

## Welchen Zweck hat die Vertiefungsstudie zur städtebaulichen Testplanung zum neuen Stadtteil Dietenbach?

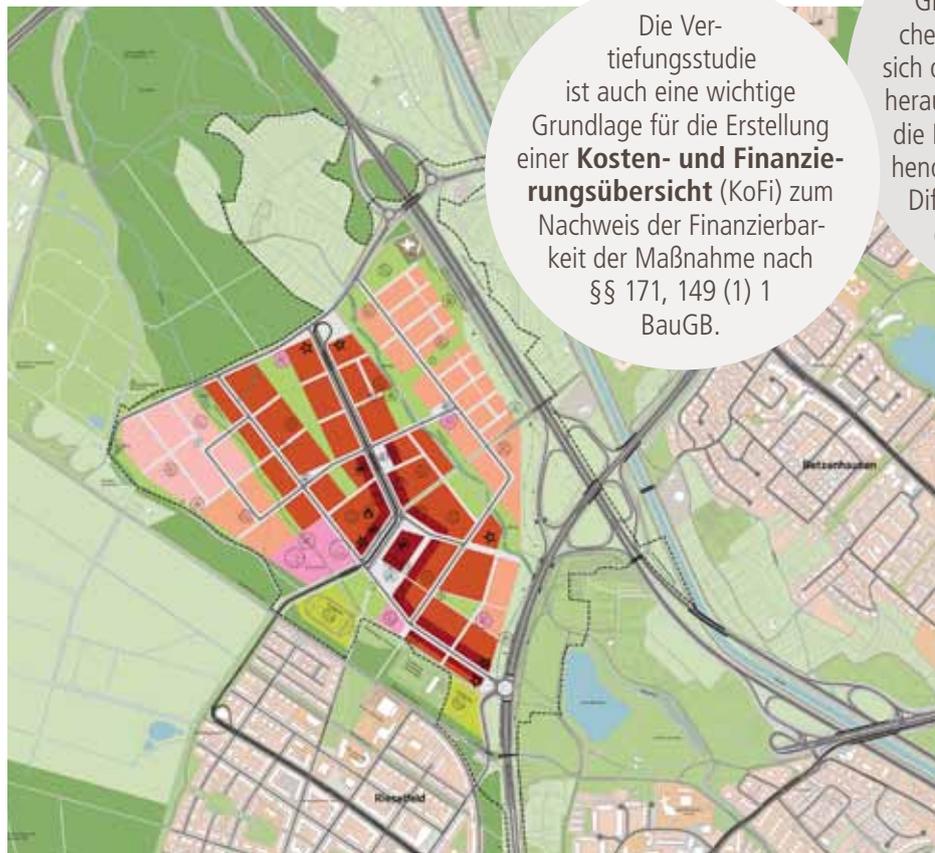
Eine grundsätzliche Vorgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) zur Entwicklung des neuen Stadtteils mit dem Instrument einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist, die Kosten der vollständigen Entwicklung möglichst frühzeitig zu erfassen. Dies kann nur erfolgen, wenn grundlegende Fragen zur verkehrlichen Erschließung, zur infrastrukturellen Ausstattung, zur erforderlichen oder möglichen Baudichte, zum Bedarf an Grünflächen und Erholungseinrichtungen u.v.m. abschließend geklärt sind. Das bedeutet, dass der neue Stadtteil bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt unter der Heranziehung von vielerlei fachlichen Annahmen geplant werden muss. Deshalb wurde eine Testplanung zum neuen Stadtteil Dietenbach erstellt.

Die Leitziele, Zielsetzungen zu einzelnen Themen sowie die Rahmenbedingungen basieren auf dieser Testplanung und verschiedenen Fachgutachten. Der Testentwurf wird in dieser Form zwar nicht umgesetzt, dennoch entfaltet er an verschiedenen Stellen hohe Bindungswirkungen: Aus ihm leiten sich zum Teil zwingende Vorgaben für die Wettbewerbsteilnehmer ab; entweder weil bereits Lösungsansätze umfangreich geprüft worden sind, oder um die Kosten der Entwicklung einzugrenzen und die Umsetzbarkeit der Maßnahme zu gewährleisten.

Die Testplanung erfolgt in zwei Stufen: Eine erste grobe Planung im Maßstab 1:5.000 diente als Grundlage zur Auswahl des Standorts Dietenbach (s. Wissenswertes 06). Sie wurde im Rahmen der Vertiefungsstudie im Maßstab 1:2.500 konkretisiert. Aus den Erkenntnissen leiten sich planerische und finanzielle Vorgaben für das weitere Verfahren ab (z.B. Wettbewerb)

Angesichts der vielen Großprojekte der Stadt und dem Grundprinzip einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme soll sich der neue Stadtteil aus sich selbst heraus finanzieren. Das heißt, die für die Entwicklung zur Verfügung stehenden Mittel ergeben sich aus der Differenz des Anfangswerts und des späteren Verkehrswerts der Grundstücke.

Die Vertiefungsstudie ist auch eine wichtige Grundlage für die Erstellung einer **Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi)** zum Nachweis der Finanzierbarkeit der Maßnahme nach §§ 171, 149 (1) 1 BauGB.



- Geschosswohnungsbauten mit EG-Nutzung
- Geschosswohnungsbauten
- Stadthäuser höhere Dichte
- Stadthäuser mittlere Dichte
- Gemeinbedarfsflächen
- Verkehrsflächen
- Grünflächen, überwiegend intensiv gestaltet
- Sportanlagen
- Waldflächen
- sonstige Freiflächen
- Wasserflächen
- Stadtbahntrasse
- wichtige Straße
- Radroute
- Untersuchungsgebiet

## Leitbilder, Planungsprinzipien und Randbedingungen

Zwischen den einzelnen Themen Siedlung, Soziales, Freiraum sowie Verkehr und Energie bestehen enge Wechselbeziehungen. Die Piktogramme sind zunächst nur beispielhaft zu verstehen, die genaue Ausarbeitung erfolgt im Wettbewerb.

### Siedlung



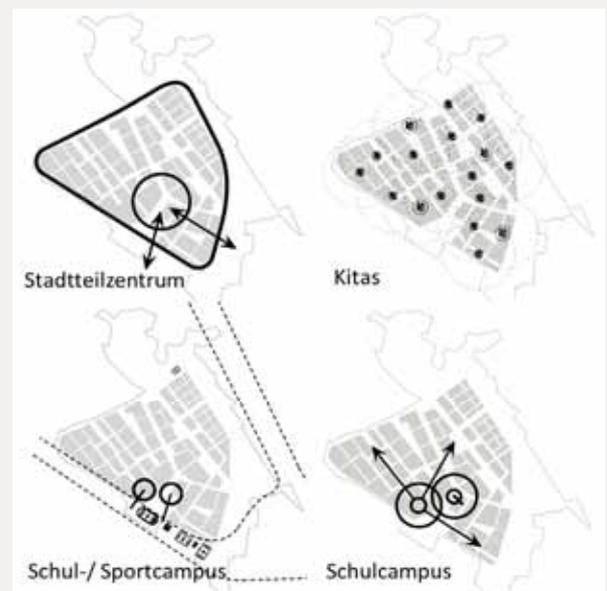
#### Leitbilder

- Ein sozial- und altersgemischtes Wohnquartier mit hoher Wohnqualität, vielfältigem Angebot für verschiedene Einkommens- und Altersgruppen sowie Haushaltstypen in allen Bauabschnitten
- Stadtteil der kurzen Wege mit dezentraler Eigenständigkeit

#### Planungsprinzipien und Randbedingungen

- Kleinräumige Mischung unterschiedlicher Gebäudetypologien und unterschiedlicher Lagequalitäten
- 5.100 Wohneinheiten, 2,3 Einwohner pro Wohneinheit
- Bedarfsgerechter Mix
  - 75% Geschosswohnungsbau (Wohnungsgröße: im Mittel 90 m<sup>2</sup>)
  - 25% einfamilienhausähnliche Wohnungen im Geschoss (Wohnungsgröße: im Mittel 140 m<sup>2</sup>)
- Geschossflächenzahl (Maßstab für die Bebauungsdichte): 1,0 bis 2,0; 3-6 Geschosse
- Anteil Netto-/Bruttobauland mindestens 50 zu 50
- Vernetzung zur Vermeidung von räumlicher Segregation
- Familienfreundliche Umfeld- und Quartiersgestaltung
- Inklusiver Stadtteil, der die Belange von Gruppen mit besonderen Bedarfslagen berücksichtigt

### Soziales



#### Leitbilder

- Stadtteil der sozialen Teilhabe
- Funktionsmischung (Wohnen, Versorgung, Bildung, Arbeiten, Naherholung)
- Bedarfs- und standortgerechte Versorgung mit sozialer Infrastruktur

#### Planungsprinzipien und Randbedingungen

- Stadtteilzentrum, in dem sich wichtige Einrichtungen konzentrieren; Einzelhandel, Büro und Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe zur Stadtbahn
- Herstellung eines räumlichen Bezugs zwischen Schul-/Sportcampus und Stadtteilzentrum
- Berücksichtigung der benötigten Stadtteilausstattung (Schulcampus mit Grundschule (5 Züge) und Gymnasium, 4 solitäre, 13 integrierte KITAS, Jugendräume, Sportanlagen...)
- Dezentrale Verteilung der KITAS über den gesamten Stadtteil
- Stadtteiltreff mit Räumen für Quartiersarbeit, kirchlichen Versammlungsräumen für die soziale Gemeindearbeit, in zentraler Lage bzw. am Stadtteilplatz; Integration in Geschosswohnungsbau
- Familienzentren in Verbindung mit KITAS und zentral gelegene psychologische Beratungsstellen

# Leitbilder, Planungsprinzipien und Randbedingungen

## Freiraum



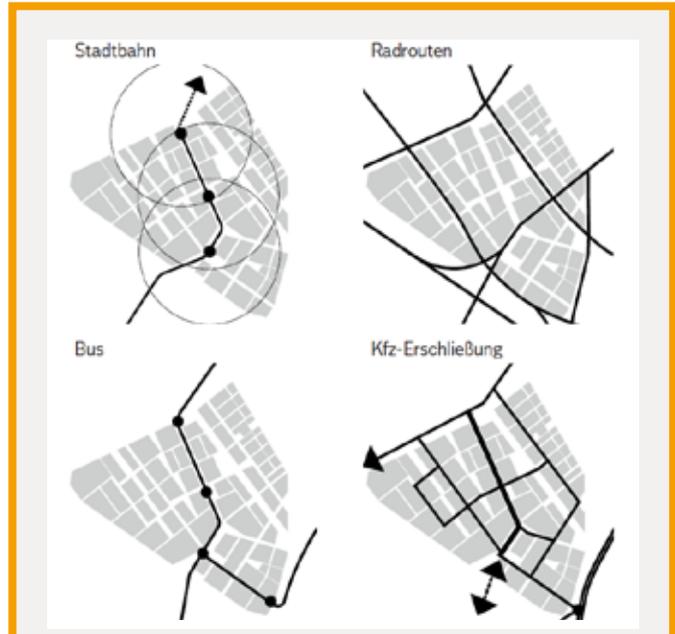
### Leitbilder

- Versorgung mit vielfältig nutzbaren Freiflächen von hoher Aufenthaltsqualität unter Beachtung der Aspekte Naturschutz, Klima und Energie, Naherholung, Sport und Stadtgestaltung

### Planungsprinzipien und Randbedingungen

- Grünes Band: Freiraum-Pufferzone zum Stadtteil und zum Naturschutzgebiet Rieselfeld sowie grüne Verbindung von Mooswald und Dietenbachpark
- Dietenbachachse als identitätsstiftendes Element und zum Hochwasserschutz
- Kleinteilige Durchgrünung zur Erhöhung des Wohnwerts und zur Verbesserung des Stadtklimas, hierarchisches Freiraumsystem mit öffentlichen und privaten Grünflächen; differenziertes Freiraumangebot
- Intensiv begrünte Straßenräume
- Erweiterung der Sportanlage Hirschmatten in Verbindung mit der Schaffung des neuen Sportcampus
- Anbindung an den Landschaftsraum Dreisam mit neuer Fuß-/Radwegebrücke über Zubringer Mitte
- Gute Freiraumversorgung (ca. 11 m<sup>2</sup> pro Einwohner an uneingeschränkt nutzbarer Grünfläche)
- Schutz angrenzender Flächen mit hohem Wert für den Naturschutz (Naturschutzgebiet Rieselfeld, Natura 2000-Gebiet Mooswälder bei Freiburg)

## Verkehr und Energie



### Leitbilder

- Integrierte Verkehrsplanung mit Fokus auf dem Umweltverbund, Stärkung des Miteinanders in den Mobilitätsräumen
- Ambitioniertes Energieversorgungskonzept zur Unterstützung der Klimaziele der Stadt

### Planungsprinzipien und Randbedingungen

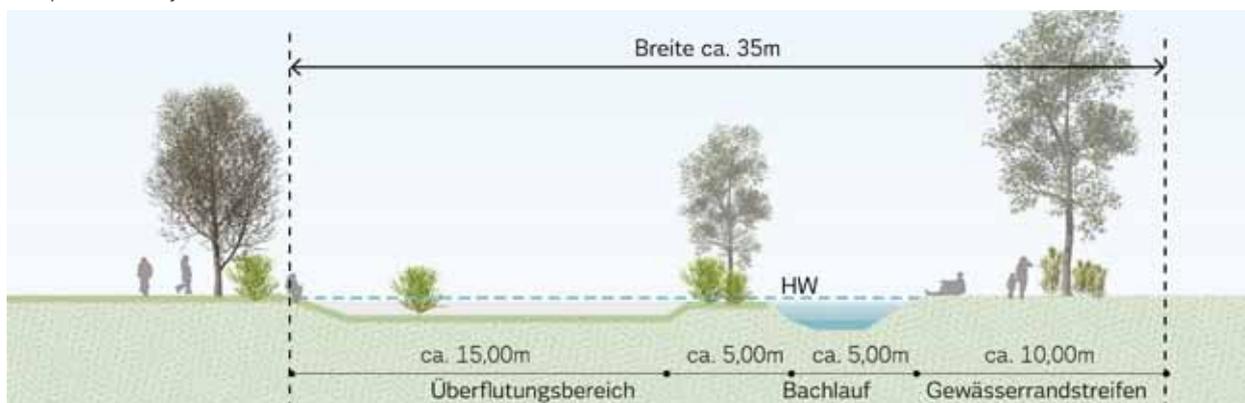
- Stellplatzreduziertes Konzept mit Quartiersgaragen in Teilbereichen
- Stadtbahntrasse mit drei Haltestellen, Verlängerung der Linie 5 über Bollerstaudenweg im 7,5 min-Takt
- Gute Anbindung an das übergeordnete Radwegesystem (u.a. Radvorrangroute Dreisam)
- KfZ-Anbindung über planfreien Kreisel an Besançonallee und über Hardackerweg an die B31a, Straßenanbindung nach Rieselfeld nur für Feuerwehr und ggf. Busse
- Hierarchisches System mit Hauptverkehrsstraßen, Sammelstraßen, verkehrsberuhigten Wohnstraßen und eigenständigen Fuß- und Radrouten
- Engmaschiges Fußwegenetz ohne tote Enden
- Freiburger Effizienzhausstandard: EH 55 (Wohnen), EH 70 (Büros), Passivhaus (städtische Gebäude)
- Ggf. Nutzung von Abwasser, Biomasse, Erdwärme, Fernwärme und Solarenergie (vgl. Energiekonzept)

## Grundlegende Rahmenbedingungen, die im Wettbewerb zu beachten sind

Die in der Vertiefungsstudie ausgearbeitete Rahmenkonzeption für den neuen Stadtteil wurde auf dem gegenwärtigen Erkenntnisstand formuliert. Wie andere städtebauliche Großprojekte zeigen, hat sich das Prinzip einer „lernenden Planung“ bewährt. Daher ist eine Anpassung der Aussagen und angenommenen Parameter im Laufe des Planungsprozesses wahrscheinlich. Kennziffern zu Wohnen sowie zu Versorgung und Infrastruktur dienen der Orientierung; es ergeben sich allerdings verbindliche Aussagen zu Obergrenzen, da diese für die Finanzierung relevant sind. Die grundlegenden Rahmenbedingungen, Leitbilder und Planungsprinzipien gehen als feste Vorgaben, Korridor oder Empfehlungen in die Auslobung ein. Dazu zählen neben den verkehrlichen, freiraumplanerischen, städtebaulichen und ausstattungsrelevanten Aspekten u.a.:

- **Baugebiet/Wettbewerbsgebiet:** Die Abgrenzung des tatsächlichen Baugebiets umfasst nicht den gesamten Planungsbereich. So ist der Bereich westlich des Hardackerwegs von Bebauung ausgenommen. Auch die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zu Wald und Bundesstraße ist wichtig.
- **Baufeldräumung:** Ziel der Baufeldfreimachung ist die Schaffung der technischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Gebietsentwicklung. So sind Hochspannungsleitungen an den Rand des Gebiets zu verlegen. Bestehende Nutzungen wie der Funkmast sind zu verlagern, ca. 5 ha Wald werden in Baufläche umgewandelt.
- **Hochwasserschutz:** Zu den wesentlichen Herausforderungen gehört der Hochwasserschutz. In einer Breite von durchschnittlich 35 m muss entlang des Dietenbachs ein Überschwemmungsbereich angelegt werden. Gehölzstrukturen und Biotope sind dabei zu erhalten. In diesem Bereich dürfen bis auf maximal sechs Brücken keine baulichen Anlagen errichtet werden. Freizeit- und Erholungsnutzungen sind aber grundsätzlich möglich.
- **Grundwasser:** Der hohe Grundwasserstand macht Bodenaufschüttungen von im Mittel ca. 1 m notwendig, damit Versickerung von Niederschlagswasser und die Gründung der Gebäude inkl. Kellergeschoss möglich sind.
- **Lärmschutz:** Entlang der Hauptverkehrsstraßen am nördlichen und östlichen Gebietsrand sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Empfohlen wird eine Kombination aus Schallschutzwänden und -wällen von ca. 6 m Höhe.
- **Entwässerung:** Das Niederschlagswasser muss aus ökologischen Gründen im Gebiet versickert werden. Hierfür sind Entwässerungsanlagen (straßenbegleitende Mulden und Versickerungsbecken im Gebiet) vorzusehen.
- **Eigentümer:** Der Stadt gehören inkl. der Landesfläche 38% der Fläche. Im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme müssen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern Lösungen gefunden werden.

Beispielhafter Systemschnitt: Dietenbach mit Flutmulde



### Impressum

**Projekträgerin:** Stadt Freiburg im Breisgau,  
Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung, PG Dietenbach  
**Prozessteam:** agl | Hartz • Saad • Wendl, [www.agl-online.de](http://www.agl-online.de)  
April 2016  
**Ihr direkter Kontakt:** [neuer-stadtteil@stadt.freiburg.de](mailto:neuer-stadtteil@stadt.freiburg.de)