

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
V/Projektgruppe Dietenbach	Herr Prof. Dr. Engel	4090	26.06.2018

Betreff:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach

h i e r :

- a) Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen
 - b) Strategische Umweltprüfung
 - c) Satzungsbeschluss
 - d) Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
 - e) Begründung der Satzung
 - f) Kosten- und Finanzierungsübersicht
 - g) Grunderwerb und Enteignung
-

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. GR (Einbringung)	26.06.2018	X			
2. BA	11.07.2018		X	X	
3. HA	16.07.2018		X	X	
4. GR	24.07.2018	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): ja - durchgeführt in Lehen am 18.07.2018

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: ja - siehe Vorlage Ziffer 5

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Bericht der Verwaltung zu den vorbereitenden Untersuchungen für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Dietenbach gemäß Anlage 1 zur Drucksache G-18/114 zur Kenntnis.

2. Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der strategischen Umweltprüfung für das Gebiet des städtebaulichen Entwicklungsbereich Dietenbach gemäß Anlage 2 zur Drucksache G-18/114 zur Kenntnis.
 3. Der Gemeinderat beschließt die Satzung der Stadt Freiburg im Breisgau über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Dietenbach (Entwicklungssatzung) gemäß Anlage 3 zur Drucksache G-18/114 mit den Entwicklungszielen gemäß Anlage 4 zur Drucksache G-18/114 und der Begründung zur Satzung gemäß Anlage 5 zur Drucksache G-18/114.
 4. Der Gemeinderat nimmt die Kosten- und Finanzierungsübersicht für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Dietenbach gemäß Anlage 6 zu Drucksache G-18/114 zur Kenntnis.
 5. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, gegenüber denjenigen Eigentümer_innen der Grundstücke, die bis zum 31.12.2018 weder das Erwerbangebot der Stadt Freiburg angenommen noch gegenüber der Sparkassengesellschaft GmbH & Co. KG notariell ihre Verkaufsbereitschaft erklärt oder in anderer Weise ihre Mitwirkungsbereitschaft verbindlich erklärt haben, die erforderlichen Enteignungs- und Besitzeinweisungsverfahren einzuleiten.
-

Anlagen:

1. Vorbereitende Untersuchungen (Endbericht)
2. Strategische Umweltprüfung (Umweltbericht, Einwendungstabelle, abschließende Bewertung)
3. Satzung der Stadt Freiburg im Breisgau über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Dietenbach
4. Ziele und Zwecke des städtebaulichen Entwicklungsbereichs
5. Begründung der Entwicklungssatzung
6. Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme

1. Einleitung

Die Stadt Freiburg benötigt zur Deckung des aktuellen und zukünftigen Bedarfs an Wohnraum neue Wohnbauflächen im Stadtgebiet, die über die im geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 beschlossenen Flächen hinausgehen. Demzufolge hat der Gemeinderat aufgrund der Drucksachen G-12/141 und G-12/141.1 im Dezember 2012 beschlossen, vorbereitende Untersuchungen zur Schaffung von Siedlungsflächen in Form eines eigenständigen Stadtteils im Wege einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die Bereiche Dietenbach und St. Georgen West einzuleiten. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts aus dem Baugesetzbuch. Es ermöglicht den Gemeinden, bestimmte Stadtentwicklungsziele auch dann umzusetzen, wenn alle anderen Regelungsmöglichkeiten des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts hierfür nicht ausreichen. Voraussetzung dafür ist ein belegbares öffentliches Interesse an der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sollen die Beurteilungsgrundlagen ermittelt werden, ob die Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung eines Entwicklungsgebiets nach § 165 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vorliegen. Mit Beschluss vom 19.05.2015 und der Drucksache G-15/028 sind die vorbereitenden Untersuchungen auf den Bereich Dietenbach beschränkt worden. Die vorbereitenden Untersuchungen sind in den Jahren 2014 - 2017 von der HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH begonnen und nach Auflösung des Vertragsverhältnisses durch die Verwaltung zu Ende geführt worden.

Im Ergebnis schlägt die Verwaltung mit dieser Drucksache dem Gemeinderat vor, eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Schaffung eines neuen Stadtteils mit ca. 6.000 Wohnungen und für ca. 14.000 Einwohner_innen im Bereich Dietenbach zwischen der Mundenhofer Straße, der Straße Zum Tiergehege, dem Autobahnzubringer und der Besançonallee zur Satzung zu beschließen. Einbezogen werden sollen die nordwestlichen Offenlandflächen im sog. Schildkrötenkopf, die für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie für die Entwässerung des Gebietes benötigt werden.

Der Entwicklung eines neuen Stadtteils stehen keine unüberwindbaren naturschutz- oder wasserrechtlichen Hindernisse entgegen, im Zuge der weiteren Bauleitplanung sind die erforderlichen funktionserhaltenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimie-

rungs- und Ausgleichsmaßnahmen noch zu konkretisieren (s.u. Nr. 2 c und 2 d). Die Entwicklungsmaßnahme ist zwar mit einer schwerwiegenden Beeinträchtigung des in Anspruch genommenen Naturraums verbunden, sie führt für die betroffenen Landwirte zu einem Verlust von Bewirtschaftungsflächen, der voraussichtlich nur teilweise kompensiert werden kann (s.u. Nr. 2 f), und sie ist nach derzeitigem Sachstand auch damit verbunden, dass gegenüber einzelnen Eigentümer_innen Enteignungsverfahren eingeleitet werden müssen (s.u. Nr. 2 e und Nr. 6). Die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist demgegenüber zur Deckung des in der Stadt Freiburg vorhandenen und prognostisch weiter bestehenden erhöhten Bedarfs an Wohnstätten erforderlich (s.u. Nr. 2 a), und es sind im Stadtgebiet keine anderen Flächen vorhanden, auf denen sich der Wohnraumbedarf der genannten Größenordnung in der Gesamtabwägung stadtnah mit weniger gravierenden Beeinträchtigungen für Eigentümer_innen, Landwirt_innen oder die Natur und Umwelt decken ließe (s.u. Nr. 2 b). Das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme kann nach naturnahem Umbau des Gewässers Dietenbach, der Verlegung der durch das Gebiet führenden Leitungstrassen und mit Umsetzung eines hohen Minimierungs- und Ausgleichsbedarfs für die entstehenden Umweltauswirkungen zügig für eine bauliche Entwicklung erschlossen werden (s.u. Nr. 2 h und Nr. 5). Die Kosten- und Finanzierungsübersicht, die auf dem Planungsstand der sog. Testplanung aufbaut, weist die langfristige Finanzierbarkeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach (s.u. Nr. 5).

2. Vorbereitende Untersuchungen und strategische Umweltprüfung

Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Dietenbach ist in Anlage 1 der Drucksache G-18/114 näher dargestellt. Mit den vorbereitenden Untersuchungen wird nachgewiesen, dass der neue Stadtteil Dietenbach die gesetzlichen Voraussetzungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Abs. 2 und 3 BauGB erfüllt. Es ist noch nicht gerichtlich geklärt, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ein „Programm“ ist, für das nach europarechtlichen Bestimmungen eine sog. strategische Umweltprüfung durchzuführen ist. Aus Gründen der Rechtssicherheit hat die Stadt deshalb ein entsprechendes Umweltprüfungsverfahren durchgeführt. Mit der strategischen Umweltprüfung ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung verbunden, die die Transparenz der Planung erhöht. Das abschließende Ergebnis der strategischen Umweltprüfung nach § 43 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) ist in Anlage 2 zur Drucksache G-18/114 dargestellt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind auch systematisch die Belange der Eigentümer_innen und der landwirtschaftlichen Betriebe ebenso wie die Belange der sonst das Gebiet nutzenden natürlichen und juristischen Personen erfasst worden. Wichtige Aspekte der vorbereitenden Untersuchungen und der strategischen Umweltprüfung sind:

- a) In der Stadt Freiburg besteht nach Untersuchungen des Büros empirica aus dem Jahr 2014 bis zum Jahr 2030 ein Bedarf von rechnerisch 14.600 Wohnungen. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hatte – ausgehend von dieser Untersuchung – in seiner Entscheidung zum städtischen Zweckentfremdungsverbot **keinen Zweifel** daran, dass Freiburg eine Gemeinde mit **Wohnraummangel** ist. Weitere wohnbaupolitische Maßnahmen wie die Mietpreisbegrenzungsverordnung des Landes vom 29.09.2015, die Verordnung

zur Bestimmung des Gebiets mit verlängerter Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen in Eigentumswohnungen vom 19.06.2015 und die Kapungsgrenzenverordnung vom 19.06.2015 bestätigen dies, indem sie sich auf das Stadtgebiet von Freiburg erstrecken. Nachdem sich die Bevölkerungsentwicklung seit der Untersuchung von empirica in den Jahren 2014 - 2017 im Bereich des oberen Limits der Prognosen bewegte, sind keine Anhaltspunkte für einen geringeren Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2030 erkennbar. Wenn unterstellt wird, dass noch 5.400 Wohneinheiten aus den verbleibenden Flächen des Flächennutzungsplans umgesetzt werden können und ca. 2.850 Wohneinheiten mit einbezogen werden, die sich aus den sog. ProWo-Flächen möglicherweise realisieren lassen, so verbleibt nach wie vor eine Angebotslücke von mindestens 4.100 Wohneinheiten im Jahr 2030. Diese Lücke kann auch ein neuer Stadtteil Dietenbach nicht schließen.

Nach dem derzeitigen Zeit- und Maßnahmenplan für die Entwicklungsmaßnahme könnten Erschließungsarbeiten im Jahr 2023 beginnen und damit bis 2030 max. 2.500 - 3.000 Wohneinheiten fertiggestellt werden. Für den Zeitraum nach 2030 prognostiziert das Statistische Landesamt Baden-Württemberg ein anhaltendes und über dem Durchschnitt des Landes liegendes Wachstum der Haushalte in Freiburg. Deshalb ist die Prognose gerechtfertigt, dass auch für den Zeitraum nach 2030 mit einer anhaltenden Wohnungsnachfrage und mit einem entsprechenden zusätzlichen Neubaubedarf zu rechnen ist.

Prognoseansätze, die den Wohnraumbedarf über ein Gemenge der Wohnraumtypologie hin erfassen (Verhältnis von Geschosswohnungsbau zu Einfamilienhausähnlichem Wohnungsbau) oder über den Baulandbedarf abschätzen, kommen zu vergleichbaren bzw. höheren Defiziten (s. im Einzelnen Anlage 1 zur Drucksache G-18/114, Ziff. 2.4).

- b) Eine vor dem Hintergrund der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme durchgeführte **Alternativenprüfung** hat insbesondere Flächen östlich Ebnet, den nördlichen und den südlichen Mooswald, das westliche Rieselfeld und St. Georgen-West untersucht. Dabei wurden Ausschlusskriterien hinsichtlich der Aspekte Städtebau und Gebietsentwicklung, Verkehr sowie Natur und Umwelt gebildet. Alle untersuchten Flächen – mit Ausnahme von Dietenbach – wiesen mindestens zwei Aspekte auf, die einer städtebaulichen Entwicklung in dem erforderlichen Umfang entgegenstehen. Aus der Alternativenprüfung drängen sich deshalb keine Flächen auf, die eindeutig als bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere Lösung bezeichnet werden müssten. Zwar stehen die Flächen des westlichen Rieselfeldes und des nördlichen und südlichen Mooswaldes in städtischem Eigentum, sie sind aber im Hinblick auf den jeweiligen (auch europarechtlich begründeten) naturschutzrechtlichen Status in der Gesamtabwägung weniger geeignet als die Fläche in Dietenbach, die „lediglich“ an Natura 2000-Gebiete angrenzt.
- c) Gesamtplanerische oder fachplanerische **Restriktionen** stehen der Entwicklung eines neuen Stadtteils im Bereich Dietenbach nicht entgegen. Zwar liegen große Teile der Untersuchungsfläche in einem Überschwemmungsgebiet nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Der Bau von oberstromigen Rückhaltebecken, die zum Schutze der bereits bestehenden Bebauung vor allem in

der Wiehre und in Haslach erforderlich und bereits geplant sind, und ein naturnaher Umbau des Gewässers Dietenbach (gegebenenfalls mit zusätzlichen Maßnahmen im Bereich des sog. Schildkrötenkopfes) können die Situation so verändern, dass die zur Bebauung vorgesehenen Flächen nicht mehr innerhalb der Flächen eines 100-jährigen Hochwassers liegen.

Soweit der Antrag der Deutschen Bahn auf Planfeststellung für das 3. und 4. Gleis der Rheintalbahn im Abschnitt 8.2 sich auf ca. 6 ha Ersatzaufforstungsflächen im Schildkrötenkopf und entlang der Straße zum Tiergehege bezieht, hat die Deutsche Bahn signalisiert, anderweitige geeignete Aufforstungsflächen im Tausch zu übernehmen.

- d) Das Untersuchungsgebiet ist **teilweise von hohem ökologischem Wert** (z. B. Waldfläche mit altem Baumbestand als Lebensstätte für geschützte Vogel- und Fledermausarten, naturnaher Gewässerlauf des Dietenbachs, Teilflächen des Dauergrünlands, geschützte Biotope), zudem bestehen Herausforderungen durch die Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet Rieselfeld und den angrenzenden Natura 2000-Gebieten. Die Entwicklung soll ohne erhebliche Beeinträchtigung für diese Gebiete gestaltet werden. Im Hinblick darauf sind in der weiteren Planung entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln. Neben der Umsetzung eigener Maßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Plangebiets wird aber auch der Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto im Sinne des § 16 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich werden (s. Drucksache G-18/117). Die auftretenden Zielkonflikte werden jedoch als lösbar angesehen. Teilweise werden – wie in anderen Plangebieten auch – Minimierungs- und vorgezogene Artenschutzmaßnahmen durchgeführt werden müssen.
- e) Im Hinblick auf eine möglichst geringe **Inanspruchnahme privater Eigentumsflächen** wird vorgeschlagen, den Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Norden durch den Autobahnzubringer und im Osten durch die Besançonallee zu begrenzen und Flächen, die nördlich bzw. östlich davon liegen, nicht mit einzubeziehen. Im Bereich der Vorkaufssatzung Dietenbach liegen insgesamt 622 Grundstücke, davon stehen 422 Grundstücke in privatem Eigentum (bzw. Miteigentum), die restlichen 200 Grundstücke befinden sich im Eigentum von Land und Stadt. Die Flächen jenseits des Autobahnzubringers bzw. der Besançonallee werden lediglich für die Verlegung der Hochspannungsleitungen benötigt, wobei die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen durch Masten dort voraussichtlich auf vier Einzelfälle reduziert werden kann. Im verbleibenden Gebiet von ca. 130,1 ha Größe bestehen folgende Eigentumsverhältnisse:

Eigentümer	Eigentum derzeit (ca.)	
	in ha	in %
Stadt	26,5	20,4
Privat (incl. SWR)	79,4	61,0
Land	22	16,9
Deutsche Bahn	1,5	1,2
Privat mit Teileigentum Stadt	0,7	0,5

Die Stadt hat allen Eigentümer_innen die Übernahme ihrer Grundstücke zu dem durch den Gutachterausschuss für den maßgeblichen Stichtag Ende 2012 festgestellten Anfangswert von 15,00 € pro m² angeboten. Nur wenige Eigentümer_innen haben dieses Angebot aufgegriffen. Die meisten Eigentümer_innen wollen das Angebot einer Tochtergesellschaft der Sparkasse annehmen, ihre Grundstücke für 64,00 € pro m² zu erwerben und gleichzeitig sicherzustellen, dass durch vertragliche Regelungen mit der Stadt Freiburg die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme – insbesondere hinsichtlich der Schaffung von Wohnbauland für breite Bevölkerungskreise – umgesetzt und die erforderlichen Ablösebeträge bezahlt werden. Es ist nach der letzten Besprechung mit den Eigentümer_innen am 08.06.2018 davon auszugehen, dass auf diese Art und Weise mehr als 4/5 der privaten Eigentumsflächen von der Sparkassengesellschaft erworben werden können (vergleiche hierzu im einzelnen Drucksache G-18/115).

- f) Im Untersuchungsgebiet sind **neun Haupt- und drei Nebenerwerbslandwirte** tätig. Neben dem dominierenden Maisanbau finden sich auch wenige Felder für den Anbau von anderem Getreide sowie Gemüse und extensives Grünland. Vier Betriebe verzichten auf Bereitstellung von Ersatzland. Von den weiteren acht Betrieben besitzen fünf Landwirte Eigentum (in einem Fall Teileigentum), im Gesamtumfang von rd. 5,5 ha. Hinzu kommen von der Stadt und von privaten Dritten angepachtete Flächen (Stand 2014: ca. 65,2 ha). Insgesamt werden für diese Betriebe ca. 70,7 ha an landwirtschaftlichen Ersatzflächen benötigt (Stand 2014). Der Verlust landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsflächen wird voraussichtlich nicht vollständig kompensiert werden können. Derzeit besteht aber die Möglichkeit, ca. 39 ha Ersatzflächen anzubieten (darunter ca. 6,5 ha Flächen im Ausgleichsflächenpool des Flächennutzungsplans 2020, die noch keinen konkreten Maßnahmen als Ausgleichsflächen zugeordnet sind). Neben den landwirtschaftlichen Betrieben gibt es in Dietenbach einen Pferdewirt, der Einkünfte durch Ausbildung von Pferden, das Angebot von Pensionsplätzen und Reitstunden erzielt. Die Stallgebäude befinden sich auf einem Grundstück in Privateigentum, das dem Pferdewirt mit einer Laufzeit bis 2021 im Erbbaurecht überlassen ist. Eine Baugenehmigung ist hierfür jedoch nicht erteilt, so dass die Nutzung nicht bestandsgeschützt ist. Neben dem Erbbaugrundstück hat er weitere Flächen im Gebiet Dietenbach angepachtet. Sein Flächenverlust beträgt insgesamt ca. 3 ha. Sofern es nicht gelingt, geeignete Ersatzflächen zu finden, käme aufgrund des Alters des Betriebsinhabers ggf. eine finanzielle Entschädigung für die abzulösende Restlaufzeit in Betracht.
- g) Zur **Erschließung der Baugebiete** ist neben dem naturnahen Umbau des Gewässers Dietenbach vor allem die Verlegung von Leitungstrassen (zwei 110 KV-Leitungen und eine Erdgasleitung), des SWR-Sendemasten und verschiedener Klein- und Freizeitbetriebe erforderlich (s.a. Drucksache G-18/117). Da im Untersuchungsgebiet archäologische Funde aus der Römerzeit vorliegen, müssen Teilflächen in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege näher sondiert werden; die Bebaubarkeit wird hiervon nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht berührt.

3. Förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung

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 (sog. Anfangswert, der durch den Gutachterausschuss der Stadt Freiburg bezogen auf den Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen auf 15,00 €/m² 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 ha große Gebiet zu beschließen (Anlage 3 zur Drucksache G-18/114). Ziel und Zweck der Entwicklungsmaßnahme ist gemäß Anlage 4 zur 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_innen 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 der Anlage 4.

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 Szenarios 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 bis 2030 lediglich 2.500 - 3.000 Wohneinheiten decken können, da Erschließungsarbeiten nach dem Zeit- und Maßnahmenplan frühestens Ende 2022/Anfang 2023 beginnen können. Die Deckung dieses Wohnraumbedarfs dient dem Wohl der Allgemeinheit, zumal eine hohe – vom Gemeinderat im weiteren Verfahren noch abschließend festzusetzende – Quote an preisgünstigem bzw. preisgebundenem Miet- und Eigentumswohnungsbau realisiert werden soll. Durch städtebauliche Verträge sind diese Ziele bei vorliegend mehr als 400 Privateigentümer_innen nicht zu erreichen.

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 lediglich 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 die Außenentwicklung 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 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. Eine diesbezügliche Flächensuche ist bereits begonnen worden.

Das Gebiet der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme soll zudem auf den für die Schaffung von ca. 6.000 Wohnungen mit ihren Folgeeinrichtungen (einschließlich Freiraum und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen) 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 zur 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.

4. Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und Begründung der Satzung

Die bislang für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach durch den Gemeinderat anlässlich der Einleitung vorbereitender Untersuchungen und der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs beschriebenen Ziele und Zwecke sind in der Anlage 4 zur Drucksache G-18/114 zusammengefasst. Die Ziele und Zwecke sollen in der Diskussion mit der Öffentlichkeit und in der gemeinderätlichen Arbeitsgruppe in den kommenden beiden Jahren weiterentwickelt werden. Zur Strukturierung der weiteren Diskussion wird die Verwaltung Kommunikationsformate vorschlagen, so dass die Zieldiskussion bis spätestens zum Offenlagebeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen werden kann. Dies ist erforderlich, weil die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wesentlicher Inhalt der abzuschließenden Abwendungsvereinbarungen werden sollen. Im Kern steht derzeit das Oberziel, einen neuen eigenständigen nachhaltigen und inklusiven Stadtteil mit allen erforderlichen Folgeeinrichtungen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu entwickeln. So soll zügig dazu beigetragen werden, den erhöhten Bedarf an Wohnstätten in Freiburg zu decken und Wohnungsbau für weite Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen. Die Zielsetzungen sind in erster Linie städtebaulicher und wohnungsbauwirtschaftlicher Natur, werden aber im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB durch Themenbereiche der Inklusion, der Freiraumentwicklung sowie des Umwelt- und Klimaschutzes ergänzt.

Zur näheren Begründung der Entwicklungssatzung (Anlage 5 zur Drucksache G-18/114) gemäß § 165 Abs. 7 BauGB wird vor allem auf die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung (Anlage 1 zur Drucksache G-18/114) und die strategische Umweltprüfung (Anlage 2 zur Drucksache G-18/114) verwiesen.

5. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Das neue kommunale Haushaltsrecht erfordert, alle wirtschaftlichen Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gesamthaft in den Blick zu nehmen. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können nur die sog. entwicklungsbedingten Kosten, die unmittelbar aus dem Projekt folgen, veranschlagt werden. Soweit gesetzlich vorgegebene Standards überschritten

werden, dürfen die Mehrkosten grundsätzlich nicht der Entwicklungsmaßnahme zugeschrieben werden, sondern müssen vom Gesamthaushalt – vorbehaltlich der Entscheidung des Gemeinderates – getragen werden. Denn mit Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in ca. 25 Jahren muss die Stadt gegenüber den Alteigentümern Rechnung ablegen, weil diese einen Anspruch darauf haben, einen etwaigen Überschuss hälftig ausgekehrt zu erhalten. Für die Haushaltssatzung der Stadt und deren Genehmigungsfähigkeit ist darüber hinaus von Bedeutung, dass die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit hohen Aufwendungen verbunden ist, die erst Jahre später durch die Veräußerung von Grundstücken kompensiert werden. Bei einer Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, etwa durch höhere Zinssätze, können sich in Zukunft derzeit nicht vorhersehbare Belastungen mit Auswirkungen auf den Gesamthaushalt ergeben. In der Planungs- und der Realisierungsphase der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind daher weiterhin potenzielle Risiken zu minimieren und bestehende Chancen zur Verbesserung der Kosten- und Finanzrechnung (siehe zuletzt Drucksache G-17/078) in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu realisieren.

Die nach § 171 Abs. 2 BauGB nach dem Stand der Planung aufzustellende **Kosten- und Finanzierungsübersicht** weist nach, dass die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme finanzierbar ist und nach heutigem Stand einer **Zuführung aus dem Haushalt i. H. v. ca. 10 Mio. €** bedarf. Einzelheiten ergeben sich aus der Anlage 6 zur Drucksache G-18/114. Für die vorbereitenden Untersuchungen sind bislang etwas mehr als 2 Mio. € ausgegeben worden. Insgesamt stehen weitere Planungskosten i. H. v. 15,5 Mio. €, Grunderwerb für rd. 23,5 Mio. €, Ordnungsmaßnahmen (wie Leitungsverlegung, Geländemodellierung, Entschädigungsleistungen, Vermessung, technische Erschließung, Gewässerumbau, Entwässerung, Grünanlagen und Ausgleichsmaßnahmen) in Höhe von rd. 267 Mio. €, Baumaßnahmen (Kindertagesstätten, Schulen und sonstige Einrichtungen) von etwa 208 Mio. € an, so dass zusammen mit den Finanzierungs- und Projektmanagementkosten **Ausgaben i. H. v. rd. 602 Mio. €** zu erwarten sind. Dem stehen **Einnahmen** aus Grundstückserlösen und Ausgleichsbeträgen sowie Fördermitteln i. H. v. rd. **592 Mio. €** gegenüber.

Die einzelnen Ansätze sind ferner in Ziff. 8 der Anlage 1 zur Drucksache G-18/114 näher erläutert. **Einzelne Kostenpositionen, die noch nicht eindeutig der Maßnahme zuzuordnen sind, sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht derzeit nicht enthalten** und können nur soweit berücksichtigt werden, wie sie vom Satzungszweck der Maßnahme abgedeckt sind. Dazu gehören beispielsweise anteilige Kosten der ÖPNV-Anbindung, der Schienenfahrzeuge und einer P+R-Anlage sowie die Kosten für die Errichtung von Kindertagesstätten, die in den Geschosswohnungsbau integriert sind. Nach derzeitigem Stand betrifft dies ein Volumen in Höhe von ca. 64,3 Mio. € und unter Berücksichtigung der Inflationierung von **ca. 102 Mio. €**. Für diese Maßnahmen sind erhebliche Zuschüsse zu erreichen, die noch nicht quantifiziert werden können. Die Finanzierung des Deltas muss außerhalb der Kosten- und Finanzierungsübersicht über den städtischen Haushalt erfolgen.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist zu aktualisieren, sobald der Siegerentwurf aus dem städtebaulichen Wettbewerb feststeht. Im Hinblick auf das derzeitige Defizit der Entwicklungsmaßnahme werden die Entwürfe der Preisgruppe

entsprechend der Auslobung auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten mit bewertet. Zudem kann Ende des Jahres abschließend beurteilt werden, wie viele Grundstücke die Stadt und wie viele die Sparkassengesellschaft (vgl. Drucksache G-18/115) erwirbt. Gelingt der Sparkassengesellschaft weiterer Grunderwerb, so entlastet dies grundsätzlich die Entwicklungsmaßnahme. Die aktuell defizitäre Kosten- und Finanzierungsübersicht bedingt aber, dass die Projektgruppe Dietenbach sicherstellen muss, dass Teilprojekte mit kostenrelevanten Inhalten ihren jeweiligen Kostenrahmen einhalten, da hiermit direkte und mittelbare Auswirkungen auf Ausgaben und Einnahmen der Gesamtmaßnahme verbunden sind. Dies gilt auch für die o. g. weiteren Maßnahmen, die nicht im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht zu finanzieren sind. Die Verwaltung führt auf Grundlage des jeweils aktuellen Sachstands kontinuierlich Abstimmungsgespräche mit dem Regierungspräsidium Freiburg. Schließlich wird zu gegebener Zeit die Genehmigung für das Treuhandkonto durch das für den städtischen Haushalt zuständige Referat 14 des Regierungspräsidiums Freiburg einzuholen sein.

Die Verwaltung hat zudem für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einen Zeit- und Maßnahmenplan erarbeitet, mit dem die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung aller Arbeiten sichergestellt werden soll. In der baulichen Entwicklung bietet sich eine schrittweise Erschließung in mehreren Bauabschnitten an, die anhand des Siegerentwurfs aus dem städtebaulichen Wettbewerb näher ausgearbeitet werden wird.

6. Grunderwerb und Enteignung

Die Gemeinde soll die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben (§ 166 Abs. 3 BauGB). Scheitert der Erwerb, eröffnet § 169 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit der Enteignung, sofern sich die Gemeinde – wie hier – ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht hat. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind alle Eigentümer_innen kontaktiert und Erwerbsangebote entsprechend dem vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwert von 15,00 € pro m² getätigt worden. Auf dieser Grundlage hat die Stadt bislang ca. 2,7 ha Fläche erworben.

Das Land hat bereits mit Schreiben des Finanzministeriums angeboten, seine ca. 22 ha große Fläche im Lehener Winkel ebenfalls zu diesem Preis zu veräußern, wenn eine Entwicklungsatzung beschlossen wird. Als Voraussetzung ist genannt, dass auf einer entsprechenden anteiligen Nettobaulandfläche geförderter Wohnungsbau realisiert wird. Einzelheiten der Rahmenbedingungen sind noch vom Landtag zu beschließen.

Die meisten privaten Eigentümer_innen sind nicht bereit, der Stadt ihre Grundstücke für 15,00 € pro m² anzubieten. Sie würden jedoch die Grundstücke an eine Tochtergesellschaft der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau veräußern, die die Eigentümer_innen von der Zahlung der Ausgleichsbeiträge gegenüber der Stadt Freiburg freistellt und durch Abschluss einer Abwendungsvereinbarung gewährleistet, dass die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, die der Gemeinderat beschließt, dauerhaft auch auf ihren Flächen umgesetzt werden. Einzelheiten ergeben sich aus der Drucksache G-18/115.

Das Kooperationsmodell mit der Sparkasse sieht vor, dass die Eigentümer_innen der inzwischen von der Sparkasse gegründeten Gesellschaft den Verkauf ihres Grundstücks für 64,00 € pro m² notariell anbieten. Die Sparkassengesellschaft kann dieses Veräußerungsangebot bis zum 31.12.2022 annehmen und diese Annahmefrist auch bis 31.12.2024 durch einseitige Erklärung verlängern. Grundstücksgeschäfte sind nach Inkrafttreten des Satzungsbeschlusses über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB genehmigungspflichtig. Die Stadt darf diese Genehmigung nur erteilen, wenn das Grundstücksgeschäft den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme (Anlage 4 zur Drucksache G-18/114) nicht zuwider läuft. Dies setzt u. a. voraus, dass sich die Sparkassengesellschaft zur Abtretung der öffentlichen Bedarfsflächen im Rahmen der Grundstücksneuordnung sowie zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages verpflichtet, mit dem die für den neuen Stadtteil erforderlichen Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen finanziert werden. Dieser Ausgleichsbetrag (ca. 335 Mio. €) erscheint deshalb auch in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Anlage 6 zur Drucksache G-18/114 als Einnahme.

Um sowohl der Stadt als auch der Sparkassengesellschaft eine sachgerechte Finanzplanung zu ermöglichen, soll bereits jetzt eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen werden. In dieser Vereinbarung werden Eckpunkte für die Entwicklung des Stadtteils einerseits und die Aufteilung der entstehenden Kosten andererseits festgehalten (Anlage zur Drucksache G-18/115 und Beschlussziffer Nr. 2 des Beschlussantrags in dieser Drucksache).

Um die Bodenneuordnung im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme weiter voranzubringen, soll den Eigentümer_innen noch bis 31.12.2018 die Möglichkeit gegeben werden, ihre Grundstücke entweder an die Stadt Freiburg oder die Sparkassengesellschaft zu veräußern, oder aber ihre Mitwirkungsbereitschaft in anderer geeigneter Weise rechtsverbindlich zu erklären. Mit Beschlussziffer Nr. 5 dieser Drucksache soll die Verwaltung anschließend ermächtigt werden, die erforderlichen Enteignungs- und Besitzeinweisungsverfahren einzuleiten.

7. Weiteres Vorgehen

Der Beschluss über die Satzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und deren Ziele und Zwecke stellt einen Meilenstein bei der Umsetzung des kommunalen Handlungsprogramms Wohnen dar, das durch den interfraktionellen Antrag vom Herbst 2011 initiiert worden ist. Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann ein entscheidender Beitrag zur Behebung der Wohnraumknappheit in der Stadt Freiburg geleistet werden.