf ist so groß, dass trotz des Ausschöpfens aller aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale im bereits vorhandenen Siedlungsgebiet sowie der Planung eines neuen Stadtteils, zusätzlich auch die Siedlungserweiterung an den Rändern der Stadt notwendig ist. Diesen Wohnungsbedarf zeigt sehr deutlich die aktuelle Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsbedarfsprognose auf (vgl. G-22/193).

Das Gewann „Im Zinklern“ im Stadtteil Lehen ist seit Jahrzehnten im jeweils wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt worden. Die 18. Änderung des FNP 2020 stellt eine Erweiterung dieser bereits bestehenden Wohnbaufläche dar.

Somit bestehen zur 18. Änderung des FNP 2020 zur Ermöglichung zusätzlicher Wohnbauflächen und der beschriebenen konkreten Entwicklungsziele im Gewann „Im Zinklern“ keine Alternativen.