



Zentren-Aktivierungs-Konzept Betzenhausen

Endbericht

## *Zukunft Freiburg*

Bausteine zur Stadtentwicklung

1

Referat für Stadtentwicklung  
und Bauen

Stadtplanungsamt

**Projektbearbeitung**

Daniel Ebner

**Kartendarstellung**

Daniel Ebner  
Günther Gruber (Praktikant)

# Zentren-Aktivierungs-Konzept (ZAK) Freiburg-Betzenhausen

**Referat für Stadtentwicklung und Bauen  
Stadtplanungsamt | Abt. Stadtentwicklung**

Fehrenbachallee 12  
79104 Freiburg i. Br.

Telefon: (0761) 201-4171  
Mail: [daniel.ebneth@stadt.freiburg.de](mailto:daniel.ebneth@stadt.freiburg.de)

Freiburg i. Br., 28. Oktober 2009

**Freiburg**   
I M B R E I S G A U

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Anlass und Zielsetzung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Stadträumliche Einordnung</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>7</b>
3.1. Bauleitplanung .....	7
3.2. Sonstige Planungen .....	9
<b>4. Stärken-Schwächen-Analyse</b> .....	<b>12</b>
4.1. Wirtschaftliche Situation .....	12
4.1.1. Handelsstruktur.....	12
4.1.2. Verkaufsfläche .....	14
4.1.3. Marktposition und Kaufkraftentwicklung .....	15
4.1.4. Ladenleerstand .....	17
4.1.5. Zusammenfassung .....	18
4.2. Bevölkerungs- und Sozialstruktur .....	19
4.2.1. Einwohnerentwicklung .....	19
4.2.2. Sozialstruktur .....	21
4.2.3. Eigentümerstruktur.....	21
4.2.4. Wohnsituation .....	22
4.2.5. Zusammenfassung .....	23
4.3. Verkehr und Erschließung .....	24
4.3.1. Verkehrliche Einbindung .....	24
4.3.2. Verkehrsbelastung und -konflikte .....	26
4.3.3. Zusammenfassung .....	28
4.4. Stadtbild und öffentlicher Raum, Freiraum.....	29
4.4.1. Stadtbild und öffentlicher Raum .....	29
4.4.2. Freiraumstruktur.....	31
4.4.3. Zusammenfassung .....	32
4.5. Bildung und Kultur, Freizeit .....	33
4.5.1. Bildung und Kultur.....	33
4.5.2. Freizeiteinrichtungen.....	33
4.5.3. Zusammenfassung .....	34
4.6. Zusammenfassung.....	35

<b>5. Entwicklungskonzept.....</b>	<b>36</b>
5.1. Leitbild und Ziele .....	36
5.2. Maßnahmenschwerpunkte .....	38
5.2.1. Aktionsfeld 1 – Wir für die Sundgaullee .....	38
5.2.2. Aktionsfeld 2 – Boulevard des Westens .....	39
5.2.3. Aktionsfeld 3 – Zentrale Mitte.....	41
5.2.4. Aktionsfeld 4 – Grüne Wege .....	43
5.2.5. Übersicht Ziele und Maßnahmen .....	45
5.3. Prozessbegleitung und Umsetzung .....	53
5.3.1. Prozessorganisation und -begleitung .....	53
5.3.2. Umsetzung durch Städtebaufördermittel .....	55
5.3.3. Zeitplanung .....	56
<b>Anlagen .....</b>	<b>57</b>

## **1. ANLASS UND ZIELSETZUNG**

Kaum ein anderer Ort in der Stadt weist eine so enge Verflechtung von wirtschaftlichen und sozialen Beziehungen auf wie die Stadtteilzentren. Sie sind Mittelpunkt in den Stadtteilen und bieten die gesamte Vielfalt des öffentlichen Lebens, verdichtet auf ein relativ klar abgrenzbares Einzugsgebiet. Darüber hinaus hat sich vielfach eine attraktive Kombination von Wohn- und Geschäftslagen entwickelt, die in erheblichem Maße zur Bindung der Bevölkerung beiträgt und Ansätze zur Gewinnung von NeubürgerInnen bietet. In der Einzelbetrachtung der Freiburger Stadtteilzentren wird besonders deutlich, wie weit über die eigentliche Verkaufstätigkeit hinaus die Funktion der Handels- und Dienstleistungsbetriebe angelegt ist. Die Gestaltung der Geschäfte und die Vielfalt der angebotenen Waren- und Dienstleistungen bilden die Grundlage für ein lebhaftes Straßenbild und schaffen einen besonderen urbanen Charakter in den Quartieren.

Im Umfeld der zentralen Geschäftslagen finden sich darüber hinaus zahlreiche zusätzliche Nutzungen. Beispielsweise wird das Angebot des Einzelhandels bereits in mehreren Stadtteilzentren durch Wochenmärkte ergänzt. Die Vielfalt der Angebote im Stadtteil lockt Kundschaft an, bietet einen hohen Identifikationsgrad für die lokale Bevölkerung und schafft Orte, die einen besonderen Stellenwert für die Kommunikation und Begegnung zwischen den Menschen haben. Besonders in den Stadtteilen finden sich daher auch Unternehmen, die über ein festes Stammpublikum und über langjährig gewachsene, persönliche Kundenbindungen verfügen.

Der bereits seit Jahren zu beobachtende Wandel der Handelsstrukturen – Stichworte: Verlagerung, Vergrößerung, Filialisierung – führen jedoch dazu, dass die Stadtteilzentren mit ihrer kleinteiligen Handelsstruktur unter Druck geraten. Ihre bisherige Funktion sowohl als Versorgungsstandort als auch als zentraler öffentlicher Raum gesellschaftlichen Lebens und Identifikationsort wird zunehmend in Frage gestellt. Wie wichtig die Funktion der Handels- und Dienstleistungsbetriebe gerade auch in den Stadtteilzentren ist, lässt sich am besten nachvollziehen, wenn es zu dauerhaft wirksamen Verlagerungen der Kundenströme an andere Standorte kommt. Neben fehlender Nahversorgung, die besonders auch für weniger mobile Menschen Probleme mit sich bringt, geht im Zuge größerer Kaufkraftverlagerungen oft die Wertigkeit des Stadtteils insgesamt verloren.

Welche Folgen die ungebremste Abwärtsentwicklung ehemals attraktiver Geschäftslagen haben kann, lässt sich in zahlreichen deutschen Städten „besichtigen“: leer stehende Ladenlokale, verschmutzte Straße und Vandalismus, Benachteiligung besonders eingeschränkt mobiler und damit auf Nahversorgungsangebote angewiesener Bevölkerungsgruppen und schließlich auf längere Sicht der Austausch ganzer Bevölkerungskreise. Auch aus der Sicht von Gender Mainstreaming stellt die Sicherung vielfältiger stadtteilzentraler Funktionen einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadt(teil)entwicklung dar; Stichpunkte sind hier insbesondere: kurze Wege, gemischte dezentrale Strukturen, be

darfsgerechte Nahversorgung, vielfältige Nutzungen und hoher Gebrauchswert sowie Sicherheit und Orientierung im öffentlichen Raum.

Freiburg hat sich auch aufgrund seines Märkte- und Zentrenkonzeptes der skizzierten Negativentwicklung aktiv entgegen gestellt. Dennoch müssen sich auch hier die Stadtteilzentren sowie die Innenstadt den neuen Herausforderungen stellen bevor sich schleichende Tendenzen verfestigt haben.<sup>1</sup> Das Stadtteilzentrum von Betzenhausen mit den beiden Geschäftslagen Obere Sundgaullee und Bischofskreuz ist vom Strukturwandel im Einzelhandel bereits gekennzeichnet. Der Druck auf die gewachsenen Einzelhandelslagen, ihren stadtteilzentralen Funktionen auch weiterhin gerecht zu werden, wird weiter wachsen. Für die Bewältigung des Balanceaktes zwischen den Bedürfnissen der Stadtteilbevölkerung und dem Interesse an intakten, wohnortnahen Stadtteilzentren einerseits und den Forderungen des Einzelhandels nach marktgerechten und wettbewerbsfähigen Flächen andererseits bedarf es integrierter Konzepte, die über die alleinige planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels hinausgehen.

Aufgabe des modellhaft am Beispiel des Stadtteils Betzenhausen erarbeiteten Zentren-Aktivierungs-Konzeptes (ZAK) ist die Entwicklung langfristig tragfähiger Strategien zur Sicherung der stadtteilzentralen Funktionen, insbesondere auch im Hinblick auf die demographischen Tendenzen des Wohnstandortes. Im Unterschied zum bereits in Zähringen und in Haslach erprobten umfassenden Ansatz der Stadtteilentwicklungspläne (STEP) beschränkt sich das ZAK auf die Zentrenstärkung im Sinne eines von der Mitte des Stadtteils ausgehenden, kurzfristig einsetzbaren Handlungskonzepts. Die Bearbeitung der unterschiedlichen Bausteine insbesondere in der Bestandsaufnahme erfolgte also vor dem Hintergrund der Stärkung der Zentrumsfunktionen. Dem gemäß wurden Aspekte, die für eine integrierte Stadtteilentwicklung von Bedeutung sind (Schule, Bildung, Sport, Umweltsituation, u.a.) nur insoweit betrachtet, als sie Einfluss auf die hier zu verfolgenden Ziele für das Stadtteilzentrum haben. Gleichwohl dient das Ziel einer langfristigen Stärkung und Sicherung der stadtteilzentralen Funktion selbstverständlich der Zukunftsfähigkeit des Stadtteils insgesamt.

---

<sup>1</sup> Das Stadtplanungsamt erstellt in Zusammenarbeit mit der FWTM und weiteren Dienststellen der Verwaltung derzeit ein integriertes Handlungskonzept Zukunftsfähige Innenstadt für die Freiburger City, das im Jahr 2012 zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll (vgl. Drucksache STEA 09/004).

## 2. STADTRÄUMLICHE EINORDNUNG

Betzenhausen liegt im Westen Freiburgs, zwischen den Stadtteilen Lehen, Stühlinger, Mooswald und Weingarten (vgl. Anlage 1). Die ehemals selbständige Landgemeinde wurde 1908 nach Freiburg eingemeindet und stand nach 1945 im Fokus der sogenannten Westentwicklung der Stadt. In diesem Zuge entstand mit der Bebauung im Gebiet Bischofslinde und der Studentensiedlung in den 1970er Jahren ein zweiter Schwerpunkt des Stadtteils. Einen weiteren Schub erhielt der Stadtteil durch die Landesgartenschau Baden-Württemberg 1986, die auf einem Gelände rund um den Flückigersee, einer ehemaligen Kiesgrube, entstand.

Statistisch gliedert sich der Stadtteil Betzenhausen in die beiden Stadtbezirke Alt-Betzenhausen und Betzenhausen-Bischofslinde. Das Stadtteilzentrum wird in diesem Konzept als zweipolig begriffen: zum Einen die Geschäftslage Obere Sundgauallee im Stadtbezirk Alt-Betzenhausen und zum Anderen die Geschäftslage Bischofslinde im Stadtbezirk Betzenhausen-Bischofslinde. Die Obere Sundgauallee bildet dabei eindeutig den Versorgungsschwerpunkt, so dass hier auch vom Stadtteilzentrum Obere Sundgauallee und vom – lediglich auf den unmittelbaren Nahbereich beschränkten – Nahversorgungszentrum Bischofslinde gesprochen wird, um diesem quantitativen und qualitativen Unterschied gerecht zu werden.

Das Stadtteilzentrum Obere Sundgauallee erstreckt sich linear entlang der Hauptverbindungsstraße des Stadtteils zwischen der Brandensteinstraße im Südosten und der Paduaallee im Nordwesten. Hinzu kommt die Hofackerstraße bis zur Kreuzung Husserlstraße. Die Sundgauallee ist verkehrlich, städtebaulich und bezogen auf die Stadtteilversorgung die zentrale Achse des Stadtteils Betzenhausen mit den beiden statistischen Bezirken Alt-Betzenhausen im Norden

und Betzenhausen-Bischofslinde im Süden. Für letzteren übernimmt die kleinere Geschäftslage an der Straße Am Bischofskreuz die Funktion als Nahversorgungszentrum.



Abb.: Übersicht Stadtteilzentrum



### 3. RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1. Bauleitplanung

##### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) 2020 ist sowohl der Bereich an der Bischofslinde als auch die Umgebung der Sundgaullee als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich das Areal der Bezirksärztekammer Südbaden an der Sundgaullee ist im FNP 2020 als gemischte Baufläche dargestellt.

##### Bebauungspläne im Stadtteilzentrum

Der Bebauungsplan Betzenhausen-Hofacker, Plan-Nr. 5-14b wurde am 11.01.1982 bekannt gemacht und erstmals im Jahr 2003 geändert. Er setzt für den Bereich nördlich der Sundgaullee zwischen der Hofackerstraße und der Brandensteinstraße überwiegend Wohngebiete (allgemeines Wohngebiet an der Sundgaullee, reines Wohngebiet in den rückwärtigen Bereichen angrenzend an das Seeparkgelände) fest und bereite damit die Neubebauung im Zuge der Landesgartenschau vor. Die straßenseitigen Gebäudefassaden sind durch Baulinienfestsetzungen in ihrer Flucht vorgegeben, Festsetzungen zu maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie teilweise zwingende Festsetzungen der Geschoszahl beschränken die Gebäudehöhen und schaffen so die Voraussetzungen zur Verwirklichung des heutigen einheitlichen Erscheinungsbildes des Quartiers um die Aschenbrennerstraße. Die im Bebauungsplan vorgesehenen gegenüberliegenden Baufenster an der Brandensteinstraße sollten durch entsprechende Baulinienfestsetzungen die einheitliche Gebäudeflucht an der Sundgaullee fortsetzen; diese wurden bis heute nicht umgesetzt.

Der Betzenhauser Torplatz als ehemaliges Tor zum Gelände der Landesgartenschau sowie der dahinter gelegene Seepark sind im Bebauungsplan Landesgartenschau-Gelände, Plan-Nr. 5-76 (Betzenhauser Torplatz), aus dem Jahr 1985 als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) bzw. als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

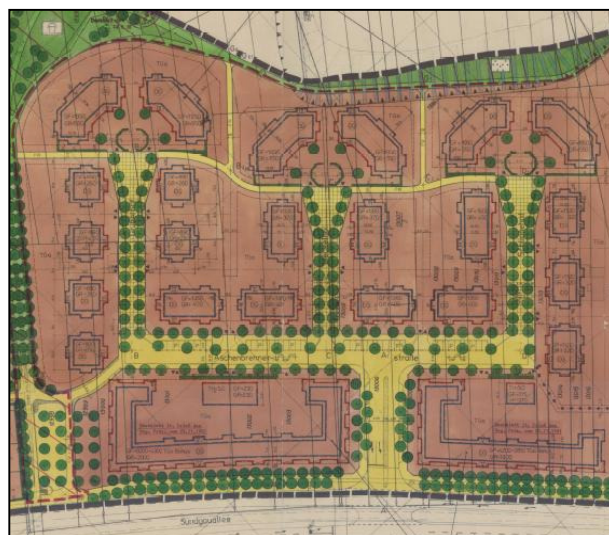


Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 5-14b



Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 5-24/24a

Für den gegenüberliegenden südlichen Straßenabschnitt setzt der Bebauungsplan Betzenhausen-Süd, Plan-Nr. 24/24a, aus dem Jahr 1971 bzw. 1975 ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet, in den rückwärtigen Bereichen auch ein reines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ist über die Festsetzung zwingender Geschosszahlen sowie durch Baulinien für die straßenseitige Bebauung geregelt, so etwa die eingeschossige Ladenzone vor den eigentlichen Wohngebäuden entlang der Sundguallee. Hier sind im Erdgeschoss keine Wohnungen zugelassen.

Die am 17.07.2009 bekannt gemachte 3. Änderung des Bebauungsplans Betzenhausen-Süd, Plan-Nr. 5-24c schafft die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung des Kinder- und Jugendzentrums Chummy in den Räumen der Evangelischen Matthäusgemeinde. Hierzu wurden die Zweckbestimmungen der bestehenden Gemeinbedarfsfläche und eine Nutzung als Jugendtreff ergänzt. Die Eröffnung ist für Februar 2010 vorgesehen.



Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 5-30

Der Bebauungsplan Bischofslinde-Zentrum, Plan Nr. 5-30, umfasst den südlichen Abschnitt der Sundguallee zwischen Brandensteinstraße und Berliner Allee. Im Versorgungszentrum an der Straße Am Bischofskreuz ist für die umliegenden Baufenster ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, für den Kreuzungsbereich Lichtenbergstraße/ Am Bischofskreuz eine öffentliche Verkehrsfläche. Der eigentliche Platzbereich wie er sich heute vor Ort darstellt liegt innerhalb des Baufensters für das Wohn- und Geschäftshochhaus Sundguallee 15. Am Rande hiervon sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.



Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 5-99

#### Weitere relevante Bebauungspläne

Für das brach liegende sogenannte Brielmangelände wurde am 19.06.2009 der Bebauungsplan Berliner Allee, Plan-Nr. 5-99, bekannt gemacht. Der Plan sieht die Entwicklung eines gemischt genutzten Sondergebietes vor, das neben Wohn- und Büronutzungen Einzelhandelsflächen in den Erdgeschosszonen der einzelnen Baublöcke vorsieht. Entlang der Berliner Allee, der Lehener Straße und der Dunantstraße ist eine überwiegend sechsgeschossige Blockrandbebauung (Höhe ca. 21,50 m bis 25 m) vorgesehen; an der

Kreuzung Berliner Allee/ Breisacher Straße ein Turmgebäude mit dreizehn Vollgeschossen (Höhe 44,50 m). Eine festgesetzte Privatstraße erschließt den Blockinnenbereich. Für die zentrenrelevanten Haupt- und Randsortimente der Einzelhandelsnutzungen sowie die nicht-zentrenrelevanten Sortimente wurden die Verkaufsflächen begrenzt. Die festgesetzten Höchstgrenzen der Verkaufsflächen für die jeweiligen Sortimente und Sortimentgruppen basiert auf den Ergebnissen mehrerer im Jahr 2007 erstellten Verträglichkeitsuntersuchungen hierzu.<sup>2</sup> Die Verwirklichung des Bauprojektes war in engem zeitlichen Zusammenhang mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans beabsichtigt. Derzeit ist die Eröffnung im Jahr 2011/12 vorgesehen.

Der Bebauungsplan Tränkematten-Süd (Rechtskraft 1994) ist auf einer Fläche von knapp 2 ha eine der letzten unbebauten Wohnbauflächen im Stadtteil Betzenhausen-Bischofslinde. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet mit der Spezifizierung Altenwohnanlage liegt im Dreisamvorland in der Nähe des Pleuger-Pferdehofes in Verlängerung der Ricarda-Huch-Straße. Es hat in den letzten Jahren mehrere Versuche gegeben, das Gelände zu überplanen und zu verwerthen; der Grundstückskauf konnte jedoch – auch wegen der Spezifizierung als Altenwohnanlage – nie vollzogen werden. Da der Bedarf am Altenwohnen in Freiburg weitestgehend abgedeckt ist, könnte hier auch ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Entsprechende Gespräche mit einem Investor laufen derzeit. Voraussetzung ist das Einhalten einer maßvollen Nutzung wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegeben.

### **3.2. Sonstige Planungen**

#### Vorschläge des Bürgervereins

Der Bürgerverein Betzenhausen-Bischofslinde hat in den Jahren 2007 und 2008 unter Beteiligung von Anwohnerschaft und Geschäftsleuten einen runden Tisch ins Leben gerufen, um Vorschläge und Anregungen für die weitere Entwicklung des Stadtteils und der Versorgungsbereiche an der Sundgauallee und an der Bischofslinde zu erarbeiten. Die Ergebnisse wurden der Verwaltung vorgelegt und dem Gemeinderat im Januar 2009 zur Kenntnis gegeben.<sup>3</sup> Sie sind in die weitere Bearbeitung des Zentren-Aktivierungs-Konzeptes sowie der nachfolgend genannten Konzepte eingeflossen.

---

<sup>2</sup> vgl. u.a.: Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Verträglichkeitsuntersuchung für verschiedene Einzelhandelsansiedlungen auf dem ehemaligen Brielmangelände in Freiburg – Untersuchung des Konzeptes vom 16.05.2007, Verträglichkeitsgutachten vom 07.09.2007, Lörrach.

<sup>3</sup> vgl. Anlage 4 zur DRUCKSACHE G-08/196.

### Gestaltungskonzept

Angeregt durch die vom Bürgerverein Betzenhausen-Bischofslinde erarbeiteten Vorschläge hat das Stadtplanungsamt einen Gestaltungsvorschlag für den Platz an der Bischofslinde erarbeitet, der mehrfach mit den Akteuren vor Ort diskutiert wurde. Die Kernidee besteht darin, die Lichtenbergstraße zu verlegen und den



Abb.: Gestaltungskonzept StPIA, Gruppe Stadtgestaltung

dortigen zweireihigen öffentlichen Parkplatz zugunsten einer vergrößerten, multifunktional nutzbaren Platzfläche aufzulösen. Die entfallenden Parkstände werden im Seitenbereich neu angeordnet. Weiterhin werden derzeit auch für den Bereich Betzenhauser Torplatz – Platz an der Sundgau-Passage (Vorplatz zum Textildiscounter NKD) erste Gestaltungsvarianten entwickelt, die auch die Frage des Erhalts bzw. (Teil-) Abrisses des Holzkunstwerks auf dem Betzenhauser Torplatz aufgreifen. Auf das Gestaltungskonzept Bischofslinde und die Gestaltungsvorschläge zum Betzenhauser Torplatz wird unter Nr. 5.2 näher eingegangen.

### Verkehrsgutachten

Mit Beschluss vom 27.01.2009<sup>4</sup> hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Mittel zur Finanzierung eines extern zu vergebenden Verkehrskonzeptes im aktuellen Haushalt 2009/2010 zu berücksichtigen. Aufgabe des Verkehrskonzeptes war die ganzheitliche Betrachtung der Sundgauallee und des Bereichs an der Bischofslinde zur Verbesserung der verkehrlichen Situation entsprechend den Zielen der Freiburger Verkehrspolitik, d.h. die Förderung einer besseren Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums mit dem Umweltverbund aus Fuß- und Radverkehr sowie öffentlichem Verkehr und vor dem Hintergrund, dass in den nächsten Jahren ohnehin eine Fahrbahnsanierung der Sundgauallee ansteht ebenso wie eine Sanierung der Gleisanlagen der Straßenbahn.

Das im September 2009 vorgelegte Verkehrskonzept von BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH stellt einen Baustein der stabilisierenden Maßnahmen zur langfristigen Stärkung des Stadtteilzentrums Betzenhausen dar. Die Vorschläge des Gutachterbüros zur Verbesserung der verkehrlichen und straßenräumlichen Situation sind in die unter Nr. 5.2 erläuterten Maßnahmenvorschläge eingeflossen.

### Einzelhandelsuntersuchungen

Zur Aufbereitung von Handlungsstrategien zur Stärkung der Stadtteilzentren hat die Verwaltung der CIMA Stadtmarketing GmbH den Auftrag erteilt, eine Marktanalyse zum Einzelhandel in den Stadtteilen Betzenhausen und Mooswald zu

---

<sup>4</sup> vgl.. Drucksache G-08/196

erstellen. Das im März 2008 vorgelegte Gutachten besteht aus einer umfassenden Aufnahme und Bewertung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in den Stadtteilen und trifft Aussagen zur mittel- bis langfristigen Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe sowie zu Entwicklungsperspektiven. In einem Folgeauftrag ermittelte das Unternehmen ferner die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft der Immobilieneigentümer und Gewerbetreibenden an einem Geschäftsstraßenmanagement.<sup>5</sup> Auf die Ergebnisse der CIMA-Gutachten wird insbesondere unter Nr. 5.2 näher eingegangen.

### Sonstige Planungen

Als weitere Planungen und städtebauliche Projekte im weiteren Umfeld, die jedoch nicht direkt die Zentrumsentwicklung im Stadtteil Betzenhausen betreffen, sind zu nennen:

- der bis 2015 geplante Neubau der Stadtbahnlinie Neue Messe und die damit einhergehende Neuordnung der Bebauung an der Nordseite der Berliner Allee,
- die derzeit mit einem Realisierungswettbewerb vorbereitete Bebauung des sog. WohnKarrees Elsässer Straße auf dem ehemaligen Hüttinger-Areal,
- die Sanierung des Breisacher Hofes,
- die mittelfristig geplante Verlagerung der Eissporthalle an der Ensisheimer Straße.

Zu diesen und weiteren Planungen im Umfeld der Berliner Allee erarbeitet die Stadtverwaltung derzeit ein integriertes Rahmenkonzept, das im ersten Halbjahr 2010 fertig gestellt werden soll. Darin werden neben verkehrlichen und infrastrukturellen Aspekten auch die Auswirkungen der genannten Projekte auf die Grün- und Freiraumsituation im Stadtteil Mooswald und soweit betroffen in den Stadtteilen Betzenhausen und Stühlinger dargestellt. Die verschiedenen Projekte werden bei einer Realisierung zu einer deutlichen Steigerung der Bevölkerungszahlen führen und bieten eventuell auch für das Stadtteilzentrum Betzenhausen Chancen zur Neugewinnung von KundInnen und zur Erhöhung der Kaufkraftbindung.

---

<sup>5</sup> vgl. CIMA Stadtmarketing GmbH: Standortcheck und Marktanalyse für Einzelhandelsnutzungen in den Stadtteilen Betzenhausen und Mooswald in der Stadt Freiburg, März 2008, Stuttgart.  
CIMA Stadtmarketing GmbH: Vorbereitende Untersuchungen zum Stadtteilmanagement in Freiburg-Betzenhausen und Freiburg-Mooswald, Juni 2009, Stuttgart.

## **4. STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE**

### **4.1. Wirtschaftliche Situation**

Das Stadtteilzentrum Obere Sundgauallee mit dem ergänzenden Nahversorgungszentrum Bischofslinde stellt eine traditionelle Freiburger Geschäftsstraße dar, die ähnlich wie andere gewachsene Geschäftsstraßen auf Grund des Strukturwandels im Einzelhandel mit starken funktionellen und strukturellen Problemen konfrontiert ist. Dies betrifft zum Einen allgemeine Trends im Einzelhandel wie die stetige Ausweitung der Verkaufsfläche bei stagnierender Kaufkraft, die voranschreitende Filialisierung und damit zusammenhängend eine Nivellierung des Angebots sowie die zunehmende Konkurrenz von Discountern in der Fläche sowie Einzelhandelsentwicklungen im Umland, die der Oberen Sundgauallee als auch der Bischofslinde bereits heute und voraussichtlich künftig Kaufkraft entziehen. Andererseits bestehen in beiden Geschäftslagen konkrete standortbezogene Problemlagen, die die Wettbewerbsfähigkeit des Zentrums beeinträchtigen und einer stärkeren Kaufkraftbindung entgegen stehen. Dies betrifft insbesondere eine teilweise vernachlässigte Gebäudesubstanz, nicht mehr zeitgemäße Warenpräsentationen und Ladeneinrichtungen sowie ein grundsätzlicher Sanierungs- und Aufwertungsbedarf im öffentlichen Raum sowie der privaten Außenflächen.

#### **4.1.1. Handelsstruktur<sup>6</sup>**

##### Obere Sundgauallee

Die Einzelhandelsstruktur im Bereich zwischen Paduaallee und Brandensteinstraße ist im Wesentlichen auf die stadtteilbezogene Versorgung ausgerichtet. Dies gilt in besonderem Maße auch für das Zentrum Bischofslinde, das in erster Linie der Nahversorgung der südlichen Wohnbereiche des Stadtteils Betzenhausen dient. Einkaufsbeziehungen über den Stadtteil und die umliegenden Wohnstandorte hinaus sind lediglich bei einigen spezialisierten Betrieben vorhanden.

Die Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks weisen einen deutlichen Schwerpunkt bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. im kurzfristigen Bedarfsbereich auf. Dies korrespondiert mit einem recht hohen Anteil an inhabergeführten Betrieben (inkl. lokal bzw. regional ausgerichteter Filialbetriebe speziell beim Lebensmittelhandwerk). Die überregional ausgerichteten Filialbetriebe beschränken sich hauptsächlich auf den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter bzw. auf Fachmärkte im Non-Food-Segment (z.B. Textilmärkte).

In räumlicher Hinsicht ist festzustellen, dass der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz entlang der südlichen Straßenseite durchgängig ist mit einem

---

<sup>6</sup> vgl. hierzu: CIMA Stadtmarketing GmbH: Standortcheck und Marktanalyse für Einzelhandelsnutzungen in den Stadtteilen Betzenhausen und Mooswald in der Stadt Freiburg sowie zugehörige Erhebungstabellen, März 2008, Stuttgart.

Schwerpunkt in Höhe des Betzenhauser Torplatzes mit der Sundgau-Passage und weiteren angrenzenden Betrieben. Auf der nördlichen Straßenseite finden sich hingegen nur sehr vereinzelt Geschäfte, hier überwiegen in den Erdgeschosszonen teilweise größere Büronutzungen.

Die Ausstrahlungskraft des Stadtteilzentrums Obere Sundgauallee wird wesentlich von der Angebotsvielfalt für den kurzfristigen Bedarf geprägt. Wichtige Magnetbetriebe sind daher die Lebensmittelmärkte (Nahkauf als Vollsortimenter, diverse Discounter) sowie kleinteilige Angebote wie das Reformhaus in der Sundgau-Passage oder Spezialitätenhandlungen. Als Magneten wirken aber auch die vorhandenen Angebote im Bekleidungssegment (NKD, Schuhhof). Vom gesamten Einzelhandelsangebot entfällt rund ein Drittel auf den Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel. Ergänzt werden die Handelsnutzungen von insgesamt 17 konsumnahen Dienstleistungen (Friseursalon, Sonnenstudio, Reisebüro u. ä.) und acht Gastronomiebetrieben, die wesentlich zur Attraktivität des Stadtteilzentrums beitragen und deren Zahl im Vergleich zu den sonstigen Nutzungen recht hoch ist (vgl. Anlage 2).

Was die Qualität des Angebotsniveaus betrifft, ist festzustellen, dass ein Großteil der ansässigen Betriebe dem Niedrigpreis- bzw. Discountsegment zuzuordnen ist; nur ein geringer Teil der Betriebe ist durch einen qualitätsorientierten Marktauftritt gekennzeichnet. Dementsprechend sind Angebote im mittleren und gehobenen Preissegment unterproportional vertreten. Die Angebotsqualitäten spiegeln sich zum Teil auch in der Ladengestaltung und Warenpräsentation wider. So existieren zahlreiche Geschäfte des inhabergeführten Einzelhandels, die standardisierte, in der Regel nicht besonders auffallende Warenpräsentationen und einfache oder nicht mehr zeitgemäße Ladenausstattungen haben. Teilweise ist ein deutlicher Investitionsstau zu vermerken. Zu diesen Standorten zählt u. a. auch die Sundgau-Passage.

Das Geschäftszentrum Obere Sundgauallee wie auch der Nahversorgungsbereich Bischofslinde haben nur sehr wenige ethnisch orientierte Angebote für Konsumenten mit Migrationshintergrund, obwohl insbesondere im Stadtbezirk Betzenhausen-Bischofslinde überdurchschnittlich viele Ausländerinnen und Ausländer wohnen. Eine Ausnahme bildet hier das sehr umfangreiche gastronomische Angebot mit vielen internationalen Spezialitäten an der Oberen Sundgauallee.

### Bischofslinde

Im Nahversorgungszentrum existieren derzeit neun Geschäfte. Die Einzelhandelsstruktur ist noch stärker als in der Oberen Sundgauallee auf die stadtteilbezogene Versorgung ausgerichtet und dient in erster Linie der Nahversorgung der umliegenden Wohnquartiere, insbesondere auch der Studentensiedlung auf der gegenüberliegenden Seite der Sundgauallee. Der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel übernimmt mit einem Vollsortimenter sowie einem Discount-Markt daher auch eine herausgehobene Leitfunktion für den Versorgungsbereich Bischofslinde. Ergänzt werden die Einzelhandelsbetriebe durch Dienstleistungen

(Friseurgeschäft, Änderungsschneiderei, Banken, Versicherungsagentur) sowie ein im Frühjahr 2009 neu eröffnetes Café als derzeit einziger gastronomischer Einrichtung. Weiterhin gibt es im näheren Umfeld und im Hochhaus Sundgaullee 15 einzelne Arztpraxen.

Die Angebotsqualität ist ähnlich strukturiert wie an der Oberen Sundgaullee, d.h. neben Betrieben im Niedrigpreis- bzw. Discountsegment existieren noch einige, wenn auch sehr wenige inhabergeführte Fachgeschäfte im mittleren Preissegment. Die Schließung von Fachgeschäften oder Filialunternehmen im mittleren Preissegment oder mit höherwertigen Angeboten und der Ersatz durch Discountfilialisten haben die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Bischofslinde in den vergangenen Jahren immer wieder betroffen, zuletzt durch die Schließung der Filiale des ehemaligen Textileinzelhandelsunternehmens Keilbach und die Nachfolgenutzung durch den Textildiscounter Zeemann.

#### **4.1.2. Verkaufsfläche**

##### Obere Sundgaullee

Der Einzelhandelsbestand im Stadtteilzentrum Obere Sundgaullee umfasst insgesamt 31 Betriebe. Diese erzielten im Jahr 2007 auf einer Verkaufsfläche von etwa 4.500 m<sup>2</sup> einen Umsatz von rund 17,0 Mio. €. <sup>7</sup> Insgesamt dominieren kleinflächige Betriebseinheiten mit weniger als 50 m<sup>2</sup>. Größere Verkaufsflächen beschränken sich auf einige Lebensmittelanbieter, deren gegenwärtige Betriebsstruktur mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinsichtlich der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit als problematisch einzustufen ist. Bemühungen um eine Zusammenlegung von nebeneinander liegenden Flächen sind aufgrund der Eigentümerstrukturen aber auch aufgrund der baulichen Gegebenheiten (unterschiedliches Fußbodenniveau, Erschließungssituation u.ä.) nur schwierig zu bewerkstelligen. <sup>8</sup>

Hinsichtlich der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist insgesamt eine starke Konzentration auf die Obere Sundgaullee festzustellen. Die in der Sundgaullee vertretenen überregional ausgerichteten Filialbetriebe vereinigen einen relativ hohen Verkaufsflächenanteil auf sich, obwohl sie von der Anzahl her im Vergleich zu den inhabergeführten Geschäften bisher relativ schwach vertreten sind. Standorte außerhalb des abgegrenzten Zentrums besitzen bereits heute einen zunehmend höheren Stellenwert. Dies betrifft sowohl die Verkaufsflächen als

---

<sup>7</sup> Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung (2007): Verträglichkeitsuntersuchung für verschiedene Einzelhandelsansiedlungen auf dem ehemaligen Briemangelände in Freiburg – Untersuchung des Konzeptes vom 16.05.2007, Lörrach.

<sup>8</sup> So bemüht sich ein Teileigentümer der Sundgau-Passage seit längerem um eine Zusammenlegung sowohl der Ladenflächen innerhalb der Passage als auch unter Einbeziehung der derzeit als Garage genutzten Erdgeschossbereiche des benachbarten Anwesens Sundgaullee 57. Die Bemühungen scheiterten bisher jedoch an der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Eigentümergemeinschaft bzw. nicht wirtschaftlich darstellbarer Kosten für eine Flächenzusammenlegung benachbarter Gebäude. Letzteres gilt nach Aussage eines Einzelhandelsvertreters auch für mögliche Vergrößerungsoptionen der Gebäude Sundgaullee 59a (ehemals Post-Filiale) und Dietenbachstraße 2.



auch die Umsätze, insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel (ALDI Breisacher Straße, LIDL Elsässer Straße).

In Bezug zur Größe des Stadtteils ist die Ausdehnung des Stadtteilzentrums mit rund 500 m Länge sehr groß. Eine Erweiterung scheint schon deshalb kaum möglich. Darüber hinaus finden sich in der näheren als auch in der weiteren Umgebung im Stadtteil keine größeren Brachflächen oder sonstigen Flächenpotenziale.

#### Bischofslinde

Gleiches gilt grundsätzlich auch für den Nahversorgungsbereich Bischofslinde mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.300 m<sup>2</sup>. Auch hier liegen die beiden vorhandenen Lebensmittelmärkte mit jeweils weniger als 400 m<sup>2</sup> weit unterhalb der sonst inzwischen üblichen Verkaufsflächengrößen. Die weiteren Einzelhandelsflächen liegen zwischen 30 m<sup>2</sup> (Bäckerei) und 150 m<sup>2</sup> (Drogerie). Da die vorhandenen Geschäfte im Wesentlichen von der Sundgauallee aus nicht zu sehen sind und auch kein größerer Magnetbetrieb existiert, kann davon ausgegangen werden, dass hier nur eine Versorgung der unmittelbaren Umgebung stattfindet.

Wie im Stadtteilzentrum Obere Sundgauallee existieren auch hier und im näheren Umfeld keine größeren Flächenpotenziale oder entsprechende Gebäudestrukturen für eine Erweiterung bzw. Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere Lebensmittelmärkten, mit aktuell branchenüblichen Verkaufsflächendimensionen. Hierbei geht es noch nicht einmal um die Frage der Großflächigkeit, d.h. mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; auch Grundstücke unterhalb dieser Schwelle sind im Stadtteil Betzenhausen nicht verfügbar. Dies trifft auch auf geeignete bereits vorhandene gewerblich nutzbare Liegenschaften zu.<sup>9</sup> Die ehemalige Tankstellenfläche am Rande der Studentensiedlung, die sich von ihrer Größe für eine solche Neuansiedlung zwar grundsätzlich anbieten würde, ist jedoch aufgrund ihrer nicht-integrierten Lage im Zwischenbereich der Sundgauallee zwischen dem Stadtteilzentrum Obere Sundgauallee und dem Nahversorgungszentrum Bischofslinde nicht geeignet.

#### **4.1.3. Marktposition und Kaufkraftentwicklung**

Im Stadtteil Betzenhausen ist, nicht zuletzt aufgrund des Freiburger Märkte- und Zentrenkonzepts, noch eine ausgeprägte Konzentration des Einzelhandels auf das Stadtteilzentrum Obere Sundgauallee und das Nahversorgungszentrum Bischofslinde gegeben. Da der Schwerpunkt auf der stadtteilbezogenen Versorgung liegt, sind nur in geringem Umfang Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils vorhanden. Diese werden von den Nachbarstadtteilen Lehen und dem nord-westlichen Mooswald realisiert. Vom im Stadtteil selbst vorhandenen gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial wird aber lediglich rund ein Drittel durch die ansässigen Betriebe gebunden; dabei gibt es beim mittelfristigen Bedarf und insbesondere beim langfristigen Bedarf sehr starke Kaufkraftabflüsse.

---

<sup>9</sup> Dies ergaben insbesondere auch Gespräche mit Vertretern verschiedener Lebensmittelunternehmen, zuletzt Herrn Kleerbaum, Fa. LIDL am 15.07.2009 im Stadtplanungsamt Freiburg.

se. Die Kaufkraftbindungsquote liegt für den Einzelhandel im Stadtteilzentrum damit auf niedrigem Niveau. Die von der CIMA ermittelte unterdurchschnittliche Umsatzleistung pro Einwohner signalisiert erhebliche Kaufkraftabflüsse aus dem Untersuchungsgebiet, die insbesondere im Non-Food-Segment durch das Fehlen einer Vielzahl von Sortimenten begründet ist.

Durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote wären zusätzliche Umsatzpotenziale erreichbar. Eine Steigerung wäre zumindest für den kurzfristigen Bedarfsbereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente durchaus realistisch. Für den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist eine Steigerung der Kaufkraftbindungsquoten hingegen nur auf einem niedrigen Niveau vorstellbar, da hier die Wettbewerbsüberschneidungen mit der Freiburger Innenstadt und anderen Einkaufslagen deutlich stärker zum Tragen kommen. Der aus den Umsatzpotenzialen abzuleitende zusätzliche Verkaufsflächenbedarf ist auch vor dem Hintergrund der kleinflächigen Betriebsstrukturen und der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung pro EinwohnerIn als Erweiterungsfläche zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des Einzelhandelsstandortes einzuordnen.

Stand: Januar 2008	<b>Umsatz im Stadtteil insgesamt</b>	<b>davon Umsatz in den Zentren</b>	<b>Kaufkraft im Stadtteil insgesamt</b>	<b>Zentralität des EZH insgesamt</b>	<b>Zentralität der Zentren</b>
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in %	in %
Lebensmittel	13,1	12,6	27,9	47 %	45 %
restlicher kurzfristiger Bedarf	6,9	6,8	9,9	70 %	69 %
kurzfristiger Bedarf gesamt	20,0	19,4	37,8	53 %	51 %
mittelfristiger Bedarf gesamt	2,7	2,7	12,1	22 %	22 %
langfristiger Bedarf gesamt	1,7	1,2	19,9	9 %	6 %
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>24,3</b>	<b>23,3</b>	<b>69,8</b>	<b>35 %</b>	<b>33 %</b>

Tabelle: Einzelhandelszentralität im Stadtteil Betzenhausen, eigene Darstellung nach CIMA Bestandserhebung, Januar 2008<sup>10</sup>

<sup>10</sup> vgl.: CIMA Stadtmarketing GmbH: Standortcheck und Marktanalyse für Einzelhandelsnutzungen in den Stadtteilen Betzenhausen und Mooswald in der Stadt Freiburg sowie zugehörige Erhebungstabellen, März 2008, Stuttgart.

#### 4.1.4. Ladenleerstand

##### Obere Sundgauallee

Entlang der Sundgauallee liegt die Leerstandsituation im Bereich einer Fluktuationsreserve und entfaltet keinen akuten Handlungsdruck. Als nennenswerte Einzellage mit erhöhtem Leerstand ist allerdings die Sundgau-Passage zu nennen. Hier sind die Ladenflächen in den hinteren Teilen der Passage ohne bauliche Investitionen wohl kaum noch zu vermieten. Leerstand an wichtiger Stelle existiert derzeit auch an der Ecke Sundgauallee/ Dietenbachstraße aufgrund der Verlagerung der Postfiliale und Weiterführung als reduzierter Postshop, der sich nun weiter nördlich an der Sundgauallee 71 befindet.

##### Bischofslinde

Mit der Verlagerung der Postfiliale hängt auch der Leerstand der Ladenfläche im Gebäude Am Bischofskreuz 4 zusammen. Der ehemalige Geschenke- und Feinkostladen ist an die Sundgauallee nördlich der Hofackerstraße umgezogen und integriert die neue Postfiliale. Auf die Größe und Anzahl der vorhandenen Ladenflächen bezogen ist die Leerstandsquote im Nahversorgungszentrum Bischofslinde mit knapp über 10 % höher als im Stadtteilzentrum Obere Sundgauallee. Insgesamt gibt es derzeit neben dem ehemaligen Geschenke- und Feinkostladen eine weitere leer stehende Fläche im ersten Obergeschoss des Hochhauses Sundgauallee 15. Aufgrund der schwierigen Erschließung und peripheren Lage wird diese mittelfristig wohl ganz als Ladenfläche wegfallen.<sup>11</sup> Eine solche Umwidmung einer ehemaligen Geschäftsfläche hat bereits im Gebäude Am Bischofskreuz 13 stattgefunden, hier zu Wohnen. Problematisch ist ebenso die zu beobachtende Tendenz des immer öfter auftretenden Geschäftswechsels und temporären Leerstands, wie etwa im Gebäude Am Bischofskreuz 11. Langfristiger Leerstand ist auch im Nahversorgungszentrum bisher noch nicht zu beobachten. Allerdings ist deutlich, dass mit der Nachfolgenutzung auch die Qualität sinkt oder Einzelhandelsnutzungen durch Dienstleistungen ersetzt werden, wie im Beispiel der Flächen im Anwesen Am Bischofskreuz 9 (ehemals polnisches Spezialitätengeschäft, heute Versicherungs-Agentur). Solche Nachnutzungen tragen nicht in jedem Fall zu einer Belebung des Zentrums bei und stellen keinen Zugewinn für die Nahversorgung der Bevölkerung dar.

---

<sup>11</sup> So die Aussage von Herrn Disch, Geschäftsführender Vorstand des Bauvereins Breisgau eG im Rahmen eines Gespräches im Stadtplanungsamt Freiburg am 29.07.2009.

#### 4.1.5. Zusammenfassung

	<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>	<b>Handlungsbedarf</b>
Handelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ breit gefächertes Angebot für den täglichen Bedarf vorhanden</li> <li>+ Vielzahl an inhabergeführten Geschäften</li> <li>+ Magnetbetriebe im Bereich Lebensmittel und Non-Food</li> <li>+ attraktive ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend einfacher Angebotsstandard im Discountbereich</li> <li>- teils unattraktive Warenpräsentationen und veraltete Ladenausstattungen</li> <li>- Angebotslücken bei konsumigen Handelsmarken</li> <li>- fehlende Magneten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich</li> <li>- sehr hoher Kaufkraftabfluss v.a. bei mittel- und langfristigen Bedarfssortimenten</li> <li>- Linearität und Länge des Geschäftsreichs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aufwertung des städtebaulichen Umfelds</li> <li>■ Stabilisierung und Weiterentwicklung des Wohnstandortes Betzenhausen</li> <li>■ Sicherung der Angebotspalette gerade für eingeschränkt mobile Menschen</li> <li>■ Dialogorientierte Initiativen zur Aktivierung der Immobilieneigentümer, Händler, etc. (Geschäftsstraßenmanagement)</li> </ul>
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ quantitativ hohes Angebot im Nahrungs- und Genussmittelsektor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkaufsflächengrößen der Lebensmittelmärkte unterhalb kritischer Grenze</li> <li>- fehlende (Groß-) Flächenpotenziale für Verkaufsflächen-Erweiterungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Realisierung des zusätzlichen Umsatz- und Verkaufsflächenpotenzials durch Suche nach Erweiterungs-/ Umbauflächen</li> </ul>
Markposition und Kaufkraftentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ hohe Passantenfrequenz</li> <li>+ etablierte Geschäftslage für den Nahbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- niedrige Kaufkraftbindungsquote, kaum Kaufkraftzuflüsse von außen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Steigerung der Kaufkraftbindungsquote im Stadtteilzentrum</li> </ul>
Ladenleerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ kaum Leerstand entlang der Sundgauallee</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- teilweise Langzeit-Leerstand in Nebenflächen der Sundgau-Passage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Attraktivierung der Sundgau-Passage als Magnetstandort</li> </ul>

## 4.2. Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Die Sundgauallee zwischen Fehrenbachallee und Paduaallee durchläuft zwei unterschiedliche Stadtbezirke – Alt-Betzenhausen mit der Geschäftslage Obere Sundgauallee im Norden und Betzenhausen-Bischofslinde mit dem Nahversorgungszentrum Bischofslinde im Süden. Die Grenze zwischen beiden Stadtbezirken bildet die Grünverbindung vom Seepark Richtung Dreisam, die gleichzeitig auch die Grenze des Stadtteilzentrums ist. Die nächst kleinere Ebene der statistischen Bezirke unterteilt das Stadtteilzentrum und den Stadtbezirk Alt-Betzenhausen entlang der Sundgauallee in insgesamt vier Bereiche.

### 4.2.1. Einwohnerentwicklung

Der Stadtteil Betzenhausen hat insgesamt 13.246 EinwohnerInnen (Stand 01.01.2009). In den vier statistischen Bezirken des nordwestlichen Stadtbezirks Alt-Betzenhausen mit dem Stadtteilzentrum Obere Sundgauallee leben 5.002 Einwohner (d.h. 37,8 % des gesamten Stadtteils); in den sechs statistischen Bezirken des südöstlichen Stadtbezirks Betzenhausen-Bischofslinde mit dem Nahversorgungsbereich Bischofslinde leben 8.244 EinwohnerInnen (d.h. 62,2 % des gesamten Stadtteils).<sup>12</sup>

Bevölkerungspotenziale für das Stadtteilzentrum Obere Sundgauallee ergeben sich auch aus den Stadtbezirken Mooswald-West sowie Lehen. Beide sind sehr gut an die Obere Sundgauallee angebunden, Mooswald-West über den Seepark und die Hofackerstraße, Lehen über die Breisgauer Straße als Verlängerung der Sundgauallee sowie über die Straßenbahnlinie 1. Ebenso besitzen beide Stadtbezirke keine eigenen Geschäftslagen bzw. nur in sehr eingeschränktem Maße, insbesondere was die Lebensmittelversorgung betrifft. In den drei statistischen Bezirken von Mooswald-West lebten zum Stichtag 3.873, in Lehen 2.313 Einwohner.

Als neu- bzw. wiederaufgebauter Stadtteil der 1960er und 1970er Jahre hat der Stadtteil Betzenhausen mit dem ehemaligen Dorfkern Alt-Betzenhausen an der Dietenbachstraße in den vergangenen vierzig Jahren eine erhebliche Steigerung der Einwohnerzahlen erfahren. Einen signifikanten Anstieg gab es zuletzt Ende der 1980er Jahre im Zuge der Landesgartenschau von 1986, die den Höhepunkt der seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges forcierten Freiburger Westentwicklung darstellte.

Im Zeitraum 2000 bis 2009 stieg die Bevölkerungszahl im Stadtbezirk Alt-Betzenhausen von 4.472 auf 5.002 EinwohnerInnen. Dieser überdurchschnittlich

---

<sup>12</sup> Das Amt für Bürgerinformation und Statistik der Stadt Freiburg i. Br. unterscheidet zwischen Wohnbevölkerung und wohnberechtigter Bevölkerung. Letztere erfasst neben den Haupt- auch die Nebenwohnsitze. Für die Bevölkerungsprognose 2009 – 2025 liegen nur die Zahlen auf Grundlage der wohnberechtigten Bevölkerung vor, für die Altersgliederung nur diejenigen für die Wohnbevölkerung. Der Unterschied zur wohnberechtigten Bevölkerung macht im Stadtbezirk Alt-Betzenhausen 243 Personen (insg. 5.245), im Stadtbezirk Betzenhausen-Bischofslinde 379 (insg. 8.623) aus.

hohe Anstieg von knapp 11 % ist vor allem auf die Fertigstellung des Wohnquartiers an der Emma-Herwegh-Straße sowie die Bebauung des ehemaligen Sportplatzes an der Tränkestraße zurückzuführen. Im gleichen Zeitraum stieg die Einwohnerzahl im Stadtbezirk Betzenhausen-Bischofslinde lediglich von 8.125 auf 8.244, was einem Anstieg von rund 1,4 % entspricht. Im Vergleich stieg die Einwohnerzahl der Gesamtstadt um über 7 % von 186.691 auf 201.115 EinwohnerInnen.

Der Anteil der 0 bis 18-Jährigen liegt sowohl im Stadtbezirk Betzenhausen-Bischofslinde mit 13,8 % und in Alt-Betzenhausen mit 12,1 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Anteil von 16,1 %. Dagegen liegt der Anteil der über 65-Jährigen in beiden Stadtbezirken mit 20,0 % bzw. 17,7 % über dem der Gesamtstadt von 17,0 %. Betrachtet man die kleinräumige Gliederung nach den statistischen Bezirken, so fällt auf, dass insbesondere der Bereich südlich des Geschäftszentrums an der Sundgaullee deutlich überaltert ist. Hier liegt der Anteil der Kinder und Jugendlichen bei nur mehr 9,5 %, der Anteil der Älteren über 65 Jahre beträgt dagegen 21,5 % mit einem hohen Anteil Hochbetagter.

Die Bevölkerungsprognose des Amtes für Bürgerservice und Informationsverarbeitung geht für die Jahre 2009 bis 2025 von einem Rückgang von -3,0 % für Betzenhausen-Bischofslinde und -4,4 % für Alt-Betzenhausen aus. Dies liegt zwar deutlich unter dem prognostizierten Rückgang von -8,3 % für den benachbarten Stadtteil Mooswald-West, jedoch insgesamt über dem Freiburger Gesamtwert von -0,7 %. Nach Altersgruppen betrachtet entwickeln sich die beiden Stadtteile insofern ähnlich, als dass der Anteil Hochbetagter (75 Jahre und älter) deutlich zunimmt; in Betzenhausen-Bischofslinde um 23,7 %, in Alt-Betzenhausen um 37,7 %. Gleichzeitig steigt im Prognosezeitraum aber auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen (0 bis 18 Jahre) in beiden Stadtbezirken insgesamt weiter an. Die Bevölkerungsverluste bis zum Jahre 2025 ergeben sich für Betzenhausen-Bischofslinde aus einem prognostizierten Rückgang von über 30 % in der Altersgruppe der jungen Erwachsenen (18 bis 30 Jahre) und in Alt-Betzenhausen aus einem relativ gleich verteilten Rückgang aller Altersgruppen zwischen 18 und 75 Jahren.

Bevölkerung 2009 - 2025	Alt-Betzenhausen		Betzenhausen-Bischofslinde		Freiburg i. Br.	
Anfangsbestand 2009	5.245		8.623		210.465	
Bestand 2015	5.128		8.533		214.031	
Bestand 2020	5.078		8.451		211.937	
Bestand 2025	5.013		8.364		209.087	
Veränderungen insg.	absolut	%	absolut	%	absolut	%
	-232	-4,4	-253	-3,0	-1.387	-0,7

Tabelle: Bevölkerungsentwicklung und -prognose, eigene Darstellung nach Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg i. Br.: Kleinräumige Bevölkerungsvorberechnung für Freiburg 2009 bis 2025, August 2009.

#### 4.2.2. Sozialstruktur

Der Ausländeranteil lag zum Stichtag 01.01.2009 leicht unterdurchschnittlich bei 12,4 % in Alt-Betzenhausen und deutlich überdurchschnittlich bei 21,5 % in Betzenhausen-Bischofslinde, was im Wesentlichen auf die internationale Studentensiedlung zurückzuführen ist sowie auf den zum Stadtbezirk gehörenden Bereich des Übergangwohnheims an der Bissierstraße. Der Freiburger Anteil an AusländerInnen liegt bei 12,7 %. Trotz der überdurchschnittlichen Zahlen im südlichen Betzenhausen-Bischofslinde ist die Einwohnerstruktur Betzenhausens insgesamt nicht wesentlich hiervon geprägt. Dies liegt insbesondere auch an der Besonderheit, dass keine Nationalität überdurchschnittlich hohe Anteile hat, dagegen aber aus jedem der statistisch erhobenen Länder mindestens eine Person im Stadtbezirk lebt.

Aus der Statistik zur Arbeitslosigkeit lässt sich grundsätzlich keine von anderen Stadtteilen erhebliche abweichende Aussage treffen.

Stand: 31.12.2007 <sup>13</sup>	<b>Alt-Betzenhausen</b>	<b>Betzenhausen-Bischofslinde</b>	<b>Freiburg i. Br.</b>
Arbeitslosigkeit ges.	177	284	7.504 (= 8,3 %)
Langzeitarbeitslosigkeit	69	106	2.819
Jugendarbeitslosigkeit	6	18	536

Tabelle: Arbeitslosigkeit

#### 4.2.3. Eigentümerstruktur

##### Obere Sundgaullee

Die Eigentümerstruktur an der Sundgaullee zeigt einen sehr hohen Besitz an Eigentümergeinschaften in Wohneigentumsanlagen. Dies betrifft insbesondere die Geschossbauten der 1970er Jahre auf der südlichen und die Neubauten der 1980er/ 1990er Jahre auf der nördlichen Straßenseite im engeren Geschäftsbereich zwischen Brandensteinstraße und Hofackerstraße. Von den über 50 Grundstücken an der Oberen Sundgaullee stehen nur einige wenige im nördlichen Bereich zwischen Hofackerstraße und Paduallee im Einzeleigentum. Ausnahmen bilden auch das Gebäude im Eigentum der Liegenschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg gegenüber dem Betzenhauser Torplatz sowie die drei reinen Wohnhäuser an der Nordseite des Platzes, die mit ihrem giebelständigen Satteldach und drei Geschossen die sonst vorherrschende Bebauungsstruktur durchbrechen. Einzeleigentum im engeren Untersuchungsbereich befindet sich ansonsten nur noch in der Dietenbachstraße und der Hofackerstraße. Daneben gibt es noch die evangelische Kirche (Matthäusgemeinde) mit Ei-

<sup>13</sup> Die Zahlen zur Arbeitslosigkeit fassen Arbeitslose nach SGB II und SGB III zusammen. Aufgrund fehlender Angaben zur Grundgesamtheit der abhängig zivil beschäftigten Erwerbspersonen auf Stadtteilebene können hierfür nur die absoluten Zahlen angegeben werden.

gentum direkt an der Straße. Die Verwaltung der Immobilien bzw. auch der gewerblich genutzten Flächen in den Erdgeschosszonen übernehmen mehrere Hausverwaltungsgesellschaften sowie u. a. die Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein Breisgau e.G., die auch Eigentümerin mehrerer gewerblicher Flächen in der Sundgauallee ist. Eigentümer von zumeist reinen Mehrfamilienhäusern im weiteren Untersuchungsgebiet um die Sundgauallee sind neben dem Bauverein Breisgau e.G., die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft e.G., die Stiftungsverwaltung Freiburg sowie die Stadt Freiburg i. Br.

#### Bischofslinde

Ebenso wie im Stadtteilzentrum Obere Sundgauallee ist auch die Eigentümersituation im Versorgungszentrum Bischofslinde durch eine Vielzahl an Teil- und Einzeleigentum gekennzeichnet. Der zentrale Platz Am Bischofskreuz gehört etwa anteilig den über 50 Einzeleigentümern des Wohn- und Geschäftskomplexes Sundgauallee 15. Im öffentlichen Eigentum liegen die Gebäude Am Bischofskreuz 1, 3 und 5 im östlichen Platzbereich; diese werden von der Stiftungsverwaltung Freiburg verwaltet. Neben weiteren privaten Einzeleigentümern gehören einige Immobilien dem Bauverein Breisgau e.G.

#### **4.2.4. Wohnsituation**

Die Stadtbezirke Betzenhausen-Bischofslinde und Alt-Betzenhausen haben im Vergleich aller Stadtbezirke die höchste prozentuale Zunahme an Wohnungen im Zeitraum 1950 (142 bzw. 183) bis 2008 (3.942 bzw. 3.132) zu verzeichnen gehabt, wobei die Hauptbautätigkeit in den Jahrzehnten zwischen 1960 bis 1990 stattfand.<sup>14</sup> Dementsprechend gehören große Teile der ersten Nachkriegsbestände heute zu den allgemein als problematisch angesehenen Immobilien, insbesondere was die Energieeffizienz, Grundrissflexibilität und heutige Nachfrageorientierung aber auch die Architektursprache betrifft. Aus der Außensicht heraus lassen sich auch an mehreren Immobilien teils größere Investitionsrückstände feststellen. Trotzdem profitieren auch diese Bestände von der insgesamt hohen Nachfrage nach Wohnraum in Freiburg und der allgemeinen Wohnungsknappheit. Daher gibt es keinen Wohnungsleerstand, der über eine normale Fluktuationsreserve hinaus geht.

Die Wohnlagen und dementsprechend die Miet- und Bodenpreise sind in den beiden Stadtbezirken sehr unterschiedlich. So gibt es etwa Richtung Dreisam in Alt-Betzenhausen aber auch Betzenhausen-Bischofslinde attraktive Einfamilien- und Reihenhauslagen sowie höherpreisige Geschosswohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Seeparkgelände. Wohnungen in Altbeständen der 1960/70er Jahre in direkter Lage an der Sundgauallee sind dagegen auch vom Wohnungsstandard eher einfach. Gleiches gilt für die Geschosswohnungsbestände im Bereich Bischofslinde, die jedoch inzwischen größtenteils saniert wurden.

---

<sup>14</sup> Stadt Freiburg i. Br., Amt für Bürgerinformation und Statistik (2008): Statistisches Jahrbuch 2008, S. 104, Freiburg i. Br.



Als in dieser Dimension auch für die Stadt Freiburg besonderes Wohnprojekt ist die Ernst-Winter-Wohnanlage des Rings der Körperbehinderten im Meckelhof zu erwähnen. Unmittelbar an den Seepark angrenzend entstanden hier Ende der 1980er Jahre 47 Wohneinheiten für Menschen mit körperlichem Handicap. Ergänzt wird die Einrichtung durch verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen für eine individuelle und selbstständige Lebensführung. Die Wohnanlage wurde barrierefrei und rollstuhlgerecht konzipiert.

Südlich der Sundgauallee gibt es ferner noch die Seniorenwohnanlage und Begegnungsstätte Freytagstraße mit 69 Ein- und Zweizimmerwohnungen. Träger ist hier der Caritasverband Freiburg-Stadt e.V. In der Thannhauserstraße liegt eine weitere Seniorenwohnanlage im Stadtteil. Das Max-Mayer-Haus wird als betreute Wohnanlage mit 73 öffentlich geförderten Altenwohnungen von der Stiftungsverwaltung Freiburg geführt.

Weiterhin befindet sich zwischen Sundgauallee und Seeparkgelände Freiburgs größte Studentensiedlung für rund 1.300 zumeist internationale Studierende.

#### 4.2.5. Zusammenfassung

	Stärken	Schwächen	Handlungsbedarf
Einwohnerentwicklung		<ul style="list-style-type: none"> <li>- unterdurchschnittlicher Anteil von Kindern und Jugendlichen (0-18 Jahre)</li> <li>- prognostizierte Bevölkerungsverluste bis 2025</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ aktiver Umgang mit der im Durchschnitt überalterten Bevölkerung insb. im direkten Umfeld der Sundgauallee, Nutzung der Internationalität der Studentensiedlung</li> </ul>
Sozialstruktur	+ internat. Studentensiedlung		
Eigentümerstruktur	+ hoher Anteil an Freiburger bzw. lokaler/ regionaler Eigentümer	- sehr hoher Anteil von Teileigentum und Eigentümergemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ aktive/ persönliche Ansprache, insb. von Schlüsseleigentümern mit größeren Flächenanteilen</li> </ul>
Wohnsituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ differenziertes Wohnungsangebot in unterschiedlichen Wohnlagen</li> <li>+ Ernst-Winter-Wohnanlage mit barrierefreien Wohnungen und Serviceangeboten</li> </ul>	- Architektur der 1960/ 70er Jahre mit zeittypischen Bau- und Nutzungsmängeln, Investitionsrückstände, insb. im energetischen Bereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ energetische Sanierung der Bestände</li> <li>■ ggf. Grundrissanpassung an veränderte Wohnbedürfnisse (Barrierefreiheit)</li> </ul>

### **4.3. Verkehr und Erschließung<sup>15</sup>**

#### **4.3.1. Verkehrliche Einbindung**

##### Obere Sundgauallee

Die Sundgauallee bildet die Hauptverbindungsstraße zwischen den nordwestlichen Stadtteilen Betzenhausen und Lehen und der Innenstadt (vgl. Anlage 2). In ihrem heutigen Verlauf und ihrer Dimensionierung geht sie auf die Wiederaufbauplanungen nach der Zerstörung Betzenhausens im November 1944 zurück. Als ursprüngliche Bundesstraße B 31 sollte sie eine leistungsfähige Verbindung zwischen Freiburg und Breisach sicher stellen. Der geplante Ausbau der Sundgauallee wurde auch nach Verlegung der B 31 an die Dreisam weitergeführt. Zwischen Paduaallee und Berliner Allee ist die Straße durchgängig vierspurig für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ausgebaut und besitzt einen separaten Rasengleiskörper für die Straßenbahn in Mittellage. Straßenbegleitend gibt es Baumstreifen, Radwege und Fußwege sowie Parkstände im Seitenbereich. Die privaten Gebäudevorzonen sind im südöstlichen Abschnitt der Sundgauallee zwischen Brandensteinstraße und dem Geschäftszentrum Bischofslinde als Abstandsgrün der Wohngebäude gestaltet, im Geschäftszentrum Obere Sundgauallee dagegen befestigt und vielgestaltig möbliert.

Die Sundgauallee wird durch zwei wichtige Hauptverbindungen gekreuzt bzw. berührt, die Paduaallee und die Berliner Allee. Die Paduaallee im Norden markiert als Teilabschnitt der sog. Westrandallee die Grenze zwischen Betzenhausen und Lehen. In Tieflage geführt verbindet sie die südwestlichen Stadtteile über den Autobahnzubringer Mitte mit dem Industriegebiet Nord und der B 3 (Richtung Gundelfingen) und B 294 (Richtung Waldkirch). Entsprechend hoch ist hier das Verkehrsaufkommen. Die Berliner Allee verbindet als zweite wichtige Querung das Messegelände und den Flughafen mit dem Autobahnzubringer Mitte. Sie stellt neben der Hofackerstraße im Norden die einzige Straßenverbindung zwischen den Nachbarstadtteilen Betzenhausen und Mooswald dar.

Die Notwendigkeit eines zweiten Fahrstreifens für den MIV ergibt sich an den Knotenpunkten ausschließlich aus der signaltechnischen Sicherung der Stadtbahn gegenüber Linksabbiegern. Im Sinne eines gradlinigen Straßenverlaufes waren die Linksabbiegespuren in der Ursprungs-Planung als zweite Fahrstreifen bis zum vorangehenden Kreuzung verlängert worden. Die Linksabbiegestreifen dienen daher auch Wendefahrten, die aufgrund der Fahrbahnteilung durch den eigenen Gleiskörper der Stadtbahn relativ häufig sind. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit sind durchgängig zwei Fahrspuren je Richtung jedoch nicht erforderlich. Der Liefer- und Ladeverkehr für die Geschäfte entlang der Sundgauallee erfolgt nur zum Teil direkt von der Straße aus. Für die Läden etwa in der Sundgau-Passage erfolgt die Andienung über die rückwärtigen Gebäudezugänge an der Freytagstraße.

---

<sup>15</sup> vgl. hierzu auch: BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (2009): Verkehrliches und straßenräumliches Konzept für die Sundgauallee und den Platzbereich Am Bischofskreuz im Stadtteil Betzenhausen-Bischofslinde in Freiburg i. Br., Aachen.

Die vorhandenen Parkstände entlang der Sundgauallee sind nur teilweise mit Parkuhren bewirtschaftet. Insgesamt ist die Auslastung nach Aussagen von Anwohnern und auch des Verkehrsgutachters BSV mit ca. 80 % bis 95 % hoch. Das Angebot der bestehenden Parkstände entspricht demnach der Nachfrage.<sup>16</sup>

Mit den Stadtbahnhaltestellen Betzenhauser Torplatz und Am Bischofskreuz sind das Stadtteilzentrum Obere Sundgauallee sowie die Geschäftslage Bischofslinde sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle Bertoldsbrunnen in der Innenstadt ist mit der Stadtbahnlinie 1 in etwa 10 Minuten zu erreichen. Mit über 22.000 Personenfahrten/ 24 h hat der Streckenabschnitt zwischen Bischofskreuz und Paduaallee ein vergleichsweise hohes Verkehrsaufkommen. Die Stadtbahn verkehrt tagsüber im 10 Minuten-Takt, zu den morgendlichen Spitzenzeiten auch im 3,75 Minuten-Takt. Die Buslinie 22 entlang der Berliner Allee verbindet die Stadtteile Betzenhausen und Mooswald im Süden bzw. im Norden über die Buslinien 10 und 24 entlang der Paduaallee. Vom ÖPNV-Umsteigeknoten Paduaallee profitiert das Stadtteilzentrum Obere Sundgauallee aufgrund der erheblichen Trennwirkung der Paduaallee allerdings nicht.

Für den Radverkehr hat die Sundgauallee als eine Hauptroute im bestehenden Freiburger Routennetz wichtige Bedeutung. Sie führt als Hauptverbindung von der Innenstadt über Lehen an die Dreisam nach Norden Richtung March. Für den Radverkehr ist eine Vielzahl von Führungsformen vorhanden, etwa Radfahrstreifen, einseitige und beidseitige Radwege oder kombinierte Geh-/ Radwege sowie Zweirichtungs-Radwege.

Der Fußverkehr konzentriert sich im stark frequentierten westlichen Abschnitt der Sundgauallee zwischen Dietenbachstraße und Angelus-Silesius-Straße; hier vor allem auf der südlichen Straßenseite. Das Geschäftszentrum an der Oberen Sundgauallee ist durch mehrere Fußwege mit den umliegenden Wohnquartieren und dem Seeparkgelände eng vernetzt. Teilweise liegen die Wege jedoch versteckt oder führen nur über Umwege zum Ziel. So ist die Vielzahl der vorhandenen Wegepassagen durch die Erdgeschosszonen oder zwischen Gebäuden entlang der Sundgauallee nur auf den zweiten Blick zu erkennen.

### Bischofslinde

Gleichermaßen durch Rad- und Fußwege vernetzt ist der Nahversorgungsbereich Bischofslinde, auch wenn es hier entsprechend der Tempo 30-Regelung keine eigenen Radverkehrsanlagen gibt. Die HAUPTerschließung für den motorisierten Verkehr, insbesondere auch den Lieferverkehr, erfolgt von der Sundgauallee auf Höhe der Stadtbahnhaltestelle Bischofslinde.

---

<sup>16</sup> Trotz der hohen Auslastung konnte vom Gutachter ein Parken in zweiter Reihe nur selten und nur mit sehr kurzen Standzeiten beobachtet werden, vgl.: BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (2009): Verkehrliches und straßenräumliches Konzept für die Sundgauallee und den Platzbereich Am Bischofskreuz im Stadtteil Betzenhausen-Bischofslinde in Freiburg i. Br., Aachen.

Neben unbewirtschafteten Parkständen entlang der Lichtenbergstraße und der Straße Am Bischofskreuz gibt es noch einen Parkplatz mit ca. 20 Plätzen im Einmündungsbereich Lichtenbergstraße/ Am Bischofskreuz. Insgesamt stehen im Nahversorgungszentrum 55 Parkstände zur Verfügung.

#### **4.3.2. Verkehrsbelastung und -konflikte**

##### Obere Sundgauallee

Die Sundgauallee ist Teil des städtischen Vorbehaltsnetzes (50 km/h) und weist entgegen dem Ausbaustandard eine relativ moderate Kfz-Belastung im Querschnitt von ca. 11.000 Kfz/24 h auf.

Die Parkplätze an der Oberen Sundgauallee werden größtenteils mit Parkuhren bewirtschaftet. Zeitweilig auftretende Engpässe könnten auch dadurch behoben werden, indem die Auslastung der rückwärtig etwa an der Freytagstraße gelegenen Kundenparkplätze der Lebensmittelmärkte (LIDL, nahkauf) erhöht wird. Diese sind aber teilweise äußerst unattraktiv und nur unzureichend von der Sundgauallee her als Parkmöglichkeiten gekennzeichnet.

Eine Querung der Sundgauallee ist aufgrund der Vierspurigkeit und des Rasengleiskörpers der Stadtbahn nur an wenigen Stellen möglich bzw. vorgesehen. Die Breite des Gleiskörper variiert zwischen 6,90 m und 11,80 m. Im Geschäftszentrum an der Haltestelle Betzenhauser Torplatz wird die Querbarkeit zusätzlich durch die Verschränkungen im Haltestellenbereich erschwert. Hier ist lediglich ein Zugang zur Haltestelle bzw. Übergang über die Sundgauallee eingerichtet und durch eine Lichtsignalanlage gesichert. Absperrgitter verhindern weitgehend auf ganzer Länge ein Überqueren. Gleichwohl wird im nördlichen Haltestellenbereich ein zweiter ‚wilder‘ Übergang genutzt. Gerade aufgrund der Möglichkeit, hier direkt in die Opitzstraße mit den dahinterliegenden Wohnbereichen zu kommen bzw. auf der anderen Seite schnell die Sundgau-Passage und den weiter nördlich gelegenen Discountmarkt zu erreichen, wird diese Möglichkeit von Fahrgästen rege genutzt, was zu Sicherheitsproblemen führt.

Die vorhandenen Breiten des Seitenraums zwischen Fahrbahnkante und Gebäude sind an der Sundgauallee grundsätzlich ausreichend dimensioniert. Allerdings ist der tatsächlich für den Fußgänger zur Verfügung stehende Platz stark reduziert durch den durchgehenden grünen Baumstreifen sowie die nur eingeschränkt nutzbaren privaten Gebäudevorzonen. Diese sind vielgestaltig durch Einbauten wie Mauern, Stufen oder fest verankerten Sitzbänke sowie teilweise durch Außenbewirtschaftungsflächen der Gastronomiebetriebe abgegrenzt. Die eigentliche Gehwegbreite auf städtischem Grund liegt daher nur bei etwa 2,00 m oder sogar darunter, was für den viel frequentierten Geschäftsbereich deutlich zu schmal ist.

Die Radwegführung zwischen Paduaallee und Berliner Allee ist sehr unterschiedlich, was mitunter zu Sicherheitsproblemen führen kann und damit zur Unattraktivität der Strecke für Fahrradfahrer. Problematisch ist die Radwegführung auf dem Gehweg gerade in den Einmündungsbereichen und Stadtbahnhal-

testellen, insbesondere auf der südlichen Straßenseite der Sundgauallee, wo es zu Konflikten mit dem hohen Fußgängeraufkommen im Geschäftszentrum kommt. Hier besteht erhöhte Unfallgefahr. Der Grünzug mit Fuß- und Radweg vom Seepark Richtung Dreisam ist in Höhe der Brandsteinstraße als Unterquerung geführt und damit von der Sundgauallee aus kaum wahrnehmbar, über Treppen und Rampen jedoch erreichbar. Gleiches gilt für die zweite Unterquerungsmöglichkeit südlich der Stadtbahnhaltestelle Am Bischofskreuz.

### Bischofslinde

Temporäre Verkehrsbelastungen bzw. Konflikte zwischen Individualverkehr und Lieferverkehr treten durch Andienung der Lebensmittelgeschäfte, insbesondere in den frühen Morgenstunden, im Kreuzungsbereich Am Bischofskreuz/ Lichtenbergstraße auf.

Der Parkdruck im Nahversorgungszentrum ist nach Aussage der Anwohnerschaft insgesamt hoch. Dies liegt insbesondere daran, dass mehrere Wohngebäude, etwa an der Lichtenbergstraße, über keine privaten Stellplätze verfügen und die Bewohner somit auf öffentliche Parkplätze angewiesen sind. Grundsätzlich erscheint aber die Anzahl der vorhandenen Parkstände – gerade im Verhältnis zur Geschäftsdichte – als angemessen. Die Zahl könnte noch erhöht werden, wenn die Auslastung der in der Tiefgarage Sundgauallee 15 untergebrachten Kundenparkplätze des EDEKA-Marktes erhöht würde. Aufgrund der versteckten Einfahrtssituation und der extremen Vernachlässigung der Tiefgarage werden diese heute kaum benutzt.

Ebenso wie an der Stadtbahnhaltestelle Betzenhauser Torplatz sind auch die Aufstellflächen der Haltestelle Am Bischofskreuz relativ gering dimensioniert. Gleichfalls ist auch hier nur ein Zugang zur Haltestelle eingerichtet und signalisiert mit den oben beschriebenen Folgen einer ‚wilden‘ Querung über die Sundgauallee. Unzureichend sind auch die Überquerungsmöglichkeiten zwischen den abgestellten Fahrzeugen im Nahversorgungszentrum selbst bzw. in den Knotenpunktbereichen von Lichtenbergstraße und der Straße Am Bischofskreuz. Die Seitenräume sind hier jedoch anders als an der Oberen Sundgauallee angesichts des geringeren Fußverkehrs ausreichend dimensioniert.

### 4.3.3. Zusammenfassung

	<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>	<b>Handlungsbedarf</b>
Verkehrliche Einbindung	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ sehr gute ÖPNV-Anbindung (Stadtbahnlinie 1)</li> <li>+ hohe Zahl an Durchfahrenden auf der Stadtbahnlinie</li> <li>+ gute fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohnquartieren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unzureichend barrierefreie Zugänge zu den Haltestellen in Mittellage</li> <li>- wenige Übergangsmöglichkeiten mit zu geringen Aufstellflächen, gerade im Geschäftszentrum</li> <li>- überbreite Kreuzungsbereiche</li> <li>- Unterführung des Grünzugs Seepark-Dreisam</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Durchfahrtscharakter zurücknehmen, Erleichterung der Querungsmöglichkeit an wichtigen Stellen (insb. Rückbau der Kreuzungsbereiche)</li> <li>■ Es gilt, die erheblichen Zahl an Durchfahrenden als Kundschaft zu gewinnen.</li> <li>■ Modernisierung und barrierefreie Gestaltung der Haltestellen</li> </ul>
Verkehrsbelastung und -konflikte	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Sundgauallee entgegen Ausbaustandard mit relativ geringer Verkehrsbelastung durch den MIV (8.000 KfZ/24h)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vorhandene Verkehrsbelastung beeinträchtigt Aufenthaltsqualität und Wohnnutzung an der Straße</li> <li>- Verschränkungen und ‚wilde‘ Übergänge an den Stadtbahnhaltestellen</li> <li>- unterschiedliche Radverkehrsführung, insb. kombinierter Fuß-/ Radweg im Geschäftszentrum problematisch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Fußläufige Anbindung der Wohnquartiere attraktiver, sicherer und sichtbarer gestalten</li> <li>■ gleichartige Radverkehrsführung entlang der gesamten Sundgauallee (Berliner Allee bis Paduaallee)</li> </ul>

## **4.4. Stadtbild und öffentlicher Raum, Freiraum**

### **4.4.1. Stadtbild und öffentlicher Raum**

Die Westentwicklung ist eine der wichtigsten Stadterweiterungen nach 1945. In der sog. zweiten Stadtentwicklungsphase der Stadt Freiburg wurden zwischen 1960 und 1975 die Quartiere Bischofslinde, Weingarten und Landwasser neu geplant und errichtet sowie das zerstörte Alt-Betzenhausen an der Oberen Sundgauallee wiederaufgebaut. Die zugrunde liegende städtebauliche Leitidee war die Errichtung von Entlastungsorten für die Innenstadt entlang eines Knotenbandes, das sich beim Bertoldsbrunnen beginnend Richtung Westen bis nach Landwasser entwickelt. An der Achse Wannerstraße – Sundgauallee – Paduaallee – Elsässer Straße liegen der Stadtbahn folgend mehrere Knoten als städtische Verdichtungsräume, u. a. das Nahversorgungszentrum Bischofslinde und das Stadtteilzentrum Betzenhausen am Betzenhauser Torplatz mit dem Eingang zum Seepark.

Sowohl die Geschäftslage Bischofslinde als auch die Obere Sundgauallee wurden in den vergangenen 30 Jahren weder konzeptionell noch in Hinblick auf ihre Gestaltung weitergedacht. Das Stadtteilzentrum hat sich über die Jahre durch Prägung der Nutzerinnen und Nutzer und der Bewohnerschaft weiterentwickelt, ohne dass große bauliche Veränderungen oder Modernisierungen seit den 70er Jahren vorgenommen wurden mit Ausnahme der Gestaltungsmaßnahmen auf dem Betzenhauser Torplatz und der straßenbegleitenden Bebauung auf der Nordseite der Sundgauallee im Zuge der Landesgartenschau von 1986.

#### Obere Sundgauallee

Insgesamt zeigt sich die Sundgauallee zwischen Hofackerstraße und Brandensteinstraße als geschlossener Straßenraum; dies trotz einer Breite von bis zu 50 m von Hauskante zu Hauskante. Der Abstand des eigentlichen Straßenraums von Fahrbahnkante zu Fahrbahnkante beträgt dagegen nur durchschnittlich 25 Meter. Im weiteren Verlauf zwischen Brandensteinstraße und Berliner Allee lockert sich die Bebauung mit mehreren Punktwohnhäusern auf, so dass sich der Eindruck der Geschlossenheit verliert. Nördlich der Hofackerstraße wechselt sich die Nachkriegsbebauung mit zweigeschossigen Altbauten ab. Die Bebauung auf der Nordseite rückt von der Straße ab, um die Auffahrt auf die tiefer gelegte Paduaallee zu ermöglichen. Der Übergang zum dörflich geprägten Stadtteil Lehen sprengt als vielspurige Kreuzung schließlich jeden Maßstab und verweist deutlich auf die ursprünglichen Ausbauabsichten der Nachkriegsjahrzehnte. Weder die nördliche Einfahrt an der Paduaallee noch die südliche Einfahrt an der Brandensteinstraße zeigen durch ihre städtebauliche Situation an, dass sich hier das Geschäftszentrum von Betzenhausen befindet. Am ehesten ist dies noch in der platzartigen Aufweitung im nördlichen Kreuzungsbereich von Sundgauallee und Hofackerstraße abzulesen.

Die gleichmäßige Wohn-/ Geschäftshausbebauung der 1980/90er Jahre mit Laden- bzw. Gewerbeflächen im Erdgeschoss, gleichen Baufluchten, einheitlicher Geschosshöhe und Traufhöhe auf der nördlichen Straßenseite im Abschnitt

Hofackerstraße/ Brandensteinstraße kontrastiert mit der stärker heterogenen Bebauung auf der gegenüber liegenden Südseite der Sundgaullee. Auch diese wurde mit einem Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 einheitlich geplant und zeigt zeittypischen Städtebau und Architekturformen jener Jahre. Elfgeschossige Hochhäuser stehen im Wechsel mit drei- bis achtgeschossiger terrassierter Wohnbebauung. Vorgelagert liegt eine durchgängige, pavillonartige Ladenzeile, die mit ihren Vor- und Rücksprüngen die südliche Straßenseite prägt. Die Fassaden mit und ohne Waschbetonverkleidung und die entsprechende Stadtmöblierung mit Hochbeeten, Absperrungen und vielerlei Betonelementen verleihen der Oberen Sundgaullee zumindest auf der Südseite einen etwas angestaubten, gestrigen Charme.

Stellvertretend für die Gestaltungsdefizite steht die Sundgau-Passage im ‚Herzen‘ des Geschäftszentrums. Gerade im Inneren wirkt die Passage wenig einladend und ist daher auch nur schwach frequentiert, was die Mindernutzung der rückwärtigen Ladenflächen erklärt. Insbesondere die Rückseite der Laden-Passage mit den Parkplätzen für den Vollsortimenter ist stark sanierungsbedürftig.

Als Besonderheit der Sundgaullee sind die privaten mehrere Meter tiefen Vorbereiche der Gebäude zu erwähnen. Dadurch ist der Seitenraum zwischen Fahrbahn und Gebäudekante mit bis zu 15 Metern großräumig dimensioniert. Allerdings sind die Privatflächen nur eingeschränkt nutzbar und abhängig von der Erdgeschossnutzung sehr unterschiedlich gestaltet. Für die ansässigen Geschäfte bieten die Vorflächen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere für Werbetafeln und Warenauslagen. So haben etwa die Gastronomiebetriebe vortgartenartig abgetrennte Außenbereiche mit vielerlei Möblierung angelegt.

Der Betzenhauser Torplatz wurde als Eingangsbereich zum Landesgartenschauengelände mit einer großflächigen, mehrteiligen Holzskulptur gestaltet, die vom Künstler Hans-Dieter Schaal als temporäre Installation gedacht war. Als einziger größerer Platz der Oberen Sundgaullee dient er heute sowohl einem kleinen Wochenmarkt als auch anderen Veranstaltungen, etwa dem Bürgerhock. Das dominante Kunstwerk steht solchen Nutzungen dabei häufig im Wege.<sup>17</sup> Verbesserungsfähig ist hier vor allem die Erreichbarkeit des Platzes und damit des Hauptzugangs zum Seepark vom Geschäftszentrum auf der gegenüberliegenden Seite her, der heute durch die Stadtbahnhaltestelle mit ihren Absperrgittern und dem sanierungsbedürftigen Übergangsbereich nur eingeschränkt barrierefrei zu erreichen ist. Das Potenzial dieses Bereiches, in seiner Querausdehnung als Stadtteilzentrum und Verknüpfungspunkt zwischen den beiden Straßenseiten und zwischen Geschäfts-, Wohn- und Freizeitnutzung zu wirken, ist hierdurch stark beeinträchtigt.

---

<sup>17</sup> In einer Internet-Umfrage des CDU-Stadtbezirksverbandes Betzenhausen-Bischofslinde votierte eine deutliche Mehrheit für eine Umgestaltung des Betzenhauser Torplatzes und einen Komplett- bzw. Teilabriss des Holzkunstwerks (153 von insgesamt 175 abgegebenen Antworten). <http://www.badische-zeitung.de/freiburg-west/betzenhauser-torplatz-in-der-diskussion--15779420.html>



### Bischofslinde

Die Einfahrt zum Geschäftszentrum Bischofslinde ist durch ein dreizehngeschossiges Wohn- und Geschäftshaus an der Kreuzung Am Bischofskreuz/Sundgauallee markiert. Weitere Hochpunkte bilden die neugeschossigen Wohnblöcke im südlichen Teil der Sundgauallee, die jeweils leicht zur Straße verdreht und deutlich zurückversetzt sind. Hier sind auch keine Ladenflächen im Erdgeschoss mehr vorhanden; die Vorzonen der Gebäude sind als Abstandsgrünflächen zur Straße angelegt. Die Erschließung erfolgt hier nicht direkt von der Sundgauallee. Gegenüber der Einfahrt zum Nahversorgungszentrum grenzt die Studentensiedlung an, deren Gebäude von der Sundgauallee aus ebenfalls nicht direkt zugänglich sind und durch eine dichte Hecke vom Straßenraum abgetrennt sind.

Der einzige öffentliche Raum mit einer gewissen Verweilqualität liegt auf der von der Sundgauallee abgewandten Seite des Hochhauses an der Einfahrt zur Geschäftslage Bischofslinde. Hier konzentriert sich das Zentrum Bischofslinde mit den Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Der Platz befindet sich im Eigentum der Einzeleigentümer der Immobilie Sundgauallee 15, wobei ein öffentliches Gehrecht die Überquerung zugunsten der Allgemeinheit sichert. Der Platz erschließt auch die im Erdgeschoss des Hochhauses angesiedelten Geschäfte. Über mehrere Außentreppen sind die oberen Geschosse mit teilweise Dienstleistungseinrichtungen bzw. Arztpraxen im Gebäude zu erreichen. Dem Platz gegenüber befindet sich ein zweireihiger Parkplatz, der über eine eigene Straße erschlossen ist. Weitere Parkmöglichkeiten liegen entlang der Straße Am Bischofskreuz und der Lichtenbergstraße sowie im Vorbereich des Discountmarktes, hier allerdings auf Privatgelände. Der Straßenraum an der Sundgauallee selbst bietet dagegen keine Aufenthaltsqualitäten und wird hier hauptsächlich vom Durchgangsverkehr, der Stadtbahnhaltestelle Am Bischofskreuz sowie den öffentlichen Stellplatzflächen dominiert.

#### **4.4.2. Freiraumstruktur**

Die Nordwest-Südost-Orientierung der Sundgauallee bedingt eine gantztägig gute Besonnung des Stadtteilzentrums. So ergeben sich auf beiden Seiten – zu unterschiedlichen Tageszeiten - Potenziale für eine Außengastronomie, die auch bereits genutzt werden. Hierzu trägt auch die durchgängige, zweiseitig vorhandenen Baumreihe hoher Platanen bei, die den Blick auf die teilweise in die Jahre gekommene Bebauung mildert.

Ein herausragendes Standortpotenzial im Vergleich der Stadtteilzentren stellt das unmittelbar angrenzende Seeparkgelände dar, das den vielfältigsten Naherholungsbereich im Freiburger Westen darstellt und auch Bewohnerinnen und Bewohner aus anderen Quartieren anzieht. Allerdings ist der Zugang von der Sundgauallee nur an wenigen Stellen erkennbar und überhaupt möglich. Der ehemalige Haupteingang zum Landesgartenschaugelände an der Stadtbahnhaltestelle Betzenhauser Torplatz bietet hier noch Potenzial, um das Bürgerhaus und den Seepark besser an das Stadtteilzentrum anzubinden.

Gleiches gilt auch für die Verknüpfung des Seeparkgeländes über das Stadtteilzentrum hinweg Richtung Dreisamniederung und Dietenbachanlage als weitere wichtige Naherholungsbereiche. Derzeit besteht eine Grünverbindung südwestlich der Brandenstein- bzw. Sudermannstraße, die die Sundgauallee unterquert und im Bereich der Tränkestraße an eingezäunten Wiesen endet. Eine zweite ähnliche Unterquerung der Straße befindet sich südlich des Zentrums Bischofslinde. Weiterhin liegt das Naherholungsgebiet Mooswald-Nord in fußläufiger Entfernung. Den Dreisamuferweg erreicht man derzeit nur über die Dietenbachstraße im Norden des Stadtteils. Das großräumige Erschließungsnetz für den Fuß- und Radverkehr entlang der Grünzüge wird durch zahlreiche kleinere Verbindungswege innerhalb der Wohnquartiere ergänzt, die Alt-Betzenhausen und Bischofslinde miteinander verknüpfen (vgl. Anlage 3).

#### 4.4.3. Zusammenfassung

	<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>	<b>Handlungsbedarf</b>
Stadtbild und öffentlicher Raum	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ geschlossene Randbebauung mit Wohn-/ Geschäftshäusern</li> <li>+ Seitenbereiche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßenraum bis zu 50 m breit (Hauskante-Hauskante)</li> <li>- private Geschäftsvorbereiche mit sehr unterschiedlicher Gestalt- und Nutzerqualität</li> <li>- veraltete und beliebig wirkende Gestaltung/ Möblierung des öffentlichen Raums</li> <li>- zeittypische Gestaltungsdefizite (insb. Rückseiten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Straßenabschnitte und ihre Bedeutung/ Nutzung deutlich machen</li> <li>■ Gestaltungs- und Nutzungskonzept für den Verknüpfungspunkt Betzenhauser Torplatz – Geschäftszentrum als Gesamtbereich</li> <li>■ Modernisierung des öffentlichen Raums, Erneuerung/ Reduzierung der Möblierung</li> </ul>
Freiraumstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Nordwest-Südost-Orientierung mit ganztägig guter Besonnung, Außengastronomie-Potenzial</li> <li>+ geschlossene Platanenallee</li> <li>+ Lage zwischen Seepark und Dreisam</li> <li>+ kleinteiliges Wegenetz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unzureichende Verknüpfung Mooswald – Seepark – Dreisam – Dietenbachanlage</li> <li>- kleinräumige Wegeverbindungen im Quartier nicht barrierefrei und unzureichend wahrnehmbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ barrierefreie Gestaltung der Geschäftsvorbereiche sicherstellen</li> <li>■ Ausbau und Fortführung der grünen Querspange vom Seepark in Richtung Dreisam</li> <li>■ Qualifizierung und ggf. Ausbau der grünen Quartierswege</li> </ul>

## **4.5. Bildung und Kultur, Freizeit**

Neben Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie tragen insbesondere auch handelsfremde Angebote zur Attraktivität eines Stadtteilzentrums bei. Die Nähe zu größeren Unternehmen und zu Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung oder zur Universität bietet oftmals Synergieeffekte, die den Handels- und Dienstleistungsbetrieben im Stadtteil zugute kommen, indem Kaufkraft vor Ort abgeschöpft bzw. gehalten werden kann. Gleichfalls können Kultur- und Freizeit- oder auch Bildungseinrichtungen dazu beitragen, dass stadtteilprägende Merkmale entstehen, die Bevölkerung an den Standort binden und andere anziehen, unabhängig von Geschäfts- und Ladenschlusszeiten.

### **4.5.1. Bildung und Kultur**

Das Gebiet um die Sundgaullee ist ausreichend mit Bildungseinrichtungen versorgt. Neben der Anne-Frank-Schule als Grundschule und der Gerhard-Hauptmann-Schule als Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule deckt das Schulzentrum an der Elsässer Straße mit Wentzinger-Gymnasium und Realschule den örtlichen Bedarf ab. Ergänzt wird das Angebot durch die Freie Internationale Musische Oberlin Grundschule. Als überregionale Bildungseinrichtung bietet die Akademie für ärztliche Fort- und Weiterbildung der Bezirksärztekammer Südbaden Vorträge und Seminare für ihre Mitglieder an.

Wichtige Kultur- und Sozialarbeit gerade für Kinder und Jugendliche leisten die christlichen Gemeinden im Stadtteil. So soll etwa der Jungendtreff Chummy künftig im Untergeschoss der Matthäusgemeinde untergebracht werden. Daneben organisieren die Kirchengemeinden zahlreiche öffentliche Veranstaltungen (Ausstellungen, Konzerte, Vorträge, etc.) und bieten örtlichen Vereinen teilweise auch Räumlichkeiten an. Sie tragen so entscheidend zur kulturellen und sozialen Vielfalt im Stadtteil bei.

Eine weitere wichtige Kultureinrichtungen ist das Bürgerhaus Seepark in der Nähe des Betzenhauser Torplatzes. Hier finden stadtweit frequentierte Konzerte, Lesungen und Vorträge statt. Allerdings ist das Bürgerhaus für den Stadtteil und im Stadtteil selbst kaum präsent. Stadtteilbezogene Veranstaltungen finden im Bürgerhaus kaum statt; Ausnahmen sind etwa der Neujahrsempfang des Bürgervereins oder Konzerte der Orchestergemeinschaft Seepark. Im Stadtteil besteht jedoch der Bedarf nach niedrigschwelligen Angeboten für Treffpunkte, d.h. Räumlichkeiten mit möglichst geringen Mietkosten und die auch für kleinere, bereits im Stadtteil existierende Aktivitäten geeignet sind, z.B. Eltern-Kind-Gruppen, Frauenkreise etc. Vorhandene Raumangebote, z. B. der Kirchengemeinden oder auch des Rings der Körperbehinderten, sind anscheinend zu wenig präsent bzw. mit zu hohen Kosten verbunden.

### **4.5.2. Freizeiteinrichtungen**

Als wichtigste Freizeiteinrichtung ist das Seeparkgelände mit seinen vielfältigen Sport und Naherholungsmöglichkeiten zu nennen. In unmittelbarer Nähe liegen

hier Seeparkstadion, Ökostation, Westbad, Eisstadion und Weststadion sowie private Sporteinrichtungen (vgl. Anlage 3).

#### 4.5.3. Zusammenfassung

	<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>	<b>Handlungsbedarf</b>
Bildung und Kultur	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ gute Ausstattung mit Grund- und weiterführenden Schulen</li> <li>+ vorhandene Bildungs- und Kulturangebote der Kirchengemeinden für Kinder und Jugendliche sowie Erwachsene</li> <li>+ aktive Vereine in den umliegenden Wohngebieten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bürgerhaus Seepark im Stadtteil kaum präsent</li> <li>- Vorhandene Räume für stadtteilbezogene Aktivitäten sind entweder nicht bekannt oder nicht vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Unterstützung vorhandener stadtteilbezogener Aktivitäten</li> <li>■ Information über vorhandene Raumangebote, z. B. der Kirchengemeinden</li> <li>■ ggf. Ergänzung kultureller und sozialer Aktivitäten für spezielle Zielgruppen (z. B. Jugendliche, Senioren)</li> </ul>
Freizeiteinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Seeparkgelände mit diversen Sportflächen, Hallenfreibad West, Eissporthalle und Ökostation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hallenfreibad West und Eissporthalle sanierungsbedürftig, Standortfrage Eissporthalle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ bessere Verknüpfung zwischen Sport- und Freizeiteinrichtungen</li> </ul>

#### 4.6. Zusammenfassung

Das Stadtteilzentrum Obere Sundgaullee mit dem Ergänzungsbereich Bischofslinde stellt eine traditionelle Freiburger Geschäftsstraße dar, die ähnlich wie andere gewachsene Geschäftsstraßen mit starken funktionellen und strukturellen Problemen konfrontiert ist. Die Ausweitung der Verkaufsfläche bei stagnierender Kaufkraft, zunehmende Konkurrenz von Discountern in der Fläche und von professionell gemanagten Einkaufszentren entziehen dem Stadtteilzentrum Kaufkraft. Hinzu kommt ein bereits heute nicht mehr markt- und konkurrenzfähiges Angebot an Einzelhandelsflächen mit Verkaufsflächen weit unterhalb branchenüblicher Größenordnungen. Überlagert werden diese Schwächen von einem Investitions- und Instandhaltungsrückstand, was sowohl den privaten Immobilienbestand als auch Teilbereiche des öffentlichen Raums betrifft. Diese Negativaspekte verstärken sich gegenseitig.

Den Schwächen gegenüber stehen Stärken und Potenziale, die zurzeit jedoch nicht oder nur unzureichend wirksam werden (vgl. Anlagen 4 und 5). Dies betrifft insbesondere die Einbettung der beiden Geschäftslagen in einen weitgehend sozial stabilen Freiburger Stadtteil eigener Charakteristik. Die Akzeptanz als Einkaufsstandort im unmittelbaren Nahbereich der beiden Zentren ist sehr hoch, die Kaufkraftbindungsquote dennoch unterdurchschnittlich. Es gilt die attraktiven Wohnbereiche zwischen Seepark und Dreisam stärker als bisher an das Stadtteilzentrum anzubinden, um die lokale Kaufkraftbindungsquote zu steigern.

Die Handelsstruktur zeigt eine derzeit ausgewogene Mischung aus überregionalen Filialgeschäften und lokalen Einzelhandelsgeschäften. Ergänzt werden diese insbesondere an der Oberen Sundgaullee durch ein breites gastronomisches Angebot und eine Vielzahl an unterschiedlichen Dienstleistungseinrichtungen, die sich im Umfeld konzentrieren. Vorhandene Betriebe wie Supermärkte und Discounter sind als Frequenzbringer und Ankermieter entscheidend, wenn es gelingen soll, mit der allgemeinen Marktentwicklung Schritt zu halten und den Stadtteil für den zukünftigen Wettbewerb zu stärken. Demgegenüber stehen die schwierigen Entwicklungsperspektiven der Lebensmittelmärkte insbesondere was die derzeit nicht marktgerechten Verkaufsflächengrößen betrifft.

Herausragende Stärke und Alleinstellungsmerkmal im Vergleich der Freiburger Stadtteilzentren ist mit Sicherheit die unmittelbare Nähe zum stadtwweit aufgesuchten Seeparkgelände. Allerdings ist die Anbindung des Seeparks an das Geschäftszentrum Obere Sundgaullee durch die Verkehrsachse Sundgaullee und den in die Jahre gekommenen Betzenhauser Torplatz verbesserungsfähig. Gerade der Betzenhauser Torplatz könnte mit dem gegenüberliegenden Platzbereich auf der südlichen Straßenseite dem Stadtteilzentrum eine bisher fehlende Mitte geben. Der Platz an der Bischofslinde erfüllt ansatzweise schon heute diese Identifikationsaufgabe für das Quartier Bischofslinde, ist allerdings ebenfalls optimierungsbedürftig.

## 5. ENTWICKLUNGSKONZEPT

### 5.1. Leitbild und Ziele

Das **Leitbild** für die Entwicklung des Stadtteilzentrums Obere Sundgauallee und Bischofslinde orientiert sich an den vorhandenen, aber nur zum Teil aktivierten Potenzialen. Hierzu gehört u.a. die Standortgunst zwischen Seepark und Dreisam, Innenstadt und grünem Stadtrand sowie das potenziell hohe Engagement und Lokalbewusstsein wichtiger Akteure.

Wesentliches Charakteristikum ist auch die Länge und Funktion der Sundgauallee als Ausfall- und Durchgangsstraße Richtung Lehen. Ein weiteres Merkmal ist das aufgrund der Entstehungsgeschichte als wichtiges Nachkriegsprojekt der Freiburger Stadtentwicklung nach 1945 zeittypische architektonische und städtebauliche Erscheinungsbild, das die Sundgauallee und das Quartier Bischofslinde deutlich von anderen Stadtteilzentren unterscheidet. Zusammen bilden sie ein lebendiges und authentisches Freiburger Stadtteilzentrum und die Stadtteilmitte für Betzenhausen.

Ausgehend von diesem Leitbild werden drei **Leitziele** formuliert:

#### **Leitziel A**

Ausbildung eines zentralen qualitativ hochwertigen Stadtraumes als räumlicher, funktionaler und identitätsstiftender Kern für die Sundgauallee und für den Stadtteil Betzenhausen.

Durch die Aufwertung des Betzenhauser Torplatzes und die Verknüpfung mit dem gegenüberliegenden NKD-Vorbereich zu einem zentralen, multifunktional nutzbaren Doppelplatz sollen die Sundgauallee und der Stadtteil Betzenhausen einen räumlichen und identitätsstiftenden Kern gewinnen bzw. wiederentdecken. Die höhere Aufenthaltsqualität bewirkt eine stärkere Bindung auch von einkommensstarken Bevölkerungsgruppen an die nahe Geschäftsstraße und damit mittelbar eine Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote und eine Steigerung des Einzelhandelsumsatzes.

Die Aufwertung der zentralen Stadtteilmitte umfasst auch die attraktive und barrierefreie Einbindung der Stadtbahnhaltestelle Betzenhauser Torplatz. Die Ankernutzer und Frequenzbringer, insbesondere im zentralen Geschäftsbereich an der Sundgau-Passage, erhalten ein dringend benötigtes vorzeigbares Entrée für Kundschaft und BesucherInnen.

Ergänzt wird dieses Entwicklungsziel an der Oberen Sundgauallee durch eine Aufwertung des Platzes an der Bischofslinde.

### **Leitziel B**

Aufwertung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität entlang der Straße, Verbesserung der Quermöglichkeiten und der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer.

Die vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung der Sundgaullee eröffnet die Möglichkeit, ihre Prägung durch den motorisierten Verkehr zu reduzieren und die Aufenthaltsqualität gerade in den Seitenbereichen zu erhöhen. Durch Maßnahmen im Straßenraum zugunsten des Fußverkehrs und nicht zuletzt des Radverkehrs soll der Boulevard-Charakter entwickelt werden entsprechend der in den 1980er Jahren formulierten Bezeichnung der Sundgaullee als „Boulevard des Westens“.<sup>18</sup>

Die Maßnahmen sollen auch die Verknüpfung der beiden Straßenseiten verbessern, insbesondere durch sichere und barrierefreie Quermöglichkeiten an den Straßenbahnhaltestellen und in den Kreuzungsbereichen.

### **Leitziel C**

Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgungsqualität und wettbewerbsfähigen Angebotsvielfalt im Stadtteilzentrum.

Dem in Teilbereichen bereits einsetzenden fortschreitenden Qualitätsverlust des Warenangebotes soll durch Bindung der einkommensstärkeren Bevölkerung im Stadtteil durch einen aufgewerteten Straßenraum und verbesserte Wegeverbindungen, insbesondere aus den umliegenden Wohnquartieren, begegnet werden. Durch ein Geschäftsstraßenmanagement wird eine Angebotsprofilierung, eine Professionalisierung des Einzelhandels und ein außenwirksames Marketing erzielt, um die Frequenz zu erhöhen und lokale Kaufkraft zu binden. Hierbei bedarf es einer besonderen aktivierenden Ansprache der Vielzahl an Immobilieneigentümern für gemeinsames Handeln.

Die funktionale Vielfalt des Stadtzentrums soll durch ein räumlich konzentriertes und konzeptionell abgestimmtes gastronomisches Angebot und durch Vernetzung und Ergänzung der bestehenden Kultur- und Freizeitstätten befördert werden.

Über die Aufwertung des öffentlichen Raums kann die Sundgaullee die notwendige Profilierung bewältigen und eine Aufbruchstimmung bei Gewerbetreibenden, Eigentümern und lokaler Öffentlichkeit erzeugen. So kann verloren gegangene Wettbewerbsfähigkeit wieder gewonnen und es können vernachlässigte Standortvorteile neu belebt werden. Hierzu zählt auch eine Optimierung und wenn möglich Erhöhung des Parkplatzangebotes im Zentrum.

---

<sup>18</sup> vgl. Stadt Freiburg i.Br. (1987): Stadt Freiburg im Breisgau – Westentwicklung, Dokumentation zum Landes- und Bundeswettbewerb 1987: Bürger, es geht um Deine Gemeinde. Innenentwicklung unserer Städte.

Abgeleitet aus diesen drei Leitzielen werden vier **Aktionsfelder** definiert, verschlagwortet und mit Einzelmaßnahmen konkretisiert (vgl. Anlage 6):

<b>Aktionsfelder</b>		<b>Schlüsselmaßnahmen</b>
Aktionsfeld 1	<b>Wir für die Sundgauallee</b>	Initiierung und Prozessbegleitung des Geschäftsstraßenmanagements Vernetzung kultureller und sozialer Angebote im Stadtteil
Aktionsfeld 2	<b>Boulevard des Westens</b>	Fahrradstreifen, Erneuerung und Verbreiterung der Gehwege, Einrichtung von Querungshilfen Erneuerung der Stadtmöblierung
Aktionsfeld 3	<b>Zentrale Mitte</b>	Platz an der Sundgau-Passage – Sundgauallee – Betzenhauser Torplatz: Gestaltung als Stadt- u. Marktplatz Neugestaltung des Platzes an der Bischofslinde
Aktionsfeld 4	<b>Grüne Wege</b>	Vernetzung von Seeparkgelände, Stadtteilzentrum und Dreisam Qualifizierung und Ausbau des vorhandenen kleinteiligen Wegenetzes

Tabelle: Aktionsfelder und Schlüsselmaßnahmen

## 5.2. Maßnahmenswerpunkte

### 5.2.1. Aktionsfeld 1 – Wir für die Sundgauallee

#### Hintergrund

Zur Attraktivitätssteigerung und Sicherung des Stadtteilzentrums Obere Sundgauallee und der Geschäftslage an der Bischofslinde als Versorgungszentrum und soziale Mitte spielt die Stärkung und langfristige Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes eine zentrale Rolle. Dazu ist es notwendig, die EigentümerInnen zu mobilisieren und die Geschäftsleute, Gewerbetreibenden und alle anderen im Gebiet Aktiven zu koordinieren und die vorhandenen Ideen in eine gemeinsame Richtung zu lenken. Ein Geschäftsstraßenmanagement bietet einen umfassenden Ansatz, ähnliche Problemfelder gemeinsam anzugehen und zu lösen. Wesentlicher Vorteil ist die Koordination unterschiedlicher Interessen aus einer Hand. Die Übertragung des klassischen Centermanagement-Ansatzes geschlossener Shopping-Malls – zumindest von Merkmalen wie z.B. attraktiver Branchenmix, Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit, Sauberkeit, Sicherheit – auf gewachsene Geschäftsstraßen kann das Stadtteilzentrum positiv beeinflussen und die Identifikation aller Beteiligten mit dem Standort dauerhaft stärken.



### Ziele und Maßnahmen

Das Projekt zielt auf die Unterstützung und Vernetzung der bislang schon Aktiven, die im Rahmen eines professionell initiierten und begleiteten Prozesses für eine weitergehende Mitarbeit gewonnen werden sollen. Ziel ist die offizielle Gründung einer Initiative „Wir für die Sundgauallee“. Nach einer Anschubfinanzierung durch Programmmittel aus dem Bund-Länder-Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren ist eine langfristige Finanzierung durch Beiträge von Mitgliedern der Initiative zu prüfen. Die Unterstützung des Prozesses muss durch ein externes Büro erfolgen, welches von Anfang an die Koordination zur Initiativgründung des Geschäftsstraßenmanagements übernimmt und dann über den Prozess unterstützend tätig wird, bis sich die Initiative selbständig trägt. Der zu Beauftragende ist vor allem im Rahmen einer Geschäftsstelle beratend tätig und übernimmt große Teile der Prozesskoordination, um Kräfte zu bündeln, ein Netzwerk aufzubauen und die Verbindung zwischen den lokalen AkteurlInnen im Stadtteil und der Verwaltungsebene herzustellen. Ziele des Maßnahmenbausteins Geschäftsstraßenmanagements sind:

- Netzwerkarbeit: Aktivierung und Vernetzung von Gewerbetreibenden, Geschäftsleuten, EigentümerInnen und sonstigen Schlüsselakteuren, Aufbau einer selbstgetragenen Initiative „Wir für die Sundgauallee“,
- Externes Prozessmanagement: Unterstützung und Initiierung dieser Initiative, der Verwaltung und der Koordination des Gesamtprozesses,
- Wahrnehmung eines Geschäftsstraßenmanagements durch einen externen Besorger für die Dauer von zunächst zwei Jahren,
- Standortmarketing: Vorbereitung und Durchführung gemeinsamer Image- und Marketingmaßnahmen zur Profilierung des Stadtteilzentrums,
- Fortführung als selbstgetragene, auf Dauer angelegte Initiative nach Ende der Programmlaufzeit im Sinne des Nachhaltigkeitsgedankens.

Der Baustein Geschäftsstraßenmanagement sollte zeitlich in Abstimmung mit den geplanten Neuordnungsmaßnahmen Sundgauallee (vgl. Aktionsfeld 2) erfolgen, um etwaige Beeinträchtigungen für Geschäftsleute und Gewerbetreibende durch eine Baustelle abzumildern, wie etwa das Beispiel der Händlergemeinschaft an der Habsburger Straße zeigt. Je nach Organisationsgrad und Aktivierungsbereitschaft ist für die Prozessbegleitung und den Aufbau eines dauerhaften Geschäftsstraßenmanagements ein Zeitraum von bis zu zwei Jahren erforderlich. Das Beispiel Habsburger Straße zeigt jedoch, dass es im besten Fall lediglich einer mehrmonatigen professionellen Anfangsbegleitung der Beteiligten bedarf, um einen selbst getragenen Prozess zu initiieren.

### **5.2.2. Aktionsfeld 2 – Boulevard des Westens**

#### Hintergrund

Die in den 1960er und 1970er Jahren geplante und gebaute Sundgauallee ist verkehrlich, städtebaulich und bezogen auf die Stadtteilversorgung die zentrale Achse des Stadtteils Betzenhausen. Zugleich bildet sie die Hauptanbindung des

nordwestlich gelegenen Stadtteils Lehen an die Innenstadt. Mit einem Straßenquerschnitt von bis zu 50 m (Hauskante – Hauskante) ist die Sundgauallee äußerst breit; die durchgehend angelegten beiden Fahrspuren je Richtung sind angesichts der vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung überdimensioniert. Die Trennwirkung der Straße ist auch aufgrund der wenigen Querungsmöglichkeiten enorm und vor Ort auch deutlich im Straßenbild sowie im ungleichen Geschäftsbesatz ablesbar, hinzu kommt der separate Rasengleiskörper der Straßenbahn. Daneben existieren erhebliche gestalterische Mängel. So wird etwa das Erscheinungsbild der Seitenbereiche derzeit wesentlich durch die uneinheitlichen, überwiegend mit Betonplaster befestigten und z. T. mit Einbauten (Tiefgaragenbelüftung, Waschbetonkübel u. ä.) versehenen privaten Vorzonen geprägt wird.

### Ziele und Maßnahmen

Die Fahrbahnen der Sundgauallee bedürfen in den nächsten Jahren einer Grundsanierung. Dabei sollen über die reine Fahrbahnsanierung hinaus grundlegende verkehrliche Verbesserungen umgesetzt werden, die im Verbund mit gestalterischen Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum zur Stärkung des Stadtteilzentrums beitragen. Wesentliche Elemente sind die Reduzierung der Trennwirkung der Verkehrsflächen, die Erweiterung an Parkmöglichkeiten für Kunden und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch gestalterische Aufwertungsmaßnahmen. Letztere betreffen insbesondere die Sanierung und Erneuerung der öffentlichen Gehwege, der Baumscheiben sowie die Entrümpelung des öffentlichen Raums von veraltetem Mobiliar bzw. technischen Anlagen (Altglascontainer, etc.). Weiterer Handlungsbedarf besteht bei der Führung des Radverkehrs, der künftig auf der Straße mit eigenen Schutzstreifen erfolgen soll. Dadurch ergeben sich im Seitenbereich größere Spielräume für eine Verbreiterung der Gehwege, um dem Fußverkehr gerade im Geschäftszentrum Obere Sundgauallee mehr Raum zum Flanieren und Verweilen zu geben. Weiterhin soll die Neuordnung der Parkplätze insbesondere im engeren Bereich um die Stadtbahnhaltestelle Betzenhauser Torplatz und im Nahversorgungszentrum Bischofslinde zur Umverteilung der Verkehrsflächen zugunsten des Fußverkehrs beitragen. Dies dient auch zur verbesserten Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums für den MIV. Der Umbau der Haltestellen Betzenhauser Torplatz und Bischofslinde schafft demgegenüber neben verbesserten Querungsmöglichkeiten auch sicherheitsrelevante Vorteile für die Benutzer des ÖPNV. Konkrete Maßnahmen sind hier etwa die Verbreiterung der Aufstellbereiche sowie die Einrichtung eines jeweils zweiten gesicherten Haltestellenzugangs.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Vgl. zu den im Verkehrsgutachten vorgeschlagenen Umbaumaßnahmen auch die Drucksache STEA-09/005.

### **5.2.3. Aktionsfeld 3 – Zentrale Mitte**

#### **Betzenhauser Torplatz**

##### Hintergrund

Derzeit besitzt der Betzenhauser Torplatz trotz grüner Elemente wie des Baumhains im nördlichen Platzbereich und der die vordere Hälfte des Platzes beherrschenden Holzskulptur nur geringe Verweilqualität. Obwohl an strategisch wichtiger Stelle zwischen Stadtbahnhaltestelle und Seeparkgelände inmitten des Stadtteilzentrums gelegen wird er mehr als Durchgangsraum denn als zentraler Kommunikations- und Aufenthaltsraum genutzt. Die Möblierung wirkt ungeordnet und die Ecken und Nischen der Holzskulptur begünstigen Müllansammlungen und tragen insgesamt nicht zum Aufenthalt ein. Die in die Jahre gekommenen Materialien erfordern immer wieder Erneuerungsmaßnahmen insbesondere der Holzteile; aber auch die massiven Betonelemente wirken durch ihre langjährige Nutzung als Nistplätze für Tauben wenig einladend. Die Flächen zwischen den Einzelementen wirken vernachlässigt und sind kaum nutzbar, weder als Kommunikations- noch als Durchgangsräume. Nutzungen auf dem Platz selbst fehlen denn derzeit auch weitgehend. Eine Ausnahme bildet der jährlich stattfindende Bürgerhock des Bürgervereins Betzenhausen-Bischofslinde e.V., der versteckt von der Sundgauallee aus hinter der Holzskulptur stattfindet. Der Wochenmarkt im Stadtteilzentrum wird derzeit zwei mal wöchentlich vor und in der überdachten und wenig einladenden Sundgau-Passage abgehalten. Teilweise findet auch am Rande des Betzenhauser Torplatzes eine eingeschränkte Verkaufstätigkeit statt.

##### Ziele und Maßnahmen

Ziel ist es, den Betzenhauser Torplatz wieder stärker ins Bewusstsein zu rücken und ihn von einem Durchgangsraum zu einem Aufenthaltsraum mit eigener Verweilqualität zu machen. Um den Platz mit Leben zu füllen, müssen mehr Nutzungen angesiedelt werden, welche die Platzfläche mit einbeziehen und ihrem Profil als zentralem Treffpunkt im Stadtteilzentrum gerecht werden. Der Platz kann zu einer Kommunikationsplattform für den Stadtteil werden, die auch Informations- und Beratungsangebote bietet (z.B. Mieter-, Gewerbe-, Wirtschafts- und andere Informationen über die Sundgauallee und Betzenhausen). Bereichernd wäre neben der Verlagerung des Wochenmarktes auf den Platz die Ergänzung durch ein gastronomisches Angebot. Derzeit gibt es lediglich eine Bäckereifiliale mit Stehcafé und integrierter Metzgereifiliale im Eckgebäude Sundgauallee 104. Für eine gastronomische Nutzung würden sich die bereits vorhandenen, aber leer stehenden Gewerberäume in der südlichen Platzrandbebauung Sundgauallee 108 anbieten, für die aktuell eine Nachfolgenutzung gesucht wird.

#### **Platz an der Bischofslinde**

##### Anlass

Der zentrale Bereich im Nahversorgungszentrum Bischofslinde bildet der Vorplatz des Gebäudekomplexes Sundgauallee 15, der im Eigentum der privaten Eigentümergemeinschaft steht. Er dient den dortigen Geschäften als Eingangsbereich. Durch massive Treppenanlagen, die bis auf den Platz ragen, gelangt

man in das erste Obergeschoss des Hochhauses, in dem sich Arztpraxen befinden. Sowohl diese Element als auch die sonstige Möblierung sowie die Beleuchtung im Außenraum sind in die Jahre gekommen und nicht mehr zeitgemäß. Als Schmuck und einziger Identität gebender Punkt dient der sog. Bischofsbrunnen in der Platzmitte. Insgesamt ist die Platzfläche durch Stufen vom öffentlichen Gehweg tiefer gelegt. Der barrierefreie Zugang ist nur an wenigen Stellen möglich und aufgrund der bereits mehrfach erfolgten Ausbesserungsarbeiten am Oberflächenbelag nicht ideal. Veranstaltungen können auf dem Platz nur mit Einwilligung der Eigentümergemeinschaft erfolgen und sind aufgrund der vielgestaltigen massiven Einbauten und des unterschiedlichen Niveaus von privatem Platz und öffentlichem Raum nur eingeschränkt möglich.

### Ziele und Maßnahmen

Auf Grundlage eines entsprechenden Umgestaltungsvorschlags des Bürgervereins Betzenhausen-Bischofslinde e.V. wurde ein Gestaltungskonzept für den gesamten inneren Erschließungsbereich des Nahversorgungszentrums Bischofslinde erarbeitet, das bereits in mehreren Runden mit Vertretern des Bürgervereins sowie der Öffentlichkeit diskutiert und weiterentwickelt wurde. Wesentliches Element stellt die Verlegung der Lichtenbergstraße nach Süden in Richtung Randbebauung dar. Durch die Auflösung des heutigen zweireihigen Parkplatzes rücken die Anwesen an der Lichtenbergstraße und die dortigen Geschäfte näher an den neu anzulegenden öffentlichen Platzbereich. Die entfallenden Parkstände werden in der Straße Am Bischofskreuz im Seitenbereich neu angelegt. Dieser neue Platz schließt direkt an den bereits vorhandenen Platz an. Da dieser im Privateigentum der vielen Einzeleigentümer des Gebäudekomplexes Sundgauallee 15 steht, muss die ausgearbeitete Gestaltungsvariante auch ohne eine Komplettüberplanung der Privatflächen funktionieren.<sup>20</sup> Der geplante Platz wird daher eine eigene Sprache sprechen, sich aber insbesondere hinsichtlich Höhensituation und Anbindung an die Gegebenheiten anpassen müssen. Der Gestaltungsentwurf sieht einen Baumhain an der Kreuzung von Lichtenbergstraße und Am Bischofskreuz vor, unter dem Sitzbänke zum Verweilen und Ausruhen einladen. Da der Platz auch für kleinere quartiersbezogene Veranstaltungen genutzt werden soll, z.B. Weihnachtsmarkt o.ä., wird er befahrbar ausgebildet. Spielmöglichkeiten für Kinder sollen dennoch durch den Einbau ebenerdiger Spielgeräte ermöglicht werden.

---

<sup>20</sup> Der Wohn- und Geschäftskomplex Sundgauallee 15 steht im Eigentum von über 50 Einzeleigentümern. Verwaltet wird das gesamte Gebäude durch den Bauverein Breisgau eG. Die Benutzbarkeit und Unterhaltungspflicht der privaten Platzfläche ist über eine Gemeinschaftsordnung als Vereinbarung aller Eigentümer im Grundbuch verbindlich geregelt. Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung bedarf der Zustimmung aller Eigentümer. Die Realisierungschancen eines gemeinsamen Neugestaltungskonzeptes der privaten und geplanten öffentlichen Platzfläche sind daher als eher gering einzuschätzen bzw. nur mit viel Überzeugungsarbeit zu leisten.

#### 5.2.4. Aktionsfeld 4 – Grüne Wege

##### Hintergrund

Betzenhausen liegt zwischen zwei hochwertigen, viel frequentierten und für die Gesamtstadt bedeutenden Naherholungsgebieten – der Dreisaumaue im Südwesten und dem Seepark mit dem Flückiger See im Nordosten. Diese sind insbesondere für den Wohnstandort Betzenhausen ein wichtiges Standortkriterium; aber auch für die beiden Geschäftslagen Obere Sundgauallee und Bischofslinde könnte dieser Vorteil besser genutzt werden. Dies betrifft zum Einen die Anbindung des Stadtteilzentrums an die beiden Naherholungsgebiete, zum Anderen aber auch die Querbarkeit und großräumige Verknüpfung von Seepark und Dreisam über die Sundgauallee hinweg.<sup>21</sup> Diese Verknüpfung findet im Wesentlichen über die Grünspange südlich der Brandensteinstraße statt, die allerdings im „Niemandland“ zwischen Neubaugebiet und eingezäunten Wiesen am Stockmattenweg endet. An den Dreisamuferweg gelangt man auf direktem Weg derzeit nur über die Dietenbachstraße im Norden des Stadtteils. Die vorhandenen Grünachsen sind im Straßenraum bzw. im Stadtteilzentrum kaum wahrnehmbar.

##### Ziele und Maßnahmen

Die Qualifizierung und ggf. der Ausbau der Fuß- und Radverkehrsanbindung an das Stadtteilzentrum stellen Bausteine dar, um die lokale Kaufkraft aus den umliegenden Wohnquartieren stärker als bisher im Stadtteil zu halten. Ein dichtes und gut nutzbares Netz an Fuß- und Radwegen erleichtert gerade auch mobilitätseingeschränkten Menschen im Stadtteil die Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen in den Geschäftslagen Obere Sundgauallee und Bischofslinde; vor dem Hintergrund des steigenden Anteils der älteren Bevölkerung ist dies für den Stadtteil Betzenhausen von besonderer Bedeutung. Auch für jüngere Menschen – etwa die Studierenden, die in der Studentensiedlung wohnen oder Mütter und Väter mit kleinen Kindern – bedeutet dies einen echten Standortvorteil für die Wohnlage Betzenhausen. Ein qualifiziertes Freiraum- und Wegenetz erleichtert nicht nur die Nahversorgung, sondern soll auch dazu beitragen, die beiden Stadtteilbereiche Alt-Betzenhausen und Bischofslinde enger miteinander zu verzahnen, um Synergieeffekte für die jeweiligen Geschäftszentren freizusetzen.

Schwerpunkträume sind hierbei die bereits bestehenden quartiersinternen Wohnwege, die sich etwa in Nord-Süd-Richtung vom alten Dorfkern Betzenhausen bis zur Sundgauallee oder aber zwischen den Wohnquartieren von Alt-Betzenhausen und Bischofslinde in West-Ost-Richtung erstrecken. Eine bessere Anbindung der Geschäftslagen erfolgt auch durch die im Aktionsfeld 2 formulierten Maßnahmen zur Aufwertung der Sundgauallee insbesondere im Zwischenbereich zwischen dem Stadtteilzentrum Oberer Sundgauallee und dem Nahversorgungsbereich Bischofslinde. Gerade hier kann die Neuordnung und Sanierung der Gehwege im Seitenbereich und die Anlage von Radfahrstreifen zu einer Ver-

---

<sup>21</sup> vgl. hierzu auch die grundsätzliche Forderung aus der Bürgerschaft nach einer Verbindung großer zusammenhängender Freiräume durch die Entwicklung von Grünspangen, dokumentiert in: Stadt Freiburg i. Br. (2005): Freiraumkonzept Freiburg 2020+.

ringerung der Distanz zwischen beiden Geschäftslagen beitragen, indem die subjektiv empfundenen Hindernisse beseitigt werden. Weiterhin ist zu prüfen, ob das derzeit als Weidefläche verpachtete städtische Flurstück Nr. 13363 südlich des Stockmattenwegs als öffentlicher Fuß- und Radweg ausgebaut werden kann. Damit wäre eine wichtige Lücke im zentralen Grünzug vom Seepark über die Neubebauung Tränkestraße in Richtung Dreisam geschlossen. Die heutige Unterführung des Grünzugs südlich der Brandensteinstraße sollte in jedem Fall durch eine oberirdische Querungsmöglichkeit an der Sundgaullee ergänzt werden, um im Straßenverlauf diese wichtige Grünspange deutlich sichtbar zu machen.

### 5.2.5. Übersicht Ziele und Maßnahmen

Nr.	Aktionsfeld	Ziele	Maßnahmen/ Inhalte	Bemerkungen
1.1	<b>Aktionsfeld 1</b> <b>Wir für die Sundgauallee</b>	Initiierung und Aufbau eines Geschäftsstraßenmanagements für das Stadtteilzentrum	<p>Prozessmanagement und Koordination der Programmumsetzung durch einen externen Beauftragten</p> <p>Unterstützung der Bildung einer Initiative "Wir für die Sundgauallee" und Begleitung bis zur Selbständigkeit; Initiierung, Koordinierung von Projekten und deren Umsetzung; Koordination zwischen der Verwaltung und den lokalen Akteuren; Organisation der Öffentlichkeits- bzw. Betroffenenbeteiligung</p> <p>Optimierung des Branchenmix, Entwicklung gemeinsamer Strategien</p> <p>Einzelbetriebliche Maßnahmen und individuelle Beratung: Initiierung von Umbau-, Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen von Geschäftsflächen; Organisation entsprechender Fachberatungen zu Themen wie Ladenumbau, Sortimentsgestaltung, Schaufenstergestaltung u.ä.</p>	Akquirierung der Anschubfinanzierung durch Städtebaufördermittel über die Dauer von zunächst zwei Jahren
1.2		Profilierung des Stadtteilzentrums, Förderung der Identifikation, Attraktivierung für Kundschaft und BesucherInnen	<p>Entwicklung eines Gestaltungsleitfadens für die Außenmöblierung und die privaten Gebäudevorzonen in Verbindung mit den Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich (vgl. Nr. 2.7)</p> <p>Imagekampagne, Marketing und Öffentlichkeitsarbeit (z.B. Infotafeln, Homepage, Presseberichte, Plakate, Flyer)</p>	

Nr.	Aktionsfeld	Ziele	Maßnahmen/ Inhalte	Bemerkungen
			<p>Entwicklung eines Informationssystems für bedeutsame Orte im Stadtteil, Erstellung von Flyern und andere werbewirksame Maßnahmen für die Geschäfte und sonstigen Angebote im Stadtteilzentrum</p> <p>Aufstellen entsprechender Informationstafeln z.B. an der Ecke Sundgauallee/ Hofackerstraße</p> <p>Entwicklung eines Werbekonzeptes und eines Logos für das Zentrum Obere Sundgauallee als Auftakt für einer Imagekampagne</p> <p>Berichterstattung und Pressearbeit, z.B. im Bürgerblättle/ Amtsblatt</p>	
1.3		Erzielen von Synergieeffekten mit bereit existierenden Aktivitäten und Orten im Stadtteil	<p>Einbindung bereits etablierter und außenwirksamer Veranstaltungen, z.B. Bürgerhock auf dem Betzenhauser Torplatz durch gemeinsame Bewerbung, Erweiterung der Veranstaltungsangebote u.ä.</p> <p>Stärkere Einbindung und Reintegration des Bürgerhauses Seepark in den Stadtteil durch niedrigschwellige Raumangebote für stadtteilbezogene Veranstaltungen</p>	



Nr.	Aktionsfeld	Ziele	Maßnahmen/ Inhalte	Bemerkungen
1.4		Abbau und Vermeidung von Leerständen	<p>Attraktivierung von Ladenflächen durch bauliche Umbaumaßnahmen, insb. Flächenzusammenlegungen und Neuordnung der Erschließungssituation (vgl. Nr. 1.1)</p> <p>Leerstandsbörse, Zwischennutzungen durch künstlerische Gestaltung der Schaufenster, Entwicklung von Zwischenvermietungsmodellen (z.B. an Existenzgründer, Künstler, Vereine o.ä.) in Zusammenarbeit mit Maklerbüros und Hausverwaltungen</p>	z.B. Flächenzusammenlegung Sundgaullee 55 (Sundgau-Passage)/ Sundgaullee 57/ Sundgaullee 59a (ehemals Post-Filiale)/ Dietenbachstraße 2
2.1	<b>Aktionsfeld 2 Boulevard des Westens</b>	Eingangssituationen ins Stadtteilzentrum verdeutlichen und Charakter als Durchfahrtstraße brechen	<p>Markierung von Eingang/ Ausgang durch (bauliche) Maßnahmen, wie z.B. Torsymbole (Stelen im Mittelstreifen oder an den Seitenbereichen o.ä. in Höhe der Dietenbach-/ Hofackerstraße und der Sudermann-/ Brandensteinstraße sowie im Einfahrtsbereich Sundgaullee/ Am Bischofskreuz) und/oder Verengung der Fahrspuren, Materialwechsel der Oberflächen etc.</p> <p>Neuordnung des Straßenraumes, insb. im Zentrumsbereich Obere Sundgaullee durch Reduzierung der Fahrspuren, Herstellung eines einheitlichen Belages u.a. (vgl. Nr. 2.2)</p>	
2.2		Reduzierung der Trennwirkung der Sundgaullee und Verbesserung der Querbarkeit für den Fuß- und Radverkehr	<p>Reduzierung der Flächen für den motorisierten Individualverkehr von zwei auf einen Fahrstreifen je Richtung zuzüglich Linksabbiegespuren in den Kreuzungsbereichen</p> <p>Verbesserung der vorhandenen Querungsmöglichkeiten und Verbreiterung der Aufstellflächen in der Fahrbahn</p>	

Nr.	Aktionsfeld	Ziele	Maßnahmen/ Inhalte	Bemerkungen
			<p>Anlage neuer barrierefreier Querungsmöglichkeiten, insb. Am Bischofskreuz sowie im Bereich Brandensteinstraße und Kussmaulstraße</p> <p>Zusammenführung der beiden Straßenseiten am Betzenhauser Torplatz durch Rückbau der Fahrbahnen und Parkstände sowie Befestigung der Fahrbahn mit einem glatten (lärmarmen) Betonpflaster</p>	
2.3		<p>Neuordnung der Verkehrsflächen zur Erhöhung von Komfort und Sicherheit zugunsten des Fußverkehrs und zur Attraktivierung gastronomischer Außenangebote</p>	<p>Verbreiterung der Gehwege durch Aufhebung der Radwege und Verlagerung des Radverkehrs auf die Fahrbahn (Sundgauallee) bzw. Neuordnung der Parkierung (Bischofslinde)</p> <p>Verbreiterung der Baumstreifen und Ergänzungspflanzungen der Platanenallee (vgl. Nr. 4.2)</p>	
2.4		<p>Erhöhung von Sicherheit und Komfort für den Radverkehr, Entschärfung von Konflikten zwischen den Verkehrsteilnehmern</p>	<p>Führung des Radverkehrs auf Schutzstreifen entlang der Sundgauallee</p> <p>Prüfung der Option, im Zentrumsbereich Obere Sundgauallee das Radfahren im Seitenbereich zugunsten einer guten Erreichbarkeit der Geschäfte zuzulassen</p> <p>Anlage von Radabstellflächen an der Stadtbahnhaltestelle Betzenhauser Torplatz (wie an der Haltestelle Am Bischofskreuz)</p>	

Nr.	Aktionsfeld	Ziele	Maßnahmen/ Inhalte	Bemerkungen
2.5		Verbesserung von Komfort und Sicherheit für BenutzerInnen des ÖPNV	<p>Verbreiterung der Straßenbahnhaltestelle Betzenhauser Torplatz und Anlage eines zweiten gesicherten Haltestellenzugangs am westlichen Ende der Haltestelle</p> <p>Prüfung, ob auch an der Haltestelle Am Bischofskreuz ein zweiter gesicherter Zugang angelegt werden kann</p> <p>Modernisierung der Straßenbahnhaltestellen und Instandsetzung der Bahnsteigoberflächen</p>	
2.6		Verbesserung der Parkplatzsituation	<p>Erhöhung des Parkplatzangebotes im Zentrumsbereich Obere Sundgauallee durch Anlage von Schrägparkständen</p> <p>Verlagerung der Parkstände auf dem NKD-Vorplatz</p> <p>Beschilderung der Kundenparkplätze auf den Gebäuderückseiten der Geschäfte an der Sundgauallee verbessern</p> <p>Modernisierung der privaten Kundenparkplätze auf den Gebäuderückseiten der Sundgauallee sowie in Tiefgaragen mit erheblichen Sanierungsrückständen, insb. Kundenparkplatz Sundgau-Passage bzw. EDEKA-Markt an der Bischofslinde</p>	
2.7		Zeitgemäßes Erscheinungsbild für den öffentlichen Raum	<p>Instandsetzung von Gehweg, Baumstreifen, Parkständen, Fahrbahn</p> <p>Erneuerung und Modernisierung der Stadtmöblierung unter Einbeziehung der privaten Außenmöbel (Sitzbänke, Abfalleimer, Lampen, etc.) im Gehwegbereich Sundgauallee</p>	Die Ansprache der EigentümerInnen und Geschäftsleute zur Einbeziehung der privaten Gebäudevorne in ein gemeinsa-

Nr.	Aktionsfeld	Ziele	Maßnahmen/ Inhalte	Bemerkungen
			<p>Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens zur Einbeziehung der privaten Gebäudevorräume in die Erneuerung und Instandsetzung der Gehwege sowie in die Erneuerung der Möblierung in den Seitenbereichen</p> <p>Reduzierung und Neuordnung der technischen und sonstigen Anlagen (Schalter- und Verteilerkästen, Altglascontainer, etc.) im Gehwegbereich, insb. im Bereich Sundgauallee/ Hofackerstraße</p>	<p>nen in ein gemeinsames Gestaltungskonzept kann im Rahmen das Geschäftsstraßenmanagements erfolgen (vgl. Nr. 1.2)</p>
3.1	<b>Aktionsfeld 3 Zentrale Mitte</b>	Anlage einer zentralen Mitte als Identifikations-, Kommunikation- und Veranstaltungsort unter freiem Himmel im Stadtteilzentrum Obere Sundgauallee	<p>Zusammenführung der beiden Straßenseiten der Sundgauallee am Betzenhauser Torplatz durch Rückbau der Fahrbahnen und Parkstände sowie Befestigung der Fahrbahn mit einem glatten (lärmarmen) Betonpflaster (vgl. Nr. 2.2)</p> <p>Verlagerung des bereits existierenden Wochenmarktes in der Sundgau-Passage auf den zentralen Platzbereich sowie weitere Qualifizierung und Ausbau des Angebots</p> <p>Belebung des Platzes durch z.B. Informations- und Beratungsangebote über den Stadtteil und das Stadtteilzentrum sowie Gastronomie in der südlichen Platzrandbebauung</p> <p>Einbeziehung des Platzes an der Sundgau-Passage (Vorplatz Textildiscounter NKD) und Gestaltung als „Gelenk“ zwischen Einkaufsstraße, Grünspange Richtung Alt-Betzenhausen, Straßenbahnhaltestelle und Einkaufsstraße und Eingangstor zum Seeparkgelände</p>	<p>Prüfung, inwieweit die Holzskulptur auf dem Betzenhauser Torplatz in Teilen oder im Ganzen bei einer Umgestaltung erhalten werden kann bzw. soll.</p> <p>Prüfung, ob Außengastronomie untergebracht werden kann, erfolgt u.a. durch Eigentümeransprache im Rahmen des Geschäftsstraßenmanagements (vgl. Nr. 1.2)</p>

Nr.	Aktionsfeld	Ziele	Maßnahmen/ Inhalte	Bemerkungen
			<p>Behutsame Umgestaltung des Betzenhauser Torplatzes unter Bewahrung des Torcharakters zum Seepark</p> <p>Aufhebung der bestehenden Sondernutzungsrechte und Verlagerung der vorhandenen Parkstände auf dem Platz an der Sundgau-Passage</p>	
3.2		<p>Ausbau und Gestaltung des Platzes an der Bischofslinde als attraktiven, multifunktionalen und fahrverkehrsfreien Quartiersplatz</p>	<p>Verlegung der Lichtenbergstraße unter Aufhebung des heutigen öffentlichen Parkplatzes und Verlegung der entfallenden Parkstände in den Seitenbereich</p> <p>Anlage einer großzügigen, vielfältig nutzbaren Platzfläche unter Einbeziehung der bestehenden privaten Platzes des Gebäudekomplexes Sundgauallee 15, soweit die Privateigentümer hierzu bereit sind</p>	<p>Prüfung, inwieweit die private Platzfläche in die Gestaltung und Umsetzung einbezogen werden kann; Ansprache der Eigentümer kann im Rahmen des Geschäftsstraßenmanagements erfolgen (vgl. Nr. 1.2)</p>
4.1	<p><b>Aktionsfeld 4</b> <b>Grüne Wege</b></p>	<p>Ausbau der großräumigen Freiraumverknüpfung zwischen Seepark und Dreisam, Sichtbarmachen im Straßenraum</p>	<p>Einrichten einer straßengleichen, oberirdischen Querungsmöglichkeit über die Sundgauallee hinweg (z.B. Zebrastreifen und/oder Lichtsignalanlage) als Alternative zur bestehenden Unterführung der Grünspange südlich der Brandensteinstraße bzw. als Alternative zur Unterquerung südlich der Straße Am Bischofskreuz</p> <p>Fortsetzung der Grünspange von Seepark zu Dreisam über den Stockmattenweg hinweg Richtung Dreisamaue</p>	<p>Prüfung, ob das städtische Flurstück Nr. 13363 als öffentlicher Weg her gerichtet werden kann</p>

Nr.	Aktionsfeld	Ziele	Maßnahmen/ Inhalte	Bemerkungen
4.2		Sundgauallee als grüne Allee ausbauen	Ergänzungspflanzungen der Platanenreihe, u.a. nördliche Straßenseite südlich der Hofackerstraße und südlich der Brandensteinstraße	in Abstimmung mit Neuordnung Sundgauallee (vgl. Nr. 2.3)
4.3		Qualifizierung des inneren Wegenetzes zur besseren Anbindung der Wohnquartiere an das Stadtteilzentrum	Aufwertung der grünen Passagen von der Sundgauallee in die rückwärtigen Wohnbereiche durch Gehölzpflanzungen und Sanierung der bestehenden Spielflächen (vgl. Nr. 4.4)  Prüfung, ob weitere Wegeverbindungen neu geschaffen bzw. inwieweit private Wege geöffnet werden können; Freischneiden zugewachsener Wege	Schwerpunkt ist hier insb. der Grünzug neben der Sundgau-Passage Richtung Alt-Betzenhausen.
4.4		Verknüpfung von Erholungs- und Versorgungsfunktion	Aufwertung der Spielflächen im rückwärtigen Bereich der Oberen Sundgauallee, insb. Spielplatz Freytagstraße neben der Sundgaupassage (positives Beispiel: neu gestalteter Spielplatz in der Grünspange südlich Am Bischofskreuz)  Integration von Freizeitangeboten insb. für Jugendliche unter Einbeziehung bereits vorhandener Angebote u.a. im Seepark	
4.5		Verbesserung der Orientierung, leichteres Auffinden der Geschäftslagen	Aufstellen bzw. Ergänzung der vorhandenen Beschilderung mit Hinweis auf das Stadtteilzentrum, z.B.: am Dreisamuferradweg auf Höhe der Betzenhauser Brücke, im Seeparkgelände z.B. am Bürgerhaus Seepark oder in den Grünspangen südlich der Brandensteinstraße und südlich der Straße Am Bischofskreuz	

Tabelle: Übersicht Ziele und Maßnahmen

## **5.3. Prozessbegleitung und Umsetzung**

### **5.3.1. Prozessorganisation und -begleitung**

#### Aktivierung von Mitwirkung und Beteiligung

Die wesentlichen Akteursgruppen vor Ort sind die EigentümerInnen, die Handel- und Gewerbetreibenden, die sozial und kulturell Aktiven, der Bürgerverein Betzenhausen-Bischofslinde, die Bürgerinnen und Bürger sowie die Verwaltung.

Im Frühjahr 2009 wurde die CIMA Stadtmarketing GmbH beauftragt, die Geschäftsleute und Eigentümer sowie weitere Schlüsselakteure in der Oberen Sundgauallee und im Nahversorgungszentrum Bischofslinde zu ihrer Mitwirkungsbereitschaft an einem Geschäftsstraßenmanagement zu befragen sowie mögliche Erwartungen der Betroffenen herauszufinden. Es wurde an alle im Stadtteilzentrum Obere Sundgauallee und im Nahversorgungsbereich Bischofslinde ansässigen Handel- und Gewerbetreibende und Gastronomen ein Fragebogen verteilt. Auch wenn der Rücklauf der Befragung keine repräsentativen Aussagen zulässt, was bei der Form einer schriftlichen Befragung nicht unüblich ist, zeigt sich, dass es grundsätzlich eine hohe Bereitschaft gibt, zusammenzuarbeiten und sich gemeinsam für eine stärkere Profilierung des Standortes einzusetzen. Neben den Handel- und Gewerbetreibende wurden durch die CIMA auch Immobilieneigentümer angesprochen. Auch hier gibt sich eine grundsätzliche Bereitschaft, sich für das Stadtteilzentrum einzusetzen. Belegt wurde dies ferner durch mehrere persönliche Einzelgespräche mit verschiedenen Schlüsselakteuren, die im Laufe der Jahre 2008 und 2009 mehrfach geführt wurden. Der Bürgerverein Betzenhausen-Bischofslinde e.V. ist überdies bereits seit längerem damit beschäftigt, die Attraktivität der Geschäftslagen und des Stadtteils beizubehalten bzw. zu steigern. Hier besteht ein reger Austausch mit unterschiedlichen Dienststellen der Verwaltung.

Auch im Rahmen des vom Verkehrsgutachter durchgeführten Planungsworkshops vor Ort wurde angesichts der hohen Teilnehmendenzahl die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft an der Qualifizierung des Stadtteilzentrums seitens der betroffenen Geschäftsleute, Gewerbetreibenden und Eigentümer sowie der Bürgerschaft deutlich. Ideen und Engagementbereitschaft sind vorhanden und wurden im Rahmen der workshops in das Konzept eingebracht. Die Interessen der Bürgerinnen und Bürger der umliegenden Quartiere wurden darüber hinaus bisher vor allem über Multiplikatoren wie den Bürgerverein eingebracht.

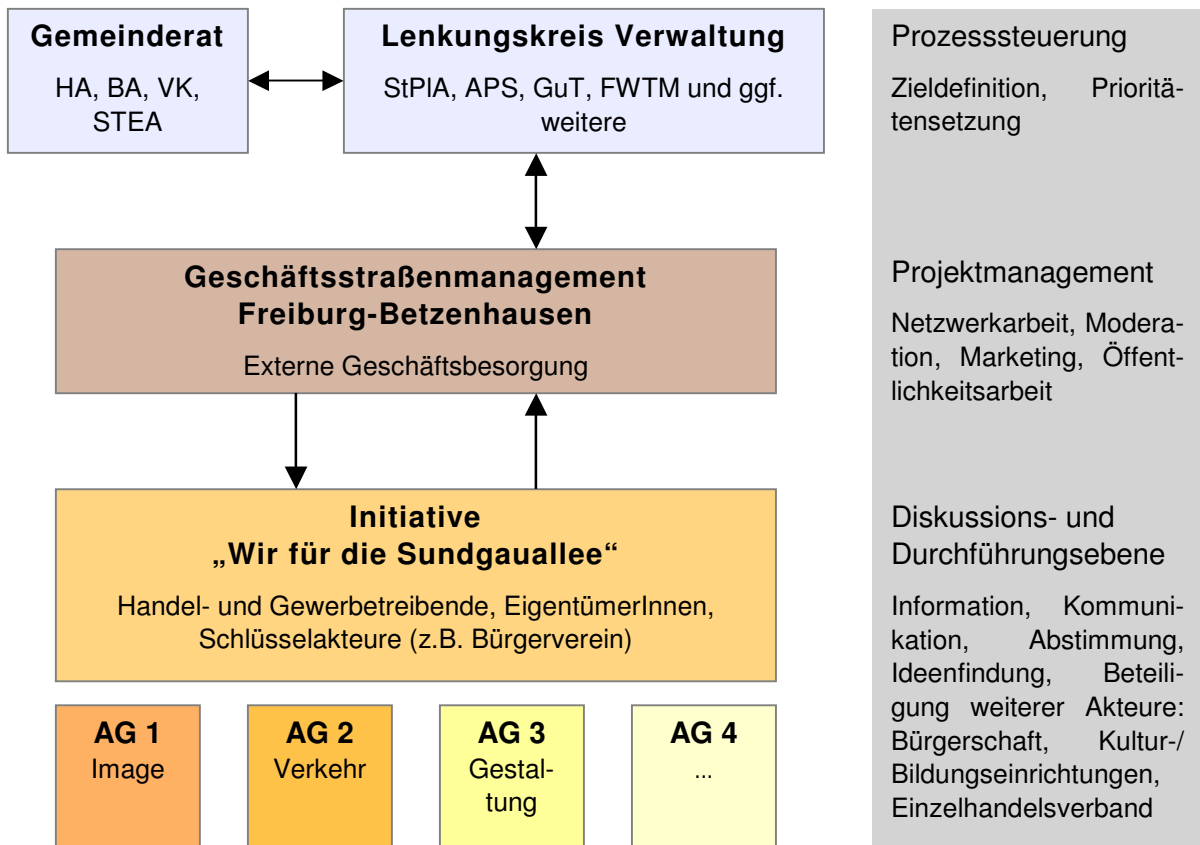
Weitere Partnerschaften sind entsprechend den vorgesehenen Maßnahmen zu suchen. Speziell in Fragen wie der Konzepterarbeitung für den öffentlichen Raum, Platz und Wegebau aber auch der Umsetzung von Maßnahmen und Aktionen im Sinne des Geschäftsstraßenmanagements ist die Akteursgruppe der Geschäftsleute und Eigentümer aktiv anzusprechen und einzubinden. Dies kann über Beteiligungsformen wie Workshops, Informationsveranstaltungen und auch Einzelansprachen erreicht werden. Dies soll durch einen externen Beauftragten erfolgen. Hierbei wird auf lange Sicht eine stärkere finanzielle Beteiligung der Geschäftsleute und ImmobilieneigentümerInnen für die Gestaltung und das Ge-

sicht der Straße erwartet. Da viele der Eigentümer in Freiburg ansässig sind, bestehen trotz des Hemmnisses einer Vielzahl von Teileigentümern in der Sundgaullee, gute Chancen zu deren Einbeziehung. Erste Einzelgespräche hierzu mit dem EigentümerInnen einer Schlüsselimmobilie stützen diese Erwartung.

Für alle umsetzungsrelevanten und planerischen Fragen hat und wird sich die Verwaltung weiterhin engagieren und den Prozess unterstützen, um Hemmnisse abzubauen und in einen besseren Dialog mit den Partnern vor Ort zu treten. Hierfür ist sowohl ein weiterer Einsatz personeller als auch finanzieller Ressourcen beabsichtigt.

Projektsteuerung

Die vorgeschlagene Organisationsstruktur für die Umsetzung des Zentren-Aktivierungs-Konzeptes setzt sich aus drei Bausteinen zusammen: Der ressortübergreifenden Arbeitsgruppe auf Verwaltungsebene, einem koordinierenden professionell betreuten Geschäftsstraßenmanagement für die Phase der Initiierung und Festigung des dritten Bausteins und der Initiative „Wir für die Sundgaullee“ auf Akteursseite.



Der ressortübergreifende Lenkungskreis in der Verwaltung sollte in Weiterführung der Arbeit am Konzept mindestens aus Vertretern folgender Ämter bestehen: Stadtplanungsamt (StPIA), Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung (APS), Garten- und Tiefbauamt (GuT) sowie der Freiburg Wirtschaft Touristik



und Messe GmbH (FWTM). Er hat eine beratende und Entscheidungen vorbereitende Funktion für den Gemeinderat bzw. die jeweilig tangierten Ausschüsse (HA – Hauptausschuss, BA – Bau- und Umlegungsausschuss, VK – Verkehrsausschuss, STEA – Stadtentwicklungsausschuss) und organisiert bzw. unterstützt die Umsetzung rein öffentlich finanzierter Projekte. Bei Bedarf sollte diese Arbeitsgruppe um Vertreter weiterer Ämter ergänzt werden, z.B. Amt für öffentliche Ordnung, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen oder Geschäftsstelle Gender Mainstreaming.

### **5.3.2. Umsetzung durch Städtebaufördermittel**

Der Gemeinderat hat Anfang 2009 die Verwaltung beauftragt, einen Förderantrag zur Finanzierung der stabilisierenden Maßnahmen für das Stadtteilzentrum über das Städtebauförderprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" für das Programmjahr 2010 vorzubereiten.<sup>22</sup> Dieser Förderantrag wurde dem Gemeinderat am 20. Oktober 2009 zur Beschlussfassung vorgelegt und danach beim Regierungspräsidium Freiburg eingereicht.<sup>23</sup> Die Mittelvergabe hängt letztlich auch von der Summe der beim Regierungspräsidium eingehenden Anträge auf Städtebaufördermittel ab, da die Mittel begrenzt und erfahrungsgemäß regelmäßig um ein Vielfaches überzeichnet sind. Der Förderantrag beinhaltet die Finanzierung der unter den Aktionsfeldern 1 bis 3 formulierten Maßnahmen mit den Bausteinen Geschäftsstraßenmanagement, Neuordnung der Sundgauallee sowie die Aufwertungsmaßnahmen Platz an der Bischofslinde und Betzenhauser Torplatz. Das Zentren-Aktivierungs-Konzept stellt dafür den Rahmen bereit, um dem Grundsatz der Förderung der Gesamtmaßnahme als Einheit gerecht zu werden. Für die Umsetzung der Einzelbausteine ist eine Gesamtsumme von rund 2,1 Mio. Euro veranschlagt, wobei bei erfolgreicher Antragsgenehmigung durch die Städtebauförderung von Bund und Land 60 % der Kosten gedeckt werden. Ohne unterstützende Fördermittel ist eine Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen in jedem Fall nur in Teilbereichen und abhängig von der Verfügbarkeit städtischer Haushaltsmittel möglich. Nach der Kosten- und Finanzierungsübersicht entsteht im ersten Jahr der Programmaufnahme ein voraussichtliches Gesamtvolumen von rund 250.000 Euro, aufgeteilt auf 180.000 Euro für Planungsleistungen sowie 70.000 Euro für die Initiierung und Begleitung des Geschäftsstraßenmanagements.

Neben Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum gibt es im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ auch die Möglichkeit, Maßnahmen von Privatleuten durch die Einrichtung eines sog. Verfügungsfonds mit bis zu 35 % der förderfähigen Kosten durch Städtebaufördermittel zu bezuschussen. Voraussetzung ist hierfür u.a. die Vereinbarkeit mit den jeweiligen Sanierungszielen. Bei Antragsgenehmigung sollte die Einrichtung eines solchen Fonds geprüft werden, insbesondere zur Unterstützung der Immobilieneigentümer bei Flächenzusammenlegung, um attraktive und wettbewerbsfähige Verkaufsflächen zu schaffen.

---

<sup>22</sup> vgl. Drucksachen G-08/196, G-09/013.1

<sup>23</sup> vgl. Drucksache G-09/175

### 5.3.3. Zeitplanung

Entsprechend den Rahmenbedingungen des Förderungsprogramms wird von einem Zeitraum von bis zu fünf Jahren für die Umsetzung der benannten Entwicklungsziele und Maßnahmen ausgegangen. Nach der Kosten- und Finanzierungsübersicht entsteht im ersten Jahr der Programmaufnahme ein voraussichtliches Gesamtvolumen von rund 250.000 Euro, aufgeteilt auf 180.000 Euro für Planungsleistungen sowie 70.000 Euro für die Initiierung und Begleitung des Geschäftsstraßenmanagements. Die weiteren Mittel verteilen sich auf die Folgejahre, wobei der finanzielle Schwerpunkt bei der Umsetzung der baulichen Maßnahmen liegt. Mit den konkreten Planungen für die verschiedenen baulichen Maßnahmenbausteine kann erst begonnen werden, wenn Klarheit über Umfang und Zeitpunkt der beantragten Städtebaufördermittel besteht. Erst dann können Aussagen darüber getroffen werden, wann die einzelnen Maßnahmen voraussichtlich umgesetzt werden. Die ohnehin mittelfristig erforderliche Fahrbahnerneuerung sowie die ebenfalls anstehende Sanierung der Gleisanlagen und des Gleiskörpers in der Sundgauallee ist dann hierauf zeitlich abzustimmen.

Unter Annahme einer Fördermittelbewilligung bereits für das Programmjahr 2010 ergibt sich folgender zeitlicher Rahmen:

Entwicklungsabschnitt 1 2010 - 2011	Geschäftsstraßenmanagement – externe Geschäftsbesorgung, Planungsleistungen für die Gestaltungsmaßnahme Platz an der Bischofslinde und die Neuordnungsmaßnahmen Sundgauallee inkl. Haltestellenumbau	ca. 70.000 € Geschäftsstraßenmanagement ca. 180.000 € Planungskosten
Entwicklungsabschnitt 2 2011 - 2012	Geschäftsstraßenmanagement – externe Geschäftsbesorgung, Umsetzung der Gestaltungsmaßnahme Platz an der Bischofslinde, Planungsleistungen für die Gestaltungsmaßnahme Betzenhauser Torplatz und die Neuordnungsmaßnahmen Sundgauallee inkl. Haltestellenumbau	ca. 70.000 € Geschäftsstraßenmanagement
		ca. 1,8 Mio. € Planungskosten sowie straßenräumliche und verkehrliche Umbaumaßnahmen
Entwicklungsabschnitt 3 2012 – 2014	Umsetzung der Gestaltungsmaßnahmen Platz an der Bischofslinde und Betzenhauser Torplatz, Umsetzung der Neuordnungsmaßnahmen Sundgauallee inkl. Seitenräume, Kreuzungsbereiche und Haltestellenumbau	
		ca. 2,1 Mio. €

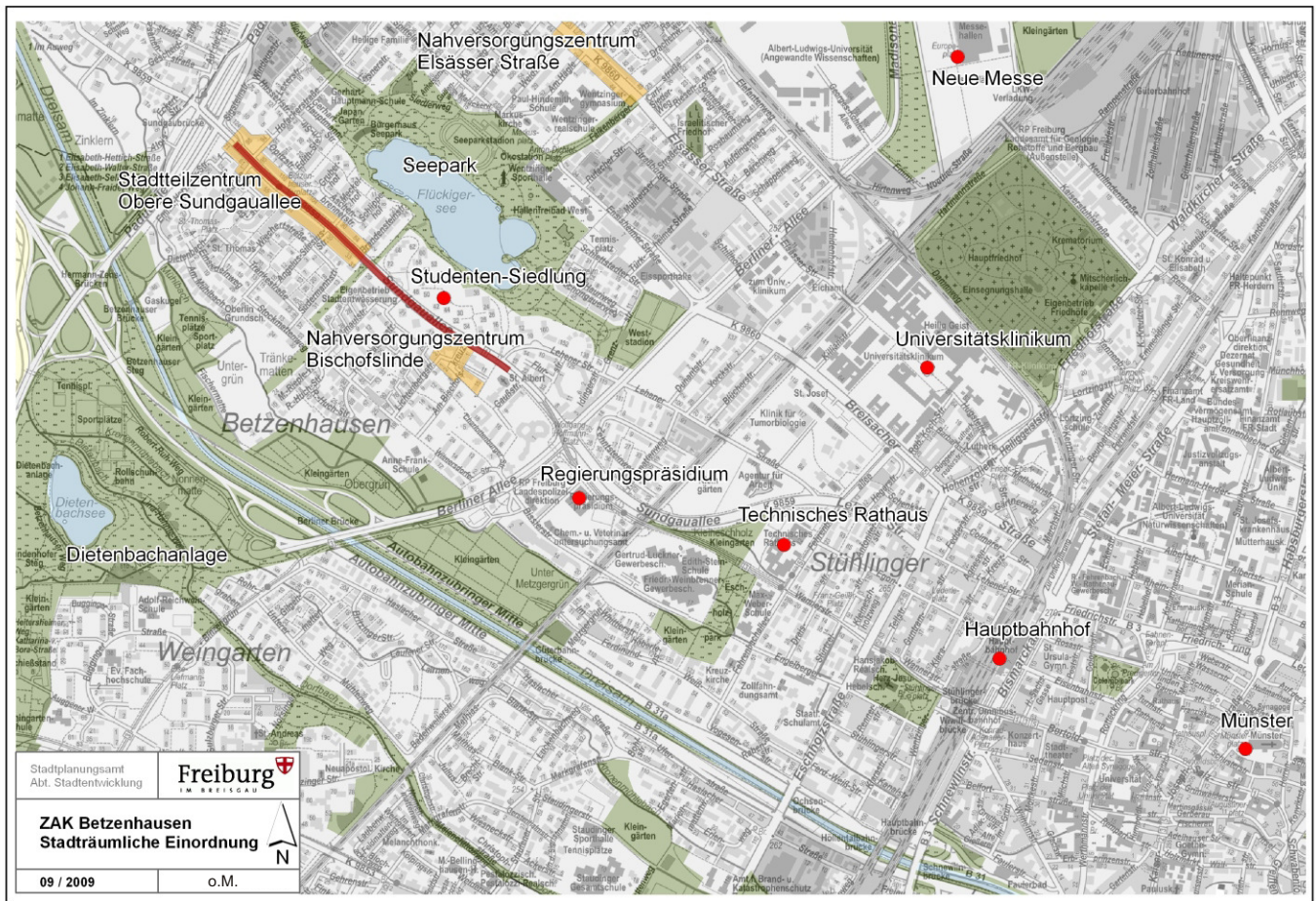
Tabelle: Zeitplanung und Finanzrahmen

## ANLAGEN

- Anlage 1: Stadträumliche Einordnung, Gebietsabgrenzung Stadtteilzentrum
- Anlage 2: Gebäudenutzungen EG, Verkehr und Erschließung
- Anlage 3: Freiraumstruktur, Zentrenrelevante Funktionen
- Anlage 4: Stärken-Schwächen-Analyse – Obere Sundgaullee
- Anlage 5: Stärken-Schwächen-Analyse – Bischofslinde
- Anlage 6: Leitbild und Aktionsfelder, Schlüsselmaßnahmen
- Anlage 7: Projektplakat 1<sup>24</sup> Bestandsaufnahme
- Anlage 8: Projektplakat 2 Stärken-Schwächen-Analyse
- Anlage 9: Projektplakat 3 Leitbild, Ziele und Aktionsfelder
- Anlage 10: Projektplakat 4 Maßnahmen und Prozess

---

<sup>24</sup> Die Projektplakate als Kurzzusammenfassungen wurden im Originalformat DIN A0 erstellt; sie sind dem Ergebnisbericht als verkleinerte Anlagen beigelegt.



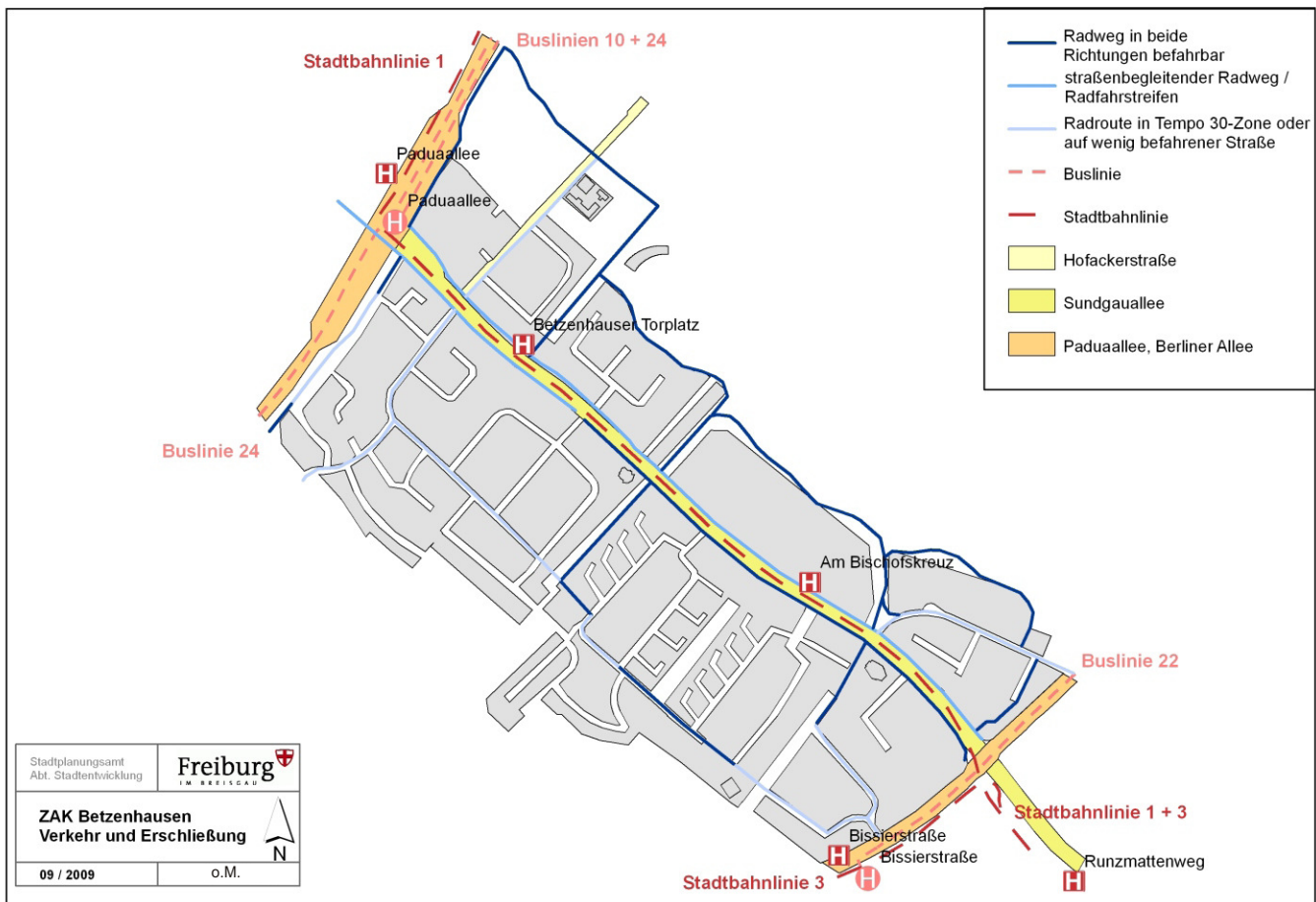
## Gebietsabgrenzung Stadtteilzentrum



Kartengrundlage:  
 Amtlicher Stadtplan, Vermessungsamt Stadt Freiburg i. Br.

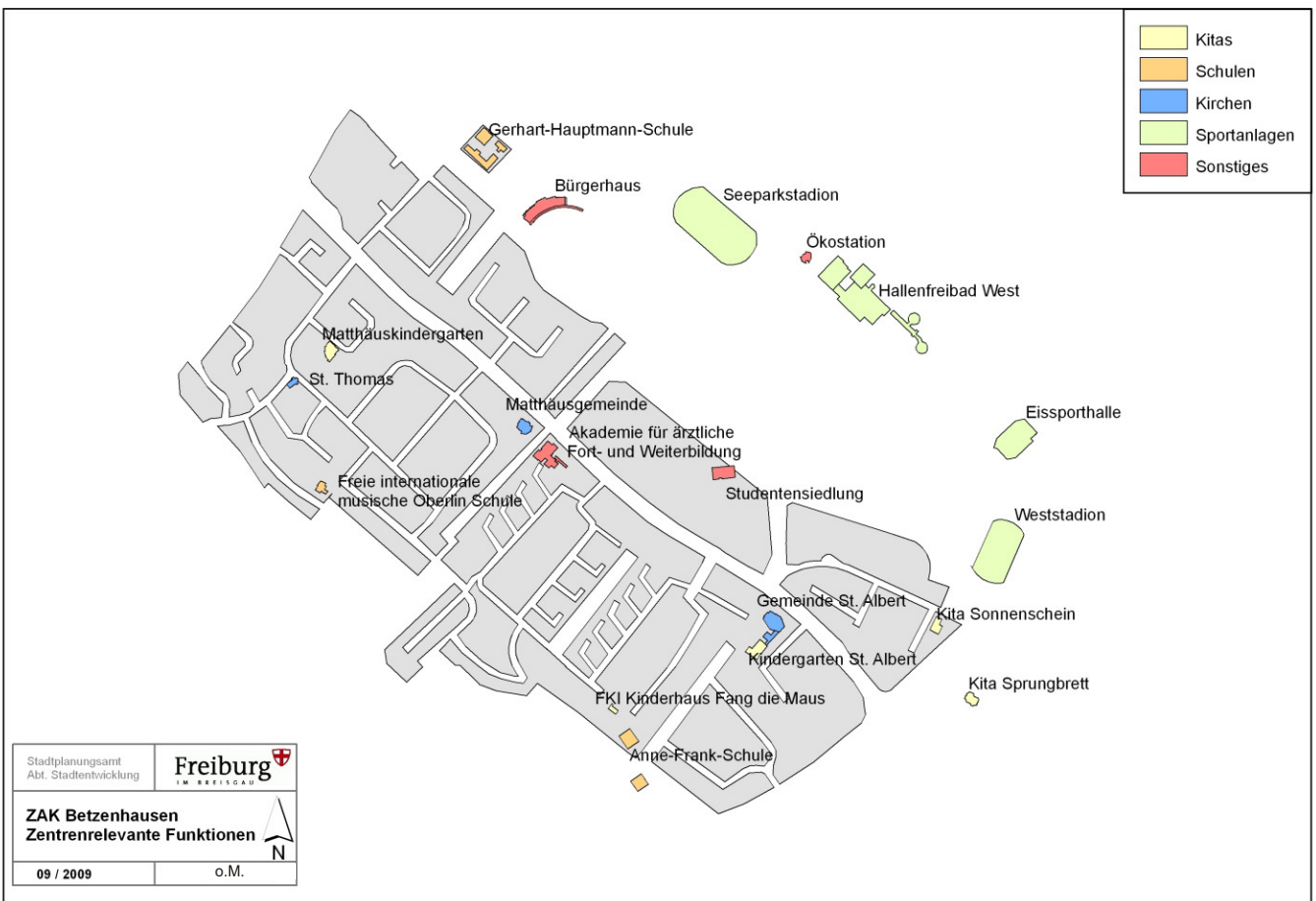


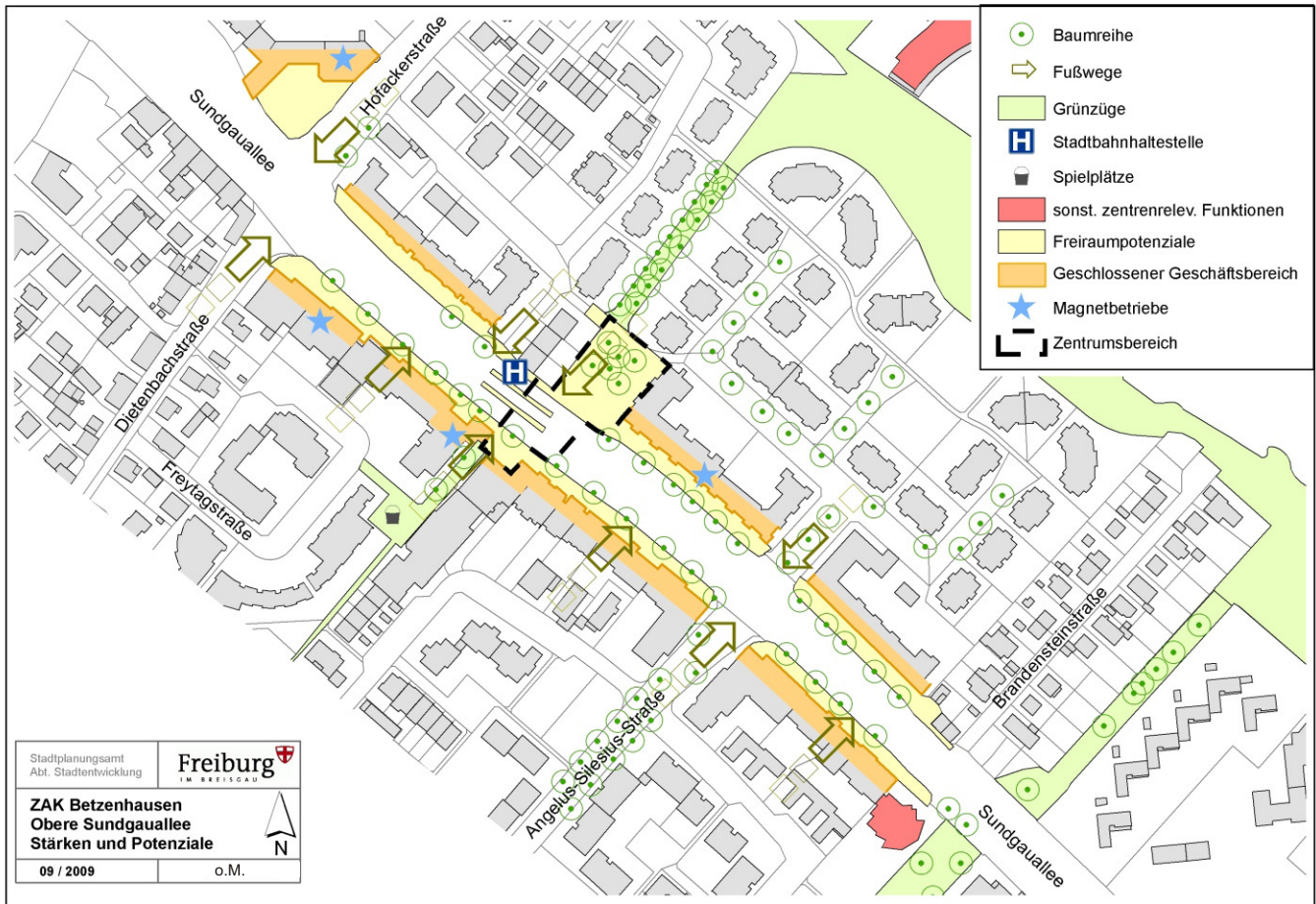
# Verkehr und Erschließung



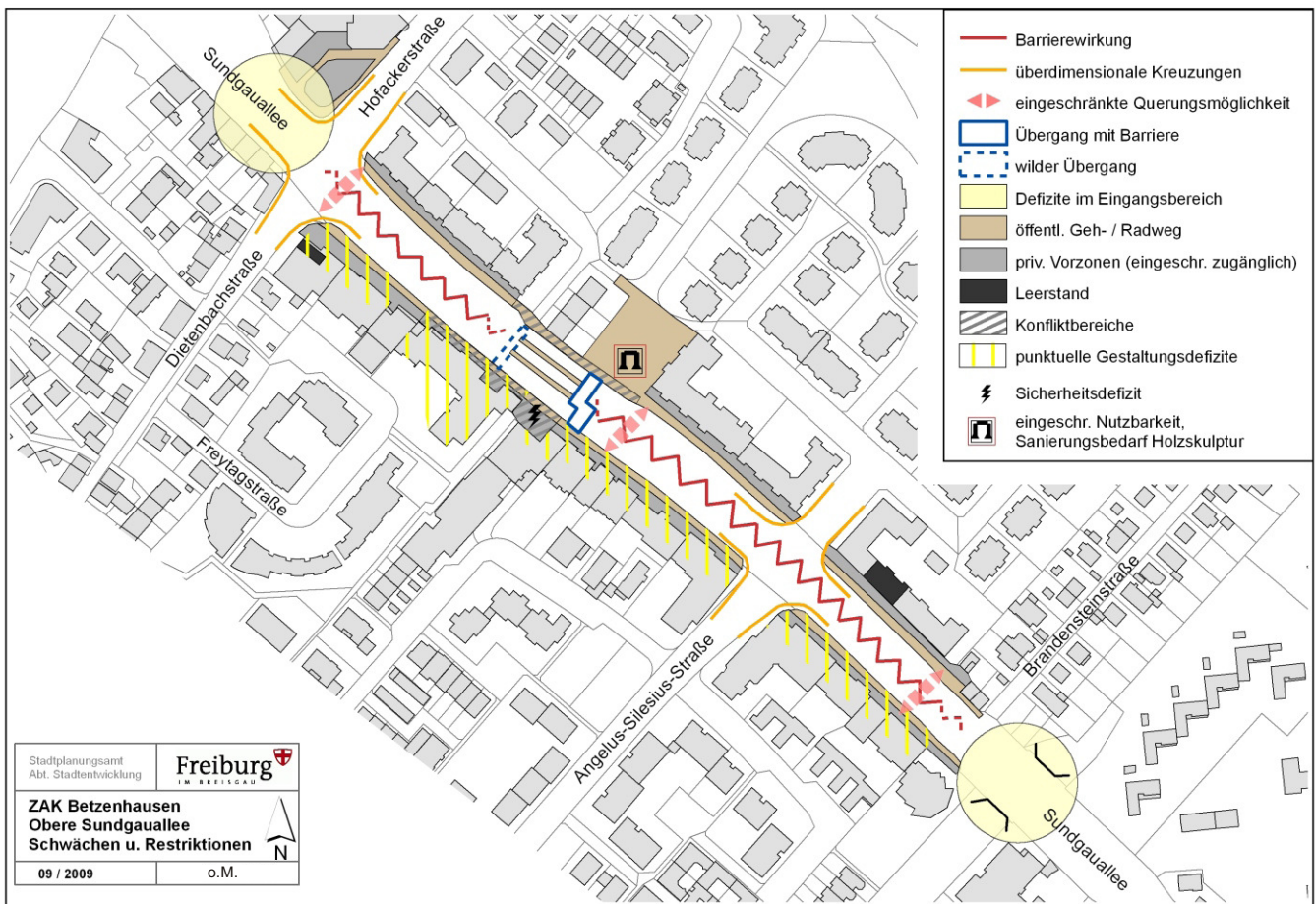


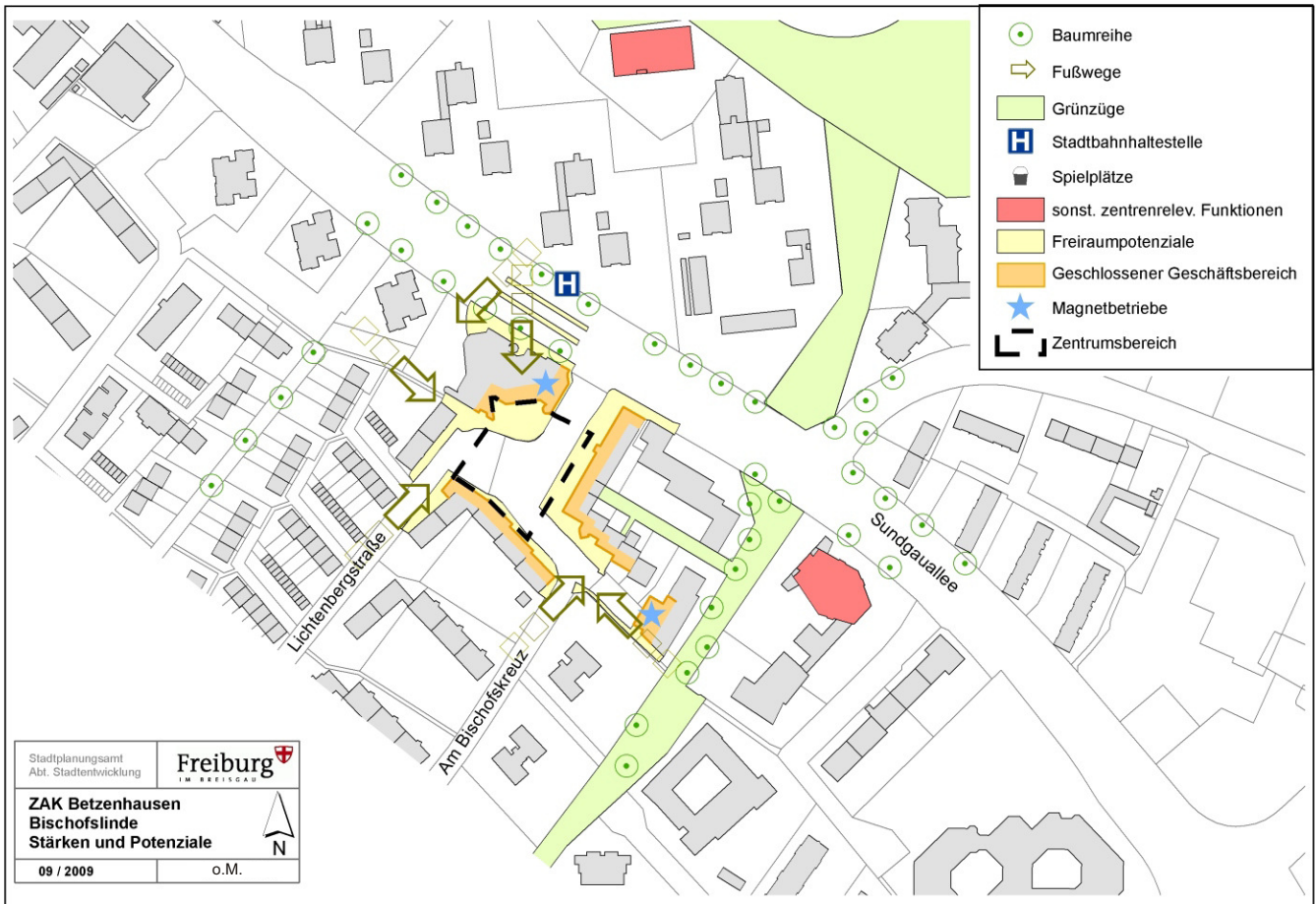
Zentrenrelevante Funktionen



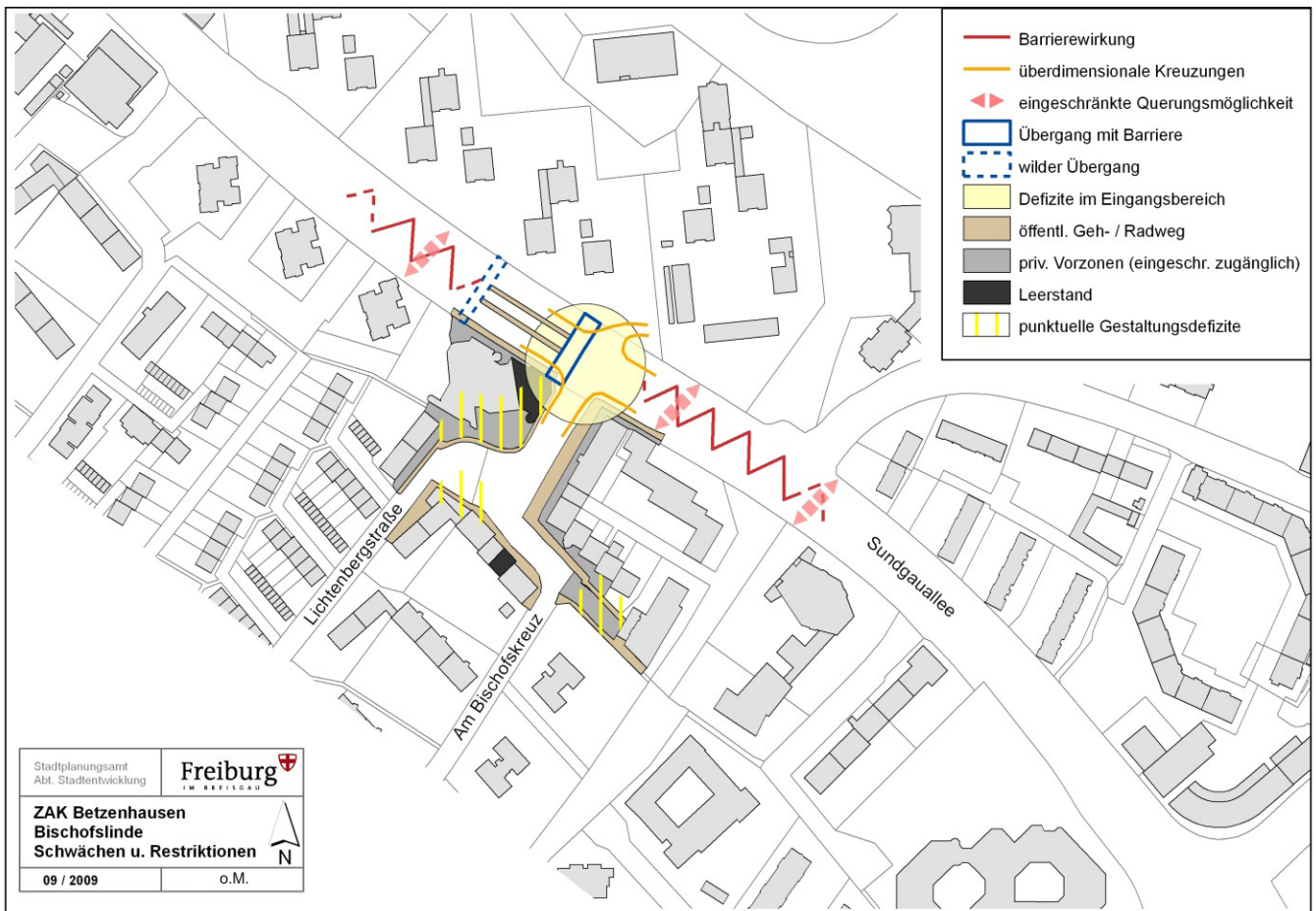


# Schwächen und Restriktionen - Obere Sundgauallee





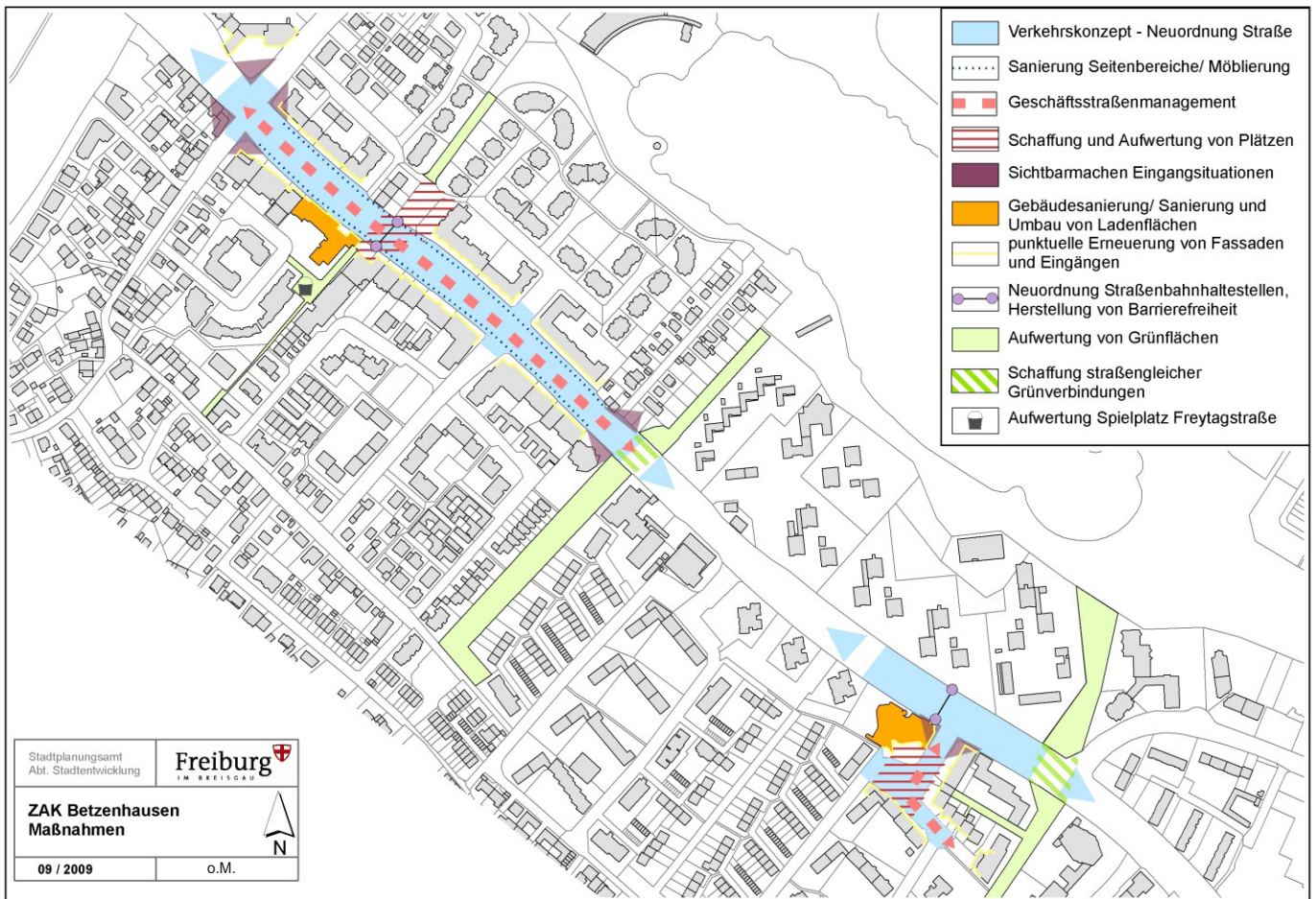
**Schwächen und Restriktionen - Bischofslinde**

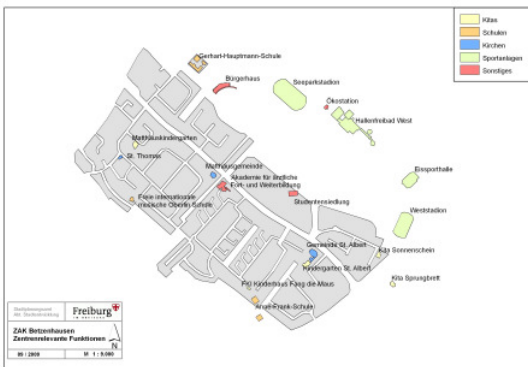
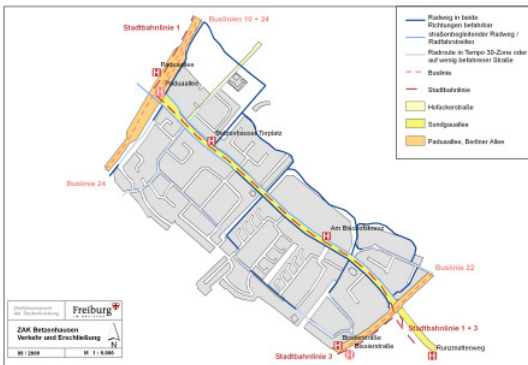




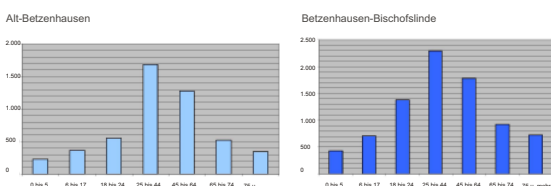


Schlüsselmaßnahmen





Altersverteilung im Stadtteil Betzenhausen



# Bestandsaufnahme

	Stärken	Schwächen	Handlungsbedarf
Handelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>sehr gelungene Angebot für den täglichen Bedarf</li> <li>Waldi ist ein sehr beliebter Geschäft</li> <li>Möglichkeit im Bereich Lebensmittel und Fleisch/Fisch</li> <li>ansonsten gibt es keine Discounter- und Supermarken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend kleine oder Angebotsbereiche</li> <li>keine Discounter</li> <li>keine Leasing- und Mietkauf</li> <li>keine Lager- und Kühl</li> <li>keine Lager- und Kühl</li> <li>keine Lager- und Kühl</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konkurrenz des städtischen Umfelds</li> <li>Stärkung und Weiterentwicklung des Wohnbereichs</li> <li>Stärkung der Angebote</li> <li>Stärkung der Angebote</li> <li>Stärkung der Angebote</li> </ul>
Verkaufsstelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>spezieller Fokus</li> <li>keine Lager- und Kühl</li> <li>keine Lager- und Kühl</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkaufsstellen</li> <li>keine Lager- und Kühl</li> <li>keine Lager- und Kühl</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stärkung des</li> <li>Stärkung des</li> <li>Stärkung des</li> </ul>
Mitgestaltung und Kaufverhandlung	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Partizipation</li> <li>keine Partizipation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Partizipation</li> <li>keine Partizipation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stärkung der</li> <li>Stärkung der</li> </ul>
Ladeninventar	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Lager- und Kühl</li> <li>keine Lager- und Kühl</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Lager- und Kühl</li> <li>keine Lager- und Kühl</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stärkung der</li> <li>Stärkung der</li> </ul>



	Stärken	Schwächen	Handlungsbedarf
Verkehrliche Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>sehr gute ÖPNV</li> <li>Stadtbahnlinie 1</li> <li>hohe Zahl an</li> <li>Stadtbahnlinie</li> <li>gute Fußgänger</li> <li>gute Fußgänger</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>unzureichende</li> <li>unzureichende</li> <li>unzureichende</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stärkung der</li> <li>Stärkung der</li> </ul>
Verkehrsmittel und -verkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenbahn</li> <li>Straßenbahn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenbahn</li> <li>Straßenbahn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stärkung der</li> <li>Stärkung der</li> </ul>



	Stärken	Schwächen	Handlungsbedarf
Stadt- und öffentlicher Raum	<ul style="list-style-type: none"> <li>prägnante</li> <li>prägnante</li> <li>prägnante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Städtebau</li> <li>Städtebau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stärkung der</li> <li>Stärkung der</li> </ul>
Urbanstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nordwest-Süd</li> <li>Nordwest-Süd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nordwest-Süd</li> <li>Nordwest-Süd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stärkung der</li> <li>Stärkung der</li> </ul>



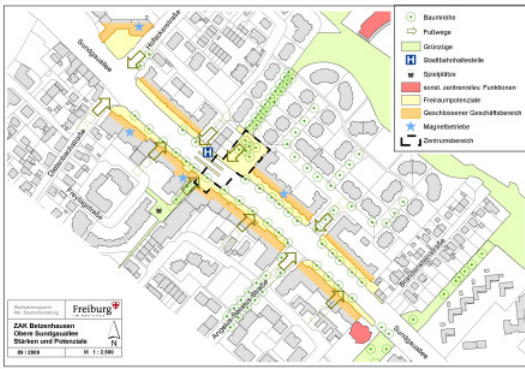
	Stärken	Schwächen	Handlungsbedarf
Bildung und Kultur	<ul style="list-style-type: none"> <li>gute Ausstattung</li> <li>gute Ausstattung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Ausstattung</li> <li>keine Ausstattung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stärkung der</li> <li>Stärkung der</li> </ul>
Freizeitinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sportplätze</li> <li>Sportplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sportplätze</li> <li>Sportplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stärkung der</li> <li>Stärkung der</li> </ul>



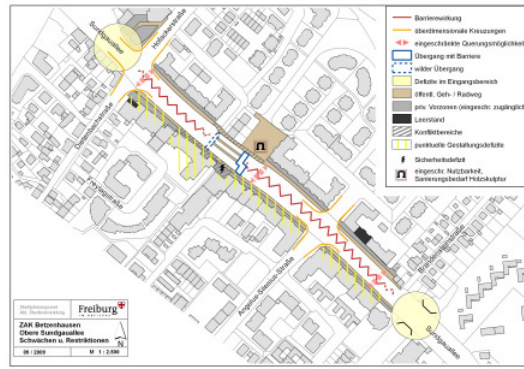
	Stärken	Schwächen	Handlungsbedarf
Erwerbsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>unterdurchschnittlicher Anteil</li> <li>unterdurchschnittlicher Anteil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Erwerbsstruktur</li> <li>keine Erwerbsstruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stärkung der</li> <li>Stärkung der</li> </ul>
Sozialstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>hoher Anteil</li> <li>hoher Anteil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Sozialstruktur</li> <li>keine Sozialstruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stärkung der</li> <li>Stärkung der</li> </ul>
Wohnstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>diversifizierte</li> <li>diversifizierte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Wohnstruktur</li> <li>keine Wohnstruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stärkung der</li> <li>Stärkung der</li> </ul>



# Zentren - Aktivierungs - Konzept



Stärken und Potenziale



Schwächen und Restriktionen



**ÖFFENTLICHER RAUM**

- Nähe zu bedeutsamen Erholungsräumen
- Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Platanenreihe in der Sundgaullee

**EINZELHANDEL**

- Durchgehender Besatz an Einzelhandelsbetrieben auf der südwestlichen Straßenseite
- Vieffältige gastronomische Angebote und Dienstleistungseinrichtungen
- Magnetbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel zur Sicherung der Nahversorgung



**ÖFFENTLICHER RAUM**

- Vielgestaltige technische Einbauten und Möblierung mit Gestaltungsängeln
- Vernachlässigte private Gebäudevorzonen
- Funktionale Mängel und Sicherheitsdefizite des Verkehrsraums, fehlende Barrierefreiheit

**EINZELHANDEL**

- Überhang an discounterorientierten Angeboten
- Veraltete Ladeneinrichtungen und Warenpräsentationen
- Nicht wettbewerbsfähige Verkaufsflächen



Stärken und Potenziale



Schwächen und Restriktionen



**ÖFFENTLICHER RAUM**

- Potenzial der Platzfläche als zentraler Kommunikations- und Identifikationsort
- Nähe zu bedeutsamen Erholungsräumen
- Grünverknüpfungen in die Wohnquartiere

**EINZELHANDEL**

- Teilweise noch inhabergeführte Geschäfte
- Ergänzende gastronomische Angebote und Dienstleistungseinrichtungen
- Magnetbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel zur Sicherung der Nahversorgung



**ÖFFENTLICHER RAUM**

- Möblierung mit funktionalen und zeittypischen gestalterischen Mängeln
- Fehlende Verknüpfung zwischen Platz und umliegenden Straße
- Sanierungs- und Modernisierungsbedarf der zentralen privaten Platzfläche

**EINZELHANDEL**

- Unattraktivität zentraler Handelsflächen
- Nicht wettbewerbsfähige Verkaufsflächen
- Wiederkehrende und verfestigte Leerstände

# Zentren - Aktivierungs - Konzept

Das **LEITBILD** für die Entwicklung des Stadtteilzentrums Obere Sundgauallee und Bischofslinde orientiert sich an den vorhandenen, aber nur zum Teil aktivierten Potenzialen. Hierzu gehört insbesondere die Standortgunst zwischen Seepark und Dreisam, Innenstadt und grünem Stadtrand sowie das potenziell hohe Engagement und

Lokalbewusstsein wichtiger Akteure. Wesentliches Charakteristikum ist auch die Länge und Funktion der Sundgauallee als Ausfall- und Durchgangsstraße Richtung Lehen. Ein weiteres Merkmal ist das aufgrund der Entstehungsgeschichte als wichtiges Nachkriegs-projekt der Freiburger Stadtentwicklung nach 1945 zeittypische

architektonische und städtebauliche Erscheinungsbild, das die Sundgauallee und das Quartier Bischofslinde deutlich von anderen Stadtteilzentren unterscheidet. Zusammen bilden sie ein lebendiges und authentisches Freiburger Stadtteilzentrum und die Stadtteilmitte für Betzenhausen.

**LEITZIEL A**

Ausbildung eines zentralen qualitativsten Stadtraumes als räumlicher, funktionaler und identitätsstiftender Kern für die Sundgauallee und für Betzenhausen.

Durch die Aufwertung des Betzenhauser Torplatzes und die Verknüpfung mit dem gegenüberliegenden Platzbereich zu einem zentralen, multifunktional nutzbaren Doppelplatz sollen die Sundgauallee und der Stadtteil Betzenhausen einen räumlichen und identitätsstiftenden Kern gewinnen. Die höhere Aufenthaltsqualität bewirkt eine stärkere Bindung auch von einkommensstarken Bevölkerungsgruppen an die nahe Geschäftsstraße und damit mittelbar eine Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote und eine Steigerung des Umsatzes im Einzelhandel.

Die Aufwertung der zentralen Stadtteilmitte umfasst auch die attraktive und barrierefreie Einbindung der Stadtbahnhaltestelle Betzenhauser Torplatz. Die Ankerutzer und Frequenzbringer, insbesondere im zentralen Geschäftsbereich an der Sundgau-Passage, erhalten ein dringend benötigtes vorzeigbares Entrée für Kundschaft und BesucherInnen.

Ergänzt wird dieses Entwicklungsziel an der Oberen Sundgauallee durch eine Aufwertung des Platzes an der Bischofslinde.

**LEITZIEL B**

Aufwertung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität entlang der Straße, Verbesserung der Querungsmöglichkeiten und der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer.

Die vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung der Sundgauallee eröffnet die Möglichkeit, ihre Prägung durch den motorisierten Verkehr zu reduzieren und die Aufenthaltsqualität gerade in den Seitenbereichen zu erhöhen. Durch Maßnahmen im Straßenraum zugunsten des Fußverkehrs und nicht zuletzt des Radverkehrs soll der Boulevard-Charakter entwickelt werden entsprechend der in den 1980er Jahren formulierten Bezeichnung der Sundgauallee als „Boulevard des Westens“.

Die Maßnahmen sollen auch die Verknüpfung der beiden Straßenseiten verbessern, insbesondere durch die Einrichtungen sicherer und barrierefreier Querungsmöglichkeiten an den Stadtbahnhaltestellen sowie in den Kreuzungsbereichen.

**LEITZIEL C**

Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgungsqualität und Stärkung einer wettbewerbsfähigen Angebotsvielfalt im Stadtteilzentrum.

Dem Qualitätsverlust des Warenangebotes soll durch Bindung der einkommensstärkeren Bevölkerung im Stadtteil durch einen aufgewerteten Straßenraum und verbesserte Wegeverbindungen begegnet werden. Durch ein Geschäftsstraßenmanagement wird eine Angebotsprofilierung, eine Professionalisierung des Einzelhandels und ein außenwirksames Marketing erzielt, um die Frequenz zu erhöhen und lokale Kaufkraft zu binden.

Die funktionale Vielfalt des Stadtzentrums soll durch ein räumlich konzentriertes und konzeptionell abgestimmtes gastronomisches Angebot und durch Vernetzung bestehender Kultur- und Freizeiteinrichtungen befördert werden.

Über die Aufwertung des öffentlichen Raums kann die Sundgauallee die notwendige Profilierung bewältigen und eine Aufbruchstimmung bei Gewerbetreibenden, Eigentümern und lokaler Öffentlichkeit erzeugen. So kann verloren gegangene Wettbewerbsfähigkeit wieder gewonnen und es können vernachlässigte Standortvorteile neu belebt werden.

**WIR FÜR DIE SUNDGAUALLEE**

- . Initiierung und Prozessbegleitung Geschäftsstraßenmanagement
- . Gründung einer selbstgetragenen Initiative der Händler und Eigentümer sowie weiterer Schlüsselakteure
- . Vernetzung des Kultur-, Freizeit- und sozialen Angebots

**BOULEVARD DES WESTENS**

- . Neuordnung des Straßenquerschnitt zugunsten des Fuß- und Radverkehrs
- . Einrichtung barrierefreier Querungsmöglichkeiten
- . Erneuerung der Möblierung im öffentlichen Raum



**ZENTRALE MITTE**

- . Ausbau Zentrale Mitte Sundgau-Passage / Betzenhauser Torplatz
- . Gestaltung des Betzenhauser Torplatzes als wichtiger Kommunikations- und Identifikationsort im Stadtteil
- . Neuordnung und Aufwertung des Quartiersplatzes Bischofslinde

**GRÜNE WEGE**

- . Vernetzung des Stadtteilzentrums mit überregional bedeutsamen Grünräumen von Seeparkgelände und Dreisam
- . Qualifizierung und Ausbau des kleinteiligen Wegenetzes
- . Einrichtung eines Leitsystems mit Beschilderung

## WIR FÜR DIE SUNDGAUALLEE

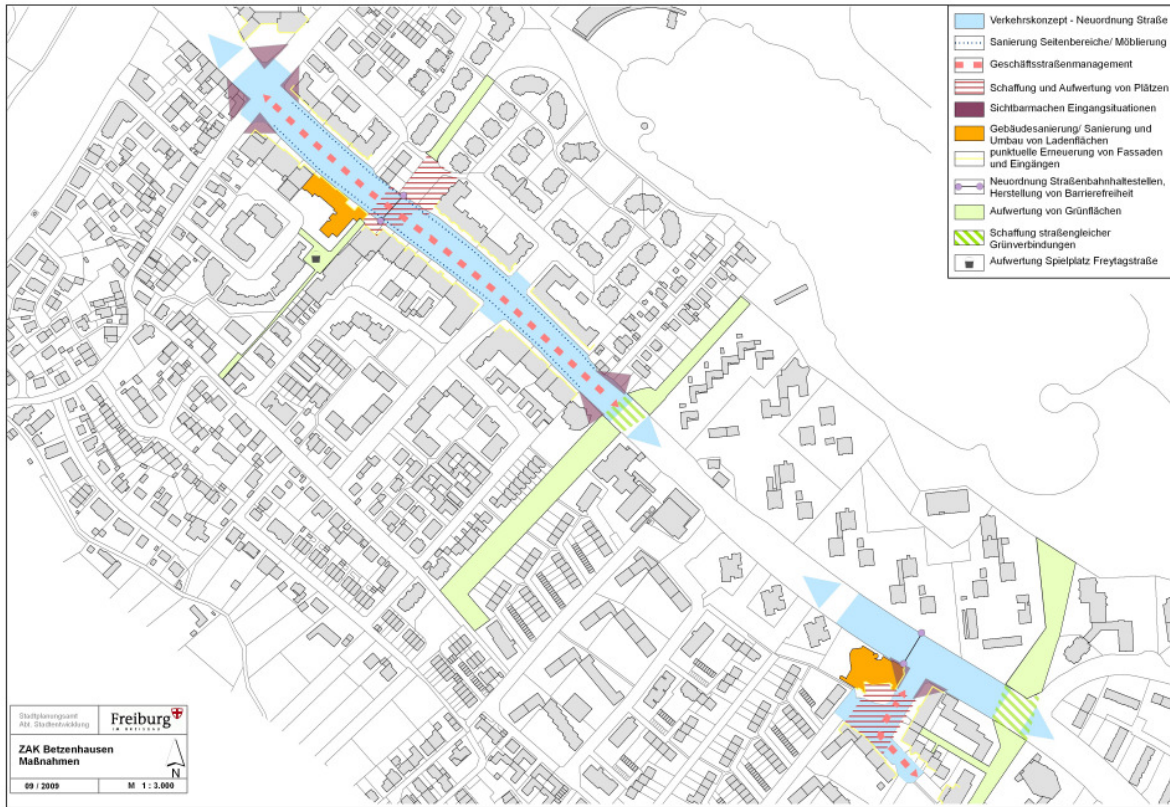
### Aktivierung und Vernetzung der Akteure vor Ort

- Unterstützung der Gewerbetreibenden durch professionelles Geschäftsstraßenmanagement (Beratung, workshops, Marketing,...)
- Profilierung des Stadtteilzentrums und Attraktivierung für Kunden und Besucher durch Aktionen und Feste
- Vernetzung des Kultur-, Freizeit- und sozialen Angebots

## BOULEVARD DES WESTENS

### Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität

- Neuordnung der Verkehrsflächen durch Reduzierung der Fahrspuren zugunsten des Fuß- und Radverkehrs
- Barrierewirkung der Sundgauallee mindern durch Ausbau der Querungsmöglichkeiten und Rückbau der Kreuzungsbereiche
- Neuordnung der Parkplätze und Erhöhung des Angebotes



## ZENTRALE MITTE

### Schaffung bzw. Neugestaltung zentraler Quartiersplätze

- Ausbildung eines verbindenden Stadtplatzes zwischen Sundgau-Passage und Betzenhauser Torplatz über die Sundgauallee hinweg
- Reduzierung und Erneuerung der Möblierung im öffentlichen Raum
- Neugestaltung und Vergrößerung des Platzes an der Bischofslinde

## GRÜNE WEGE

### Verknüpfung von Erholungs- und Versorgungsfunktion

- Aufwertung der übergeordneten Verbindungen zwischen Seepark und Dreisam und Anlage oberirdischer Querungsmöglichkeiten
- Qualifizierung der grünen Passagen zur besseren Anbindung der umliegenden Wohnquartiere an das Stadtteilzentrum
- Ausbau des Spielplatzes Freytagstraße an der Sundgau-Passage

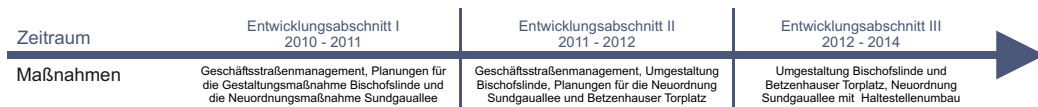
### Prozesssteuerung

Die wesentlichen Akteursgruppen vor Ort sind die Eigentümer, die Handel- und Gewerbetreibenden, die sozial und kulturell Aktiven, der Bürgerverein Betzenhausen-Bischofslinde, die Bürgerinnen und Bürger sowie die Verwaltung. Die vorgeschlagene Organisationsstruktur für die Umsetzung des Zentren-Aktivierungs-Konzeptes setzt sich aus drei Bausteinen zusammen: Der ressortübergreifenden Arbeitsgruppe auf Verwaltungsebene, einem koordinierenden professionell betreuten Geschäftsstraßenmanagement für die Phase der Initiierung und Festigung des dritten Bausteins und der Initiative „Wir für die Sundgauallee“ auf Akteursseite. Der Lenkungs-kreis in der Verwaltung hat beratende und Entscheidungen vorbereitende Funktion für den Gemeinderat und seine Ausschüsse.



### Zeitplan und Finanzierung

Die Entwicklungsziele und Maßnahmen sollen in einem Zeitraum von fünf Jahren umgesetzt werden. Dies entspricht den Rahmenbedingungen des Städtebauförderprogramms "Aktive Stadt- und Orts-teilzentren". Hierfür wurde für das Programmjahr 2010 ein Förderantrag eingereicht mit beantragten Mitteln von insgesamt 2,1 Mio. €. Nach der Kosten- und Finanzierungsübersicht entstände im ersten Jahr der Programmaufnahme ein voraussichtliches Gesamtvolumen von rund 250.000 € für Planungsleistungen sowie für die Initiierung und Begleitung des Geschäftsstraßenmanagement



# Maßnahmen und Prozess