

**22. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 – Güterbahnhof Nord  
2. Teilabschnitt**

**Begründung**

(Fassung vom 10.01.2019)

**1. Allgemeines**

**1.1 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich**

Das ca. 9 ha große Plangebiet für die 22. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2020 – Güterbahnhof Nord 2. Teilabschnitt liegt im Stadtteil Brühl, im Westen des Güterbahnhofsareals.

Begrenzt wird das Plangebiet durch die bestehende Grenzlinie zwischen der gewerblichen und gemischten Baufläche im Osten, der Neulindenstraße im Südwesten sowie der Güterbahnlinie im Westen bzw. Nordwesten.

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens für die 1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans Güterbahnhof Nord, Plan-Nr. 2-89.2a (vgl. Drucksache G-18/132).

**1.2 Ausgangslage und Planungsanlass**

Am 18.12.2015 trat nach dreizehn Jahren Projektierung und Planung der 2. Teilbebauungsplan Güterbahnhof Nord, Plan Nr. 2-89.2, in Kraft (vgl. Drucksache G-14/211). Der 1. Teilbebauungsplan Güterbahnhof Nord rund um die ehemaligen Zollhallen und das Zollhallengebäude ist mit der 1. Änderung bereits im Jahr 2013 in Kraft getreten.

Parallel zu dem Verfahren für den 2. Teilbebauungsplan wurde der FNP 2020 analog zu den getroffenen Festsetzungen im gleichen Geltungsbereich geändert (Fassung der 11. Änderung vom 05.06.2015). Das Plangebiet wurde demnach als gewerbliche Baufläche (westlicher Teilbereich) sowie als gemischte Baufläche (östlicher Teilbereich) und als Grünfläche (nordöstlicher Teilbereich) dargestellt.

Größere, als Gewerbegebiet (GE) festgesetzte Teilflächen im Westen des Güterbahnhofsareals standen bislang wegen eines ansässigen "Störfall-Betriebs" nach der Seveso II-Richtlinie nicht zur Entwicklung zur Verfügung, da dieser Nutzungsausschlüsse innerhalb der gutachterlichen Abstandsempfehlung bedingte. Aufgrund des vorzeitigen Wegzugs des Betriebs können diese Flächen nunmehr 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, die aber bauplanungsrechtlich keine Auswirkungen haben.

Nachdem der Gemeinderat bereits im Jahr 2003 beschlossen hatte (vgl. Drucksache G-03/142), die Vorbehaltstrasse der Stadtbahn entlang der Neunlindenstraße in Richtung Messe als Planungsziel aufzugeben und der Bau einer Brücke für den motorisierten Individualverkehr (MIV) in diesem Bereich nicht mehr als verkehrsplanerisches Ziel verfolgt wird, entfällt auch die bisher im Bebauungsplan für die Brücke zur Hermann-Mitsch-Straße festgesetzte Vorhaltefläche. Diese Flächen (in diesem Zusammenhang ist auch die Planstraße G nicht mehr erforderlich) stehen somit ebenfalls zur Bebauung zur Verfügung.

Gleichzeitig wächst in der Stadt Freiburg stetig die Nachfrage nach Wohnungsbau, insbesondere nach verdichtetem Mietwohnungsbau auch im kostengünstigeren Preissegment. Aus diesem Grund wurde mit der Grundstückseigentümersin vereinbart, dass die Bereiche im Westen – mit Ausnahme der festgesetzten GE westlich der Planstraße D (Paul-Ehrlich-Straße) – künftig als Mischgebiete entwickelt werden sollen. Aufbauend auf Testplanungen wird der Bebauungsplan in diesem Bereich zurzeit geändert (1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans Güterbahnhof Nord).

Das wesentliche Ziel der bisherigen Planung, im westlichen Bereich des Güterbahnhofareals ein hochwertiges, attraktives Gewerbeareal mit Schwerpunkten auf universitätsnahe Forschungen, Technologie und Dienstleistungen zu realisieren, wird aufgrund der beschriebenen starken Nachfrage an innerstädtischem Wohnungsbau zu einer hochwertigen gemischten Nutzung gewandelt. Mit der geplanten Mischnutzung erfolgt eine schlüssige Fortsetzung der im östlichen und mittleren Bereich des Güterbahofsareals festgesetzten und teilweise bereits realisierten architektonisch anspruchsvollen Mischung aus Büronutzungen, Dienstleistungen, Einzelhandel und Wohnen. Darüber hinaus wird es auch künftig noch Möglichkeiten zur Unterbringung von innovativen Nutzungen geben.

Für die 1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans "Güterbahnhof Nord" sind u.a. folgende städtebauliche Zielsetzungen und Anpassungen vorgesehen:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Umwandlung und damit Festsetzung der bisherigen Gewerbegebiete als Mischgebiete (Schalltechnische Untersuchungen ergaben, dass die Anforderungen des Schallschutzes eines Mischgebietes im beschriebenen Umfang planerisch bewältigt werden können),
- Überplanung der Vorhaltefläche für ein Brückenbauwerk nach Westen (Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün) sowie der Planstraße G und Erweiterung des Baugebiets bis zur Neunlindenstraße,
- Fortführung der Planstraße D als öffentliche Fläche bis zum Anschluss an die Neunlindenstraße und der Eugen-Martin-Straße nach Westen,
- Anpassung der Festsetzungen zur GRZ und GFZ in Anlehnung an den geltenden Bebauungsplan gemäß dem neu zu entwickelnden Rahmenplan.

In der aktuellen Fassung des FNP 2020 sind im Plangebiet größtenteils gewerbliche Bauflächen dargestellt. Da wie beschrieben die Umwandlung eines Großteils des festgesetzten Gewerbegebiets in Mischgebiet vorgesehen ist und diese Fläche die Höchstgrenze für ein sog. FNP-Anpassungsverfahren von ca. 5.000 m<sup>2</sup> bei Weitem übersteigt, ist ein paralleles Änderungsverfahren des FNPs erforderlich, damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB hinreichend Rechnung getragen wird.

### 1.3 Planverfahren

Der **Einleitungsbeschluss** zur 22. Änderung des FNPs 2020 wurde in der öffentlichen Sitzung am 15.03.2017 durch den Bau- und Umlegungsausschuss der Stadt Freiburg i. Br. gefasst und am 24.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Änderungsverfahren des FNPs erfolgt im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB) zur „1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans Güterbahnhof Nord, Plan-Nr. 2-89.2a“.

Die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 1 BauGB fand vom 03.04.2017 bis einschließlich 02.05.2017 statt. Mit Schreiben vom 24.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 1 BauGB über den Planungsstand frühzeitig informiert. Es wurde um Stellungnahme zur Planung und zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 15 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zur 22. Änderung des FNP abgegeben.

Ein Großteil der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung hatte keine inhaltlichen Bedenken und Anregungen gegen die Planung. In den abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen wurden zum einen Themenbereiche angesprochen, die Gegenstand des parallel laufenden Verfahrens der 1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans Güterbahnhof Nord sind. In diesem Fall wurde auf dieses Verfahren verwiesen. Zum anderen enthielten die Stellungnahmen allgemeine Anregungen und Hinweise. Folgende Themenschwerpunkte und Themenkomplexe wurden angesprochen:

- fachliche Anforderungen und Hinweise zu technischer Infrastruktur (u.a. Richtfunk, Löschwasserversorgung, Leitungen),
- Hinweis auf Emissionen angrenzender Nutzungen (u.a. Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, elektromagnetische Wellen),
- Hinweis auf Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen (u.a. Betrieb des angrenzenden Bahngeländes, Zugang zu den Bahngleisen),
- Hinweis, dass planfestgestellte Flächen nicht überplant werden dürften,
- Umwandlung Gewerbegebiete zu Mischgebieten.

In einem Abwägungsdokument wurden Vorschläge zur Art und Weise, wie mit den vorgetragenen Anregungen, Hinweisen und Bedenken im Rahmen der weiteren Planung umgegangen werden soll, zusammengestellt.

Die **förmliche Beteiligung** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 04.12.2017 bis einschließlich 17.01.2018 statt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 02.01.2019 bis einschließlich 01.02.2019 statt. Zur 22. Änderung des FNPs 2020 sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind insgesamt 22 Stellungnahmen zur 22. Änderung des FNPs 2020 eingegangen.

Die Stellungnahmen hatten keine inhaltlichen Bedenken und Anregungen zu der Planänderung. Teilweise wurden Themenbereiche angesprochen, die Gegenstand des parallel laufenden Verfahrens der 1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans Güterbahnhof Nord sind. In diesem Fall wurde in den Entscheidungsvorschlägen auf dieses Verfahren verwiesen. Alle weiteren Stellungnahmen beinhalten nur allgemeine Hinweise oder keine inhaltlichen Anregungen und werden zur Kenntnis genommen.

In einem Abwägungsdokument wurden Vorschläge zur Art und Weise, wie mit den vorgetragenen Stellungnahmen umgegangen werden soll, zusammengestellt (vgl. Anlage 4).

## **2. Inhalte der Planung**

### **2.1 Umwandlung zu gemischten Bauflächen**

Für das westliche Areal des Güterbahnhofs Nord war, wie beschrieben, bislang eine hochwertige forschungs- und dienstleistungsorientierte Gewerbenutzung vorgesehen. Aufgrund der gestiegenen starken Nachfrage an innerstädtischem Wohnungsbau soll nun auch eine hochwertige Wohnnutzung im Plangebiet realisiert werden. Durch die Kombination von Wohnen und Arbeiten in einem Mischgebiet soll dieses städtebauliche Ziel ermöglicht werden. Daher sollen im FNP die gewerblichen Bauflächen mit Ausnahme der Fläche um das denkmalgeschützte Betriebswagenwerk (BWW-Halle) als gemischte Bauflächen dargestellt werden.

### **2.2 Erweiterung der gewerblichen Bauflächen**

Nordöstlich und südwestlich des denkmalgeschützten Betriebswagenwerks (BWW-Halle) sollen die jeweils dargestellten Grünflächen zugunsten der gewerblichen Baufläche reduziert werden. Diese Änderung der Darstellung entspricht somit den Festsetzungen des rechtswirksamen 2. Teilbebauungsplans Güterbahnhof Nord, die bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht von der 1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans betroffen sind. Es erfolgt somit ausdrücklich keine Rücknahme bestehender Grünflächen, sondern lediglich eine Anpassung an bereits geltendes Baurecht.

### 2.3 Wegfall der örtlichen Hauptverkehrsstraße

Da der Bau einer Brücke für den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Bereich der Hermann-Mitsch-Straße, wie beschrieben, nicht mehr als verkehrsplannerisches Ziel verfolgt wird, soll die Darstellung der örtlichen Hauptverkehrsstraße im Süden des Plangebietes entfallen.

### 3. Vereinbarkeit mit dem Regionalplan

Die vorgesehene Änderung des FNPs steht nicht im Widerspruch zu den Festlegungen des bestehenden Regionalplans Südlicher Oberrhein vom 22.09.2017.

### 4. Umweltbelange

Die im Hinblick auf die Umweltbelange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und des FNP-Änderungsverfahrens zu berücksichtigenden Aspekte sowie der bestehende Untersuchungsbedarf wurden im Rahmen einer Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) als Scopingtermin zum Bebauungsplan am 09.06.2016 ermittelt.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung wurde im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Auf der Grundlage der geplanten Änderung der Bodennutzungsart von gewerblichen zu gemischten Bauflächen 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.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Mensch	hohe Erheblichkeit
Pflanzen/ Biotope	geringe Erheblichkeit
Tiere	hohe Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasser	keine Erheblichkeit
Klima & Luft	keine Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine betroffen

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und weiterer Vorgaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans Güterbahnhof Nord, Plan-Nr. 2-89.2a) ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Zudem werden keine umweltschützenden Maßnahmen erforderlich.

## 5. Zeitplanung

Das Verfahren zur 22. Änderung des FNPs 2020 wird parallel zur 1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans, Plan-Nr. 2-89.2a, nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB durchgeführt.

Nach dem Feststellungsbeschluss für die 22. Änderung des FNPs 2020 wird die FNP-Änderung zur Genehmigung beim Regierungspräsidium eingereicht. Das Regierungspräsidium entscheidet hierüber innerhalb der gesetzlichen Frist von drei Monaten.

Freiburg i. Br., den  
Dezernat V

(Prof. Dr. Haag)  
Bürgermeister