

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V/Projektgruppe Dietenbach	Herr Prof. Dr. Engel	4090	26.06.2018
V/Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	

Betreff:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach

h i e r :

- a) Einleitung der 25. Änderung des Flächennutzungsplans 2020**
- b) Aufstellung eines Bebauungsplans**

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: nein

Beschlussantrag:

- 1. Der Gemeinderat nimmt gemäß Drucksache G-18/116 die Informationen zur Bauleitplanung für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach zur Kenntnis und zieht das Verfahren zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach an sich.**

2. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Verfahrens für die 25. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 gemäß der Drucksache G-18/116.
3. Der Gemeinderat beschließt gemäß Drucksache G-18/116 die Aufstellung eines Bebauungsplans im Gewann Dietenbach zwischen der Mundenhofer Straße, der Besançonallee, der Bundesstraße B 31 von der Hermann-Zens-Brücke bis zur Lehener Brücke sowie der Straße Zum Tiergehege und den nordwestlich davon gelegenen Offenlandflächen bis zum Rand des Mooswalds.

Bezeichnung: Bebauungsplan Dietenbach, Plan-Nr. 6-175.

Anlagen:

1. Lage des Plangebiets der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans
2. Abgrenzung des Plangebiets der Flächennutzungsplanänderung
3. Abgrenzung des Plangebiets des Bebauungsplans

1. Ausgangslage

Dem Gemeinderat wurde mit Drucksache G-18/114 die förmliche Festsetzung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs für einen neuen Stadtteil Dietenbach vorgelegt. In diesem Stadtteil sollen bis zu 6.000 Wohneinheiten zur Deckung des erheblichen Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Freiburg entstehen. Wegen der Einzelheiten wird auf die Drucksache G-18/114 verwiesen. Derzeit läuft die zweite Phase des städtebaulichen Wettbewerbs für den neuen Stadtteil (siehe Drucksache G-18/085 zur Sitzung des Gemeinderates vom 20.03.2018). Diese zweite Phase soll im vierten Quartal 2018 abgeschlossen werden.

Nach § 166 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen. Der Flächennutzungsplan 2020 weist die Fläche der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als Fläche für die Landwirtschaft, in den Bachauen des Dietenbachs, als Fläche für Naturschutzmaßnahmen und an den Rändern teilweise als Wald aus. Am Südrand ist im Flächennutzungsplan zudem eine neue Kleingartenfläche dargestellt. Eine Bauflächenentwicklung macht somit eine Änderung des Flächennutzungsplans mit einer überwiegenden Darstellung von Siedlungsflächen erforderlich. Diese Änderung des Flächennutzungsplans soll mit der vorliegenden Drucksache eingeleitet werden.

Für die zügige Erschließung und die Schaffung von erstem Wohnbauland und Infrastrukturmaßnahmen wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung ein Bebauungsplan mit identischer Abgrenzung aufgestellt. Mit Abschluss der zweiten Phase des städtebaulichen Wettbewerbs und Beauftragung des Siegerentwurfs kann die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Nach der Konkretisierung des Siegerentwurfs in einem Rahmenplan können Teil-Bebauungspläne gebildet und dem Gemeinderat zur Offenlage vorgelegt werden.

2. Änderung des Flächennutzungsplans 2020

Das ca. 150 ha große Plangebiet für die 25. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 liegt im zukünftigen Stadtteil Dietenbach, südlich des Autobahnzubringers (derzeitige B 31 a), westlich der Besançonallee, nördlich des Stadtteils Rieselfeld und der Mundenhofer Straße und der Adelheid-Steinmann-Straße sowie östlich von Flächen des Mooswalds und des Mundenhofs. Die Lage des Plangebiets ist aus der Anlage 1 ersichtlich, die Abgrenzung aus der Anlage 2; sie entspricht etwa dem Gebiet, für das die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Neben dem Baugebiet für den neuen Stadtteil ist somit auch die Offenlandfläche westlich der Straße „Zum Tiergehege“ (der sog. Schildkrötenkopf), die verschiedene entwicklungsbedingte Funktionen über-

nehmen wird, Teil der Abgrenzung. Darüber hinaus umfasst die Abgrenzung auch die Waldflächen entlang der Mundenhofer Straße, die teilweise in Anspruch genommen werden sollen, sowie die Trasse einer Stadtbahnlinie in Verlängerung von der Wendeschleife im Rieselfeld. Letzteres entspricht dem Gemeinderatsbeschluss vom 04.04.2017 über den Auslobungstext zum städtebaulichen Wettbewerb (Drucksache G-17/022). Eine vertiefte Prüfung der Trassenalternativen ist im späteren Planfeststellungsverfahren oder dem weiteren Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren vorzunehmen.

Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sollen ein eigenständiger Stadtteil mit großstädtischer Prägung und rd. 6.000 Wohneinheiten entwickelt werden. Der Stadtteil soll über eine gesunde Nutzungsmischung mit ansprechenden öffentlichen Räumen verfügen, welche Möglichkeiten für die Entfaltung städtischen Lebens bieten. Ziel ist die Entwicklung eines Stadtteils mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Hierzu zählen die soziale und kulturelle Infrastruktur sowie die Flächen für Nahversorgung und Dienstleistungen. Ein Schulcampus, Sportanlagen und die erforderlichen Kindertageseinrichtungen sollen als Gemeinbedarfsinfrastruktur zur Verfügung stehen und durch weitere Einrichtungen wie Einzelhandelsgeschäfte, einen Stadtteiltreff, Beratungseinrichtungen und weitere Dienstleistungen ergänzt werden.

Für den Stadtteil soll eine integrierte Verkehrsplanung mit dem Schwerpunkt Umweltverbund entwickelt werden. Es ist beabsichtigt, die derzeit bis zum Bolterstaudenweg im Rieselfeld führende Stadtbahnlinie in den neuen Stadtteil zu führen. Sie wird voraussichtlich in einer Wendeschleife im nordwestlichen Bereich enden, wo auch ein Park+Ride-Platz errichtet werden soll. Einzelheiten sind der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs (siehe Drucksache G-17/022) zu entnehmen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll zusammen mit einem ersten Teilbebauungsplan durchgeführt werden.

Das städtebauliche Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans begründet sich im dringenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen (siehe Drucksache G-15/218). Die vorgesehene Änderung steht im Einklang mit den Festlegungen des bestehenden Regionalplans 3.0 (2017) des Regionalverbands Südlicher Oberrhein. Im Hinblick auf die Umweltbelange kann auf die Ergebnisse der strategischen Umweltprüfung (Anlage 2 zur Drucksache G-18/114) verwiesen werden.

3. Aufstellung eines Bebauungsplans

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans soll die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen, der im späteren Verfahren in mehrere Teil-Bebauungspläne aufgegliedert werden soll. Das Verfahrensgebiet ist zunächst identisch mit dem der Flächennutzungsplanänderung und erstreckt sich auf das Gebiet der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, den Waldstreifen an der Mundenhofer Straße sowie die Anschlüsse an den Autobahnzubringer sowie die Besançonallee und die Stadtbahnverbindung zum Rieselfeld.

Die konkrete Entwicklung der Planinhalte wird anhand des Siegerentwurfs aus dem derzeit noch laufenden städtebaulichen Wettbewerb erfolgen. Nach der Jursitzung Anfang Oktober 2018 entscheidet der Gemeinderat über die Beauftragung des Siegerbüros (voraussichtlich im November 2018). Anschließend kann die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beginnen, damit der Sieger des städtebaulichen Wettbewerbs unter Einbeziehung der in der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Anregungen im Laufe des Jahres 2019 den städtebaulichen Rahmenplan entwickeln kann. Eine weitere Konkretisierung des städtebaulichen Rahmenplans zu einem ersten Teil-Bebauungsplanentwurf im Sinne eines Offenlagebeschlusses (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgt dann 2020/2021.

Ansprechpartner für die Flächennutzungsplanänderung wird im Stadtplanungsamt Herr Rohleder, Tel.: 0761/201-4172, sein. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird von Herrn Gries im Stadtplanungsamt betreut, Tel.: 0761/201-4073. Ansprechpartner für die Drucksache ist Herr Breuker, Tel.: 0761/201-4072, bei der Projektgruppe Dientenbach.

- Bürgermeisteramt -