

**28. Änderung des Flächennutzungsplans
2020 - Güterbahnhof-Nord 2. Teilabschnitt**

Entscheidungsvorschläge
zu den bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
eingegangenen Stellungnahmen
(Darlegung vom 19.10.2020 bis zum 20.11.2020)

Einwendung/Stellungnahme

A.1	INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER SÜDLICHER OBERRHEIN (Schreiben vom 10.11.2020)
A.1.1	Die Änderung von gemischter in eine Sonderbaufläche für den Bereich Baufeld D2 ist vorgesehen, um die o.a. Verlagerung der Dr. Falk Pharma GmbH zu ermöglichen und gleichzeitig bestimmte Nutzungsarten dort auszuschließen. Hierzu sind keine Bedenken zu äußern. Der Hinweis, dass keine Bedenken gegen die Änderung von einer gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.
A.1.2	Bebauungsplanänderung a) Die Planänderung hat zum einen das Ziel, die neue Firmenzentrale des Freiburger Pharmaunternehmens Dr. Falk Pharma GmbH (mit einer größeren Anzahl von Arbeitsplätzen) gegenüber der BWW-Halle ansiedeln zu können. Planungsrechtlich erfolgen soll dies nun durch Ausweisung eines Sondergebietes, welches auf die aktuellen wie auch künftigen Bedürfnisse des Unternehmens "flexibel" zugeschnitten ist. Diese planungsrechtliche Standortsicherung für das Pharmaunternehmen sowie die hierzu erfolgende „Rückgewinnung“ eines Teilbereiches des Güterbahnhofareals zu einer rein gewerblichen wie gleichzeitig hochwertigen Nutzung passend zum Umfeld werden wie bisher begrüßt. Auch die hierzu (ebenfalls) vorgesehene Nachverdichtung wird begrüßt. Die textlichen Festsetzungen sind nachvollziehbar. b) Die bisher als Mischgebiete ausgewiesenen Teilflächen der Baufelder C1, 01 und D4 sollen nun als urbane Gebiete ausgewiesen werden. Während Baufeld 04 für kulturelle und soziale Nutzungen vorgehalten werden soll, sollen in den übrigen Bereichen gewerbliche, aber v.a. wohnbauliche Nutzungen umgesetzt werden. In der Begründung wird dargelegt, dass gegenüber dem derzeit geltenden Planungsrecht ca. 16.400 m² zusätzliche Geschossfläche für Wohnen gewonnen werden. Im derzeit ausgewiesenen Mischgebiet waren gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen gleichgewichtig zu realisieren. Mit den zukünftigen Bebauungsvorschriften sind formal zwar auch „Büro- und Geschäftsgebäude“ allgemein zulässig, auch in den Obergeschossen sind gewerbliche Nutzungen nicht explizit ausgeschlossen. (Lukrativere) Wohnbebauung soll jedoch nur im jeweiligen Erdgeschoss ausgeschlossen sein. Leider wird immer noch nicht dargelegt, wie sich gegenüber der geltenden Planfassung die Flächen (und Flächenanteile) für gewerbliche Nutzungen ändern werden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die planungsrechtliche Standortsicherung für das Pharmaunternehmen sowie die hierzu erfolgende „Rückgewinnung“ eines Teilbereiches des Güterbahnhofareals zu einer rein gewerblichen wie gleichzeitig hochwertigen Nutzung sowie die vorgesehene Nachverdichtung begrüßt werden. Die genannten Baufelder sind nicht Bestandteil der 28. Änderung des FNP 2020. Auf das Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.

In der Begründung wird unter „Hauptziele der Planung“ ausgeführt, dass die Nachverdichtung (u.a.) der „Schaffung von Wohn- und Bürofläche“ dienen soll: Demnächst soll im Gemeinderat die Endfassung des neu erstellten Freiburger Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (GeFEK) als zu berücksichtigende Grundlage für die Neuaufstellung des FNP 2040 beraten und verabschiedet werden. Ein Baustein des Konzeptes bildet dabei auch eine „Büromarktanalyse“. Die hierin hergeleitete Büroflächenknappheit („Verkäufermarkt“) in Freiburg bei deutlich begrenzten Flächenpotenzialen für neue Bürostandorte i.V.m. der künftigen Lagegunst des Areals zeigen u.E. die Erforderlichkeit dieses Ziel im aktuellen Plangebiet und hier auch in den urbanen Gebieten umzusetzen. Dies gewinnt noch an Bedeutung, da dies die wohl letzte Überplanung auf dem Güterbahnhofareal ist und somit auch die letzte Möglichkeit, auf diesem anteilig gewerbliche Nutzungen zu sichern. Mit den jetzigen offenen Festsetzungen für die Obergeschosse ist jedoch zu befürchten, dass in MU1a bis MU1c (abgesehen von der Hotelnutzung im MU1a) ab 1. OG nur Wohnbebauung realisiert werden wird. Es wird daher vorgeschlagen, gewerbliche Nutzungen nicht nur für das Erdgeschoss, sondern wenigstens auch für das 1. und 2. OG, bspw. über eine nur ausnahmsweise Zulässigkeit für Wohnbebauung zu sichern. Damit könnten nicht nur mehr Büronutzung, sondern auch sonstige Dienstleister - bspw. gesundheits- oder nahversorgungsnahe -, welche die im EG zu realisierenden Versorgungseinrichtungen den urbanen Charakter und stärken, planungsrechtlich gesichert werden. Zu den weiteren textlichen Festsetzungen sind keine Bedenken zu äußern. Dabei wird davon ausgegangen, dass die ausnahmsweise zulässigen „Nachbarschaftsläden“ nur als Lebensmittel umgesetzt werden (können), und kein großer Blumenmarkt, Apotheke oder weiterer Drogeriemarkt mit 440 m2 Verkaufsfläche gemeint ist (s. Sortimentsliste in Anlage 1).	Die in Verbindung mit dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept und der Büromarktanalyse genannten Baufelder sind nicht Bestandteil der 28. Änderung des FNP 2020. Auf das Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.
A.2 EISENBAHN-BUNDESAMT AUßENSTELLE KARLSRUHE/STUTTGART (Schreiben vom 19.10.2020)	
A.2.1 Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. A.2.2 Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn - Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, - das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, - die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Ich gehe davon aus, dass alle überplanten Grundstücke zwischenzeitlich freigestellt sind. A.2.3 Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.	
	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Alle überplanten Flächen sind gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest wurde beteiligt und hat im parallelen Bebauungsplanverfahren eine Stellungnahme abgegeben.

B STELLUNGNAHMEN PRIVATER UND BÜRGER_INNEN

Einwendung/Stellungnahme	Entscheidungsvorschlag
B.1 HANDELSVERBAND SÜDBADEN E.V. (Schreiben vom 19.11.2020) B.1.1 Besten Dank für die Beteiligung. zentrales Vorhaben in diesem Bereich ist die Ansiedlung der Zentrale einer Pharmafirma, die von uns unterstützt wird. B.1.2 Aus Einzelhandelssicht wird festgesetzt, dass kleinflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel möglich ist mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die maximal 10 % der Verkaufsfläche erreichen dürfen. Zudem wird das sog. Handwerkerprivileg ermöglicht, wenn die Waren vor Ort hergestellt werden und die Verkaufsfläche zur Grundfläche deutlich untergeordnet ist.	
	Der Hinweis, dass die Ansiedlung der Konzernzentrale des Pharmaunternehmens unterstützt wird, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind nicht Gegenstand der 28. Änderung des FNP 2020. Auf das Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.

B.1.3 Als ausnahmsweise zulässig werden Nachbarschaftsläden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 440 qm. Diese Größe hat der Gutachter empirisch im Rahmen des Einzelhandelskonzepts ermittelt. Bei einer derartigen Festsetzung ist davon auszugehen, dass sich eventuell eine Bäckereifiliale mit einem kleinen arrondierenden Sortiment ansiedelt, die möglicherweise durch einen kleinen Gastro-Bereich ergänzt wird. Die Nahversorgung des Areals Güterbahnhof wird momentan bereits durch etliche kleinflächige Märkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gewährleistet, zumal sich ein großflächiger Anbieter in unmittelbarer Nähe befindet. Zudem zeichnen die sich bereits vorhandenen Betrieben durch eine bessere Autoerreichbarkeit aus, als das nun abgegrenzte Areal.	Die Hinweise sind nicht Gegenstand der 28. Änderung des FNP 2020. Auf das Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.
B.2 TELEFONICA GERMANY GMBH & CO. OHG (Schreiben vom 09.,11.2020)	
B.2.1 Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden: B.2.2 Durch das Plangebiet führen vier Richtfunkverbindungen hindurch. Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen. (...) Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beige-fügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen. (...) Die farbige Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Ein-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gebäudehöhen sind nicht Gegenstand der 28. Änderung des FNP 2020 und werden im parallelen Bebauungsplanverfahren behandelt. Der Anregung wird im parallelen Bebauungsplanverfahren gefolgt. Gem. der Stellungnahme befindet sich die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen ca. 101 m – 141 m über Grund. Aus dem geforderten vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von 20 m würde sich eine Obergrenze der baulichen Anlagen von ca. 101 m über Grund ergeben. Die im parallelen Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen im betroffenen Bereich sind mit max. ca. 20 m über Grund deutlich niedriger und führen daher zu keinen Beeinträchtigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien. Dennoch wird der Trassenverlauf mit einer Abbildung einschließlich des genannten Schutzbereichs in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen des parallelen Bebauungsplans aufgenommen.

zeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. <i>[Die Tabelle sowie die Abbildungen zu den Richtfunkverbindungen sind hier nicht abgedruckt]</i>	
---	--

C KEINE ANREGUNGEN

C.1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 19.10.2020)
C.2	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 20.10.2020)
C.3	Terranets BW GmbH (Schreiben vom 20.10.2020)
C.4	Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei (Schreiben vom 21.10.2020)
C.5	DB Energie GmbH (Schreiben vom 21.10.2020)
C.6	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 28.10.2020)