

**28. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Güterbahnhof Nord
2. Teilabschnitt“**

Begründung

(Fassung vom 17.02.2021)

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet für die 28. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2020 – „Güterbahnhof-Nord 2. Teilabschnitt“ befindet sich im Stadtteil Brühl. Das Plangebiet wird begrenzt durch

- das Areal der ehem. Lokhalle und der Paul-Ehrlich-Straße im Nordwesten,
- die Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße im Osten und
- die Eugen-Martin-Straße im Südwesten.

Das Plangebiet entspricht dem nördlichen Abschnitt (Baufeld D2) des Geltungsbereichs des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens zur 4. Änderung des 2. Teilbebauungsplans „Güterbahnhof-Nord“, Plan-Nr. 2-89.2d (vgl. Drucksache G-21/035). Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets der 28. Änderung des FNP 2020 sind in der Anlage 1 dargestellt.

1.2 Ausgangslage und Erforderlichkeit der Planung

1.2.1 Chronologie der bisherigen Änderungen des Flächennutzungsplans 2020 für das Areal des Güterbahnhofs-Nord

Eine erste Änderung des FNP 2020 erfolgte für das Areal des Güterbahnhofs-Nord und den 2. Teilabschnitt mit der 11. Änderung, die am 05.06.2015 wirksam wurde (vgl. Drucksache G-14/077). Das Plangebiet wurde demnach als gewerbliche Baufläche (westlicher Teilbereich) sowie als gemischte Baufläche (östlicher Teilbereich) und als Grünfläche (nordöstlicher Teilbereich) dargestellt.

Größere, als Gewerbegebiet dargestellte Teilflächen im Westen des Güterbahnhofsareals standen bis zu diesem Zeitpunkt wegen eines ansässigen "Störfall-Betriebs" nach der Seveso II-Richtlinie nicht zur Entwicklung zur Verfügung, da dieser Störfallbetrieb Nutzungsausschlüsse innerhalb der gutachterlichen Abstandsempfehlung bedingte. Aufgrund des vorzeitigen Wegzugs des Betriebs konnten diese Flächen für neue Nutzungen und den Bau von Erschließungsflächen bereitgestellt werden und die Nutzungsausschlüsse in den angrenzenden Baugebieten entfielen.

Parallel zur 1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans Güterbahnhof-Nord erfolgte für den 2. Teilabschnitt die 22. Änderung des FNP 2020, die am 29.03.2019 wirksam wurde (vgl. Drucksache G-19/033). Die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet wurden, mit Ausnahme der Fläche um das denkmalgeschützte Betriebswagenwerk (ehemalige Lokhalle), als gemischte Bauflächen dargestellt.

1.2.2 Erforderlichkeit der jetzigen Planung: Verdichtung und Ansiedlung eines ortsansässigen Unternehmens in Baufeld D2

Aufgrund der starken Nachfrage an Flächen sowohl für den Wohnungsbau als auch zur Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungen ist es erklärtes Ziel, die bauliche Nutzbarkeit nicht nur zukünftig zu erschließender Baugebiete, sondern auch von zurzeit aktiv verfügbaren Flächen herzustellen. In diesem Kontext möchte die Stadt Freiburg mit der parallelen Bebauungsplanänderung Verdichtungspotentiale realisieren.

Darüber hinaus liegt ein konkreter Standortwunsch innerhalb des Plangebiets vor. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14. November 2017 den Inhalten des 6. Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag für die 1. Änderung des 2. Teilbebauungsplans „Güterbahnhof Nord“ vom 24. November 2017 zugestimmt und damit den Handlungsspielraum geschaffen, dass der bereits ortsansässige Betrieb, das Arzneimittelunternehmen Dr. Falk Pharma GmbH, seine Firmenzentrale mit voraussichtlich 200 Arbeitsplätzen in das Baufeld D2 verlagern kann. Die Firma Falk Pharma GmbH ist für die Stadt Freiburg ein sehr wichtiges Unternehmen, dem im Güterbahnhofsareal eine hervorragende Perspektive für seine weitere Entwicklung geboten werden kann. Mit der parallelen 4. Änderung des 2. Teilbebauungsplans „Güterbahnhof-Nord“ kann die Ansiedlung des ortsansässigen Unternehmens sichergestellt werden.

In der aktuellen Fassung des FNP 2020 wird für das Baufeld D2 eine gemischte Baufläche dargestellt. Zur Umsetzung der o. g. Ansiedlung ist ein paralleles Änderungsverfahren des FNP 2020 erforderlich, damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB hinreichend Rechnung getragen wird.

Hinweis: In den Unterlagen zum Einleitungsbeschluss und zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung war noch eine Änderung der Flächendarstellung von einer gemischten Baufläche zu einer gewerblichen Baufläche enthalten gewesen. Nach den zur Offenlage vorliegenden Erkenntnissen zur geplanten Ansiedlung des Unternehmens, soll die gemischte Baufläche im Rahmen der 28. Änderung des FNP 2020 in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pharma-Hauptverwaltung/ Schulung“ geändert werden.

1.3 Planverfahren

Der **Einleitungsbeschluss** zur 28. Änderung des FNP 2020 wurde in der öffentlichen Sitzung am 27.11.2019 durch den Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freiburg i. Br. gefasst und am 06.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Änderungsverfahren des FNP erfolgt im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB) zur 4. Änderung des 2. Teilbebauungsplans „Güterbahnhof-Nord“, Plan-Nr. 2-89.2d.

Die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 07.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020 statt. Mit Schreiben vom 18.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 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 wurde eine Stellungnahmen zur 28. Änderung des FNP 2020 abgegeben.

Ein Großteil der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung hatte keine inhaltlichen Bedenken und Anregungen zu der Planung. In den abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen wurden zum einen Themenbereiche angesprochen, die Gegenstand des parallel laufenden Verfahrens der 4. Änderung des 2. Teilbebauungsplans „Güterbahnhof-Nord“, Plan-Nr. 2-89.2d sind. In diesem Fall wurde auf dieses Verfahren verwiesen. Zum anderen enthielten die Stellungnahmen allgemeine Anregungen und Hinweise.

Die **öffentliche Auslegung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 19.10.2020 bis einschließlich 20.11.2020 statt.

Mit Schreiben vom 14.10.2020 wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 20.11.2020 gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden 8 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben. Aus der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen zur 28. Änderung des FNP 2020 abgegeben.

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“, Plan-Nr. 2-89.2d sind. In diesem Fall wurde in den Entscheidungsvorschlägen auf dieses Verfahren verwiesen.

In einem Abwägungsdokument (vgl. Anlage 4) wurden Vorschläge zur Art und Weise, wie mit den vorgetragenen Anregungen, Hinweisen und Bedenken umgegangen wird, zusammengestellt.

2. Inhalte der Planung

2.1 Grundsätzliche Ziele

Aufgrund der bestehenden allgemeinen Flächenknappheit in Freiburg, die sich neben dem fehlenden Angebot an Wohnungen auch in fehlenden innenstadtnahen Gewerbe- und Büroflächen widerspiegelt, ist es geboten, im Umfeld der Innenstadt eine Nachverdichtung anzustreben. Damit wird den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung von zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere Flächen wiedergenutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen.

Mit der vorliegenden Planung soll dem Ziel entsprochen werden, die Flächennachfrage in Freiburg vorzugsweise auf einem bereits vormals genutzten Areal im Siedlungsgefüge zu befriedigen und nicht auf der „Grünen Wiese“ außerhalb der Stadt.

Darüber hinaus wird mit der vorliegenden Planung dem Ziel entsprochen Arbeitsplätze in Freiburg zu sichern und zu entwickeln.

2.2 Umwandlung in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pharma-Hauptverwaltung/ Schulung“

Auf der im FNP 2020 als gemischte Baufläche dargestellten Fläche des Baufelds D2 soll die Errichtung einer Firmenzentrale für die bereits in Freiburg ansässige Firma Falk Pharma GmbH mit der Beschränkung auf insbesondere Büronutzungen und Einrichtungen zur Fort-, Aus- und Weiterbildung (Seminarräumlichkeiten) geschaffen werden. Untergeordnet sollen Räume für freie Berufe bereitgestellt werden können und so Optionen eröffnet werden, dass vom Unternehmen unabhängige und selbstständige Freiberufler ihre Tätigkeit zur Erzielung von Synergieeffekten (etwa im Zusammenhang mit Forschung und Entwicklung) ausüben können. Darüber hinaus sollen gastronomische Einrichtungen ermöglicht werden, wie z. B. eine Kantine, aber auch eine betriebsunabhängige gastronomische Einrichtung, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nur untergeordnet sollen Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen mit Laboren, Werkstätten, Lager und Nebenanlagen geschaffen werden. Im parallelen Bebauungsplan sollen deshalb nur in einem kleinen Teilbereich des dort vorgesehenen Sondergebiets Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen zulässig sein. Zudem wird dort sichergestellt, dass die benachbarten Nutzungen der gemischten Bauflächen und gewerblichen Baufläche nicht wesentlich gestört werden.

Eine mögliche Beeinträchtigung der angrenzenden sensiblen Nutzungen betrifft insbesondere das Thema der Geräuschemissionen. Daher ist im parallelen Bebauungsplan eine Beschränkung der Nutzungen vorgesehen. Dabei sollen im parallelen Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen und um eine nachteilige Entwicklung in direkter Nachbarschaft zu den Wohnnutzungen in den Mischgebieten zu verhindern, verschiedene Nutzungen ausgeschlossen werden, die in

einem Gewerbegebiet allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 8 BauNVO darstellen. Im parallelen Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollen kleinteilige Handwerksbetriebe oder Gewerbetreibende mit kleinformatischen Firmengebäuden oder -hallen und Nebengebäuden sowie Stellplatz- und Lagerflächen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Einrichtungen sowie Tankstellen. Damit unterscheidet sich das Plangebiet wesentlich von einem Gewerbegebiet. Daher soll ein Sondergebiet festgesetzt werden, in dem die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung genau definiert werden.

Als vorbereitende Bauleitplanung soll im Rahmen der 28. Änderung des FNP 2020 die dargestellte gemischte Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pharma-Hauptverwaltung / Schulung“ geändert werden.

3. Vereinbarkeit mit dem Regionalplan

Die vorgesehene 28. Änderung des FNP 2020 steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung des 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 17.09.2019 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 (vgl. Anlage 3).

Auf der Grundlage der geplanten Änderung der Bodennutzungsart von gemischter Bauflächen zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pharma-Hauptverwaltung / Schulung“ wurde die Erheblichkeit der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen / Biotop, Boden, Wasser, Klima und Luft, Erholung, Orts- und Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter untersucht.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	hohe Erheblichkeit
Pflanzen/ Biotop	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

Für die Schutzgüter Mensch und Tiere wurde eine hohe Erheblichkeit festgestellt. Folgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie weitere Vorgaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (4. Änderung des 2. Teilbebauungsplans „Güterbahnhof-Nord“, Plan-Nr. 2-89.2d) werden verfolgt:

Schutzgut	Erheblichkeit	Voraussetzung auf Bebauungsplanebene
Mensch – Immissionen Luftschadstoffe	hoch	Einhaltung der Grenzwerte für NO ₂ und PM ₁₀
Mensch – Immissionen Schall / Lärm / Geräusche	hoch	Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 1. Grundrissorientierung 2. Passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden
Mensch – Immissionen – Schatten	hoch	Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 1. Grundrissorientierung 2. Differenzierung der Nutzung je nach Geschoss
Mensch - Immissionen - Elektromagnetische Felder	hoch	Einhaltung der zulässigen Grenzwerte des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV)
Tiere	hoch	Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 1. Abfangen und Umsetzen der Schlingnatter 2. Vergrämung der Mauereidechse 3. Einbau von Fassaden-Quartierkästen für Fledermäuse in Neubauten 4. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und weiterer Vorgaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (4. Änderung des 2. Teilbebauungsplans „Güterbahnhof-Nord“, Plan-Nr. 2-89.2d) ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

5. Zeitplanung

Das Verfahren zur 28. Änderung des FNP 2020 wird parallel zur 4. Änderung des 2. Teilbebauungsplans „Güterbahnhof-Nord“, Plan-Nr. 2-89.2d durchgeführt.

Begründung zur 28. FNP-Änderung

Nach dem Feststellungsbeschluss für die 28. Änderung des FNP 2020 und dem Satzungsbeschluss des parallelen Bebauungsplans 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