

Stadt Freiburg im Breisgau - Bürgermeisteramt Dezernat V
Postfach, D-79095 Freiburg

1.
Fraktionsgemeinschaft JPG
Herrn Fraktionsvorsitzenden Lukas Mörchen
Erasmusstraße 16
79098 Freiburg i. Br.

Bürgermeisteramt

Dezernat V

Adresse: Fehrenbachallee 12
D-79106 Freiburg i. Br.
Telefon: 0761 / 201 - 4154
Telefax: 0761 / 201 - 4099
Internet: www.freiburg.de
E-Mail*: dez-V@stadt.freiburg.de

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt

Freiburg, den
10.03.2016

**Anfrage nach § 24 Abs.4 GemO zu Sachthemen außerhalb von Sitzungen
h i e r :
Bebauung Wonnhalde und Günterstäler Wiesen (Matthiasmatte)**

Sehr geehrter Herr Fraktionsvorsitzender Mörchen,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 08.12.2015 an den Oberbürgermeister, das uns uns zur Beantwortung weitergeleitet wurde.

Zu Ihren Fragen können wir Ihnen folgende Antworten geben:

1. *Wie schätzt die Stadtverwaltung die Möglichkeit einer Umwandlung der Kleingartenanlage Wonnhalde und der Günterstäler Wiesen in ein Wohngebiet ein?*

Kleingartenanlage Wonnhalde:

Planungsrechtliche Einschätzung:

Die Umwandlung einer Kleingartenanlage in ein Wohngebiet erfordert ein Bauleitplanverfahren.

Die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist aus der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) zu entwickeln (§ 8 Abs.2 BauGB). Der Flächennutzungsplan (FNP) weist für die Fläche der Wonnhalde eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten aus und müsste daher ebenfalls entsprechend geändert werden.

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten befindet sich nahezu die gesamte Fläche der Wonnhalde im Überschwemmungsgebiet (§ 65 WG (Wassergesetz für Baden-Württemberg) i.V.m. §§ 76 und 78 WHG (Wasserhaushaltsgesetz)).

Gemäß § 78 Abs.1 Nr.1 WHG gilt hier ein Bauverbot. Für eine Ausnahme bestehen hohe rechtliche Hürden: gemäß §78 Abs.2 Nr.1 und 2 WHG müsste dazu durch eine Alternativenprüfung nachgewiesen werden, dass es für die Flächenentwicklung keine Alternativen im übrigen Stadtgebiet gibt.

Weitere Rahmenbedingungen sind:

- Kostenfaktoren für Bauvorhaben
Hochwasserangepasste Bauweisen und -schutzmaßnahmen würden die Erstellungskosten für die Wohnhäuser deutlich erhöhen, eine Gebäudeversicherung könnte ggf. nur mit hohem Selbstbehalt bzw. Ausschluss von Hochwasserschäden abgeschlossen werden.
- Ausgleichsflächen
Des Weiteren befinden sich auf der Fläche der Wonnhalde kleine Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan „Erweiterung Kleingartenanlage Wonnhalde“, Plan-Nr. 4-45a. Die Schutzziele sind der Erhalt von Wiesenflächen und Kleingehölzen sowie die Entwicklung eines Gewässerrandstreifens. Für die Umwandlung in eine Wohnbaufläche sind diese Ausgleichflächen an anderer geeigneter Stelle wieder herzustellen.

Einschätzung Kleingärten

Im Hinblick auf eine mögliche Inanspruchnahme der Kleingartenanlage „Wonnhalde“ ist von Seiten der Kleingartenverwaltung im Garten- und Tiefbauamt (GuT) festzuhalten, dass aktuell eine beträchtliche Unterversorgung der Freiburger Bürgerinnen und Bürger mit Kleingärten besteht.

Günterstaler Wiesen (Matthiasmatte):

Nach dem geltenden Regionalplan von 1995 liegt im Bereich zwischen Wonnhalde und Günterstal eine Grünzäsur (schematische Darstellung als Balken). Derzeit ist der Regionalplan in der Gesamtfortschreibung. Im Entwurf der Gesamtfortschreibung wurde die Darstellung der Grünzäsur gebietsscharf ausgeformt. Im derzeitigen Entwurfstand für die 2. Offenlage des Regionalplans umfasst die Grünzäsur das gesamte Offenland zwischen der Kleingartenanlage Wonnhalde und der bestehenden Wohnbebauung von Günterstal.

„Grünzäsuren dienen dazu, bestimmte landschaftsräumlich zusammenhängende Bereiche für unterschiedliche landschaftsökologische Funktionen oder für die Erholung gegenüber der Besiedlung oder ähnlichen landschaftsbelastenden Nutzungsansprüchen zu sichern. Die Grünzäsuren haben außerdem die Aufgabe, größere Siedlungsbereiche zu gliedern und die Entstehung bandartiger Siedlungsstrukturen zu verhindern“ (Plansatz 3.1.2, Regionalplan Südlicher Oberrhein).

Für den Bereich der Grünzäsur gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Ob kleinere Bauvorhaben möglich sind, müsste im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens (§ 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 24 Landesplanungsgesetz (LplG)) geprüft werden. „Von Zielen der Raumordnung kann abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die

Grundzüge der Planung nicht berührt werden“. Die Genehmigungsbehörde ist das Regierungspräsidium Freiburg.

1.1. Wie groß wäre das zu bebauende Gebiet und wieviel Fläche gehört davon der Stadt?

Beide Flächen befinden sich fast ausschließlich in städtischem Besitz (Wonnhalde rund 15 ha, Matthiasmatte rund 14 ha). Bei der Wonnhalde sind rund 0,5 ha davon in Besitz der Stiftungsverwaltung. Lediglich rund 1,3 ha sind in Privatbesitz (Flst.Nrn. 8069, 8070, 8072). Derzeit besteht für beide Flächen kein Baurecht.

1.2. Gibt es ähnlich große Flächen im Stadtgebiet mit ähnlichen Besitzverhältnissen?

Derzeit läuft ein Auftrag des Gemeinderates an die Verwaltung, die im Rahmen des Perspektivplans identifizierten und in städtischem Besitz befindlichen Flächen aufzubereiten, die sich über die im FNP dargestellten Wohnbauflächen hinaus potenziell für eine Wohnbebauung eignen würden. Im Zuge dieser Aufbereitung wird auch die Frage nach ähnlich großen Flächen im Stadtgebiet abschließend beantwortet werden können.

2. Gäbe es rechtliche Schwierigkeiten auf Grund der Pachtverträge mit den KleingärtnerInnen oder mit den Kaufurkunden für diese Flächen?

Eine ordentliche Kündigung kann, unter gewissen Bedingungen, z.B. wenn die als Kleingarten genutzte Grundstücksfläche zum nächstmöglichen Zeitpunkt der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt oder für diese Nutzung vorbereitet werden soll, seitens des GuT auf den 30. November eines Jahres ausgesprochen werden. Diese hat spätestens am 3. Werktag im Februar zu erfolgen.

Wenn **dringende** Gründe die vorzeitige Inanspruchnahme der Flächen erfordern (dringende Bebauungsplan-Relevanz), so ist die Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonates auf den Ablauf des nächsten Monats zulässig.

3. Wie beeinflusst der Ausbau des Wasserschutzbeckens HRB Breitmatte eine mögliche Bebauung der Wonnhalde?

Der Ausbau und Betrieb des Beckens auf der Breitmatte beeinflusst die Kleingartenanlage Wonnhalde nicht.

In der Vorplanung für den neuen Damm ist vorgesehen, dass die Hochwasserentlastung für ein mehr als 100-jährliches Ereignis breitflächig in Richtung der Wonnhaldestraße erfolgen soll. Würden die Kleingärten bebaut, müsste dies bei der Planung berücksichtigt werden.

4. Wäre es möglich ein sog. beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden um einen entsprechenden Bebauungsplan für die Wohnhalde zu erstellen?

Das Kriterium zur Anwendung des § 13a BauGB für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren ist, dass es ein Bebauungsplan der Innentwicklung ist. Die liegt vor, wenn das zu entwickelnde Gebiet im Innenbereich liegt.

Für die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich kommt es darauf an, ob die Flächen zum einen selbst Bestandteil eines Bebauungszusammenhangs bilden und zum anderen, ob dieser Bebauungszusammenhang die Qualität eines Ortsteils hat.

Das Gebiet der Wohnhalde ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Der Außenbereich ist von jeder (nicht privilegierten) Bebauung freizuhalten.

Ein weiteres Kriterium zur Anwendung des § 13a BauGB ist die Flächengröße. Eine Grundfläche von 20.000 m² darf dabei nicht überschritten werden (§ 13a Abs.1 Nr.1 BauGB), die bei einer Größe des möglichen Baugebiets von ca. 15 ha überschritten wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die Erstellung des Bebauungsplan §13a BauGB nicht angewendet werden kann. Es wäre ein reguläres Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

5. Gäbe es geeignete, der Verwaltung bekannte alternative Standorte für die Kleingärten der Wohnhalde?

Geeignete Ersatzstandorte für eine mögliche Verlagerung der betroffenen Gartenanlagen sind derzeit nicht bekannt, vor allem nicht im Freiburger Osten

Derzeit befindet sich ein Konzept zur Entwicklung von Kleingärten und Flächen für andere gärtnerische Freizeitnutzungen in Freiburg geeignete Standorte in Entwicklung. Dessen Ergebnis bleibt abzuwarten.

5.1. Wäre es möglich Kleingärten in einem Hochwasserbecken anzusiedeln?

Kleingärten sind in der Einstaufläche eines HRBs nicht möglich.

Beim Einstau des Beckens würden Gartenhäuschen, Zäune und Anpflanzungen sowie Maschinen zerstört.

Vor allem stellen in Kleingärten gelagerte wassergefährdende Stoffe wie Benzin und Öl sowie (eventuell illegal) gelagerte Insektizide, Herbizide und Fungizide eine große Umweltgefahr dar.

In der Kleingartenanlage gelagerte schwimmfähige Materialien (z. B. Pfähle, Bretter, Plastikwannen und -fässer) würden mitgeschwemmt und könnten flussabwärts zu Aufstauungen führen.

Die im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften und Gruppierungen erhalten Nachricht von diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

2.

Nachricht - **per Mail als pdf** - hiervon

- a) den Vorsitzenden der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften sowie Gruppierungen
- b) den Geschäftsstellen der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften sowie Gruppierungen

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

gez.

Prof. Dr. Martin Haag

Bürgermeister