

Wissenswertes: Daten und Fakten 06

Die städtebauliche Testplanung für Dietenbach

Leitziele, Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Städtebauliche und verkehrsplanerische Leitbilder¹

- Angestrebt wird eine Mischung unterschiedlicher Wohnangebote für verschiedene Einkommens- und Altersgruppen sowie Haushaltstypen in allen Bauabschnitten.
- Es soll ein gemischt genutzter Stadtteil mit Angeboten für Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung, Freizeit, Bildung und Kultur sowie des sozialen Ausgleichs mit Räumen für unterschiedliche gesellschaftliche und soziale Gruppen entstehen.
- Ziel ist ein möglichst klimaangepasster Stadtteil und ein Stadtteil der kurzen Wege.
- Eine integrierte Verkehrsplanung mit einem attraktiven Umweltverbund soll ein gutes Mobilitätsangebot für alle Bewohnerinnen und Bewohner bei gleichzeitiger Priorisierung des ÖPNV und der nicht motorisierten Verkehrsmittel bereitstellen.
- Die durch den motorisierten Verkehr verursachten Belastungen wie Lärm, Schadstoffe und Trennwirkungen sollen reduziert werden.
- Eine Stärkung des Miteinanders auf den Straßen, eine hohe Verkehrssicherheit und eine hohe Wohnqualität stehen im Vordergrund.

Dem neuen Stadtteil werden Merkmale aus unterschiedlichen Leitbildern zugrunde gelegt, die die **Richtschnur für die Entwicklung** vorgeben. Diese werden im weiteren Verfahren u.a. mit der Bürgerschaft weiterentwickelt und auf Umsetzbarkeit geprüft. Die Leitbilder sind daher nicht abschließend.

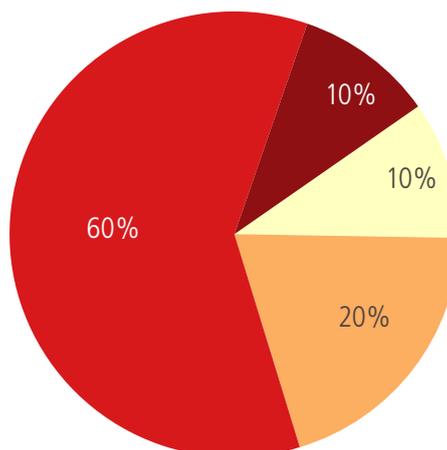
Städtebauliche Kennzahlen als Grundlage für die städtebauliche Testplanung Dietenbach²

Für die Planung eines neuen Stadtteils müssen die Bedarfe und städtebaulichen Ziele im Vorfeld auf der Basis von Kennzahlen eingeschätzt werden. Als städtebauliche Parameter wurden u.a. Vergleichswerte aus Rieselfeld, Vauban und Gutleutmatten sowie aktuelle Studien herangezogen. Angenommen wurden:

- durchschnittliche Wohnungsgrößen von 90 m² Wohnfläche im Geschosswohnungsbau und 140 m² Wohnfläche in familiengerechten Wohnformen (z.B. Reihenhäuser, Stadthäuser)
- 70 Prozent Geschosswohnungsbau und 30 Prozent familiengerechte Wohnformen im Geschoss (z.B. Stadthäuser)
- 2,3 Einwohner(innen) pro Wohneinheit
- eine Geschossflächenzahl (GFZ; d.h. Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse zur Baugrundstücksfläche) von 0,9 bis 1,8
- eine angemessene soziale Infrastruktur: 15 Kindertagesstätten, 5 bis 7-zügige Grundschule, 2-zügige Real-/Gemeinschaftsschule, 4-zügiges Gymnasium, 2,5 bis 3 m² Sportflächenbedarf pro Einwohner(in), Stadtteiltreffpunkt mit Räumlichkeiten für die Jugendarbeit etc.
- 13 m² öffentliche Grünfläche pro Einwohner(in)

Möglicher Wohnungsmix im neuen Stadtteil³

- Etagenwohnungen, z.B. Reihenhäuser (Einfamilienhaus-Charakter mit mittlerer Dichte; GFZ 0,9)
- Etagenwohnungen, z.B. Stadthäuser (Einfamilienhaus-Charakter mit höherer Dichte; GFZ 1,1)
- Geschosswohnungsbau (GFZ 1,4)
- Geschosswohnungsbau mit besonderen Nutzungen im Erdgeschoss, z.B. Einzelhandel im Bereich des Stadtteilzentrums (GFZ 1,8)



Wofür ist eine städtebauliche Testplanung gut?³

Die Testplanungen im Maßstab 1:5.000 für Dietenbach und St. Georgen-West dienen als Grundlage für die Auswahl des Standorts Dietenbach. Die Vertiefung der Testplanung für Dietenbach im Maßstab 1:2.500 wird erarbeitet ...

- zur Klärung der Rahmenbedingungen und Aktualisierung der Grundlagen,
- als Grundlage für eine Kosten- und Finanzierungsübersicht,
- um Probleme möglichst frühzeitig zu erkennen,
- als Hilfe für die verwaltungsinterne Arbeit und politische Meinungsbildung,
- zur Vorbereitung des anschließenden städtebaulichen Wettbewerbs und als Grundlage für die Auslobung sowie
- zur Überprüfung der städtebaulichen Planungsziele und -zwecke.

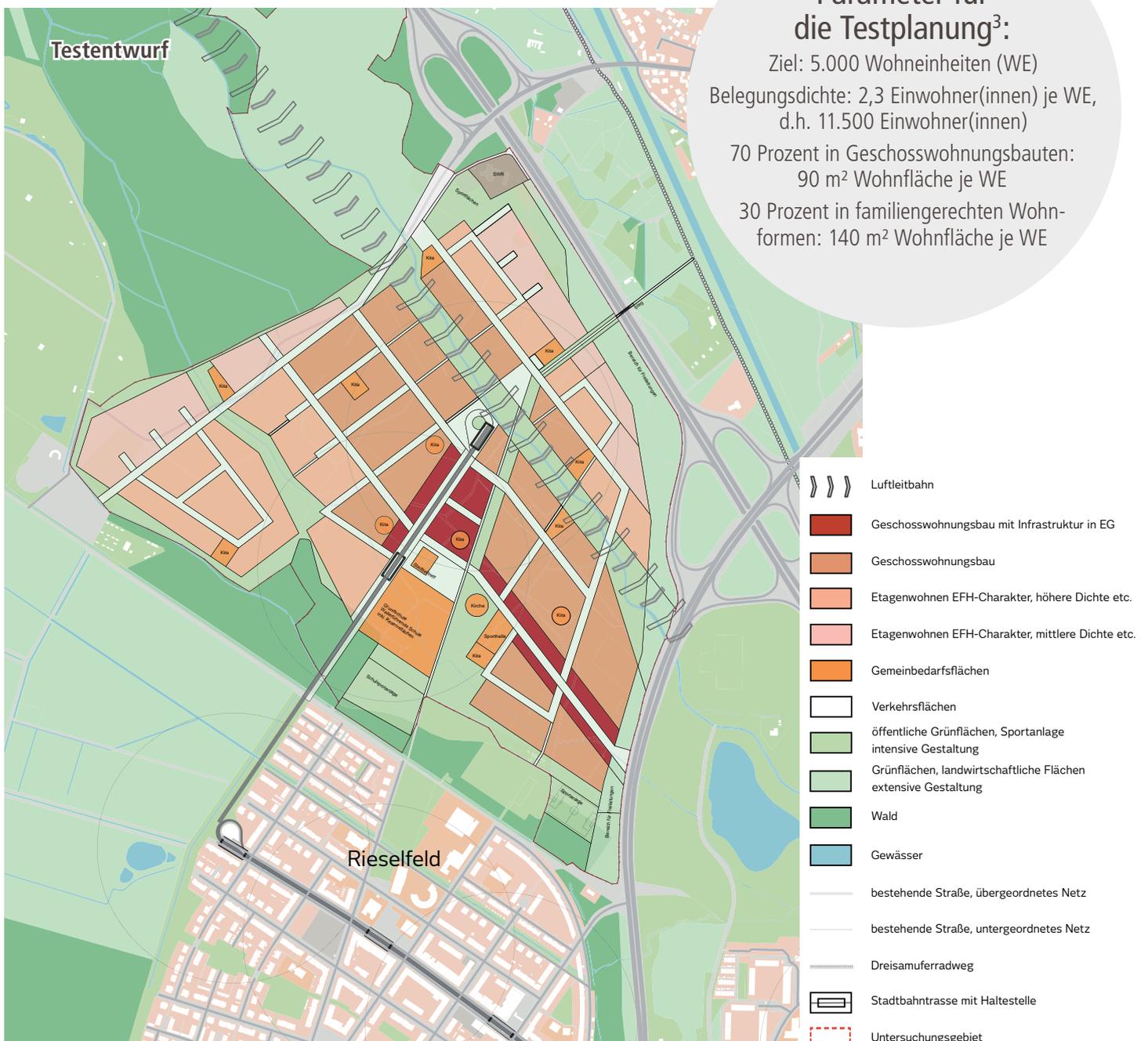
Parameter für die Testplanung³:

Ziel: 5.000 Wohneinheiten (WE)

Belegungsdichte: 2,3 Einwohner(innen) je WE,
d.h. 11.500 Einwohner(innen)

70 Prozent in Geschosswohnungsbauten:
90 m² Wohnfläche je WE

30 Prozent in familiengerechten Wohn-
formen: 140 m² Wohnfläche je WE



Rahmengebende Grundlagen für eine Bebauung⁴

Als Ergebnis der Testplanung konnten bereits rahmengebende Grundlagen für die weitere Planung abgeleitet werden:

- Die Verlängerung der Straßenbahnlinie 5 vom Rieselfeld über den Bollerstaudenweg entlang der Vorhaltrasse stellt die sinnvollste und wirtschaftlichste Linienführung dar; alle weiteren Varianten sind ausgeschieden.
- Die KFZ-Erschließung erfolgt über den bestehenden Hardackerweg an die B 31 vom Nordwesten sowie eine zweite Zu- und Abfahrt vom Osten über die Besançonallee; hierbei gibt es zwei Varianten für den Ausbau des Anschlusses.
- Das Gewässer Dietenbach muss aus Gründen des Hochwasserschutzes zwingend ausgebaut werden.
- Die Verlegung verschiedenster Leitungen (z.B. Hochspannungsleitungen) und des SWR-Funkmastes ist notwendig und im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang auch möglich.
- Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind entlang der Besançonallee (Wall, Wand oder Kombilösung) und des Zubringer Mitte (Wand) vorzusehen. Die Höhe der Wände beträgt bis zu 8 Meter.
- Regenrückhalteanlagen sind notwendig.
- Die Unterkellerung von Gebäuden und der Bau von Tiefgaragen sind überwiegend nur mit Aufschüttungen möglich.
- Der hochliegende Grundwasserhorizont ist bei den Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.

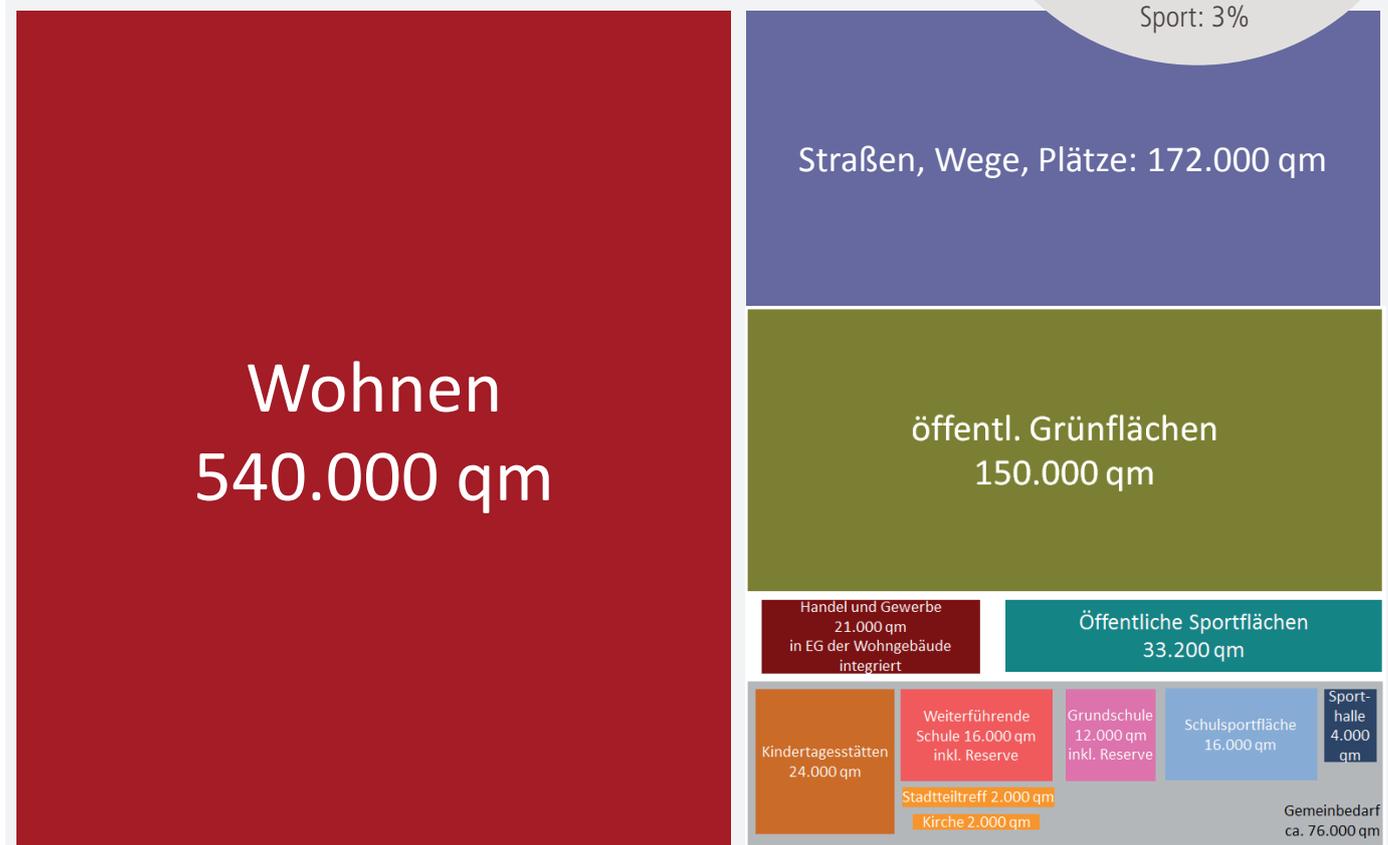
Im Rahmen der laufenden Vertiefungsstudie werden für den Wettbewerb weitere rahmengebende Grundlagen ermittelt, z.B. zur notwendigen Ausbildung einer Campus-situation der Schulen, der inneren Stadtbahnerschließung, der Radanbindung etc..

Für die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist es wichtig, dass kalkulierte Kostenansätze eingehalten werden.

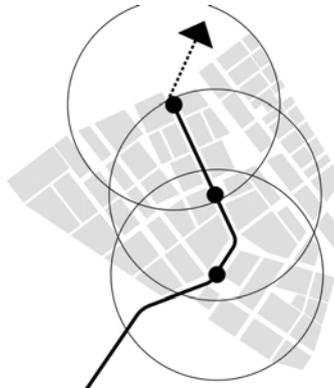
Wie verteilen sich die Nutzungen im neuen Stadtteil?⁵

Wohnen und Geschäfte: 51%
 Gemeinbedarf: 6%
 Öffentlicher Freiraum: 15%
 Verkehrsfläche: 16%
 Abstandsflächen: 8%
 Sport: 3%

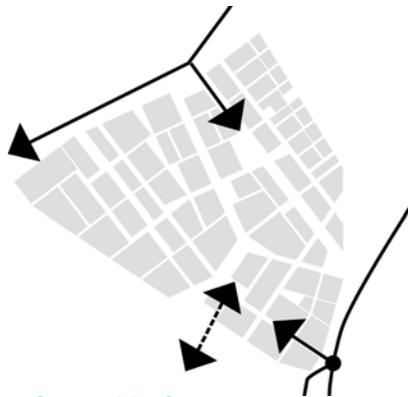
Bebaubare Fläche 980.000 qm⁶



Städtebauliche Entwurfsgrundlagen⁷



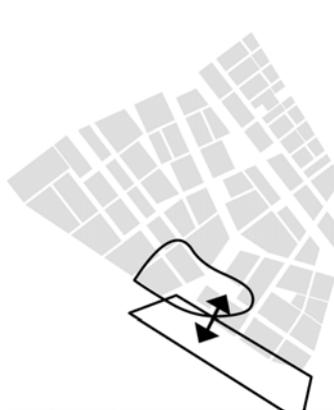
Stadtbahn



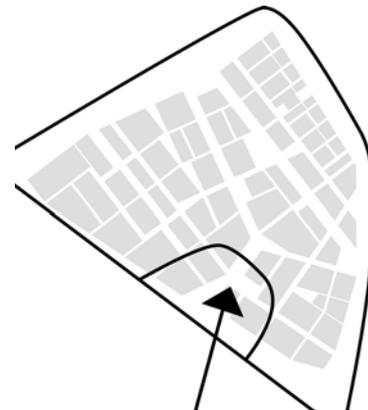
Kfz-Erschließung



Radroutennetz



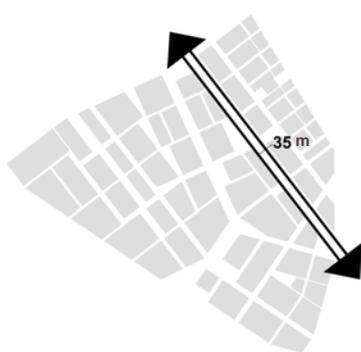
Verknüpfung
Sport & Schulen



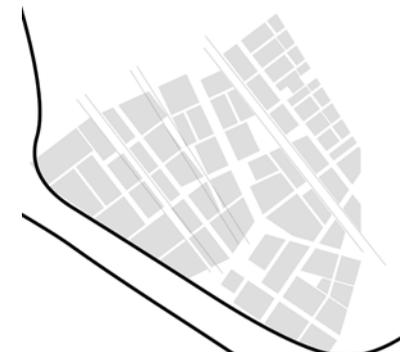
Zentrum



Kindertagesstätten



Dietenbachachse



Grüne Bänder

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, Dezernat V, PG Dietenbach (2012): Neuer Stadtteil Dietenbach / St. Georgen-West. Dokumentation der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Strukturkonzepte M 1:7.500. Stand 01/2014. Anlage 2 zur Drucksache G-14/054. Abruf am 01.10.2015 unter: www.freiburg.de/pb/Lde/495838.html | 2 Stadt Freiburg im Breisgau, Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung (2015): Beschluss-Vorlage 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 | 4 Stadt Freiburg im Breisgau, APS/Projektgruppe Dietenbach (2015): Sachstandsbericht Nr. 2: Vorbereitende Untersuchungen. Anlage 1 zur Dezko-Vorlage vom 09.02.2015 | 5 Stadt Freiburg im Breisgau, Dezernat V, APS/Projektgruppe Dietenbach (2015): „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach“. GRAG am 17.06.2015. Präsentation S. 10 | 6 Stadt Freiburg im Breisgau, Dezernat V, APS/Projektgruppe Dietenbach (2015): „Vorbereitende Untersuchungen Gebietsausschluss“. GRAG am 15.04.2015. Präsentation S. 7 | 7 bs plus städtebau und architektur gbr; FICHTNER Water & Transportation GmbH (2015): Freiburg im Breisgau „Neuer Stadtteil Dietenbach“. Städtebauliche Testplanung. Präsentation Arbeitsstand 21.09.2015. (unveröffentlichtes Dokument) | **Karte:** bs plus städtebau und architektur gbr; FICHTNER Water & Transportation GmbH (S. 2)