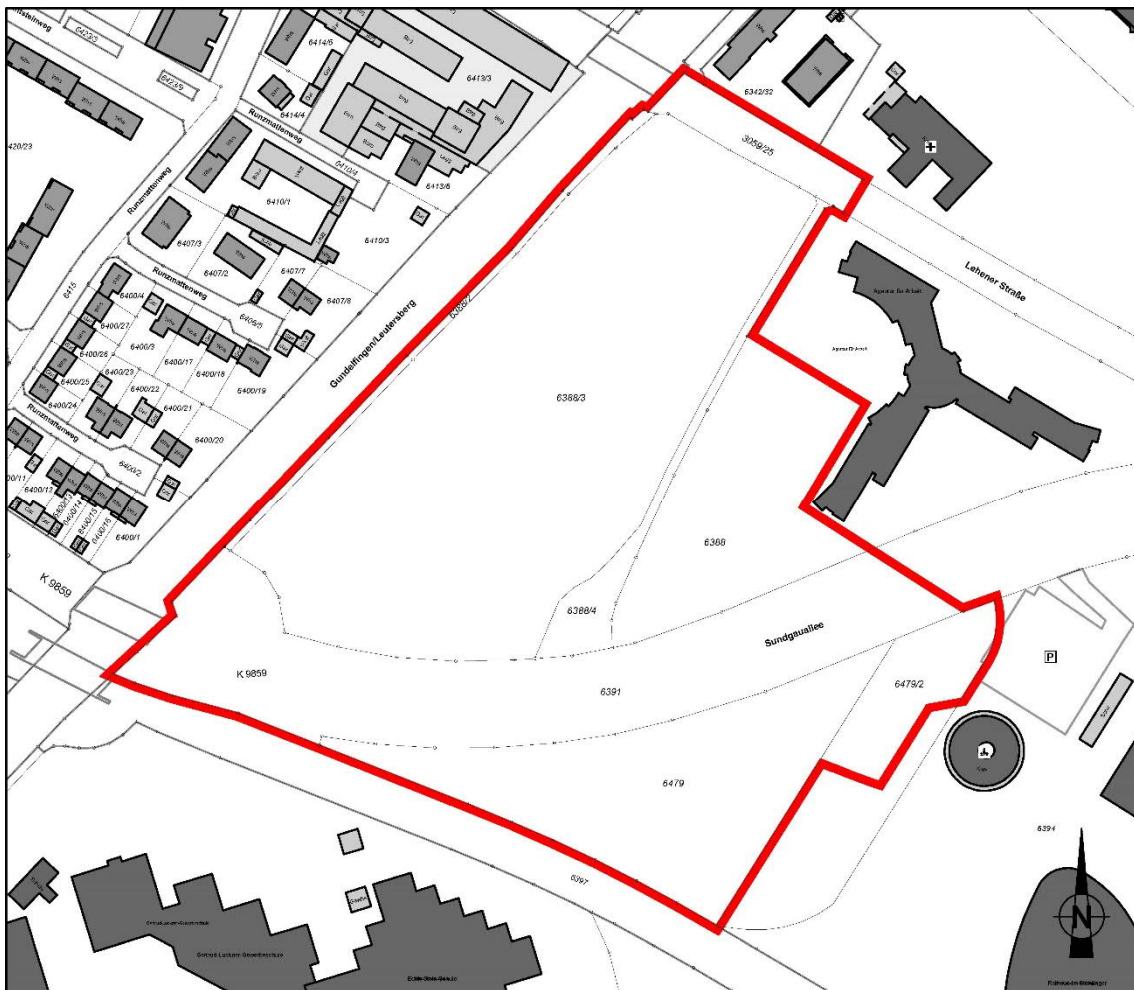


Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme KLEINESCHHOLZ

Begründung der Entwicklungssatzung
gem. § 165 Abs. 7 BauGB



1. Ausgangslage und Planungsanlass

Im Stadtgebiet der Stadt Freiburg herrscht derzeit ein erheblicher Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Zur Deckung des Bedarfs werden daher neuen Wohnbauflächen benötigt, die bezahlbares Wohnen langfristig sicherstellen. Mit insbesondere diesem Ziel hat der Gemeinderat am 08.12.2020 die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen (VU) für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) gemäß § 165 Abs. 4 BauGB zur Realisierung des Quartiers Kleineschholz mit der Drucksache G-20/003 beschlossen.

Die VU zum Gebiet Kleineschholz sind abgeschlossen. Die Ergebnisse sind der Drucksache G-21/197 und insbesondere dessen Anlage 2 (VU Bericht) zu entnehmen.

2. Begründung gemäß § 165 Abs. 7 BauGB

a. Lage und strukturelle Verhältnisse des Plangebiets

Das Plangebiet Kleineschholz ist aus der Satzung in Anlage 6 der Drucksache G-21/197 exakt ablesbar. Der Entwicklungsbereich umfasst 7,03 ha und liegt ca. 1 km westlich des Hauptbahnhofs Freiburg in unmittelbarer Nähe zu großen Arbeitgeber_innen der Region (insb. Universitätsklinikum Freiburg, Regierungspräsidium Freiburg und Stadtverwaltung Freiburg). Das Gebiet wird v.a. von Kleingärtner_innen genutzt. Die derzeitige Sundgaullee verläuft quer durch das Gebiet.

b. Förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs

Mit Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (SEM) sollen Ortsteile entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde erstmalig oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung 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). Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 165 Abs. 3 BauGB).

Demzufolge ist es möglich, zur Deckung des erheblichen Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Freiburg die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Kleineschholz gemäß § 165 Abs. 6 BauGB für das ca. 7,03 ha große Gebiet zu beschließen (Anlage 6 zur Drucksache G-21/197). Ziel und Zweck der Entwicklungsmaßnahme ist die erstmalige und zügige Entwicklung

des Gebiets mit einem urbanen Quartier mit ca. 500 Wohnungen und der dazugehörigen nachhaltigen, tragfähigen Versorgung der Bewohner_innen mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. Das Quartier Kleineschholz wird ein nachhaltiges, innovatives und inklusives Modellquartier, in dem eine Vielfalt der Bürger_innen wohnen kann, denn das Quartier steht für langfristig bezahlbaren Wohnraum. Dies wird durch die Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht an gemeinwohlorientierte Akteure sowie gefördertem Mietwohnungsbau möglich sein. Einzelheiten ergeben sich aus den Zielen und Zwecken gemäß Anlage 2 der Drucksache G-21/197 (Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen), Ziffer 10.2.

Das Wohl der Allgemeinheit erfordert die Durchführung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Deckung des in Freiburg vorhandenen erheblichen Bedarfs an Wohnstätten. Bis zum Bezug der ersten Wohnungen in Kleineschholz im Jahr 2026 besteht in Freiburg ein rechnerischer Bedarf an Wohnraum für ca. 2.400 Personen. Dieser kann durch bezahlbaren Wohnraum in Kleineschholz etwa zur Hälfte gedeckt werden und trägt entscheidend zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei. Dies dient zweifelsohne dem Wohl der Allgemeinheit, zumal ein großer Anteil als geförderter Mietwohnungsbau realisiert werden soll.

Mit Realisierung der Entwicklungsmaßnahme sind Eingriffe in das Eigentumsrecht verbunden. Grundstückseigentümer_innen sind die Stiftungsverwaltung, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die Bundesagentur für Arbeit. Mit der Stiftungsverwaltung (Adelhausenstiftung) wird es zum wertgleichen Grundstücks-tausch kommen. Es besteht hier somit Mitwirkungsbereitschaft. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nur bedingt bereit mitzuwirken, in dem sie die Grundstücksfläche zwar an die Stadt veräußert, jedoch könnten durch städtebauliche Verträge die Entwicklungsziele der Maßnahme (insb. 50 Prozent geförderter Wohnungsbau) nicht erreicht werden. Im Falle der Bundesagentur für Arbeit (BA) konnte bislang keine Einigung über den Kaufpreis zum gutachterlich ermittelten Wert von 460 Euro erzielt werden. Die BA sieht diesen Wert als zu niedrig an.

In Bezug auf Natur und Umwelt ist eine Innenentwicklung grundsätzlich einer Entwicklung am Siedlungsrand bzw. im Außenbereich vorzuziehen. Beim Quartier Kleineschholz handelt es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme. Die Flächen für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (z. B. für die streng geschützte Mauereidechse und Ersatzpflanzungen) sind bereits identifiziert und werden im Rahmen des Bebauungsplans gesichert.

Im Ausgleich zwischen den Beeinträchtigungen von Eigentum, Belangen der Kleingärtner_innen sowie der Belange von Natur und Landschaft einerseits und dem zentralen Beitrag, den das neue Quartier zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohnstätten in der Stadt Freiburg für breite Bevölkerungskreise bietet andererseits, wiegt letztlich das Allgemeinwohl in Gestalt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum schwerer als die Summe der beeinträchtigten Belange und wird von der Stadt Freiburg deshalb in der Abwägung bevorzugt. Vor diesem Hintergrund kann die in Anlage 6 der Drucksache G-21/197 beigefügte Satzung durch den Gemeinderat verabschiedet werden.

Ergänzend wird zur weiteren Begründung der Entwicklungssatzung gemäß § 165 Abs. 7 BauGB auf die Drucksache G-21/197 und den Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen (Anlage 2 der Drucksache G-21/197) verwiesen.

Freiburg i. Br., den 01.12.2021
Dezernat V

Prof. Dr. Martin Haag
Bürgermeister