

Bürgerverein Zähringen, Wildtalstr. 64, 79108 Freiburg

Tel.: 0761 – 29 083 700

E-Mail: buergerverein.zaehringen@web.de

Internet: www.zaehringen.de

1.Vorsitzender: Bernd Beßler

2.Vorsitzender: Holger Männer

Stadtverwaltung Freiburg

- Dezernat II -

Rathausplatz 2 – 4

79098 Freiburg

Gläubiger-Id: DE65BVZ00000212005

Freiburg, den 21.12.2023

--

per E-Mail an: dez-ii@stadt.freiburg.de

zur Kenntnis: dez-v@stadt.freiburg.de

**Unterkunft für unbegleitete minderjährige Ausländer (UMA)
→ weitere alternative Standorte in FR-Zähringen ←**

Sehr geehrte Frau BM Buchheit ,
sehr geehrter Herr Riede,

wir bestätigen Ihnen zunächst den Eingang ihres Schreibens vom 18.12.2023.
Darin lehnen Sie den von uns vorgeschlagenen Alternativstandort für eine Unterkunft für UMA ab. In ihrer Begründung geben sie u.a. an, dass der Standort aus planungsrechtlichen Gründen nicht weiterverfolgt werden könne; z.B. lägen die Grundstücke in einem Gewerbegebiet und in einem Bereich in dem die zulässigen Lärmpegel (Güterbahn) überschritten sind.

Wir schlagen Ihnen daher zwei neue alternative Standorte in Zähringen vor und nehmen zunächst zu den planungsrechtlichen Bedenken wie folgt Stellung:

A) Gewerbegebiet

Die beiden Grundstücke Flst. Nr. 10 483 & 10 484 lagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE Längenloh-Süd“ (Plan 2-67). Dieser Bebauungsplan wurde im Rahmen der Realisierung der „Bordellkonzeption“ 2005 ergänzt (DS G 05/183). Bereits dort wird in der Begründung (Ziffer 1.1) u.a. folgendes aufgeführt: „Da der der Plan Längenloh-Süd 2005 nicht mehr weitergeführt wird“

Am 11.07.2019 hat dann die Stadt den Bebauungsplan „1.Teilbebauungsplan „Zähringen-Nord“ aufgestellt, der den Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE Längenloh-Süd“ an der Nordseite verkleinerte und in den neuen Bebauungsplan 2-115.1 überführte.

Die Grundstücke Flst.Nr. 10.483 & 10 484 liegen nun außerhalb des Bebauungsplans für dieses Gewerbegebiet. Der aktuelle Lageplan für das GE Längenloh liegt bei.

Weiter hat der GR im Zuge der Planungen für das Baugebiet „Zähringen-Nord“ am 10.11.2020 beschlossen (DS G-20/228) den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-115 aufzuheben und in drei Teilbebauungspläne aufzuteilen. Dabei wird in der Anlage 5 bezüglich des 1. Teilbebauungsplans ausdrücklich festgestellt, dass dieser Teilbebauungsplan (GE Längenloh-Süd) bereits rechtskräftig ist.

In der Begründung für die den Bebauungsplan 2.115.1 vom 09.07.2019 wird unter der Ziffer 2.4 ausdrücklich festgehalten „der Bebauungsplan 2-067 (Umsetzung der Bordellkonzeption) hat weiterhin Rechtskraft“.

Damit sind nun im alten – nördlichen Teil – des ursprünglichen Bebauungsplan GE Längenloh nur noch die Regelungen der Bordellkonzeption (DS G 05/ 183) in Kraft.

Im Übrigen gelten die Regelungen des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans „Zähringen-Nord“, 2. Teilbebauungsplan. Dieser sieht kein Gewerbegebiet vor, stattdessen Wohngebiete!

Dieser neue Bebauungsplan kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand und unserer Einschätzung der Flüchtlingslage nur in Abschnitten realisiert werden, da die vorhandene Unterkunft vermutlich noch auf Jahre benötigt wird und dort somit keine neue Bebauung erfolgen kann.

B) Lärmgrenzwerte

Die Aussagen bezüglich des Lärmpegels dürften für die beiden Grundstücke Flst. Nr. 10.483 & 10 484 zutreffen. Das Lärmpegelgutachten wurde jetzt im Rahmen des lfd. Aufstellungsverfahrens für das Baugebiet „Zähringen-Nord“, 2. Teilbebauungsplan erstellt; demnach muss vermutlich entlang der Güterbahn ein Lärmschutzwall aufgeschüttet werden.

Wir fragen uns allerdings, ob für eine UMA-Unterkunft, bei der die Bewohner noch ihrer Auskunft lfd. wechseln, also i.d.R. kein dauernder Aufenthalt gegeben ist, Lärmgrenzwerte für dauerhaftes Wohnen zur Anwendung kommen müssen.

weitere alternative Standorte

Zur „Umgehung“ der Zweifelsfragen bei dem von uns – nach wie vor - favorisierten Alternativstandort auf den Grundstücken Flst. Nr. 10.483 & 10 484, schlagen wir nun die Grundstücke im unmittelbaren Bereich der vorhandenen Flüchtlingsunterkunft für den Standort der UMA-Unterkunft vor:

a) nordwestliche der vorhandenen Unterkunft

Die städtischen Grundstücke Flst. 10.519 und 10.518 mit insgesamt 2.307 m² sind unbebaut und liegen nordwestlich der vorhandenen Unterkunft direkt an Gundelfinger Straße. Eine kurzfristige Erschließung mit Strom und Wasser, auch Abwasser, sollte daher unproblematisch sein.

b) nordöstlich der vorhandenen Unterkunft

Die vorhandene Unterkunft ist zumindest teilweise auch auf den Flst.Nr. 10.515/1 und 10.514 erstellt. Wir unterstellen daher, dass auch diese Grundstücke der Stadt gehören; somit eine Fläche von insgesamt 4.318 m². Wir können uns vorstellen, dass ggf. auch nordöstlich der vorhandenen Unterkunft auf diesen beiden Grundstücken ein Standort für eine UMA-Unterkunft möglich ist.

Auch hier sollte dann die technische Erschließung über die vorhandene Erschließung rasch möglich sein.

Ein Übersichtsplan und ein Grundstücksdetailplan der beiden alternativen Standorte sind beigefügt.

Wir bitten Sie dringend einen der aufgezeigten Standorte im Bereich der vorhandenen Flüchtlingsunterkunft „Gundelfinger Straße“ in ihre Überlegungen einzubeziehen und wenn irgend möglich auf den derzeit angedachten Standort auf dem Hügin-Gelände zu verzichten.

Das dortige Gelände wird dringendst für die sportliche Entwicklung der Alemannia und letztlich für die gesamte Nordstadt benötigt. Auf den zahlreichen Schriftwechsel mit dem Sportreferat, Frau Dr. Hegar, verweisen wir. Das Gutachten von Prof. Dr. Kähler zur Entwicklung des Geländes und der Zeitaufwand (Ehrenamt) für die Workshops mit dem TSV Alemannia, Bürgerverein und Sportreferat wären ansonsten weitestgehend umsonst gewesen.

Bedenken sie hierbei auch, dass das Hügin-Gelände nicht sofort bebaut werden kann. Auch hierfür muss erst ein Baurecht geschaffen werden und insbesondere muss das Gelände zunächst geräumt werden, da sämtliche Gärtnereinrichtungen (Gewächshäuser, Beete, Schuppen) sind noch vorhanden sind.

Für erläuternde Gespräche stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

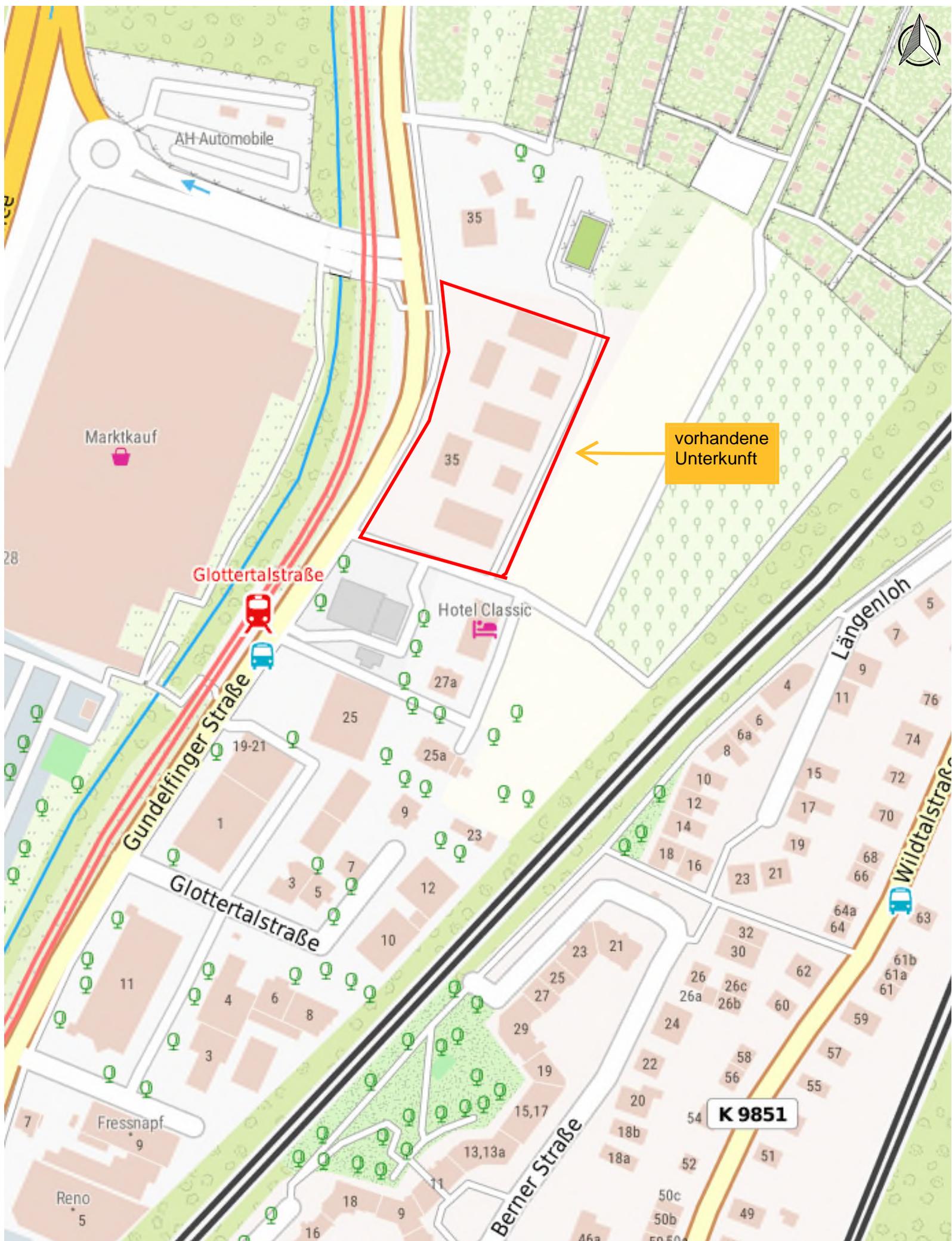
gez.

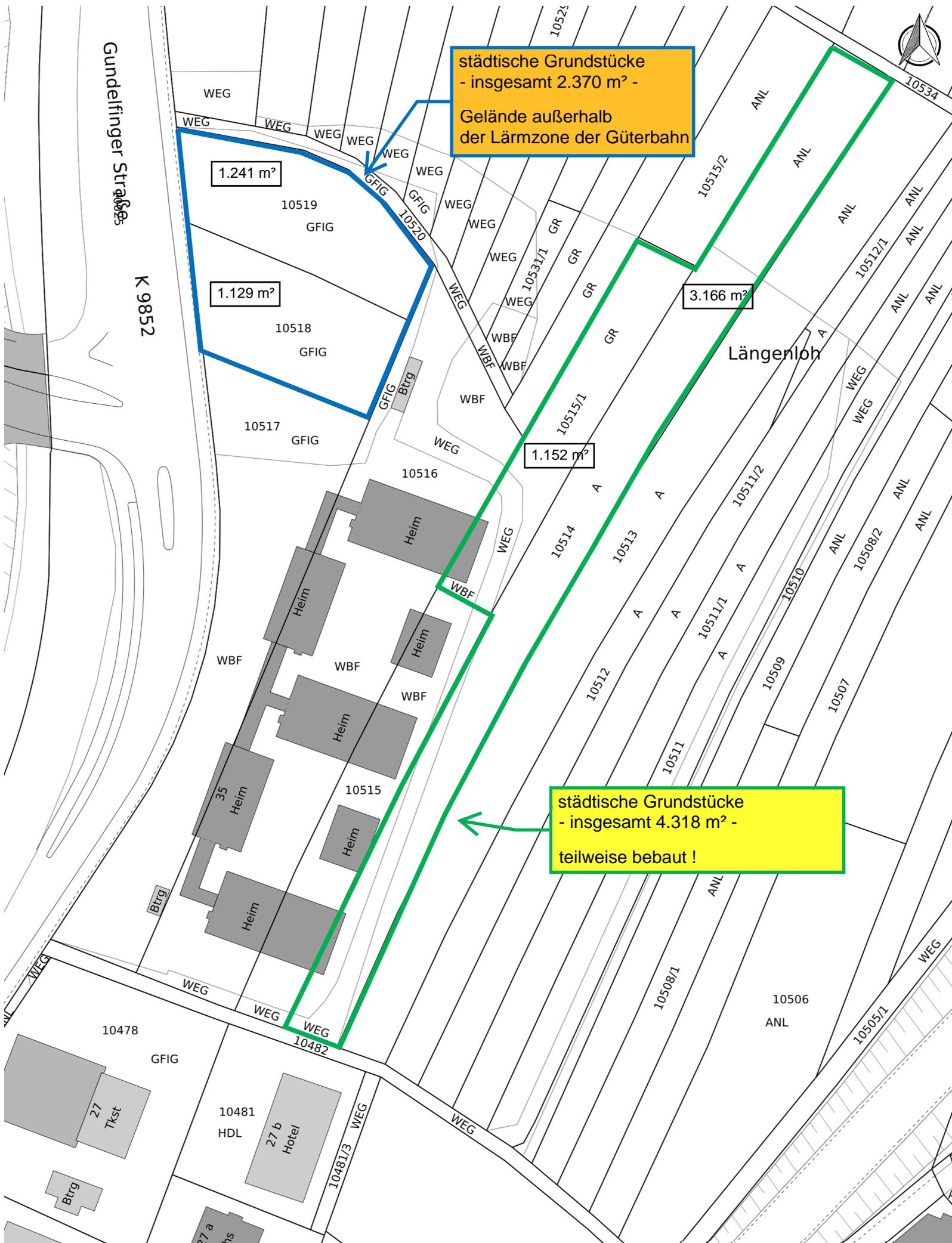
Beßler
Vorsitzender des Bürgervereins

Anlagen:

- Übersichtsplan zur vorhandenen Flüchtlings- / Asylantenunterkunft
- Detailplan zu den beiden alternativen Standorten bei der vorhandenen Unterkunft

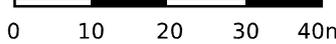
- Lageplan „Übersicht über die Bebauungspläne“ im Bereich Zähringen-Nord
- Lageplan des 1. Teilbebauungsplan „Zähringen-Nord“ vom 09.07.2019; Nr. 2-115.1
- Lageplan Abgrenzung der Teilbebauungspläne „Zähringen-Nord“, DS G-20/228



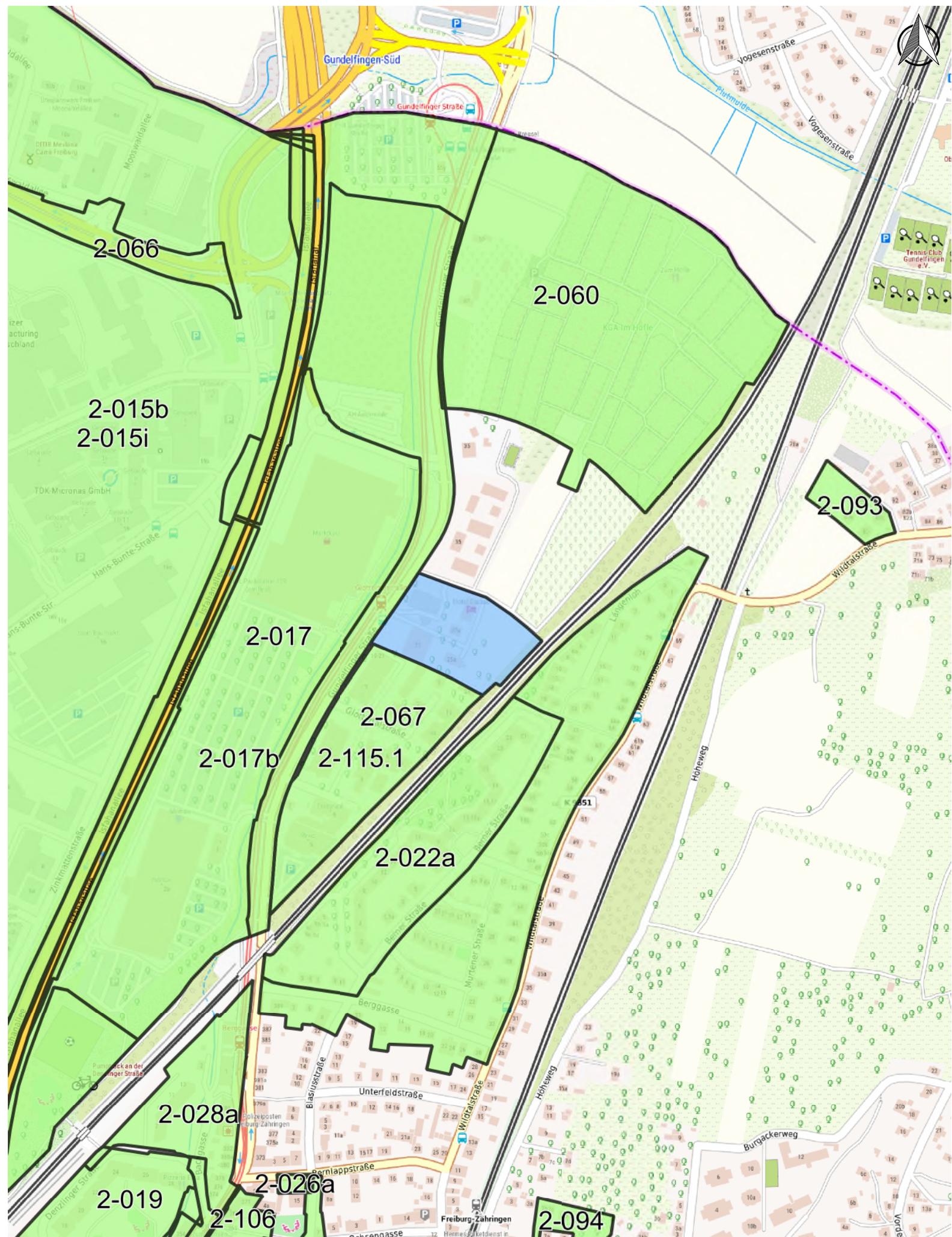


städtische Grundstücke
- insgesamt 2.370 m² -
Gelände außerhalb
der Lärmzone der Güterbahn

städtische Grundstücke
- insgesamt 4.318 m² -
teilweise bebaut !



Zähringen-Nord; Bebauungspläne



Dieser Auszug wurde maschinell erzeugt - Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung der Stadt Freiburg i. Br.
Maßstab 1:5000, Datum: 18.12.2023



Legende

Bebauungspläne in Kraft

-  Bordellkonzept
-  Märktekonzept
-  Flächen allgemein



Zeichenerklärung:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1. Teilbebauungsplan "Zähringen-Nord"
 Plan-Nr. 2-115.1; vom 09.07.2019
 ehemals "GE -Längenloh-Süd"

siehe Textliche
Festsetzungen

Textliche Festsetzungen vom 09.07.2019
 Satzung vom 11.07.2019

Verfahrensablauf
 Die Beschlüsse im Planungsverfahren wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuches wie folgt gefasst:
 Einleitungsbeschluss am 03.05.2017
 Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses am 19.05.2017
 Öffentliche Auslegung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB:
 Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 18.11.2018
 Öffentliche Auslegung vom 07.01.2019 bis 08.02.2019
 Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Freiburg am 09.07.2019
 Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 10 Abs.3 BauGB und Inkrafttreten am 19.07.2019

Stadtplanungsamt
 Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster (Stand vom April, 2018) hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb der markierten Fläche (Plangebiet) wird bestätigt.

Bearbeitet von: J. Breiling
 Gezeichnet von: R. Gaslinger

gez. Jerusalem
 Leiter Stadtplanungsamt

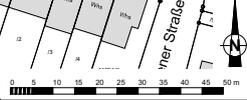
Bürgermeisteramt (Dez. I)
 Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

gez. Martin W. Horn
 Oberbürgermeister

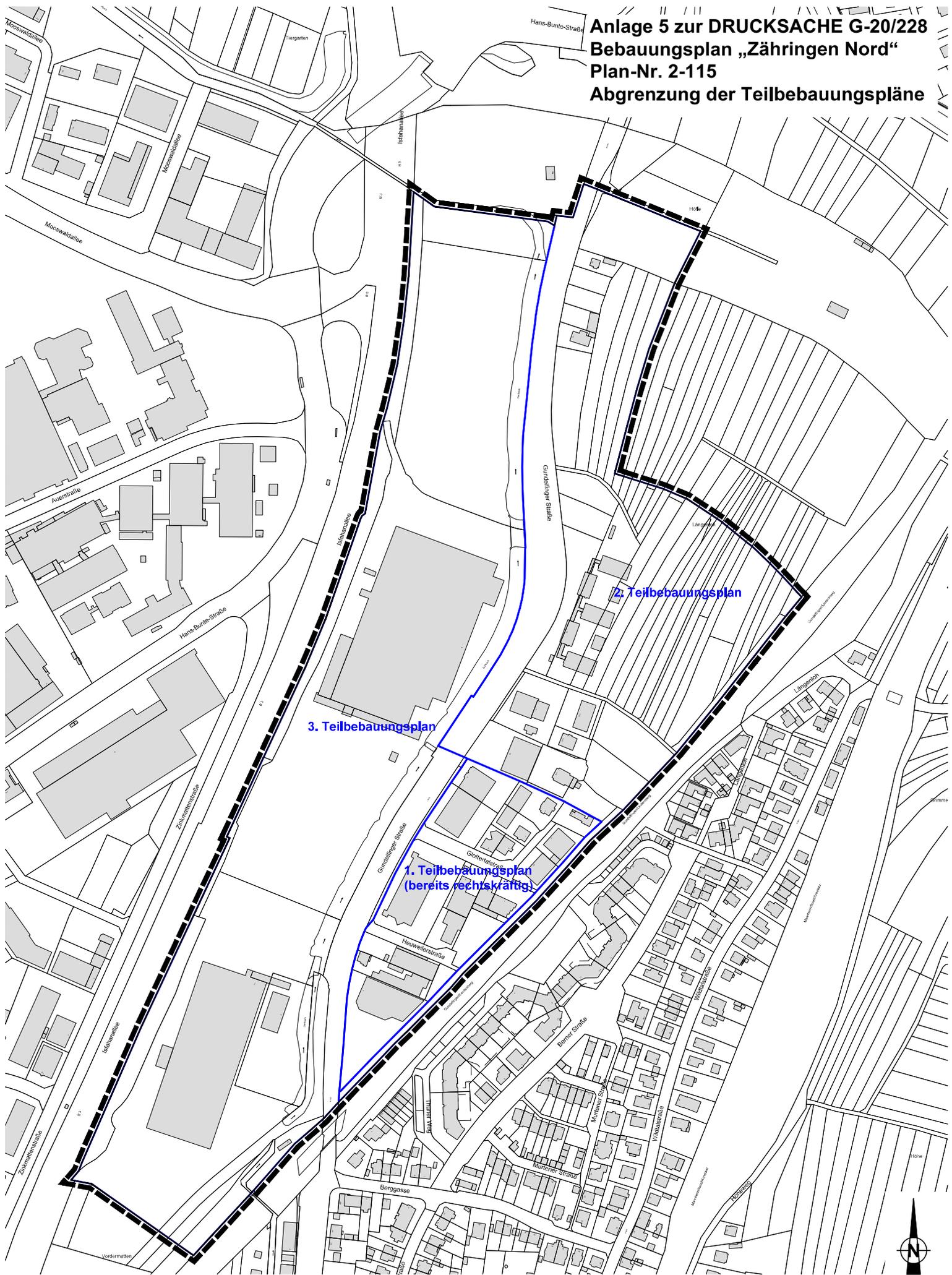
Stadtplanungsamt 

1. Teilbebauungsplan „Zähringen Nord“
 (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Plan-Nr.: 2-115.1
 Datum: 09.07.2019
 Maßstab: 1:500
 Stadtteil: Zähringen



Anlage 5 zur DRUCKSACHE G-20/228
Bebauungsplan „Zähringen Nord“
Plan-Nr. 2-115
Abgrenzung der Teilbebauungspläne



Maßstab: 1:4000