

11. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 – Güterbahnhof Nord 2. Teilabschnitt

Begründung

(01.10.14)

1. Ausgangslage

1.1 Lage des Plangebiets/ Geltungsbereich

Das Plangebiet Güterbahnhof Nord liegt im Norden der Kernstadt von Freiburg i. Br. ca. 2 km von der Innenstadt entfernt. Unmittelbar angrenzend liegt im Norden und Osten der Stadtteil Zähringen und im Südosten das Wohngebiet der Beurbarung. Im Südwesten schließt sich nach der gemischten Baufläche zwischen Neunlinden- und Kaiserstuhlstraße der Hauptfriedhof an. Im Westen bildet die Güterbahnlinie die Grenze. Daran anschließend liegt westlich das Flugplatzareal, auf dem in den letzten Jahren das neue Messegelände und die 11. Fakultät der Universität entwickelt wurden. Nordwestlich des Gebietes schließt sich das Industriegebiet Nord an. Das Plangebiet ist in Anlage 1 dieser Drucksache als Kartenausschnitt dargestellt.

Das Areal des Güterbahnhofs unterteilt sich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Güterbahnhof Nord - 1. Teilbebauungsplan, Plan-Nr. 2-89.1, das im Süden des Plangebiets angrenzt und in das Plangebiet für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 – Güterbahnhof Nord mit rd. 29 ha. Das Plangebiet für die 11. Änderung des FNP entspricht dem Plangebiet des parallelen Bebauungsplanverfahrens Güterbahnhof Nord – 2. Teilbebauungsplan, Plan-Nr. 2-89.2 (vgl. Drucksache G-14/211).

1.2 Ausgangslage und Planungsanlass

Eine erste Rahmenkonzeption für das Güterbahnhofareal wurde bereits Ende der 1990er Jahre erstellt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans wurde auf dieser Basis für das gesamte Areal des Güterbahnhofs Nord beschlossen (Plan Nr. 2-89). Diese Konzeption wurde in den Flächennutzungsplan 2020 integriert.

Nach der erfolgten Offenlage des Bebauungsplans Güterbahnhof Nord, Plan-Nr. 2-89, im Jahr 2009, wurde aufgrund des sich verzögernden eisenbahnrechtlichen Entwurfsverfahrens und der Größe des Plangebiets das weitere Verfahren in zwei Abschnitte untergliedert. In Folge dessen wurde der 1. Teilbebauungsplan Güterbahnhof Nord (Plan-Nr. 2-89.1) 2010 als Satzung beschlossen (vgl. Drucksache G-10/055). Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen wurde ein neuer städtebaulicher Rahmenplan für den Güterbahnhof Nord entwickelt. Für diesen

erfolgte ein Grundsatzbeschluss des Gemeinderates Freiburg im Jahr 2012 (vgl. Drucksache G-12/038), womit dieser den Charakter eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB entfaltet.

Um die Ziele dieses Konzeptes umzusetzen, wurde zunächst die 1. Änderung des 1. Teilbebauungsplans durchgeführt (vgl. Drucksache G-12/079). Zur weiteren Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wurde für den 2. Teilbebauungsplan 2-89.2 eine erneute Offenlage notwendig. Die 11. Änderung des FNP 2020 erfolgt im Parallelverfahren zum 2. Teilbebauungsplan 2-89.2. Die Offenlage und Behördenbeteiligung für die FNP-Änderung fand vom 12.08.2013 bis zum 13.09.2013 statt. Für den Geltungsbereich des 2. Teilbereiches wurde die Entwidmung beim Eisenbahn-Bundesamt beantragt. Der Freistellungsbescheid liegt nun vor. Damit ist die Fläche entwidmet und unterliegt nun der kommunalen Planungshoheit. Der Feststellungsbeschluss kann erfolgen

2. Inhalte der Planung

2.1 Umwandlung zu gemischten Bauflächen

Für das Areal des Güterbahnhofs-Nord war bislang eine hochwertige forschungs- und dienstleistungsorientierte Gewerbenutzung vorgesehen. Aufgrund des gestiegenen Wohnbedarfs soll nun auch eine Wohnnutzung in dem Plangebiet realisiert werden. Durch die Kombination von Wohnen und Arbeiten in einem Mischgebiet soll dieses städtebauliche Ziel ermöglicht werden. Daher sollen im Flächennutzungsplan in zentraler Lage des Plangebiets anstelle der gewerblichen Bauflächen gemischte Bauflächen dargestellt werden.

2.2 Wegfall der VAG-Betriebsfläche

Die bisher vorgesehene Verlagerung des VAG-Betriebshofs auf das Areal des Güterbahnhofs-Nord wurde inzwischen aufgegeben. Daher entfällt die dargestellte Fläche für Ver- und Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung VAG-Betriebshof. Die Fläche wird zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

2.3 Wegfall der Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel

Eine Realisierung des bislang dargestellten großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebs auf der Sondergebietsfläche (EH 26) im Plangebiet ist nicht absehbar. Ein solcher Standort wäre auch nicht mit den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen für den Güterbahnhof vereinbar. Die Sonderbaufläche bzw. der Standort soll daher entfallen und stattdessen als gemischte bzw. gewerbliche Baufläche dargestellt werden (vgl. unter 3).

2.4 Rücknahme der Bahnflächen/ Grünflächen

Die Darstellung von Flächen als Bahnanlagen entfällt in Folge der eisenbahnrechtlichen Entwidmung. Stattdessen werden diese Flächen künftig vorwiegend als Grünflächen dargestellt, um einen Teil der notwendigen Ausgleichflächen für den Bebauungsplan zu ermöglichen.

3. Märkte- und Zentrenkonzept und Vereinbarkeit mit dem Regionalplan

Der Wegfall der bisher vorgesehenen Sonderbaufläche für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel steht in Widerspruch mit der Festlegung eines Vorbehaltsgebietes für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel im Regionalplan Südlicher Oberrhein (Plansatz 2.6.9.7 (G)).

Der städtebauliche Anspruch für diesen Bereich, mit hochwertigen Strukturen im Eingangsbereich des Güterbahnhofs, ist nur unter Wegfall des Sondergebiets für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zu realisieren. Vorgesehen war eine Nutzung als Möbel-, Bau- oder Gartenmarkt. Die mit einer solchen Nutzung einhergehende bauliche Struktur, mit ihren typischerweise eingeschossigen Hallenbauten sowie ihrem hohen Stellplatzbedarf, würde der im städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehenen Blockrandstruktur mit hochwertiger repräsentativer Architektur im Eingangsbereich des Güterbahnhofs widersprechen. Die städtebauliche Gesamtkonzeption, die das Ziel der Revitalisierung des Güterbahnhofgeländes hat, wäre unter Beibehaltung des Sondergebietes nicht umsetzbar.

Daneben widerspricht ein Erhalt des Standortes für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel inzwischen dem Märkte- und Zentrenkonzept. Die in jüngerer Vergangenheit entstandenen und bauplanungsrechtlich gesicherten nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte mit den Sortimenten Möbel-, Bau- oder Gartenmarkt an der Hermann-Mitsch-Straße sowie deren städtebaulich gewünschte Konzentration stünde dem Erhalt des Standortes entgegen. Darüber hinaus zeigen bisherige Untersuchungen, z. B. im Rahmen der Ansiedlung eines Möbelmarktes an der Hermann-Mitsch-Straße, dass der Bedarf für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vollständig gedeckt ist. Daher wird auch auf zusätzliche Standorte für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel im Rahmen einer Angebotsplanung verzichtet.

Die Alternative eines Standortes für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ist mit dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Freiburg nicht vereinbar und steht zudem in Widerspruch zu den Festlegungen eines Ziels der Raumordnung im Regionalplan Südlicher Oberrhein (Plansatz 2.6.9.6 (Z)) nach § 1 Abs. 4 BauGB. Damit käme eine solche, eventuell städtebaulich verträglichere, Alternative nicht in Frage.

Eine verträgliche städtebauliche Lösung wäre damit der Wegfall des Sondergebiets für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Dieser ist somit höher zu gewichten als der Grundsatz des Vorbehaltsgebietes im Regionalplan.

Gleichzeitig wird durch den Wegfall der Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel eine Änderung der Tabelle A in der Anlage 13 (Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) der Begründung des Flächenutzungsplans 2020 notwendig. Der unter der Nummer 26 aufgeführte Standort entfällt und soll daher gestrichen werden. Zudem wird eine redaktionelle Korrektur vorgenommen und der inzwischen realisierte Einzelhandelsstandort (EH 27) als solcher gekennzeichnet.

4. Verfahren und Zeitplan für die 11. Änderung des FNP 2020

Das Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 wird parallel zum Bebauungsplanverfahren 2-89.2 nach § 8 Abs. 3 S.1 BauGB durchgeführt. Die Offenlage des Planentwurfs sowie die Behördenbeteiligung fanden vom 12.08. bis 13.09.2013 statt. Der Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung erfolgt nach der vollständig erfolgten bahnrechtlichen Entwidmung. Diese ist nach Schreiben des Eisenbahnbundesamtes erfolgt. Nach dem Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat kann die Verwaltung beim Regierungspräsidium Freiburg die Antragsunterlagen zur Genehmigung einreichen. Das Regierungspräsidium entscheidet über die Genehmigung innerhalb einer Frist von drei Monaten. Durch die anschließende Veröffentlichung der Genehmigung wird die Änderung rechtswirksam.

Freiburg i. Br, den 09.12.2014
Dezernat V

(Prof. Dr. Haag)
Bürgermeister