

20. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 – „Neue Feuerwache/ Rettungszentrum“

Begründung

1. Ausgangslage

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das rd. 2,4 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Haslach. Es wird begrenzt von den Sportanlagen der Staudinger Gesamtschule und Kleingärten südlich der Staudingerstraße, den Kleingärten westlich des Marienmattenwegs, der Eschholzstraße im Osten sowie einem nördlich an den Fußweg angrenzenden Wohngebiet. Nördlich, jedoch nicht unmittelbar angrenzend, befindet sich der Kronenmühlebach teils in offener, teils in verdolter Form (vgl. Anlage 1).

1.2 Ausgangslage, Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Mit Beschluss vom 01.12.2010 (vgl. Drucksache BA-10/002) hat der Bau- und Umlegungsausschuss die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplans für den Bereich der Neuen Feuerwache in Haslach beschlossen (3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Neue Feuerwache, Plan-Nr. 6-1c). Hintergrund ist die Konzentration der Rettungskräfte mit der Feuerwehr an einem Standort, womit die Synergieeffekte und die Sicherheit der Einwohner Freiburgs erhöht werden sollen.

Folgende Organisationen sollen im Rettungszentrum untergebracht werden:

- die beiden Einsatzeinheiten des Katastrophenschutzes der Stadt Freiburg, die auch die Schnelle-Einsatz-Gruppe (SEG) des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) und die SEG des Malteser Hilfsdiensts (MHD) umfassen,
- die Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft (DLRG),
- die Bergwacht Schwarzwald (BWS),
- der Veterinärzug Freiburg sowie
- die Tauchergruppe Pinguine.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplanverfahrens fand vom 31.01.2011 bis 04.03.2011 statt. Ein Erörterungstermin wurde am 22.02.2011 durchgeführt.

Am 09.11.2011 (vgl. Drucksache BA-11/039) wurden die Standortalternativen in nicht-öffentlicher Sitzung vom Bau- und Umlegungsausschuss beschlossen und bei einer Bürgerinformation am 16.12.2011 vorgestellt (vgl. Kapitel 2).

Während und im Nachgang der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Vielzahl an Stellungnahmen vor allem aus der Nachbarschaft des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnquartiers Erlenweg abgegeben worden. Gleichzeitig hat sich eine Interessengemeinschaft „Freiburg 21“ gegründet, die sich grundsätzlich gegen einen Ausbau des bestehenden Standorts wendet oder zumindest die Erweiterung Richtung Süden oder Osten (Standortvarianten 2 und 3) einfordert.

Im Ergebnis sind Standortvariante 2 sowie bereits in einem vorigen Schritt periphere Standorte für die weitere Untersuchung entfallen. Von den Anwohnern und der IG Freiburg 21 kamen Bedenken zu den einzelnen, näher zu untersuchenden Standortvarianten 1 und 3. Aufgrund dieser Gegebenheit wurde ab Herbst 2013 ein Mediationsverfahren begonnen mit dem Ziel, die jeweiligen Argumente gemeinsam zu hören, um darauf im direkten Gespräch reagieren zu können und eine Standortentscheidung vorzubereiten. Am 24.09.2014 wurde der Bau- und Umlegungsausschuss über das Ergebnis informiert (vgl. Drucksache BA-14/016). Eine Einigung auf einen von allen akzeptierten Standort für den Ausbau zum Rettungszentrum wurde dabei nicht erzielt. Dieser Prozess hat jedoch wichtige Erkenntnisse erbracht, wie der Ausbau am von der Verwaltung favorisierten Standort in nach Ansicht der Verwaltung deutlich verträglicherer Form fortgeführt werden kann.

Am 15.07.2015 erfolgte in öffentlicher Sitzung der Grundsatzbeschluss über die Standortvariante 1 (westlich der Eschholzstraße/ nördlich der Staudingerstraße) (vgl. Drucksache BA-15/011).

Diese ist die Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplanentwurf. Zur Umsetzung des Entwurfs ist eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum neu aufgestellten Bebauungsplan „Feuerwache / Rettungszentrum“, Plan-Nr. 6-170, erforderlich. Die zu ändernde Fläche beträgt mehr als 0,5 ha und kann somit, entgegen dem Stand der Drucksache BA-10/002, nicht ohne ein Änderungsverfahren in die strukturbestimmende angrenzende Flächendarstellung einbezogen werden.

Am 20.01.2016 wurde das Verfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet (vgl. Drucksache BA-16/003), am 26.09.2017 erfolgte der Beschluss zur Offenlage (vgl. Drucksache G-17/164). Die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlage) fand vom 23.10.2017 bis zum 20.12.2017 statt.

2 Alternativen der Planung

2.1 Einbeziehung von Synergien

Durch einen gemeinsamen Standort sowohl der ehrenamtlichen Einsatzkräfte von MHD, DRK, BWS, DLRG, Pinguine und freiwillige Feuerwehr als auch der hauptamtlichen Einsatzkräfte der Berufsfeuerwehr und der Integrierten Leitstelle lassen sich Synergien erreichen, die mit einzelnen und dislozierten Standorten nicht erreicht werden können. Diese Synergien haben Auswirkungen auf die Einsatzfähigkeit, auf die Vorhaltung von Techniken und finanzielle Auswirkungen.

2.2 Prüfung alternativer Standorte und Variantenvergleich

Die Prüfung alternativer Standorte wurde in drei Stufen durchgeführt. In der ersten Stufe wurde zunächst die grundsätzliche Eignung eines möglichen Standortes untersucht, die zweite Stufe hat die daraus hervorgegangenen Standorte miteinander verglichen. In einer dritten Stufe wurden drei Varianten für den ausgewählten Standort verglichen.

1. Stufe - Standorteignung:

Ein grundsätzlich geeigneter Standort für das eine Rettungszentrum Freiburg muss unabdingbar die sogenannten Hilfsfristen einhalten. Die Hilfsfristen sollen das Eintreffen der Rettungsdienste (hier in ihrer Tätigkeit als Katastrophenschutzeinheiten) und der Feuerwehr an der Schadenstelle in angemessener Zeit gewährleisten. Dabei beträgt die Hilfsfrist der Feuerwehr (und deren Erfüllungsgehilfen) 10 Minuten. Die Hilfsfrist für die Einheiten des Katastrophenschutzdienstes, insbesondere der Einheiten für einen Massenansturm von Verletzten, liegt bei 30 Minuten.

Damit ist dieses Kriterium – Einhaltung der Hilfsfristen – ein so genanntes „KO-Kriterium“ für alle Standorte, auf die dies nicht zutrifft. Sie wurden deshalb auch nicht in den weiteren Standortvergleich der zweiten Stufe einbezogen.

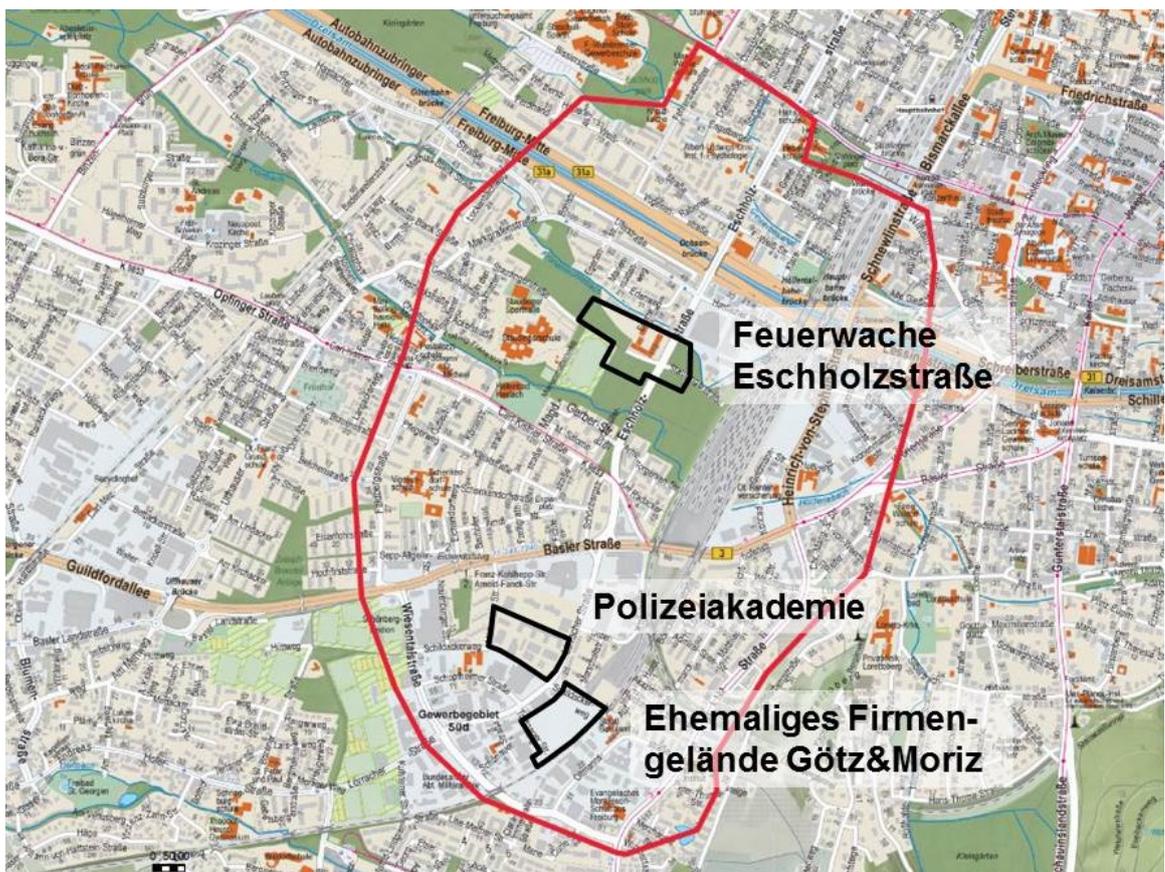


Abb. 1: Bereich, aus dem heraus Einsatzorte im Stadtgebiet in 10 min. zu erreichen sind (nach 1. Stufe) mit 3 potenziellen Standorten (2. Stufe).

2. Stufe - Standortvergleich:

In den Vergleich wurden deshalb nur die drei in Abb. 1 dargestellten Standorte in Haslach einbezogen: die Feuerwache Eschholzstraße, die Polizeiakademie und das ehemalige Firmengelände Götz&Moriz.

Bei den Kriterien Hilfsfristen, Verfügbarkeit, Erschließung und Kosten schneidet der Standort Feuerwache Eschholzstraße im Vergleich zu den beiden anderen besser ab, in Bezug auf den Kostenaspekt sogar mit großem Abstand. Dem gegenüber steht die günstigere Einschätzung der beiden Standorte Polizeiakademie und ehem. Firmengelände Götz&Moriz bei den immissionsempfindlichen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld. Allerdings kann gerade bei diesem Kriterium durch den Ausbau der Feuerwache zum Rettungszentrum an der Eschholzstraße erreicht werden, dass die einschlägigen Grenz- und Richtwerte für Lärm, Licht oder Schadstoffe in Zukunft eingehalten werden können. Im Vergleich zum heutigen Status Quo an diesem Standort wird eine Verbesserung des Immissionsschutzes erreicht.

Der bestehende Standort der Hauptfeuerwache an der Eschholzstraße ist daher im Vergleich zu den anderen Alternativen eindeutig vorzugswürdig. Daher wird das Rettungszentrum mittels der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans an diesem Standort planerisch vorbereitet.

3. Stufe – Variantenvergleich am Standort Feuerwache Eschholzstraße:

Für den Standort der bestehenden Hauptfeuerwache (Eschholzstraße 118) wurden 2011 die drei Varianten

1. westlich der Hauptfeuerwache / nördlich der Staudingerstraße,
2. südlich der Staudingerstraße,
3. östlich der Eschholzstraße / südlich Schwarzwaldmilch GmbH.

für die Erweiterung zum Rettungszentrum untersucht und verglichen (vgl. Drucksache BA-11/039 und Anlage 1 zu Drucksache BA-11/039). Dabei wurde wie folgt vorgegangen:

Für jede der drei Varianten wurden Testentwürfe auf der Grundlage des zwischen Rettungsdiensten, Amt für Brand- und Katastrophenschutz sowie Gebäudemanagement Freiburg abgestimmten Raumprogramms für den Neubau eines Rettungszentrums erarbeitet.

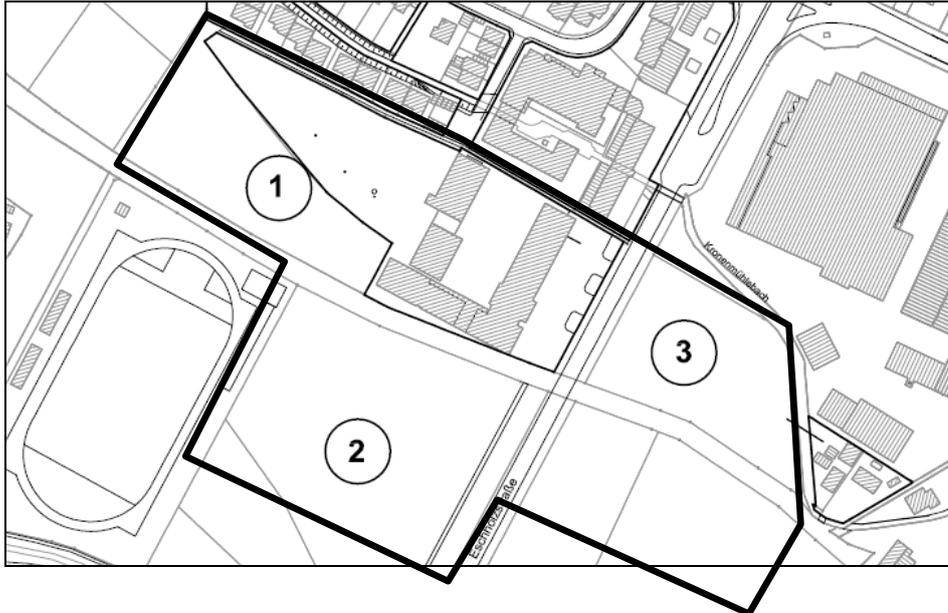


Abb. 2: Drei Varianten zur Erweiterung zum Rettungszentrum am Standort Eschholzstraße 118.

Im Vergleich zu den Standortalternativen ist die Umweltbeeinträchtigung bei der Variante 1 am geringsten aufgrund der Vorbelastung, der bestehenden Versiegelung und dem verhältnismäßig geringeren Verlust an Kleingärten. Die Flächeninanspruchnahme inklusive Bodenversiegelung ist bei der Variante 1 ebenfalls am geringsten. Die Variante ist städtebaulich am verträglichsten und stadtentwicklungspolitisch am sinnvollsten, da am bestehenden Standort weitergebaut werden kann. Bei den Varianten 2 und 3 ist die Verkehrssicherheit aufgrund von Querungsverkehr im Dienstbetrieb der Staudingerstraße (Variante 2) bzw. insbesondere der Eschholzstraße (Variante 3) als problematisch einzuschätzen.

Dabei ist jedoch die Variante 1 mit der größten Zahl an durch Lärm- und Lichtmissionen betroffenen Anwohnern (inkl. Seniorenheim). Die erheblichen Beeinträchtigungen können durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

Fazit:

Nach einer Standortalternativenprüfung, aus der der Standort der Hauptfeuerwache Eschholzstraße 118 hervorgegangen ist, erfolgte ein Variantenvergleich an diesem Standort mit dem Ergebnis, dass die Standortvariante 1 (westlich der Hauptfeuerwache / nördlich der Staudingerstraße), der am geeignetste Standort ist. Die weiteren Planungen für das Rettungszentrum ziehen deshalb ausschließlich diese Lösung in Betracht. Das Ergebnis des Variantenvergleichs wird durch die weiteren Untersuchungen im parallelen Bebauungsplanverfahren zu Lärm-, Licht- und Luftschadstoffen zur Variante 1 westlich der Feuerwache (Änderungsgebiet) bestätigt. Mit ihnen konnte nachgewiesen werden, dass die für die Anwohnerschaft als besonders kritisch (negativ) bewerteten Immissionsbelastungen durch die vorgenommenen städtebaulichen bzw. baulichen Veränderungen auf einem mit den geltenden Immissionsricht- bzw. -grenzwerten konformes und damit verträgliches Niveau gehalten werden können. Die Erwägungen, die im Jahr 2015 für die Variante 1 gesprochen haben, liegen unter Abwägung aller diesbezüglich relevanten Umstände weiterhin vor. Vergleiche dazu auch die Drucksache G-18/152, Anlage 4.

2. Inhalte der Planung

In der Fassung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 vom 05.06.2015 ist das Plangebiet im Bereich der bestehenden Feuerwache als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, in dem im Süden und Westen angrenzenden Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ bzw. „Sportflächen“ dargestellt.

In der 20. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 ist eine Erweiterung der dargestellten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rettungszentrum“ (Hauptfeuerwache mit integriertem Rettungszentrum) nach Süden bis an die Staudinger Straße und im Westen bis an die Spielplatzanlage des Marienmattenwegs vorgesehen. Entlang der Eschholzstraße ist vorgesehen, dass sich die Gemeinbedarfsfläche in einem schmalen Streifen bis zum Ludwig-Frank-Weg erstreckt. Nach den Planungen sollen hier Stellplätze für das neue Rettungszentrum entstehen. Die dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ reduziert sich entsprechend (vgl. Anlage 1).

3. Städtebauliches Konzept

Die Erweiterung zu einem Rettungszentrum auf dem Gelände erfolgt in westlicher Richtung zum Marienmattenweg und umfasst Garagen für den Fuhrpark der Rettungsdienste, Lagerhallen sowie Übungs- und Schulungsräume.

Der bestehende Gebäuderiegel entlang der Staudinger Straße wird in Richtung Marienmattenweg weiterentwickelt. Das Erdgeschoss wird als Lagerhalle für die Fahrzeuge genutzt, die darüber liegenden Geschosse werden als Büro- und Schulungsräume genutzt. Am Ende wird sich ein neuer Übungsturm mit einer Gebäudehöhe von max. 28 m befinden. Die neue Position des Übungsturmes an der Staudinger Straße ist Ergebnis des Mediationsverfahrens zur Verbesserung der Immissionen (Lärm, Licht, Luft) für die Anwohner.

Der nördliche Bereich wird durch ein L-förmiges Gebäude erweitert, welches ebenfalls Platz für Kfz-Stellplätze und als Lagerraum bietet. Die Gebäudehöhe beträgt zum Innenhof 8,50 m und zum Erlenweg 6,50 m. Die Anordnung der Gebäude schirmt den innenliegenden Übungshof gegenüber der Wohnbebauung ab.

In Ergänzung dazu kann zwischen den bestehenden Gebäudeteilen A und B ein schmales 3-geschossiges Gebäude, das die vom vorhandenen Innenhof ausgehenden Lärm-, Licht- und Luftschadstoffemissionen Richtung Norden zum benachbarten Seniorenwohnheim abschirmt, errichtet werden. Derzeit ist noch nicht abschließend geklärt, ob der Bedarf für die Räumlichkeiten besteht. Kommt dieses Gebäude nicht zur Ausführung, ist an dieser Stelle eine 10 m hohe Schallschutzwand zu errichten.

Für den überwiegenden Teil der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden Flächen auf dem Gelände der Hauptfeuerwache ausgewiesen. Weitere notwendige Stellplätze werden entlang der Eschholzstraße, südlich der Hauptfeuerwache auf privater Verkehrsfläche ausgewiesen.

4. Abwägungsrelevante Belange

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlage) vom 23.10.2017 bis zum 20.12.2017 sind von Behörden und Trägern öffentlicher Belange insgesamt 13 Stellungnahmen eingegangen. Von diesen wurden keine Bedenken oder Einwendungen geäußert. Von der Öffentlichkeit wurden weitgehend mit den in der Beteiligung zum parallelen Bebauungsplanverfahren abgegebenen, gleichlautenden Einwendungen gegen die Planung vorgebracht (vgl. Anlage 4).

Die dabei zum Ausdruck gebrachte Hauptsorge der Anwohner_innen ist die Erwartung, dass mit dem Ausbau der Feuerwache zum Rettungszentrum – deren bestehender Betrieb bereits als sehr belastend empfundene Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen auslöse – sich die Belastungen für sie nochmals deutlich erhöhen werden. Das dichte Heranrücken der neuen Gebäude an das benachbarte Wohngebiet sowie die höhere Intensität des Übungs- und Einsatzbetriebs sind dabei die wesentlichen Aspekte, die als Begründung angeführt wurden.

Deshalb wurde in einer großen Mehrheit der Stellungnahmen der Standort Eschholzstraße (118) für den Ausbau zum Rettungszentrum grundsätzlich abgelehnt und die Forderung aufgestellt, die Hilfs- und Rettungsdienste an anderer Stelle im Stadtgebiet – vorzugsweise in einem Gewerbegebiet – unterzubringen. In dem Zusammenhang wurde auch die Sinnhaftigkeit der Konzentration von Feuerwehr und Hilfsdiensten hinterfragt. Die bestehende Feuerwache sowie die Erforderlichkeit von neuen Räumlichkeiten für die Hilfsdienste wurden jedoch nicht generell in Frage gestellt.

Insbesondere zu folgenden Themenfeldern wurden die eingegangenen Stellungnahmen abgegeben:

- Trennung Feuerwache – Rettungszentrum
- Standortalternativen stadtweit
- Standortvarianten Eschholzstraße / alternative Stellung baulicher Anlagen
- Lärm
- Schutzwürdigkeit des Seniorenwohnheims (Erlenhof)
- Verkehr / Erschließung
- Städtebau / Stadtentwicklung / Gebietsausweisung
- Verschattung / Grenzabstand
- Wertminderung / Nutzungsbeeinträchtigungen
- Versiegelung / Boden
- Licht / Blendung
- Klima / Luft / Abgase
- Erschütterungen/ Elektromagnetische Felder
- Artenschutz

Der ausführliche Umgang mit den Stellungnahmen ist der Anlage 4 zu entnehmen.

5. Vereinbarkeit mit dem Regionalplan

Die Änderung des Flächennutzungsplans steht hinsichtlich der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rettungszentrum“ (Hauptfeuerwache mit integriertem Rettungszentrum) nicht in Widerspruch mit einem Ziel der Raumordnung des Regionalplans Südlicher Oberrhein vom 22.09.2017. Insgesamt ist die Vereinbarkeit mit dem Regionalplan gegeben.

6. Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Umwelt

Die zur Offenlage des parallelen Bebauungsplanverfahrens überarbeitete schalltechnische Untersuchung legt für die Nutzung der Feuerwache / des Rettungszentrums, insbesondere hinsichtlich des Übungsbetriebs, eine Maximalauslastung („worst-case“-Ansatz) zu Grunde. Damit befinden sich die ermittelten Beurteilungspegel an der oberen Grenze der zu erwartenden Schallemissionen. In die schalltechnische Untersuchung gingen auch die im Zuge des Mediationsverfahrens erarbeiteten Änderungen bei der Anordnung der Gebäude sowie der Stellplätze ein. Unter Beachtung verschiedener Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Lärmschutz) verbleibt keine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden sowohl tagsüber als auch nachts in den benachbarten Wohn- und Mischgebieten eingehalten. Die Wahrnehmung der Anwohner_innen, die insbesondere den Lärm dennoch als sehr belastend empfinden, wurde bei der Abwägung berücksichtigt.

Unter Beachtung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind zudem auch keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe zu erwarten. Die Erholungsfunktion innerhalb und außerhalb des Änderungsbereichs wird durch diese nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Kleingärten und Rasenflächen im Änderungsbereich werden bebaut und versiegelt, zahlreiche Bäume entfallen. Dadurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotope und Boden. Die stellenweise Belastung der Böden mit PFC stellt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefahr für die menschliche Gesundheit und das Grundwasser dar. Betroffene Böden müssen abfallrechtlich deklariert und können den rechtlichen Vorgaben entsprechend vor Ort wieder eingebaut werden.

Aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung, der Möglichkeit zur Versickerung eines Teils des Niederschlagswassers im Plangebiet über Rigolen und Versickerungsmulden, Dachbegrünung und wasserdurchlässige Stellplatzbefestigung, wird das Schutzgut Wasser nicht erheblich beeinträchtigt.

Wegen der relativ zu angrenzenden Grünflächen (Gutleutmatten bis Kronenmühlbach) geringen Flächengröße und der Randlage handelt es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas.

Aufgrund des Freiflächenverlusts innerhalb und im Umfeld des Änderungsbereichs sowie infolge der Bebauung ist eine Veränderung des Ortsbilds zu erwarten, welche nicht vermieden werden kann. Aufgrund der innerstädtischen Lage und einer an den Bestand angepassten Bebauung mitsamt Pflanzgeboten

und Fassadenbegrünung ist von einer ortsgerechten Gestaltung auszugehen, womit eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden wird.

Artenschutzrechtlich relevante Artengruppen sind Vögel und Fledermäuse. Reptilien konnten im Änderungsbereich nicht nachgewiesen werden. Zur Vermeidung des Eintretens eines Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Vermeidungs- und dem Eingriff vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Schutzgut	Erheblichkeit der Beeinträchtigungen
Mensch	hohe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen/ Biotope	hohe Erheblichkeit
Boden	hohe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Klima & Luft	geringe Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Erheblichkeit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach der Umsetzung der auf der Ebene des Bebauungsplans vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben werden (vgl. Anlage 3).

7. Verfahren und Zeitplan für die 16. Änderung des FNP 2020

An den Feststellungsbeschluss wird sich das Genehmigungsverfahren beim Regierungspräsidiums Freiburg anschließen. Innerhalb einer dreimonatigen Frist gemäß § 6 Abs. 4 BauGB ist von dortiger Seite über die Genehmigung zu entscheiden. Das Inkrafttreten des parallelen Bebauungsplans erfolgt danach.

Freiburg i. Br, den (*Datum des Satzungsbeschlusses*)
Dezernat V

(Prof. Dr. Haag)
Bürgermeister