

Bebauungsplan der Stadt Freiburg i.Br.

Stadtteil: St. Georgen

**Bezeichnung: 1. Änderung des Bebauungsplans Thermal-Mineralbad
Freiburg-St. Georgen**

Plan-Nr. 6-79a

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsübersicht

- 1. Verfahrensablauf**
- 2. Ziele des Bebauungsplans**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Eingegangene Stellungnahmen und deren Behandlung im Rahmen des
Abwägungsprozesses**

1. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	10.11.2010
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	14.02.2011 bis 28.02.2011
Anhörungsstermin	15.02.2011
Beschlussfassung über die Billigung des Planentwurfs und öffentliche Auslegung	07.06.2011
Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	27.06.2011 bis 27.07.2011
Satzungsbeschluss	13.12.2011

2. Ziele des Bebauungsplans

Das rund 2,2 ha große Plangebiet liegt inmitten des Mooswalds im Südwesten der Stadt und gehört zum Stadtteil St. Georgen. Es ist als Ort mit Heilquellenkurbetrieb als Kurbiet gemäß dem Kurortgesetz Baden-Württemberg anerkannt. Das Plangebiet umfasst die vorhandene Mooswaldklinik, das zum gleichen Gebäudekomplex gehörende Dorint-Hotel und die angeschlossene Parkierungsanlage. Das Hotel soll nun an der Nordost-Seite um einen Anbau mit Attikageschoss erweitert werden. Im Zuge der Neubaumaßnahmen werden auch die Außenanlagen, insbesondere die Stellplatzanlage neu gestaltet.

Die beabsichtigte Erweiterung bedarf einer Anpassung des vorhandenen Baufensters. Die Baugrenze wird in nördliche Richtung erweitert, um den geplanten Anbau zu ermöglichen. Gleichzeitig soll im Gegenzug die Baugrenze im südöstlichen Grundstücksbereich näher an die Bestandsbebauung angelehnt werden, um hier zusätzliche Erweiterungen auszuschließen. Gleichfalls ist eine Anpassung der Grund- und Geschossfläche sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse vorgesehen. Die Erhöhung der Vollgeschosshöhe von zwei auf vier entspricht den faktischen Verhältnissen vor Ort.

Die Lage der Stellplätze wird anders als im bestehenden Bebauungsplan nun standortgenau festgesetzt. Außerdem sollen der im Geltungsbereich liegende Waldsaum sowie wertvolle Einzelbäume planungsrechtlich gesichert werden. Damit wird die erforderliche Eingrünung des Bauvorhabens gewährleistet und der Übergang zum Mooswald landschaftsbildverträglich gestaltet.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ergebnisse der Umweltprüfung, der Natura 2000 Verträglichkeitsvorprüfung, der Überprüfung der Verträglichkeit mit dem Landschaftsschutzgebiet „Mooswald“ sowie der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind ausführlich im Umweltbericht (vgl. Anlage 5) dargestellt. Zusammenfassend ist festzuhal-

ten, dass die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild nach sich ziehen wird. Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen stellt die planungsbedingte Rodung von 1.453 m² Wald sowie hinsichtlich des Schutzgutes Boden die Neuversiegelung von 550 m² hochwertigen Waldbodens eine Verschlechterung gegenüber dem gegenwärtigen Zustand dar. Die Planung wird allerdings weder zu einer Beeinträchtigung der Natura 2000 Gebiete noch des Landschaftsschutzgebietes „Mooswald“ führen wird. Auch eine Störung oder Beeinträchtigung besonders geschützter Arten im Plangebiet ist nicht zu erwarten. Die Waldrodung wird durch eine flächengleiche, bereits erfolgte Ersatzaufforstung ausgeglichen.

Für die notwendige Waldumwandlung im Bereich der privaten Stellplatzanlage sowie östlich des neu geplanten Gebäudeanbaus ist ein Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung zu stellen. Der Waldabstand soll nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium und dem städtischen Forstamt von eigentlich 30 m auf 10 m reduziert werden. Im Anschluss an den 10 m-Abstandsstreifen soll durch entsprechende waldbauliche Behandlung des angrenzenden Waldes auf einer Tiefe von 20 m eine Gefährdung des Gebäudes verhindert werden. Diese Bewirtschaftung wird über den städtebaulichen Vertrag abgesichert.

4. Eingegangene Stellungnahmen und deren Behandlung im Rahmen des Abwägungsprozesses

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Stellplatzsituation auf dem Nachbargrundstück ein. Der Einwendung kann im Bebauungsplan nicht Rechnung getragen werden, da dieser lediglich die räumliche Lage der Stellplatzanlage festsetzt. Die Festlegung der für das Bauvorhaben erforderlichen Anzahl an Stellplätzen wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden u.a. die Ausgleichsmaßnahmen als nicht ausreichend erachtet sowie die Unterschreitung des Waldabstandes und die vertraglichen Regelungen hierzu kritisiert. Die Umwandlung des 10 m-Schutzstreifens in eine Grünfläche wurde jedoch in der Eingriffsbeurteilung bereits berücksichtigt. Die Unterschreitung des Waldabstandes bietet gerade einen Vorteil für Natur und Landschaft, da die Waldumwandlung weiter reduziert werden kann. Die näheren Einzelheiten hierzu sind in der Anlage 6 erläutert.

Freiburg i. Br., den 13.12.2011
Dezernat V

(Prof. Dr. Haag)
Bürgermeister