

# Wissenswertes: Daten und Fakten 03

## Warum benötigt Freiburg einen neuen Stadtteil?

### Der Gemeinderat fasste im Dezember 2012 den Beschluss zu einem neuen Stadtteil.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass bis 2030 insgesamt **ca. 14.600 neue Wohneinheiten** geschaffen werden müssen. Zur Deckung dieses Bedarfs an neuen Wohneinheiten

- stehen im Flächennutzungsplan (FNP) 2020 ausgewiesene Neubauflächen zur Verfügung,
- müssen die Innenentwicklungspotenziale in Freiburg weiter ausgeschöpft werden,
- wird die Entwicklung von einem zusätzlichen großen Stadtteil erforderlich.<sup>1</sup>

Mit den Potenzialflächen des FNP 2020 sowie den bekannten Innenentwicklungspotenzialen können **ca. 5.400 Wohneinheiten** realisiert werden<sup>3</sup>. Auf Basis dieser Berechnungen fehlen in Freiburg bis 2030 **ca. 9.200 Wohneinheiten**. Die Untersuchungen zum künftigen Wohnbedarf zeigen somit, dass eine **Siedlungserweiterung notwendig** ist.<sup>1</sup>

Im Dezember 2012 beauftragt der Freiburger Gemeinderat die Stadtverwaltung, zur Deckung des aktuellen und zukünftigen Bedarfs an Wohnbauflächen eine über den geltenden FNP 2020 hinausgehende Siedlungserweiterung vorzubereiten. Hierfür soll ein neuer Stadtteil geschaffen werden.<sup>2</sup>

### Warum ein neuer Stadtteil?

Mit der Entwicklung eines neuen, großen Baugebiets besteht die Chance, der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und einem weiteren Preisanstieg auf dem Miet- und Grundstücksmarkt entgegenzuwirken. Der hohe Bedarf lässt sich nur in einem neuen Stadtteil stadtverträglich realisieren. Hier können zudem ausreichend Versorgungsangebote und die notwendige soziale Infrastruktur geschaffen werden.



### Welche Anforderungen muss der Standort für den neuen Stadtteil erfüllen?

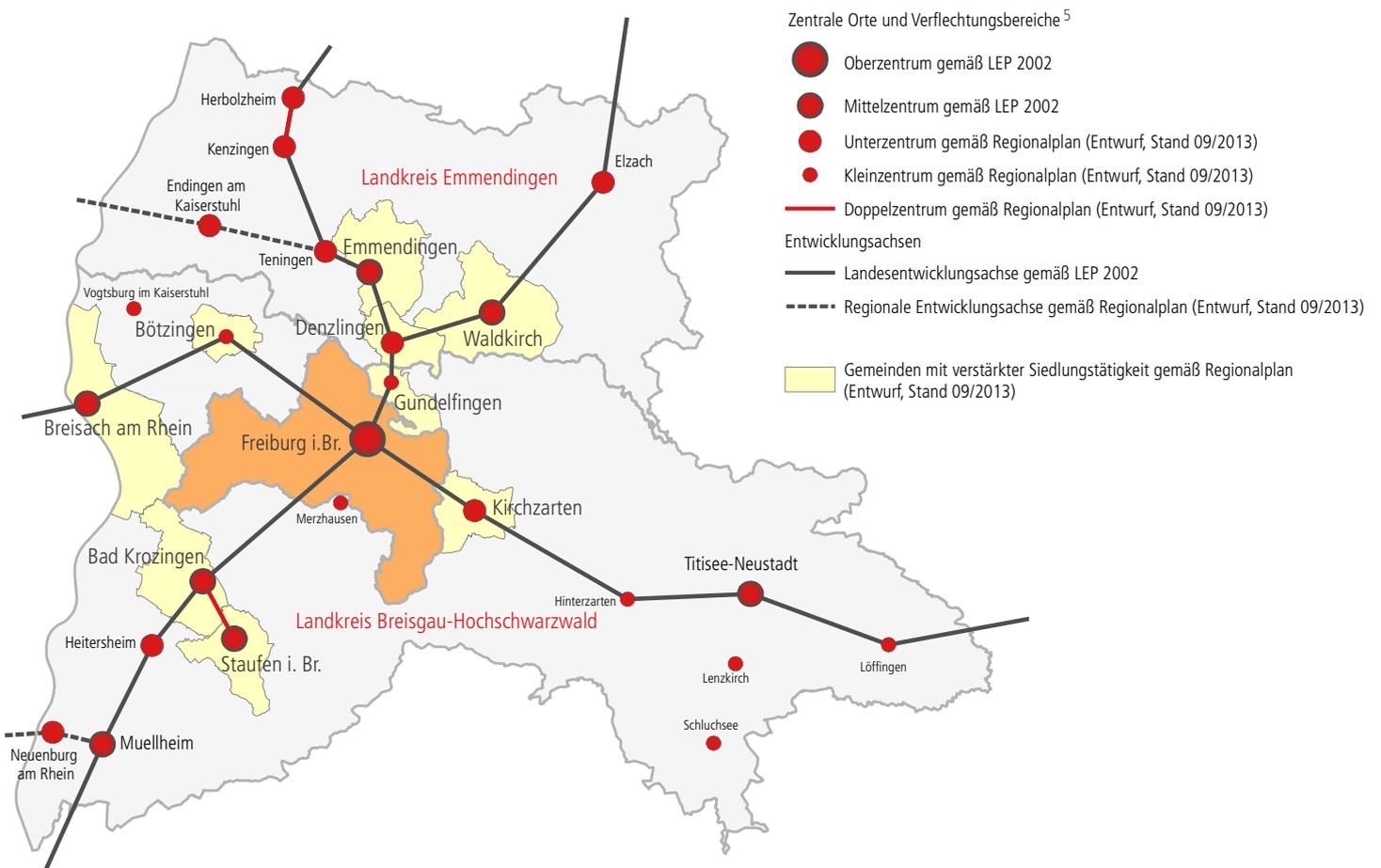
- Gesucht wird eine ausreichend groß dimensionierte Fläche (ca. 70 Hektar Bruttobauland)
- zur Entwicklung urbaner Stadtstrukturen im Bereich der Kernstadt,
  - mit einem hohen Anteil an Geschoss- und Mehrfamilienhausbau,
  - für Mietwohnungen sowie zur Eigentumsbildung, insbesondere in Baugruppen und gemeinschaftlichen Wohnformen,
  - mit der Möglichkeit für einen Stadtbahnanschluss,
  - mit einer guten Anbindung an das Fahrradwegenetz und das Straßennetz und
  - in maximal fünf bis sechs Kilometern Entfernung zur Innenstadt.<sup>2</sup>



## Die Innenentwicklung bleibt wichtiger Bestandteil der Siedlungsentwicklung.

Gemäß dem Leitbild der nachhaltigen Stadtentwicklung hat die Innenentwicklung hohe Priorität: In den vergangenen Jahren wurden durch Schließen von Baulücken, An- bzw. Ausbau sowie Abriss und Neubau durchschnittlich 100 bis 150 Wohnungen pro Jahr im Innenbereich entwickelt. Hinzu kommen größere Baugebiete im Bereich der Kernstadt, die ebenfalls der Innenentwicklung zugerechnet werden (Beispiel Güterbahnhof). Innenentwicklung ist finanziell günstiger und ökologisch verträglicher als das Bauen auf der „grünen Wiese“; zudem trägt sie zur Stärkung der gesamten Versorgungsstruktur mit Einzelhandel, Kindergärten, Schulen und öffentlichem Nahverkehr bei. Zu einzelnen Projekten gibt es jedoch auch kritische bis ablehnende Stimmen aus der Bürgerschaft.<sup>4</sup>

**Stehen noch Flächenpotenziale im Umland zur Verfügung?** Der aktuelle Regionalplanentwurf, der voraussichtlich 2016 in Kraft treten wird, enthält Vorgaben zur Neuausweisung von Wohnbauflächen. Dabei müssen sich die meisten Gemeinden auf die Eigenentwicklung beschränken, d.h. Neubauf Flächen sind nur zur Deckung eines erhöhten Flächenbedarfs der ansässigen Bevölkerung genehmigungsfähig. Ein verstärktes Siedlungswachstum ist nur in ausgewählten Kommunen zulässig – insbesondere in denjenigen, die die Siedlungsentwicklung an Achsen des schienengebundenen Personennahverkehrs bündeln können<sup>5</sup>. **„Vom Umland ist keine Entlastung für den Freiburger Wohnungsmarkt zu erwarten**, da auch dort die Neubuanachfrage das voraussichtlich verfügbare Angebot übertrifft.“<sup>3</sup>



## Was denken die Freiburger Bürgerinnen und Bürger in Bezug auf die Innenentwicklung und den neuen Stadtteil?

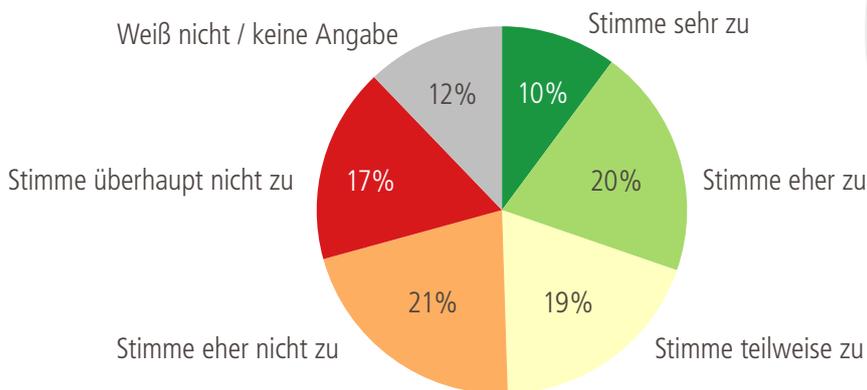
Zentrale Aussagen des Kommunalen Handlungsprogramms Wohnen 2013 (siehe „Wissenswertes 02“) wurden im Rahmen einer Bürgerumfrage<sup>6</sup> 2014 auf den Prüfstand gestellt.

Recht kritisch sahen die Befragten die Nachverdichtung und Innenentwicklung: Der Aussage, dass die Stadt Freiburg „die Nachverdichtung und Innenentwicklung weiter vorantreiben“ soll, standen 38 Prozent ablehnend gegenüber; lediglich 30 Prozent stimmten dem zu.<sup>6</sup>

In Bezug auf die Absicht, „einen neuen Stadtteil für ca. 10.000 Bewohner/innen“ zu schaffen, stimmte ein Viertel der Aussage „sehr zu“, ein weiteres Drittel „eher zu“; insgesamt äußerten sich somit 59 Prozent der Befragten positiv; lediglich 6 Prozent stimmten dem „überhaupt nicht“ zu.<sup>6</sup>

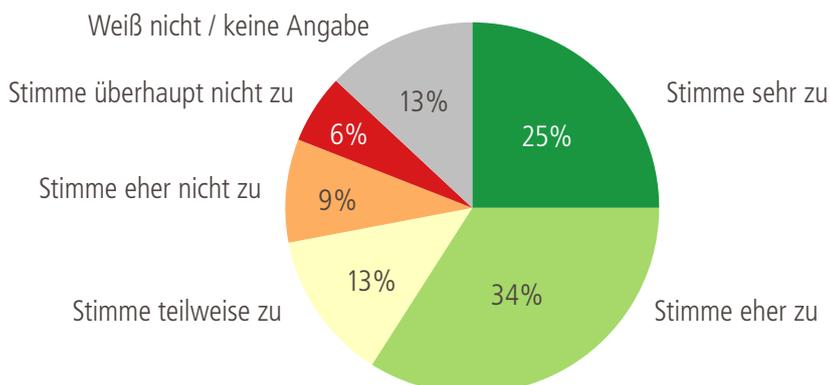
Wie sehr stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?<sup>6</sup>

### ...die Nachverdichtung und Innenentwicklung weiter vorantreiben.



Wie sehr stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?<sup>6</sup>

### ...einen neuen Stadtteil für ca. 10 000 Bewohner/innen ausweisen.



### Die Stadt Freiburg hält am Primat der Innenentwicklung fest.

Die Innenentwicklung sowie die Umsetzung der Bauflächen aus dem FNP 2020 werden mit Hochdruck vorangetrieben, um kurz- bis mittelfristig neuen Wohnraum anbieten zu können. Das weitere Wachstum Freiburgs erfordert darüber hinaus den Bau eines neuen Stadtquartiers, um die zu erwartenden Wohnungsprobleme zu lösen.

Das Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung führt seit 1999 alle zwei Jahre eine **Bürgerumfrage** durch. Im Herbst 2014 wurden dabei auch Fragen zum Thema „Handlungsprogramm Wohnen“ gestellt. Befragt wurde eine repräsentative Stichprobe der deutschen und ausländischen Wohnbevölkerung im Alter zwischen 16 und 95 Jahren aus dem Freiburger Einwohnermelderegister. Insgesamt wurden 5.350 Personen angeschrieben, von denen 2.509 Personen (46,9 Prozent) geantwortet haben.<sup>6</sup>

## Welche Flächen wurden für die Entwicklung eines neuen Stadtteils untersucht?

Eine erste Alternativenprüfung umfasste die gesamte unbebaute Gemarkungsfläche von Freiburg: Dabei ging es zunächst in erster Linie um die Lage und Größe potenzieller Flächenalternativen:

- Wichtig sind die Nähe zur Innenstadt und die siedlungsstrukturelle Anknüpfung an die Kernstadt. Dies ist nur in einem Radius von etwa sechs Kilometern um das Stadtzentrum gegeben. Daher entfallen die ländlich geprägten Bereiche im Westen (Tuniberg), Norden (Hochdorf) und Süden (Kappel, Schauinsland) des Stadtgebietes.
- Für einen selbständigen neuen Stadtteil mit 5.000 Wohneinheiten ist eine Größe von 70 Hektar notwendig; kleinere Flächenpotenziale sind nicht geeignet und wurden nicht geprüft.<sup>1</sup>

In einem nächsten Schritt erfolgte die Prüfung der verbleibenden größeren, kernstadtnahen Flächen hinsichtlich ihrer aktuellen Funktion und Nutzung, ihrer naturräumlichen Situation sowie ihres Reliefs. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass nahezu alle Flächen ungeeignet sind: Gründe hierfür waren im Wesentlichen die topographische Situation und damit die steilen Hanglagen, aber auch Naturschutz-, FFH- und Vogelschutzgebiete sowie regionalplanerische Vorgaben.<sup>1</sup>



### St. Georgen-West und Dietenbach wurden weiter untersucht.

Beide Gebiete wurden gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 11.12.2012 unter ökonomischen Aspekten und der zeitlichen Realisierbarkeit im Rahmen vorbereitender Untersuchungen gleichberechtigt und ergebnisoffen geprüft.<sup>1</sup>

St. Georgen-West ist ebenfalls ausgeschlossen (siehe „Wissenswertes 04“), da nur 1500 WE realisiert werden könnten. **Damit bleibt Dietenbach als Fläche für den Bau eines neuen Stadtteils übrig.**

### 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

Quellen: 1 Stadt Freiburg im Breisgau, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg, Stand Oktober 2015 | 2 Stadt Freiburg im Breisgau (2012): Beschluss zur Drucksache G-12/141 Neue Siedlungsflächen in Freiburg, 11. Sitzung des Gemeinderats am 11.12.2012. Abruf am 30.09.2015 unter [www.freiburg.de/pb/Lde/495838.html](http://www.freiburg.de/pb/Lde/495838.html) | 3 empirica (2014): Wohnungsbedarfsanalyse und Wohnungsnachfrageprognose. Gutachten im Auftrag der Stadt Freiburg im Breisgau. Entwurf, Stand November 2014, S. 125 f. | 4 Website Freiburg im Breisgau – Rathaus und Bürgerservice: Kommunales Handlungsprogramm Wohnen: Freiburg wächst weiter: Bislang vorgesehene Bauflächen müssen umgesetzt werden. Abruf am 01.10.2015 unter: [www.freiburg.de/pb/Lde/416845.html](http://www.freiburg.de/pb/Lde/416845.html) | 5 Regionalverband Südllicher Oberrhein (2013): Regionalplan Südllicher Oberrhein. Dokumente zum Ersten Offenlage-Entwurf. Abruf am 06.10.2015 unter: [www.region-suedlicher-oberrhein.de/de/regionalplanung/fortschreibung-regionalplan/20130909\\_Offenlage\\_Regionalplan.php#anchor\\_0f1a1ccd\\_Accordion-2-Erster-Offenlage-Entwurf-\\_-Stand-09-2013-](http://www.region-suedlicher-oberrhein.de/de/regionalplanung/fortschreibung-regionalplan/20130909_Offenlage_Regionalplan.php#anchor_0f1a1ccd_Accordion-2-Erster-Offenlage-Entwurf-_-Stand-09-2013-) | 6 Stadt Freiburg im Breisgau, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung (2015): Beiträge zur Statistik: Ergebnisse der Bürgerumfrage 2014, September 2015 | Fotos: © FWTM/ Schoenen | Karte: Stadt Freiburg i. Br. - Vermessungsamt (S. 4)