

Begründung zur 7. Änderung des FNP 2020

1. Ausgangslage

Am 09.04.2009 hat der Gemeinderat die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2020 als Sammeländerung beschlossen (vgl. Drucksache G-09/126). Die Teiländerung St. Urban (Herdern) sah eine Änderung der Darstellungsart von Gemeinbedarfsfläche zu Wohnbaufläche im westlichen Teil des Geländes vor, eine Erweiterung der Wohnbaufläche an der Sebastian-Kneipp-Straße und eine Ausdehnung der Grünfläche nach Westen im östlichen Teil des Geländes. Dadurch sollte das Bebauungsplanverfahren St. Urban, Plan-Nr. 2-96 planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Bebauungsplankonzeption wurde zwischenzeitlich aktualisiert. Es hat sich gezeigt, dass eine Gemeinbedarfsnutzung in den bestehenden Klinikgebäuden nicht mehr wirtschaftlich realisierbar ist. Der Gemeinderat hat deshalb die Verwaltung am 22.06.2010 beauftragt für diesen mittleren Bereich des Plangebiets eine Änderung des Flächennutzungsplans mit der Umwandlung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche vorzubereiten. Deshalb muss die nach der 4. FNP-Änderung verbliebene Gemeinbedarfsfläche auf dem Gelände St. Urban ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die erforderliche Darstellungsänderung von Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen in eine Wohnbaufläche wurde parallel zum 2. Teilbebauungsplanverfahren St. Urban, Plan-Nr. 2-96.2 als 7. Änderung des FNP 2020 eingeleitet.

2. Notwendigkeit und Inhalt der 7. Änderung des FNP 2020

Der am 09.12.2006 wirksam gewordene Flächennutzungsplan (FNP) 2020 in der am 26.03.2010 öffentlich bekannt gemachten Fassung der 4. Änderung stellt für das Gelände der ehemaligen Klinik St. Urban im westlichen Teil und auf den Flächen des ehemaligen Parkplatzes an der Sebastian-Kneipp-Straße Wohnbaufläche dar. Der Bereich des Klinikgebäudes ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Dieser Bereich zwischen der westlich angrenzenden Wohnbaufläche und der östlich angrenzenden Grünfläche für Parkanlage soll zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Zur Realisierung des 2. Teilbebauungsplans St. Urban, Plan-Nr. 2-96.2, ist eine Darstellungsänderung im FNP erforderlich. Die bisherige Darstellung einer ca. 1,7 ha großen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wird durch eine Wohnbaufläche ersetzt.

Die Notwendigkeit zur Änderung im FNP resultiert daraus, dass eine Gemeinbedarfsnutzung der bestehenden Klinikgebäude nicht mehr wirtschaftlich darstellbar ist. In diesem Zusammenhang wird auf die Drucksachen G-10/006, Punkt 4.1.3 und G-10/080 verwiesen.

Die FNP-Änderung erfolgt durch eine Änderung im zeichnerischen Teil durch die

Zurücknahme der bisher dargestellten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und eine Neudarstellung zugunsten einer Wohnbaufläche im Bereich des Flst.Nr. 2670.

Freiburg i. Br, den 26.07.2011
Dezernat V

(Prof. Dr. Haag)
Bürgermeister

7. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2020

Begründung – Umweltbericht

Umweltbericht zur 7. Änderung des FNP 2020

1. Einleitung

Der Inhalt und die wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans sind in der Begründung zum FNP 2020 ausführlich dargelegt und erläutert. In Teil B 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 7. Änderung des FNP 2020 beschränkt sich gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus dieser Änderung des FNP 2020 ergeben können. Dabei ist maßgeblich, ob die geänderte Nutzungsart voraussichtlich andere, insbesondere aber ob sie größere negative Auswirkungen auf die Umwelt als die bisher dargestellte Nutzungsart hat.

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.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Änderung der Nutzungsart von Gemeinbedarfsfläche zu Wohnbaufläche ist planungsrechtlich nicht mit einer Änderung des Umfangs der baulichen Nutzung verbunden. Das heißt es können auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine Aussagen gemacht werden über z. B. zunehmende/ abnehmende Bodenversiegelung, zunehmende/ abnehmende Erholungsmöglichkeiten, Durchgrünung im Planungsgebiet/ Biotopinanspruchnahme, Durchlüftungssituation/ Temperaturverhältnisse, Landschaftsbild.

Lediglich beim Verkehr muss bei einer Wohnbaufläche in der Regel mit einem geringeren Verkehrsaufkommen gerechnet werden als bei einer Gemeinbedarfsfläche.

Den zentralen Teil des Plangebietes nimmt das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Kneippkuranatorium St. Urban ein. Die Sachgesamtheit des Kulturdenkmals umfasst mehrere Gebäude und die umgebende Parkanlage. Durch die Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan ist mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen, die aber im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden können.

3. Zusammenfassung

Ergebnis der Umweltprüfung ist, dass die 7. Änderung des FNP 2020 in der Summe den Umweltzielen gerecht wird.