

**BESCHLUSS - VORLAGE**

Dezernat/Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Projektgruppe neue Wohnbauflächen	Frau Köhler	4120	20.04.2016
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	

**Betreff:**

**Neue Wohnbauflächen "Stühlinger West"**

**h i e r :**

**a) Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Stühlinger West", Plan-Nr. 5-117 (Stühlinger)**

**b) Freiraumstrukturelle Rahmenplanung**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BA	27.04.2016		X	X	
2. HA	02.05.2016		X	X	
3. GR	10.05.2016	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja - mit Freiburger Stadtbau GmbH

Finanzielle Auswirkungen: ja - siehe Anlage 1

**Beschlussantrag:**

- Der Gemeinderat zieht wegen der Bedeutung der Sache die Entscheidung an sich und beschließt gemäß Drucksache G-16/062 die Aufstellung eines Bebauungsplans im Stadtteil Stühlinger für die Grundstücke Flst.Nrn. 6388, 6388/2, 6388/3, 6388/4, 6394, 6397, 6415/2, 6415/3, 6451/1, 6451/4, 6455/3, 6479, 6491, 6491/1, 6491/4, 6491/5, 6498/1, 6500, 6500/1, 6515/5, 6456/3, 6516, 6516/1, 6516/2, 6516/3, 6516/4, 6516/5, 6516/14 und Flst.Nrn. 3556/2, 6391, 6491/2 (teilweise), begrenzt durch die Güterbahntrasse, die Ferdinand-Weiß-Straße und die Lehener Straße.**

**Bezeichnung:      Bebauungsplan "Stühlinger West", Plan Nr. 5-117.**

**Für die Abgrenzung des Plangebiets ist die Planzeichnung in Anlage 3 maßgeblich.**

- 2. Der Gemeinderat nimmt die Vergabe einer freiraumstrukturellen Rahmenplanung Stühlinger West gemäß Nr. 7 der Drucksache G-16/062 für das in Anlage 5 abgegrenzte Gebiet zur Kenntnis.**
  - 3. Der Gemeinderat stimmt der Bereitstellung der erforderlichen Mittel gemäß Nr. 9 und Anlage 1 der Drucksache G-16/062 zu.**
-

Anlagen:

1. Finanzielle Auswirkungen
2. Lage des Plangebiets
3. Abgrenzung des Plangebiets
- 4.a) Protokoll der Umwelterheblichkeitsprüfung - Teil Süd
- 4.b) Protokoll der Umwelterheblichkeitsprüfung - Teil Nord
5. Erweiterter Umgriff für den freiraumstrukturellen Rahmenplan

**1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das ca. 29 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Stühlinger und wird begrenzt durch die Güterbahntrasse, die Ferdinand-Weiß-Straße und die Lehener Straße. Das Plangebiet besteht aus den Grundstücken Flst.Nrn. 6388, 6388/2, 6388/3, 6388/4, 6394, 6397, 6415/2, 6415/3, 6451/1, 6451/4, 6455/3, 6479, 6491, 6491/1, 6491/4, 6491/5, 6498/1, 6500, 6500/1, 6515/5, 6456/3, 6516, 6516/1, 6516/2, 6516/3, 6516/4, 6516/5, 6516/14 und Flst.Nrn. 3556/2, 6391, 6491/2 (teilweise). Nordöstlich des Plangebietes grenzt das Universitätsklinikum, im Südosten und Südwesten der Kernstühlinger mit Wohnbebauung an. Die Güterbahnlinie bildet nach Nordwesten eine klare räumliche Zäsur. Lage und Abgrenzung des Plangebietes für den Aufstellungsbeschluss gehen aus den Anlagen 2 und 3 hervor, der erweiterte Umgriff für den Rahmenplan ist in Anlage 5 dargestellt.

Das Plangebiet wird in seinem südlichen Bereich vor allem durch eine kleinteilige Wohnbebauung in Zeilenbauweise (Quartier Metzgergrün), in seinen nördlichen Teilen vor allem durch großformatige Solitärbaukörper (Berufsschulzentrum, Neues Verwaltungszentrum, Arbeitsagentur) sowie großzügige Park- und Kleingartenanlagen geprägt.

**2. Ausgangslage**

Das anhaltende Wachstum der Freiburger Bevölkerung bedingt eine starke Nachfrage nach Wohnraum - insbesondere bezahlbarem Wohnraum - auf dem bereits seit Jahren angespannten Freiburger Wohnungsmarkt. Um den stetig steigenden Bedarf an Wohnraum zu decken, müssen neue Wohnbauflächen in kürzester Zeit entwickelt werden. Hinzu kommt zusätzlich der Bedarf von Flüchtlingen, die mit Wohnungen versorgt und in die Gesellschaft integriert werden müssen.

Zur Bedarfsdeckung müssen daher neue Wohnbauflächenpotenziale entwickelt werden. Hierzu wurde die Projektgruppe neue Wohnbauflächen (ProWo) gebildet, die Anfang November 2015 ihre Arbeit aufgenommen hat. Der Gemeinderat hat am 15.12.2015 die ProWo beauftragt, fünf erste Flächen für den Wohnungsbau konkret zu untersuchen und zu entwickeln (Drucksache G-15/218), u. a. verschiedene Flächen im Westen des Stadtteils Stühlinger, die für eine Entwicklung zu Wohnbauzwecken in besonderer Weise prädestiniert sind.

Der Stühlinger bietet mit seiner zentralen Lage, seiner hervorragenden verkehrlichen Anbindung und seinem lebendigen, urbanen Charakter einen attraktiven Wohnstandort für verschiedenste Bevölkerungsgruppen.

Im Plangebiet "Stühlinger West" werden drei Kernbereiche in einem Planumgriff zusammengefasst, die zu neuen, sozial gemischten und urbanen Quartieren weiterentwickelt und durch attraktive Freiraumstrukturen untereinander und mit dem Stadtteil verknüpft werden sollen:

- Kernbereich "Bissierstraße"
- Kernbereich "Kleineschholz Nord"
- Kernbereich "Kleineschholz Süd"

Für das Plangebiet bestehen derzeit folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Plan-Nr. 5-54 "Berufsschulzentrum Stühlinger", 1977 und 1. Änderung Plan-Nr. 5-54a, 1979 (Berufsschulen/Eschholzpark). Dieser Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Gemeinbedarfsflächen für Schulen und Verwaltung sowie für den Bereich des Eschholzarks öffentliche Parkfläche fest.
- Bebauungsplan Plan-Nr. 5-06 "Nördlich und südlich Ferdinand-Weiß-Straße", 1956 (Metzgergrün). Dieser Plan definiert lediglich Baufluchten.
- Bebauungsplan Plan-Nr. 5-042 "Ferdinand-Weiß-Straße", 1974, der den Bolzplatz an der Güterbahnlinie als Jugendspielplatz festsetzt.
- Bebauungsplan Plan-Nr. 5-053 "Sundgaullee Ost", 1975, der die Verkehrsfläche der Sundgaullee definiert.
- Bebauungsplan Plan-Nr. 5-069 "Kleineschholz", 1987, der für den Bereich der Arbeitsagentur und der nordwestlich angrenzenden Flächen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Universität/Klinik/Verwaltung festsetzt.

Im weiteren Verfahren werden für Teilbereiche des Plangebiets entsprechend der angestrebten städtebaulichen Entwicklung neue Bebauungsplanfestsetzungen erarbeitet.

### **3. Städtebauliche Zielsetzung / Inhalte der Planung**

In den anstehenden Bebauungsplanverfahren sind sämtliche bauplanungsrechtlichen Verfahrensvorschriften zu beachten. Für die dringliche Wohnraumbereitstellung in wachsenden Städten gibt es, anders als für die Flüchtlingsunterbringung, keine Erleichterungen im Planungsverfahren. Mit der Entwicklung "Stühlinger West" werden folgende städtebaulichen Planungsziele verfolgt:

- Bereitstellung von Wohnbauland
- Entwicklung von attraktiven, urbanen Wohnquartieren
- Integration der neuen Wohnbauflächen in das städtebauliche Umfeld

- Entwicklung flächensparender Stadtstrukturen
- unterschiedliche Bebauungstypologien für vielfältige Nutzergruppen
- Gleichgewicht zwischen Dichte / Wohnqualität / Freiraum
- Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Freiraumstrukturen
- Grün- und Freiraumvernetzung sowie Schaffung jeweils quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Einbezug der bestehenden Runzgewässer in das Freiraumkonzept

#### Verbindende städtebauliche und freiräumliche Strukturen

Aus städtebaulicher Sicht müssen die Kernbereiche der Wohnbauentwicklung mit ihren jeweils eigenen Akteuren, Entwicklungsvoraussetzungen und Planungsvorgaben schlüssig miteinander verknüpft und in ihrer Gesamtheit in ein übergeordnetes städtebauliches, insbesondere aber auch freiraumstrukturelles Rahmenkonzept eingebunden werden (s. u. Nr. 7).

Verbindendes Element und wesentliches Entwicklungsziel ist die Weiterentwicklung und Stärkung der bereits vorhandenen und für den Stadtteil Stühlinger sehr wichtigen Grün- und Freiräume, namentlich des Eschholzparkes. Der Eschholzpark ist bereits jetzt eine der wichtigsten Grün- und Naherholungsflächen des Stadtteiles und besitzt im Zusammenhang mit den geplanten Entwicklungszielen ein großes Potenzial für Aufwertungsmaßnahmen mit dem Ziel einer attraktiveren Gestaltung und besseren Nutzbarkeit der Freiflächen für die Stadtteilbewohner/innen. Dies beinhaltet auch die Einbindung in die bestehende in Nord-Süd-Richtung durch den Stadtteil verlaufende Grün- und Freiraummagistrale, die sich vom Eschholzpark bis hin zu den Freiflächen des Universitätsklinikums erstreckt. Die geplanten Wohnquartiere sollen in ein durchgängiges Freiraumnetz, das auch eine Einbindung und attraktivere Gestaltung der vorhandenen Runzgewässer thematisiert, eingebunden werden. Zudem besteht durch die Güterbahntrasse, die Sundgauallee und die Lehener Straße bereits eine Lärmvorbelastung im Plangebiet, für die im Planungsprozess Lösungen zu finden sind.

Für die drei Kernbereiche der Wohnbauentwicklung bestehen folgende, derzeit noch allgemein formulierte Planungsziele:

#### Kernbereich "Bissierstraße"

Eine Wohnbebauung auf dem derzeitigen Wohnmobilstellplatz an der Bissierstraße soll das Quartier Metzgergrün ergänzen und dessen Sanierung und Umstrukturierung durch die Freiburger Stadtbau (FSB) ermöglichen. Die Entscheidungen über die Abwicklung und grundstücksrechtliche Fragen sind in einer separaten Vorlage zu treffen. Zur Güterbahnlinie hin wird eine Lärmschutzbebauung notwendig sein. Der Wohnmobilstellplatz soll langfristig auf eine Fläche östlich des derzeit in Planung befindlichen Wohngebiets "Im Zinklern" in Lehen verlegt werden. Für den Bereich "Bissierstraße" ist eine Mehrfachbeauftragung vorgesehen, die durch die FSB in enger Abstimmung mit ProWo durchgeführt wird. Dabei fließen die Ideen des Quartiers-Beirates ein, mit dem im Vorfeld eine intensive und fruchtbare Diskussion zur Quartiersentwicklung geführt wurde. Zum Quartier im Metzgergrün einschließlich Bissierstraße (Machbarkeitsstudie 2015)

wurde im Bau- und Umlegungsausschuss am 17.02.2016 seitens des Stadtplanungsamtes nicht öffentlich berichtet.

#### Kernbereich "Kleineschholz Nord"

Auf den nordwestlich der Agentur für Arbeit zwischen Lehener Straße, Güterbahntrasse und Sundgauallee gelegenen Kleingärten soll ein neues, urbanes Wohnquartier entstehen. Wegen des Flächenerwerbs steht die Liegenschaftsverwaltung in Kontakt mit dem Bund. Das neue Wohnquartier soll schlüssig in die Freiraumstrukturen des Stühlingers angebunden werden und über ein eigenes trag- und realisierungsfähiges Freiraumkonzept verfügen, das auch Lösungen zum Erhalt und zur oberirdischen Führung der vorhandenen Runzgewässer bietet. Die Fläche soll im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung bzw. eines Wettbewerbsverfahrens entwickelt werden. Wichtige Themen sind hierbei u. a. der Lärmschutz zur Güterbahnlinie und zur Sundgauallee sowie der Umgang mit den durch die Planung entfallenden Kleingärten.

#### Kernbereich "Kleineschholz Süd"

Der dritte Kernbereich liegt südlich der Sundgauallee und wird im Südosten vom Areal des Technischen Rathauses und im Südwesten von der Stadtbahntrasse der Linien 1 und 3 begrenzt. Auf dem Areal entsteht derzeit der 1. Bauabschnitt des neuen Verwaltungszentrums der Stadt Freiburg, das durch Wohnbebauung im Bereich des jetzigen Parkplatzes sowie der angrenzenden Kleingärten ergänzt werden soll. Der Entwurf der 2. und 3. Baustufe des neuen Verwaltungszentrums soll 2016 durch das Planungsbüro Ingenhoven architects, Düsseldorf, überarbeitet und den neuen Anforderungen angepasst werden. In diesem Zusammenhang ist u. a. der Ersatz der Kleingärten zu klären, ein Freiraumkonzept unter Einbindung der Runzgewässer zu entwickeln sowie eine Lösung der Stellplatzfrage zu erarbeiten. Wenn diese Fragen geklärt sind, kann die Wohnbebauung im Bereich des derzeitigen Parkplatzes und der Kleingärten entworfen werden. Hierfür ist das Verfahren noch zu klären.

#### Angrenzende wohnbauliche Entwicklung des Universitätsklinikums

Nicht vom Aufstellungsbeschluss umfasst, aber direkt nördlich angrenzend plant das Universitätsklinikum auf eigenem Gelände die Errichtung von Wohngebäuden für Auszubildende und Pflegekräfte des Klinikums. Diese Entwicklung soll in das Gesamtkonzept Stühlinger West eingebettet werden. Die Verwaltung steht dazu in engem Kontakt mit dem Klinikum, ein Aufstellungsbeschluss für die Fläche wurde bereits gefasst (Bebauungsplan "Breisacher Straße / Lehener Straße", Plan Nr. 5-106 (Drucksache BA-12/023)).

#### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan 2020 ist der Kernbereich "Kleineschholz Nord" nördlich der Sundgauallee als Sonderbaufläche dargestellt, während der Kernbereich "Bissierstraße" (Wohnmobilstellplatz) wie auch der Bereich der Berufsschulen als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist. Der Bereich des Metzgergrüns ist als Wohnbaufläche ausgewiesen, wohingegen der Eschholzpark als öffentliche Grünanlage

ge und der benachbarte Kernbereich "Kleineschholz Süd" als Kleingartenanlage dargestellt sind. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes müssen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geändert bzw. angepasst werden.

## **5. Umweltbelange**

Für das Plangebiet wurden bereits am 21. und 25.01.2016 zwei Umwelterheblichkeitsprüfungen (UEP) durchgeführt mit dem Ziel, Planungszwänge und -voraussetzungen zu sammeln und den notwendigen Gutachtenbedarf bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln. Zum Zeitpunkt der Umwelterheblichkeitsprüfungen war der Geltungsbereich des Plangebiets noch in zwei Bereiche aufgeteilt, die nun zum Aufstellungsbeschluss unter der Plan-Nummer 5-117 mit Bezeichnung "Stühlinger West" zusammengefasst wurden. Die erforderlichen naturschutzfachlichen Bestandsaufnahmen werden auf dieser Grundlage beauftragt. Mit den Untersuchungen wird bereits im Frühjahr / Frühsommer 2016 begonnen. Die Ergebnisse der UEP sind den Anlagen 4a und 4b zu entnehmen.

## **6. STELL Stühlinger**

Durch den Beschluss der Stadtteileitlinien Stühlinger (STELL) als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) (vgl. Drucksache G-14/193) sind diese abwägungsrelevant. Daher sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Beteiligungsprozesses zu den STELL durch die Bürgerschaft u. a. folgende für das Plangebiet relevante Entwicklungsziele formuliert wurden:

- Öffentliche Plätze im Stühlinger weiterentwickeln
- Identifikation mit dem Stadtteil stärken
- Gewachsene Strukturen und gute Infrastruktur erhalten
- Verkehr und Lärm reduzieren
- Soziale Vielfalt erhalten und fördern
- Neue Wohnmodelle fördern
- Beteiligung und frühe Einbindung der Betroffenen sicherstellen
- Qualitätsvolle Innenentwicklung gewährleisten
- Radverkehrsführung verbessern
- Aufenthaltsqualität steigern und Vernetzung im Stadtteil optimieren
- Freiflächenqualität steigern
- Neue Freiflächen durch Umwidmung bestehender Flächen schaffen

Diese Entwicklungsziele stimmen im Grundsatz mit den im Plangebiet angestrebten Entwicklungen überein. Jedoch gibt es auch Entwicklungsziele in den STELL, die den Planungen entgegenstehen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die beiden nachfolgenden Aspekte:

- Nachverdichtung verhindern und bestehende Freiräume erhalten
- Kleingärten erhalten und Anlagen konzeptionell weiterentwickeln

Aufgrund der eingangs erwähnten Ausgangslage ist die Schaffung von Wohnraum in der Stadt Freiburg jedoch zwingend notwendig, so dass neue Flächenpotenziale identifiziert werden müssen und den beiden o. g. Entwicklungszielen demzufolge nicht entsprochen werden kann. Eine qualifizierte Freiraumentwicklung ist jedoch neben der baulichen Entwicklung ein wesentlicher Bestandteil der Rahmenplanung für den westlichen Stühlinger, Ziel ist eine Verbesserung der Freiraumqualitäten im gesamten öffentlichen Raum.

## **7. Freiraumstrukturelle Rahmenplanung**

Um die verschiedenen Wohnbaupotenziale miteinander zu verknüpfen und eine geordnete städtebauliche und freiraumplanerische Situation des Gesamtgebietes zu erreichen ist vorgesehen, für den Stühlinger-West einen freiraumstrukturellen Rahmenplan zu entwickeln. Der Rahmenplan soll zunächst strukturelle Ideen für den großflächigen Entwicklungsbereich Stühlinger West, und darauf aufbauend Realisierungskonzepte für die Freiraumqualifizierung in den Kernbereichen und insbesondere in den verknüpfenden Freiräumen enthalten. Die Ideenfindung und der Entwurf sollen nach einem noch zu erstellenden Leistungsbild vergeben werden. Bestandteil dieses Leistungsbildes soll auch eine Beteiligung der Bürgerschaft des Stühlingers sein.

Für die im Rahmen der Gebietsentwicklung zu berücksichtigenden Aspekte wurde der erforderliche Gutachtenbedarf festgelegt. Im Vorfeld der Rahmenplanerstellung sind hierzu gutachterliche Ersteinschätzungen bzw. Stellungnahmen zu beauftragen, sofern innerhalb der Stadtverwaltung keine diesbezüglichen Daten vorhanden sind. Wenn diese Ersteinschätzungen vorliegen und die Vergabe erfolgt ist, kann der aktive Planungsprozess mit einer Auftaktveranstaltung, der Ausarbeitungs- und Beteiligungsphase starten. Das Vorliegen des freiraumstrukturellen Rahmenplans Stühlinger West ist für das Ende des zweiten Quartals 2017 vorgesehen.

Die Umsetzung der im Rahmenplan entwickelten Maßnahmen zur Verbesserung der Freiraumvernetzung und -qualitäten im westlichen Stühlinger soll parallel zur Bauflächenentwicklung erfolgen und wird von entscheidender Bedeutung für die Akzeptanz und Attraktivität der neu entstehenden Quartiere sein.

## **8. Erschließung**

Die Erschließung der jeweiligen Flächen wird durch die Vergabe von Fachgutachten im Vorfeld der geplanten Mehrfachbeauftragungen / Wettbewerbsverfahren in Varianten geprüft und im Rahmen der Vorbereitung zur Offenlage planerisch ausgearbeitet. Ziel ist es, die bestehenden Quartiere zu schonen. Die neuen Wohnbauflächen sollen optimal an das Fuß- und Radwegenetz sowie das ÖPNV-Netz angebunden, und der Kfz-Verkehr durch geeignete Mobilitätskonzepte minimiert werden.



## **9. Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die Vergabe des freiraumstrukturellen Rahmenplans Stühlinger West sind von der Stadt Freiburg zu tragen und mit rd. 70.000,00 € kalkuliert (vgl. Anlage 1). Für 2016 werden die Mittel im Verwaltungswege überplanmäßig bereitgestellt. Über die Mittel für 2017 ist im Rahmen des Doppelhaushaltes 2017/2018 zu entscheiden. Die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen können erst auf der Grundlage der vorliegenden Rahmenplanung im Jahr 2017 ermittelt werden.

## **10. Bürgerbeteiligung**

Der Stadt Freiburg ist es ein zentrales Anliegen, die Bürgerinnen und Bürger bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen zu informieren und strukturiert zu beteiligen. Zum einen findet die gesetzlich vorgeschriebene formelle Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger statt. Zusätzlich werden ergänzende, freiwillige (informelle) Verfahren der Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Zur ersten Information ist eine Bürgerinformationsveranstaltung Mitte 2016 geplant. Die Beteiligung wird in einem ersten Schritt mit der Rahmenplanung "Stühlinger West" verzahnt, um Hinweise aus der Bürgerschaft aufzunehmen, diese für das weitere Vorgehen zu prüfen und in den Austausch zu treten.

Die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit findet begleitend statt. Eine Homepage zur "Projektgruppe Neue Wohnbauflächen" befindet sich derzeit im Aufbau.

## **11. Weiteres Vorgehen**

Mitte 2016 ist eine erste Bürgerinformationsveranstaltung im Stadtteil geplant, um über die Planungsintentionen der Stadt und das weitere zeitliche Vorgehen zu informieren.

Der Bebauungsplan "Stühlinger West" wird in einzelnen Teilbebauungsplänen entwickelt werden. Nach Vorliegen der städtebaulichen Konzepte für die einzelnen Kernbereiche kann auf deren Grundlage jeweils die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Ansprechpartnerinnen sind Frau Köhler, Projektgruppe neue Wohnbauflächen, Tel.: 0761/201-4120, und Frau Lausch, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4161.