

Teil II: Umweltbericht

gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB

22. Änderung des FNP 2020 Güterbahnhof Nord, 2. Teilabschnitt

Stadt Freiburg i. Br., Stand 09.03.2018

Stadtplanungsamt

Verfasser:

Becker + Haindl
Architekten.Stadtplaner.Landschaftsarchitekten
Klosterweg 6a
86650 Wemding
Tel.: 09092 1776
Mail: info@beckerhaindl-wem.de

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1. Einleitung	4
1.1. Allgemein	4
1.2. Kurzdarstellung von Ziel und Inhalt der Planung	4
1.3. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	7
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
2.1. Schutzgut Mensch	8
2.1.1 Schutzgut Mensch – Immissionen – Luftschadstoffe	8
2.1.2 Schutzgut Mensch – Immissionen – Schall / Lärm / Geräusche	8
2.1.3 Schutzgut Mensch – Immissionen – Schatten	8
2.1.4 Schutzgut Mensch – Immissionen – Elektromagnetische Felder	9
2.1.5 Schutzgut Mensch – Immissionen – Erschütterungen durch den Bahnverkehr	9
2.1.6 Schutzgut Mensch – Sicherheit - Störfallrisiko	9
2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope	9
2.2.1 Schutzgut Tiere	10
2.2.2 Schutzgut Pflanzen / Biotope	10
2.3. Schutzgut Boden	10
2.4. Schutzgut Wasser	11
2.5. Schutzgut Klima und Luft	11
2.6. Schutzgut Erholung / Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	11
2.6.1 Schutzgut Erholung	11
2.6.2 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	11
2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	12
4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	12
4.2. Maßnahmen zum Ausgleich	13
5. Planungsalternativen	14
6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	14
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	14
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	15

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung. 1: FNP 2020 – Fassung der 11. Änderung vom 05.06.2015
Abbildung. 2: FNP 2020 – 22. Änderung

Seite

5
6

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Flächen des wirksamen FNP und
der 22. Änderung
Tabelle 2: Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen der Schutzgüter
Tabelle 3: Erheblichkeit der Schutzgüter unter Einhaltung der Vermeidungs-
und Verringerungsmaßnahmen

Seite

4
13
15

1. Einleitung

1.1 Allgemein

Der Inhalt und die wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans sind in der Begründung zum FNP 2020 ausführlich dargelegt und erläutert. In Teil II dieser Begründung (Umweltbericht) sind die Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des FNP 2020 berücksichtigt wurden sowie die Umweltauswirkungen der Planung beschrieben und bewertet.

Der vorliegende Umweltbericht zur 22. Änderung des FNP 2020 Güterbahnhof Nord, 2. Teilabschnitt beschränkt sich gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Änderung des FNP 2020 ergeben können. Dabei ist maßgeblich, ob die Änderung der Nutzungsart Gewerbe in Mischnutzung voraussichtlich andere, insbesondere aber, ob sie größere negative Auswirkungen auf die Umwelt als die bisher dargestellte Nutzungsart hat.

1.2 Kurzdarstellung von Ziel und Inhalt der Planung

Die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet werden im Zuge der 22. Änderung des FNP 2020 der Stadt Freiburg hauptsächlich als gemischte Bauflächen dargestellt. Kleine Teilflächen bleiben als gewerbliche Bauflächen bestehen. Die Überörtliche bzw. Örtliche Hauptverkehrsfläche wird als gemischte Baufläche festgesetzt. Die sonstigen Grünflächen entlang der Bahnanlagen bleiben bestehen, verringern sich jedoch in ihrer Größe zugunsten der gewerblichen Bauflächen (siehe Tabelle 1, sowie Abbildungen 1 und 2).

FNP 2020 – Fassung der 11. Änderung vom 05.06.2015	FNP 2020 – 22. Änderung
Gewerbliche Baufläche	Gewerbliche Baufläche Gemischte Baufläche
Überörtliche bzw. Örtliche Hauptverkehrsstraße	Gemischte Baufläche
Sonstige Grünfläche	Gewerbliche Baufläche Sonstige Grünfläche

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Flächen des wirksamen FNP und der 22. Änderung

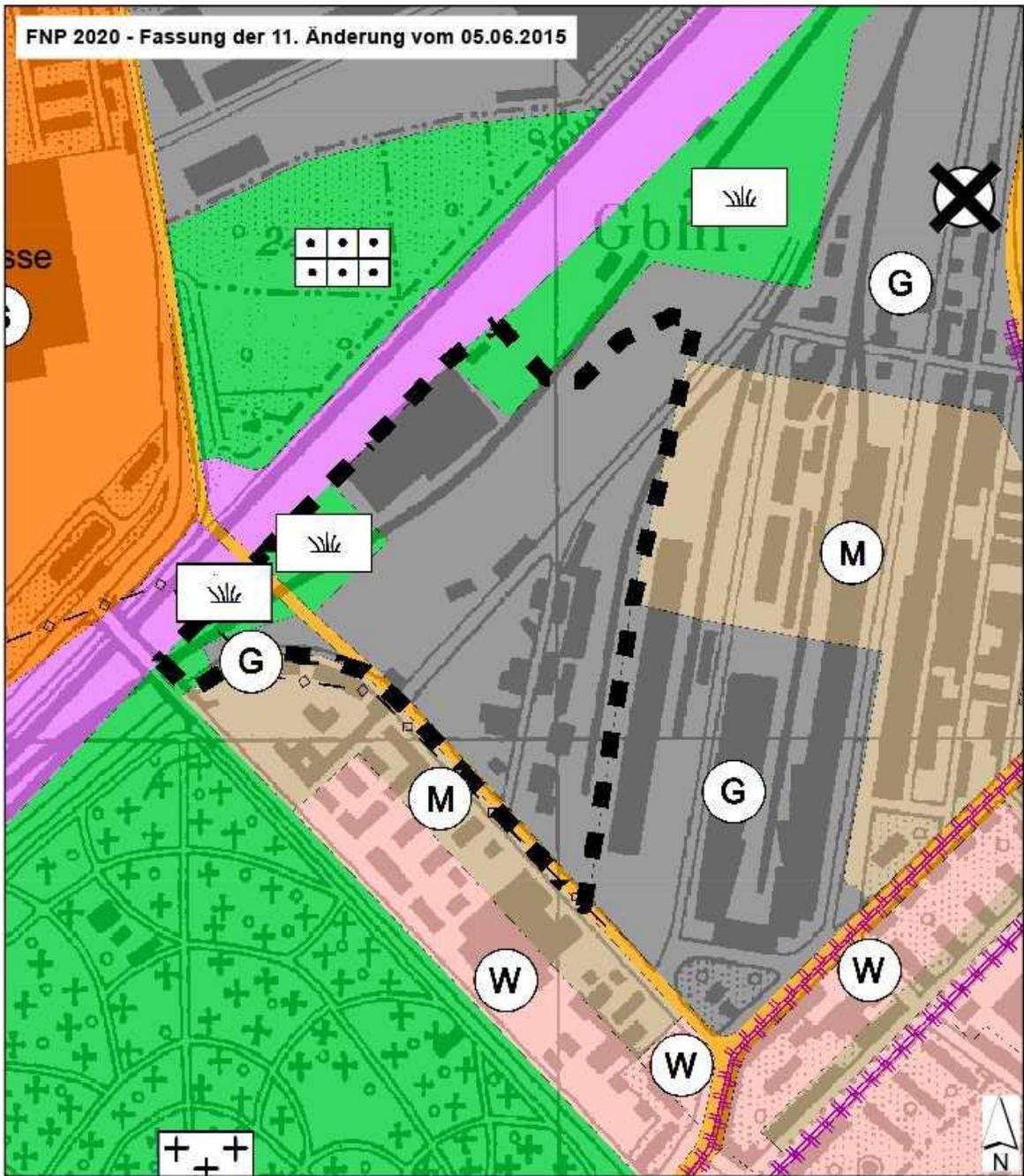


Abbildung 1: FNP 2020 – Fassung der 11. Änderung vom 05.06.2015 (Quelle Stadtplanungsamt Freiburg, Stand 06.03.2017)

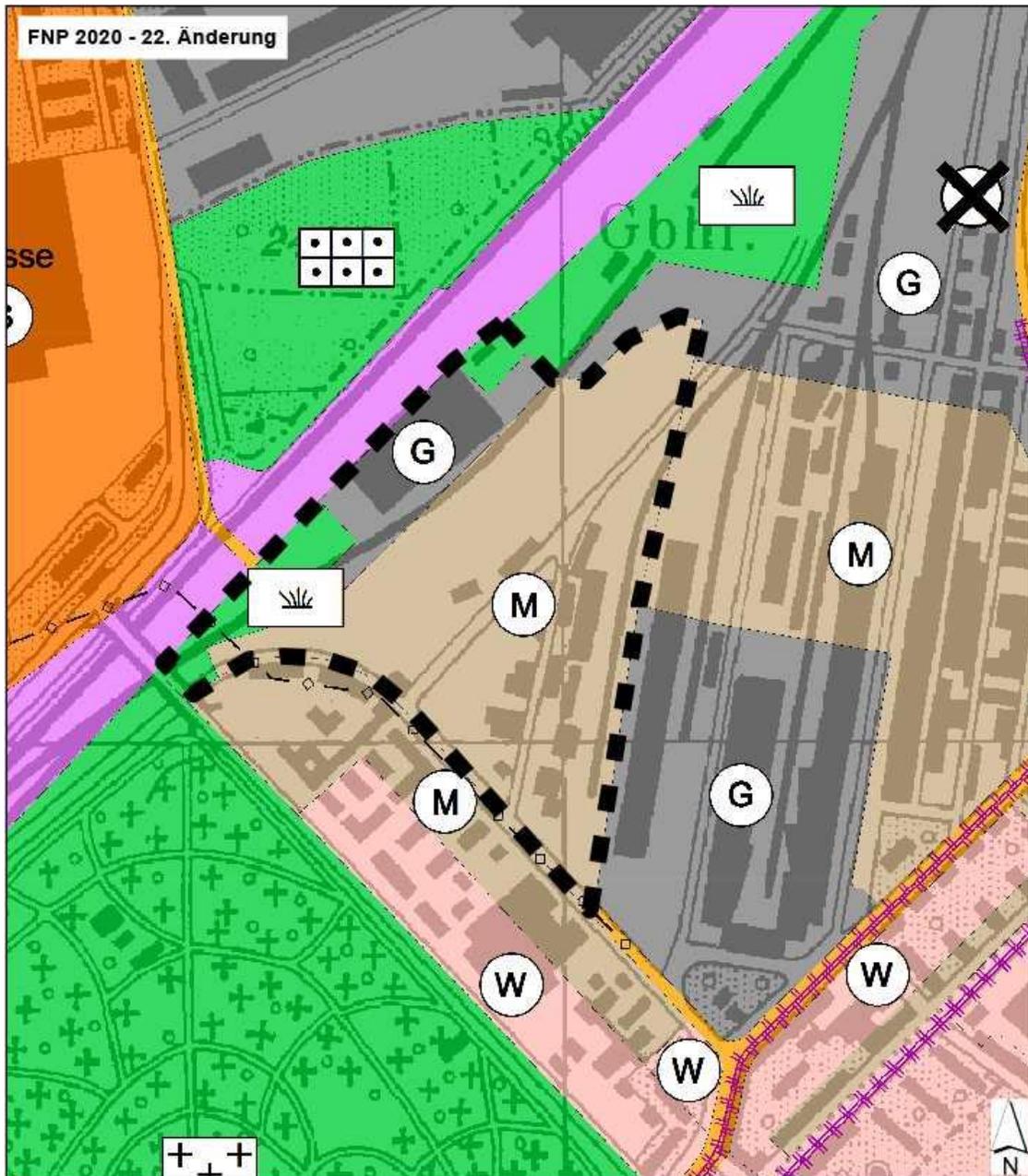


Abbildung 2: FNP 2020 – 22. Änderung (Quelle Stadtplanungsamt Freiburg, Stand 06.03.2017)

Als Ursache für die Flächennutzungsplan-Änderung kann die 1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans, Plan-Nr. 2-89.2a für den gleichen Geltungsbereich genannt werden.

Nach dreizehn Jahren Projektierung und Planung trat, nach Beschlussfassung im Stadtrat am 03.02.2015, die Satzung für den 2. Teilbebauungsplan Güterbahnhof Nord, Plan-Nr. 2-89.2, am 18.12.2015 in Kraft.

Größere Teilflächen im Westen des Güterbahnhofareals standen bislang wegen langlaufender Mietverträge (teilweise bis zum Jahr 2026) nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Im Bebauungsplan wurden diese bestehenden Mietverhältnisse berücksichtigt (z.B. über die Festsetzung von "Freihalteflächen für örtliche Verkehrszüge"). Insbesondere der "Störfall-Betrieb" nach der Seveso II-Richtlinie im Plangebiet des 2. Teilbebauungsplans, Plan-Nr. 2-89.2 bedingte Nutzungsausschlüsse.

Aufgrund des nun vereinbarten vorzeitigen Wegzugs des Betriebs können diese Flächen schon früher für neue Nutzungen und den Bau von Erschließungsflächen bereit gestellt werden und die Nutzungsausschlüsse in den angrenzenden Baugebieten entfallen. Für kleinere Teilbereiche bestehen weiterhin langfristige Mietverträge, so dass deren Umnutzung nicht zeitnah zu erwarten ist.

Aufgrund der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Freiburg werden die Flächen zu großen Teilen als Mischgebiete entwickelt.

Dies bedingt die 1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans, Plan-Nr. 2-89.2a und die 22. Änderung des FNP 2020 der Stadt Freiburg im Parallelverfahren.

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Als relevante Festlegungsinhalte der Landes- und Regionalplanung ist vor allem der Vorrang der Innenwicklung nach dem Landesentwicklungsplan 2002 (G 1.9 und Z 2.2.31) zu nennen.

Von Bedeutung sind daneben die einschlägigen gesetzlichen Regelungen im BauGB, in den Naturschutz- und Immissionsschutzgesetzen, sowie die Festlegungen und Darstellungen aus dem Landschaftsplan 2020 der Stadt Freiburg i. Br.

Dieser weist auf ein Vorkommen der Mauereidechse und Schlingnatter im Bereich des Güterbahnhofareals hin, insbesondere im Bereich der bisherigen Gleisflächen, die mit lückiger Ruderalvegetation bestanden sind bzw. trocken-warme Schotterflächen aufweisen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Schutzgut Mensch

2.1.1 Schutzgut Mensch – Immissionen – Luftschadstoffe

Im Zuge der Nutzungsänderung zu einem höheren Anteil an gemischter Baufläche wird voraussichtlich der Anteil an Schwerlastverkehr und damit verbundene Immissionen im Vergleich zur gewerblichen Nutzung geringer.

Werden auf Bebauungsplanebene in den Baufeldern die Grenzwerte sowohl für NO₂ als auch für PM10 eingehalten, hat der **Eingriff keine erheblichen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut Mensch – Immissionen – Luftschadstoffe, werden die Grenzwerte überschritten findet ein **erheblicher Eingriff** in das Schutzgut statt.

2.1.2 Schutzgut Mensch – Immissionen – Schall / Lärm / Geräusche

Durch die Änderung der baulichen Nutzung einiger Gewerbegebiete in Mischgebiete werden niedrigere Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte bzgl. der Gewerbelärmverhältnisse und der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in den Mischgebieten einschlägig. Die Orientierungswerte in den Gewerbegebieten bleiben bestehen.

Bei Überschreitungen dieser Orientierungs- und Immissionsrichtwerte findet ein **erheblicher Eingriff** in das Schutzgut statt.

Bei Umsetzung folgender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene treten **keine erheblichen Beeinträchtigungen** auf und sind somit keine umweltschützenden Maßnahmen erforderlich:

- Riegelbebauung in der Bahnstrecke nächstgelegenen Bebauung
- Grundrissorientierung
- Passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden
- Lärmkontingentierung der Gewerbegebiete

2.1.3 Schutzgut Mensch – Immissionen – Schatten

Da im Zuge der 22. Änderung des FNP 2020 der Stadt Freiburg von gewerblichen in einen höheren Anteil an gemischten Bauflächen Wohnnutzung im Änderungsbereich ansiedeln wird, ist auf Bebauungsplanebene zu gewährleisten, dass die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten im Gebiet und der Umgebung ausreichend ist.

Kann dies nicht gewährleistet werden, findet ein **erheblicher Eingriff** in das Schutzgut Mensch – Immissionen – Schatten statt.

Bei Konkretisierung und Festsetzungen folgender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene treten **keine erheblichen Beeinträchtigungen** auf und sind somit keine umweltschützenden Maßnahmen erforderlich:

- Grundrissorientierung in Richtung der Süd- West- und Ostfassaden
- Differenzierung der Nutzung je nach Geschoss

2.1.4 Schutzgut Mensch – Immissionen – Elektromagnetische Felder

Die Bebauung des Gebiets - und somit auch die Nutzungsänderung von Gewerbe in Mischnutzung - hat keinen Einfluss auf die Immissionssituation bzgl. der elektromagnetischen Felder. Es kann festgestellt werden, dass im gesamten Güterbahnhofareal **keine Überschreitung der Grenzwerte der 26. BImSchV** zu erwarten ist, wenn als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme Wohnnutzung erst ab einem Abstand von 100 m zur Gleisachse stattfindet. Es findet **weiterhin kein Eingriff** in das Schutzgut statt.

Es sind deshalb auch **keine zusätzlichen umweltschützenden Maßnahmen** hinsichtlich der elektromagnetischen Felder **erforderlich**.

2.1.5 Schutzgut Mensch – Immissionen – Erschütterungen durch den Bahnverkehr

Die Umnutzung des Änderungsbereichs von gewerblicher in überwiegend Mischnutzung verursacht keine Erschütterungen.

Jedoch wirken Erschütterungen durch die tangierende Bahnstrecke auf das den Änderungsbereich. Es findet ein **erheblicher Eingriff** auf das Schutzgut Mensch statt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens muss sichergestellt werden, dass bei der Errichtung von Bürogebäuden und Wohngebäuden die zulässigen Tag- und Nachtpegel an Erschütterungen eingehalten werden.

Bei einem Einhalten dieser Pegel sind **keine negativen Auswirkungen** auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.1.6 Schutzgut Mensch – Sicherheit - Störfallrisiko

Die 22. Änderung des FNP 2020 der Stadt Freiburg wird erst durch den Wegfall des Störfallbetriebs des Flüssiggas-Umschlag- und Verteillagers möglich. Da zukünftig kein Störfallrisiko mehr gegeben ist, ist die Verwirklichung eines Mischgebiets möglich.

Es findet **kein erheblicher Eingriff** statt. Es ist von **keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung** des Schutzgutes auszugehen. Durch den Wegfall des Störfallbetriebs findet eine **Verbesserung gegenüber der Bestandssituation** statt.

2.2. Schutzgut Tiere / Schutzgut Pflanzen / Biotope

2.2.1 Schutzgut Tiere

Durch die vorgesehene Änderung der gewerblichen Nutzung hin zu einem höheren Anteil an gemischter Nutzung ist von einem **erheblichen Eingriff** auf das Schutzgut Tiere in Form der gefährdeten Art der Mauereidechse und die geschützten Arten der Schlingnatter und Fledermäuse auszugehen.

Werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene konkretisiert und im Rechtsplan festgesetzt, hat der Eingriff **artenschutzrechtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen**.

- Abfangen und Umsetzen der Schlingnatter
- Vergrämung der Mauereidechse
- Einbau von Fassaden-Quartierkästen für Fledermäuse in Neubauten

2.2.2 Schutzgut Pflanzen / Biotope

Das Planungsgebiet wird hinsichtlich der Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen / Biotope aufgrund des hohen Befestigungs- und Versiegelungsgrads der Gewerbegebiete durch die GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 als geringwertig eingestuft.

Die im Rahmen des 2. Teilbebauungsplans, Plan-Nr. 2-89.2 kartierte Sukzessionswald-Insel mit mehreren Pioniergehölzen ist inzwischen durchgewachsen. Auf Flächennutzungsplanebene wird darauf hingewiesen, dass ca. 6 Exemplare von Pioniergehölzen aufgrund ihres Stammdurchmessers zwischenzeitlich der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Freiburg i.Br. unterliegen. Die Kompensation ist in einem gesondert zu stellenden Rodungsantrag zu regeln.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung muss zudem sichergestellt sein, dass durch den Eingriff kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Da der Bilanzwert des Bestands 62.980 Punkte und der Bilanzwert der Planung 88.530 Punkte aufweist und somit der Bilanzwert der Planung höher ist als der Bilanzwert des Bestands, findet **kein erheblicher Eingriff** statt. Es verbleiben **keine erheblichen Beeinträchtigungen**. **Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.**

2.3. Schutzgut Boden

Im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung mit einer GRZ von 0,8 von einer geringen Wertigkeit des Schutzgutes Boden auszugehen. Es überwiegen befestigte oder versiegelte Flächen.

Durch die Umsetzung der Planung ist in Folge der Nutzungsänderung ein erhöhter Anteil an gemischter Baufläche mit einer GRZ von 0,6 vorgesehen, der voraussichtlich zu einer weniger starken Versiegelung und Belastung der Böden führt.

Es findet **kein erheblicher Eingriff** statt, wenn die Versiegelung vermindert wird. In Folge der Planung ist damit von **keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung** des Schutzgutes auszugehen. Es findet eine **Verbesserung gegenüber der Bestandssituation** statt.

In Teilen des Plangebietes sind Altlasten vorhanden. Auf diese wird im FNP hingewiesen und sie müssen in der verbindlichen Bauleitplanung beachtet werden.

2.4. Schutzgut Wasser

Aufgrund des hohen Versiegelungs- und Befestigungsgrades innerhalb der Gewerbegebiete (GRZ von 0,8) weist das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung auf. Bei Durchführung der Nutzungsänderung mit einem höheren Anteil an gemischten Bauflächen mit einer GRZ von 0,6 ist im Vergleich zur rechtswirksamen gewerblichen Nutzung von einer verbesserten Retention von Niederschlagswasser und Grundwasserneubildung auszugehen.

Es findet **kein erheblicher Eingriff** statt, wenn die verbesserte Retention von Niederschlagswasser und Grundwasserneubildung als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme zu Tragen kommen. In Folge der Planung ist damit von **keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung** des Schutzgutes auszugehen. Es findet eine **Verbesserung gegenüber der Bestandssituation** statt.

2.5. Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet weist aufgrund der vorliegenden gewerblichen Nutzung für das Schutzgut Klima und Luft nur eine geringe Wertigkeit auf. Bei Umsetzung der Planung ist durch Ausweisung des höheren Anteils an gemischten Bauflächen von einer Verringerung der GRZ von 0,8 auf 0,6 und somit von einer höheren Durchgrünung des Plangebietes und einer höheren Qualität der Frischluft produzierenden Elemente auszugehen.

Es findet **kein erheblicher Eingriff** statt, wenn die höhere Durchgrünung und Qualität der Frischluft produzierenden Elemente als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung zum Tragen kommen.

Somit sind **keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen** des Schutzguts zu erwarten. Daher kann von einer **Verbesserung gegenüber dem Ausgangszustand** ausgegangen werden.

2.6. Erholung / Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.6.1 Schutzgut Erholung

Im Zuge der Erholungsnutzung eines Gebiets werden drei Arten von Freiräumen unterschieden:

- wohnungsbezogener Freiraum für Einwohner, der wohnungsnah bereitgestellt werden sollte
- gebietsbezogener Freiraum für Einwohner, der innerhalb von 5 – 10 Min. fußläufig erreichbar sein sollte
- arbeitsplatzbezogener Freiraum für Arbeitsplätze, der ebenso innerhalb von 5 – 10 Min. fußläufig erreichbar sein sollte

Um die wohnungs- und arbeitsplatzbezogene Erholungsfunktion im Änderungsbereich zu erfüllen, müssen auf Bebauungsplanebene auf den Baufeldern Freiraumanteile festgesetzt werden.

Aufgrund der Verringerung der GRZ von 0,8 auf 0,6 ist davon auszugehen, dass die Freiraumanteile im Vergleich zur rechtswirksamen Nutzung höher werden und der höhere Bedarf an Wohnungs- und arbeitsplatzbezogenem Freiraum, der durch die gemischte Nutzung entsteht, gedeckt werden kann.

Zudem muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt sein, dass den Anwohnern ausreichend gebietsbezogener Freiraum zur Verfügung stehen.

In Folge der 22. Änderung des FNP 2020 ergeben sich **keine erheblichen negativen Auswirkungen** auf das Schutzgut Erholung, wenn die drei Arten von Freiräumen in einer ausreichenden Größe bereitgestellt werden.

Es findet **keine Verschlechterung gegenüber der Ausgangssituation** statt.

2.6.2 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich weist durch die gewerbliche Nutzung keine spezielle Eigenart hinsichtlich des Ortsbildes und somit eine geringe Wertigkeit auf. Es ist ein denkmalgeschütztes Gebäude zu finden.

Bei Umsetzung des höheren Anteils an gemischter Nutzung kann von einer Veränderung des Ortsbildes ausgegangen werden. Der Erhalt des ortsbildprägenden Gebäudes muss als

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme auf Ebene der Verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden.

Aufgrund der geringen Wertigkeit und Funktion dieses Schutzgutes wird die **Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes nicht als erheblicher Eingriff gewertet.**

2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet befindet sich ein Kulturdenkmal gemäß §§ 2, 8 und 20 DSchG. Der Erhalt des ortsbildprägenden Gebäudes muss als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme auf Ebene der Verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden.

Auf der Ebene des FNP sind **keine zusätzlichen Beeinträchtigungen** und **kein erheblicher Eingriff** des Schutzgutes durch die geplanten Nutzungsänderungen zu erwarten, wenn dieses Kulturdenkmal erhalten bleibt.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die 22. Änderung des rechtskräftigen FNP 2020 sowie die 1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans, Plan-Nr. 2-89.2a würde das Plangebiet als hochwertiges Gewerbegebiet mit einem hohen Befestigungs- und Versiegelungsgrad (GRZ von 0,8) entwickelt werden. Das Areal wäre für eine Besiedelung und Erholungsnutzung weiterhin unattraktiv.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter werden folgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen vorgeschlagen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und festgesetzt werden müssen.

Werden die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen in der 1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans, Plan-Nr. 2-89.2a konkretisiert und festgesetzt, treten für die Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen auf.

Schutzgut	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme
Mensch – Immissionen Schall / Lärm / Geräusche	Riegelbebauung in der Bahnstrecke nächstgelegenen Bebauung Grundrissorientierung Passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden Lärmkontingentierung der Gewerbegebiete
Mensch – Immissionen _ Elektromagnetische Felder	Wohnnutzung in einem Abstand von 100 m zur Gleisachse
Mensch – Immissionen – Schatten	Grundrissorientierung in Richtung der Süd-, West- und Ostfassaden Differenzierung der Nutzung je nach Geschoss
Tiere	Abfangen und Umsetzen der Schlingnatter Vergrämung der Mauereidechse Einbau von Fassaden-Quartierkästen für Fledermäuse in Neubauten
Boden	Verminderung des Versiegelungsgrads
Wasser	Verbesserung der Retention, Grundwasserneubildungs- rate
Klima und Luft	Steigerung der Durchgrünung und Qualität der Frischluft produzierenden Elemente
Erholung	Bereitstellung ausreichender wohnungs-, arbeitsplatz- und gebietsbezogener Freiräume
Orts- und Landschaftsbild	Erhalt des Denkmalgeschützten Gebäudes
Kultur- und Schutzgüter	Erhalt des Denkmalgeschützten Gebäudes

Tabelle 2: Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen der Schutzgüter

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Bewertung des Schutzgutes Flora erfolgte im Rahmen der Aufstellung des 2. Teilbebauungsplans, Plan-Nr. 2-89.2 ebenso wie im Rahmen der 1. Änderung des 2. Teilbebauungsplanes, Plan-Nr. 2-89.2a gemäß dem Leitfaden "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" der LUBW (August 2005) und dem "Anforderungsprofil für die Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" der Stadt Freiburg im Breisgau. In einem ersten Schritt wird das 64-stufige Feinmodul verwendet und im Anschluss zur besseren Verständlichkeit auf das 5-stufige Basismodul übertragen.

Gemäß dem 5-stufigen Basismodul ergibt sich folgende Bestandsbewertung:
8,53 ha mit keiner bis sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Der Bilanzwert beläuft sich auf 62.980 Punkte.

Im Rahmen der 1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans, Plan-Nr. 2-89.2a werden die Gewerbegebiete in Mischgebiete sowie geringfügig die Verkehrsflächen geändert. Dies hat auf die Bilanzierung der Biotoptypen im Grunde keine Auswirkungen.

Um dies nachzuweisen sind die Biotoptypen der 1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans, Plan-Nr. 2-89.2a ebenso erfasst und bewertet worden.

In einem ersten Schritt wird wiederum das 64-stufige Feinmodul verwendet. Gemäß dem 5-stufigen Basismodul, das zu einer besseren Verständlichkeit herangezogen wird, ergibt sich folgende Planungsbewertung:

8,53 ha mit keiner bis sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Der Bilanzwert beläuft sich auf 88.530 Punkte.

Bilanzierung

Bilanzwert Bestand	62.980 Punkte
Bilanzwert Planung	88.530 Punkte

Wie sich zeigt, ist der Bilanzwert der 1. Änderung des 2. Teilbebauungsplanes, Plan-Nr. 2-89.2a höher als der Bilanzwert des in Kraft getretenen 2. Teilbebauungsplans, Plan-Nr. 2-89.2.

Es besteht somit für die 1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans, Plan-Nr. 2-89.2a **kein zusätzlicher Kompensationsbedarf** im Vergleich zum 2. Teilbebauungsplan, Plan-Nr. 2-89.2.

Es werden **keine weiteren erheblichen nachteiligen Eingriffe** in Natur und Landschaft verursacht

5. Planungsalternativen

Das Ziel des Vorhabens bzw. der Flächennutzungsplanänderung ist die Neuordnung eines bestehenden Gewerbegebiets als Mischgebiet mit kleineren gewerblichen Teilbereichen. Daher entfällt eine Standortalternative.

Das Nutzungskonzept der 22. Änderung des FNP ergibt sich aus einer Städtebaulichen Konsensvariante, die als Grundlage der 1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans, Plan-Nr. 2-89.2a dient und aus drei diskutierten Städtebaulichen Konzeptionen entwickelt wurde. Daher kann eine eigenständige Prüfung einer Konzeptalternative auf FNP-Ebene entfallen.

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ, unter Zuhilfenahme weiterer Planwerke und des Umweltberichts zum parallelen Verfahren der 1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans, Plan-Nr. 2-89.2a "Güterbahnhof Nord".

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen dieser geänderten Planung auf die Umwelt erfolgt im Rahmen des Monitorings in der vorbereitenden Bauleitplanung gemäß der in der Begründung zum FNP 2020 dargelegten Vorgehensweise.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits eine Bebauung vorgesehen – durch eine gewerbliche Nutzung sowie eine Fläche für Örtliche bzw. Überörtliche Hauptverkehrsanlagen und eine sonstige Grünfläche.

Durch die vorgesehene Änderung der Nutzungsarten zu gemischten Bauflächen sowie dem Erhalt einer gewerblichen Teilfläche, 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. Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und weiterer Vorgaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Zudem werden keine umweltschützenden Maßnahmen erforderlich.

Tabelle 3 zeigt die Erheblichkeit der Schutzgüter unter Voraussetzung der Einhaltung der Vorgaben auf Bebauungsplanebene auf:

Schutzgut	Erheblichkeit	Voraussetzung auf Bebauungsplanebene
Mensch – Immissionen Luftschadstoffe	hoch	Einhaltung der Grenzwerte für NO ₂ und PM10
Mensch – Immissionen Schall / Lärm / Geräusche	hoch	Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 1. Riegelbebauung in der Bahnstrecke nächstgelegenen Bebauung 2. Grundrissorientierung 3. Passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden 4. Lärmkontingentierung der Gewerbegebiete
Mensch – Immissionen – Schatten	hoch	Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 1. Grundrissorientierung in Richtung der Süd-, West- und Ostfassaden 2. Differenzierung der Nutzung je nach Geschoss
Mensch - Immissionen - Elektromagnetische Felder	hoch	Einhaltung der zulässigen Tag- und Nachtpegel an Erschütterungen
Mensch – Sicherheit - Störfallrisiko	keine	Wegfall des Störfallbetriebs
Tiere	hoch	Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 1. Abfangen und Umsetzen der Schlingnatter 2. Vergrämung der Mauereidechse 3. Einbau von Fassaden-Quartierkästen für Fledermäuse in Neubauten

Schutzgut	Erheblichkeit	Voraussetzung auf Bebauungsplanebene
Pflanzen / Biotope	gering	Kein zusätzlicher Kompensationsbedarf
Boden	gering	Verringerung der Versiegelung
Wasser	keine	Verbesserung der Retention und Grundwasserneubildungsrate
Klima und Luft	keine	Erhöhung des Anteils an Durchgrünung
Erholung		Bereitstellung ausreichender wohnungs-, arbeitsplatz- und gebietsbezogener Freiräume
Orts- und Landschaftsbild	keine	Erhalt des Kulturdenkmals
Kultur- und Sachgüter	keine	Erhalt des Kulturdenkmals

Tabelle 3: Erheblichkeit der Schutzgüter unter Einhaltung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen