

Begründung der ersten Änderung des FNP 2020

Allgemeine Begründung

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2020 ist am 18.07.2006 vom Gemeinderat festgestellt, am 27.11.2006 vom Regierungspräsidium genehmigt und mit der öffentlichen Bekanntmachung am 09.12.2006 wirksam geworden. Gegenüber diesem Planungsstand vom Frühsommer 2006 gibt es zu Beginn des Jahres 2007 für acht Teilflächen in der Stadt Freiburg i.Br. neue planerische Absichten, die eine Änderung der Darstellungen im FNP 2020 notwendig machen. Diesen neuen Planungszielen wird gesammelt mit einer ersten Änderung des FNP Rechnung getragen. Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Änderung werden im folgenden jeweils einzeln für die acht Teiländerungen dargelegt.

1 Teiländerung Am Eselwinkel im Stadtteil Brühl

An der Straße Am Eselwinkel stellt der FNP 2020 bisher eine Sonderbaufläche für Forschung dar, die konkret für die Ansiedlung eines Fraunhofer-Instituts vorgesehen war. In der Begründung zum FNP 2020 ist ausgeführt, dass die Fläche für Forschung und Entwicklung, Biotechnologie oder Pharmazie vorgesehen ist. Mit diesem und zwei weiteren, gewerblich zu nutzenden Flächenangeboten soll der Schwerpunkt für Forschung und Entwicklung im Bereich des Flugplatzes und des Universitätsstandorts weiter gestärkt werden.

Nachdem das Ansiedlungsvorhaben des Fraunhofer-Instituts an diesem Standort aufgegeben wurde, steht die Fläche für eine andere Nutzung zur Verfügung. Allerdings ist es wenig wahrscheinlich, dass für diesen Standort eine Forschungseinrichtung gefunden wird, für die die Darstellung einer Sonderbaufläche erforderlich wäre. Im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung dieses Bereiches wird die Fläche in die benachbarte gewerbliche Baufläche einbezogen. Die FNP-Änderung bereitet eine entsprechende Änderung des bestehenden Bebauungsplans vor. Die Vergrößerung der gewerblichen Fläche und die Verbesserung ihres Zuschnitts ermöglicht ein größeres Spektrum künftiger Nutzungen. Damit wird die Realisierbarkeit dieses gewerblichen Innenentwicklungspotenzials verbessert. An der Absicht, forschungsnahe gewerbliche Betriebe anzusiedeln, wird dabei festgehalten. Durch die geplante bauliche Entwicklung im Bestand wird dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen.

2 Teiländerung an der Hermann-Mitsch-Straße im Stadtteil Brühl

Für die im FNP 2020 dargestellte Sonderbaufläche für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel an der Hermann-Mitsch-Straße wurde die Planung mittlerweile konkretisiert. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines weiteren Möbelhauses, mit dem die beiden an der Hermann-Mitsch-Straße bereits vorhandenen großen Möbelhäuser sinnvoll ergänzt werden. Das Möbelhaus sowie sämtliche baurechtlich erforderlichen Stellplätze benötigen nur den nördlichen Teil der im FNP bisher dargestellten Sonderbaufläche für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Auf dem südlichen Teil sollen Stellplätze für die Messe angelegt werden, die auch von Kunden des Mö-

belhauses mitgenutzt werden können. Dieser Teil wird daher nun als Sonderbaufläche für die Messe dargestellt. Eine entsprechende Änderung des vorhandenen Bebauungsplans ist in Vorbereitung. Die Kennzeichnung der Altlast kann entfallen, da die Bodensanierung im Frühjahr 2007 abgeschlossen wird.

3 Teiländerung an der Mülhauser Straße im Stadtteil Mooswald

An der Mülhauser Straße besteht ein Discounter, für den im FNP 2020 bisher eine Sonderbaufläche für zentrenrelevanten Einzelhandel dargestellt ist. Dieser Standort ist jedoch nicht integriert und steht in Konkurrenz zu dem zu entwickelnden Stadtteilzentrum. Der Einkaufsmarkt soll in naher Zukunft aufgegeben und an einen teilintegrierten Standort auf dem ehemaligen Fuhrparkgelände an der Elsässer Straße verlagert werden. Der bisherige, nicht integrierte Standort an der Mülhauser Straße soll nach der Verlagerung künftig nur noch für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel genutzt werden. Die Fläche wird entsprechend dieser Planungsabsicht in eine Sonderbaufläche für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel umgewandelt. Die FNP-Änderung bereitet eine entsprechende Änderung des bestehenden Bebauungsplans vor. Durch die geplante bauliche Entwicklung im Bestand wird auch dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen.

4 Teiländerung an der Ecke Rieselfeldallee und Maxim-Gorkij-Straße im Stadtteil Rieselfeld

Die im FNP 2020 dargestellte Sonderbaufläche für großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandel an der Ecke Rieselfeldallee und Maxim-Gorkij-Straße war bisher großzügig bemessen, um die Ansiedlung eines Vollsortimenters zu ermöglichen. Die Sonderbaufläche kann nach den inzwischen durchgeführten Untersuchungen zugunsten der angrenzenden gemischten Baufläche verkleinert werden, um eine Nutzungsvielfalt im Baublock mit Wohnungsbau an der Cornelia-Schlosser-Allee und Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss entlang der Rieselfeldallee zu erhalten. Die FNP-Änderung bereitet eine entsprechende Änderung des bestehenden Bebauungsplans vor.

5 Teiländerung am Geschwister-Scholl-Platz im Stadtteil Rieselfeld

Im städtebaulichen Entwurf zum neuen Stadtteil Rieselfeld sind zwei Lebensmittelmärkte in zentraler Lage entlang der Rieselfeldallee vorgesehen. Mit der Änderung einer gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche für zentrenrelevanten Einzelhandel zwischen Willy-Brandt-Allee, Adelheid-Steinmann-Straße, Rieselfeldallee und Max-Josef-Metzger-Straße werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den bereits realisierten Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb geschaffen. Der Markt liegt mit ca. 950 m² eigener Verkaufsfläche und drei Ladengeschäften mit ca. 300 m² Verkaufsfläche nach neuerer Rechtsprechung entgegen den bisher geltenden Maßstäben an der Grenze zur „Großflächigkeit“. Der Bereich liegt nach dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Freiburg im Stadtteilzentrum des Rieselfeldes und ist durch die Stadtbahn erschlossen. Die FNP-Änderung ist Grundlage der parallelen Änderung des bestehenden Bebauungsplans, mit der für den Markt ein Sondergebiet für großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen wird.

6 Teiländerung an der Nelly-Sachs-Straße im Stadtteil Rieselfeld

Für die im FNP 2020 bisher dargestellte gewerbliche Baufläche zwischen Ingeborg-Drewitz-Allee und Nelly-Sachs-Straße besteht in dieser Größe kein Bedarf, da das angrenzende Gewerbegebiet Haid noch ausreichend Reserveflächen aufweist. Die gewerbliche Baufläche wird daher auf den bereits bebauten Teil südlich der Nelly-Sachs-Straße beschränkt. Diese Verkleinerung der gewerblichen Baufläche ermöglicht eine Verschiebung der nördlich angrenzenden gemischten Baufläche nach Süden und eine Vergrößerung der Wohnbaufläche auf die Südseite der Ingeborg-Drewitz-Allee. Hier ist Geschosswohnungsbau möglich, für den im Rieselfeld auch weiterhin Bedarf und Nachfrage besteht.

7 Teiländerung an der Freiaustraße im Stadtteil Wiehre

Die im FNP 2020 dargestellte Gemeinbedarfsfläche an der Freiaustraße beinhaltet bisher neben dem Rotteckgymnasium auch eine größere Fläche für dessen Erweiterung. Die Erweiterungsplanung wurde jedoch schon vor längerer Zeit aufgegeben. Die Gemeinbedarfsfläche wird nun entsprechend der tatsächlichen Nutzungsart zugunsten der angrenzenden gemischten Baufläche verkleinert. Städtebauliches Ziel ist eine flexible Weiterentwicklung der Fläche als Standort für Dienstleistungen, schulische Nutzungen privater Träger oder Weiterbildungseinrichtungen; wegen der von der stark befahrenen Lessingstraße ausgehenden hohen Lärmbelastung ist der Bereich für die bestehende Wohnnutzung wenig geeignet.

8 Teiländerung Friedhof im Stadtteil St. Georgen

Die im FNP 2020 dargestellte Grünfläche für den Friedhof St. Georgen war bereits gegenüber der Vorgängerplanung deutlich verkleinert worden, enthielt bisher aber immer noch 4,7 ha Reserveflächen für eine Erweiterung. Mittlerweile wurde deutlich, dass Reserveflächen in der Kernstadt außerhalb der bestehenden Friedhöfe nicht mehr benötigt werden, weil zwischenzeitlich die Leerstandsquote bei den Friedhöfen auf 40% gestiegen ist. Die Flächen auf den vorhandenen Friedhöfen sind ausreichend, insbesondere deswegen, weil durch die geänderte Bestattungskultur (Rückgang der Erdbestattungen zugunsten der Urnenbeisetzungen, Rückgang der Grabverlängerungen, Zunahme anonymer Bestattungen) der Flächenverbrauch stark gesunken ist. Die Friedhofsfläche wird daher zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche im Westen um die Erweiterungsfläche auf den Bestand verkleinert. Damit wird eine langfristige Sicherung der Landwirtschaft im Stadtteil unterstützt, der durch neue Bauflächen, Kleingarten- und Sportgelände in erheblichem Umfang Bewirtschaftungsfläche verloren geht.

Begründung der ersten Änderung des FNP 2020 – neu gefasste Liste der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel

A. Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Nr.	Sortiment (nicht verbindlich)	Verkaufs- fläche insg. * [m ²]	Verkaufsfl. Rand- sortimente** [m ²]	Grund- stücksgröße [m ²]	Standort	Stadtteil
1	Möbel	16.000	2.640	69.700	Hermann-Mitsch- Str.	Brühl- Industriegebiet
2	Möbel	25.000	2.500	58.000	Hermann-Mitsch- Str.	Brühl- Industriegebiet
3	Möbel	10.000	400	22.200	Tullastr.	Brühl- Industriegebiet
4	Bau- und Gartenmarkt	15.000	400	27.200	Tullastr.	Brühl- Industriegebiet
5	Bau- und Gartenmarkt	11.500	500	31.300	Hans-Bunte-Str.	Brühl- Industriegebiet
6	Fahrräder	1.000	130	2.900	Engesserstr.	Brühl- Industriegebiet
7	Möbel	3.200	320	6.100	Engesserstr.	Brühl- Industriegebiet
8	Möbel	15.000	1.000	57.800	Gundelfinger Str.	Zähringen
9	Baumarkt	2.000	200	5.100	Straßburger Str.	Mooswald
10	Antiquitäten	2.500	250	4.600	Mülhauser Str.	Mooswald
11	Möbel	2.000	200	2.800	Ensisheimer Str.	Mooswald
12	Gebraucht- warenmarkt	2.000	200	5.100	Türkheimer Str.	Mooswald
13	Getränke- handel	800	keine	3.500	Breisacher Str.	Mooswald
14	Teppich	4.000	400	9.700	Merdinger Weg	St.Georgen-Haid
15	Gebraucht- warenmarkt	5.000	400	5.900	Waltershofener Str.	St.Georgen-Haid
16	Gartenmarkt	1.100	110	4.000	Waltershofener Str.	St. Georgen-Haid
17	Bau- und Gartenmarkt	5.800	400	16.800	Munzinger Str.	St.Georgen-Haid
18	Möbel	5.000	400			
19	Möbel	1.000	100	4.500	Munzinger Str.	St. Georgen-Haid
20	Küchenmöbel	1.000	100	3.800	Munzinger Str.	St. Georgen-Haid
21	Küchenmöbel	1.000	100	1.100	Jechtinger Str.	St. Georgen-Haid
22	Bau- und Gartenmarkt	15.000	400	28.700	Basler Landstr.	St. Georgen
23	Bau- und Fliesenmarkt	5.000	400	16.000	Basler Landstr.	St. Georgen
24	Baumarkt	21.000	400	17.900	Wiesentalstr.	Haslach- Schildacker
25	Möbel	6.000	400	2.900	Lörracher Str.	Haslach- Schildacker

Noch nicht realisierte Standorte:

Nr.	Geplante Nutzung	Verkaufsfläche insg.* [m ²]	Verkaufsl. Randsortiment** [m ²]	Größe der Sonderbaufläche [m ²]	Standort	Stadtteil
26 n.r.	offen	***	***	26.400	Waldkircher Str. (Güterbahnhof Nord)	Brühl-Beurbarung
27 n.r.	Möbel	25.000	800****	26.100	Hermann-Mitsch-Str. (ehem. Schießstand)	Brühl-Industriegebiet
28 n.r.	offen	1.000	100	3.700	Mülhauser Str.	Mooswald

gegenüber der Fassung vom 09.12.2006 geänderte Zeilen sind fett gedruckt

* Bei den Standorten Nrn. 1 und 2 beruht die angegebene Verkaufsfläche als Obergrenze im Bebauungsplan auf einer raumordnerischen Überprüfung. Beim Standort Nr. 8 liegt der baurechtlich genehmigte Bestand mit 9.000 m² Verkaufsfläche unter der im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenze von 15.000 m². Hier und bei den übrigen Standorten ist eine Überschreitung der angegebenen Verkaufsfläche durch eine Bebauungsplanänderung zulässig, ohne dass der FNP geändert werden muss. Bei dieser Bebauungsplanänderung ist die Vereinbarkeit mit dem städtischen Märkte- und Zentrenkonzept zu prüfen und ggf. ergänzend eine raumordnerische Überprüfung durchzuführen.

** Richtwert für die zulässige Obergrenze des Verkaufsflächenanteils für das branchentypische zentrenrelevante Randsortiment: diese beträgt nach der Grundsatzregelung des Märkte- und Zentrenkonzepts 10% der Gesamtverkaufsfläche, max. 400 m². Die Sonderregelung im Bebauungsplan mit einem größerem Verkaufsflächenanteil bei den Nrn. 1, 2, 5 und 8 wurde als besonderes Ziel des Märkte- und Zentrenkonzepts festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Richtwerte ist im Bebauungsplan ohne FNP-Änderung nur nach fachlicher Prüfung im besonders begründeten Einzelfall um max. 15% möglich.

*** Festlegung der Obergrenzen für das Hauptsortiment und die Randsortimente nach raumordnerischer Überprüfung im Bebauungsplan unter Berücksichtigung des städtischen Märkte- und Zentrenkonzepts.

**** **Bei einer Aufgabe des zentrenrelevanten Randsortiments am Standort Nr. 8 ist hier eine Erhöhung auf bis zu 1.800 m² möglich.**

n.r. **Am 26.06.2007 noch nicht realisierter Standort**

B. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten

Nr.	Sortiment (nicht verbindlich)	zulässige Verkaufsfläche* [m ²]	Verkaufsf. Randsortiment** [m ²]	Größe der Sonderbaufläche [m ²]	Standort	Stadtteil
50***	Lebensmittel/ Möbel	13.000	3.500 Möbel	57.600	Gundelfinger Str.	Zähringen
51	Lebensmittel	1.400	-	3.400	Habsburger Str.	Herdern
52	Elektrowaren	1.800	-	5.600	Mooswaldallee	Brühl- Industriegebiet
53	Lebensmittel	900	-	11.600	Tullastr.	Brühl- Industriegebiet
54	Lebensmittel	1.000	-	6.100	Tullastr.	Brühl- Industriegebiet
55	Lebensmittel	4.600	-	6.200	Waldkircher Str.	Brühl-Beurbarung
56	entfällt in Liste B, in Liste A aufgenommen als Standort Nr. 28					
57	Lebensmittel	900	-	4.900	Breisacher Str.	Mooswald
58 n.r.	Lebensmittel	1.400	-	10.300	Lehener Str.	Mooswald
59 n.r.	Lebensmittel	1.000	-	2.100	Elsässer Str.	Mooswald
60***	Lebensmittel/ Textil	10.000	-	52.800	St. Georgener Str.	Haslach-Haid
61	Lebensmittel	900	-	7.800	Heckerstr.	Haslach-Haid
62	Lebensmittel	1.000	-	5.700	Bettackerstr.	Haslach- Gartenstadt
63	Elektrowaren	4.500	-	14.500	Bettackerstr.	Haslach- Gartenstadt
64	Lebensmittel	1.000	-	11.300	Feldbergstr.	Haslach- Gartenstadt
65	Lebensmittel	2.500	-	5.600	Lörracher Str.	Haslach- Schildacker
66 n.r.	Lebensmittel	1.400	-	8.400	Obere Hardt Str.	St. Georgen
67	Lebensmittel	1.000	-	3.500	Merzhauser Str.	St. Georgen
68	Lebensmittel	1.400	-	1.000	Engelberger Str.	Stühlinger
69 n.r.	Lebensmittel	1.000	-	16.500	Heinrich-von- Stephan-Str.	Unterwiehre
70	Lebensmittel	1.400	-	2.100	Lorettostr.	Unterwiehre
71	Lebensmittel	1.400	-	1.600	Talstr.	Mittelwiehre
72***	Lebensmittel/ Textil	8.500	-	14.800	Schwarzwaldstr.	Oberwiehre
73	Lebensmittel	1.000	-	4.800	Kappler Str.	Littenweiler
74 n.r.	Lebensmittel	1.400	-	7.500	Höllentalstr.	Littenweiler
75	Lebensmittel	1.000	-	9.000	Gewerbestr.	Opfingen
76	Lebensmittel	1.000	-	5.800	Im Maierbrühl	Tiengen
77 n.r.	Lebensmittel	1.400	-	7.000	Rieselfeldallee	Rieselfeld
78	Lebensmittel	1.250	-	2.400	Geschwister- Scholl-Platz	Rieselfeld

gegenüber der Fassung vom 09.12.2006 geänderte Zeilen sind fett gedruckt

* Richtwert, aufgerundet unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes oder einer nach dem Märkte- und Zentrenkonzept zulässigen Erweiterung. Eine Überschreitung dieses Richtwertes ist ohne FNP-Änderung nur nach fachlicher Prüfung im besonders begründeten Einzelfall um max. 15% möglich.

** Anteil des nicht-zentrenrelevanten Randsortiments

*** Auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird bei der Darstellung der Sonderbauflächen nicht zwischen Einkaufszentren nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unterschieden. Diese Unterscheidung erfolgt erst bei der verbindlichen Bauleitplanung.

n.r. Am 26.06.2007 noch nicht realisierter Standort

Begründung der ersten Änderung des FNP 2020

Umweltbericht

1 Einleitung

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 ersten Änderung des FNP 2020 beschränkt sich gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der ersten 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

2.1 Teiländerung Am Eselwinkel im Stadtteil Brühl

Das Gebiet liegt derzeit brach bzw. wird als Lagerplatz genutzt. Durch eine künftige Bebauung sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die jedoch bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in der Eingriffsregelung durch Vermeidung und Ausgleich bewältigt wurden und damit zulässig sind. Die Änderung der Nutzungsart von Sonderbaufläche zu gewerblicher Baufläche führt gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlich zulässigen Eingriffsumfang voraussichtlich nicht zu stärkeren negativen Umweltauswirkungen. Sollte bei einer Änderung des Bebauungsplans der Umfang der zulässigen baulichen Nutzung erhöht werden, so ist der zusätzliche Eingriff auf dieser Planungsebene zu bewältigen.

Ein Verzicht auf die Bebauung dieser Fläche stellt aufgrund des Vorrangs der Innentwicklung keine Planungsalternative dar.

2.2 Teiländerung an der Hermann-Mitsch-Straße im Stadtteil Brühl

Das Gebiet liegt derzeit brach. Die Sanierung der vorhandenen Altlast läuft und wird voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2007 abgeschlossen. Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen durch diese Bodenbelastung sind danach nicht mehr zu erwarten. Durch eine künftige Bebauung sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die jedoch bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in der Eingriffsregelung durch Vermeidung und Ausgleich bewältigt wurden und damit zulässig sind.

Die Änderung der Nutzungsart von Sonderbaufläche für großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandel zu Sonderbaufläche für die Messe führt gegenüber

dem derzeitigen planungsrechtlich zulässigen Eingriffsumfang voraussichtlich nicht zu stärkeren negativen Umweltauswirkungen. Sollte bei der Änderung des Bebauungsplans der Umfang der zulässigen baulichen Nutzung erhöht werden, so ist der zusätzliche Eingriff auf dieser Planungsebene zu bewältigen.

Ein Verzicht auf die Bebauung dieser Fläche stellt aufgrund des Vorrangs der Innentwicklung keine Planungsalternative dar.

2.3 Teiländerung an der Mülhauser Straße im Stadtteil Mooswald

Die Fläche ist mit einer Halle bebaut, die derzeit von einem Lebensmittel- Discounter genutzt wird. Durch eine Änderung der Nutzungsart zu großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch bei einem eventuellen Abriss und einer Neubebauung keine neuen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Änderung der Nutzungsart von Sonderbaufläche für zentrenrelevanten Einzelhandel zu Sonderbaufläche für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel führt gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlich zulässigen Eingriffsumfang voraussichtlich nicht zu stärkeren negativen Umweltauswirkungen. Sollte bei der Änderung des Bebauungsplans der Umfang der zulässigen baulichen Nutzung erhöht werden, so ist der zusätzliche Eingriff auf dieser Ebene zu bewältigen.

Ein Verzicht auf die bauliche Nutzung dieser Fläche nach Aufgabe des vorhandenen Marktes stellt aufgrund des Vorrangs der Innentwicklung keine Planungsalternative dar.

2.4 Teiländerung an der Ecke Rieselfeldallee und Maxim-Gorkij-Straße im Stadtteil Rieselfeld

Durch eine künftige Bebauung des bisher noch nicht bebauten Baublocks sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die jedoch bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in der Eingriffsregelung durch Vermeidung und Ausgleich bewältigt wurden und damit zulässig sind. Die Änderung der Nutzungsart von Sonderbaufläche für zentrenrelevanten Einzelhandel zu gemischter Baufläche führt gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlich zulässigen Eingriffsumfang voraussichtlich zu den gleichen oder zu geringeren negativen Umweltauswirkungen, insbesondere im Hinblick auf die Lärmbelastung.

Ein Verzicht auf die Bebauung dieser Fläche stellt aufgrund des Vorrangs der Innentwicklung keine Planungsalternative dar.

2.5 Teiländerung am Geschwister-Scholl-Platz im Stadtteil Rieselfeld

Am Geschwister-Scholl-Platz wurden ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit ca. 950 m² Verkaufsfläche und drei Ladengeschäfte mit ca. 300 m² Verkaufsfläche bereits realisiert. Die Änderung der Nutzungsart von gemischter Baufläche zu einer Sonderbaufläche für großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandel könnte gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlich zulässigen Eingriffsumfang zu stärkeren negativen Umweltauswirkungen, insbesondere im Hinblick auf die Lärmbelastung führen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde die tatsächliche Lärmbelastung bereits untersucht. Danach entspricht die Lärmbelastung weitgehend derjenigen, die auch für eine zulässige Einzelhandelsnutzung in der gemischten Baufläche prognostiziert wurde. Die wesentliche Lärmbelastung erfolgt durch Anlieferung des Lebensmittelmarktes, die auch bei einer geringeren Verkaufsfläche aus logistischen

Gründen im gleichen Umfang erfolgen würde. Die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Bebauung sind bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in der Eingriffsregelung durch Vermeidung und Ausgleich bewältigt worden und damit zulässig.

2.6 Teiländerung an der Nelly-Sachs-Straße im Stadtteil Rieselfeld

Das Gebiet ist bisher noch überwiegend unbebaut. Durch eine künftige Bebauung sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die jedoch bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in der Eingriffsregelung durch Vermeidung und Ausgleich bewältigt wurden und damit zulässig sind. Die Änderung der Nutzungsart von gewerblicher Baufläche zu gemischter Baufläche und von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche führt gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlich zulässigen Eingriffsumfang voraussichtlich zu geringeren negativen Umweltauswirkungen wie Lärm und Schadstoffeintrag durch gewerbliche Nutzungen.

Ein Verzicht auf die Bebauung dieser Fläche stellt aufgrund des Vorrangs der Innentwicklung keine Planungsalternative dar.

2.7 Teiländerung an der Freiaustraße im Stadtteil Wiehre

Die Verkleinerung der Gemeinbedarfsfläche zugunsten der gemischten Baufläche entspricht der tatsächlichen Nutzungsart. Mit der Änderung der Darstellung ist keine Änderung des Ausmaßes der zulässigen Nutzung und damit auch keine Umweltwirkung verbunden.

2.8 Teiländerung Friedhof im Stadtteil St. Georgen

Die Verkleinerung der Friedhofsfläche gemäß der tatsächlichen Nutzungsart zugunsten der landwirtschaftlichen Fläche sichert die vorhandenen Äcker und hat damit geringere potenzielle negative Auswirkungen auf den Boden (Versiegelung durch Wege und Grabanlagen) und das Grundwasser (Schadstoffeintrag). Im Übrigen ist mit der Änderung der Darstellung keine Änderung der tatsächlichen Nutzung und damit auch keine Umweltwirkung verbunden.

3 Zusammenfassung

Ergebnis der Umweltprüfung ist, dass die für den FNP 2020 prognostizierten Umweltwirkungen durch die erste Änderung in einem Bereich verschoben werden (Lärmbelastung durch Einzelhandel im Rieselfeld, Teiländerungen 4 und 5) und in zwei Bereichen voraussichtlich verringert werden (Verringerung der prognostizierten Lärm- und Schadstoffbelastung durch Teiländerung 6, Verringerung der prognostizierten Bodenversiegelung und -belastung durch Teiländerung 8). In der Summe wird die erste Änderung des FNP 2020 den Umweltzielen gerecht.