

# Wissenswertes: Daten und Fakten 04

## Welcher Standort eignet sich für einen neuen Stadtteil?

### Dietenbach ist der geeignete Standort. St. Georgen-West ist ausgeschieden.

Mit dem Beschluss zu einem neuen Stadtteil im Dezember 2012 beauftragte der Gemeinderat die Stadtverwaltung, die Gebiete Dietenbach und St. Georgen-West unter ökonomischen Aspekten und mit Blick auf die zeitliche Realisierbarkeit gleichberechtigt und ergebnisoffen zu prüfen. Die Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU) gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) wurde auf den Weg gebracht. Im April 2015 lieferte ein Zwischenbericht zu den VU die Grundlagen für einen vorgezogenen Gebietsausschluss für den Bereich St. Georgen-West<sup>1</sup>, weil sich auf diesem Standort kein eigenständiger Stadtteil entwickeln lässt. Dieser Empfehlung folgte der Gemeinderat<sup>2</sup>: Die vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet St. Georgen-West sind damit abgeschlossen; die Untersuchungen zu Dietenbach werden in einem erweiterten Gebietsumfang weiter vertieft.

Alle  
Gemeinderatsbeschlüsse und  
weitere Informationen zum neuen  
Stadtteil finden Sie auf der Website  
[www.freiburg.de/  
stadtteil-dietenbach](http://www.freiburg.de/stadtteil-dietenbach)

✓ Dietenbach



## St. Georgen-West ist ausgeschieden – die Gründe dafür<sup>1</sup>

In **St. Georgen-West** kann ein eigenständiger Stadtteil mit 5.000 Wohneinheiten **nicht realisiert** werden, da ein wesentlicher Teil des Gebiets nicht bebaut werden kann:

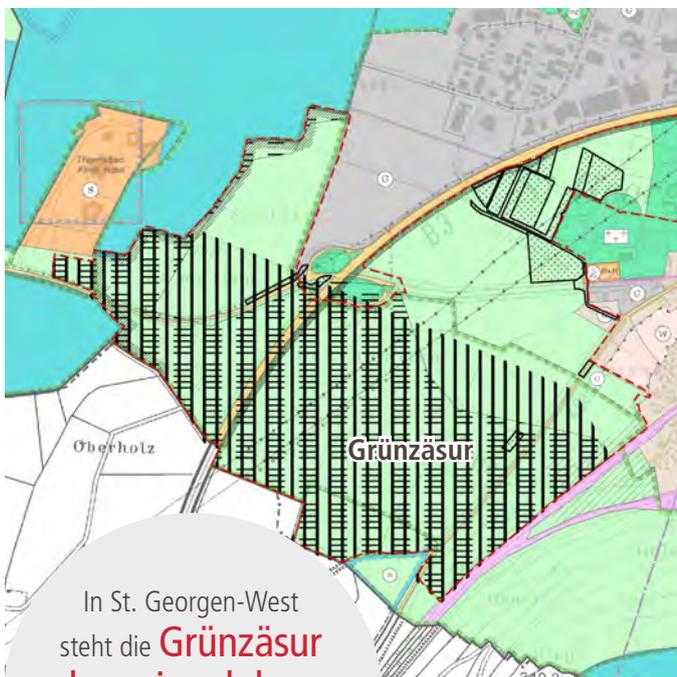
Der Offenlage-Entwurf zur Regionalplanfortschreibung sieht in weiten Teilen des Gebietes eine **Grünzäsur** vor, die einer Bebauung grundsätzlich entgegensteht. Das Regierungspräsidium hat die Ausweisung der Grünzäsur ausdrücklich begrüßt. Der Regionalverband Südlicher Oberrhein sieht derzeit keine Anhaltspunkte dafür, den bestehenden Offenlage-Entwurf hinsichtlich der Festlegung einer Grünzäsur zu ändern bzw. zurückzunehmen.

Darüber hinaus bestehen durch die großflächige Ausweisung als **Landschaftsschutzgebiet** erhebliche Beschränkungen für eine Siedlungsentwicklung.

**Auf den verbleibenden Flächen sind nur noch 1.500 Wohneinheiten erreichbar: Sie decken nicht den benötigten Wohnraumbedarf und bilden keine tragfähige Grundlage für einen eigenständigen Stadtteil.**

In **Dietenbach** wurde der bestehende Regionale Grünzug in der Fortschreibung des Regionalplans bis auf den Bereich westlich des Hardackerwegs zurückgenommen. Er beeinträchtigt die Entwicklung eines neuen Stadtteils damit nicht.

Weite Teile des Plangebiets sind jedoch als **Überschwemmungsgebiet** (HQ 10, 50, 100) ausgewiesen. Aus diesem Grund besteht dort zurzeit noch ein Planungs- und Bauverbot nach § 78 Abs. 1 WHG. Die **Errichtung von Hochwasserschutzanlagen und die Durchführung von Gewässerausbaumaßnahmen** eröffnen die Möglichkeit, diesen Konflikt zu lösen.



In St. Georgen-West steht die **Grünzäsur als regionalplanerische Vorgabe** der Entwicklung eines neuen Stadtteils entgegen.<sup>3</sup>



In Dietenbach gehört die **Hochwassergefahr** zu den maßgeblichen Restriktionen, die im weiteren Planungsverfahren bewältigt werden müssen.<sup>3</sup>

	Dieten- bach <sup>1</sup>	St. Geor- gen-West <sup>1</sup>
<b>1. Gesamtstädtische Planungsziele</b>		
FNP 2020	0	0
Landschaftsplan 2020	0	--
B-Pläne (Ausgleichsflächen)	-	--
Informelle Rahmenkonzepte und Fachplanungen:		
STELL St. Georgen		--
Freiraumkonzept, Fünf-Finger-Plan	--	-
<b>2. Öffentliche Belange</b>		
Ziele der Raumordnung	+	--
Landschaftsschutzgebiet	+	--
Hochwasser	--	-
Umweltbelange (Schutzgüter)	-	--
Sonstige öffentliche Belange (TöB, z.B. Nachbarkommunen, Bürgervereine):		
Technische Realisierbarkeit	0	-
Akzeptanz	+	-
<b>3. Private Belange</b>		
Eigentümer	-	--
Landwirte (inkl. Vorrangflur)	-	--
Sonstige Nutzer (außer Landwirte)	-	0
Bestandsnutzungen	0	--
<b>4. Städtebauliche Kriterien</b>		
Erschließung:		
Qualität Stadtbahn	0	0
Durchführbarkeit Stadtbahn	+	-
Qualität Kfz-Verkehr	-	+
Auswirkungen Kfz auf andere Stadtteile	+	-
Radfahrer und Fußgänger	+	-
Baufeldfreimachung	-	0
Städtebauliche Aspekte	++	--
Umsetzbarkeit von Zielen und Zwecken der Maßnahme	++	--

Im Sinne des Belangs  
zu bewerten als  
 -- sehr negativ  
 - eher negativ  
 0 neutral  
 + eher positiv  
 ++ sehr positiv

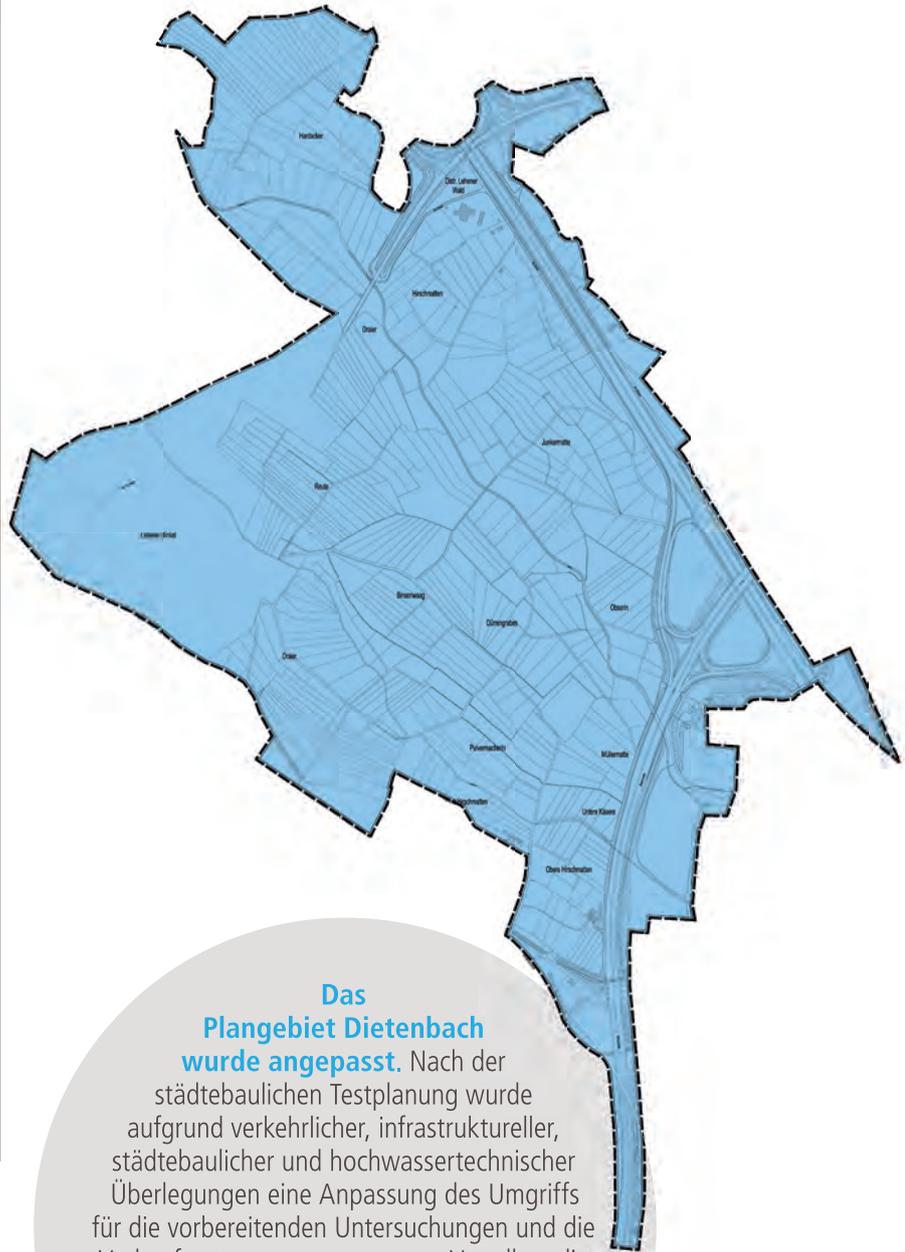
Die Testentwürfe<sup>3</sup> für beide Gebiete zeigen: **Dietenbach** ist für den Bau eines neuen, eigenständigen, funktionsfähigen Stadtteils mit ca. 5.000 Wohneinheiten unter städtebaulichen Aspekten sehr gut geeignet. Der Standort besitzt in Bezug auf Lage, Identitätsbildung, Wohnqualität und Erholungsmöglichkeiten mehr Vorzüge als St. Georgen-West. Der Standort **St. Georgen-West** ist für den Bau eines eigenständigen neuen Stadtteils nicht geeignet, da wesentliche Zielvorstellungen, insbesondere die Realisierung von 5.000 Wohneinheiten mit den dafür benötigten Infrastruktureinrichtungen, nicht umgesetzt werden können.

**Welche Aspekte müssen vertieft werden?** Die vorbereitenden Untersuchungen zu einem neuen Stadtteil werden durch zahlreiche Gutachten, Testentwürfe, eine Kosten- und Finanzierungsplanung vertieft und ergänzt. Zu vielen Untersuchungen liegen bereits Zwischenergebnisse vor; weitere Gutachten sind noch in Bearbeitung.<sup>4</sup>

### Gutachten und vertiefende Studien

Diese Gutachten und vertiefenden Studien sind bereits erstellt oder in Arbeit:

- Wohnungsbedarfsanalyse und -nachfrageprognose mit Empfehlungen für den neuen Stadtteil
- Rechtsgutachten zur Zulässigkeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
- Ermittlung der Bodenwerte
- Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
- Ermittlung der Betroffenheit von Landwirten
- Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB
- Alternativenprüfung zu Standorten
- Städtebauliche Rahmenbedingungen
- Zwischenbericht zur VU zur Standortentscheidung (Dietenbach/St. Georgen-West) mit städtebaulicher Testplanung
- Vertiefende städtebauliche Testplanung für Dietenbach
- Schalltechnische Untersuchung
- Geotechnisches Gutachten
- Bodenmanagement
- Baufeldfreimachung
- Verkehrsgutachten
- Entwässerungskonzept
- Wasserwirtschaftliches Fachgutachten
- Rechtliche Stellungnahme zu Fragen des Hochwasserschutzes
- Energiekonzept
- Klimagutachten
- Strategische Umweltprüfung, artenschutzrechtliches Gutachten, Biotope und Fließgewässer
- Kosten, Flächen für öffentliche Infrastruktur
- Eignung, stadtteilgerechter Gewerbebedarf
- Einzelhandelsgutachten/ Flächenbedarf Stadtteilzentrum
- Notwendige technische Infrastruktur
- Kosten- und Finanzierungsübersicht



**Das Plangebiet Dietenbach wurde angepasst.** Nach der städtebaulichen Testplanung wurde aufgrund verkehrlicher, infrastruktureller, städtebaulicher und hochwassertechnischer Überlegungen eine Anpassung des Umgriffs für die vorbereitenden Untersuchungen und die Vorkaufassung vorgenommen. Vor allem die umliegenden Haupteinfahrstraßen und angrenzenden Bereiche wurden aufgenommen. **Das tatsächliche Baugebiet wird voraussichtlich kleiner ausfallen als der Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen.**

### Impressum

**Projekträgerin:** Stadt Freiburg im Breisgau, Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung, PG Dietenbach  
**Prozesssteam:** agl | Hartz • Saad • Wendl, [www.agl-online.de](http://www.agl-online.de)  
 Oktober 2015

**Ihr direkter Kontakt:** [neuer-stadtteil@stadt.freiburg.de](mailto:neuer-stadtteil@stadt.freiburg.de)

**Quellen:** 1 HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2015): Vorgezogener Gebietsausschluss im Rahmen eines Zwischenberichts der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 BauGB für die Bereiche „Dietenbach“ und „St. Georgen-West“. Im Auftrag der Stadt Freiburg im Breisgau, Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung | Projektgruppe Dietenbach. Anlage 1 zur DRUCKSACHE G-15/028. Abruf am 06.10.2015 unter: [www.freiburg.de/pb/Lde/495838.html](http://www.freiburg.de/pb/Lde/495838.html) | 2 Stadt Freiburg im Breisgau, Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung (2015): Beschluss-Vorlage und Beschluss zur 6. Sitzung des Gemeinderates. Drucksache G-15/028 | 3 bs plus städtebau und architektur gbr; FICHTNER Water & Transportation GmbH (2015): Städtebauliche Testplanung. Freiburg im Breisgau »Neuer Stadtteil Dietenbach / St. Georgen-West«. Im Auftrag der Stadt Freiburg im Breisgau, Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung | Projektgruppe Dietenbach. Stand: März 2015. Anlage 2 zur Drucksache G-15/028. Abruf am 06.10.2015 unter: [www.freiburg.de/pb/Lde/495838.html](http://www.freiburg.de/pb/Lde/495838.html) | 4 Stadt Freiburg im Breisgau, Dezernat V, APS/Projektgruppe Dietenbach (2015): Anlage 2 zum 2. Sachstandsbericht zur vorbereitenden Untersuchung „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach / St. Georgen-West“ (erstellt als Vorlage zur Dezernatenkonferenz am 09.02.2015) | **Fotos und Karten:** bs plus städtebau und architektur gbr; FICHTNER Water & Transportation GmbH (S. 1,2), Stadt Freiburg im Breisgau, Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung (S. 4)