

Rahmenplanung Tuniberg
Zukunft gestalten



Rahmenplanung Tuniberg

Waltershofen - Opfingen - Tiengen - Munzingen

Gesamtbericht

Freiburg 
IM BREISGAU

Herausgeberin

Stadt Freiburg im Breisgau
Stadtplanungsamt
Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg i. Br.

Amtsleitung:
Roland Jerusalem

Leitung Stadtentwicklung:
Hanna Denecke

Projektleitung:
Clemens Greiner

Mitwirkung:
Pilar Disch, Cordula Intrup, Oliver Zachow, Markus Liesen,
Eva Hammerschmid, Annalena Ehrenfeld mit Ines Franke
(Stabsstelle Bürgerbeteiligung)

Planungsbüro

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 / 96787-0 · Fax 0711 / 96787-22
Info@baldaufarchitekten.de
www.baldaufarchitekten.de

Bearbeitung:
Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf, Knut Maier,
Julia-Elisa Gerhardt, Jessica Auch, Jonas Schendel

in Zusammenarbeit mit

Büro StadtLandFluss
Plochinger Straße 14a
72622 Nürtingen

Herr Prof. Dr. Christian Küpfer

Gestaltung

designconcepts
Kirchstraße 37
79100 Freiburg

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	9			
1.1	Anlass und Ziele	10			
1.2	Die Tuniberg-Ortschaften	11			
1.3	Bestehende Konzepte und Planungen	12			
1.3.1.	Regionalplan	12			
1.3.2.	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	13			
1.3.3.	Perspektivplan Freiburg 2030	15			
2	Beteiligungsprozess	21			
3	Bestandsanalyse	41			
3.1	Handlungsfeld A: Historische Entwicklung und Tradition, Baukultur und Identität	42			
3.1.1.	Waltershofen	42			
3.1.2.	Opfingen	44			
3.1.3.	Tiengen	46			
3.1.4.	Munzingen	48			
3.1.5.	Tunibergmotive	50			
3.2	Handlungsfeld B: Bevölkerung, Wirtschaft, (soziale) Infrastruktur und Wohnen	52			
3.2.1.	Waltershofen	52			
3.2.2.	Opfingen und St. Nikolaus	58			
3.2.3.	Tiengen	65			
3.2.4.	Munzingen	71			
3.3	Handlungsfeld C: Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität	76			
3.4	Handlungsfeld D: Landschaft, Natur & Freizeit	79			
3.4.1.	Der Tuniberg	79			
3.4.2.	Grünzüge und Freiraum – Natur und Landschaft	79			
3.4.3.	Landschaftsbild	82			
4	Leitbild und Leitziele	89			
4.1	Das räumliche Leitbild	90			
4.2	Handlungsfeld A: Historische Entwicklung und Tradition, Baukultur und Identität	95			
4.3	Handlungsfeld B: Bevölkerung, Wirtschaft, (Soziale) Infrastruktur und Wohnen	96			
4.4	Handlungsfeld C: Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität	98			
4.5	Handlungsfeld D: Landschaft, Natur und Freizeit	99			
5	Maßnahmen und Strategien	101			
5.1	Handlungsfeld A: Historische Entwicklung und Tradition, Baukultur und Identität	102			
5.2	Handlungsfeld B: Bevölkerung, Wirtschaft, (soziale) Infrastruktur und Wohnen	105			
5.3	Handlungsfeld C: Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität	112			
5.4	Handlungsfeld D: Landschaft, Natur und Freizeit	115			
5.5	Plangrundlagen Strategiepläne	117			
6	Strategiepläne	119			
6.1	Einführung	120			
6.2	Handlungsempfehlungen	132			
6.2.1.	Waltershofen	132			
6.2.2.	St. Nikolaus	132			
6.2.3.	Opfingen	132			
6.2.4.	Tiengen	133			
6.2.5.	Munzingen	133			
7	Instrumente zur Umsetzung	135			
7.1	Kommunale Investitionsprojekte	136			
7.2	Vergabeprojekte	137			
7.3	Aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit	138			
7.3.1.	Die Organisation von Unterstützung für die Akteure vor Ort	138			
7.3.2.	Städtebauliche Verhandlung und Projektentwicklung	139			
7.3.3.	Der ausführungorientierte städtebauliche Entwurf als Klammer und Motor	139			
7.3.4.	Bereitstellung von Ausweichangeboten in festgefahrenen Situationen	140			
7.3.5.	Kommunaler Zwischenerwerb	140			
7.4	Rechtsinstrumente	142			
7.4.1.	Änderungen durch das Bauland-Mobilisierungsgesetz	142			
7.4.2.	Bebauungspläne und Sonstige Satzungen	143			
7.4.3.	Befreiungsmöglichkeit von Festsetzungen des Bebauungsplans	146			
7.4.4.	Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen	147			
7.4.5.	Städtebaulicher Vertrag	147			
7.4.6.	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme ohne Förderung	148			
7.4.7.	Vorkaufsrecht	149			
7.4.8.	Bodenordnung durch Umlegung	149			
7.4.9.	Baugebot	150			
7.4.10.	Enteignung	150			
7.4.11.	Fazit – Kombination der Instrumente	151			
7.5	Informations- und Beteiligungsprojekte	152			
7.5.1.	Strategiepläne im Sinne von städtebaulichen Entwicklungskonzepten	152			
7.5.2.	Individuelle Eigentümerinformation	152			

8	Vertiefungsbereiche	155
8.1	Analyse bestehender Bebauungspläne am Beispiel „Langen Wangen“ in Opfingen	156
8.1.1.	Art der baulichen Nutzung	156
8.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	156
8.1.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	158
8.1.4.	Planskizzen	159
8.1.5.	Empfehlung	161
8.2	Behutsame Entwicklung der historischen Ortskerne am Beispiel von Waltershofen	162
8.2.1.	Historie	162
8.2.2.	Einfacher BP „Alte Mitte Waltershofen“	162
8.2.3.	Gestaltungsleitlinien	164
8.2.4.	Denkmalschutz	165
8.2.5.	Erhaltungssatzung nach BauGB	165
8.2.6.	Einfacher Bebauungsplan	165
8.2.7.	Empfehlung	166
8.3	Qualifizierung und Erweiterung bestehender Gewerbegebiete am Beispiel „Hugstamm“ in Opfingen	168
8.3.1.	Strategischer Ansatz	168
8.3.2.	Kurze Problemanalyse	169
8.3.3.	Strukturkonzept für den Erweiterungsbereich Hugstamm	173
8.3.4.	Städtebauliche Studie	174
8.4	Aktivierung von Baulücken am Beispiel des „Terrassenhaus-Grundstücks“ in Tiengen	176
8.4.1.	Bestandssituation	176
8.4.2.	Empfehlung	178
8.4.3.	Exkurs: Aktivierung von privaten Baulücken	179
8.5	Ausnutzung untergenutzter Bereiche am Beispiel des Hofgrundstücks in der Landstraße in Tiengen	180
8.5.1.	Bestandssituation	180
8.5.2.	Rechtliche Vorgaben	180
8.5.3.	Städtebauliche Studie	181
8.5.4.	Empfehlung	183
8.6	Entwicklung Einer FNP-Restante am Beispiel der „Romanstraße“ in Munzingen	184
8.6.1.	Standort und Umgebung	184
8.6.2.	Rechtliche Verhältnisse	184
8.6.3.	Erschließung	185
8.6.4.	Städtebauliche Studien	185
8.6.5.	Variante 1	186
8.6.6.	Variante 2	187
8.6.7.	Fazit	188
8.7	Entwicklung einer FNP-Restfläche am Beispiel „Im Maierbrühl“ in Tiengen	189
8.7.1.	Standort und Umgebung	189
8.7.2.	Rechtliche Verhältnisse	189
8.7.3.	Erschließung	189
8.7.4.	Städtebauliche Studie	189

8.8	Wassersensible Entwicklung am Beispiel des Bereichs der Mühlbachaue in Opfingen	191
8.8.1.	Vorbemerkung	191
8.8.2.	Leitbild für diesen Bereich	192
8.8.3.	Grundsätzliche Wege zum Ziel („Methodik“)	192
8.8.4.	Konkrete Maßnahmenplanung	192
8.8.5.	Flächenpotenziale und Restriktionen	193
8.9	Freizeitflächen aus dem Sportentwicklungsplan	198
8.9.1.	Sportentwicklungsplan	198
8.9.2.	Waltershofen	199
8.9.3.	Opfingen	200
8.9.4.	Tiengen	201
8.9.5.	Munzingen	202
8.9.6.	Tunibergbad	203
8.9.7.	Weitere Empfehlungen	203
8.9.8.	Fazit aus dem Sportentwicklungsplan für den Teilraum Tuniberg	203
8.10	Standortsuche Schulzentrum am Tuniberg	204

9	Fazit	207
----------	--------------	------------

10	Anhang	213
10.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	214
10.2	Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept	215
10.3	Stadt- und Landschaftsbildanalyse	216
10.4	Weitere tangierende Fachkonzepte und Studien	217
10.5	Abbildungsverzeichnis	218

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziele

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in Freiburg sollen Flächenpotenziale aus dem Freiburger Perspektivplan, der Vision für Freiburgs künftige Entwicklung, bereits im Vorgriff auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) 2040 entwickelt werden. Der Perspektivplan sieht erhebliche Entwicklungschancen und Wohnbaupotenziale in den Tuniberg-Ortschaften. Im Perspektivplan spielen die vier Tuniberg-Ortschaften mit ihren insgesamt rund 13.000 Einwohnern deshalb eine wichtige Rolle: Über den Wohnbedarf hinaus bestehen bereits heute aus den Ortschaften heraus Bedarfe an sozialer und technischer Infrastruktur, Nahversorgung oder Hochwasserschutz. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Freiburg entschlossen, eine gemeinsame Rahmenplanung für die Freiburger Ortschaften Waltershofen, Opfingen, Tiengen und Munzingen als informelles Planungskonzept zu erstellen. Die Rahmenplanung soll dabei Entwicklungspotenziale und Bedarfe zu den Themen Nachverdichtungspotenzial, neue Wohnbauflächen, Freiraumqualifizierung und Infrastruktur aufeinander abstimmen. Wesentlich sind dabei neben den Kernthemen Wohnen/Städtebau und Freiraum die integrierte Betrachtung und das „Mitdenken“ weiterer relevanter, raumbedeutsamer Themen (insbesondere Hochwasser, Verkehr, soziale Infrastruktur, Nahversorgung).

Ziel der Planung ist es, die baulichen, freiraumbezogenen und infrastrukturellen Entwicklungen der vier Tuniberg-Ortschaften der nächsten Jahrzehnte aufeinander abzustimmen und zu gestalten. Im Ergebnis soll ein planerisches Gesamtkonzept stehen. In einem räumlichen Leitbild werden gemeinsame und ortsspezifische Entwicklungsziele formuliert. Identitäten und Qualitäten der einzelnen Ortschaften und gemeinsame Chancen können so aufgegriffen und gestärkt werden. Die Analyse von Flächenrestriktionen und -potenzialen soll Hinweise und Vorgaben für die zukünftige Entwicklung am Tuniberg liefern und abschließend Empfehlungen für die Entwicklung der einzelnen Flächenpotenziale geben. Um anschließend an die Planung fließend zu städtebaulich-/freiraumplanerischen Entwürfen und zur Aufstellung von Bebauungsplänen zu gelangen, sollen deshalb einige Flächen vertiefend untersucht und vorgedacht werden – sogenannte Vertiefungsbereiche.

Ein wichtiger Bestandteil der Rahmenplanung ist der flankierende Beteiligungs- und Kommunikationsprozess. Die Öffentlichkeit wurde durch vielfältige Formate wie Werkstätten mit OrtschaftsrätInnen, Abendveranstaltungen unter Beteiligung von Oberbürgermeister und Baubürgermeister sowie aufsuchender Beteiligung in jeder Ortschaft in Form von Erkundungsspaziergängen und Ständen auf den Ortsfesten in das Verfahren eingebunden. Dieser Prozess konnte in der 2. Jahreshälfte 2019 erfolgreich gestartet werden und hat eine Vielzahl an Anregungen und Hinweisen aus der Öffentlichkeit für die Planung ergeben.

1.2 Die Tuniberg-Ortschaften

Die vier Tuniberg-Ortschaften Waltershofen, Opfingen, Tiengen und Munzingen sind ein besonderes Stück Freiburg. Zwischen Bachauen und reizvollen Hangterrassen liegen die vier lebendigen Ortschaften. Bereits 1971 wurden die Tuniberg-Ortschaften eingemeindet, aber bis heute wird ihre Identität durch dörfliche Strukturen und Landwirtschaft geprägt. Alle Ortschaften liegen entlang des ca. 120 m hohen Tunibergs, welcher überregional bekannt ist für den Wein- und Spargelanbau.

Waltershofen ist der nördlichste Tunibergort. Der landwirtschaftlich geprägte Ort hat sich seine dörfliche Identität bewahrt, so überragt kein Hochhaus die Pfarrkirche St. Peter und Paul, welche den Mittelpunkt des Dorfes bildet.

Opfingen und der zugehörige Ortsteil St. Nikolaus bilden die größte Tuniberg-Ortschaft und sind ebenfalls von alten Bauernhöfen geprägt.

Tiengen war früher ebenso ein rein landwirtschaftlich geprägtes Dorf, welches sich mittlerweile zu einer Wohngemeinde entwickelt hat.

Am östlichen Rande des Tunibergs gelegen liegt Munzingen. Der Wein- und Spargelanbau hat eine große Bedeutung für den Ort. Schön anzusehen sind das Schloss Munzingen und die Erentrudiskapelle.



Abb.3 Luftbild St. Nikolaus



Abb.4 Luftbild Opfingen



Abb.5 Luftbild Tiengen



Abb.2 Luftbild Waltershofen



Abb.6 Luftbild Munzingen

LEITBILDFINDUNG

gesamträumlich
Maßstab ca. 1:12.000

Entwicklungen gemeinsamer und ortsspezifischer **Ziele, Identitäten, Qualitäten und Chancen.**

ANALYSEN

Maßstab ca. 1:5.000

- Flächenrestriktionen und Konflikte
- Bedarfe und Erfordernisse
- Flächenpotenziale und Eignungen

EMPFEHLUNGEN

Vertiefungsbereiche
Maßstab ca. 1:2.000

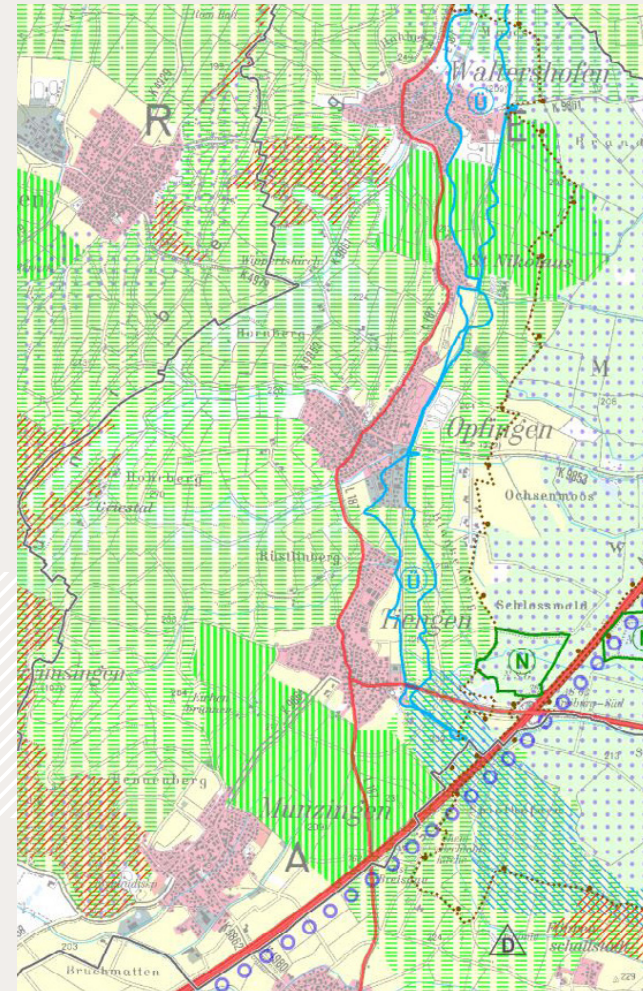
Hinweise und Vorgaben für die Entwicklung der Flächenpotenziale/Strukturkonzepte

BETEILIGUNGSPROZESS

Durchlaufende Beteiligung von Bürgerschaft und Ortschaftsräten

Abb.1 Grafik Prozessphasen

Abb.7 Regionalplan Südlicher Oberrhein



1.3 Bestehende Konzepte und Planungen

1.3.1. Regionalplan

Der vorliegende „Regionalplan 3.0“ ist am 8. Dezember 2016 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen und am 26. Juni 2017 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg genehmigt worden. Als „Kursbuch der Region Südlicher Oberrhein“ wird der Regionalplan die räumliche Entwicklung des Stadtkreises Freiburg, sowie der Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald, Emmendingen und Ortenaukreis über das Jahr 2030 hinaus prägen. Die Regionalplanung leistet damit einen wichtigen Beitrag, die Region Südlicher Oberrhein mit ihren wirtschaftlichen, demografischen, sozialen und landschaftlichen Stärken zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Die Tuniberg-Ortschaften liegen alle im Verdichtungsraum Freiburg. Der Verdichtungsraum soll als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkt mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot gesichert und so weiterentwickelt werden, dass er seine übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen kann.

Angrenzend an die Ortschaften sind regionale Grünzüge zur großräumigen Sicherung und Entwicklung der Freiräume festgelegt. Ein Zusammenwachsen der Ortschaften wird durch festgelegte regionale Grünzäsuren verhindert. Diese Bereiche dienen der landschaftsbezogenen Erholung. Eine Besiedelung ist in diesen Bereichen nicht gestattet. Entlang der zahlreichen Gräben und Bäche ist ein Überflutungsgebiet mit Hochwasserrückhaltefunktion in der Raumnutzungskarte festgelegt. In diesen Bereichen findet ebenfalls keine Besiedelung statt.

Im Nachgang zur Bestandsanalyse der Rahmenplanung wurde mit einer Teilfortschreibung des Regionalplans für Windkraft und Solarenergie begonnen.

1.3.2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Aktuell arbeitet die Stadt Freiburg an der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans (FNP). Der neue Flächennutzungsplan 2040 mit integriertem Landschaftsplan soll soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Belange miteinander in Einklang bringen und die nachhaltige städtebauliche Entwicklung Freiburgs gewährleisten. Der Flächennutzungsplan stellt die Bodennutzung im gesamten Stadtgebiet in grobem Maßstab dar. Der FNP ist die zusammenfassende, oberste räumliche Planungsstufe auf der kommunalen Ebene. Im FNP steht, welche Flächen zum Beispiel für Wohngebiete, Gewerbe, Mischgebiete, Grünflächen, Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen wie z.B. Schulen oder Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen sind. Der FNP selbst schafft kein Baurecht, sondern bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung. Bebauungspläne müssen aus dem FNP entwickelt werden. Im Zuge des Verfahrens werden sowohl die Öffentlichkeit als auch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Ziel soll sein, die ganze Bandbreite der Konsequenzen unterschiedlicher kommunaler Entscheidungen für die Entwicklung der Stadt aufzuzeigen.

Im Jahr 2019 fanden zur Information der Bürgerschaft sogenannte Zukunftsforen statt, in denen Zukunftstrends der Stadtentwicklung näher beleuchtet wurden. Experten haben über zukünftige Trends und Entwicklungen berichtet. Darauf aufbauend wurden Zukunftsszenarien für Freiburg erstellt und 2022 ein Zielszenario beschlossen. Damit soll ein breites Spektrum möglicher Zukunftsentwicklungen aufgezeigt werden, indem gesellschaftliche, wirtschaftliche und politische Chancen und Herausforderungen speziell für die Stadt Freiburg kritisch analysiert werden. Aus den Zukunftsszenarien soll sich dann die dritte Projektphase der Entwicklungsperspektiven mit den Fragestellungen „Wie finden wir Flächen für unterschiedliche Nutzungen, wie viele sind erforderlich und wo liegen diese?“ ableiten, nachdem vorab eine Strategie zur zukünftigen Flächen- und Baulandentwicklung erarbeitet wurde.

Eine gute Verzahnung vom neu aufzustellenden FNP2040 sowie der vorliegenden Rahmenplanung ist wichtig, da sich sowohl die Zukunftsszenarien und das räumliche Leitbild Tuniberg als auch die Flächensuche und Eignungsbewertung für unterschiedliche Nutzungen im FNP2040 gegenseitig beeinflussen. Um der Strategie der zukünftigen Flächen- und Baulandentwicklung im FNP 2040 Prozess nicht vorweg zu greifen, finden im Rahmenplan Tuniberg keine

Bewertungen von Prüfflächen im Außenbereich statt. Darüber hinaus wurden im Zuge des FNP-Prozesses eine Vielzahl gesamtstädtischer Gutachten und Untersuchungen in Auftrag gegeben, u.a. das Gewerbeflächenentwicklungskonzept, die Stadt- und Landschaftsbildanalyse, das Friedhofsflächenentwicklungskonzept und weitere, welche auch in die Erstellung des Rahmenplans Tuniberg eingeflossen sind (vgl. Anhang).

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan 2020 wurde im Jahr 2006 beschlossen. Die meisten ausgewiesenen Flächen wurden in den vergangenen Jahren bereits entwickelt und bebaut. Folgende Flächen sind in den Tuniberg-Ortschaften aufgrund von Eigentumsverhältnissen, Lärm- oder Hochwasserrestriktionen, sowie politischem Fokus auf die Umsetzung der letzten größeren Innenentwicklungspotenziale in der Kernstadt noch nicht realisiert:

Laufende Projekte

- > Wohngebiet Niedermatten – Waltershofen
- > Alter Sportplatz Breikeweg – Waltershofen
- > Konzept Ortsrand – Opfingen
- > Freiburger Landstraße/Im Maierbrühl – Tiengen
- > Hinter den Gärten – Tiengen
- > Rossbächle – Munzingen
- > Jugendhaus – Munzingen

FNP 2020 Restanten (bisher nicht entwickelt)

- > Moos – Waltershofen
- > Hinter der Stube – Waltershofen
- > Bolläcker – Opfingen
- > Hugsmatt – Opfingen
- > Hinterm Weiher III Süd – Munzingen
- > Romanstraße – Munzingen

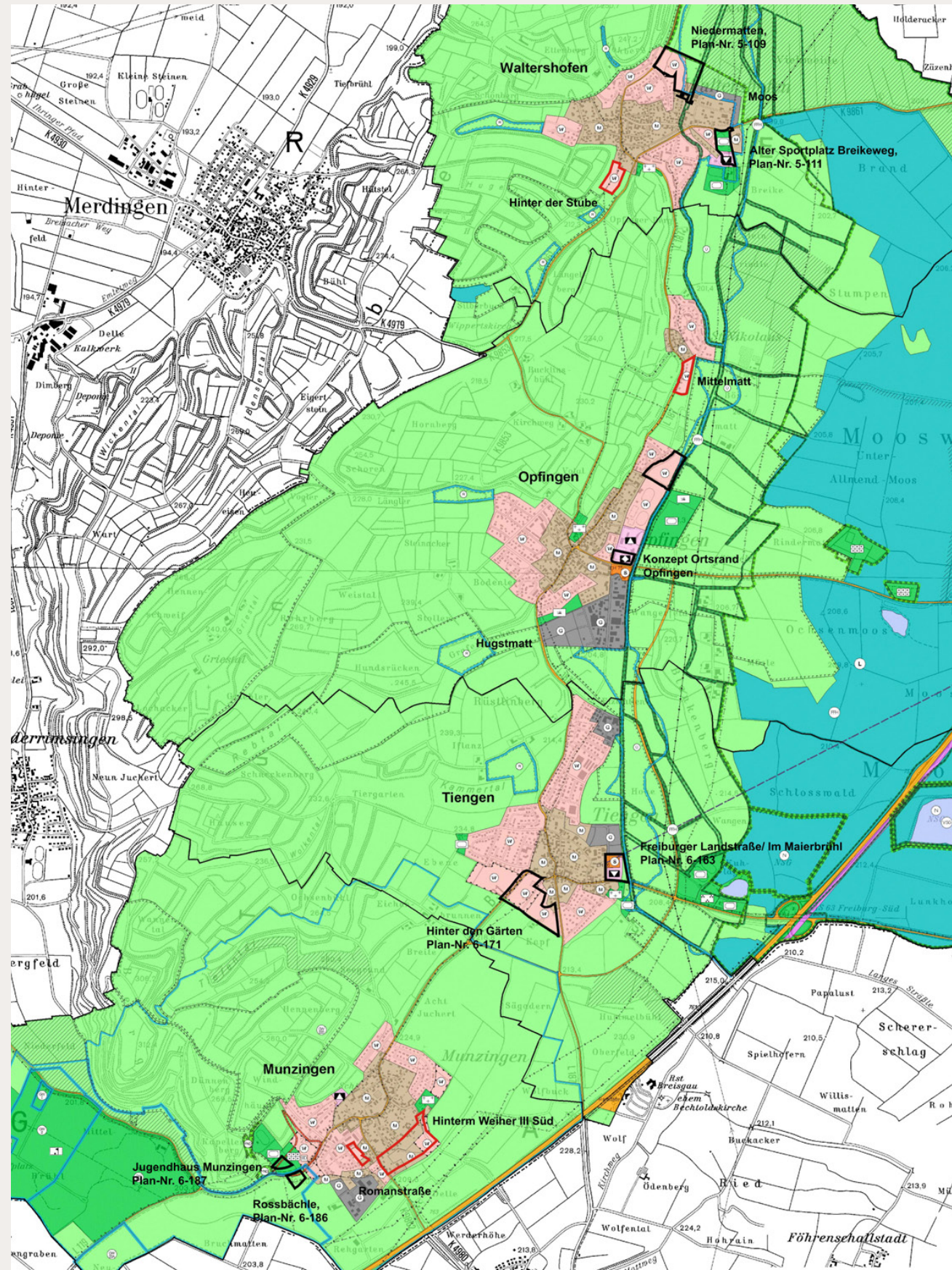


Abb.8 Flächennutzungsplan 2020 Stadt Freiburg

1.3.3. Perspektivplan Freiburg 2030

Der Perspektivplan Freiburg 2030 ist eine Vision für die räumliche Entwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre und die Grundlage für die Aufstellung des Rahmenplans Tuniberg. Als Grundprinzip gilt die Verknüpfung von Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Der Perspektivplan hat einen Leitbildcharakter und beinhaltet Planungswerkzeuge, mit denen es gelingt, ein Projekt in die gesamtstädtische Entwicklung einzugliedern und entlang klar definierter Leitlinien auszurichten. Entstanden ist der Perspektivplan in einem öffentlichen Beteiligungsprozess. Drei zentrale Grundziele wurden formuliert, welche dem Perspektivplan vorangestellt sind:

- > Wohnungen und Freiräume müssen zusammen gedacht werden.
- > Bauliche Dichte soll die Stadt lebendig und kommunikativ machen.
- > Entlang von Leitstrukturen soll sich Freiburg räumlich entwickeln.

Die räumliche Leitidee hebt die starre Trennung zwischen Siedlungs- und Freiraumachen auf – beide gehören zusammen, nehmen aufeinander Bezug und werden gemeinsam entwickelt. Die räumliche Leitidee hilft als Grundgerüst dabei, das richtige Projekt am richtigen Ort umzusetzen. So wird städtisches Wachstum gelenkt – genau in jene Räume, die aus fachlicher und gesellschaftlicher Sicht am besten geeignet sind.

Auch in Zukunft müssen gleichzeitig an vielen Stellen in Freiburg Wohnungen gebaut, öffentliche Freiräume realisiert und Verkehrswege modernisiert werden. Die Entwicklungsbereiche schließen ausdrücklich kein Quartier von diesen Prozessen aus. Sie definieren lediglich, wo die Schwerpunkte der Stadtentwicklung in den nächsten fünfzehn Jahren liegen sollen. Angeregt durch den Strukturplan und das Raumbild wurden Räume definiert, in denen die Stadtstruktur überprüft werden muss. Hier wird größeres Potenzial für neue Wohnbauflächen vermutet oder die Notwendigkeit einer verbesserten Freiraumsituation gesehen. Ein Leitmotiv schildert jeweils, in welche Richtung sich der Bereich entwickeln könnte. Für den Tuniberg wurden die zwei nachfolgenden Entwicklungsbereiche definiert:

Der Perspektivplan stellt praktische Hilfsmittel für die Arbeit an Projekten zur Verfügung und sorgt für mehr Orientierung. Worauf muss ein Vorhaben Rücksicht nehmen und worin kann sein Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bestehen? Neben daten- und analysebasierten Instrumenten, die konkrete Empfehlungen zu bestimmten Stadtbereichen aussprechen, bietet der Perspektivplan auch Werkzeuge, die aufgrund ihres Leitbildcharakters Impulse geben und einen eher gestaltungsorientierten Zugang möglich machen.

Ein Entwicklungsbereich ist der Bereich G Munzingen. Leitmotiv für diesen Bereich sind lebendige Dorfränder – gut eingebundene Quartiersergänzungen –, attraktive Vernetzung archäologischer Stationen, Straßen und Aussichtspunkte.

Für den Entwicklungsbereich H Tuniberg, Hexenbach, Kretzbach, Krebsbach und Mühlenbachaue ergibt sich folgendes Leitmotiv: Die Tuniberg-Dörfer öffnen sich zu den Bachauen. Die reizvollen Hangterrassen werden in die Siedlungen eingebunden.

Für die Entwicklungsbereiche soll geklärt werden, welche baulichen und freiräumlichen Veränderungen sinnvoll sind. Hierfür werden Rahmenpläne aufgestellt -wie hier mit dem Rahmenplan Tuniberg-, auf deren Grundlage dann Bebauungspläne und konkrete Projekte entwickelt werden können.

Freiburger Dichten

Wie dicht ist Freiburg bebaut? Die Freiburger Dichten im Perspektivplan zeigen vertretbare Zuwächse in der baulichen Dichte für die Gesamtstadt auf. Es handelt sich dabei um bestandsorientierte Dichtespannen. Im Blick stehen moderate wohnbauliche Anreicherungen im Bestand und keine grundlegende Umstrukturierung in den Baublöcken.

In den historischen Ortskernen der Tuniberg-Ortschaften liegt die Baudichte (netto) zwischen 0,61 bis 1,1. Die gewachsene Baustruktur in engmaschiger Straßenführung prägt das Ortsbild. Die Baublöcke sind kleinteilig parzelliert und straßenbündig bebaut. Es dominiert eine geschlossene Randbebauung mit stark überbauten Innenhöfen.

Die Randbereiche sind dominiert von aufgelockerten Wohngebieten mit freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern, größtenteils mit Giebel- und Walmdächern, privaten Gärten und Garagen.

Der Ortsteil St. Nikolaus, die Wohngebiete „Hofacker“ und „Breite II“, sind Wohnsiedlungen mit zwei- bis dreigeschossigen Reihenhäusern oder eingeschossigen Bungalows in Zeilen-, Mäander- und Teppichstruktur. Die Ein- und Zweifamilienhäuser in verdichteter Bauweise haben eine Baudichte von 0,37-1,19.

Aus der Baudichteanalyse des Bestandes wird deutlich, dass Freiburg keine dicht bebaute Stadt ist. In der Mehrzahl der zukünftigen Dichtespannen wird ein eher geringer Zuwachs vorgeschlagen. Das liegt zum einen an der vorhandenen Baustruktur, die nicht ohne Überformung beliebig verdichtet werden kann, und zum anderen an unzureichender Freiraumversorgung bzw. stadtklimatischen Notwendigkeiten.

Entwicklungsbereich H -**Tuniberg-Hexen-/Kretz-/Krebs- und Mühlbachauen**

Die Ortschaften Waltershofen, Tiengen und Opfingen sind dörflich geprägt mit einer dörflichen Baustruktur in den Ortsmitten. Die Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern in freistehender und verdichteter Bauweise. Die Wohndichte liegt bei Werten meist deutlich unter 100 EW/ha und damit unterdurchschnittlich im Vergleich zu Freiburgs Durchschnitt.

Durch die Nähe zur offenen Landschaft der Weinreben und Bachniederungen besteht in der Regel eine hohe bis sehr hohe Versorgung mit bedingt öffentlich

nutzbaren Freiräumen. Zum Teil ist die Zuwegung im Landschaftsraum etwas eingeschränkt. Die häusliche oder wohnungsbezogene Versorgung mit privat und/oder hausgemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen ist generell hoch bis sehr hoch. Das private Grün macht eine wesentliche Qualität der dörflichen Siedlungen aus.

Um neue Wohnbaupotenziale am Tuniberg nachhaltig entwickeln zu können, muss dem Ausbau des Hochwasserschutzes hohe Priorität gegeben werden. Es spricht vieles dafür, dass die Anrainer von Hexen-, Kretz-, Krebs- und Mühlbach ortszübergreifend, kooperativ vorgehen sollten. Ein solches Vorgehen stärkt Realisierungschancen für eine landschaftsverträgliche Einbindung der Überflutungsräume. Es ist außerdem zu überprüfen, ob diese infrastrukturellen Maßnahmen zur Entwicklung einer naturnahen Gewässerstruktur mit extensivem Grünland und attraktiven Spazier- und Radwegen genutzt werden können und ob sie zur passgenauen Einbettung von Quartiersergänzungen mit dichten Netzen und beziehungsreichen Einflechtungen in den Siedlungsbestand beitragen können. Weiterhin sind Möglichkeiten einer familienorientierten Bestandsentwicklung der dörflichen Ortskerne zu erkunden. Hier geht es zentral um die Frage einer Inwertsetzung dörflicher Bau- und Freiraumstrukturen (Höfe, wertvolle Bestände gärtnerischer, obstbaulicher Nutzungen etc.). Auch sind Modelle einer wohnbaulichen Bestandsergänzung der Einfamilienhäuser mit kleineren Wohnungen zu entwickeln. Die Situation der älteren BewohnerInnen sowie junger Familien gilt es im Quartier stärker zu berücksichtigen. Hierfür dürften auch öffentliche Begegnungsräume von entscheidender Bedeutung sein.

Perspektive Freiraum

Formen: Überflutungsareale können durch ihre räumliche Weite und Nähe zum Wasser zu attraktiven, gut zugänglichen und vielfältig nutzbaren Freiräumen werden. Extensive Weidelandschaften bieten einen spannenden Kontrast zu den Rebhängen des Tuniberges. Zudem stellt eine Vergrößerung und Öffnung von Bachauen eine kostengünstigere Variante zu aufwändigen baulichen Hochwasserschutzmaßnahmen dar (Vorrangbereich Überschwemmungen, Regionalplan 1995).

Verknüpfen: Attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen in den Bachauen und von archäologischen Stationen, Straußen und Aussichtspunkten in den Rebhängen.

Entwicklungsbereich G - Munzingen

Munzingen ist eine dörflich geprägte Ortschaft am Tuniberg mit einer dörflich geprägten Ortsmitte mit der St. Stephan Kirche, Schloss, ehem. Gutshof und der Schlossbrückhalle. Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in verdichteter Bauweise 1960-1990 prägen die Baustruktur. Die Wohndichte liegt mit 26 und 149 EW/ha meist deutlich unterhalb des Freiburger Durchschnittes von 112 EW/ha. Während im Ortskern die Dichte bei unter 50 EW/ha liegt, nimmt die Wohndichte zum Ortsrand zu. In jüngst entstandenen Wohnquartieren sind dort Werte von etwa 200 EW/ha zu verzeichnen.

Durch die Nähe zur offenen Landschaft der Weinreben und Bachniederungen besteht in der Regel eine hohe bis sehr hohe Versorgung mit (bedingt) öffentlich nutzbaren Freiräumen. Zum Teil ist die Zuwegung im Landschaftsraum eingeschränkt. Die häusliche oder wohnungsbezogene Versorgung mit privat und/oder hausgemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen ist generell hoch bis sehr hoch. Das private Grün macht eine wesentliche Qualität der Siedlung aus.

Munzingen ist in den vergangenen Jahrzehnten stärker gewachsen. Viele neue BürgerInnen sind hinzugezogen. Insofern muss eine Strategie zur Realisierung von Wohnbaupotenzialen geschaffen und die Integration der Bevölkerungsteile in das dörfliche Gemeinwesen im Blick behalten werden. Wie kann die Entstehung nachbarschaftlicher Kontakte gefördert werden? Welche Räume, Plätze und Wege fördern das alltägliche Neben- und Miteinander unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und die Bedingungen für eine inklusive Ortsidentität? Hier gilt es auch zu sondieren, ob dies durch passgenaue Quartiersergänzungen mit dichten (Wege-)Netzen, kooperativen Bewirtschaftungsformen (urbane Allmenden) und beziehungsreichen Einflechtungen in den Siedlungsbestand unterstützt werden kann. Kommt in diesem Zusammenhang dem Ausbau spielsportlicher

Betätigungsmöglichkeiten eine Schlüsselrolle zu? Inwieweit eine verstärkte Entwicklung von Wohnbauflächen in Munzingen und den anderen Tunibergorten mit den Zielen einer nachhaltigen Mobilität vereinbar ist, muss geprüft werden.

Perspektive Wohnraum

Säumen: Schaffung von dichten Quartiersergänzungen; Potenzial einer kleinteiligen, verdichteten, eng mit den angrenzenden Landschaftsräumen verknüpften Wohnbebauung.

Perspektive Freiraum

Verknüpfen: Attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen von archäologischen Stationen, Straßen und Aussichtspunkten insbesondere in den Rebbergen.

Säumen: bei einer Bebauung von Hangterrassen ökologisch und landschaftsästhetisch wertvolle Steilhänge integrieren; dichtes, attraktives Fußwegenetz mit Weitblick über Freiburger Bucht für Anwohner, Spaziergänger, Jogger und Weintouristen schaffen; spezifische Randqualitäten erhalten; ökologische Aufwertung der Gewässerstrukturen (Rossbächle, Mättlegraben) und Ausbau eines attraktiven Fußwegenetzes in der Bachniederung.

**Entwicklungsbereiche „H Tuniberg – Hexen-/Kretz-/Krebs- und Mühlbachau“
und „G Munzingen“**

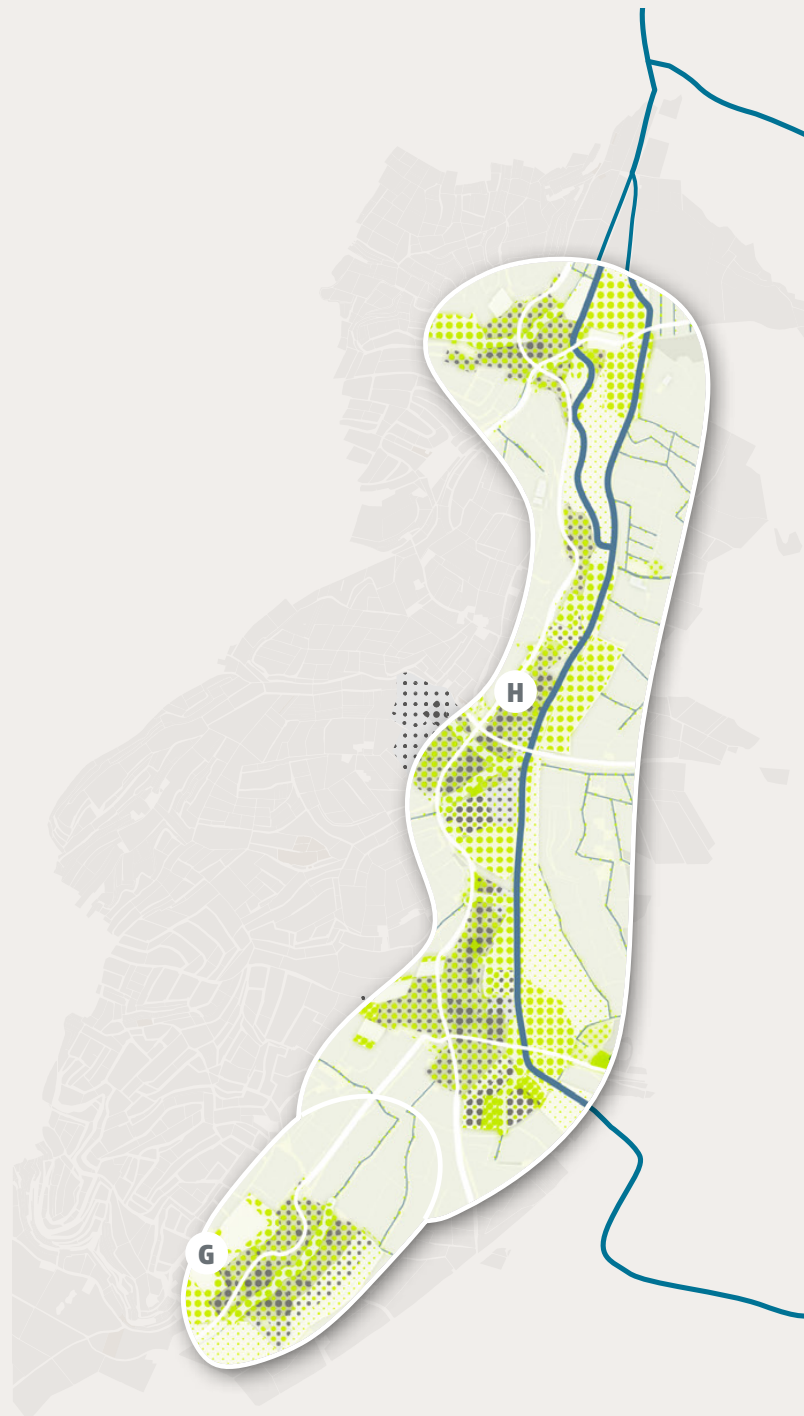


Abb.9 Perspektivplan 2030 Entwicklungsbereiche

Strategische Bausteine

Die strategischen Bausteine zeigen, wie man bei der Weiterentwicklung der Stadt vorgehen kann. Sie sind nicht flächendeckend und auch nicht auf spezielle Quartiere bezogen, sondern machen Vorschläge, wie und mit welchen Akteuren man gemeinsam neuen Wohnraum schaffen und Freiräume sichern und gestalten kann.

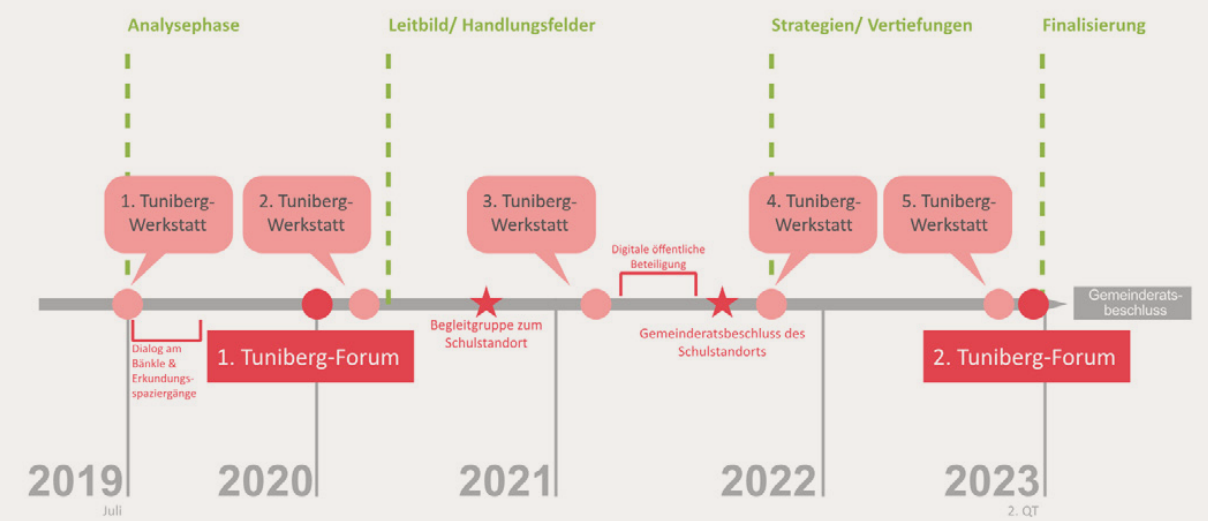
Säumen kann heißen, den Rand von Stadtteilen zu kultivieren und nach passenden Konzepten für neue Wohn- und Freizeitlandschaften zu suchen. Die Rebhänge in den Halbhöhenlagen werden als zusammenhängendes Freiraumband gesichert. Sie sind stadtbildprägende, historische Spuren und haben ein großes Potenzial für eine freiburgtypische Freiraumkultur mit weitem Blick und Fußwegeverbindungen in die Stadt. In diesem Freiraumband können künftig unterschiedliche Nutzungen erlaubt sein, von der großen Außenanlage der Kindertagesstätte über Gemeinschaftsgärten bis hin zum Erlebnis-Bauernhof für alle Altersgruppen. Der definierte Freiraum schafft Ränder, an denen neue Wohnungsbauprojekte entstehen können, wenn passend nachverdichtet werden kann. Durch die klare Definition von Freiraum entsteht ein Rand, der die Stadt les- und nutzbar macht.

Beim Verknüpfen geht es darum, fragmentierte Stadtbereiche als Ganzes zu erkennen und durch passende Systeme öffentlicher Wege miteinander und der un bebauten Landschaft zu verbinden. Besonders in Stadtbereichen, die durch nach Innen optimierte und nach Außen abgegrenzte Systeme geprägt sind, ist der Zusammenhang zwischen öffentlichen Räumen und öffentlichen Wegen zentral. Vielerorts lautet die Maßgabe „Durchgängigkeit ermöglichen“.

Das gilt auch für große Straßen, um eine bessere Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer sicherzustellen und den städtischen Freiraumverbund zu optimieren. Im Kontext dieser Neuordnung der öffentlichen Räume und Wege können Standorte gefunden werden, an denen Gebäude für Wohnen und Arbeiten hinzugefügt werden können. Hier können die freiburgtypischen Gewässerläufe eine gute Orientierung sein. Teilweise verrohrt oder kaum erfahrbar, entfalten sie keine Wirkung – weder für die Orientierung noch für den Genuss. Zukünftig könnten sich die öffentlichen Wege am System der Bäche ausrichten. Dabei geht es auch um die Anbindung dieser innerstädtischen grünen Linien an die umgebende unbebaute Landschaft.

Beim Formen geht es darum, gemäß dem Prinzip „Central Park“ große Freiräume zu definieren und zu qualifizieren und auf diese Weise attraktive Standorte für unterschiedliche Quartiersergänzungen und neue Quartiere zu schaffen. Große, identitätsstiftende Freiräume werden neu entwickelt oder qualifiziert. An ihren Rändern entstehen attraktive neue Wohnlagen mit teilweise dichter und vielgeschossiger Bebauung. Die neuen Wohnstandorte profitieren vom weiten Blick in den Freiraum, von der Nähe zu Spiel- und Sportmöglichkeiten und gemeinschaftlichen Gärten. Die neuen Freiräume sind überwiegend in städtischem Besitz und werden von der Stadt gepflegt. Sie können extensiv beweidete Flächen und für den Naturschutz wertvolle Bereiche enthalten, sind aber größtenteils für die Freiburgerinnen und Freiburger nutzbar und bieten ein breites Angebot für Bewegung und Entspannung.

2 Beteiligungsprozess



Im Zuge der ersten Projektphase der Rahmenplanung für die Tuniberg-Ortschaften fanden bereits mehrere Bürgerveranstaltungen in unterschiedlichen Formaten statt. Dieses Kapitel gibt eine Zusammenfassung und einen Überblick der erarbeiteten Ergebnisse und Erkenntnisse aus den einzelnen Beteiligungen. Die Karten und Abbildungen geben die Wünsche, Ideen und Anregungen der Bürger bzw. der beteiligten Personen wieder. Es fand keine Wertung bzw. Überprüfung der Realisierbarkeit statt. Die Ideen, Wünsche und Anregungen fließen bei der weiteren Bearbeitung der Rahmenplanung mit ein.

Bürgerideen und Wünsche

- > Weiterführende Schule sehr wichtig
- > Ortschaften sollen Identität bewahren
- > Fahrradschnellweg nach Freiburg
- > Ortsmitte als Treffpunkte entwickeln
- > Dörflichen Charakter in der Bauweise beachten
- > Mischgebiete für wohnverträgliches Arbeiten
- > Vernetzung untereinander und ins Umland stärken
- > Leerstandproblematik – Sanierung/Modernisierung häufig zu teuer
- > Haltestelle Opfingersee und Reutemattensee
- > Kleinteilige Strukturen erhalten
- > Seniorenresidenz am Tuniberg
- > Wahrnehmung als „Teil von Freiburg“ stärken
- > Ortschaften abgestimmt betrachten und vernetzte Angebote schaffen
- > Tuniberg als attraktiver und bezahlbarer Wohnstandort
- > Versorgungsqualität verbessern
- > Soziale Treffpunkte schaffen
- > ÖPNV-Verlässlichkeit
- > Vernetzung auf allen Ebenen
- > Landwirtschaftliche Prägung erhalten
- > Nutzungskonflikte auf den Wegen zwischen Radfahrer, Fußgänger und Landwirtschaft
- > Mangelnder Wohnraum für Familien und Ältere
- > Schulbusverbindungen verbessern
- > Flächenkonflikt <> Landwirtschaft, Wohnungs-/Gewerbebau
- > Schulbusverbindungen verbessern
- > Bauliches und Soziales zusammendenken
- > Straßenbahnanschluss für die Tuniberg-Ortschaften
- > Mobilitätshub am Tuniberg
- > Infrastruktur zusammen mit neuen Wohngebieten denken
- > Angebot an seniorenrechtlichem Wohnraum schaffen

Das erste öffentliche Beteiligungsformat fand in Form der 1. Tuniberg-Werkstatt am 18.07.2019 statt. Ziel der Werkstatt war die Herstellung eines gemeinsamen Aufgabenverständnisses, die Information über weitere Prozessschritte, das Feedback zu verschiedenen Beteiligungsformaten sowie erste Arbeitsschritte für ein räumliches Leitbild. Beteiligt waren die Ortschaftsratsmitglieder, das Team vom Stadtplanungsamt sowie das Partizipationsteam von Urbanizers.

Im ersten Schritt durften die Teilnehmer Besonderheiten aber auch Schwierigkeiten der vier Ortschaften aufzuführen.

1. Tuniberg-Werkstatt

Genannte Besonderheiten

- > Identität jeder einzelnen Ortschaft
- > Authentizität
- > Schöne Ausblicke
- > Aufenthaltsqualität
- > Wohnqualität
- > Arbeitsplätze in den Ortschaften
- > Kontraste dörflicher Charakter und Stadt
- > Landschaft, Natur (Wald, See, Reben)
- > Landwirtschaft (Spargel, Weinbau)
- > Zusammenhalt, Miteinander, bürgerschaftliches Engagement, Vereinsleben
- > Kinder und Jugendliche – Lebendigkeit
- > Sehenswürdigkeiten (Kirchen, Schlösser, Rathaus, Gebäude in alter Bauweise)
- > Gewachsene Struktur, Kleinteiligkeit

Genannte Schwierigkeiten

- > Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe
- > Alternative Verkehrsmittel
- > Anbindung an die Stadt
- > Isolation von der Stadt
- > Gewerbeflächen
- > Fehlende Infrastruktur insbesondere für Jugendliche

Aus diesen Punkten ergaben sich acht Schwerpunktthemen/Lupen, welche vertieft betrachtet und diskutiert wurden.

Bildung

- > Wunsch aus allen Ortschaften nach einer weiterführenden Schule, vorzugsweise am Standort Opfingen

Verkehr

- > Bessere Anbindung des Tunibergs an die Kernstadt
- > Der derzeitige Ringverkehr mit Zwischenhalt im Rieselfeld soll vermieden werden
- > Bessere Anbindung zwischen den Ortschaften
- > Errichtung eines Busbahnhofs/P+R Station/Mobilitätshubs am Tuniberg (Impulsprojekt)
- > Radwegeverbindung zur S-Bahn nach Gottenheim

Digitalisierung

- > Bandbreite aktuell zu langsam und nicht zukunftsträchtig

Wohnen

- > Zu wenig geeigneter Wohnraum für bestimmte Zielgruppen wie Familien, ältere Menschen oder Menschen mit geringem Einkommen
- > Tuniberg als attraktiven und leistbaren Wohnungs-Standort erhalten
- > Nachverdichtungsmöglichkeiten in den Ortschaften sind gegeben und gewünscht (bestehende Bebauungspläne überprüfen)

Infrastruktur für Jugendliche

- > Die Ortschaften sind unterschiedlich aufgestellt im Bereich Jugendarbeit und Freizeitangebot und haben daher unterschiedliche Wünsche
- > Beteiligung von Jugendlichen im Zuge der Rahmenplanung ist geplant
- > Um die Bedarfe zu erfahren sind die Jugendarbeiter vor Ort wichtige Ansprechpartner

Freiraum

- > Das Landschaftsbild und die Natur werden als sehr positiv bewertet
- > Wichtig ist, Freiräume zu qualifizieren um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen
- > Freiräume für verschiedene Gruppen und Nutzungen bereitstellen

Gewerbeflächen/Arbeitsplätze

- > Bedarf an Gewerbeflächen
- > Besonders kleine Betriebe und Handwerksbetriebe finden nur noch begrenzt Möglichkeiten – Betriebe ziehen in die umliegenden Gemeinden

Tuniberg als Teil von Freiburg

- > Die Wahrnehmung des Tunibergs als Teil von Freiburg wird vermisst
- > Tuniberger müssen sich als Teil von Freiburg fühlen



Abb.10 Diskussion 1. Tuniberg-Werkstatt

Nach einer Sortierung der Themen benötigen folgende Themen eine intensive Betrachtung:

Infrastruktur

ÖPNV

Gewerbeflächen

Aufsuchende Beteiligung

Im Herbst 2019 fand in unterschiedlichen Formaten und über mehrere Wochen eine aufsuchende Beteiligung statt. Zum einen fand in jeder Ortschaft ein Erkundungsspaziergang statt. Bei dieser Form der Beteiligung können Informationen vor Ort in einer ungezwungenen Atmosphäre ermittelt werden und gemeinsam können Potenziale und Herausforderungen in den Ortschaften entdeckt, lokales Wissen aufgegriffen und Wünsche formuliert werden. Die TeilnehmerInnen setzten sich aus interessierten BürgerInnen, OrtschaftsvertreterInnen und JugendvertreterInnen zusammen. Mit Hilfe von ausgeteilten Kameras und eines Rahmens konnten die Spazierenden selbst den Blick auf für Sie wichtige Orte in ihrer Ortschaft lenken.

Parallel dazu wurde zu Gesprächen „am Bänkle“ eingeladen. Mit dem rollenden Bänkle zeigte man auf Ortschaftsfesten oder zu anderen Gelegenheiten Präsenz und lud zu persönlichen Gesprächen ein. Das persönliche Gespräch über potentielle Veränderungsprozesse in den Ortschaften kann dabei helfen, Ängste abzubauen und gleichzeitig Sorgen aus der Bevölkerung ernst zu nehmen. Anregungen und lokales Wissen können so niederschwellig erhoben und in die inhaltliche Konzeption der Veranstaltungsformate aufgenommen werden.



Abb.11 Erkundungsspaziergang Opfingen



Abb.12 Jugendhaus Opfingen im Fokus des Rahmens



Abb.13 Dialog am Bänkle beim Wein- und Dorffest Waltershofen

1. Tunibergforum

Am 29.10.2019 fand das 1. Tunibergforum statt. Daran nahmen rund 140 BürgerInnen aus allen vier Ortschaften teil. Gemeinsam mit Oberbürgermeister Martin Horn und Baubürgermeister Dr. Martin Haag, dem Team vom Stadtplanungsamt und dem Partizipationsteam von Urbanizer wurde über die Rahmenplanung informiert und raumbedeutsame Themen diskutiert.

Kern des 1. Tunibergforums war die Arbeit aller TeilnehmerInnen an sechs Thementischen. An den Tischen wurden unterschiedliche Themen diskutiert, Ideen gesammelt, konkrete Maßnahmen vorgeschlagen und offene Fragen aufgenommen.

Thementisch 1: Soziale Infrastruktur, Ortschaften für alle Generationen, Nahversorgung/Einzelhandel

- › Genaue Bedarfsanalyse der bestehenden Angebote an sozialer Infrastruktur und Nahversorgungsmöglichkeiten
- › Jugendeinrichtungen sind nicht in allen Ortschaften vorhanden
- › Vereinsleben braucht Platz
- › Es fehlt an spezifischen Angeboten wie Bürgertreffs, Cafés oder Familienzentren in den Ortsmitten
- › Naherholungsorte wie Reutemattensee und Opfinger See sind wichtige Treffpunkte mit Aufwertungspotenzial
- › Alternative Wohnformen mit Betreuungsleistungen fehlen
- › Wenig Vernetzung unter den Ortschaften
- › Supermärkte haben Erweiterungs- und Modernisierungsbedarf
- › Hofläden und Regiomaten sind wichtige Bausteine der lokalen Nahversorgung, das bestehende Angebot soll qualifiziert und ergänzt werden
- › KiTa-Grundversorgung in allen Ortschaften, weiterführende Schule als Gemeinschaftsprojekt
- › Wunsch nach alternativen Wohnformen wie Mehrgenerationen wohnen mit sozialen Beratungsangeboten
- › Kombination und Abstimmung von Nahversorgungsangeboten zwischen den Ortschaften
- › Erreichbarkeit sicherstellen
- › Soziale Treffpunkte schaffen
- › Bildung für alle Altersgruppen
- › Bauliches und Soziales zusammendenken, besonders bezüglich der Wohnungsangebote und der Daseinsvorsorge

Thementisch 2: Mobilität

- › Vernetzung zwischen den Ortschaften und ins Umfeld ohne MIV
- › Autozentriertheit wird bemängelt
- › Querverbindung Munzingen <-> Waltershofen mit Anschluss zu den Bahnhöfen Schallstadt/Gottenheim
- › Fußwege müssen barrierefrei sein
- › Straßenbahn an den Tuniberg?
- › Radwege sicher ausbauen – Beleuchtung
- › Mehr P+R Plätze > bestehende Parkplätze als Mobilitätshubs ausbauen
- › Car-Sharing in Tiengen wird nicht optimal angenommen
- › Noch keine FRELO-Station am Tuniberg
- › Schnellbus-Direktverbindung ins Zentrum ohne Umstieg
- › Regelmäßige + einfache Taktung (Bus)
- › Schulbusverbindungen möglichst direkt
- › Haltestelle am Opfinger See und am Reutemattensee einrichten
- › Busverbindung ins Keidel-Bad
- › Tuniberg soll nicht „abgehängt“ werden FRELO, E-Mobilität, Car-Sharing als wichtige Bausteine
- › P+R als Knotenpunkte ausbauen
- › Einfaches, verlässliches ÖPNV-System

Thementisch 3: Sport, Freizeit und Erholung

- › Genug undefinierte „wilde“ Freiräume
- › Gutes, häufig barrierefreies Wegenetz
- › Gutes Vereinsangebot
- › Angebote für Jugendliche meist in der Kernstadt
- › Nutzungskonflikte auf den Wegen zwischen Landwirtschaft, Radfahrern und Fußgängern
- › Radweg-Lückenschluss nach Gottenheim
- › Bessere Wegeanbindung an westlich vom Tuniberg liegende Gemeinden (Merdingen, Nieder- und Oberrimsingen)
- › Beleuchteter Radweg zwischen Munzingen und Waltershofen
- › Sportinfrastruktur erhalten, modernisieren und Nutzungen bündeln
- › Tiengener Grundschule Sporthalle renovieren
- › Reutemattensee als multifunktionalen Sport-/Freizeitraum ausbauen
- › Tuniberg als Naherholungs- und Tourismusdestination wahrnehmen
- › Angebote für Jugendliche schaffen
- › Vereine stärker vernetzen

Thementisch 4: Liegenschaftspolitik, Städtebau/ Dichte, Innenentwicklung, Nutzungsmischung

- > Neue Wohnangebote und neue Wohnformen schaffen
- > Angebot für altengerechtes Wohnen in jeder Ortschaft
- > Bezahlbaren Wohnraum schaffen
- > Umzugshilfen für Alleinstehende
- > Infrastruktur zusammen mit neuem Wohnraum entwickeln
- > Kinderbetreuungseinrichtungen
- > Dörflichen Charakter bewahren, auch in der Bauweise (Gebäudehöhe begrenzen – max. 3 Geschosse)
- > Überarbeitung alter Bebauungspläne um Flächenpotenziale auszuschöpfen
- > Gymnasium am Tuniberg
- > Zäsuren zwischen Ortschaften erhalten
- > Waltershofen: im Gebiet Niedermatten neue Wohnformen wie Alterswohngemeinschaft/ betreutes Wohnen einplanen
- > In Opfingen vorhandene, große Nebenerwerbsgrundstücke nutzen und in Anspruch nehmen
- > Zusammenwachsen von St. Nikolaus und Opfingen verhindern
- > In Tiengen keine Bebauung östlich vom Hexenbach (Überschwemmungsfläche)
- > In Munzingen soll Bebauung zwischen den Ortschaften mit Begrünung abgeschlossen werden, Wasserrückstau durch Renaturierung am Rossbächle rückgängig machen

Thementisch 5: Landwirtschaft/Weinbau, Tourismus, neue Arbeitsformen

- > Arbeitswelt erfordert Vernetzung auf verschiedenen Ebenen (flexible und zuverlässige ÖPNV-Anbindung, leistungsstarkes Internet, Austausch Kernstadt und Umland, Branchen zusammendenken --> ohne Landwirtschaft kein Wein, ohne Wein kein Tourismus)
- > Rücksichtnahme auf verschiedene Nutzer, Wege und Flächen werden zu touristischen, landwirtschaftlichen und freizeithlichen Zwecken gleichermaßen genutzt
- > Arbeit braucht Raum (Landwirtschaft, Gewerbe, Dienstleistungen)
- > Kleinteilige Strukturen in den Ortschaften erhalten
- > Kleinteilige Struktur kann mit neuen Arbeitsformen gefüllt werden
- > Mischgebiet für wohnverträgliches Arbeiten, aber auch Gewerbegebiete schaffen
- > Besonders mittelständische Unternehmen benötigen Räume
- > Tourismus am Tuniberg weiter ausbauen
- > Potenziale besser nutzen und Hemmnissen entgegenwirken

Thementisch 6: Freiraum/Grüne Infrastruktur

- > Private Freiraumversorgung ist sehr hoch
- > Kein Bedarf an großen öffentlichen Parks und Grünflächen
- > Bedeutendster Naherholungsraum und wichtigster Identitätsstifter ist der Tuniberg
- > Wegeverbindungen entlang der Bachläufe sind wichtig
- > Der Wert der regionalen Grünzäsuren zur Offenhaltung der Landschaft
- > Großes Potenzial im Bereich zwischen „Im Maierbrühl“ und den östlichen Bachauen in Tiengen: bauliche Entwicklung < > reine Freiraumnutzung (einerseits soll der Freiraum mit der jetzigen Landwirtschaft offengehalten und wegen der Hochwassergefährdung nicht bebaut werden, andererseits ist zumindest ein Teilbereich der Flächen für eine Erweiterung und bauliche Ab-rundung der Ortschaft vorstellbar).
- > Ausbau der Wegeverbindungen als vernetzendes Element
- > Freizeit- und Sportangebot ausbauen, Wunsch eines Zentrums für Freizeit und Naherholung am Reutemattensee
- > Ausbau der Angebote am Opfinger See als nicht sinnvoll angesehen
- > Wenn gebaut wird, sind die Grün- und Wegeverbindungen nach außen und in die angrenzenden Naturräume und die Versorgung mit ausreichend Grünflächen wichtig
- > Bessere Wegeverbindung und Überwindung der A5 entlang des Mühlbachs bei Tiengen Richtung Schallstadt/Mengen zur besseren Vernetzung mit den dortigen Landschaftsräumen als Potenzial

Folgende Anregungen und Vorschläge wurden an allen Tischen diskutiert und benannt und können als erste **Leitbildideen** für den Tuniberg dienen:

- > Der Tuniberg soll seine **Identität bewahren**, sich aber auch für **Neues öffnen**. Die Kleinteiligkeit muss erhalten bleiben
- > Bestehende **Angebote** sollen weiter Ausdifferenziert und ausgeweitet werden
- > Der Tuniberg sollte besser vernetzt werden: mit der Kernstadt, mit dem Umland sowie die vier Ortschaften untereinander

Den Abschluss des ersten Tunibergforums bildete ein Resümee von Oberbürgermeister Martin Horn und Baubürgermeister Dr. Martin Haag:

Baubürgermeister Dr. Martin Haag griff die Bitte der OrtsvorsteherInnen auf, laufende Prozesse durch den Rahmenplan nicht zu bremsen. Die Rahmenplanung lenke den Blick auf den Tuniberg und könne so Neues anstoßen und laufende Prozesse fokussieren. Neben rasch umsetzbaren, kleinen Veränderungen gibt es auch viele Aufgaben, die gewissenhaft und gründlich durchgeführt werden müssen, auch wenn das Zeitaufwand bedeutet. Eine solche Qualität der Planung spiegelt sich anschließend auch in den Qualitäten des Tunibergs wider. Der Tuniberg ist ein Zuhause für viele FreiburgerInnen. Damit er das bleibt und neue BewohnerInnen integriert werden können, sind Lebens- und Wohnqualität wichtige Leitziele der künftigen Entwicklung. An diesen Leitzielen müssten sich die zahlreichen vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen messen lassen.

Martin Horn betonte Identifikation. Man könne nicht nur die alten Identitäten der Ortschaften bewahren, die Menschen müssten sich mit dem Tuniberg und seiner zukünftigen Entwicklung identifizieren. Das sei ein aktiver Prozess, der bedeutet, dass Entwicklung von vielen mitgestaltet wird. Er habe mitgenommen, wie wichtig beispielsweise die weiterführende Schule sei. Im Zuge der Rahmenplanung sehe er zahlreiche Möglichkeiten für die BewohnerInnen des Tunibergs, ihre Ortschaften und das ganze Gebiet mitzugestalten. Er appellierte an alle Anwesenden, dabei zu bleiben und versicherte auch seinerseits seine weitere Beteiligung am Prozess.



Abb.14 1. Tunibergforum



Abb.15 1. Tunibergforum



Abb.16 1. Tunibergforum

hohe
Priorität

niedrige
Priorität

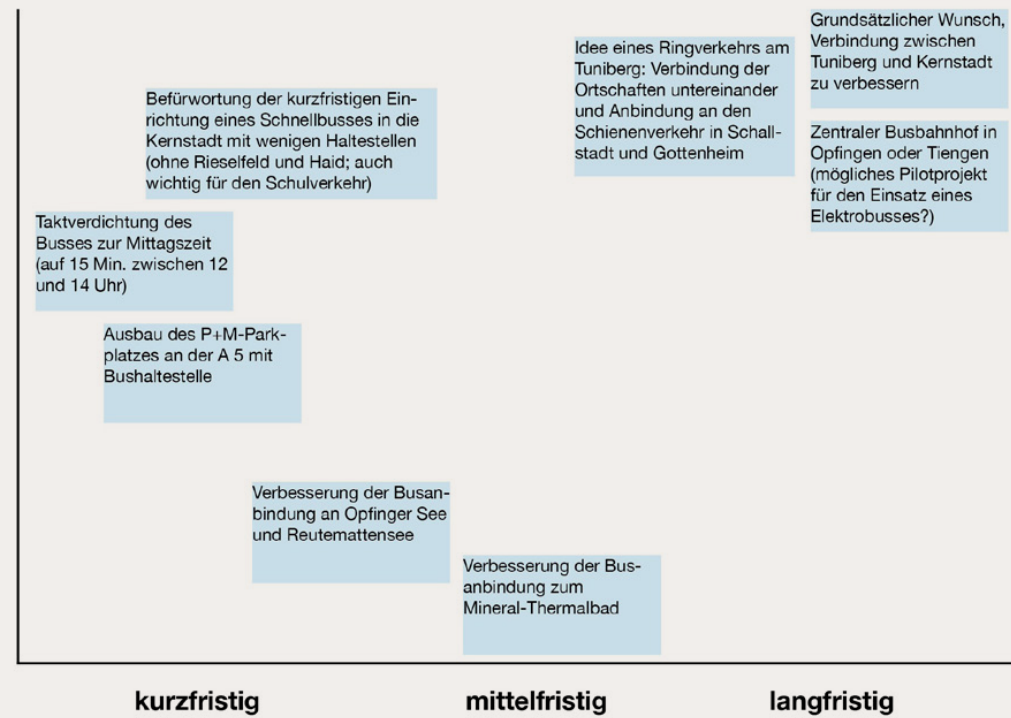


Abb.17 Arbeitsgruppe „Öffentlicher Verkehr“

2. Tuniberg-Werkstatt

Die 2. Tuniberg-Werkstatt fand am 05.12.2019 zum Thema Mobilität am Tuniberg statt. Ziel der Werkstatt war die Schärfung des Themas „Mobilität“ im Hinblick auf das Leitbild sowie die Auswahl und Priorisierung von Maßnahmen. Vor der Arbeit in Kleingruppen gab es einen Inputvortrag für die Teilnehmenden. Verschiedene Beispiele alternativer Mobilitätsangebote wurden vorgestellt. Die Beispiele zeigen, dass das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs lokal wie überörtlich sinnvoll ergänzt werden kann.

In drei Arbeitsgruppen („Öffentlicher Verkehr“, „Individualverkehr“ sowie „Fuß- und Radverkehr“) diskutierten die Teilnehmer ortsübergreifende Fragestellungen der Mobilität. Grundlagen hierfür waren die gesammelten Anregungen und Ideen aus der Bürgerschaft. In den thematischen Kleingruppen konnten Ideen gebündelt und ortsübergreifend diskutiert werden. Die Arbeitsgruppen ordneten die angesprochenen Vorhaben und Projekte in einer Matrix auf der zeitlichen Achse (kurz- bis langfristig) und nach Dringlichkeit (niedrige bis hohe Priorität) ein.

Vorschläge der Arbeitsgruppe „Individualverkehr“



Abb.18 Arbeitsgruppe „Individualverkehr“

Vorschläge der Arbeitsgruppe „Fuß- und Radverkehr“



Abb.19 Arbeitsgruppe „Fuß- und Radwegeverkehr“

Anregungen, Ideen und Wünsche aus der Bürgerbeteiligung zur 1. Projektphase – Waltersshofen



Abb.20 Übersicht Anregungen, Ideen und Wünsche – Waltersshofen

Anregungen, Ideen und Wünsche aus der Bürgerbeteiligung zur 1. Projektphase – Opfingen



Abb.21 Übersicht Anregungen, Ideen und Wünsche – Opfingen

Anregungen, Ideen und Wünsche aus der Bürgerbeteiligung zur 1. Projektphase – Tiengen

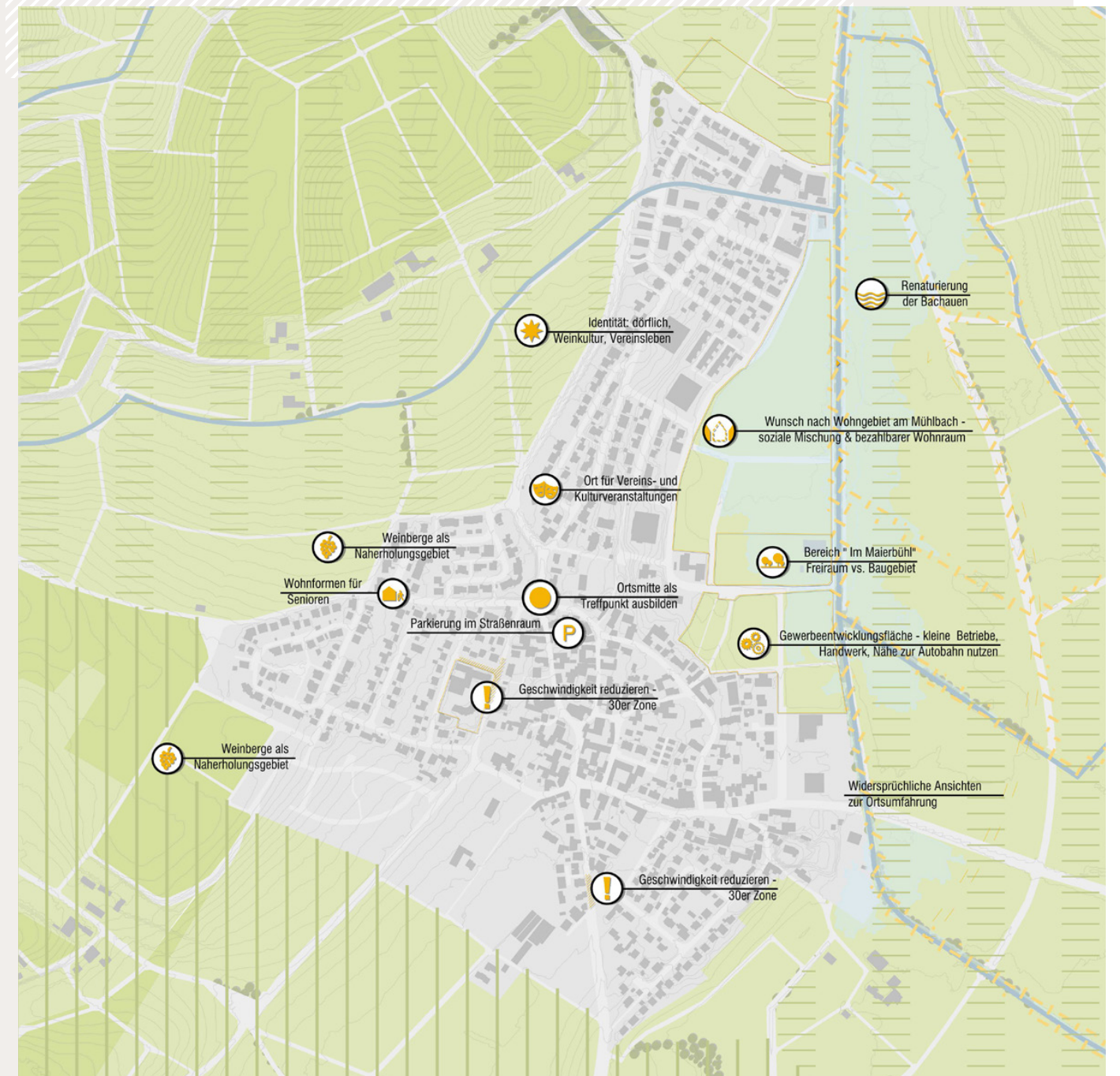


Abb.22 Übersicht Anregungen, Ideen und Wünsche – Tiengen

Anregungen, Ideen und Wünsche aus der Bürgerbeteiligung zur 1. Projektphase – Munzingen



Abb.23 Übersicht Anregungen, Ideen und Wünsche – Munzingen

Schlussfolgerungen aus der Bürgerbeteiligung zur 1. Projektphase

Nach den bereits erfolgreich durchgeführten Beteiligungsformaten mit allgemeinen und teils sehr detaillierten Anregungen lassen sich übergeordnet folgende Schwierigkeiten, Widersprüche, Wünsche und Sorgen der Bürger erkennen. Diese gilt es im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen und einzubeziehen.

SCHWIERIGKEITEN

- > Ortschaften für gemeinsame Herausforderungen zusammendenken
- > Betriebe/Handwerk vor Ort halten
- > Nahversorgung und Grundbestand an Dienstleistungen gewährleisten
- > Ortsverträgliche Weiterentwicklung

SORGEN

- > Isolation von Freiburg
- > Der Tuniberg muss für die Gesamtstadt häufig Ausgleichsflächen liefern und bekommt nur wenig zurück
- > Der gesamtstädtische Wohnungsdruck soll auf den Tuniberg abgewälzt werden

WÜNSCHE

- > Identität bewahren, als Tuniberg und Einzelortschaften
- > weiterführende Schule
- > ÖPNV-Anbindung verbessern
- > Treffpunkte/Begegnungsorte für Jung und Alt schaffen

WIDERSPRÜCHE

- > Bezahlbarer, altengerechter oder alternativer Wohnraum und soziale Infrastruktur <-> kein bis geringes Wachstum und keine Bebauung im Außenbereich
- > Bedarf an Gewerbeflächen
- > Identifikation als Teil der Gesamtstadt Freiburg <-> Identifikation als komplett eigenständige Ortschaften

Folgende Anregungen und Vorschläge können als erste **Leitbildideen** dienen:

- > Der Tuniberg soll seine **Identität bewahren**, sich aber auch für **Neues öffnen**. Die Kleinteiligkeit muss erhalten bleiben.
- > Bestehende **Angebote** sollen weiter **ausdifferenziert** und **ausgeweitet** werden.
- > Der Tuniberg sollte **besser vernetzt** werden, mit der Kernstadt, mit dem Umland sowie die vier Ortschaften untereinander.

Onlinebeteiligung zum Räumlichen Leitbild und Leitziele

Im Frühjahr 2021 wurden das räumliche Leitbild sowie die Leitziele der Rahmenplanung Tuniberg auf der Plattform www.mitmachen.freiburg.de im Entwurf präsentiert. Zeitgleich wurden die Ergebnisse als Beilage der „Mitteilungsblättle“ in jeder Ortschaft in analoger Form versendet. Alle interessierten Bürger und Bürgerinnen konnten im Zeitraum vom 15. Februar bis 14. März 2021 an der Onlinebeteiligung teilnehmen.

Ziele bestanden neben der Information über den aktuellen Bearbeitungsstand darin, ein Stimmungsbild „vor Ort“ einzufangen sowie die Möglichkeit zu geben, den Entwurf zu kommentieren.

Die Auswertung der Onlinebeteiligung zeigt ein hohes Interesse an der Mitwirkung am Prozess zur Rahmenplanung Tuniberg. Insgesamt wurden 264 Kommentare abgegeben. Die Bewertungsfunktion (ich stimme zu/ich stimme nicht zu) ermöglichte zudem ein Stimmungsbild abzubilden. Insgesamt 88 Prozent der Beiträge wurden dabei positiv bewertet. 12 Prozent der Beiträge wurden als weniger zutreffend empfunden. Neben der Onlinebeteiligung konnten weitere 24 Rückmeldungen gezählt werden, die per Post eingingen.

Die Ergebnisse der analogen und digitalen Befragung wurden im Rahmen einer Broschüre abgebildet. Die gegebenen Anregungen, insbesondere zu unklaren Inhalten und Formulierungen, wurden zur finalen Überarbeitung des Leitbilds und der Leitziele herangezogen. Ebenfalls wurde geprüft, an welchen Stellen Konkretisierungen vorgenommen werden können und sinnvoll sind. Zusätzlich werden die Beteiligungsergebnisse auch der Projektgruppe FNP2040, anderen Fachbereichen der Stadtverwaltung und den städtischen Töchtern wie VAG und FWTM zur Verfügung gestellt.

5. Tuniberg-Werkstatt der Begleitgruppe

Nach rund drei Jahren Erarbeitung und Beteiligung nähert sich die Rahmenplanung für die Freiburger Tuniberg-Ortschaften dem Abschluss. Im Zuge der Bearbeitung der letzten Bausteine lud die Stadt Freiburg gemeinsam mit dem Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner im Herbst 2022 die Begleitgruppe zur letzten nicht-öffentlichen Beteiligungsveranstaltung ein.

Bei einem lebhaften und interaktiven Dialog erklärte Herr Maier vom Büro Baldauf, wie die Rahmenplanung einzuordnen ist und genutzt werden kann. Dabei waren die effiziente Ausnutzung der Gewerbegebiete, wie auch die Nachverdichtung in Wohngebieten mit alten Bebauungsplänen oder Umgang mit sensiblen Ortsbereichen wichtige angesprochene Themen. Hier wurde zudem kritisch diskutiert, wie die Interessen der Ortschaften in Zukunft besser wahrgenommen werden könnten und wie eine gute Zusammenarbeit mit der Verwaltung gelingen kann.

Auch die zwischenzeitliche Pause für alle Teilnehmenden blieb nicht ungenutzt, indem sich alle an die ausgehängten Strategiepläne für Ihre Ortschaften machten. Hier standen die Mitarbeitenden des Planungsbüros Rede und Antwort zu den Inhalten der Pläne.

Abschließend erläuterte Herr Greiner vom Stadtplanungsamt, dass in den letzten Bearbeitungsschritten nun noch einmal die Möglichkeit besteht, Rückmeldungen und Anmerkungen auf dem Weg zur Fertigstellung der Rahmenplanung abzugeben.



Abb.24 Impressionen der Tuniberg-Werkstatt

2. Tuniberg-Forum als öffentlicher Abschluss

Am 24.11.2022 fand als Abschlussveranstaltung das 2. Tunibergforum in der Schlossbuckhalle in Munzingen statt. Das Stadtplanungsamt und das Planungsbüro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH präsentierten und erläuterten das Konzept. Zudem wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit geboten, Rückfragen zu stellen.

Vor der Eröffnung der Veranstaltung hatten die Bürger und Bürgerinnen Zeit, sich an Thementischen und Plakaten über die Rahmenplanung zu informieren. Auf vier Tischen liegen die Strategiepläne zur Betrachtung aus. Diese wurden von Mitgliedern des Projektteams betreut, die für Rückfragen und den Austausch zur Verfügung standen. Nach einer Eröffnung der Veranstaltung durch Maximilian Klose (Moderator Dialog Basis), Christian Schildecker (Ortsvorsteher Munzingen) und Roland Jerusalem (Leiter des Stadtplanungsamts Freiburg i.Br.) stellte Knut Maier vom Planungsbüro Baldauf Architekten & Stadtplaner eine Zusammenfassung der Rahmenplanung für die vier Freiburger Tuniberg-Ortschaften vor. Hierfür konzentrierte er sich auf den Aufbau und die Funktion des Planes sowie auf eine Präsentation des Einflusses der Bürger und Bürgerinnen auf den Planungsprozess.

Herr Maier betonte, wie komplex eine Rahmenplanaufstellung sei, da eine Vielzahl an Akteuren und Handlungsfeldern unterschiedlichste Anforderungen stellen.

Nach dieser Vorstellung standen auf der Bühne für das Podiumsgespräch sowie für die Plenumsdiskussion die Ortsvorsteher Christian Schildecker aus Munzingen, Petra Zimmermann aus Waltershofen, Silvia Schumacher aus Opfingen, Maximilian Schächtele aus Tiengen, Roland Jerusalem und Hanna Denecke (Abteilungsleiterin Stadtentwicklung) sowie Knut Maier bereit.



Abb.25 Impressionen 2. Tuniberg-Forum

3 Bestandsanalyse

3.1 Handlungsfeld A: Historische Entwicklung und Tradition, Baukultur und Identität

3.1.1. Waltershofen

Waltershofen wurde 1139 erstmals urkundlich erwähnt. Das älteste noch erhaltene Bauwerk ist die Pfarrkirche St. Peter und Paul, die zwischen 1816 und 1819 im Weinbrenner-Stil erbaut wurde.

Es gibt zwar frühmittelalterliche Siedlungsspuren auf der Gemarkung, jedoch weitab vom heutigen Dorfgebiet. Nachgewiesen ist etwa die Wüstung (aufgegebene Siedlung) Zaezenhofen an der Gemarkungsgrenze zu Umkirch. Waltershofen selbst hat sich aus zwei Siedlungskernen entwickelt – aus dem Unterdorf in der Niederung und aus dem Oberdorf im Umfeld der 1593 erbauten Ratsstube – dem heutigen Gasthaus „Zum Adler“ – sowie der Kirche St. Peter und Paul.

Von 1236 an war der Ort im Besitz des damaligen Augustinerklosters St. Märgen, 1481 ging es an die Herren von Dachswangen aus dem benachbarten Umkirch über, die schon zuvor als Lehensnehmer die Ortsherrschaft ausübten. Kirchort ist Waltershofen erst seit 1815. Zuvor zählten seine katholischen Bewohner zur (nicht mehr existierenden) Pfarrei Wipertskirch, einem sogenannten Priorat des Klosters Schuttern. Seit 1972 ist Waltershofen ein Stadtteil Freiburgs mit derzeit 2.265 Einwohnern. Es ist nach Günterstal der zweitkleinste Freiburger Stadtteil und die kleinste der vier zur Stadt gehörenden Tuniberg-Ortschaften.

Waltershofen hat sich in der Vergangenheit hauptsächlich in Nord-Süd- und in östliche Richtung entlang des Mühlbachs sowie entlang der Umkircher Straße entwickelt. Die größte Ortserweiterung entstand im Jahr 1977 südlich der Schutternerstraße. Das Gebiet „Martackerten“ bietet eine Mischung von Bauformen für den individuellen Ein- und Zweifamilienhausbau. Eine weitere größere Entwicklung findet 1985 im nordöstlichen Bereich mit der Entwicklung des Mischgebiets „Im Moos“ statt. Dieses Gebiet dient überwiegend der Ansiedlung von örtlichen Gewerbebetrieben.

Der heutige Ort geht siedlungsstrukturell auf ein Haufendorf zurück, was noch heute in der Dorfstruktur ablesbar ist. Vom relativ dicht bebauten Ortskern setzen sich die Gebietsentwicklungen der letzten Jahrzehnte in einer eher lockeren Bebauung ab.



Abb.26 Blick auf Waltershofen



Abb.27 Farrenstall vor dem Umbau Waltershofen

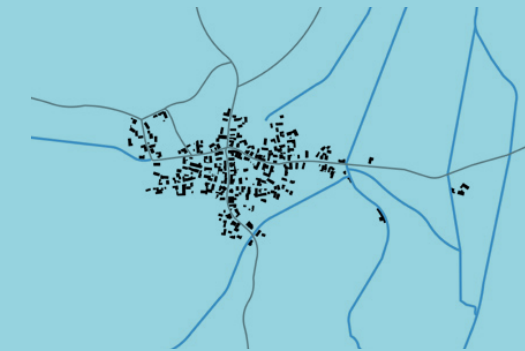


Abb.28 Ortsplan Waltershofen 1900

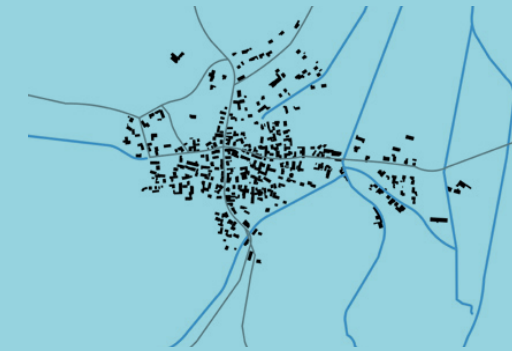


Abb.29 Ortsplan Waltershofen 1968



Abb.30 Ortsplan Waltershofen 1996



Abb.31 Ortsplan Waltershofen 2019



Abb.32 Gasthaus Adler Waltershofen



Abb.33 Brücke über den Mühlbach Opfingen



Abb.34 Gasthaus Blume Opfingen 1977



Abb.35 Ortsplan Opfingen 1900

3.1.2. Opfingen

Die Ortschaft Opfingen und der zugehörige Ortsteil St. Nikolaus wurde im Jahr 1006 in einer Schenkungs-urkunde erstmals erwähnt. Das historische Rathaus sowie die 1778 erbaute evangelische Bergkirche befinden sich in der Ortsmitte von Opfingen.

Opfingen entwickelte sich von einem kleinen Dorf mit ca. 900 Einwohnern zu einer Ortschaft mit mehr als 4.000 Einwohnern und zählt heute zu den größten der eingemeindeten Ortschaften.

Opfingen war bis nach dem 2. Weltkrieg ein typisches Bauerndorf, in dem hauptsächlich Landwirtschaft, Viehzucht und Rebanbau betrieben wurde. Erst nach und nach setzte auch hier die Technik ein, zuvor war alles Handarbeit. Der Weinanbau in Opfingen hatte bis zur Gründung der Winzergenossenschaft im Jahr 1952 nicht so eine große Bedeutung wie heute.

Opfingen entwickelte sich in den vergangenen Jahren sternförmig in alle Richtungen. Schwerpunkt-mäßig liegen die Entwicklungsachsen entlang der Unterdorfer Straße sowie südlich der Freiburger Straße und des Dürleberg. Die größte Entwicklung fand von 1970 bis 1972 im westlichen Bereich angrenzend an den alten Ortskern statt. Hier entstanden zwei Wohngebiete „Innere Langen Wangen“ und „Äußere Langen Wangen“ mit insgesamt 14 ha. Eine weitere wichtige Entwicklung war 1970 die Ausweisung des Gewerbe- und Mischgebietes „Brühl“ im Süden der Ortschaft. Dieses Gebiet dient vor allem der Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Die bäuerlichen Strukturen in der Ortsmitte wurden nach außen gedrängt. Überall entstanden neue Quartiere und die Aussiedlerhöfe ringsum Opfingen zeugen bis heute von dieser planerischen Entscheidung. Diese Entscheidung brachte diverse neue Wohnbauungen: mehrstöckige Wohngebäude, zahlreiche Reihenhäuser und edlere Bungalowbauten. Diese Entwicklung brachte eine beständig weitere Bebauung und neue Einwohner mit sich.

St. Nikolaus ist Teil von Opfingen, jedoch räumlich davon getrennt und nur ein sehr kleiner Stadtteil, in dem Einfamilienhäuser und Reihenhäuser dominieren. Diese Gegend war lange vor allem landwirtschaftlich geprägt; heute ist der Stadtteil immer noch von Feldern umgeben, vor allem von Mais- und Spargelfeldern sowie von Weinreben.



Abb.36 Ortsplan Opfingen 1968



Abb.37 Ortsplan Opfingen 1996



Abb.38 Ortsplan Opfingen 2019



Abb.39 Freiburger Straße Opfingen

3.1.3. Tiengen

Die Bautätigkeit der Ortschaft begann im Vergleich zu anderen Ortschaften in den ersten Nachkriegsjahren eher zögerlich, so dass der Nachkriegsstand von 112 Gebäuden (meist Wohnhäuser mit landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden) relativ lange konstant blieb. Bis zum Jahre 1953 fand kein Einwohner den Mut, ein neues Wohnhaus zu bauen. Erst nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes am 23.06.1960 setzt jene Entwicklung ein, die Tiengen in Abkehr zu früheren Entwicklungen zu einer Wohngemeinde nahe der Großstadt Freiburg werden ließ. Bis 1960 ist eine Bebauung im Außenbereich nicht möglich, dies ändert sich mit dem neuen Bundesbaugesetz. Mit Hilfe von Bauleitplänen wurden neue Bauflächen ausgewiesen. Darunter finden sich die Baugebiete „Maierbruck I und II“, „Kapf“, „Funkeler“, „Hinter dem Rebstock-Müllern“ und „Kapellenacker“.

Typische und weithin sichtbare Merkmale sind die drei Hügelhäuser, in denen 236 Wohnungen untergebracht sind. Die Hügelhäuser sind der Versuch des Gemeinderats, eine verdichtete Bauweise zu finden, die sich einigermaßen in die ländliche Gegend einfügt und einen erheblichen Personenzuwachs je Quadratmeter Bodenfläche zulässt.

Durch die Neubaugebiete kommt es zu einem deutlich sichtbaren Funktionswandel, die früher fast ausschließlich durch Landwirtschaft bestimmte Ortschaft wird eine Wohngemeinde. In den Neubaugebieten wohnt eine sozial sehr heterogene Bevölkerung, die zur Berufsausübung nach Freiburg pendelt. In den meisten Einfamilienhäusern leben ehemalige Freiburger aus sozial höheren Schichten. Die Hügelhäuser werden dagegen vorwiegend von aus Nord- und Westdeutschland Zugezogenen aus allen sozialen Schichten bewohnt.

Die Neubaugebiete unterscheiden sich nicht nur durch ihre reine Wohnfunktion vom dörflichen Mischgebiet, sondern auch in ihrem äußeren Erscheinungsbild. Die Häuser mit Wohn-/Vorortcharakter sind gepflegt, von einem Garten umgeben und strahlen einen gewissen Wohlstand aus.

Der starke soziale Wandel in den Nachkriegsjahren, vor allem aber der Rückgang der landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe und die damit verbundene, meist völlige Aufgabe der Landwirtschaft, spiegelt sich auch in der baulichen Umgestaltung des alten Dorfes wider. Die traditionellen Hausformen, mittelgroße Giebel- oder traufständige Häuser vom Typ der Küchenflurhäuser und Wohn-Stall-Speicher-Häuser, sind heute nur noch in geringer Zahl erhalten. Die ursprünglichen Wohnhäuser der Höfe sind heute vielfach aufgestockt, ihre Dachgeschosse ausgebaut und mit modernen Fenstern und Türen versehen, soweit sie nicht gänzlich durch Neubauten ersetzt wurden. Die Wirtschaftsgebäude, die heute oft als Garagen genutzt werden, wurden vielfach umgebaut oder ebenfalls durch Neubauten ersetzt.

Teilweise sind landwirtschaftliche Betriebe aus dem Dorfkern ausgesiedelt, da die alten Höfe unwirtschaftlich, überaltert oder verkehrlich ungünstig gelegen waren. Die Siedlungsform der neuen Aussiedlerhöfe entspricht der eines aufgelockerten Weilers. Wenngleich sich die Höfe organisch in die Landschaft einordnen, ist doch nicht zu übersehen, dass Aussiedlungen siedlungsgeographische Konsequenzen nach sich ziehen und ein neues Gestaltungselement der Landschaft darstellen.

In den Gewannen „Etmatten“ und „Müllern“ wird zu Beginn der siebziger Jahre ein kleines Gewerbegebiet ausgewiesen, das jedoch an Bedeutung verliert. Es wird beschlossen, die Restflächen einer Wohnbebauung zuzuführen.

Die Gemeinde Tiengen zählt wie zahlreiche andere Siedlungen des Breisgaus und Marktgräflerlandes zur Gruppe der Haufendörfer mit regellosem Grundriss. Um den dicht bebauten Ortskern gliedern sich heute die ausgedehnten Neubaugebiete im Westen, Norden und Südosten der Gemarkung.

Die Gemeinde hat drei wesentliche Hoftypen, die auch heute noch das Erscheinungsbild der Kernsiedlung prägen. Die größte Gruppe bilden die Winkel oder Hakenhöfe. Sie lagern sich meist um eine rechtwinklige Hofraite und orientieren sich mit dem Wohnhaus giebelständig zur Straße. Dieser Hoftyp ist für die beiderseits giebelflankierten Straßenzüge der Tuniberg-Dörfer verantwortlich. Viele der zahlreich vertretenen Einhöfe (Wohnhaus und Ökonomie unter einem gemeinsamen Dach) wurden durch spätere Anbauten zu Hakenhöfen. Der markanteste Hoftyp der Tuniberg-Region ist der Drei- und Vierseitenhof, den die Hausforschung auch „Rheinisches Gehöft“ nennt. Als Folge häufiger Erbteilungen blieben auch die alten Hofformen nur selten gewahrt.

Am 1. Januar 1973 wird der für Tiengen am 16. Oktober 1972 unterzeichnete Eingliederungsvertrag rechtswirksam. Damit wird die ehemals selbstständige Tuniberggemeinde ein Stadtteil von Freiburg.



Abb.40 Gasthaus Anker in Tiengen



Abb.41 Panoramaansicht Tiengen 1927



Abb.42 Tiengen Hügelhaus 1975



Abb.43 Ortsplan Tiengen 1900



Abb.44 Ortsplan Tiengen 1968



Abb.45 Ortsplan Tiengen 1996



Abb.46 Ortsplan Tiengen 2019



Abb.47 Erentrudiskapelle Munzingen

3.1.4. Munzingen

Zu den Highlights Munzings gehören das Schloss Reinach mit dem Gigiliturm im Zentrum des Ortes an der Stelle des ehemaligen Wasserschlosses, in dem sich heute ein renommiertes 4-Sterne-Hotel befindet, sowie das Schloss Munzingen im Rokoko Stil mit seiner reich verzierten Fassade. Eine weitere Sehenswürdigkeit ist die Erentrudiskapelle an der Südspitze des Tunibergs. Sie wurde in der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts errichtet. Die Kirche St. Stephan besticht durch ihre barocke Ausstattung und mit einem Taufstein aus dem 17. Jahrhundert.

In Munzingen finden die größten Siedlungsentwicklungen westlich entlang der St.-Erentrudis-Straße sowie im südlichen Ortsbereich unterhalb der Romanstraße statt. Die Wohngebiete „Hinterm Weiher I“ und „Hinterm Weiher II“ entstehen zwischen 1973 und 1977. Insgesamt entstehen in diesem Bereich um die 160 Wohneinheiten, überwiegend als Ein- bzw. Zweifamilienhäuser.

Im südöstlichen Ortsbereich fügt sich das Baugebiet „Saugarten“ ein und stellt eine organische Ortserweiterung zwischen den Haupteinfallsstraßen St.-Erentrudis-Straße und Romanstraße dar. Das Gebiet gliedert sich in mehrere Bereiche: Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet und Gewerbegebiet.



Abb.48 Schloss Munzingen



Abb.49 Ortsplan Munzingen 1900

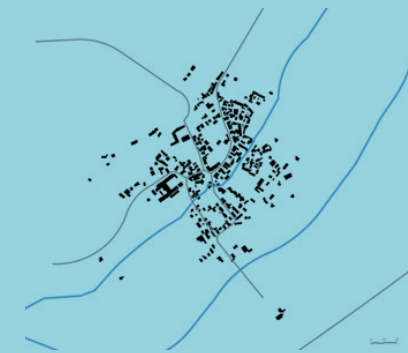


Abb.50 Ortsplan Munzingen 1968



Abb.51 Ortsplan Munzingen 1996



Abb.52 Ortsplan Munzingen 2019



Abb.53 Kirchplatz Munzingen

3.1.5. Tunibergmotive



Weinberge und Ausblicke

Von zahlreichen Aussichtspunkten und den Kanten des Tunibergs lassen sich unvergleichbare Ausblicke über die Rheinebene, die Freiburger Bucht bis zu den Gipfeln des Schwarzwaldes und der Vogesen genießen. Die Höhenlagen des Tunibergs sind weitestgehend mit Rebflächen bedeckt. Die Weinberge prägen die Identität und das Lebensgefühl der Stadt Freiburg.



Historische Gebäude

Die historischen Gebäude, dörflichen Strukturen und die Wahrung der Traditionen geben den Ortschaften ihre Identität. Aus diesem Grund soll ein besonderes Augenmerk darauf gelegt werden, historische Gebäude zu pflegen und sie eventuell auch neuen Nutzungen zuzuführen (Beispiel Farrenstall in Waltershofen), den dörflichen Charakter zu wahren und die Traditionen beizubehalten. Geschichte und Tradition sollen im Stadtbild ablesbar bleiben.



Hof und Weingut

Zahlreiche Weingüter und Höfe sind in den Tuniberg-Ortschaften vorhanden und prägen das Ortsbild. Große Satteldachgebäude um einen gefassten Raum sind typische Erscheinungsbilder.

Ortsmitte

Im Ortskern sollen erhöhte Anforderungen an gute und traditionsbewusste Gestaltung gelten. Treffpunkte und Orte für den Austausch sollen für die Bürgerinnen und Bürger geschaffen werden.



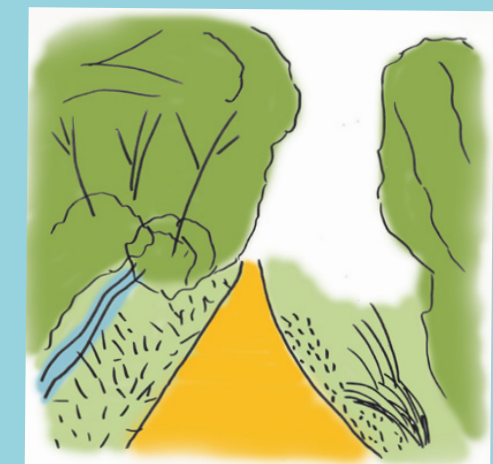
Wege

Prägend für die Ortschaften sind die westlich verlaufende Berglandschaft des Tunibergs und die östlich verlaufende Auenlandschaft. Zudem ist zu prüfen, ob die in diesen Bereichen vorhandenen Wege qualifiziert und zu einem wahrnehmbaren Ortsrandwegenetz etabliert werden können mit dem Ziel, einer erlebbaren Kulturlandschaft und Tradition des Weinbaus. Dabei sollten prägnante Verbindungen in die Ortschaften unter Erhalt und Freistellung der hochwertigen Hohlwege entwickelt werden.



Fließgewässer und Gräben

Die Landwirtschaftsflächen zwischen dem Tuniberg und dem Mooswald sind von zahlreichen Gewässern durchzogen. Uferländer entlang dieser Gräben und Bäche sind Orte der naturnahen Erholung und gleichzeitig sensible sowie schützenswerte Lebensräume und Verbindungsachsen für geschützte Tier- und Pflanzenarten, die es zu erhalten gilt.



3.2 Handlungsfeld B: Bevölkerung, Wirtschaft, (soziale) Infrastruktur und Wohnen

Hinweis:
Die Zahlen beruhen auf bis 2019/20 vorliegenden Daten. In Teilen liegen zum Abschluss des Berichts bereits neuere Erhebungen vor. Diese haben aber keine Auswirkung auf die Analyseergebnisse.

3.2.1. Waltershofen

Die Gemeinde Waltershofen hat eine Flächengröße von 758,3 ha. Mit 90,5 % übernimmt der unbebaute Bereich den größten Anteil der Bodenfläche. Diese Bereiche werden überwiegend landwirtschaftlich für den Weinanbau genutzt oder sind Waldflächen.

Waltershofen ist mit 2.157 Einwohnern (Stand 31.12.2018) die kleinste Ortschaft der vier Tuniberg-Ortschaften. Die Bevölkerungsvorausrechnung prognostiziert für Waltershofen bis zum Jahr 2030 eine Zunahme von 462 Einwohner auf insgesamt 2.646 Einwohner. Damit bleibt die Bevölkerungsentwicklung stabil.

Aufgrund des demographischen Wandels, der durch eine steigende Lebenserwartung und niedrige Geburtenraten ausgelöst wird, ändert sich die Altersstruktur innerhalb der Ortschaften. Derzeit

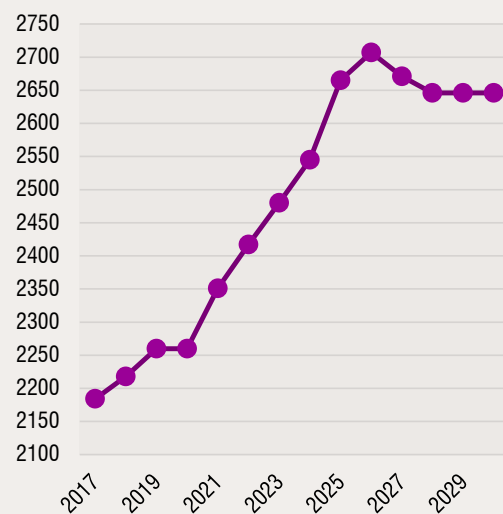


Abb.54 Bevölkerungsvorausrechnung

liegt das Durchschnittsalter in Waltershofen bei 43,8 Jahren und liegt damit nur minimal über dem Landesdurchschnitt von 43,2 Jahren. In den vergangenen zehn Jahren ist zu erkennen, dass die Anzahl an Personen im Alter von 65 bis unter 80 Jahren zunahm. Auch in Zukunft wird sich dieser Trend vermutlich weiter fortsetzen.

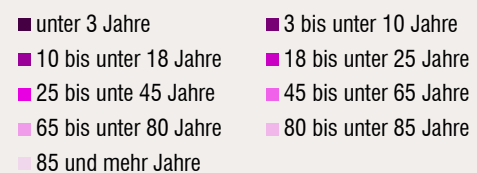
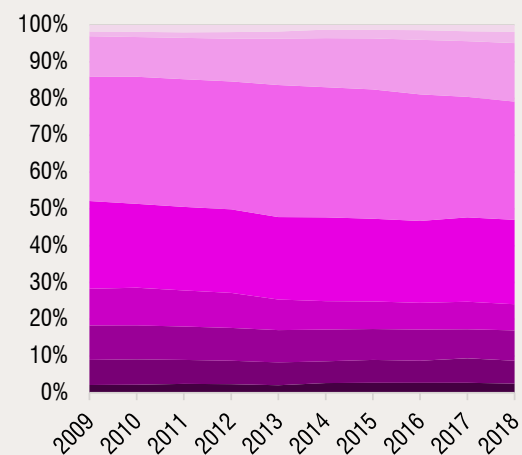


Abb.55 Bevölkerungsstruktur

Der Wohnungsbestand beziehungsweise der Bestand an Wohngebäuden in Waltershofen hat sich in den letzten 10-15 Jahren beständig nach oben entwickelt. Im Jahr 2005 (Stand 01.01.2005 Stadtbezirksatlas) bestanden 484 Wohngebäude mit 941 Wohnungen und insgesamt 3.056 Räumen. Im Jahr 2018 stieg die Zahl an Wohngebäuden auf 530 Wohngebäude mit 1.011 Wohnungen und insgesamt geringen Anzahl von 2.976 Räumen und somit um ca. 9,5 % an (Stand 01.01.2018 Stadtbezirksatlas).

Im Durchschnitt hat somit jedes Wohngebäude 1,56 Wohnungen mit durchschnittlich 2,96 Räumen. Die Belegungsdichte (Anzahl Einwohner/Wohnung) liegt mit 2,2 Personen je Wohneinheit etwas unter der Belegungsdichte der Stadt Freiburg insgesamt mit 2,4 Personen je Wohneinheit. Demnach hat eine Person in Waltershofen 45,1 m² Wohnfläche zur Verfügung. Der Durchschnitt in Freiburg liegt bei 49,8 m².

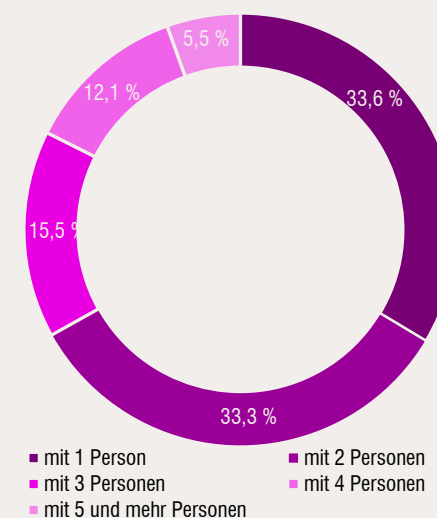


Abb.56 Haushaltsgrößen

In den letzten 10 bis 15 Jahren wurden 62 Wohngebäude mit 72 Wohnungen und 313 Räumen fertiggestellt. Derzeit befinden sich zwei Wohnbaugebiete in Waltershofen in Planung. Das Gebiet „Niedermatten“ befindet sich nördlich anschließend an das Siedlungsgebiet. In diesem Gebiet sind Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 137 Wohneinheiten geplant.



Abb.57 Entwurf „Niedermatten“

Das zweite Plangebiet „Alter Sportplatz am Breikeweg“ befindet sich im Südosten auf dem alten Sport- und Bolzplatz. Geplant ist ein Lebensmittelmarkt sowie 54 Wohnungen im Mix von gefördertem Wohnungsbau und Privateigentum. Zudem werden rund acht Wohneinheiten für Senioren entstehen. Durch diese neuen Gebiete werden in den nächsten Jahren zahlreiche Wohnungen im Ort entstehen.



Abb.58 Entwurf „Alter Sportplatz – Breikeweg“

Beschäftigte und Arbeitslosenanteil

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt in Waltershofen bei 873 (Stand 30.06.2017 Stadtbezirksatlas). Somit liegt der Beschäftigtenanteil bei ca. 60 %. Der Arbeitslosenanteil liegt mit 2,5 % (Stand 01.01.2018 Stadtbezirksatlas) deutlich unter der Arbeitslosenquote der Gesamtstadt Freiburg mit 4,4 % (Stand 31.12.2016 Sozialbericht 2017).

Soziale Infrastruktur

Waltershofen ist im Hinblick auf die medizinische Versorgung wohnortnah mit Allgemeinmedizinern und Fachärzten sowie mit Krankenpflege- und Sozialdiensten versorgt. Zudem stehen vielfältige Hilfsangebote für unterschiedlichste Lebenslagen zur Verfügung. Ebenso steht den Einwohnern eine Apotheke und ein Zahnarzt sowie nichtärztliche gesundheitliche Betreuung wie Physiotherapie, Fußpflege, Massage oder Hebammen zur Verfügung.

Waltershofen verfügt über eine Grundschule (Hofacker Schule) und zwei Kindergärten. Die zwei Kindergärten haben insgesamt 5 Gruppen und aktuell 87 Kinder im Alter von unter 3 Jahren bis zum Schuleintritt.

Die Versorgungssituation der Kinder bis 3 Jahre sieht wie folgt aus (Stand 01.03.2020 Kita Bedarfsplanung):

Planungsraum	Plätze	Kinder	Versorgungsquote
Waltershofen	20	70	28,6 %

Die Versorgungssituation der Kinder von 3 Jahre bis zum Schuleintritt sieht wie folgt aus (Stand 01.03.2020 Kita Bedarfsplanung):

Planungsraum	Plätze	Kinder	Versorgungsquote
Waltershofen	67	70	95,7 %

Es ist zu erkennen, dass ein erheblicher Ausbaubedarf besteht. Entsprechend sind Projekte zur Schaffung weiterer Plätze vorgesehen oder werden geprüft, z.B. Errichtung einer neuen Kita in Waltershofen im Zuge des dort geplanten Baugebiets Niedermatten.

Die Hofackergrundschule hat vier Regelklassen mit insgesamt 67 SchülerInnen. Die Schule kann einen moderaten Schüleranstieg im Bestand auffangen, jedoch sind die weiteren Entwicklungen zu beobachten. Bis zum Jahr 2030 soll die Schülerzahl auf 126 SchülerInnen ansteigen (Stand Schuljahr 2019/20 Schulentwicklungsbericht).

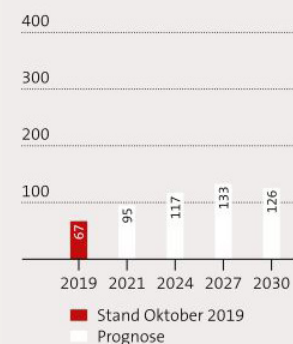


Abb.59 Schülerzahlen Hofackerschule Waltershofen

Im Gebiet verteilt befinden sich zudem mehrere Spielplätze. Ein Sportplatz im Südosten mit der Steinriedsporthalle rundet das Angebot ab und machen den Ort zu einem attraktiven Standort für Familien mit Kindern.

Nahversorgung, Einzelhandel und Wirtschaft

Ein wichtiger Wirtschaftssektor für Waltershofen ist der Wein- und Spargelanbau. Im Ort sind vier Weingüter, einige Haupterwerbslandwirte und zahlreiche Nebenerwerbswinzer ansässig. In den örtlichen Weinverkaufsstellen der Winzergenossenschaft kann man die Weine probieren und erwerben. Der Weinanbau gehört seit jeher zu Waltershofen. Grund hierfür ist die geologische Lage am sonnenverwöhnten Tuniberg. Die sehr fruchtbaren Lössböden und das südliche Klima schaffen beste Voraussetzungen für den Weinanbau. Mit der Gründung der Winzergenossenschaft im Jahr 1963 wurde der Weinanbau in Waltershofen zu einem nennenswerten Wirtschaftszweig. Ein Großteil der Arbeitnehmer arbeiten jedoch außerhalb der Ortschaft und nicht im Weinbau.

Das Quartierszentrum Waltershofen verläuft linear entlang der Sonnenbrunnen- und Gottenheimer Straße. Es stellt das historische Ortszentrum von Waltershofen dar und verfügt daher insbesondere über eine große Identifikationsfunktion für den Stadtteil. Funktional sind jedoch kaum Angebote vorhanden. Eine Bäckerei, Metzgerei, Apotheke und ein kleiner Obst- und Gemüseladen befinden sich in diesem Bereich. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (ca. 800 m²) im Breikeweg ist in Planung. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 425 m², was gleichbedeutend mit einem Anteil von weniger als 1 % an der Gesamtverkaufsfläche des Stadtbereichs Südwest ist, verfügt Waltershofen über das geringste Einzelhandelsangebot im Stadtbereich Südwest. Mit einer niedrigen Bindungsquote von ca. 30 % findet hier per Saldo ein Kaufkraftabfluss statt.

Gewerbeblächen

Die Ortschaft besitzt im nördlichen Bereich „Im Moos“ eine Gewerbegebietsentwicklungsfläche mit ca. 2,0 ha. Die Fläche ist bereits teilweise erschlossen und dient dem inneren Bedarf als Gewerbeblächenarrondierung für Handwerksbetriebe. Aktuell ist in Waltershofen kein reines Gewerbegebiet vorhanden. Im Bereich der Sportplätze haben sich in einem Mischgebiet verschiedene Gewerbebetriebe und kleinere Unternehmen angesiedelt. Hierzu zählen unter anderem eine Autowerkstatt, ein Logistikunternehmen sowie kleinere Dienstleister.



Abb.60 Ausschnitt Gewerbeblächenentwicklungskonzept

Stärken

- > Der Ort ist von einem starken Landschaftsbild umgeben
- > Niedrige Arbeitslosigkeit
- > Wohnortnahe medizinische Grundversorgung ist sichergestellt (Apotheke, Zahnarzt, Physiotherapie, Fußpflege, Massage, Hebamme)
- > Der Weinanbau, die dörflich-traditionellen Strukturen und die landwirtschaftliche Prägung
- > Bestehende starke Gemeinschaft und vielfältiges Vereinsleben
- > Der Wein- und Spargelanbau stellt einen starken Wirtschaftssektor im Ort dar
- > Vielfältige Hilfsangebote sind im Ort vorhanden und können genutzt werden
- > Die Grundschule und zwei Kindergärten machen den Ort zu einem attraktiven Standort für junge Familien (ein weiterer Kindergarten ist aktuell in Planung)

Chancen

- > Die Gewerbeentwicklungsfläche bietet eine Erweiterungsmöglichkeit, verhindert das Abziehen von Betrieben und den Verlust von Arbeitsplätzen
- > Die Neubaugebiete sind ein attraktiver Wohnort für junge Familien und wirken einer Überalterung des Ortes entgegen
- > Der starke Zusammenhalt und die vielen Vereine können bei gegenseitiger Offenheit eine Integration in die Ortschaft erleichtern
- > Durch eine Vernetzung mit den umliegenden Ortschaften verbessert sich das Versorgungsangebot (Einzelhandel, Infrastruktur etc.)
- > Werden die örtlichen Versorgungsangebote (Regiomaten, Bäcker, Metzger) erhalten, ist das Nahversorgungsangebot gesichert, die Schaffung eines Wochen(end)markts kann die Nahversorgung weiter sichern und regionale Produkte vermarkten, ein Lebensmittelmarkt ist in Planung
- > Durch Schaffung von altengerechtem Wohnraum können junge Menschen bestehende Wohngebäude übernehmen
- > Durch die Umsiedlung des produzierenden Gewerbes aus dem Ortskern heraus in die umliegenden Gewerbegebiete können im Ortskern Flächen für Wohnen oder Dienstleistungen frei werden; wichtig ist es, dabei die Identität des Ortes zu bewahren

Schwächen

- > Keine Pflegeeinrichtung für ältere Menschen
- > SchülerInnen, welche weiterführende Schulen besuchen, müssen teilweise über eine Stunde pendeln
- > Kein Lebensmittelmarkt im Ort
- > Aufgrund der historisch dörflichen Struktur ist häufig produzierendes Gewerbe im Ortskern angesiedelt, dieses hat dort keine Erweiterungsmöglichkeit und ist ein Störfaktor für sensible Nutzungen und Wohnen
- > Die historische Siedlungsstruktur und Bausubstanz erschwert die Anpassungen an neue verkehrliche Herausforderungen

Risiken

- > Es ist keine Pflegeeinrichtung für ältere Menschen vorhanden
- > Gymnasiasten und Realschüler müssen bis in die Kernstadt pendeln, da eine weiterführende Schule fehlt
- > Aufgrund der historisch dörflichen Struktur ist häufig produzierendes Gewerbe im Ortskern angesiedelt, dieses hat dort keine Erweiterungsmöglichkeit und ist ein Störfaktor für sensible Nutzungen und Wohnen
- > Die historische Siedlungsstruktur und Bausubstanz erschwert die Anpassungen an neue verkehrliche Herausforderungen

LEGENDE

- Siedlungsfläche
- Gemarkungsgrenze
- Gebäude im Bestand (ALKIS)
- öffentlich zugängliche Gebäude
- Denkmalschutz Ortsbildprägende Gebäude
- Quartierszentrum
- Nahversorgungszentrum
- Weingut
- Medizinische Einrichtung
- Einzelhandel
- Schule
- Kindergarten
- Gewerbeflächen
- Baugebiet
- Spielplatz
- Sport- und Freizeitfläche
- Wanderweg
- Waldfläche
- Weinberge
- Landwirtschaftliche Flächen
- Grünland
- Überflutungsflächen (HQ 100)
- Regionaler Grünzug
- Regionale Grünzäsur
- Landschaftsschutzgebiet
- FFH-Gebiet



3.2.2. Opfingen und St. Nikolaus

Die Ortschaft Opfingen und der zugehörige Ortsteil St. Nikolaus haben eine Flächengröße von 1.462,4 ha und sind somit flächen- und einwohnermäßig die größte Tuniberg-Ortschaft. Mit 92,8 % übernehmen die un bebauten Bereiche den größten Anteil der Bodenfläche. Diese Bereiche werden überwiegend landwirtschaftlich für den Weinanbau genutzt.

Opfingen ist mit 4.459 Einwohnern (Stand 31.12.2018) die größte Ortschaft der vier Tuniberg-Ortschaften. Die Bevölkerungsvorausrechnung prognostiziert für Opfingen bis zum Jahr 2030 eine Abnahme von 124 Einwohnern auf insgesamt 4.335 Einwohner. Dennoch bleibt die Bevölkerungsentwicklung stabil.

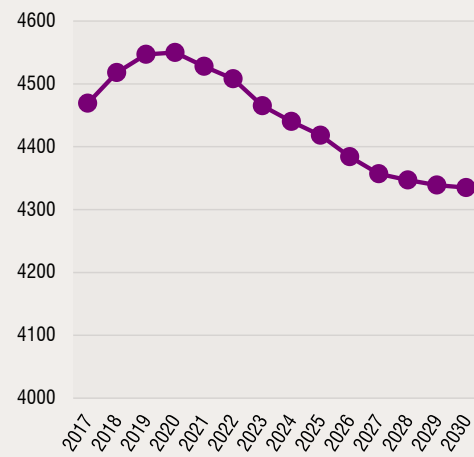


Abb.61 Bevölkerungsvorausrechnung

In Opfingen liegt der Altersdurchschnitt derzeit bei 42,1 Jahren und liegt damit minimal unter dem Landesdurchschnitt von 43,2 Jahren. In den vergangenen zehn Jahren ist zu erkennen, dass die Anzahl an Personen von 65 bis unter 80 Jahren zunahm. Auch in Zukunft wird sich dieser Trend weiter fortsetzen.

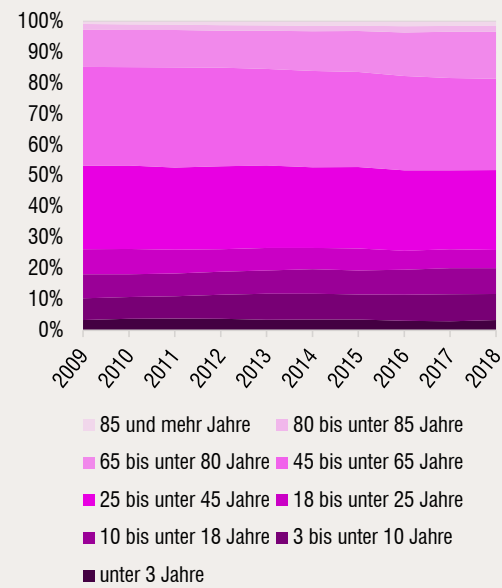


Abb.62 Bevölkerungsstruktur

Der Wohnungsbestand bzw. der Bestand an Wohngebäuden in Opfingen hat sich in den letzten 10-15 Jahren beständig nach oben entwickelt. Im Jahr 2005 (Stand 01.01.2005 Stadtbezirksatlas) bestanden 699 Wohngebäude mit 1.715 Wohnungen und insgesamt 5.482 Räumen. Im Jahr 2018 stieg die Zahl an Wohngebäuden auf 852 Wohngebäude mit 1.969 Wohnungen und insgesamt 5.404 Räumen und somit um ca. 21,9 % an (Stand 01.01.2018 Stadtbezirksatlas).

Im Durchschnitt hat jedes Wohngebäude 2,1 Wohnungen mit 2,74 Räumen. Die Belegungsdichte (Anzahl Einwohner/Wohnung) liegt mit 2,3 etwas unter der Belegungsdichte der Gesamtstadt Freiburg (2,4 Personen je Wohneinheit). Demnach hat eine Person in Opfingen 42,1 m² Wohnfläche zur Verfügung. Der Durchschnitt in Freiburg liegt bei 49,8 m².

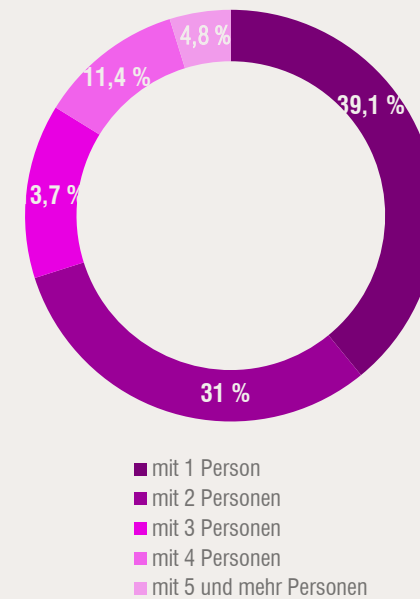


Abb.63 Haushaltgrößen

In den letzten 10 bis 15 Jahren wurden 165 Wohngebäude mit 224 Wohnungen und 991 Räumen fertiggestellt. Derzeit befindet sich eine Nachverdichtung im Bereich der katholischen Kirche St. Nikolaus in Planung. Hier sollen dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen, zum Teil seniorenge rechten Wohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung in zentraler Lage entstehen.



Abb.64 Entwurf „Umfeld St. Nikolaus Kirche“

Beschäftigte und Arbeitslosenanteil

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt in Opfingen insgesamt bei 1.707 Personen (Stand 30.06.2017 Stadtbezirksatlas), somit liegt der Beschäftigtenanteil bei ca. 59,1 %. Der Arbeitslosenanteil liegt mit 2,6 % (Stand 01.01.2018 Stadtbezirksatlas) deutlich unter der Arbeitslosenquote der Gesamtstadt Freiburg mit 4,4 % (Stand 31.12.2016 Sozialbericht 2017).

Soziale Infrastruktur

Viele Familien leben in Opfingen, dadurch spielt Bildung eine große Rolle. In der 1963 erbauten Tunibergschule befindet sich die Grundschule und bis 2017 auch die Werkrealschule. Diese musste allerdings wegen zu geringen Schülerzahlen geschlossen werden. Aktuell sind insgesamt 178 SchülerInnen in insgesamt acht Klassen an der Tunibergschule. Die Prognosen für die Schule sind relativ gleichbleibend und damit stabil. Die Schule kann ein Schüleranstieg im Bestand auffangen (Stand Schuljahr 2019/20 Schulentwicklungsbericht).

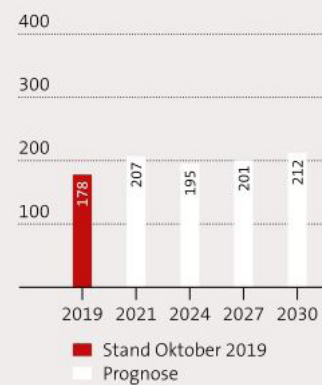


Abb.65 Schülerzahlen Tunibergschule Opfingen

Realschüler und Gymnasiasten pendeln derzeit in die Kernstadt oder die Region.

Insgesamt befinden sich drei Kindertagesstätten in Opfingen, welche Kinder im Alter von ein bis sechs Jahren betreuen und spielerisch fördern. Aktuell sind in insgesamt 14 Gruppen 240 Kinder betreut.

Die Versorgungssituation der Kinder bis 3 Jahre sieht wie folgt aus (Stand 01.03.2020 Kita Bedarfsplanung):

Planungsraum	Plätze	Kinder	Versorgungsquote
Opfingen	70	150	46,7 %

Die Versorgungssituation der Kinder von 3 Jahre bis zum Schuleintritt sieht wie folgt aus (Stand 01.03.2020 Kita Bedarfsplanung):

Planungsraum	Plätze	Kinder	Versorgungsquote
Opfingen	160	166	96,5 %

Opfingen verfügt zudem über eine zentrale Versorgung durch Allgemein- und Zahnärzte, einer Apotheke sowie Beratungsangebote einer Sozialstation.

Nahversorgung, Einzelhandel und Wirtschaft

Opfingen hat eine gut funktionierende Infrastruktur und verschiedene Einzelhandelsgeschäfte. Direktvermarkter decken einen Großteil der täglichen Bedürfnisse ab. Ein großer Lebensmittelmarkt sowie im gesamten Ortsbereich verteilte Regiomaten runden das Angebot ab.

Das Nahversorgungszentrum Opfingen verläuft linear entlang der Freiburger Straße und ist geprägt von dörflichen Strukturen. Das Nahversorgungszentrum ist insbesondere durch einen dort gelegenen Supermarkt sowie einen Biomarkt geprägt. Kleine Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsangebote (z.B. Bank) ergänzen das Angebot. Der Straßenraum ist ansprechend gestaltet und bietet eine gute Aufenthaltsqualität. Die Topographie schränkt die Entwicklung des zentralen Bereichs ein.

Zur Schaffung einer kompakten Zentrumsstruktur wird dem Nahversorgungszentrum Opfingens eine städtebauliche und funktionale Verknüpfung von dem am östlichen Rand gelegenen Supermarkt und den übrigen, eher westlich angeordneten Einzelhandelsbetrieben empfohlen. Die Ansiedlung von zusätzlichen Nahversorgungsangeboten, unter Berücksichtigung der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung, ist dabei vorstellbar.

Mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.675 m² stellt Opfingen einen kleinen Teil der Gesamtverkaufsfläche (3 %) des Stadtbereichs Südwest dar. Die Gesamtbindungsquote beträgt 40 %, was per Saldo einen deutlichen Kaufkraftabfluss bedeutet. Ähnliche wie im gesamten Stadtbereich Südwest sind die Einzelhandelsbetriebe über die verschiedenen Lagen verteilt. Die nicht integrierten Standorte machen dabei ca. 50 % der Gesamtverkaufsfläche aus.

Ortsteil St. Nikolaus

Der Ortsteil St. Nikolaus hat nur eine Bushaltestelle, die von einer Linie des Freiburger Nahverkehrs bedient wird. Auch sonst gibt es kaum Infrastruktur. Für Einkaufsmöglichkeiten oder Restaurants muss man nach Opfingen, Waltershofen oder in die Innenstadt fahren. Auch Kinderbetreuungsangebote gibt es in St. Nikolaus keine. Dafür ist St. Nikolaus ein sehr ruhiger Stadtteil. Vor allem Familien und ältere Menschen leben hier. Die ruhige und schöne Umgebung ist ein Pluspunkt sowie die Möglichkeiten, die man hat, um seine Freizeit im Freien zu verbringen.

Gewerbeflächen

Das Gewerbegebiet in Opfingen ist mit etwa 9 ha das größte Gewerbegebiet der Tuniberg-Ortschaften. Das Gebiet ist inzwischen nahezu vollständig belegt.

Im Jahr 2020 wurde ein gesamtstädtisches Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GeFEK) für Freiburg erarbeitet. Nach Erkenntnissen der Bestandserhebung im Rahmen des GeFEK wurden einige Grundstücke bereits nachverdichtet, während einige andere noch untergenutzt erscheinen. Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sind, soweit möglich, nachzuverdichten und intensiver gewerblich zu nutzen. Möglichkeiten bestehen insbesondere bei Eigentümerwechseln, Betriebsaufgaben oder Betriebsverlagerungen.

Im Flächennutzungsplan 2020 ist eine westlich angrenzende gewerbliche Erweiterungsfläche von etwa 4,1 ha dargestellt (Hugstamm). Diese Fläche ist kleinteilig strukturiert und parzelliert und derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung. Gemäß der Begründung des FNPs ist dort „eine Gewerbeflächenanordnung für den inneren Bedarf Opfingens in guter Lage für Handwerk und Produktion“ dargestellt, „die mit geringen ökologischen Problemen realisierbar ist“. Bei einer Entwicklung dieser Flächen sind auch unter jetzigen Erkenntnissen Erweiterungen/Verlagerungen/Ansiedlungen von Betrieben aus Handwerk und Produktion vorgesehen. Diese Fläche ist für Betriebe dieser Art sehr wichtig. Angesichts der nur noch begrenzt vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale im Stadtgebiet und einem absehbar hohen Gewerbeflächenbedarf bis 2040, ist es ein klares Ziel, die im FNP dargestellten Gewerbeflächen als solche zu sichern und bedarfsorientiert, abschnittsweise und unter Berücksichtigung der Ziele einer flächensparenden Bebauung im Rahmen von Bebauungsplänen umzusetzen.

Eine Umsetzung der Fläche Hugstamm im Rahmen eines Bebauungsplans ist noch nicht erfolgt. Ein Grund ist, dass bis auf die bereits vorbereiteten Flurstücke für die Erschließungsstraße keine Grundstücke im Eigentum der Stadt Freiburg sind. Im Zuge der Rahmenplanung Tuniberg soll die Entwicklungsfläche Hugstamm vertiefend betrachtet werden. Es ist bekannt, dass örtliche Handwerksbetriebe grundsätzlich Erweiterungsbedarf angemeldet haben, ein konkreter zeitlicher Bedarf ist dabei jedoch nicht bekannt.

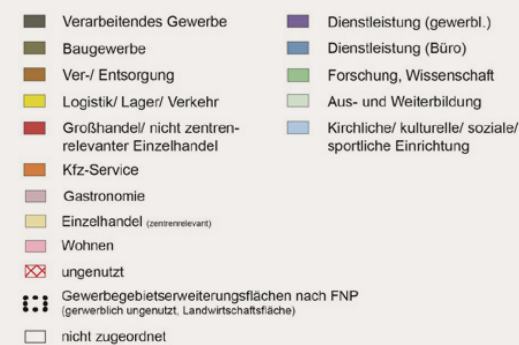
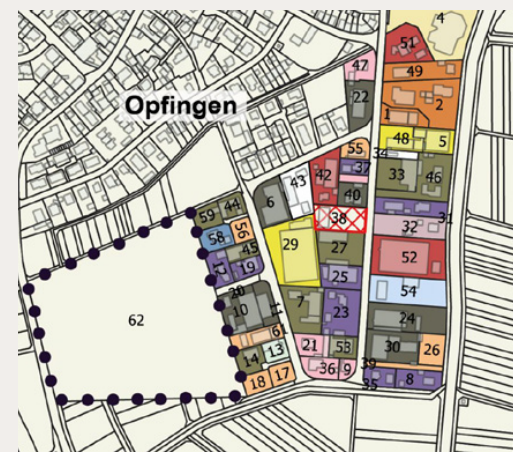
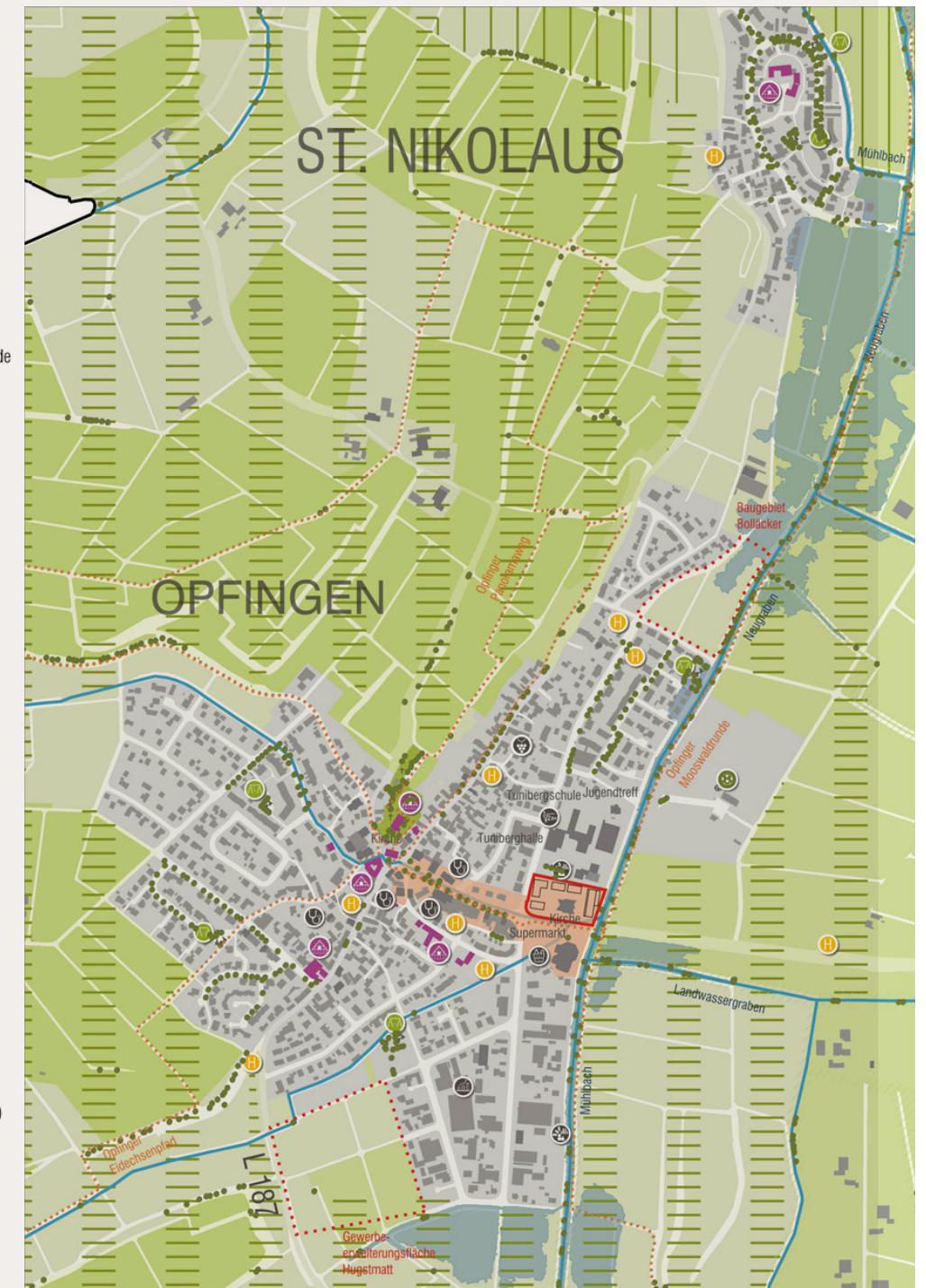


Abb.66 Ausschnitt Gewerbeflächenentwicklungskonzept



Stärken

- › Umgeben von einem starken Landschaftsbild
- › Niedrige Arbeitslosigkeit
- › Wohnortnahe medizinische Grundversorgung ist sichergestellt (Apotheke, Zahnarzt, Physiotherapie, Fußpflege, Massage, Hebamme)
- › Gewerbeentwicklungsfläche stellt Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Betriebe dar und bietet Möglichkeiten für Neuansiedlungen
- › Gutes Infrastruktur-, Nahversorgungs-, Gastronomie-, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot vorhanden – größte Angebotsdichte am Tuniberg
- › Die große Angebotsdichte ist Grundlage eines attraktiven Standorts für junge Familien
- › „Grenzgebiet“ zwischen Stadt- und Landkreis, Übergang zwischen städtischem und ländlichem Lebensgefühl
- › Dank der stetigen baulichen Fortentwicklung findet eine stetige „Verjüngung“ der Quartiere statt

Chancen

- › Weiteres Wohnraumpotenzial durch die Ausnutzung von Innenentwicklungspotenzialen, insbesondere der unbebauten privaten Einzelgrundstücke („Enkelgrundstücke“)
- › Erweiterung des Gewerbegebiets führt zur Sicherung von Arbeitsplätzen im Ort und verhindert den Abzug von Betrieben die sich erweitern möchten
- › Die vorhandenen regionalen Versorgungsangebote gilt es zu nutzen (Regiomaten und Wochenmarkt)
- › Durch Ausweisung neuer Wohnbauflächen wird ein Wegzug junger Familien verhindert
- › Geeigneter Standort für den Neubau einer weiterführenden Tunibergschule und eines Sport- und Bildungscampus
- › Potenziale in der Innenentwicklung und Nachverdichtung durch Über- bzw. Erarbeitung von Bebauungsplänen
- › Vereine und örtlich Engagierte erfüllen oftmals die Aufgaben der Quartiersarbeit; diese gilt es nachhaltig zu stärken und zu unterstützen
- › Entwicklung Kirchengrundstück St. Nikolaus als Möglichkeit, in der örtlichen Sozialstruktur älter zu werden

Schwächen

- › Keine Pflegeeinrichtung für ältere Menschen
- › SchülerInnen, welche weiterführende Schulen besuchen, müssen teilweise über eine Stunde pendeln
- › Es gibt nur eine Wohnverweiterungsfläche, damit kann der Bedarf an Wohnraum für Familien und altengerechtem Wohnen nicht gedeckt werden
- › Die topographischen Gegebenheiten, vor allem im westlichen Bereich, schränken die Siedlungsentwicklung ein
- › Viele eingestreute Fremdnutzungen bzw. nicht gewerbegebietstypische Nutzungen im Bestand des Gewerbegebiets verknappen das Angebot an Gewerbeflächen
- › Potenziale zur Nachverdichtung können derzeit aufgrund von veralteten Bebauungsplänen nicht genutzt werden; auch bestehende Gewerbepotenziale können nur begrenzt entwickelt werden

Risiken

- › Es ist keine Pflegeeinrichtung für ältere Menschen vorhanden
- › Gymnasiasten und Realschüler müssen bis in die Kernstadt pendeln, da eine weiterführende Schule fehlt
- › Probleme bei der Umsetzung der Gewerbeentwicklungsfläche aufgrund schwieriger Eigentümerstrukturen kann zu Engpässen ausreichender Grundstücke für lokale Gewerbetreibende führen

3.2.3. Tiengen

Tiengen hat eine Flächengröße von 838,2 ha. Mit 88,9 % übernehmen die unbebauten Bereiche den größten Anteil der Bodenfläche. Diese Bereiche werden überwiegend landwirtschaftlich für den Weinanbau genutzt.

Aktuell leben 3.356 Einwohner in Tiengen (Stand 31.12.2018). Die Bevölkerungsvorausrechnung prognostiziert bis zum Jahr 2030 eine Zunahme um 898 Einwohner auf insgesamt 4.332 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung wird somit verhältnismäßig stark ansteigen.

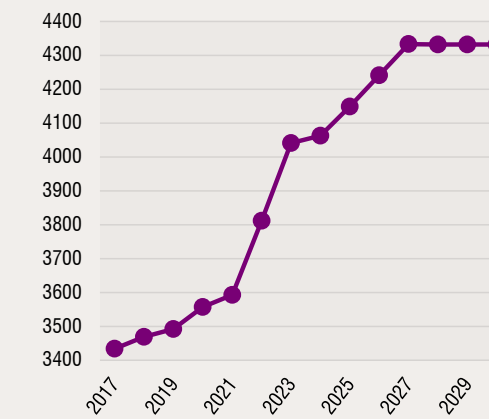


Abb.67 Bevölkerungsvorausrechnung

Derzeit liegt der Altersdurchschnitt in Tiengen bei 43,8 Jahren und damit minimal über dem Landesdurchschnitt von 43,2 Jahren. In den vergangenen zehn Jahren ist zu erkennen, dass die Anzahl an Personen von 65 bis unter 80 Jahren zunahm. Auch in Zukunft wird sich dieser Trend weiter fortsetzen.

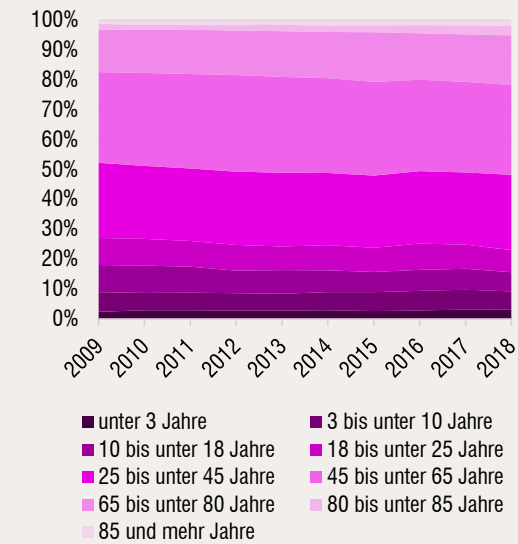
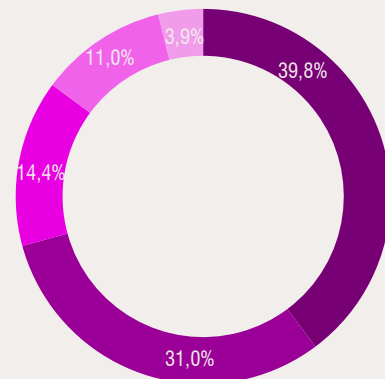


Abb.68 Bevölkerungsstruktur

Der Wohnungsbestand bzw. der Bestand an Wohngebäuden hat sich in den letzten 10-15 Jahren in Tiengen nur leicht, aber beständig nach oben entwickelt. Im Jahr 2005 bestanden 584 Wohngebäude mit 1.469 Wohnungen und insgesamt 4.501 Räumen (Stand 01.01.2005 Stadtbezirksatlas). Im Jahr 2018 stieg die Zahl an Wohngebäuden auf 612 Wohngebäude mit 1.533 Wohnungen und insgesamt 4.447 Räumen und somit um ca. 4,8 % an (Stand 01.01.2018 Stadtbezirksatlas).

Im Durchschnitt hat demnach jedes Wohngebäude 2,5 Wohnungen mit 2,9 Räumen. Die Belegungsdichte (Anzahl Einwohner/Wohnung) mit 2,2 liegt etwas unter der Belegungsdichte der Gesamtstadt Freiburg mit 2,4 Personen je Wohneinheit. Demnach hat eine Person in Tiengen 42,5 m² Wohnfläche zu Verfügung. Der Durchschnitt in Freiburg liegt bei 49,8 m².



■ mit 1 Person
■ mit 2 Personen
■ mit 3 Personen
■ mit 4 Personen
■ mit 5 und mehr Personen

Abb.69 Haushaltsgrößen

In den letzten 10 bis 15 Jahren wurden 33 Wohngebäude mit 56 Wohnungen und 180 Räumen fertiggestellt. Derzeit befindet sich ein relativ großes Gebiet „Hinter den Gärten“ in südlicher Ortslage in Planung. Dieses neue Wohnquartier entsteht als Gartenquartier, das sich gut in die Umgebung einfügt und den Ort mit der Landschaft vernetzt. Die städtebauliche Struktur ist geprägt von drei- bis viergeschossigen Geschosswohnungsbauten. Durch diese städtebaulich höhere Dichte entstehen bis zu 250 Wohneinheiten. Zum Ortsrand und als Übergang zur offenen Landschaft sind Doppelhausstrukturen vorgesehen. Die Quartiersmitte wird durch ein KiTa-Gebäude ergänzt, das zugleich ein Angebot an Sonderwohnformen bereitstellt.



Abb.70 Entwurf „Hinter den Gärten“

Kurz vor der Fertigstellung befindet sich das Neubaugebiet „Sechzehn Jauchert“ am südwestlichen Ortsrand von Tiengen. Hier entstehen insgesamt 120 Wohneinheiten in Einfamilien- und Doppelhäusern.



Abb.71 Entwurf „Sechzehn Jauchert“

Beschäftigte und Arbeitslosenanteil

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt in Tiengen bei insgesamt 1.268 Personen (Stand 30.06.2017 Stadtbezirksatlas), somit liegt der Beschäftigtenanteil bei ca. 56,3 %. Der Arbeitslosenanteil liegt mit 3 % (Stand 01.01.2018 Stadtbezirksatlas) deutlich unter der Arbeitslosenquote der Gesamtstadt Freiburg mit 4,4 % (Stand 31.12.2016 Stadtbezirksatlas).

Soziale Infrastruktur

Tiengen hat vier Kindergärten mit insgesamt 8 Gruppen und aktuell 156 Kindern im Alter von unter 3 Jahren bis zum Schuleintritt.

Die Versorgungssituation der Kinder bis 3 Jahre sieht wie folgt aus (Stand 01.03.2020 Kita Bedarfsplanung):

Planungsraum	Plätze	Kinder	Versorgungsquote
Tiengen	24	96	25,0 %

Die Versorgungssituation der Kinder von 3 Jahre bis zum Schuleintritt sieht wie folgt aus (Stand 01.03.2020 Kita Bedarfsplanung):

Planungsraum	Plätze	Kinder	Versorgungsquote
Tiengen	116	107	108,2 %

Es ist zu erkennen, dass im Bereich der Betreuungsvorsorgung für Kinder unter 3 Jahren ein erheblicher Ausbaubedarf besteht. Entsprechend sind Projekte zur Schaffung weiterer Plätze vorgesehen oder werden geprüft, z.B. Errichtung einer neuen Kita in Tiengen im Zuge der dort geplanten Baugebiete.

Die Markgrafengrundschule in Tiengen hat aktuell 131 Schülerinnen und Schüler in acht Klassen, davon eine Vorbereitungsklasse. Mit der Entwicklung der Baugebiete Sechzehn-Jauchert und Hinter den Gärten wird ein deutlicher Anstieg der Schülerzahlen erwartet (Stand Schuljahr 2019/20 Schulentwicklungsbericht). Dies bedeutet, dass Klassenzimmer, die aktuell für die Schulkindbetreuung bereitstehen, wieder benötigt werden. Für die Schule wird die volle Zwei-Zügigkeit prognostiziert, die im Bestand untergebracht werden kann. Der ab dem Schuljahr 2024/25 prognostizierte weitere Schülerzuwachs bis hin zur möglichen Drei-Zügigkeit kann im Bestand nicht mehr aufgefangen werden. Sowohl für den Unterricht als auch für ein adäquates Betreuungsangebot der Schulkindbetreuung werden zusätzliche Räume geschaffen werden müssen. Auch die der Schule zustehende offene Pausenhoffläche muss berücksichtigt werden.



Abb.72 Schülerzahlen Markgrafenschule Tiengen

Nahversorgung, Einzelhandel und Wirtschaft

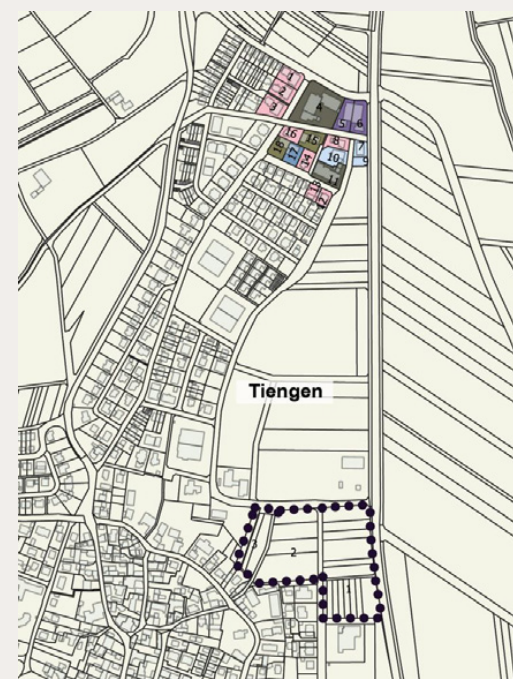
Die Ortschaft Tiengen ist ebenfalls seit Jahrhunderten geprägt von Wein- und Spargelanbau. Zur Festigung der landwirtschaftlichen Hauptbetriebe sowie der Nebenerwerbsbetriebe erfolgte eine Umgestaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen durch einen Rebenneuaufbau. Dadurch wurden beim Ackerbau neue Schwerpunkte gesetzt. Besonders Sonderkulturen wie Erdbeeren, Reben und Spargel rücken aus wirtschaftlichen Gründen in den Vordergrund. Die Weine sind unter der Bezeichnung Tiengener Rebital bekannt und können bei der Winzergenossenschaft Tiengen gekauft werden. In Tiengen befinden sich Weingüter, die über die Landesgrenzen hinaus bekannt sind.

Das Quartierszentrum Tiengen liegt relativ kompakt an der Freiburger Landstraße. Innerhalb des Quartierszentrums, welches den historischen Kern des Stadtteils darstellt, befindet sich nur ein geringer funktionaler Besatz (Tankstelle, Gastronomie). Eine wichtige Nahversorgungsfunktion nimmt dagegen ein östlich gelegener Supermarkt ein. Es wird empfohlen, eine Verknüpfung zwischen diesem und dem eigentlichen Quartierszentrum zu schaffen. Die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in diesem peripher gelegenen Stadtteil sollen unbedingt erhalten bleiben.

Die Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² im Stadtteil Tiengen macht ca. 1 % der Gesamtverkaufsfläche des Stadtbereiches Südwest aus, davon entfallen ca. 735 m² der Verkaufsfläche auf den kurzfristigen Bedarf. Der gesamte Stadtteil hat eine Bindungsquote von ca. 40 % und somit per Saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Gewerbeflächen

Tiengen besitzt aktuell im Norden der Gemeindefläche ein kleines Gewerbegebiet. Überwiegend befinden sich hier Dienstleistungsunternehmen und Handwerksbetriebe. Am östlichen Ortsrand „Im Maierbrühl“ ist eine gewerbliche Entwicklungsfläche mit ca. 4,2 ha vorhanden, davon sind bereits 3,1 ha erschlossene gewerbliche Baufläche. Aktuell wird der Bereich landwirtschaftlich genutzt und war früher teilweise Gemeinbedarfsfläche. Die gewerbliche Teilfläche eignet sich für den inneren Bedarf Tiengens, insbesondere für kleinteiliges Gewerbe und Handwerksbetriebe. Die Fläche mit guter überörtlicher und örtlicher Verkehrsanbindung ist mit sehr geringen ökologischen Problemen realisierbar. Beeinträchtigungen können durch den nördlich angrenzenden Schweinebetrieb und dessen Emissionen entstehen.



Hauptnutzung der Grundstücke

Verarbeitendes Gewerbe	Dienstleistung (gewerbl.)
Baugewerbe	Dienstleistung (Büro)
Ver-/ Entsorgung	Forschung, Wissenschaft
Logistik/ Lager/ Verkehr	Aus- und Weiterbildung
Großhandel/ nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	Kirchliche/ kulturelle/ soziale/ sportliche Einrichtung
Gastronomie	
Einzelhandel (zentrenrelevant)	
Wohnen	
ungenutzt	
Gewerbegebietsweiterungsflächen nach FNP (gewerblich ungenutzt, Landwirtschaftsfläche)	
nicht zugeordnet	

Abb.73 Ausschnitt Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept

LEGENDE

Siedlungsfläche	Gemarkungsgrenze
Gebäude im Bestand (ALKIS)	öffentlich zugängliche Gebäude
Denkmalschutz	Ortsbildprägende Gebäude
Quartierszentrum	Nahversorgungszentrum
Weingut	Medizinische Einrichtung
Einzelhandel	Schule
Kindergarten	Gewerbeflächen
Baugebiet	Spielplatz
Sport- und Freizeittfläche	Wanderweg
Waldfläche	Weinberge
Landwirtschaftliche Flächen	Grünland
Überflutungsflächen (HQ 100)	Regionaler Grünzug
Regionale Grünzäsur	Landschaftsschutzgebiet
FFH-Gebiet	



SWOT-Analyse Tiengen (Stand 2019/20)

Stärken

- › Der Ort ist von einem starken Landschaftsbild umgeben
- › Niedrige Arbeitslosigkeit
- › Lebensmittelmarkt im Ort
- › Ort ist bekannt für Weinanbau, auch über die Landesgrenzen hinaus
- › Es sind ausreichend Wohnbauflächen für eine zukünftige Entwicklung vorhanden
- › Es sind nur geringe Restriktionen in Bezug auf Naturschutz und Lärm vorhanden
- › Die topographischen Gegebenheiten schränken die Siedlungsentwicklung nur gering ein
- › Gute Integration und Wertschätzung der Geflüchteten

Schwächen

- › Keine Pflegeeinrichtung für ältere Menschen
- › SchülerInnen, welche weiterführende Schulen besuchen, müssen teilweise über eine Stunde pendeln
- › Die Entwicklungsgeschichte des Ortes ist nicht klar ablesbar, Teilbereiche sind tendenziell strukturlos und Schlüsselorte wenig ausgeprägt. Dies schwächt die Ortsidentität.
- › Landwirtschaftliche Betriebe mit Geruchsimmissionen im Zentrum/zentrumsnah
- › Die Siedlungsflächenentwicklung ist stark durch Hochwassergefahrenflächen beschränkt, insbesondere im Bereich Maierbühl, nordöstlich der Ortsmitte
- › Geringe Innenentwicklungspotenziale
- › Die unmittelbare Nähe zur Anschlussstelle A5 führt zu einer Verkehrsbelastung im Ort. Die „Umfahrung“ wird als Gemeindestraße ihrer Funktion nicht gerecht

Chancen

- › Stark steigende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert
- › Entwicklung der Neubaugebiete sowie die Innenentwicklungspotenziale schaffen viele neue Wohneinheiten und bringen neben der Deckung des inneren Wohnungsbedarfs möglicherweise eine Abmilderung des Drucks auf den Freiburger Gesamtwohnungsmarkt
- › Entwicklung des Gewerbegebiets „Im Maierbühl“ sichert Arbeitsplätze im Ort und eignet sich für den inneren Bedarf an Gewerbeflächen für Tiengen
- › Durch Hochwassermanagement kann eine Neustrukturierung der östlichen Ortslage ermöglicht werden. Weitere WA/MI-Flächen können geschaffen werden (Bedarf an altengerechtem Wohnen kann gedeckt werden)
- › Die starke Gemeinschaft erleichtert die Integration von BürgerInnen in die Ortschaft

Risiken

- › Es ist keine Pflegeeinrichtung für ältere Menschen vorhanden
- › Es ist darauf zu achten, dass bei neuen Wohngebieten ausreichend Betreuungsangebote für Kinder im Ort geschaffen werden. Hierfür muss das bestehende Angebot erweitert werden
- › Eine Orts- und Wohnraumentwicklung in zu großen und siedlungstypischen Schritten kann zur Überformung des Dorfs und der Identität führen
- › Die Ablesbarkeit historischer Dorfstrukturen kann insbesondere bei der Entwicklung von Neubaugartieren direkt am Ortskern beeinträchtigt werden

3.2.4. Munzingen

Munzingen hat eine Flächengröße von 677 ha. Mit 89,5 % übernehmen die unbebauten Bereiche den größten Anteil der Bodenfläche. Diese Bereiche werden überwiegend landwirtschaftlich für den Weinanbau genutzt.

Die Ortschaft Munzingen hat aktuell 2.973 Einwohner (Stand 31.12.2018). Die Bevölkerungsvorausrechnung prognostiziert bis zum Jahr 2020 über 3.050 Einwohner und damit eine starke Zunahme im Vergleich zum Jahr 2018. Insgesamt ist bis zum Jahr 2030 eine geringe Abnahme von 33 Einwohnern auf insgesamt 2.940 Einwohner prognostiziert. Die Bevölkerungsentwicklung bleibt dennoch stabil.

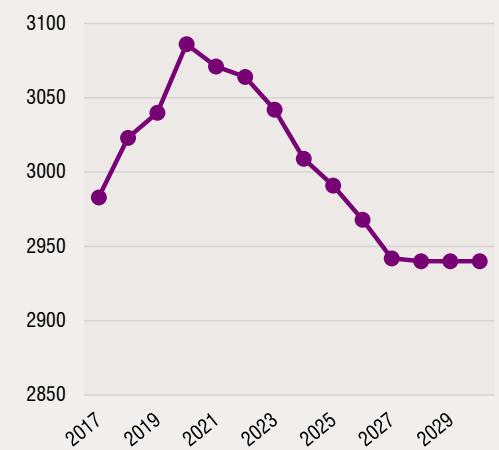


Abb.74 Bevölkerungsvorausrechnung

Derzeit liegt der Altersdurchschnitt in Munzingen bei 39,4 Jahren und liegt damit unter dem Landesdurchschnitt von 43,2 Jahren. Munzingen ist somit die „jüngste“ Tuniberg-Ortschaft.

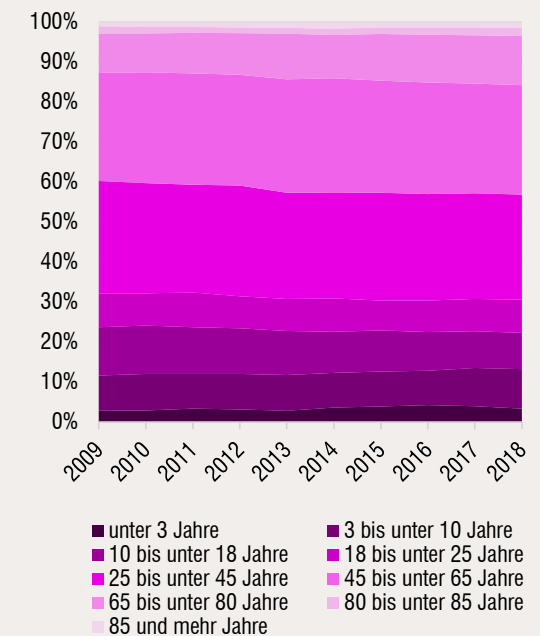


Abb.75 Bevölkerungsstruktur

Der Wohnungsbestand beziehungsweise der Bestand an Wohngebäuden hat sich in den letzten 10-15 Jahren in Munzingen beständig nach oben entwickelt. Im Jahr 2005 bestanden 504 Wohngebäude mit 1.025 Wohnungen und insgesamt 2.943 Räumen (Stand 01.01.2005 Stadtbezirksatlas). Im Jahr 2018 stieg die Zahl an Wohngebäuden auf 615 Wohngebäude mit 1.200 Wohnungen und insgesamt 2.875 Räumen und somit um ca. 22 % an (Stand 01.01.2018 Stadtbezirksatlas).

Im Durchschnitt hat demnach jedes Wohngebäude 2 Wohnungen mit durchschnittlich 2,4 Räumen. Die Belegungsdichte (Anzahl Einwohner/Wohnung) liegt mit 2,5 etwas über der Belegungsdichte der Stadt Freiburg mit 2,4 Personen je Wohneinheit. Demnach hat eine Person in Munzingen 40,5 m² Wohnfläche zu Verfügung. Der Durchschnitt in Freiburg liegt bei 49,8 m².

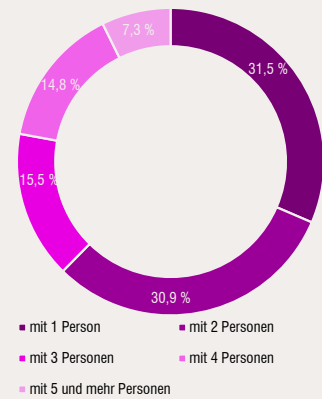


Abb.76 Haushaltsgrößen

In den letzten 10 bis 15 Jahren wurden in Munzingen 140 Wohngebäude mit 192 Wohnungen und 715 Räumen fertiggestellt. Derzeit befindet sich ein kleineres Gebiet „Rossbächle“ am südwestlichen Ortsrand von Munzingen in Planung. Hier sollen knapp 50 Wohnungen in einem gemischte Wohnquartier aus 50 % geförderten Wohnungen für Geflüchtete und sonstige Wohnraumförderung sowie 25 % frei finanzierte Mietwohnungen und 25 % Eigentumswohnungen, im 13b-Verfahren realisiert werden.



Abb.77 Entwurf „Rossbächle“

Beschäftigte und Arbeitslosenanteil

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt in Munzingen bei insgesamt 1.125 Personen (Stand 30.06.2017 Stadtbezirksatlas), somit liegt der Beschäftigtenanteil bei ca. 57,7 %. Der Arbeitslosenanteil ist mit 3,9 % (Stand 01.01.2018 Stadtbezirksatlas) gering und liegt damit unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt Freiburg, jedoch über dem der anderen Tuniberg-Ortschaften.

Soziale Infrastruktur

In Munzingen stehen zwei Kindergärten zur Verfügung. Insgesamt werden aktuell 143 Kinder im Alter von unter 3 Jahren bis zum Schuleintritt in 9 Gruppen betreut.

Die Versorgungssituation der Kinder bis 3 Jahre sieht wie folgt aus (Stand 01.03.2020 Kita Bedarfsplanung):

Planungsraum	Plätze	Kinder	Versorgungsquote
Munzingen	36	107	33,6 %

Die Versorgungssituation der Kinder von 3 Jahre bis zum Schuleintritt sieht wie folgt aus (Stand 01.03.2020 Kita Bedarfsplanung):

Planungsraum	Plätze	Kinder	Versorgungsquote
Munzingen	113	161	70 %

Die Lindenberggrundschule in Munzingen verfügt über ein Lehrschwimmbecken. In acht Regelklassen werden aktuell insgesamt 146 SchülerInnen unterrichtet. Für die Zukunft bis zum Jahr 2030 sind gleichbleibende und stabile Schülerzahlen prognostiziert (Stand Schuljahr 2019/20 Schulentwicklungsbericht).

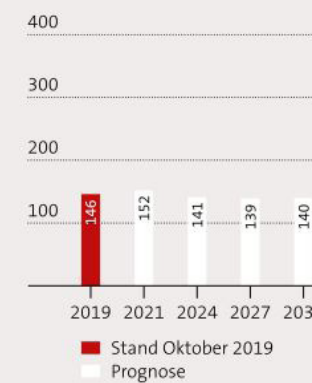


Abb.78 Schülerzahlen Lindbergschule Munzingen

Nahversorgung, Einzelhandel und Wirtschaft

Infrastrukturell hat Munzingen einiges zu bieten. Apotheken, Ärzte, Zahnarzt, Friseur, Metzger, Lebensmittelmarkt, Winzergenossenschaft, Weingüter und gastronomische Betriebe befinden sich im Ort. Das Quartierszentrum von Munzingen liegt entlang der St. Erentrudis- und Romanstraße. Der historische Kern der Tuniberg-Ortschaft stellt das Quartierszentrum von Munzingen dar. Das Zentrum übernimmt eine wichtige Identifikationsfunktion. Zusätzlich sind kleinteilige funktionale Angebote (Apotheke, Bank, Friseur, etc.) vorhanden. Der am Ortsrand ansässige Lebensmittelmarkt übernimmt wichtige Nahversorgungsfunktionen für den Stadtteil. Es wird empfohlen, eine Verknüpfung zwischen diesem und dem eigentlichen Quartierszentrum zu schaffen. Die vorhandene Nahversorgungsstruktur in diesem peripher gelegenen Stadtteil sollte unbedingt erhalten bleiben.

Das Einzelhandelsangebot in Munzingen beläuft sich auf ca. 875 m² Verkaufsfläche. Dies entspricht lediglich einem Anteil von unter 1 % der Verkaufsfläche im Stadtbereich Südwest. Insgesamt wird hier eine Bindungsquote von nur 36 % erreicht. In Munzingen gibt es keine zentralen Versorgungsbereiche und auch keine Einzelhandelskonzentrationen.

Gewerbegebiete

Für den inneren Bedarf Munzingens ist eine Gewerbeflächenarrondierung in guter Lage für Handwerker und Produktion ausgewiesen, diese Fläche kann ohne ökologische Probleme realisiert werden. Die gewerbliche Baufläche „Große Roos“ hat eine Flächengröße von 0,7 ha und wird bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.



Abb.79 Ausschnitt Gewerbeflächenentwicklungskonzept

SWOT-Analyse Munzingen (Stand 2019/20)

Stärken

- › Starkes Landschaftsbild insbesondere Richtung Erentrudiskapelle und höchster Punkt des Tunibergs
- › Niedrige Arbeitslosigkeit
- › Lebensmittelmarkt im Ort in zentraler Lage
- › Starker Tourismus durch das renommierte Hotel Schloss Reinach
- › Guter Anschluss durch die Nähe zur Autobahn
- › Eingangsort zum Tuniberg aus Richtung Süden
- › Geringe Restriktionen im Bereich Hochwasser und Naturschutz
- › Klare Dorfstruktur insbesondere im Kern

Chancen

- › Stabile Bevölkerungsentwicklung prognostiziert
- › Durch die Entwicklung des Gebiets Rossbächle entsteht ein durchmischtes Quartier
- › Im FNP sind noch Flächen am östlichen Ortsrand für Wohnen und ein Mischgebiet ausgewiesen, welche in Zukunft entwickelt werden können
- › Nutzung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale für Wohnraum
- › Altengerechten Wohnraum schaffen
- › Ausbau des vorhandenen Angebots an kulturellen und freizeithlichen Aktivitäten – Kultur- und Tourismusstandort
- › Kleinteilige Erweiterung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen Richtung Süden
- › Planung von Jugendhaus und weiterer Infrastruktur für Kinder und Jugendliche
- › Durch verbindende Elemente kann das Gemeinschaftsgefühl der Tuniberg-Ortschaften gestärkt werden
- › Integration von Hinzugezogenen und Geflüchteten durch das starke Vereinsleben in Munzingen

Schwächen

- › Keine Pflegeeinrichtung für ältere Menschen
- › SchülerInnen, welche weiterführende Schulen besuchen, müssen teilweise über eine Stunde pendeln
- › Für gewerbliche Flächen ist derzeit nur eine kleine Fläche von unter 1 ha als Erweiterungsfläche vorgesehen
- › Keine Erweiterung für Gewerbe trotz Nähe zur Autobahn
- › Fehlende klare Ortsränder insbesondere im Südwesten
- › Lärmbelastung durch die Autobahn

Risiken

- › In Zukunft Überalterung einzelner Quartiere durch demografischen Wandel denkbar; da keine Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen vorhanden sind, bleiben Menschen möglichst lange in der eigenen Wohnung
- › Die Entwicklungsflächen für WA/MI am östlichen Ortsrand zeigen eine kleinteilige Eigentümerstruktur und große Lärmprobleme auf. Die Entwicklung ist dadurch erschwert und aufwändig

LEGENDE

	Siedlungsfläche
	Gemarkungsgrenze
	Gebäude im Bestand (ALKIS)
	öffentlich zugängliche Gebäude
	Denkmalschutz Ortsbildprägende Gebäude
	Quartierszentrum
	Nahversorgungszentrum
	Weingut
	Medizinische Einrichtung
	Einzelhandel
	Schule
	Kindergarten
	Gewerbeflächen
	Baugebiet
	Spielplatz
	Sport- und Freizeitfläche
	Wanderweg
	Waldfläche
	Weinberge
	Landwirtschaftliche Flächen
	Grünland
	Überflutungsflächen (HQ 100)
	Regionaler Grünzug
	Regionale Grünzäsur
	Landschaftsschutzgebiet
	FFH-Gebiet



3.3 Handlungsfeld C: Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität

Anbindung/MIV

Die Tuniberg-Ortschaften sind überregional gut verkehrlich angeschlossen. Vor allem die unmittelbare Nähe zur Autobahn A5 Richtung Karlsruhe bzw. Basel ist zu nennen. Die Ortschaften werden durch die Landstraße L187 miteinander verbunden. Die Landstraße durchläuft Waltershofen, St. Nikolaus, Opfingen und Tiengen. Lediglich Munzingen ist nicht direkt an die Landstraße angeschlossen. Jedoch wird Munzingen über die Kreisstraße an das Netz angebunden.

Parkierung

Die Parkierung erfolgt in allen vier Ortschaften überwiegend oberirdisch im Straßenraum. Dadurch entstehen häufig enge und unübersichtliche Straßensituationen.

ÖPNV

Der Tuniberg ist durch sechs Buslinien an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Folgende Buslinien des Freiburger Verkehrsverbund erschließen die Tuniberg-Ortschaften:

- > Buslinie 31 Breisach – Gründlingen – Niederriemsingen – Paduaallee
- > Buslinie 32 Haid – Rieselfeld – Opfingen – Waltershofen – Paduaallee
- > Buslinie 33 Munzingen – Tiengen – Opfingen – Haid
- > Buslinie 35 Munzingen – Tiengen – Haid
- > Buslinie 37 Hauptbahnhof – Tiengen – Munzingen
- > Buslinie 241 Gewerbepark Breisgau – Bremgarten – Hausen – Schallstadt – Freiburg/Munzinger Straße
- > Buslinie 242 Bremgarten – Hartheim – Hausen – Biengen – Bad Krozingen – Gewerbepark Breisgau – Heitersheim
- > Buslinie 243 Bremgarten – Hausen – Mengen – Breisach

Ein direkter Stadtbahnanschluss ist nicht vorhanden. Der nächste S-Bahnanschluss liegt in der ca. 15-20 Autominuten entfernten Nachbargemeinde Gottenheim. Durch diese Gegebenheiten benötigt man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln durchschnittlich ca. 30 bis 40 min in die Innenstadt von Freiburg. Dieses

ÖPNV-Angebot ist für die Ortschaften nicht ausreichend attraktiv gestaltet, weshalb der Individualverkehr in den Ortschaften dominiert. Erste Verbesserungen haben sich für Tiengen und Munzingen durch eine Schnellbuslinie bis zum Freiburger Hauptbahnhof ergeben. Diese Linie ist ein Testlauf.

Fuß- und Radwegenetz

Das Radwegenetz ist überwiegend gut und sicher ausgebaut. Vereinzelt besteht jedoch Verbesserungsbedarf. In allen vier Ortschaften sind zudem versuchsweise temporäre Frelo-Verleihstationen mit Fahrrädern vorhanden.

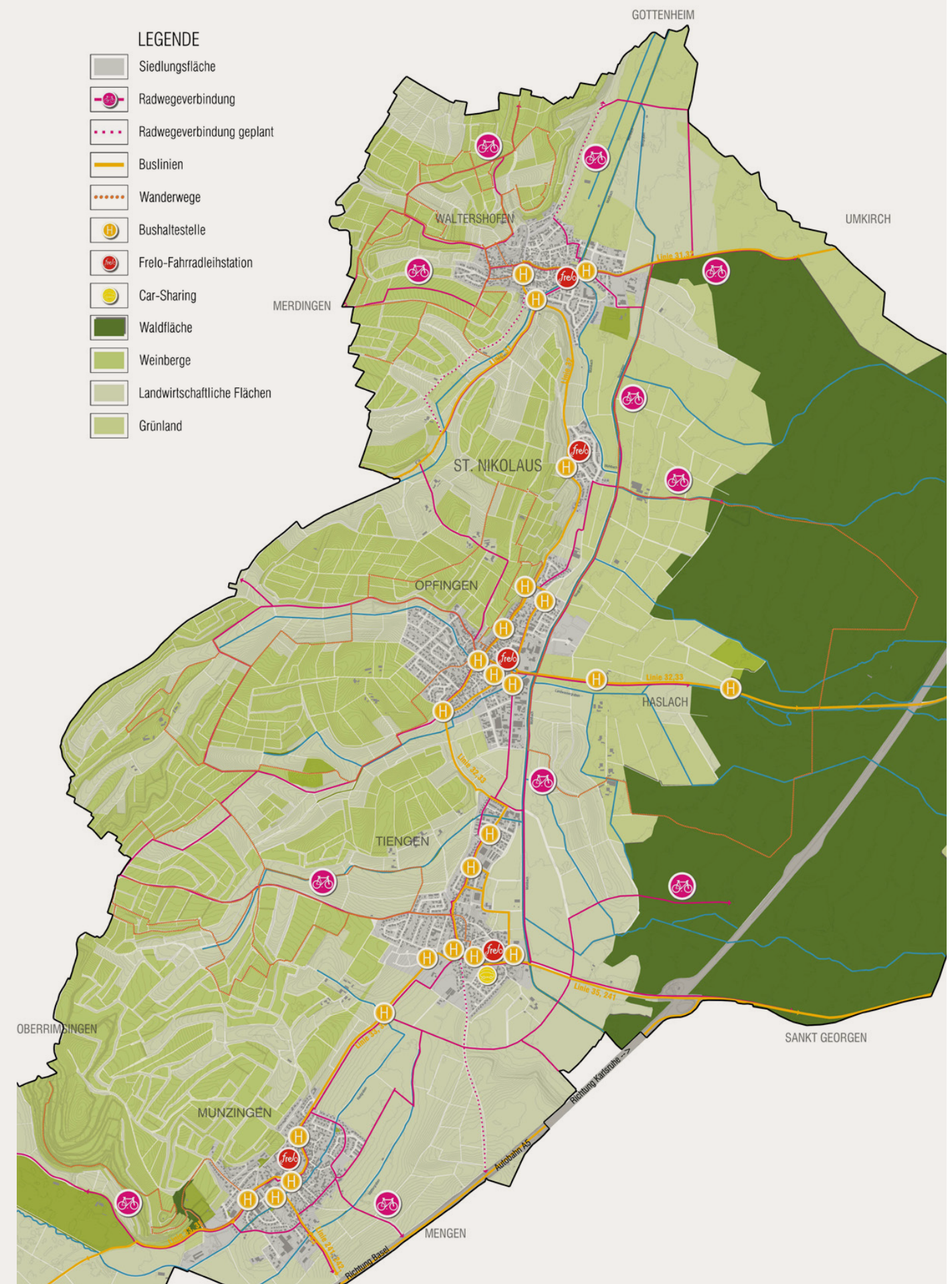
Innerhalb der Ortschaften bestehen aufgrund der historischen Entwicklung der Ortschaften häufig sehr enge Straßenverhältnisse mit relativ schmalen Gehwegen.

Öffentlicher Raum

Betrachtet man die Ortskerne der Tuniberg-Ortschaften fällt auf, dass die Ortsmitten/Dorfplätze oft auf verhältnismäßig stark befahrenen Kreuzungsbereichen liegen. Dies gilt vor allem für die Ortschaften Waltershofen, Opfingen und Tiengen. Munzingen besitzt hingegen eine gut gestaltete Ortsmitte im Bereich der Ortsverwaltung und Kirche St. Stephan, etwas abgerückt von der Hauptstraße im rückläufigen Bereich.



Abb.80 Ortsmitte Waltershofen



Stärken

- › Gute überregionale Anbindung, u.a. durch die unmittelbare Nähe zur A5
- › Bereits überwiegend gut ausgebautes Radwegenetz
- › Landesstraße als verbindendes Element der Ortschaften
- › Bestehendes Radwegekonzept
- › Frelö-Teststationen

Chancen

- › Durch Umsetzung des Radwegekonzeptes, Ausbau und Attraktivierung des Radwegenetzes: Minderung des Individualverkehrs und bessere Anbindung an die Kernstadt und die Nachbargemeinden
- › Ausbau und Attraktivierung des ÖPNV-Angebots, v.a. die Verbindung in die Freiburger Innenstadt, um die Dominanz des Individualverkehrs in den Ortschaften zu verringern und das Pendeln in die Stadt zu erleichtern
- › Verbesserung der Parkierungssituation um attraktive öffentliche Räume und sichere Straßenverhältnisse zu generieren – eventuell Entwicklung eines Parkierungskonzepts und verkehrliche Regelungen für die Nutzung des öffentlichen Verkehrsraum schaffen (Parkbuchten, Anwohnerparkausweis etc.)
- › Bereitschaft für neue, alternative Mobilitätsangebote und Wunsch nach Veränderungen des aktuellen Status Quo
- › Einrichtung zentraler ÖPNV-Verteiler-HUBs in Kombination mit anderen Mobilitätsangeboten (Sharing etc.) in allen Ortschaften

Schwächen

- › Häufig beengte Straßenraumsituationen durch historische dörfliche Struktur und teilweise sehr enge, schmale Gehwege
- › An Hauptverkehrsachsen häufig unattraktive Fußwege
- › Parkierung größtenteils oberirdisch & im öffentlichen Straßenraum --> beengte Verhältnisse, unübersichtliche Straßenräume
- › Fehlender Stadtbahnanschluss und eine wirtschaftlich schwierige Umsetzung durch lange Distanzen oder Abdeckung von Haltestellen
- › Schlechte ÖPNV-Taktung in die Freiburger Kernstadt und zum Hauptbahnhof
- › Dominanz des Individualverkehrs
- › Ortsmitten/Dorfplätze oft in stark befahrenen Kreuzungsbereichen
- › Fehlende P&R-Parkplätze in Nähe der Straßenbahnhaltstellen im Westteil von Freiburg, damit Tuniberg-Ortschaften bessere Anbindung an die Stadt erhalten
- › Fahrrad-Umgehung von Tiengen wird aufgrund der überhöhten Geschwindigkeit des Autoverkehrs als sehr gefährlich wahrgenommen

Risiken

- › Weitere Zunahme des Individualverkehrs, wenn entsprechende Fuß- und Radwegeverbindungen sowie das ÖPNV-Angebot nicht ausgebaut werden
- › Verkehrliche Schwächen könnten ohne deren Verbesserung eine Distanzierung von der Gesamtstadt verstetigen
- › Die schlechte Verbindung in die Kernstadt führt dazu, dass die Tuniberg-Ortschaften als Alternativwohnstandort im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet für einige Bevölkerungsgruppen unattraktiv erscheinen
- › Trotz Wandel in Antriebstechnologien weitere Dominanz des Individualverkehrs und weiterhin im Schnitt deutlich mehr als ein Fahrzeug pro Haushalt
- › Spannungsverhältnis zwischen Erhalt der dörflichen Strukturen und Verbesserung der Verkehrssituation

3.4 Handlungsfeld D: Landschaft, Natur & Freizeit

3.4.1. Der Tuniberg

Die Ortschaften Waltershofen, Opfingen, Tiengen und Munzingen sind geprägt durch die direkte Lage am Tuniberg und den dort ansässigen Weinanbau. Die Region wird klimatisch durch mediterranen und maritim-atlantischen Einfluss geprägt und zählt zu den wärmsten und sonnigsten Gebieten Deutschlands. Der Tuniberg überragt die Rheinebene um rund 120 m und gilt als kleiner Bruder des Kaiserstuhls. Der ca. zehn Kilometer lange Höhenrücken ist ein bevorzugtes Anbaugelände für Wein und Obst. An den Rändern wird zudem Spargel angebaut.

Tourismus

Der Tuniberg ist ein beliebtes Ausflugsziel für Wanderer. Zahlreiche Wanderwege starten und enden in den Tuniberg-Ortschaften. Unterschiedliche Themen- und Weinlehrpfade führen auf verschiedenen Wegen durch die Reblandschaft.

Auch für Fahrradfahrer ist der Tuniberg ein beliebtes Ausflugsziel. Die Region bietet gemütliche Radtouren auf gut ausgebauten Fahrradwegen oder abenteuerliche Mountainbiketouren mit sportlichen Herausforderungen. Zunehmend auch (touristische) Vermarktung von Weinbau und regionalen Produkten in Verbindung mit der Kulturlandschaft.

3.4.2. Grünzüge und Freiraum – Natur und Landschaft

Freiräume bieten Erholung und Freizeitnutzungen für Bewohnerinnen und Bewohner. Im Außenbereich sind Freiräume aber vorrangig Lebensräume für heimische Tiere und Pflanzen. Die Erhaltung und Förderung dieser Habitats sollte nicht durch zu starke Erholungsnutzung beeinflusst sein. Zur Sicherung der Freiräume als Lebens-, Wirtschafts-, und Erholungsraum im Einklang mit der die Teilorte umgebenden Natur- und Kulturlandschaft müssen natürliche Lebensräume erhalten und vor zu starker Erholungsnutzung geschützt werden. Die Leistungsfähigkeit und das natürliche Regenerationsvermögen der Natur- und Landschaftshaushalts darf durch Nutzungen nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. In einigen Bereichen wird der Natur Vorrang gelassen und auf Erholungsnutzung verzichtet, in anderen Bereich soll dafür Erholungsnutzung bewusst erlaubt werden (Besucherlenkung). Die Freiräume sind diesen Grundsätzen entsprechend zu entwickeln, von einer unverhältnismäßigen Inanspruchnahme zu schützen und, falls notwendig, zu sanieren bzw. zu renaturieren.

Die wichtigsten Instrumente zur Gliederung der Freiraumstruktur auf regionaler Ebene sind die Festlegung von regionalen Grünzügen und Grünzäsuren. Diese Bereiche, die im Regionalplan gekennzeichnet sind, dürfen nicht bebaut werden. Es handelt sich um verbindliche Ziele, die konkret begründet sind. Meist werden ökologisch wichtige Flächen, Lebensräume von Tieren und Pflanzen oder auch Natur bzw. Kulturdenkmale geschützt.

Regionale Grünzüge

Fast alle landwirtschaftlichen Flächen, welche überwiegend für den Weinanbau genutzt werden, sind durch die Festsetzung von regionalen Grünzügen im Regionalplan geschützt. Diese Gebiete dienen der „großräumigen Sicherung und Entwicklung ihrer besonderen Funktionen für den Naturhaushalt, der landschaftsbezogene Erholung und der Siedlungsgliederung sowie der umweltschonenden und nachhaltigen land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung“. In den regionalen Grünzügen findet eine Besiedelung nicht statt. Darüber hinaus ist hier der Abbau von oberflächennahen Rohstoffen außerhalb der im Regionalplan hierfür festgelegten Gebiete, ausgeschlossen. In begründeten Ausnahmefällen ist eine Umwidmung in Absprache mit der übergeordneten Regionalplanung möglich.

Grünzäsur

Die Bereiche zwischen den Ortschaften Waltershofen und St. Nikolaus sowie den Ortschaften Tiengen und Munzingen sind als Grünzäsuren im Regionalplan festgelegt. Diese Gebiete sind „zur Vermeidung des Zusammenwachsens von Siedlungen sowie zur Sicherung und Entwicklung besonderer Funktionen siedlungsnaher Freiräume für die landschaftsbezogene Erholung und den Naturhaushalt“ festgelegt. Die Grünzäsuren gelten als besonders schützens- und erhaltenswert.

FFH-Gebiet

Zusammen mit den Gebieten der Vogelschutzrichtlinie bilden die FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) das Schutzgebietsnetz Natura 2000, das europaweit Lebensräume und Populationen miteinander verbindet.

Das FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ liegt östlich der Tuniberg-Ortschaften und schließt die Fließgewässer „Katzenbach“ und „Mühlbach“ mit ihren Zu- und Abflüssen mit ein. Das FFH-Gebiet hat eine Fläche von ca. 6.000 ha. Das FFH-Gebiet zeichnet sich durch ausgedehnte, meist feuchte Wälder, die von kleinen Bächen durchzogen werden, Baggerseen, angrenzende Ackergebiete und magere Flachland-Mähewiesen, Wasserläufe aus. Für das FFH-Gebiet sind die Erhaltungsziele im zugehörigen Managementplan beschrieben. Die Erhaltungsziele dürfen nicht durch Einwirkungen von außen, auch außerhalb des FFH-Gebietes beeinträchtigt werden. Dies gilt es bei Umnutzungen der Landschaft zu beachten, insbesondere im Bereich der Fließgewässer, die ebenfalls Teil des FFH-Gebietes sind.

Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen nach §26 Abs. 1 BNatSchG „ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft (...) zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, (...) wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder (...) wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich ist“.

Gegenüber den Naturschutzgebieten handelt es sich hierbei in der Regel um großflächige Gebiete mit geringeren Nutzungseinschränkungen, da der Schutzzweck eine mäßige Nutzung miteinbezieht. Veränderungsverbote zielen darauf ab, den „Charakter“ des Gebietes zu erhalten. Land- und Forstwirtschaft können eingeschränkt werden, sofern sie den Charakter des Gebiets verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.

Im Nordosten von Waltershofen und östlich der Tuniberg-Ortschaften befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Mooswald“. Es umfasst eine Fläche von ca. 3.200 ha und dient als zusammenhängender, einheitlich ökologischer Ausgleichsraum für den Verdichtungsraum der Stadt Freiburg. Das Landschaftsschutzgebiet ist mit vielfältigen, insbesondere klimatischen Wirkungen sowie charakteristischen pflanzlichen und

tierischen Lebensgemeinschaften der Feuchtstandorte ein naturnaher Erholungsraum, der zum Großteil innerhalb des FFH-Gebietes liegt.

Naturdenkmale

Als Naturdenkmal können nach §28 BNatSchG Einzelgebilde wie wertvolle Bäume, Felsen oder Höhlen, aber auch naturschutzwürdige Flächen bis zu 5 ha Größe, z.B. kleine Wasserflächen, Moore oder Heiden, ausgewiesen werden. Ihr Schutzstatus ist mit dem eines Naturschutzgebiets vergleichbar. Folgende Naturdenkmäler kommen in den Tuniberg-Ortschaften vor:

- > „Zwei Winterlinden“ (St. Nikolaus)
- > „Eine Sommerlinde“ (Opfingen)
- > „Eine Winterlinde“ (Opfingen)
- > „Eine Eiche, eine Rosskastanie“ (Tiengen)
- > „Eine Winterlinde“ (Tiengen)
- > „Eine Sommerlinde“ (Munzingen)
- > „Eine Linde, eine Buche“ (Munzingen)
- > „Eine Linde, eine Buche“ (Munzingen)
- > „Zwei Bergahorn“ (Munzingen)
- > „Drei Rosskastanien“ (Munzingen)
- > „Weiher am Fuße des Tunibergs“ (Munzingen)
- > „Steinbruch, Oberes Steingrübke“ (Munzingen)

Bei den Naturdenkmälern handelt es sich überwiegend um geschützte Bäume und Baumgruppen. Diese liegen hauptsächlich in Munzingen, am Weiher und rund um den Steinbruch.

Biotopverbund

Die Mooswaldniederungen sind im Biotopverbund feuchter Standorte, der Tuniberg im Biotopverbund trockener und mittlerer Standorte. Dies ist wichtig für die Weiterentwicklung der Ortschaften und der Qualifizierung der Freiräume: Kernflächen der Biotopverbundplanung müssen erhalten und entwickelt werden, die Ortschaften stellen Barrieren dar - diese müssen also durchlässig sein zur Durchwanderung.

Geschützte Biotope

Über alle Tunibergorte kommen gesetzlich geschützte Biotope vor - dies sind neben Hohlwegen, Feldgehölen etc. auch Gräben mit den naturnahen Strukturen - diese sind zwingend zu erhalten.

Naturschutzgebiete

Zwei Naturschutzgebiete sind im näheren Umfeld der Ortschaften wichtig. Das NSG Humbrühl-Rohrmatten nördlich von Waltershofen (Schutzzweck Erhaltung Feuchtgebiet mit ökologisch bedeutsamer Funktion für Amphibien, Libellen u. Vögel) sowie das NSG Gaisemoos beim Reutemattensee Tiengen (Schutzzweck strukturreiche Feuchtwälder mit seltenen Pflanzengesellschaften).

Hochwasser

Für Behörden, Städte und Gemeinden ist es wichtig, mögliche Gefahren durch Hochwasser zu erkennen und frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen. Sorgen sie alle in ihren jeweiligen Handlungsbereichen sinnvoll vor, lassen sich hochwasserbedingte Schäden zukünftig auf ein Minimum reduzieren. Der erste Schritt ist das Wissen um die Gefahren: Welche Flächen, Gebäude, Anlagen sind potenziell gefährdet? Wo können bei Hochwasser Schäden für die Umwelt entstehen, zum Beispiel durch ungesicherte Öltanks? Welche Straßen sind noch nutzbar und welche Versorgungsinfrastruktur wie die Stromversorgung steht noch zur Verfügung?

Antworten auf diese Fragen liefern die Hochwassergefahrenkarten. Sie zeigen, wo und in welcher Höhe das Wasser bei Hochwasserereignissen unterschiedlicher Wahrscheinlichkeiten stehen würde. Häufig auftretende Überflutungen sind ebenso abgebildet wie „Jahrhunderthochwasser“. Das „Extremszenario“ betrachtet darüber hinaus, was passieren würde, wenn ein extrem seltenes Hochwasser auftritt, das Abflussprofil unter einer Brücke verstopft oder Hochwasserschutzanlagen versagen. Die in den Hochwassergefahrenkarten enthaltenen Informationen sind ein wichtiger Teil der Strategie zur Minderung von Hochwasserrisiken in Baden-Württemberg.

Hochwasser am Gewässer treten immer dann auf, wenn räumlich ausgedehnte, langanhaltende Niederschläge die Abflussmenge im Gewässer so groß werden lassen, dass diese ausufern.

In Baden-Württemberg sind Flächen, die statistisch einmal in einhundert Jahren überflutet werden, per Gesetz (§65 WG) rechtlich gesicherte Überschwem-

mungsgebiete, für die die Nutzungseinschränkungen nach §78 WHG gelten. Überschwemmungsgebiete nach §65 WG sind sowohl im Außenbereich als auch im Innenbereich gesetzlich geschützt. Es gelten die Verbote des §78 WHG.

Aus diesem Grund sind Vorhaben in Überschwemmungsgebieten grundsätzlich unzulässig und dürfen – ungeachtet der Anforderungen aus anderen Gesetzen – nur ausnahmsweise umgesetzt werden. Dieses wasserrechtliche Verbot gilt unabhängig von den Erfordernissen nach sonstigen Rechtsvorschriften, so dass selbst z.B. bei Vorliegen einer Baugenehmigung erst mit dem Bau begonnen werden darf, wenn eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden konnte. Das wasserrechtliche Verbot knüpft nicht an ein Baurecht an, sondern verbietet zunächst jegliches Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen. So ist die Ausweisung von neuen Baugebieten untersagt.

Ausnahmen dürfen genehmigt werden, wenn ein Ausgleich für den in Anspruch genommenen Retentionsraum geschaffen wird. Dieser Ausgleich ist umfangs-, funktions- und zeitgleich für jedes Volumen zu erbringen. Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind zu berücksichtigen.

Die östlich der Tuniberg-Ortschaften laufenden Fließgewässer Mühlbach und Neugraben weisen zahlreiche Überflutungsflächen auf, welche dadurch die Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen stark beeinträchtigen.

In Waltershofen ist der Bereich „Hinter der Mühle“ eine HQ-100 Fläche. Der Bereich Mittelmatt zwischen St. Nikolaus und Opfingen ist als HQ-100 Fläche ausgewiesen, ebenso ein kleinflächiger Bereich Bruckmatt am östlichen Ortsausgang von Opfingen. Angrenzend an das Gewerbegebiet ist in südlicher Erweiterung ebenfalls eine HQ-100 Fläche ausgewiesen.

Die landwirtschaftlichen Flächen im „Maierbrühl“ in Tiengen liegen großflächig in HQ-100 Überflutungsflächen, ebenso der Bereich Obere Höhe und Kirchmatten. In Munzingen sind keine Überflutungsflächen in angrenzender Nähe zum Siedlungskörper vorhanden.

3.4.3. Landschaftsbild

Die besondere naturräumliche Lage Freiburgs am Übergang des Hochschwarzwaldes ins Markgräfler Land, die Rheinebene und Freiburger Bucht wirkt sich nicht nur auf die Entwicklung der Stadt aus, sie hat auch großen Einfluss auf die Wahrnehmung der Stadt durch die vielen reliefbedingten Sichtbezüge aus der Stadt in den umgebenden Landschaftsraum (und umgekehrt aus dem Landschaftsraum in die Stadt).

Landschaftsbildeigenart Weinberg

Weinberge und Freiburg bilden eine Einheit, sie prägen die Identität und das Lebensgefühl der Stadt. Damit sind die lössbedeckten, sich über die Freiburger Bucht erhebenden Schollen des Tunibergs, des Lehener Bergs und des Schönbergs eine Besonderheit.

Die Weinberge sind durch ein sanftes abwechslungsreiches Relief bestimmt. Als lössbedeckte Bruchschollen des Oberrheingrabens erheben sie sich leicht über die Ebene der Freiburger Bucht. Schroffe Steilkanten zeichnen sich hingegen südlich und westlich des Tunibergs ab, von deren Kanten sich weite Blicke in die Rheinebene und die Freiburger Bucht eröffnen. Die Hügelplatte des Tunibergs, gegliedert von Tälern, neigt sich Richtung Osten der flachen Niederung zu.

Die terrassierten Höhenlagen des Tunibergs sind heute weitestgehend von Rebflächen bedeckt, die sich zum Teil bis in die Tallagen ziehen. Der Tabakanbau im Bereich Waltershofen bis in die 1960er Jahre ist heute nicht mehr vorhanden. Das weitläufige Erscheinungsbild der Rebflächen geht auf die umfangreichen Flurbereinigungsmaßnahmen in den 1950er- und 1960er-Jahren zurück. Das historisch kleinteilige Nutzungsmosaik wurde durch die Flurbereinigung überformt, die Weinbergslandschaft maschinengerechter gestaltet. Am Rand der Tunibergdörfer prägen nur noch wenige Mosaike von Obstwiesen, Rebland und Gärten das Bild. Häufig grenzen die ausgedehnten Rebflächen direkt an die Gärten der Siedlungsflächen. Damit kommt den noch kleinteilig vorhandenen Relikten eine besondere Bedeutung zu.

Die Täler – von teilweise wasserführenden Gräben durchzogen – sind zum Teil noch durch ein kleinteiliges und vielfältiges Nutzungsmosaik aus Acker- und Grünlandflächen, Obst- und Gemüseanbau, Streuobst und Feldgärten geprägt. Trockenmauern und Hohlwege sind seltene Relikte der historischen Kulturlandschaft des Tunibergs, umso wichtiger ist der Erhalt dieser verbleibenden Elemente, damit die historischen Eigenarten dieser Kulturlandschaft erkennbar sind.

Die Weinberge haben aufgrund der vielfältigen Strukturen, wie der offenen, mit Feldgehölzen angeereicherten Kulturlandschaft, eine hohe Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum für seltene Tier- und Pflanzenarten, wie z.B. das Schwarzkehlchen, den Neuntöter und die Feldlerche auf den Ackerflächen. Sonderstandorte, wie steile Böschungen, Lößwände, Trockenmauern und Hohlwege, haben zudem eine besondere Bedeutung, z.B. für die Westliche Smaragdeichse.

Die Weinberge bieten mit dem differenzierten Wegenetz durch die Kulturlandschaft, den attraktiven Ausblicken über die Rheinebene (insbesondere in den Randbereichen), auf Freiburg und den Schwarzwald eine attraktive Erholungslandschaft für Spaziergänger und Wanderer. Am Tuniberg prägen die steilen Hänge, die hohen Böschungen und die kleinräumig terrassierten Weinhänge das Landschaftsbild. Insbesondere im Frühling durch die Obstbaumblüte und im Herbst durch die Weinlaubfärbung werden jahreszeitliche Höhepunkte erlebbar. Die Weinberge sind Referenz und Symbol für das Freiburger Lebensgefühl und identitätsprägend. Das Relief, weite Sichten und differenzierte Wegenetze bilden die Basis. Die kleinteiligen Elemente der Weinbergslandschaft sind das Kulturversprechen dieser Landschaft. Insbesondere die Ränder zwischen Siedlung und Weinberg weisen breitere, grüne Kontaktzonen auf. Kapellen und Aussichtspunkte sind Teil dieser erlebbaren Landschaft. Das attraktive Wegenetz ist mit Orten zum Verweilen angereichert. Die Täler der Bachauen strukturieren die Weinbergslandschaft des Tunibergs und ziehen sich bis in die Tunibergdörfer hinein. Das Wegesystem wird weiter als Netz für die Spaziergänger und Wanderer qualifiziert.

Die Weinberge haben eine sehr hohe Wertigkeit für das Landschaftsbild. Insbesondere die Erlebbarkeit der Topografie und die damit verbundenen Sichten in die Weite des Raumes sind wertprägend. Mit einem Mehr an Elementen und Strukturen der Kulturlandschaft der Weinberge ist ein Aufwertungspotenzial verbunden. Diese Landschaften können weiter profiliert werden.

Ein Zukunftsthema ist die Kombination von Landwirtschaftsflächen und Photovoltaiknutzung als sogenannte Agri-PV bzw. Vito-PV. Erste Versuchsanlagen gibt es bereits am Tuniberg. Neben den Vorzügen einer Doppelnutzung sind dabei ebenfalls landwirtschaftliche und ökologische Restriktionen zu berücksichtigen.

Handlungsbedarfe Tuniberg

- > Sicherung des identitätsprägenden Bildes der Weinberge; Schutz und Erlebbarkeit der kleinteiligen Flur der Weinbergslandschaft, Weiterentwicklung der vielfältigen Kulturlandschaft
- > Steigerung des Erholungswertes durch Qualifizierung des Wegenetzes und der Aussichtspunkte und Rastplätze, beispielsweise mit Schattenbäumen, Sitzbänken und Obstgehölzen entlang der Wege, z.B. am Kapellenberg, entlang der Themenwege und an den Randbereichen mit attraktiven Ausblicken auf Freiburg und die Rheinebene; Unterhaltung und Weiterentwicklung der Beschilderung der Themenwege
- > Qualifizierung der Eingänge/Übergänge aus den Tunibergdörfern auf den Tuniberg. Die Übergänge von den Tunibergdörfern (Wegenetz, Eingangs- und Ortsrandgestaltung) können zum Teil verbessert werden. Häufig stoßen Rebflächen direkt an die Gartenzäune der Bebauung. Eine Kontaktzone mit Gehölzen, Obstgehölzen und Extensivflächen könnte diesen harten Übergang mildern
- > Besondere Landschaftselemente sollten erlebbar und Rückseiten des Tunibergstadions mit Stellplätzen, Lager- und Wirtschaftsflächen zurückgebildet werden. Das Umfeld am Naturdenkmal Steilwand am Tunibergstadion Munzingen bedarf einer Gestaltung
- > Aufwertung des Landschaftsbildes durch naturnahe Gestaltung der prägenden Gräben und Strukturanreicherung entlang des intensiven Wein- und Ackerbaus, z.B. durch blühende Säume



Abb.81 Weinberge Opfingen

Landschaftsbildeigenart

Matten- und Ackerlandschaft

Die Matten- und Ackerlandschaft setzt sich aus einer Vielzahl in ihrer Struktur sehr heterogenen Räumen zusammen. Intensiv genutzte, wenig strukturierte und häufig überformte Gebiete der Ebene östlich von Munzingen und der Schlattmatten sind Landschaften in der Transformation. Die Landschaft ist eben oder leicht hügelig und weist damit eine geringe Strukturvielfalt durch die Topografie auf. Das Landschaftsbild der Ebene östlich von Munzingen und der Schlattmatten wird geprägt durch die landwirtschaftlichen Nutzungen mit einem hohen Anteil an strukturarmem, intensiv bewirtschaftetem Ackerland. Die Bewirtschaftung ist großflächig. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind meist ausgeräumt, nur wenige kleinteilige Strukturen und Relikte der historischen Kulturlandschaft wie Streuobstwiesen, Nasswiesen, Feldgärten, Einzelbäume sowie Baumgruppen sind vereinzelt eingestreut. Diese Strukturen und Relikte haben damit eine besondere Wertigkeit. Die Landschaft lebt von der Weite. Damit sind Straßen, Lager- und Gewerbeflächen sowie technische Infrastrukturen weit sichtbar und stören das Landschaftsbild. In Bereichen wie der Ebene östlich von Munzingen kommt es zu einer Häufung dieser Beeinträchtigungen.

An den Rändern der Siedlungen sind breitere, gestufte und grüne Kontaktzonen ausgebildet. Ein attraktives Wegenetz erschließt den Landschaftsraum für die landschaftsorientierte ruhige Erholung. Die Ebene östlich von Munzingen übernimmt als aufgewerteter Grünraum eine Verbindungsfunktion für die landschaftsbezogene Erholung zwischen dem Tuniberg im Westen und der „Schönberggruppe“ im Osten. Ein breiter Korridor einer Offenlandschaft, der vom Tuniberg im Westen und dem Mooswald im Osten gefasst wird, entsteht im Zusammenhang mit den nördlich anschließenden Niederungslandschaften. Dieser Nord-Süd-Korridor wird als zusammenhängender Landschaftsraum entwickelt. Er dient ebenso als Biotopverbund für feuchte und mittlere Standorte

Zunehmend wichtiger wird das Thema Photovoltaiknutzung auf und über landwirtschaftlich genutzten Flächen, sogenannte Agri-PV. Eine Vereinbarkeit zwischen Landwirtschaft und Landschaftsbild mit der PV-Nutzung kann viele Vorteile bieten und ist zunehmend Gegenstand von Projekten. Mögliche negative Auswirkungen müssen hierbei abgewogen werden.

Handlungsbedarfe Matten- und Ackerlandschaften

- › Sicherung der strukturreichen Offenlandschaft, Sicherung des Grünlandanteils, Extensivierung und Wiedervernässung von Grünland, Schaffung neuer Feuchtstellen
- › Erhalt der noch vorhandenen Strukturen und Elemente der historischen Landwirtschaft wie Streuobstwiesen, Nasswiesen, Feldgärten, Einzelbäume sowie Baumgruppen
- › Teilräumlich erheblicher Bedarf zur Verbesserung der Matten- und Ackerlandschaft für die landschaftsorientierte, ruhige Erholung
- › An den Siedlungsändern Entwicklung einer breiteren grünen Kontaktzone
- › Beseitigung von Störungen (Lager, Lagerplätze, Rückseiten)
- › Minderung der Lärmbelastungen durch die BAB 5, B 3 und weiteren Hauptverkehrsstraßen
- › Gestaltung eines attraktiven Wegenetzes für die Freizeit- und Erholungsnutzung unter Einbeziehung der vorhandenen landwirtschaftlichen Wege, Schaffung von Stationen (Schattenbaum, Sitzbank, wegebegleitende Raine)
- › Entwicklung einer grünen West-Ost-Verbindung für die ruhige landschaftsorientierte Erholung zwischen Tuniberg, Mooswald und zum Schönberg nach St. Georgen
- › Entwicklung eines Nord-Süd-Korridors als zusammenhängender Landschaftsraum zwischen Tuniberg und Mooswald im Zusammenhang mit den angrenzenden Niederungslandschaften



Abb.82 Munzingen

Landschaftsbildeigenart Niederungslandschaft

Zwischen dem Mooswald und dem Tuniberg liegen die Niederungen des Mühlbaches/Neugrabens und des Mättlegrabens/Riedgrabens. Die Niederungslandschaft ist geprägt von größtenteils intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen. Im Übergang zum Tuniberg und den Tunibergdörfern findet sich eine abwechslungsreiche offene Feldflur und strukturreiche Feldgärten. Die Gewässer sind überwiegend geradlinig und grabenartig ausgebaut. Die von zahlreichen Gewässern (Bäche, Entwässerungsgräben) durchzogenen Landwirtschaftsflächen zwischen dem Tuniberg und dem Mooswald (im Umfeld von Mühlbach/Neugraben) werden größtenteils intensiv ackerbaulich genutzt (vorwiegend Mais, zum Teil Gemüse). Die Offenlandschaft ist größtenteils strukturarm; nur vereinzelt und kleinflächig finden sich Ackerbrachen und artenarmes Grünland. Gehölzbestände beschränken sich auf die Gewässerränder. Südlich des Tunibergs liegt in der Niederungslandschaft eine große Golfplatzanlage. Störungen ballen sich hier durch landwirtschaftliche Betriebsstellen, Lagerhaltung und Rollrasengewinnung. Verbindungsstraßen zwischen der Stadt Freiburg und Waltershofen, Opfingen und Tiengen durchschneiden die Landschaft. Von Waltershofen in Richtung Süden, östlich an den Tunibergdörfern Opfingen und Tiengen vorbei, verläuft eine weithin sichtbare Hochspannungsleitung.

Gebäudekomplexe von landwirtschaftlichen Betrieben sind in die Niederungslandschaft eingelagert, größere Flächen werden insbesondere östlich von Opfingen und St. Nikolaus eingenommen. Die bebauten Flächen erscheinen zum Teil zu den Rändern ausufernd und weisen keinen Übergang in die Landschaft auf. Im Übergang zu den Tunibergdörfern befinden sich nur wenige abwechslungsreiche Feldgärten und Streuobstbestände. Teils sind den Tunibergdörfern auch mehrere Sport- und Freizeitflächen vorgelagert. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind vor allem dann festzustellen, wenn die Bebauung bis an den Neu- und Mühlgraben reichen oder in Einzelfällen bereits diese überschritten haben. Uferländer entlang von Gräben und Bächen sind Orte der naturnahen Erholung, diese sind in der Niederungslandschaft aber nicht als solche durchgängig erlebbar. Nördlich von Waltershofen stellt sich die Niederungslandschaft mit der überwiegenden Grünlandnutzung sowie kleinflächiger Ackernutzung reichstrukturierter dar. Brachflächen, Schilf-Röhrichte, Seggen-Riede, Hochstaudenfluren und Feuchtgebüsche. Von Süden nach Norden wird die Landschaft vom grabenartigen Mühlbach durchzogen. Das wertvolle Feuchtgebiet Humbrühl ist als NSG Humbrühl-Rohrmatten unter Schutz gestellt.

Als Freizeit- und Erholungsraum haben die Niederungslandschaften zwischen Tuniberg und Mooswald eine eingeschränkte Bedeutung. Die reicher strukturierte Landschaft nördlich von Waltershofen mit dem Humbrühl weist eine Qualität für das Landschaftserleben auf. Das landwirtschaftliche Wegenetz bietet die Grundlage für die Freizeit- und Erholungsnutzung der benachbarten Tunibergdörfer.

Die wassergeprägte Bach- und Niederungslandschaft zwischen Mooswald und Tuniberg ist nunmehr eine zusammenhängende, von natürlicher Wasserdynamik geprägte Schwammlandschaft. Das Wasser wird zurückgehalten und reichert damit die Biotopstrukturen an. So kann der wassergeprägte Landschaftsraum auch durch Verdunstung zu einem Kühlraum werden. An Tier- und Pflanzenarten artenreiche Grünlandflächen dominieren den Raum. Teilbereiche sind einer Wiedervernässung vorbehalten. Die in Teilen renaturierten Bäche und Gräben (Mühlbach, Neugraben, Mättlegraben, Riedgraben) stellen als naturnaher Gewässerraum eine Zäsur zum Siedlungsraum der Tunibergdörfer dar. In der Niederung selbst liegt der Schwerpunkt auf der landschaftsorientierten, ruhigen Erholungsnutzung (Naturerlebnisräume). Entlang der Ufer führen attraktive Erholungswege durch die renaturierte Niederungslandschaft. Im Verbund mit dem Wegenetz der angrenzenden Acker- und Mattenlandschaft entsteht eine Verbindung bis St. Georgen. Langfristig besteht das Zielbild, einen durchgängigen Kulturlandschaftskorridor der Niederungs- sowie Matten- und Ackerlandschaften von Waltershofen/Gottenheim bis Munzingen/Oberriemsingen zu entwickeln.



Abb.83 Niederungslandschaft Opfingen

Handlungsbedarfe Niederungslandschaften

- › Sicherung und Pflege des wertvollen Feuchtgebietes NSG Humbrühl-Rohrmatten, Sicherung und Pflege hochwertiger feuchter Wiesen, Nasswiesen, Röhrichte, geschützter Biotope sowie Gewässerrandstreifen
- › Entwicklung einer wassergeprägten Niederungslandschaft als zusammenhängenden Landschaftsraum, Entwicklung einer Kühllandschaft (Bedarf einer Konzeptentwicklung ‚Schwammlandschaft‘)
- › Aktivierung des Aufwertungspotenzials: Renaturierung und Förderung der Eigendynamik der Gewässer: Riedgraben, Kretzbach, Mühlbach, Neugraben, Mättlegraben
- › Förderung der natürlichen Wasserdynamik, Förderung der Wiedervernässung in Teilbereichen, Sicherung der bestehenden Grünlandflächen, Entwicklung weiterer Grünlandflächen auf grundwassernahen Standorten im Hinblick auf zunehmende Trockenheit
- › Qualifizierung des vorhandenen Wegenetzes für die Erholung, Einbindung von uferbegleitenden Wegen in das Erholungswegenetz; Vernetzung des Wegesystems mit den angrenzenden Matten- und Ackerlandschaften; Wege und Straßen erhalten begleitende Allee, Baumreihen, Raine
- › Tunibergdörfer – keine bauliche Entwicklung östlich des Bach-Graben-Systems am Fuß des Tunibergs, das Bach- und Grabensystem wird zu einem besonderen, erlebbaren Landschaftselement entwickelt und erhält einen begleitenden Fuß- und Radweg
- › Stärkung des Landschaftskorridors zwischen Tuniberg und Mooswald
- › Stärkung der Verbindungsqualität zwischen Mooswald und Tuniberg

SWOT-Analyse Handlungsfeld D (Stand 2019/20)

Stärken

- > Weinanbau
- > Warmes und sonniges Klima
- > Beliebtes Ausflugsziel für Wanderer und Radfahrer
- > Regionale Grünzüge und Grünzäsuren zum Schutz der Landschaft
- > „Starke“ Landschaft
- > Tuniberg als identitätsstiftendes Merkmal
- > Die Naherholungsgebiete Opfinger Seen/Mooswald und Reutemattensee sind von gesamtstädtischer, teils regionaler Bedeutung
- > Viele Gewässer, abwechslungsreiche Landschaft mit hoher Aufenthaltsqualität
- > Topografie und Ausblicke in die Rheinebene und Südschwarzwald
- > Hohe Artenvielfalt, hohe Dichte an Schutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen als vielfältige Lebensräume und Verbundfunktionen für Tiere und Pflanzen
- > Relikte der Kulturlandschaft als Hotspots der Biodiversität

Schwächen

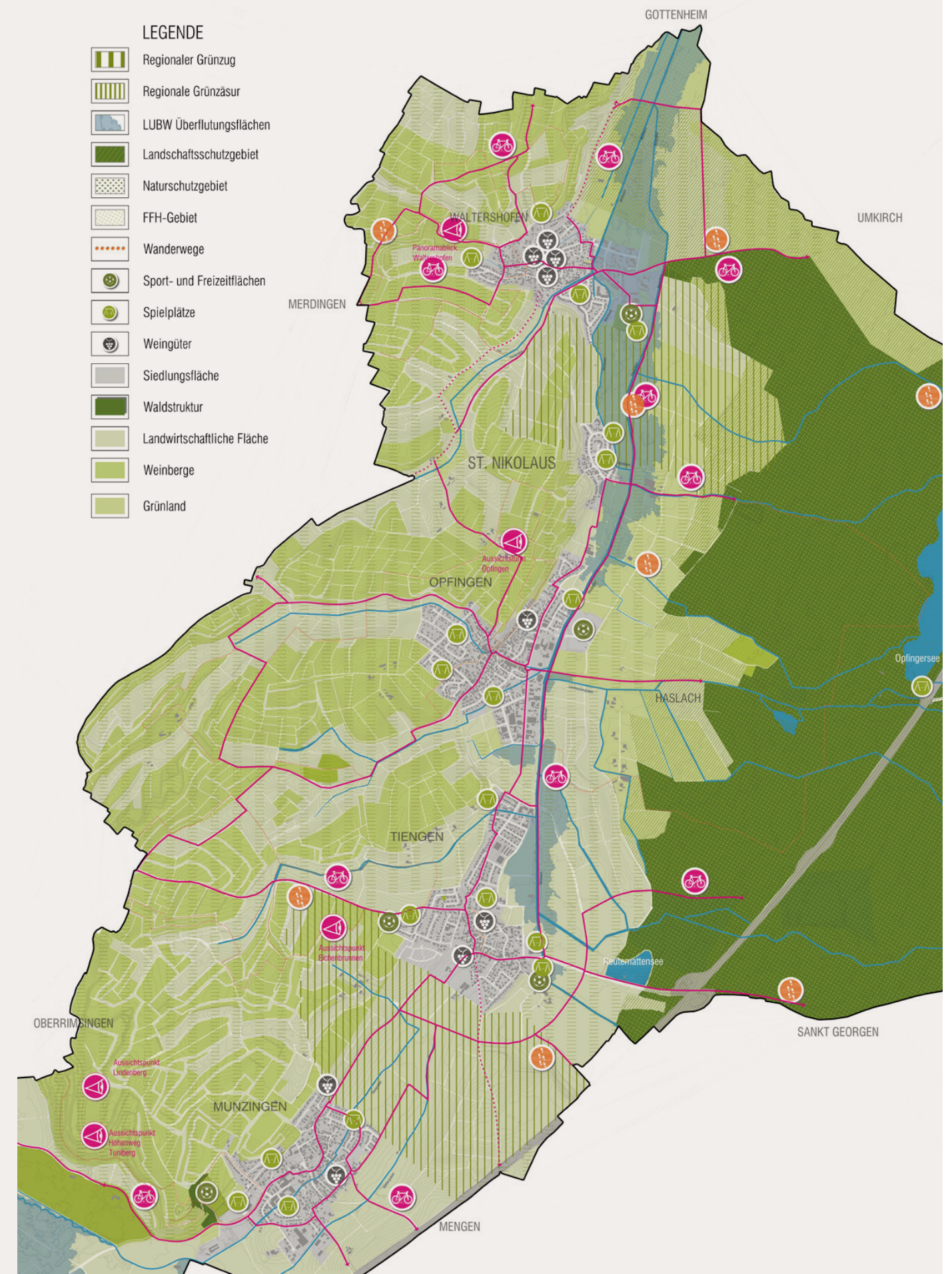
- > Einschränkungen in Siedlungstätigkeiten durch regionalplanerische sowie naturschutzfachliche und artenschutzfachliche Vorgaben
- > Teilweise noch in der regionalen und gesamtstädtischen Wahrnehmung weniger bekannt als der „große Bruder“ Kaiserstuhl
- > Wander- und Radwege inklusive Verweil- und Ruhemöglichkeiten sind noch nicht ausreichend und ansprechend für alle Bevölkerungsgruppen (Ältere, Menschen mit Behinderung, Jugendliche) ausgebaut

Chancen

- > Dauerhafte Nutzbarkeit und Sicherung der Freiräume für Natur und Naherholung
- > Erhalt und Steigerung der Biodiversität durch Strukturertalt und Anreicherung
- > Weiterer Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen um den Tourismus/Freizeitwert weiter zu stärken
- > Hochwasserschutzmaßnahmen/Hochwassermanagement kann bauliche Entwicklungen stärken
- > Weitere Förderung der Artenvielfalt und teilweise des konkreten Artenschutzes
- > Landschaftsbild und Naturraum des Tunibergs weiter als Identifikation und Marke der Ortschaften, der Gesamtstadt Freiburgs und der Region ausbauen
- > Stärkung oder Neuschaffung von grünen Wegeverbindungen und Zugängen zur offenen Landschaft durch Berücksichtigung bei Neubauvorhaben
- > Die Angebote der Tuniberg-Ortschaften sollten in das gesamtstädtische Tourismuskonzept eingebunden werden
- > Opfinger See und Mooswald als Naherholungsgebiet nutzen

Risiken

- > Konflikt: Einschränkungen in der Siedlungstätigkeit <-> Schutz der Freiräume
- > Hochwasserrisiko entlang der Bachauen des Mühl- und Kretzbachs (insbesondere in Tiengen, Opfingen, Waltersshofen)
- > Hohe Investitionskosten und vorbereitende Planungsmaßnahmen zum Hochwasserschutz nötig
- > Förderung und Stärkung des touristischen Profils kann auch zum Stresstest für Natur und Mensch werden
- > Verstärkung der Konflikte des Freizeit- und Wirtschaftsverkehrs insbesondere auf Feld- und Wirtschaftswegen durch Zunahme Wohnbevölkerung, Freizeitverkehr und Tourismus



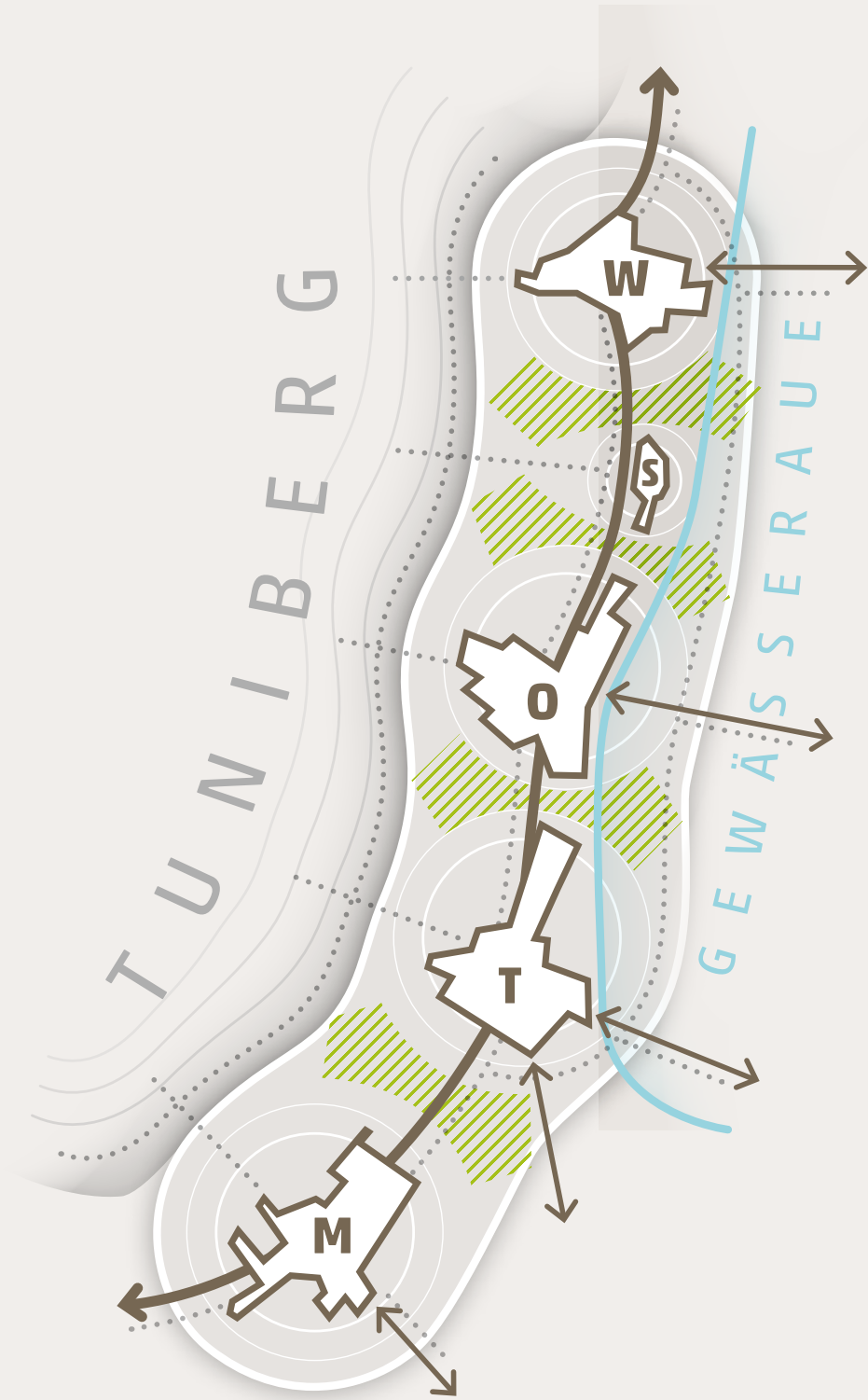


Abb.84 Räumliches Leitbild

4 Leitbild und Leitziele

4.1 Das räumliche Leitbild

Ein „räumliches Leitbild“ ist eine vereinfachte und markante Beschreibung einer Zielvorstellung für Städte und Gemeinden. Die Ausformulierung ist dabei weniger als statisches Bild zu verstehen, vielmehr ist die Diskussion um Leitbilder ein Prozess, der fortgeschrieben wird. Leitbilder sind aus den vorhandenen Wesensmerkmalen und Stärken der Kommune abzuleiten.

Gemeinschaft Tuniberg

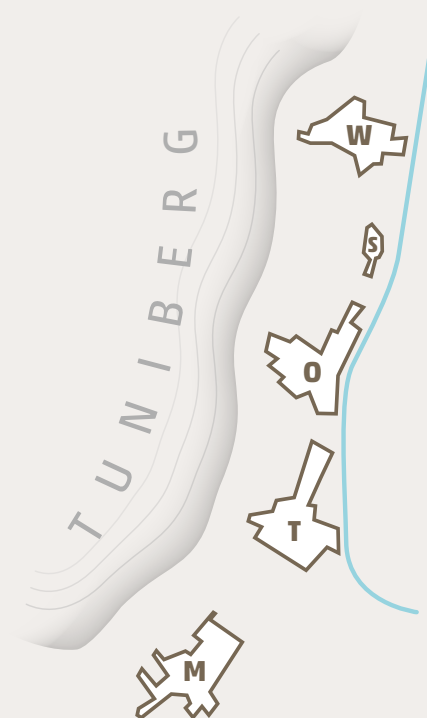
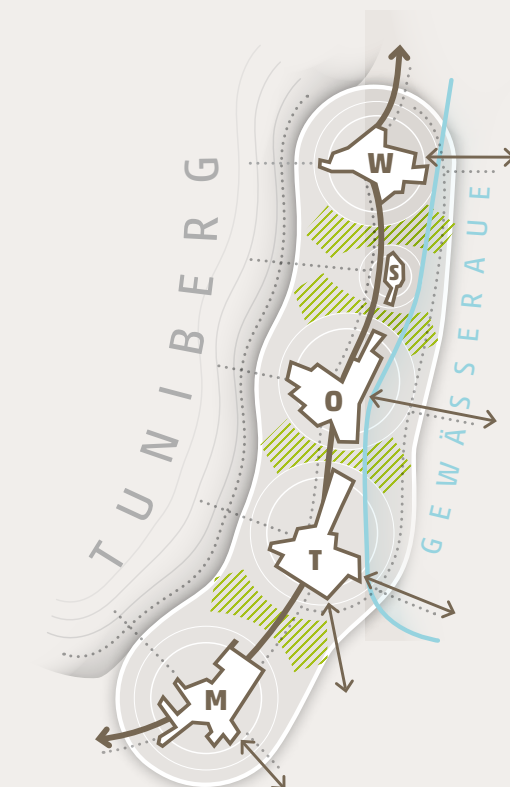
Das Leitbild für die Tuniberg-Ortschaften setzt auf die Stärke einer Interessengemeinschaft und arbeitet deren verbindende Elemente und gemeinsamen Interessen heraus. Es folgt damit der Überzeugung, dass im Zusammenhalt mehr Möglichkeiten und Qualitäten zu finden sind, ohne die Individualität und Eigenständigkeit jeder einzelnen Ortschaft aus dem Blick zu verlieren. Zusammenhalt zwingt aber nicht zur Gleichheit. Vielmehr geht es um die Zusammengehörigkeit von Individuen mit eigenen Stärken und Schwächen. Tradition, Geschichte und Identität der Ortschaften müssen bewahrt und weitergegeben werden. Der Fokus wird darauf liegen, diese Eigenarten zu erkennen und Möglichkeiten zur Bewahrung identifizieren. Vielleicht werden sich dabei auch weitere Gemeinsamkeiten zwischen den Ortschaften finden oder in Zukunft verstärken und ausbilden.

Hierfür werden im Folgenden die Gemeinsamkeiten und Unterschiede beschrieben, zueinander in Kontext gestellt und der erste Versuch gewagt, Entwicklungsmöglichkeiten zu benennen.

Tuniberg

Die Tuniberg-Ortschaften liegen alle am östlichen Rücken des Tunibergs und lehnen sich an diesen an. Der Tuniberg verbindet, ist Identitätsstifter und bildet in seiner besonderen Topografie und Geologie ein Alleinstellungsmerkmal. Diese Besonderheit legt die Auseinandersetzung mit den übergreifenden Themen landwirtschaftliche Tradition und Kultur, Wege und Ausblicke, Geologie und Materialität, Landschaft und Natur nahe.

Bereits vorhandene, gut ausgebaute Wanderwege führen aus den Ortschaften auf den Berg und laden zu zahlreichen Wanderungen ein. Das Potenzial besteht in der Qualifizierung im Zusammenhang mit einer verbesserten Vernetzung, landschaftsgestalterischen Aufwertung, Inszenierung bewusster Sichtbeziehungen, Etablierung weiterer Angebote und Vermarktung.



Tuniberg-Verbund

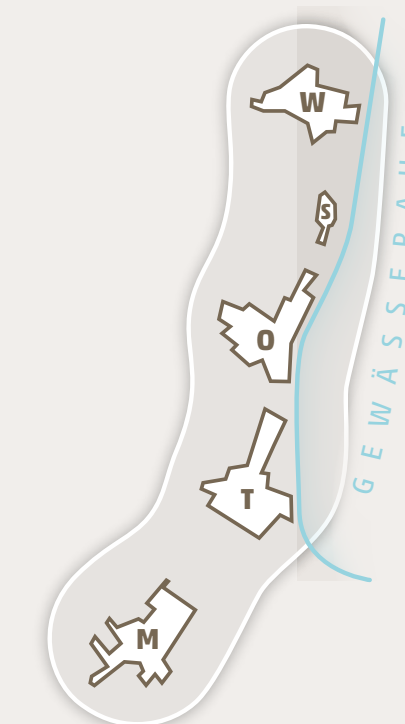
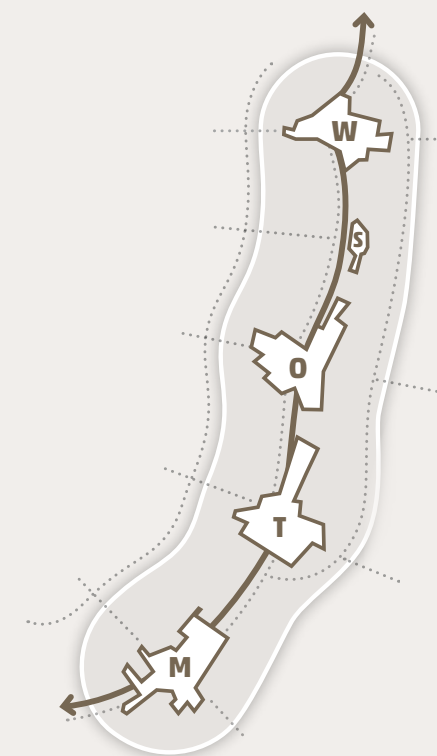
Die Ortschaften reihen sich in einer Nord-Süd-Anordnung entlang des Tunibergs auf. Bedingt durch diese besondere Lage, die Topografie und die hieraus entwickelten Wegebeziehungen sind die Ortschaften als Verbund wahrnehmbar. Dementsprechend sind die Verkehrsverbindungen untereinander in ihrer kompletten Vielfalt (ÖPNV, Rad, Fuß,...) von großer Bedeutung für den Zusammenhalt der Ortschaften. Die Verbundenheit drückt sich darüber hinaus im gemeinsamen Interesse am Ausbau des ÖPNV-Angebots und des Radwegnetzes aus, mit dem Ziel einer verbesserten und umweltgerechten Vernetzung mit dem Umland und der Kernstadt. Auch im Zusammenhang mit der Sicherung infrastruktureller Angebote der Daseinsvorsorge spielt der Verbund seine Stärken aus.

Ein bereits bestehendes verbindendes Element sind die zahlreichen bestehenden Wander- und Themenwege auf und entlang des Tunibergs. Durch geringfügige Ergänzungen der bestehenden Wegeverbindungen kann ein durchgängiges zusammenhängendes Wegenetz entstehen, welches alle vier Ortschaften miteinander verbindet. Die Wegeführungen zeichnen sich vor allem durch vielseitige Panoramablicke in die Ortschaften, Richtung Schwarzwald, dem Kaiserstuhl und den Vogesen aus. Die Wegeführung der Themenpfade ist so gestaltet, dass sie sowohl als Rundwanderwege als auch Verbindungswege zu anderen Wanderstrecken in der Region genutzt werden können. Zahlreiche Thementafeln informieren die Besucher über die Besonderheiten der Ortschaften und des Tunibergs.

Niederungslandschaft

Das Pendant zum Tuniberg bildet die Niederungslandschaft. Die landwirtschaftliche und vegetative Prägung unterscheidet sich stark vom Tuniberg Rücken. Zahlreiche Fließgewässer und Gräben prägen die Ebene. Das Landschaftsbild der Ebene wird dominiert durch Weitläufigkeit und die landwirtschaftlichen Nutzungen mit einem hohen Anteil an intensiv bewirtschaftetem Ackerland.

Die Wechselwirkung mit den Ortslagen ist räumlich unmittelbar – Ortserweiterungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Ebene. Bei der Integration der Ortschaften in diese Landschaft müssen die Ränder in besonderer Weise berücksichtigt werden. Dabei stellt der Mühlbach nach Osten eine gemeinsame natürliche Grenze dar. Der Mühlbach ist für die drei nördlichen Ortschaften ein wichtiges verbindendes Element. Ein gemeinschaftliches Hochwassermanagement ist aufgrund der Hochwassergefährdung unabdingbar.



Grüne Pufferzone

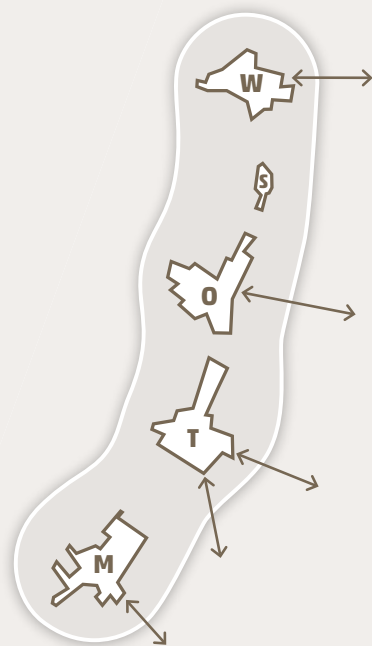
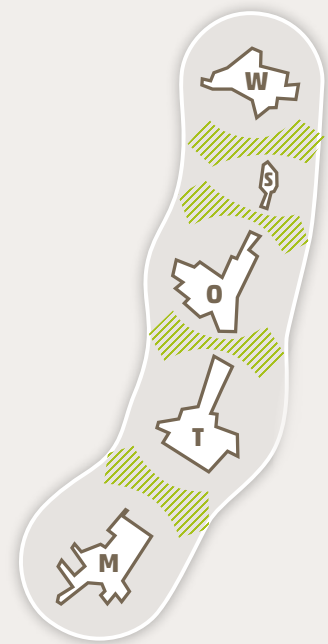
Betrachtet man das Ergebnis der Bürgerbeteiligung und die Vorgaben im Regionalplan wird klar, dass die Ortschaften ein bauliches Zusammenwachsen untereinander vermeiden möchten, dieses jedoch in Teilbereichen notwendig ist. Durch Grünstrukturen, welche ebenfalls als grüne Pufferzone und Ost-West-Grünverbindung zwischen der Ebene und der Höhenlandschaft dienen, sollen die Grenzen zwischen den Ortschaften klar ablesbar bleiben. Angesichts des Entwicklungsdrucks ist auszuloten, inwiefern in diesen grünen Pufferzonen zahlreiche Nutzungen aus den Bereichen Erholung, Freizeit, Hochwassermanagement, Naturschutz und Landwirtschaft in multifunktionaler Weise in Einklang zueinander zu bringen sind.

Das Verhältnis zur Kernstadt

Bereits aus dem Umstand heraus, dass die Tuniberg-Ortschaften Bestandteil der Großstadt Freiburg sind, stellt sich die Frage nach der Beziehung zur Kernstadt in zahlreichen Punkten. Dabei hat jede Ortschaft den berechtigten Anspruch, als individueller Bestandteil der Gesamtstadt wahrgenommen zu werden und eigene Bedarfe geltend zu machen. Gleichzeitig ziehen bei übergeordneten Entwicklungsfragen die Ortschaften an einem Strang. Dies verbessert die Wahrnehmung in der Gesamtstadt und erhöht die Umsetzungschancen. Hierzu gehören u.a. die Themen:

- > Ausbau der ÖPNV-Anbindung und des Angebots der Verkehrsarten des Umweltverbunds (Rad, Fußgänger, Leihmobilität)
- > Übergreifende Bildungs- und Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. weiterführende Schulen
- > Hochwasserschutz
- > Qualifizierung der Landschafts- und Freiräume
- > Anbindung an leistungsfähige Datennetze

Zu einer gesunden Beziehung im Verbund der Gesamtstadt muss ebenso eine Auseinandersetzung mit der Frage stattfinden, was die Tuniberg-Ortschaften für die ganzheitliche Entwicklung Freiburgs beitragen können. Dabei kann ihre besondere Qualität als Wohnstandort in überschaubaren intakten Nachbarschaften und mit reizvollem Landschaftsbezug zum Tragen kommen.



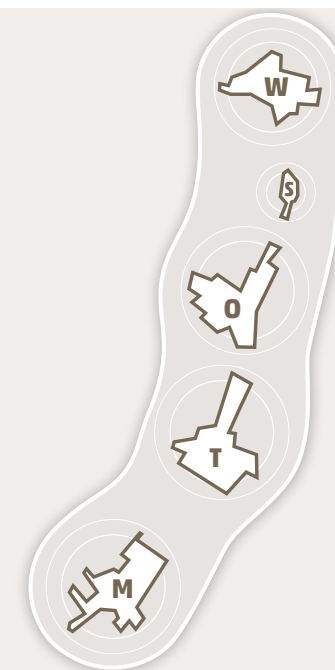
Individualraum

Aufgrund der Lage, der Infrastruktur, den bestehenden Restriktionen, der Bevölkerungsentwicklung und auch aufgrund der unterschiedlichen historischen Entwicklungen verfügt jede Ortschaft über besondere Rahmenbedingungen und Eigenschaften. Diese Besonderheiten prägen die Individualität des jeweiligen Ortes. Im Sinne einer in sich konsistenten Entwicklung sind diese herauszuarbeiten, zu etablieren und um neue daraus abgeleitete Maßnahmen und Ziele für die zukünftige Entwicklung zu ergänzen. Nicht zuletzt auch um den besonderen Charakter der einzelnen Ortschaft zu stärken. Durch das Zusammenspiel von Elementen sowie einer sich ergänzenden Individualität lassen sich Synergieeffekte zwischen den Ortschaften herstellen.

In allen Ortschaften gilt es, eine stabile Grundsicherung von Stadtfunktionen sicherzustellen. Hierzu gehören beispielsweise Nahversorgungsangebote, Kitas/Grundschulen, ein ausreichendes ÖPNV-Angebot, qualifizierte und differenzierte Wohnangebote und kleinere Gewerbeflächen. Diese Dezentralisierung stärkt die Vitalität der Ortschaften und folgt dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“. Die zahlreichen gewachsenen Vereinsstrukturen und Angebote für Kinder, Jugendliche, SeniorInnen und pflegebedürftige Menschen gilt es zu bewahren und auszubauen.

Waltershofen ist die nördlichste der Ortschaften am Tuniberg. Wie auch die anderen Ortschaften, ist es geprägt von einer dörflichen Struktur und zeichnet sich durch den Weinanbau, die zahlreichen Weingüter und die Landwirtschaft aus, die dort noch immer rege betrieben wird. Auch die Ortsstruktur zeigt sich hier mit dem Tuniberg eng verwoben. Je nach Betrachtung schieben sich drei bis vier Steilböschungen in den Ort hinein. Die hieraus resultierenden Wege führen sternförmig in den Ort und bilden das Grundgerüst für eine bisher weitgehend kompakt erfolgte Siedlungsentwicklung. Nördlich angrenzend an Waltershofen liegt Gottenheim mit der am Tuniberg nächstgelegenen Zustiegsmöglichkeit zur S1 und S11 und dem RadNETZ-BW Radweg „Freiburg-Breisach“.

Opfingen ist die einwohnerstärkste Tunibergortschaft mit der größten Gemarkung. Hierzu zählt auch St. Nikolaus. Im Verbund der vier Dörfer besetzt es gemeinsam mit Tiengen die räumliche Mitte und ist ebenso wie Tiengen über eine direkte Straßenanbindung an die Kernstadt angebunden. Die Grundschule in Opfingen war bis vor kurzem als Werkrealschule ausgelegt. Im Zusammenhang mit Planungen zum Neubau einer weiterführenden Schule am Tuniberg wurde sich auf den Standort in Opfingen geeinigt. Unter Einbeziehung der attraktiven Sportanlagen jenseits des Neugrabens kann die Bildungsinfrastruktur am Tuniberg in Opfingen nachhaltig gestärkt werden. Das Naherholungsgebiet rund um die Opfin-



ger Seen und den Mooswald bietet zudem weitere attraktive Angebote für Radfahrer, Fußgänger und Wanderer. Historisch ist die Gründung Opfingens eng verbunden mit dem von Norden in die Ortsmitte hineinreichenden Sporn des Tunibergs mit der darauf errichteten Bergkirche. Die sich von hier nach Norden entwickelnde Steilböschung hemmt eine Siedlungsentwicklung in den nordwestlichen „Quadranten“ der Ortslage, sodass bis heute der Tuniberg unmittelbar an der historischen Ortsmitte anliegt.

Tiengen ist sowohl was die Einwohnerzahl als auch die Gemarkungsfläche angeht die zweitgrößte Gemeinde am Tuniberg. Es liegt unmittelbar an der Anschlussstelle „Freiburg-Süd“ der A5 und ist für den motorisierten Verkehr über die Bundesstraßen B31 und B3 hervorragend an die Kernstadt angebunden. In Tiengen stellt sich die Topografie des Tunibergs insgesamt sanfter dar, gravierende Höhensprünge bleiben auf Teilbereiche im Ort beschränkt. Die Nähe zum Mooswald, den dortigen Seen und die Sportanlagen stellt für Tiengen einen wichtigen Bezugsraum mit besonderem Potenzial dar.

Munzingen ist die südlichste Gemeinde der Tuniberg-Ortschaften und hat neben Tiengen über die Nachbargemeinde Hausen ebenfalls eine Anbindung an den überregionalen Verkehr über die Autobahn A5. Munzingen setzt Akzente als südliches „Tor zum Tuniberg“, der sich hier am Spektakulärsten präsentiert. Die Erentrudiskapelle, das Wahrzeichen des Tunibergs, markiert weit sichtbar dessen südlichen Ende. Die räumliche Verknüpfung mit Munzingen verleiht dem Ort ein Alleinstellungsmerkmal, das sich beispielsweise in der Wahrnehmung und in einem besonderen touristischem Angebot niederschlägt. Anstelle des Themas Hochwassers wirkt sich in Munzingen besonders der Lärmeintrag durch die A5 hemmend auf eine Außenentwicklung aus.

A
Historische Entwicklung und Tradition, Baukultur und Identität

4.2 Handlungsfeld A: Historische Entwicklung und Tradition, Baukultur und Identität

Gemeinsamkeit und Individualität „Gutes bewahren und Neues wagen“

Insbesondere in kleineren überschaubaren Ortschaften mit starker Tradition gerät der Diskurs über städtebauliche Entwicklungen sehr schnell in das Spannungsfeld von Konservatismus und Modernisierung. „Wie können wir in unseren Orten unsere gute Tradition bewahren und gleichzeitig heutigen Bedürfnissen und Entwicklungen gerecht werden?“ und „Wie geht Identität mit Veränderung um?“

In der Auseinandersetzung mit den beiden Polen „Alt und Neu“ und dem damit einhergehenden Abwägungsprozess sehen wir den Schlüssel zum sachgerechten Umgang mit der Ortsentwicklung. Insofern stellen wir uns vor, den anschließenden Planungs- und Beteiligungsprozess unter das Motto „Gutes bewahren und Neues wagen“ zu stellen.

Angesichts der Komplexität dieser Eigenschaften hat es sich bewährt, die Identität eines Ortes in relevante Themenfelder abzuschichten. Wie bereits aus den vorangegangenen Ausführungen haben sich für die Tuniberg-Ortschaften folgende Handlungsfelder herauskristallisiert:



Abb.85 Gemeinsamkeit und Individualität

Leitziel 1 Aufwertung und Stärkung der Ortsmitten

Im Ortskern sollen erhöhte Anforderungen an gute und traditionsbewusste Gestaltung gelten. Gerade hier muss im öffentlichen Raum die Schaffung attraktiver Treffpunkte und Orte für den Austausch einen besonderen Stellenwert haben. Eine belebte Ortsmitte zeichnet sich durch ein vielfältiges Angebot versorgender, gastronomischer und kultureller Angebote aus. Diese gilt es in den Ortschaften zu stärken und zu etablieren.

Leitziel 2 Ablesbarkeit der historischen Entwicklungen

Auch kleinere Ortschaften unterliegen historischen Entwicklungsschichten, welche sich im Ortsgrundriss wiederfinden und sukzessiv zur Identität des Ortes geführt haben. So unterscheiden sich die dörflichen Ortsmitten mit ihrer ursprünglich landwirtschaftlichen Prägung und häufig hohen baulichen Dichte signifikant von den Ortserweiterungen der Nachkriegsjahrzehnte. Dies hat Auswirkungen auf die räumliche Struktur und den jeweiligen Quartierscharakter. Die Wahrnehmbarkeit dieser Schichten stärkt das Bewusstsein für den Ort, weshalb die in der Entstehungszeit angelegten städtebaulichen Wesensmerkmale zu erhalten und auch bei Innenentwicklungen zu berücksichtigen sind. Zahlreiche Kulturdenkmäler in bzw. im Umfeld der Ortschaften belegen, dass die Randlage am Tuniberg schon von der Jungsteinzeit bis hin zum Mittelalter ein begehrtes Siedlungsgebiet gewesen ist. Dieses historische Erbe gilt es für die kommenden Generationen zu bewahren.

Leitziel 3 Instandhaltung Historischer Gebäude, Wahrung der Identität

Eine Schlüsselrolle zur Wahrung der Identität und Tradition spielen historische, ortsbildprägende Gebäude und Kulturdenkmäler. Es ist wichtig, diese zu erhalten und traditionelle Bauweisen zu pflegen, um

Geschichte und Tradition im Stadtbild ablesbar zu halten. Da dafür meist individuelle Nutzungskonzepte und Engagement lokaler Akteure obligatorisch ist, sind entsprechende Initiativen zu unterstützen. Das Instrument des Denkmalschutzes soll dabei helfen, die für den Denkmalwert maßgeblichen Eigenschaften zu identifizieren und zu erhalten.

Leitziel 4 Gemeinschaft der Ortschaften stärken

Die Tuniberg-Ortschaften verstehen sich als Interessengemeinschaft. Neben den gemeinsamen Interessen gilt es, verbindende Elemente zu identifizieren, zu pflegen und zu qualifizieren, um den Zusammenhalt zu stärken. Neben den naturräumlichen Gemeinsamkeiten (Tuniberg und Auenlandschaft) und der landwirtschaftlichen Tradition gehören zu den gemeinsamen Zielen der Tuniberg-Ortschaften insbesondere die Verbesserung des ÖPNV-Angebots, die Versorgung mit altengerechtem Wohnraum sowie ausreichend Schul- und Bildungseinrichtungen.

Leitziel 5 Qualität vor Quantität

Im Sinne „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist es Ziel, die Baustruktur innerhalb der Ortslage zu qualifizieren. Je nach Möglichkeit sollen prägende Gebäude durch Sanierung modernen Ansprüche, z.B. hinsichtlich Energieeffizienz, Erneuerbarer Energien oder Barrierefreiheit, gerecht werden. Neubauten müssen sich nach dem Gebot der Rücksichtnahme und mittels qualitätvoller Architekturlösungen in den Bestand integrieren. Konfliktpotenziale lassen sich im Zusammenhang mit Nachverdichtungen insbesondere durch eine behutsame Planung und Vorgehensweise mildern. Hierfür sollen geeignete Verfahren entwickelt und eine Auseinandersetzung mit Mindeststandards erfolgen. Die Integration des städtischen Gestaltungsbeirats und ein Mitentscheidungs- oder Vetorecht der Ortschaftsräte wird seitens der Ortschaften als sinnvoll erachtet.

Leitbild und Leitziele

Handlungsfelder

A Historische Entwicklung und Tradition, Baukultur und Identität	B Bevölkerung, Wirtschaft und (Soziale) Infrastruktur und Wohnen	C Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität	D Landschaft, Natur und Freizeit
--	--	--	--

4.3 Handlungsfeld B: Bevölkerung, Wirtschaft, (Soziale) Infrastruktur und Wohnen

B Bevölkerung, Wirtschaft und (Soziale) Infrastruktur und Wohnen

Leitziel 1

Qualifizierter und dem demografischen Wandel angemessenen Wohnraum mit vielfältigen Wohnformen und angeboten

Die Bevölkerung und ihre Bedürfnisse ändern sich stetig. Dies gilt im Besonderen für die Frage des Wohnens. Ziel ist es, differenzierte Wohnangebote zu entwickeln, um den anstehenden Bedarfen gerecht zu werden. Im besonderen Fokus müssen dabei geeignete Angebote für eine älter werdende Dorfgesellschaft stehen. Altengerechter Wohnraum in ausreichendem Umfang soll insbesondere den älteren Generationen die Möglichkeit bieten, auch im hohen Alter im Ort wohnen zu bleiben. Zudem trägt dieses Angebot zur Mobilisierung des lokalen Flächenwirtschaftskreislaufs bei und kann in homogen strukturierten Quartieren einer Überalterung entgegenwirken. Wichtig ist dabei, dass die Projekte zeitnah realisiert und umgesetzt werden.

Leitziel 2

Ausnutzung von Innenentwicklungspotenzialen

Um den Flächenverbrauch durch Außenentwicklung zu reduzieren, gilt es Baulücken in den Ortschaften zu nutzen, leerstehende oder untergenutzte Gebäude und Bereiche neu zu beleben und bestehende Wohngebiete zu qualifizieren. Die Umsetzung dieser Prozesse gelingt in aller Regel nur bei entsprechender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Ferner führen sie zu Veränderungen in bestehenden Nachbarschaften. Dies löst einerseits einen erhöhten Bedarf an Kommunikation aus, um die Wechselwirkung von Nachverdichtung und Vermeidung von Landschaftsverbrauch zu erörtern und für Akzeptanz zu werben. Andererseits kann dies nur aus einer aktiven Innenentwicklungsarbeit heraus gelingen, welche Möglichkeiten aufzeigt und Qualitätsstandards sicherstellt.

Leitziel 3

Entwicklung attraktiver Baugebiete

Innenentwicklungspotenziale auszuschöpfen sind langfristige Prozesse, die mit kurzfristigen Bedarfsspitzen nicht in Einklang zu bringen sind. Insofern gilt es auszuloten, wo die Entwicklung neuer, attraktiver Wohngebiete gerechtfertigt erscheint. Durch den Zuzug junger Familien in die Neubaugebiete kann der Überalterung des Orts entgegen gewirkt werden. Neue Baugebiete bieten zudem die Chance, auf bestehende Defizite zu reagieren und mit funktionsgemischten Baugebieten die dörfliche Tradition von Leben, Arbeiten, Wohnen an einem Ort nach heutigen Maßstäben weiterzuentwickeln. Der Freiburger Tuniberg kann zudem durch ein Angebot an Wohnraum als ein Teilbaustein zur Entlastung des gesamtstädtischen Wohnungsmarkts fungieren und wichtige Infrastrukturen und Stadtfunktionen vor Ort langfristig sichern. Wichtig ist dabei, in Maß und Stil angemessene, möglichst klimaneutrale Neubaugebiete zu entwickeln.

Leitziel 4

Optimale Auslastung der Infrastrukturangebote heute und in Zukunft

Die finanzielle Belastung kommunaler Haushalte erzwingt im Zusammenhang mit Bildungs- und Infrastrukturangeboten eine möglichst optimale Auslastung. Bei der Entwicklung von Wohnraum muss folglich auf die Mitentwicklung der (sozialen) Infrastruktur geachtet werden (z.B. Kita-Plätze). Überlastungen des Infrastrukturangebots sind ebenso zu vermeiden wie die Schaffung zusätzlicher Angebote aufgrund von Bedarfsspitzen, die langfristig zur Unternutzung führen.

Leitziel 5

Bewahrung und Stärkung der traditionellen Nahversorgungsangebote und eine erreichbare Grundversorgung sichern

Das Nahversorgungsangebot in den Ortschaften gilt es sicherzustellen. Traditionelle Versorgungsangebote (kleine Läden, Bauernläden, Regiomaten) sollen unterstützt und gestärkt werden. Es wird die Tradition des regionalen Handelns ebenso aufrechterhalten wie die direkte Vermarktung und Verbundenheit zu regionalen Produkten aus dem Ort.

Ziel muss es sein, wichtige Angebote zur Daseinsvorsorge in den Tuniberg-Ortschaften zu halten. In einer älter werdenden Dorfgesellschaft muss dazu eine medizinische und pflegerische Grundversorgung gehören. Aber auch Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vor Ort sind wichtig für ein vitales Dorfleben und helfen überörtliche Verkehre zu vermeiden.

Leitziel 6

Tauschbörse für Umzugsinteressierte einrichten

Häufig leben gerade ältere Menschen in vergleichsweise sehr großen Wohnungen. Viele SeniorInnen wären bereit für eine Veränderung und einen Umzug, sind dabei jedoch auf sich allein gestellt. Durch eine Tauschbörse verbunden mit einem Beratungsangebot kann diese Herausforderung mit Unterstützung der Stadt angegangen werden. Der Tausch zu groß gewordener Wohnungen gegen altengerechte Wohnungen eröffnet im gleichen Zug neue Spielräume für junge Familien, die den Platz dringend benötigen.

Leitziel 7

Effiziente Ausnutzung von Gewerbeflächen

Gewerbeflächen sind in den Tuniberg-Ortschaften ein knappes Gut. Ziel ist es, sparsam mit den vorhandenen Flächen umzugehen und diese effizient zu nutzen. Insbesondere Arbeitsplätze aber auch Dienstleistungen am Ort tragen wesentlich zur Vitalität eines Dorfs bei. Die Vergabe von Grundstücksflächen entscheidet über die künftige Struktur und Nutzung der Flächen. Ihr ist eine politische Auseinandersetzung über Ziele und Bedingungen vorzuschalten. Bestehende Gewerbebereiche, die von Unternutzung geprägt sind, sollen einem aktiven Entwicklungsprozess unterworfen werden, um die Flächeneffizienz insgesamt zu erhöhen.

4.4 Handlungsfeld C: Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität

C

Verkehrliche
Infrastruktur
und Mobilität

Leitziel 1 Optimale Vernetzung zwischen den Ortschaften

Die Vernetzung zwischen den Ortschaften muss verbessert werden. Hier ist besonders auf das ÖPNV-Angebot und die Rad- und Fußwegeverbindungen zu achten. Unter anderem sollen die Versorgungs-, Bildungs- und Sportstandorte in Opfingen und Tiengen für alle Ortschaften gut erreichbar sein. Die Rad- und Fußwege gilt es sicher auszugestalten (z.B. Beleuchtung, Winterdienst etc.).

Leitziel 2 Optimale Vernetzung mit der Kernstadt Freiburg

Langfristiges Ziel ist eine optimale Vernetzung mit der Kernstadt, insbesondere durch eine verbesserte ÖPNV-Anbindung und sichere Radwegeverbindungen. Damit sollen Pendlerverkehre im motorisierten Individualverkehr so gering wie möglich gehalten werden. Mobilitäts-HUBs können verschiedene Verkehrsangebote des Umweltverbunds miteinander verknüpfen und Veränderungen im Pendlerverhalten unterstützen. Wichtig ist jedoch, in der Kernstadt Rücksicht auf die Pendler aus den umliegenden Ortschaften zu nehmen und beispielsweise HUBs an Straßenbahndaltestellen und Ortseingängen zu etablieren. Hierzu ist eine enge gesamtstädtische Abstimmung unabdingbar. Mittelfristig sollen Perspektiven zum Ausbau und Anbindung der Tuniberg-Ortschaften an den schienengebundenen ÖV entwickelt werden.

Leitziel 3 Umweltfreundliche Mobilitätstrends fördern

Das Zurücklegen von Strecken zu Fuß, per Fahrrad, per E-Bike oder mit dem öffentlichen Nahverkehr, sowie Leih- und Teilangebote zählen zu den umweltfreundlichen Mobilitätsmöglichkeiten. Diese Angebote sollen in allen Ortschaften etabliert und gefördert werden. Bei der Etablierung zusätzlicher Angebote wie z.B. Fahrradstationen mit Lade- und Servicemöglichkeit oder Teilautos bietet sich eine Bündelung der Angebote an „Mobilitätsknoten“ an. Dies fördert Umsteigebeziehungen und erhöht die Wahrnehmung. Dort, wo bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Stellplätzen erfolgen, ist der Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zu prüfen.

Leitziel 4 Orte der Kurzen Wege

Innerhalb aller Ortschaften sollen kurze Wege entstehen und die fußläufige Erreichbarkeit vor allem von Nahversorgungsangeboten sichergestellt werden. Ein engmaschiges und sicheres Fußwegenetz erhöht die Bewegungsfreiheit insbesondere der schwächsten und kleinsten Bürger. Diese Wegenetze haben eine besondere soziale Bedeutung.

Leitziel 5 Ortsrandwege etablieren

Prägend für die Tuniberg-Ortschaften sind die westlich verlaufende Höhenlandschaft des Tunibergs und die östlich verlaufende Auenlandschaft. Es bestehen bereits Ortsrandwege, beispielsweise der Burgunderpfad oder der Tuniberg-Höhenweg, welche bereits heute wichtige Wegeverbindungen darstellen. Daran anknüpfend soll das bestehende Wegenetz qualifiziert, neue Ortsrandwege geschaffen und prägnante Verbindungen in die Ortschaften hinein entwickelt werden. Ziel ist die Etablierung durchgängiger Ortsrandwege, welche aus den Ortslagen heraus einen unmittelbaren Zugang zur Kulturlandschaft und vorhandenen Freizeitangeboten sicherstellen. Hierbei soll bereits bei der Entwicklung darauf geachtet werden, Zielkonflikten zwischen Landwirtschaft, Freizeit, Tourismus und der wertvollen Flora und Fauna entgegenzuwirken.

4.5 Handlungsfeld D: Landschaft, Natur und Freizeit

D

Landschaft,
Natur und
Freizeit

Leitziel 1 Nutzungsdruck in der Auenlandschaft organisieren und naturräumliche Qualitäten stärken

Das prägende grün-blaue Band der Auenlandschaft auf der Ostseite des Tunibergs bildet einen wichtigen natürlichen Bezugsraum für die Ortslagen, der topografiebedingt für alle einfach zu erschließen ist. Angesichts des hieraus resultierenden Nutzungsdrucks sollen Konzepte erarbeitet werden, wie Landwirtschaft, Naturschutz, Ortsentwicklung, Freizeit und Hochwasserschutz in der Auenlandschaft organisiert werden können. Durch eine Renaturierung des Mühlbachs kann zusätzlich Retentionsraum geschaffen und die naturräumlichen Qualitäten gestärkt werden.

Leitziel 2 Kulturlandschaft stärken, Weinberge erlebbar machen

Die starke Kulturlandschaft mit dem Weinanbau ist der prägendste gemeinsame Nenner aller Ortschaften. Sie besitzt einen hohen Stellenwert und ist mit dem Tuniberg und dessen Topografie unmittelbar verbunden. Die kulturelle Bedeutung und der hohe Freizeitwert des Tunibergs legen eine enge Verknüpfung mit den Ortslagen nahe. Potenziale, diese Verbindungen weiterzuentwickeln und zu stärken, sind zu identifizieren. Dabei sollen Wege gefunden werden, wie die landwirtschaftliche Arbeit mit den Anliegen der Ortschaften, der Freizeitnutzung und des Tourismus in Einklang zu bringen sind. Durch eine Kooperation aller Tuniberg-Ortschaften und ein gemeinschaftliches Steuerungskonzept profitieren alle Bereiche davon.

Leitziel 3 Zusammenwachsen vermeiden

Zur Stärkung der eigenen Ortsidentität gehören wahrnehmbare Abgrenzungen untereinander. Ein bauliches Zusammenwachsen der Ortschaften soll folgerichtig vermieden werden. Landschaftlich und naturräumlich geprägte Pufferzonen zwischen den Ortschaften können dies sicherstellen und tragen zur Vermeidung funktional monotoner „Zwischensiedlungsbereiche“ bei. Gleichzeitig

bleiben Ost-West-Grünverbindung zwischen der Auenlandschaft und der Höhenlandschaft erhalten.

Leitziel 4 Gemeinsam stark machen für die Umwelt und das Klima

Der Klimawandel und der Artenschutz müssen eng in Kooperation mit der Kernstadt aber auch mit der gesamten Region betrachtet werden. Grünzüge, Wälder, Freiräume gilt es auf gesamtstädtischer und regionaler Ebene zu schützen, weiterzuentwickeln und besser miteinander zu vernetzen. Die Naturräume am Tuniberg sind nicht zuletzt dank der ökologischen Vielfalt von wichtiger Bedeutung für den Arten- und Naturschutz, sie gilt es zu erhalten und zu entwickeln.

Leitziel 5 Klimagerechte Ortsgestaltung

Ein wichtiger Teilbaustein zur Anpassung der Ortschaften an die Folgen des Klimawandels ist eine starke Durchgrünung der Ortslagen, sowohl im Hinblick auf öffentlich als auch privat genutzte Flächen. Durch schrittweise Ergänzung von Fassadenbegrünung, Dachbegrünungen mit PV-Nutzung zur Vermeidung von Treibhausgas auf Flachdächern und Begrünungen im öffentlichen Raum kann das bisher noch überwiegend positive Mikroklima in den Ortschaften langfristig bestärkt werden. Schattenspenden lassen im Hochsommer auch für ältere Bewohner einen Aufenthalt im Freien zu. Zudem leistet das Pflanzen von Sträuchern und Bäumen einen Beitrag zur Bindung von CO₂ und wirkt als Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasen und können teilweise zur Unterstützung der Biodiversität beitragen. Hierbei ist auf den Einsatz hitzebeständiger heimischer Pflanzen zu achten, die mit wenig Wasser auskommen und Schatten spenden (z.B. mehr Bäume im Straßenraum an geeigneten Stellen). Auch Themen wie Hochwasser, hohe Grundwasserstände und zunehmende Starkregenereignisse werden in den Ortsteilen immer wichtiger. Hier gilt es Kompromisse zwischen traditioneller Dorfgestaltung und den Ansprüchen an einer klimagerechten Ausstattung auszuloten und lokal geeignete Umsetzungsmaßnahmen zu finden. In neuen Baugebieten sind diese Anpassungsmaßnahmen von Anfang an mit eingeplant.

5 Maßnahmen und Strategien

5.1 Handlungsfeld A: Historische Entwicklung und Tradition, Baukultur und Identität

Im Zuge der Rahmenplanung wurden Maßnahmen und Strategien, die zur Zielsetzung beitragen, erarbeitet. Als zentrales Instrument zur Debatte darüber wurden u.a. für alle Tuniberg-Ortschaften Strategiepläne entwickelt. Darin sind

- › Relevante Aspekte zur Ortsidentität („5.1 Handlungsfeld A: Historische Entwicklung und Tradition, Baukultur und Identität“ auf Seite 102)
- › Entwicklungspotenziale („5.2 Handlungsfeld B: Bevölkerung, Wirtschaft, (soziale) Infrastruktur und Wohnen“ auf Seite 105)
- › Elemente und Maßnahmen für eine umweltgerechte Mobilität („5.3 Handlungsfeld C: Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität“ auf Seite 112)
- › Aspekte zum Natur und Landschaftsraum („5.4 Handlungsfeld D: Landschaft, Natur und Freizeit“ auf Seite 115)

mit bestehenden Plangrundlagen in einen räumlichen Zusammenhang gestellt.

Zu den besonderen Standortfaktoren von Dörfern zählen die Beschaulichkeit und die Einbindung in ein idyllisch landschaftlich geprägtes Umfeld. Dies deutet bereits darauf hin, dass qualitative Aspekte für die Stabilität eines Ortes besonders wichtig sind.

Leitziel 1

Aufwertung und Stärkung der Ortsmitten

Leitziel 2

Ablesbarkeit der historischen Entwicklungen

Leitziel 3

Instandhaltung historischer Gebäude, Wahrung der Identität

Leitziel 4

Gemeinschaft der Ortschaften stärken

Leitziel 5

Qualität vor Quantität

Aufwertung und Stärkung der Ortsmitten

Die Identität unserer Städte und Dörfer definiert sich nach wie vor weitgehend in den historischen Mittelpunkten – also den alten Ortskernen. Sie weisen meist noch traditionelle Baustrukturen und Atmosphären auf, die sich von anderen Gemeinden wesentlich unterscheiden. Für die Neubaugebiete ab den 50er-Jahren gilt dies nicht. Sind Ortsmitten aufgrund der alten Bausubstanz von Leerstand durchsetzt, städtebaulich perforiert und die Straßenräume, Plätze und Gassen in desolatem Zustand, so leidet dadurch die gesamte Ortsstruktur.

Investitionen in die Beseitigung von Leerständen und Verkehrs- und Gestaltungsdefiziten, in attraktive öffentliche Räume und modernisierte öffentliche Einrichtungen sind also nicht nur als reine „Verschönerungsmaßnahmen“ zu werten, sondern vielmehr als wichtiger Beitrag für die Ortsidentität und zur Stärkung der Gemeinschaft. Hierfür ist die Ortsmitte zu verstehen als

- › Gesicht und Aushängeschild der Gemeinde
- › Wohnort
- › Nahversorgungsschwerpunkt
- › Verwaltungszentrum
- › Vernetzungs- und Mobilitätsdrehscheibe
- › Treffpunkt

Um diese Vielfalt an Funktionen weiterzuentwickeln empfehlen wir...

- › Ausweitung von vorhandener Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum der Ortsmitten zur Stärkung der Aufenthaltsqualität, der Treffpunktfunktion in der Freizeit und der lokalen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gastronomieszene.
- › Förderung der Verkehrsarten des Umweltverbunds mit zentralen Mobilitätsknoten zur Frequentierung der Ortsmitte und gleichzeitigem Beitrag zur Verkehrswende. Dabei ist in besonderem Maß die Anbindung an die Kernstadt auch durch den ÖPNV und ggf. zukünftig darstellbar durch schienengebundene Verkehrsmittel in den Fokus zu nehmen.

- › Die Schaffung altengerechter Wohnangebote mit kurzen Wegen zu zentralen Versorgungseinrichtungen bei gleichzeitiger Vorbereitung auf den demografischen Wandel.
- › Die gezielte Innenentwicklung überalteter Baustrukturen durch Schaffung moderner Wohnangebote zur Anreicherung der Ortsmitte mit Bewohnern.
- › Einrichtungen zur Förderung der Gemeinschaft sind zu unterstützen und zu erhalten. Sie leisten einen wichtigen Beitrag für ein vitales, gemeinorientiertes Dorfleben und Integration.

Ablesbarkeit der historischen Entwicklungen

Die Geschichte eines Ortes prägt maßgeblich dessen Identität. Die bisherigen baulichen Veränderungen lassen sich als Schichten darstellen, die sich chronologisch übereinanderlegen. Alle historischen Entwicklungsschritte bilden somit ein Bündel an Schichten, die sich zur Identität des Ortes sedimentieren. Das Besondere an diesem Sediment ist, dass auch historische Zustände durch jüngere Schichten ablesbar bleiben. Die Identität setzt sich folglich aus Bestandteilen der Vergangenheit und Gegenwart zusammen.

Neue Entwicklungsschritte leiten sich im Idealfall aus den Vorangegangenen ab. Dies darf aber nicht bedeuten, dass alles bleiben muss wie es war. Strukturwandel macht Entwicklung obligatorisch. Vielmehr sollten anstehende Veränderungen die historische Grundlage kennen und wichtige Merkmale berücksichtigen bzw. bewahren. Dazu gehört:

- › Im traditionellen Ortskern sollen erhöhte Anforderungen an gute und traditionsbewusste Gestaltung gelten. Entsprechend werden in den Strategieplänen Abgrenzungen der historischen Ortsmitten zur Diskussion gestellt. Vorhandene oder neue Gestaltungsleitlinien (örtliche Bauvorschriften, Sanierungssatzung, Erhaltungssatzungen) sind in diesem Bereich zu prüfen.

- › Wichtige historische Elemente und Zeugen, welche bis heute erhalten sind, sollten bewahrt und gepflegt werden. Hierzu zählen Denkmäler, Ortsbild prägende Gebäude und Hofanlagen. Bei Veränderungen an diesen Identifikationsorten ist erhöhte Aufmerksamkeit gefragt. Sollten Vorhabenträger in diesem Zusammenhang als problematisch einzustufende genehmigungspflichtige Veränderungen planen, sind Eingriffsmöglichkeiten wie Satzungen, sanierungsrechtliche Instrumente, die Einbindung von Denkmalschutzbehörden oder Veränderungssperren in Verbindung mit anschließenden Bebauungsplanverfahren und städtebaulichen Verhandlungen zu prüfen (s. „7.4 Rechtsinstrumente“ auf Seite 142).
- › Der historische Ortsgrundriss sollte in der Grundstruktur ablesbar bleiben. Entsprechend wurden die Raumkanten markanter Straßenräume identifiziert. Es sind Maßstäbe für Bebauungspläne oder die Beurteilung nach §34 zu entwickeln, welche diese Straßenatmosphären sichern. Im gleichen Zuge sind ortsbildprägende Bereiche, die heute noch nicht bebaut sind, wie z.B. Ecksituation, in den Blick zu nehmen.
- › Der Erhalt alter Bausubstanz und die Planung in beengten Situation der Ortskerne ist generell mit erhöhtem Aufwand für die Bauherren verbunden. Wünschenswert wären in diesem Zusammenhang Beratungs- und Informationskapazitäten (s. „7.5.2. Individuelle Eigentümerinformation“ auf Seite 152) und die Handreichung von Informationsmaterial, z.B. einer Gestaltungsfibel mit Vorbildern, zu Fördermöglichkeiten und bautechnischen/energetischen Lösungsansätzen.
- › Zur Förderung von Baukultur und Gestaltungsqualitäten haben sich Beurteilungs- und Beratungsgremien unter Beteiligung externer Fachleute bewährt. Wünschenswert wäre daher die regelmäßige Behandlung von „Bauprojekten im Dorf“ z.B. im Freiburger Gestaltungsbeirat. Für den Fall, dass dieser so stark mit hochkarätigen Bauaufgaben in der Kernstadt befasst ist, dass weitere kleinere Bauaufgaben auf dem Dorf nicht zur Beratung kommen können, regen wir eine Diskussion über einen Ortsgestaltungs-Ausschuss für die kleineren Ortschaften oder ein anderes, als geeignet empfundenes Format an. Dieser könnte bei konstanter Beteiligung entwickelte Strategien zur Dorfgestaltung zur Umsetzung bringen und neben den Tuniberg-Ortschaften auch in den weiteren kleineren Ortslagen wie Ebnet, Hochdorf, Kappel und Lehen tätig sein.

Weitere Ausführungen hierzu werden im Vertiefungsbereich „Behutsame Entwicklung historischer Ortskerne“ am Beispiel von Waltershofen gemacht (s. „8.2 Behutsame Entwicklung der historischen Ortskerne am Beispiel von Waltershofen“ auf Seite 162).

Qualität vor Quantität

Dieses Ziel interpretieren wir als eine Maxime, die allen städtebaulichen Entwicklungen überschrieben steht; und zwar bei den großen Entwicklungslinien als auch in kleineren Einzelprojekten. Sie soll alle Beteiligten daran erinnern, dass sich gerade bei dem vorherrschenden Entwicklungsdruck Projekte an der Qualität messen lassen müssen. Dies konkretisiert sich in strategischen Ansätzen wie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, „Stärkung der Ortsmitten“ und „Konzeptvergaben“.

5.2 Handlungsfeld B: Bevölkerung, Wirtschaft, (soziale) Infrastruktur und Wohnen

Die Leitziele im Zusammenhang mit der Schaffung von ausreichend und differenziertem Wohnangebot greifen stark ineinander. Qualitative Kriterien an diesen Wohnraum wie z.B. barrierefrei, bezahlbar, ökologisch, sozial und attraktiv, etc. sind im Wesentlichen über die einzelnen Vorhabenplanungen zu regeln (s. „7.2 Vergabeprojekte“ auf Seite 137).

Dreh- und Angelpunkt für die Möglichkeit, ausreichend Angebote zu schaffen ist die Aktivierung von Entwicklungsmöglichkeiten bzw. Bauland. Dies ist einerseits durch Ausnutzung von Innenentwicklungspotenzialen und andererseits durch Entwicklung attraktiver Baugebiete möglich. Die Vorzüge der Innenentwicklung liegen auf der Hand. Zu den Wichtigsten zählen:

- › Die vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden.
- › Die Ortsmitten und die traditionellen Nahversorgungsangebote werden durch Wohnen im Ort und kurze Wege gestärkt.
- › Es entsteht kein zusätzlicher Flächenverbrauch.

Insofern ist die Maxime „Innen- vor Außenentwicklung“ richtig und wichtig. Es muss allerdings konstatiert werden, dass Innenentwicklungsprozesse deutlich komplexer und zeitaufwändiger sind, vor allem im Verhältnis zu den erreichbaren Quantitäten. Außerdem lassen sich bestimmte Angebote ohne geeignete Konversionsflächen im Inneren nicht realisieren (z.B. Schulen oder Altenheime). Insofern sehen wir die Notwendigkeit, hier ein ausgewogenes Verhältnis aus Innen- und Außenentwicklung anzustreben.

Leitziel 1
Qualifizierter und dem demografischen Wandel angemessenen Wohnraum mit vielfältigen Wohnformen und Angeboten

Leitziel 2
Ausnutzung von Innenentwicklungspotenzialen

Leitziel 3
Entwicklung attraktiver Baugebiete

Leitziel 4
Optimale Auslastung der Infrastrukturangebote heute und in Zukunft

Leitziel 5
Bewahrung und Stärkung der traditionellen Nahversorgungs-Angebote und eine erreichbare Grundversorgung sichern

Leitziel 6
Tauschbörse für umzugsinteressierte einrichten

Leitziel 7
Effiziente Ausnutzung von Gewerbeflächen

Innenentwicklungspotenziale heben

Zur Umsetzung und Hebung identifizierter Innenentwicklungspotenziale beschreiben wir im Kapitel Instrumente ausführlich unsere Empfehlungen. Als essentiell stufen wir dabei die aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit ein, unterstützt durch den Einsatz von Rechtsinstrumenten („7.4 Rechtsinstrumente“ auf Seite 142) und einer „Aktiven Bodenpolitik“.

Um diese Instrumente proaktiv einzusetzen, muss der Fokus auf Baulücken, untergenutzten Bereichen, Konversionsflächen und zu qualifizierenden Nachbarschaften gelegt werden. Bei der Identifizierung in der Analyse wurden diese in den Strategieplänen gekennzeichnet. Gerade hier ist aber in Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort eine stetige Weiterentwicklung des Strategieplans im Sinne eines „Arbeitsplans“ notwendig.

Möglichkeiten zur Aktivierung von Baulücken wurden in den Vertiefungsbereichen „Aktivierung von Baulücken“ („8.4 Aktivierung von Baulücken am Beispiel des „Terrassenhaus-Grundstücks“ in Tiengen“ auf Seite 176) und „Ausnutzung untergenutzter Bereiche“ („8.5 Ausnutzung untergenutzter Bereiche am Beispiel des Hofgrundstücks in der Landstraße in Tiengen“ auf Seite 180) näher betrachtet und beschrieben.

Ferner sind jene Bebauungspläne farblich markiert, die aufgrund einer auffällig geringen baulichen Dichte zur Prüfung empfohlen werden. Eine exemplarische Vorgehensweise hierzu wird im Vertiefungsbereich („8.1 Analyse bestehender Bebauungspläne am Beispiel „Langen Wangen“ in Opfingen“ auf Seite 156) näher ausgeführt.

Informelle Prozesse zur Erläuterung der Ziele, Maßnahmen und Planungen sind wichtig zur Erhöhung der Akzeptanz und tragen dazu bei, sich als Einwohner und Bauherr einzubringen. Hierzu verweisen wir auf das Kapitel Informations- und Beteiligungsprojekte („7.5 Informations- und Beteiligungsprojekte“ auf Seite 152).

Handlungsfeld B

BEVÖLKERUNG, WIRTSCHAFT, (SOZIALE) INFRASTRUKTUR UND WOHNEN

(Innen-) Entwicklung durch ...

-  **Bebauung nach Flächennutzungsplan**
Wohnbaufläche/gemischte Baufläche/gewerbl. Baufläche
-  **Bebauung von Baulücken**
-  **inzwischen bebaute Baulücken**
-  **Bebauung unbebauter Teilbereiche**
-  **Gebietsqualifizierung**
-  **Überprüfung bestehender BP**
-  **aktive Planungsarbeit**
-  **Vertiefungsbereiche**
-  **Soziale Einrichtung (Bestand / Option)**
-  **Erdgeschossnutzung**

Abb.86 Ausschnitt Legende Strategiepläne

Entwicklung attraktiver Baugebiete

Die Innenentwicklungspotenziale der Tuniberg-Ortschaften sind begrenzt und können in der Zukunft voraussichtlich nicht den Bedarf an zusätzlich erforderlichem Wohnraum und Gewerbeflächen decken. Aus diesem Grund ist es wichtig, sich frühzeitig Gedanken über die Entwicklung in die Außenbereiche zu machen. Im ersten Schritt sollte über planerische Grundprinzipien der Außenentwicklung nachgedacht werden. Hierfür machen wir folgende Vorschläge, die u.a. in die Neuaufstellung des FNP 2040 einfließen sollten:

Grundprinzipien der Außenentwicklung

Die terrassierten Höhenlagen des Tunibergs sind heute weitestgehend von Rebflächen bedeckt, die sich zum Teil bis in die Tallagen ziehen. Am Rande der Tuniberg-Ortschaften prägen nur noch wenige Mosaik von Obstwiesen, Rebland und Gärten das Bild. Die ausgedehnten Rebflächen grenzen häufig direkt an die Gärten der Siedlungsflächen an. Trockenmauern und Hohlwege sind seltene Relikte der historischen Kulturlandschaft des Tunibergs und sind gleichzeitig wichtiger Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten. Umso wichtiger ist der Erhalt dieser Elemente, damit die historischen Eigenarten dieser Kulturlandschaft erkennbar bleiben und nicht verloren gehen. Wo es sich im Zugriff oder über Bauleitplanung regeln lässt, empfehlen wir die Ausbildung eines Gehölzsaums zwischen Rebflächen und Baugrundstücken zur Wiederherstellung des traditionell existenten Ortsrandgrüns und zur Konfliktbewältigung des Spritzmittelabdrifts.

Prinzip 1: Erhalt der Rebflächen

Die landwirtschaftlichen Flächen östlich der Tuniberg-Ortschaften sind durchzogen von zahlreichen Gewässern und werden größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Weitreichende Bereiche sind von Hochwasserereignissen betroffen. Entlang der überwiegend geradlinigen und grabenartigen Gewässer befinden sich Gehölzbestände. Störungen ballen sich durch landwirtschaftliche Betriebsstellen, Lagerhaltung und Freizeiteinrichtungen in der Niederunglandschaft. Bislang entwickelten sich die Ortslagen zwischen dieser Auenlandschaft und der Tunibergkante. Dieses Zusammenspiel zwischen Aue und Tuniberg macht die besondere Charakteristik aus. Eine umfangreiche Bebauung der Aue würde diese Charakteristik stark verändern. Zudem sind die Gewässerrandstreifen zu beachten. Ein Sprung über die Gewässer sollte für die Entwicklung von Außenbereichsflächen vermieden werden. **Ausgenommen sehen wir hiervon Sonderbausteine, die sich in den bestehenden Ortslagen nicht unterbringen lassen (z.B. der geplante weiterführende Schulcampus).**

Prinzip 2: Sprung über das Gewässer Richtung Osten vermeiden

Getreu dem Leitbild ist eine mögliche Außenentwicklung nur in Verbindung mit der Entwicklung eines qualifizierten Ortsrandsaums und landschaftlicher Einbindung denkbar. Außenentwicklung direkt am Ort ausgeglichen werden, speziell in charakteristischen Landschaftselementen (Bächen und Gräben, Auen und Tuniberg-Hänge). Mehrfachnutzungen (Multicodierung) dieser Grünflächen an den Rändern mit Nutzungen wie beispielsweise der Schaffung von Retentionsraum für den Hochwasserschutz in Verbindung mit der Renaturierung der Bäche und Gräben, bieten eine ökologische Aufwertung der Flächen, steigern den Erholungs- und Freizeitwert und rekonstruieren die historischen und traditionellen Strukturen der Niederunglandschaft.

Prinzip 3: Außenentwicklung nur in Verbindung mit einer qualifizierten Ortsrandeingrünung

In Verbindung mit den Einwohnerzuwächsen durch die Entwicklung von Bauland und Nachverdichtung im Zuge der Innenentwicklung entstehen zusätzliche Bedarfe im Bereich der Betreuungs-, Bildungs- und Versorgungsinfrastruktur. Hierzu zählen z.B.: Kindergärten, Schulen, Straßen, Siedlungswasserwirtschaft, Feuerwehr, um nur einige zu nennen. Die Kapazitäten der bestehenden Einrichtungen sind häufig begrenzt und bedürfen ggf. einer Anpassung an die tatsächlichen Bedingungen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Investitionen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Entwicklungsmaßnahme stehen. Insofern sind Neuausweisungen im Zusammenhang mit den vorhandenen Kapazitäten frühzeitig abzugleichen, um Bedarfsspitzen zu vermeiden.

Prinzip 4: Bedarfsspitzen in der Versorgungsinfrastruktur sind zu vermeiden

Entwicklung von FNP-Restanten

Im Flächennutzungsplan sind in den Tuniberg-Ortschaften noch einige Entwicklungsflächen dargestellt, die bislang noch nicht umgesetzt wurden. Diese sind in den Strategieplänen mit abgebildet. Möglichkeiten zur Umsetzung dieser FNP-Restanten wurden exemplarisch anhand von Strukturskizzen an den Bereichen Romanstraße in Munzingen (Außenbereich im Innenbereich), Maierbrühl in Tiengen und der gewerblichen Erweiterung Hugsmatt in Opfingen („8.6 Entwicklung Einer FNP-Restante am Beispiel der „Romanstraße“ in Munzingen“ auf Seite 184) behandelt.

Da im Zuge der Fortschreibung der Flächennutzungsplanung das Thema Außenentwicklung zu betrachten sein wird, empfehlen wir dabei diese FNP-Restanten in die Abwägung mit einzustellen und Alternativen gegenüberzustellen.

Grünzäsur

Die Regionale Grünzäsur wird vom Regionalplan vorgegeben. Es handelt sich hierbei um kleinere Freiräume, die von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten sind. Ein Zusammenwachsen der Siedlungen soll vermieden werden und siedlungsnah Freiflächen sollen erhalten werden. Die Regionale Grünzäsur ist im Regionalplan als „Ziel“ festgesetzt. Dieses Ziel bedingt für eine Überwindung des Raumwiderstands ein Zielabweichungsverfahren oder die Änderung des Regionalplans. Zuständig hierfür sind die Höhere Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium) und der Regionalverband. Zur Überwindung ist eine zwingende Argumentation erforderlich: die Entwicklung ist nur an dieser Stelle möglich! Wenn in eine Grünzäsur hineingeplant wird, muss nachgewiesen werden, dass die genannten Funktionen erhalten bleiben.

Regionaler Grünzug

Der Regionale Grünzug wird ebenfalls vom Regionalplan festgesetzt. In den Grünzügen sollen ökologische Funktionen und die landschaftsgebundene Erholung gesichert werden. Zudem haben Grünzüge eine siedlungsstrukturierende Wirkung. Eine Besiedlung in regionalen Grünzügen soll nicht stattfinden. Der Regionale Grünzug ist im Regionalplan als Ziel festgesetzt. Dieses Ziel bedingt für eine Überwindung des Raumwiderstands ein Zielabweichungsverfahren oder die Änderung des Regionalplans. Zuständig hierfür sind die Höhere Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium) und der Regionalverband.

FFH-Gebiet

Natura 2000 bezeichnet ein europäisches Schutzgebietsnetz, das der Erhaltung der biologischen Artenvielfalt dient. FFH-Gebiete schützen bedrohte oder sehr seltene, natürliche Lebensräume und wildlebende Arten. Diese werden in der FFH-Verordnung gesichert. Bei der Überplanung von FFH-Gebieten oder bei Planungen, die von außen in die FFH-Gebiete wirken, müssen die Natura 2000-Formalien abgearbeitet und europarechtliche Vorgaben eingehalten werden. Eine Überwindung stellt sich als äußerst schwierig dar. Es empfiehlt sich daher, diese Flächen nicht zu überplanen. Wird angrenzend an ein FFH-Gebiet geplant, wird eine FFH-Vorprüfung erforderlich.

Vogelschutzgebiet

Vogelschutzgebiete dienen der Sicherung von Brutgebieten sowie der Erhaltung der Rast- und Überwinterungsgebiete von heimischen oder durchziehenden Vogelarten. Bei der Überplanung von Vogelschutzgebieten müssen die Natura 2000-Formalien abgearbeitet und europarechtliche Vorgaben eingehalten werden. Eine Überwindung stellt sich als äußerst schwierig dar. Es empfiehlt sich daher, diese Flächen nicht zu überplanen. Wird angrenzend an ein Vogelschutzgebiet geplant, wird eine FFH-Vorprüfung erforderlich.

FFH-Mähwiese

FFH-Mähwiesen sind durch die Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie unter Schutz gestellt. Es handelt sich um einen Lebensraumtyp mit artenreichen, wenig gedüngten, extensiv bewirtschafteten Mähwiesen. Ein wesentliches Ziel ist die Erhaltung der biologischen Vielfalt durch den Aufbau eines Schutzgebietsystems. Für wegfallende FFH-Mähwiesen müssen Ersatzflächen gefunden werden, welche schwer zu finden sind und lange Entwicklungszeiten benötigen. Bei der Überplanung der Flächen ist die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiete dienen der Bewahrung der natürlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Sie sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten oder wiederherstellen. Die Ausweisung der Gebiete erfolgt durch die unteren Naturschutzbehörden. Bei der Überplanung von Landschaftsschutzgebieten wird ein Ausgleich erforderlich, was mit aufwendigen Formalien verbunden ist. Es empfiehlt sich, diese Flächen nicht zu überplanen.

Geschützte Biotope

Die Biotope beruhen rechtlich auf dem Bundesnaturschutzgesetz (§30) und dem Naturschutzgesetz (§33). Es handelt sich um besonders wertvolle und gefährdete Lebensräume. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Um die Biotope zu überplanen, muss ein Befreiungsantrag bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt werden und ein Ausgleich muss geschaffen werden. Dabei handelt es sich um ein gängiges Verfahren, jedoch ist der Ausgleich aufwendig (zeitlich, in den Flächen und zum Teil in den Kosten).

Streuobstbestände

Streuobstbestände prägen das Landschaftsbild und gehören zu den artenreichsten Landnutzungsformen Europas. Laut dem Naturschutzgesetz BW (§33a) Erhaltung von Streuobstbeständen, sind Streuobstbestände ab einer Fläche von 1.500 m² zu erhalten. Soll trotzdem ein Eingriff erfolgen, wird ab einer Fläche von 1.500 m² eine umfassende Ausnahmegenehmigung inklusive Alternativenuntersuchung und ein Ausgleich erforderlich. Zugleich sind Streuobstbestände gesetzlich geschützte Biotope.

HQ100

HQ100 bezeichnet den Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird. Diese Flächen haben insbesondere für die Bauleitplanung Relevanz. Nach §65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg gelten die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf. Für diese Gebiete werden in §78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert. Grundsätzlich ist die Ausweisung neuer Baugebiete auf diesen Flächen untersagt. Unter bestimmten Voraussetzungen sind Ausnahmen zugelassen. Darunter zählt die Errichtung von Hochwasserschutzmaßnahmen.

HQextrem

HQextrem bezeichnet den Hochwasserabfluss, der circa der 1,5-fachen Abflussmenge eines HQ100 entspricht. Bei der Entwicklung einer Fläche im HQextrem Bereich sind bauliche Vorschriften zu berücksichtigen. Mittels Vorsorgemaßnahmen oder Baumaßnahmen können diese überwunden werden.

Stadt- und Landschaftsbildanalyse

Die Stadt Freiburg hat im Jahr 2020 eine Stadt- und Landschaftsbildanalyse erarbeitet. Einen hohen Stellenwert nehmen in dieser Analyse die Siedlungsränder und die Ortseingänge ein. Sie gelten als Zonen, an welchen Stadt und Landschaft aufeinandertreffen. Die Siedlungsränder sind meist weit sichtbar und gelten als Visitenkarte eines Ortes. Es bedarf einer besonderen Sorgfalt bei deren Erhalt und Weiterentwicklung.

Naturschutzgebiete

Die Naturschutzgebiete NSG Humbrühl-Rohrmatten und NSG Gaisenmoos stellen naturschutzfachliche Restriktionen dar.

Erschließungsmöglichkeit

Da die Erschließung einer Fläche hohe Kosten verursacht, sollte diese möglichst effizient erfolgen. Es bietet sich daher an, an bestehende Gebiete anzuschließen. Für die nachhaltige Anbindung eines Gebietes ist die Nähe zu einer Haltestelle in Verbindung mit einer guten ÖPNV-Taktung wichtig.

Kompakte Ortsstruktur/Ort der kurzen Wege

Die Einbindung der Potenzialflächen in den Ort ist für eine nachhaltige Entwicklung von Bedeutung. Bewertet werden können die Entfernung zu Versorgungseinrichtungen sowie zu sozialer Infrastruktur. Die Förderung des Ziels „Stadt der kurzen Wege“ steht hier im Vordergrund.

Arrondierung der Ortslage

Bei der Arrondierung spricht man oft von Lückenschlüssen und sinnvollen Ergänzungen an der Ortsrandlage. Peripher gelegene Flächen oder freie Fortsätze in die Landschaft werden hier negativ bewertet.

Generell sollte die Arrondierung immer in Verbindung mit einer qualitativen Ortsrandeingrünung erfolgen.

Altlasten

Bei Altlasten handelt es sich um Altablagerungen und Altstandorte, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren hervorgerufen werden. Die Ursache ist meist ein unsachgemäßer Umgang mit Abfällen und umweltgefährdenden Stoffen. Altlasten sind bei Gebietsentwicklungen beim Altlastenkataster anzufragen oder im Einzelfall zu prüfen.

Topografie

Durch die teilweise starke Topografie an den westlichen Siedlungsändern der Ortschaften erweist sich die Erschließung mancher Bereiche als Herausforderung. Es müssen Untersuchungen angestellt werden, wie die Topografie überwunden werden kann. Es sollte unterschieden werden zwischen Flächen die dem Wohnen dienen und Flächen die für gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden. Gewerbliche Flächen benötigen meist große, ebene Flächen, wohingegen Wohnbaugrundstücke auch in steileren Lagen realisiert werden können.

Immissionsbelastung

Es können Immissionsbelastungen durch den Lärm von Gewerbebetrieben, Verkehr oder Freizeiteinrichtungen oder durch Gerüche vorliegen und die Planung beeinträchtigen. Die Faktoren sind frühzeitig zu prüfen und in die Planung miteinzubeziehen. Spezifische Gutachten können die Situationen analysieren und ggf. Lösungsmöglichkeiten aufzeigen.

Denkmalschutz

Der Denkmalschutz dient der Bewahrung der originalen Bausubstanz und des historischen Erscheinungsbilds von Kulturdenkmälern. Maßnahmen, die in die Substanz eines Kulturdenkmals eingreifen oder dessen Erscheinungsbild beeinträchtigen, müssen von der zuständigen Denkmalschutzbehörde genehmigt werden. Auf das Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

Archäologische Kulturdenkmale

In Bereichen mit bekannten archäologischen Kulturdenkmälern oder in Verdachtsflächen ist vor Planungs- und Bautätigkeit eine Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden und/oder dem Landesdenkmalamt anzuraten. Dabei geht es regelmäßig um die Notwendigkeit von Erkundungs- oder Schutzmaßnahmen, welche sich erheblich auf die Zeit- und Kostenplanung auswirken können. Auf das Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

Hochspannungsfreileitungen

Östlich der Tuniberg-Ortschaften verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Der eingetragene Schutzstreifen des Leitungsträgers muss von Bebauung freigehalten werden. Es ist in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu prüfen, ob die Kontur des Schutzstreifens optimiert werden kann. Alternative Trassenführungen, eine Erhöhung der Masten oder die unterirdische Führung der Kabel sind Maßnahmen, die mit erheblichen Kosten verbunden sind. Diese lassen sich in der Regel durch ein Wohngebiet nicht erwirtschaften. Zudem bedarf dies eines Planfeststellungsverfahrens.

Unterirdische Leitungen

Sind unterirdische Leitungen vorhanden, ist der von Bebauung freizuhaltende Korridor für Instandhaltungsarbeiten zu prüfen und in der Planung zu berücksichtigen.

Anbaubeschränkungen bei Straßen

Gemäß §9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes dürfen längs der Bundesfernstraßen in einer Entfernung bis 20 m keine Hochbauten errichtet werden. Im Straßengesetz für Baden-Württemberg §22 Abs. 1 ist zudem eine Anbaubeschränkung längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m und längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m festgesetzt. Die Gesetze beschränken sich jeweils auf die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten. In betroffenen Fällen können diese Zonen beispielsweise als Grünfläche oder auch zum Zwecke von Lärmschutzmaßnahmen entwickelt werden.

Abstand zu Friedhöfen

Gemäß §8 Bestattungsgesetz Baden-Württemberg ist bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, von Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Die Baurechtsbehörde kann hiervon Ausnahmen zulassen. Bei der Errichtung von störenden Betrieben ist von Friedhöfen ein zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Würde des Friedhofs ausreichender Abstand einzuhalten.

Waldabstand

Der Waldabstand wird in der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in §4 Abs. 3 festgeschrieben. Demnach ist ein Waldabstand von 30 m von Bebauung freizuhalten. Zur Überwindung dieses Raumwiderstands sollte zunächst die Kartierung der Waldgrenze geprüft und eine exakte Waldgrenze herausgearbeitet werden.

Gewässerrandstreifen

Gemäß dem Wassergesetz für Baden-Württemberg ist im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite gesetzlich vorgeschrieben. Im Außenbereich ist ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite zu berücksichtigen. Durch die Wasserbehörde können jedoch Abweichungen davon festgesetzt werden. Grundsätzlich ist innerhalb der Gewässerrandstreifen die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen und auch Wege unzulässig. Die Gewässerrandstreifen sind bei weiteren Planungen im Einzelfall zu prüfen.

Spritzmittelabdrift

Durch die Nähe zu den Rebflächen ist im Einzelfall zu untersuchen, wie viel Abstand bezüglich des Spritzmittelabdrifts zu den jeweiligen Flächen eingehalten werden muss.

Effiziente Nutzung von Gewerbeflächen

Aufgrund eines über mehrere Szenarien nachgewiesenen Defizits im Bereich Gewerbeflächen formuliert das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GeFEK) der Stadt 4 Handlungsschwerpunkte

1. Gewerbestandorte sichern
2. Endogene Flächenpotenziale aktivieren
3. Erweiterung der Gewerbeflächenkulisse prüfen
4. Regionale Verflechtungen ausbauen

Entsprechend muss es auch am Tuniberg Ziel sein, vorhandene Gewerbeflächen effizient zu nutzen. Angesichts der Dringlichkeit, widmet sich der vorliegende Rahmenplan dieser Thematik intensiv im Vertiefungsbereich „Qualifizierung und Erweiterung bestehender Gewerbegebiete“ am Beispiel Opfingen.

5.3 Handlungsfeld C: Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität

Im Zusammenhang mit der Notwendigkeit, energisch dem Klimawandel zu begegnen, unterliegen insbesondere Mobilitätsthemen einem dynamischen Veränderungsprozess. Dabei setzt sich die Erkenntnis durch, dass insbesondere die Verkehrsarten des Umweltverbunds eine deutliche größere Aufmerksamkeit und Bedeutung erlangen müssen. Eine zukunftsfähige Mobilitätsstrategie muss also dem Radverkehr, Fußverkehr und Öffentlichen Verkehr einen maßgeblichen Anteil beimessen.

Demzufolge haben sich die im Zuge der Bürgerbeteiligung erarbeiteten Leitziele stark auf die Themen Umweltverträgliche Mobilität und Vernetzung fokussiert.

Bezüglich der Verbesserung der Vernetzung der Ortschaften untereinander sowie mit der Kernstadt, steht dabei der Ausbau von Rad- und Fußwegen im Mittelpunkt der Rahmenplanungen.

Leitziel 1

Optimale Vernetzung zwischen den Ortschaften

Leitziel 2

Optimale Vernetzung mit der Kernstadt Freiburg

Leitziel 3

Umweltfreundliche Mobilitätstrends fördern

Leitziel 4

Orte der kurzen Wege

Leitziel 5

Ortsrandwege etablieren

Optimale Vernetzung mit der Kernstadt Freiburg

Der Anschluss des Tunibergs an das schienengebundene öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Freiburg kann einerseits über eine zu etablierende Radwegachse nach Gottenheim zur S-Bahn erfolgen. Hierfür macht der Rahmenplan einen verorteten Vorschlag. In den Plänen werden Vorschläge zum Lückenschluss im Radnetz ergänzt.

Zudem ist wichtig, in der Kernstadt Rücksicht auf die Pendler aus den umliegenden Ortschaften zu nehmen und beispielsweise HUBs an Straßenbahnhaltstellen und Ortseingängen zu etablieren.

In den Diskussionen mit der Begleitgruppe und den Bürgern wurde darüber hinaus die Idee einer neuen Schienentrasse vom Tuniberg in die Kernstadt, z.B. von Opfingen entlang der Opfinger Straße oder von Tiengen nach St. Georgen angesprochen. Neubauprojekte von Schienentrassen sind von der Initiierung, über die Variantenuntersuchung und die Planung bis zur Umsetzung hochkomplex und zeitintensiv. Eine Auflösung der damit zusammenhängenden Fragestellungen war und ist im Zuge der Rahmenplanung daher nicht darstellbar. Hierfür wäre aus unserer Sicht ein eigenes interdisziplinäres Projekt zu initiieren, beginnend mit einer Machbarkeitsstudie.

Da die Nutzungsstrukturen von Ortschaften eng mit den vorhandenen Verkehrsnetzen korrespondieren, halten wir Anknüpfungspunkte dieser Trassen an die Orte an den wichtigen Achsen (entweder Freiburger Landstraße in Tiengen oder Freiburger Straße in Opfingen) für städtebaulich naheliegend. Hier sollten entsprechende Flächen von anderen Entwicklungen freigehalten werden, um sich Optionen nicht zu verbauen. Gleiches gilt für die Idee, entlang des Mühlbachs eine Nordsüdtrasse zu entwickeln. Sollte dies nach Einschätzung von Verkehrsexperten überhaupt realistisch sein, sollte hier ebenfalls frühzeitig ein Korridor angedacht und von Bebauungen freigehalten oder in die Gestaltung von Retentions- und Renaturierungsmaßnahmen berücksichtigt werden (-> Multicodierung).

Optimale Vernetzung zwischen den Ortschaften

Für den motorisierten Verkehr sind die Ortschaften auf Grundlage der historischen Straßenbeziehungen der heutigen L187 und die Freiburger Landstraße miteinander verknüpft. Mit Ausnahme von St. Nikolaus führen diese beiden Hauptachsen durch die Ortsmitten und stellen diese vor die Herausforderung der Vereinbarkeit von Verkehr und dörflichem Leben. Nur in Tiengen besteht eine Umfahroption mit Anbindung an die K9864, deren Qualifizierung zu diskutieren wäre. Darüber hinaus sehen wir bzw. kennen wir keine weiteren Überlegungen zur Ergänzung des Verkehrsnetzes. Insofern ist die Vereinbarkeit der motorisierten Verkehre in den Ortskernen auszuloten. Es liegt nahe, dabei den Fokus auf die Förderung des Fuß-, Rad- und Busverkehrs zu legen und die zulässige Höchstgeschwindigkeit zu begrenzen (in Verbindung mit Straßenverkehrsbehörde).

Für die Vernetzung der Ortschaften mit dem Rad existiert derzeit bereits entlang des Mühlbachs ein durchgängiger Radweg. Daran anknüpfend sehen wir die Aufgabe, diesen einerseits in Waltershofen nach Norden in Richtung Gottenheim und ab Tiengen zweckmäßig nach Munzingen zu verlängern. Entsprechende Vorschläge sind in den Strategieplänen dargestellt.

Die Linienführung dieser vorhandenen Radleitroute ist sehr direkt und in der Aue gelegen landschaftlich sehr reizvoll. Der vorhandene Abstand zur Ortslage führt uns allerdings zu der Überlegung, eine ergänzende zweite Leitroute zu etablieren, welche sich stärker an den historischen Wegachsen orientiert und durch die Ortsmitten führt. Da Teilabschnitte der dafür notwendigen Wege bereits vorhanden sind, bedarf es „lediglich“ abschnittsweiser Ergänzungen und der Auseinandersetzung mit der Integration innerhalb der Ortschaften (bei 30 km/h z.B. auf der Straße oder in Form von Sicherheitsstreifen). Die parallele Lage zu den Verbindungsstraßen hat neben der Sozialkontrolle und der Stärkung der Ortsmitten auch den Vorteil an der Schnittstelle zum Tuniberg zu liegen. Gerade die Anknüpfungspunkte zum Wegenetz des Tunibergs sehen wir punktuell unterentwickelt, sodass mit dieser Maßnahme hier ebenfalls mehr Spielräume in der Verknüpfung eröffnet werden.

Was die fußläufige Vernetzung angeht, so sind auf den direkten Radleitrouten Konflikte mit den Fußgängern ggf. dadurch zu reduzieren, dass die beiden Uferseiten unterschiedlichen Zielgruppen zugeordnet werden. Dies lässt z.B. auch zu, den Spielraum Renaturierungsmaßnahmen und ökologische Aufwertungen am Bachlauf mit Fußwegen in weniger geradliniger Ausprägung zu kombinieren.

Auf dem Tuniberg besteht ein enges Wegenetz mit zahlreichen Themenwegen, die einen hohen Stellenwert für Naherholung und Tourismus besitzen. Diese Themenwege führen auch teilweise an die scharfe Hangkante und präsentieren dem Wanderer fantastische Panoramablicke über die Tuniberg-Ortschaften, die Aue bis hinüber zur Kernstadt und die Höhen des Südschwarzwalds. Wertvolle Eindrücke, die Zusammenhänge und Zusammengehörigkeiten bewusst machen. Angesichts dieses Pfunds und der Besonderheit dieser Wegabschnitte haben wir einen durchgängigen, alle Ortstagen verbindenden Weg an der Tunibergkante vermisst. Hierfür wären unseres Erachtens, analog zu den Radwegen, lediglich vorhandene Lücken zu schließen und diesen Weg thematisch aufzuladen und zu bezeichnen. Bei der von uns in den Plänen vorgeschlagenen Führung dieses Leitweges haben wir ein besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass wichtige Aussichtspunkte an den Ortschaften mit angebunden und ausgestaltet werden, sofern noch nicht vorhanden. Diese Ausgestaltung könnte bspw. in Form von Terrassen oder „Balkonen“ ohne bauliche Eingriffe erfolgen, die Raum für Nutzung- und Veranstaltungsideen lassen unter Berücksichtigung arten- und naturschutzfachlicher Belange. Vielleicht ein gemeinsames Fest, bei welchem jeder Ort seinen „Tunibergbalkon“ bespielt. Mit abendlichem Lagerfeuer sicherlich eine imposante Geste, wenn entlang des Tunibergs fünf Leuchtfeuer zusammenwirken?

Zudem erscheint uns die Verknüpfung in den Ort an mehreren Stellen noch Potenzial zur besseren Ausgestaltung zu besitzen. Dies können wir uns beispielsweise mit begleitenden Baumreihen oder -toren vorstellen, die integrativer Bestandteil eines „Grünen Saums“ um die Ortstagen sein können.

Ortsrandwege ausbilden und Orte der kurzen Wege

Die umweltfreundlichste Art der Fortbewegung ist zweifelsohne das Zufußgehen. Vorteil ist, dass es anders als beim Auto- oder Bahnfahren nicht nur um das Erreichen eines Ziels geht. Es geht um den Weg als solcher und die Wahrnehmung und den Kontakt zu seiner Umwelt. Diesen philosophischen Aspekt zu erwähnen ist sehr wichtig, um deutlich werden zu lassen, dass die flächenmäßig kleinsten Bewegungsflächen im Ortsgebiet, nämlich die Fußwege, für das Gemeinschaftsleben die Wichtigsten sind.

In der Diskussion um Verkehrsthemen tritt dieser Aspekt oft in den Hintergrund und wird vom motorisierten Verkehr überdeckt. Sozialstudien zeigen beispielsweise, dass insbesondere eine ungefährdete und ausgeprägte Bewegungsfreiheit im Kindes- und Jugendalter zu Selbstvertrauen, Eigenverantwortlichkeit und Verständnis für die eigene Umwelt führt und die „Identifikation“ mit dem Heimatort fördert. Im Sinne eines Orts der kurzen Wege ist daher ein gut ausgebautes Wegenetz entscheidend. Dies sehen wir innerhalb der Ortschaften bereits als stark ausgeprägt.

Nachholbedarf sehen wir in der Durchgängigkeit von Ortsrandwegen die insbesondere für den Freizeitwert der örtlichen Bevölkerung von Bedeutung sind. Wie in den vorangegangenen Kapiteln bereits dargelegt, sind dafür vor allem Lückenschlüsse zu bewerkstelligen und die Schnittstellen in den Ort und hinauf auf den Tuniberg zu gestalten. Dabei ergeben sich selbstverständlich Synergien mit den Leitrouten.

Zu beachten ist der Ziel- und Nutzungskonflikt auf den Wegen zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Freizeit- und Erholungsnutzung.

Handlungsfeld C

VERKEHRLICHE INFRASTRUKTUR UND MOBILITÄT

Umweltbewusst mobil sein




-  **Bushaltestelle**
Bestand/Planung
-  **Frelo - Stationen**
-  **Mobilitäts-Hub**
-  **Fahrrad-Leitroute**
Bestand/Planung
-  **Weitere Radwegeverbindungen**
Bestand/Planung
-  **Lückenschluss für Ortsrandweg**
-  **vorhandene Tuniberg Themenwege**
-  **Panorama-Leitroute**
Bestand/Planung
-  **Grüne Verknüpfung zur Landschaft**
-  **Aussichtspunkte**

Abb.87 Ausschnitt Legende Strategiepläne

5.4 Handlungsfeld D: Landschaft, Natur und Freizeit

Leitziel 1

Nutzungsdruck in der Auenlandschaft organisieren und naturräumliche Qualitäten stärken

Leitziel 2

Kulturlandschaft stärken, Weinberge erlebbar machen

Leitziel 3

Zusammenwachsen vermeiden

Leitziel 4

Gemeinsam stark machen für die Umwelt und das Klima

Leitziel 5

Klimagerechte Ortsgestaltung

Nutzungsdruck in der Landschaft organisieren

Der Druck auf die Flächen im Außenbereich ist in den letzten Jahren stetig gestiegen. Siedlungstätigkeiten und der Bau von Verkehrswegen gingen und gehen im Außenbereich wegen der damit zusammenhängenden Ausgleichsmaßnahmen in doppeltem Maße zu Lasten der Landschaftsräume. Demgegenüber führt der Strukturwandel in der Landwirtschaft zu größeren zusammenhängende Flächen. Hinzu treten Anforderungen an Freizeiteinrichtungen und den Hochwasserschutz. Hieraus resultiert eine Konkurrenz jeweils für sich berechtigter Nutzungen und Interessen.

Eine Möglichkeit dieser Konkurrenz zu begegnen ist die Umsetzung von multifunktionalen Maßnahmen mit mehrfacher Funktion (Multicodierung). Entsprechende Vorschläge werden exemplarisch im Vertiefungsbereich **Bachauenentwicklung** dargestellt. Hier zeigen wir die Möglichkeiten auf, ökologische Aufwertungsmaßnahmen mit Retentionsraumergänzungen, Gewässerrenaturierung und Erholungswert zu kombinieren. Analog dazu sind auch Bündelungen aus „Grünem Ortssaum“ zur besser Landschaftseinbindung, Ausgleichsmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung und mit Ortsrandweg zur Revision und zur Freizeitgestaltung denkbar.

Diese Strategie der Multicodierung kann maßgeblich dazu beitragen, den Nutzungsdruck in der Auenlandschaft zu organisieren und naturräumliche Qualitäten zu stärken. Gleichzeitig müssen naturschutzfachlich und artenschutzfachlich notwendige Ruhezone mit Einfachnutzung erhalten werden. Nicht jede Fläche eignet sich zur Muticodierung. Die Belange müssen sorgfältig abgewogen werden. Einige Bereiche lassen sich sinnvoll multicodieren, andere sind den jeweiligen Nutzungen alleinig vorbehalten.

Auch für die Kulturlandschaft des Tunibergs sind in diesem Zusammenhang sicherlich noch weitere Spielräume identifizierbar. Denkbar wäre bspw. eine Kombination aus durchgängigem Weg an der Hangkante des Tunibergs (s. Kapitel „Optimale Vernetzung zwischen den Ortschaften“ auf Seite 113) in Verbindung mit Trockenmauern für Ausgleich und Artenschutz und Angeboten zur Weinkultur auf den Tuniberg-„Balkonen“.

Klimagerechte Ortsgestaltung

Dem Klimawandel und dessen bereits spürbaren Folgen zu begegnen muss als Gemeinschaftsaufgabe verstanden werden. In der Ortsgestaltung sind es im Wesentlichen, Maßnahmen zur verbesserten Grünversorgung durch Bäume und Gehölz und die Vermeidung bzw. Kompensation versiegelter Flächen. Auch Dach- und Fassadenbegrünungen tragen ein verbessertes Mikroklima bei, reduzieren die Wärmelast und bieten Lebensräume für Tiere.

Die Kommune kann in diesem Zusammenhang einerseits mit gutem Beispiel vorangehen und in den Straßenräumen viel Bäume und andere Grünflächen vorsehen. In zahlreichen Quartieren in den Tuniberg-Ortschaften ist bereits in der Planung nachgekommen. Bereiche die hier noch etwas unterversorgt wirken haben wir in den Strategieplänen entsprechend gekennzeichnet. Hier wird zu prüfen sein, wo weitere Baumstandorte mit den Tiefbauanlagen und Verkehrsbedürfnissen vereinbar sind.

Der Beitrag privater Vorhaben kann von der Kommune über die Instrumente Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften („7.4.2. Bebauungspläne und Sonstige Satzungen“ auf Seite 143) im Zusammenhang mit genehmigungspflichtigen Änderungen und Vorhaben erzwungen werden. Hier haben sich inzwischen Dachbegrünungen und Pflanzzwänge und Pflanzlisten heimischer Arten als Standard entwickelt. Dachbegrünungen gehen allerdings in aller Regel mit Flachdächern einher. Da Flachdächer nicht der traditionellen Bauweise entsprechen, sehen wir an diesem Punkt Zielkonflikte in den historischen Ortsmitten. Hier empfehlen wir, Flachdachgebäude nur in Ausnahmefällen unter Berücksichtigung des historischen Ortsbildes zuzulassen. Fassadenbegrünungen dagegen stellen einen Beitrag zur Grünversorgung dar, der sich sowohl mit dem Ortsbild als auch mit der Tradition sehr gut in Einklang bringen lässt. Grünflächen, ob privat oder öffentlich, sollten biodivers und extensiv gestaltet werden. Sie stelle wichtige Lebensräume und Trittsteine für Arten dar, auch um sich im Rahmen des Klimawandels neue Areale erschließen zu können.

Neben Regularien in Satzungen können auch Information von positiven Beispielen über z.B. eine Gestaltungs- oder Klimafibel Eigentümer und Bauherren zur Nachahmung anregen.

Handlungsfeld D LANDSCHAFT, NATUR UND FREIZEIT

Natur und Freiraum stärken durch ...

-  Grüne Ortseinfahrten
-  Bestandsbäume im Straßenraum
(Baumkataster plus punktuelle Ergänzung)
-  Bestandsbäume am Ortseingang
-  Geplante Bäume am Ortseingang
-  Mehr Grünversorgung im Straßenraum
-  Prüfflächen Gewässerrenaturierung
-  Prüfflächen Retention
-  Ökologische Aufwertung
-  Ortsrandeingrünung vorhanden
-  Ortsrandsaum Entwicklungslinien
-  Ortsrandsaum
-  Sportflächenentwicklung
Maßnahmen aus Sportentwicklungsplan

Abb.88 Ausschnitt Legende Strategiepläne

5.5 Plangrundlagen Strategiepläne

Die in den Strategieplänen dargestellten Plangrundlagen entsprechen den zu Beginn des Projekts (März 2021) übernommenen Daten des Geoinformationssystems der Stadt Freiburg (FreiGIS). Hierzu zählen die Bebauungs- und Grundstücksstruktur aus dem amtlichen Liegenschaftskataster, topografische Angaben in Form von 1 m-Höhenlinien, Flächennutzungen im Außenbereich und Umringe bestehender Bebauungspläne.




Über die Auswertung von Ortsbegehungen, Luft- und Drohnenbildern wurden weitere Angaben z.B. zu Spielplätzen und Friedhöfen, topografischen Kanten, Weinbergen und neuen Gebäuden ergänzt.

Zudem wurden vorliegende Planungen in die Grundlage nachrichtlich übernommen.

Ergänzt wurden diese Grundlagen um Restriktionen, die für die Beurteilung von baulichen Entwicklungen im und um den Ort relevant sind.

- #### Restriktionen
-  Grünzäsur
 -  Regionaler Grünzug
 -  Offenlandbiotop
 -  Waldbiotop
 -  Landschaftschutzgebiet
 -  Naturschutzgebiet
 -  FFH-Gebiet
 -  HQ-100
 -  Vogelschutzgebiet
 -  Archäologisches Kulturdenkmal

Anbaubeschränkungen

-  Hochspannungsleitung
-  Anbaubeschränkung nach StrG BW
-  Anbaubeschränkung nach BestattG

Grundstruktur













-  bestehende Bebauungspläne
-  geplante Bebauung
-  Bebauung nach Kataster
-  Bebauung in Kataster nachgetragen
-  Friedhof
-  Freizeitanlagen
-  Spielplatz
-  Kleingartenanlage
-  Höhenlinien 1m-Schritte
-  topografische Kanten
-  Wald
-  Weinreben
-  Ackerland
-  Grünland
-  Siedlungsfläche

Abb.89 Ausschnitt Legende Strategiepläne

6 Strategiepläne

6.1 Einführung

Die Definition eines Leitbilds und die Formulierung von Zielen setzen einen wichtigen Rahmen für die künftige Entwicklung der Tuniberg-Ortschaften. Dieser zweifellos wichtige Schritt löst zugleich die Frage der Umsetzung aus: „Wie können diese Ziele erreicht werden?“

Dies kann nur sukzessive über die Aneinanderreihung zahlreicher Einzelmaßnahmen erfolgen. Im Idealfall orientieren sich dabei anstehende Vorhaben und Entscheidungen an diesen übergeordneten Rahmensetzungen, damit getreu nach dem Motto „Mit jedem Stück besser werden“ am Ende ein Mehrwert für die Ortschaften entsteht, welcher die Summe der Teilmaßnahmen übersteigt. Außerdem geht damit die Frage der Verortung und der Schwerpunktsetzung einher, welche angesichts der Individualität der Ortschaften differenziert zu behandeln ist.

Um den darüber zu führenden Diskurs im fortlaufenden Verwaltungshandeln, in der Gremiumsarbeit und im Austausch mit den Bürgern auf eine gemeinsame Grundlage zu stellen, wurde daher für jede Tunibergortschaft je ein Strategieplan erarbeitet.

Diese Pläne stellen zunächst

- > alle wesentlichen Grundlageninformationen,
- > bekannten Restriktionen,
- > Innenentwicklungspotenziale,
- > identitätsstiftende Bereiche,
- > Ergebnisse aus vorhandenen Untersuchungen,
- > Bürgerideen und
- > Maßnahmenvorschläge für jedes Handlungsfeld

in einen räumlichen Zusammenhang.

Damit enthalten die Darstellungen einerseits konkrete Empfehlungen für nächste Umsetzungsschritte (s. „8 Vertiefungsbereiche“ auf Seite 155), eröffnen andererseits aber auch die Möglichkeit, Vorhabenplanungen räumlich einzuordnen, um Rückschlüsse auf die Berücksichtigung übergeordneter Aspekte zu ziehen.

Zudem kann bei der Entscheidung über städtische Investitionen deren Wirkung auf das Gesamtgefüge und Chancen auf Synergien beurteilt werden. Dies betrifft insbesondere Maßnahmen mit dem Potenzial für Mehrfachnutzungen und Lückenschlüsse, welche vorhandene Strukturen zu einem Verbund weiterentwickeln (z.B. Wegenetz, Grünstrukturen im Bereich der Ortsränder und Bachauen).

Wichtig hervorzuheben ist, dass diese Strategiepläne nicht als abschließende und abzuarbeitende Planungen verstanden werden sollten. Unsere Hoffnung ist vielmehr, dass die handelnden Akteure den jeweiligen Plan als eigenes Werkzeug für sich vereinnahmen, um...

- > den Diskurs über die Entwicklung des Orts mit räumlichem Bezug weiterzuführen,
- > Orientierung beim gemeinsamen Handeln zu erhalten und
- > den Plan zusammen an verändernde Rahmenbedingungen anzupassen.

Strategiepläne im Großformat einzeln abrufbar auf der Projektwebsite
www.freiburg.de/rahmenplanung-tuniberg



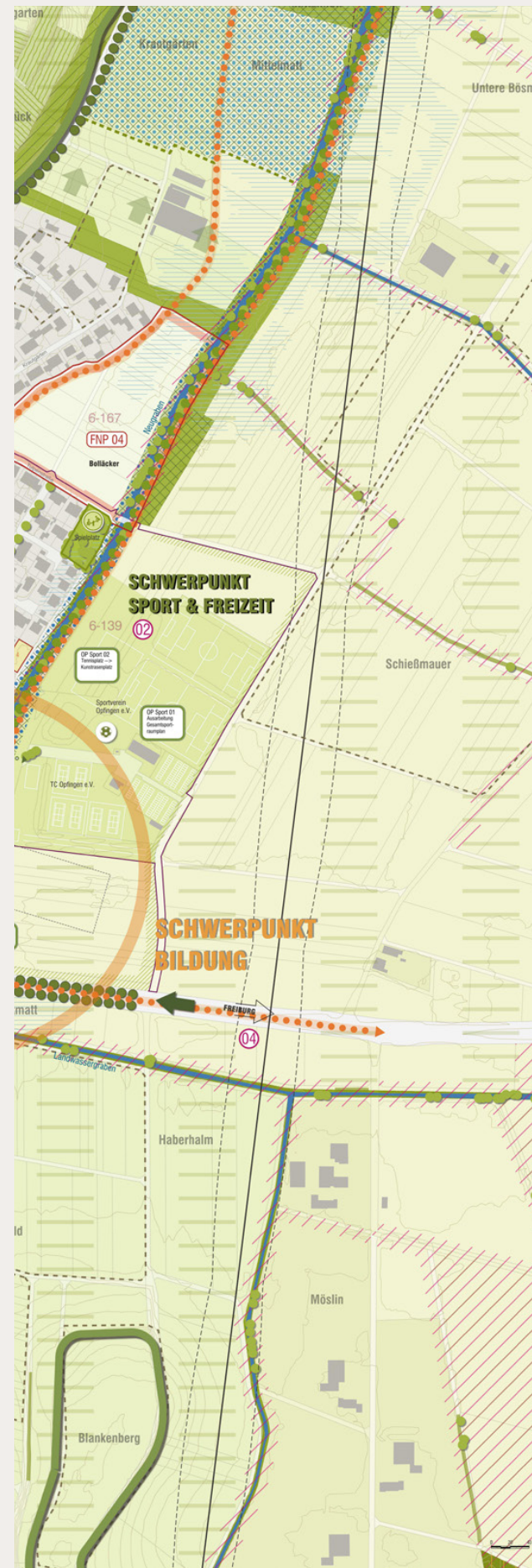
- Handlungsfeld A**
HISTORISCHE ENTWICKLUNG UND TRADITION, BALKULTUR UND IDENTITÄT
- Identität durch ...**
- ortsbildprägende Denkmäler
Gebäude unter Denkmalschutz
 - ortsbildprägende Höfe
Hofstrukturen
 - typische Straßenträume erhalten
 - öffentl. Räume der Ortsmitte mit Gestaltungsqualität
 - öffentl. Räume der Ortsmitte welche zu gestalten sind
 - Ortsbildprägende Bereiche
 - Weingüter
 - historischen Ortskern schützen
- Handlungsfeld B**
BEVÖLKERUNG, WIRTSCHAFT, (SOZIALE) INFRASTRUKTUR UND WOHNEN
- (Innen-) Entwicklung durch ...**
- Bebauung nach Flächennutzungsplan
Wohnfläche/gemischte Baufläche/wertb. Baufläche
 - Bebauung von Baulücken
 - inzwischen bebaute Baulücken
 - Bebauung unbebauter Teilbereiche
 - Gebietsqualifizierung
 - Überprüfung bestehender BP
 - aktive Planungsarbeit
 - Vertiefungsbereiche
 - Soziale Einrichtung (Bestand / Option)
 - Erdgeschossnutzung
- Handlungsfeld C**
VERKEHRSCHE INFRASTRUKTUR UND MOBILITÄT
- Umweltbewusst mobil sein**
- Bushaltestelle
Bestand/Planung
 - Frelo - Stationen
 - Mobilitäts-Hub
 - Fahrad-Leitroute
Bestand/Planung
 - Weitere Radwegeverbindungen
Bestand/Planung
 - Lückenschluss für Ortsrandweg
 - vorhandene Tuniberg Themenwege
 - Panorama-Leitroute
Bestand/Planung
 - Grüne Verknüpfung zur Landschaft
 - Aussichtspunkte
- Handlungsfeld D**
LANDSCHAFT, NATUR UND FREIZEIT
- Natur und Freiraum stärken durch ...**
- Grüne Orteinfahrten
 - Bestandsbäume im Straßenraum
(Baumkataster plus parkierte Ergänzung)
 - Bestandsbäume am Ortszugang
 - Geplante Bäume am Ortszugang
 - Mehr Grünversorgung im Straßenraum
 - Prüfflächen Gewässerrenaturierung
 - Prüfflächen Retention
 - Ökologische Aufwertung
 - Ortsrandeingerüstung vorhanden
 - Ortsrandsaum Entwicklungslinien
 - Ortsrandsaum
 - Sportflächenentwicklung
Maßnahmen aus Sportentwicklungsplan
- Restriktionen**
- Grünzäsur
 - Regionaler Grünzug
 - Offenlandbiotop
 - Waldbiotop
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Naturschutzgebiet
 - FFH-Gebiet
 - HQ-100
 - Vogelschutzgebiet
 - Archäologisches Kulturdenkmal
- Anbaubeschränkungen**
- Hochspannungsleitung
 - Anbaubeschränkung nach ZHG BW
 - Anbaubeschränkung nach BImSchG
- Grundstruktur**
- bestehende Bebauungspläne
 - geplante Bebauung
 - Bebauung nach Kataster
 - Bebauung in Kataster nachgetragen
 - Friedhof
 - Freizeitanlagen
 - Spielplatz
 - Kleingartenanlage
 - Höhenlinien 1m-Schritte
 - topografische Kanten
 - Wald
 - Weinreben
 - Ackerland
 - Grünland
 - Siedlungsfläche
- Bürgerideen/-wünsche aus der Beteiligung (verortbar)**
- 01 Fahrrad- und ÖPNV-Anbindung nach Gottenheim (S-Bahn)
 - 02 Gewerbeflächen für kleine Betriebe und Werkstätten
 - 03 "reizvolle Hangterrassen" sollen von Bebauung freigehalten werden
 - 04 Begegnungsmitte, Ausweitung der Pflasterung bis Farrenstall
 - 05 Radwege müssen sicher ausgebaut werden (Beleuchtung)

Abb.90 Strategieplan Waltershofen



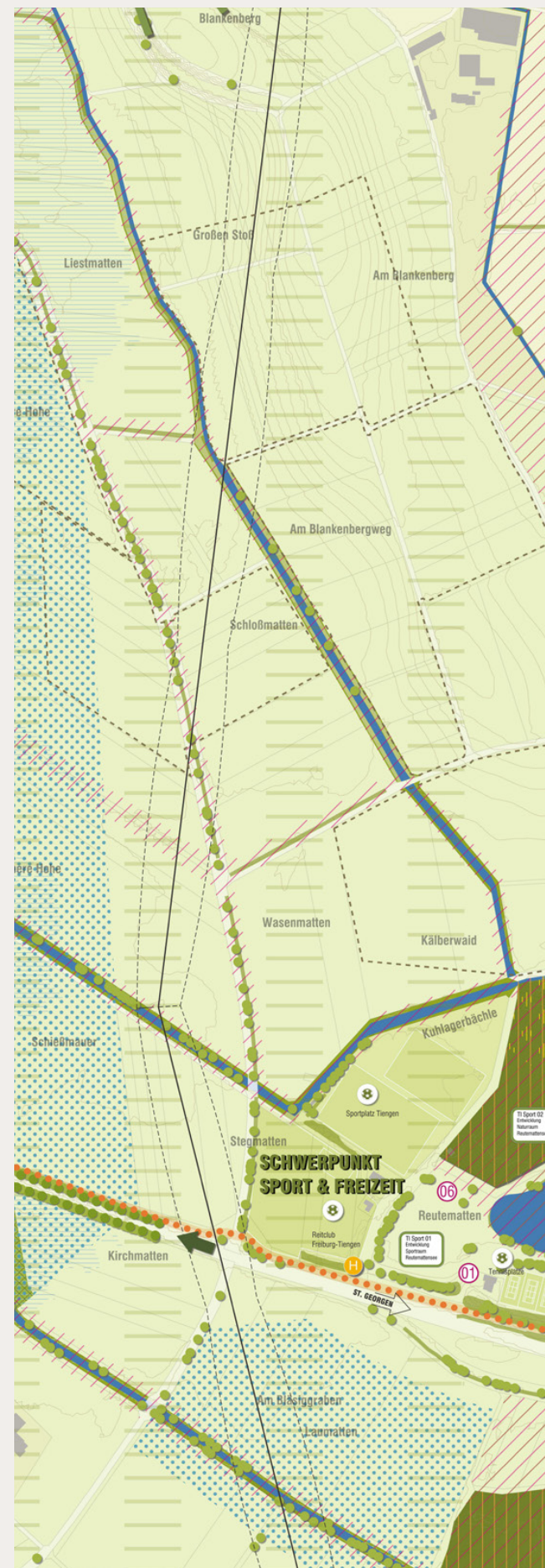
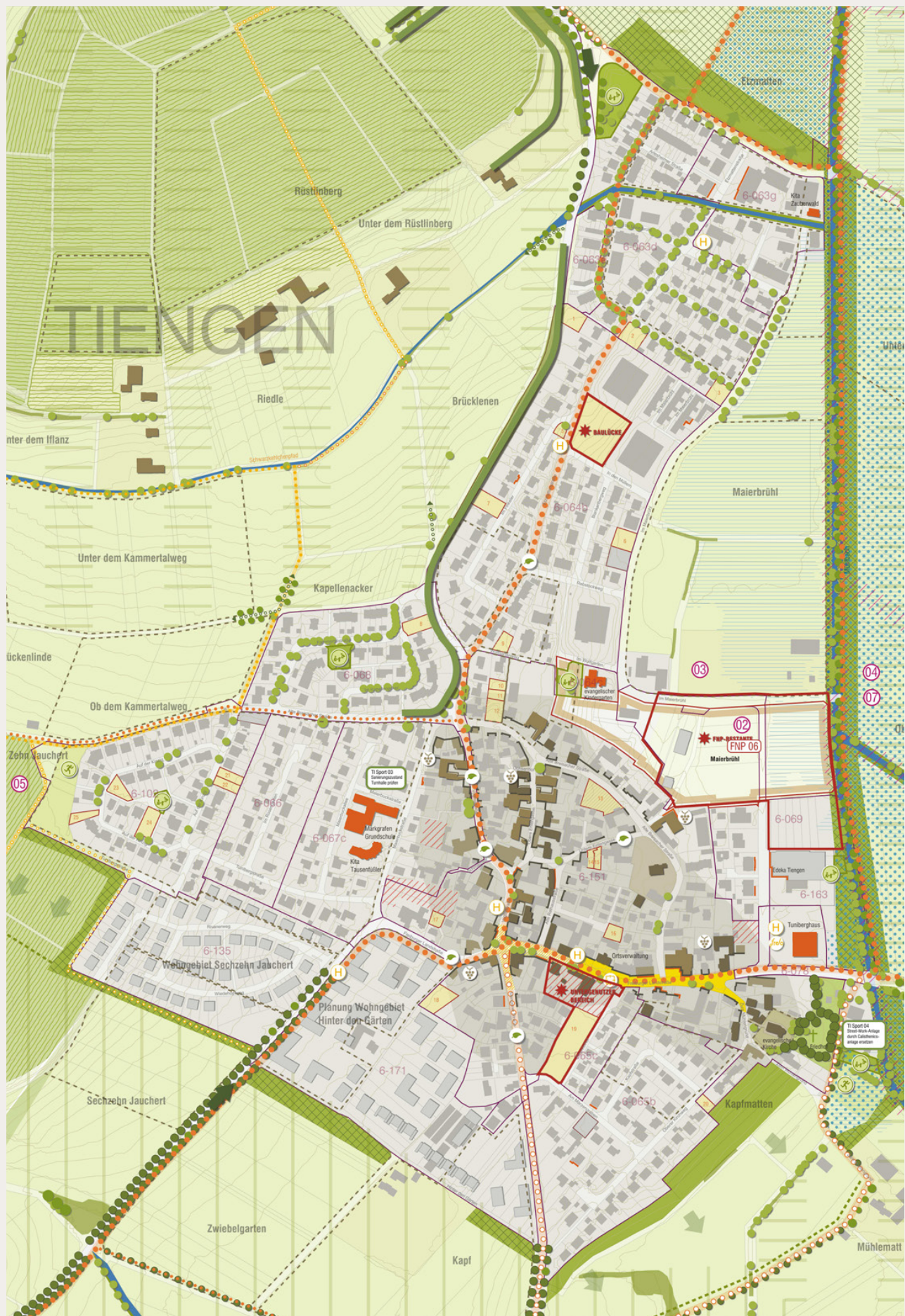
- Handlungsfeld A**
HISTORISCHE ENTWICKLUNG UND TRADITION, BALKULTUR UND IDENTITÄT
- Identität durch ...**
- ortsbildprägende Denkmäler
Gebäude unter Denkmalschutz
 - ortsbildprägende Höfe
Hofstrukturen
 - typische Straßerräume erhalten
 - öffentl. Räume der Ortsmitte mit Gestaltungsqualität
 - öffentl. Räume der Ortsmitte welche zu gestalten sind
 - Ortsbildprägende Bereiche
 - Weingüter
 - historischen Ortskern schützen
- Handlungsfeld B**
BEVÖLKERUNG, WIRTSCHAFT, (SOZIALE) INFRASTRUKTUR UND WOHNEN
- (Innen-) Entwicklung durch ...**
- Bebauung nach Flächennutzungsplan
Wohnbaufläche/gemischte Baufläche/wertf. Baufläche
 - Bebauung von Baulücken
 - inzwischen bebaute Baulücken
 - Bebauung unbebauter Teilbereiche
 - Gebietsqualifizierung
 - Überprüfung bestehender BP
 - aktive Planungsarbeit
 - Vertiefungsbereiche
 - Soziale Einrichtung (Bestand / Option)
 - Erdgeschossnutzung
- Handlungsfeld C**
VERKEHRSCHE INFRASTRUKTUR UND MOBILITÄT
- Umweltbewusst mobil sein**
- Bushaltestelle
Bestand/Planung
 - Frelo - Stationen
 - Mobilitäts-Hub
 - Fahrad-Leitroute
Bestand/Planung
 - Weitere Radwegeverbindungen
Bestand/Planung
 - Lückenschluss für Ortsrandweg
 - vorhandene Tuniberg Themenwege
 - Panorama-Leitroute
Bestand/Planung
 - Grüne Verknüpfung zur Landschaft
 - Aussichtspunkte
- Handlungsfeld D**
LANDSCHAFT, NATUR UND FREIZEIT
- Natur und Freiraum stärken durch ...**
- Grüne Ortsfahrten
 - Bestandsbäume im Straßenraum
(Baumkataster plus parkierte Ergänzung)
 - Bestandsbäume am Ortszugang
 - Geplante Bäume am Ortszugang
 - Mehr Grünversorgung im Straßenraum
 - Prüfflächen Gewässerrenaturierung
 - Prüfflächen Retention
 - Ökologische Aufwertung
 - Ortsrandeinguß vorhanden
 - Ortsrandsaum Entwicklungslinien
 - Ortsrandsaum
 - Sportflächenentwicklung
Maßnahmen aus Sportentwicklungsplan
- Restriktionen**
- Grünzäsur
 - Regionaler Grünzug
 - Offenlandbiotop
 - Waldbiotop
 - Landschaftschutzgebiet
 - Naturschutzgebiet
 - FFH-Gebiet
 - HQ-100
 - Vogelschutzgebiet
 - Archäologisches Kulturdenkmal
- Anbaubeschränkungen**
- Hochspannungsleitung
 - Anbaubeschränkung nach ZHG BW
 - Anbaubeschränkung nach WEGStG
- Grundstruktur**
- bestehende Bebauungspläne
 - geplante Bebauung
 - Bebauung nach Kataster
 - Bebauung in Kataster nachgetragen
 - Friedhof
 - Freizeitanlagen
 - Spielplatz
 - Kleingartenanlage
 - Höhenlinien 1m-Schritte
 - topografische Karten
 - Wald
 - Weinreben
 - Ackerland
 - Grünland
 - Siedlungsfläche
- Bürgerideen/-wünsche aus der Beteiligung (verortbar)**
- 01 Fahrrad- und ÖPNV-Anbindung nach Gottenheim (S-Bahn)
 - 02 Gewerbeflächen für kleine Betriebe und Werkstätten
 - 03 "reizvolle Hangterrassen" sollen von Bebauung freigehalten werden
 - 04 Begegnungsmitte, Ausweitung der Pflasterung bis Farrenstall
 - 05 Radwege müssen sicher ausgebaut werden (Beleuchtung)

Abb.91 Strategieplan St. Nikolaus



- Handlungsfeld A**
HISTORISCHE ENTWICKLUNG UND TRADITION, BALKULTUR UND IDENTITÄT
- Identität durch ...**
- ortsbildprägende Denkmäler (Gebäude unter Denkmalschutz)
 - ortsbildprägende Höfe (Hofstrukturen)
 - typische Straßerräume erhalten
 - öffentl. Räume der Ortsmitte mit Gestaltungsqualität
 - öffentl. Räume der Ortsmitte welche zu gestalten sind
 - Ortsbildprägende Bereiche
 - Weingüter
 - historischen Ortskern schützen
- Handlungsfeld B**
BEVÖLKERUNG, WIRTSCHAFT, (SOZIALE) INFRASTRUKTUR UND WOHNEN
- (Innen-) Entwicklung durch ...**
- Bebauung nach Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche/gemischte Baufläche/wertb. Baufläche)
 - Bebauung von Baulücken
 - inzwischen bebaute Baulücken
 - Bebauung unbebauter Teilbereiche
 - Gebietsqualifizierung
 - Überprüfung bestehender BP
 - aktive Planungsarbeit
 - Vertiefungsbereiche
 - Soziale Einrichtung (Bestand / Option)
 - Erdgeschossnutzung
- Handlungsfeld C**
VERKEHRSCHE INFRASTRUKTUR UND MOBILITÄT
- Umweltbewusst mobil sein**
- Bushaltestelle (Bestand/Planung)
 - Frelo - Stationen
 - Mobilitäts-Hub
 - Fahrad-Leitroute (Bestand/Planung)
 - Weitere Radwegeverbindungen (Bestand/Planung)
 - Lückenschluss für Ortsrandweg
 - vorhandene Tuniberg Themenwege
 - Panorama-Leitroute (Bestand/Planung)
 - Grüne Verknüpfung zur Landschaft
 - Aussichtspunkte
- Handlungsfeld D**
LANDSCHAFT, NATUR UND FREIZEIT
- Natur und Freiraum stärken durch ...**
- Grüne Ortsfahrten
 - Bestandsbäume im Straßenraum (Baumkataster plus parkierte Ergänzung)
 - Bestandsbäume am Ortszugang
 - Geplante Bäume am Ortszugang
 - Mehr Grünversorgung im Straßenraum
 - Prüfflächen Gewässerrenaturierung
 - Prüfflächen Retention
 - Ökologische Aufwertung
 - Ortsrandeigrünung vorhanden
 - Ortsrandsaum Entwicklungslinien
 - Ortsrandsaum
 - Sportflächenentwicklung (Maßnahmen aus Sportentwicklungsplan)
- Restriktionen**
- Grünzäsur
 - Regionaler Grünzug
 - Offenlandbiotop
 - Waldbiotop
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Naturschutzgebiet
 - FFH-Gebiet
 - HQ-100
 - Vogelschutzgebiet
 - Archäologisches Kulturdenkmal
- Anbaubeschränkungen**
- Hochspannungsleitung
 - Anbaubeschränkung nach ZHG BW
 - Anbaubeschränkung nach BImSchG
- Grundstruktur**
- bestehende Bebauungspläne
 - geplante Bebauung
 - Bebauung nach Kataster
 - Bebauung in Kataster nachgetragen
 - Friedhof
 - Freizeitanlagen
 - Spielplatz
 - Kleingartenanlage
 - Höhenlinien 1m-Schritte
 - topografische Karten
 - Wald
 - Weinreben
 - Ackerland
 - Grünland
 - Siedlungsfläche
- Bürgerideen/-wünsche aus der Beteiligung (verortbar)**
- 01 Fahrrad- und ÖPNV-Anbindung nach Gottenheim (S-Bahn)
 - 02 Gewerbeflächen für kleine Betriebe und Werkstätten
 - 03 "reizvolle Hangterrassen" sollen von Bebauung freigehalten werden
 - 04 Begegnungsmittel, Ausweitung der Pflasterung bis Farrenstall
 - 05 Radwege müssen sicher ausgebaut werden (Beleuchtung)

Abb.92 Strategieplan Oppfingen



- Handlungsfeld A**
HISTORISCHE ENTWICKLUNG UND TRADITION, BAUKULTUR UND IDENTITÄT
- Identität durch ...**
- ortsbildprägende Denkmäler
Gebäude unter Denkmalschutz
 - ortsbildprägende Höfe
Hofstrukturen
 - typische Straßerräume erhalten
 - öffentl. Räume der Ortsmitte mit Gestaltungsqualität
 - öffentl. Räume der Ortsmitte welche zu gestalten sind
 - Ortsbildprägende Bereiche
 - Weingüter
 - historischen Ortskern schützen
- Handlungsfeld B**
BEVÖLKERUNG, WIRTSCHAFT, (SOZIALE) INFRASTRUKTUR UND WOHNEN
- (Innen-) Entwicklung durch ...**
- Bebauung nach Flächennutzungsplan
Wohnfläche/gemischte Beaufschlagung/Beaufschlagung
 - Bebauung von Baulücken
 - inzwischen bebaute Baulücken
 - Bebauung unbauter Teilbereiche
 - Gebietsqualifizierung
 - Überprüfung bestehender BP
 - aktive Planungsarbeit
 - Vertiefungsbereiche
 - Soziale Einrichtung (Bestand / Option)
 - Erdgeschossnutzung
- Handlungsfeld C**
VERKEHRSCHE INFRASTRUKTUR UND MOBILITÄT
- Umweltbewusst mobil sein**
- Bushaltestelle
Bestand/Planung
 - Frelo - Stationen
Bestand/Planung
 - Mobilitäts-Hub
Bestand/Planung
 - Fahrrad-Leitroute
Bestand/Planung
 - Weitere Radwegeverbindungen
Bestand/Planung
 - Lückenschluss für Ortsrandweg
Bestand/Planung
 - vorhandene Tuniberg Themenwege
Bestand/Planung
 - Panorama-Leitroute
Bestand/Planung
 - Grüne Verknüpfung zur Landschaft
Bestand/Planung
 - Aussichtspunkte
Bestand/Planung
- Handlungsfeld D**
LANDSCHAFT, NATUR UND FREIZEIT
- Natur und Freiraum stärken durch ...**
- Grüne Orteinfahrten
 - Bestandsbäume im Straßenraum
(Baumkataster plus parkierte Ergänzung)
 - Bestandsbäume am Ortszugang
 - Geplante Bäume am Ortszugang
 - Mehr Grünversorgung im Straßenraum
 - Prüfflächen Gewässerrenaturierung
 - Prüfflächen Retention
 - Ökologische Aufwertung
 - Ortsrandeinguß vorhanden
 - Ortsrandsaum Entwicklungslinien
 - Ortsrandsaum
 - Sportflächenentwicklung
Maßnahmen aus Sportentwicklungsplan
- Restriktionen**
- Grünzäsur
 - Regionaler Grünzug
 - Offenlandbiotop
 - Waldbiotop
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Naturschutzgebiet
 - FFH-Gebiet
 - HD-100
 - Vogelschutzgebiet
 - Archäologisches Kulturdenkmal
- Anbaubeschränkungen**
- Hochspannungsleitung
 - Anbaubeschränkung nach ZHG BW
 - Anbaubeschränkung nach BImSchG
- Grundstruktur**
- bestehende Bebauungspläne
 - geplante Bebauung
 - Bebauung nach Kataster
 - Bebauung in Kataster nachgetragen
 - Friedhof
 - Freizeitanlagen
 - Spielplatz
 - Kleingartenanlage
 - Höhenlinien 1m-Schritte
 - topografische Kanten
 - Wald
 - Weinreben
 - Ackerland
 - Grünland
 - Siedlungsfläche
- Bürgerideen/-wünsche aus der Beteiligung (verortbar)**
- Fahrrad- und ÖPNV-Anbindung nach Gottenheim (S-Bahn)
 - Gewerbeflächen für kleine Betriebe und Werkstätten
 - "reizvolle Hangterrassen" sollen von Bebauung freigehalten werden
 - Begegnungsmitte, Ausweitung der Pflasterung bis Farrenstall
 - Radwege müssen sicher ausgebaut werden (Beleuchtung)

Abb.93 Strategieplan Tiengen



- Handlungsfeld A**
HISTORISCHE ENTWICKLUNG UND TRADITION, BALKULTUR UND IDENTITÄT
- Identität durch ...**
- ortsbildprägende Denkmäler
Gebäude unter Denkmalschutz
 - ortsbildprägende Höfe
Hofstrukturen
 - typische Straßerräume erhalten
 - öffentl. Räume der Ortsmitte mit Gestaltungsqualität
 - öffentl. Räume der Ortsmitte welche zu gestalten sind
 - Ortsbildprägende Bereiche
 - Weingüter
 - historischen Ortskern schützen
- Handlungsfeld B**
BEVÖLKERUNG, WIRTSCHAFT, (SOZIALE) INFRASTRUKTUR UND WOHNEN
- (Innen-) Entwicklung durch ...**
- Bebauung nach Flächennutzungsplan
Wohnbaufläche/gemischte Baufläche/öffentl. Baufläche
 - Bebauung von Baulücken
 - inzwischen bebaute Baulücken
 - Bebauung unbebauter Teilbereiche
 - Gebietsqualifizierung
 - Überprüfung bestehender BP
 - aktive Planungsarbeit
 - Vertiefungsbereiche
 - Soziale Einrichtung (Bestand / Option)
 - Erdgeschossnutzung
- Handlungsfeld C**
VERKEHRSCHE INFRASTRUKTUR UND MOBILITÄT
- Umweltbewusst mobil sein**
- Bushaltestelle
Bestand/Planung
 - Frelo - Stationen
 - Mobilitäts-Hub
 - Fahrad-Leitroute
Bestand/Planung
 - Weitere Radwegeverbindungen
Bestand/Planung
 - Lückenschluss für Ortsrandweg
 - vorhandene Tuniberg Themenwege
 - Panorama-Leitroute
Bestand/Planung
 - Grüne Verknüpfung zur Landschaft
 - Aussichtspunkte
- Handlungsfeld D**
LANDSCHAFT, NATUR UND FREIZEIT
- Natur und Freiraum stärken durch ...**
- Grüne Ortsfahrten
 - Bestandsbäume im Straßenraum
(Baumkatalog plus parkierte Ergänzung)
 - Bestandsbäume am Ortseingang
 - Geplante Bäume am Ortseingang
 - Mehr Grünversorgung im Straßenraum
 - Prüfflächen Gewässerrenaturierung
 - Prüfflächen Retention
 - Ökologische Aufwertung
 - Ortsrandeingrünung vorhanden
 - Ortsrandsaum Entwicklungslinien
 - Ortsrandsaum
 - Sportflächenentwicklung
Maßnahmen aus Sportentwicklungsplan
- Restriktionen**
- Grünzäsur
 - Regionaler Grünzug
 - Offenlandbiotop
 - Waldbiotop
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Naturschutzgebiet
 - FFH-Gebiet
 - HQ-100
 - Vogelschutzgebiet
 - Archäologisches Kulturdenkmal
- Anbaubeschränkungen**
- Hochspannungsleitung
 - Anbaubeschränkung nach ZHG BW
 - Anbaubeschränkung nach BImSchG
- Grundstruktur**
- bestehende Bebauungspläne
 - geplante Bebauung
 - Bebauung nach Kataster
 - Bebauung in Kataster nachgetragen
 - Friedhof
 - Freizeitanlagen
 - Spielplatz
 - Kleingartenanlage
 - Höhenlinien 1m-Schritte
 - topografische Karten
 - Wald
 - Weinreben
 - Ackerland
 - Grünland
 - Siedlungsfläche
- Bürgerideen/-wünsche aus der Beteiligung (verortbar)**
- 01 Fahrrad- und ÖPNV-Anbindung nach Gottenheim (S-Bahn)
 - 02 Gewerbeflächen für kleine Betriebe und Werkstätten
 - 03 "reizvolle Hangterrassen" sollen von Bebauung freigehalten werden
 - 04 Begegnungsmitte, Ausweitung der Pflasterung bis Farrenstall
 - 05 Radwege müssen sicher ausgebaut werden (Beleuchtung)

Abb.94 Strategieplan Munzingen

6.2 Handlungsempfehlungen

6.2.1. Waltershofen

- › Realisierung der geplanten Baugebiete
 - › Wohngebiet „Niedermatten“,
 - › Plangebiet „Alter Sportplatz am Breikeweg“, Lebensmittelmarkt und 54 Wohnungen
- › Fokus auf Innenentwicklung
- › Steuerung der Bauvorhaben im historischen Ortskern. Handlungsmöglichkeiten und Instrumente der Innenentwicklung, Erhalt ortsbildprägender Gebäude/Strukturen, Orte der Identität („7.4 Rechtsinstrumente“ auf Seite 142)
- › Erweiterung und Qualifizierung Quartier „Moos“ unter Berücksichtigung Bedarf an Flächen für Kleingewerbe, Handwerksbetrieben
- › Radweg nach Gottenheim und Anknüpfung an Leitroute Rad
- › Ortsrandweg, ggf. mit Gewässerrenaturierung, Retention und „Grünem Ortssaum“
- › Grünversorgung im Ort

6.2.2. St. Nikolaus

- › Vermeidung Zusammenwachsen mit Opfingen
- › Erhaltung historische Ortsstruktur
- › Übergang L187 im Bereich „Auf der Linge“ als Aufgang zum Tuniberg aus dem Ort sicher und qualitativ ausgestalten
- › 2. Radleitroute durch den Ort nach Waltershofen entlang der L187
- › Gewässerrenaturierung und gelenkte Zugänglichkeit herstellen

6.2.3. Opfingen

- › Schulstandort am Tuniberg (s. „8.10 Standort-suche Schulzentrum am Tuniberg“ auf Seite 204)
- › Vermeidung Zusammenwachsen mit St. Nikolaus
- › Ortsmitte qualifizieren und Verkehrssituation verbessern
- › Instrumente und Strategien um vorhandene Baulücken zu aktivieren (s. „7.4 Rechtsinstrumente“ auf Seite 142)
- › Qualifizierung und Erweiterung GE Hugstamm (s. „8.3 Qualifizierung und Erweiterung bestehender Gewerbegebiete am Beispiel „Hugstamm“ in Opfingen“ auf Seite 168)
- › Bebauungsplan „Langen Wangen“ prüfen (s. „8.1 Analyse bestehender Bebauungspläne am Beispiel „Langen Wangen“ in Opfingen“ auf Seite 156)
- › Radschnellweg nach Freiburg
- › Gewässerrenaturierung und gelenkte Zugänglichkeit herstellen (s. „8.8 Wassersensible Entwicklung am Beispiel des Bereichs der Mühlbachaue in Opfingen“ auf Seite 191)

6.2.4. Tiengen

- › Großer Beitrag zum Wohnungsbau durch die zwei neuen Baugebiete „Sechzehn Jauchert“ und „Hinter den Gärten“ mit insgesamt 1.200 EW
- › Ortsmitte als Treffpunkt ausbilden
- › Steuerung der Bauvorhaben im historischen Ortskern
- › Handlungsmöglichkeiten und Instrumente der Innenentwicklung, Erhalt ortsbildprägender Gebäude/Strukturen, Orte der Identität (s. „8.5 Ausnutzung untergenutzter Bereiche am Beispiel des Hofgrundstücks in der Landstraße in Tiengen“ auf Seite 180)
- › Instrumente und Strategien, um vorhandene Baulücken zu aktivieren (s. „7.4 Rechtsinstrumente“ auf Seite 142)
- › Radwegverbindung vom Radweg am Mühlbach nach Munzingen
- › Gewässerrenaturierung mit Retention und ökologischer Aufwertung zur Entlastung Hochwassergefahrenbereiche westlich des Mühlbachs

6.2.5. Munzingen

- › Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung des Lärmeintrags in den Ort von der BAB 5
- › Ausdehnung der qualitativ hochwertig gestalteten öffentlichen Bereiche unter Einbeziehung der Grünfläche mit der Etablierung einer Außen-gastronomie in der Ortsmitte
- › Entwicklung der FNP-Restante „Romanstraße“ vorantreiben (s. „8.6 Entwicklung Einer FNP-Restante am Beispiel der „Romanstraße“ in Munzingen“ auf Seite 184)
- › Einbindung in die Landschaft durch Grünen Ortssaum ggf. i.V.m. einem Ortsrandweg
- › Radwegverbindung nach Freiburg und Tiengen qualifizieren
- › ÖV-Anbindung an die Kernstadt verbessern
- › Aufwertung Gewässerökologie mit Entwicklung ökologisch hochwertiger Bereiche und gelenkte Erreichbarkeit

7 Instrumente zur Umsetzung

7.1 Kommunale Investitionsprojekte

Im Anschluss an die Definition der Ziele und Maßnahmen stellt sich nun die zentrale Frage der Umsetzung vor Ort. Angesichts der Komplexität möglicher Handlungsansätze schlagen wir als Diskussionsgrundlage zunächst folgende übergeordnete Differenzierung vor:

1. Kommunale Investitionsprojekte
2. Vergabeprojekte
3. Aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit
4. Rechtsinstrumente
5. Informationsprojekte

In folgender Übersicht haben wir einen ersten Versuch unternommen, diese Handlungsansätze differenziert nach ihrer Wirksamkeit den für die Tuniberg-Ortschaften definierten Ziele zuzuordnen. Die dabei vorgenommene Einschätzung resultiert aus unserer langjährigen Erfahrung mit städtebaulichen Projekten; sie ist nicht Ergebnis quantifizierter Analysen.

Zu konstatieren ist, dass grundsätzlich kein in der Praxis realistisches „Allheilmittel“ existiert, sondern die Handlungsansätze ausgewogen zu kombinieren sind, entsprechend der Möglichkeiten und Zielsetzungen vor Ort.

Doch grundsätzlich kann beobachtet werden, dass sowohl die Wirksamkeit als auch der Investitionsaufwand dieser Handlungsansätze unterschiedlich ist.

Die Steuerung der Wirksamkeit und Qualitätssicherung ist bei kommunalen Investitionsprojekten naturgemäß am größten. Als Bauherr kann auf Grundlage einer zielorientierten Planung sowohl Qualität, Quantität und Realisierungszeitraum von Projekten und Maßnahmen bestimmt werden. Genauso gilt allerdings, dass der Verwaltungs- und Investitionskostenaufwand bei diesem Handlungsansatz bei weitem am höchsten ist. Die Haushaltslage der Kommunen erzwingt einen sehr fokussierten Einsatz von Investitionsmitteln, sodass obligatorische und strategisch wichtige Aufgabenstellungen priorisiert sind.

Zu den wichtigsten kommunalen Investitionsprojekten im Städtebau zählen z.B. der Straßen-, Brücken- und Wegebau, Gestaltungsmaßnahmen im Öffentlichen Raum, Siedlungswasserwirtschaftliche- und Hochwasserschutzanlagen, Freizeit- und Sportanlagen, Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur, weitere öffentlich oder gemeinschaftlich genutzte Gebäude wie Festhallen, Verwaltungsgebäude und Bürgerhäuser und mit diesen Bau- oder Sanierungsvorhaben zusammenhängende Ausgleichsmaßnahmen.

Die Notwendigkeit des sparsamen Umgangs mit öffentlichen Mitteln legt nahe, Synergien zu haben, indem notwendige Investitionen und qualifizierende Maßnahmen untereinander in Beziehung gesetzt werden. Klassischerweise sind dies Tiefbauarbeiten mit Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum oder der Bau kommunaler Gebäude und die Ausbildung innerörtlicher Treff- und Identifikationspunkte. Aber auch Ausgleichsmaßnahmen, Hochwasserschutz und Wege- und Freizeitangebote (s. „8.8 Wassersensible Entwicklung am Beispiel des Bereichs der Mühlbachau in Opfingen“ auf Seite 191) lassen sich kombinieren. An sich naheliegende Überlegungen, bei deren Umsetzung die Herausforderung meist einerseits in der Identifikation der Gelegenheiten und andererseits in der Koordination unterschiedlicher Verantwortungsbereiche, Budgets und Zeitfenster liegt. Diese Synergien sehen wir beispielsweise im Zusammenhang mit

- › Bachrenaturierung, Ortsrandeingrünung, Ausgleichsmaßnahmen, Retention, Hochwasserschutz und Freizeitanlagen
- › Gestaltung der öffentlichen Räume im Zuge von Tiefbaumaßnahmen oder bedeutender (auch privaten) Bauvorhaben

7.2 Vergabeprojekte

In Verbindung mit Veräußerungen von Grundstücken und Immobilien hat sich in den letzten Jahren das Modell der Konzeptvergabe in unterschiedlichen Ausprägungen entwickelt. Die Konzeptvergabe beschreibt ein Vergabeverfahren, bei welchem die Stadt Einfluss auf das Konzept nimmt, ohne selbst die Rolle des Investors oder Bauherren einzunehmen. Im Vergleich zum Investitionsprojekt reduziert sich hier der städtische Beitrag auf die Bereitstellung des Grundstücks, die Definition von Leistungsbild und Vergabekriterien sowie die Organisation des Vergabeprozesses. Bei der Beurteilung der eingereichten Vorhaben steht in der Regel die Qualität der eingereichten Vorhaben im Vordergrund und die Höhe des Kaufpreises spielt eine untergeordnete Rolle bzw. wird vorab über z.B. ein Wertgutachten verbindlich festgelegt (obligatorisch insbesondere in Sanierungsgebieten). Sorgfältig definierte Vergabekriterien sorgen für die Auswahl der besten Lösung für den jeweiligen Standort. Hierbei kann beispielsweise die städtebauliche Qualität, das Nutzungskonzept, die Freiraumgestaltung oder auch ein entsprechendes Energiekonzept zum Tragen kommen. Um die Durchführung rechtssicher auszugestalten und Ansprüche z.B. unterlegener Bieter möglichst auszuschließen, empfiehlt sich in jedem Fall, das Verfahren juristisch begleiten zu lassen.

Das Verfahren kann einstufig oder zweistufig durchgeführt werden. Beim zweistufigen Verfahren wird dem eigentlichen Verhandlungsverfahren ein Teilnahmewettbewerb vorgeschaltet. Hier kann eine Auswahl an Teilnehmern beispielsweise über die Anforderung bestimmter Referenzen getroffen werden. Die mindestens drei ausgewählten Teilnehmer dürfen dann ein Konzept für die zweite Stufe, das Verhandlungsverfahren, einreichen.

Aus städtebaulicher Sicht ist dieses Instrument ein zwar aufwändiges, aber äußerst effektives Instrument, insbesondere wenn es um die Bebauung zentraler, ortsbildprägender Grundstücke (s. „8.5 Ausnutzung untergenutzter Bereiche am Beispiel des Hofgrundstücks in der Landstraße in Tiengen“ auf Seite 180) geht. Denkbar wäre, dieses Instrument in den Ortschaften insbesondere in den historischen Ortskernen (s. „8.2 Behutsame Entwicklung der historischen Ortskerne am Beispiel von Waltershofen“ auf Seite 162) einzusetzen. Voraussetzung ist allerdings, dass die Stadt im Eigentum des jeweiligen Grundstücks oder Gebäudes ist. Die hierfür relevanten Instrumente wären Aktives Bodenmanagement und Vorkaufsrecht, ggf. im Ortskern ergänzt um eine Sanierungssatzung und eine Gestaltungsfiel.

Handlungsfeld A

HISTORISCHE ENTWICKLUNG UND TRADITION, BAUKULTUR UND IDENTITÄT

Identität durch ...




-  ortsbildprägende Denkmäler
Gebäude unter Denkmalschutz
-  ortsbildprägende Höfe
Hofstrukturen
-  typische Straßenräume erhalten
-  öffentl. Räume der Ortsmitte mit Gestaltungsqualität
-  öffentl. Räume der Ortsmitte welche zu gestalten sind
-  Ortsbildprägende Bereiche
-  Weingüter
-  historischen Ortskern schützen

Abb.95 Ausschnitt Legende Strategiepläne

7.3 Aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit

Realistisch betrachtet wird die Stadt in den allermeisten Ortsbereichen weder im Eigentum sein noch ins Eigentum kommen. Dies ist schon aufgrund begrenzter Finanzmittel kaum anzunehmen. Insofern werden die angesprochenen Investitionsprojekte und Konzeptvergaben für die Entwicklung und Steuerung von Hochbauvorhaben im Ort die Ausnahme bilden und die größten Anteile an der baulichen Entwicklung und Qualifizierung von Dritten (privat oder gewerblich) erfolgen.

Unsere langjährigen Erfahrungen im Zusammenhang mit dem Thema Innenentwicklung haben uns gezeigt, dass die Problemdichte und Herausforderungen zur Aktivierung und Qualifizierung von Wohnbaupotenzialen im Innenbereich deutlich komplexer sind als das Ausweisen von Neubaugebieten. Dennoch: an der Bedeutung der Innenentwicklung kann angesichts der Flächenknappheit und des mit der Außenentwicklung zusammenhängenden Flächenverbrauchs keinerlei Zweifel bestehen. Planerische Anstrengungen zur Entwicklung der Innenbereiche erbringen jedoch nicht nur quantitative Ergebnisse. Sie können auch dazu beitragen, im Sinne eines „kompakten Orts“ die Qualität und Vitalität zu verbessern.

Hierfür bedarf es einer durch Rechtsinstrumente unterstützte stetige aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit. Allein durch die Definition von Rahmenbedingungen (z.B. Bebauungsplan) lassen sich beispielsweise festgefahrene Situationen nicht lösen. Diese Aktivitäten sollten aus folgenden Bausteinen bestehen:

7.3.1. Die Organisation von Unterstützung für die Akteure vor Ort

Da Innenentwicklung auf breiter Basis nur im Schulterschluss mit den Einwohnern und insbesondere den Eigentümern möglich ist, bedarf es eines intensiven Austauschs. Auch auf der Seite der Nachfrage ist es wichtig, die Bedarfe der ortsansässigen Bevölkerung zu kennen.

Im besten Fall gibt es dafür vor Ort einen Ansprechpartner, der als „Kümmerer“ für Ort und Menschen bekannt ist und akzeptiert wird. In den Tuniberg-Ortschaften ist offensichtlich, dass diese Rolle den Ortsvorstehern zufällt. Sie haben die notwendige Nähe und Hintergrundinformationen über persönliche Lebenssituationen, Bereitschaften, Möglichkeiten, Hemmnisse und Angebotspotenziale, die nicht selten entscheidend für den ersten Projektimpuls sind. Der Erfolg privater Initiativen oder kooperativer Entwicklungsverfahren hängt maßgeblich ab, von dessen

- > Überzeugungskraft,
- > Engagement,
- > Vernetzung,
- > Verhandlungsgeschick und
- > Möglichkeiten, Unterstützung zu organisieren.

Wir sind der Überzeugung, dass diese komplexe Aufgabe von den Ortsvorstehern nur zu leisten ist, wenn Sie weiterführende Unterstützungsangebote vermitteln können. Dafür bedarf es der intensiven Betreuung und Mitwirkung der Verwaltung und der Gremien. Zu dieser Unterstützung könnte zählen:

- > Fundierte Information zum sinnvollen Vorgehen, zur baurechtlichen Ausgangslage, Fördermöglichkeiten, weiteren Beratungsangeboten
- > Die Initiierung erster Testentwürfe zur Auslotung der baulichen Möglichkeiten.
- > Kosten- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
- > Zügige Durchführung von Verfahren

7.3.2. Städtebauliche Verhandlung und Projektentwicklung

Das traditionelle Planungssystem in der Bundesrepublik Deutschland war in der Vergangenheit geprägt von einer zweistufigen Bauleitplanung, die privaten Investoren den Bewegungsspielraum vorgibt. Diese „Angebotsplanung“ endete im kommunalen Handeln in der Regel mit der Formulierung eines städtebaulichen Zieles bzw. mit dessen Verankerung in einem verbindlichen Bauleitplan. Bereits ab Mitte der 1970er Jahre hat sich die strikte Zweistufigkeit der Bauleitplanung allmählich gelockert, der Wandel hin zur entwicklungsorientierten Stadtplanung begann. Begriffe wie „Entwicklungsplanung“ oder „städtebauliche Entwicklungsplanung“ im Baugesetzbuch spiegelten die Erkenntnis wider, dass die rein statische Planung zur Bewältigung der neuen Aufgaben nicht mehr ausreichte.

Die Umsetzung und Realisierung wurde größtenteils privaten Initiativen und Investoren überlassen. Dieses statische Vorgehen, zunächst einen Plan zu erarbeiten, um im Anschluss die Realisierung abzuwarten, genügt nicht mehr und wirkt eher entwicklungshemmend.

Erfolgversprechend ist vielmehr wenn die strikte Trennung zwischen Planung und nachgelagerter Realisierung aufgehoben und in eine aktive städtebauliche Projektentwicklung eingetreten wird. Insbesondere das Flächenrecycling ist ohne aktive städtebauliche Projektentwicklung nicht möglich. Die angestrebte Optimierung und Wiedernutzung einzelner Flächen setzt schon aufgrund der Vorprägung, den meist zahlreichen Beteiligten und mitunter komplexen Rahmenbedingungen einen projektbezogenen Ansatz voraus. Diese Entwicklungsarbeit sollte sich durch folgende Grundsätze auszeichnen:

7.3.3. Der ausführungsorientierte städtebauliche Entwurf als Klammer und Motor

Der städtebauliche Entwurf erhält innerhalb des Innenentwicklungsprozesses einen besonderen Stellenwert. Als Impulsgeber, Ideenlieferant und Instrument zur Überwindung von Entwicklungshemmnissen ist er Klammer und Motor des gesamten Prozesses, denn: Ohne Ideen und Kreativität auf allen Ebenen bis zur Vertragsgestaltung und den Rechtsplänen kann die Innenentwicklung nicht vorangebracht werden.

Eine abgestimmte Planungs- und Rechtsstrategie
Gemäß der Anforderung, Kreativität auf allen Ebenen zu entwickeln, muss die Ideenfindung auch im Bereich der Rechtsinstrumentarien und der Planungsstrategien einen höheren Stellenwert erhalten – auch sie gilt es zu entwickeln bzw. zu „entwerfen“.

Organisation des Entwicklungsprozesses
Um ein Projekt oder eine Maßnahme zur Umsetzung zu bringen, steht in der Regel nur ein begrenztes Zeitfenster zur Verfügung. Insofern muss der Planungsprozess straff und zielgerichtet organisiert sein. Insofern braucht es eine federführende Steuerung.

Städtebauliche Verhandlungen
Für die Umsetzung sind die Interessen mehrerer Beteiligter untereinander abzustimmen. Das dazu natürlich der Eigentümer gehört, ist klar. Aber auch Anwohner, die allgemeine Öffentlichkeit, die Stadt, Nachfrager oder Investoren besitzen Interessen, die nicht ausgeblendet werden können. Realisierungsoptionen lassen sich nur durch Koordination dieser Belange erarbeiten. Hierfür muss auf die Beteiligten zugegangen und in Gespräche eingetreten werden, die bisweilen auch den Charakter von Verhandlungen einnehmen.

Der Erfolg entsprechender Verhandlungen hängt stark von den zur Verfügung stehenden Verhandlungsoptionen der Stadt ab, um Entwicklungshemmnisse zu überwinden. Diese Optionen lassen sich einerseits gliedern in die vom Baugesetzbuch vorgegebenen Rechtsinstrumente und andererseits in die Möglichkeiten, welche aus Kommunalpolitischen Initiativen oder Entscheidungen resultieren. Zu den Verhandlungsbausteinen können zählen:

- › Fundierte Informationen zur Notwendigkeit der „Innenentwicklung“ und der daraus resultierenden Strategie
- › Unterstützungsangebote in Form von Bautypologischen Bebauungsstudien und der Vermittlung weiterer Expertisen zur Durchführung, Finanzierung und Planung
- › Bedarfsanalysen zur Initiierung von Bauträgerprojekten
- › Ausweichangebote als Ersatz für die Bereitstellung zu entwickelnder Grundstücksbereiche
- › Koppelung von Qualifizierungsmaßnahmen, z.B. im öffentlichen Raum, mit der Entwicklung von Innenentwicklungsbereichen nicht zuletzt zur Nutzung von Synergien aber auch zum Anreiz der Mitwirkung
- › Aufkauf von Grundstücken im Zuge einer aktiven Bodenpolitik und die Mobilisierung städtischer Flächen
- › Bodenordnung durch Moderation und die Unterstützung von Rechtsinstrumenten
- › Fördermittel
- › Steuerliche Anreize, z.B. durch die Ausweisung von Sanierungsgebieten auch ohne Förderkulisse
- › Schaffung bzw. Beeinflussung von Grundstückswerten durch die Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen und Satzungen
- › Bereitschaft zum Einsatz eines umfassenden rechtlichen, finanziellen und planerischen Instrumentariums

7.3.4. Bereitstellung von Ausweichangeboten in festgefahrenen Situationen

Die Mobilisierung von Baulandreserven scheitert häufig an der Bereitschaft der Beteiligten, Veränderungen bestehender Verhältnisse zuzulassen. In diesen Fällen kann es hilfreich sein, wenn im Zuge von Gesprächen oder Verhandlungen Alternativangebote im Ort gemacht werden können. Dies könnte folgende Bereiche betreffen:

- › Schaffung altengerechter Wohnungen für ältere zuweilen alleinstehende Menschen im Ort, die trotz Überforderung ihr Einfamilienhaus mit Garten nicht verlassen wollen.
- › Das Angebot von Schuppen im Außenbereich für Eigentümer, die auf innerörtliche landwirtschaftlich geprägte Lagernutzungen objektiv untergenutzter Grundstücke oder Immobilien nicht verzichten wollen.
- › Kleingartenanlagen z.B. in einem grünen Ortsraum für die Aktivierung von Baulücken, die als Kleingärten genutzt werden.
- › Wohnungsangebote im Tausch für Baulücken für Eigentümer, welche diese vorhalten für nachfolgende Generationen.

7.3.5. Kommunaler Zwischenerwerb

zur Innenentwicklung

Dreh- und Angelpunkt der Wohnraumbereitstellung ist die Verfügbarkeit von Grundstücken. Die Erfahrungen mit Innenentwicklungsprojekten zeigt deutlich, dass ein aktives Bodenmanagement die Aktivierungschancen von innerörtlichen Baulandreserven deutlich erhöht. Dabei sollte es nicht um eine langfristige Bodenbevorratung gehen, sondern vielmehr um den Zwischenerwerb wichtiger Grundstücke, zum Beispiel...

- › bei stadtbildprägenden und für die Ortsidentität wichtigen Arealen
- › in Bereichen, die über Planung Wertschöpfung zulassen,

- › bei Problem- oder Schlüsselgrundstücken,
- › bei Nachbargrundstücken bereits verfügbarer Grundstücke,
- › in stark Kompromiss-behafteten Lagen, die ohne Ordnungs-, Erschließungs- und/oder Rechtsmaßnahmen keiner sinnvollen Bebauung zugeführt werden können,
- › wenn die Eigentümer die organisatorischen Aufwendungen und Risiken einer Entwicklung scheuen, oder nicht dazu in der Lage sind,
- › in Bereichen, die Potenzial zur Schaffung von Ausweichangeboten bieten

Aktives Bodenmanagement bedarf eines ausreichenden Budgets. Ist dieses zu gering bemessen, droht im Gegenzug eine lange Kapitalbindung, da zusammenwirkende Grundstücke nur in größeren zeitlichen Abständen „zusammengekauft“ werden können. Dies könnte beispielsweise über einen „Innenentwicklungsfonds“ für alle kleineren Ortschaften organisiert werden. Die Mittel können dann gezielt dort eingesetzt werden, wo in Innenentwicklungsbe-reichen die Verkaufs- oder Mitwirkungsbereitschaft aller beteiligter Grundstückseigentümer gegeben ist. Damit kann der Fonds positive Anreize setzen und als „Belohnungsinstrument“ eingesetzt werden.

Um die Kapitalbindung in die Grundstücke möglichst kurz zu halten, sollte Wert auf eine schnelle Verfahrensdurchführung gelegt werden. Erlöse sind in den Innenentwicklungsfonds zurückzuführen. Ob im Zuge der Entwicklung eine „Rendite“ gelingt, hängt von der Wertschöpfung durch Planungsgewinn ab. In jedem Fall sind die Steuerungsmöglichkeiten in Verbindung mit kommunalen Grundstücken (s. „7.2 Vergabeprojekte“ auf Seite 137 und „7.1 Kommunale Investitionsprojekte“ auf Seite 136) erheblich größer und damit die Chance auf zielgerichtete und qualitative Innenentwicklung.

Gelingt eine Vermittlung von Privatgrundstücken direkt an Bauträger, muss die Grunderwerbsteuer (derzeit 5 %) nicht doppelt in das Projekt investiert werden. Dies wäre folglich dem Zwischenerwerb durch die Stadt vorzuziehen. Dafür ist allerdings ein kompakt durchzuführendes Planungsverfahren unter Einbeziehung des Investors, mit Abschluss eines **städtebaulichen Vertrags** (s. „7.4.5. Städtebaulicher Vertrag“ auf Seite 147) und ggf. Aufstellung eines **Bebauungsplans** (s. „7.4.2. Bebauungspläne und Sonstige Satzungen“ auf Seite 143) Voraussetzung. Dies wird allerdings nicht immer in dem von den Beteiligten akzeptierten Zeitfenster möglich sein.

zur Quartiersentwicklung

Der Ansatz des „kommunalen Zwischenerwerbs“ bietet auch im Zusammenhang mit der Entwicklung von Quartieren und Baugebieten einige Vorteile. Im sogenannten „Vollaufkaufsmodell“ erwirbt die Kommune alle Grundstücke im Plangebiet vollständig auf, entwickelt die Fläche zu Bauland und verkauft die parzellierten und erschlossenen Grundstücke anschließend an die Bauherren/Investoren. In der Folge behält die Stadt Einfluss auf die Realisierung, Sicherung und Steuerung der Stadtentwicklung. Befinden sich ausreichend Grundstücke im Eigentum der Stadt, kann dies auch dem Ziel der Dämpfung des Bodenpreinsniveaus zu Gute kommen. Die Vorhaltung von Grundstücken und somit das Entstehen von Baulücken kann durch Auflagen im Kaufvertrag verhindert werden. Die Anwendung dieses Modells empfiehlt sich bei Außenbereichsflächen und nicht überplanten, unbebauten Flächen im Innenbereich. Der Aufkaufpreis sollte hierbei die direkten und indirekten Entwicklungskosten sowie den voraussichtlichen Bauplatzerlös berücksichtigen. Dieses Modell basiert allerdings auf der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer und ist gegebenenfalls mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden. Es kommt an seine Grenzen, wenn der Eigentümer eines „Schlüsselgrundstückes“ nicht bereit ist, das Grundstück zu veräußern. Wenn sich schwierige Verhandlungsgespräche abzeichnen, kann ggf. die parallele Verhandlung für mehrere Gebiete oder je nach avisierten Konditionen ein parallel angestobenes amtliches Umlegungsverfahren die Gespräche mit den Eigentümern erleichtern (s. „7.4.8. Bodenordnung durch Umlegung“ auf Seite 149).

7.4 Rechtsinstrumente

Die städtebauliche Entwicklungsarbeit (siehe „7.3 Aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit“ auf Seite 138) und die informellen Instrumente (siehe „7.5 Informations- und Beteiligungsprojekte“ auf Seite 152) müssen um verschiedene Rechtsinstrumente ergänzt werden. Dabei lässt sich allerdings kein Instrument benennen, das als „Allheilmittel“ zur generellen Anwendung verschrieben werden kann. Vielmehr muss situativ entschieden werden, welche Instrumente zweckmäßigerweise zur Anwendung oder auch nur angedroht werden müssen. Sie stehen dabei stets im Kontext mit den informellen Instrumenten. Nachfolgend werden auszugsweise jene Bausteine beschrieben, die in anderen Innenentwicklungsprojekten zu positiven Ergebnissen geführt haben und beispielhaft zur Anwendung kommen könnten.

Die nachfolgend aufgeführten Instrumente sind in der Stadtverwaltung bekannt und auch vielfach in der Anwendung. Die Ziele der Rahmenplanung können so mit den konkreteren Instrumenten des Bauplanungsrechts weiter planerisch umgesetzt werden kann.

Zu konstatieren ist, dass es ein ausgesprochen schwieriges Vorhaben ist, die Regelungen des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts auf kurze knackige Aussagen zu reduzieren. Insofern bleiben unsere Ausführungen zwangsweise unvollständig.

Exkurs: Hinweisen müssen wir außerdem auf den Umstand, dass diese dargelegten Argumente und Vorschläge aus städtebaulicher Sicht erfolgen. Die Anwendung von Rechtsvorschriften und Beratungen in diesem Zusammenhang fallen vollständig in den juristischen Zuständigkeitsbereich. Wir empfehlen daher dringend im Rahmen von Entwicklungsprojekten und vor Anwendung dieser Instrumente entsprechend der üblichen Vorgehensweise bei der Stadt Freiburg frühzeitig sowohl das Stadtplanungsamt als auch das Rechtsamt in die Überlegungen miteinzubeziehen und die Aktualität der Ausführungen mit dem Stand der jeweils aktuellen Rechtsprechung abzugleichen.

7.4.1. Änderungen durch das Bauland-Mobilisierungsgesetz

Das am 23.06.2021 in Kraft getretene Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) zielt laut Politik darauf ab, die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnens zu unterstützen. Aus städtebaulicher Sicht erkennen wir darin folgende wesentlichen Neuerungen und nehmen in den entsprechenden Instrumenten dazu Bezug:

- › Einführung eines neuen sektoralen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau,
- › Einführung des dörflichen Wohngebiets zur Ermöglichung eines einvernehmlichen Nebeneinanders von Wohnen, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben und nicht störender gewerblicher Nutzung.
- › Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und weitere Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich (s. „7.4.3. Befreiungsmöglichkeit von Festsetzungen des Bebauungsplans“ auf Seite 146),
- › Erweiterung des Anwendungsbereichs der gemeindlichen Vorkaufsrechte für die leichtere Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau (s. „7.4.7. Vorkaufsrecht“ auf Seite 149),
- › Erweiterung des Anwendungsbereichs des Baugeschäfts für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmärkten (s. „7.4.9. Baugeschäft“ auf Seite 150) und
- › Schaffung einer Grundlage für Städtebauliche Konzepte der Innenentwicklung (s. „7.5.1. Strategiepläne im Sinne von städtebaulichen Entwicklungskonzepten“ auf Seite 152).

7.4.2. Bebauungspläne und Sonstige Satzungen

Analyse und Änderung bestehender Bebauungspläne

Die Erfahrung hat gezeigt, dass in Bereichen mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen die Ausnutzung der Flächen deutlich höher ist, als in den unbepflanzten Bereichen. Dies untermauert zunächst die These, dass Planung an sich zu einer höheren Flächeneffizienz führt, weshalb wir empfehlen, Potenzialbereiche einer aktiven Entwicklungsarbeit zu unterwerfen. Andererseits wird aufgezeigt, dass innerhalb der Bebauungspläne erhebliche Unterschiede in der Struktur der Grundstücksgrößen und Baudichte bestehen. Dies ist im Wesentlichen den Rahmenbedingungen, Bedürfnissen und Planungsphilosophien der jeweiligen Entstehungszeit des Bebauungsplans geschuldet.

Es bedarf einer Auseinandersetzung mit der Frage, wie nicht mehr zeitgemäße Grundstücks- und Baustrukturen älterer Wohngebiete auf heutige Bedürfnisse angepasst werden können. Hierfür ist eine städtebauliche und rechtliche Analyse der einzelnen Bebauungspläne und ihrer Festsetzungen notwendig. Städtebaulich muss geprüft werden, wo Möglichkeiten

- › zum Dachausbau oder zur Aufstockung von Gebäuden angemessen sind (z.B. Festsetzungen hinsichtlich Traufhöhen und Dachaufbauten). Hier ist darauf hinzuweisen, dass seit der Baunutzungsverordnung 1990 die Aufenthaltsflächen in anderen als Vollgeschossen grundsätzlich nicht mehr auf die GFZ anzurechnen sind. Allein schon die Umgestaltung alter Bebauungspläne auf die Baunutzungsverordnung 1990 würde also helfen, den Dachausbau zu ermöglichen, falls die GFZ schon ausgeschöpft ist.
- › für Anbauten an bestehende Gebäude (z.B. für altengerechte Wohnungen von Familienangehörigen) denkbar sind,
- › bestehen, Grundstücke zu teilen um beispielsweise Doppel- statt Einzelhäuser oder ergänzende Hinterhäuser in zweiter Reihe zu realisieren.

Aufbauend darauf sind die Rechtsfestsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne zu betrachten und zu prüfen, ob diese den anzustrebenden Veränderungen entgegenstehen.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass beispielsweise im Zuge einer Bürgerbeteiligung die Hintergründe und Konsequenzen einer Bebauungsplanänderung erläutert werden, da nicht selten Veränderungen in etablierten Quartieren mit dem Ziel der Nachverdichtung Sorgen und Kritik der Anwohner auslösen. Wir empfehlen eine Vorgehensweise, die durch Testentwürfe und Visualisierungen gestützt wird, um die künftigen Spielräume für jeden transparent darzustellen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Diese sehr hilfreichen Überlegungen wurden in das Baugesetzbuch übernommen, um für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung „eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren“ zu ermöglichen. Es gibt allerdings Flächenbegrenzungen und Ausschlussgründe, die im Einzelfall sorgfältig geprüft werden müssen (z.B. muss die überbaubare Grundstücksfläche weniger als 70.000 m² betragen). Die Rechtsprechung engt darüber hinaus den Begriff der „Innenentwicklung“ stark ein. Er ist mit dem Begriff des „Innenbereichs“ nicht identisch. Der verfahrenstechnische Vorteil besteht darin, dass der Flächennutzungsplan nicht geändert werden muss, und sofort in die Offenlage gegangen werden kann; die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung entfallen (vgl. §13 Abs. 3 BauGB). §13a BauGB bietet eine sehr gute Grundlage für ein schnelles und rechtssicheres Nachverdichten in bereits bebauten Gebieten. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind dennoch mit in die Planung einzubeziehen und werden in einem Umweltbeitrag dargestellt. Der Artenschutz muss frühzeitig mitgedacht werden und gilt auch in Bereichen der Innenentwicklung.

Einfacher Bebauungsplan nach §30 Abs. 3 BauGB

Der einfache Bebauungsplan bietet erweiterte Handlungsmöglichkeiten im Rahmen der Innenentwicklung besser auf den vorhandenen Bestand eingehen zu können. Im Unterschied zum qualifizierten Bebauungsplan verzichtet der einfache Bebauungsplan auf mindestens eine der folgenden vier Festsetzungen: Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche oder örtliche Verkehrsfläche. Oft reicht es aus, nur die überbaubare Grundstücksfläche und die Art der baulichen Nutzung festzusetzen, sodass sich die Zulässigkeit der Vorhaben im Übrigen nach §34 Abs. 1 BauGB an der bestehenden näheren Umgebung orientiert. Es gelten dann z.B. Dichte-Werte, die von §17 BauNVO nicht beeinflusst werden. Der einfache Bebauungsplan legt also nur die „Eckpfeiler“ der städtebaulichen Entwicklung verbindlich fest und überlässt die Zulässigkeit im Einzelfall dem elastischen Regime des §34 BauGB (siehe „Satzungen nach §34 Abs. 4 Satz 1 BauGB“ auf Seite 144).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

Zur Aktivierung von Baulücken bzw. bei konkreten Vorhaben im Zuge der Innenentwicklung ist dieses Instrument vor allem hinsichtlich seines Zeitbezugs von Bedeutung: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steuert u.a. den Realisierungszeitpunkt der Maßnahme. Insofern trägt er entscheidend zur aktiven Steuerung von Innenentwicklungskonzepten bei. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb eines festzulegenden Zeitraums mit eigenem wirtschaftlichem Risiko ein Vorhaben samt der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu realisieren. Mit der engen Verknüpfung von Planung und Realisierung wird ein wichtiger Anspruch des Innenentwicklungsprozesses erfüllt. Die Gestaltungsfreiheit beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gegenüber dem allgemeinen Bebauungsplan größer, weil im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Bindung an §9 BauGB entfällt (§12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zeichnet sich auch dadurch aus, dass er gem. §12 Abs. 6 BauGB entschädigungslos aufgehoben werden kann, falls der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird; auf „fehlgeschlagenes Vertrauen“ kann also schnell und flexibel reagiert werden.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan jedoch nur begrenzt eingesetzt werden kann, stellt er vor allem in Kombination mit anderen Instrumenten eine interessante Variante zur raschen, zielorientierten Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten dar.

Neue Gebietskategorie: Urbanes Gebiet (MU) nach §6a BauNVO

Die bei der BauGB-Novellierung 2017 eingeführte Gebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) bietet für die Innenentwicklung weitreichende Chancen. Oftmals behindert das ungleiche Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen die Ausweisung eines Mischgebiets (MI). Mit dem MU besteht nun die Möglichkeit, eine bedarfsgemäße Mischung zwischen Gewerbe und Wohnen zuzulassen. Daneben gilt für das MU ein um 0,3 dB(A) gegenüber dem MI höherer (63 dB(A)) TA-Lärmrichtwert tagsüber. Nachts bieten sich lärmtechnisch keine Vorteile gegenüber einem Mischgebiet. Außerdem sind die maximal zulässigen Dichtewerte erhöht (GRZ 0,8 und GFZ 3,0). Anders als beim MI muss im Vollzug des MU-Bebauungsplanes kein gleichwertiges Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen herbeigeführt werden. Für die Innenentwicklung ist diese Nutzungsoffenheit und in besonderen Situationen die Erhöhung der Dichte von besonderer Bedeutung.

Neue Gebietskategorie: Dörfliches Wohngebiet nach §5a BauNVO

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 wurde das Dörfliche Wohngebiet nach §5a BauGB eingeführt. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung in dörflichen Wohngebieten muss nicht gleichgewichtig sein. Diese neue Gebietskategorie soll das Zusammenleben auf dem Land erleichtern. Ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung wird angestrebt. Haupterwerbsstellen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Das Dörfliche Wohngebiet bietet Hilfestellung, wenn sich ein gewachsenes Dorfgebiet zum Wohngebiet wandelt, aber land- und/oder forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen weiterhin zulässig sein sollen.

Satzungen nach §34 Abs. 4 Satz 1 BauGB

In Bereichen ohne Bebauungsplan ist die Beurteilung der Frage, ob sie dem Innen- oder Außenbereich zuzuordnen sind, elementar. Das Baugesetzbuch regelt die Zulässigkeit von Vorhaben über den §34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und §35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Vereinfacht ausgedrückt entscheidet die Antwort, ob nach §34 oder §35 zu beurteilen ist darüber, ob dort gebaut werden darf oder nicht. Nicht nur Eigentümer und Bauwillige tun sich mit einer Einschätzung, wo die Grenze zu ziehen ist, schwer. Selbst Stadtplaner,

Architekten und bisweilen auch Baurechtler kommen situativ zu unterschiedlichen Interpretationen. Zudem gewinnt man den Eindruck, dass es der sich weiter entwickelnden Rechtsprechung nicht gelingt, die Unsicherheiten zu beseitigen.

Diese Unsicherheit reduziert die Bereitschaft der Eigentümer, sich mit der Aktivierung möglicher Flächen auseinanderzusetzen. Dies belegen Studien zur Übertragung motivationstheoretischer Aspekte auf die Mobilisierungsbereitschaft von Innenentwicklungsflächen (siehe Anreizsysteme zum Flächenrecycling für mindergenutzte bzw. brachgefallene Flächen mit gewerblicher Vornutzung, Dissertation von Dipl.-Ing. (FH), MBA Timo Munzinger, Universität Stuttgart, 2014). Insofern bedarf es auch einer Benennung bzw. Abgrenzung der Potenzialflächen, unter Berücksichtigung des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und der Erläuterung von Maßstäben bei der Beurteilung von Bauanfragen.

Der §34 BauGB eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, über unterschiedliche Satzungen auf den Grenzverlauf zwischen Innen- und Außenbereich einzuwirken.

Der §34 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermächtigt die Gemeinden, durch städtebaurechtliche Satzungen

- › *die Grenzen von faktischen Bebauungsbereichen nach Maßgaben des §34 Abs. 1 Satz 1 BauGB deklaratorisch nachzuvollziehen (deskriptive Klarstellungssatzung)*
- › *bebaute Außenbereichsflächen, die bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, etwa Gebiete mit besonderer Wohnsiedlungsstruktur, namentlich mit historisch entstandener Streu- oder Bandbebauung, als faktischen Bebauungsbereich konstitutiv festzulegen und sie damit der günstigeren Regelungen des §34 BauGB zuzuführen (konstitutive Umwandlungssatzung)*
- › *einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in faktische Bebauungsbereiche zu deren Abrundung und Ergänzung einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (konstitutive Ergänzungssatzung)*

Alle Satzungen können isoliert oder miteinander kombiniert erlassen werden (§34 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Die Satzungs Voraussetzungen und Auswahl der Satzung muss situativ und unter Hinzuziehung eines Verwaltungsrechtlers beurteilt werden. Nicht zuletzt

da Unterschiede in der Verfahrensdurchführung und möglichen Regelungstiefen bestehen.

So ist beispielsweise die Klarstellungssatzung zwar verfahrenstechnisch einfach auf den Weg zu bringen (keine Öffentlichkeits- und Trägeranhörung nach den §§3 und 4 BauGB), sie muss sich aber inhaltlich mit der Abgrenzung zwischen Außenbereich und Innenbereich auseinandersetzen, um keine falschen Grenzen darzustellen. Bei den konstitutiven Satzungen hat die Gemeinde einen eigenen Gestaltungsspielraum bei der Abgrenzung Außenbereich/Innenbereich. Es können „...ergänzend einzelne Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB getroffen werden“. Regelungsinhalte wie sie auch in Bebauungsplänen möglich sind.

Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach §201a BauGB

Die Landesregierung Baden-Württemberg hat am 19.07.2022 die Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach §201a des Baugesetzbuchs erlassen und am 22.07.2022 im Gesetzblatt samt Begründung bekannt gemacht (GBI 2022, S. 376). Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 wurde das „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ eingeführt. Dieses liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

- › die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- › die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt
- › die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird
- › geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

In §201a BauGB werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Diese Rechtsverordnung muss spätestens mit Ablauf des 31.12.2026 außer Kraft treten. Sie muss ausreichend begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen an Gebieten dann ein angespannter Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurden zahlreiche Regelungen aufgenommen, welche innerhalb dieser Gebiete zur Anwendung gebracht werden können. Einige sind in Kapitel „7.4.1. Änderungen durch das Bauland-Mobilisierungsgesetz“ auf Seite 142 aufgeführt.

Die Sinnhaftigkeit und Qualität der Anwendung ist bislang nicht belegt, sodass man erste Erfahrungen abwarten muss.

Sektoraler Bebauungsplan nach §9 Abs. 2d BauGB

Zur Schaffung von insbesondere gefördertem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB kann seit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 ein auf Wohnungsbau beschränkter „sektoraler Bebauungsplan“ aufgestellt werden, der sich dadurch auszeichnet, dass kein Baugebiet der BauNVO festgesetzt werden muss, sondern durch einfachen Bebauungsplan auf die Art der baulichen Nutzung Einfluss genommen werden kann. Hierbei können Flächen ausgewiesen werden, auf denen

- › Wohngebäude errichtet werden dürfen
- › nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen
- › nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Der räumliche Anwendungsbereich bezieht sich auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einschließlich der Flächen für die Satzungen nach §34 Abs. 4 Satz 1 bis 3 BauGB bestehen, oder Gebiete die mit einem einfachen Bebauungsplan beplant sind, aber keine Baugebietsfestsetzung enthalten. Bereiche, die qualifiziert nach §30 oder §12 BauGB beplant sind sowie Außenbereichsflächen können nicht einbezogen werden.

Es gibt zwei zeitliche Befristungen in §9 Abs. 2d Satz 5 und 6 BauGB: das Verfahren muss bis zum 31.12.2024 förmlich eingeleitet sein und der Satzungsbeschluss muss bis zum 31.12.2026 gefasst sein.

Erhaltungssatzung nach §172 BauGB

Die Erhaltungssatzung ist ein Instrument, das die städtebauliche Eigenart, die Zusammensetzung der Bevölkerung sowie der Sozialverträglichkeit von

Umstrukturierungen eines Gebiets erhalten und bewahren soll. Es dient in erster Linie dazu, eventuell drohende Änderungen zu Ungunsten der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets zu vermeiden. Erlässt die Gemeinde eine Erhaltungssatzung, bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen und unter bestimmten Voraussetzungen auch die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Eine Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§172 Abs. 2 BauGB).

7.4.3. Befreiungsmöglichkeit von Festsetzungen des Bebauungsplans

...nach §31 Abs. 2 und 3 BauGB

In begründeten Fällen und um nicht beabsichtigte Härten zu vermeiden kann es zweckmäßig sein, in Einzelfällen Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans in Erwägung zu ziehen, um unwändige Änderungsverfahren eines Bebauungsplans zu vermeiden.

Das BauGB regelt Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans im §31 BauGB. Diese sind nach Abs. 2 möglich, „wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und
4. wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen in öffentlichen Belangen vereinbar ist“.

Bei den Befreiungsgründen sind durch das Baulandmobilisierungsgesetz unter 1. „Wohnungsbedürfnisse der Bevölkerung“ als Begründung hinzugekommen.

Zudem wurde im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes in Abs. 3 die Befreiung zugunsten des Wohnbaus aufgenommen:

„In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach §201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von Satz 1 kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach §201a Gebrauch gemacht werden. Die Befristung in Satz 2 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.“

Das diese neue Befreiungsmöglichkeit im parlamentarischen Verfahren umstritten war zeigt, dass von der Regelung nur bis 31.12.2026 Gebrauch gemacht werden kann.

Beide Neuerungen sind mit Einschränkungen z.B. der „Würdigung nachbarlicher Interessen“, belegt. Hier ist abzuwarten, in welcher Form diese Würdigung ausgelegt wird. Dies betrifft z.B. das Maß der baulichen Nutzung oder die Lage der baulichen Nutzung.

Vor diesem schwierigen Hintergrund sollen für diese Befreiungsmöglichkeiten in Freiburg erst Richtlinien für deren Anwendung entwickelt werden, bevor umfassend hiervon Gebrauch gemacht wird.

Hinweisen möchten wir ferner auf die Befreiungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich im Rahmen des §34 Abs. 3 und 3a BauGB.

7.4.4. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

...nach §14/§15 BauGB

Hierbei handelt es sich um ein strategisches Instrument. Sollten z.B. Vorhaben der Innenentwicklung durch neue Bauvorhaben behindert oder gänzlich unmöglich gemacht werden, so kann man über die Zurückstellung von Baugesuchen und den Erlass einer Veränderungssperre Zeit für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewinnen.

Diesen beiden Instrumenten sind allerdings Grenzen gesetzt. Die Zurückstellung von Baugesuchen muss während der gesetzlich zugelassenen Bearbeitungs-

zeit erfolgen, sonst können Schadensersatzansprüche ausgelöst werden. Die Geltungsdauer einer Veränderungssperre beträgt zunächst zwei Jahre, kann jedoch um ein Jahr verlängert werden. Wenn „besondere Umstände“ vorliegen, darf ihre Geltungsdauer auch vier Jahre betragen (§17 Abs. 2 BauGB). Die Zurückstellung und die Veränderungssperre setzen voraus, dass zuvor (bzw. mind. gleichzeitig) ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst und ortsüblich bekannt gemacht wurde und dem Gemeinderat ein Mindestmaß an Planungskonzeption als Entscheidungsgrundlage dient.

Die Bearbeitungszeit für das Genehmigungsverfahren ist in §54 LBO geregelt. Sie ist unterschiedlich lang, je nachdem, ob es sich um ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren oder ein herkömmliches Baugenehmigungsverfahren handelt. Einzelheiten ergeben sich aus §54 LBO.

Bei Bauvorhaben, die keine Baugenehmigung bedürfen (Kennnisgabeverfahren), müssen die Instrumente der Sicherung der Bauleitplanung (Veränderungssperre und Zurückstellung) innerhalb der Wartefrist des §59 Abs. 4 LBO eingesetzt werden, wenn sie effektiv sein sollen (§14 Abs. 3 und §15 Abs. 1 Satz 2 BauGB). In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und in städtebaulichen Entwicklungsbereichen sind die Instrumente der Sicherung der Bauleitplanung nicht anwendbar, sofern eine sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach §144 Abs. 1 BauGB besteht (§14 Abs. 4 und §15 Abs. 2 BauGB).

Sowohl die Veränderungssperre als auch das Zurückstellen von Baugesuchen sind eine sinnvolle Möglichkeit, städtebauliche Ideen und Zielsetzungen zu sichern. Sie sollten situativ angewendet werden. Das heißt, sobald in den als potenziell nachverdichtungsfähigen Innenentwicklungsbereichen eine Veränderung ansteht, kann zunächst das Baugesuch zurückgestellt und dann ggf. ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Veränderungssperre beschlossen werden.

7.4.5. Städtebaulicher Vertrag

...nach §11 BauGB

Im Vorfeld bzw. begleitend zu konkreten Projekten der Innenentwicklung kann der städtebauliche Vertrag dazu beitragen, städtebauliche Ideen und Planungen flexibel zu verwirklichen. Er ist beispielsweise ein geeignetes Instrument, um die rechtsver-

bindliche Planung von Leistungen eines Investors oder Eigentümers abhängig zu machen. Folgende Inhalte eines städtebaulichen Vertrags sind in Bezug zur Innenentwicklung besonders wichtig:

- › Grundstückskosten und Zahlungsmodalitäten
- › Kostenübernahme für Abbruch, Altlastenbeseitigung, Vermessung und Planung
- › Verpflichtungen seitens der Stadt (z.B. ergänzende Maßnahmen wie Erschließung, Grünplanung, Gestaltung benachbarter Flächen, Lärmschutz)
- › Besondere Verpflichtungen seitens des Eigentümers (z.B. städtebauliche und architektonische Qualität durch Vorlage entsprechender Entwurfs- und Ausführungspläne, Durchführung von Wettbewerben oder Gutacherverfahren)
- › Nutzungsrechte und -konzept (z.B. Nutzungsaus-schüsse oder -festlegungen in bestimmten Geschossen, Maß der baulichen Nutzung im Detail, geschossweise Festlegung)
- › Realisierungsvorgaben (z.B. Mittelbeantragung durch die Stadt, Förderprogramme, Räumungsverpflichtung des Eigentümers, Zeitplan)
- › Zahl der Stellplätze und deren Verteilung
- › Erschließung (Fertigstellung und Kostenübernahme)
- › Kostenübernahme von Folgemaßnahmen und deren Sicherung
- › Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, vorgezogenen Artenschutzmaßnahme, Umweltverträglichkeitsprüfung, Art und Umfang der Maßnahme, Lage, Standort, zeitliche Realisierung, Finanzierung
- › Erstellung und Umsetzung von Energiekonzepten
- › Natur- und artenschutzrechtliche Gutachten
- › Entwässerungsplanung und -ausführung

Vom jeweiligen Regelungsbedarf der Innenentwicklung hängt ab, was zum Inhalt des städtebaulichen Vertrags gemacht wird. Bei allen städtebaulichen Verträgen ist zu berücksichtigen, dass die Leistungsversprechen rechtlich durch das Gebot der Angemessenheit und der Kausalität begrenzt sind. Außerdem sind bebauungsplanersetzende städtebauliche Verträge grundsätzlich unzulässig.

Die besonderen Vorteile des städtebaulichen Vertrags für die Innenentwicklung liegen:

- › im Beitrag zur Sicherung der schnellen Umsetzung und damit der Vermeidung weiterer Leerstände z.B. auf Brachflächen. Baulücken können in den Vertragsgebieten somit ausgeschlossen werden.
- › Der städtebauliche Vertrag kann durch die Festsetzung der Mindestdichte im Detail bewirken, dass ein angestrebtes und sinnvoll hohes Maß der baulichen Nutzung auch tatsächlich realisiert wird.
- › Der städtebauliche Vertrag trägt dazu bei, eine enge Verzahnung von Entwurf und Finanzierung der Realisierung zu erreichen. Die Finanzierung in Form einer Kostenbeteiligung entweder von öffentlicher Seite (Förderung) oder durch den Investor wird ebenfalls im Detail festgelegt und gesichert.
- › Über den Bebauungsplan hinaus können außerdem architektonische und städtebauliche Freiraumqualitäten sehr viel detaillierter und zielgerichteter sichergestellt werden. Als Ersatz für komplizierte Textfestsetzungen, die den Wunsch nach architektonischer Qualität in den meisten Fällen ohnehin nicht treffend darstellen, lassen sich die gewünschten Ziele durch Skizzen, Pläne und sonstige Informationen vertraglich fixieren.
- › Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen sowie Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser und der Energieversorgung werden frühzeitig und hinreichend bestimmt.

7.4.6. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme ohne Förderung

...nach §136 ff. BauGB

Innerhalb der Städtebauförderung und der Stadterneuerung sind bereits in den vergangenen Jahren wichtige Aufgaben der Innenentwicklung bewältigt worden. Eher selten wird jedoch realisiert, dass die Ausweisung von Sanierungsgebieten nicht zwingend an die Aufnahme in Förderprogramme gebunden ist. Folglich können beim Vorliegen entsprechender städtebaulicher Missstände Sanierungsgebiete auch ohne Zuschussförderung und den damit verbundenen Aufwendungen ausgewiesen werden. Der Vorteil darin liegt einerseits in der Verfügbarkeit der Rechtsinstrumente des besonderen Städtebaurechts, aber auch Eigentümer z.B. von Mietobjekten können von den erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten profitieren.

7.4.7. Vorkaufsrecht

...nach §24/§25 BauGB

Allgemeines Vorkaufsrecht nach §24 BauGB

Der Gemeinde steht in den nach §24 Abs. 1 definierten Bereichen beim Kauf von Grundstücken ein Vorkaufsrecht zu. Das Anforderungsprofil ist allerdings sehr hochgesteckt, sodass „das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden darf, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt“ (§24 Abs. 3 BauGB). Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen. Es muss nachgewiesen werden, dass und wie durch die Ausübung des Vorkaufsrechts die Innenentwicklung tatsächlich gefördert werden kann.

Das Allgemeine Vorkaufsrecht kann in Gebieten nach den §§30, 33 und 34 BauGB angewendet werden, wenn in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des §136 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des §177 Abs. 2 BauGB aufweisen und die Grundstücke dadurch erheblich nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechenden Nutzung. Es muss jedoch kein Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt sein und das Grundstück kann bebaut oder unbebaut sein. Der §24 wurde um den Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB erweitert.

Diese Missstände sind allerdings auslegungsfähig, sodass auch hier der Einzelfall über den Erfolg entscheiden wird. Das besondere Vorkaufsrecht gem. §25 BauGB wurde durch den Abs. 3 erweitert (gilt auch für §34 Gebiete und geknüpft an den §201a BauGB). Dies könnte städtebaulich sehr wirksam werden, ist allerdings nur bei benachrichtigtem Grundstücksverkehr anwendbar.

Besonderes Vorkaufsrecht nach §25 BauGB

Darüber hinaus kann die Gemeinde unter den Voraussetzungen des §25 BauGB durch Erlass einer Vorkaufsatzung ein besonderes Vorkaufsrecht begründen.

Nach Abs. (1) kann die Gemeinde demnach

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ihr Vorkaufsrecht durch Satzung an unbebauten Grundstücken begründen;

2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht;

Das Wohnbaulandmobilisierungsgesetz hat durch §25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB den Anwendungsbe-reich erweitert. Demnach kann die Gemeinde

3. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§34 BauGB) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn
 - a. diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und
 - b. es sich um ein nach §201a BauGB bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist. Das Vorkaufsrecht nach Satz 1 Nummer 3 erlischt mit dem Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach §201a BauGB.

Maßgeblich sind die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsanforderungen und auch sonstigen (technischen) Anforderungen. Eine Voraussetzung liegt z.B. nicht vor, wenn in den Baugebieten eine Wohnnutzung nicht zulässig ist oder Restriktionen wie besonders starke Lärmimmissionen vorliegen.

7.4.8. Bodenordnung durch Umlegung

..nach §45 BauGB ff

Die Innenentwicklung kann daran scheitern, dass die Zuschnitte der Grundstücke bzw. die dortigen Eigentumsverhältnisse eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke verhindern. Der §45 BauGB „Zweck und Anwendungsbereich der Umlegung“ sagt aus, dass zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Damit eröffnet sich die Chance, z.B. bei unbebauten Innenbereichen oder bei zusammenhängenden Grundstücken, die Parzellenzuschnitte so neu zu ordnen, dass im Sinne einer Nachverdichtung Wohnbauflächen entstehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans (§66 Abs. 1 BauGB) im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des §30 BauGB erst gefasst werden darf, wenn der Bebauungsplan vorher in Kraft getreten ist (§47 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Hinzuweisen ist auch auf den §80 BauGB. Danach ist eine „vereinfachte Umlegung“ möglich. Sie ist geeignet, um für eine kleinräumige Neuordnung zu sorgen.

Die Umlegung kann

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des §30 BauGB oder
2. innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des §34 BauGB, wenn sich aus der Eigenart einer Umgebung oder einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des §30 Abs. 3 BauGB hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben,

durchgeführt werden.

Die Eigenarten der Umlegung, mit den entsprechenden Abläufen, sind mit der Stadt oder einem Umlegungsträger zu klären.

7.4.9. Baugebot

...nach §176 BauGB

Im Grundsatz beinhaltet das Baugebot die Möglichkeit den Eigentümer zu verpflichten, z.B. ein Grundstück entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans zu bebauen. Das Baugebot kann innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile angeordnet werden, „um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Erschließung von Baulücken“. Dies zielt direkt auf die Interessen der Innenentwicklung ab. Hier ist erstmals die Rede von „geringfügig bebauten Grundstücken“, sodass auch große Grundstücke, die mindergenutzt sind, einer neuen Nutzung zugeführt werden können.

Im Zusammenhang mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde dem §176 im Abs. (1) die Nummer 3 BauGB ergänzt, wonach die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans den Eigentümer durch Bescheid verpflichten kann, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist „sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein nach §201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen“.

Allerdings sind diese Baugebote mit deutlichen Nachteilen verbunden. Die Hürden für ihre Anwendung sind sehr hoch gesetzt. Vom Baugebot ist beispielsweise abzusehen, wenn die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten ist (§176 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Wird das Baugebot in einem Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt angeordnet, kann der Eigentümer Abwendung schaffen, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus Gründen des Erhalts der Entscheidungsbefugnis über die Nutzung des Grundstücks für seinen Ehegatten oder eine in gerader Linie verwandete Person nicht zuzumuten ist. Somit kann das Grundstück als Altersvorsorge oder als finanzielle Absicherung im Familienbesitz bleiben. Diese Regelung ist befristet und soll evaluiert werden.

Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Anwendung dieser äußerst restriktiven Maßnahme nicht zu einer Unruhe in der Bevölkerung und zu erheblichen Aufwänden in der Verwaltung führen würde. Darüber hinaus ist zu befürchten, dass alle Instanzen durchlaufen werden, sodass die Verfügbarkeit dann mit sehr lange Zeiträume verbunden bleibt. Wie bereits in der Vergangenheit ist dieses Instrumentarium sehr vorsichtig anzuwenden und nur sehr begrenzt wirksam.

7.4.10. Enteignung

...nach §87 BauGB

Die Enteignung ist neben der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sicherlich die äußerste Maßnahme zur Mobilisierung von Wohnbauland. Sie wird nur in vereinzelten Sonderfällen anwendbar sein. Gleichwohl bietet der §85 in Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine interessante Eingriffsmöglichkeit: Er bezieht

sich auf unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke. Hier ist auch die Schließung der Baulücken ausdrücklich erwähnt. Dies gilt für Grundstücke im Bebauungsplan und außerhalb. Aber auch hier ist die Latte sehr hoch gelegt.

In §87 BauGB ist festgesetzt, dass „die Enteignung im einzelne Fall nur zulässig ist, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann“. Gerade letzteres wird bei der Verfügbarmachung von Grundstücken äußerst schwierig sein, da man für das gesamte Stadtgebiet nach Alternativen suchen muss.

Es muss dabei auch berücksichtigt werden, dass dies zu einer verbreiteten politischen Unruhe in der Stadt führt und gleichzeitig bei Ausschöpfung aller Instanzen sehr viel Verwaltungskapazität bindet und u.U. sehr lange dauern würde. Ein kleiner Ausweg bietet unserer Meinung nach §88 BauGB „Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen“. Er lautet: „Wird die Enteignung eines Grundstücks von der Gemeinde zu den in §85 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Zwecke aus zwingenden städtebaulichen Gründen beantragt, so genügt an Stelle des §87 Abs. 2 BauGB (Nachweis der ernsthaften Bemühung um den Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen) der Nachweis, dass die Gemeinde sich ernsthaft und mit freihändigen Erwerb dieses Grundstück zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat.“ Aber auch hier gelten die bereits geäußerten Bedenken und Rahmenbedingungen.

7.4.11. Fazit – Kombination der Instrumente

Aus der Auflistung möglicher instrumenteller Optionen wird deutlich, dass eine Kombination von mehreren oder sogar allen Instrumenten – eingesetzt entsprechend den jeweiligen spezifischen Zielen der Innenentwicklung – die größten Realisierungschancen bietet. Nur mit einer Mischung aus städtebaulichen Ideen, Verhandlungen, Verträgen, rechtlicher Absicherung und Finanzierbarkeit (ggf. durch Fördertöpfe) können die gestellten Aufgaben bewältigt werden. Die wichtigsten Ziele, die mit dem Einsatz und der Kombination der zur Verfügung stehenden Rechtsinstrumente erreicht werden sollen, lauten zusammengefasst:

- › Mehr aktive Steuerung bei der Mobilisierung von Baulandreserven
- › Eine höchstmögliche Flexibilität im Entwicklungsprozess sichern
- › Stärkung der kommunalen Verhandlungsposition
- › Möglichst schnelle Verfahrensdurchführung
- › Sämtliche notwendige fachliche Randbedingungen zur baulichen und sonstigen Umsetzung einbeziehen und eine Abkehr von der reinen Angebotsplanung erreichen.
- › Ein problembezogenes Vorgehen ermöglichen.

7.5 Informations- und Beteiligungsprojekte

In Freiburg hat sich über bereits Jahrzehnte hinweg eine besondere Beteiligungskultur der Einwohner entwickelt. Entsprechend dieser Tradition wurde begleitend zum Rahmenplan und zur Erarbeitung der Ziele ein eigenes Beteiligungsprojekt (s. „2 Beteiligungsprozess“ auf Seite 21) umgesetzt.

Je stärker man sich mit der Umsetzung von Maßnahmen befasst, desto mehr Relevanz erhalten fachliche Aspekte und deren komplexes Zusammenwirken. Da Ortsentwicklung in besonderem Maß von Beiträgen verschiedener Akteursgruppen abhängig ist, halten wir daher eine Information über die Ausgangslage, die Rahmenbedingungen, die Ziele und Handlungsansätze für sehr wichtig.

Im Vergleich zu den vorangegangenen Handlungsansätzen kann der Eindruck entstehen, dass durch Information keine unmittelbare Wirkung erzielt wird. Wir sind allerdings davon überzeugt, dass die Vermittlung von Zusammenhängen die Akzeptanz von Maßnahmen und die Bereitschaft zur Mitwirkung und Kooperation erhöhen.

7.5.1. Strategiepläne im Sinne von städtebaulichen Entwicklungskonzepten

Einen Baustein als gemeinsame Diskussionsgrundlage soll der entwickelte Rahmenplan der Tuniberg-Ortschaften bilden. Ein zentrales Element darin bildet die Verortung von Rahmenbedingungen, Potenzialen und Maßnahmen in **Strategieplänen** (s. „6 Strategiepläne“ auf Seite 119).

Diese Strategiepläne für die Ortschaften sind im Sinne des §176a BauGB erarbeitet, nach welchem städtebauliche Entwicklungskonzepte zur Stärkung der Innenentwicklung erarbeitet und beschlossen werden können. Über diese informellen Konzepte können unterschiedliche, für die Ortsentwicklung relevante Themenfelder, in einen Gesamtzusammenhang gebracht werden.

Dazu zählen, neben der Wohnbauflächenentwicklung, Aspekte wie Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur, Mobilität, Baukultur, Gewerbe, Freizeitangebote, Natur-, Landschafts- und Umweltentwicklung, um nur einige zu nennen. Ferner können die Inhalte der Konzepte Niederschlag in Begründungen zu Bebauungsplänen finden.

Zu verinnerlichen ist dabei, dass diese Planungen als Werkzeug und gemeinsame Diskussionsebene zu verstehen sind, die bei der konkreten Anwendung im Einzelfall um weitere Themen zu ergänzen und an neue Erkenntnisse anzupassen sind.

7.5.2. Individuelle Eigentümerinformation

Sofern die grundsätzliche Bereitschaft von Eigentümern vorhanden ist, eine Neuordnung oder Bebauung ihres Grundstücks in Erwägung zu ziehen, hängt es von der Initiative und letztlich auch Kompetenz der Eigentümer ab, die nächsten Schritte einzuleiten. Die Erfahrungen zeigen, dass der Großteil der Eigentümer unsicher und in der Folge stark gehemmt ist im Umgang mit Immobilienentwicklungen.

Wissensvermittlung in den Bereichen Recht, Finanzen, Planung und Durchführung erhöhen unmittelbar die Handlungskompetenz der Eigentümer und steigern damit die Anreizwirkung zur Mobilisierung der eigenen Flächen.

In einigen Kommunen wurden für diese Beratungen „Wohnlotsen“ eingesetzt, die in direkten Eigentümergesprächen Informationen geben können...

- › zum sinnvollen iterativen Vorgehen zur Konkretisierung von Überlegungen,
- › zur baurechtlichen Ausgangslage,
- › zu Maßnahmen zum Klimaschutz und zur energieeffizienten Bauweise
- › zu Fördermöglichkeiten („Jung kauft Alt“, KfW-Programm „Altengerecht Umbauen“, ELR, Sanierungsgebiet, L-Bank, städtische Programme wie Klimafreundlich Wohnen, GebäudeGrün hoch 3 usw.)
- › zu Ansprechpartnern/Beratungsangeboten aus den Bereichen Finanzierung und Planung,
- › zu Nachfragern aus der ortsansässigen Bevölkerung durch Einbindung auch der Ortsverwaltungen.

Es wird deutlich, dass die Beratungspersonen unterschiedlichste Informationen und Kompetenzen aus der Verwaltung und darüber hinaus vereinen bzw. verbinden müssen. Dieser interdisziplinäre Ansatz erfordert ein hohes Maß an Kommunikation, Vernetzung und Einfühlungsvermögen.

Als ideal einzustufen wäre eine Beratungsform, die eine Bauabsicht des Bürgers zunächst als willkommene Initiative begreift. Dies erscheint vor dem Hintergrund, dass Innenentwicklung ganz entscheidend auf die Investitionsbereitschaft Privater angewiesen ist selbstverständlich. Kritisch wird es, wenn aus unterschiedlichen Hintergründen (Rechtslage, Nachbarschutz, Grundsatzbeschlüsse,...) Auskünfte mit ablehnender oder einschränkender Wirkung gegeben werden (müssen). Um die Initiative an diesem Punkt nicht enden zu lassen, empfehlen wir

- › Zeit für ausreichende Begründungen und Erläuterungen maßgeblicher Sachverhalte (Bewusstseinsbildung und Kompetenzvermittlung) zu investieren
- › Spielräume, Lösungsmöglichkeiten und Alternativen aufzuzeigen,
- › die weitere Vorgehensweise und Möglichkeiten zur alternativen Zielerreichung zu erörtern.

Dies erfordert Kapazitäten und Kompetenzen seitens der Verwaltung und es wird klar, dass an diesem Punkt die passive Information häufig nicht mehr ausreicht, sondern in eine Phase der konkreten und aktiven Hilfestellung eingetreten werden muss.

8 Vertiefungsbereiche

8.1 Analyse bestehender Bebauungspläne am Beispiel „Langen Wangen“ in Opfingen

Bestehender Bebauungsplan: Langen Wangen, rechtsverbindlich seit 23.12.1970

8.1.1. Art der baulichen Nutzung

Im aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1970 ist das Gebiet als Dorfgebiet (MD) nach §5 der BauNVO festgesetzt. Es wird die Bau-nutzungsverordnung des Jahres 1968 herangezogen. Dorfgebiete dienen laut BauNVO 1968 vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen. Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig. Versorgungsanlagen im Sinne des §14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

Soll eine Änderung des Bebauungsplans angestrebt werden, sollte geprüft werden, ob das Dorfgebiet an dieser Stelle heute noch dem Charakter der Nutzung entspricht. Es sollte in Frage gestellt werden, ob nicht ein allgemeines (WA) oder ein dörfliches Wohngebiet (MDW) passender erscheinen. Bei der Entscheidung sind folgende Punkte zu bedenken:

- › Abstandsflächen (LBO): im allgemeinen oder dörflichen Wohngebiet Faktor 0,4, im Dorfgebiet Faktor 0,2
- › Maß der baulichen Nutzung nach aktueller BauNVO 2021 im allgemeinen Wohngebiet Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Grundflächenzahl (GFZ) 1,2 und im Dorfgebiet oder dörflichen Wohngebiet 0,6 und 1,2
- › Als angemessene Lösung erscheint das „dörfliche Wohngebiet“ nach §5a BauNVO. Hier liegen die GRZ-Werte ebenfalls bei 0,6 und 1,2, jedoch gelten dieselben Abstandsflächen wie im WA. Zudem lässt das dörfliche Wohngebiet eine Nutzungsmischung von Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ohne Festlegung des Mischungsverhältnisses zu.

8.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Zahl der Vollgeschosse (§18 BauNVO), die Grundflächenzahl (§19 BauNVO) und die Geschossflächenzahl (§20 BauNVO) festgesetzt. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme §17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

Laut Planeinschrieb setzt der aktuelle Bebauungsplan fest:

- › Vollgeschosse: zwingend II Vollgeschosse
- › Grundflächenzahl: 0,4
- › Geschossflächenzahl: 0,8

Mit der GRZ und GFZ werden die zulässigen Maße nach Baunutzungsverordnung 1968 voll ausgenutzt. Betrachtet man die tatsächliche Bebauung im Gebiet stellt man fest, dass die zulässigen Maße kaum erreicht werden. Ein Großteil der Grundstücke weist eine GRZ von unter 0,2 (bezogen auf Hauptgebäude) auf (siehe „Abb.97 Analyse Ausnutzung GRZ“ auf Seite 157).

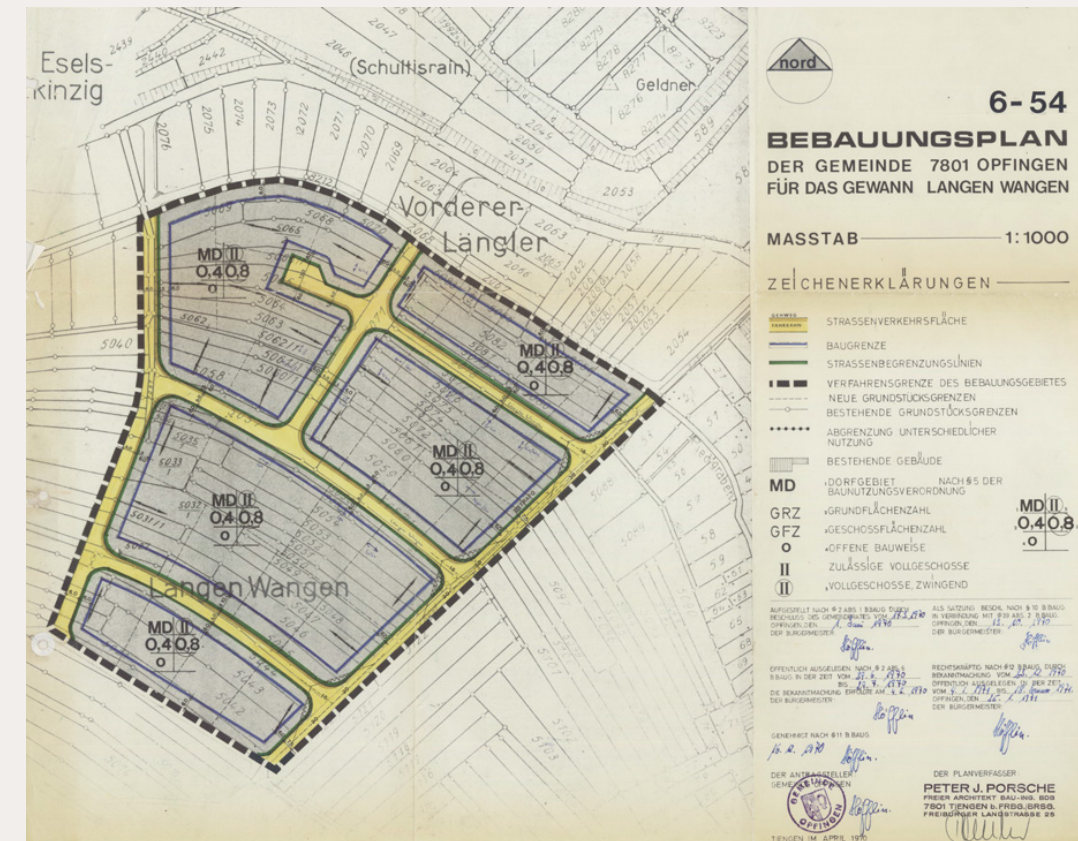


Abb.96 Bebauungsplan „Langen Wangen“

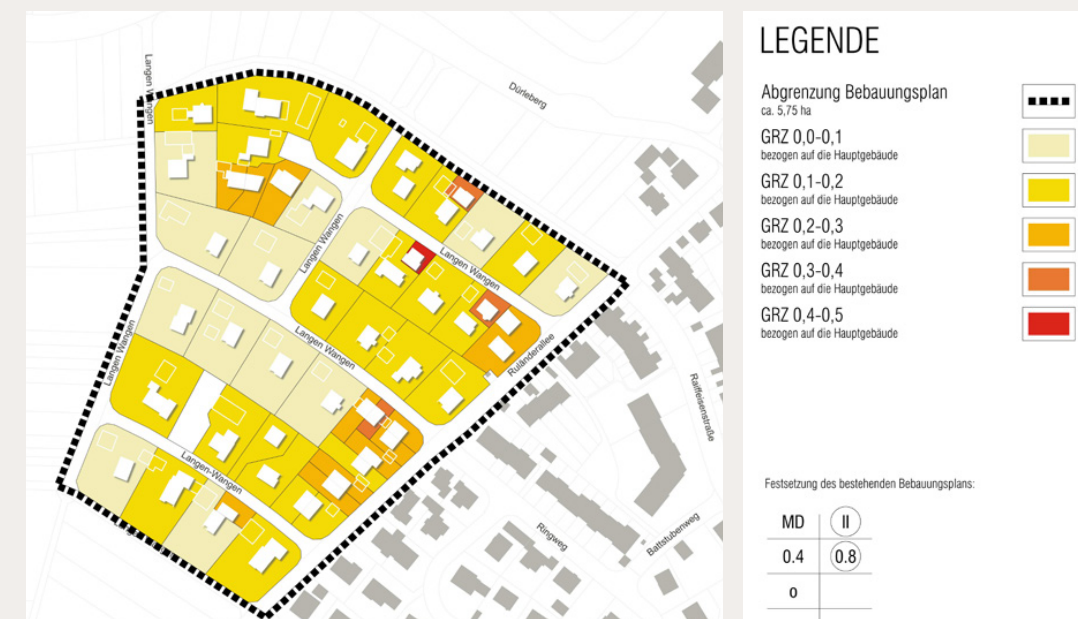
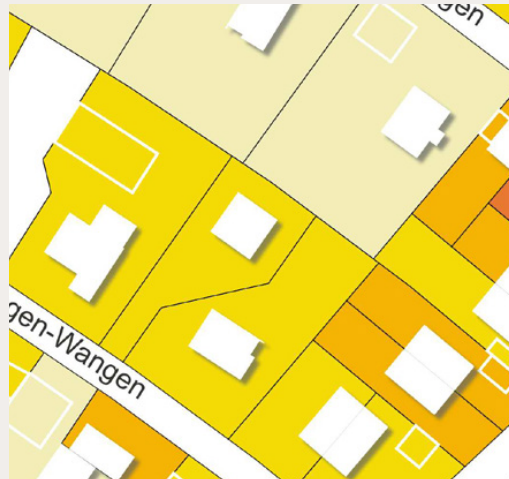


Abb.97 Analyse Ausnutzung GRZ

Sichtbar wird im Bebauungsplan, dass die Ausnutzung der Grundstücke auch mit den aktuellen Festsetzungen mehr Spielraum bieten würde:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind relativ groß gefasst. Da die GRZ und GFZ mit der aktuellen Bebauung kaum ausgenutzt werden, wäre im derzei-



tigen Rechtsverhältnis die Bebauung in zweiter Reihe bereits möglich. In einigen Bereichen hat scheinbar bereits die Teilung von Grundstücken stattgefunden.

8.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Der Bebauungsplan setzt die offene Bauweise fest. Für die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Die Dachform kann zwischen 26° und 32° Dachneigung ausgeführt werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zulässig. Innerhalb von Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Lagerungen jeder Art nur bis zu einer Höhe von 0,80 m gestattet.

Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstände

Soweit im Bebauungsplan zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist, gelten für die Fenster- Grenz- und Gebäudeabstände die §§7-9 der Landesbauordnung.

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen möglichst einheitlich gestaltet werden.
2. Die Höhe der Gebäude darf von der Straßensachshöhe in Gebäudemitte bis zur Traufe bei zweigeschossigen Gebäuden 6,80 m betragen.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen. Die Sockelhöhe ist bezogen auf die Straßensachshöhe in Gebäudemitte.
4. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
5. Die Dachneigung muss bei den Hauptgebäuden 26°-32° betragen. Bei Hausgruppen muss die Dachneigung stets die gleiche sein.
6. Die Erstellung eines Kniestocks bis 60 cm Höhe, gemessen an der Außenkante des Gebäudes von O.K. Rohfußboden bis U.K. Sparren, ist zulässig unter der Voraussetzung, dass ein Sparrenesims mit mindestens 60 cm Auskragung hergestellt wird.
7. Im Dachraum dürfen Aufenthaltsräume nach §67 LBO ausgebaut werden. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch nur durch Giebel Fenster oder liegende Dachflächenfenster erhalten. Dachaufbauten und Dachgauben sind nicht zulässig.

Nebengebäude und Garagen

Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 4,00 m betragen.

Nebengebäude dürfen nicht vor Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden.

Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten und zwar:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit aufgesetzten Zäunen aus Holz oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

Die Höhe der Einfriedungen innerhalb von Sichtdreiecken, an Straßensmündungen und Kreuzungen, darf nicht mehr als 0,80 m betragen.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

8.1.4. Planskizzen

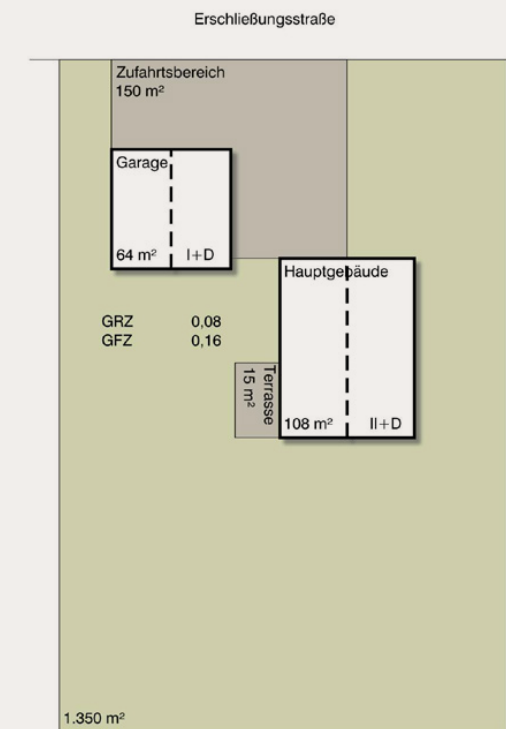
Um Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Grundstücke auszuloten wurden unterschiedliche Planskizzen angefertigt.

Der Prototyp des Grundstücks im Gebiet Langen Wangen zeigt eine Grundstücksfläche von über 1.000 m². Bebaut ist dieses Grundstück mit einem Hauptgebäude, einem oder mehreren verhältnismäßig großen Nebengebäuden und einer breiten Zufahrt. Die Firstrichtung und die Baugrenze laut Bebauungsplan werden eingehalten. Die GRZ (Hauptgebäude) liegt oft unter 0,1, die GFZ unter 0,2 (berechnet nach BauNVO 1968). Es wird in vielen Fällen nur eine Wohneinheit auf dem Grundstück untergebracht.

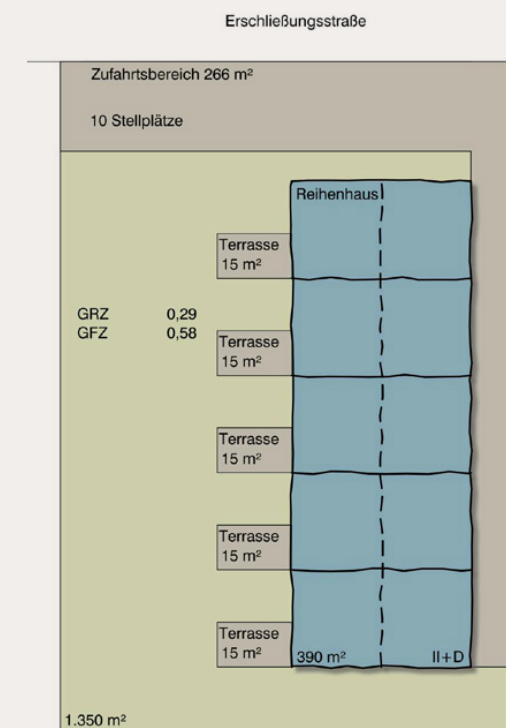
Die Ausnutzung des Grundstücks liegt unter den Möglichkeiten des Bebauungsplans und scheint im Sinne des flächensparenden Bauens nicht mehr zeitgemäß.

Nun stellt man sich die Frage: **Welche Ausnutzung des Grundstücks wäre unter den aktuellen Festsetzungen im Bebauungsplan möglich?**

Beispielhaft wird hierzu ein Reihenhaus mit oberirdischen Stellplätzen entlang der Straße dargestellt. Sowohl die GRZ als auch die GFZ werden eingehalten. Die Anzahl der Wohneinheiten könnte um das 5-fache erhöht werden. Dieser Baukörper ist zwar laut den aktuellen Festsetzungen möglich, scheint jedoch für das Gebiet eher nicht angemessen.



**STATUS QUO
1 WE**

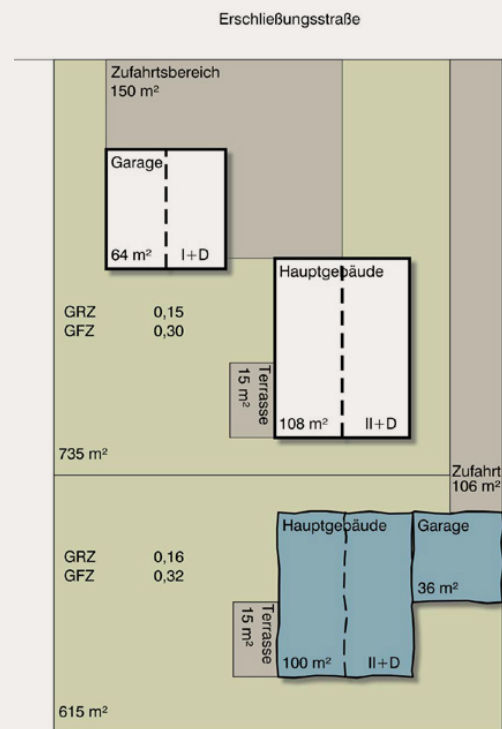


**MÖGLICHKEIT INNERHALB DER FESTSETZUNGEN
5 WE**

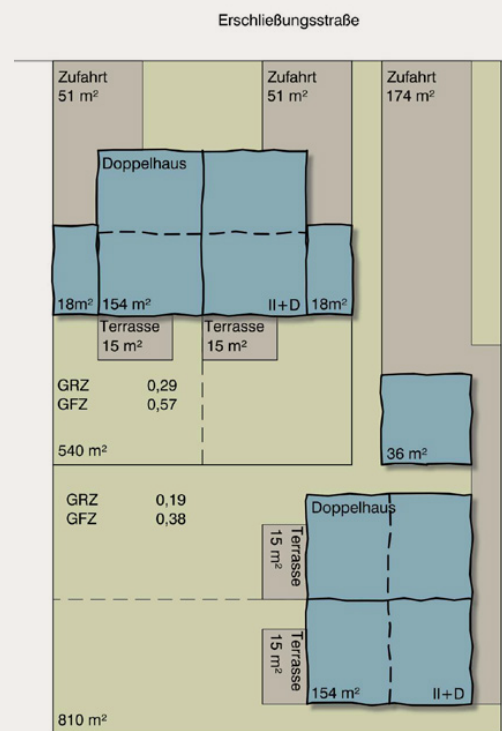
Was wäre also eine gebietsverträgliche Lösung? Und wie könnte diese Lösung rechtlich gesichert werden?

Eine Lösungsmöglichkeit wäre die Bebauung „in zweiter Reihe“. Das bedeutet, an den bestehenden Bebauungsstrukturen wird nichts verändert. Das Grundstück wird so geteilt, dass im rückwärtigen Bereich des Grundstücks eine weitere Bebauung möglich ist. Die Erschließung des Neubaus muss über eine Zufahrt gesichert werden. Durch diese Teilung entstehen zwei Grundstücke mit einer ähnlichen Körnung. Trotz der Teilung entstehen relativ große Grundstücke mit attraktiven Gärten. Die Anzahl der Wohneinheiten kann dadurch verdoppelt werden. Die zulässige GRZ und GFZ des Bebauungsplans werden eingehalten. Über eine Entsiegelung der bestehenden, oft sehr breiten Zufahrten und Hofflächen sollte nachgedacht werden.

Sollte sich ein Grundstückseigentümer dazu entscheiden, bestehende Gebäude rückzubauen und das Grundstück neu zu bebauen, scheint eine Doppelhausbebauung sinnvoll. Für diese Bebauungsstruktur sollte über eine Befreiung bzw. Änderung des Bebauungsplans bezüglich der Firstrichtung nachgedacht werden. Die Anzahl der Wohneinheiten könnte vervierfacht werden. Es bleiben attraktive Gärten für die Bewohner bestehen. Die Aufteilung entspricht den bestehenden Strukturen der Bebauung im östlichen Bereich des Gebiets Langen Wangen. Besonders effektiv scheint diese Bebauung in Verbindung mit den angrenzenden Flurstücken.



**TEILUNG DES GRUNDSTÜCKS
2 WE**



**BEFREIUNG FIRSTRICHTUNG & TEILUNG
4 WE**

8.1.5. Empfehlung

Eine Verdichtung des Gebiets wäre bereits unter den heutigen Vorgaben des Bebauungsplans möglich. Mindestvoraussetzung sollte sein, diese Möglichkeiten auszunutzen. Hierzu sollten Beratungen und Eigentümergespräche durchgeführt werden, um den Grundstückseigentümern ihre Möglichkeiten aufzuzeigen.

Sollte man sich dazu entscheiden, den Bebauungsplan auf heutige Anforderungen anzupassen und das aufwändige Änderungsverfahren durchzuführen, schlagen wir folgende Änderungen des Bebauungsplans vor. Die Gebietsart des Dorfgebiets scheint in diesem Bereich nicht mehr zeitgemäß. Zudem scheint die Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung sinnvoll.

Vorgeschlagen wird die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets. Diese dienen laut §5a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Das dörfliche Wohngebiet bietet gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet etwas höhere Werte für die maximal zulässige GRZ und GFZ. Trotzdem müssen die Abstandsflächen wie im allgemeinen Wohngebiet berechnet werden. Alternativ wäre auch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vorstellbar. Die zwingende Festsetzung von II Vollgeschossen sollte überdacht werden. Wären beispielsweise max. III Vollgeschosse zulässig, könnten die bestehenden Grundstückseigentümer über die Aufstockung ihrer Gebäude nachdenken und die Grundstücke im Falle von Neubauten besser ausgenutzt werden.

In den Planskizzen wurde aufgezeigt, dass im Gebiet derzeit beispielsweise ein Reihenhaus mit 5 Parteien möglich wäre. Dieses Gebäude scheint aufgrund der Körnung im Gebiet eher unangemessen. Denkbar wäre, bei einer Änderung des Bebauungsplans eine maximale Gebäudelänge festzusetzen.

Betrachtet man die Bebauung mit Doppelhäusern, wäre über die Festsetzung der Firstrichtung nachzudenken. Denkbar wäre, die Firstrichtung als „Kreuz“ festzusetzen – also zwei Firstrichtungen im 90°-Winkel. Die Nebenanlagen scheinen im Vergleich zu den untergebrachten Wohneinheiten sehr groß dimensioniert. Die Höhe der Nebenanlagen ist derzeit schon auf eingeschossige Bauten mit höchstens 4 m Traufhöhe beschränkt. Denkbar wäre, die Anlagen auch in ihrer Baumasse zu begrenzen.

Strategie

1. Welche Festsetzungen werden getroffen? Hierbei sind insbesondere zu untersuchen:

- › Gebietsart (WA, MD, MI...)
- › Regelungen zu Stellplätzen und Garagen
- › Grundflächenzahl (GRZ)
- › Geschossflächenzahl (GFZ)
- › Höhen baulicher Anlagen
- › Zulässige Vollgeschosse
- › Baumassenzahl
- › Bauweise
- › Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
- › Örtliche Bauvorschriften

2. Aus welchem Jahr stammt der Bebauungsplan -> welche Baunutzungsverordnung ist heranzuziehen?

3. Werden die aktuellen Festsetzungen im Gebiet ausgenutzt?

4. Wenn ja: welche Änderungen würden eine Nachverdichtung im Gebiet ermöglichen?

5. Wenn Nachverdichtung bereits möglich wäre: wie können die Eigentümer hierzu animiert werden?

8.2 Behutsame Entwicklung der historischen Ortskerne am Beispiel von Waltershofen

8.2.1. Historie

Waltershofen wurde 1139 erstmals urkundlich erwähnt. Das älteste noch erhaltene Bauwerk ist die Pfarrkirche St. Peter und Paul, die zwischen 1816 und 1819 im Weinbrenner-Stil erbaut wurde. Es gibt zwar frühmittelalterliche Siedlungsspuren auf der Gemarkung, jedoch weitab vom heutigen Dorfgebiet. Nachgewiesen ist etwa die Wüstung (aufgegebene Siedlung) Zaezenhofen an der Gemarkungsgrenze zu Umkirch. Waltershofen selbst hat sich aus zwei Siedlungskernen entwickelt – aus dem Unterdorf in der Niederung und aus dem Oberdorf im Umfeld der 1593 erbauten Ratsstube – dem heutigen Gasthaus „Zum Adler“ – sowie der Kirche St. Peter und Paul. Von 1236 an war der Ort im Besitz des damaligen Augustinerklosters St. Märgen, 1481 ging es an die Herren von Dachswangen aus dem benachbarten Umkirch über, die schon zuvor als Lehnsnehmer die Ortsherrschaft ausübten. Kirchorst ist Waltershofen erst seit 1815. Zuvor zählten seine katholischen Bewohner zur (nicht mehr existierenden) Pfarrei Wippertskirch, einem sogenannten Priorat des Klosters Schuttern. Seit 1972 ist Waltershofen ein Stadtteil Freiburgs mit derzeit 2.265 Einwohnern (Stand 2021). Es ist nach Günterstal der zweit kleinste Freiburger Stadtteil und die kleinste der vier zur Stadt gehörenden Tuniberg-Ortschaften.

Der heutige Ort geht siedlungsstrukturell auf ein Haufendorf zurück, was noch heute in der Dorfstruktur ablesbar ist. Vom relativ dicht bebauten Ortskern setzen sich die Gebietsentwicklungen der letzten Jahrzehnte in einer eher lockeren Bebauung ab.

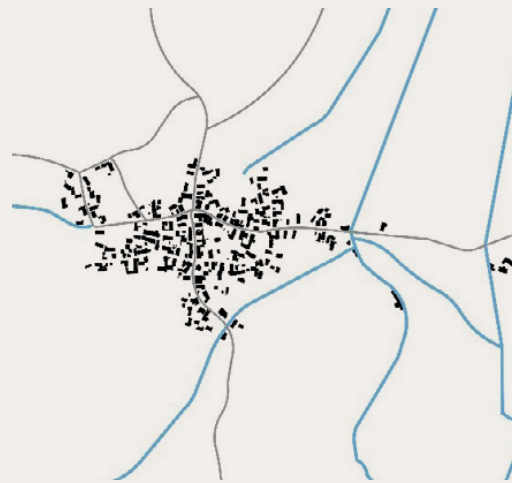


Abb.98 Waltershofen um 1900

8.2.2. Einfacher BP „Alte Mitte Waltershofen“

Für den historischen Ortskern in Waltershofen besteht ein einfacher Bebauungsplan (BP 5-097 Alte Mitte Waltershofen). Der Bebauungsplan umfasst mit einer Größe von ca. 17 ha den Kernbereich des Stadtteils Waltershofen, beidseitig der historischen Ortsmitte im Kreuzungsbereich Gottenheimer Straße/Sonnenbrunnenstraße bzw. Umkircherstraße/Benleweg mit den davon abzweigenden kleineren Erschließungsstraßen bzw. Teilbereiche dieser Straßen (Riedgraben, Stubenhalde, Blumeneckstraße, Schmiedegasse, Schulhalde, Spielhöfe, Am Kähnerbrunnen, Blindgasse, im Kuhwinkel, St. Elisabethenstraße, Niedermattenstraße, Zur Mühle) und der angrenzenden Umbauung. Das Gebiet ist durch eine landwirtschaftliche Struktur geprägt, auch wenn nur noch wenige im Nebenerwerb betriebene Hofstellen zu finden sind und überwiegend eine Wohnnutzung vorherrscht. Ablesbar ist dieser ursprüngliche Dorfcharakter an der Vielzahl entsprechender Nebengebäude, aber auch am Verlauf bzw. der Qualität der Straßen und Gassen im Plangebiet. Einige davon sind von ihrem Querschnitt her nicht geeignet, ein über ein bestimmtes Maß hinausgehende Verkehrsaufkommen (Individualverkehr) aufzunehmen. Neben der Wohnbebauung beinhaltet die Ortsmitte zentrale öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Kirche) sowie Läden für die örtliche Versorgung.

Dieser Bebauungsplan trifft Aussagen zu der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten und der notwendigen Anzahl an Stellplätzen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der örtlichen Verkehrsflächen. Somit handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach §35 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach unter Einhaltung der Festsetzungen zu Wohneinheiten und Stellplätzen im Übrigen nach §34 BauGB.

Bestehende Festsetzungen im BP 5-097 Alte Mitte Waltershofen

Beschränkung der Wohneinheiten je Wohngebäude (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): Je vollendete 200 m² Grundstücksfläche ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. Bei Grundstücken bis 400 m² sind bei der Ermittlung der zulässigen Wohneinheiten Unterschreitungen bis 10 %, bei größeren Grundstücken bis 5 % zugelassen.

Die Anzahl von Wohneinheiten stellt kein Kriterium für die Beurteilung eines Bauvorhabens im Bezug auf das Einfügen nach §34 BauGB dar. Aus diesem Grund wurde hier ein Regelungsbedarf gesehen. Insbesondere Vorhaben, bei denen die Anzahl der Wohneinheiten zum Teil weit über die allgemein vorhandene Anzahl an Wohneinheiten hinausgeht, können – auch oder gerade über die damit zusammenhängenden Verkehrsbewegungen – mittelfristig städtebauliche Spannungen im Ortsteil auslösen. Durch den Bebauungsplan soll ein maßvolles Bauen im Bestand des Ortsteils ermöglicht werden. Unerwünschte Umstrukturierungen sollen verhindert werden. Durch eine hohe Anzahl an Wohneinheiten würde mittelfristig die städtebauliche Eigenart des noch dörflich geprägten Gebietes beeinträchtigt werden.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§74 Abs. 2 Nr. 2 LBO): Entgegen §37 Abs. 1 Satz 1 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für die erste Wohneinheit auf 2 erhöht. Für jede weitere Wohneinheit gilt ein Schlüssel von 1,5 pro Wohneinheit, wobei ein halber Stellplatz auf einen Stellplatz aufgerundet wird.

Waltershofen weist gegenüber den Durchschnittswerten des Stadtgebiets einen erhöhten Motorisierungsgrad auf. Durch die bestehenden Straßenquerschnitte stehen nur wenige Parkplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung. Diese Parkplätze sind bereits heute weitestgehend ausgelastet. Aufgrund des Parkdrucks kommt es darüber hinaus

immer wieder zu regelwidrigem Parken. Über die Erhöhung der notwendigen Stellplätze soll die angespannte verkehrliche Situation im Ortskern entschärft werden.

Fazit: der einfache Bebauungsplan „Alte Mitte Waltershofen“ trifft lediglich Aussagen zu der maximalen Anzahl an Wohneinheiten und der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung. Im Übrigen richten sich Zulässigkeiten von Bauvorhaben nach §34 BauGB. Das Einfügen nach §34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Hier ist ein Vorhaben demnach zulässig, wenn es sich nach

- › Art und Maß der baulichen Nutzung,
- › der Bauweise und
- › der Grundstücksfläche die überbaut werden soll

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Diese Regelungen reichen zum Erhalt der Strukturen im historischen Ortskern oftmals nicht aus.

Zum Erhalt der historischen Strukturen und zum Schutz der ortsbildprägenden Bausubstanzen können unterschiedliche Instrumente herangezogen werden, welche nachfolgend erläutert werden.



Abb.99 Drohnenaufnahme Waltershofen

8.2.3. Gestaltungsleitlinien

Eine Option wäre, Gestaltungsleitlinien für die historische Mitte zu entwickeln. Hierzu gibt es vier grundsätzliche Möglichkeiten:

Möglichkeit 1: eine Gestaltungssatzung gemäß §74 LBO Baden-Württemberg in strenger Form (weitreichend)

Möglichkeit 2: eine derartige Satzung in etwas abgemilderter Form

Möglichkeit 3: ein Förderprogramm für gute Gestaltung (Angebote statt Verbote)

Möglichkeit 4: Gestaltungsempfehlungen, die entweder in Zusammenhang mit der Förderung oder in Zusammenhang mit einer Beratung angewandt werden sollen (Gestaltungsfibel)

Eine detaillierte Ausarbeitung einer der Vorschläge bedarf einer intensiven Analyse der bestehenden Strukturen, unter Einbeziehung des Stadtplanungsamtes bzw. eines Planungsbüros. Zudem ist die Mitwirkung des Ortschaftsrates essenziell. Nachfolgend werden die Möglichkeiten grundsätzlich erläutert.

Gestaltungssatzung

Wichtig ist, die Gestaltungssatzung mit einer ausführlichen Beratung und Begleitung des jeweiligen Bauvorhabens anzuwenden. Gestaltungssatzungen führen ohne Gespräche und Verhandlungen nicht immer zum gewünschten Erfolg. Rechtsgrundlage für die Satzung sind die örtlichen Bauvorschriften nach §74 LBO Baden-Württemberg. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung muss definiert werden, vorgeschlagen wird die Abgrenzung des historischen Ortskerns heranzuziehen. Unter anderem können folgende Regelungen in der Satzung vorgegeben werden:

- › Besondere Versagungsgründe bei Abbruch, Umbau oder Änderung von baulichen Anlagen, wenn bauliche Anlagen beispielsweise erhalten bleiben sollen, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägen bzw. weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind
- › Detaillierte Vorgaben zu Fassaden- oder Dachgestaltung, Begrünung und Nutzung Erneuerbarer Energien, Werbeanlagen oder Freiflächen

Die Satzung kann in strenger oder abgemilderter Form erlassen werden. Es ist jedoch zu beachten, dass die Satzung hoch komplex in der Anwendung ist und mit einem hohen Aufwand versehen sein wird.

Förderprogramm

Das Förderprogramm kann eine Anstoßwirkung haben um ggf. vorhandene Mehraufwendungen auszugleichen und abzufedern. Ganz nach dem Motto „Angebote statt Verbote“ sollen Bauherren dazu angeregt werden, beispielsweise in Verbindung mit einer Gestaltungsfibel dem Ortskern angemessene Architektur zu entwickeln.

Gestaltungsfibel

Gestaltungsempfehlungen können keine Garantie für eine gute Architektur darstellen. Gestalterische Qualität lässt sich durch Baurecht nicht erzwingen. Es besteht allerdings die Möglichkeit, durch Anregungen, Beratungen und Aufklärung bessere Ergebnisse zu erzielen. Entwerfen ist ein individueller Vorgang, der nicht rational beschreibbar ist. Zudem spielen häufig die Wünsche, Ideen und Erlebnisse von Bauherren eine große Rolle. Dennoch sollte man alle Beteiligten dazu anhalten, eine höchstmögliche architektonische Qualität sicherzustellen. Der Wert des Gebäudes bemisst sich auch an der Qualität der Umgebung. Die Gestaltungsfibel soll einen wichtigen Beitrag zur Diskussion mit Bauherren, Investoren und Architekten liefern, sie ist als Grundlage für alle im definierten historischen Ortskern vorgesehenen Bauvorhaben heranzuziehen. Die Entwicklung, Erhaltung und Neugestaltung des historischen Ortskerns von Waltershofen soll dazu beitragen, die Funktionsfähigkeit sowie den eigenständigen Charakter des Ortskerns sicherzustellen und dabei Ziel ist es, die Lebensbedingungen insgesamt zu verbessern und in diesem Bereich gegenwärtigen und zukünftigen Erfordernissen wie Maßnahmen zum Klimaschutz gerecht zu werden. Die Gestaltungsfibel dient hierbei nicht als striktes Lehrbuch, sondern als Empfehlung, die bei Bedarf immer weiterentwickelt und fortgeschrieben werden kann. In der Fibel könnten illustrativ und anschaulich offene, rechtlich nicht fixierte Regeln formuliert werden, die variabel erscheinen und mit Beispielen hinterlegt sind. Denkbar wäre auch die Gestaltungsfibel mit einem Förderprogramm zu kombinieren.

8.2.4. Denkmalschutz

Eine Sonderrolle nehmen diejenigen Gebäude ein, die unter Denkmalschutz stehen. Bei jenen müssten beispielsweise die Regelungen einer Gestaltungsfibel voraussichtlich nicht angewandt werden, da die Denkmalschutzbehörde selbst großen Wert auf die Erhaltung und Gestaltung dieser Gebäude legt und strenge Maßstäbe ansetzt. Es könnte auch darüber nachgedacht werden, gemeinsam mit dem Denkmalamt zu erörtern, ob bestimmte ortsbildprägende Bereiche im Ortskern von Waltershofen einen Ensembleschutz erhalten könnten. Beim Ensembleschutz handelt es sich um den Erhalt von Gruppen von Gebäuden, die räumlich und architektonisch im Zusammenspiel historisch erhaltenswert erscheinen. Der Umgriff kann sich dabei auf Straßenzüge, einen Platz oder ein ganzes Stadtviertel beziehen.

8.2.5. Erhaltungssatzung nach BauGB

Mit einer Erhaltungssatzung kann die städtebauliche Eigenart eines Gebiets erhalten und bewahrt werden. Besteht eine Erhaltungssatzung, bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen und unter bestimmten Voraussetzungen auch die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung (siehe Kapitel 2.1.10).

8.2.6. Einfacher Bebauungsplan

Für die städtebauliche Steuerung in alten Ortskernen hat sich auch das Instrument des „einfachen Bebauungsplans“ als sehr nützlich und geeignet erwiesen. Ein „qualifizierter Bebauungsplan“ muss nach §30 Abs. 1 BauGB mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen haben und die Erschließung muss gesichert sein. Demgegenüber kann der einfache Bebauungsplan durch Wegfall einzelner oder mehrerer dieser Festsetzung ebenfalls aufgestellt werden. Die weggefallenen Inhalte werden dann nach §34 BauGB beurteilt. Als Beispiel kann die überbaubare Grundstücksfläche oder die bauliche Dichte genannt werden, die bei einem Weglassen dann nach §34 BauGB im Einzelfall durch intensive Beobachtung des Umfeldes geregelt werden (siehe hierzu Kapitel 2.1.3). Da für den Ortskern von Waltershofen bereits ein einfacher Bebauungsplan besteht, müsste dieser geändert und um die gewünschten Grundsätze ergänzt werden.



Abb.100 Eindrücke aus Waltershofen

8.2.7. Empfehlung

Im ersten Schritt wird die Etablierung eines **Orts-gestaltungs-Ausschusses für die kleineren Ortschaften** um Freiburg empfohlen. Hierbei könnten neben den Tuniberg-Ortschaften auch die verbleibenden vier kleineren Ortschaften Ebnet, Hochdorf, Kappel und Lehen einbezogen werden. Dieser Beirat sollte besetzt werden mit den jeweiligen Ortsvorstehern, Fachplanern (Architekten/Stadtplaner/Denkmalgeschützer) und einem oder mehreren Vertretern der Stadt Freiburg und deren Behörden. Sollte eine Aufgabe im Bereich der Ortsgestaltung anstehen, könnte sich der jeweilige Ortsvorsteher/die jeweilige Ortsvorsteherin über einen kurzen Kommunikationsweg an die Mitglieder im Ausschuss wenden und hier Beratungen erhalten. Denkbar wäre alternativ die Einführung einer **externen Beratung durch Fachplaner**. Über eine Art **Rahmenvertrag** könnte ein jährliches Kontingent festgelegt werden, über welches sich die Ortschaften mit den Projekten und Gestaltungsaufgaben an die Fachplaner wenden könnten. Die Beratungsfunktion könnte neben Gesprächen durch die Erarbeitung von Testentwürfen oder beispielsweise die Begleitung bei Eigentümergesprächen flankiert werden. Dieses Beratungsverfahren sollte durch einen Ansprechpartner bei der Stadt Freiburg begleitet werden.

Innerhalb dieses Ortsgestaltungs-Ausschusses können schließlich die unterschiedlichen Bereiche in Waltershofen ausdifferenziert werden. Hierbei sollten insbesondere die ortsbildprägenden Bereiche herausgearbeitet werden. Für diese Orte gilt dann die „**Warnstufe Rot**“. Ein erster Vorschlag für diese Bereiche wurde im Strategieplan dargestellt. Dieser Vorschlag ist nicht abschließend und sollte gemeinsam mit den Ortskundigen vervollständigt werden. In den Bereichen der roten Warnstufe sollten **vorsorgliche Schutzmaßnahmen** beispielsweise in Form des Ensembleschutzes, einer Erhaltungssatzung oder einer Gestaltungssatzung in strenger Form getroffen werden.

Die „**Warnstufe Gelb**“ bezieht sich schließlich auf den historischen Ortskern der Ortschaft. Es könnte die Frage aufgeworfen werden, ob man die gewünschten städtebaulichen Entwicklungen über einen flächendeckenden Bebauungsplan für den gesamten Ortskern von Waltershofen erreichen kann. Dies wird ausdrücklich nicht empfohlen, um städtebauliche Entwicklungen in der Zukunft nicht zu behindern. Der Bebauungsplan würde zeitlich unbegrenzt gelten, Änderungen könnten ggf. zu Entschädigungsforderungen und komplexen Änderungsverfahren führen. Bebauungspläne sollten situativ aus einem jeweiligen Anlass und als **letzte Instanz** aufgestellt werden.

Der Vorgang ist folgendermaßen zu skizzieren: sollte ein Bauantrag oder eine Bauvoranfrage eingehen, ist zunächst städtebaulich zu prüfen, ob das Vorhaben in die gewünschte städtebauliche Entwicklung des Ortskerns passt. Ist dies nicht der Fall, sollte man sich zunächst mit dem Eigentümer in Verbindung setzen und ausloten, ob dieser bereit ist, das Bauvorhaben noch anzupassen. Sollte dies nicht der Fall sein, kann man einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan verbunden mit einer Veränderungssperre beschließen und das Bauvorhaben zurückstellen. Danach besteht immer noch die Möglichkeit, mit dem Bauherren solange zu verhandeln, bis sein Bauvorhaben in die gewünschte städtebauliche Umgebung passt. In diesem Falle würde das Bauleitplanverfahren beendet und das Bauvorhaben nach §34 BauGB genehmigt werden. Dieser Weg ist zwar zunächst mit einem erhöhten planerischen Beratungsaufwand verbunden, bietet allerdings die hervorragende Möglichkeit, punktuell und auf das Objekt bezogen den gewünschten städtebaulichen Rahmen sicherzustellen. Im Zuge einer derartigen Bauleitplanung besteht auch die Chance, über städtebauliche Verträge und Vorhaben- und Erschließungspläne eine punktgenaue bauliche Lösung zu erreichen.

Diese Vorgehensweise könnte begleitet werden durch ein Förderprogramm, eine Gestaltungsfibel oder eine Kombination der beiden Instrumente. Wichtig sind bei dieser Vorgehensweise enge und kurze Kommunikationswege.

Strategie

1. Etablierung eines Ortsgestaltungs-Ausschusses oder Abschluss eines Rahmenvertrags zur Gestaltungsberatung der Ortschaften
2. Differenzierung der Bereiche
 - > Orte der Identifikation --> Warnstufe rot
 - > Ortskern --> Warnstufe gelb
3. Überprüfung der bestehenden Rechtsverhältnisse und Restriktionen
4. Vorsorgliche Schutzmaßnahmen für Bereiche in Warnstufe rot treffen (z.B. Ensembleschutz, Erhaltung- oder Gestaltungssatzung für Teilbereiche)
5. Grundlagen für Warnstufe gelb erarbeiten (z.B. einfacher BP, Gestaltungsfibel, Förderprogramm)
6. Wenn ein Baugesuch eingeht:
 - > Prüfen, ob das Vorhaben sich in den Ortskern einfügt
 - > Gespräche mit dem Bauherren führen
 - > Falls sich das Vorhaben nicht einfügt: Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan verbunden mit einer Veränderungssperre fassen, Zurückstellung des Baugesuchs
 - > Verhandlung mit den Bauherren
 - > Bei erfolgreichen Verhandlungen Bauleitplanverfahren beenden und Vorhaben nach §34 BauGB genehmigen
 - > Bei nicht erfolgreichen Verhandlungen: Bebauungsplan aufstellen (als letzte Instanz), ggf. Vorhaben- und Erschließungspläne und/oder städtebauliche Verträge für punktgenaue Lösungen ausarbeiten

8.3 Qualifizierung und Erweiterung bestehender Gewerbegebiete am Beispiel „Hugstamm“ in Opfingen

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GeFEK) konstatiert „über alle Szenarien hinweg eine lediglich in der Dimension unterschiedliche Diskrepanz zwischen dem Flächenbedarf und dem absehbar aktivierbaren Flächenangebot“. Entsprechend empfehlen die Autoren (Spath + Nagel – regioconsult) für die Gesamtstadt eine Konzentration auf vier Handlungsschwerpunkte:

1. Gewerbestandorte sichern
2. Endogene Flächenpotenziale aktivieren
3. Erweiterung der Gewerbeflächenkulisse prüfen
4. Regionale Verflechtungen ausbauen

Wie auch im GeFEK abgehandelt geht es bei der Aktivierung von Potenzialen im Grundsatz um das Verhältnis von Innenentwicklung und Außenentwicklung. Wobei Konsens darin besteht, dass „im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer effektiven Nutzung der Infrastruktur die Innenentwicklung bereits in Anspruch genommener Siedlungsflächen Vorrang vor Außererweiterungen hat.“

Zur allgemeinen Erkenntnis gehört allerdings auch, dass Aktivierungserfolge in bebauten Gebieten gegenüber Außenentwicklungen von den Kommunen weder quantitativ noch zeitlich genau bestimmbar sind.

Auch für die Tuniberg-Ortschaften offenbart dieses Dilemma den Bedarf einer Gewerbeflächenstrategie, welche Innen- und Außenentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis miteinander verknüpft – immer in dem Bewusstsein, dass das Mittel der Neuausweisung von Gebieten endlich ist.

Angesichts dieser Herausforderung wurde als Vertiefungsbereich das Gewerbegebiet Brühl (BP Hugstamm und BP Brühl mit zusammen ca. 10,5 ha gewerblicher Bruttofläche) mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsfläche Hugstamm in Opfingen ausgewählt.

8.3.1. Strategischer Ansatz

Im Rahmen dieser Auseinandersetzung sollen mögliche Komponenten einer Gewerbeflächenstrategie skizziert werden, um die Diskussion über Handlungsspielräume weiterzuentwickeln. Dabei setzen wir die Ergebnisse des GeFEK in Beziehung zu unseren planerischen Erfahrungen im Zusammenhang mit zahlreichen bestehenden und neuen Gewerbestandorten.



Abb.101 Ausschnitt GeFEK

8.3.2. Kurze Problemanalyse

Wir beobachten das Phänomen, dass zahlreiche in die Jahre gekommene Gewerbegebiete mit zunehmendem Alter disqualifizieren und ihre Flächeneffizienz, gemessen z.B. an den gewerblichen Kriterien Arbeitsplatzdichte und Umsatzdichte, abnimmt. Zu den Gründen gehören bspw.

- > stagnierende Betriebe, die nicht mehr benötigte Betriebsteile untergenutzt oder leer lassen,
- > Wohn- und Lagernutzungen, die ihren zugehörigen Betrieb überdauern,
- > kompromissbehaftete Nachnutzungen gewerblicher, auf den Erstnutzer maßgeschneiderter, Immobilien.

Hinzu treten Verdrängungseffekte, welchen sich gewerbliche Nutzungen ausgesetzt sehen:

- > Die Flächen ehemaliger Gewerbebetriebe mit Betriebsinhaberwohnungen dienen nach Betriebsaufgabe nicht selten ausschließlich dem Wohnen.
- > Konflikte mit sensiblen Nutzungen (z.B. Wohnen) beeinträchtigen gewerbliche Prozesse.
- > Gewerbliche Nutzungen sehen sich heute einem starkem Konkurrenzdruck, z.B. gegenüber Wohn- und Einzelhandelsinvestitionen ausgesetzt. Aber auch Dienstleistungsangebote, welche in der Ortsmitte belebende Wirkung entfalten würden, drängen in die Gewerbegebiete.
- > Das Erbringen von Aufwendungen zur Freimachung und Neubebauung ist für potenzielle gewerbliche Neunutzer häufig uninteressant. Ein sich selbst verstärkender Wandel zum Nachteil gewerblicher Nutzung droht.

Gleichzeitig erschwert eine durch Parzellierung und Eigentum geprägte Unbeweglichkeit die Entwicklung.

Diese Beobachtungen treffen in Ansätzen auch auf das Gewerbegebiet Brühl zu.

Im GeFEK werden bereits einige Maßnahmen angesprochen, welche geeignet sind, dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Aufgrund der in diesem Bereich vorliegenden kleinteiligen und vollständig privatisierten Strukturen gehören unserer Auffassung nach folgende Maßnahmen zu den wichtigsten:

1. Gewerbliches Quartiersmanagement

Die kleinteilige, ausdifferenzierte Struktur und Vielfalt an Gründen für Unternutzungen erfordert eine intensive Auseinandersetzung. Pauschale, übergestülpte Lösungsansätze bringen das Quartier kaum weiter. Vielmehr müssen in einem engen Austausch mit den Nutzern und Eigentümern Bewegungsspielräume für positive Veränderungen identifiziert werden. Eine Aufgabe, die nur in einem kreativen Austausch zwischen Eigentümern, Wirtschaftsförderung und Stadtplanung/Stadtentwicklung erfolgen kann. Wichtig ist, dass dabei der Fokus nicht nur auf der Kenntnisnahme der Nachfrageseite liegt, sondern gerade auch die Angebotsseite mit Informationen von Nutzern zu reduzierten Flächenbedarfen oder Verlagerungen gespeist wird.

2. Aktive Bodenpolitik und Bodenordnung

Die Eigentumsstruktur erweist sich häufig als das größte Hemmnis für Entwicklungen. Sofern die Kommune keine Flächen im Eigentum hält, ergeben sich Qualifizierungs- und Nachverdichtungspotenziale nur punktuell und zufällig durch Betriebsaufgaben oder Investitionsentscheidungen einzelner Betriebe. Die Einflussnahme auf die investierenden Protagonisten bleibt dabei stark beschränkt, zumindest solange keine Änderungen des Planungsrechts notwendig sind.

Anders verhält es sich im Zusammenhang mit kommunalen Flächen. Hier besteht über Verträge und Konzeptvergaben die Möglichkeit, Einfluss auf die Qualität und Quantität zu nehmen. Ferner können Bodenordnungen durch Neuordnung von Grundstücksgrenzen neue Spielräume für künftige Betriebe oder deren Erweiterungen ermöglichen.

3. Erbpacht vor Verkauf

Werden alle kommunalen Baugrundstücke veräußert, tritt langfristig wiederum ein Zustand der mangelnden Einflussnahme und Unbeweglichkeit ein. Grundstücke, welche temporär an Nutzer vergeben werden z.B. in Abhängigkeit von Abschreibungsfristen, Vertragslaufzeiten oder Lebensarbeitszyklen, fallen zurück an die Stadt. Dies sichert langfristig Bewegungsspielräume und eröffnet die Möglichkeit, über die Vertragslaufzeiten in die Zukunft zu planen. Eine Grundvoraussetzung, um im Bedarfsfall angemessen und zeitnah reagieren zu können. Folglich wäre es für die langfristige Qualifizierung von Gewerbegebieten zweckmäßig, dass der Einsatz von Pacht- und Mietmodellen gängig und die Möglichkeit von der Stadt gewerbliche Grundstücke zu erwerben zum Privileg werden.

Ergänzend zu den im GeFEK genannten Maßnahmen möchten wir folgende Gedanken hinzufügen:

4. Paradigmenwechsel in der Bauleitplanung

Im GeFEK wird ebenfalls die Überprüfung des Planungsrechts im Hinblick auf Entwicklungshemmnisse angesprochen. Unserer Erfahrung nach sind bestehende Bebauungspläne von Gewerbegebieten jedoch tendenziell offen und mit einer geringen Regelungsdichte ausgestattet. Im Falle des BP Brühl ist beispielsweise eine zweigeschossige Bebauung möglich. Auch eine GRZ von 0,7 bezogen auf die BauNVO 1968, lässt erhebliche Spielräume. Sollte im Zuge der Überprüfung von Bebauungsplänen Festsetzungen erkennbar sein, die gewünschten baulichen Entwicklung zuwiderlaufen, sind diese selbstverständlich auf den Prüfstand zu stellen. Die Chance, dass die pauschale Zulässigkeit von mehr baulicher Dichte allein zu einer Qualifizierung und Effizienzsteigerung eines Gewerbegebiets führt, halten wir aber für sehr gering.

Wir möchten vielmehr einen Paradigmenwechsel im Umgang mit Bebauungsplänen für Gewerbegebiete zur Diskussion stellen: Die Anwendung strengerer Festsetzungsregime zur Vermeidung von Fehlentwicklungen und Initiierung einer gesteigerten Flächeneffizienz.

Dies kann Regelungen umfassen zur **Art der baulichen Nutzung**, um konkurrierende oder als ineffizient eingestufte Nutzungen einzuschränken. Dazu können charakterisierbare Nutzungen zählen wie z.B. selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze, nach der 4. BImSchV genehmigungspflichtige Anlagen,

Einzelhandel, Speditionsunternehmen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen. Einschränkung muss dabei nicht unbedingt Unzulässigkeit bedeuten und für vorhandene Betriebe sind Fremdkörperfestsetzungen nach §1 Abs. 10 BauNVO möglich. Ferner sind für erwünschte Betriebe wie z.B. Handwerksbetriebe Privilegien bspw. im Zusammenhang mit Verkaufsflächen denkbar.

Voraussetzung zur zielgerichteten Festsetzung ist eine klare Priorisierung von Nutzungen und Zielgruppen, für welche die Flächen im Gewerbegebiet vorgehalten werden sollen. Für die Tuniberg-Ortschaften benennt das GeFEK insbesondere das örtliche Handwerk, kleine und mittelgroße Betriebe.

Ein besonderes Thema ist die Frage der Wohnnutzungen im Gewerbegebiet. In Fachkreisen wird im Hinblick auf mehr Urbanität und Resilienz unter dem Begriff der „Produktiven Stadt“ das Verhältnis von Gewerbe und Wohnnutzungen intensiv diskutiert. Dieser Aspekt ist insgesamt sehr komplex und kann im Rahmen dieses Vertiefungsbereichs nicht annähernd ausreichend thematisiert werden. Insofern beschränken wir uns auf die Einschätzung, dass „Arbeiten und Wohnen“ im Zusammenhang mit nicht wesentlich störendem Gewerbe Sinn macht, Gewerbenutzungen mit störenden Emissionen aber ebenfalls Flächen benötigen. Woraus wir die Schlussfolgerung ziehen, dass tendenziell nicht störende Gewerbenutzungen in gemischten Wohnquartieren unterzubringen sind, während Gewerbeflächen für störende Betriebe von Wohnnutzungen freizuhalten sind.

Über das **Maß der baulichen Nutzung** können nicht nur Maximalspielräume festgesetzt werden, sondern auch Minimalstandards. Soll z.B. eine teilweise Mehrgeschossigkeit erzwungen werden, empfehlen wir ein Mindestmaß für das Verhältnis aus GFZ : GRZ zu erwägen.

Ebenso sind Vorgaben für die Nutzung der **Freibereiche** auf dem Grundstück denkbar, welche einen Beitrag zur Effizienzsteigerung und Qualitätssicherung leisten können. So können großflächige, ebenerdige Stellplatzanlagen vermieden oder die unversiegelt vorzusehenden Grundstücksanteile in zusammenhängenden adresswirksamen Bereichen angeordnet werden. Zudem gehören u.a. Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung und Regenrückhaltung zu den üblichen Komponenten eines Festsetzungskatalogs.

Bestehende Bebauungspläne über aufgesiedelten Quartieren zu ändern erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit der Genehmigungssituation. Einschränkungen von Entwicklungsspielräumen und Konflikte mit genehmigten Vorhaben werfen Fragen der Verhältnismäßigkeit und Schadenersatzansprüche auf. Eine enge Kooperation von Verwaltungsrecht, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung ist daher unerlässlich.

Grundsätzlich drängt sich die Frage auf, inwiefern eine Änderung eines Bebauungsplans für weitgehend bebaute Bereiche überhaupt wirksam sein kann. Diese strategische Überlegung unterstellt zwei wesentliche Aspekte:

- › Gewerbliche Betriebe sind weit häufiger mit Genehmigungsprozessen konfrontiert als bspw. Wohnnutzungen. Änderungen an betrieblichen Prozessen, Lagerhaltungen oder Nachrüstungen können Genehmigungsanträge auslösen.
- › Konflikte mit Festsetzungen des Bebauungsplans werden seitens der Verwaltung und Gremien nicht als lästig empfunden, sondern als Chance mit den Nutzern und Bauherren ins Gespräch zu kommen und sich über Ziele der Stadt und Alternativen auszutauschen (Verhandlungsstädtebau).

	Bebauungsplan BP	Quartiersmanagement QM
1. Städtebaulicher Struktur		
▶ Aktive Beseitigung städtebaulicher Missstände	■	■
▶ Qualifizierung des Quartiers zur Marke, „Adresse“	■	■
▶ „Welche Nutzer wollen wir wo?“ (Nutzungs-) Leitbild	■	■
▶ Qualifizierung der Funktion und Gestaltung öff. Räume	■	■
2. Flächeneffizienz		
▶ Anforderungen an vorhandene und künftige Nutzungen	■	■
▶ Ableitung messbarer Ziele	■	■
▶ Einleitung eines Prozess zur Zielerreichung	■	■
3. Zukunftsfähigkeit		
▶ Beweglichkeit im Flächenwirtschaftskreislauf	■	■
▶ Sicherung potenter Nutzer	■	■
▶ Künftige Bedarfe hinsichtlich Medien-, Mobilitäts- und Dienstleistungsangebote	■	■
▶ Infrastrukturaufwand	■	■
▶ Gemeinschaftliche Quartiersnutzungen	■	■

Abb.102 Ziele und Instrumente Bebauungsplan und Quartiersmanagement

5. Einsatz von Rechtsinstrumenten des BauGB

Organisatorische Maßnahmen wie z.B. Eigentümergegespräche können durch die Anwendung von Rechtsinstrumenten maßgeblich unterstützt werden. Insbesondere das Sanierungsrecht (§136 ff. BauGB), das Vorkaufsrecht (§24/§25 BauGB) und die zielgerichtete Ausgestaltung der Bebauungspläne können Teil einer Strategie des „Verhandlungsstädtebaus“ sein.

6. Die Freimachung von Grundstücken frühzeitig im Blick haben

Nachnutzungen gewerblicher Grundstücke sind häufig stark kompromissbehaftet. Dies liegt einerseits daran, dass Ersthörer und Bauherren die Immobilie stark auf die eigenen Bedürfnisse und betrieblichen Prozesse zuschneiden. Zum anderen stehen Freimachungskosten zum Grundstückswert angesichts der niedrigeren Bodenwerte bei Gewerbegrundstücken in einem ungünstigen Verhältnis. Dies erschwert gewerbliche Nachnutzungen („von Gewerbe zu Gewerbe“) und führt entweder zu Downgradingeffekten oder zu einem erhöhten Entwicklungsdruck in Richtung alternativer Nutzungen (Einzelhandel, Wohnen, Vergnügungstätten) und somit bei Zulässigkeit zu einer Zweckentfremdung. Wenn dieses Phänomen ganze Quartiere beeinträchtigt, greifen Kommunen teilweise zum Instrument der Sanierung, um im Zusammenhang mit Fördermitteln Grundstücke frei zu machen. Ein legitimes Mittel, wenngleich es den Einsatz öffentlicher Mittel zur Beseitigung einst betriebswirtschaftlich genutzter und meist abgeschriebener baulicher Anlagen bedeutet. Lehnt man dies ab, so bedeutet es konsequenterweise, die Freimachung von Grundstücken vorher, z.B. bei Vergabe der Grundstücke, zu regeln. Zugegebenermaßen ein unorthodoxer Gedanke, der unserer Erfahrung nach auch noch nicht in größerem Umfang praktiziert wird. Dennoch halten wir die Idee eines „städtischen Rückbaufonds“, in welchen auch Mittel von gewerblichen Grundstückskäufern eingestellt werden, für ernsthaft diskutierbar.

7. Innenentwicklung durch Außenentwicklung

Beweglichkeit in Gewerbequartieren ist eine unverzichtbare Voraussetzung für die Modernisierung und Innenentwicklung. In jenen Fällen, wo bestehende Grundstücks- und Eigentumsstrukturen Veränderungen von Unternehmen entgegenstehen, beginnt häufig die Suche nach Alternativflächen. Die Bereitstellung von Rochadeflächen im Erweiterungsbereich Hugstamm kann ggf. einen entscheidenden Beitrag zur Lösung festgefahrener Situationen im Gebiet Brühl leisten und somit zu einem zentralen Instrument der Standortsicherung für ansässige Betriebe und die Innenentwicklung werden. Dies bedingt strategische Überlegungen bei der Grundstücksvergabe und die Etablierung eines Quartiersmanagements. Wir plädieren folglich für eine zusammenhängende Betrachtung von bestehendem Gewerbegebiet und dessen Erweiterung.

8.3.3. Strukturkonzept für den Erweiterungsbereich Hugstamm

Um die benötigten weiteren gewerblichen Flächen im Bereich Hugstamm bereitstellen zu können, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans. Als Grundlage dafür sind städtebauliche Planungen zu erarbeiten. Der erste Konkretisierungsschritt erfolgt daher im Rahmen dieses Vertiefungsbereichs zum Rahmenplan Tuniberg.

Die betrachtete Restante des Flächennutzungsplanes befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Opfingen und umfasst circa 4,6 Hektar. Während im Norden eine Grünfläche mit dahinterliegender Wohnbebauung anschließt, grenzen im Osten die Gewerbegebiete „Hugstamm“, sowie „Brühl“ an. Die Grünfläche beherbergt im östlichen Bereich einen großzügigen Spielplatz. Südlich und westlich umrahmen Ackerflächen das Entwurfsgebiet. Im Osten trennt die Landesstraße 187, welche von Opfingen nach Tiengen führt, die Restante von der landwirtschaftlichen Fläche. Die historische Ortsmitte mit der Opfinger Ortsverwaltung befindet sich zu Fuß etwa 450 m entfernt, ein Einzelhändler nordöstlich der benachbarten Gewerbegebiete etwa 400 m.

8.3.3.1. Rechtliche Verhältnisse

Die Fläche ist laut Flächennutzungsplan 2020 als Gewerbegebiet und Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Da die Grenze dazwischen jedoch nicht der Landschaft und den bestehenden Wegeverbindungen folgt, sondern darüber hinaus auch Flurstücke quer durchtrennt, wurde für das Gewerbegebiet im weiteren Verlauf eine entsprechend zum FNP angepasste Abgrenzung angenommen. Die Bebauungspläne der benachbarten Gewerbegebiete (Hugstamm 6-124b, Brühl 6-052c) stammen ursprünglich aus den Jahren 1999 bzw. 1970 und wurden in den letzten Jahrzehnten um Festsetzungen bezüglich der Freiburger Vergnügungstätten- und Märktekonzepte ergänzt.

8.3.3.2. Erschließung

Das Entwurfsgebiet wird bereits durch drei von der angrenzenden Landesstraße zu den bestehenden Gewerbegebieten verlaufenden Feldwege gegliedert. Es bietet sich an, diese zu Erschließungsstraßen auszubauen. Ein quer dazu verlaufender Straßenzug sorgt für die Möglichkeit der wendefreien Durchfahrbarkeit und fördert die Parzellierung in kleinere Flurstücke. Ein Versetzen des Straßenzuges in Ost-West-Richtung ist in der weiteren Bearbeitung möglich, um flexibel auf benötigte Grundstücksgrößen reagieren zu können. Eine bestehende Fußwegeverbindung auf der Grünfläche entlang des Spielplatzes und der Wohnbebauung sollte gesichert und fortgesetzt werden. Es wird vorgeschlagen, sie durch eine Ortsrandbegrünung entlang der Bundesstraße weiter in Richtung Tiengen zu führen. Ein Stich zur neuen Quartiersmitte sichert dabei eine gute Erreichbarkeit des umliegenden Grüns für Beschäftigte der Gewerbebetriebe. Die Erreichbarkeit des ÖPNV ist durch die Bushaltestelle „Im Hausgarten“, etwa 150 m entfernt, gesichert.

8.3.4. Städtebauliche Studie

Der Entwurf sieht eine Gliederung des Gewerbegebietes in vier Bereiche mit Baufeldern vor. Diese setzen die benachbarten Gewerbeflächen in Lage und Ausrichtung fort und orientieren sich an den bestehenden Flurstücken und Feldwegen. Durch eine Bedarfsanalyse sollte die benötigte Größe der Grundstücke ermittelt werden, damit die Lage der quer verlaufenden Straße entsprechend auf den Bedarf reagieren kann. Eine kleine öffentliche Aufenthaltsfläche in der Mitte des Quartiers schärft den Charakter des neuen Gewerbegebietes. Neben der in Richtung Ackerflächen orientierten Ortsrandbegrünung (diese bietet sich für eine naturnahe Gestaltung oder B-Plan interne Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht an), sollte darüber hinaus festgesetzt werden, wo private Grünflächen auf den Flurstücken anzulegen sind, damit eine einheitliche Gestaltung des Straßenraumes garantiert wird. Unterstützt wird dies durch Baumreihen entlang der Haupterschließungsachsen im Quartier. Um einen Puffer zur nördlichen Wohnbebauung zu schaffen könnte erwogen werden, einen Teil der nördlichen Grünfläche als Mischgebiet auszuweisen um Flächen für „Wohnen und Arbeiten“ anzubieten.

Handlungsempfehlungen

1. Identifikation von Bewegungsspielräumen durch ein gewerbliches Quartiersmanagement im Austausch zwischen Eigentümern, Wirtschaftsförderung und Stadtplanung.
2. Überwindung der Hemmnisse durch kleinparzellierte Eigentumsstrukturen durch eine aktive Bodenpolitik und Bodenordnung.
3. Paradigmenwechsel in der Bauleitplanung mit einem restriktiveren Regelungsregime, welches stärker darauf ausgerichtet ist, priorisierte Nutzungen und bauliche Entwicklungen zu unterstützen und Ineffizienzen und Zweckentfremdungen zu vermeiden.
4. Flankierung des gewerblichen Quartiersmanagements durch ausgewählte Rechtsinstrumente des BauGB (Verhandlungsstädtebau).
5. Bei der Vermarktung kommunaler Grundstücke die Zukunft im Blick behalten und die Bereitschaft, neue und derzeit unorthodoxe Maßnahmen ins Kalkül zu ziehen, wie z.B. durch den stärkeren Einsatz von Miet- und Pachtmodellen – der Erwerb gewerblicher Grundstücke muss zum Privileg werden – oder die Einrichtung eines Rückbaufonds zur Unterstützung der gewerblichen Nachnutzung gewerblicher Altgrundstücke.
6. Die Innenentwicklung durch Außenentwicklung unterstützen, indem Flächenangebote in neuen Quartieren auch zur Mobilisierung festgefahrener Eigentumsituationen in bestehenden Quartieren eingesetzt werden.

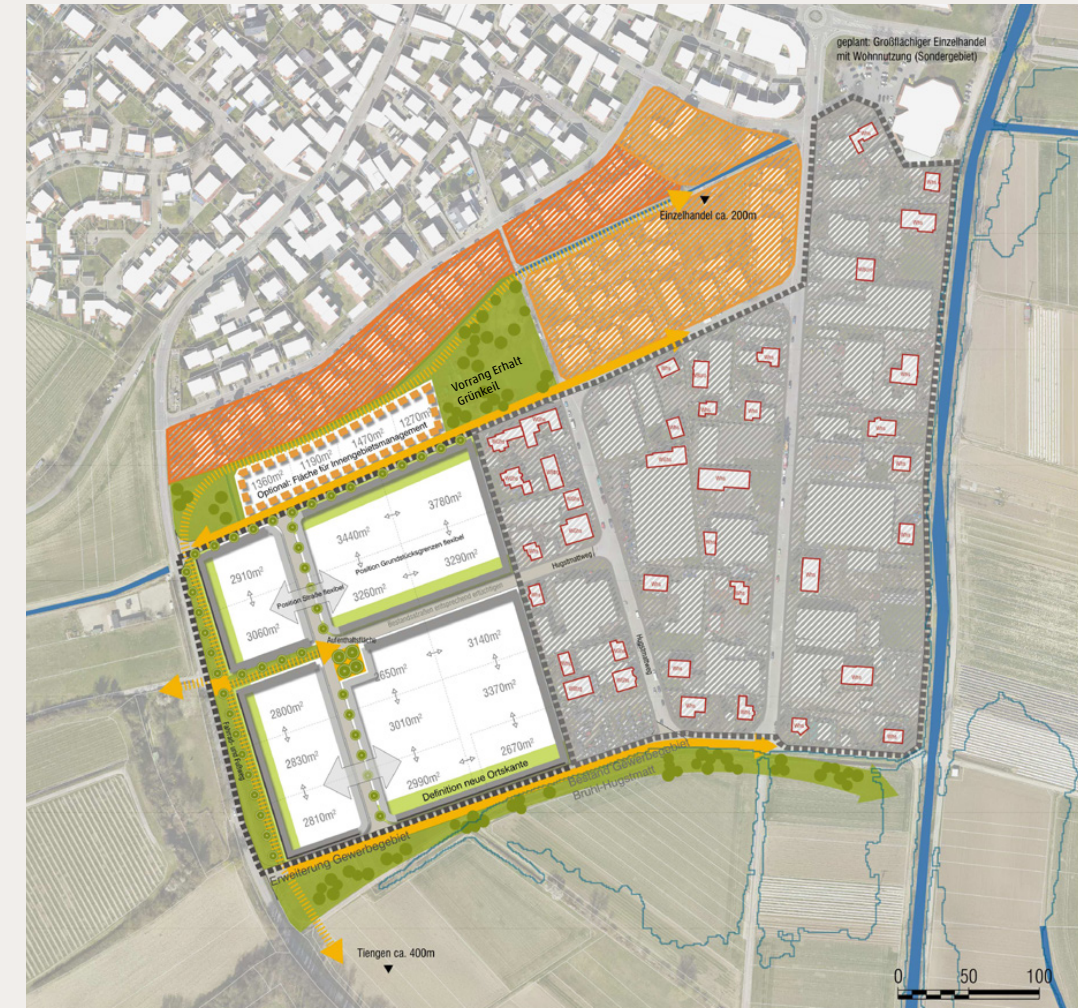


Abb.103 Städtebauliche Studie Hugsmatt

8.4 Aktivierung von Baulücken am Beispiel des „Terrassenhaus-Grundstücks“ in Tiengen

8.4.1. Bestandssituation

Bei dem umgangssprachlich bezeichneten „Terrassenhaus-Grundstück“ in Tiengen handelt es sich um eine Baulücke, welche ähnlich groß wie die Grundstücke der bestehenden Terrassenhäuser dimensioniert ist. Mit ca. 3.590 m² stellt der Bereich eine relativ große innerörtliche Fläche dar und es kommt die Frage auf, warum dieses Grundstück unbebaut und größtenteils ungenutzt brachliegt. Als „unklassische“ Baulücke wird die Fläche bezeichnet, da faktisch gemäß Bebauungsplan kein Baurecht für die Fläche besteht. Da die festgesetzte Nutzung tatsächlich nicht stattfindet, wird der Bereich als Vertiefungsbereich betrachtet. Die Terrassenhäuser, auch genannt „Hügelhäuser“ in Tiengen entstanden in den 70er-Jahren und dienen vorrangig den Zugezogenen aus Nord- und Westdeutschland aller sozialen Schichten. Im bestehenden Bebauungsplan „Finkeler – hinter dem Rebstock“ (6-064b) ist die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Funktion „Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Faktisch liegt die Fläche jedoch als Grünfläche brach, da kein Bedarf für den großen Spielplatz besteht, und wird lediglich an den Rändern durch offene Stellplätze genutzt. Die Fläche weist keine Restriktionen durch Schutzgebiete auf, es gibt keine Altlasten und die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Die Baulücke wird durch die Etmattenstraße und In den Müllern optimal von zwei Seiten erschlossen und ist durch zwei direkt angrenzende Bushaltestellen gut an den ÖPNV angeschlossen. Topografisch fällt das Gelände von West nach Ost um etwa 6 m. Der Bebauung des Grundstücks steht nach einer Änderung des Bebauungsplans nichts entgegen. Die benachbarten Terrassenhäuser weisen eine Firsthöhe von etwa 23 m, die westlich angrenzenden Wohngebäude eine Firsthöhe von etwa 10 m auf.

Im 300 m-Radius zum Plangebiet befinden sich neben den drei Terrassenhäusern eine Krippe, eine Kita sowie ein Spielplatz. Im Südwesten befindet sich außerhalb dieser Entfernung ein weiterer Spielplatz.



Abb.104 Bebauungsplan6-064b Finkeler

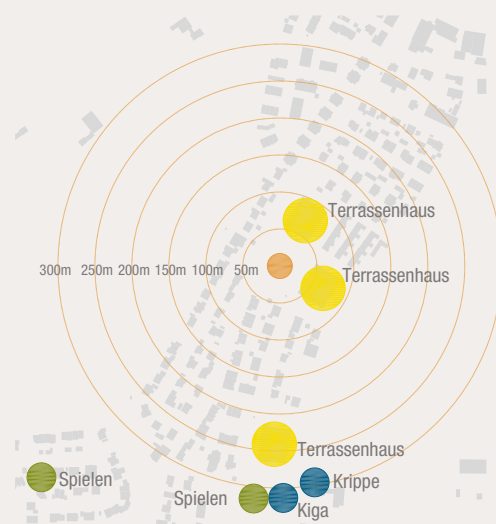


Abb.105 Plangebiet und Umgebung



Abb.106 Flächenlayout Variante 1



Abb.107 Flächenlayout Variante 2

8.4.1.1. Flächenlayouts

Um die Bebauungsmöglichkeiten und Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks auszuloten, wurden Flächenlayouts in 3 Varianten aufskizziert. Diese Flächenlayouts können zur Diskussion gestellt werden und einen Abwägungsprozess zur Findung der passenden Art und Maß der baulichen Nutzung beitragen. Für den Entwicklungsprozess können sich aus den verschiedenen Varianten Grundsätze ableiten lassen, welche bei der Entwicklung des Grundstücks angesetzt werden können. Die Ausführungen sind selbstverständlich nicht abschließend.

Variante 1

Variante 1 stellt eine Bebauung mit Wohnnutzungen dar. Diese ordnet sich um einen großzügigen Innenhof herum an. Der Innenhof dient als Gemeinschaftsanlage und Treffpunkt innerhalb des neu entstehenden Wohnkomplexes. Die Durchlässigkeit wird durch eine Wegeverbindung sichergestellt. Die Parkierung sollte größtenteils unterirdisch in einer Tiefgarage vorgesehen werden. Einige oberirdische Stellplätze, welche auch öffentlich sein könnten, sind am westlichen Gebietsrand vorgesehen.

Variante 2

In dieser Variante wird mit einem großzügigen Spielbereich als Zwischenzone auf die Terrassenhäuser reagiert. Diese Zone schafft auch einen Mehrwert als Grünzone für die dichten Strukturen der Terrassenhäuser. Über Wegeverbindungen könnten die Freiflächen der bestehenden Terrassenhausgrundstücke angebunden und das Quartier dadurch vernetzt werden. Das Baufeld ist groß gefasst und lässt viel Spielraum für eine Bebauung. Vorgesehen sind Sonderwohnformen und soziale Infrastruktureinrichtungen. Da bereits eine Kita und eine Kindergrippe in fußläufiger Umgebung vorhanden sind, könnte über soziale Infrastrukturen für die ältere Bevölkerung Tiengens nachgedacht werden. Ein Anteil an gefördertem Mietwohnungsbau wäre ebenfalls vorstellbar. Die Parkierung sollte größtenteils unterirdisch stattfinden, öffentliche Stellplätze können in den ausgewiesenen Flächen untergebracht werden. Ein Platz im südlichen Bereich mit einer Raumkante, welche auch eine Erdgeschossnutzung beherbergen könnte, schaffen einen Anlaufpunkt und einen Mehrwert für das gesamte Gebiet.



Abb.108 Flächenlayout Variante 4

Variante 3

Variante 3 gliedert das Grundstück in unterschiedliche Bereiche. Ein großes Baufeld im Nordosten reagiert auf die großen Strukturen der Terrassenhäuser und dient der Unterbringung von Sonderwohnformen. Das punktuelle Baufeld im Südwesten des Gebiets soll der sozialen Infrastruktur vorbehalten sein. Ein Teilbereich des Erdgeschosses kann zudem mit einer außenwirksamen Nutzung belegt werden und eine kleine Platzfläche bespielen. Ein geringer Anteil an Wohnen ist vorstellbar. Die Grünflächen gliedern sich in einen öffentlichen Spielplatz und eine private Grünfläche, welche als Park für die Sonderwohnformen oder auch als Außenbereich beispielsweise für eine soziale Infrastruktur genutzt werden könnte. Öffentliche Stellplätze sind oberirdisch an ausgewiesenen Stellen angedacht, die restliche Parkierung sollte unterirdisch in Tiefgaragen stattfinden.



Abb.109 Drohnaufnahme Tiengen

8.4.2. Empfehlung

Das relativ groß geschnittene Grundstück innerhalb des bestehenden Wohngebiets eignet sich optimal für eine Entwicklung. Die Realisierung von Wohnen mit gefördertem Mietwohnungsbau wird hierbei als Mindestvoraussetzung angesehen. In diesem Fall könnte das Grundstück vom Referat für bezahlbaren Wohnraum entwickelt werden. Um einen generationsübergreifenden Anker für das gesamte Quartier zu schaffen, sollte an diesem Standort jedoch auch über Strukturen nachgedacht werden, die einen Mehrwert für das Quartier und die Bevölkerung Tiengens schaffen können. Der derzeit ausgewiesene Spielplatz ist faktisch nicht vorhanden. Die Einbindung eines Spielplatzes auf einem Teilbereich der Fläche scheint sinnvoll, auch als Naherholungsfläche für die relativ dichten Strukturen der bestehenden Terrassenhäuser. Sonderwohnformen (wie beispielsweise barrierefreie Wohnungen) und eine soziale Infrastruktureinrichtung mit Außenbereich schaffen eine Anlaufstelle und decken den Bedarf an Sonderbausteinen. In jedem Fall müsste für das Grundstück Planungsrecht geschaffen werden. Der bestehende Bebauungsplan müsste geändert werden. Sollte der Bedarf an den genannten Nutzungen derzeit nicht bestehen, könnte man auch darüber nachdenken, die Fläche als Zukunftsfläche für später entstehende Bedarfe vorzuhalten. Im Falle dieser Interimslösung sollte die Fläche eine grünordnerische Aufwertung erfahren. Denkbar wäre eine Bepflanzung durch die Bewohner aus der Umgebung.

Empfehlenswert wäre es, das Grundstück mindestens über eine Mehrfachbeauftragung, besser noch über eine Konzeptvergabe oder eine Kombination der beiden Elemente zu entwickeln. Dadurch kann eine möglichst hohe Gestaltqualität sichergestellt werden („7.2 Vergabeprojekte“ auf Seite 137).

Grundsätze

1. Entwicklung unterschiedlicher Wohnformen, Sonderwohnen integrieren
2. Anker für das Gebiet schaffen
3. Durchlässigkeit fördern
4. Gemeinschaftsgedanken fördern
5. Mehrfachbeauftragung und/oder Konzeptvergabe zur Entwicklung heranziehen

8.4.3. Exkurs: Aktivierung von privaten Baulücken

„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ – ein Grundsatz, der einen immer wichtiger werdenden Rang in der Stadtentwicklung einnimmt. Formuliertes Ziel der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2016 ist es, den Flächenverbrauch bis ins Jahr 2030 auf unter 30 ha/Tag zu senken. Ein zentraler Ansatzpunkt, dieses Ziel trotz der steigenden Nachfrage nach Wohnraum erreichen zu können, ist die Aktivierung von Baulücken im Innenbereich. Eine einzelne Baulücke bietet ein vergleichsweise geringes Potenzial der Innenentwicklung. Betrachtet man jedoch die Summe der Baulücken, ist ein erhebliches Nachverdichtungspotenzial im Inneren der Ortschaften ablesbar. Die Baulücken befinden sich jedoch in vielen Fällen in Privateigentum. Es stellt sich also die Frage, wie die Baulücken aktiviert werden können. Das Vorhalten von Baulücken durch Private kann unterschiedlichste Gründe haben:

- > Vorhalten der Bauplätze für nachfolgende Generationen,
- > Es besteht kein wirtschaftliches Interesse an einer Veräußerung/keine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer,
- > Die Baulücke wird als Wertanlage gesehen,
- > Die Grundstücke werden durch Nebenanlagen wie Schuppen oder Garagen genutzt,
- > Überforderung und Unwissenheit im Umgang mit den Flächen.

Wie können also Baulücken im Innenbereich der Tuniberg-Ortschaften aktiviert werden?

Oberste Priorität hat die Führung eines aktuellen Baulückenkatasters. Die Stadt Freiburg im Breisgau führt ein solches Kataster. Ende 2022 wurden zudem Fördermittel vom Land Baden-Württemberg zur Erarbeitung eines „Baulückenkatasters 4.0“ und dem Aufbau digitaler Infrastruktur bewilligt. Die Ergebnisse wurden in die Strategiepläne übernommen. Es bedarf jedoch im Anschluss auch einen „Kümmerer“ innerhalb der Ortschaften, der die Aufgabe der Aktivierung dieser Baulücken in die Hand nimmt. Vorstellbar wäre, wenn es sich beim diesem „Kümmerer“ um ein Trio aus Ortskundigem, Verwaltungsmitarbeiter und Fachplaner handelt. Mit der Bündelung dieser Fach-

kompetenzen kann anschließend auf die Grundstückseigentümer zugegangen werden. Vorstellbar wären u.a. zum Beispiel Informationsveranstaltungen, Umfragen und die direkte Ansprache der Eigentümer. Die Wichtigkeit der Innenentwicklung für die Ortschaften muss den Eigentümern nahegelegt und Denkprozesse angeregt werden. Eine enge Zusammenarbeit zwischen den „Kümmerern“ und den Eigentümern ist erforderlich. Viele Privatpersonen scheuen sich vor der Entwicklung der Baulücken, da Kenntnisse über Bebauungsmöglichkeiten etc. nicht vorhanden sind. Eine Entwicklung der Grundstücke Hand in Hand mit ausreichend Beratung und Begleitung der Bauherren kann dazu beitragen, den Eigentümern den notwendigen Mut und Entwicklungswillen für ihr Grundstück nahezu legen. Weitere Instrumente und Konkretisierungen können im Kapitel „Instrumente der Innenentwicklung“ nachgelesen werden (S. „7.4 Rechtsinstrumente“ auf Seite 142).

Strategie

1. Analyse der Bestandssituation für die Baulücke und deren Umgebung
 - > Erschließungssituation
 - > Anbindung
 - > Eigentumsverhältnisse
 - > Angrenzende Bebauung und Nutzungen
 - > Vorgaben des Bebauungsplans
 - > Mögliche Restriktionen für die Fläche
2. Skizzenhafte Darstellung zur möglichen künftigen Nutzung und Bebauung der Fläche (Flächenlayout)
3. Darstellung möglicher Instrumente zur Aktivierung der Fläche (Verweis auf Instrumente der Innenentwicklung)
4. Eigentümergespräche führen

8.5 Ausnutzung untergenutzter Bereiche am Beispiel des Hofgrundstücks in der Landstraße in Tiengen

8.5.1. Bestandssituation

Bei dem Hofgrundstück Freiburger Landstraße 33 handelt es sich um ein unter Denkmalschutz stehenden Gehöft mit direkt angrenzender landwirtschaftlicher Fläche. Das Flurstück 136 umfasst insgesamt 6.450 m². Das Grundstück liegt im Herzen Tiengens, direkt gegenüber der Ortsverwaltung und in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte. Es handelt sich um ein ortsbildprägendes, identitätsstiftendes Gehöft, dessen qualitative Entwicklung im Vordergrund stehen sollte. Über die Freiburger Landstraße im Norden und „Am Märzengraben“ im Süden ist das Grundstück optimal erschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Gebäude. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

8.5.2. Rechtliche Vorgaben

Der bebaute Teil des Hofgrundstücks befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Alte Mitte Tiengen“ (6-151, in Kraft seit 24.05.2008). Der Bebauungsplan trifft unter anderem folgenden Festsetzungen:

- > Beschränkung der Wohneinheiten je Wohngebäude: je 200 m² Grundstücksfläche ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. Bei Grundstücken bis 400 m² Grundstücksfläche sind bei der Ermittlung der zulässigen Wohneinheiten Unterschreitungen bis 10 %, bei größeren Grundstücken bis 5 % zugelassen
- > Reduzierung des Energiebedarfs: Geplante neue Wohngebäude sind im Niedrigenergiestandard 2005 zu erstellen
- > Nutzung der Sonnenenergie: Durch geeignete gestalterische bzw. planerische Maßnahmen soll passive Solarenergienutzung möglichst umfassend realisiert werden. Für aktive Solarnutzung ist das Gebiet geeignet. Solaranlagen auf den Dachflächen sollen berücksichtigt werden. Weiterhin soll geprüft werden, ob dachintegrierte Solarstromanlagen möglich sind bzw. private Solarstrominvestoren die Oberflächen auf eigene Kosten nutzen möchten.

Der landwirtschaftlich genutzte Teilbereich der Fläche liegt im Bereich des Bebauungsplans „3. Änderung Kapf“ (6-065c, in Kraft seit 01.03.1988). Bereits im Jahr 1988 wurde für den Bereich der Bebauungsplan „3. Änderung Kapf“ aufgestellt. Ein begleitender Gestaltungsvorschlag sieht für den Bereich der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Dorfgebiet (MD) mit Satteldachgebäuden vor. Der Bebauungsplan trifft für den Bereich folgende Festsetzungen:

Dorfgebiet (MD) mit einer Traufhöhe von max. 4,25 m, einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,6. Die Dächer sollen eine Neigung von 45°-48° und damit relativ steile Satteldächer haben. Im gegenüberliegenden Gebiet, welches ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans ist, wurde ein WA mit den gleichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt und auch so umgesetzt. Das MD wurde bislang nicht realisiert. Die westlich an die Fläche anschließende Bebauung weist eine Bebauung mit 2+D auf.

8.5.3. Städtebauliche Studie

In einer ersten städtebaulichen Studie wird eine mögliche Bebaubarkeit des Grundstücks untersucht. Es besteht die Option, den denkmalgeschützten Dreiseithof in Zukunft zu einem Viereithof weiterzuentwickeln. Ein attraktiver Innenhof schafft Aufenthaltsqualität und lädt – privat oder öffentlich genutzt – zum Verweilen ein. Über eine öffentliche Zugänglichkeit, eventuell auch mit gastronomischer Nutzung, könnte nachgedacht werden. Die Durchlässigkeit sollte über Wegeverbindungen sichergestellt werden. Die östlich anschließende Fläche kann, ggf. in Verbindung mit dem Hof, als Entwicklungsfläche für Sonderbausteine (wie z.B. barrierefreies Wohnen) herangezogen werden. Die zentrale Lage in Nähe der Ortsmitte und gegenüber des Rathauses würde sich zudem optimal für die Unterbringung einer Mobilitätsstation eignen. Car-Sharing, Bike-Stationen oder ein „Mitfahrbänkle“ in nächster Nähe zur Bushaltestelle könnten auf der Fläche untergebracht werden. Im südlich anschließenden Bereich des Plangebiets sollte, wie bereits im Bebauungsplan von 1988 vorgesehen, die derzeit landwirtschaftliche Fläche zur Entwicklung von Wohnraum genutzt werden. Über eine Änderung des Bebauungsplans müsste nachgedacht werden. Eine Baumreihe entlang des „Probsteihofs“ vertet das Straßenbild auf und leitet die Fußgänger in Richtung der Ortsmitte.

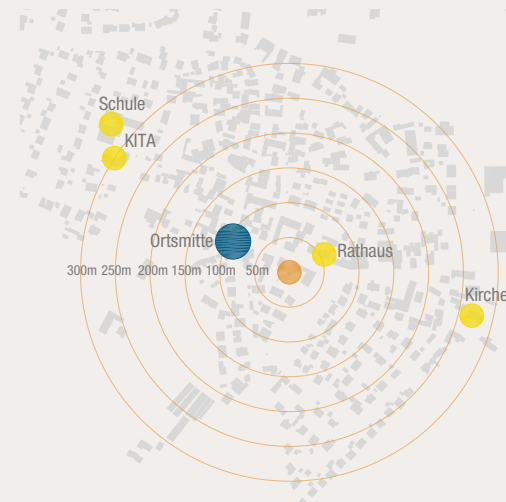


Abb.110 Plangebiet und Umgebung



Abb.111 Ausschnitt einfacher BP 6-151 Alte Mitte



Abb.112 Ausschnitt BP 6-065c 3. Änderung Kapf



Abb.113 Auszug FreiGIS 3D-Stadtmodell



Abb.114 Städtebauliche Studie Freiburger Landstraße 33

8.5.4. Empfehlung

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine für Tiengen identitätsstiftende Fläche in direkter Nähe zur Ortsmitte. Der Entwicklung ist ein besonderer Anspruch, insbesondere bezüglich der Gestaltqualität, beizumessen. Es wird empfohlen, die Entwicklung der derzeitigen Ackerfläche mit der Aufwertung und Sicherung des denkmalgeschützten Gehöfts zu verknüpfen. Die beiden Bereiche müssen bei der Entwicklung unbedingt als Einheit betrachtet und gemeinsam entwickelt werden. Wertschöpfungen aus der Bebauung der landwirtschaftlichen Fläche sollten in die Sicherung und Gestaltung des denkmalgeschützten Gehöfts investiert werden. Diesem Schlüsselort sollte die qualitative Entwicklung der quantitativen Nachverdichtung vorangestellt werden. Hierzu ist es wichtig, dass aktive Entwicklungsarbeit betrieben wird. Der Kontakt mit dem Eigentümer sollte hergestellt werden, um zu vermitteln, was der Stadt an dieser Stelle wichtig ist und wie die Stadt den Eigentümer bei der Entwicklung unterstützen kann. Kommt es zu einer Entwicklung der Fläche, sollte darüber nachgedacht werden, den bestehenden Bebauungsplan 6-065c zu ändern. Die im derzeit gültigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung scheinen den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht zu werden. Statt einem MD könnte im rückwärtigen Bereich über eine WA-Festsetzung und im Bereich entlang der Freiburger Landstraße über eine MI-Festsetzung nachgedacht werden. Das Maß der baulichen Nutzung sollte mehr Spielraum für die Schaffung von Wohnraum bieten. Am Satteldach sollte im Bezug zum Bestand festgehalten werden, die steile Dachneigung scheint jedoch nicht mehr angemessen. Die Traufhöhe von derzeit festgesetzten 4,25 m sollten auf jeden Fall erhöht werden. Es wird jedoch davon abgeraten, das Baurecht für die landwirtschaftliche Fläche bereits im Vorgriff zu schaffen. Vielmehr sollte man vorerst in Verhandlungen mit dem Eigentümer treten und im besten Fall eine Einigung zur Entwicklung der Fläche erzielen. Empfohlen wird diesbezüglich auch, eine Vorkaufsrechtssatzung für das Plangebiet zu prüfen. Zudem sollte geprüft werden, ob es passende Förderprogramme auf Bundes- oder Landesebene gibt.

Strategie für das Plangebiet

1. Vorkaufsrechtssatzung für das Grundstück erlassen
2. Eigentümergespräche führen
3. Wertschöpfung aus der Bebauung in die Aufwertung und Sicherung des ortsbildprägenden Gehöfts investieren
4. Sonderbausteine in die Entwicklung des zentralen Flurstücks integrieren
5. Bebauungsplan ändern

Strategie für untergenutzte Bereiche

1. Analyse der Bestandssituation für den untergenutzten Bereich und dessen Umgebung
 - > Erschließungssituation
 - > Anbindung
 - > Eigentumsverhältnisse
 - > Angrenzende Bebauung und Nutzungen
 - > Vorgaben des Bebauungsplans
 - > Mögliche Restriktionen für die Fläche
2. Skizzenhafte Darstellung zur möglichen künftigen Nutzung und Bebauung der Fläche (Flächenlayout)
3. Darstellung möglicher Instrumente zur Aktivierung der Fläche (Verweis auf Instrumente der Innenentwicklung)
4. Eigentümergespräche führen

8.6 Entwicklung Einer FNP-Restante am Beispiel der „Romanstraße“ in Munzingen

8.6.1. Standort und Umgebung

Bei der Fläche „Romanstraße“ handelt es sich um eine unbebaute FNP-Restfläche inmitten der Ortschaft Munzingen. Das Schlosshotel Reinach, ein zentrales Aushängeschild Munzingens, befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Im Osten, Süden und Westen wird die Fläche von bestehender Wohnbebauung (hauptsächlich Einfamilienhäuser mit Satteldach) umrahmt (Romanstraße, Alter Weg, Beim Steinernen Kreuz). Im Norden grenzt eine Grünfläche mit Fließgewässer („Roßbächle“) an, welche im Nordwesten in einen Spielplatz übergeht.

8.6.2. Rechtliche Verhältnisse

Sowohl im Flächennutzungsplan 2020 als auch im Regionalplan vom Juni 2019 ist der Bereich teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im bestehenden Bebauungsplan „Saugergarten“ (6-086) vom 21.12.1984 ist die Restante als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Aktuell wird die Fläche teilweise als Lagerfläche genutzt. Im nördlichen Bereich befinden sich Baumbestände, bei welchen es sich laut Fernerkundung der Landesanstalt für Umwelt nicht um Streuobstbäume handelt. Dies ist im weiteren Planungsverlauf detailliert zu untersuchen. Weitere Restriktionen sind nicht bekannt. Die Fläche umfasst ein Flurstück mit einer Fläche von ca. 6.680 m², welches sich derzeit in Privatbesitz befindet.

8.6.3. Erschließung

Die Erschließung des neu entstehenden Quartiers erweist sich als Herausforderung und mögliches KO-Kriterium für die Entwicklung. Das Grundstück ist über das Flurstück 57 an die öffentliche Verkehrsfläche der Romanstraße im Osten angebunden. Das Flurstück 57 befindet sich in öffentlichem Eigentum, ist derzeit jedoch für eine Erschließung des Gebiets zu schmal ausgebaut (ca. 3,0 m im Einfahrtsbereich). Ein Eingriff in das angrenzende Privatgrundstück wäre erforderlich. Die Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers sollte in Form von Eigentümergesprächen erörtert werden. Über den Spielplatz im Nordwesten ist eine zusätzliche fußläufige Durchwegung vorstellbar. Im Gegenzug könnte der Spielplatz entlang des Roßbächles erweitert werden.

Große Wendeflächen im Gebiet für beispielsweise Müllfahrzeuge sollten aufgrund des Platzbedarfs möglichst vermieden werden. Es bleibt zu klären, wie die Schneeräumung der öffentlichen Erschließungsflächen umzusetzen ist.

Das Gebiet ist gut an den ÖPNV (Bushaltestellen im 300 m-Radius) und den Ortskern Munzingens (ca. 250 m Fußweg) angeschlossen.

8.6.4. Städtebauliche Studien

In städtebaulichen Studien wurden verschiedene Planungsvarianten und Typologien untersucht. Grundgedanke war, dass eine Entwicklung dieser innerstädtischen Brachfläche nicht nur Wohnraum schaffen, sondern darüber hinaus einen Mehrwert für die gesamte Ortschaft mit sich bringen sollte. Das angrenzende „Roßbächle“ mit den umgebenden Grünstrukturen schließt nördlich direkt an das Plangebiet an. Dieser Bereich ist aktuell für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die Grünstruktur könnte entwickelt und die Fläche geöffnet werden, somit wäre dieser Naturraum für alle erlebbar. Die prominente Lage am Wasser strebt gleichermaßen nach einem Sonderbaustein. Da in der Ortschaft und der Umgebung dringender Bedarf an altengerechtem Wohnraum besteht, könnten Konzepte für Seniorenwohnen (individuell/gemeinschaftlich, mit oder ohne Betreuung) eventuell auch als Mehrgenerationenhäuser erarbeitet werden. Außerdem wäre hier eine Ansiedlung von sozialer Infrastruktur denkbar.

Um den Bestand mit dem neuen Quartier zu verknüpfen und einen Mehrwert für die Bewohner zu schaffen könnte der Spielplatz erweitert werden, eine Fußgänger-Verknüpfung per Brücke über das Fließgewässer hinweg geschaffen werden und die bestehende Grünfläche nutzbar und erlebbar gestaltet werden. Hier sind Gewässerrandstreifen sowie Biotope am Roßbächle sind zu beachten.



Abb.115 Bestandssituation



Abb.116 Drohnaufnahme Munzingen

8.6.5. Variante 1

Die erste Variante gliedert sich in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Wohnformen. Im nördlichen Bereich wird ein Baufeld für einen Sonderbaustein vorgeschlagen. Dabei könnte es sich sowohl um altengerechtes oder Mehrgenerationenwohnen mit Inklusionsanspruch, als auch um eine soziale Infrastruktureinrichtung handeln, um dem wachsenden Bedarf hierfür entgegenzukommen. Der Baukörper sollte sowohl direkten Bezug zum „Roßbächle“ als auch zum Spielplatz aufnehmen. Ein öffentlicher Fußweg durch das Gebiet zur Anbindung an den Spielplatz wäre denkbar. Der südliche Abschnitt des Quartiers könnte Raum für individuelles Wohnen in Form von Einfamilien- oder Doppelhäusern bieten. Die

Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt in dieser Variante über die Romanstraße und eine kleine Wendefläche zu Beginn des Quartiers, von welcher die privaten Grundstückszufahrten über einen Wohnweg erreicht werden können. Entlang des Wohnweges als Erschließungsachse durch das Quartier empfehlen wir mit festgesetzten Bäumen Atmosphäre und eine Blickverbindung zu schaffen. Die Müllentsorgung bzw. Leerung der Mülltonnen, sowie die Befreiung des Wohnweges von Schnee durch Räumfahrzeuge ist in dieser Variante erschwert und wäre in jedem Fall detailliert zu prüfen und abzustimmen.

8.6.6. Variante 2

In Variante 2 wird das Gebiet in zwei Abschnitte mit gemischten Wohnformen geteilt. Innerhalb dieser Baufelder können verschiedenste Typologien um jeweils einen Wohnhof gruppiert werden, welcher durch die Haus- bzw. Baufeldgemeinschaft bespielt werden kann. Es empfiehlt sich, eine Integration eines Sonderbausteins, vergleichbar mit Variante 1, zu forcieren. Als Gegenpol zu den umfassten Gemeinschaftshöfen sollten neben privaten Gärten auch gemeinschaftliche Grünflächen um die Gebäudeensembles vorgesehen werden. Ein öffentlicher Weg könnte die beiden Wohnhöfe miteinander verbinden und die Durchlässigkeit des Quartiers

sicherstellen. Dies würde sowohl einem Mehrwert für die Bewohner des Bestandsgebiets, als auch für die Bewohner des neuen Quartiers bieten. Das Ufer des Roßbächles könnte für Kinder und Jugendliche gestaltet und in Verbindung mit dem Spielplatz als Naherholungsfläche nutzbar gemacht werden, möglichst unter Erhalt von naturbelassene Bereiche zur natürlichen Gewässer- und Naturentwicklung in Teilbereichen. Der ruhende Verkehr sollte in einer Tiefgarage untergebracht werden, die Erschließung für Rettungsfahrzeuge müsste jedoch über die Wege und Höfe sichergestellt werden. Die Müllentsorgung würde in dieser Variante über Sammelstellen an der Romanstraße und „Beim steinernen Kreuz“ gesichert werden.

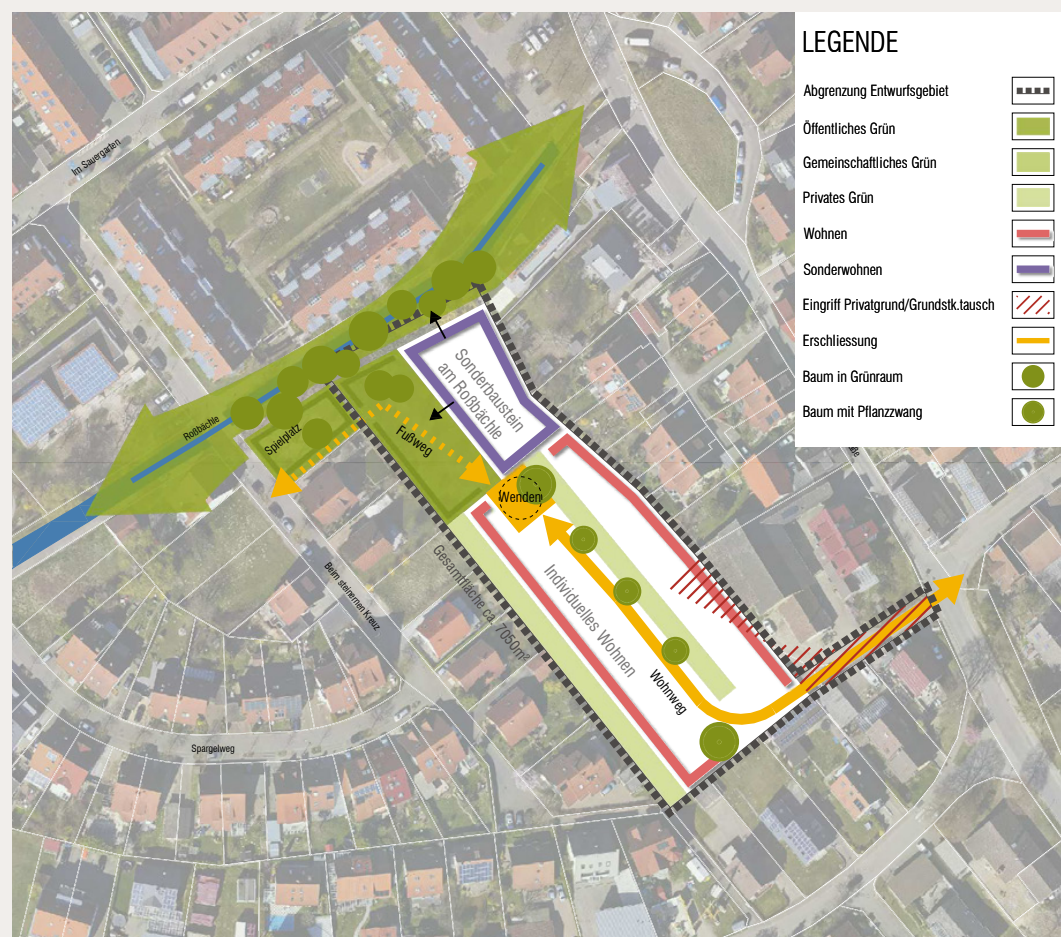


Abb.117 Romanstraße Variante 1



Abb.118 Romanstraße Variante 2

8.7 Entwicklung einer FNP-Restfläche am Beispiel „Im Maierbrühl“ in Tiengen

8.6.7. Fazit

Beide Varianten weisen Vor- und Nachteile auf, welche gegeneinander abgewogen werden müssen. Ziel der Untersuchung ist es nicht, sich auf eines der Konzepte festzulegen, sondern Grundsätze zur Entwicklung des Quartiers aufzustellen. Aus den Studien ergeben sich für die Entwicklung des Gebiets aus planerischer Sicht folgende Grundsätze:

Grundsätze

1. Städtebauliche Dichte als Schlüssel für...
 - > Innovation
 - > geringen Flächenverbrauch
 - > bezahlbaren Wohnraum
 - > Innenentwicklung vor Außenentwicklung
2. Quartiersentwicklung soll einen Mehrwert für den Ort schaffen durch...
 - > Durchlässigkeit
 - > Steigerung Naherholungswert durch Erlebbarkeit Roßbächle, Erweiterung Spielplatz, Zugänglichkeit der Grünfläche
 - > Deckung des dringenden Bedarfs an Sonderwohnformen
3. MIV unterordnen, Parkierung unterirdisch unterbringen (Versiegelung reduzieren, Barrierefreiheit herstellen)
4. Gemeinschaftsgedanke durch gemeinschaftliche Bereiche fördern
5. Flächenversiegelung minimieren

8.7.1. Standort und Umgebung

Bei dieser betrachteten Restfläche handelt es sich um ca. 2,7ha am östlichen Rand der Ortschaft Tiengen gelegen. Nördlich angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit zugehöriger Freifläche und Ackerland, südwestlich schließt die Ortsbebauung an, südlich befinden sich eine Baulücke und ein Lebensmitteleinzelhändler. Nordwestlich findet sich ein Kindergarten und eine Geflüchtetenunterkunft, sowie nur unweit die für Tiengen durchaus als charakteristisch zu bezeichnenden Terrassenhäuser. Im Osten wird die Fläche durch das Fließgewässer „Mühlbach“ begrenzt, dahinter befindet sich landwirtschaftlich genutztes Ackerland. Mehrere Straßen führen bereits durch das Betrachtungsgebiet, auf 3 Flurstücken im östlichen Bereich befinden sich Bestandsgebäude (ein Wohnhaus, 2 Wirtschaftsgebäude), welche wohl nach §34 BauGB errichtet wurden.

8.7.2. Rechtliche Verhältnisse

Im Flächennutzungsplan 2020 ist der Bereich als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Ein Bebauungsplan für das gesamte Betrachtungsgebiet existiert nicht; lediglich die Straße „Im Maierbrühl“ ist in dem südlichen, benachbarten Bebauungsplan 6-069 festgesetzt. Dieser besteht seit 1992 und umfasst nicht nur die Baulücke, festgesetzt als Fläche für religiöse Gebäude, das Gebäude des Einzelhandels und des benachbarten Tuniberghauses westlich der Straße, sondern auch ein Wohn- und Dorfgebiet östlich davon. Außerdem den Bereich des Mühlbachs inklusive Uferbereich mit Durchwegung, welche allerdings augenscheinlich bis heute nicht umgesetzt wurde. Ein Teil des Gebietes ist Überflutungsfläche nach HQ100 und darf demnach nur in Ausnahmefällen und mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen in Bauland umgewidmet werden. Eine solche Umsetzung wäre detailliert zu prüfen, könnte in diesem Falle jedoch, um eine Arrondierung der Ortschaft zu forcieren, eine sinnvolle Möglichkeit darstellen, Bauland zu schaffen. Dabei ist das FFH-Gebiet sowie der Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Zu klären wäre weiterhin, welchen Einfluss der landwirtschaftliche Betrieb nördlich der Restfläche auf eine Entwicklung haben würde. Da es sich bei dem Betrieb um einen Schweinezuchtbetrieb handelt wird die Erstellung eines Geruchsgutachten zwingend erforderlich.

8.7.3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets dürfte sich als einfach gestalten, da sich über die bereits bestehenden Straßen alle Flurstücke erreichen lassen und diese maximal ertüchtigt werden müssten. Da der Flächennutzungsplan hier auch Gewerbe vorsieht, ist insbesondere eine Verbreiterung der Straßen aufgrund der Schleppkurven des Schwerverkehrs, sowie die Belastungsfähigkeit des Bestandes zu untersuchen. Auch ein Ausbau des Kanal- und Leitungsnetzes ist entsprechend zu prüfen. Die Verkehrsflächen sind frei von Wendeanlagen, ein ortsnahes Ändern der Fahrtrichtung ist dennoch durch Zirkulieren auf den Bestandsstraßen möglich. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Bushaltestelle „Im Maierbrühl“ beim Tuniberghaus südlich des Plangebiets vorhanden.

8.7.4. Städtebauliche Studie

Durch die bestehenden Verkehrsflächen ergeben sich bereits Baufelder, welche, wie im FNP gefordert, als Misch- und Gewerbegebiet rechtlich gesichert werden könnten. Aufgrund des sinkenden Bedarfs nach religiösen Gebäuden und da ohnehin die letzten 30 Jahre nicht mit einer Bebauung des Flurstücks begonnen wurde, schlagen wir vor, das Flurstück der Baulücke von der entsprechenden kirchlichen Institution zu erwerben und zusammen mit den benachbarten Flächen zu betrachten und mitzuentwickeln. Hier, sowie südwestlich zum Dorfkern hin, könnte eine Pufferzone in Form eines Mischgebiets entstehen (das bestehende, nach §34 BauGB erbaute Wohnhaus befindet sich eigentlich laut FNP auf einer Gewerbefläche und ist, wie auch der angrenzende Dorfrand, von reinem Gewerbe abzuschirmen), die restlichen Flächen wären entsprechend als Gewerbegebiet einzuordnen. Die Größe der Flurstücke ist, entsprechend des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes der Stadt Freiburg aus dem Jahre 2020, auf je eine Fläche zwischen 0,1 und 0,3 Hektar dimensioniert, um die Ansiedlung des Handwerks und kleiner Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zu fördern und große Gewerbebetriebe auszuschließen.

8.8 Wassersensible Entwicklung am Beispiel des Bereichs der Mühlbachaue in Opfingen

Eine Erschließung des Gewässers für die Öffentlichkeit, ähnlich wie bereits im südlichen Bebauungsplan angestrebt, ist auch hier die zu präferierende Antwort. Eine Gestaltung des Flussufers könnte in einem Zuge mit der Festsetzung von 1992 umgesetzt werden. Fußgängerachsen führen durch diesen Grünraum, wie auch zum Ortskern hin als Nord-Süd-, bzw. Ost-West-Verbindungen mit Aufenthaltsflächen im Uferbereich, sowie als Anschluss an die bestehende Bebauung in Form von kleinen Plätzen. In der dargestellten Planzeichnung wird von einem 100 m-Radius ausgegangen, in dem voraussichtlich mit einer Geruchsbelastung des Schweinezuchtbetriebes zu rechnen wäre.

Als Lösungsmöglichkeit wäre ein Wall zur Abschirmung der Gerüche denkbar, die wirkliche Belastung und möglichen Abhilfemaßnahmen sind jedoch von Fachingenieuren zu untersuchen. Baumquartiere als Grün- und Sichtverbindungen führen entlang der Verkehrsflächen durch das Gebiet und bilden nach Norden hin eine Ortsrandbegrünung als Abschluss. Eine Umsetzung der Restflächenentwicklung wäre in mehreren Bauabschnitten denkbar, um z.B. bereits vor Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zum Hochwasserschutz Bauland schaffen zu können.



Abb.119 Flächenlayout Maierbrühl

8.8.1. Vorbemerkung

Im Freiburger Stadtteil Opfingen könnte zum einen ein neues Wohngebiet („Bolläcker“) entstehen und zum anderen die vorhandene Tunibergschule mit dem östlich des Mühlbachs angrenzenden Sportareal zu einem Schul- und Sportkomplex ausgebaut werden. Dieses Areal wird nicht nur städtebaulich vertieft, sondern begleitend und integrierend findet eine landschafts- und freiraumplanerische Betrachtung statt.

Das Gebiet „Bolläcker“ umfasst Ackerflächen, während den Überlegungen zum Schul- und Sportkomplex (s. „8.10 Standortsuche Schulzentrum am Tuniberg“ auf Seite 204) im Westen ein vorhandenes Schulareal sowie im Osten, östlich des Mühlbaches, ein Sportareal (v.a. Tennis und Rasensportarten) zugrunde liegen.

Südlich an die Tennisplätze grenzt Ackerland an, welches den Standort nach Süden bis zur Freiburger Straße (K 9853) abschließt.

Die beiden Teilgebiete Bolläcker und Schulstandort unterliegen gewissen landschaftsplanerischen Restriktionen, die in ihren Grundsätzen bereits in der vorgeschalteten Flächenanalyse zur Schulstandortsuche bewertet und nachfolgend hinsichtlich von Maßnahmen thematisiert werden.

Nachfolgend wird das Gebiet auf den Ebenen Leitbild, Methodik und Maßnahmenplanung analysiert.

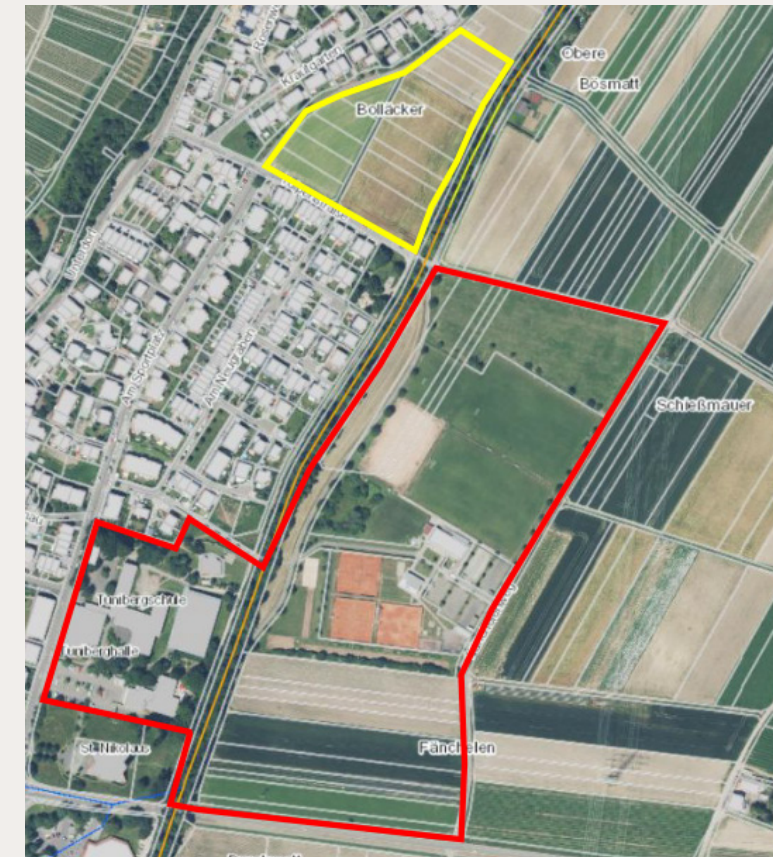


Abb.120 Luftbild des Planungsgebiets mit potenziellem Wohngebiet „Bolläcker“ im Norden (gelb) und dem Schulstandort in der Mitte und im Süden (rot)

8.8.2. Leitbild für diesen Bereich

Die Aufsiedlung des Wohngebietes Bolläcker und des Schulstandorts soll unter größtmöglicher Berücksichtigung der besonderen künftigen Herausforderungen Klimaschutz/Klimaresilienz und Biodiversitätserhalt erfolgen und eine Optimierung der Flächennutzung soll durch Schaffen von Multifunktionalitäten (Multikodierung von Flächen) erreicht werden. Zudem soll eine Sicherung bestehender und geplanter Siedlungsflächen vor Oberflächenwasserzutritt, eine Reduktion von Abflussspitzen und eine Vermeidung von Austrocknung und Erhalt der Bodenfeuchte erreicht werden.

Der Mühlbach ist das hier verbindende Landschaftselement beider Flächen.

8.8.3. Grundsätzliche Wege zum Ziel („Methodik“)

- › Schaffung von kühlenden, beschattenden Grünflächen, deren Wasserversorgung nach der Anwuchsphase durch Regenwasserbewirtschaftung oder aus dem Grundwasser gesichert wird. (Klima/Wasser)
- › Kombination von Erholungs- und Kühlungsflächen anhand linearer Grünelemente in der Achse NNO-SSW, u.a. entlang des bestehenden mittigen Grabens im Gebiet Bolläcker
- › Entwicklung eines abflusslosen bzw. abflussarmen Siedlungsgebietes durch Rückhaltung eines möglichst großen Anteils an Oberflächenwasser oberhalb und innerhalb des Siedlungsraums anhand von (naturnahen) Retentionsflächen (ggf. kombiniert mit Spiel- und sonstigen Aufenthaltsbereichen), Dachbegrünungen, offenen Parkplätzen mit Baumreihen, Mulden-/Rigolen-Systemen u.ä. sowie Brauchwasserzisternen
- › Renaturierung des Mühlbachs mit Uferabflachung, schwingendem Gewässerlauf, kombiniert mit Retentionsflächen und der Nutzung vorhandener Geländevertiefungen zur lokalen Rückhaltung von Oberflächenwasser
- › Hinweis: Die dargestellten Flächen sind nicht flächenscharf und beruhen nicht auf gutachterlich hydrologischer und hydraulischer Hochwasserermittlung, sondern stellen Potenzialflächen zur Prüfung dar. Eine Renaturierung des Mühlbachs bedürfte zudem eines wasserrechtlichen Verfah-

rens, in dessen Zuge u.a. sowohl die FFH-Verträglichkeit, als auch der Umgang mit dem ufernah bestehenden Kanalnetz zu prüfen wären.

- › Realisierung geringer Dachneigungen zur Kombination von (ohnehin vorgeschriebener) PV-Nutzung mit effizienter Dachbegrünung (Niederschlagswasserretention, Dachwassernutzung)
- › Nutzung gebietsheimischer Pflanzenarten (Bäume, Sträucher und Kräuter) mit über das Jahr gesehen langem Blühzeitraum (März bis Oktober/November, insbesondere Herbstblüher) zur Nahrungsversorgung der Insektenfauna
- › Versickerungsfähige Ausbildung von Parkierungs- und ggf. (bei Nebenstraßen) auch Straßenbelägen

8.8.4. Konkrete Maßnahmenplanung

Bolläcker

- › Abgrenzung nach Norden an HQ (hier: HQ 50!) ausrichten; ggf. lassen sich HQ50-Flächen unmittelbar nördlich sowie im Norden jenseits des Mühlbaches als Retentionsflächen nutzen
- › Zentralen Graben (NNO > SSW) als gliederndes Element einbinden; Erschließung und Gebäudestellung daran ausrichten; Mulden-Rigolensystem einbauen (Wasser, Klima, Biotope)
- › Wenn möglich: Renaturierung des Mühlbachs durch Böschungsabflachung unter Beachtung eines Gewässerrandstreifens (innerorts 5 m, außerorts 10 m), wobei der zum Baugebiet hin orientierte Streifenbereich der unversiegelten Erschließung dienen könnte. Dabei ist ein Gewässerrandstreifen einzuhalten und das FFH-Gebiet zu schonen
- › Konflikte: offenbar Kanal auf rechtsufriger Seite, Eingriff in standortheimischen Gehölzbestand, FFH-Gebiet Mooswälder bei Freiburg zu beachten (rechtsufrig offiziell kein geschütztes Biotop, linksufrig zu kleinen Teilen; prüfen, inwiefern evtl. vorhandene Kanal- oder Leitungsinfrastruktur Geländehöhenveränderungen entgegenstehen)
- › Abgrenzung zum Mühlbach durch Eingrünung im obigen Sinne

Schulstandort

Bestehendes Schulareal westlich des Mühlbachs

- › Optimierung der Grünstrukturen durch sukzessiven Ersatz (d.h. bei Ausfall) der Gehölzbereiche in Richtung blühintensive Säume und klimaresiliente Gehölzstrukturen, nachträgliche Dachbegrünung zu prüfen
- › Ggf. Entsiegelung von Teilbereichen des Schulhofes zugunsten von Grünstrukturen im obigen Sinne; Einbindung der Schülerinnen durch Schulgarten-Projekte oder Veranstaltung von Schulgarten-Workshops
- › Ausbau des vorhandenen Systems aus Sickerungsmulden am Mühlbach über den gesamten Abschnitt des Mühlbachs hinweg

Potenzielles zusätzliches Schul- und Sportareal östlich des Mühlbachs

- › Fortführung des Renaturierungsschemas am Mühlbach wie bei „Bolläcker“ beschrieben
- › Alternativ oder zusätzlich zur o.g. HQ50-Retentionsfläche nordwestlich Bolläcker westlich des Mühlgrabens: Schaffung einer (Mühlbachnahen) naturnahen Retentionsfläche
- › Prüfung des Potentials und der Verträglichkeit der baumbestandenen Vertiefung nordwestlich der Tennisplätze für die Oberflächenwasserretention aus Dach- und sonstigem unverschmutzten Oberflächenwasser im Zuge des zu erstellenden Entwässerungskonzepts für die neue Schule
- › Eingrünung mit gebietsheimischer, klimaresilienter Vegetation; ggf. unterstützt und ergänzt durch weitere, besonders trockenheitsresistente Arten und Sorten aus dem Vorkommensgebiet Oberrheingraben
- › Kombination aus PV-Bestückung der Dächer mit biodiversen, gebietsheimischer Dachbegrünungen, Einleitung in o.g. Vertiefung und /oder zentralem Mulden-Rigolensystem
- › Abgrenzung zum Mühlgrabens durch Eingrünung im obigen Sinne

8.8.5. Flächenpotenziale und Restriktionen

Gewässerrenaturierung unter beengten räumlichen Verhältnissen

Anmerkung: Bestehen gewässerbegleitend Wege, Leitungen oder Rohre, unterliegt die seitliche Ausdehnung einer Gewässerrenaturierung starken Restriktionen. Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, inwiefern auf den gewässerbegleitenden Wegen beiderseits des Mühlbachs solche Restriktionen gegeben sind. Sollte zumindest auf einer (der östlichen?) Seite des Gewässerlaufs Restriktionsfreiheit ganz oder abschnittsweise gegeben sein, ist eine Aufweitung und Böschungsabflachung denkbar. Die langgestreckte Freifläche im Bereich zwischen Mühlbach und dem nördlichen Teil des westlichen Schulstandorts böte sich hier in geradezu idealer Weise an.

Flächenversickerung

Bei großen, offenen Flächen wie z.B. Wiesen nordöstlich Bolläcker oder im Norden des Schulstandortes.



Abb.121 Beispiel Flächenversickerung

Muldenversickerung

Bei langgestreckten Flächen, z.B. längs der Siedlungsflächen unmittelbar westlich des Mühlbachs; anknüpfend an bestehende Anlagen; auch bei größeren, tiefer liegenden Flächen wie der Mulde westlich der Tennisplätze.



Abb.122 Beispiel Mulden-Rigolen-System

Baumrigolensystem

Bei sehr beengten Verhältnissen und teilweise bereits im Bestand versiegelten Flächen, z.B. auf dem Schulhof der Tunibergschule.

Planungsrestriktionen

Der Ausschnitt aus der historischen Flurkarte zeigt die beiden potenziellen Siedlungsflächen „Bolläcker“ und „Schulstandort“. Der Mühlbach (dunkelblaue geschwungene Linie) verlief im Bereich des Planungsgebietes randlich, d.h. weiter westlich und begrenzte den damaligen Siedlungsraum nach Osten. Vermutlich wurde der Bachlauf aufgrund des Bedarfs an Siedlungsflächen in die jetzige Position verlegt (hellblaue Linie, gestreckter Verlauf). Der Gewannname Mühlenmatt lässt auf Grünland schließen (Matten = Wiesen); in Kombination mit den Aussagen der Karte „Überflutungsflächen“ (Kartenserver LUBW, Zugriff vom 12.8.2022). Rückhalteflächen wären somit auch historisch begründbar.



Abb.123 Historische Flurkarte

Fotodokumentation

Gebiet Bolläcker vom Mühlbach aus gesehen:



Bachbegleitender Weg mit Kanal:



Retentionsmöglichkeiten beiderseits des Mühlbachs, Höhe Schulstandort Muldensystem:



Retentionsmöglichkeiten beiderseits des Mühlbachs: Höhe Schulstandort, Geländestreifen für Flächenversickerung und/oder Gewässerrenaturierung durch Aufweitung und Böschungsabflachung:



Vorbildhafte Organisation der Parkierung im Bereich der Tennisplätze ermöglicht Wasserrückhalt und Versickerung im Gebiet durch Muldenversickerung. Mögliches Flächenpotential für Solarenergie-Überdachung:



Potenzialfläche für flächige Versickerung im nördlichen Bereich des östlichen Teils des geplanten Schulstandorts:



8.9 Freizeitflächen aus dem Sportentwicklungsplan

8.9.1. Sportentwicklungsplan

Das Sportreferat hat im Rahmen des gesamtstädtischen Sportentwicklungsplans die Untersuchung des Teilbereichs der Tuniberg-Ortschaften zeitlich vorgezogen, sodass die Ergebnisse in die Rahmenplanung Tuniberg eingearbeitet werden können. Die ausgearbeitete gutachterliche Empfehlung der sportbezogenen Freiraumplanung ist als teilräumliche, informelle, integrative Planung der sportlich nutzbaren Räume zu verstehen und beinhaltet Sportstätten, Bewegungsräume, Frei- und Naturräume. Die nachfolgenden Ergebnisse stammen aus der gutachterlichen Untersuchung von Herrn Prof. Kähler und wurden im Frühjahr 2022 als Informations-Drucksache in die Ortschaftsräte und den Sportausschuss als fachplanerische Empfehlung eingebracht.

Die Analyse und Bewertung der Sportraumsituation in den vier Ortschaften erfolgt in drei Schritten:

1. Zunächst werden die Interessen und Erwartungen der Menschen am Sport selbst sowie dem sportbezogenen Umfeld beschrieben und aufgezeigt.
2. Danach wird die aktuelle Situation der Sportvereine und Sportstätten in den vier Ortschaften dargestellt und bewertet.
3. Zum Schluss werden Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Sports in den Tuniberg-Ortschaften gegeben.

Aus den Untersuchungen konnten folgende Wünsche der Menschen für das Themenfeld Sport, Freizeit und Erholung festgestellt werden:

- › Sportangebote ausbauen
- › Reutemattensee als multifunktionalen Sport- und Freizeitraum ausbauen/Wunsch eines Zentrums für Freizeit und Naherholung am See
- › Vereine stärker vernetzen
- › Sportinfrastruktur erhalten, modernisieren und Nutzungen bündeln
- › Angebote für Jugendliche schaffen
- › Freiraum qualifizieren, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen
- › Freiräume für verschiedene Gruppen und Nutzungen bereitstellen
- › Kein Bedarf an großen öffentlichen Parks und Grünflächen

Im Allgemeinen lässt sich feststellen, dass die Bevölkerung sich einerseits die Bewahrung ihrer Sportangebote und andererseits deren Weiterentwicklung wünscht.

Ergebnisse Umfrage waren zudem:

- › Jeder Ortsteil hat je eigene Bedürfnisse nach weiteren Sportarten
- › Es gibt in allen Ortschaften einen Bedarf nach vielseitigen Sportangeboten
- › Das Schwimmen hat bei den Menschen in allen vier Ortsteilen eine große Bedeutung
- › Die am meisten von der Bevölkerung ausgeübten Sportarten sind Radsport, Joggen, Fitness, Wandern

Die nachfolgend aufgeführten konkreten Maßnahmenvorschläge wurden in die Strategiepläne eingearbeitet. Im Weiteren wird auf die finalisierte Dokumentation des Sportentwicklungsplanes verwiesen.

8.9.2. Waltershofen

- › SV Blau-Weiss Waltershofen e.V.
- › Tennisclub Waltershofen e.V.
- › TSG Waltershofen e.V. mit der Nutzung der Steinriedhalle, der Radsporthalle, des Bürger-saals der Ortsverwaltung und der „Zämme“

Sportpark Waltershofen am Breikeweg

Es wird vorgeschlagen, eine Gesamtplanungskonzeption „Sportpark Waltershofen am Breikeweg“ für Familien, Kinder, Jugend und Ältere auszuarbeiten. Hierbei soll eine Kooperation der drei ortsansässigen Vereine SV, Tennisclub und TSG stattfinden. Die Anlage sollte folgende Sportangebote enthalten:

- › Fußball
- › Minispielfeld
- › 4 Tennisplätze
- › Streetbasketball (neu)
- › Bewegungsparkour (neu)
- › Inlinerollsport (neu)
- › Skatesport (neu)
- › Outdoor-Fitness (neu)
- › Tischtennis (neu)
- › Attraktive Spiel- und Klettergeräte für Kleinkinder (neu)

Außerdem wird der Neubau eines Padel-Tennisplatzes mit Kunststoffbelag empfohlen. Als Alternative zur Gesamtkonzeption „Sportpark Waltershofen am Breikeweg“ wird vorgeschlagen, die Einzelsportstätten zu sanieren und zu modernisieren.

Radsporthalle und Steinriedhalle

Die beiden nördlich an die Sportanlage angrenzenden Hallen wurden ebenfalls untersucht. Es wird vorgeschlagen, die Steinriedhalle im Bestand zu sanieren. Die Radsporthalle soll wie geplant abgerissen und durch einen Neubau mit erweiterten Räumlichkeiten und Angeboten ersetzt werden. Der Außenbereich des zukünftigen Standorts des Jugendzentrums (heute Kita Breikeweg) soll als Außenbewegungsraum ertüchtigt werden. Der Parkraum soll um Radständer und Anschlüsse für E-Bikes und E-PKW erweitert werden.

Aus den Untersuchungen werden folgende konkrete Maßnahmenvorschläge in die Strategiepläne eingearbeitet:

Maßnahmen Waltershofen

1. Entwicklung Sportpark Waltershofen am Breikeweg
2. Sanierung Steinriedhalle
3. Abriss und Neubau Radsporthalle
4. Außenbewegungsraum Jugendzentrum (heute Kita)



Abb.124 Titelseite Gutachten Prof. Kähler

Abb.125 Ausschnitt Strategieplan Waltershofen

8.9.3. Opfingen

Der Ortsteil Opfingen beherbergt folgende Sportanlagen:

- > Sportverein Opfingen e.V.
- > Tennisclub Opfingen e.V.
- > Turnverein Opfingen e.V.
- > Sportanlagen der Tunibergschule

Sport- und Bildungscampus

Beim Sport- und Bildungscampus wird Bezug auf die Schulstandortsuche mit dem Ergebnis einer Planung in Opfingen herangezogen (s. „8.10 Standortsuche Schulzentrum am Tuniberg“ auf Seite 204). Es wird empfohlen, einen Gesamtsportraumplan für den Campus unter Einschluss der beiden Sportvereine SV Opfingen e.V. und TC Opfingen e.V. und der Zweifachsporthalle der Tunibergschule zu erstellen. Eine Kooperation zwischen Schule und Vereinen wird empfohlen. Der Schulhof könnte als sportlich nutzbarer Bewegungs- und Pausenraum ausgestaltet werden.

Des Weiteren werden für den Sportplatz die Umwandlung des Tennenplatzes in einen Kunstrasenplatz, die Errichtung von weiteren multifunktional nutzbaren Spielfeldern, die Sanierung der Beachanlage und die Errichtung von trend-orientierten Bewegungsräumen für Skate, Pumptrack und Calisthenics vorgeschlagen.

Eine Standortsuche für eine Dreifeldhalle im Gesamtareal Tuniberg sollte initiiert werden.

Alternative ohne Schulneubau

Sollte der Schulneubau nicht umgesetzt werden, wird empfohlen, die Außensportanlage der Tunibergschule zu sanieren und zu modernisieren. Ebenfalls sollten die drei Spielfelder des SV Opfingen als neue Fußballfelder saniert werden und ergänzend trend-orientierte Sporträume geschaffen werden. Der Tennenplatz sollte in einen Kunstrasenplatz umgewandelt werden. Gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern sollen in einer Zukunftswerkstatt zum Thema Sport Ideen entwickelt werden.



Maßnahmen Opfingen

1. Ausarbeitung Gesamtsportraumplan
2. Umwandlung Tennenplatz in Kunstrasenplatz
3. Schulhof als Bewegungsraum

Aus den Untersuchungen werden folgende konkrete Maßnahmenvorschläge in die Strategiepläne eingearbeitet:



Abb.126 Ausschnitt Strategieplan Opfingen

8.9.4. Tiengen

Der Ortsteil Tiengen beherbergt folgende Sportanlagen:

- > Sport Club Freiburg-Tiengen e.V.
- > Reitclub Freiburg-Tuniberg e.V.
- > Turnverein Freiburg Tiengen von 1928 e.V.
- > Parkanlage Reutemattensee Tiengen

Sportraum Reutemattensee

Es wird empfohlen, die bisher als solitäre Einrichtungen gesehene Gelände der Sportvereine SC, TC und Reitclub am Reutemattensee zu einer Sporteinheit und -gemeinschaft unter dem Titel „Sportraum Reutemattensee“ zusammenzufassen. Hierfür sollte eine Arbeitsgemeinschaft gebildet und der Sportpark durch diese gemeinsam geplant, weiterentwickelt und finanziert werden. Es sollen multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten für die Mitglieder entstehen. Ein öffentlich zugängliches Restaurant mit Außen- und Innenbereich soll errichtet werden, das Vereinsheim durch einen Neubau ersetzt werden. Es wird vorgeschlagen, den vierten Tennisplatz in einen Hartplatz umzuwandeln und ein zusätzliches Minispielfeld (30 x 40 m) mit Kunstrasenbelag zu errichten.

Naturraum Reutemattensee

Der Naturraum Reutemattensee besteht aus dem Reutemattensee, dem angrenzenden Waldstück und dem vorgelagerten Wiesenstück. Der Bereich bildet ein ausgezeichnetes Naherholungsgebiet für die Bevölkerung aus. Die Wegeverbindungen zwischen Tiengen und See sollten auch für Radfahrer nutzbar gemacht werden. Vom Gutachter wird vorgeschlagen, die Wiese zu einem Naturbewegungsraum zu erweitern (z.B. mit Pump Track, Slackline, Klettern, Abenteuerspielplatz). Ein Parcours mit Outdoor-Fitnessgeräten zwischen Fußweg und Waldrand wird angedacht. Die Freifläche am See gegenüber der Insel soll zum Verweilen einladen. Es ist zu prüfen, wie sich die Vorschläge ohne Beeinträchtigung der naturschutzfachlichen Belange des angrenzenden Naturschutzgebiets sowie des NATURA 2000 Gebiets in Einklang bringen lassen.

Innerörtliche Sport- und Bewegungsräume

Im Gutachten wird angeregt, den Sanierungszustand der Turnhalle der Markgrafen-Grundschule zu prüfen. Zudem sollte geprüft werden, ob deren Kapazitäten erweitert werden könnten. Falls nicht, sollte eine Neukonzeption für eine Sporthalle (30 x 27 m) angedacht werden. Die Street-Work-Anlage am östlichen Ortseingang sollte durch moderne Calisthenicsgeräte ersetzt werden.

Die Errichtung einer Pump-Track-Anlage innerörtlich oder innerhalb des Sportraums Reutemattensee wird empfohlen. Bei allen Planungen sollten die lokalen Sportvereine kooperativ beteiligt werden.



Maßnahmen Tiengen

1. Entwicklung Sportraum Reutemattensee
2. Entwicklung Naturraum Reutemattensee
3. Sanierungszustand Turnhalle prüfen
4. Street-Work-Anlage durch Calisthenicsanlage ersetzen

Aus den Untersuchungen werden folgende konkrete Maßnahmenvorschläge in die Strategiepläne eingearbeitet:



Abb.127 Ausschnitt Strategieplan Tiengen

8.9.5. Munzingen

Der Ortsteil Munzingen beherbergt folgende Sportanlagen:

- > Sportverein Munzingen e.V.
- > Tennisclub Munzingen e.V.
- > Turnverein Munzingen e.V.
- > Golfclub Tuniberg e.V.

Grundlegenden Empfehlungen

Es wird empfohlen, die jugendorientierte Arbeit im Bereich Sport zu verstärken. Zudem sollte eine interörtliche Kooperation der Tennisvereine der vier Ortschaften etabliert werden.

Es wird vorgeschlagen, die Einrichtung der Trend-Sportart Padel in Munzingen zu prüfen, ein Beachvolleyballfeld und eine Skate- und Outdoor-Fitnessanlage zu planen und zu errichten und eine Ersatzfläche für den Bolzplatz zu suchen, sobald das Jugendzentrum am Roßbächle gebaut wird. Zusätzlich könnte ein Spielplatz mit den Themen Klettern, Schaukeln/Schwingen, Tischtennis, Pumptrack, kleine Ballspiele errichtet werden.

Maßnahmen Munzingen

1. jugendorientierte Arbeit im Bereich Sport verstärken
2. Planung eines Beachvolleyballds und Skate- und Outdoor-Fitnessanlage
3. Ersatzstandort für Bolzplatz
4. Spielplatz zum Thema Klettern, Schaukeln/Schwingen, Tischtennis, Pumptrack, kleine Ballspiele



Abb.128 Ausschnitt Strategieplan Munzingen

8.9.6. Tunibergbad

Das Thema Schwimmen ist im Rahmen der Befragung von allen Befragten am häufigsten genannt worden. Es gibt offensichtlich einen Bedarf nach einer Schwimmmöglichkeit am Tuniberg. Es wird empfohlen, die Errichtung eines Schwimmbades für alle vier Tuniberg-Ortschaften zu prüfen. Aufgrund der aktuellen finanziellen Haushaltslage und insbesondere des dauerhaft hohen Finanzierungsbedarfs im Unterhalt kann dies nur als langfristige Empfehlung bei entsprechend verbesserten Rahmenbedingungen verstanden werden.

8.9.7. Weitere Empfehlungen

- > Zur Steigerung der Attraktivität der Tuniberg-Ortschaften und nicht-motorisierten Mobilität der dort lebenden Bevölkerung sollte die Verbesserung der Qualität und der Ausbau geeigneter Radwege und -verbindungen (Radschnellstrecke) möglichst bald aufgenommen werden.
- > Die Kartierung und Beschilderung von ausgewählten touristisch geeigneten Rad- und Wanderwegen, die eine angenehme Atmosphäre bieten (Natur, Aussichten, Erholungspunkte, Pflege) sollten kurzfristig vorgenommen werden.

8.9.8. Fazit aus dem Sportentwicklungsplan für den Teilraum Tuniberg

Die Analyse hat deutlich gezeigt, dass die Qualität und Ausrichtung der Sportstätten und Bewegungsräume in den vier Ortschaften dringend verbessert werden sollten. Menschen, die nach Tiengen, Waltershofen, Opfingen oder Munzingen ziehen wollen, erwarten gute Rahmenbedingungen für ihr sportliches und bewegungsaktives Leben. Mit dem vorgelegten Konzept ist hierfür die Grundlage gelegt. Es wird empfohlen, auf der Basis der vorliegenden Analyse und Maßnahmen einen Prozess zu beginnen, mit dem Ziel, die Sportentwicklungsplanung zu einem gemeinsamen Projekt zu machen, an dem alle BürgerInnen, auch Kinder und Jugendliche, Flüchtlinge, Menschen mit Migrationsgeschichte und NeubürgerInnen beteiligt sind. Eine sportwissenschaftliche Begleitung dieser Prozesse wird empfohlen. Der Stadt Freiburg wird empfohlen, die endgültig abgestimmten Maßnahmen umzusetzen.

8.10 Standortsuche Schulzentrum am Tuniberg

Einen vorgezogenen Vertiefungsbereich der Rahmenplanung stellt die Standortsuche für ein weiterführendes Schulzentrum am Tuniberg dar. Ziel war es, den am besten geeigneten Standort am Tuniberg für eine weiterführende Schule mit vier Zügen (Gymnasium oder Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe) herauszuarbeiten. Die Standortsuche beschränkte sich hierauf auf die Ortschaften Opfingen und Tiengen. Waltershofen und Munzingen sollten aufgrund ihrer Randlage und ihrer ÖPNV-Anbindung in Abstimmung mit den vier Ortschaften nicht vertiefend geprüft werden.

Im Zuge der Schulstandortsuche wurden in einer ersten Vorauswahl seitens des beauftragten Büros Baldauf Architekten & Stadtplaner aus Stuttgart vier Standorte in Opfingen, darunter der Standort des bestehenden Schulzentrums, sowie zwei Standorte in Tiengen zur Prüfung herausgegriffen. Ein weiterer Standort in Opfingen wurde von Seiten der Ortschaften vorgeschlagen. Da in den Innerortslagen keine möglichen Flächenpotenziale vorhanden sind, war bei der Wahl der Standorte eine Erschließung über bestehende Straßen zu gewährleisten. Zudem war die Angrenzung an die bestehenden Ortslagen ausschlaggebend. Bei der Bewertung der Standorte wurde besonders auf die örtlichen Gegebenheiten bezüglich Hochwassergefahren, Schutzgebiete, Flächenbedarf, regionalplanerische Vorgaben und der topographischen Lage geachtet, jedoch fanden auch Punkte wie Infrastruktur, Eigentumsverhältnisse, Denkmalschutz und weitere Rahmenbedingungen (bspw. gesamtstädtische Konzepte wie die Stadt- und Landschaftsbildanalyse oder das Gewerbeflächenentwicklungskonzept) Einzug in die Bewertungsmatrix und Punktevergabe. Die ausführliche Prüfung inkl.

Bewertungsmatrix und Steckbriefen zu den Standorten sind in der Drucksache G-21/069 zu entnehmen.

In der Gegenüberstellung der geprüften Standorte lässt sich eine klare Tendenz der Kombination der Standorte A und B (südlich der Sportflächen in Opfingen) als am besten geeigneter Schulstandort feststellen. Um der Eignung dieser Variante weiter nachzugehen, wurde ein für eine Standort A und B übergreifende Betrachtung geeignetes Flächenlayout ausgearbeitet. Im Kern soll durch ein östlich des Baches und südlich des Sportplatzes definiertes Baufenster, in welchem der Schulneubau samt Erweiterungsfläche und Schulhof untergebracht werden, ein beide Standorte übergreifender neuer Campus entstehen. So können insbesondere Synergieeffekte zwischen Bestand und Neubau genutzt werden.

Das vorläufig skizzierte Layout „Abb.93 Strategieplan Tiengen“ auf Seite 129 kann als Basis für die nachfolgenden Schritte (Machbarkeitsstudie GMF, Bauleitplanverfahren, Hochbauwettbewerb) auf dem Weg zur Realisierung des zukünftigen weiterführenden Schulstandorts am Tuniberg genutzt werden.

In seiner Sitzung am 15.06.2021 beschloss der Gemeinderat als Ergebnis der Schulstandortprüfung den Schulstandort Opfingen als eine Kombinationslösung der Standorte A und B zur vertiefenden Planung (Drucksache G-21/069). Um die Flächen im Falle der Veräußerung an Dritte für den Schulstandort zu sichern, beschloss der Gemeinderat parallel eine Vorkaufssatzung. Parallel geht die Verwaltung auf die EigentümerInnen zu, um die Möglichkeiten eines freihändigen Erwerbs der Flächen zu erörtern.

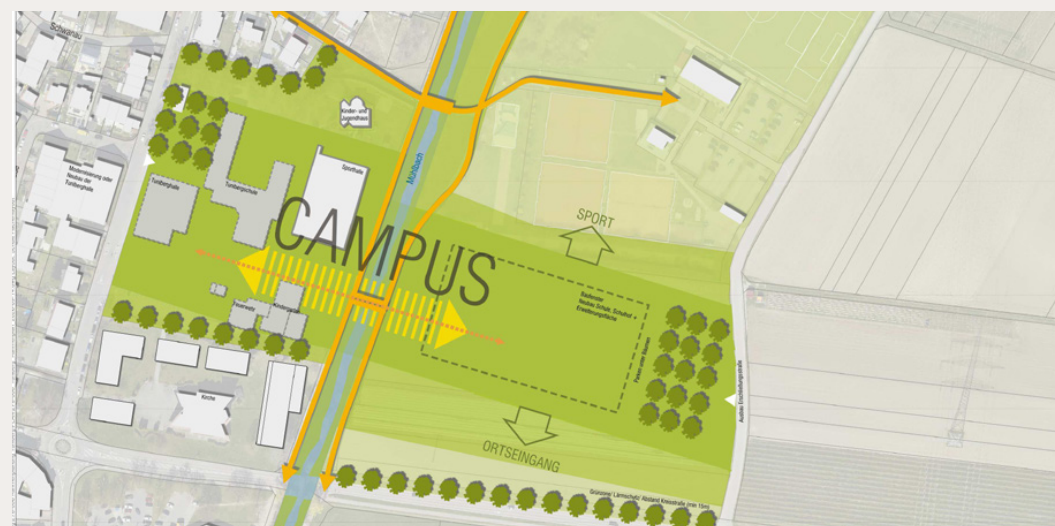


Abb.129 Flächenlayout Kombination Standorte A+B



Abb.130 Geprüfte Standorte für das Schulzentrum

9 Fazit

Die Weiterentwicklung unserer Städte und Dörfer findet durch die Realisierung zahlreicher Einzelvorhaben fortlaufend statt. Jedes städtische Projekt, Infrastrukturplanungen übergeordneter Planungs- und Versorgungsträger, aber auch Bauvorhaben Privater und Investitionen von Unternehmen verändern die Ortsstruktur. Diese Veränderungen vollziehen sich dabei zunächst unabhängig voneinander, sie finden einfach statt.

Allein wenn man die laufenden Projekte, die einflussnehmenden Faktoren, die zu behandelnden Fachthemen und die Vielzahl an Erwartungen und Bedürfnissen betrachtet, wird die Komplexität der sich vollziehenden Wechselwirkungen deutlich.

Stadtplanung hat sich zur Aufgabe gemacht, diese Veränderungsprozesse so zu lenken, dass unsere Dörfer und Städte mit jedem Schritt möglichst ein Stück lebenswerter und an sich wandelnde Rahmenbedingungen angepasst werden. Die besondere Herausforderung dabei ist, die zahlreichen Fäden im täglichen Verwaltungshandeln und der Gremienarbeit zusammenzuhalten.

Der vorliegende städtebauliche Rahmenplan versteht sich als Instrument, um diese schwierige Aufgabe der Steuerung gemeinsam mit allen Beteiligten bewältigen zu können. Dazu setzt er zunächst wichtige Aspekte in einen räumlichen Zusammenhang, damit sie in Ihrer Wechselwirkung überhaupt gemeinsam betrachtet und diskutiert werden können. Diese Darstellung kann nur durch Abschtung gelingen, sowohl inhaltlich als auch im Maßstab vom Großen ins Kleine.

In einer breit angelegten Diskussion über das räumliche Leitbild („4.1 Das räumliche Leitbild“ auf Seite 90) wurden dabei zunächst die Frage nach den Gemeinsamkeiten und dem Zusammenspiel der Freiburger Tuniberg-Ortschaften insgesamt behandelt. Sowohl in den Gesprächen mit der Bürgerschaft als auch in den städtebaulichen Analysen ist deutlich geworden, dass jeder Ort durch eine eigene Identität geprägt ist, die es insbesondere in der inneren Struktur und der Abgrenzung zu den jeweiligen Nachbarortschaften zu bewahren und stärken gilt. Bei aller Individualität bilden die Ortschaften aber auch einen Verbund durch ihre geografische Lage am Tuniberg. Er ist Identitätsstifter und Alleinstellungsmerkmal.

Diese Besonderheit verhilft zu einer stärkeren Wahrnehmung und bietet die Chance als Interessensgemeinschaft zu agieren, z.B. in den Bereichen:

- › Tourismus
- › Öffentlicher Nahverkehr
- › Fuß- und Radwege
- › Bildungs- und Infrastruktureinrichtungen
- › Hochwasserschutz
- › Qualifizierung der Landschafts- und Freiräume
- › Leistungsfähige Datennetze

Die naturräumliche Prägung von Aue und Tunibergkante durch Erhalt von Natur- und Landschaft, die Tradition und Kultur und verkehrlichen Verbindungen tragen wesentlich zu dieser Gemeinschaft bei. Investitionen in verbindende Elemente dienen also nicht nur dem Maßnahmenziel, sondern stärken diesen Verbund.

Ergänzend zum Leitbild wurden ausgehend vom Beteiligungsprozess übergeordnete Leitziele formuliert und auf vier Handlungsfelder (s. „Handlungsfelder“ auf Seite 94) **aufgegliedert**. Der Rahmenplan schichtet dabei folgende Themen ab:

- › Handlungsfeld A: Historische Entwicklung und Tradition, Baukultur und Identität
- › Handlungsfeld B: Bevölkerung, Wirtschaft, (soziale) Infrastruktur und Wohnen
- › Handlungsfeld C: Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität
- › Handlungsfeld D: Landschaft, Natur und Freizeit

Als gemeinsamer Nenner für alle Tuniberg-Ortschaften sollen das Leitbild und die Leitziele den Rahmen und die Richtung für die weitere Entwicklung vorgeben. Sie bilden eine Grundlage für den politischen Diskurs und bieten Einzelmaßnahmen bzw. Projekten Orientierung.

Darauf aufbauend gibt der vorliegende Rahmenplan Hinweise auf mögliche Maßnahmen und Strategien (s. „5 Maßnahmen und Strategien“ auf Seite 101), welche geeignet erscheinen, die formulierten Ziele auch zu erreichen. Die Individualität der Ortschaften findet dabei ihren Ausdruck in unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen und der ausdifferenzierten Verortung von Maßnahmen. Als Kernelement der Rahmenplanung wurde daher für jede Tunibergortschaft ein **individueller Strategieplan** erarbeitet.

Diese Pläne stellen zunächst

- › alle wesentlichen Grundlageninformationen,
- › bekannte Restriktionen,
- › Innenentwicklungspotenziale
- › identitätsstiftende Bereiche,
- › Ergebnisse aus vorhandenen Untersuchungen,
- › Bürgerideen und
- › Maßnahmenvorschläge für jedes Handlungsfeld

in einen räumlichen Zusammenhang.

Mit der Darstellung konkreter Empfehlungen für nächste Umsetzungsschritte versteht sich der Rahmenplan einerseits als Impuls- und Ideengeber und eröffnet andererseits die Möglichkeit, Vorhabenplanungen räumlich einzuordnen, um Rückschlüsse auf die Berücksichtigung übergeordneter Aspekte zu ziehen. Zudem sind sensible Bereiche wie z.B. historische Ortsmitten, ortsbildprägende Gebäude oder auch Schutzgebiete und naturschutzfachlich hochwertige Bereiche gekennzeichnet, welche eine besondere Sensitivität erfordern.

Wichtig hervorzuheben ist, dass diese Strategiepläne (s. „6 Strategiepläne“ auf Seite 119) nicht als abschließende und abzuarbeitende Planungen verstanden werden sollten. Die Idee ist vielmehr, dass die handelnden Akteure den jeweiligen Plan als eigenes **Werkzeug** für sich vereinnahmen, um...

- › den Diskurs über die Entwicklung des Orts mit räumlichem Bezug weiterzuführen,
- › Orientierung beim gemeinsamen Handeln zu erhalten und
- › den Plan zusammen an verändernde Rahmenbedingungen anzupassen.

Da die Umsetzung von Maßnahmen häufig von der Überwindung vorhandener Hemmnisse abhängt und sich im Zusammenhang mit Vorhaben Dritter die Frage der Lenkungsmöglichkeiten stellt, wurde dem Themenfeld „Instrumente zur Umsetzung“ (s. „7 Instrumente zur Umsetzung“ auf Seite 135) ein eigenes Kapitel gewidmet. Die darin beschriebenen **Handlungsansätze** umfassen

- › Kommunale Investitionsprojekte (s. „7.1 Kommunale Investitionsprojekte“ auf Seite 136)
- › Vergabeprojekte (s. „7.2 Vergabeprojekte“ auf Seite 137)
- › Aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit (s. „7.3 Aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit“ auf Seite 138)
- › Rechtsinstrumente (s. „7.4 Rechtsinstrumente“ auf Seite 142)
- › Informations- und Beteiligungsprojekte (s. „7.5 Informations- und Beteiligungsprojekte“ auf Seite 152)

Der Rahmenplan will an dieser Stelle den Strauß an Möglichkeiten aufzeigen und insbesondere für die Bürger und deren Vertreter Wirkungsprinzipien und

Grenzen von Instrumenten aufzeigen. Er versteht sich damit als Teil des Dialogs zwischen den Akteuren vor Ort und der Verwaltung und möchte das Verständnis füreinander befördern. Dies erscheint essenziell, da die Qualifizierung der Ortschaften insbesondere auch von der Ausrichtung privater Investitionen abhängt und die Abstimmung der gemeinsamen Anstrengungen den größten Erfolg verspricht.

Es bleibt festzustellen, dass grundsätzlich kein in der Praxis realistisches „Allheilmittel“ existiert, sondern die Handlungsansätze ausgewogen zu kombinieren sind, entsprechend der Möglichkeiten und Zielsetzungen vor Ort. Als wichtigster Baustein zur Organisation der Innenentwicklung wird dementsprechend eine durch Rechtsinstrumente unterstützte, stetige aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit (s. „7.3 Aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit“ auf Seite 138) beschrieben. Sie setzt auf städtische Projektentwicklung, deren Erfolg das Ergebnis städtebaulicher Verhandlungen auf Grundlage einer abgestimmten Planungs- und Rechtsstrategie ist. Ferner beschreibt dieser Ansatz die Notwendigkeit, die Akteure vor Ort, insbesondere die Ortsvorsteher, fachlich zu unterstützen und einen intensiven Informationsaustausch mit der Verwaltung zu organisieren. Der Erfolg von Initiativen unter Beteiligung von Privaten hängt maßgeblich von deren Vernetzung und Überzeugungskraft ab.

Um die Anwendung der Instrumente in Bezug auf konkrete Aufgabenstellungen zu beschreiben, wurden im letzten Kapitel exemplarische Bereiche in allen Tuniberg-Ortschaften vertiefend betrachtet.

Diese Vertiefungsbereiche umfassen:

- › Die Standortsuche für eine weiterführende Schule am Tuniberg (s. „8.10 Standortsuche Schulzentrum am Tuniberg“ auf Seite 204)
- › Die Analyse bestehender Bebauungspläne (s. „8.1 Analyse bestehender Bebauungspläne am Beispiel „Langen Wangen“ in Opfingen“ auf Seite 156)
- › Die Qualifizierung und Erweiterung bestehender Gewerbegebiete (s. „8.3 Qualifizierung und Erweiterung bestehender Gewerbegebiete am Beispiel „Hugstmatt“ in Opfingen“ auf Seite 168)
- › Die Aktivierung von Baulücken (s. „8.4 Aktivierung von Baulücken am Beispiel des „Terrassenhaus-Grundstücks“ in Tiengen“ auf Seite 176)
- › Die behutsame Entwicklung der historischen Ortskerne (s. „8.2 Behutsame Entwicklung der historischen Ortskerne am Beispiel von Waltersshofen“ auf Seite 162)
- › Die Ausnutzung untergenutzter Bereiche (s. „8.5 Ausnutzung untergenutzter Bereiche am Beispiel des Hofgrundstücks in der Landstraße in Tiengen“ auf Seite 180)
- › Die Entwicklung von FNP-Restanten (s. „8.7 Entwicklung einer FNP-Restfläche am Beispiel „Im Maierbrühl“ in Tiengen“ auf Seite 189)
- › Die Bachauenentwicklung (s. „8.8 Wassersensible Entwicklung am Beispiel des Bereichs der Mühlbachau in Opfingen“ auf Seite 191)

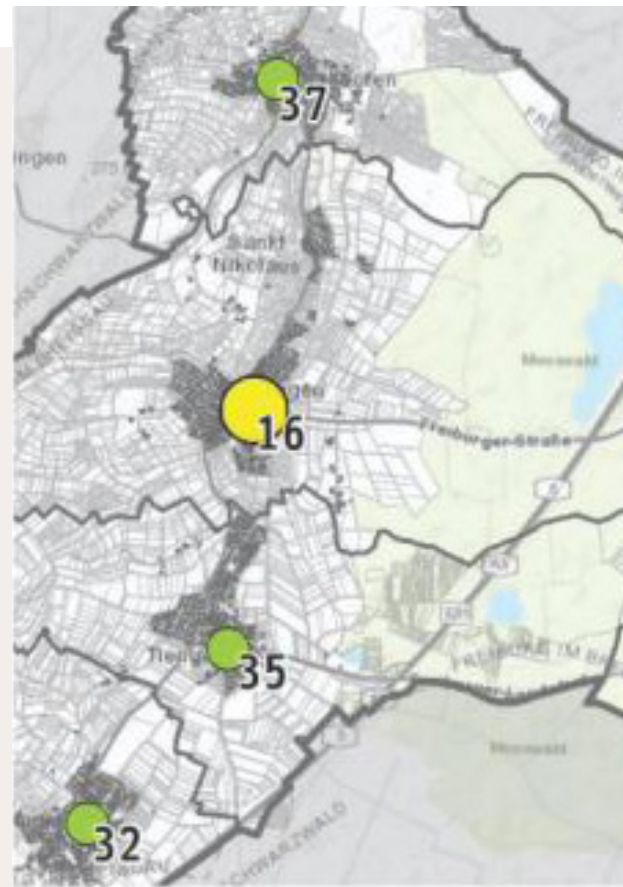
Damit gelangt der Rahmenplan auf der kleinsten städtebaulichen Maßstabsebene zu seinem Abschluss

Er stellt dabei zu Recht keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern setzt Schwerpunkte im Bereich des Städtebaus und konzentriert sich auf die Definition von Zielen, zeigt mögliche Maßnahmen auf, verortet diese und beschreibt Instrumente zur Umsetzung. Zugleich bietet er mit den Strategieplänen ausreichend Flexibilität, um anschließende Untersuchungen und Projekte zu integrieren.

10 Anhang

- Zentrenhierarchie
- Innenstadt
 - Stadtteilzentren
 - Nahversorgungszentren
 - Quartierszentren

Abb.131 Übersichtsplan Zentrenhierarchie Stadt Freiburg



10.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Freiburg weist im Hinblick auf ihre Handelsentwicklungen typische Trends auf. Während im Zeitraum von 1993 bis 1999 ein deutlicher Zuwachs an Betrieben und Verkaufsflächen zu verzeichnen war, stagniert die Betriebsentwicklung seit 1999 bzw. ist sogar leicht rückläufig. Das Verkaufsflächenwachstum findet nur noch abgeschwächt statt. Bei einer Gesamtbindungsquote von ca. 153 % weist die Stadt Freiburg per Saldo einen deutlichen Kaufkraftzufluss auf und wird damit ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion gerecht. Es besteht eine typische Zentrenstruktur mit einer dominierenden Innenstadt und funktional eher kleinen sonstigen Zentren. Vor allem die Stadtteil- und Nahversorgungszentren zwischen den großen und nicht integrierten Standorten geraten zunehmend unter Druck. Einige der bisherigen Zentren können aufgrund ihrer geringen funktionalen Dichte und einer fehlenden Versorgungsfunktion nicht als zentrale Versorgungsgebiete eingestuft werden. Dennoch weisen diese Bereiche teilweise eine hohe städtebauliche Qualität auf und haben hohe Identifikations- und Treffpunktfunktionen für die Bewohner im Umfeld. Für diese Bereiche wurde innerhalb des Freiburger Zentrensystems die neue Kategorie der Quartierszentren eingeführt. Künftig können Lebensmittelbetriebe auch großflächig in allen Zentren und an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt werden, sofern sie standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der Nahversorgung dienen. Dadurch sollen vor allem die Stadtteil-, Nahversorgungs- und Quartierszentren gestärkt und dem Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung besser gerecht werden.

Im Stadtbereich liegen die Stadtteilzentren Rieselfeld, Weingarten und Haslach und die Nahversorgungszentren Opfingen, Vauban und St. Georgen sowie die Quartierszentren Haslach-Egerten, Blumenstraße, Haslach-Weingarten, Waltershofen, Tiengen und Munzingen. Das Einzelhandelsangebot in diesem Stadtbereich ist sehr stark von einem kleinflächigen Einzelhandelsbesatz geprägt. Fast 80 % der Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von unter 400 m² auf.

Die konkrete Einzelhandelssituation innerhalb der Tuniberg-Ortschaften finden Sie ausführlich in den entsprechenden Kapiteln.

Die konkrete Einzelhandelssituation innerhalb der Tuniberg-Ortschaften finden Sie ausführlich in den entsprechenden Kapiteln.

10.2 Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept

Industrie und andere gewerbeflächenaffine Gewerbe haben auch im stark von Dienstleistungen geprägten Freiburg eine große Bedeutung für die Zukunft der Stadt als attraktiver und sich dynamisch entwickelnder Wirtschaftsstandort. Diese Wirtschaftsbereiche schaffen Arbeitsplätze, bringen Wohlstand und leisten einen signifikanten Beitrag zum Steueraufkommen in der Stadt. Ein Gewerbeflächenangebot, das den Ansprüchen dieser Unternehmen in quantitativer wie qualitativer Hinsicht gerecht wird, ist dafür eine wichtige Voraussetzung. Die Vorhaltung eines nachfragegerechten Angebots an zukunftsfähigen Standorten, aber auch der sparsame Umgang damit, sowie die Gewährleistung seiner nachhaltigen, lage- und eignungsgerechten Nutzung sind wichtige Erfolgsfaktoren der städtischen Gewerbeflächenpolitik.

Ausgehend von einer Analyse der ansässigen Unternehmen in den gewerblichen Schwerpunkten der Stadt und von aktuellen Trends und Entwicklungsperspektiven der örtlichen Wirtschaft soll unter Einbeziehung der Ergebnisse von Experten- und Unternehmensgesprächen der Bedarf an Gewerbeflächen in Freiburg belastbar und nachvollziehbar abgeschätzt und den vorhandenen und neu entwickelbaren Flächenpotenzialen gegenübergestellt werden. Auf dieser Grundlage soll das Konzept mit einem Zeithorizont bis 2040 den strategischen Rahmen für die Gewerbeflächenpolitik der Stadt schaffen.

Abb.132 Übersicht Gewerbegebiete am Tuniberg



Das Konzept benennt gesamtstädtische und – sofern sinnvoll – auch einzelflächenbezogene strategische Ziele. Es werden Empfehlungen und Ansätze, für Maßnahmen herausgearbeitet, die zu Handlungsfeldern zusammengefasst, den inhaltlichen Kern des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts bilden.

Wegen der zu erwartenden Verschärfung der Flächenkonkurrenz ist die verbindliche Sicherung der im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen ein Kernziel des Konzepts. Sollten kleinteilige Gewerbeflächen in Anspruch genommen oder umgewidmet werden, sollen diese zumindest relativ ortsnahe anderweitig geschaffen werden. Zudem gehört auch ein politisches Bekenntnis zur wirtschaftspolitischen Bedeutung der auf Gewerbeflächen angewiesenen Branchen sowie eine Selbstbindung durch ein Flächensicherungskonzept, u.a. durch Übernahme der Flächen in die Fortschreibung des FNPs. Für noch nicht planungsrechtlich gesicherte Flächen ist Planungsrecht zu schaffen.

10.3 Stadt- und Landschaftsbildanalyse

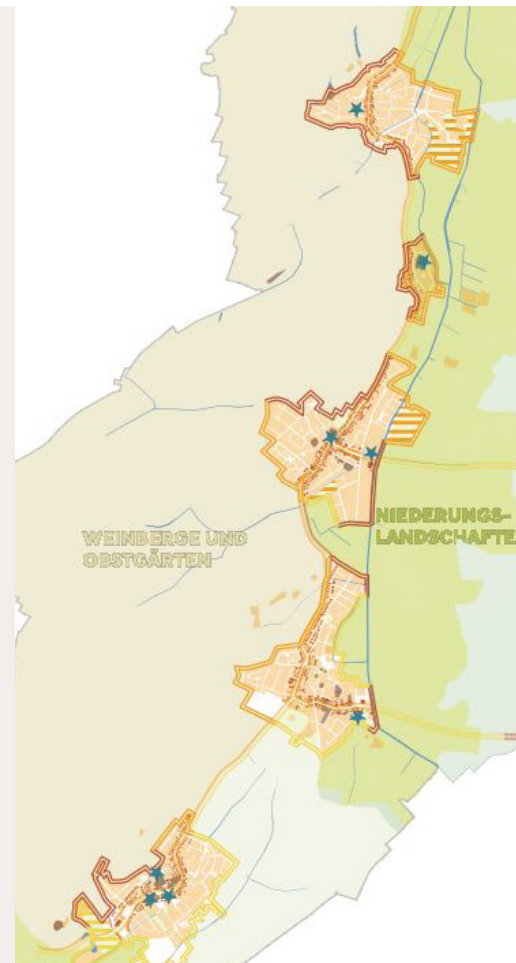
Die besondere naturräumliche Lage Freiburgs am Übergang des Hochschwarzwaldes ins Markgräfler Land, die Rheinebene und Freiburger Bucht wirkt sich nicht nur auf die Entwicklung der Stadt aus, sie hat auch großen Einfluss auf die Wahrnehmung der Stadt durch die vielen reliefbedingten Sichtbezüge aus der Stadt in den umgebenden Landschaftsraum (und umgekehrt aus dem Landschaftsraum in die Stadt). Das Wachstum der Stadt über Jahrhunderte bewirkte eine Vielzahl unterschiedlicher städtebaulicher Leitbilder und Baustile, die bis heute im Stadtbild ablesbar sind und eine individuelle Prägung einzelner Teilräume bewirken. Für die Neuaufstellung des FNPs 2040 mit integriertem Landschaftsplan wird das Stadt- und Landschaftsbild erstmals ganzheitlich und im Zusammenhang analysiert. Dabei werden Stadtstruktur und Nutzungen grundsätzlich auf den Prüfstand gestellt. Die Analysen liefern Erkenntnisse über orts- und landschaftsbildprägende Qualitäten und Defizite, die in der zukünftigen Entwicklung beachtet werden müssen.

Die Siedlungsränder und Ortseingänge sind die Zonen, an der Stadt und Landschaft sich treffen. Sie dienen der Orientierung und sind eine „Visitenkarte“, an der sich die baukulturelle Wertschätzung der gebauten Stadt und zugleich der Kulturlandschaft zeigt. Die Stadtränder sind meist weit sichtbar und

auch die Stadteingangs- bzw. Ausgangsbereiche werden von vielen Menschen wahrgenommen. Durch klar ablesbare und gut gestaltete Stadtränder wird gleichzeitig auch das Erreichen und Erleben des Landschaftsraumes gefördert. Daher bedarf es hier einer besonderen Sorgfalt bei deren Erhalt und Weiterentwicklung.

Die Weinberge sind Referenz und Symbol für das Freiburger Lebensgefühl und identitätsprägend. Das Relief, weite Sichten und differenzierte Wegenetze bilden die Basis. Kleinteilige Nutzungsmosaik (Rebflächen im Wechsel mit Obstgärten, Grabeland, Grünland) sind für die Kulturlandschaft wertgebend. Kapellen und Aussichtspunkte sind Teil dieser erlebaren Landschaft. Die Täler der Bachauen strukturieren die Weinberglandschaft des Tunibergs und ziehen sich bis in die Tunibergdörfer hinein. Die Weinberge haben eine sehr hohe Wertigkeit für das Landschaftsbild. Insbesondere die Erlebbarkeit der Topografie und die damit verbundenen Sichten in die Weite des Raumes sind wertprägend. Eine bauliche Nutzung sollte in der reliefierten Weinberglandschaft vermieden werden. Aufgaben bestehen in der kleinteiligen Anreicherung, um das Kulturversprechen zu stärken.

Abb.133 Stadt- und Landschaftsbildanalyse



10.4 Weitere tangierende Fachkonzepte und Studien

Potenzialanalyse für Dachausbau und Dachaufstockung in Freiburg

Die Potenzialanalyse zeigt, dass mit Dachausbau und -aufstockung unter bestimmten Rahmenbedingungen vorhandenes Wohnraumpotenzial nutzbar gemacht werden kann. Diese Maßnahme kann zwar die Entwicklung neuer Baugebiete nicht ersetzen, die entstehenden Wohnungen „auf dem Dach“ sind dennoch ein Beitrag, um Wohnraum zu schaffen.

Unter Dachausbau wird das Nutzarmachen eines bestehenden Dachgeschosses verstanden. Insbesondere in der Freiburger Innenstadt sind viele Dachgeschosse zu Wohnraum umgebaut worden. Häufig werden bei Mehrfamilienhäusern im Rahmen von Gebäudesanierungen Dächer zu Wohnungen ausgebaut. Aber auch in Gebieten mit vielen Einfamilienhäusern finden Dachausbauten statt. Auf Basis der Recherchen, Analysen und des Wissens der FachexpertInnen wurden alle Rahmenbedingungen für Dachentwicklungen zusammengefasst. Um diese Kriterien zu testen, wurden für neun beispielhafte Bereiche im Freiburger Stadtgebiet Entwürfe erarbeitet. Mit Hilfe eines Computermodells wurden Gebiete ausfindig gemacht, in denen Potenziale für Dachentwicklungen bestehen. Die Tuniberg-Ortschaften stellen keinen größeren zusammenhängenden Bereich mit Entwicklungsmöglichkeiten dar. Dennoch kann es vereinzelt Potenziale für eine Dachentwicklung auch in diesen Ortschaften geben.

Im Nachgang zur Erarbeitung der Potenzialanalyse wurde im Neubau und bei Sanierungen von Dächern die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen durch §58a und b KSG BW und der PVPfVO erlassen.

Klimaanpassung Hitze + Wasser

Der Klimawandel ist kein Phänomen der fernen Zukunft, sondern bereits heute spürbare Realität. Das Klimaanpassungskonzept Handlungsfeld Hitze (KLAK) mit seinem Zeithorizont bis 2050 soll helfen, die Stadt Freiburg klimaangepasst zu gestalten. Wie ist Freiburgs derzeitige und zukünftige stadtklimatische Situation? Welche Stadtgebiete, Bevölkerungsteile und Aktivitäten sind von Hitzebelastung

besonders betroffen? Wie kann eine bauliche Dichte erreicht werden, ohne die Hitzebelastung weiter zu verstärken? Welches sind notwendige Maßnahmen zur Klimaanpassung auf gesamtstädtischer wie auf lokaler Ebene? Wie können Grün- und Freiräume gestaltet werden, um den Menschen tagsüber Erholung und nachts Kühlung zu bieten? Mit dem KLAK liegt erstmals ein umfassendes gesamtstädtisches Konzept zum Umgang mit der zunehmenden Hitzebelastung als Folge des Klimawandels vor. Zurzeit befindet sich als Ergänzung ein KLAK Wasser zum Umgang mit Starkregen und wassersensibler Stadtentwicklung (Schwammstadt-Prinzip) in Erarbeitung.

Friedhofsflächenentwicklungskonzept

Im Flächennutzungsplan werden neben Flächen für Sport und Erholung auch Friedhofsflächen dargestellt. Im Friedhofsentwicklungskonzept werden die gegenwärtigen und künftigen Bedarfe an Bestattungsflächen ermittelt. Neben der Bestattungsfunktion werden weitere öffentliche Funktionen der Friedhöfe ermittelt, beispielsweise für Erholung und Freizeit, das Erlebarmachen der Stadtgeschichte, Denkmalschutz, biologische Vielfalt oder den klimatischen Ausgleich. Darauf aufbauend werden je nach Größe, Lage und Funktion des Friedhofs Entwicklungspotenziale aufgezeigt und Handlungsempfehlungen zur Stärkung der öffentlichen Funktionen gegeben.

Gärtnern in Freiburg

2018 hat der Gemeinderat ein neues Konzept zu Gärtnern in Freiburg beschlossen, das den bisher gültigen Kleingartenentwicklungsplan aus dem Jahr 2005 ablösen und weiterentwickeln soll. Mit dem neuen Konzept sollen vor allem unterschiedliche Gartenformen auf öffentlichen Flächen gefördert werden, beispielsweise Gemeinschaftsgärten oder Urban Gardening. Doch auch die Kleingärten, die im Freiburger Stadtgebiet längst eine feste Größe sind, werden im Konzept berücksichtigt.

Fachbeitrag Naturschutz LP2040

Für den in den FNP2040 integrierten Landschaftsplan wurde der Fachbeitrag Naturschutz erstellt und 2021 abgeschlossen. Er gibt wichtige Informationen zu landschaftlichen und naturräumlichen Erhaltungs- und Entwicklungsbedarfen.

10.5 Abbildungsverzeichnis

Abb.1	Grafik Prozessphasen Stadt Freiburg	10	Abb.24	Impressionen der Tuniberg-Werkstatt Stadt Freiburg	38
Abb.2	Luftbild Waltershofen Stadt Freiburg	11	Abb.25	Impressionen 2. Tuniberg-Forum Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	39
Abb.3	Luftbild St. Nikolaus Stadt Freiburg	11	Abb.26	Blick auf Waltershofen Leo BW	42
Abb.4	Luftbild Opfingen Stadt Freiburg	11	Abb.27	Farrenstall vor dem Umbau Waltershofen Stadt Freiburg	43
Abb.5	Luftbild Tiengen Stadt Freiburg	11	Abb.29	Ortsplan Waltershofen 1968 Stadt Freiburg	43
Abb.6	Luftbild Munzingen Stadt Freiburg	11	Abb.31	Ortsplan Waltershofen 2019 Stadt Freiburg	43
Abb.7	Regionalplan Südlicher Oberrhein Region Südlicher Oberrhein	12	Abb.32	Gasthaus Adler Waltershofen Stadt Freiburg	43
Abb.8	Flächennutzungsplan 2020 Stadt Freiburg Stadt Freiburg	14	Abb.28	Ortsplan Waltershofen 1900 Stadt Freiburg	43
Abb.9	Perspektivplan 2030 Entwicklungsbereiche CITYFÖRSTER architecture+urbanism, Stadt Freiburg	18	Abb.30	Ortsplan Waltershofen 1996 Stadt Freiburg	43
Abb.10	Diskussion 1. Tuniberg-Werkstatt Stadt Freiburg	24	Abb.33	Brücke über den Mühlbach Opfingen Stadt Freiburg	44
Abb.11	Erkundungspaziergang Opfingen Urbanizers	25	Abb.36	Ortsplan Opfingen 1968 Stadt Freiburg	45
Abb.12	Jugendhaus Opfingen im Fokus des Rahmens Urbanizers	25	Abb.38	Ortsplan Opfingen 2019 Stadt Freiburg	45
Abb.13	Dialog am Bänke beim Wein- und Dorffest Waltershofen Urbanizers	25	Abb.34	Gasthaus Blume Opfingen 1977 Stadt Freiburg	45
Abb.14	1. Tunibergforum Urbanizers	30	Abb.35	Ortsplan Opfingen 1900 Stadt Freiburg	45
Abb.15	1. Tunibergforum Urbanizers	30	Abb.37	Ortsplan Opfingen 1996 Stadt Freiburg	45
Abb.16	1. Tunibergforum Urbanizers	30	Abb.39	Freiburger Straße Opfingen Stadt Freiburg	45
Abb.17	Arbeitsgruppe „Öffentlicher Verkehr“ Stadt Freiburg, Urbanizers	31	Abb.40	Gasthaus Anker in Tiengen Stadt Freiburg	47
Abb.19	Arbeitsgruppe „Fuß- und Radwegeverkehr“ Stadt Freiburg, Urbanizers	32	Abb.43	Ortsplan Tiengen 1900 Stadt Freiburg	47
Abb.18	Arbeitsgruppe „Individualverkehr“ Stadt Freiburg, Urbanizers	32	Abb.45	Ortsplan Tiengen 1996 Stadt Freiburg	47
Abb.20	Übersicht Anregungen, Ideen und Wünsche – Waltershofen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	33	Abb.41	Panoramaansicht Tiengen 1927 Badische Zeitung	47
Abb.21	Übersicht Anregungen, Ideen und Wünsche – Opfingen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	34	Abb.44	Ortsplan Tiengen 1968 Stadt Freiburg	47
Abb.22	Übersicht Anregungen, Ideen und Wünsche – Tiengen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	35	Abb.46	Ortsplan Tiengen 2019 Stadt Freiburg	47
Abb.23	Übersicht Anregungen, Ideen und Wünsche – Munzingen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	36	Abb.42	Tiengen Hügelhaus 1975 Stadt Freiburg	47

Abb.47	Erentrudiskapelle Munzingen Stadt Freiburg	48	Abb.71	Entwurf „Sechzehn Jauchert“ Stadt Freiburg	66
Abb.48	Schloss Munzingen Stadt Freiburg	49	Abb.72	Schülerzahlen Markgrafenschule Tiengen Stadt Freiburg, Schulentwicklungsbericht 2020t	67
Abb.50	Ortsplan Munzingen 1968 Stadt Freiburg	49	Abb.73	Ausschnitt Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept AG Spath + Nagel – regioconsult	68
Abb.52	Ortsplan Munzingen 2019 Stadt Freiburg	49	Abb.74	Bevölkerungsvorausrechnung Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement Stand : Feb'2020	71
Abb.49	Ortsplan Munzingen 1900 Stadt Freiburg	49	Abb.75	Bevölkerungsstruktur Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement Stand : Feb'2020	71
Abb.51	Ortsplan Munzingen 1996 Stadt Freiburg	49	Abb.76	Haushaltsgrößen Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement Stand : Feb'2020	72
Abb.53	Kirchplatz Munzingen Stadt Freiburg	49	Abb.77	Entwurf „Rossbächle“ AH Aktiv-Haus GmbH	72
Abb.54	Bevölkerungsvorausrechnung Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement Stand : Feb'2020	52	Abb.78	Schülerzahlen Lindenbergsschule Munzingen Stadt Freiburg, Schulentwicklungsbericht 2020t	73
Abb.55	Bevölkerungsstruktur Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement Stand : Feb'2020	52	Abb.79	Ausschnitt Gewerbeflächenentwicklungskonzept AG Spath + Nagel – regioconsult	73
Abb.56	Haushaltsgrößen Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement Stand : Feb'2020	53	Abb.80	Ortsmitte Waltershofen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	76
Abb.57	Entwurf „Niedermatten“ Baldaufarchitekten und Stadtplaner GmbH	53	Abb.81	Weinberge Opfingen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	83
Abb.58	Entwurf „Alter Sportplatz – Breikeweg“ K9 Architekten GmbH	53	Abb.82	Munzingen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	84
Abb.59	Schülerzahlen Hofackerschule Waltershofen Stadt Freiburg, Schulentwicklungsbericht 2020t	54	Abb.83	Niederungslandschaft Opfingen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	85
Abb.60	Ausschnitt Gewerbeflächenentwicklungskonzept AG Spath + Nagel – regioconsult	55	Abb.84	Räumliches Leitbild Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	88
Abb.61	Bevölkerungsvorausrechnung Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement Stand : Feb'2020	58	Abb.85	Gemeinsamkeit und Individualität Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	94
Abb.62	Bevölkerungsstruktur Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement Stand : Feb'2020	58	Abb.86	Ausschnitt Legende Strategiepläne Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	106
Abb.63	Haushaltgrößen Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement Stand : Feb'2020	59	Abb.87	Ausschnitt Legende Strategiepläne Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	114
Abb.64	Entwurf „Umfeld St. Nikolaus Kirche“ MESS Stadtplaner Amann und Groß PartGmbH	59	Abb.88	Ausschnitt Legende Strategiepläne Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	116
Abb.65	Schülerzahlen Tunibergschule Opfingen Stadt Freiburg, Schulentwicklungsbericht 2020t	60	Abb.89	Ausschnitt Legende Strategiepläne Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	117
Abb.66	Ausschnitt Gewerbeflächenentwicklungskonzept AG Spath + Nagel – regioconsult	62	Abb.90	Strategieplan Waltershofen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	123
Abb.67	Bevölkerungsvorausrechnung Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement Stand : Feb'2020	65	Abb.91	Strategieplan St. Nikolaus Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	125
Abb.68	Bevölkerungsstruktur Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement Stand : Feb'2020	65	Abb.92	Strategieplan Opfingen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	127
Abb.69	Haushaltsgrößen Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement Stand : Feb'2020	66	Abb.93	Strategieplan Tiengen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	129
Abb.70	Entwurf „Hinter den Gärten“ Trojan + Trojan Architekten + Städtebauer	66	Abb.94	Strategieplan Munzingen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	131

Abb.95	Ausschnitt Legende Strategiepläne Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	137	Abb.119	Flächenlayout Maierbrühl Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	190
Abb.96	Bebauungsplan „Langen Wangen“ Stadt Freiburg i. Br.	157	Abb.120	Luftbild des Planungsgebiets mit potenziellem Wohngebiet „Bolläcker“ im Norden (gelb) und dem Schulstandort in der Mitte und im Süden (rot) StadtLandFluss	191
Abb.97	Analyse Ausnutzung GRZ Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	157	Abb.121	Beispiel Flächenversickerung www.sieker.de	193
Abb.98	Waltershofen um 1900 Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	162	Abb.122	Beispiel Mulden-Rigolen-System Geiger / Dreiseitl 2009; Stadt Ostfildern	194
Abb.99	Drohnenaufnahme Waltershofen Stadt Freiburg i. Br.	163	Abb.123	Historische Flurkarte Historische Flurkarte Baden, 1821; Basis: Flurkarte M 1: 1.500	194
Abb.100	Eindrücke aus Waltershofen Aufnahmen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	165	Abb.124	Titelseite Gutachten Prof. Kähler Prof. Kähler	198
Abb.101	Ausschnitt GeFEK Stadt Freiburg i. Br.	168	Abb.125	Ausschnitt Strategieplan Waltershofen Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	199
Abb.102	Ziele und Instrumente Bebauungsplan und Quartiersmanagement Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	171	Abb.126	Ausschnitt Strategieplan Opfingen Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	200
Abb.103	Städtebauliche Studie Hugstamm Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	175	Abb.127	Ausschnitt Strategieplan Tiengen Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	201
Abb.104	Bebauungsplan6-064b Finkeler Stadt Freiburg i. Br., FreiGIS	176	Abb.128	Ausschnitt Strategieplan Munzingen Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	202
Abb.105	Plangebiet und Umgebung Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	176	Abb.129	Flächenlayout Kombination Standorte A+B Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	204
Abb.106	Flächenlayout Variante 1 Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	177	Abb.130	Geprüfte Standorte für das Schulzentrum Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	205
Abb.107	Flächenlayout Variante 2 Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	177	Abb.131	Übersichtsplan Zentrenhierarchie Stadt Freiburg Büro Dr. Acocella	214
Abb.108	Flächenlayout Variante 4 Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	178	Abb.132	Übersicht Gewerbegebiete am Tuniberg Arbeitsgemeinschaft Spath + Nagel – regioconsult	215
Abb.109	Drohnenaufnahme Tiengen Aufnahme Stadt Freiburg i. Br..	178	Abb.133	Stadt- und Landschaftsbildanalyse Stadt Freiburg	216
Abb.110	Plangebiet und Umgebung Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	180			
Abb.111	Ausschnitt einfacher BP 6-151 Alte Mitte Stadt Freiburg i. Br..	180			
Abb.112	Ausschnitt BP 6-065c 3. Änderung Kapf Stadt Freiburg i. Br..	181			
Abb.113	Auszug FreiGIS 3D-Stadtmodell Stadt Freiburg i. Br..	181			
Abb.114	Städtebauliche Studie Freiburger Landstraße 33 Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	182			
Abb.115	Bestandssituation Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	184			
Abb.116	Drohnenaufnahme Munzingen Aufnahme Stadt Freiburg i. Br.	185			
Abb.117	Romanstraße Variante 1 Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	186			
Abb.118	Romanstraße Variante 2 Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	187			

Detaillierte Informationen zur Rahmenplanung erhalten Sie hier:

Stadt Freiburg im Breisgau
Stadtplanungsamt

Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg
stadtplanungsamt@stadt.freiburg.de
www.freiburg.de/rahmenplanung-tuniberg