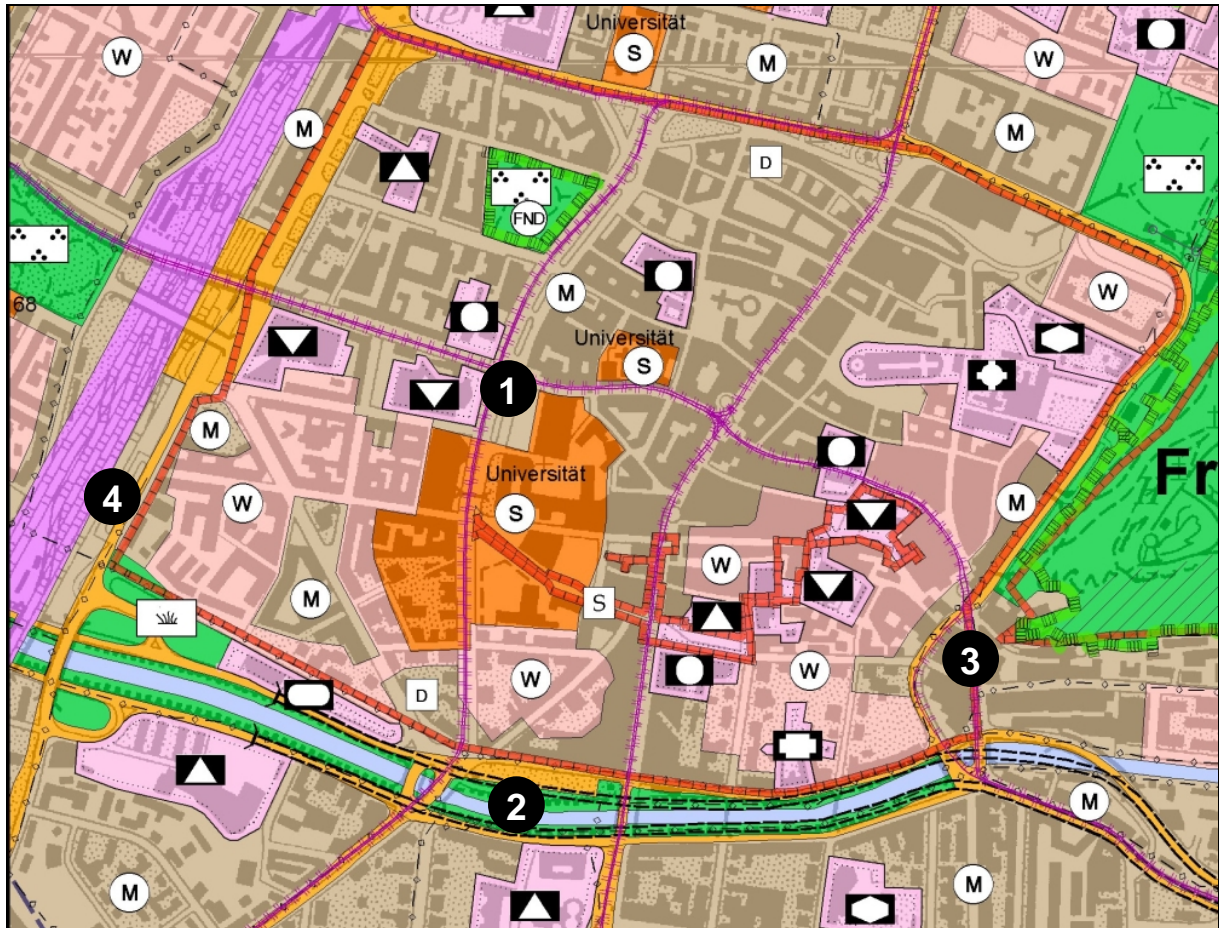


VI Entwicklung der Stadtteile

1 Altstadt



1. **Entwicklung des Bereichs Werder-, Rotteck- und Friedrichring**, Sperrung für den Durchgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen, Bau der Stadtbahntrasse, Neugestaltung der öffentlichen Räume, Ausformung von Platz der Alten Synagoge, Fahnenbergplatz und Siegesdenkmal
2. **Realisierung des Stadttunnels**, Aufwertung des Dreisamufers („Stadt am Fluss“)
3. **Entwicklung südlich des Schwabentores**, städtebauliche Entwicklung der Schlossbergnase, Neuordnung der Verkehrsführung
4. **Schnewlinstraße**, 1,3 ha gemischte Baufläche, davon ca. 1,1 ha bebaubar (ehem. Bahnfläche), Zeitstufe I

Optionen für die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt bieten vor allem verkehrliche Neuordnungen (Nrn. 1 bis 3) am Rand der historischen Freiburger Altstadt. Sie sollen dazu beitragen, die Zäsur durch die stark frequentierten Ringstraßen an wichtigen Stellen zu überwinden, die Verknüpfungen zum westlichen Teil der Innenstadt (Nr. 1) und zur Dreisam (Nrn. 2 und 3) zu stär-

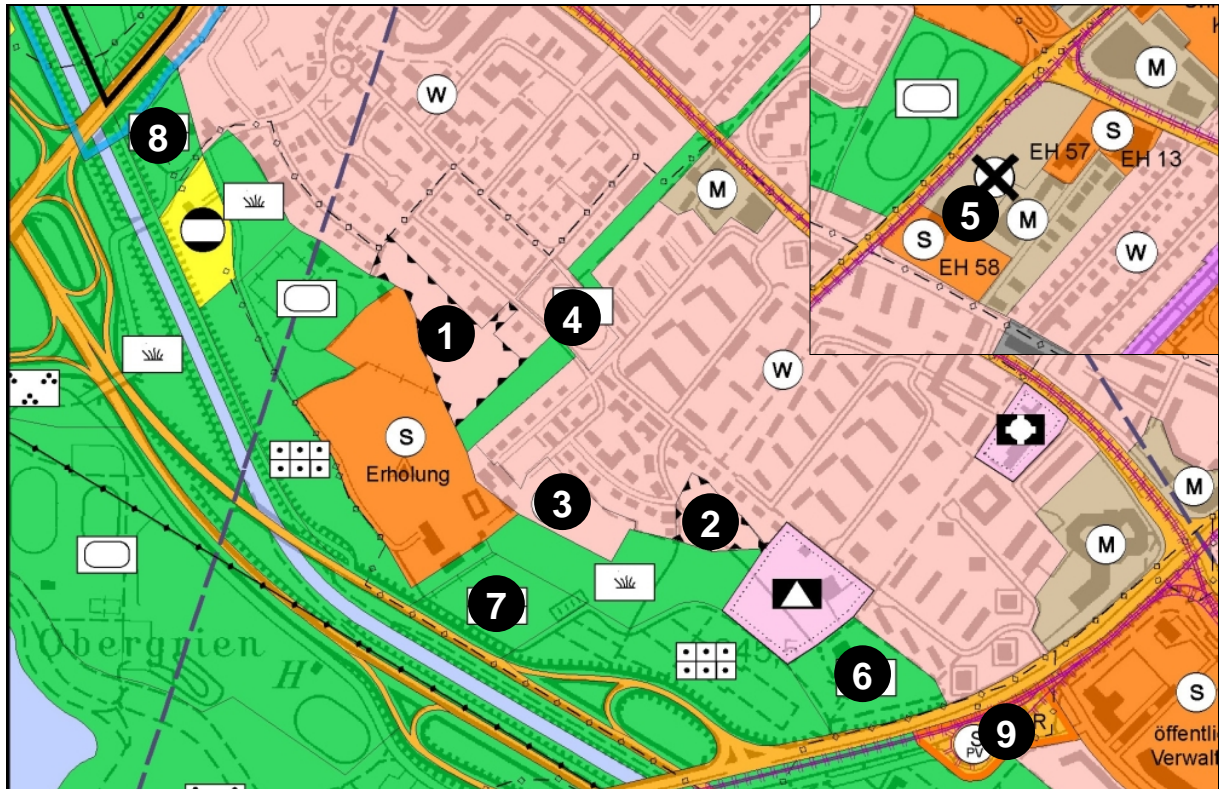
Projekte zur verkehrlichen, freiräumlichen und städtebaulichen Neuordnung

ken und neue städtebauliche Akzente an den Übergängen zu setzen (Nrn. 1 und 3).

An der Bahnstrecke wird eine seit 2004 entwidmete ehemalige Bahnfläche (Nr. 4) als neue gemischte Baufläche für Dienstleistungen wie Büros, Einzelhandel und Hotellerie entwickelt.

**Innenentwicklung:
Dienstleistungen**

2 Betzenhausen



1. **Tränkematten**, 1,8 ha Wohnbaufläche am Dreisamgrünzug (bisher Grünfläche), Zeitstufe II
2. **Obergrün**, 0,7 ha Wohnbaufläche am Dreisamgrünzug (bisher Grünfläche), Zeitstufe II
3. **Stockmattenweg**, 1,3 ha Wohnbaufläche am Dreisamgrünzug (ehem. Gärtnereigelände), Zeitstufe II
4. **Tränkestraße**, 0,7 ha Wohnbaufläche (ehem. Sportplatz), Zeitstufe I
5. **Südöstlich Berliner Allee**, 2,8 ha, davon 1,8 ha gemischte Baufläche und 1,0 ha Sonderbaufläche für großfl. zentrenrelevanten Einzelhandel (ehem. gewerbliche Nutzung), Zeitstufe II
6. **Sportplatz Anne-Frank-Schule**, 1,8 ha Grünfläche für Sportanlagen (bisher als Grünfläche genutzt)
7. **Kleingartenfläche Nordwestlich Obergrün**, 1,7 ha Grünfläche für Kleingärten (bisher Grünfläche und Gärten)



8. **Kleingartenfläche Südlich Paduaallee**, 1,4 ha Grünfläche für Kleingärten (bisher Grünfläche)
9. **Photovoltaikanlage Bissierstraße**, 1,4 ha Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen (über P+R-Anlage)

Der Charakter des Stadtteils, der mit seiner guten verkehrlichen Anbindung und infrastrukturellen Ausstattung für das kernstadtnahe Wohnen auch unter dem Aspekt von Gender Mainstreaming besonders geeignet ist, soll erhalten und zur Stabilisierung der vorhandenen sozialen und versorgenden Strukturen durch städtebauliche Arrondierung und Umnutzungen im Innenbereich gestärkt werden. Die Aufgabe gewerblicher Nutzungen (Nr. 5) und eines Sportplatzes (Nr. 4) im Innenbereich sowie Arrondierungen nach Süden (Nrn. 1, 2 und 3) schaffen Entwicklungsmöglichkeiten für neue Wohnbebauung (Nrn. 1 bis 4), einen Einzelhandelsstandort und gemischte Bauflächen (Nr. 5), die alle durch die Stadtbahn gut mit dem ÖPNV angebunden sind bzw. werden. Die Bauflächen haben einen besonders geringen Ausgleichsflächenbedarf und sind ökologisch wenig problematisch. Die Wohnbauflächen Tränkematten und Obergrün (Nrn. 1 und 2) werden aufgrund der potenziellen Beeinträchtigung von Verkehrslärm der B 31a (Autobahnzubringer Mitte) auch als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt.

Die Arrondierungen am Dreisamgrünzug (Nrn. 1, 2 und 3) in auch unter dem Aspekt von Gender Mainstreaming besonders geeigneter Wohnlage erfordern zum Erhalt der wichtigen klimatischen Funktionen eine intensive Durchgrünung und zum Schutz vor dem Verkehrslärm des nahen Autobahnzubringers Mitte die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

Auch bei den Grünflächen werden Entwicklungsflächen im FNP 2020 vorgesehen: An der Berliner Allee steht noch eine Fläche insbesondere für eine neue Schulsportanlage der Anne-Frank-Schule zur Verfügung (Nr. 6); das weitgehend realisierte Kleingartenband entlang der Dreisam wird durch die Darstellung von zwei ergänzenden Kleingartenflächen (Nrn. 7 und 8) bis an die Paduaallee verlängert.

Eine Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen (Nr. 9) wird überlagernd zur Verkehrsfläche der bestehenden P+R-Anlage Bissierstraße/Bischofslinde dargestellt, um eine Überdachung dieser Verkehrsfläche mit Solarpaneelen zu ermöglichen. Außerdem gehört ein größerer Teil der P+R-Anlage Paduaallee auf Lehener Seite, die ebenfalls als Standort für PV-Anlagen dargestellt wird, eigentlich zur Gemarkung Betzenhausen (s. Kap. V 12 Lehen, Nr. 3).

**Flächen für Wohnen,
Arbeiten und
Nahversorgung
durch Umnutzung
und Arrondierung**

**Familienfreundliches
Wohnen am
Dreisamgrünzug**

**Grünflächen für eine
Schulsportanlage
und Kleingärten**

**Standort für PV-
Anlagen**



3 Brühl/Beurbarung

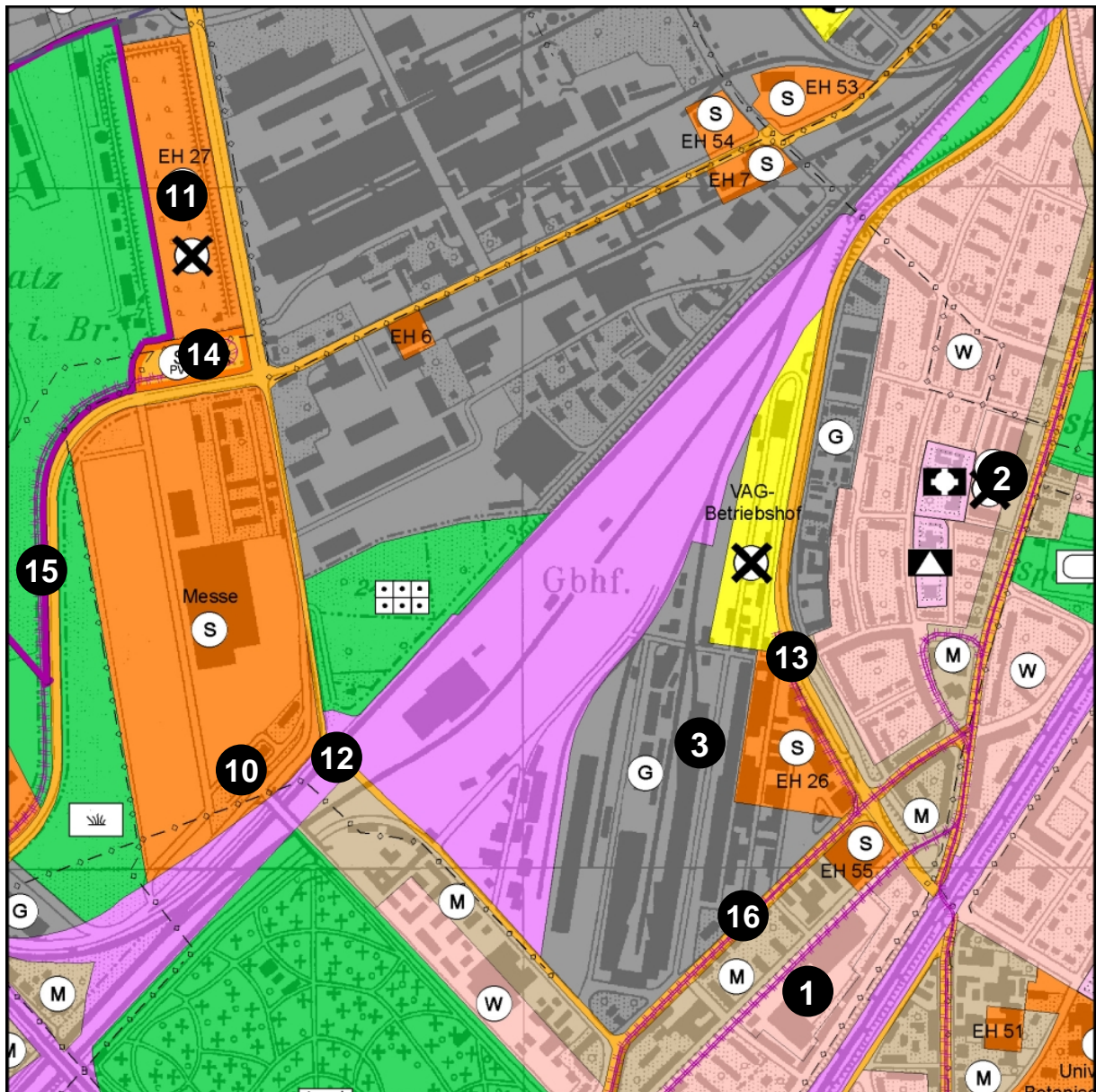
3.1 Güterbahnhof Nord

Die gewerbliche Nutzung des Güterbahnhofs Nord wird die städtebauliche Entwicklung dieses Stadtteils bis 2020 und darüber hinaus prägen. Für die Entwicklung des 41 ha umfassenden Güterbahnhofareals liegt ein mit den Grundstückseigentümern abgestimmtes und vom Gemeinderat am 21.03.2006 beschlossenes Gesamtkonzept vor. Dieses Gelände, das teilweise brachliegt und zum Teil noch längerfristig zwischengenutzt wird, soll in Abschnitten zeitlich gestaffelt entwickelt werden. Die inzwischen zum 14.06.2006 bahnrrechtlich entwidmete, ca. 21 ha große östliche Teilfläche des Areals ist überwiegend als gewerbliche Baufläche (ca.16 ha) und im Übrigen als Versorgungsfläche für das neue VAG-Depot und das Feuerwehrgerätehaus (ca. 3 ha) sowie als Sonderbaufläche für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (ca. 2,5 ha) dargestellt. Die westliche Teilfläche des Güterbahnhofareals ist derzeit noch Bahnfläche; sie soll jedoch in der Laufzeit des FNP 2020 voraussichtlich nach 2010 eisenbahnrechtlich entwidmet werden und steht dann für eine weitere gewerbliche Nutzung auf ca. 14 ha sowie für die Ausweisung einer etwa 6 ha großen Ausgleichs- und Biotopschutzfläche zur Verfügung. Die Fläche des Güterbahnhofs Nord hat eine zentrale Bedeutung vor allem für die Schaffung von neuen hochwertigen Arbeitsplätzen in der Stadt Freiburg während der nächsten zwei Jahrzehnte. Schwerpunkte sollen Forschung und Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Bio-, Informations- und Umwelttechnologie sein. Der folgende Plan zeigt die im laufenden Bebauungsplanverfahren vorgesehene Gesamtkonzeption:

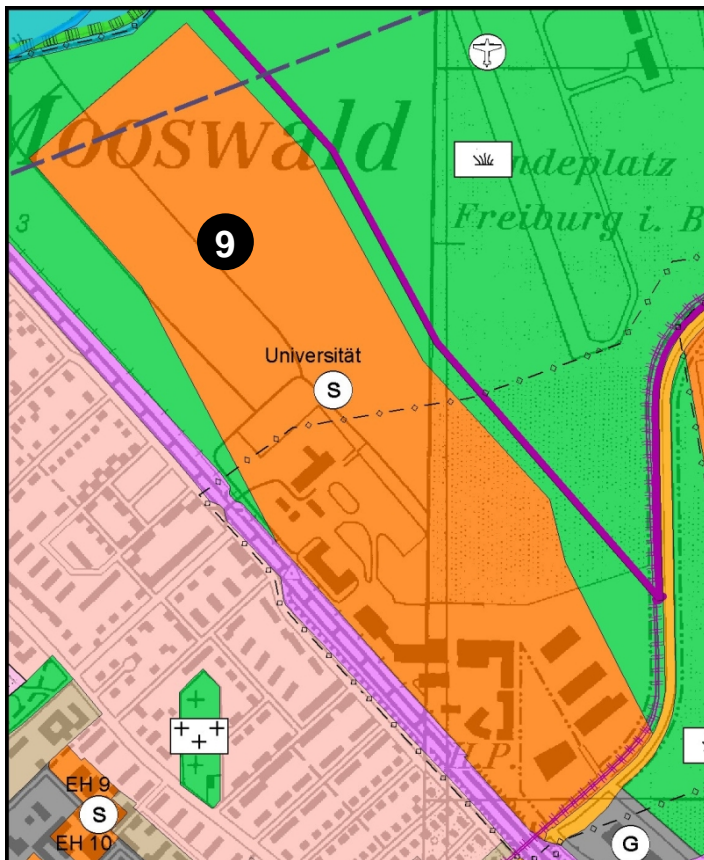
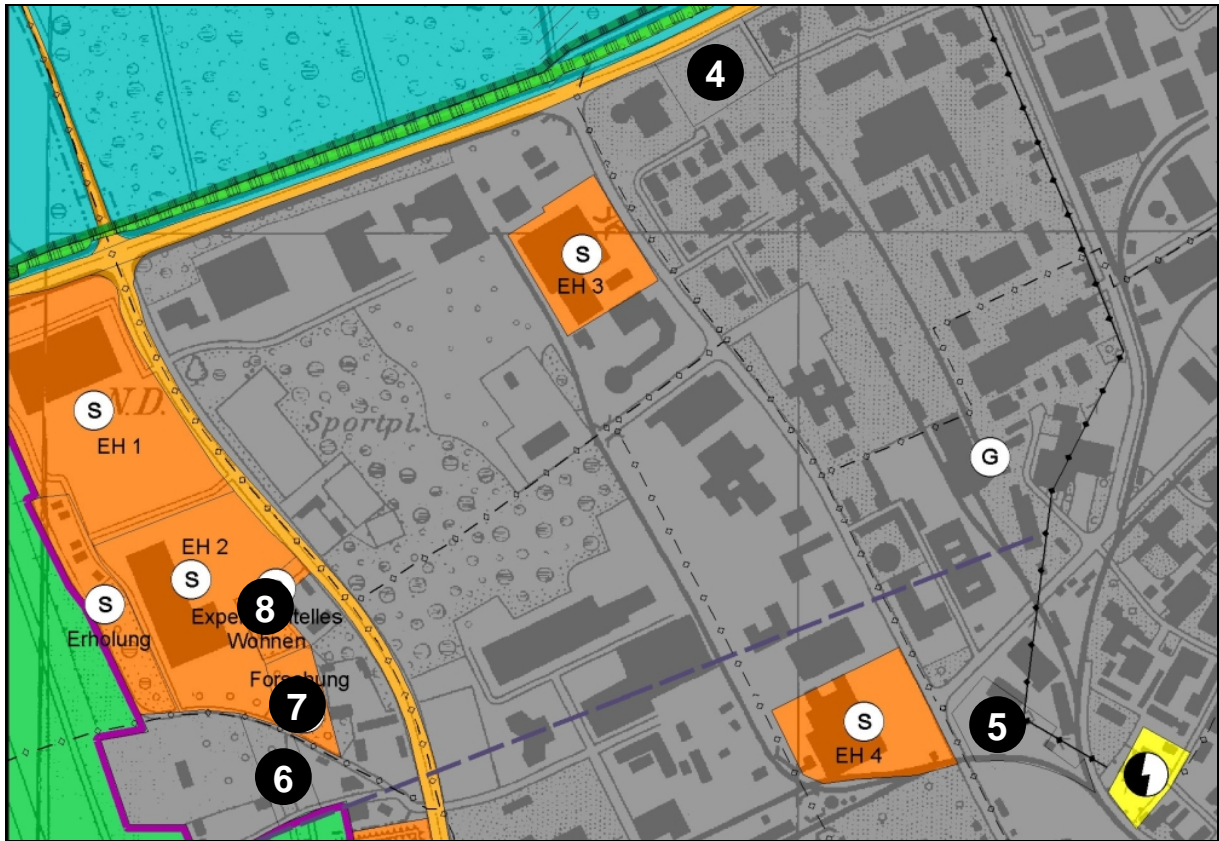
Entwicklung des Güterbahnhofareals



3.2 Übrige Entwicklung des Stadtteils Brühl/Beurbarung



1. **Komturstraße**, 1,8 ha Wohnbaufläche (bisher VAG-Betriebshof), Zeitstufe I
2. **Zähringer Straße**, 1,4 ha, davon 0,5 ha gemischte Baufläche und 0,9 ha Wohnbaufläche (bisher Autohaus), Zeitstufe I
3. **Güterbahnhof Nord**, 21,7 ha, davon 15,7 ha gewerbliche Baufläche, 3,4 ha Versorgungsfläche (dort Altlast) und 2,6 ha Sonderbaufläche für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (ehemalige Bahnfläche), Zeitstufe II
4. **Tullastraße I**, 1,1 ha gewerbliche Baufläche für Tankstelle, Gastronomie oder Hotel (bisher Brache), Zeitstufe I



5. Tullastrae II, 1,2 ha gewerbliche Baufläche für Kfz-Handel u. Reparatur, Sanitär, Heizungsgrohandel (ehem. Lagerplatz), Zeitstufe I



6. **Am Flugplatz**, 0,6 ha gewerbliche Baufläche als Optionsfläche für die angrenzende Firma bzw. für Forschung und Entwicklung, Biotechnologie oder Pharmazie (bisher Brache), Zeitstufe I
7. **Am Eselwinkel**, 0,7 ha Sonderbaufläche für Forschung und Entwicklung, Biotechnologie oder Pharmazie (bisher Brache), Zeitstufe I
8. **Am Eselwinkel**, 0,5 ha Sonderbaufläche für experimentelles Wohnen (bisher Brache), Zeitstufe I
9. **Georges-Köhler-Allee**, 33,4 ha Sonderbaufläche für die Erweiterung der Universität, Forschung und Entwicklung (zu ca. 1/3 bereits realisiert, übrige Fläche bisher Flugplatzgelände bzw. Grünland), Zeitstufe II
10. **Emmy-Noether-Straße**, 0,9 ha Sonderbaufläche für eine Erweiterung der Messe oder eine ergänzende Nutzung (ehem. Flughafengebäude), Zeitstufe I
11. **Hermann-Mitsch-Straße**, 4,2 ha Sonderbaufläche für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel; voraussichtlich Möbelhaus, und für P+R-Anlage im südlichen Teil (ehemaliger Schießplatz mit Altlasten), Zeitstufe I
12. **Brückenschlag Güterbahnhof-Nord**, Verkehrsfläche (neue Brücke in Verlängerung der Hermann-Mitsch-Straße über die Bahngleise)
13. **Karlsruher Straße/Isfahanallee**, Verkehrsfläche (Ergänzung um zwei Spuren für den stadtauswärts fahrenden Verkehr)
14. **P+R-Anlage Messe**, 1,1 ha Verkehrsfläche (bisher Brache bzw. Bedarfsparkplatz) mit **Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen** (über P+R-Anlage)
15. **Stadtbahn Messe** vom Rotteckring zur Messe
16. **Stadtbahn durch die Waldkircher Straße** mit Abzweig zum geplanten neuen VAG-Depot auf dem Güterbahnhof Nord

Der Stadtteil soll als arbeitsplatznaher Wohnstandort in der Kernstadt gestärkt werden. Neue Wohnbebauung als Innenentwicklung (Nrn. 1 und 2), die den Zuzug von Familien ermöglicht, und eine gemischte Baufläche entlang der Verkehrsachse (Nr. 2) stärken die auch unter dem Aspekt von Gender Mainstreaming zu fördernde Verbindung von Wohnen und Arbeiten im Stadtteil. Im Industriegebiet Nord und am Flugplatz stehen darüber hinaus noch mehrere gewerbliche Bauflächen (Nrn. 4, 5 und 6) für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Im Bereich des Flugplatzes und des Universitätsstandortes liegt ein Schwerpunkt für Forschung und Entwicklung, der für die künftige Arbeitsplatzentwicklung in Freiburg von besonderer Bedeutung ist. Dieser Schwerpunkt wird durch Flächenangebote für entsprechende Gewerbebetriebe (Nr. 6) und Forschungseinrichtungen (Nrn. 7 und 9) weiter gestärkt.

**Wohnen und
Arbeiten im Stadtteil**

**Forschung und
Entwicklung am
Flugplatz**

An der Hermann-Mitsch-Str. soll auf einem bisher teilweise als Wagenburg genutzten Gelände ein Standort für experimentelles Wohnen geschaffen werden (Nr. 8).

Nördlich und südlich der Messe bestehen am Flugplatz noch Flächenreserven für eine Messerweiterung oder ergänzende Nutzungen (Nr. 10) und für den großflächigen Einzelhandel (Nr. 11).

Die Verbindung zwischen der Messe bzw. dem Gewerbegebiet Nord und dem Güterbahnhof wird durch den Brückenschlag Güterbahnhof-Nord (Verlängerung Hermann-Mitsch-Straße) verbessert (Nr. 12); außerdem wird durch den 4-spurigen Ausbau der Karlsruher Straße und Isfahanallee (Nr. 13) die Anbindung des Güterbahnhofgeländes an die B 3 verbessert und die Zähringer Straße entlastet. Die Messe wird mit einer neuen Stadtbahntrasse erschlossen (Nr. 15). Die geplante Verlegung der Stadtbahn von der Komturstraße in die Waldkircher Straße dient neben dem Anschluss des geplanten VAG-Depots insbesondere der ÖPNV-Erschließung des künftig intensiver genutzten Güterbahnhof-Areals (Nr. 16).

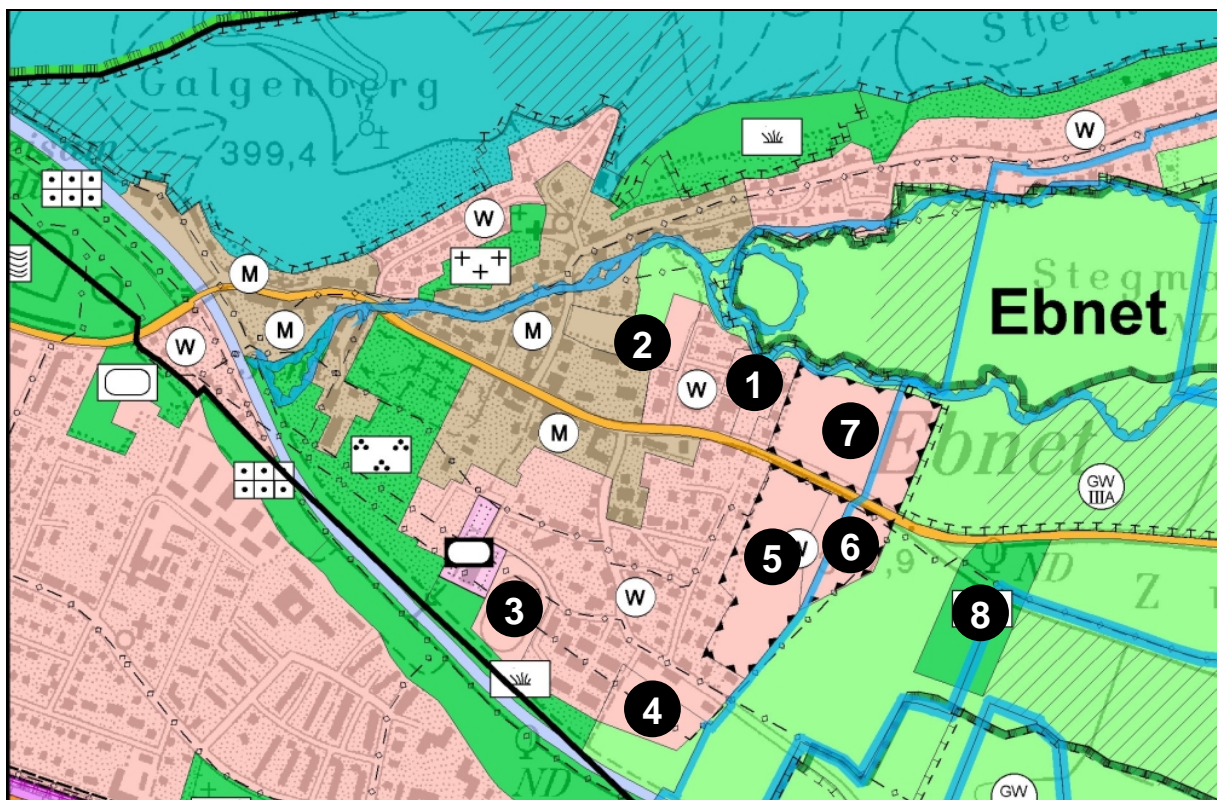
An der Messe wird in Verbindung mit dem vorgesehenen Stadtbahnanschluss ein P+R-Platz dargestellt (Nr. 14). Eine Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen wird überlagernd dargestellt, um eine Überdachung dieser Verkehrsfläche mit Solarpaneelen zu ermöglichen.

Schwerpunkt Messe mit Einzelhandel

Optimierung der Verkehrsflüsse

P+R-Anlage, Standort für PV-Anlagen

4 Ebnet





1. **Etter West**, 0,6 ha Wohnbaufläche im Innenbereich (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe II
2. **Nördlich Rathaus**, 1,0 ha, davon 0,4 ha Wohnbaufläche und 0,6 ha gemischte Baufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe II
3. **Unteres Grün**, 0,9 ha Wohnbaufläche (bisher Sportplatz, der an den östlichen Ortsrand verlegt werden soll), Zeitstufe II
4. **Zum schwarzen Steg**, 0,8 ha Wohnbaufläche (bisher Wiese), Zeitstufe II
5. **Hurstbrunnen West**, 2,3 ha Wohnbaufläche (bisher Wiese und Ackerland), Zeitstufe I
6. **Hurstbrunnen Ost**, 1,1 ha Wohnbaufläche (bisher Acker), Zeitstufe II
7. **Etter Ost**, 2,7 ha Wohnbaufläche, die nach einer Realisierung der übrigen Bauflächen bei entsprechendem Bedarf als Reserve zur Verfügung steht (bisher Ackerland), Zeitstufe III
8. **Sportfläche Ebnet**, 2,0 ha Grünfläche für Sportanlagen (bisher überwiegend Ackerland), Zeitstufe II

Die Siedlungsentwicklung in Ebnet war bis Oktober 2002 durch die stark frequentierte Durchgangsstraße erschwert. Die Qualität Ebnets als Wohnort hat sich durch den Neubau der B 31 Ost und die damit verbundene innerörtliche Verkehrsberuhigung deutlich erhöht, so dass hier neue, auch unter dem Aspekt von Gender Mainstreaming attraktive Wohnbauflächen für Familien (Nrn. 4 bis 7) angeboten werden können, die zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur und zur Sicherung der versorgenden Strukturen dringend benötigt werden. Im Ortsinneren sind außer den Nrn. 1 bis 3 noch wenige kleinere, im FNP nicht darstellbare Flächen für Wohnungsbau geeignet.

Als Ersatz für die sanierungsbedürftige Grundschule an der Steinalde ist ein Neubau neben der Dreisamhalle vorgesehen.

In Ebnet sind vier neue Wohnbauflächen (Nrn. 4 bis 7) am östlichen Ortsrand zwischen Eschbach- und Dreisamaue geplant, von denen zwei (Nrn. 4 und 5) bereits im FNP 1980/99 dargestellt waren. Räumlich gibt es auf der Gemarkung von Ebnet aufgrund der umliegenden Schutzgebiete keine Alternative zu diesen neuen Wohnbauflächen. Um die Darstellung im Flächennutzungsplan auch weiterhin zu ermöglichen, wurde die Abweichung von einem Ziel des Regionalplans von 1995, der in diesem Bereich einen Vorrangbereich für wertvolle Biotope festlegt, vom RP zugelassen. Die Eingriffe in die wertvollen Wiesenlebensräume müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sachgerecht ausgeglichen werden, eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wiesen ist auszuschließen (Nrn. 4 und 5). Die ausreichende Durchgrünung und Durchlüftung zum Erhalt der sehr empfindlichen klimatischen Funktionen sind jeweils im Bebauungsplan zu sichern (Nrn. 4 bis 7), die Ortseingangssituation ist gestalterisch zu berücksichtigen (Nrn. 6 und 7). Die drei Wohnbauflächen Hurstbrunnen West und Ost sowie Etter Ost (Nrn. 5 bis 7) sind auch als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwir-

Stärkung der Ortschaft als Wohnstandort, Nutzung des Innenentwicklungspotenzials

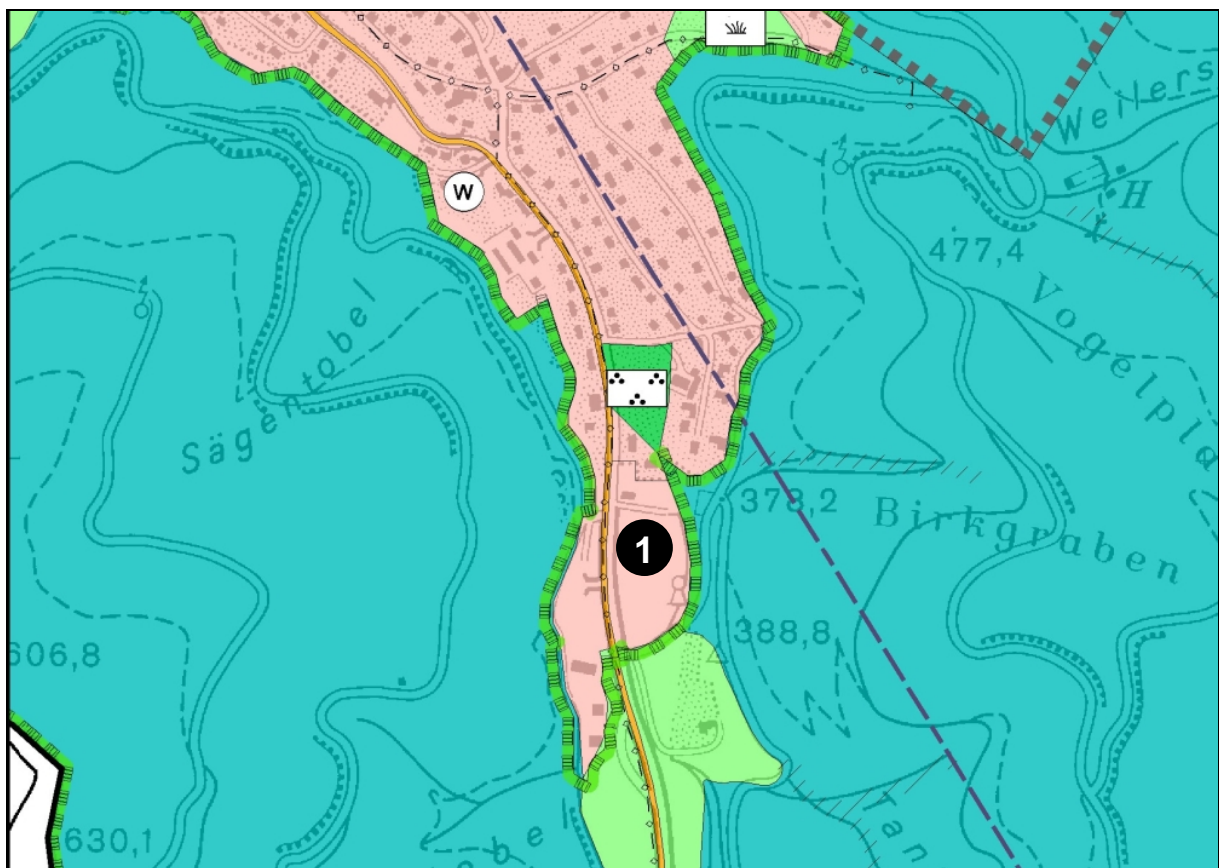
Neue Wohnbauflächen im Osten

kungen dargestellt. Bei einer Realisierung der Stadtbahnverlängerung nach Littenweiler ist die Wohnbaufläche Zum schwarzen Steg (Nr. 4) gut an den ÖPNV angebunden.

Für die Verlagerung und Erweiterung des Sportplatzes auf zwei Spielfelder wird am östlichen Ortsausgang eine neue Sportfläche dargestellt (Nr. 8). Ihre Lage berücksichtigt weitmöglichst die Belange der Landwirtschaft und die notwendigen Abstände zur geplanten Wohnbebauung (Nr. 6); sie ist aufgrund der umliegenden Schutzgebiete und unter Rücksichtnahme auf die landwirtschaftlichen Nutzungsansprüche nur auf der dargestellten Fläche möglich.

Verlagerung des Sportplatzes

5 Günterstal



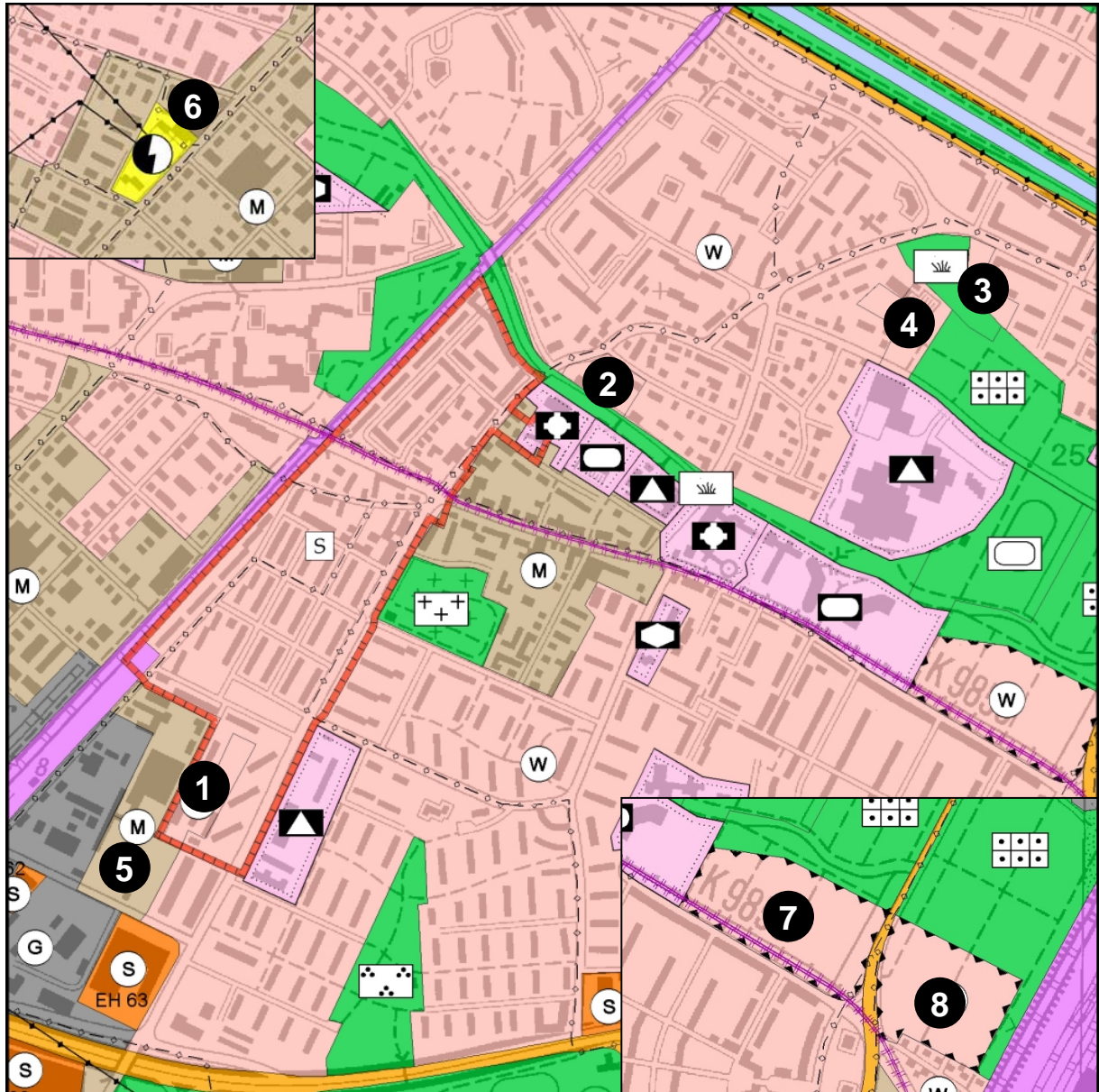
1. **Forstwissenschaftliche Lehranstalt**, 2,2 ha Wohnbaufläche, davon wegen des Waldabstandes nur 1,6 ha bebaubar (bisher als forstliches Versuchsgelände genutzt), Zeitstufe II

Die Entwicklungsmöglichkeiten von Günterstal sind durch die enge Talsituation sehr eingeschränkt. Um die Einwohnerzahl und damit auch die vorhandene soziale Infrastruktur halten zu können, ist der Zuzug junger Familien wünschenswert, für die eine neue Wohnbaufläche (Nr. 1) am südlichen Ortsrand ausgewiesen wird. Diese Arrondierung direkt am neu abgegrenzten LSG bietet gute Naherholungsmöglichkeiten und eine gute ÖPNV-Anbindung über Stadtbahn und Bus. Die Ortseingangssituation von Süden und die Durchlüf-

Eine neue Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand

tung sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Unter diesen Voraussetzungen ist eine Bebauung mit geringen ökologischen Problemen möglich. Der rechtlich vorgeschriebene 30 m-Abstand zum östlich angrenzenden Stadtwald kann durch waldbauliche Maßnahmen möglicherweise reduziert werden.

6 Haslach



1. **Raimannweg/Seitzstraße**, 0,9 ha Wohnbaufläche (bisher Gewerbebrache), Zeitstufe I
2. **Markgrafenstraße**, 0,6 ha Wohnbaufläche, die erst nach einer (derzeit nicht geplanten) Aufgabe der Nutzung realisierbar ist (bisher Autoverwerter), Zeitstufe III
3. **Haslacher Straße**, 0,4 ha Wohnbaufläche (bisher private Gärten), Zeitstufe II



4. **Staudinger Straße**, 1,0 ha Wohnbaufläche (bisher Gärtnerei bzw. Kleingärten, die ortsnahe verlegt werden), Zeitstufe II
5. **Bettackerstraße/Raimannweg**, 1,3 ha gemischte Baufläche (bisher Gewerbebrache), Zeitstufe I
6. **Rankackerweg**, 0,6 ha gemischte Baufläche (bisher Umspannwerk), Zeitstufe I
7. **Gutleutmatten West**, 3,6 ha Wohnbaufläche (bisher Kleingartenfläche), Zeitstufe II
8. **Gutleutmatten Ost**, 2,7 ha Wohnbaufläche (bisher Kleingartenfläche), Zeitstufe II

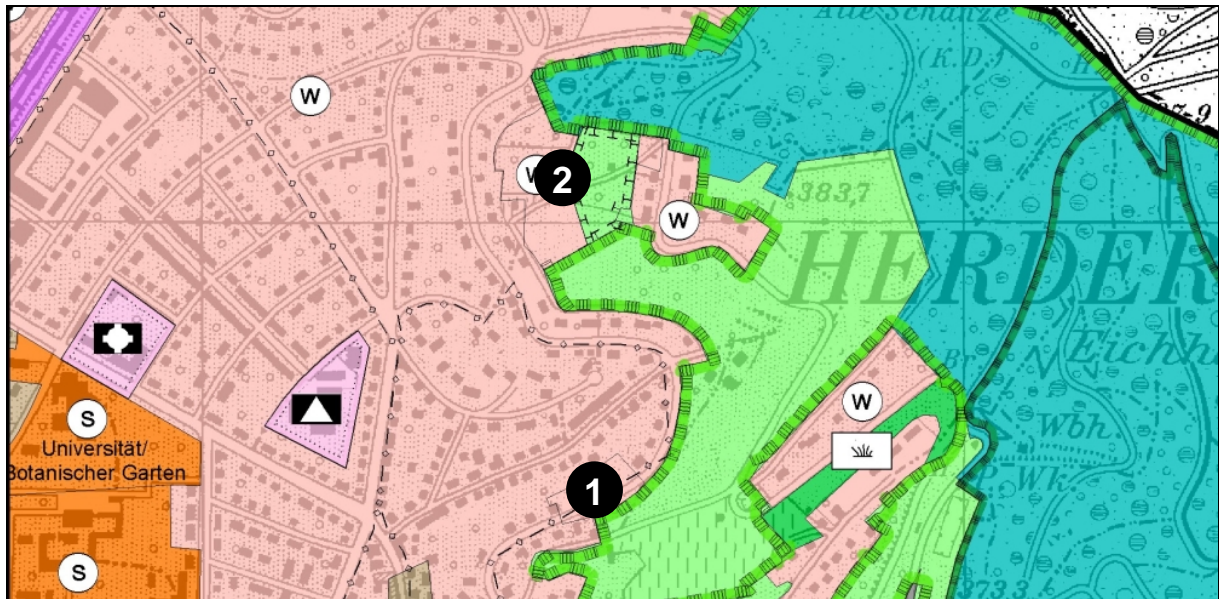
Haslach bietet als zentrumsnahes, gut angebundenes Quartier Möglichkeiten zum Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. Um der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen, die vorhandene soziale und versorgende Infrastruktur zu erhalten und eine weitere Überalterung des Stadtteils zu verhindern, sind punktuelle Bestandsergänzungen auch im Rahmen des städtebaulichen Erneuerungsprogramms „Soziale Stadt Alt-Haslach“ sinnvoll. Die Wohnbauflächen, die durch Umnutzung von gewerblich oder gärtnerisch genutzten Flächen ermöglicht werden (Nrn. 1 bis 4), sollen die städtebauliche Qualität verbessern und die Sozialstruktur stabilisieren. Im Übergang zum Gewerbegebiet stehen durch Umnutzung außerdem gemischte Bauflächen (Nrn. 5 und 6) für eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten zur Verfügung.

Hinzu kommen zwei große neue Wohnbauflächen (Nr. 7 und 8) im Bereich der Kleingärten an der Eschholzstraße in auch unter dem Aspekt von Gender Mainstreaming besonders geeigneter, sehr gut angebundener Kernstadtlage. Die gute Nahversorgung, die Nähe zu Freizeiteinrichtungen, eine sehr gute ÖPNV-Anbindung und die innenstadtnahe Lage prädestinieren die Flächen für den Geschosswohnungsbau. Die Durchgrünung zur Bewahrung der klimatischen Funktionen und der Überschwemmungsschutz sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern. Die Kleingärten müssen an einen Ersatzstandort verlegt werden; hierzu werden in St. Georgen (Moosacker) und in Verlängerung der Stadtbahnlinie nördlich des Rieselfeldes (Hirschmatten, Draier, Lehener Winkel) geeignete Flächen dargestellt. Zur Realisierung der östlichen Wohnbaufläche (Nr. 8) muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Haslacher Dorfbach auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Planfeststellung in ein neues, naturnahes Bett verlegt werden mit ausreichend Retentionsraum für Überschwemmungen im Gewässerrandstreifen. Beide Wohnbauflächen sind wegen der potenziellen Lärmbelastung durch Verkehrslärm (Eschholzstraße und Bahn) als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt.

**Innenentwicklung:
Wohnen und Arbeiten**

Neue Wohnbauflächen an der Eschholzstraße

7 Herdern/Neuburg



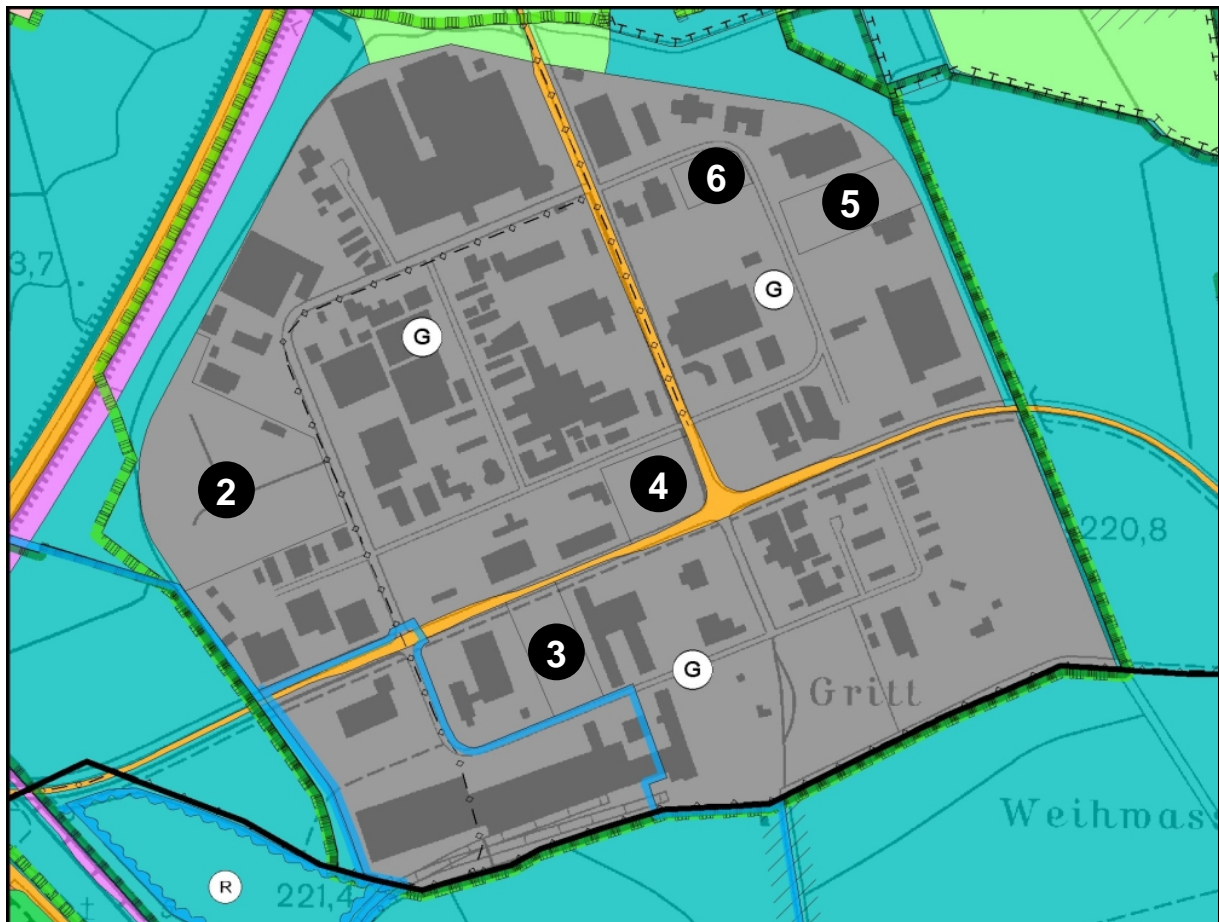
1. **Sonnhalde**, 0,6 ha voll erschlossene Wohnbaufläche (bisher Wiese und Weide), Zeitstufe I
2. **Vordere Steige**, 1,5 ha Wohnbaufläche, deren östliche Teilfläche voll erschlossen ist (bisher überwiegend gärtnerisch genutzt), Zeitstufe I

Herdern und Neuburg sollen als ruhige, zentrumsnahe Quartiere in ihrer Qualität erhalten bleiben. Die hochwertigen Hanglagen werden behutsam ergänzt durch kleine, teilweise bereits erschlossene neue Wohnbauflächen (Nrn. 1 und 2) für gehobenen Wohnungsbau am Rand der Kernstadt in attraktiver Lage am neu abgegrenzten LSG mit guten Naherholungsmöglichkeiten. Die Durchgrünung und Durchlüftung der Flächen ist jeweils im Bebauungsplan zu sichern.

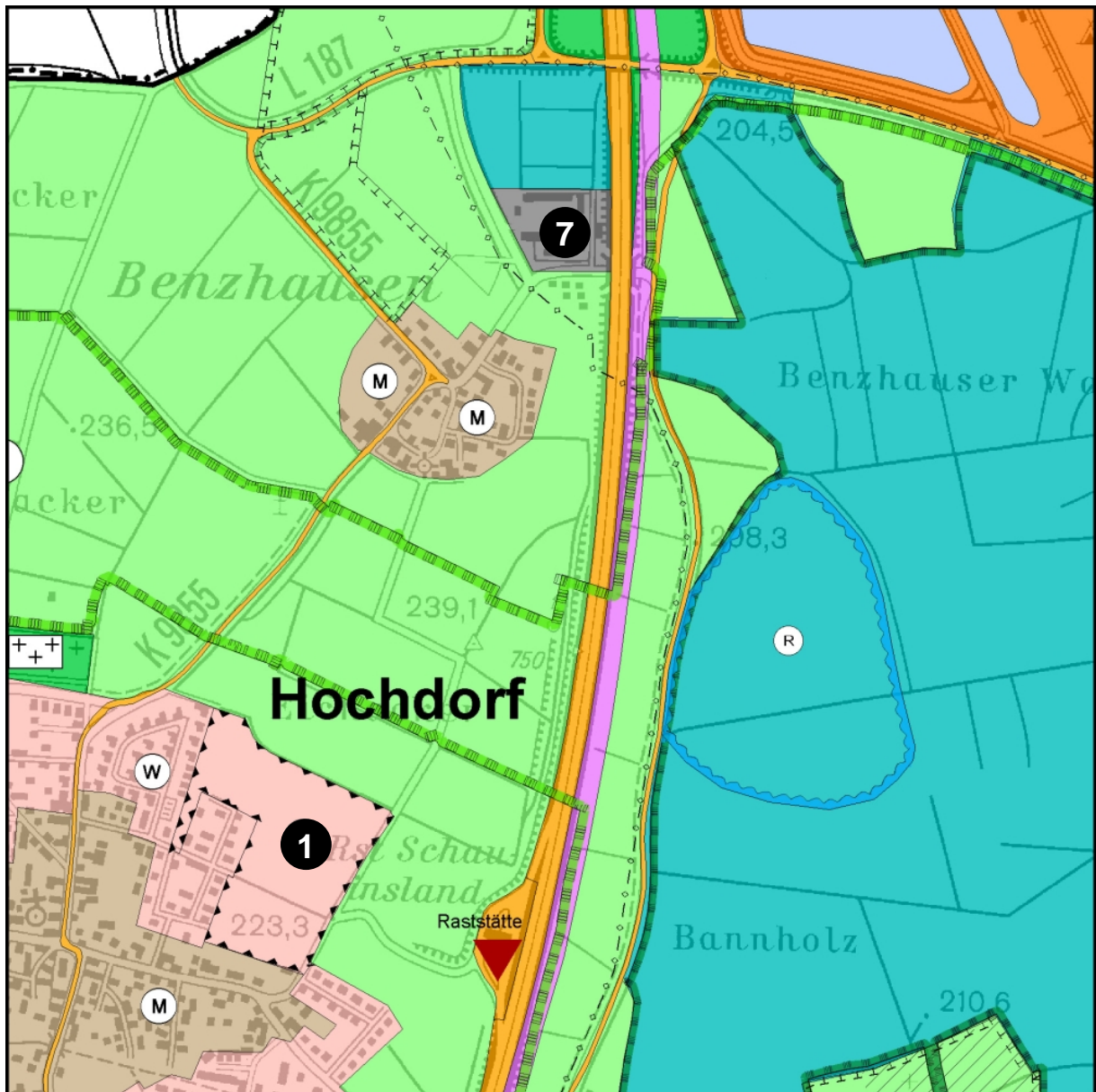
Für den westlichen Teil der Baufläche Vordere Steige (Nr. 2) ist der Bau einer Zufahrtsstraße notwendig, die möglicherweise durch die westliche Spitze des „Fuchswäldchens“ erfolgt (LSG, naturschutzrechtliche Befreiung und Waldumwandelungsgenehmigung erforderlich). Im Bebauungsplanverfahren ist ein umfangreicher Ausgleich für die Eingriffe in wertvolle natürliche Lebensgemeinschaften zu gewährleisten.

Zwei kleine neue Wohnbauflächen

8 Hochdorf



1. **Hohe/Hinter den Gärten**, 6,1 ha Wohnbaufläche (bisher landwirtschaftlich und als Erwerbsgärtnerei genutzt), Zeitstufe II
2. **Weißerlenstraße**, 5,1 ha gewerbliche Baufläche (bisher nicht genutzte Versorgungsfläche für Umspannwerk), Zeitstufe I
3. **Markwaldstraße**, 1,2 ha gewerbliche Baufläche (bisher Brache), Zeitstufe I
4. **Bebelstraße**, 1,0 ha gewerbliche Baufläche (bisher Brache), Zeitstufe I
5. **Hanferstraße I**, 1,2 ha gewerbliche Baufläche (bisher Brache), Zeitstufe I
6. **Hanferstraße II**, 0,5 ha gewerbliche Baufläche (bisher Brache), Zeitstufe I
7. **Autobahnauffahrt Nord**, 1,8 ha gewerbliche Baufläche nach Aufgabe der Nutzung (bisher Autobahnmeisterei), Zeitstufe II



Die Ortschaft, die in den 1980er und 1990er Jahren bereits stark gewachsen ist, soll sich bis 2020 nur noch moderat weiter als Wohnstandort entwickeln, um die Bevölkerungsstruktur zu stabilisieren und die Einwohnerzahl (und damit die Infrastruktur des Ortes) zu erhalten. Hierfür wird eine neue Wohnbaufläche (Nr. 1) aus dem FNP 1980/99 übernommen, die abschnittsweise von West nach Ost realisiert werden soll. Der erforderliche Lärmschutz zur BAB 5 und zur Raststätte Schauinsland, der in der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten ist, könnte ergänzend ggf. auch im Zusammenhang mit der vom Regierungspräsidium weiterhin beabsichtigten Erweiterung der Raststätte Schauinsland realisiert werden. Die Wohnbaufläche und die beabsichtigte Erweiterung der Raststätte stehen jedoch im Widerspruch und sind deshalb in der Plandarstellung als konfliktiv dargestellt. Unabhängig hiervon wird die Wohnbaufläche Hohe/Hinter den Gärten zusätzlich als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im FNP 2020 dargestellt.

Eine neue Wohnbaufläche

Im Gewerbegebiet Hochdorf stehen noch größere gewerbliche Baupotenziale für Produktion oder Handwerk zur Verfügung (Nrn. 2 bis 6). Die bisherige Sonderbaufläche für die Autobahnmeisterei an der Autobahnauffahrt Nord wird wegen der beabsichtigten Aufgabe des Standortes als gewerbliche Baufläche (Nr. 7) dargestellt, um eine entsprechende Folgenutzung des Areals zu ermöglichen.

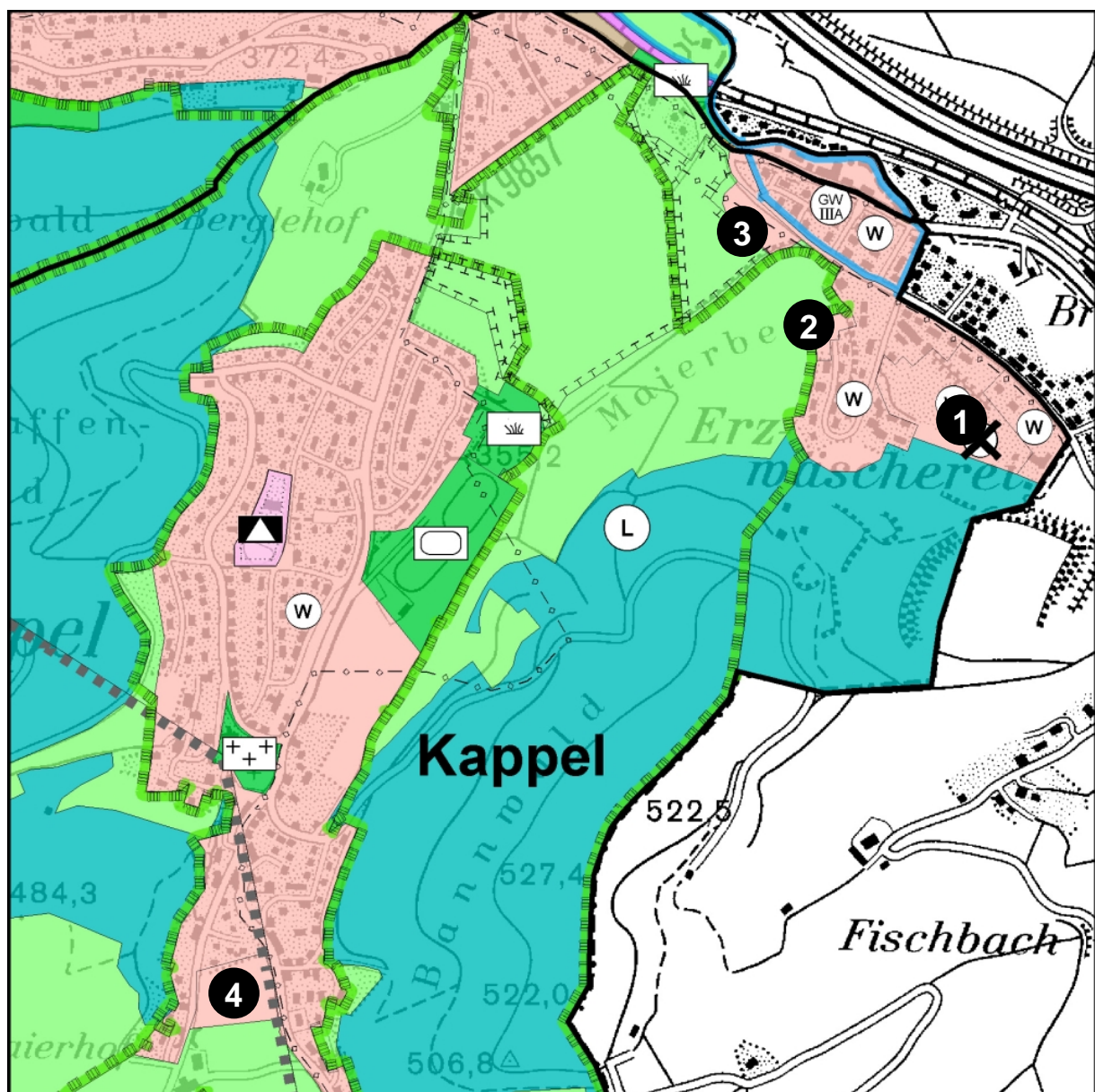
Baupotenziale im Gewerbegebiet Hochdorf

Umnutzung der Autobahnmeisterei

Neben dem sechsstreifigen Ausbau der BAB 5 und dem 3./4. Gleis der Rheintalbahnhof ist der in diesem Zusammenhang geplante Anschluss der Bebelstraße an die Autobahnauffahrt Nord im FNP 2020 vermerkt, mit dem die direkte Anbindung des Gewerbegebietes Hochdorf an die Autobahn auch für den Schwerlastverkehr hergestellt werden soll.

Anschluss Bebelstraße

9 Kappel





1. **Neuhäuserstraße**, 2,5 ha Wohnbaufläche, davon wegen des freizuhaltenen Waldabstandes nur 2,2 ha bebaubar (bisher Brachfläche mit problematischer Altlast), Zeitstufe I
2. **Ziegelmatte**n, 0,2 ha Wohnbaufläche (bisher Wiese), Zeitstufe I
3. **Weihermatten**, 0,5 ha Wohnbaufläche (bisher Acker), Zeitstufe I
4. **Maierhof**, 1,1 ha Wohnbaufläche, die erst nach Fertigstellung der übrigen Bebauung bei Bedarf realisiert werden soll (bisher Wiese), Zeitstufe III

Kappel soll seinen ländlichen Charakter bewahren und sich bis 2020 nur noch kleinfächig entwickeln, um durch wenige neue Wohnbauflächen die Bevölkerungsstruktur zu stabilisieren und die Einwohnerzahl (und damit die Infrastruktur des Ortes) zu erhalten. Das größte Entwicklungspotenzial beinhaltet die ehemals gewerblich genutzte Fläche Neuhäuserstraße (Nr. 1), die aufgrund der bislang ungelösten Altlastenprobleme schon eine lange Planungsgeschichte hat. Ihre Entwicklung zur Wohnbaufläche bietet eventuell die Chance zur notwendigen Sanierung der Altlast, sofern dies wirtschaftlich möglich ist. Sie erfordert jedoch wegen der hohen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen.

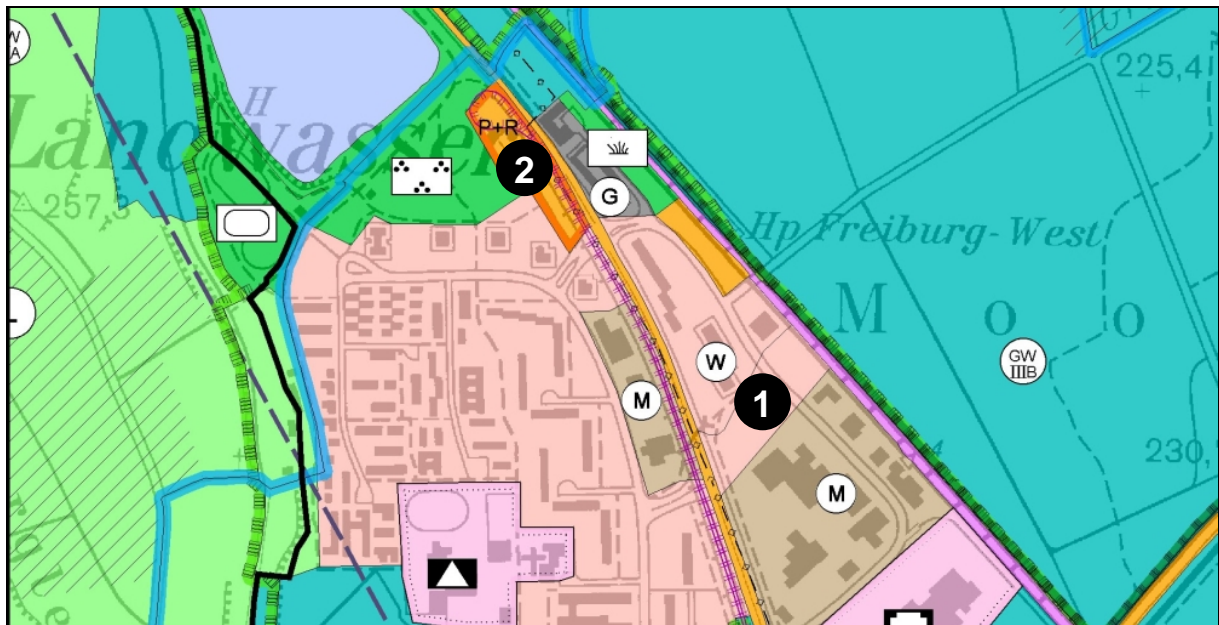
**Sanierung der
Altlast an der
Neuhäuser Straße**

Zwei kleine, bereits erschlossene Flächen (Nrn. 2 und 3) für gehobenen Wohnungsbau in attraktiver, aber für das Lokalklima problematischer Lage am Kappeler Talausgang sind noch mit der angrenzenden regionalen Grünzäsur vereinbar. In der verbindlichen Bauleitplanung ist auf eine Einbindung in das Landschaftsbild besonders zu achten; das Landschaftsschutzgebiet wurde hier neu abgegrenzt und auf die Talauwe ausgedehnt.

**Neue Wohnbau-
flächen**

Die einzige am Ort selbst gelegene Baufläche ist eine Arrondierung am südlichen Ortsrand (Nr. 4) in ländlicher, für das Lokalklima problematischer Tal-lage. Wenn die Durchlüftung im Bebauungsplan sichergestellt ist, sind jedoch nur geringe ökologische Probleme zu erwarten. Der Abstand zum Bach ist im Bebauungsplan zu sichern. Problematisch ist vor allem die Zunahme des Verkehrs auf der Ortsdurchfahrt; daher soll die Fläche in Reserve gehalten werden für einen eventuellen Bedarf nach 2015.

10 Landwasser



1. **Wirthstraße**, 1,4 ha Wohnbaufläche (bisher Grünfläche), Zeitstufe II
2. **Photovoltaikanlage Moosweiher**, 1,3 ha Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen (über P+R-Anlage)

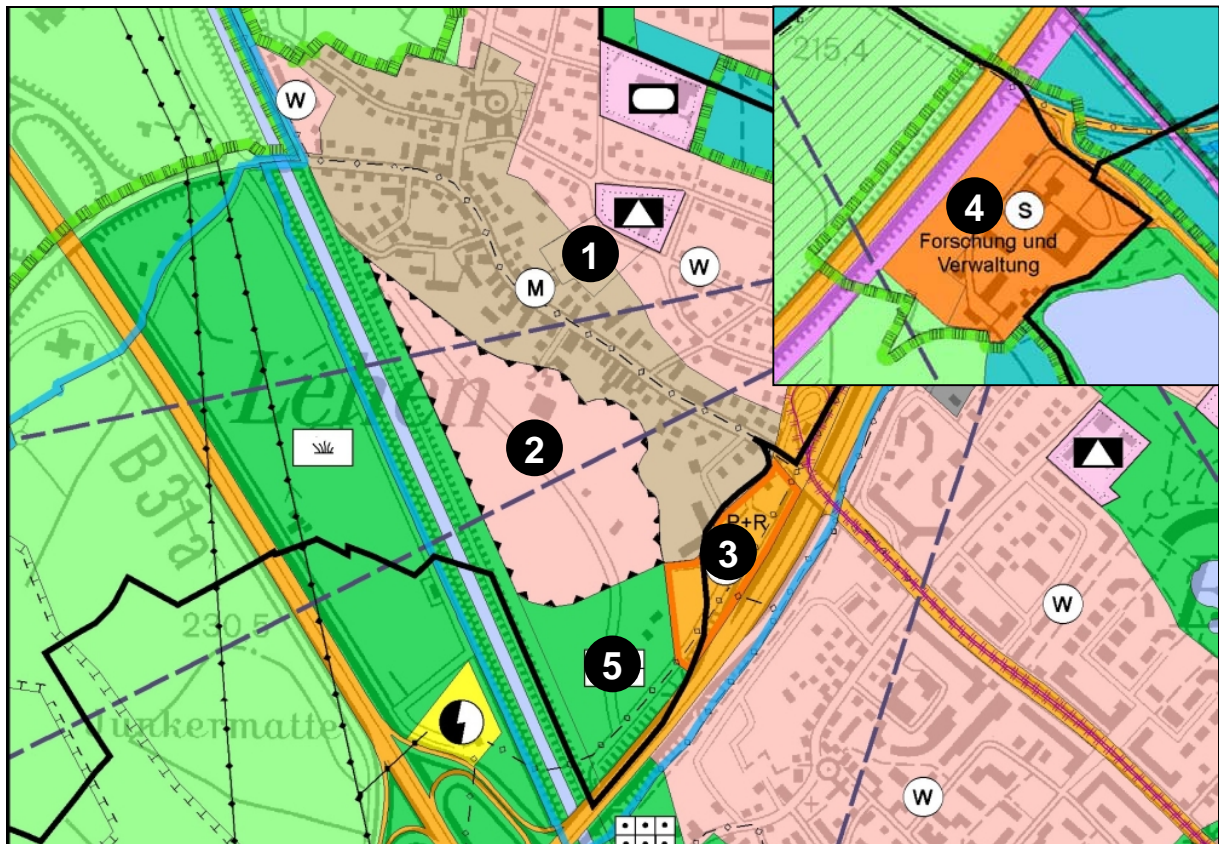
Die städtebauliche Entwicklung Landwassers ist weitgehend abgeschlossen. Bis 2020 sind die Sanierung des Gebäudebestandes und die Stärkung des Stadtteilzentrums wesentliche Schwerpunkte der Stadtteilentwicklung. Eine Fläche (Nr. 1) steht noch für Wohnungsbau zur Verfügung.

Eine Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen (Nr. 2) wird überlagernd zur Verkehrsfläche der bestehenden P+R-Anlage Moosweiher dargestellt, um eine Überdachung dieser Verkehrsfläche mit Solarpaneelen zu ermöglichen.

**Innenentwicklung:
Wohnen**

**Standort für PV-
Anlagen**

11 Lehen



1. **Ortsetter**, 0,7 ha, davon 0,2 ha Wohnbaufläche und 0,5 ha gemischte Baufläche (bisher gärtnerisch u. landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe I
2. **Zinklern**, 7,6 ha Wohnbaufläche, davon wegen des Gewässerabstands nur 6,9 ha bebaubar (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe I
3. **Photovoltaikanlage Paduaallee**, 2,0 ha Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen (über P+R-Anlage)
4. **Chemisches und Veterinäruntersuchungsamt (Tierhygiene)**, 2,2 ha Sonderbaufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt)
5. **Kleingartenfläche Zinklern**, 3,3 ha Grünfläche für Kleingärten (bisher landwirtschaftlich genutzt bzw. Grünfläche)

Lehen hat aufgrund seiner Lage zwischen Landwasser, dem Lehener Berg, der Dreisam und der Paduaallee nur geringe städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Dazu gehört in erster Linie eine zentrale gemischte Baufläche im Ortsetter (Nr. 1).

**Innentwicklung:
Ortsetter**

Um den Bevölkerungsstand und die Infrastruktur zu erhalten und den Wegzug junger Familien zu bremsen, wird außerdem eine neue Wohnbaufläche (Nr. 2) als einzige große, gut angebundene Siedlungserweiterung Lehens dargestellt. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Paduaallee und des Zubringers Mitte

**Neue Wohnbau-
fläche Zinklern**

sind Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorzusehen; besonders wirkungsvoll wäre eine Temporeduzierung auf dem Zubringer, die bisher jedoch an der Ablehnung durch das Land Baden-Württemberg scheiterte. Die Wohnbaufläche ist zusätzlich als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt.

Eine Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen (Nr. 3) wird überlagernd zur Verkehrsfläche der P+R-Anlage Paduaallee dargestellt, um eine Überdachung (inklusive der geplanten Erweiterung) mit Solarpaneelen zu ermöglichen; der größere Teil dieser Verkehrsfläche liegt wegen einer Grenz-
ausbuchtung auf Betzenhauser Gemarkung.

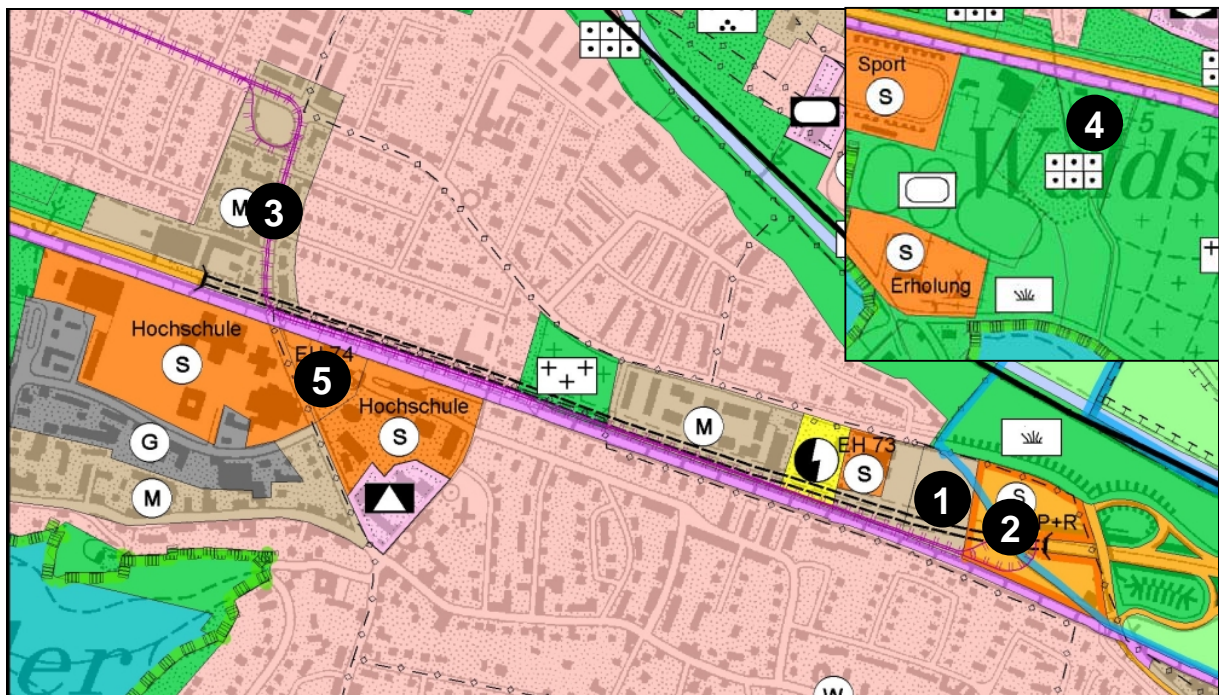
Standort für PV-Anlagen

Die Sonderbaufläche für das Chemische und Veterinäruntersuchungsamt (Tierhygiene, Nr. 4) wird vergrößert, um eine bauliche Erweiterung dieser Einrichtung zu ermöglichen. Die genaue Abgrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten nach Westen ist jedoch erst im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren der Deutschen Bahn AG zum 3./4. Gleis der Rheintalbahn bzw. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens möglich.

In Fortsetzung des Kleingartenbandes entlang der Dreisam wird im Gewinn Zinklern außerdem eine Kleingartenfläche neu dargestellt (Nr. 5), die zwar im „Lärmschutzabstand“ der Wohnbaufläche (Nr. 2) liegt, aber von den für die Wohnbebauung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ebenfalls profitieren wird.

Kleingärten an der Paduaallee

12 Littenweiler/Waldsee





1. **Kappler Knoten**, 1,0 ha gemischte Baufläche (bisher Brache), Zeitstufe II
2. **P+R-Anlage Kappler Straße Nord**, 2,4 ha Verkehrsfläche (bisher Brache) mit **Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen** (über P+R-Anlage)
3. **Stadtbahnverlängerung nach Littenweiler**
4. **Kleingartenfläche Moosmatten**, 1,1 ha Grünfläche für Kleingärten (bisher Parkplatz, Asylbewerberheim, Verkehrsflächen)
5. **Bahnhof Littenweiler**, 0,7 ha Sonderbaufläche für zentrenrelevanten Einzelhandel (bisher Parkplatz, Grünfläche, Verkehrsfläche)

In den Stadtteilen Littenweiler und Waldsee ist aufgrund der bisher in weiten Bereichen sehr lockeren Bebauung noch Innenentwicklung möglich und sinnvoll, um die Bevölkerungszahl zu stabilisieren und die vorhandenen sozialen und versorgenden Strukturen des Stadtteils zu erhalten und zu stabilisieren. Zur Abrundung der Siedlungsentwicklung und zur Gestaltung des östlichen Städteingangs durch die Ansiedlung hochwertiger Dienstleistungen und Einzelhandel wird eine neue gemischte Baufläche (Nr. 1) dargestellt, die ohne ökologische Probleme und ohne Ausgleichsflächenbedarf realisierbar und mit der geplanten Stadtbahnverlängerung (Nr. 3) sehr gut angebunden ist.

An der künftigen Stadtbahnendhaltestelle ist ein P+R-Platz vorgesehen (Nr. 2), um den motorisierten Individualverkehr im Freiburger Osten durch Einpendler weiter zu reduzieren. Eine Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen wird überlagernd dargestellt, um eine Überdachung dieser Verkehrsfläche mit Solarpaneelen zu ermöglichen.

Die Kleingartenanlage Moosmatten (Nr. 4) soll zur Deckung des anhaltend hohen Bedarfs an Kleingärten im Freiburger Osten nach Norden erweitert werden, wenn die Asylbewerberunterkünfte dort entfallen können.

Das Ortszentrum Littenweiler soll durch die Darstellung einer neuen Sonderbaufläche (Nr. 5) für Lebensmittel-Einzelhandel am Bahnhof Littenweiler als Nahversorgungszentrum gestärkt werden.

Innenentwicklungspotenzial

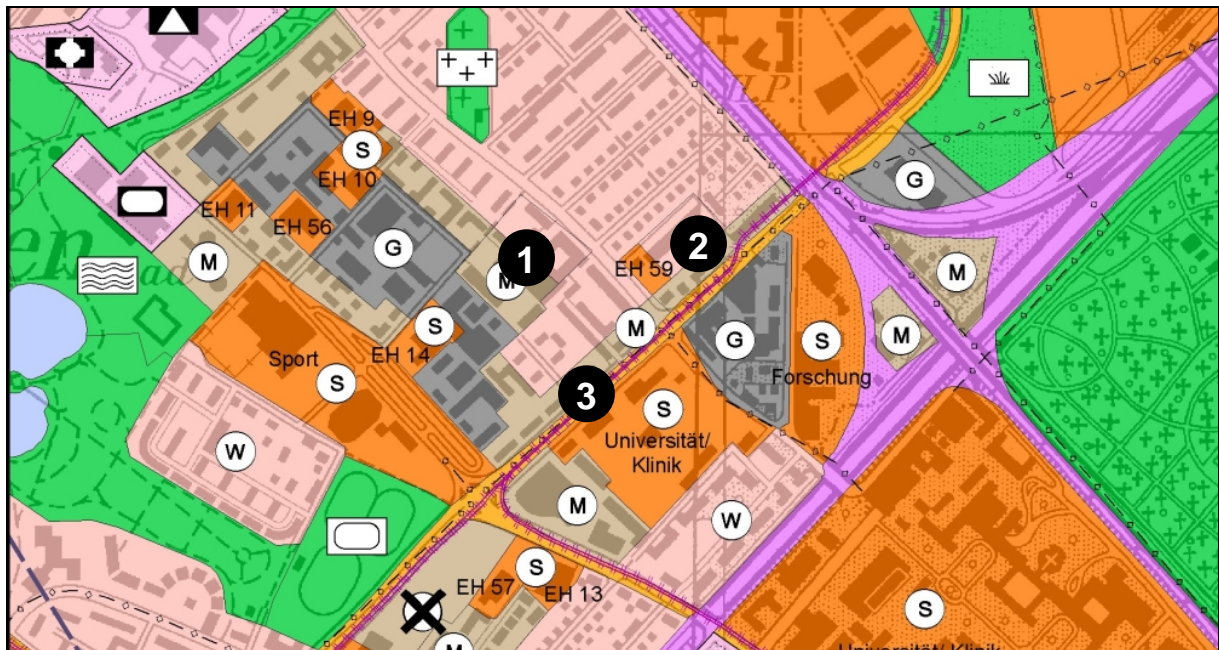
Neue gemischte Baufläche am Städteingang

Neuer P+R-Platz und Standort für PV-Anlagen

Neue Kleingärten

Einzelhandel am Bahnhof Littenweiler

13 Mooswald



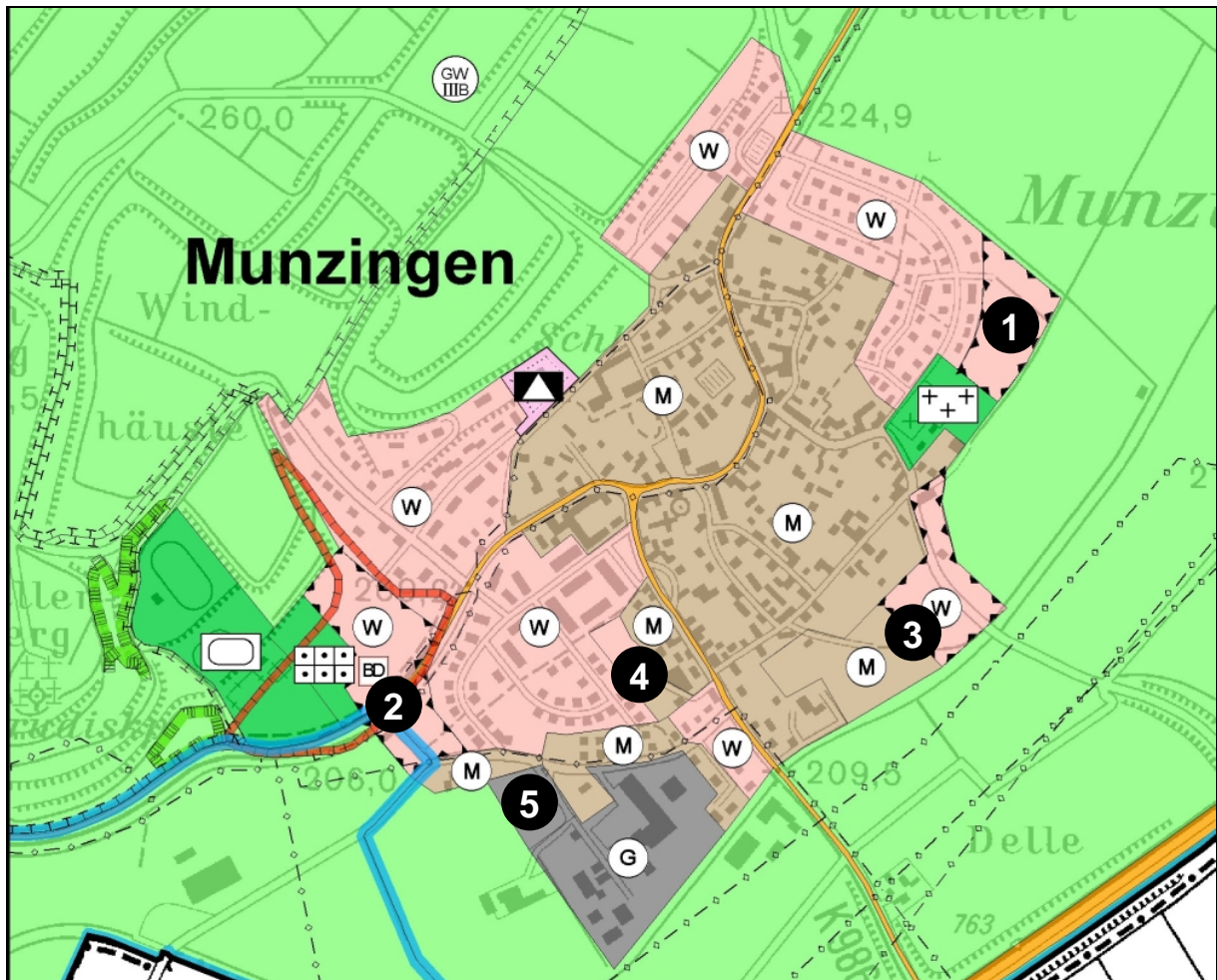
1. **Elsässer Straße**, 1,7 ha, davon 0,7 ha Wohnbaufläche für Geschosswohnungsbau und 1,0 ha gemischte Baufläche (bisher gewerbliche Nutzung), Zeitstufe I
2. **Nordwestlich Berliner Allee**, 1,5 ha, davon 0,6 ha Wohnbaufläche für Geschosswohnungsbau, 0,7 ha gemischte Baufläche und 0,2 ha Sonderbaufläche für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel (ehem. Fuhrpark), Zeitstufe I
3. **Stadtbahn Messe** vom Rotteckring durch die Berliner Allee zur Messe

Der ruhige, innenstadtnahe Stadtteil Mooswald ist mit seinen guten sozialen und versorgenden Strukturen, Sport- und Freizeitangeboten sowie der Nähe zum Naherholungsgebiet Mooswald besonders für das kernstadtnahe Wohnen sowie als Dienstleistungsstandort geeignet. Seine verkehrliche Anbindung kann durch die geplante Stadtbahn von der Berliner Allee zur Messe (Nr. 3) noch deutlich verbessert werden. Die Aufgabe gewerblicher Nutzungen im Innenbereich schafft direkt an der künftigen Stadtbahntrasse Entwicklungsmöglichkeiten für neue Wohnbebauung und gemischte Bauflächen (Nrn. 1 und 2) sowie einen Einzelhandelsstandort (Nr. 2).

**Innenentwicklung
Wohnen**

Neue Stadtbahn

14 Munzingen



1. **Ringgäble/Schießmauer**, 1,5 ha Wohnbaufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe I
2. **Kurzacker**, 2,7 ha Wohnbaufläche, davon wegen vorhandener Bebauung und des erforderlichen Abstands zu den Sportanlagen nur 2,3 ha bebaubar (bisher landwirtschaftlich genutzt und Kleingärten, die nach Westen verlegt werden sollen), Zeitstufe II
3. **Hinterm Weiher III**, 3,5 ha (bisher landwirtschaftlich genutzt), davon 1,8 ha gemischte Baufläche in Zeitstufe II und 1,7 ha Wohnbaufläche, die wegen der Lärmprobleme erst nach Fertigstellung der übrigen Bauflächen in Munzingen bei Bedarf realisiert werden soll, in Zeitstufe III
4. **Romanstraße**, 0,7 ha (bisher landschaftlich genutzt), davon 0,4 ha Wohnbaufläche und 0,3 ha gemischte Baufläche, die erst nach Fertigstellung der übrigen Bauflächen in Munzingen und nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung bei Bedarf realisiert werden sollen, Zeitstufe III
5. **Große Roos**, 0,7 ha gewerbliche Baufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe II



Das noch im FNP 1980/99 vorgesehene sehr starke Wachstum Munzings nach Osten in Richtung der BAB 5 wird reduziert und aufgrund des Autobahnlärms und der Schadstoffemissionen teilweise an den weniger belasteten südwestlichen Ortsrand (Nr. 2) verlagert. Dort ist eine Bebauung jedoch erst nach Abschluss der Erkundung des archäologischen Bodendenkmals realisierbar.

Wohnen am südwestlichen Ortsrand

Eine behutsame Ortsentwicklung wird durch die zeitlich gestaffelte Realisierung der neuen Wohn- und gemischten Bauflächen (Nrn. 1 bis 4) ermöglicht, die ökologisch weitgehend unproblematisch, aber teilweise (Nr. 1 bis 3) stark lärmbelastet sind. Lärmschutzmaßnahmen sind jeweils im Bebauungsplan zu sichern; bei einem 6-spurigen Ausbau der BAB 5 ist mit dem Bau der erforderlichen Lärmschutzeinrichtungen zu rechnen. Zusätzlich sind alle drei Wohnbauflächen im FNP 2020 als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Die neuen Bauflächen sind bisher noch schlecht an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Fläche Kurzacker (Nr. 1) liegt ferner in einem nach dem Denkmalschutzrecht ausgewiesenen Grabungsschutzgebiet (vgl. Kap. V 11.2).

Wohnen und Arbeiten am östlichen Ortsrand

Schutz vor Autobahnlärm

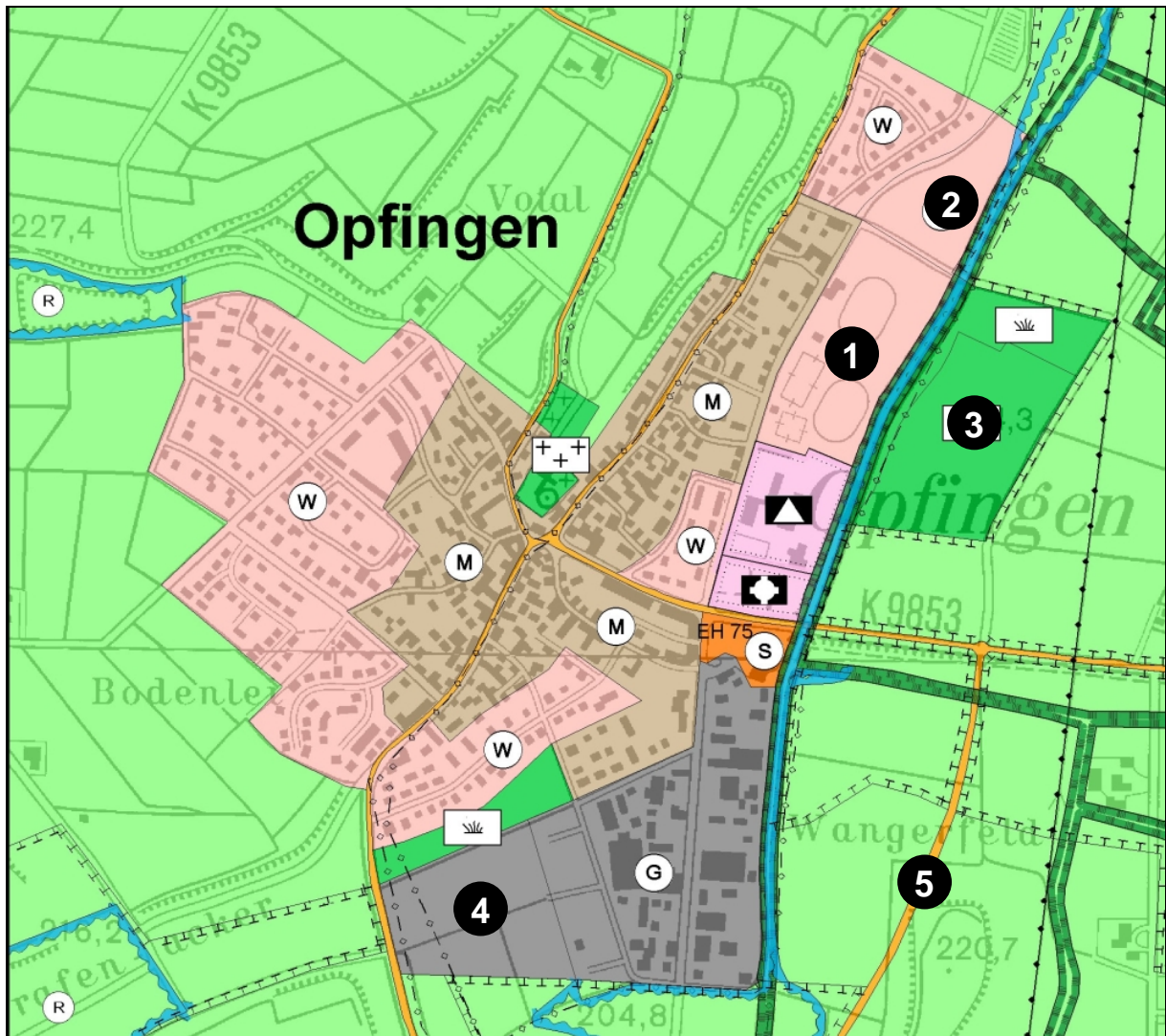
Zusätzlich ist für den inneren Bedarf Munzings eine Gewerbeflächenarrondierung (Nr. 5) in guter Lage für Handwerk und Produktion dargestellt, die ohne ökologische Probleme realisierbar ist.

Gewerbeflächen-ergänzung für örtliches Handwerk

Die Kleingärten Sauergarten werden nach Westen zwischen die neue Wohnbaufläche (Nr. 2) und die Sportanlagen verlegt.

Verlegung der Kleingärten

15 Opfingen



1. **Alter Sportplatz**, 4,8 ha Wohnbaufläche (ehemaliger Sportplatz), Zeitstufe I
2. **Bolläcker**, 2,4 ha Wohnbaufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe II
3. **Sportanlage Fänchelen**, 7,5 ha Grünfläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), davon 4,8 ha für Sportanlagen und 2,7 ha sonstige Grünfläche (Ausgleichsfläche), Zeitstufe I
4. **Hugsmatt**, 4,1 ha gewerbliche Baufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe II
5. **Umfahrung Tiengen/Opfingen-Süd**, Verkehrsfläche (bisher landwirtschaftlich genutzt)



Die bauliche Entwicklung Opfingens soll der Bedeutung dieses größten Ortes am Tuniberg Rechnung tragen und gewährleisten, dass die Bevölkerungszahl bis 2020 mindestens gehalten und die vorhandenen sozialen und versorgenden Strukturen gesichert werden. Die Realisierung der neuen Bauflächen wird daher zeitlich gestaffelt. Die beiden ökologisch unproblematischen Arrondierungen im Osten (Nrn. 1 und 2) bieten eine große städtebauliche Chance für die Ortsentwicklung mit erheblichen positiven Auswirkungen auf Infrastruktur und Einwohnerentwicklung. Durch diese Bauflächen wird die Siedlung an die Bachaue herangeführt; das Überschwemmungsgebiet wird davon nicht tangiert. Der Sportplatz wird auf die andere Bachseite verlegt und vergrößert (Nr. 3).

Neue Wohnbauflächen

Der Teilort St. Nikolaus wird im Süden arrondiert, um in geringem Umfang Wohnungsbau für den inneren Bedarf zu ermöglichen. Ein Zusammenwachsen der Ortsteile soll jedoch vermieden werden.

Als südliche Arrondierung des Hauptortes ist für den inneren Bedarf Opfingens eine neue gewerbliche Baufläche (Nr. 4) dargestellt. Die gut für Handwerk und Produktion geeignete Gewerbeflächenarrondierung verursacht nur geringe ökologische Probleme.

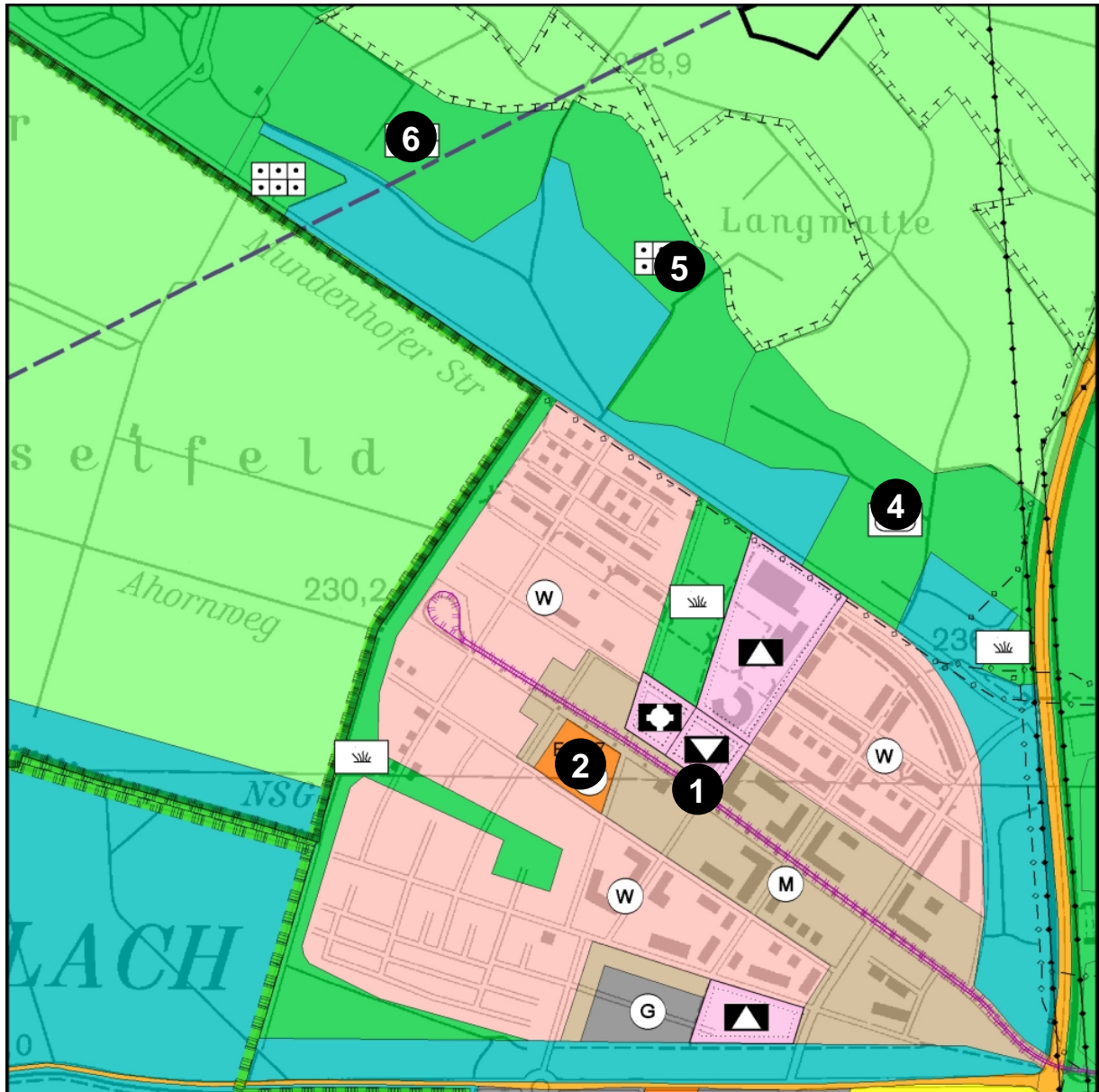
Neue Gewerbefläche für örtliches Handwerk

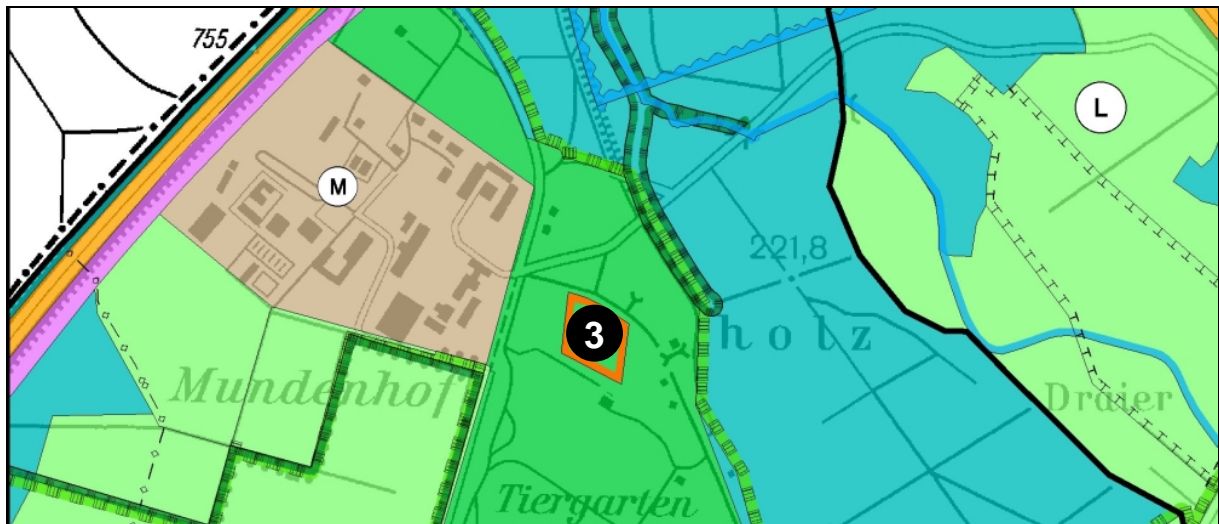
Eine verkehrliche Entlastung der Ortsmitte kann durch eine Umfahrung von Tiengen und Opfingen-Süd (Nr. 5) erreicht werden. Die Zerschneidungswirkung der neuen Straße und mögliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes (Bach und Gräben) sind bei der Konkretisierung der Planung durch geeignete Vorkehrungen und Maßnahmen zu vermeiden.

Umfahrung Opfingen-Süd



16 Rieselfeld/Mundenhof





1. **Rieselfeld**, 13,8 ha, davon 6,5 ha Wohnbaufläche, 5,9 ha gemischte Baufläche und 1,4 ha gewerbliche Baufläche (Bebauung teilweise im Gang), Zeitstufe I
2. **Rieselfeldallee**, 0,9 ha Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel (bisher Brache)
3. **Photovoltaikanlage Mundenhof**, 0,7 ha Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen (bisher Tierpark)
4. **Sportanlage Hirschmatten**, 8,3 ha Grünfläche für Sportanlagen (bisher landwirtschaftlich genutzt, Vereinsgelände und Wald)
5. **Kleingartenanlage Hirschmatten/Draier**, 6,4 ha Grünfläche für Kleingärten (bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt)
6. **Kleingartenanlage Lehener Winkel**, 6,8 ha Grünfläche für Kleingärten (bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt)

Der in den 1990er Jahren geplante neue Stadtteil Rieselfeld ist inzwischen in großen Teilen bebaut. Insbesondere im zentralen Teil sind noch großflächige Entwicklungspotenziale (Nr. 1) vorhanden. An der Rieselfeldallee wird im Zentrum ein neuer Standort für großflächigen Einzelhandel (Nr.2) dargestellt, um die Ansiedlung eines bisher im Stadtteil fehlenden Lebensmittelvollsortimenters zu ermöglichen.

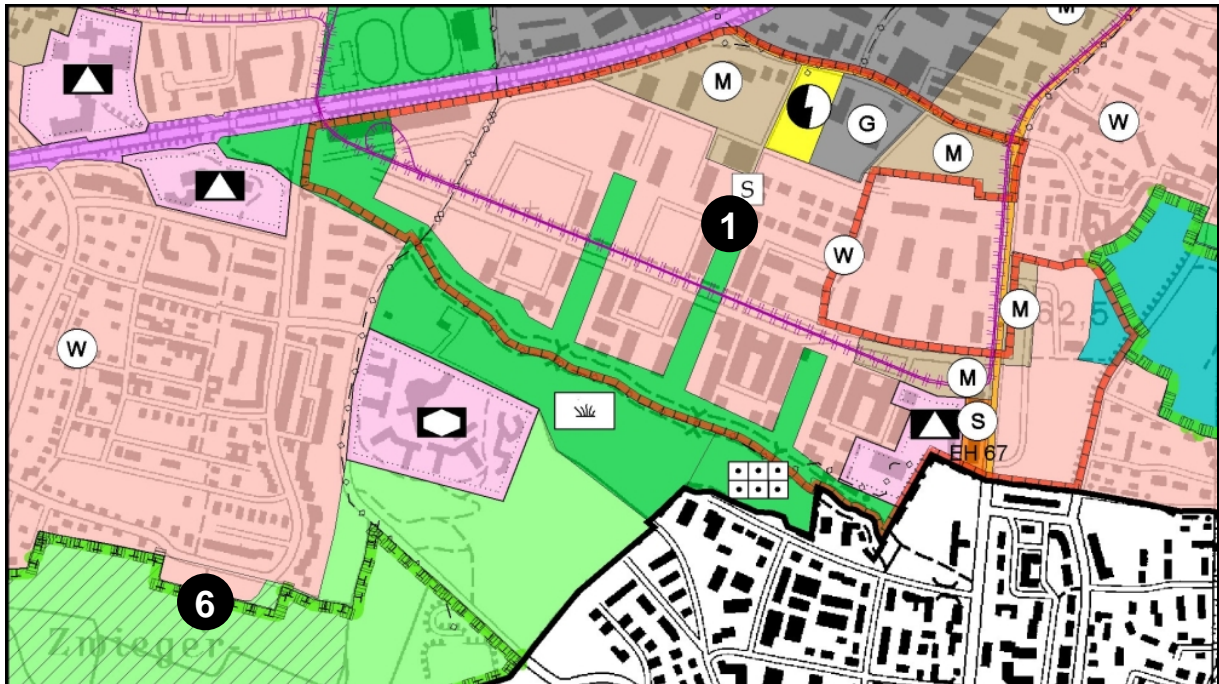
Wohnen und Arbeiten im Rieselfeld

Der Mundenhof bleibt als Erholungsschwerpunkt erhalten und erfährt keine weitere bauliche Entwicklung; in den Tierpark integriert wird ein Standort für großflächige Photovoltaikanlagen (Nr. 3). Entlang der Mundenhofer Straße sind große neue Grünflächen für Sport (Nr. 4), Freizeit und Erholung (Nrn. 5 und 6) vorgesehen, die insbesondere den Bewohnern des neuen Stadtteils dienen sollen, aber auch aus anderen Stadtteilen durch die vorhandene ÖPNV- und Radverbindung gut erreichbar sind.

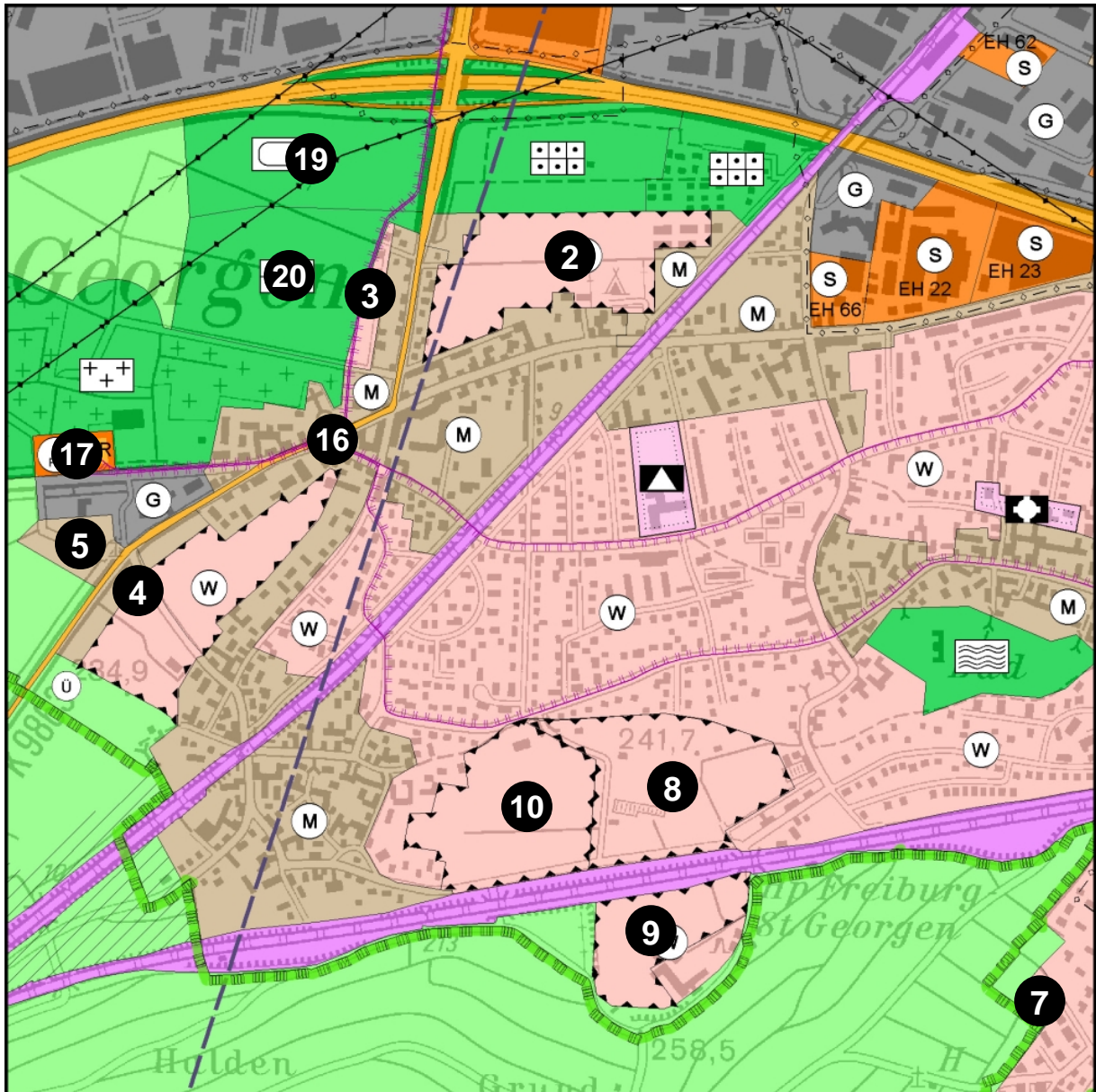
Standort für PV-Anlagen

Erholungsflächen entlang der Mundenhofer Straße

17 St. Georgen



1. **Vauban**, 7,5 ha, davon 5,1 ha Wohnbaufläche, 2,3 ha gemischte und 0,1 ha gewerbliche Baufläche, Bebauung erfolgt zur Zeit, Zeitstufe I



2. **Innere Elben Süd**, 6,6 ha, davon 5,1 ha Wohnbaufläche und 1,5 ha gemischte Baufläche (bisher überwiegend landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt), Zeitstufe I
3. **Westlich Besançonallee**, 0,4 ha Wohnbaufläche an vorhandener Erschließung (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe I
4. **Hofacker**, 5,7 ha, davon 4,6 ha Wohnbaufläche und 1,1 ha gemischte Baufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe I
5. **Erweiterung Sarahhof**, 1,0 ha gemischte Baufläche (bisher Wiese), Zeitstufe II
6. **Oberer Zwiegeracker**, 0,4 ha Wohnbaufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt und Brache), Zeitstufe II
7. **Letzgrube**, 0,3 ha Wohnbaufläche (bisher gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe II



8. **Ruhbankweg Ost**, 5,4 ha, davon aufgrund der notwendigen Abstände (Gewässerrand, Lärmschutz) nur ca. 4,2 ha Wohnbaufläche (bisher Gärten, Lagerplatz, ehemalige Gärtnerei), Zeitstufe II
9. **Zechengelände**, 2,6 ha nur teilweise unbebaute Fläche, davon wegen des erforderlichen Lärmschutzes zur Bahn nur 1,5 ha neue Wohnbaufläche (bisher Grünfläche und Brache), Zeitstufe II
10. **Ruhbankweg West**, 4,8 ha Wohnbaufläche, davon aufgrund der notwendigen Abstände (Gewässerrand, Lärmschutz) nur ca. 3,8 ha bebaubar. Die Fläche soll erst nach Fertigstellung der übrigen Bauflächen in St. Georgen bei Bedarf realisiert werden (bisher Gärten), Zeitstufe III
11. **Munzinger Straße**, 3,2 ha gewerbliche Baufläche (bisher Brache), Zeitstufe I
12. **Bötzinger Straße**, 4,4 ha gewerbliche Baufläche in drei Teilflächen (bisher Brache), Zeitstufe I
13. **Obere Schlattmatten Nord**, 7,4 ha gewerbliche Baufläche (bisher Acker), Zeitstufe II
14. **Obere Schlattmatten Süd**, 7,6 ha gewerbliche Baufläche, davon aufgrund des südlichen Straßenanschlusses nur 6,0 ha bebaubar. Die Fläche soll erst nach Fertigstellung der übrigen Bebauung bei Bedarf realisiert werden (bisher Acker), Zeitstufe III
15. **Mineral-Thermalbad**, 1,8 ha Sonderbaufläche Thermalbad, Klinik, Hotel (bisher Wald)
16. **Stadtbahn durch St. Georgen**
17. **P+R-Anlage Friedhof**, 0,7 ha Verkehrsfläche (bisher Grünfläche und Parkplatz) mit **Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen** (über P+R-Anlage)
18. **Photovoltaikanlage Munzinger Straße**, 1,3 ha Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen (über P+R-Anlage)
19. **Sportfläche Steinacker**, 5,4 ha Grünfläche für Sportanlagen (bisher landwirtschaftlich genutzt)
20. **Kleingartenfläche Moosacker**, 5,8 ha Grünfläche für Kleingärten (bisher landwirtschaftlich genutzt)

In St. Georgen werden die großen, noch ungenutzten Bauflächen aus dem FNP 1980/99 insbesondere am Schönberg deutlich verringert, um Eingriffe in die Landschaft zu reduzieren und die guten Naherholungsmöglichkeiten zu erhalten. Die im FNP 2020 dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen werden zeitlich gestaffelt realisiert, um eine behutsame Stadtteilentwicklung zu ermöglichen und die vorhandene soziale und technische Infrastruktur nicht zu überlasten.

Die Entwicklung St. Georgens war in den vergangenen 10 Jahren von der Entwicklung des Konversionsgeländes Quartier Vauban (Nr. 1) geprägt, das noch Baupotenziale für die nächsten zwei Jahre enthält.

Behutsame Stadtteilentwicklung durch Reduzierung der Bauflächen und zeitliche Staffelung

Vauban



Eine weitgehende Arrondierung ist am nördlichen Rand des Stadtteils im Gewann Innere Elben vorgesehen. Die Vorzüge dieser Baufläche (Nr. 2) mit vergleichsweise geringen ökologischen Problemen und einem besonders geringen Ausgleichsflächenbedarf liegen v.a. in der Nähe zu Sozialeinrichtungen und der guten Verkehrsanbindung – daher eignet sie sich besonders auch unter Berücksichtigung von Gender Mainstreaming. Die Durchgrünung zum Erhalt der empfindlichen klimatischen Funktionen ist im Bebauungsplan zu sichern. Die potenzielle Beeinträchtigung des Gebiets durch die Bahnstrecke und die B 3 (Ortsumgehungsstraße) sind durch Festsetzungen aktiver Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan gelöst worden. Zusätzlich zur Bauflächendarstellung erfolgt im FNP die Darstellung als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Westlich dieser Fläche ist eine Arrondierung der vorhandenen Bebauung an einer kleinen Seitenstraße der Besançonallee im Gewann Moosacker (Nr. 3) durch die Aufgabe der nicht mehr benötigten Friedhofserweiterungsfläche ermöglicht worden.

Innere Elben

Die neuen Wohnbauflächen in St. Georgen ziehen auch einen Bedarf an Grünflächen für Sport und Erholung nach sich. Auf der ehemaligen Friedhofserweiterungsfläche St. Georgens werden eine neue Sportfläche (Nr. 19) und eine neue Kleingartenfläche (Nr. 20) dargestellt. Die Kleingärten dienen auch als Ersatz für die durch Wohnbebauung entfallenden Kleingärten Gutleutmaten (Haslach) und können an die bestehende Kleingartenanlage Innere Elben angegliedert werden.

Sportflächen und Kleingärten nördlich der Kirche St. Georg

Die südwestliche Arrondierung St. Georgens (Nrn. 4 und 5) mit gemischten und Wohnbauflächen weist mit drei Buslinien eine gute ÖPNV-Anbindung auf. Sie ist mit geringen ökologischen Problemen verbunden, wenn die Durchgrünung des Gebietes in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert wird. Das noch intakte Bild des angrenzenden dörflichen Ortsrandes von Wendlingen erfordert eine sensible Gestaltung des neuen Siedlungsrandes. Die gemischten Bauflächen sind weniger für Produktion, Distribution oder Einzelhandel als vielmehr für den inneren Bedarf St. Georgens in der auch unter dem Blickwinkel von Gender Mainstreaming wünschenswerten Verbindung von Wohnen und Arbeiten geeignet. Der südliche Teil der Flächen ist durch Überschwemmungen des St. Georgener Dorfbachs gefährdet. Vor einer Realisierung der Bebauung südlich der Langgasse ist das Überschwemmungsgebiet unter Berücksichtigung möglicher Retentionsmaßnahmen im Gebiet selbst, im Bereich Ruhbankweg und in Wendlingen auf der Basis des HQ₁₀₀ detailliert zu ermitteln und in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Wohnbaufläche Hofacker (Nr. 4) ist zusätzlich als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt (potenzielle Lärmbeeinträchtigung durch K 9863, Basler Landstraße).

Wohnen und Arbeiten am südwestlichen Stadteingang

Von den großen Wohnbauflächen, die noch im FNP 1980/99 am Schönberg vorgesehen waren, verbleiben zwei kleine, bereits weitgehend erschlossene Arrondierungen (Nrn. 6 und 7). Diese Bauflächen in einer attraktiven Wohnlage am Rand der Kernstadt stellen besondere Anforderungen an den Arten- und Biotopschutz: Biotopentwicklungsmaßnahmen für die auf den Flächen vorkommende, streng geschützte Zaunammer müssen bereits im Vorfeld ei-

Kleine Wohnbauflächen am Schönberg



ner Bebauung durchgeführt werden und erfolgreich sein; der Flächenbedarf für einen sachgerechten Ausgleich der Eingriffe in wertvolle Lebensräume ist hoch. Das Landschaftsbild erfordert eine besonders sensible Gestaltung des neuen Siedlungsrandes. Das Landschaftsschutzgebiet wird an die Bauflächen herangeführt, um die neue Siedlungsgrenze dauerhaft zu sichern.

**Landschaftsschutz
und Schutz der
Zaunammer am
Schönberg**

Am Fuße des Schönbergs sind größere Wohnbauflächen am Ruhbankweg (Nrn. 8 und 10) vorgesehen, welche die Siedlungslücke zwischen Dorfbach und Bahnlinie schließen. Auf dem angrenzenden Zechengelände (Nr. 9) kann die vorhandene Bebauung noch ergänzt werden. Die drei vorgenannten Wohnbauflächen sind zusätzlich als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. In der verbindlichen Bauleitplanung sind neben der Lösung der Erschließungsprobleme v. a. der Schutz vor Bahnlärm und ein sachgerechter Ausgleich der Eingriffe in die wertvollen Lebensräume der Streuobstbestände und Feldgärten zu gewährleisten. Die Durchgrünung und Durchlüftung der Baugebiete sind zum Erhalt der sehr empfindlichen klimatischen Funktionen der Flächen zu sichern. Der Bach ist mit seiner Überflutungsauwe und ggf. weiteren, für die Bebauung des Gebietes Hofacker (Nr. 4) erforderlichen Retentionsflächen von Bebauung freizuhalten. Die Bauflächen sollen zeitlich gestaffelt realisiert werden, da die Erschließung des Zechengeländes nur nach einer Entwicklung der Fläche Ruhbankweg Ost möglich ist; die kleinparzellierte Fläche Ruhbankweg West ist eine bedarfsabhängige Reserve für Zeitstufe III.

**Wohnen am Ruh-
bankweg**

Die gewerbliche Entwicklung hat zum Ziel, Arbeitsplätze in St. Georgen zu erhalten und ihre positive Entwicklung zu fördern. Im Gewerbegebiet Haid sind noch auf wenigen größeren Flächen (Nrn. 11 und 12) gewerbliche Innenentwicklungen möglich, die teilweise Optionsflächen für angrenzende Firmen beinhalten (Nr. 12). Geeignet sind die Flächen für kleinteiliges Gewerbe, Produktion und Handwerk. Das Gewerbegebiet soll außerdem nach Süden erweitert und von dort aus zusätzlich erschlossen werden (Nrn. 13 und 14), um den Gewerbeflächenbedarf der Stadt bis 2020 zu erfüllen; der südliche Teil ist als Reservefläche für den tatsächlichen Bedarf nach 2015 vorgesehen. Dieser gute Standort für Produktion, Handwerk, Dienstleistungen und Distribution ist bei der Realisierung einer Erschließung von Süden her örtlich und überörtlich gut angebunden. Die Herausnahme der Fläche aus dem LSG ist am XX.07.2006 in Kraft getreten; die ökologischen Probleme sind vergleichsweise gering. Die Lage der Flächen im direkten Umfeld des Thermalbads und am Stadteingang erfordert jedoch eine besondere Gestaltqualität und Eingrünung.

**Innentwicklung auf
der Haid: Gewerbe,
Handwerk**

**Neue gewerbliche
Bauflächen: Obere
Schlattmatten**

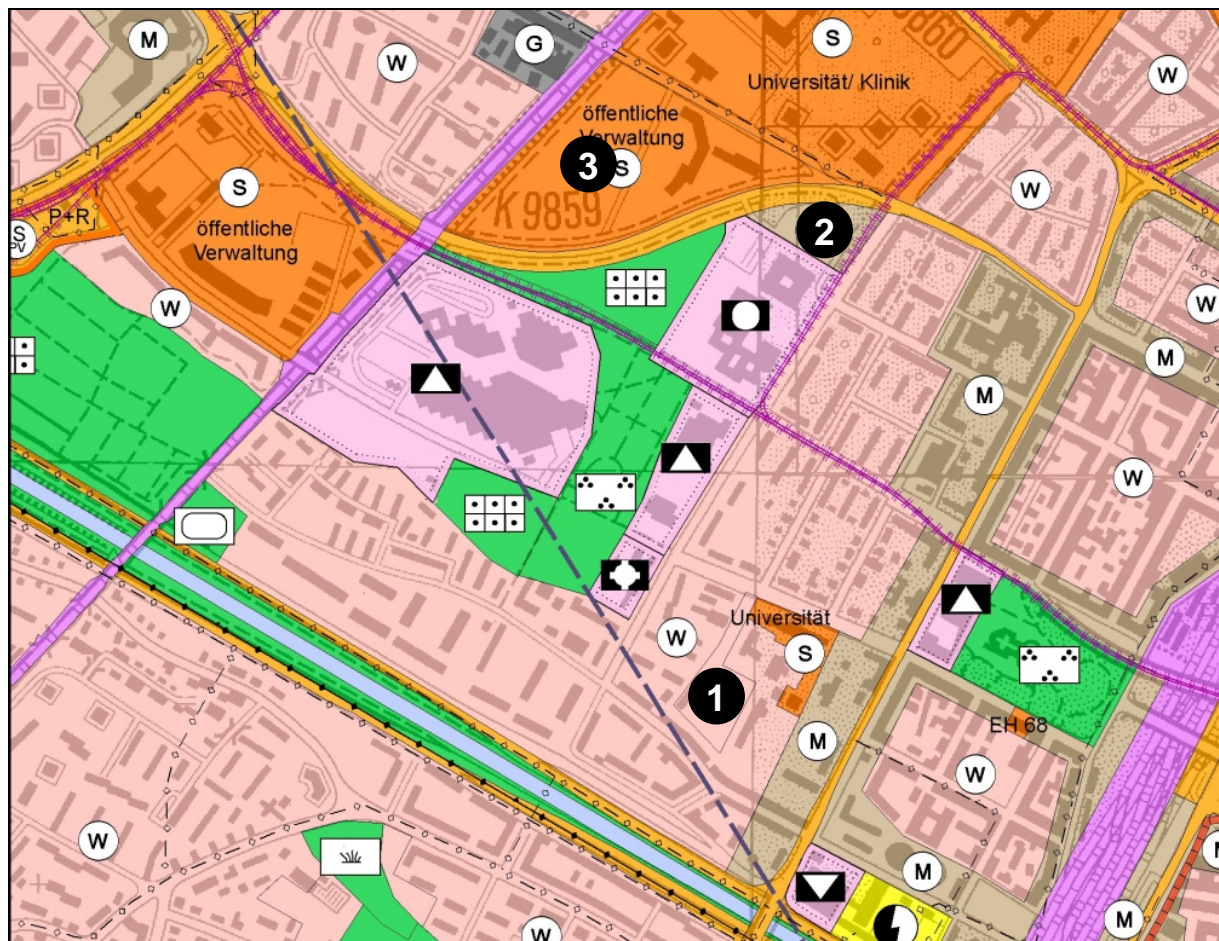
Die Sonderbaufläche für das Mineralthermalbad wird trotz der damit verbundenen ökologischen Risiken, insbesondere dem Verlust des Waldes, nach Süden vergrößert (Nr. 15), um eine spätere Erweiterung für die Bädernutzung planungsrechtlich zu sichern. Im Bebauungsplanverfahren muss zunächst die Waldumwandlung genehmigt werden. Hierfür sind umfangreiche Ausgleichsflächen bereit zu stellen.

**Erweiterung
Thermalbad**

Am Friedhof St. Georgen wird in Verbindung mit dem neu vorgesehenen Stadtbahnanschluss (Nr. 16) ein P+R-Platz dargestellt (Nr. 17). Sonderbauflächen für großflächige Photovoltaikanlagen (Nrn. 17 und 18) werden überlagert zu den P+R-Anlagen dargestellt, um eine Überdachung dieser Verkehrsflächen mit Solarpaneelen zu ermöglichen.

**Ein neuer P+R-Platz
und zwei Standorte
für PV-Anlagen**

18 Stühlinger



1. **Engelberger Straße**, 0,9 ha Wohnbaufläche (bisher Innenhofbereich), Zeitstufe I
2. **Technisches Rathaus**, 1,0 ha gemischte Baufläche (bisher Parkplatz), Zeitstufe II
3. **Sundguallee**, 6,3 ha Sonderbaufläche für öffentliche Verwaltung, davon ca. 1/3 realisiert (Bundesagentur für Arbeit; übrige Fläche Zeitgärten)

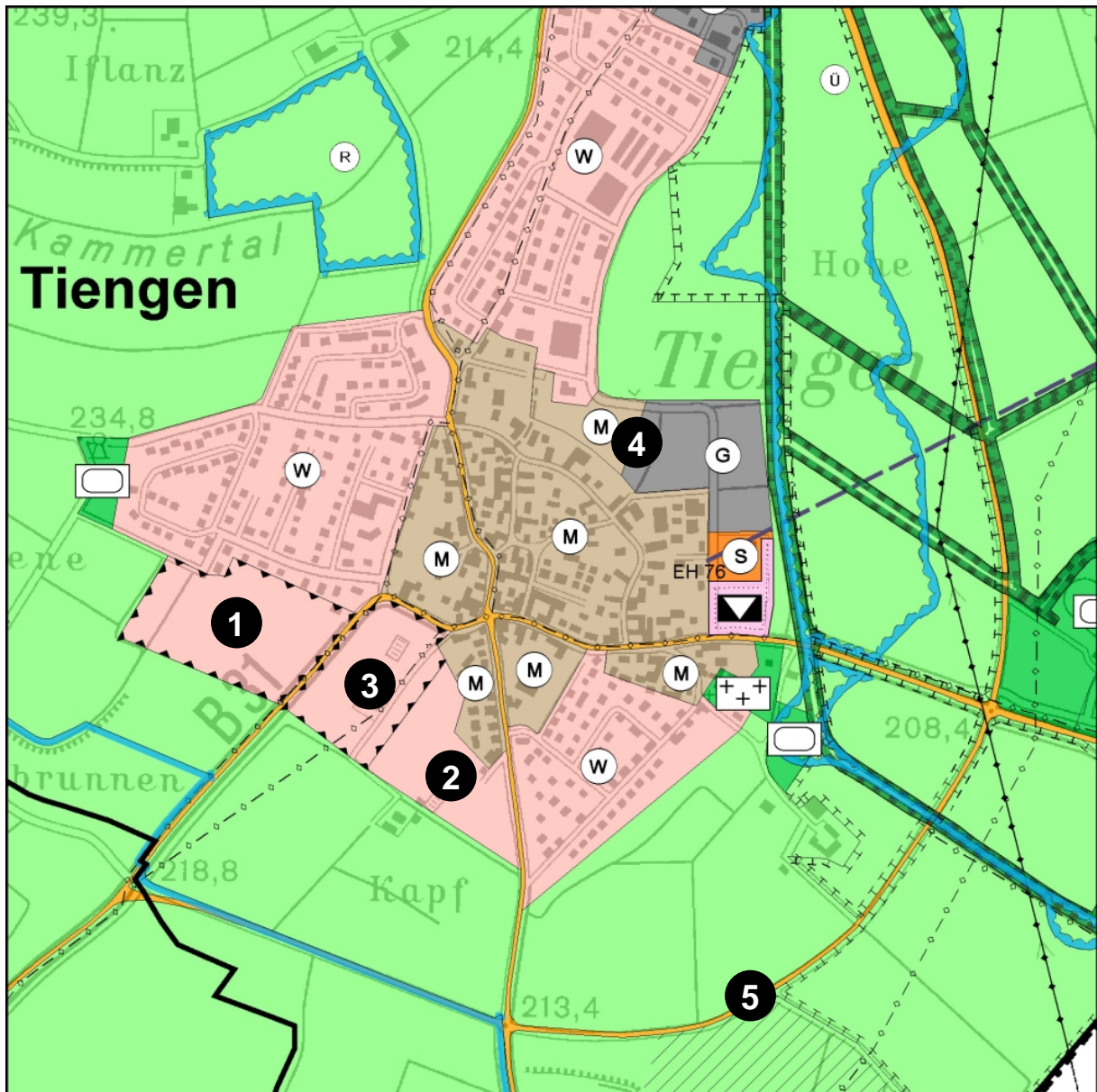
Der urbane, dicht bebaute Stühlinger ist ein bevorzugtes innerstädtisches Quartier mit einer heterogenen Sozialstruktur und einer auch unter dem Aspekt von Gender Mainstreaming guten Funktionsmischung von Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe. Die städtebauliche Entwicklung konzentriert sich hier auf die Nutzung von vereinzelt Baulücken und des noch vorhandenen Innenentwicklungspotenzials (Nr. 1).

Innenentwicklung

Am Technischen Rathaus ist im Bereich des Flachbaus ein Verwaltungsneubau vorgesehen; die bisherige Parkplatzteilfläche im nördlichen Anschluss an das Rathaus ist als gemischte Baufläche für Dienstleistungen und Wohnen dargestellt (Nr. 2). Die Zeitgärten westlich der Bundesagentur für Arbeit sind eine Entwicklungsfläche des Bundes für Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung (Nr. 3).

Behördenstandort

19 Tiengen



1. **Sechzehn Jauchert**, 4,3 ha Wohnbaufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe I
2. **Hinter den Gärten Ost**, 2,9 ha Wohnbaufläche (bisher Erwerbsgärtnerei), Zeitstufe II



3. **Hinter den Gärten West**, 3,2 ha Wohnbaufläche, die erst nach Fertigstellung der übrigen Bebauung bei Bedarf realisiert werden soll (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe III
4. **Maierbrühl**, 4,2 ha, davon 3,1 ha bereits erschlossene gewerbliche Baufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt, früher teilweise Gemeinbedarfsfläche) in Zeitstufe II und 1,1 ha gemischte Baufläche, die erst nach der bisher nicht geplanten Aufgabe der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung realisierbar ist, Zeitstufe III
5. **Umfahrung Tiengen/Opfingen Süd**, Verkehrsfläche (bisher überwiegend Wirtschaftswege bzw. landwirtschaftlich genutzt)

Die bauliche Entwicklung Tiengens bis 2020 ist darauf ausgerichtet, die Bevölkerungszahl zu stabilisieren und die vorhandenen sozialen und versorgenden Strukturen zu erhalten. Die Realisierung der neuen, ökologisch unproblematischen Wohnbauflächen, die den Ort nach Süden abrunden (Nrn. 1, 2 und 3), wird daher zeitlich gestaffelt. Die Durchlüftungserfordernisse und die Ortseingangssituation sind jeweils im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Neue Wohnbauflächen am Südrand

Die beiden Wohnbauflächen Sechzehn Jauchert und Hinter den Gärten West (Nrn. 1 und 3) sind wegen der potenziellen Lärmbeeinträchtigung durch die L 187 zusätzlich als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt.

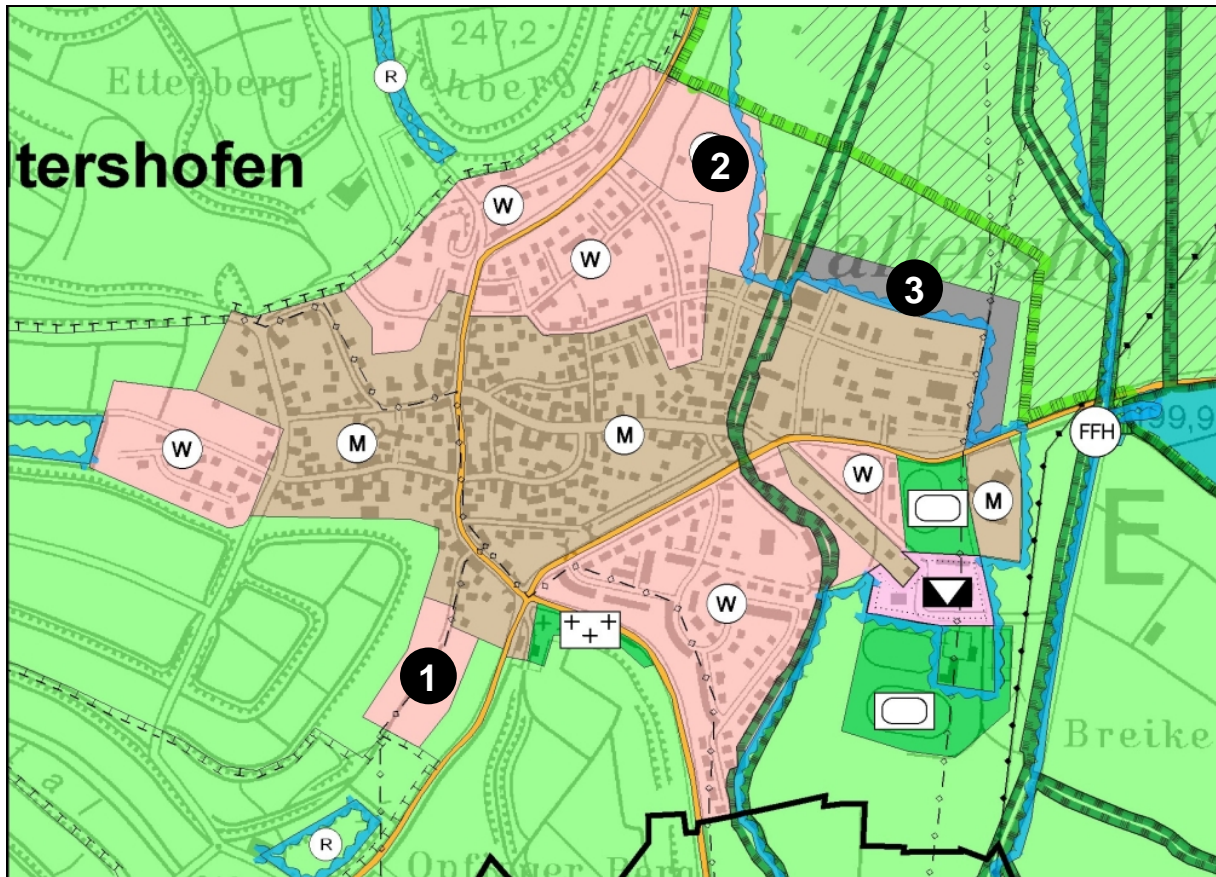
Am Ostrand des Ortes ist eine gewerbliche Entwicklungsfläche (Nr. 4) mit einem mittelfristig noch nicht verfügbaren, als gemischte Baufläche dargestellten Teil vorhanden. Die gewerbliche Teilfläche eignet sich für den inneren Bedarf Tiengens für kleinteiliges Gewerbe und Handwerksbetriebe. Die Fläche mit guter überörtlicher und örtlicher Verkehrsanbindung ist mit sehr geringen ökologischen Problemen realisierbar.

Neue Gewerbefläche für örtliches Handwerk

Eine verkehrliche Entlastung der Ortsmitte kann durch eine Umfahrung von Tiengen und Opfingen Süd (Nr. 5) erreicht werden.

Umfahrung

20 Waltershofen



1. **Hinter der Stube**, 1,5 ha Wohnbaufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt bzw. Gärten), Zeitstufe II
2. **Niedermatten**, 2,9 ha Wohnbaufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt bzw. Gärten), Zeitstufe II
3. **Moos**, 2,0 ha gewerbliche Baufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe II

Die bauliche Entwicklung Waltershofens ist bis 2020 so zu entwickeln, dass die Einwohnerzahl stabilisiert und damit die vorhandenen sozialen und versorgenden Strukturen gesichert werden.

Waltershofen kann sich bis 2020 noch moderat auf zwei neuen Wohnbauflächen am südlichen und nördlichen Ortsrand (Nrn. 1 und 2) entwickeln, die beide mit dem ÖPNV bislang schlecht angebunden sind. Die Flächen weisen gute Naherholungsmöglichkeiten auf. Der Ausgleichsbedarf der südlichen Fläche (Nr. 1) ist aufgrund der Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sehr hoch, kann jedoch voraussichtlich in räumlicher Nähe im Rahmen des Biotopverbundkonzeptes realisiert werden. Die Durchgrünung und Durchlüftung dieses Gebietes muss in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden, um die klimatischen Funktionen zu erhalten. Die nördliche Arrondierung (Nr. 2)

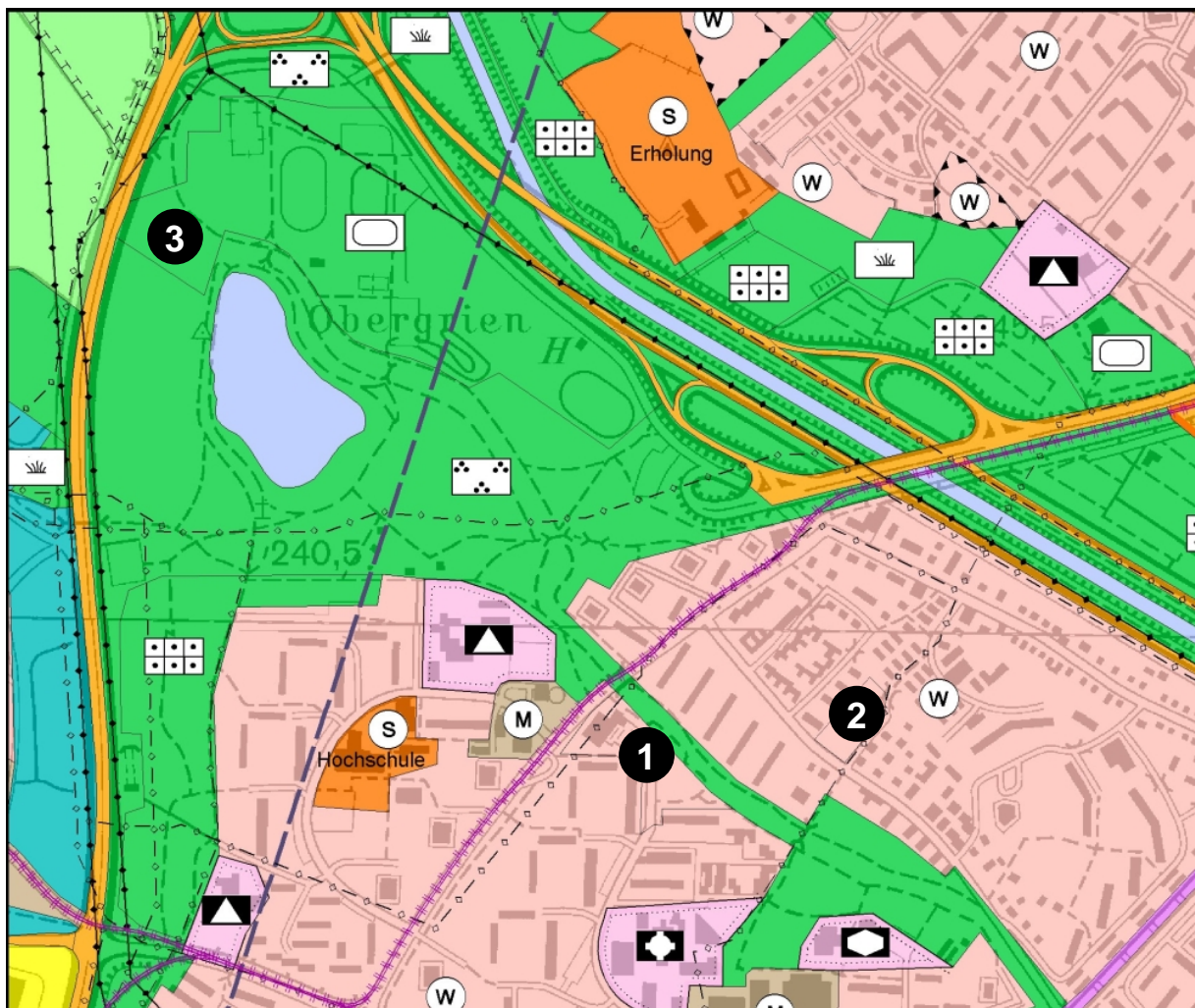
Neue Wohnbauflächen

berührt am Ortsrand das Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀). Der Hochwasserschutz für die zukünftige Bebauung ist im Bebauungsplan zu sichern. Die Ortseingangssituation ist bei den Neubaugebieten gestalterisch zu berücksichtigen.

Zusätzlich ist für den inneren Bedarf Waltershofens eine neue, bereits teilweise erschlossene Gewerbeflächenarrondierung für Handwerksbetriebe dargestellt. Diese Baufläche war im FNP 1980/99 deutlich größer, kann jedoch aufgrund des Überschwemmungsgebietes nur noch in sehr stark verkleinertem Umfang mit Zustimmung der unteren Wasserbehörde realisiert werden. Hochwasserschutz und Retentionsausgleich müssen in der verbindlichen Bauleitplanung umfassend gelöst werden.

**Erweiterung
Gewerbegebiet
Moos**

21 Weingarten



1. **Binzengrün**, 1,4 ha Wohnbaufläche (bisher teilweise Gärtnerei), Zeitstufe I
2. **Unterer Mühlenweg**, 0,5 ha Wohnbaufläche, die erst nach einer (derzeit nicht geplanten) Aufgabe der Nutzung realisierbar ist (bisher Gärtnerei), Zeitstufe III

3. **Sportgelände Dietenbachanlage**, um ca. 5 ha erweitert auf insgesamt 14,3 ha Grünfläche für Sportanlagen (hinzukommende Flächen bisher Baumschule und Grünfläche)

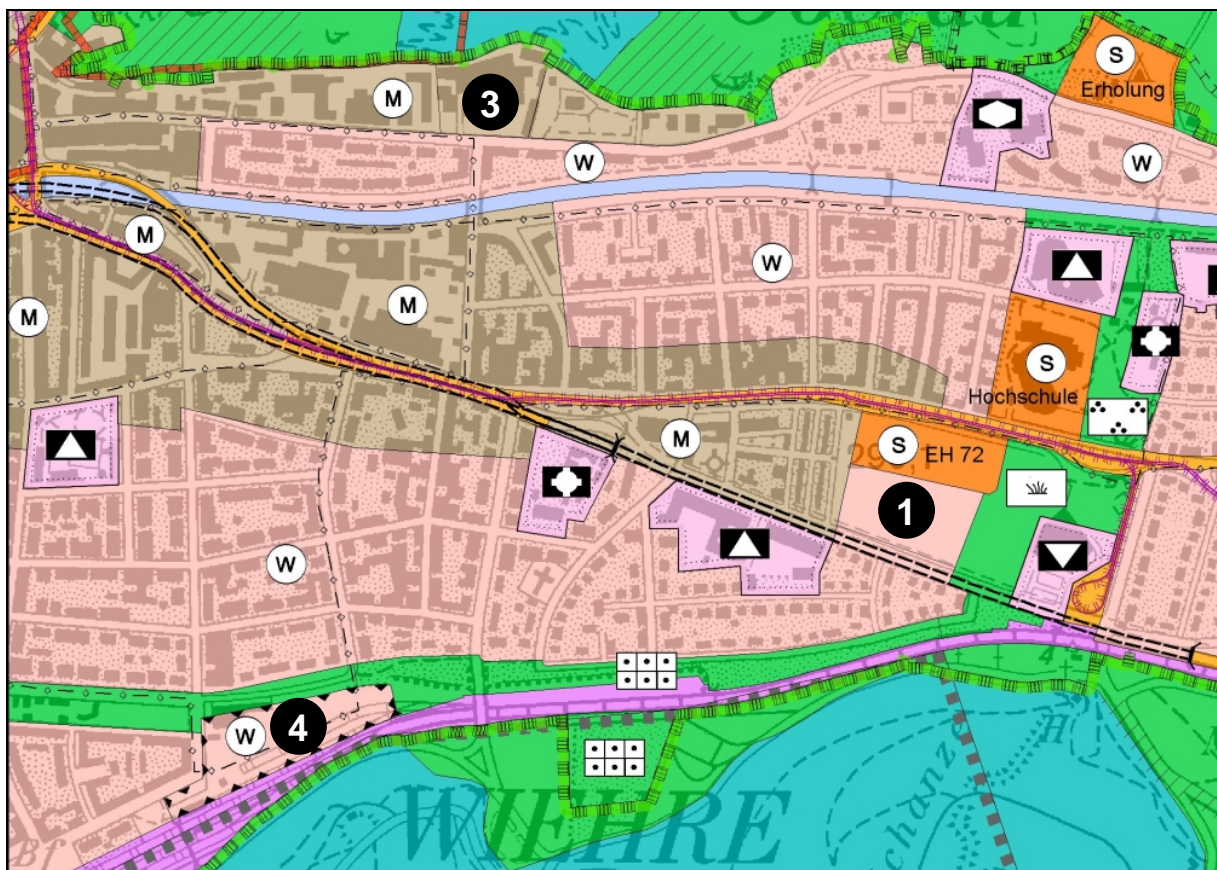
Die innenstadtnahe Lage, die vielfältigen Sport-, Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten und die gute ÖPNV-Anbindung machen Weingarten zu einem geeigneten Standort für arbeitsplatznahe Wohnen. Um die vorhandene soziale und versorgende Infrastruktur zu erhalten und der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen, sind einzelne Bestandsgängern gemein. Zwei kleine Wohnbauflächen, die durch Umnutzung von gärtnerisch genutzten Flächen ermöglicht werden (Nrn. 1 und 2), sollen die städtebauliche Qualität verbessern und die Sozialstruktur stabilisieren.

Arbeitsplatznahe Wohnen mit guten Freizeit- und Naherholungsangeboten

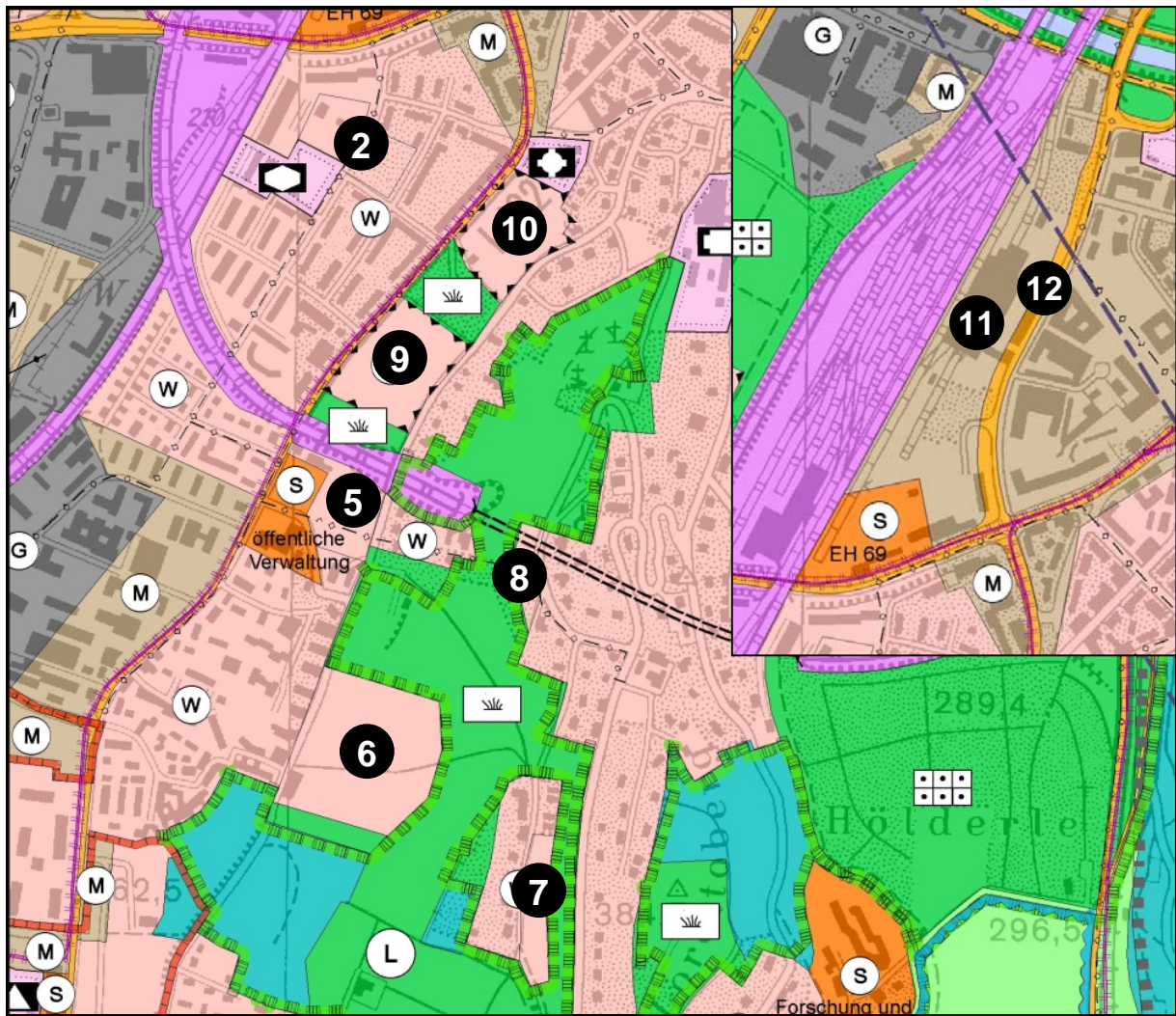
Die Sportflächen des Dietenbachgeländes (Nr. 3) werden zum Ausbau des bestehenden, intensiv genutzten Sportflächenangebots durch neue, bisher zum größten Teil von einer Baumschule genutzte Flächen ergänzt und erweitert.

Erweiterung des Sportflächenangebots

22 Wiehre/Oberau



1. **Alter Messplatz**, 1,6 ha Wohnbaufläche (ehem. Messplatz, weitgehend realisiert), Zeitstufe I



2. **Langemarckstraße**, 1,1 ha Wohnbaufläche, die erst nach einer (derzeit nicht geplanten) Aufgabe der Nutzung realisierbar ist (bisher Gärtnerei), Zeitstufe III
3. **Kartäuserstraße**, 1,4 ha gemischte Baufläche (bisher produzierender Betrieb), Zeitstufe I
4. **Wiehre Bahnhof Ost**, 2,2 ha Wohnbaufläche (ehem. Bahnfläche), Zeitstufe I
5. **Schlierbergsteige**, 1,1 ha Wohnbaufläche (ehem. Sonderbaufläche des Staatlichen Weinbauinstituts, bisher Reben), Zeitstufe II
6. **Hinterer Schlierberg**, 3,6 ha Wohnbaufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe II
7. **Kapellenweg Süd**, 0,7 ha Wohnbaufläche (bisher Grünfläche bzw. Gehölzbestand), Zeitstufe I
8. **Kapellenweg Nord**, 0,4 ha Wohnbaufläche (bisher Grünfläche), Zeitstufe I
9. **Östlich Merzhauser Straße Süd**, 1,9 ha Wohnbaufläche (bisher Brache), Zeitstufe I



10. **Östlich Merzhauser Straße Nord**, 1,7 ha Wohnbaufläche, die erst nach Fertigstellung der übrigen Bebauung bei Bedarf realisiert werden soll (bisher Reben), Zeitstufe III
11. **Heinrich-von-Stephan-Straße**, 8,2 ha, davon 6,5 ha gemischte Baufläche, von der derzeit nur noch die südliche Hälfte neu bebaubar ist, und 1,7 ha Sonderbaufläche für zentrenrelevanten Einzelhandel (bisher Gemeinbedarfsfläche der Deutschen Post u. Telekom), Zeitstufe I
12. **Vierspuriger Ausbau Heinrich-von-Stephan-Straße**

Die Wiehre und die Oberau weisen als zentrumsnahe Stadtteile gute Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen auf. Im Innenbereich sind Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau vorhanden: Für Geschosswohnungsbau eignen sich insbesondere der Alte Messplatz (Nr. 1), die Fläche Langemarckstraße (Nr. 2) und in Verbindung mit Dienstleistungen die gemischte Baufläche Kartäuserstraße (Nr. 3). Die Umwandlung eines Teils der Bahnflächen am Wiehre-Bahnhof ermöglicht dort eine größere Wohnbaufläche (Nr. 4) als zentrale Arrondierung am Rand der Kernstadt mit guten Naherholungsmöglichkeiten. Die Durchgrünung und Durchlüftung zum Erhalt der klimatischen Funktionen dieser Fläche sowie der Lärmschutz sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten; der Ausgleichsflächenbedarf ist sehr gering. Die drei Wohnbauflächen Wiehre Bahnhof Ost (Nr. 4) sowie Östlich Merzhauser Straße Süd und Nord (Nrn. 9 und 10) sind auch als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt.

Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen findet im übrigen überwiegend im Bereich des Lorettobergs statt, wo in attraktiver, innenstadtnaher Lage am neu abgegrenzten LSG geeignete Flächen für den Familienhausbau vorhanden sind (Nrn. 5 bis 10). Die landschaftliche Einbindung in den umgebenden hochwertigen Freiraum und die Sicherung der Durchgrünung und Durchlüftung zum Erhalt der klimatischen Funktionen sind jeweils in der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten.

Die Flächen an der Merzhauser Straße (Nrn. 9 und 10) sind direkt an die Stadtbahn angebunden. Im Bebauungsplanverfahren ist der Erhalt des vorhandenen gesetzlich geschützten Biotops (Nr. 9) zu sichern.

Für die Wohnbaufläche am Hinteren Schlierberg (Nr. 6) ist der Bau einer neuen Erschließung von der Merzhauser Straße erforderlich. Aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse (Hangrutschungen) ist ein erhöhter Aufwand bei der Gebäudegründung zu erwarten. Zu dem südlich angrenzenden Wald ist ein Abstand von 30 m einzuhalten.

Die Wohnbauflächen am Kapellenweg (Nrn. 7 und 8) weisen eine schlechte ÖPNV-Anbindung auf. Das neu abgegrenzte LSG dient dem Schutz der umgebenden wertvollen Freiflächen und bietet gute Naherholungsmöglichkeiten. Im Bebauungsplanverfahren ist jeweils ein umfangreicher Ausgleich für die Eingriffe in wertvolle natürliche Lebensgemeinschaften und der Erhalt des gesetzlich geschützten Biotops (Nr. 7) zu sichern.

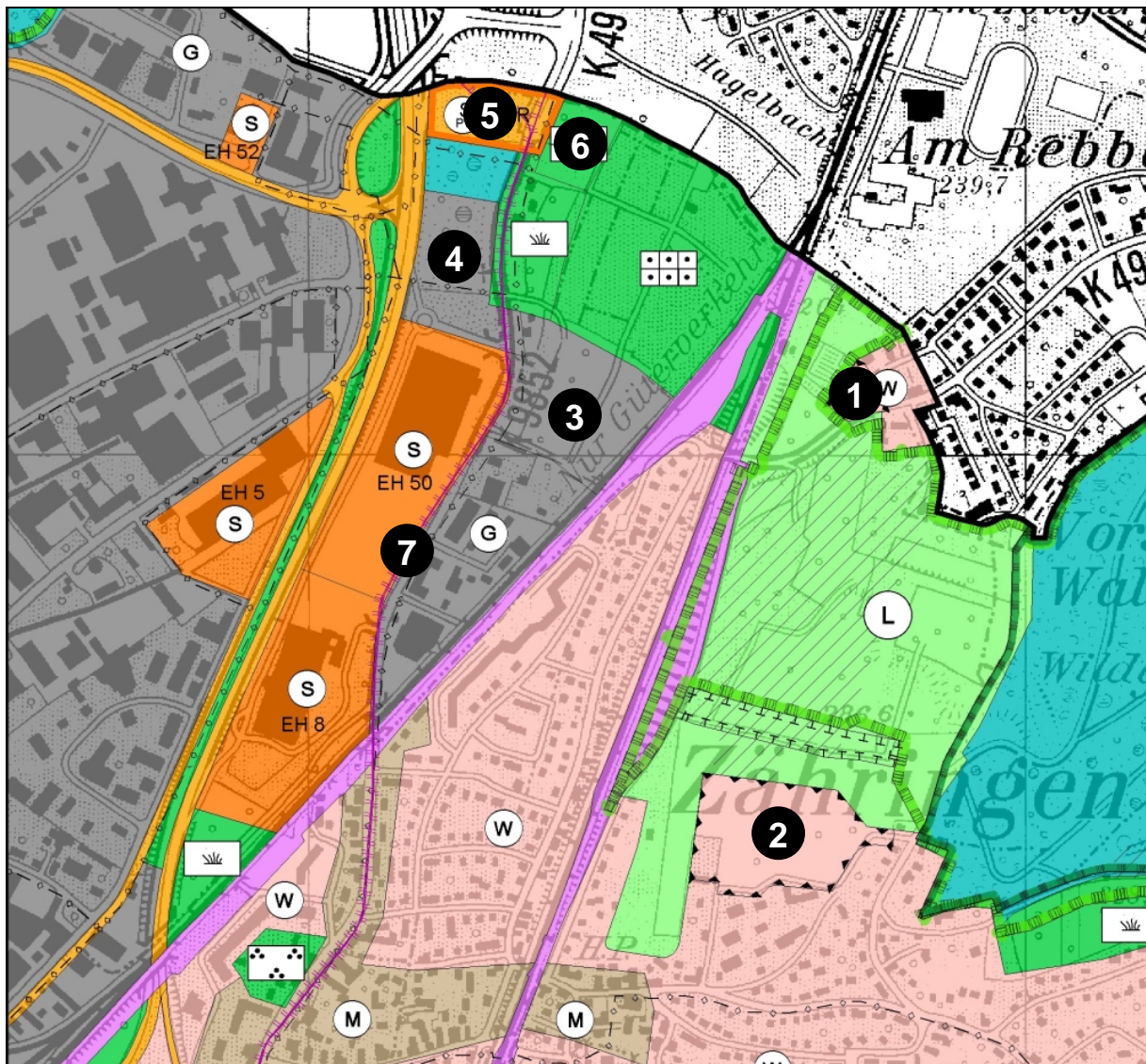
**Innenentwicklung:
Innenstadtnahes
Wohnen**

**Attraktive Wohnbau-
flächen am Loretto-
berg/ Schlierberg**

Zur Stärkung der versorgenden Infrastruktur des Stadtteils steht in der südlichen Verlängerung der Bahnhofsachse noch eine größere Innenentwicklungsfläche (Nr. 11) für Dienstleistungen und Einzelhandel zur Verfügung. Die Erschließung dieser Fläche wird sich auch durch den vierspurigen Ausbau der Heinrich-von-Stephan-Straße (Nr. 12) verbessern. Der Ausbau der Straße hat vor allem die Aufgabe, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, der durch die Sperrung des Werder-/Rotteckrings auf die Bahnhofsachse verlagert wird.

Dienstleistungen und Einzelhandel in Verlängerung der Bahnhofsachse

23 Zähringen



1. **Grimme**, 0,4 ha Wohnbaufläche (ehem. Gärtnerei), Zeitstufe I
2. **Höhe**, 3,4 ha Wohnbaufläche (bisher Streuobstwiesen), Zeitstufe II
3. **Längenloh-Nord**, 3,6 ha gewerbliche Baufläche, davon wegen des Erhalts eines Streuobstbestandes entlang der Bahn nur 2,6 ha bebaubar (bisher landwirtschaftlich genutzt bzw. Streuobst und Gärten), Zeitstufe I



4. **Westlich Gundelfinger Straße Nord**, 2,4 ha gewerbliche Baufläche, davon wegen des Gewässerabstands nur 2,0 ha bebaubar (bisher Bedarfsparkplatz, Wald, Bachaue), Zeitstufe II
5. **P+R-Anlage Dorfbach**, 1,5 ha Verkehrsfläche (bisher Kleingärten) mit **Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen** (über P+R-Anlage)
6. **Erweiterung Kleingartenanlage Höfle**, 1,0 ha Grünfläche für Kleingärten (bisher landwirtschaftlich genutzt)
7. **Stadtbahnverlängerung nach Zähringen/Gundelfingen**

Die bauliche Entwicklung Zähringens bis 2020 ist darauf ausgerichtet, die Bevölkerungszahl und die Sozialstruktur zu stabilisieren, die vorhandenen Versorgungsreinrichtungen zu sichern sowie Arbeitsplätze zu erhalten und deren positive Entwicklung zu fördern. Zähringen weist als dicht bebauter Stadtteil keine größeren Baupotenziale für Wohnungsbau mehr auf. Baulücken und Möglichkeiten zur kleinflächigen Arrondierung sind vorhanden, beispielsweise im Bereich Leinhaldenweg, wo die nicht realisierte Wohnbaufläche gegenüber dem FNP 1980/99 deutlich reduziert und neu abgegrenzt wurde.

Eine erschlossene, ökologisch unproblematische kleine Wohnbauflächenarrondierung (Nr. 1) am Ortsrand von Wildtal wird durch Umnutzung einer Gärtnerei ermöglicht. Sie bietet die Chance zur Beseitigung der großflächigen aufgelassenen Gewächshäuser und zur landschaftsgerechten Neugestaltung des Ortsrandes, Ausgleichsflächen sind aufgrund der Vornutzung nicht erforderlich. Das LSG wurde hier neu abgegrenzt. Die Fläche ist durch die nahe Bahnlinie lärmbelastet und deshalb auch als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Sie ist bislang schlecht mit dem ÖPNV angebunden, weist aber gute Naherholungsmöglichkeiten auf.

**Arrondierung am
Ortsrand von Wildtal**

Auf der Zähringer Höhe ist eine neue Wohnbaufläche (Nr. 2) dargestellt, die gegenüber dem FNP 1980/99 u. a. wegen der unzulänglichen Erschließung deutlich verkleinert wurde. Diese Arrondierung am S-Bahnhaltepunkt ist trotz der Lärmbelastung durch die Bahn aufgrund der Lage und der guten Naherholungsmöglichkeiten ein attraktiver Standort für gehobenen Wohnungsbau am Rand der Kernstadt. Die landschaftliche Einbindung in den umgebenden hochwertigen Freiraum, der umfangreiche Ausgleich der Eingriffe in wertvolle Lebensräume und die Sicherung der Durchgrünung und Durchlüftung zum Erhalt der klimatischen Funktionen sowie der Lärmschutz sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten. Wegen der potenziellen Beeinträchtigung durch Bahnlärm ist die Wohnbaufläche auch als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt.

**Wohnbaufläche
Zähringer Höhe**

Entlang der Gundelfinger Straße sind neue, überörtlich und mit dem ÖPNV (insbesondere nach Bau der Stadtbahn) gut angebundene gewerbliche Bauflächen (Nrn. 3 und 4) vorgesehen, die die Entwicklung Zähringens nach Norden dauerhaft abschließen. Neuer großflächiger Einzelhandel ist hier aufgrund des Märktekonzeptes nicht vorgesehen. Die Fläche Längenloh-Nord (Nr. 3) ist

**Neue gewerbliche
Bauflächen an der
Gundelfinger Straße**



gut für Handwerksbetriebe geeignet. Die Emissionen sind zum Schutz der klimatischen Funktionen durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu minimieren, der umfangreiche Ausgleich der Eingriffe in wertvolle Lebensräume ist zu sichern. Der Streuobstbestand entlang der Bahnlinie soll erhalten bleiben.

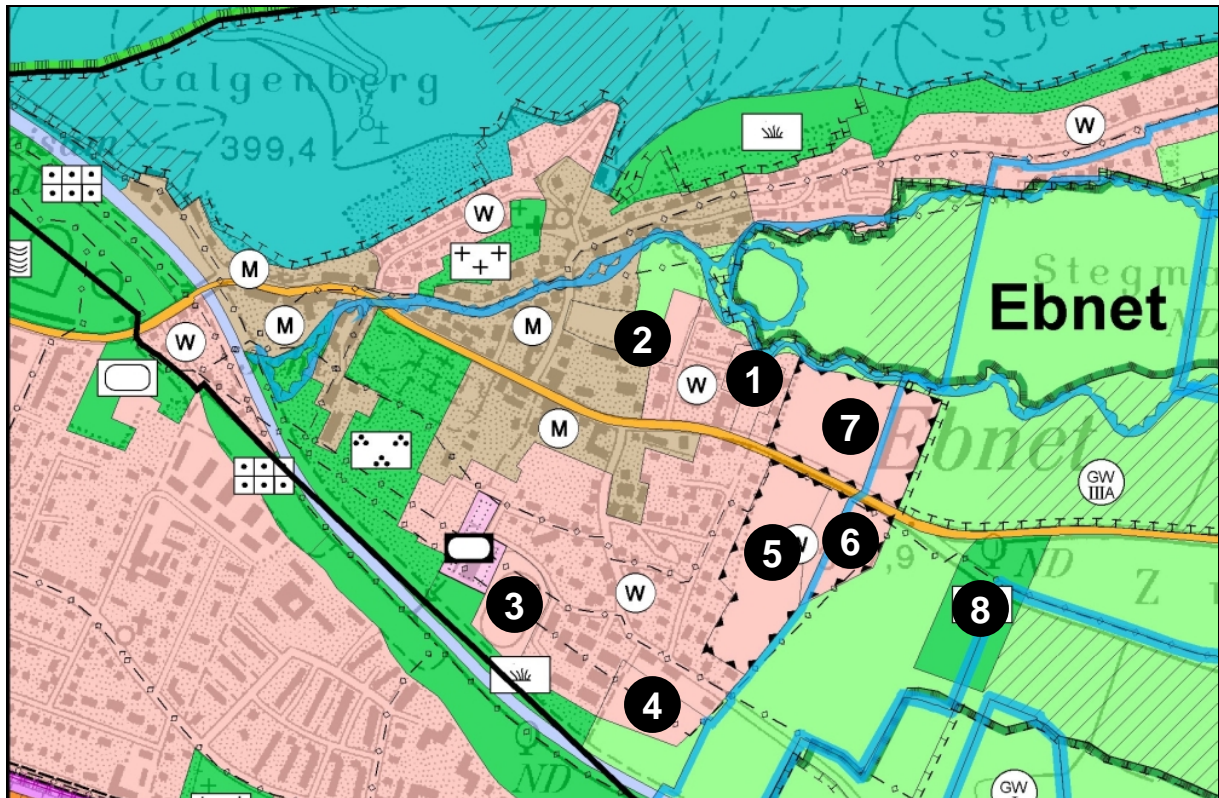
Die gewerbliche Baufläche westlich der Gundelfinger Straße (Nr. 4) ist gut für Handwerk und Distribution geeignet. Die Fläche ist teilweise bewaldet, eine waldbrechtliche Genehmigung ist daher für die Bebauung erforderlich. Der Dorfbach, der die Fläche nach Osten begrenzt, ist mit dem erforderlichen Gewässerabstand zu erhalten. Ein angemessener Ausgleich der Eingriffe und die Sicherung der Durchgrünung und Durchlüftung zum Erhalt der klimatischen Funktionen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten.

An der nördlichen Stadtgrenze zu Gundelfingen wird in Verbindung mit dem neu vorgesehenen Stadtbahnanschluss (Nr. 7) ein P+R-Platz dargestellt (Nr. 5). Eine Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen wird überlagert dargestellt, um eine Überdachung dieser Verkehrsfläche mit Solarpaneelen zu ermöglichen. Die dort vorhandenen Kleingärten werden vor dem Bau des P+R-Platzes auf die andere Straßenseite verlegt, wo eine Erweiterungsfläche der bestehenden Kleingartenanlage Höfle (Nr. 6) dargestellt ist.

**Verlegung der
Kleingärten, Anlage
eines P+R-Platzes,
Standort für eine
PV-Anlage**



4 Ebnet



1. **Etter West**, 0,6 ha Wohnbaufläche im Innenbereich (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe II
2. **Nördlich Rathaus**, 1,0 ha, davon 0,4 ha Wohnbaufläche und 0,6 ha gemischte Baufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe II
3. **Unteres Grün**, 0,9 ha Wohnbaufläche (bisher Sportplatz, der an den östlichen Ortsrand verlegt werden soll), Zeitstufe II
4. **Zum schwarzen Steg**, 0,8 ha Wohnbaufläche (bisher Wiese), Zeitstufe II
5. **Hurstbrunnen West**, 2,3 ha Wohnbaufläche (bisher Wiese und Ackerland), Zeitstufe I
6. **Hurstbrunnen Ost**, 1,1 ha Wohnbaufläche (bisher Acker), Zeitstufe II
7. **Etter Ost**, 2,7 ha Wohnbaufläche, die nach einer Realisierung der übrigen Bauflächen bei entsprechendem Bedarf als Reserve zur Verfügung steht (bisher Ackerland), Zeitstufe III
8. **Sportfläche Ebnet**, 2,0 ha Grünfläche für Sportanlagen (bisher überwiegend Ackerland), Zeitstufe II

Die Siedlungsentwicklung in Ebnet war bis Oktober 2002 durch die stark frequentierte Durchgangsstraße erschwert. Die Qualität Ebnets als Wohnort hat sich durch den Neubau der B 31 Ost und die damit verbundene innerörtliche Verkehrsberuhigung deutlich erhöht, so dass hier neue, auch unter dem As-

Stärkung der Ortschaft als Wohnstandort, Nutzung des Innenentwicklungspotenzials



pekt von Gender Mainstreaming attraktive Wohnbauflächen für Familien (Nrn. 4 bis 7) angeboten werden können, die zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur und zur Sicherung der versorgenden Strukturen dringend benötigt werden. Im Ortsinneren sind außer den Nrn. 1 bis 3 noch wenige kleinere, im FNP nicht darstellbare Flächen für Wohnungsbau geeignet.

Als Ersatz für die sanierungsbedürftige Grundschule an der Steinalde ist ein Neubau neben der Dreisamhalle vorgesehen.

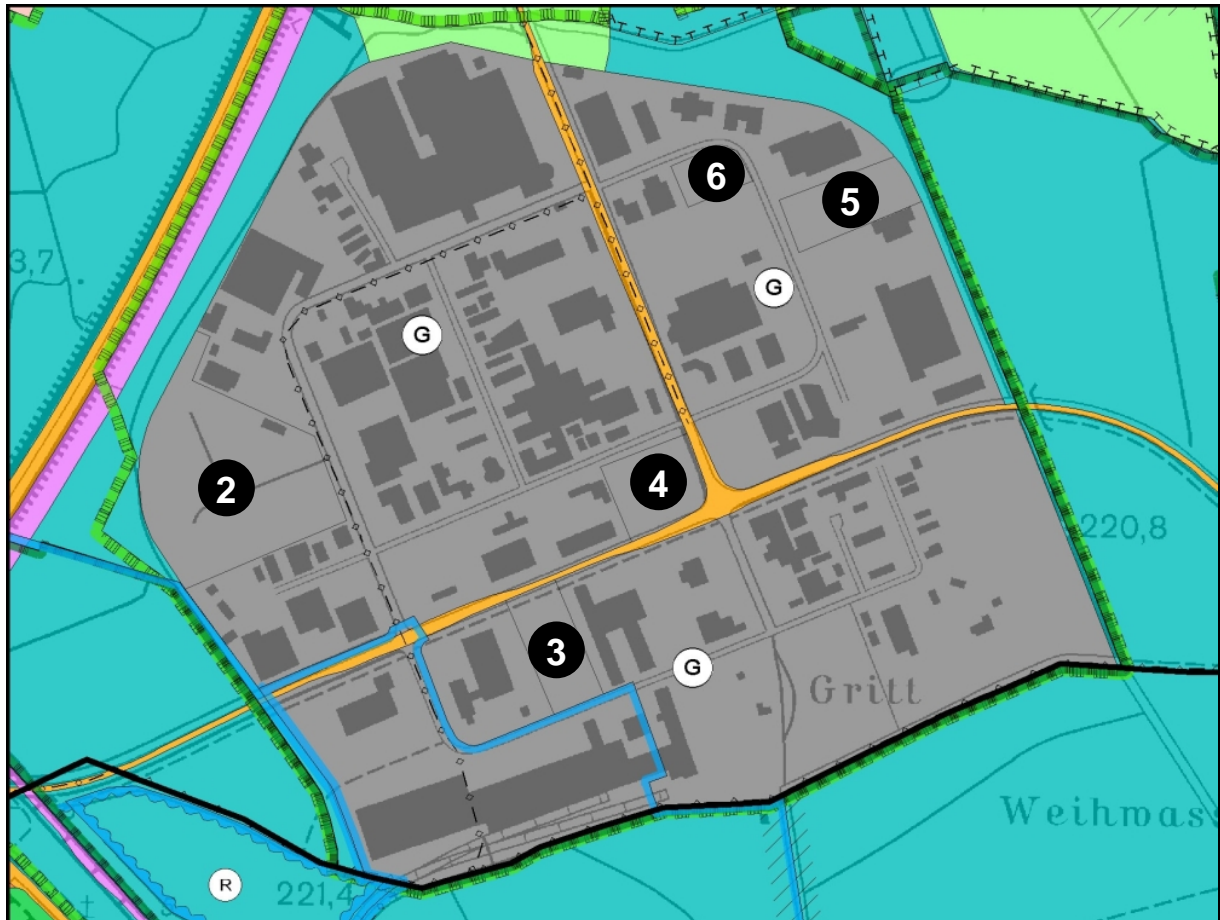
In Ebnet sind vier neue Wohnbauflächen (Nrn. 4 bis 7) am östlichen Ortsrand zwischen Eschbach- und Dreisamaue geplant, von denen zwei (Nrn. 4 und 5) bereits im FNP 1980/99 dargestellt waren. Räumlich gibt es auf der Gemarkung von Ebnet aufgrund der umliegenden Schutzgebiete keine Alternative zu diesen neuen Wohnbauflächen. Um die Darstellung im Flächennutzungsplan auch weiterhin zu ermöglichen, wurde die Abweichung von einem Ziel des Regionalplans von 1995, der in diesem Bereich einen Vorrangbereich für wertvolle Biotop festlegt, vom RP zugelassen. Die Eingriffe in die wertvollen Wiesenlebensräume müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sachgerecht ausgeglichen werden, eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wiesen ist auszuschließen (Nrn. 4 und 5). Die ausreichende Durchgrünung und Durchlüftung zum Erhalt der sehr empfindlichen klimatischen Funktionen sind jeweils im Bebauungsplan zu sichern (Nrn. 4 bis 7), die Ortseingangssituation ist gestalterisch zu berücksichtigen (Nrn. 6 und 7). Die drei Wohnbauflächen Hurstbrunnen West und Ost sowie Etter Ost (Nrn. 5 bis 7) sind auch als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Bei einer Realisierung der Stadtbahnverlängerung nach Littenweiler ist die Wohnbaufläche Zum schwarzen Steg (Nr. 4) gut an den ÖPNV angebunden.

Neue Wohnbauflächen im Osten

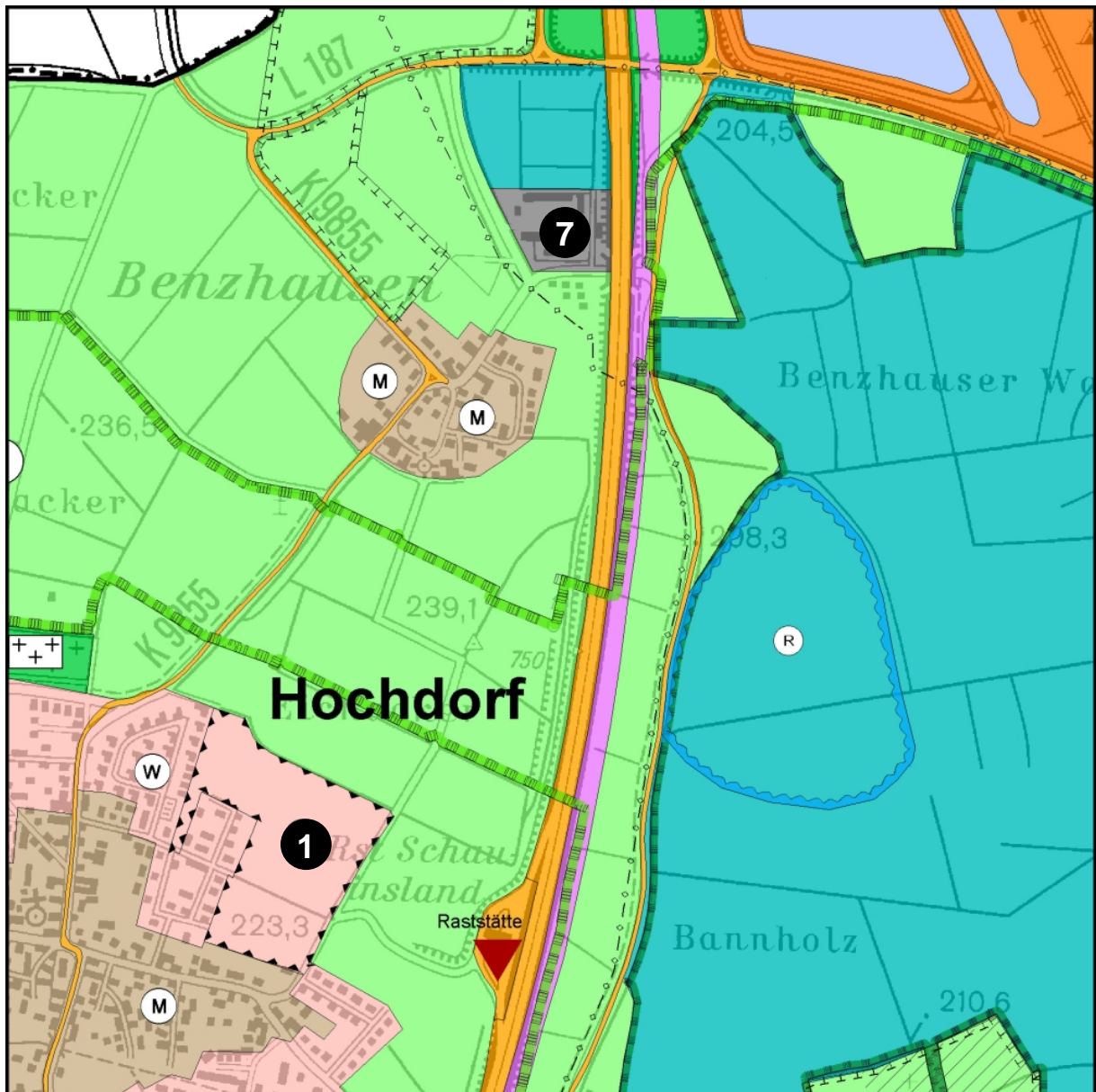
Für die Verlagerung und Erweiterung des Sportplatzes auf zwei Spielfelder wird am östlichen Ortsausgang eine neue Sportfläche dargestellt (Nr. 8). Ihre Lage berücksichtigt weitmöglichst die Belange der Landwirtschaft und die notwendigen Abstände zur geplanten Wohnbebauung (Nr. 6); sie ist aufgrund der umliegenden Schutzgebiete und unter Rücksichtnahme auf die landwirtschaftlichen Nutzungsansprüche nur auf der dargestellten Fläche möglich.

Verlagerung des Sportplatzes

8 Hochdorf



1. **Hohe/Hinter den Gärten**, 6,1 ha Wohnbaufläche (bisher landwirtschaftlich und als Erwerbsgärtnerei genutzt), Zeitstufe II
2. **Weißerlenstraße**, 5,1 ha gewerbliche Baufläche (bisher nicht genutzte Versorgungsfläche für Umspannwerk), Zeitstufe I
3. **Markwaldstraße**, 1,2 ha gewerbliche Baufläche (bisher Brache), Zeitstufe I
4. **Bebelstraße**, 1,0 ha gewerbliche Baufläche (bisher Brache), Zeitstufe I
5. **Hanferstraße I**, 1,2 ha gewerbliche Baufläche (bisher Brache), Zeitstufe I
6. **Hanferstraße II**, 0,5 ha gewerbliche Baufläche (bisher Brache), Zeitstufe I
7. **Autobahnauffahrt Nord**, 1,8 ha gewerbliche Baufläche nach Aufgabe der Nutzung (bisher Autobahnmeisterei), Zeitstufe II



Die Ortschaft, die in den 1980er und 1990er Jahren bereits stark gewachsen ist, soll sich bis 2020 nur noch moderat weiter als Wohnstandort entwickeln, um die Bevölkerungsstruktur zu stabilisieren und die Einwohnerzahl (und damit die Infrastruktur des Ortes) zu erhalten. Hierfür wird eine neue Wohnbaufläche (Nr. 1) aus dem FNP 1980/99 übernommen, die abschnittsweise von West nach Ost realisiert werden soll. Der erforderliche Lärmschutz zur BAB 5 und zur Raststätte Schauinsland, der in der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten ist, könnte ergänzend ggf. auch im Zusammenhang mit der vom Regierungspräsidium weiterhin beabsichtigten Erweiterung der Raststätte Schauinsland realisiert werden. Die Wohnbaufläche und die beabsichtigte Erweiterung der Raststätte stehen jedoch im Widerspruch und sind deshalb in der Plandarstellung als konfliktiv dargestellt. Unabhängig hiervon wird die Wohnbaufläche Hohe/Hinter den Gärten zusätzlich als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im FNP 2020 dargestellt.

Eine neue Wohnbaufläche



Im Gewerbegebiet Hochdorf stehen noch größere gewerbliche Baupotenziale für Produktion oder Handwerk zur Verfügung (Nrn. 2 bis 6). Die bisherige Sonderbaufläche für die Autobahnmeisterei an der Autobahnauffahrt Nord wird wegen der beabsichtigten Aufgabe des Standortes als gewerbliche Baufläche (Nr. 7) dargestellt, um eine entsprechende Folgenutzung des Areals zu ermöglichen.

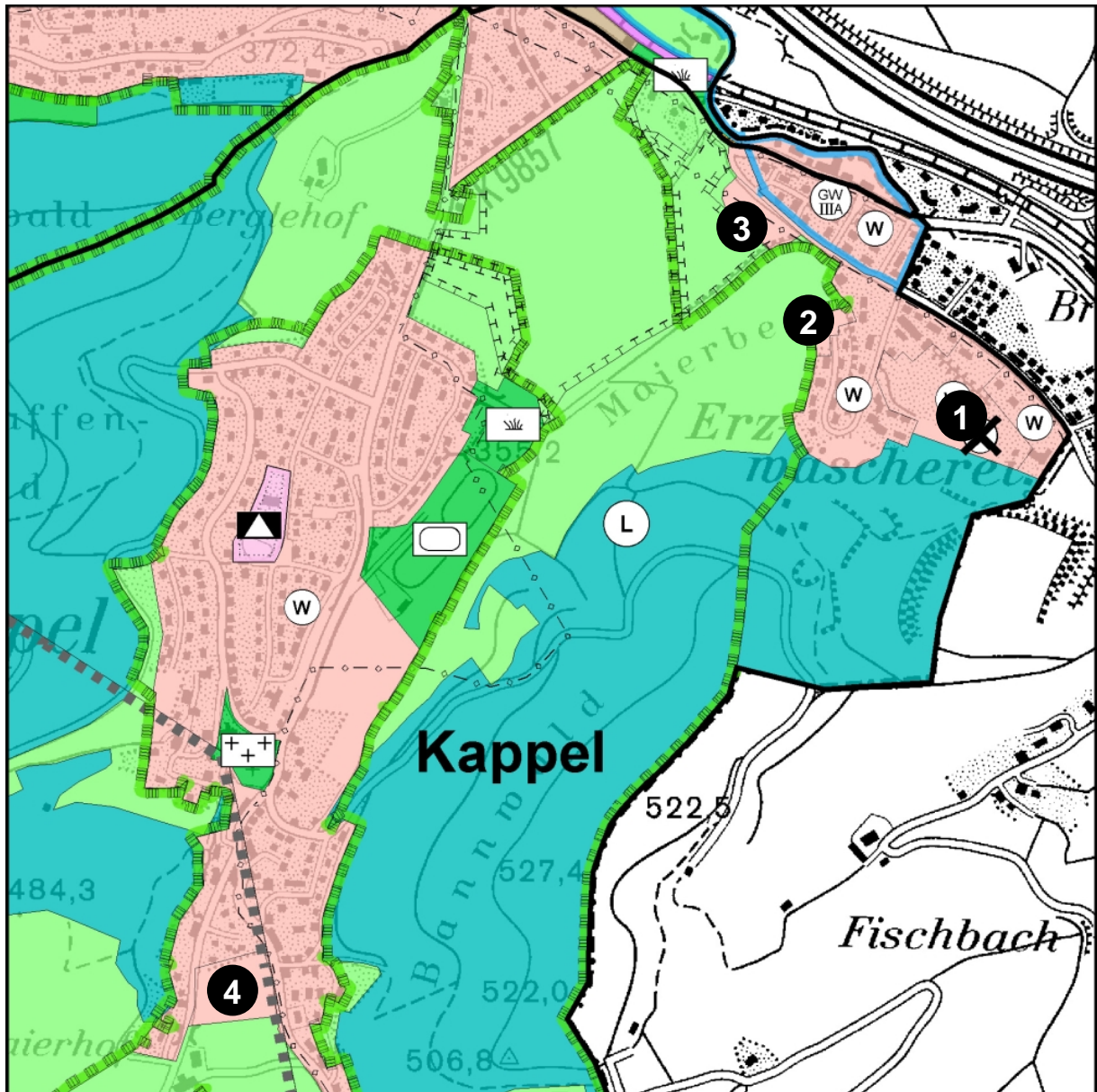
**Baupotenziale im
Gewerbegebiet
Hochdorf**

**Umnutzung der
Autobahnmeisterei**

Neben dem sechsstreifigen Ausbau der BAB 5 und dem 3./4. Gleis der Rheintalbahn ist der in diesem Zusammenhang geplante Anschluss der Bebelstraße an die Autobahnauffahrt Nord im FNP 2020 vermerkt, mit dem die direkte Anbindung des Gewerbegebietes Hochdorf an die Autobahn auch für den Schwerlastverkehr hergestellt werden soll.

**Anschluss
Bebelstraße**

9 Kappel



1. **Neuhäuserstraße**, 2,5 ha Wohnbaufläche, davon wegen des freizuhaltenen Waldabstandes nur 2,2 ha bebaubar (bisher Brachfläche mit problematischer Altlast), Zeitstufe I
2. **Ziegelmatte**, 0,2 ha Wohnbaufläche (bisher Wiese), Zeitstufe I
3. **Weihermatte**, 0,5 ha Wohnbaufläche (bisher Acker), Zeitstufe I
4. **Maierhof**, 1,1 ha Wohnbaufläche, die erst nach Fertigstellung der übrigen Bebauung bei Bedarf realisiert werden soll (bisher Wiese), Zeitstufe III

Kappel soll seinen ländlichen Charakter bewahren und sich bis 2020 nur noch kleinflächig entwickeln, um durch wenige neue Wohnbauflächen die Bevölkerungsstruktur zu stabilisieren und die Einwohnerzahl (und damit die Infrastruk-



tur des Ortes) zu erhalten. Das größte Entwicklungspotenzial beinhaltet die ehemals gewerblich genutzte Fläche Neuhäuserstraße (Nr. 1), die aufgrund der bislang ungelösten Altlastenprobleme schon eine lange Planungsgeschichte hat. Ihre Entwicklung zur Wohnbaufläche bietet eventuell die Chance zur notwendigen Sanierung der Altlast, sofern dies wirtschaftlich möglich ist. Sie erfordert jedoch wegen der hohen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen.

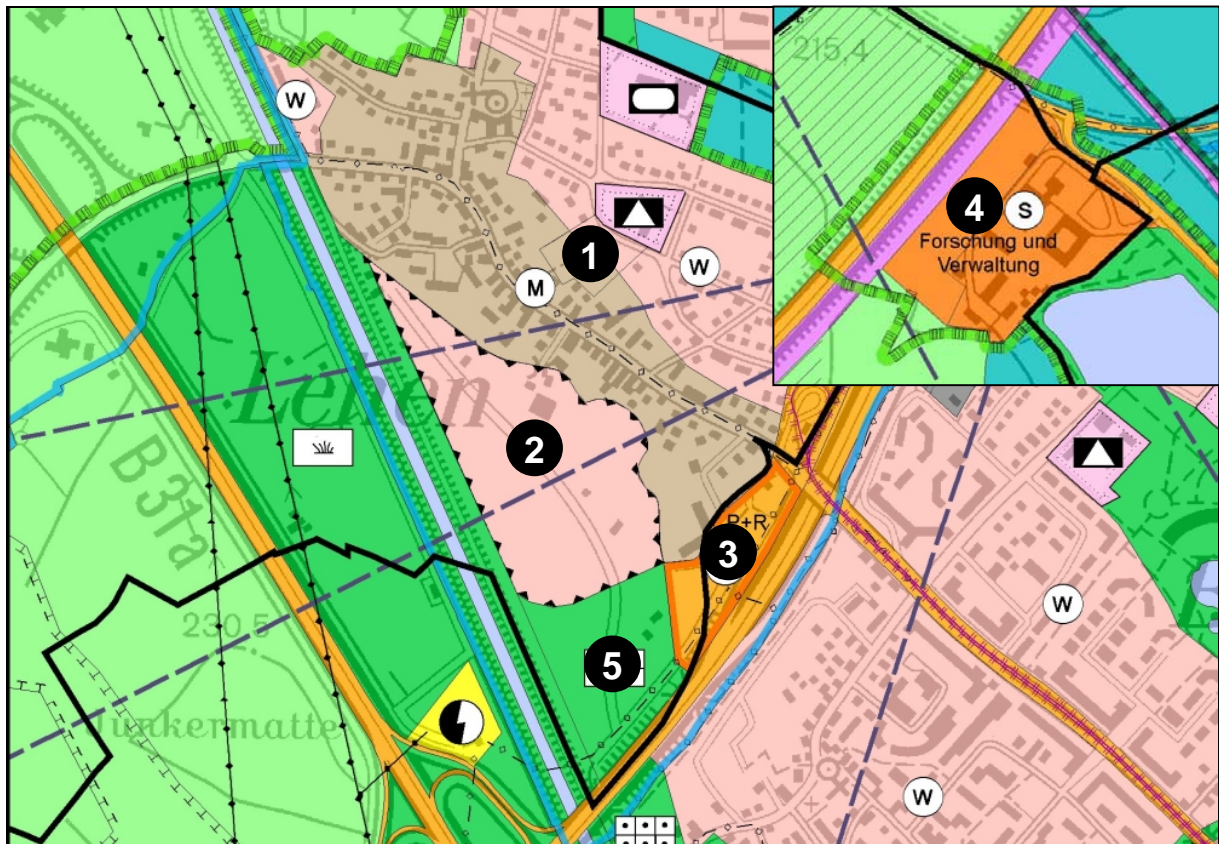
**Sanierung der
Altlast an der
Neuhäuser Straße**

Zwei kleine, bereits erschlossene Flächen (Nrn. 2 und 3) für gehobenen Wohnungsbau in attraktiver, aber für das Lokalklima problematischer Lage am Kappeler Talausgang sind noch mit der angrenzenden regionalen Grünzäsur vereinbar. In der verbindlichen Bauleitplanung ist auf eine Einbindung in das Landschaftsbild besonders zu achten; das Landschaftsschutzgebiet wurde hier neu abgegrenzt und auf die Talaue ausgedehnt.

**Neue Wohnbau-
flächen**

Die einzige am Ort selbst gelegene Baufläche ist eine Arrondierung am südlichen Ortsrand (Nr. 4) in ländlicher, für das Lokalklima problematischer Tal-lage. Wenn die Durchlüftung im Bebauungsplan sichergestellt ist, sind jedoch nur geringe ökologische Probleme zu erwarten. Der Abstand zum Bach ist im Bebauungsplan zu sichern. Problematisch ist vor allem die Zunahme des Verkehrs auf der Ortsdurchfahrt; daher soll die Fläche in Reserve gehalten werden für einen eventuellen Bedarf nach 2015.

11 Lehen



1. **Ortsetter**, 0,7 ha, davon 0,2 ha Wohnbaufläche und 0,5 ha gemischte Baufläche (bisher gärtnerisch u. landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe I
2. **Zinklern**, 7,6 ha Wohnbaufläche, davon wegen des Gewässerabstands nur 6,9 ha bebaubar (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe I
3. **Photovoltaikanlage Paduaallee**, 2,0 ha Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen (über P+R-Anlage)
4. **Chemisches und Veterinäruntersuchungsamt (Tierhygiene)**, 2,2 ha Sonderbaufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt)
5. **Kleingartenfläche Zinklern**, 3,3 ha Grünfläche für Kleingärten (bisher landwirtschaftlich genutzt bzw. Grünfläche)

Lehen hat aufgrund seiner Lage zwischen Landwasser, dem Lehener Berg, der Dreisam und der Paduaallee nur geringe städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Dazu gehört in erster Linie eine zentrale gemischte Baufläche im Ortsetter (Nr. 1).

Um den Bevölkerungsstand und die Infrastruktur zu erhalten und den Wegzug junger Familien zu bremsen, wird außerdem eine neue Wohnbaufläche (Nr. 2) als einzige große, gut angebundene Siedlungserweiterung Lehens dargestellt. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Paduaallee und des Zubringers Mitte

Innentwicklung:
Ortsetter

Neue Wohnbau-
fläche Zinklern



sind Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorzusehen; besonders wirkungsvoll wäre eine Temporeduzierung auf dem Zubringer, die bisher jedoch an der Ablehnung durch das Land Baden-Württemberg scheiterte. Die Wohnbaufläche ist zusätzlich als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt.

Eine Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen (Nr. 3) wird überlagernd zur Verkehrsfläche der P+R-Anlage Paduaallee dargestellt, um eine Überdachung (inklusive der geplanten Erweiterung) mit Solarpaneelen zu ermöglichen; der größere Teil dieser Verkehrsfläche liegt wegen einer Grenz-
ausbuchtung auf Betzenhauser Gemarkung.

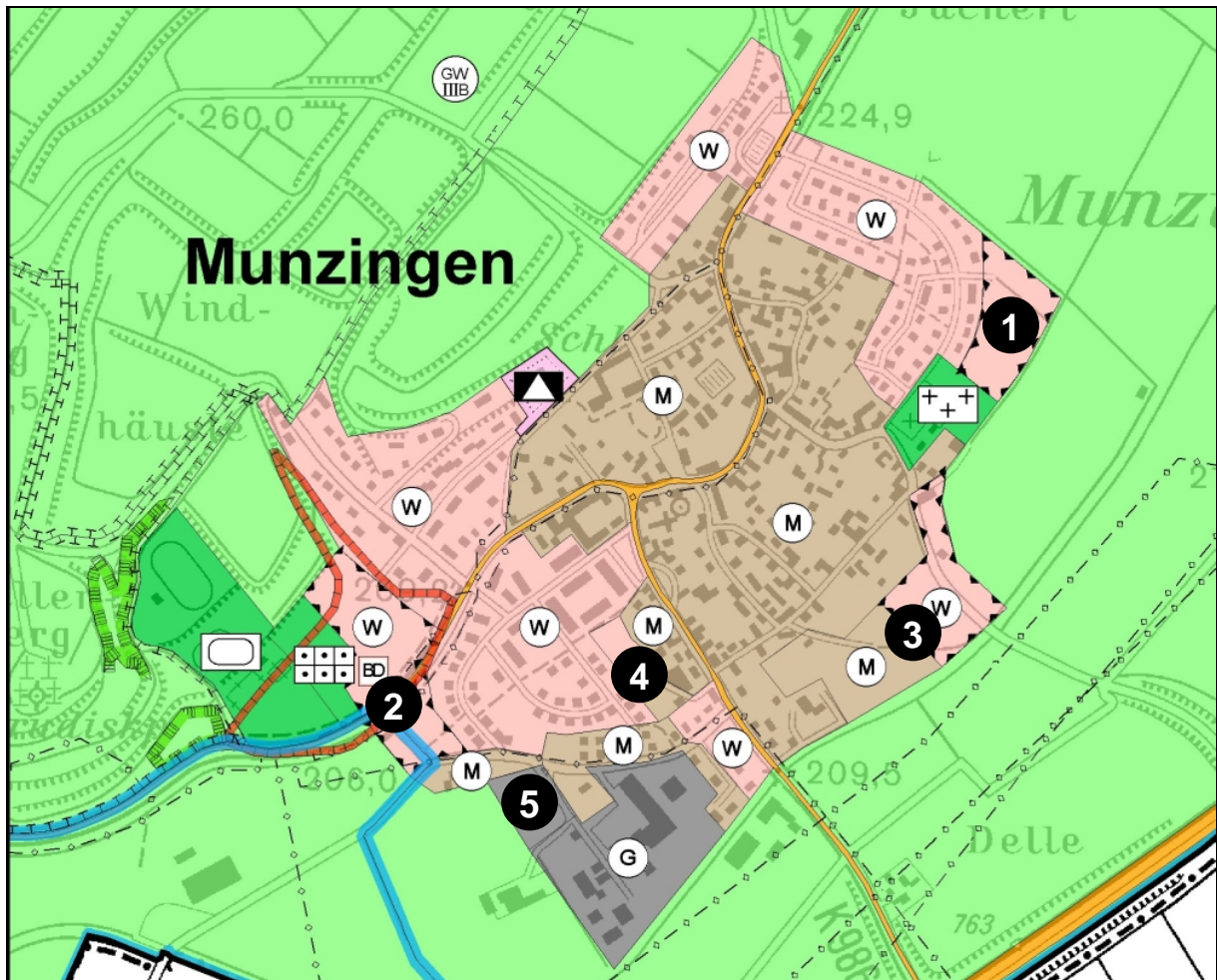
**Standort für PV-
Anlagen**

Die Sonderbaufläche für das Chemische und Veterinäruntersuchungsamt (Tierhygiene, Nr. 4) wird vergrößert, um eine bauliche Erweiterung dieser Einrichtung zu ermöglichen. Die genaue Abgrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten nach Westen ist jedoch erst im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren der Deutschen Bahn AG zum 3./4. Gleis der Rheintalbahn bzw. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens möglich.

In Fortsetzung des Kleingartenbandes entlang der Dreisam wird im Gewinn Zinklern außerdem eine Kleingartenfläche neu dargestellt (Nr. 5), die zwar im „Lärmschutzabstand“ der Wohnbaufläche (Nr. 2) liegt, aber von den für die Wohnbebauung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ebenfalls profitieren wird.

**Kleingärten an der
Paduaallee**

14 Munzingen



1. **Ringgäble/Schießmauer**, 1,5 ha Wohnbaufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe I
2. **Kurzacker**, 2,7 ha Wohnbaufläche, davon wegen vorhandener Bebauung und des erforderlichen Abstands zu den Sportanlagen nur 2,3 ha bebaubar (bisher landwirtschaftlich genutzt und Kleingärten, die nach Westen verlegt werden sollen), Zeitstufe II
3. **Hinterm Weiher III**, 3,5 ha (bisher landwirtschaftlich genutzt), davon 1,8 ha gemischte Baufläche in Zeitstufe II und 1,7 ha Wohnbaufläche, die wegen der Lärmprobleme erst nach Fertigstellung der übrigen Bauflächen in Munzingen bei Bedarf realisiert werden soll, in Zeitstufe III
4. **Romanstraße**, 0,7 ha (bisher landschaftlich genutzt), davon 0,4 ha Wohnbaufläche und 0,3 ha gemischte Baufläche, die erst nach Fertigstellung der übrigen Bauflächen in Munzingen und nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung bei Bedarf realisiert werden sollen, Zeitstufe III
5. **Große Roos**, 0,7 ha gewerbliche Baufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe II



Das noch im FNP 1980/99 vorgesehene sehr starke Wachstum Munzings nach Osten in Richtung der BAB 5 wird reduziert und aufgrund des Autobahnlärms und der Schadstoffemissionen teilweise an den weniger belasteten südwestlichen Ortsrand (Nr. 2) verlagert. Dort ist eine Bebauung jedoch erst nach Abschluss der Erkundung des archäologischen Bodendenkmals realisierbar.

Wohnen am südwestlichen Ortsrand

Eine behutsame Ortsentwicklung wird durch die zeitlich gestaffelte Realisierung der neuen Wohn- und gemischten Bauflächen (Nrn. 1 bis 4) ermöglicht, die ökologisch weitgehend unproblematisch, aber teilweise (Nr. 1 bis 3) stark lärmbelastet sind. Lärmschutzmaßnahmen sind jeweils im Bebauungsplan zu sichern; bei einem 6-spurigen Ausbau der BAB 5 ist mit dem Bau der erforderlichen Lärmschutzeinrichtungen zu rechnen. Zusätzlich sind alle drei Wohnbauflächen im FNP 2020 als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Die neuen Bauflächen sind bisher noch schlecht an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Fläche Kurzacker (Nr. 1) liegt ferner in einem nach dem Denkmalschutzrecht ausgewiesenen Grabungsschutzgebiet (vgl. Kap. V 11.2).

Wohnen und Arbeiten am östlichen Ortsrand

Schutz vor Autobahnlärm

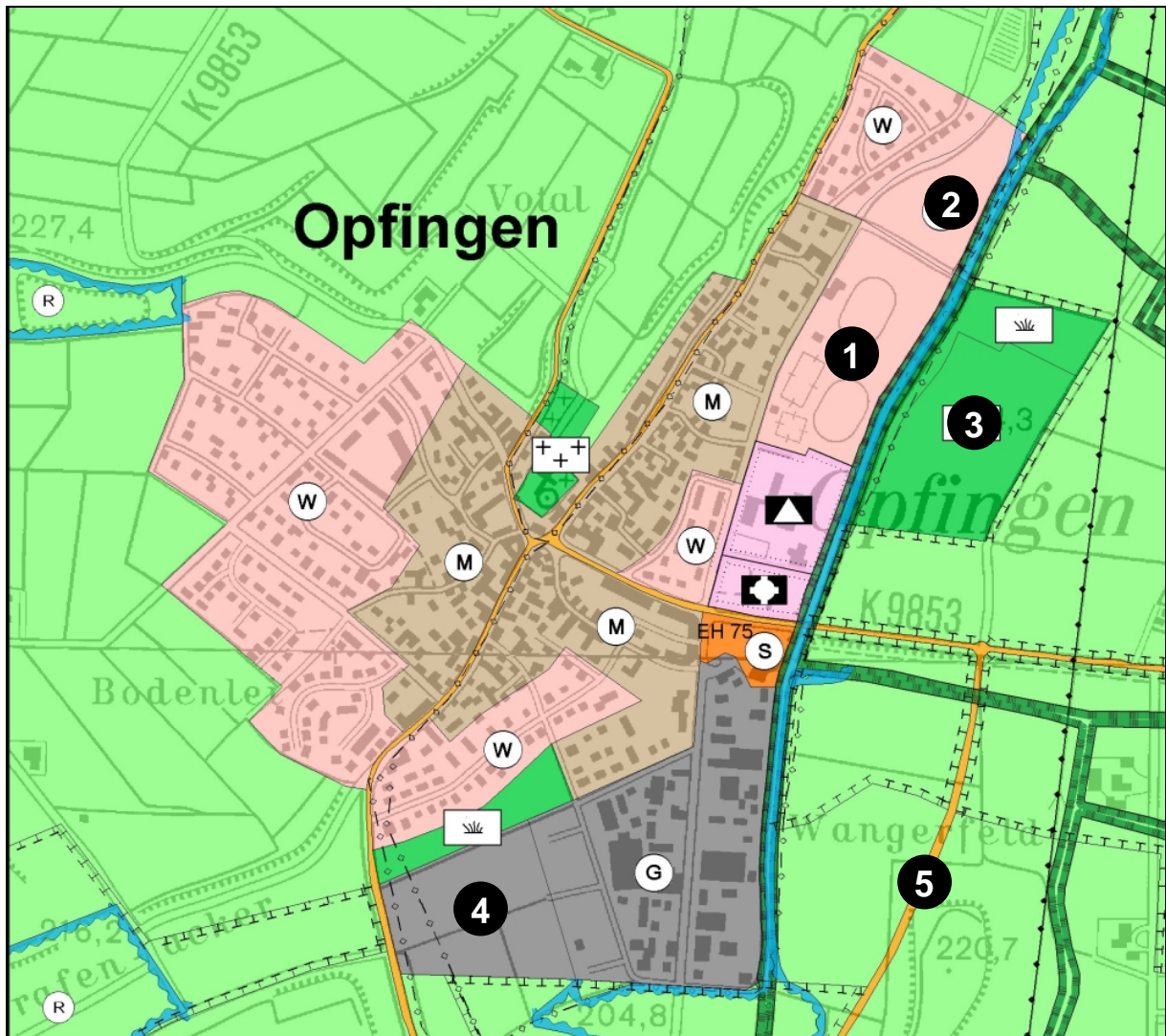
Zusätzlich ist für den inneren Bedarf Munzings eine Gewerbeflächenarrondierung (Nr. 5) in guter Lage für Handwerk und Produktion dargestellt, die ohne ökologische Probleme realisierbar ist.

Gewerbeflächenergänzung für örtliches Handwerk

Die Kleingärten Sauerarten werden nach Westen zwischen die neue Wohnbaufläche (Nr. 2) und die Sportanlagen verlegt.

Verlegung der Kleingärten

15 Opfingen



1. **Alter Sportplatz**, 4,8 ha Wohnbaufläche (ehemaliger Sportplatz), Zeitstufe I
2. **Bolläcker**, 2,4 ha Wohnbaufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe II
3. **Sportanlage Fänchelen**, 7,5 ha Grünfläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), davon 4,8 ha für Sportanlagen und 2,7 ha sonstige Grünfläche (Ausgleichsfläche), Zeitstufe I
4. **Hugsmatt**, 4,1 ha gewerbliche Baufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe II
5. **Umfahrung Tiengen/Opfingen-Süd**, Verkehrsfläche (bisher landwirtschaftlich genutzt)



Die bauliche Entwicklung Opfingens soll der Bedeutung dieses größten Ortes am Tuniberg Rechnung tragen und gewährleisten, dass die Bevölkerungszahl bis 2020 mindestens gehalten und die vorhandenen sozialen und versorgenden Strukturen gesichert werden. Die Realisierung der neuen Bauflächen wird daher zeitlich gestaffelt. Die beiden ökologisch unproblematischen Arrondierungen im Osten (Nrn. 1 und 2) bieten eine große städtebauliche Chance für die Ortsentwicklung mit erheblichen positiven Auswirkungen auf Infrastruktur und Einwohnerentwicklung. Durch diese Bauflächen wird die Siedlung an die Bachaue herangeführt; das Überschwemmungsgebiet wird davon nicht tangiert. Der Sportplatz wird auf die andere Bachseite verlegt und vergrößert (Nr. 3).

Neue Wohnbauflächen

Der Teilort St. Nikolaus wird im Süden arrondiert, um in geringem Umfang Wohnungsbau für den inneren Bedarf zu ermöglichen. Ein Zusammenwachsen der Ortsteile soll jedoch vermieden werden.

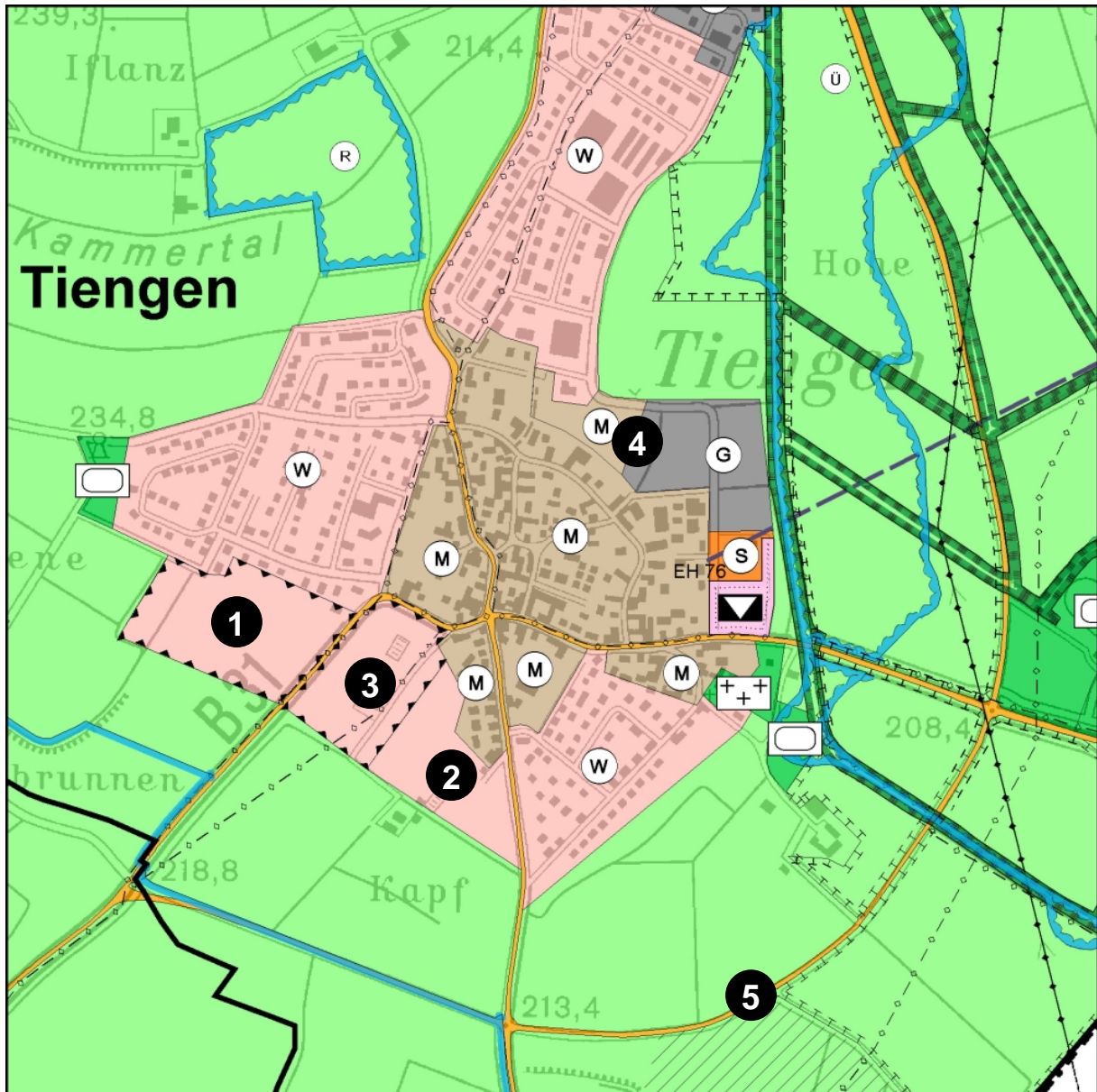
Als südliche Arrondierung des Hauptortes ist für den inneren Bedarf Opfingens eine neue gewerbliche Baufläche (Nr. 4) dargestellt. Die gut für Handwerk und Produktion geeignete Gewerbeflächenarrondierung verursacht nur geringe ökologische Probleme.

Neue Gewerbefläche für örtliches Handwerk

Eine verkehrliche Entlastung der Ortsmitte kann durch eine Umfahrung von Tiengen und Opfingen-Süd (Nr. 5) erreicht werden. Die Zerschneidungswirkung der neuen Straße und mögliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes (Bach und Gräben) sind bei der Konkretisierung der Planung durch geeignete Vorkehrungen und Maßnahmen zu vermeiden.

Umfahrung Opfingen-Süd

19 Tiengen



1. **Sechzehn Jauchert**, 4,3 ha Wohnbaufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe I
2. **Hinter den Gärten Ost**, 2,9 ha Wohnbaufläche (bisher Erwerbsgärtnerei), Zeitstufe II
3. **Hinter den Gärten West**, 3,2 ha Wohnbaufläche, die erst nach Fertigstellung der übrigen Bebauung bei Bedarf realisiert werden soll (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe III
4. **Maierbrühl**, 4,2 ha, davon 3,1 ha bereits erschlossene gewerbliche Baufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt, früher teilweise Gemeinbedarfsfläche) in Zeitstufe II und 1,1 ha gemischte Baufläche, die erst nach der bisher nicht geplanten Aufgabe der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung realisierbar ist, Zeitstufe III



5. **Umfahrung Tiengen/Opfingen Süd**, Verkehrsfläche (bisher überwiegend Wirtschaftswege bzw. landwirtschaftlich genutzt)

Die bauliche Entwicklung Tiengens bis 2020 ist darauf ausgerichtet, die Bevölkerungszahl zu stabilisieren und die vorhandenen sozialen und versorgenden Strukturen zu erhalten. Die Realisierung der neuen, ökologisch unproblematischen Wohnbauflächen, die den Ort nach Süden abrunden (Nrn. 1, 2 und 3), wird daher zeitlich gestaffelt. Die Durchlüftungserfordernisse und die Ortseingangssituation sind jeweils im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Die beiden Wohnbauflächen Sechzehn Jauchert und Hinter den Gärten West (Nrn. 1 und 3) sind wegen der potenziellen Lärmbelastung durch die L 187 zusätzlich als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt.

Am Ostrand des Ortes ist eine gewerbliche Entwicklungsfläche (Nr. 4) mit einem mittelfristig noch nicht verfügbaren, als gemischte Baufläche dargestellten Teil vorhanden. Die gewerbliche Teilfläche eignet sich für den inneren Bedarf Tiengens für kleinteiliges Gewerbe und Handwerksbetriebe. Die Fläche mit guter überörtlicher und örtlicher Verkehrsanbindung ist mit sehr geringen ökologischen Problemen realisierbar.

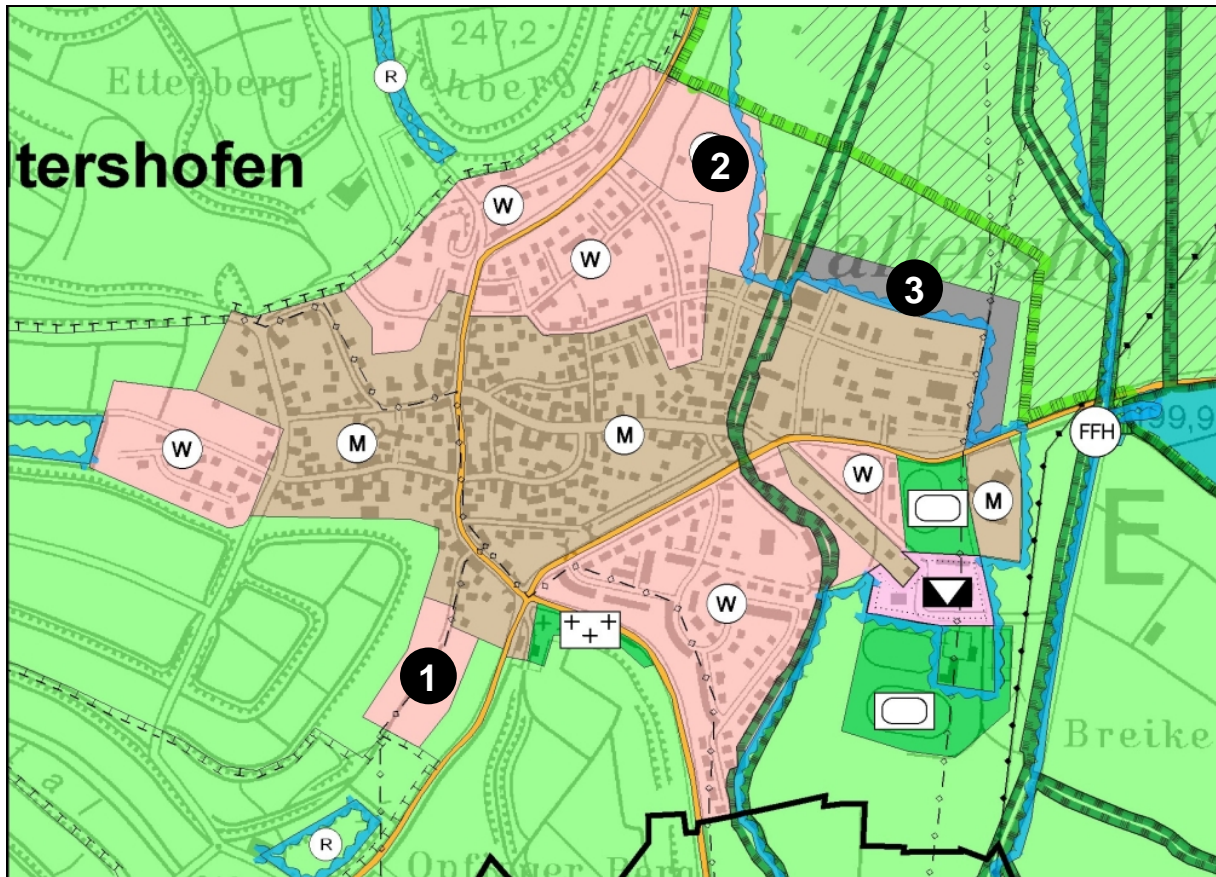
Eine verkehrliche Entlastung der Ortsmitte kann durch eine Umfahrung von Tiengen und Opfingen Süd (Nr. 5) erreicht werden.

**Neue Wohnbau-
flächen am Südrand**

**Neue Gewerbefläche
für örtliches
Handwerk**

Umfahrung

20 Waltershofen



1. **Hinter der Stube**, 1,5 ha Wohnbaufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt bzw. Gärten), Zeitstufe II
2. **Niedermatten**, 2,9 ha Wohnbaufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt bzw. Gärten), Zeitstufe II
3. **Moos**, 2,0 ha gewerbliche Baufläche (bisher landwirtschaftlich genutzt), Zeitstufe II

Die bauliche Entwicklung Waltershofens ist bis 2020 so zu entwickeln, dass die Einwohnerzahl stabilisiert und damit die vorhandenen sozialen und versorgenden Strukturen gesichert werden.

Waltershofen kann sich bis 2020 noch moderat auf zwei neuen Wohnbauflächen am südlichen und nördlichen Ortsrand (Nrn. 1 und 2) entwickeln, die beide mit dem ÖPNV bislang schlecht angebunden sind. Die Flächen weisen gute Naherholungsmöglichkeiten auf. Der Ausgleichsbedarf der südlichen Fläche (Nr. 1) ist aufgrund der Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sehr hoch, kann jedoch voraussichtlich in räumlicher Nähe im Rahmen des Biotopverbundkonzeptes realisiert werden. Die Durchgrünung und Durchlüftung dieses Gebietes muss in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden, um die klimatischen Funktionen zu erhalten. Die nördliche Arrondierung (Nr. 2)

Neue Wohnbauflächen



berührt am Ortsrand das Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀). Der Hochwasserschutz für die zukünftige Bebauung ist im Bebauungsplan zu sichern. Die Ortseingangssituation ist bei den Neubaugebieten gestalterisch zu berücksichtigen.

Zusätzlich ist für den inneren Bedarf Waltershofens eine neue, bereits teilweise erschlossene Gewerbeflächenarrondierung für Handwerksbetriebe dargestellt. Diese Baufläche war im FNP 1980/99 deutlich größer, kann jedoch aufgrund des Überschwemmungsgebietes nur noch in sehr stark verkleinertem Umfang mit Zustimmung der unteren Wasserbehörde realisiert werden. Hochwasserschutz und Retentionsausgleich müssen in der verbindlichen Bauleitplanung umfassend gelöst werden.

**Erweiterung
Gewerbegebiet
Moos**



VII Umsetzung

Die künftige nachhaltige Siedlungsentwicklung von Freiburg setzt voraus, dass die Darstellungen des FNP für neue Bauflächen möglichst weitgehend in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Hierzu sind die folgenden Schritte vorgesehen:

1 Stadtteilentwicklungspläne

Die Verwaltung beabsichtigt, nach dem Wirksamwerden des FNP 2020 zunächst in den vier Stadtteilen mit größerem Bauflächenzuwachs (Haslach, St. Georgen, Wiehre und Zähringen) sowie in den acht Ortschaften, in denen über die Hälfte der künftigen neuen Wohnbauflächen liegt, Stadtteilentwicklungspläne zur Steuerung der Siedlungsentwicklung und zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung aufzustellen. Dabei sollen u.a. die Auswirkungen der vorgesehenen Bebauungspläne auf die Verkehrssituation und die Auslastung der Infrastruktur (Kindergärten und Schulen) im jeweiligen Stadtteil näher untersucht werden. Darüber hinaus sollen auch die Auswirkungen des demografischen Wandels auf der Stadtteilebene abgebildet werden. Die Konzeption für die Aufstellung der Stadtteilentwicklungspläne soll bis Ende 2006 erarbeitet und weitgehend in den Jahren 2007/2008 umgesetzt werden.

2 Verbindliche Bauleitplanung

Für die Bebauung der im FNP 2020 dargestellten, noch nicht realisierten Bauflächen im Außenbereich ist im Regelfall ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Bei den Bauflächen im Innenbereich gibt es zum Teil bereits rechtskräftige oder im Verfahren stehende Bebauungspläne. In einigen Fällen sind Planänderungen erforderlich. Bei zahlreichen Flächen müssen neue Bebauungspläne aufgestellt werden. Eine Bebauung ohne Bebauungsplan nach Maßgabe des § 34 BauGB soll möglichst nur dort erfolgen, wo die Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht steuerbar und verträglich ist. Insofern steht die Realisierung von Baurechten nach § 34 BauGB unter dem Vorbehalt der Plansicherung und einer verbindlichen Bauleitplanung.

Bei einigen kleineren Flächen soll zur Verfahrensbeschleunigung von der Möglichkeit einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Gebrauch gemacht werden. Bis zum Jahresende 2006 werden etwa zehn Abrundungsmöglichkeiten in den Stadtteilen Günterstal, Herdern, St. Georgen, Wiehre und Zähringen sowie in den Ortschaften Kappel, Opfingen und Waltershofen auf ihre Eignung für eine Ergänzungssatzung geprüft. Die Satzungen sollten möglichst in einem Sammelverfahren im Laufe des Jahres 2007 erlassen werden.

Bebauungspläne

Ergänzungssatzungen



Um eine an klaren Prioritäten orientierte Reihenfolge bei der Realisierung der Bauflächen zu ermöglichen, werden die in den Anlagen 7, 9 und 11 aufgeführten Wohn-, gewerblichen und gemischten Bauflächen jeweils einer der folgenden drei Zeitstufen zugeordnet:

Zeitstufen für die Realisierung der Bauflächen

Zeitstufe I:	Beginn der Realisierung bis 2009
Zeitstufe II:	Beginn der Realisierung zwischen 2010 und 2014
Zeitstufe III:	Beginn der Realisierung ab 2015

Unter dem Beginn der Realisierung ist nach abgeschlossener Bauleitplanung der Beginn der Erschließung bzw. der Baubeginn zu verstehen, soweit die Erschließung bereits vorhanden ist.

Die Zeitstufen sind **keine** Darstellungen des FNP 2020. Es handelt sich vielmehr um eine vom Gemeinderat zusätzlich zur Feststellung des FNP beschlossene Selbstbindung. Sie wird vom Gemeinderat auf der Grundlage der unter Nr. 3 näher erläuterten Überprüfung der Siedlungsflächenentwicklung ab 2008 bei Bedarf aktualisiert.

Zeitstufen keine Darstellungen des FNP

Die Verteilung der Bauflächen auf die verschiedenen Zeitstufen ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Zeitstufen	ha
I Beginn der Realisierung bis 2009	109,1
Wohnbauflächen	61,8
Gewerbliche Bauflächen	23,0
Gemischte Bauflächen	24,3
II Beginn der Realisierung zwischen 2010 und 2014	95,4
Wohnbauflächen	50,9
Gewerbliche Bauflächen	37,3
Gemischte Bauflächen	7,2
III Beginn der Realisierung ab 2015	24,2
Wohnbauflächen	16,8
Gewerbliche Bauflächen	6,0
Gemischte Bauflächen	1,4

Der **Zeitstufe I** sind im Wesentlichen die bereits laufenden Bebauungsplanverfahren und kleinere, kurzfristig ohne neue Erschließung zu realisierende Abrundungen sowie die meisten Innenentwicklungsflächen zugeordnet. Die Wohnbauflächen sind in dieser Zeitstufe mit ca. 62 ha sehr umfangreich (ca. 45 %); ihre Bebauung wird bei den größeren Flächen weit über das Jahr 2010 hinaus reichen. Bei den gewerblichen Bauflächen handelt es sich in der Stufe I mit 23 ha (ca. 35 %) primär um das Innenentwicklungspotenzial in der Anlage 9.

Zeitstufe I

Die Bauflächen in der **Zeitstufe II** umfassen bei den Wohnbauflächen ca. 40% und bei den gewerblichen Bauflächen ca. 60 %, sie werden meist nicht bis 2014 vollständig bebaut sein, sondern überwiegend bis zum Ende des nächs-

Zeitstufe II



ten Jahrzehnts und teilweise auch darüber hinaus reichen (z.B. Güterbahnhof Nord).

Die Bauflächen in der **Zeitstufe III** haben dementsprechend einen deutlich niedrigeren Umfang (ca. 15 % bei den Wohn- und ca. 10 % bei den gewerblichen Bauflächen). Sie entsprechen in der Größenordnung der Flächenreserve, die im FNP 2020 über den ermittelten Mindestbedarf hinaus vor allem bei den Wohnbauflächen dargestellt ist. Diese Flächen sollen nur dann bebaut werden, wenn die Bebauung des Innenentwicklungspotenzials und der Außenbereichsflächen in den Stufen I und II zumindest weitgehend realisiert ist und darüber hinaus Bedarf besteht. Bei den Wohnbauflächen ist hier eine Beurteilung für den jeweiligen Stadtteil bzw. die jeweilige Ortschaft sinnvoll, während bei den gewerblichen Bauflächen eine gesamtstädtische Betrachtung notwendig ist. Im Innenbereich kann die Bebauung der bisher wegen der schwierigen Realisierbarkeit in die Zeitstufe III eingeordneten Flächen vorgezogen werden, sobald die Eigentümer einer Nutzung entsprechend der jetzigen Darstellung im FNP 2020 zustimmen oder sonstige Realisierungshemmnisse beseitigt sind.

Zeitstufe III

3 Überprüfung der Siedlungsflächenentwicklung

Entsprechend den Gemeinderatsbeschlüssen vom 12.07.2005 und 18.07.2006 wird die Verwaltung ab 2008 jährlich über die seit dem 01.01.2005 tatsächlich bebauten Wohn-, gewerblichen und gemischten Bauflächen im Innen- und Außenbereich berichten. Ferner wird über die Entwicklung der wesentlichen Kennzahlen zur Flächenbedarfsprognose des FNP 2020 seit dem maßgebenden Stichtag am 01.01.2005 informiert. Hierzu gehören bei den Wohnbauflächen insbesondere die Entwicklung der Bevölkerungszahl und des Wohnflächenzuwachses pro Person sowie die durchschnittlich realisierte Geschossflächenzahl. Anhand dieser Daten kann auch überprüft werden, ob die Entwicklung den räumlichen Leitzielen für den FNP 2020 entspricht und ob die gesetzten Gleichstellungsziele (Gender Mainstreaming) erreicht wurden.

Ab 2008 jährliche Überprüfung

Sofern sich bei der Überprüfung erhebliche Abweichungen gegenüber der dem FNP 2020 zugrunde liegenden Prognose ergeben sollten, oder städtebauliche Ziele nur unzureichend erreicht werden, kann durch eine Veränderung der festgelegten Zeitstufen gegengesteuert werden: bei einem größeren Bedarf können einzelne Flächen von der Zeitstufe III in die Stufe II vorgezogen oder bei einem geringeren Bedarf von der Zeitstufe II in die Stufe III verschoben werden.

Anpassung der Zeitstufen

Sofern bei dieser Überwachung der Siedlungsflächenentwicklung in den nächsten Jahren ein deutlich über die im FNP 2020 dargestellten Flächen hinausgehender Bedarf erkennbar werden sollte, müssten bei einer ersten Fortschreibung des FNP nach 2010 ggf. zusätzliche Bauflächen im Außenbereich dargestellt werden. Bei der 2007 beginnenden Fortschreibung des Regionalplans von 1995, die bis 2010 abgeschlossen werden soll, sind hier eventuell Optionen zu sichern. Aus der Sicht der Verwaltung ist unter Berücksichti-

Eventuell Fortschreibung des FNP 2020 ab 2010



gung der Siedlungsentwicklung in Freiburg während der letzten Jahre ein solcher zusätzlicher Bedarf an Bauflächen im Außenbereich jedoch unwahrscheinlich, wenn das vorhandene Innenentwicklungspotenzial wie in der Vergangenheit weiterhin konsequent ausgeschöpft wird. Dieses Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Innenbereich ist unterstützt durch ein entsprechendes Flächenmanagement vorrangig zu verfolgen.

Die Überprüfung der Siedlungsflächenentwicklung dient neben der Anpassung des FNP an die tatsächliche Entwicklung auch als ein Bestandteil der in § 4c BauGB vorgeschriebenen Umweltüberwachung.

4 Umweltüberwachung

Für den FNP 2020 ist die in § 4c BauGB vorgeschriebene Umweltüberwachung (Monitoring) auf der Basis des Umweltberichtes durchzuführen. Das Monitoring für den FNP 2020 bündelt das bereits seit 2004 für jedes einzelne Baugebiet in der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführende Monitoring und beschränkt sich damit auf die durch die Bauleitplanung unmittelbar ausgelösten Umweltauswirkungen.

Ein wichtiger Baustein des Monitorings ist die Überprüfung und Anpassung der Siedlungsflächenentwicklung, durch die nachgewiesen werden kann, dass die Inanspruchnahme von Freiflächen und Eingriffe in die Umweltschutzgüter nur im unvermeidbaren Umfang erfolgen. Die Ergebnisse sollen mit den Prognosen des Umweltberichts abgeglichen werden.

Gegenstand des Monitorings sind darüber hinaus insbesondere unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen durch die verbindliche Bauleitplanung. Zu deren Ermittlung sollen nach § 14 m Abs. 5 UVPG bestehende Überwachungsmechanismen, Daten- und Informationsquellen genutzt werden. Dazu sollen im zweijährigen Turnus ab 2008 alle verfügbaren umweltrelevanten Daten mit räumlichem Bezug zu den realisierten umweltprüfungspflichtigen Baugebieten zusammengestellt werden. Auf der Basis dieses Datenbestandes können die Umweltveränderungen ermittelt werden, die auf die Realisierung der Bebauungspläne zurückzuführen sind. In diesem Zusammenhang können gleichzeitig die Umsetzung (als Beitrag zur Vollzugskontrolle) und die Funktionserfüllung der in den Bebauungsplänen verbindlich festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen überprüft werden.

Im vierjährigen Turnus, erstmals 2010, werden die summarischen Umweltauswirkungen der gesamtstädtischen Siedlungsentwicklung für das Monitoring des FNP 2020 ermittelt. Der erste Monitoringzeitraum kann so mit der ebenfalls 2010 erforderlich werdenden Aktualisierung der flächendeckenden Biotoptypenkartierung und anderer Umweltdatengrundlagen gekoppelt werden, die dann eine neue und mit dem Ausgangszustand vergleichbare Datengrundlage bieten. Diese Datengrundlage wird durch weitere von der Siedlungsentwicklung beeinflussbare Daten ergänzt, die auch bisher schon regelmäßig aktualisiert werden, z.B. zum Verkehrsaufkommen, zu Grundwasserständen,

Gesamtstädtische Bündelung

Ermittlung der Umweltauswirkungen der Baugebiete im zweijährigen Turnus

Ermittlung der Umweltauswirkungen der Siedlungsentwicklung im vierjährigen Turnus



zur Gewässergüte oder zur Luftqualität. Wo dies möglich ist, sollen die Aktualisierungsintervalle der Daten dem zwei- und vierjährigen Turnus des Monitorings in der Bauleitplanung angepasst werden. Im Zuge des FNP-Monitorings soll auch überprüft werden, ob die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wirksam geworden sind und ob die im FNP 2020 dargestellten Ausgleichsflächen in Art und Umfang zum Ausgleich der Eingriffe geeignet waren und ausgereicht haben.

Das Ergebnis des Monitorings soll zur Optimierung der Planung herangezogen werden. Soweit erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt werden, wird geprüft, ob Abhilfemaßnahmen möglich sind. Der Gemeinderat soll regelmäßig über die aktuellen Ergebnisse des Monitorings informiert werden.

**Optimierung der
Planung, Abhilfe-
maßnahmen**





VIII Fazit und Ausblick

Der FNP 2020 entspricht den im Kapitel II dargestellten Grundsätzen und Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und stellt eine Balance zwischen der ermittelten Nachfrage nach Bauflächen für Wohn- und Arbeitsplätze sowie der flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung her.

Einerseits entspricht der jetzt vorgelegte FNP dem voraussichtlichen Bedarf an Wohn- und gewerblichen Bauflächen bis 2020. Denn er stellt für neue Wohnungen und Arbeitsplätze nicht nur den Mindestbedarf an bebaubaren Flächen dar, sondern enthält ausreichende Reserven vor allem auch im Bereich der gemischten Bauflächen. Durch das neue System der ab 2008 durchzuführenden jährlichen Überprüfung der Siedlungsflächenentwicklung und der wesentlichen Faktoren, die für den Bedarf an Wohn- und gewerblichen Bauflächen maßgebend sind, ist gewährleistet, dass ein höherer oder geringerer Flächenbedarf frühzeitig erkannt wird und entsprechende Maßnahmen zur Gegensteuerung ergriffen werden können.

Andererseits reduziert der FNP 2020 durch die konsequente Berücksichtigung des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials die dargestellte Siedlungsfläche gegenüber dem FNP 1980/99. Von den ca. 165 ha noch nicht realisierten Bauflächen des FNP 1980/99 im Außenbereich sind 83 ha und damit über die Hälfte im neuen FNP nicht mehr als Bauflächen, sondern als Flächen für die Landwirtschaft oder als Grünflächen dargestellt. Neu hinzugekommen sind nur 49 ha Bauflächen im Außenbereich. Dies bedeutet, dass die im FNP 2020 dargestellten Bauflächen geringer sind, als dies bei der Beschlussfassung über den FNP 1980 für den damals bis 1990 reichenden Planungszeitraum für notwendig gehalten wurde.

Die Integration des Landschaftsplans und die nach neuem Recht durchgeführte Umweltprüfung haben den FNP inhaltlich ebenfalls geprägt. Der Natur- und Umweltschutz wurde bei der Auswahl und dem Zuschnitt der neuen Bauflächen umfassend berücksichtigt. Auch die Interessen des Landschaftsschutzes wurden berücksichtigt durch die mit der künftigen Siedlungsentwicklung parzellenscharf abgestimmten, neu gefassten Schutzgebiete, die im Frühjahr 2006 in Kraft getreten sind.

Allerdings mussten in einigen Fällen Kompromisse bei den oben genannten ökologischen Belangen eingegangen werden, weil hier entgegenstehenden städtebaulichen, sozialen oder ökonomischen Belangen zumindest in gewissem Umfang der Vorrang eingeräumt wurde. Der Umweltbericht macht deutlich, in welchem Umfang der FNP Eingriffe in die in Freiburg überwiegend sehr wertvolle Natur und Landschaft vorbereitet, die in der verbindlichen Bauleitplanung durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden müssen. Der in den FNP integrierte Ausgleichsflächenpool stellt hierfür zwar in ausreichendem Umfang Flächen zur Verfügung, vergrößert jedoch damit die bereits mit



die Siedlungsentwicklung im Außenbereich einhergehenden Flächenverluste und Nutzungseinschränkungen für die Landwirtschaft.

Die Aufstellung des FNP 2020 hat gezeigt, dass die Siedlungsentwicklung in Freiburg aus verschiedenen Gründen an ihre Grenzen stößt. Es wird auch in Zukunft nicht darauf ankommen, möglichst viele Bauflächen, sondern in ausreichendem Umfang tatsächlich realisierbare Flächen im FNP darzustellen. Dazu ist eine Gesamtkonzeption für die Umsetzung und hier insbesondere ein strategisches Flächenmanagement erforderlich. Als Konsequenz aus den positiven Erfahrungen bei der Aufstellung des FNP 2020 ist auch eine Weiterführung der erweiterten Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Aufstellung von Stadtteilentwicklungsplänen und in der verbindlichen Bauleitplanung sinnvoll.

Möglicherweise wird sich die Nachfrage nach weiterer Siedlungsfläche für Wohnen und Arbeitsplätze im Außenbereich mittel- bis langfristig durch die demografische und wirtschaftliche Entwicklung verringern. Zurückgehende Bevölkerungszahlen aufgrund des demografischen Wandels und eine Stagnation in der wirtschaftlichen Entwicklung könnten zu einem Rückgang des Bedarfs an neuen Bauflächen führen. Neue entstehende Brachflächen könnten Optionen für zusätzliche Innenentwicklung schaffen. Es ist nach den Erfahrungen in der Vergangenheit jedoch auch nicht auszuschließen, dass sich die Zuwanderung nach Freiburg aus den nördlichen und östlichen Bundesländern sowie aus dem Ausland auch in Zukunft fortsetzt oder noch verstärkt. Auch der demografische Wandel, der innerhalb Deutschlands und auch in den Städten selbst sehr unterschiedlich verläuft, könnte zu einer Verstärkung regionaler Disparitäten und zu einer weiteren Stärkung der Wachstumsregionen führen. Das Bevölkerungswachstum in Freiburg in den zurückliegenden Jahren und auch im vergangenen Jahr, in dem es etwas über der diesem FNP zugrunde liegenden Prognose vom Frühjahr 2005 lag, könnte ein Indiz für eine solche Entwicklung sein. Ob und in welchem Umfang bei der Fortschreibung des Freiburger Flächennutzungsplans nach 2020 neue Siedlungsflächen im Außenbereich benötigt werden, lässt sich daher aus heutiger Sicht nicht beurteilen.

Als Perspektive bieten sich in der Zukunft insbesondere bei der weiteren Realisierung der Breisgau-S-Bahn auch regionale Lösungen an. Kooperationen, wie sie bereits 1994 für die gewerblichen Bauflächen im Gewerbepark Breisgau begonnen worden sind, müssen fortgeführt werden. Sie lassen sich ggf. auch auf Wohnbauflächen insbesondere in den benachbarten Mittelzentren erweitern, die zum Teil in erheblichem Umfang Industrie- oder Militärbrachen aufweisen. Schon bei der ab 2007 anstehenden Fortschreibung des Regionalplans dürfte sich zeigen, dass das regionale Denken bei der Siedlungsflächenentwicklung in den Nachbargemeinden und im Oberzentrum zunimmt. Das große Interesse an einer Beteiligung bei dem von der Stadt Freiburg 2005 initiierten Forschungsprojekt KOMREG macht die in der Region zunehmende Bereitschaft zur Kooperation bei einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung deutlich.