

Pressemitteilung

20. April 2015

Neuer Stadtteil in Freiburg:

**Zwischenergebnis zu den vorbereitenden
Untersuchungen zu Dietenbach und St. Georgen-West
liegt vor**

**St. Georgen-West ist nicht geeignet, die Ziele der
Stadtentwicklung können nicht erreicht werden**

**Demzufolge soll Vorkaufssatzung für St. Georgen-West
aufgehoben werden**

**Dietenbach wird in einer erweiterten Abgrenzung weiter
vorangetrieben**

Freiburg wächst seit Jahren und benötigt dringend und zügig mehr Wohnungen für seine Bürgerinnen und Bürger. Aus diesem Grund untersucht die Verwaltung zwei Gebiete im Freiburger Westen, Dietenbach und St. Georgen-West.

Nach umfangreicher Prüfung kommen die Zwischenergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen für beide Gebiete zum Ergebnis, dass die vom Gemeinderat vorgegebenen Ziele in St. Georgen-West nicht erreicht werden können. „Die vorliegenden Ergebnisse belegen, dass die Fläche St. Georgen-West ungeeignet ist, den dringenden Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten zu decken“, stellt Oberbürgermeister Dieter Salomon fest. „Rund zwei Drittel des Untersuchungsgebiets St. Georgen-West sind nicht bebaubar, damit ist das Ziel eines eigenständigen Stadtteils mit rund 5.000 Wohneinheiten auf der verbleibenden Fläche nicht realisierbar.“

Und Baubürgermeister Martin Haag ergänzt: „Um Dietenbach realisieren zu können, bedarf es noch weiterer Untersuchungen. Hierauf werden wir uns nun konzentrieren. Unser Ziel ist es, für die Freiburgerinnen und Freiburger so schnell wie möglich Wohnraum in einem qualitativ hochwertigen neuen Stadtteil Dietenbach anbieten zu können“.

Aus diesem Grund wird die Verwaltung dem Gemeinderat vorschlagen, die vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet St. Georgen-West zu beenden und damit den Fokus auf das Gebiet Dietenbach zu richten. Weiter soll die bislang geltende Vorkaufssatzung aufgehoben werden. Damit würde die Stadt ihr nach Vorkaufssatzung zustehendes Vorverkaufsrecht für Flurstücke in St. Georgen-West nicht mehr ausüben.

Ein wesentliches Kriterium bei der Prüfung der Bebaubarkeit beider Flächen bilden die Festlegungen im Regionalplan Südlicher Oberrhein. Da dieser seit 1995 in weiten Teilen unverändert besteht, hat der Regionalverband Südlicher Oberrhein (RVSO) im Jahr 2010 eine Gesamtfortschreibung beschlossen.

Demnach sieht der Offenlageentwurf für St. Georgen-West anstelle des derzeit bestehenden regionalen Grünzugs sogar eine Grünzäsur vor. Sowohl im Grünzug als auch in einer Grünzäsur ist eine Bebauung aus raumordnerischen Gründen nicht zulässig, wobei die Restriktionen bei einer Grünzäsur sogar noch schwerwiegender sind. Mit der Grünzäsur soll der Freiraum zwischen den Siedlungsbereichen von Freiburg sowie den benachbarten Kommunen Schallstadt und Ebringen gesichert werden.

Im Dietenbach wurde der Grünzug im Entwurf in großen Teilen zurückgenommen und ist nur noch in einem vergleichsweise kleinen Bereich nordwestlich des Hardackerwegs vorgesehen. So ist in einem Bereich von rund 100 Hektar eine Bebauung aus Sicht der Raumordnung ohne weiteres möglich.

Das Bürgermeisteramt geht nicht davon aus, dass der Entwurf für St. Georgen-West oder für Dietenbach noch einmal geändert wird, denn das Regierungspräsidium (RP) hat die Ausweisung der Grünzäsur im Rahmen der Offenlage zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans zuletzt im Januar 2014 ausdrücklich begrüßt. Die Stadt Freiburg hat im Sinne einer ergebnisoffenen Prüfung eine Stellungnahme mit der Bitte um Rücknahme der Grünzäsur aus dem Entwurf der Fortschreibung eingebracht. RVSO und das RP haben unabhängig voneinander aber bestätigt, dass derzeit keine

Anhaltspunkte dafür gesehen werden, den bestehenden Offenlage-Entwurf für St. Georgen-West zu ändern oder zurückzunehmen.

Um Dietenbach und St. Georgen-West miteinander vergleichen zu können, erarbeitete die Projektgruppe Dietenbach für beide Gebiete Testentwürfe. Im Laufe des Verfahrens hat sich herausgestellt, dass in dem untersuchten Gebiet St. Georgen-West mit dem vorhandenen Grünzug oder der geplanten Grünzäsur nach der städtebaulichen Testplanung nur noch etwa 1.450 Wohneinheiten gebaut werden könnten. Ferner wurde untersucht, wie viele Wohneinheiten realisiert werden könnten, sollte wider Erwarten der Grünzug entfallen. Doch auch in diesem Fall könnten die erforderlichen 5.000 Wohneinheiten nicht realisiert werden.

Nach Einschätzung des externen Gutachters wäre ein eigenständiger neuer Stadtteils mit dieser geringen Zahl von Wohneinheiten aufgrund der zu geringen Mantelbevölkerung weder realisierungsfähig noch die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wirtschaftlich tragbar.

Gegen den Bau eines neuen Stadtteils in St. Georgen-West sprechen neben der Grünzäsur noch weitere wichtige Argumente. Beispielhaft seien die zusätzlichen ökologischen Restriktionen oder auch städtebauliche Gründe genannt. Ferner wären durch eine Siedlungsentwicklung in St. Georgen-West wesentlich mehr Landwirte, besonders Vollerwerbslandwirte, betroffen.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor, die vorbereitenden Untersuchungen für St. Georgen-West bereits zum jetzigen Zeitraum zu beenden und sich auf den Stadtteil Dietenbach zu konzentrieren.

Nach den bisher erarbeiteten Ergebnissen ist die Fläche im Dietenbach für den Bau eines neuen Stadtteils mit etwa 5.000 Wohneinheiten gut geeignet. Die dort vorherrschenden Rahmenbedingungen wie Lärm, Erschließung, Hochwasser und Baufeldfreimachung sind lösbar.

Vorbehaltlich der Entscheidung des Gemeinderats wird das Gebiet Dietenbach weiter vertieft geprüft. Auch die Belange des Hochwasserschutzes sollen in den weiteren Planungen ausreichend berücksichtigt werden. Nach derzeitigem Sachstand ist das Bürgermeisteramt davon überzeugt, dass die rechtlichen und technischen Anforderungen des Hochwasserschutzes in diesem Gebiet erfüllt werden können.

Für die nun folgenden vertiefenden Untersuchungen muss das zu untersuchende Gebiet noch einmal arrondiert und die Vorkaufssatzung dementsprechend angepasst werden. Gleichzeitig soll auch mit den Vorbereitungen für den Wettbewerb begonnen werden. Der Beschluss über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist für Anfang 2016 geplant. Spätestens Mitte 2016 soll das Wettbewerbsverfahren beginnen.

In die kommenden Planungen werden sowohl Experten wie auch interessierte Bürgerinnen und Bürger mit runden Tischen, Informationsveranstaltungen oder Podiumsdiskussionen von Anfang an beteiligt werden.

Freiburg wird auch in den nächsten Jahren weiter wachsen. Die Verwaltung sieht in einem neuen Baugebiet eine große Herausforderung und Chance für die weitere Stadtentwicklung. Nach dem Rieselfeld und Vauban wird der künftige, neue Stadtteil die dritte große Stadterweiterung in einer Generation sein. „Wir brauchen und wollen Dietenbach!“, resümiert OB Salomon.

Ihre Ansprechpartnerin im Presse- und Öffentlichkeitsreferat:
Martina Schickle, Telefon: 0761/201-1350,
E-Mail: martina.schickle@stadt.freiburg.de