

DRUCKSACHE G-23/145

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Projektgruppe Dietenbach	Herr Prof. Dr. Engel	4090	08.09.2023

Betreff:

**Neuer Stadtteil Dietenbach:
Beginn der Erschließung und Feststellung der Planreife für Teilbereiche des
Bebauungsplanentwurfs „Dietenbach-Am Frohnholz“, Plan Nr. 6-175**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. HFA	18.09.2023		X	X	
2. BaUStA	20.09.2023		X	X	
3. GR	26.09.2023	X			X

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

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja, abgestimmt mit
 - badenova
 - Erdaushubzwischenlager Dietenbach GmbH (EDG)
 - Entwicklungsmaßnahme Dietenbach GmbH (EMD)

Finanzielle Auswirkungen: siehe Vorlage

Auswirkungen auf den Klima- und Artenschutz: ja, siehe Drucksache G-22/065

Beschlussantrag:

- Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen in der Drucksache G-23/145 zur Kenntnis.**
- Der Gemeinderat beschließt über die in Anlage 1 der Drucksache G-23/145 dargestellten Einwendungen entsprechend den dort gemachten Ausführungen und beauftragt die Verwaltung aufgrund der in Anlage 1 vorgenommenen Abwägung, die Erschließungsarbeiten für den Bau des Schmutz- und Regenwasserkanals im Bereich zwischen der Mundenhofer Straße und Baugebiet (Phase I der Anlage 2, braun eingezeichnet) vorgezogen nach § 125 Abs. 2 BauGB entsprechend Ziffer 2 bis 5 der Drucksache G-23/145 zu beginnen.**

- 3. Der Gemeinderat genehmigt, dass Leitungen in die Mundenhofer Straße sowie den südlich liegenden bestehenden Geh- und Radweg entsprechend Ziff. 2 und 4 der Drucksache G-23/145 verlegt werden.**
-

Anlagen:

1. Begründung der vorgezogenen Erschließung nach § 125 BauGB
2. Bauphasen Kanal-, Erd- und Straßenbau der Stadt Freiburg im Breisgau
3. Bauphasen Leitungsbau badenova
4. Artenschutzrechtliche Maßnahmen am Beispiel Zauneidechse

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat im Juli 2022 den Bebauungsplanentwurf „Dietenbach-Am Frohnholz“ für die anschließend durchgeführte Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB) beschlossen (vgl. Drucksache G-22/065). Auch die für den neuen Stadtteil Dietenbach erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans hat nach einem entsprechenden Beschluss des Gemeinderats vom Oktober 2022 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchlaufen (vgl. Drucksache G-22/092).

Die Verwaltung hat inzwischen die für die Bauleitplanung erforderlichen Flächen für Maßnahmen des besonderen Artenschutzes, des Ausgleichs im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Waldersatzes gesichert und beschafft. Verschiedene, für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderliche vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen sind bereits funktionsfähig oder befinden sich in der Umsetzung. Auf dieser Grundlage sind im August die Anträge auf artenschutzrechtliche Ausnahmen für insgesamt 13 geschützte Arten und auf Ausnahmen vom europarechtlichen Gebietsschutz (Natura 2000) gestellt worden.

Der Bebauungsplanentwurf soll mit geringfügigen Änderungen, die sich aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergeben, für eine erneute Beteiligung im 1. Quartal 2024 beschlossen werden. Teilbereiche, für die sich keine spezifischen Änderungen ergeben, können aufgrund eines eigenen Gemeinderatsbeschlusses nach § 125 Abs. 2 BauGB vorzeitig erschlossen werden. Damit können die umfangreichen Erschließungsmaßnahmen für den neuen Stadtteil rasch beginnen. Dies ist Gegenstand der vorliegenden Drucksache.

2. Erschließungsarbeiten, Grunderwerb und Zeitplan

Entsprechend dem Gebot einer zügigen Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme soll die Erschließung des neuen Stadtteils Dietenbach so früh wie möglich beginnen. Die planungs- und erschließungsrechtliche Voraussetzung hierfür ist eine Entscheidung des Gemeinderats nach § 125 Abs. 2 BauGB auf Basis eines entsprechend fortgeschrittenen Bebauungsplanentwurfs, der seit Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Spätsommer 2022 vorliegt. Der für die konkrete Durchführung von Erschließungsarbeiten erforderliche Besitz von Grundstücken ist durch die inzwischen erfolgte Annahme der Optionsverträge durch die städtische EMD und die anschließende Kaufpreiszahlung sichergestellt. Erschließungsarbeiten sind damit möglich, sobald die planungs- und naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs vorliegen. Dies bedingt die Erteilung von artenschutzrechtlichen Ausnahmeentscheidungen sowie von Ausnahmen vom europarechtlichen

Natura-2000-Gebietsschutz (vgl. Drucksache G-22/065, Seite 9 ff.). Die entsprechenden Anträge hat die PG Dietenbach im August gestellt.

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung könnte bereits Ende 2023 mit vorbereitenden ersten Erschließungsmaßnahmen (Bau des Schmutz- und Regenwasserkanals) auf der Strecke zwischen Mundenhofer Straße und Ringboulevard beginnen, das Garten- und Tiefbauamt könnte das erforderliche Netz an Baustraßen für das gesamte Baugebiet ab Mitte 2024 herstellen und die Kanalbau- und Straßenbauarbeiten für den wesentlichen Bereich des ersten Bebauungsplans in zwei Baulosen europaweit ausschreiben (vgl. Anlage 1). Im Bereich der Mundenhofer Straße würden die Stromversorgungsleitungen (und Steuerleitungen) – in Abstimmung mit den demnächst anlaufenden Arbeiten zur Verlegung der Erdgashochdruckleitung – im Laufe des gesamten Jahres 2024 umgelegt, um Platz für die daran anschließende Verlegung der Leitungen zur Fernwärmeversorgung des neuen Stadtteils einschließlich der Verbindung zum Fernwärmenetz Rieselfeld/Haslach und die Verlegung einer Trinkwasser-Ringleitung zu schaffen.

Nach Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung kann badenovaWärmeplus noch 2024 den Bau der Grundwasserbrunnen beginnen, als Teil des Fernwärmeversorgungskonzepts. Parallel dazu würden Leitungen im Bereich der Tel-Aviv-Yafo-Allee (Trinkwasser, Fernwärme) und der Mundenhofer Straße (Trinkwasser, Fernwärme, Grundwasser) verlegt. Badenova könnte die äußere Erschließung 2025 fertigstellen (vgl. Anlage 3). Mit diesen Arbeiten ist eine deutliche Beschleunigung der Erschließung zu erwarten.

Es wird also vorgeschlagen, städtischerseits zunächst den Schmutz- und den Regenwasserkanal vom geplanten Anschluss an den Sammler des Abwasserzweckverbands Breisgauer Bucht (AZV-Sammler) beim Mundenhof-Parkplatz nach Norden bis zum Käserbach und auf die Höhe des Stichboulevard Nord zu führen. Mit Planreife des ersten Bebauungsplans würde Mitte 2024 begonnen, die Baustraßen herzustellen und den Neubau der Straße zum Tiergehege in neuer Lage vom Dietenbach bis zum Mundenhof-Parkplatz durchzuführen. Zudem würden zeitnah zwei Lose Tiefbauarbeiten ausgeschrieben, in denen anschließend parallel gearbeitet werden kann, eines davon im nordwestlichen Bereich, das andere im südöstlichen Bereich (Anlage 2). Dies ermöglicht es, mit mehreren Baukolonnen gleichzeitig zu arbeiten und damit die Erschließungsarbeiten zu beschleunigen. Die Durchführung des Zelt-Musik-Festivals (ZMF) wird nach Abstimmung mit der Geschäftsführung des ZMF gewährleistet.

Zur Vorbereitung der Erschließung des Baugebiets sind auch in der Mundenhofer Straße Arbeiten durchzuführen: zwischen Bollerstaudenweg und Energiezentrale am Parkplatz Mundenhof sind die neuen Leitungen für Fernwärmeversorgung und Grundwasserwärme zu verlegen. Im Bereich zwischen Bollerstaudenweg und Tel Aviv-Yafo-Allee sind in dem dort engen Straßenraum die Leitungen neu zu ordnen, um Platz für Trinkwasser- und Fernwärmeleitungen zu schaffen. Dabei ist die Erdgashochdruckleitung für die überregionale Gasversorgung aus der Mundenhofer Straße heraus auf eine neue, parallele Trasse zwischen der geplanten Gemeinschaftsschule und dem Sportgelände zu verlegen. Zudem wird badenova die Fernwärmeleitung bis zum Netz Rieselfeld/Haslach verlegen, damit dieses in den neuen Fernwärmeverbund Freiburg-West integriert werden kann.

Die für die Planung der Erschließungsarbeiten und den Beginn der Tiefbaumaßnahmen erforderlichen Haushaltsmittel stehen in der Sonderrechnung 2023/2024 in Höhe von ca. 25 Mio. € und im Wirtschaftsplan 2023/2024 des Eigenbetriebes Stadtentwässerung zur Verfügung bzw. sind für die Folgejahre in der Kosten- und Finanzierungsrechnung veranschlagt.

3. Planungsrechtlicher Rahmen

Mit dem Bau der Erschließungsanlagen soll vor Inkrafttreten des Bebauungsplans als vorgezogene Maßnahme begonnen werden, was unter den Voraussetzungen des § 125 Abs. 2 BauGB möglich ist. Erforderlich ist dabei, dass bezüglich der vorgezogenen Erschließungsmaßnahmen ein Planreifestand gemäß § 33 BauGB erreicht ist und dass der Gemeinderat eine Abwägungsentscheidung über die Erschließungsmaßnahmen getroffen hat. Nachdem hinsichtlich der Teilstrecke für den Kanalbau zwischen dem Mundenhof-Parkplatz und dem Käserbach keine Einwendungen vorliegen, kann diesbezüglich die Planreife festgestellt werden und der Gemeinderat die vorgezogene Erschließung nach § 125 Abs. 2 BauGB genehmigen (vgl. hierzu die Abwägung in Anlage 1).

Für die Leitungsarbeiten im Bereich der bestehenden Mundenhofer Straße ist keine neue Bebauungsplan-Grundlage erforderlich, weil die Arbeiten im vorhandenen Straßenraum durchgeführt werden können. Allerdings sind Sicherungsmaßnahmen vor allem für die dort vorkommenden (streng geschützten) Zauneidechsen und Haselmäuse zu treffen und die Verlegung von Leitungen unter dem bestehenden Gehweg kann erst nach Erteilung einer Befreiung von den Bestimmungen des Naturschutzgebiets (NSG) Rieselfeld durch das Regierungspräsidium Freiburg und einer positiven Natura 2000-Vorprüfung begonnen werden.

Der Beschluss des Gemeinderats über Modifikationen des im Juli 2022 beschlossenen Bebauungsplanentwurfs und die darauffolgende erneute Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung soll im Februar 2024 gefasst werden. Bis dahin werden auch die im August 2023 beantragten artenschutzrechtlichen und gebietsschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen für den Bebauungsplanentwurf vorliegen. Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen befinden sich in der Umsetzung, so dass mit der Planreife des Bebauungsplanentwurfs noch im 2. Quartal 2024 zu rechnen ist und die Erschließungsarbeiten im gesamten Plangebiet dann fortgeführt werden können.

4. Naturschutzrechtlicher Rahmen

Die Verlegung der für das Energiekonzept des neuen Stadtteils erforderlichen Fernwärme- und Grundwasserleitungen sowie der Leitungen für die Trinkwasserversorgung soll zwischen Bollerstaudenweg und dem Mundenhof-Parkplatz mit seiner Energiezentrale im Bereich der asphaltierten Mundenhofer Straße sowie des begleitenden, allerdings im Geltungsbereich des Naturschutzgebietes Rieselfeld liegenden, ebenfalls asphaltierten Gehwegs erfolgen. Die Trassen werden soweit nach Süden verschoben, dass die Bäume zwischen Mundenhofer Straße und dem nördlich verlaufenden Graben als Waldrand des Langmattenwaldes

möglichst wenig beeinträchtigt werden. Deshalb stellt die Verwaltung beim Regierungspräsidium Freiburg einen Antrag auf Befreiung von den Verboten des Naturschutzgebiets, die sich formal auch auf die Verlegung von Leitungen unter asphaltierten Wegen erstrecken. Gleichzeitig müssen die Erschließungsarbeiten in diesem Bereich darauf achten, die im Naturschutzgebiet liegende Streuobstallee zu schonen. Für den Bau des Schmutzwasserkanals ist im Bereich des Anschlusses an den bestehenden Kanal des Abwasserzweckverbands Breisgauer Bucht (AZV-Kanal) (der bereits im NSG liegt) ebenfalls eine Befreiung von den Bauverboten im NSG Rieselfeld erforderlich.

Für den Kanalbau ist zudem der auf der zukünftigen Trasse stehende Gehölzbestand zwischen der Mundenhofer Straße und dem Mundenhof-Parkplatz bzw. nördlich des Mundenhof-Parkplatzes (dort ca. 330 m² Waldfläche, für die bereits Ausgleich geschaffen ist) zurückzunehmen, wofür weitere Entscheidungen einzuholen sind.

Sowohl im Bereich der Mundenhofer Straße als auch entlang der zukünftigen Baustraßen und Leitungstrassen sind Sicherungsmaßnahmen für Zauneidechsen, Haselmäuse und Fledermäuse vorzunehmen (vgl. Anlage 4). Für das Erdaushubzwischenlager und den Gewässerausbau Dietenbach wurden auf dem Mundenhof und im Gewann Hardacker Ersatzhabitate geschaffen. Auf diesen Flächen steht noch ausreichend Potenzial für die Umsiedlung von Zauneidechsen aus den Bereichen der vorzeitigen Erschließung zur Verfügung. Neue CEF-Flächen müssen für durch die Erschließung betroffenen Zauneidechsen deshalb nicht geschaffen werden.

Der später folgende großräumige Beginn der Erschließungsarbeiten im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans ist nur möglich, soweit keine arten- und gebietsschutzrechtlichen Hindernisse bestehen. Die Projektgruppe Dietenbach hat im August die für die Umsetzung des ersten Bebauungsplans erforderlichen Ausnahmeanträge gestellt und erwartet deren Genehmigung im Herbst 2023, also noch vor Beginn der ersten Arbeiten.

5. Vergaberechtlicher Rahmen

Das Garten- und Tiefbauamt und der Eigenbetrieb Stadtentwässerung werden die städtischen Erschließungsarbeiten vergaberechtskonform öffentlich und die Hauptvergabeeinheiten europaweit ausschreiben. Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel sind in der vom Regierungspräsidium Freiburg genehmigten Sonderrechnung 2023/2024 vorhanden bzw. in die Kosten- und Finanzierungsrechnung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eingestellt. Die Finanzierung des Eigenbetriebs Stadtentwässerung ist über den genehmigten Wirtschaftsplan 2023/2024 gesichert.

6. Übernahme von Erdbaustoffen der EDG

Für die Errichtung des neuen Stadtteils Dietenbach in Freiburg werden große Mengen an geeigneten Erdbaustoffen (Bodenaushub/Gleisschotter) zur Aufschüttung von im Mittel 2,20 m benötigt, da hohe Grundwasserstände im Baugebiet vorliegen. Da die zeitgerechte Beschaffung dieser Erdbaustoffe im Rahmen der Erschließungsbaumaßnahmen am Markt als sehr schwierig einzustufen ist, wurde im Vorfeld seitens der Stadt eine städtische Gesellschaft namens Erdaushubzwischenlager Dietenbach GmbH (EDG) gegründet, die dies erleichtern soll. Die EDG errichtete deshalb in 2021 ein Erdaushubzwischenlager (EAZL) als Teilbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach, worin dessen weitgehende Ansammlung von Erdbaustoffen zum Aufschütten stattfindet.

Für die Übernahme von Erdbaustoffen aus dem Erdaushubzwischenlager Dietenbach schlossen die Stadt Freiburg und die EDG im Dezember 2021 eine Vereinbarung. Hiernach sollte die EDG geeignetes Erdaushubmaterial in ausreichender Qualität und Menge zwischenlagern und der Stadt Freiburg für den Bau des Stadtteils Dietenbach zu einem Preis von 0,00 € je Tonne zu übergeben. Die Stadt Freiburg verpflichtet sich ihrerseits, das Erdaushubmaterial zu übernehmen, soweit es den vereinbarten Eigenschaften entspricht. Auf dieser Basis konnte die EDG in den vergangenen Monaten im Sinne der städtischen Zielsetzung erfolgreich Erdbaustoffe zwischenlagern.

Seit 2021 hat sich der für die EDG relevante rechtliche und finanzielle Rahmen aber auch deutlich verändert. So wurde ein neues Regelwerk des Bundes für die Verwendung von Erdbaustoffen (sog. Ersatzbaustoffverordnung) eingeführt, die ältere Landesregelungen und die Verwaltungsvorschrift (VwV) Boden ablöst. Zudem sind die Energiepreise erheblich gestiegen und in Folge auch der Preis für Kalk (als Baustoff für die Verbesserung von feinkörnigem Bodenaushub). Die von privaten Bauvorhaben angelieferte Erdaushubmenge ist infolge der Stagnation in der Bauwirtschaft aufgrund der weltwirtschaftlich veränderten Lage (Krieg gegen die Ukraine, Unterbrechung von Lieferketten, Inflation und Zinsanstieg) deutlich zurück gegangen. Schließlich ist auch das Angebot der Stadt an Umkirch, zum Schutz ihrer Trinkwasserbrunnen einen größeren Grundwasserabstand einzuhalten und eine intensivere Beprobung der angelieferten Materialien vorzunehmen, kostenaufwändig.

Die für die vorgezogenen Erschließungsarbeiten im Jahr 2024 erforderlichen Materialien lagern bereits in der EDG, sie sind aber teilweise noch zu verbessern, um einen geringeren Wasseranteil und höhere Festigkeit zu erzielen, damit die Bauarbeiten zügig durchgeführt werden können. Die in den vergangenen Monaten durchgeführten Versuche zum Aufbau des Straßenuntergrunds zeigen aber auch, dass bei kiesigen Materialien mit einer höheren Beimengung von Kalk in kürzerer Zeit ein stabiler Untergrund hergestellt werden kann.

Für die Jahre 2025 und 2026 besteht noch ein hoher Materialbedarf. Um diesen vorab sicherzustellen, wird die Sonderrechnung nachgewiesene Verluste der EDG, die durch den Einsatz bodenverbessernder Materialien und nicht kostendeckende Einheitspreise für die Annahme von Bodenmaterial entstehen, für die einzelnen Kalenderjahre erstatten. In der Sonderrechnung der Jahre 2023/2024 ist dies durch Umschichtung vorhandener Mittel im Rahmen der Verwaltungs-

zuständigkeit (unter 200.000,00 €) möglich. Soweit in den Folgejahren Verluste abzudecken wären, die durch den vereinbarten Übernahmepreis entstehen, können diese durch eine kurzfristige Anpassung des Übernahmevertrags und entsprechende Verlustabdeckungen im Rahmen der Sonderrechnung für 2025/2026 ausgeglichen werden. Dennoch bleibt weiterhin gewährleistet, dass die Gesamtkosten für das Bodenmaterial deutlich unter dem Marktpreis für die termingerechte Beschaffung von sehr großen Mengen an tragfähigem Bodenmaterial über eine Bauausschreibung anstelle der Bodenmaterialbereitstellung über die EDG liegt. Trotz der beschriebenen aktuellen Herausforderungen zeigt sich schon jetzt, dass die rechtzeitige Gründung der EDG eine sehr wirtschaftliche Maßnahme war, die zur ökonomischen Abwicklung der Erschließung enorm hilfreich ist.

7. Ausblick

Mit einem zur Jahreswende 2023/2024 vorgesehenen Beginn der Erschließungsarbeiten wird die zügige Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach gewährleistet.

Ansprechpersonen sind Herr Ast, Eigenbetrieb Stadtentwässerung, Tel.: 0761/201-4422, Herr Heigold, Garten- und Tiefbauamt, Tel.: 0761/201-4730, Herr Pfau, Rechtsamt, Tel.: 0761/201-1607, Frau Müller, badenova, Tel.: 0761/279-2615, und Herr Prof. Dr. Engel, PG Dietenbach, Tel.: 0761/201-4090.

- Bürgermeisteramt -

Anlage 1 zur DRUCKSACHE G-23/145**Begründung und Abwägung gem. § 125 Abs. 2 BauGB zur vorgezogenen Erschließung des Baugebiets „Dietenbach – Am Frohnholz“, Plan-Nr. 6-175**

Am 24.07.2018 hat der Gemeinderat der Stadt Freiburg die förmliche Festsetzung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs (Entwicklungssatzung) für den neuen Stadtteil Dietenbach beschlossen (vgl. Drucksache G-18/114). Der am 08.12.2020 beschlossene Rahmenplan sieht 6.500 bis 6.900 Wohneinheiten zur Deckung des erheblichen Wohnflächenbedarfs vor (vgl. Drucksache G-20/094).

Ferner wurde am 24.07.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplans (vgl. Drucksache G-18/116: Bebauungsplan-Nr. 6-175 für das Gesamtgebiet) mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen, wobei die Entwicklung in mehreren Bebauungsplänen erfolgen wird. Der Bebauungsplan Nr. 6-175 „Dietenbach – Am Frohnholz“ ist der erste von mindestens vier Bebauungsplänen zur Entwicklung des Gesamtgebiets.

Der Bebauungsplanentwurf ist vom Gemeinderat im 26.07.2022 mit der Drucksache G-22/065 für die förmliche Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung beschlossen worden. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen und der seither erfolgten ergänzenden Untersuchungen und Beschlüsse des Gemeinderats ist festzustellen, dass am Planungsziel, einen neuen Stadtteil im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach zu realisieren, um den Wohnraumbedarf zu decken, festzuhalten ist. Der dringende Wohnbedarf besteht fort, die insbesondere naturschutzrechtlichen Bedenken gegen die Realisierung des neuen Stadtteils werden im Hinblick auf das Planungsziel, bezahlbaren und familiengerechten Wohnraum in einem Stadtteil von fast 7.000 Wohnungen zu schaffen, in der Abwägung zurückgestellt. Es kann prognostiziert werden, dass die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausnahmeentscheidungen im Bereich des Artenschutzes, des Gebietsschutzes und des Biotopschutzes sowie die erforderlichen Befreiungen von Schutzgebieten erteilt werden können. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vollständig in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingestellt und nach den Regelungen des BauGB ausgeglichen.

Stehen wie in der Drucksache über die Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zum Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2018 (Drucksache G-18/114), deren Inhalte vollumfänglich zum Gegenstand der vorliegenden Abwägung gemacht werden, die hier von berührten öffentlichen Belange des Naturschutzes sowie sonstige betroffener Belange gegenüber den mit der Planung verfolgten wohnbaupolitischen Zielsetzungen zurück, kann die Erschließung der Kanalbaustrecke zwischen dem Anschluss an den AZV-Sammelkanal südlich der Mundenhofer Straße und dem späteren Ringboulevard des neuen Stadtteils auch vor Verabschiedung des Bebauungsplans beginnen.

Der Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des neuen Stadtteils ist für die Gemeinderatssitzung am 14.11.2023 vorgesehen. Im November 2023 sollen auch die beantragten artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und vom europarechtlichen Natura 2000-Gebietsschutz nach § 34 Abs. 3 BNatSchG vorliegen. Die Kanalbauarbeiten werden zudem erst beginnen, wenn die hierfür erforderliche Befreiung von den Bauverboten des Naturschutzgebiets erteilt und die für die Beseitigung

- 2 -

des Gehölzbestandes (der sich nördlich des Mundenhof-Parkplatzes befindet) erforderliche Ausnahme vom Biotopschutz erteilt, die diesbezügliche Waldumwandlung genehmigt sowie die artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für ein dort brütendes Grauschnäpperpaar vorliegt, dessen Ersatzhabitat noch nicht hinreichend entwickelt ist, um als CEF-Maßnahme zu gelten. Zudem ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des bauzeitlichen Grundwassers einzuholen.

Hinsichtlich der Erforderlichkeit des Bebauungsplans im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB kann auf die Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Anl. 6 zur Drucksache G-22/065) unter Ziff. 1.2 dargelegten Erwägungen verwiesen werden. Desgleichen gelten die unter Ziff. 1.3 dargestellten Ziele und Zwecke der Planung fort. Das Plangebiet wird derzeit durch Realisierung der planfestgestellten Gewässerbaumaßnahmen in einen hochwassersicheren Zustand gebracht, so dass es kein Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) mehr ist. In den Teilbereichen des Plangebiets, in denen noch ein Überschwemmungsgebiet vorliegt, kann mit baulichen Maßnahmen erst begonnen werden, wenn die Gewässerausbaumaßnahmen ihre Wirkung entfalten. Alternativ kommt eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78a Abs. 2 WHG in Betracht.

Das öffentliche Interesse an der Realisierung des neuen Stadtteils Dietenbach ergibt sich aus seiner herausragenden Bedeutung für die Deckung des in Freiburg bestehenden erhöhten Bedarfs an Wohnungen und der dazugehörigen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. Die hier in Rede stehenden Gemeinwohlbelange, insbesondere die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beabsichtigte Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum auch für finanziell schwächere Einwohner genügen diesen Anforderungen. Ziel ist es, bis zum Jahr 2042 ca. 6.900 Wohnungen, darunter 50 % geförderte Mietwohnungen, zu schaffen. Das Ziel, sonst nicht vorhandenen Wohnraum für ca. 16.000 Menschen zu schaffen und dadurch soziale Spannungen sowie Pendelverkehr und einen höheren Flächenverbrauch im Umland zu vermeiden, repräsentiert hochrangige öffentliche Interessen (vergleiche VGH BW, Urteil vom 06.07.2021, 3 S 2103/19, Rn. 184).

Ein öffentliches Interesse besteht darüber hinaus auch an verschiedenen, mit der Planung verfolgten Teilzielen, wie der Verlagerung der Straße zum Tiergehege, einer Stadtbahnanbindung, den Fuß- und Radwegeverbindungen zum Stadtteil Rieselfeld sowie dem Anschluss an die darunterliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen, den geplanten Sport- und Bewegungspark für ca. 1.600 Schüler_innen und den zweitgrößten Freiburger Sportverein SVO Rieselfeld.

Zur Planung eines neuen Stadtteils im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach bestehen keine gesamtstädtischen Standortalternativen. Hierzu kann ebenfalls auf die Begründung des Bebauungsplanentwurfs unter Ziff. 4.1 der Anl. 6 zur Drucksache G-22/065 sowie die Drucksache G-18/114 verwiesen werden. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat im Übrigen die Alternativenprüfung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach im rechtskräftigen Urteil vom 06.07.2021 (3 S 2103/19, bei juris Rn. 138 ff.) als abwägungsfehlerfrei bestätigt. Untersucht und abgewogen wurden im Planungsprozess insbesondere die Flächen östliches Ebnet, nördlicher und südlicher Mooswald, westliches Rieselfeld, St. Georgen West und Dietenbach.

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erhobenen Einwendungen und die vertiefenden Untersuchungen der Verwaltung haben zu einer Verschiebung der Lage der Straße zum Tiergehege im Bereich der Einfahrt in den Stadtteil geführt, wodurch die Auswirkungen auf den nördlich angrenzenden Wald weitgehend minimiert und vermieden werden. Die Straße und ihre Böschung verlaufen außerhalb des Bereichs der Baumkronen des Waldrands und halten einen Abstand von mindestens 1,50 m zum vermessenen Rand der Baumkronen.

Soweit fristgerecht Einwendungen erhoben worden sind, wenden sich Stellungnahmen von Fachbehörden nicht grundsätzlich gegen Planung und Bau des neuen Stadtteils. Es liegen Stellungnahmen folgender Behörden und Träger öffentlicher Belange vor:

- Fernstraßenbundesamt
- Polizei (Funkbetrieb, Referat Prävention)
- Deutsche Bahn AG (DB Immobilien)
- Terranets BW
- Autobahn GmbH
- Südwestrundfunk
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
- Netze BW
- badenova Netze
- Industrie- und Handelskammer
- Gemeinde Umkirch
- Naturschutzbeauftragte
- Regierungspräsidium Freiburg.

Die Planung des neuen Stadtteils ist mit den angehörten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt, insbesondere sind vertragliche Vereinbarungen zur Verlegung der überregionalen Gashochdruckleitung sowie der beiden Hochspannungsleitungen von Deutsche Bahn und Netze BW abgeschlossen worden. Mit dem Südwestrundfunk besteht grundsätzlich Einvernehmen über die in einem späteren Bauabschnitt folgende Verlagerung des Sendemasten. Insgesamt werden die Hinweise, die die verschiedenen Träger öffentlicher Belange zur Planung gegeben haben, aufgegriffen und in der Planung berücksichtigt; sie beziehen sich jeweils auf die Modalitäten der Erschließung und Bebauung, sind aber für den Zeitpunkt des Erschließungsbeginns nicht relevant.

Lediglich die Gemeinde Umkirch verweist auf den erforderlichen Grundwasserschutz ihrer Trinkbrunnen sowie den durch den Stadtteil entstehenden Freizeit- und Erholungsdruck sowie das Verkehrsaufkommen und den Ausbaustand des Autobahnzubringers. Die Stadt hat die Forderungen durch den Gemeinderatsbeschluss vom 17.05.2022 (Drucksache G-22/068) im Wesentlichen aufgegriffen und einen höheren Grundwasserabstand für das Erdaushubzwischenlager sowie einen Rhythmus von Kontrollproben für das angelieferte Material vorgesehen. Zudem wurde die Nachbargemeinde in die Entwicklung des Freiraumkonzepts für das Dreisam-Umfeld einbezogen. Die Risiken und Beeinträchtigungen für die Nachbargemeinde, die im Rahmen der Umsetzung des neuen Stadtteils entstehen, werden hierdurch über das gesetzlich erforderliche Maß hinaus minimiert.

Das Regierungspräsidium Freiburg hat umfangreiche Hinweise zum Artenschutz, Gebietsschutz, der Inanspruchnahme von Wald und hinsichtlich der Risiken durch das Energiekonzept bzw. durch die Elektrolyse für das Grundwasser gegeben. Der Elektrolyseur ist inzwischen nicht mehr in Dietenbach geplant, sondern im Bereich des Industriegebiets Nord. Die Risiken für das Grundwasser werden im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren für die Grundwasserbrunnen geprüft, nach derzeitigem Stand ist nicht zu erwarten, dass grundlegende Hindernisse bestehen, erforderlichenfalls wird über Auflagen sichergestellt, dass einzelne Brunnen so gesteuert werden, dass sie nicht in voller Last fahren. Die Hinweise zum Artenschutz, Gebietsschutz und der Inanspruchnahme von Wald wurden aufgegriffen und in die eingereichten Anträge auf artenschutz- und gebietsschutzrechtliche Ausnahmen, Waldumwandlungserklärung und Befreiung von Schutzgebieten eingearbeitet. Die fraglichen Erschließungsmaßnahmen beginnen (erst), sobald die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Im Übrigen geht das Regierungspräsidium Freiburg aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren, der Bevölkerungsprognose und des dringenden Wohnraumbedarfs im Stadtgebiet gesichert davon aus, dass der Flächenbedarf für die Entwicklung des neuen Stadtteils raumordnerisch akzeptiert wird und die Planung den Erfordernissen der Stadt Freiburg entspricht.

Die Naturschutzbeauftragte bemängelt, dass den Unterlagen nicht zu entnehmen sei, welche konkreten Flächen in den Nachbargemeinden derzeit verhandelt würden. Sie bezweifelt, dass im Naturschutzgebiet Rieselfeld und im Mooswald Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden könnten, weil dort das Aufwertungspotenzial fehle. Die Einwendungen stehen der Weiterführung der Planung nicht entgegen. Inzwischen sind die für arten- und gebietsschutzrechtliche Maßnahmen noch erforderlichen Flächen in Opfingen, Waltershofen und Hausen auf stadt eigenen Grundstücken nachgewiesen worden. Auf dieser Grundlage sind die Anträge auf artenschutzrechtliche Ausnahmen und gebietsschutzrechtliche Ausnahmen eingereicht worden; die Kanalbauarbeiten werden (wie alle später darauffolgenden Erschließungsmaßnahmen) zu einem Zeitpunkt stattfinden, in dem die entsprechenden Ausnahmeentscheidungen bereits vorliegen. Sowohl die beauftragten Umweltgutachter als auch die Naturschutzbehörden sehen – letztere in Ausübung ihres Beurteilungsspielraums – sowohl im Naturschutzgebiet Rieselfeld als auch im Mooswald Spielraum für die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Die Stellungnahmen von ca. 20 Privatpersonen und Umweltverbänden sind überwiegend fristgerecht eingereicht worden. Einzelne dieser Stellungnahmen erschöpfen sich in einer – im Wesentlichen inhaltsgleichen – pauschalen Ablehnung des neuen Stadtteils (z.B. „Beim Bau des neuen Stadtteils geschieht unerträgliches Greenwashing“, „ich bin gegen die Planung der Straßenbahnlinie, weil der Bau der Straßenbahn nicht nur den artenreichen Waldsaum opfert, sondern auch große alte Bäume“, „die Planungen entsprechen nicht den Ideen der Bundesregierung zur Eindämmung des Flächenfraßes, womöglich verstößt alles gegen das Grundgesetz“, „Dieti bleibt!“ usw.), so dass es hier bereits an einer hinreichend konkreten Einwendung fehlt. Weitere Stellungnahmen beinhalten grundsätzliche Erwägungen hinsichtlich fehlendem Wohnraumbedarf bzw. seiner möglichen Deckung durch Nachverdichtung, zur Flächenversiegelung und zu Bauverboten wegen Arten- und Vogelschutz, Waldinanspruchnahme oder dem Bau in einem Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet. Sie wiederholen dabei Argumente, die bereits im Normenkontrollverfahren gegen die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorgetragen worden sind. Insoweit kann vollinhaltlich auf die Erwägungen in der Drucksache G-18/114 verwiesen werden, die vom

VGH Baden-Württemberg im rechtskräftigen Urteil vom 06.07.2021 als rechtsfehlerfrei angesehen wurden sowie die Begründung des Bebauungsplanentwurfs.

Der BürgerInnenverein Rieselfeld fordert, bestehenden Wald zu erhalten, und deshalb insbesondere auf die Leichtathletik-Kampfbahn und auf den Geh- und Radweg parallel zur Stadtbahnachse zu verzichten. Der bestehende Wald müsse erhalten werden, indem er Bestandteil der Freiflächen des Schul- und Sportcampus werde. Der Wald sei Lebensraum einer Vielzahl seltener Arten, Wasserspeicher und kühlende Erholungsraum. Er binde klimaschädliches Kohlendioxid.

Die Bedeutung des Waldes für das Ökosystem ist unstrittig. Für die Entwicklungsmaßnahme werden voraussichtlich 4,4 ha Waldflächen in Anspruch genommen, wobei 1,6 ha auf den 1. Bebauungsplan entfallen. Für die Erschließung des neuen Stadtteils ist ein Anschluss an die Stadtbahn über die Endhaltestelle im Rieselfeld ebenso erforderlich wie die Wegebeziehungen für Fußgänger- und Radverkehr in Verlängerung des Bollerstaudenwegs bzw. der Carl-von-Ossietzky-Straße sowie die unter diesen Wegen liegenden Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Fernwärme (vgl. Drucksache G-22/092, Anlage 6). Desgleichen ist die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Lage der Gemeinschaftsschule und der von dieser und der Öffentlichkeit genutzten Sportflächen städtebaulich richtig. Alternativen, welche die städtischen Planungsziele mit hinnehmbaren Abstrichen realisieren ließen, liegen nicht vor. Die entsprechende Fragestellung ist in den arten- und gebietsschutzrechtlichen Ausnahmeverfahren gesondert geprüft worden. In der Gesamtabwägung wird daher den mit dem Bebauungsplanentwurf folgenden Planungszielen der Vorrang eingeräumt, unbeschadet der noch laufenden Weiterentwicklung des Siegerentwurfs für den Schul- und Sportcampus, in die einbezogen wird, ob und wie bestehender Baumbestand noch in die Freiraumkonzeption integriert werden kann. Von der vorgezogenen Erschließung ist dieser Bereich des Bebauungsplans ohnehin nicht betroffen.

Für einen Umweltverband ist die Annahme eines stetig steigenden Wohnflächenbedarfs weder ökologisch noch sozial zu verantworten. Ein steigender Pro-Kopf-Bedarf bestehe in Freiburg nicht. Die Bebauung führe zu einem nicht ausgleichbaren Verlust von Nahrungshabitat geschützter Vogelarten. Der vollständige Erhalt des Langmattenwäldchens sei notwendig. Es stelle ein faktisches Vogelschutzgebiet dar wegen seiner engen Verzahnung zum Frohnholz und beherberge Totholzkäfer. Es gäbe Planungsalternativen für die Stadtbahn (nach Lehen), auf die Verlegung der Straße zum Tiergehege solle verzichtet werden. Die Bebauung müsse mindestens 100 m Abstand zum Wald halten, Sportflächen dürften nach Sonnenuntergang nicht beleuchtet werden. Einzelne der Forderungen (Verlegung der Erdgasleitung an den Westrand der Sportflächen, fledermausfreundliche Beleuchtung) werden in der Planung aufgegriffen.

Der Wohnraumbedarf ist in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs sowie der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dargestellt und auch in der Wohnraumbedarfsanalyse des Jahres 2022 bestätigt worden. Die Planung und der Bau eines neuen Stadtteils mit knapp 7.000 Wohnungen ist Ausdruck sozial und ökologisch verantwortlicher Städtebaupolitik. Zutreffend ist, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche seit 2010 etwa gleichbleibt und aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts in Zukunft keine wesentliche Veränderung zu erwarten ist. Der Wohnraumbedarf ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung, qualitativen Bedarfen (z.B. familiengerechte Wohnungen, bezahlbare Wohnungen) und dem Nachholbedarf (aufgrund des in der Vergangenheit fehlenden Wohnungsangebots). Das Langmattenwäldchen hat nach den durchgeführten Untersuchungen eine hohe Wertigkeit. Ein vollständiger Verzicht auf die Erschlie-

ßungskosten und die Bebauung ist jedoch mit den Zielen, die die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme verfolgt, und die in der Abwägung höherwertig sind, nicht zu vereinbaren. Mit dem Umweltbericht und den arten- und gebietsschutzrechtlichen Ausnahmeanträgen wird der Nachweis geführt, dass der Verlust von Nahrungshabitaten geschützter Vogelarten ausgeglichen wird. Ein faktisches Vogelschutzgebiet liegt im Hinblick auf die erfolgte Gebietsmeldung und die diesbezügliche Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht vor. Auch der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat deshalb keinen Anlass gesehen, dieser Frage weiter nachzugehen. Das Vorkommen von Totholzkäfern ist intensiv untersucht worden, diesbezügliche Schutzmaßnahmen sind vorgesehen. Eine Beleuchtung der Sportflächen ist während ihrer Nutzung in den Abendstunden in Herbst und Winter erforderlich, der Schutz der Fauna ist durch ein entsprechendes Lichtspektrum der Leuchtmittel sowie durch eine Minimierung des ausgeleuchteten Bereichs zu sichern. Planungsalternativen für die Stadtbahn, die die Entwicklungsziele eines zügigen, flächensparenden und wirtschaftlich vertretbaren ÖPNV-Anschlusses gewährleisten, bestehen nicht. Eine mögliche spätere Anbindung nach Lehen wird durch entsprechende Räume, die von Bebauung freigehalten werden, sichergestellt. Mit der Verlegung der Straße zum Tiergehege wird das Baugebiet von Zielverkehr zum Mundenhof und Zelt-Musik-Festival (ZMF) entlastet und dringend benötigte Wohnbaufläche geschaffen. Durch den Abstand der verlegten Straße zum Wald ist sichergestellt, dass dieser in seiner Integrität gewahrt bleiben kann.

Zwei weitere – im Wesentlichen wortgleiche – Stellungnahmen von Organisationen wiederholen die grundsätzlich ablehnende Haltung wegen fehlender Planrechtfertigung aufgrund umfangreicher Alternativen der Innenentwicklung und steigender Bau- und Planungskosten. Die geplanten Baumaßnahmen lägen im Überschwemmungsgebiet.

Zu beiden Aspekten hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg im Normenkontrollurteil vom 06.07.2021 (3 S 2103/19) bzw. in der Eilentscheidung zum Gewässerausbau vom 09.02.2022 (3 S 3940/21) dahingehend entschieden, dass diesen, auch dort vorgetragenen Argumenten nicht gefolgt wurde. Unsubstantiiert sind die Einwendungen hinsichtlich eines Verstoßes gegen „wasserrechtliche Grundsätze“, die nicht näher präzisiert werden. Die Einwendung, die maßgeblichen Lärmgrenzwerte zwischen 19:00 Uhr und 7:00 Uhr um 10 dB(A) zu senken, damit im Sommer auch bei offenen Fenstern geschlafen werden könne, ist im vorliegenden Zusammenhang der vorgezogenen Erschließung nicht abwägungserheblich. Dem Hinweis, dass ein faktisches Vogelschutzgebiet bestehe, folgt die Stadt aus Rechtsgründen nicht weiter. Der Artenbestand ist untersucht, die hohe Bedeutung der Flächen wird in der Planung berücksichtigt. Der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist aber zu entnehmen, dass das Gebiet der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme aufgrund der deutschen Gebietsmeldungen kein faktisches Vogelschutzgebiet ist. Der im Weiteren behauptete Bestand von Feldlerchen ist in den durchgeführten Untersuchungen nicht bestätigt worden. Hierbei entsprachen sowohl die Erfassungsdaten im Jahresverlauf als auch die Erfassungszeiten und die Dauer der Erfassungen an den einzelnen Terminen den gängigen Methodenstandards. Der Grund für das Nichtvorhandensein der Feldlerche wird in der ungeeigneten Fruchtfolge (mit hohem Anteil an Mais) gesehen. Soweit sich der Umweltverband darauf beruft, dass aus vergleichbaren Erwägungen die Inanspruchnahme von Waldflächen unzulässig sei, ist festzuhalten, dass eine solche nur erfolgen kann und wird, soweit die hierfür notwendige forstrechtliche Genehmigung vorliegt. Die schließlich noch abgegebene Stellungnahme zum Energiekonzept bezieht sich auf Aspekte, die nicht unmittelbar bebauungsplanrelevant sind. Die gerügten

Verschlechterung des Lokalklimas ist gutachterlich hinreichend untersucht mit dem Ergebnis, dass die städtebauliche Konfiguration des neuen Stadtteils die Belange des Lokalklimas und der Durchlüftung gut aufgreift. Soweit eine Beeinträchtigung des Lokalklimas in benachbarten Stadtteilen postuliert wird, hält sich diese im üblichen Rahmen und wäre in der Gesamtabwägung vor dem Hintergrund der beabsichtigten Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs hinzunehmen.

Eine weitere Umweltorganisation wendet sich ebenfalls gegen die Einbeziehung von Waldflächen und befürwortet eine Stadtbahntrasse zur Paduaallee. Die Verkehrsanbindung sei für den Autoverkehr unklar, für den Fahrradverkehr gebe es nur einen Anschluss an den Dreisamuferweg. Die Ausgleichsmaßnahme im Gewann Stauden müsse darauf achten, dass bereits Wiesen mit besonderer Vegetation vorhanden seien. Bei mageren Feuchtwiesen solle nur Mähdrusch aus der Region verwendet werden. Im Übrigen seien möglichst viele Bäume zu pflanzen, mindestens ein Baum auf jedem privaten Grundstück. Die Versickerung von Regenwasser müsse im Stadtteil erfolgen. Die nächtliche Beleuchtung müsse auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die Wärmeisolierung solle auf ein möglichst hohes Niveau (KfW 40) gebracht werden. Die Grünspangen seien breiter zu gestalten, um eine bessere Durchlüftung des Stadtteils zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Inanspruchnahme von Wald und einer alternativen Stadtbahntrasse (nur) zur Paduaallee ist auf das oben Gesagte zu verweisen, insbesondere auf die Ausführungen in Anlage 6 der Drucksache G-22/092. Die Verkehrsanbindung für den Autoverkehr erfolgt sowohl über den Anschluss an den Autobahnzubringer als auch (für den ersten Bauabschnitt) über ein Baustraßen-Provisorium an die Tel Aviv-Yafo-Allee, was beides im Bebauungsplanentwurf dargestellt ist. Der Anschluss an die Tel Aviv-Yafo-Allee mittels eines über ihr liegenden Kreisverkehrs wird im zweiten Bauabschnitt realisiert. Für den Fahrradverkehr gibt es nicht nur die Anbindung an die Dreisam, sondern auch die beiden Verknüpfungen ins Rieselfeld sowie eine weitere in den Dietenbachpark, die ebenfalls im zweiten Bauabschnitt ausgebaut werden soll. Die Aspekte zum Gewann Stauden, zur Wärmedämmung und zum Rückhalt und zur Versickerung von Regenwasser sind in der Planung aufgegriffen, wobei im Hinblick auf die hohe bauliche Dichte große Teile des Plangebiets dezentral in ein unmittelbar anschließendes Versickerungsbecken entwässern. Die Breite der Grünspangen ist ausreichend dimensioniert und dem Städtebau angemessen. Der Bebauungsplanentwurf und das Gestaltungskonzept für den neuen Stadtteil sehen eine starke Durchgrünung des Stadtteils vor, im Stadtteil Dietenbach werden mehr Bäume stehen als derzeit vorhanden. Durch Verzicht auf Pkw-Tiefgaragen wird ermöglicht, tieferwurzelnde, größere Bäume auch in den Blockinnenbereichen anzupflanzen. Die Anzahl der vorgesehenen Bäume wird an die Potenziale des jeweiligen Freiraums angepasst.

Auch weitere private Stellungnahmen befassen sich mit der Inanspruchnahme von Waldflächen. Sie berufen sich auf vermeintliche Äußerungen, für Dietenbach müsse kein Baum gefällt werden. Diese Äußerungen beruhen auf einer Falschmeldung in verschiedenen Presseorganen, zu denen die Stadt bereits mehrfach Stellung genommen hat. Des Weiteren wird geltend gemacht, dass der Straßenbahnbau zu einer Beeinträchtigung des vorhandenen Waldkindergartens und der Lebensräume von verschiedenen Vogelarten führe. Die Ansiedlung einer Gemeinschaftsschule führe dazu, dass Schüler in den Wald strömen, um heimlich zu rauchen und zu kiffen, der Platz des Waldkindergartens würde für „abendliche Trinkgelage und Vermüllung“ genutzt. Die geplante Rodung sei zu vermeiden und verstoße gegen das Klima- und Artenschutzmanifest der Stadt. Sie schwäche die Klimaresilienz Freiburgs. Schließlich werden

auch in den privaten Stellungnahmen wiederholt eine Straßenbahnanbindung nach Lehen gefordert und der Wegfall von Baumbestand bemängelt.

Zur Lage der Stadtbahn und der Gemeinschaftsschule ist in der Abwägung darauf zu verweisen, dass es für die Stadtbahn unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele keine bessere Alternativtrasse gibt, Einzelheiten sind in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs bzw. der Flächennutzungsplanänderung bereits dargestellt. Die Gemeinschaftsschule liegt städteplanerisch an der Nahtstelle zum benachbarten Stadtteil Rieselfeld und ist darüber hinaus an einer Stadtbahnhaltestelle sowie der zentralen Erschließungsachse platziert. Beeinträchtigungen, die durch den Besuch im Wald entstehen, sind in der Planung untersucht worden und werden durch ein Wegeführungskonzept minimiert. Das Klima- und Artenschutzmanifest der Stadt ist eine politische Leitlinie, die im vorliegenden Fall mit anderen Zielsetzungen, nämlich der Schaffung dringend erforderlichen bezahlbaren Wohnraums abzuwägen ist. Im Hinblick auf die hohe bauliche Dichte, die in dem Stadtteil realisiert werden soll, ist der Flächenverbrauch, der zwischen einem Drittel und einem Viertel dessen liegt, was bei Verdrängung der wohnungssuchenden Menschen in das Umland entstände, in der Abwägung vertretbar.

Eine weitere Organisation nimmt aus planerischer Sicht zu Aspekten der Art und des Maßes der baulichen Nutzung einzelner Baufelder und zu baugestalterischen Gesichtspunkten Stellung, die für die hier zu entscheidenden Erschließungsaspekte nicht relevant sind.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass – soweit die Stellungnahmen nicht aufgegriffen werden – das Planungsziel, dringend benötigten Wohnraum durch knapp 7.000 Wohnungen, davon 50 % öffentlich geförderte Mietwohnungen zu schaffen, bei gleichzeitigem Ziel einer zügig realisierten Stadtbahnanbindung, guter Fahrradverkehrsverbindungen und hoher baulicher Umweltstandards in Verbindung mit einer klimaneutralen Wärmeversorgung gegenüber der Flächeninanspruchnahme und den damit verbundenen Beeinträchtigungen von Natur, Umwelt und Landwirtschaft überwiegt.

Zur Realisierung dieser Planung ist die geplante Erschließung erforderlich und entspricht dem Ergebnis einer ordnungsgemäßen Abwägung gem. § 125 Abs. 2 iVm § 1 Abs. 4-7 BauGB. Aus den in der Planung vorgebrachten Einwendungen ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine möglicherweise erforderliche Umplanung in den nun nach § 125 Abs. 2 BauGB beschlossenen Erschließungsbereichen.



Erd + Kanalbau (GUT/ESE):

- Phase I: Kanal / Erdbau März 2024
- Phase II: Baustraße / Erdbau Mai 2024*
- Phase III: Kanal / Erdbau Spätjahr 2024

mit

- Teilbauabschnitt BA 1.1
- Teilbauabschnitt BA 1.2
- Teilbauabschnitt BA 1.2a

*dargestellt sind hier aus Gründen der Übersichtlichkeit nur die wichtigsten Baustraßen

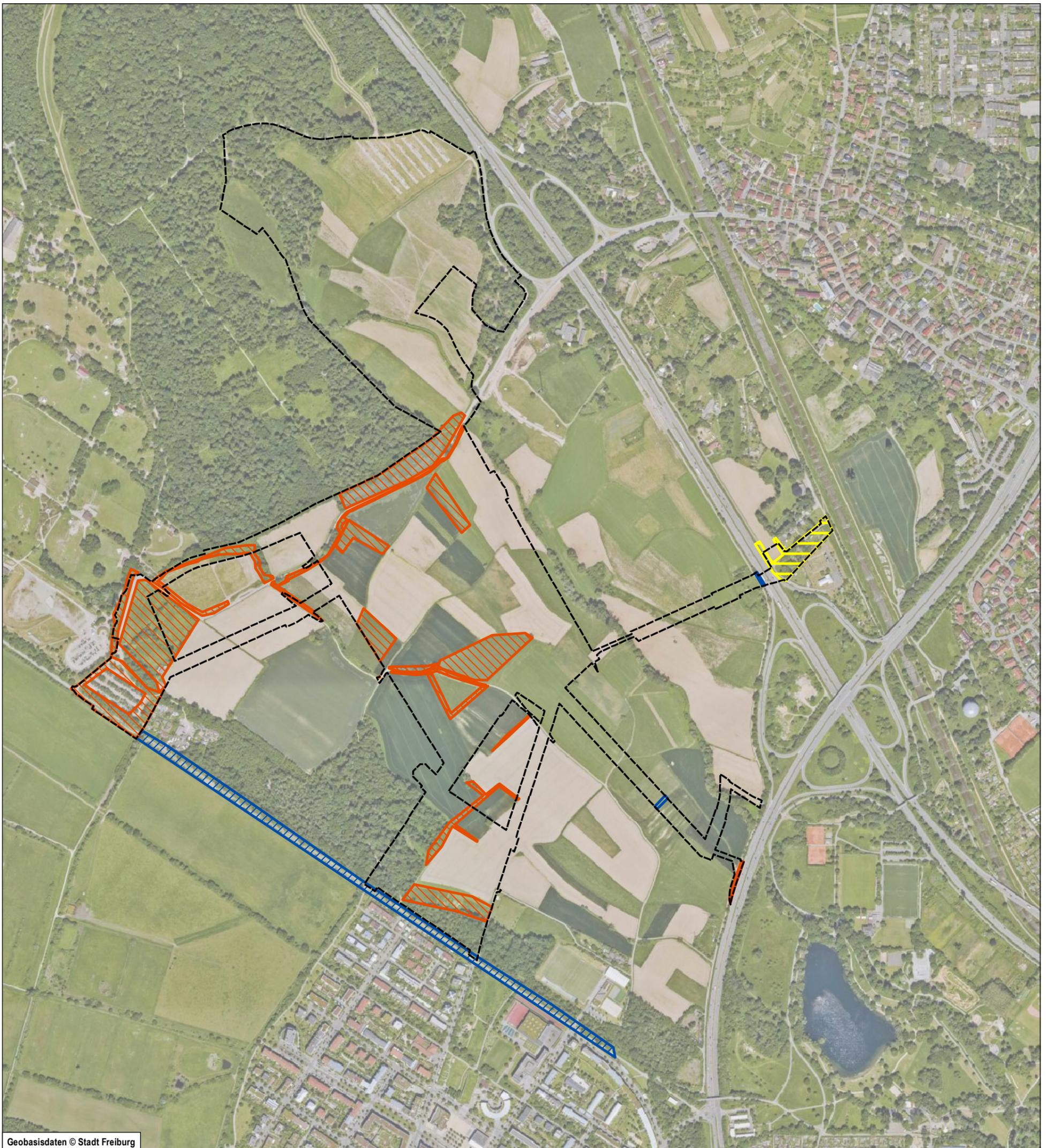
Gärten- und Tiefbauamt <small>Abteilung Verkehrsprojekte</small>		Freiburg <small>IM HERZOGTUM</small>	
Erschließung Dietenbach (1.BA) Baublaufplanung			
Übersichtslageplan Aufteilung Baufelder frühzeitiger Baubeginn			
Datum:	Blatt:	Blatt:	Blatt:
26.05.2023	01.02	1:2000	
Stadt Freiburg im Breisgau Gärten- und Tiefbauamt Abteilung Verkehrsprojekte E-Mail: gtd@stadt.freiburg.de		Friedenstraße 12 78180 Pforzheim Tel.: 07141 140-110 Fax: 07141 140-110	

Anlage 2 zur DRUCKSACHE G-23/145



Die genaue Lage der Leitungen sowie alle Maße sind kritisch zu überprüfen!

1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					



Geobasisdaten © Stadt Freiburg

Zauneidechsen-Flächen und Bauabschnitt 1

- Umsiedlung
- Vergrämung
- Zunächst Vergrämung im Zuge Leitungsbau, später Umsiedlung im Zuge Brückenbau
- Plangebiet 1. Bauabschnitt



faktorgrün 79100 Freiburg, Tel. 0761 - 707 647 0
 78628 Rottweil, Tel. 0741 - 157 05
 69115 Heidelberg, Tel. 06221 - 985 410
 70565 Stuttgart, Tel. 0711 - 48 999 48 0
 Partnerschaftsgesellschaft mbB
 Landschaftsarchitekten bdla
 Beratende Ingenieure www.faktorgruen.de

Projekt **Bebauungsplan-Nr. 6-175**
"Dietenbach - Am Frohnholz"

Planbez. **Umsiedlungs- / Vergrämungsflächen Zauneidechse**

Maßstab 1:7.500	Bearbeiter CL	Datum 24.07.2023
-----------------	---------------	------------------

L:\gopl855-Freiburg_Dietenbach\GIS\Räumung_BA1_ZE_230721.mxd