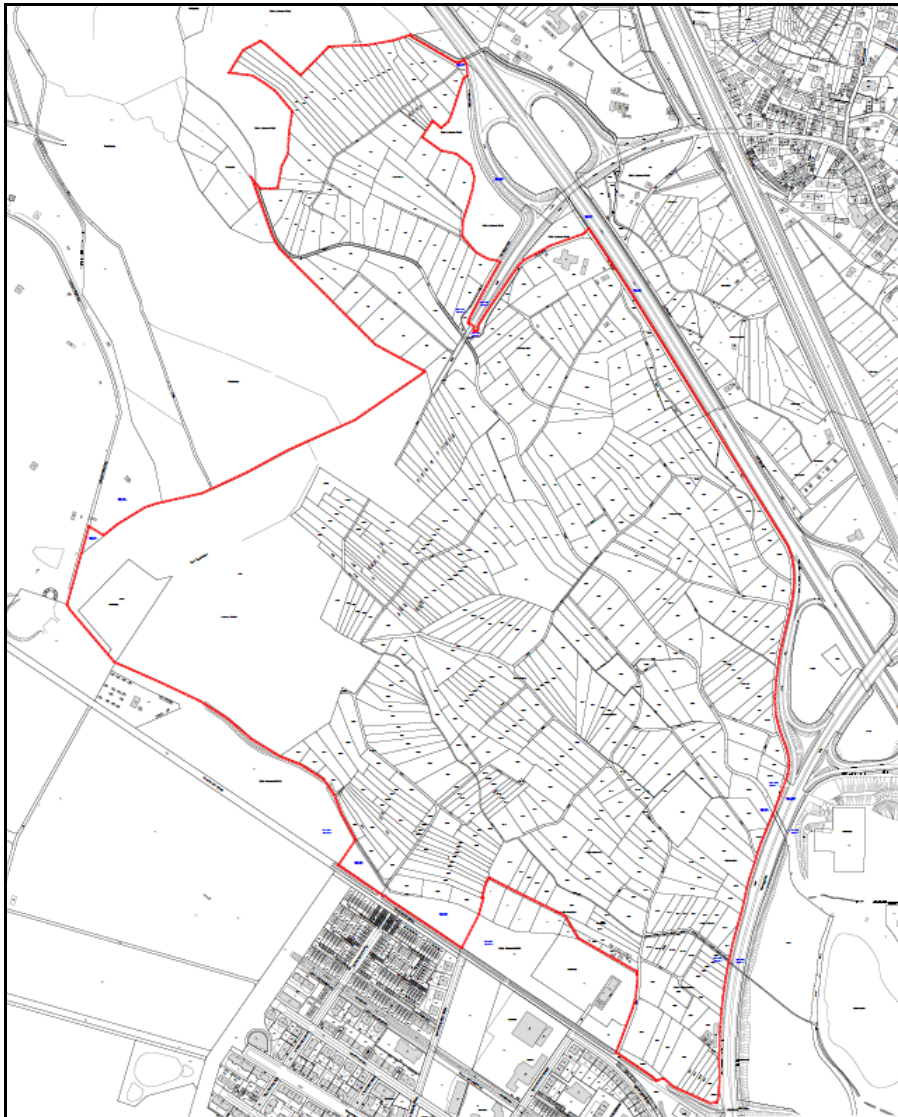


# STADT FREIBURG

## STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMAßNAHME DIETENBACH



## BEGRÜNDUNG

gem. § 165 Abs. 7 BauGB

Sachstand: 19.04.2018

## **1 Ausgangslage und Planungsanlass**

Die Fraktionen Junges Freiburg / DIE GRÜNEN, CDU, SPD, Unabhängige Listen, FDP und Freie Wähler stellten am 18.10.2011 einen interfraktionellen Antrag für ein „Kommunales Handlungsprogramm für mehr Wohnungsbau für alle Menschen und für sozial gemischte Stadtteile in Freiburg“, über den die Verwaltung mit der Drucksache G-12/040 in der Sitzung des Gemeinderats am 24.04.2012 – zusammen mit der Drucksache G- 12/050 (Städtebauliche Instrumente zur Stabilisierung des Wohnungsmarkts in Freiburg, insbesondere Erhaltungssatzung [§ 172 BauGB], Instandsetzungsgebot [§ 177 BauGB] und Vorkaufsrechte [§§ 24, 25 BauGB] näher informierte.

Am 11.12.2012 beschloss der Gemeinderat mit der Drucksache G-12/194 den Entwurf des „Kommunalen Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg“ neben verschiedenen Prüfaufträgen der Fraktionen als Grundlage für die weitere wohnungspolitische Diskussion in Freiburg. Danach sollte im Vorgriff auf den Flächennutzungsplan 2035 die Bereitstellung zusätzlicher Bauflächen erfolgen, um mit ansteigender Bevölkerungszahlen einer Verknappung und Verteuerung des Wohnraums entgegenwirken zu können. Gleichzeitig beschloss der Gemeinderat der Stadt Freiburg mit den Drucksache G-12/141 und G-12/141.1 zur Deckung des aktuell und zukünftig erhöhten Wohnflächenbedarfs mit einem eigenständigen Stadtteil, im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) gem. § 165 BauGB vorbereitende Untersuchungen (VU) für die Gebiete Dietenbach und St. Georgen-West einzuleiten. Ferner beschloss der Gemeinderat mit der Drucksache G-12/239 ein besonderes Vorkaufsrecht für beide Gebiete. Weitere wohnungspolitische Maßnahmen, wie der Erlass einer Zweckentfremdungsverbotssatzung am 28.01.2014, folgten.

Die VU für das Gebiet St. Georgen-West wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.05.2015 mit der Drucksache G-15/028 abgeschlossen. Es stellte sich vorzeitig heraus, dass das Gebiet die vom Gemeinderat geforderten Voraussetzungen nicht erfüllen kann. Die Vorkaufssatzung für St. Georgen-West wurde entsprechend aufgehoben und diejenige für das Gebiet Dietenbach unter Hinzunahme von benötigten Infrastrukturflächen erweitert und neu gefasst.

## **2 Begründung gemäß § 165 Abs. 7 BauGB**

### **2.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet Dietenbach ist aus nachfolgender Karte sowie textlich der Satzung in Anlage 3 der Drucksache G-18/114 exakt ablesbar. Es befindet sich weiträumig abgegrenzt zwischen der B31a im Norden, der Besançonallee im Osten, der Mundenhofer Straße im Süden, dem Mundenhof im Südwesten sowie dem Mooswald Süd und Lehener Wald im Nordwesten.

### **2.2 Strukturelle Verhältnisse / Bestandssituation**

Der ca. 130,1 ha umfassende Entwicklungsbereich liegt ca. 4 km vom Stadtzentrum entfernt zwischen dem Stadtteil Rieselfeld und der Ortschaft Lehen. Das Gebiet wird von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt und im nördlichen Bereich durch den Bachlauf des Dietenbachs mit einigen Baumgruppen und Biotopstruk-

turen von Ost nach West durchquert. Parallel dazu verläuft der Käserbach im südlichen Bereich des Gebiets. Dieser führt ca. 500 m von Ost nach West des Gebiets Wasser und ist dort von Baum- und Gehölzstrukturen umsäumt. In Verlängerung des Bollerstaudenwegs aus dem Rieselfeld kommend schließt das als Erholungswald ausgewiesene Langmattenwäldchen an.

Bestandsnutzungen liegen im Nordwesten in Form eines SWR-Funkmasts mit Betriebsgebäude, von Nord nach Süd verlaufenden zwei 110-KV-Freileitungen, einer parallel dazu verlaufenden Richtfunktrasse, einer unterirdischen Erdgashochdruckanlage, die das Gebiet im östlichen Bereich von Süd nach Nord quert. Im Südosten befindet sich die Sportanlage des Vereins Sport-vor-Ort Rieselfeld mit einem Funktionsgebäude, Großspielfeld und weiteren Ballspielfeldern sowie einem öffentlichen Bolzplatz. Im Osten daran grenzt eine Pferderanch an. Ausführliche Erläuterungen hierzu siehe VU-Bericht, Kapitel 3.2.

### **2.3 Förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs**

Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sollen Ortsteile entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde erstmalig entwickelt werden (§ 165 Abs. 2 BauGB). Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn die Maßnahme diesen Zielen und Zwecken entspricht, das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert (insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnstätten) und die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können oder Eigentümer\_innen der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke unter entsprechender Berücksichtigung des § 166 Abs. 3 BauGB nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB ergibt (sogen. Anfangswert, der durch den Gutachterausschuss der Stadt Freiburg bezogen auf den Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen auf 15 €/m<sup>2</sup> beziffert worden ist). Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 165 Abs. 3 BauGB).

Demzufolge ist es möglich, zur Deckung des derzeit und künftig bestehenden, erheblichen Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Freiburg die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Dietenbach gemäß § 165 Abs. 6 BauGB für das ca. 130,1 ha große Gebiet zu beschließen (Anlage 3 zur Drucksache G-18/114). Ziel und Zweck der Entwicklungsmaßnahme ist gemäß Anl. 4 zu Drucksache G-18/114 die erstmalige und zügige Entwicklung des Gebiets für einen neuen Stadtteil mit etwa 6.000 Wohneinheiten und der dazugehörigen nachhaltig tragfähigen Versorgung der Bewohner mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen einschließlich der Entwicklung von kleinerem, dem Wohnen untergeordneten wohnaffinen verarbeitenden Gewerbe, Dienstleistungen und Handwerk zu Deckung des stadtteilbezogenen Bedarfs. Damit soll ein gemischtes, inklusives Wohnquartier für weite Kreise der Bevölkerung entstehen mit einem Schwerpunkt auf bezahlbarem Wohnraum. Dies soll insbesondere ausreichende Angebote für den geförderten Wohnraum sowie preisgünstigen Wohnraum für Schwellenhaushalte und Mittelschichthaushalte beinhalten. Einzelheiten

ergeben sich aus den Zielen und Zwecken gem. Anlage 4 der Drucksache G-18/114.

Das Wohl der Allgemeinheit erfordert die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Deckung des in der Stadt derzeit und zukünftig vorhandenen erheblichen Bedarfs an Wohnstätten. Bis zum Jahr 2030 zeigt sich eine Lücke in der Schaffung von Wohnraum, die auch unter Zugrundelegung eines sehr optimistischen Szenario hinsichtlich der Ausschöpfung von Potenzialen des geltenden Flächennutzungsplans, neuer Wohnbauflächen der Projektgruppe Wohnen (ProWo) sowie von Nachverdichtungsmaßnahmen weiterhin mindestens 4.100 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 beträgt. Davon wird die Entwicklungsmaßnahme lediglich maximal 2.500-3.000 Wohneinheiten decken können, da Erschließungsarbeiten nach dem Zeit- und Maßnahmenplan erst Ende 2022/Anfang 2023 begonnen werden können. Die Deckung dieses Wohnraumbedarfs dient dem Wohl der Allgemeinheit, zumal eine hohe – vom Gemeinderat im weiteren Verfahren noch abschließend festzusetzende – Quote preisgünstigen bzw. preisgebundenem Miet- und Eigentumswohnungsbau realisiert werden soll. Durch städtebauliche Verträge sind diese Ziele bei vorliegend mehr als 400 Privateigentümer\_innen nicht zu erreichen, zumal nahezu alle Grundstücke zu klein sind, um im Rahmen einer Baulandumlegung Flächen zu schaffen, die ausreichend groß sind, um auf ihnen die vom Gemeinderat festgesetzten Quoten für preisgünstigen bzw. preisgebundenem Miet- und Eigentumswohnungsbau umzusetzen.

Mit Realisierung der Entwicklungsmaßnahme sind schwerwiegende Eingriffe in das Grundrecht auf Eigentum sowie in landwirtschaftliche Betriebe verbunden. Diese verlieren Bewirtschaftungsflächen in erheblichem Umfang, allerdings sind keine Hofstellen betroffen, so dass eine komplette Verlagerung von landwirtschaftlichen Betrieben nicht erforderlich ist. Die Eingriffe in landwirtschaftliche Betriebe lassen sich durch Angebote von Ersatzland, das bislang für etwas mehr als die Hälfte der verlorengehenden landwirtschaftlichen Flächen verfügbar ist, zwar verringern, aber voraussichtlich nicht vollständig auffangen. Dies wird nur geringfügig dadurch relativiert, dass den betroffenen Landwirten ihre bewirtschafteten Flächen nur sukzessive entzogen werden. Selbst wenn man unterstellt, dass nur etwa die Hälfte der landwirtschaftlichen Flächen ersetzt werden kann und den Verlust der Verfügbarkeit von Eigentum entsprechend seinem grundrechtlichen Stellenwert sehr hoch bewertet, so steht dem gegenüber, dass die Preise für Wohnraum in der Stadt Freiburg sowohl für den Miet- als auch für den Eigentumsbereich seit Jahren stark ansteigen und dass die seit Jahren bestehende strukturelle Knappheit von Wohnraum zu einer Gentrifizierung in vielen Stadtteilen führt, der auch mit wohnungspolitischen Instrumentarien wie Zweckentfremdungsverbot, Mietpreisbremse oder dem Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch Erhaltungssatzungen nur unzureichend entgegengewirkt werden kann. Diese Instrumentarien vermögen bestehende Defizite zu mindern, können ihnen aber nicht abhelfen.

In den 1990er Jahren, die anfangs von einer vergleichbaren Wohnraumknappheit gekennzeichnet waren, hat sich gezeigt, dass die bauliche Erschließung zweier neuer Stadtteile im Rieselfeld und in Vauban den Wohnungsmarkt entspannt hat.

Zwar ist die Planung und der Bau eines neuen Stadtteils auch mit schwerwiegenden Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, die in der strategischen Umweltprüfung und dem Bericht nach § 43 UVPG (Anlage 2 zur Drucksache G-18/114) zusammengefasst sind, und darf nach § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB nur nachrangig gegenüber einer Innenentwicklung verfolgt werden. Allein mit Maßnahmen der Innenentwicklung ist der Wohnraumbedarf in der Stadt Freiburg – wie dargestellt – aber nicht zu decken. Die Stadt kann im weiteren Verfahren ausreichende, vielfältige Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur Kompensation der mit der Entwicklungsmaßnahme verbundenen Belastungen für Natur und Umwelt erarbeiten.

Das Gebiet der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme soll zudem auf den für die Schaffung von ca. 6.000 Wohnungen (nebst Freiraum und naturschutzrechtlichem Eingriffsausgleich) erforderlichen Flächen südlich des Autobahnzubringers und westlich der Besançonallee beschränkt werden, um Eigentumsbeeinträchtigungen zu minimieren.

Im Ausgleich zwischen den schwerwiegenden Beeinträchtigungen von Eigentum, landwirtschaftlichen und anderen Betrieben sowie der Belange von Natur und Landschaft einerseits und dem zentralen Beitrag, den der neue Stadtteil zu Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohnstätten in der Stadt Freiburg für breite Bevölkerungskreise bietet andererseits, wiegt letztlich das Allgemeinwohl in Gestalt der Deckung des Wohnraumbedarfs schwerer als die Summe der beeinträchtigten Belange und wird von der Stadt Freiburg deshalb in der Abwägung bevorzugt. Vor diesem Hintergrund kann die in der Anlage 3 beigefügte Satzung durch den Gemeinderat verabschiedet werden.

Ergänzend wird zur weiteren Begründung der Entwicklungssatzung gemäß § 165 Abs. 7 BauGB auf die Drucksache G-18/114, den Bericht über die vorbereitenden Untersuchung (Anlage 1 zur Drucksache G-18/114) und die strategische Umweltprüfung (Anlage 2 zur Drucksache G-18/114) verwiesen.

Freiburg i. Br., den 24.07.2018  
Dezernat V

(Prof. Dr. Haag)  
Bürgermeister