

Wissenswertes: Daten und Fakten 05

Der Planungs- und Beteiligungsprozess

Die Planungen für den neuen Stadtteil gehen voran.

Was ist der Stand der Dinge?

- Am 11.12.2012 hat der Gemeinderat den Beschluss zur Entwicklung eines neuen Stadtteils in Freiburg gefasst und die Stadtverwaltung mit der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die Standorte Dietenbach und St. Georgen-West beauftragt¹. Zur Koordinierung der Arbeiten wurde eine verwaltungsinterne Projektgruppe eingerichtet.
- Im Jahr 2013 erarbeitete diese Projektgruppe Dietenbach zusammen mit dem Garten- und Tiefbauamt und dem Stadtplanungsamt in Abstimmung mit weiteren Fachämtern erste konzeptionelle Überlegungen zu Standortfragen und dem weiteren Planungsprozess.
- Die vorbereitenden Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM), zunächst für die Flächen St. Georgen-West und Dietenbach, laufen seit Mitte 2014. Die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter, insbesondere Landwirte, wurden ebenso beteiligt wie die in ihrem Aufgabenbereich berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange. Erste Ergebnisse wurden dem Gemeinderat im Mai 2015 vorgestellt.
- Gleichzeitig wurde eine städtebauliche Testplanung erstellt, um zu prüfen und zu vergleichen, ob und wie in den beiden Gebieten Dietenbach und St. Georgen-West die Zielsetzungen der Stadt umgesetzt werden können und wie der Stadtteil finanziert werden kann. Gutachten zu speziellen Fragestellungen ergänzen die VU.
- Auf Grundlage der bisher vorliegenden Erkenntnisse beschloss der Gemeinderat am 19. Mai 2015, St. Georgen-West als möglichen Standort für die Errichtung eines eigenständigen, neuen Stadtteils auszuschließen und die weiteren, notwendigen vorbereitenden Untersuchungen nur noch für den Standort Dietenbach fortzusetzen.



Was sind die weiteren Schritte?²

- Die städtebauliche Testplanung wird weiter vertieft; zum Hochwasserschutz werden gesonderte Gutachten zu Dietenbach erstellt. Die Verwaltung rechnet zum Herbst 2016 mit dem Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen.
- Sollten die vorbereitenden Untersuchungen zu dem Ergebnis kommen, dass eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme möglich und sinnvoll ist, wird der Gemeinderat voraussichtlich im Herbst 2016 die Entwicklungssatzung beschließen.
- Neben dem Grunderwerb werden dann ein städtebaulicher Wettbewerb und die notwendigen Verfahren wie das Bebauungsplanverfahren oder das wasserrechtliche Verfahren auf den Weg gebracht, aber auch wichtige Aspekte wie die Finanzierung und die weitere Beteiligung der Bevölkerung geklärt.
- Mit Beschlussfassung der Entwicklungssatzung sollen zugleich auch die Einleitung zur Änderung des FNP 2020 und die Auslobung für den städtebaulichen Wettbewerb beschlossen werden.
- Mit dem Beginn der tatsächlichen Bebauung ist aufgrund der sehr aufwendigen und umfangreichen Vorbereitungen nicht vor 2020 zu rechnen.

Was ist eine SEM?

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) ist ein Instrument des Städtebaurechts. Sie soll eine einheitliche und zügige Realisierung größerer Siedlungsvorhaben ermöglichen und zur Lösung von besonderen städtebaulichen Problemen eingesetzt werden.²

§ 165 Absatz 2 BauGB – Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen:

„Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach Absatz 1 sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.“³

Wann kann eine SEM durchgeführt werden? Gemäß § 165 Absatz 3 BauGB kann eine Gemeinde eine SEM durchführen, wenn es das **Wohl der Allgemeinheit** erfordert, insbesondere dann, wenn sie zur Deckung eines **erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten**, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen notwendig ist.³

Das Instrument kann eingesetzt werden, wenn die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können. Oder wenn Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zum sogenannten entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert zu verkaufen.³

Zudem muss die **zügige Durchführung** der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet sein.³

Was bedeutet eine SEM? Die SEM gibt der Stadt die Möglichkeit, das Problem des Wohnraum Mangels durch die Entwicklung eines eigenständigen Stadtteils zu lösen. Mit diesem Instrument kann die Stadt Grundstücke im Entwicklungsbereich **zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert** kaufen. Nach Erwerb und Neuordnung der Flächen können die Grundstücke zum Verkehrswert für entwickelte Flächen (Marktwert) an Personen verkauft werden, die sich verpflichten, das Grundstück entsprechend den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen. Dabei sind zunächst die ehemaligen Grundstückseigentümer zu berücksichtigen.²

Sollten einzelne Grundstückseigentümer nicht bereit sein, ihre Grundstücke zu verkaufen, kann die Gemeinde im Rahmen der SEM das Enteignungsrecht anwenden. Voraussetzung für eine Enteignung ist, dass sich die Stadt zuvor ernsthaft bemüht hat, einen freihändigen Erwerb zu angemessenen Bedingungen – dies sind die vom Gutachterausschuss festgesetzten Bodenpreise – zu erreichen, und die Enteignung dem Wohl der Allgemeinheit dient.² Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, einvernehmliche Lösungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern zu finden.

Mit dem Einsatz des besonderen planungsrechtlichen Instruments der SEM verpflichtet sich die Stadt, die Maßnahme zügig und als Gesamtmaßnahme durchzuführen.

Aus der Differenz zwischen Anfangs- und Endwert (Marktwert) werden die für das Projekt vorgesehenen **öffentlichen Einrichtungen** wie Straßen, Schulen, Infrastruktur, Nahverkehr oder Kindergärten finanziert. Sollte die gesamte SEM mit einem Plus abschließen, sieht das Baurecht vor, den **Überschuss** zu gleichen Teilen zwischen den Alt- und Neueigentümern aufzuteilen.

Der **entwicklungsunbeeinflusste Anfangswert** der Grundstücke wurde durch den Gutachterausschuss in Freiburg festgesetzt. Dieser legte als maßgeblichen Zeitpunkt für die Ermittlung der Grundstücksqualität den Qualitätsstichtag 18.11.2012 fest. Ab diesem Zeitpunkt ist die ermittelte Bodenqualität festgefroren und Wertsteigerungen sind als entwicklungsbedingt anzusehen. Die Flächen sind fast in Gänze als sogenanntes „begünstigtes Agrarland“ einzustufen. Auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise hat der Gutachterausschuss einen entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert von **15 Euro pro Quadratmeter** (Wertermittlungsstichtag 31.12.2012) festgelegt.²



Gibt es Alternativen zu einer SEM? Gegenstand der VU ist es auch, zu untersuchen, ob es alternative Instrumente zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gibt. Eine Alternative ist, Bauland über die Aufstellung eines Bebauungsplans durch eine Umlegung bereitzustellen. Dabei müssten die **notwendigen sozialen Infrastrukturen aus dem städtischen Haushalt finanziert** werden. Auch eine zügige Realisierung der Gesamtmaßnahme wäre damit nicht gewährleistet. Eine andere Möglichkeit der Baulandentwicklung stellt ein städtebaulicher Vertrag nach §§ 11 und 12 des Baugesetzbuches dar. Dabei müssten die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme – die Erschließung und Errichtung eines neuen Stadtteils für ca. 12.000 Einwohner mit Schulen, Kindergärten und anderen Gemeinbedarfseinrichtungen – durch den Abschluss städtebaulicher Verträge mit den Eigentümern erreicht werden. Diese regeln die Rechte und Pflichten der Eigentümer und der Kommune. Die Ziele der städtebaulichen Entwicklung müssten von den Grundstückseigentümern umgesetzt und die Kosten (anteilig) getragen werden. Daher ist es notwendig, dass **sämtliche Eigentümer eines sinnvollen Entwicklungsabschnitts, besser noch des ganzen Gebiets, mitwirken**. Alle müssten bereit sein, ihre Grundstücke für die städtebauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen und die Kosten der Erschließung zu tragen.²

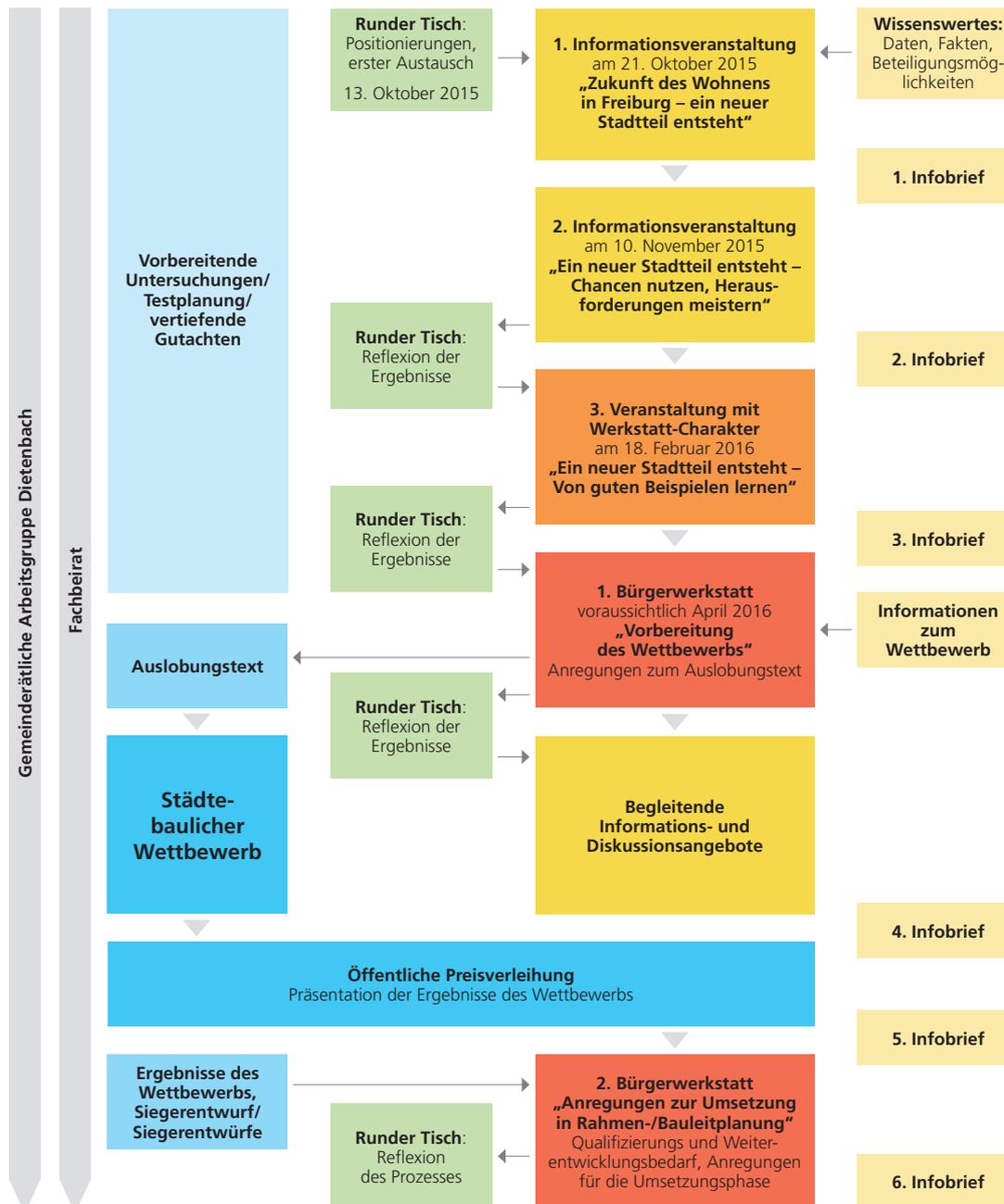
Wie läuft eine SEM grundsätzlich ab? Plant die Gemeinde die Durchführung einer SEM, muss sie zunächst **vorbereitende Untersuchungen** (VU) beschließen und durchführen. Sie sollen die Notwendigkeit der Entwicklung eines Siedlungsgebiets darlegen, alternative Standorte prüfen, die Rahmenbedingungen und Restriktionen klären und untersuchen, inwieweit sich die Zielsetzungen, die mit der Entwicklungsmaßnahme verbunden sind, umsetzen lassen. Zudem soll die allgemeine Mitwirkungs- und Veräußerungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer aufgezeigt und die Wirtschaftlichkeit der Entwicklungsmaßnahme dargestellt werden. Kommen die vorbereitenden Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer SEM sinnvoll ist, beschließt der Gemeinderat eine **Entwicklungssatzung**. Damit erhält die Stadt die Möglichkeit, Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert zu kaufen. Nach dem Erwerb der Flächen wird das Gebiet neu geordnet, also in baureife Grundstücke und Flächen für den öffentlichen Bedarf – wie Straßen, Schul- und Kindergartengrundstücke, öffentliche Grünflächen – parzelliert. Nach der **Neuordnung und Erschließung** kann die Gemeinde die Grundstücke dann zum Verkehrswert für entwickelte Flächen an Personen verkaufen (Endwert), die sich verpflichten, das Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen.²

Gegenwärtig werden Kooperationsmodelle mit den Eigentümerinnen und Eigentümern im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geprüft.



Der Bürgerdialog zum neuen Stadtteil in Freiburg wurde auf den Weg gebracht:

Die Freiburgerinnen und Freiburger sollen von Beginn an mit einem intensiven Dialogprozess in die Planung und Umsetzung des neuen Stadtteils eingebunden werden. Ein mit Schlüsselakteuren besetzter **Runder Tisch**, der die unterschiedlichen Interessen der Stadtgesellschaft bündelt, begleitet den Dialog. In **Informationsveranstaltungen und Bürgerwerkstätten** können sich Interessierte mit dem Thema vertraut machen, die Problemstellungen und Rahmenbedingungen für den neuen Stadtteil kennenlernen, die Aktivitäten der Stadt verfolgen und über grundlegende Zielsetzungen, Anforderungen und Vorstellungen mitdiskutieren. Ein Fachbeirat mit interdisziplinärer Zusammensetzung sowie eine gemeinderätliche Arbeitsgruppe werden das Verfahren begleiten.



Impressum

Projekträgerin: Stadt Freiburg im Breisgau,
 Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung, PG Dietenbach
Prozessteam: agl | Hartz • Saad • Wendl, www.agl-online.de
 Oktober 2015
Ihr direkter Kontakt: neuer-stadtteil@stadt.freiburg.de