

INFORMATIONEN - VORLAGE

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

Betreff:**Neuer Stadtteil Dietenbach****h i e r :****Überblick zu den Inhalten nachstehender Vorlagen:**

- a) G-18/114: **Satzung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme neuer Stadtteil Dietenbach**
 - b) G-18/115: **Kooperationsmodell mit der Sparkasse**
 - c) G-18/116: **Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans**
 - d) G-18/117: **Vorbereitung und Einleitung vorbereitender Maßnahmen**
 - e) G-18/119: **Organisation der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme: Beauftragung Entwicklungsträger und Einrichtung eines Treuhandkontos sowie Änderung der Hauptsatzung**
-

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

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

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

Ergebnis:

Der Gemeinderat nimmt die Informationen zu den Inhalten der Drucksachen zum neuen Stadtteil Dietenbach gemäß Drucksache G-18/120 zur Kenntnis.

Anlage:

Beschlussanträge und Anlagen der Drucksachen zum 24.07.2018.

Mit dieser Vorlage werden die Dietenbach-Drucksachen für die Sitzung am 24.07.2018 sowie die Beschlussvorschläge als Lesehilfe überblickartig dargestellt.

1. G-18/114: Satzung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Der Gemeinderat hat am 11.12.2012 mit den Drucksachen G-12/141 und G-12/141.1 beschlossen, zur Schaffung von Bauflächen, die einen erhöhten Bedarf an Wohnstätten decken sollten, vorbereitende Untersuchungen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in den Bereichen Dietenbach und St. Georgen West einzuleiten. 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.

Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Dietenbach ist in Anlage 1 der Drucksache G-18/114 (und Gliederungspunkt Nr. 2 der Drucksache G-18/114) enthalten. Mit der vorbereitenden Untersuchung wird nachgewiesen, dass der neue Stadtteil Dietenbach die gesetzlichen Voraussetzungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch (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 (siehe auch Gliederungspunkt Nr. 2 der Drucksache G-18/114). Das Untersuchungsgebiet ist teilweise von hohem ökologischem Wert (z. B. Waldfläche mit altem Baumbestand sowie geschützten Vogel- und Fledermausarten, gesetzlicher Biotopschutz), 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 Schutzmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entwickeln. Die auftretenden Zielkonflikte werden als lösbar angesehen.

Demzufolge ist es möglich, zur Deckung des 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 (Drucksache G-18/114 und deren Anlage 3). Auf Basis der bereits durch den Gemeinderat im Rahmen des Auftrags zu vorbereitenden Untersuchungen sowie anlässlich der Verabschiedung des Auslobungstexts für den städtebaulichen Wettbewerb formulierten Zielsetzungen

werden Ziele und Zwecke des städtebaulichen Entwicklungsbereichs vorgeschlagen (Anlage 4 zu Drucksache G-18/114). Diese hier noch allgemein gehaltenen Ziele und Zwecke sollen in der Diskussion mit der Öffentlichkeit und in der gemeinderätlichen Arbeitsgruppe bis zum Offenlagebeschluss des ersten Bebauungsplans weiterentwickelt werden. Die Verwaltung wird hierfür ein Beteiligungsformat entwickeln, damit konkreter gefasste Ziele und Zwecke in den Jahren 2019/2020 zumindest für den ersten Bauabschnitt schrittweise erarbeitet werden können. Im Kern steht derzeit das Oberziel, einen neuen eigenständigen, nachhaltigen und inklusiven Stadtteil mit allen erforderlichen Folgeeinrichtungen 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. Der näheren Begründung gemäß § 165 Abs. 7 BauGB dient die Anlage 5 zur Drucksache G-18/114, in der teilweise auf die vorbereitende Untersuchungen (Anlage 1 zur Drucksache G-18/114) verwiesen wird. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Entwicklungsmaßnahme, die nach § 171 Abs. 2 BauGB aufzustellen ist, wird nachgewiesen, dass die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme finanzierbar ist und nach heutigem Stand einer Zuführung aus dem Haushalt in Höhe von ca. 10 Mio. € bedarf. Einzelheiten ergeben sich aus der Anlage 6 zur Drucksache G-18/114 und dem Gliederungspunkt Nr. 5 dieser Drucksache.

2. G-18/115: Kooperationsmodell mit der Sparkasse – Rahmenvereinbarung

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 Untersuchung sind alle Eigentümer_innen kontaktiert und Erwerbsangebote entsprechend dem vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwert von 15,00 €/m² unterbreitet worden. Das Land hat bereits mit Schreiben des Finanzministeriums angeboten, seine ca. 22 ha große Fläche im Lehener Winkel nach dem Beschluss über eine Entwicklungssatzung zu diesem Preis zu veräußern, wenn auf dieser Fläche bzw. einem entsprechenden Flächenanteil geförderter Wohnungsbau realisiert wird. Zudem hat die Stadt frühzeitig die Bereitschaft erklärt, von Enteignungen abzusehen, soweit die Eigentümer_innen bereit sind, ihre Grundstücke der Sparkassengesellschaft im Rahmen des Kooperationsmodells anzubieten (siehe hierzu Drucksache G-18/115). Um die zügige Durchführung der Entwicklungsmaßnahme sicherzustellen, soll die Verwaltung beauftragt werden, Enteignungsverfahren gegenüber denjenigen Eigentümer_innen beim Regierungspräsidium Freiburg zu beantragen, die bis zum 31.12.2018 weder das Erwerbsangebot der Stadt angenommen oder gegenüber der Sparkassengesellschaft ihre Verkaufsbereitschaft erklärt oder in anderer Weise ihre Mitwirkungsbereitschaft vergleichbar verbindlich erklärt haben (Beschlussantrag Nr. 5 der Drucksache G-18/114).

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 €/m² notariell anbieten. Die Sparkassengesellschaft kann dieses Veräußerungsangebot bis zum 31.12.2022 annehmen und diese Annahmefrist auch längstens bis 31.12.2024 durch einseitige Erklärung verlängern. Grundstücksgeschäfte sind nach Inkrafttreten des Satzungsbeschlusses über die Entwicklungsmaßnahme gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 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 erscheint deshalb auch in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Anlage 6 zur Drucksache G-18/114 als Einnahme. Die Sparkassengesellschaft muss den wesentlich höheren Kaufpreis und die damit verbundenen Vorfinanzierungskosten im Wesentlichen durch die Veräußerung der ihr im Rahmen der Grundstücksneuordnung zugeteilten Grundstücke refinanzieren. Da sie auch einen Ausgleichsbetrag zu zahlen hat, ist ihr wirtschaftliches Risiko zunächst deutlich höher als das der Stadt. Zudem ist es ihr gesellschaftsrechtlich nicht möglich, dauerhaft Verluste auszuweisen. Um sowohl der Stadt, als auch der Sparkassengesellschaft eine sachgerechte Finanzplanung zu ermöglichen, soll parallel zum Satzungsbeschluss eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen werden. In dieser Vereinbarung werden Eckpunkte für die koordinierte Entwicklung des Stadtteils einerseits und für den Umgang mit Kostenrisiken festgehalten (Anlage zur Drucksache G-18/115 und Beschlussziffer Nr. 2 des Beschlussantrags in dieser Drucksache).

Die Sparkassengesellschaft ermöglicht der Stadt auch, bereits im Jahr 2019 erforderliche Gewässerbauausbaumaßnahmen, vorgezogene Erschließungsmaßnahmen sowie naturschutzrechtliche Maßnahmen in Angriff zu nehmen und Erdaushub zwischenzulagern. Davon betroffen sind etwa 45 ha Fläche privater Eigentümer_innen. Das hiermit verbundene Risiko in Höhe von ca. 4,5 Mio. € sichert die Stadt ab. Sie erhält im Gegenzug eine Dienstbarkeit zur Inanspruchnahme dieser Flächen u. a. für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch ohne Bindung an die bauliche Entwicklung des Stadtteils Dietenbach (siehe § 10 Abs. 2 der Rahmenvereinbarung, Anlage zur Drucksache G-18/115). Die weitere Zusage in Beschlussantrag Nr. 3 der Drucksache G-18/115 hat den Zweck, gegenüber den Eigentümer_innen, die eine Dienstbarkeit für die vorgezogene Inanspruchnahme der Grundstücke bewilligen, die Gleichbehandlung aller Eigentümer_innen für den Fall sicherzustellen, dass die Sparkassengesellschaft von der Option keinen Gebrauch macht.

3. G-18/116: Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans

Die Stadt hat für den städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 166 Absatz. 1 Satz 2 BauGB ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen. Deshalb soll mit der Drucksache G-18/116 und ihren Beschlussanträgen das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eingeleitet werden. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans soll gleichzeitig erfolgen. Der städtebauliche Wettbewerb wird im vierten Quartal 2018 abgeschlossen. Die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung kann Ende 2018 beginnen, damit auf deren Basis der städtebauliche Rahmenplan durch das Siegerbüro erarbeitet werden kann.

4. G-18/117: Vorbereitung und Einleitung vorbereitender Maßnahmen

Zur Erschließung des Baugebiets ist eine Reihe von vorbereitenden Maßnahmen erforderlich, die vom naturnahen Umbau des Gewässers Dietenbach zur Herstellung der Hochwasserfreiheit der Baugebiete über die Verlegung von Leitungstrassen und der Einrichtung eines Erdaushub-Zwischenlagers bis hin zur Planung und Vorbereitung von wald- und naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen, dem Erwerb von Ökopunkten und der Suche nach Ersatzaufforstungsflächen für die Rheintalbahn reichen. Mit der Drucksache G-18/117 beauftragt der Gemeinderat die Verwaltung, die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen und stellt Mittel in Höhe von ca. 3,3 Mio. € für den Erwerb von Ökopunkten des Bundes auf der Gemarkung Grißheim zur Verfügung. Damit kann deutlich mehr als ein Viertel des zu erwartenden Ausgleichsbedarfs mit diesen Maßnahmen abgedeckt werden.

5. G-18/119: Organisation der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme: Entwicklungsträger, Treuhandkonto und Änderung der Hauptsatzung

Aus alledem wird erkennbar, dass die Anfang 2018 neuorganisierte Projektgruppe Dietenbach (in der u. a. auch Rechtsamt, Stadtplanungsamt, Garten- und Tiefbauamt, Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung, Vermessungsamt und Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen mitarbeiten) die anstehenden Planungs- und Erschließungsarbeiten nicht allein leisten kann. Wie bei anderen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen soll zur weiteren Abwicklung ein sog. Entwicklungsträger nach § 167 BauGB eingeschaltet werden, der in einem europaweiten Vergabeverfahren gesucht werden muss. Sein Arbeitsauftrag soll sich in erster Linie auf die Durchführung der Erschließung und die finanzielle Abwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme über ein Treuhandkonto erstrecken. Dies hat sich bereits bei den neuen Stadtteilen in Rieselfeld und Vauban bewährt. Die Vermarktung der städtischen Grundstücke verbleibt hingegen grundsätzlich in den Händen der Stadt, was eine begleitende Unterstützung durch den Entwicklungsträger aber nicht ausschließt. Die Verwaltung wird mit der Drucksache G-18/119 und deren Beschlussantrag Nr. 2 durch den Gemeinderat beauftragt, das erforderliche Vergabeverfahren vorzubereiten. Die finanzielle Abwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme über ein Treuhandkon-

to soll die Abwicklung über den städtischen Haushalt spätestens im Jahr 2021, möglichst aber bereits zum Haushaltsjahr 2020, ablösen (Beschlussantrag Nr. 3 der Drucksache G-18/119).

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme stehen eine Vielzahl von Entscheidungen an, die nach den gesetzlichen Bestimmungen die Gemeinde und damit grundsätzlich der Gemeinderat zu treffen hat. Anders als bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen enthält die Hauptsatzung keine diesbezügliche Aufgabenübertragung auf den Oberbürgermeister. Um die Entscheidungswege zu vereinfachen, sollen deshalb mit einer Änderung der **Hauptsatzung** (Beschlussantrag 5 und Anlage zur Drucksache G-18/119) dem Oberbürgermeister die gleichen Aufgaben wie anlässlich von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen übertragen werden und darüber hinaus auch die Bewirtschaftung des Treuhandkontos in dem Rahmen, in dem die Bewirtschaftung des städtischen Haushaltes übertragen ist. Dies dient in erster Linie der Klarstellung.

- Bürgermeisteramt -