Dr. Georg Löser
Vorsitzender
ECOtrinova e.V.

24.9.2023

per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren Fraktionsvorsitzende und Mitglieder des Gemeinderats der Stadt Freiburg i.Br.

Zum Betreff Folgendes für Ihre Überlegungen und Entscheidungen zum 26.9.2023 TOP 10 Dietenbach

Teil 1:

1.1. Den TOP absetzen bzw. vertragen. Grund:
Die Frist für Stellungnahmen der Umweltverbände zur beantragten Abweichungsentscheidung zu Vogelschutz- und FFH-Gebieten Mooswald war der Freitag, 22.9.2023 24 Uhr. Diese längere Frist statt mitten in der Haupturlaubszeit/Schulferien im August 2023 hat die Projektgruppe Dietenbach evtl. nicht bemerkt. Die Einwände können noch nicht geprüft worden sein.

Deshalb kann die folgende Formulierung in der Vorlage G 23-145 / 6-175 keine Beschlußgrundlage sein. ".
S. 3/4 in der Begründung der Vorlage:
"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"
und S. 6: *"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.*

Mangelhaftes Gehör der Umweltverbände zieht Klagemöglichkeiten dieser nach sich gemäß völkerrechtlicher Aarhus-Konvention.

TEIL 2
Mindestens diese Informationen der Begründung der Vorlage-Drs. G 23-145 sind unrichtig, aber rechtlich relevant:

(zu Anlage 1 S. 6
"*...grundsätzlich ablehnende Haltung wegen fehlender Planrechtfertigung aufgrund umfangreicher Alternativen der Innenentwicklung und steigender Bau und Planungskosten. (...) hat der* ***Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg*** *im Normen-kontrollurteil vom 06.07.2021 (3 S 2103/19) (....) dahingehend entschieden, dass diesen, auch dort vorgetragenen Argumenten nicht gefolgt wurde*"

Dazu: Das Urteil ist zwar weiterhin (noch) rechtskräftig. Es liegt aber seit Mitte 2022 eine Verfassungs-beschwerde Betroffener vor, die das Urteil kippen oder einen Rechtsweg auf Europa-Ebene eröffnen könnte.

Das VGH-Urteil von Mitte 2021 ist aber seit Anfang 2023 inhaltlich überholt, weil die Kosten für die Erschließung nach dem Urteil gewaltig gestiegen sind (gegenüber Mitte 2018 Verdopplung auf über 1,248 Mrd. Euro, davon 109 Mio € ungedeckt, Drs. 23/025 zum 31.1.2023), was schon bis Ende 2024 auf ca 1,5 Mrd. Euro steigen dürfte auf Basis der Angaben von PwC ** bei **dann voraussichtlich über 300 Mio. Euro ungedeckten Kosten. ** *Laut aktueller Studie von PwC Deutschland sind in 2023/24 Preissteigerungen von über 20 Prozent in der Bauwirtschaft realistisch:*
HTTPS://WWW.INGENIEUR.DE/FACHMEDIEN/BAUINGENIEUR/BRANCHE/DAUERHAFT-HOHE-PREISE-IN-BAUBRANCHE-BIS-2024/
Und: https://www.forschung-und-wissen.de/nachrichten/oekonomie/baupreise-in-deutschland-steigen-bis-2024-deutlich-13376582

<u>Für die Abwägung Neubaustadtteil Dietenbach vs. Natur/Landwirtschaft</u> ist also äußerst wichtig:
Das angebliche zwingend überwiegende öffentliche Interesse am Neubaustadtteil Dietenbach besteht u.E. nicht mehr trotz Urteil des VGH BW zur SEM (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) 2021:

Grund 1: die extreme Kostensteigerung bei der Erschließung, die deshalb extrem teuren Grundstücke, die extrem gestiegenen Baukosten, die alldeshalb erwarteten freien **Mieten oberhalb 25 €/qm** **in heutigen Preisen. ** unwidersprochen Prof. Dr. Gröger FW im Gemeinderat 31.1.2023.
Dadurch schädigt **Dietenbach asozial fast all**e über den durch Dietenbach stark steigenden Mietspiegel
https://ecotrinova.de/downloads/2023/230809%20MM%20Doppel-HH%20Freiburg%20Dietenbach%20kommende%20Schuldenkatastrophe.pdf

Zur Finanz- und Schuldenkatastrophe Dietenbach gehören insbesondere die **zusätzlichen Dietenbach-Schulden** für die Erschließung: bis 2033 mind. **550 Mio Euro** (inkl. Finanzierungskosten, Stand Ende 2022, Ratsdrs. G-23/025, Ende S. 4 +Anfang S. 5): mehr: siehe
https://ecotrinova.de/downloads/2023/230622%20ECOtrinova%20an%20RPF%20zu%20Freiburg%20Dietenbach%20Finanzen-Schulden-oU.pdf

Grund 2: Dietenbach würde über 2 Jahre verspätet sein mit der Satzung des 1. Teilbebauungsplans frühestens Mitte 2024 (vgl. Anschreiben Prof. Engel in den Unterlagen zur beantragten Abweichungsent-scheidung Naturschutz FFH/VSG),
das widerspricht dem Zügigkeitsgebot des BauGB zu SEMs.
Wenn die Satzung beklagt wird insbes. mit erfolgreichem Sofortverfahren, dann noch wesentlich mehr verspätet. Ab Satzungsgültigkeit würden noch 2,5 J Erschließung günstigenfalls bis ca .Ende 2026 erfolgen

Grund 3. Außerdem kollidiert Dietenbach sehr stark mit dem **Bodenschutz und den (nach Völkerrecht/Pariser Vertrag 2015 bzw. BVrfG-Urteil von 2021 bzw. Bundes-/Lands-klimaschutzgesetz) bestehenden Klimaschutzpflichten:** Dietenbach nimmt arg fehlendes Bau- und Planungspersonal und Baumaterial und Finanzen weg von sehr nötiger schneller Klimaschutzsanierung der Altbauten: **Dietenbach - oder schneller Klimaschutz bei Altbauten. Beides zusammen geht nicht in Freiburg.**

Grund 4: Wohnalternativen gibt es überreichlich:
z.B. die nach Zensus 2011 über 13.000 **viel** zu großen Wohnungen in Freiburg nach und nach erschließen für mehr Wohnungen (doppelt so viel wie in Dietenbach bis 2042 -oder später) geplant..
Schon das allein widerlegt die Ansicht, man müsse einen Riesenstadtteil neu bauen.

Der paßte genau für die früher angenommene Zunahme der Wohnfläche pro Kopf 2012-2030: S. 11 und mehr in der DOKU.
https://ecotrinova.de/downloads/2019/190801d_DOKU_gegen_Neubaustadteil_Dietenbach_ECOtrinova200704oeff.pdf

ECOtrinova e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Land, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V.,
Post: ECOtrinova e.V. bei Dr. Georg Löser, Weiherweg 4 B, 79194 Gundelfingen. **Online:** ecotrinova.de, ecotrinova @ web.de
Vorstand: Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Bruno Natsch (Stv.), Jürgen Häsler (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander
Konto: Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66

Außerdem gibt es Freiburg auch viel (mehr +zu Baugebiete-Alternativen in der obigen DOKU vom 1.8.2019)
* Zweckentfremdung von Wohnraum
* Leerstand
* aufstockbare, umbaubare, anbaubare Gebäude usw.
* Großparkplätze für mögliches Wohnen,
auch wenn die Stadt die Zahlen dazu auch wegen Personal- und Finanzmittelmangels gern sehr klein hält.
Näheres in der oben angegebenen verlinktn DOKU vom 1.8.2019

Ausblick und Zusammenfassung:
Dietenbach hat nun eine 2 jährige Verspätung und erfüllt dadurch und wegen der extrem gestiegenen Kosten/Verschuldung
und sehr viel zu hohen zu erwartenden Mieten sowie wegen des Schadens für die städtischen Finanzen und Schadens für das Soziale in der Stadt und für den Klimaschutz
nicht bzw. nicht mehr die Bedingungen des Baugesetzbuchs und anderer Gesetze

Insgesamt gesehen besteht auch die juristisch relevante **Planrechtfertigung* nicht bzw. nicht mehr**
* Das Erfordernis der Planrechtfertigung ist Richterrecht.

Alles das Obige steht der Planrechtfertigung und dem öffentlichen Interesse an Dietenbach entgegen. Das zwingende oder überwiegende öffentliche Interesse an Dietenbach besteht nicht mehr. Die Abwägungen der Stadt gegen den Naturschutz und Waldschutz sind falsch oder inzwischen falsch.

Stoppen Sie bitte Dietenbach durch Ablehnung der Vorlage und durch baldige Anträge auf Aufhebung der SEM und deren Satzung.

Die Teile 2 bis 4 zu Fehlern, Irreführungen und Schwächen der Vorlage ersehen Sie
bitte in der Anlage "*230924 ANLAGE von ECOtrinova*"

Teil 2:
(2-1) Falsche Aussagen in der Vorlage zum faktischen Vogelschutzgebiet Langmattenwäldchen
(**2-2) Erdgashochdruckleitung - wohin?**
Teil 3. Weitere Begründungen des Antrags nach Prinzip Hoffnung

Freundliche Grüße,

24.9.20232 2 ANLAGEN

Dr. Georg Löser
ECOtrinova e.V., gemeinnütziger Verein, Freiburg i.Br., Vorsitzender
http://www.ecotrinova.de, ecotrinova@web.de Post: Weiherweg 4 B, D-79194 Gundelfingen
.
ECOtrinova e.V. ist für seine Gemeinschaftsprojekte, u.a. das Samstags-Forum Regio Freiburg, mehrfach preisgekrönt: 2020 Umweltbildungspreis Stadt Freiburg, 2014 Projekt UN-Dekade Bildung nachhaltige Entwicklung, 2013 Preis Stiftung Klimaschutz+ Heidelberg, 2011 1. Preis Umweltschutz Stadt Freiburg, 2009 2. Platz Ehrenamt BW