

**INFORMATION S - V O R L A G E**

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
IV/Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	Herr Gramich	5300	25.04.2014

---

**Betreff:**

**Geeignete kurz- oder längerfristige Flächen als Wagenplatz für die Gruppe "Sand im Getriebe"**

**h i e r :**

**Interfraktioneller Antrag nach § 34 Abs. 1 Satz 4 GemO vom 25.03.2014**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Öff.</b>	<b>N.Ö.</b>	<b>Empfehlung</b>	<b>Beschluss</b>
1. HA	05.05.2014		X		
2. GR	13.05.2014	X			

---

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

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften:   nein

Finanzielle Auswirkungen:                           nein

---

**Ergebnis:**

**Der Gemeinderat nimmt den in der Drucksache G-14/111 dargestellten Sachverhalt zu den Flächen als Wagenplatz für die Gruppe "Sand im Getriebe" zur Kenntnis.**

---

Anlagen:

1. Interfraktioneller Antrag vom 25.03.2014
2. Schreiben des Dezernates V vom 24.02.2014
3. Lageplan Flst.Nr. 4841

**1. Ausgangslage**

a) Beschlusslage des Gemeinderates

Die gesamte Beschlusslage des Gemeinderates seit 1992 zu Wagenplätzen in Freiburg ist im Schreiben des Dezernates V vom 24.02.2014 (vgl. Anlage 2) an die im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften und Gruppierung aufgearbeitet.

Dementsprechend ist die aktuelle Beschlusslage, *"dass der Gemeinderat die allgemeine Einrichtung von Wagenplätzen auf öffentlichen Flächen ablehnt und sich für besondere Fallkonstellationen eine von dieser Grundhaltung abweichende Einzelfallentscheidung vorbehält"* (vgl. Seite 3 Ziff. 4.1 des Schreibens).

b) Interfraktioneller Antrag vom 25.03.2014

Mit interfraktionellem Antrag vom 25.03.2014 der Fraktionsgemeinschaft Unabhängige Listen, der FDP-Fraktion, der GAF, von Karin Seebacher und Walter Krögner (SPD) sowie von Sebastian Müller, Junges Freiburg, wurde die Verwaltung beauftragt,

*"bis Ende Oktober 2 - 3 Flächen auf Eignung als Wagenplatz zur Nutzung für die Bewohner der Wagengruppe "Sand im Getriebe" zu prüfen. Grundlage sind neben der Fläche Flst.Nr. 4841 Südlich Neuer Wiehre-Bahnhof weitere konkrete Flächen, die seitens des Runden Tisch Wagenplätze Freiburg vorgeschlagen werden.*

*Im Fall von Zwischennutzungen werden diese vereinbart bis zu einer ggf. anderweitigen Nutzung des Grundstücks. Auch auf potenziellen Bauflächen sind Zwischennutzungen vorstellbar. Vertragsgrundlage ist ein Pachtvertrag zu beiderseitig definierten Bedingungen inkl. Kündigungsfrist, Anzahl von Bewohner/innen und Wägen, aller öffentlichen Verpflichtungen und Leistungen wie Strom, Abwasser, Abfallgebühren usw.*

*Bürgern aus dem Bereich des öffentlichen Lebens garantieren die Einhaltung vereinbarter Verträge."*

## **2. Überprüfung des Grundstücks Flst.Nr. 4841 beim Wiehre-Bahnhof**

### **a) Grundsätzliche Bewertung**

Das städtische Grundstück Flst.Nr. 4841 befindet sich zwischen Waldseestraße und Höllentalbahn in Höhe des Haltepunktes Freiburg-Wiehre und hat insgesamt eine Fläche von 5.925 m<sup>2</sup> (vgl. Anlage 3). Auf dem Gelände befindet sich ein Funkmast. Die Fläche grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet "Brombergkopf, Loretberg, Schlierberg". Südlich der Waldseestraße befindet sich ein geschlossener Wald, der im Landschaftsschutzgebiet liegt. Der nach Landesbauordnung einzuhaltenen Waldabstand wäre nach der derzeitigen Situation nicht eingehalten. Maßnahmen zur Vermeidung von Gefahren müssten waldseits durchgeführt werden. Das angefragte städtische Flurstück umfasst u. a. den von der Deutschen Bahn rückgebauten Gleiskörperbereich zur Waldseestraße hin am Wiehre Bahnhof. Er zeichnet sich durch einen Bahnschotterbelag aus.

Das Grundstück Flst.Nr. 4841 liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch im vorhandenen Bebauungszusammenhang. Planungsrechtlich handelt es sich um Außenbereich, womit die Zulässigkeit der Nutzung gemäß § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen ist. Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Bahnfläche dargestellt. Inwieweit eine eisenbahnrechtliche Widmung besteht, ist mit dem Eisenbahnbundesamt noch zu klären.

Die Nutzung des Flst.Nr. 4841 zu Wohnzwecken wäre baurechtlich genehmigungspflichtig. Aus baurechtlicher Sicht ist es fraglich, ob das Grundstück aufgrund der unmittelbaren Bahnnähe, der Nähe zum Haltepunkt Wiehre und der hier entstehenden Immissionen für Wohnzwecke geeignet ist. Außerdem sind Beeinträchtigungen, die von der Nutzung des Flst.Nr. 4841 ausgehen und auf das Schutzgebiet einwirken können (z. B. Vermüllung, Verlärmung, Betrieb von Feuerstätten) grundsätzlich zu vermeiden.

Der Bahnschotterbelag auf dem Flst.Nr. 4841 ist mit aufwachsendem Ruderalpflanzenbestand (wie z. B. Weidenröschen und Nachtkerze) durchsetzt. Hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit ist dieser Lebensraum für wärmeliebende Insektenarten und Zaun-/Mauereidechsen grundsätzlich geeignet. Eine Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken wird aufgrund möglicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie gegebenenfalls artenschutzrechtlicher Aspekte nicht befürwortet.

Aus Sicht der Forstverwaltung wäre bei einer Wohnnutzung aufgrund des geringen Waldabstands von weniger als 30 m zum Waldrand die Fläche durch eine entsprechende Pflegemaßnahme - Fällung von Bäumen - so zu gestalten, dass eine Gefährdung durch umstürzende Bäume für die Wagen und deren Bewohner/innen weitgehend ausgeschlossen wird.

b) Aktuelle Verwendung

Das Grundstück Flst.Nr. 4841 wird bei Bedarf aufgrund der Nähe zum Sternwald als Holzlagerplatz durch die Forstverwaltung genutzt.

Teile des Grundstücks werden ab Anfang Juni 2014 (Vorbereitung schon im Mai) der Freiburger Verkehrs AG (VAG) als Zwischenlager für die Baumaßnahme in der Innenstadt überlassen. Vor Beginn der Baumaßnahme wird die VAG die benötigte Teilfläche des Grundstückes auf eigene Kosten unter Beteiligung des Forstamtes für diesen Zweck vorbereiten.

c) Abschließende Bewertung

Das städtische Grundstück zwischen dem Bahnhof Wiehre und der Waldseestraße mit dem angrenzenden Naherholungsgebiet "Sternwald" ist in der Vergangenheit aufgrund der unmittelbaren Lage zum Bahnbetriebsgelände bei Bedarf als Lagerplatz z. B. des Forstamtes genutzt worden. Der angelegte Skatepark ist bereits im Jahr 2010 aufgrund von Bedenken aus der unmittelbaren Nachbarschaft (u. a. Hospiz sowie Wohngebiet) wieder verworfen worden. Zu der im interfraktionellen Antrag angeregten dauerhaften Wohnnutzung gibt es bauplanungsrechtlich keine Grundlage.

Eine kurz- oder dauerhafte Wohnnutzung müsste aufgrund des fließenden Überganges von dem Bahnbetriebsgelände zum städtischen Grundstück - bevor eine vertiefte baurechtliche Prüfung erfolgt - im Grundsatz mit der Deutschen Bahn wegen möglicher Störungen / Beeinträchtigungen im Bahnverkehr durch z. B. freilaufende Hunde, Rauchentwicklung, Gefahrenquellen für spielende Kinder sowie dem Betreiber des Funkmastes abgestimmt werden. Bei einer vertieften **Prüfung** müssten neben den Immissionen auch die natur- und artenschutzrechtlichen sowie forstrechtlichen Belange abschließend konkretisiert und bewertet werden.

Bereits jetzt sind die bekannten Restriktionen allerdings als so hoch einzustufen, dass nach Einschätzung der Verwaltung nicht von einem positiven Abschluss einer vertieften bauplanungsrechtlichen Prüfung ausgegangen werden kann.

**3. Temporäre Nutzung**

Die Anforderungen, die an eine temporäre Nutzung z. B. im Rahmen einer baurechtlichen Genehmigung als "Fliegende Bauten" gestellt sind, umfassen grundsätzlich - wie bei einer dauerhaften Nutzung auch - eine funktionierende Ver- und Entsorgung sowie die Einhaltung von gesetzlichen Bestimmungen durch die Nutzer/innen.

Je nach Lage und Beschaffenheit der Fläche müssten für die Nutzungsdauer Ver- und Entsorgungsleitungen auf Kosten der Nutzer/innen verlegt und bereitgestellt werden. Nach Ablauf des Nutzungszeitraumes müsste die Fläche fristgerecht wieder von allen Fahrzeugen, Aufbauten, Leitungen und evtl. verursachten Bodenverschmutzungen freigemacht und z. B. bei Bau- und Gewerbeflächen aufgrund des anstehenden Verkaufs im ursprünglichen Zustand an die Stadt zurückgegeben werden. Entsprechend der Erwartungshaltung aus dem vorliegenden interfraktionellen Antrag müsste die Verwaltung unmittelbar im Anschluss wieder eine Fläche für eine befristete Nutzungsdauer mit Ver- und Entsorgungsleitungen bereitstellen. Dieser nahtlose Übergang setzt das Vorhandensein entsprechend geeigneter städtischer Flächen, die baurechtliche Zulässigkeit auf der jeweiligen Fläche, die Herrichtung der Ver- und Entsorgungsleitungen, den Abschluss von Mietverträgen, die Kommunikation mit der Nachbarschaft und ggf. die Bearbeitung von Beschwerden, kurzum ein aktives Umzugsmanagement, voraus.

Bei einer Zwischennutzung, die über einen Zeitraum von 6 Monaten hinausgeht, kann seitens der Baurechtsbehörde nicht mehr von fliegenden Bauten ausgegangen werden. Spätestens ab diesem Zeitpunkt wird eine baurechtliche Genehmigungspflicht ausgelöst; im nachfolgenden Verfahren müsste die planungsrechtliche Zulässigkeit hinterfragt und die öffentlichen Interessen und die Interessen der Nachbarn gewichtet werden.

Da weder die vorhandene gemeinderätliche Beschlusslage noch das Gesetz die Bereitstellung von Wagenplätzen als kommunale Pflichtaufgabe vorsieht, ist dafür keine Grundlage gegeben. Auch würde ein solches Handeln aufgrund bestehender ggf. konkurrierender oder vorrangiger Nutzungswünsche eine Präzedenzwirkung für die Bereitstellung der knappen Ressource "Fläche / Wohnraum" entfalten.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass sich als Ergebnis einer eingehenden Prüfung potenzieller städtischer Flächen, aufgrund fast überall vorhandener unterschiedlicher Restriktionen, gegenwärtig nur noch ganz wenige städtische, für eine temporäre Nutzung geeignete Flächen zur dringend notwendigen Ausweitung von Kapazitäten bei der Flüchtlingsunterbringung in der abschließenden Prüfung befinden. In einem Fraktionsgespräch am 27.01.2014 unter Leitung des Sozialdezernenten wurde über den Sachverhalt informiert und zugesagt, über den weiteren Verlauf zu berichten, sobald die verschiedenen Standortprüfungen abgeschlossen sind.

#### **4. Fazit**

Mit den vorhandenen Wagenburgstandorten "Eselwinkel" (31 Stellplätze) und "Vormoos" (20 Stellplätze), die als öffentliche Einrichtungen betrieben werden, sowie der an den Verein Schattenparker e.V. (45 allgemeine Stellplätze) vermieteten Fläche besteht ein seit Jahren breites Angebot zur Wohnversorgung für alternative Wohnformen. Die Verwaltung wird deshalb an ihrer Linie festhalten und keinen neuen Standort für einen Wagenplatz ausweisen. Auch eine wechselnde temporäre Nutzung von Flächen, die es faktisch in dieser Qualität nicht gibt, wird aus den unter Ziffer 3 genannten Gründen abgelehnt.

Unabhängig davon ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Unterbringung von Flüchtlingen nicht nur um eine gesetzliche, sondern insbesondere um eine humanitäre Verpflichtung diesen Menschen gegenüber handelt, da diese in ihrer existenziellen Notlage auf unsere konkrete Hilfe angewiesen sind.

Sollte die Wagengruppe "Sand im Getriebe" oder der im interfraktionellen Antrag genannte Runde Tisch Wagenplätze Freiburg eine private Fläche zur Nutzung als Wagenplatzstandort benennen, wird die Verwaltung die Zulässigkeit unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen wohlwollend prüfen. Bislang ist aber weder vom Runden Tisch noch von der Wagengruppe "Sand im Getriebe" eine entsprechende Mitteilung erfolgt. Auch hat sich bislang kein Bürge bei der Verwaltung gemeldet.

- Bürgermeisteramt -