

Die Leitziele der Bürgerschaft zum Flächennutzungsplan 2020 (Stand 06.02.2004)

Einführung

Im Rahmen der Erarbeitung von Planungsgrundlagen zum FNP-Verfahren wurden zwischen Juni 2003 und Januar 2004 in einem bürgerschaftlichen Diskussionsprozess mit ca. 100 TeilnehmerInnen in 6 Arbeitsgruppen die folgenden Leitziele für den neuen FNP erarbeitet und verabschiedet. Engagierte Bürgerinnen und Bürger, vornehmlich aus den Ortschaften, den Bürgervereinen sowie der Lokalen Agenda 21, haben daran mitgewirkt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30. März 2004 diese Leitziele beschlossen; sie dienen bei der Aufstellung des FNP als Selbstbindung für Gemeinderat, Verwaltung und Bürgerschaft.

Präambel

Nachhaltige Stadtentwicklung

Die zukünftige Stadtentwicklung Freiburgs orientiert sich an den Nachhaltigkeitsgesichtspunkten der UN-Konferenz für Umwelt und Entwicklung 1992 in Rio de Janeiro. Dem gemäß beschreiben die folgenden Leitziele die Rahmenbedingungen, in denen der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freiburg ökologisch verträglich, sozial gerecht und ökonomisch erfolgreich im Sinne dieses Umweltgipfels entwickelt werden kann.

In Freiburg wird durch eine zielgerichtete Stadtentwicklung und durch regionale Kooperation der Verbrauch der natürlichen Ressourcen auf ein dem Nachhaltigkeitsgrundsatz verpflichtetes Maß beschränkt. Freiburgs Entwicklung wird als nachhaltig zu bezeichnen sein, wenn die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gewährleistet ist, die soziale Gerechtigkeit gestärkt wird und die ökologischen Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen auch für kommende Generationen erhalten und verbessert werden. Um Nachhaltigkeit im laufenden Planungs- und Entscheidungsprozess zu gewährleisten, ist es immer wieder erforderlich, wirtschaftliche, soziale und ökologische Interessen sowie kulturelle und Bildungs-Aspekte untereinander und gegeneinander abzuwägen. Für Freiburg bedeutet das eine möglichst gleichrangige Verfolgung der für die Stadtentwicklung wesentlichen Ziele. Beim Austragen von Zielkonflikten sind die unterschiedlichen Interessen und Lebensentwürfe aller Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen.

Frauen

Die Stadtentwicklung leistet einen wesentlichen Beitrag, um der Lebensrealität der in Freiburg lebenden Frauen in allen Lebensbereichen Rechnung zu tragen. Ihre Belange werden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes, des Wohn- und Arbeitsumfeldes, der Mobilitätsbedingungen sowie der Freiraumgestaltung werden die Interessen von Mädchen und Frauen kontinuierlich und systematisch einbezogen. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherheit im öffentlichen Raum u.a. durch soziale Kontrolle
- qualitätsvolle Wohnumgebung
- ausreichende Wohn-, Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten
- gleichberechtigte Mobilitätsangebote
- gute Infrastruktur für alle Bereiche
- Teilhabe an politischen Planungs- und Entscheidungsprozessen.

Gender mainstreaming¹

Das Ziel von Gender mainstreaming ist es, in allen Entscheidungsprozessen die Perspektive des Geschlechterverhältnisses einzubeziehen und die Entscheidungsprozesse für die Gleichstellung der Geschlechter nutzbar zu machen. Das bedeutet, dass sowohl die Auswirkungen geplanter Maßnahmen als auch deren Beitrag zum Geschlechterverhältnis aufgezeigt werden sollen. Diesem Prinzip folgend werden daher bei der Aufstellung des neuen FNP die unterschiedlichen Belange von Frauen, Männern, Mädchen und Jungen berücksichtigt.

Mitwirkung der Bürgerschaft

Eine erfolgreiche, nachhaltige Stadtentwicklung beteiligt bei Aushandlungs- und Entscheidungsfindungsprozessen die Bürgerschaft. Im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung werden Formen der Bürgermitwirkung und –beteiligung gefunden, die neben dem räumlichen Bezug eines Stadtteils bzw. eines Quartiers auch die unterschiedlichen Interessenlagen und Beteiligungsformen der verschiedenen Alters-, Status- und Bevölkerungsgruppen berücksichtigen. Es wird auf eine konstruktive Zusammenarbeit zwischen Bürgerschaft, Gemeinderat, Verwaltung und anderen gesellschaftlichen Organisationen und Interessenverbänden hingewirkt, um eine gemeinsame und gleichberechtigte Entscheidungsfindung zu ermöglichen. Die Beteiligung im Zuge der FNP-Aufstellung wird umfassend angelegt.

Aufbau des Leitzielkatalogs

Die Leitziele zum FNP sind in vier Zielkategorien unterteilt. Diese stehen untereinander in einem vielfältigen inhaltlichen Abhängigkeitsverhältnis. Die vier Kategorien lauten:

- I. Räumliche Leitziele für die Entwicklung der Stadt Freiburg
- II. Leitziele für Soziales, Bildung und Kultur
- III. Leitziele für Umwelt, Natur und Landschaft
- IV. Leitziele für die wirtschaftliche Entwicklung

¹Gender mainstreaming besteht in der Reorganisation, Verbesserung, Entwicklung, Evaluation von Entscheidungsprozessen in allen Politik- und Arbeitsbereichen einer Organisation zur Erreichung der Gleichstellung der Geschlechter. Definition nach Barbara Stiegler, in: Stelle zur Gleichberechtigung der Frau (Hrsg.): Gender mainstreaming hearing, Freiburg, 2001, S. 17

I. Räumliche Leitziele für die Entwicklung der Stadt Freiburg

1. Entwicklung innerhalb der landesplanerischen Raumstruktur

1.1 Freiburg ist entsprechend seiner zentralörtlichen Bedeutung als Oberzentrum zu stärken

- a) Freiburg wird als ein kultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt des Oberrheingebiets weiter entwickelt.
- b) Entsprechend der Bedeutung als Oberzentrum werden in ausreichendem Maße Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen sowie Anlagen für öffentliche und private Infrastruktur zur Verfügung gestellt. Flächenintensive Entwicklungsaufgaben werden in Abstimmung mit dem Umland gelöst.
- c) Die künftige Siedlungsentwicklung erfolgt gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration, unter Aufrechterhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur und unter Berücksichtigung der im Moderationsverfahren „Zukunft Freiburg“ von den BewohnerInnen genannten Stadtqualitäten.

1.2 Die Siedlungsentwicklung richtet sich nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Regionale Grünzüge und Grünzäsuren werden als übergeordnetes Ordnungsgefüge der Landschafts- und Freiraumplanung ohne Siedlungsmöglichkeiten betrachtet. Sie werden im Flächennutzungsplan durch ein städtisches Freiflächenetz ergänzt, das der Landschaftssicherung, der Siedlungsgliederung, dem Naturschutz und der Erholungsvorsorge dient.

2. Sicherung und Entwicklung der Freiburger Stadtstruktur

2.1 Künftige Flächenentwicklungen berücksichtigen bereits vorhandene Entwicklungsachsen

Die über Jahrzehnte nach Westen gerichtete Siedlungsentwicklung Freiburgs wird mit dem neuen FNP arrondiert. Das bestehende Siedlungsgefüge wird stabilisiert.

- a) Die heutige Stadtstruktur von Freiburg bleibt durch die Betonung klar erfassbarer Siedlungsgrenzen wahrnehmbar.
- b) Eine Zersiedelung der Landschaft wird verhindert. Insbesondere wird dem Zusammenwachsen der Ortschaften durch den großflächigen Erhalt von dazwischen liegenden Freiflächen entgegen getreten.
- c) Die Lesbarkeit des Stadtgrundrisses und die prägende Gliederung des Siedlungsgefüges (Straßenverläufe, Siedlungsstrukturen, Baudichten, Freiraumstrukturen u.ä.) werden bei jeglicher Siedlungsentwicklung als leitende Grundlagen aufgegriffen.

2.2 Der FNP setzt neue Schwerpunkte für die Stadtentwicklung

- a) Flächenausweisungen und Stadtentwicklung orientieren sich an den Auswirkungen des demographischen Wandels. Die Bevölkerungsentwicklung ist maßgebend für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Rahmen eines regional abgestimmten Siedlungsflächenkonzepts.
- b) Die Nutzung des Innenentwicklungspotenzials hat Vorrang vor einer Außenentwicklung. Bauliche Maßnahmen im Rahmen der Innenentwicklung (Baulücken- und Brachennutzung) werden stadtteil- und quartiersbezogen maßvoll unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung erarbeitet. Dabei werden BürgerInnen beteiligt und Auswirkungen auf soziale Strukturen, Freiraumqualität, Verkehrsbelastung etc. beachtet.

2.3 Im Sinne der Nachhaltigkeit wird zwischen städtebaulichen, ökologischen, sozialen, verkehrlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Belangen abgewogen

- a) Chancen einer verträglichen Nutzungsmischung werden genutzt (z.B. Ausweisung gemischter Bauflächen).
- b) Neue Siedlungsgebiete werden unter der Vorgabe des Flächensparens entwickelt. Eine kleinräumige Parzellierung wird angestrebt. Erschließungssysteme und Baudichten werden dem entsprechend gewählt.
- c) Gewerbegebiete werden flächensparend und baulich verdichtet entwickelt und an bestehende Gewerbegebiete angebunden.

2.4 Für ein nachhaltiges Bauen werden bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung folgende Voraussetzungen geschaffen:

- a) Siedlungsstrukturen werden entlang leistungsstarker ÖPNV-Achsen entwickelt.
- b) Flächensparende Bauweisen und Baudichten gewährleisten einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
- c) Eine nachhaltige Energieversorgung (Energie einsparen, regenerative Energiequellen nutzen, Kraft-Wärme-Kopplung fördern) wird ermöglicht.
- d) Ressourcenschonende Ver- und Entsorgungsanlagen werden vorgesehen.
- e) Eine sozial gerechte Bodennutzung wird angestrebt.²

2.5 Stadtwachstum erfolgt unter Berücksichtigung der identitätsstiftenden Siedlungs-, Bau- und Sozialstruktur der Gesamtstadt, der Stadtteile und der Ortschaften

- a) In den Stadtteilen und Ortschaften werden Stadtgestalt, charakteristische Ortsbilder (z.B. dörfliche Strukturen in den Ortschaften) sowie „grüne Stadteingänge“ und Grenzen der Siedlungsgebiete beachtet.
- b) Die Stadtentwicklung berücksichtigt identitätsstiftende Strukturen und verbessert die Lebens- und Aufenthaltsqualität.

² In der Bauleitplanung wird Grund und Boden für den Wohnraumbedarf aller Bevölkerungsgruppen zur Verfügung gestellt; es wird eine ausgewogene Bodenpolitik zur Verminderung einseitiger Bevölkerungsstrukturen unterstützt.

- c) In allen Stadtteilen und Ortschaften wird auf langfristige Entwicklungsperspektiven für soziale und kulturelle Einrichtungen sowie auf die Nahversorgung geachtet. Es werden funktionsfähige Stadtteilzentren erhalten bzw. entwickelt.
- d) Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten in den Stadtteilen und Ortschaften bleiben erhalten und werden bei Unterversorgung ergänzt.

2.6 Die Vielfalt und Einprägsamkeit der vorhandenen Stadtstruktur wird erhalten

- a) Stadtentwicklung erfolgt unter Berücksichtigung des Baubestandes und seiner städtebaulichen und architektonischen Charakteristik.
- b) Innerstädtisches und innenstadtnahes Wohnen wird gefördert.
- c) Der Ausbau von neuen Grün- und Freizeitanlagen wird gefördert, wo es für eine Verbesserung der Wohnqualität erforderlich ist.
- d) Landschaftliche und städtische Freiräume sowie siedlungsnaher Wälder werden in ihrer Qualität und Nutzbarkeit im Einklang mit dem Freiflächen- und dem Biotopverbundkonzept gesichert.
- e) Stadtqualität im Bestand und in neuen Siedlungsgebieten wird durch Urbanität, Nutzungsmischung, Vielgestaltigkeit und hochwertige Freiraumstrukturen gewährleistet.
- f) Die Attraktivität der Innenstadt, darunter insbesondere die der historischen Altstadt, wird gesichert.

3. Die Integration von Flächennutzungs- und Verkehrsentwicklungsplan (VEP) erfolgt unter dem Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“

Hierbei werden folgende Ziele verfolgt:

- a) Verkehrsreduzierung durch Innenentwicklung.
- b) Verknüpfung der Planung für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung (z.B. Gewährleistung einer guten Erreichbarkeit der Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, der Stadtteile und Ortschaften).
- c) Integration regionaler Aspekte der Siedlungs- und Verkehrsplanung.
- d) Verbesserung der Mobilitätschancen aller Personengruppen.
- e) Erarbeitung von FNP und VEP im Dialog mit der Bürgerschaft.

3.1 Planungen der Verkehrsinfrastruktur stellen den ÖPNV sowie den Rad- und Fußverkehr in den Mittelpunkt

- a) Der Anteil des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad-, Fußverkehr) am Gesamtverkehr wird ausgebaut, damit der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV), ausgehend vom heutigen Niveau, möglichst sinkt.
- b) Stadtbahn, Breisgau S-Bahn und Buslinien werden bedarfsgerecht ausgebaut.
- c) Das Rad- und Fußwegenetz sowie Fußgängerbereiche werden ausgebaut. Dabei wird besonderer Wert auf die Erreichbarkeit von z. B. Nahversorgungsbereichen, Stadtteilzentren, Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen gelegt.

3.2 Die Gestaltung des MIV erfolgt möglichst stadtverträglich

- a) Eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Straßennetzes für den MIV wird sichergestellt.
- b) Der MIV wird auf stadtverträglich gestalteten Verkehrsachsen gebündelt.
- c) Um Lärm- und Schadstoffemissionen zu verringern, wird die flächenhafte Verkehrsberuhigung in den Wohnquartieren ausgebaut.

II. Leitziele für Soziales, Bildung und Kultur

1. Siedlungsentwicklung und Wohnraumangebot

Die Ausweisung von Siedlungsflächen hat das Ziel, die Bevölkerung bedarfsorientiert und ausreichend mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Ein strategisches Flächenmanagement und eine aktive Liegenschaftspolitik³ aktivieren unter Beachtung städtebaulicher und planerischer Zusammenhänge städtische und private Grundstücksflächen, verhindern die Abwanderung junger Familien ins Umland und schaffen unter kalkulierbaren finanziellen Risiken Wohnraum für die einzelnen Bevölkerungsgruppen. Dabei sollen die unterschiedlichen sozialen Gruppen, Lebensstile und Lebensbedingungen berücksichtigt werden, wie z.B. Alter, Geschlecht, Nationalität und Religionszugehörigkeit, Erwerbs- und Einkommensstatus, Familiensituation, Mobilität, Gesundheit und Bildung.

- a) Um einseitige Sozialstrukturen in Quartieren und soziale Spannungen zu vermeiden, werden Wohngebiete und Wohnumfeld dahingehend entwickelt und gefördert, dass sie von einer sozial stabilen Bevölkerungsmischung getragen werden. Die Flächennutzungsplanung strebt den sozialen Ausgleich und eine ausgewogene Bevölkerungsmischung in den Quartieren an.
- b) Flächenausweisungen berücksichtigen neben dem Familienheimbau die ganze Bandbreite des Wohnraumbedarfs, auch genossenschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen sowie die Bildung von Baugruppen sollen dabei gefördert werden.
- c) Die Wohnraumbereitstellung (und damit auch die Siedlungsflächenentwicklung) orientiert sich in Umfang, Ausprägung und Qualität am demographischen Wandel und an den sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen

2. Infrastruktureinrichtungen

Stadtteil- und quartiersbezogene Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Freizeit- und Kultureinrichtungen etc.) werden erhalten und bei Bedarf ausgebaut. Planerische Möglichkeiten für eine Gewährleistung einer angemessenen und langfristigen Auslastung werden genutzt.

- a) Mittel- und langfristig konkretisieren stadtteilbezogene Planungen die Umsetzung des FNP. Dabei wird auch die Gestaltung und Entwicklung der Stadtteilzentren berücksichtigt: Der Erhalt bzw. die Ansiedlung von kulturellen Einrichtungen und Angeboten für die Jugend wird gefördert. Die Nutzung des öffentlichen Raumes (z.B. der Plätze in den Quartieren) für kulturelle Zwecke erhält ein besonderes Gewicht. Die Wahrung der Identität und Integrität der Quartiere leitet die stadtteilbezogenen Planungen. Unausgewogenes Siedlungswachstum wird vermieden.

³ Unter strategischem Flächenmanagement wird eine langfristig orientierte, strategische Planung zur Steuerung der Siedlungsentwicklung auf der knappen Ressource „Fläche“ verstanden. Häufig wird eine angemessene, strategische Grundstücksreserve als Voraussetzung für ein Gelingen genannt. Diese wäre dann Teil einer aktiven Liegenschaftspolitik, d.h. eines an den spezifischen Bedingungen der jeweiligen Stadt ausgerichteten Einsatzes städtischer Flächen zur steuernden Einflussnahme auf Siedlungsentwicklung und Wohnungsmarkt (Definition nach: Deutscher Städtetag (Hg.): Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft. Köln und Berlin 2002).

Anlage 1

- b) Die Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohn- und Versorgungssituation älterer Menschen unterschiedlicher sozialer Gruppen (z.B. Alter, Geschlecht, Nationalität und Religionszugehörigkeit, Erwerbs- und Einkommensstatus, Familiensituation, Mobilität, Gesundheit und Bildung) werden bei der Infrastrukturplanung berücksichtigt. Konkrete Ziele werden durch Fachpläne definiert; der FNP schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen.
- c) Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sozial Benachteiligter, die auf öffentliche Unterstützung angewiesen sind, werden bedarfsgerechte Angebote geschaffen.
- d) Infrastruktureinrichtungen für die Bildungs-, Kultur-, Sozial und Gesundheitsversorgung werden dezentral ausgewiesen, erhalten und bei Bedarf ergänzt.

3. Wohnumfeldqualität

- a) Der Erhalt und die Entwicklung der Wohnumfeldqualität gehören zu den Zielen der Stadtentwicklung.
- b) Bebauung, Bebauungsdichte und Freiräume werden in ihrer charakteristischen Ausprägung beachtet und angemessen weiter entwickelt.
- c) Die Stadtteilzentren werden gefördert (Märktekonzept); auf ihre fußläufige bzw. Fahrrad-Erreichbarkeit wird hingewirkt.
- d) Durch Verkehrsberuhigung werden verbesserte Lebensverhältnisse für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere auch Behinderte, Familien, Kinder, Ältere etc., geschaffen. Der FNP trägt zur Sicherung der Umweltqualität (z. B. Umgebungsruhe) insbesondere in den Wohnquartieren bei.
- e) Der Erhalt und die Entwicklung von ausreichenden, Quartiers- und Stadtteil bezogenen multifunktionalen Spiel- und Sportflächen, insbesondere Bewegungsräume für Kinder und Jugendliche, wird gefördert.
- f) Der Sportentwicklungsplan ist Grundlage für den FNP.

4. Lebensqualität und Stadtkultur

In Freiburg wird der hohe Standard an Lebensqualität und an kulturellen Angeboten in der Innenstadt, in den Stadtteilen und in den Ortschaften erhalten und weiter entwickelt.

III. Leitziele für Umwelt, Natur und Landschaft

1. Natur und Landschaft

1.1 Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Kulturlandschaft sowie ihre Nutzbarkeit für die Land- und Forstwirtschaft werden langfristig gesichert

- a) Die für Freiburg und die Region typischen Kulturlandschaften werden großräumig erhalten und in ihrer spezifischen Eigenart entwickelt.
- b) Naturgemäße Waldwirtschaft und Landwirtschaft werden hinsichtlich ihrer natürlichen Stoffkreisläufe und selbstregelnden Mechanismen gefördert.
- c) Wertvolle und charakteristische Landschaftselemente in Freiburg (wie z.B. der Mooswald, bewaldete Berghänge und Rebflächen) werden geschützt, ergänzt oder wiederhergestellt und in ihrer Qualität weiter entwickelt.

1.2 Sicherung von Freiräumen und ihrer Erholungsfunktionen

- a) Wertvolle Freiräume insbesondere Wald- und Grünflächen werden in ihrer Qualität und Zugänglichkeit erhalten bzw. auf Grundlage des Freiraumkonzepts weiter entwickelt und ergänzt.
- b) Zur Wohnqualität und Attraktivität Freiburgs trägt die enge Verzahnung von Siedlung und Landschaft entscheidend bei. Diese Verzahnung soll erhalten und entwickelt werden.
- c) Freiräume und Freiflächen für die landschaftsbezogene Erholung und für den Breitensport werden bedarfsorientiert für alle Bevölkerungsgruppen ausgewiesen.

1.3 Schutz von Tier- und Pflanzenarten und ihren Lebensgemeinschaften

- a) Im Rahmen des Landschaftsplans wird ein stadtweites Biotopverbundkonzept entwickelt. Seine Umsetzung wird u.a. durch die Darstellung von Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan vorbereitet.
- b) Bestehende Schutzgebiete (insbesondere Natur- und Landschaftsschutzgebiete) und geschützte Landschaftsteile werden in ihrer Qualität erhalten und entsprechend dem Schutzzweck entwickelt und um schutzwürdige Landschaftsteile erweitert. Naturschutzgebiete werden von der Siedlungsentwicklung ausgenommen und vor negativen Auswirkungen aus der Umgebung geschützt.
- c) Die Wälder werden in ihrer Ausdehnung erhalten und unter Berücksichtigung des Natur- und Artenschutzes naturgemäß bewirtschaftet.
- d) Die offene Landschaft und ihre vielfältigen Biotope und Lebensgemeinschaften sind ein wichtiger Bestandteil der Stadtlandschaft. Eine großflächige Umnutzung oder Zersiedlung der offenen Landschaft wird vermieden. Unvermeidbare Eingriffe werden minimiert und angemessen ausgeglichen.

2. Umwelt und natürliche Ressourcen

Mit den natürlichen Ressourcen wird durch umweltschonendes Planen und Bauen sparsam umgegangen. Das Stadtklimakonzept, das Konzept Boden/Grundwasser sowie das Energieversorgungs- und Klimaschutzkonzept bilden Grundlagen für den FNP.

2.1 Wasser

Das Grundwasser und die Oberflächengewässer werden in ihrer natürlichen Qualität und Dynamik erhalten.

- a) Die natürliche Struktur, Dynamik und Qualität der Oberflächengewässer wird geschützt bzw. wiederhergestellt und gesichert. Fließgewässer werden offengehalten. Gewässerbett und Auen werden als natürlicher Lebensraum erhalten und entwickelt.
- b) Bei der Suche nach Neubauf Flächen wird die Eignung der Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser berücksichtigt.
- c) Die Grundwasserstände bleiben in ihrem natürlichen Schwankungsbereich erhalten. Bei fallenden Grundwasserständen ist eine Trendumkehr anzustreben. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch Schadstoffeintrag wird verhindert.
- d) Überschwemmungs- und Quellgebiete werden von der Bebauung ausgenommen.

2.2 Boden

- a) Bei der Flächenausweisung wird mit unversiegeltem Grund und Boden sparsam umgegangen.
- b) Ziel ist die Erhaltung, Sicherung, Verbesserung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen. Eingriffe in Böden werden minimiert bzw. angemessen ausgeglichen.
- c) Eingriffe in besonders wertvolle fossile Böden unterbleiben.

2.3 Klima

- a) Die Stadtklimaanalyse untersucht die stadtklimatische Situation auch unter Berücksichtigung globaler Klimaveränderungen und wertet sie im Hinblick auf die Belastung für die Bevölkerung aus.
- b) Der FNP berücksichtigt lokale Klimaphänomene und vermeidet insbesondere zusätzliche Wärme- und Schadstoffbelastung durch Siedlungserweiterungen in thermisch und lufthygienisch bereits vorbelasteten Gebieten.
- c) Die Schadstoffkonzentration im Stadtgebiet und klimarelevante Emissionen werden reduziert.
- d) Die Frischluftzufuhr im Stadtgebiet wird langfristig gesichert.

2.4 Abfallwirtschaft

Der Grundsatz „Abfallvermeidung vor Weiterverwertung vor Entsorgung“ gilt auch für die Entwicklung und Sanierung von Baugebieten (z.B. beim Erdaushub). Wertbare Abfälle werden in Stoffkreisläufe rückgeführt. Der FNP berücksichtigt dahingehende Flächenansprüche der Abfallwirtschaft und stellt diese Flächen dar (z. B. Recyclinghöfe, Deponieflächen).

2.5 Energie

Der FNP fördert Projekte und schafft Rahmenbedingungen, die den Energieverbrauch senken sowie den Einsatz effizienter Energietechnologien (vor allem Kraft-Wärme-Kopplung) und regenerativer Energiequellen fördern.

IV. Leitziele für die wirtschaftliche Entwicklung

1. Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung

- a) Die Wirtschaftsförderung ist ein wesentlicher Bestandteil einer langfristig angelegten Stadtentwicklung. Den Herausforderungen des wirtschaftlichen Strukturwandels wird offensiv begegnet durch die Sicherung und Förderung der wirtschaftlichen Standortfaktoren in Stadt und Region.
- b) Die Schaffung und Erhaltung eines zukunftssicheren Arbeitsplatzangebotes wird unterstützt. Die Position von Frauen auf dem Arbeitsmarkt wird gestärkt. Nach Möglichkeit werden Arbeitsplatzangebote für unterschiedliche Anforderungen und Leistungsebenen gefördert.

2. Stärkung der wirtschaftlichen Basis der Stadt

Der FNP entwickelt die Grundlagen und Rahmenbedingungen für eine stabile wirtschaftliche Entwicklung. Die wirtschaftliche Basis Freiburgs wird gestärkt:

- a) durch eine intensive Bestandspflege,
- b) durch den Ausbau der wirtschaftsbezogenen Infrastruktur,
- c) durch eine verstärkte regionale Kooperation und interkommunale Zusammenarbeit (z.B. Prüfung von Möglichkeiten weiterer gemeinsamer Gewerbeflächenausweisungen),
- d) durch eine Bereitstellung von Gewerbe- und Dienstleistungsflächen.

3. Stärkung der mittelständischen Dienstleistungs-, Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe

- a) Der FNP stärkt Dienstleistungs-, Handwerks-, Gewerbe- und Industriestandorte im Bestand und berücksichtigt deren Ansprüche.
- b) Für das produzierende Gewerbe, das Handwerk und den Dienstleistungssektor werden Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. Bei neuen Flächenausweisungen wird eine angemessene stadträumliche Verteilung berücksichtigt. Ziel ist ein qualitativ differenziertes Flächenangebot für um- und ansiedlungswillige Unternehmen.
- c) Durch eine aktive Liegenschaftspolitik wirkt die Stadt auch bei Gewerbeflächen auf die Bodenpreisentwicklung ein, um mittel- und langfristig als Standort im internationalen Wettbewerb konkurrenzfähig zu bleiben. Ein strategisches Gewerbeflächenmanagement ist auch bei angespannter Haushaltslage eine Kernaufgabe der kommunalen und regionalen Zukunftssicherung. Eine aktive Bodenpolitik wird als Mittel auch zum Flächenrecycling eingesetzt.
- d) Gemischte Bauflächen werden gefördert; die Grenzen und Möglichkeiten einer Ausweisung werden im Einzelfall diskutiert. Bei emittierenden und stark verkehrserzeugenden Gewerbebetrieben wird eine klare Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten favorisiert.

- e) Für die Ansiedlung unternehmensorientierter Dienstleistungsbetriebe werden entwicklungsfähige, attraktive Flächen angeboten. Für eine Ansiedlung nicht-störender Dienstleistungsbetriebe in Wohngebieten (im Sinne einer kleinräumigen Nutzungsmischung) werden die Voraussetzungen geschaffen.

4. Stärkung des Einzelhandels und der Nahversorgung

Mit dem Märkte- und Zentrenkonzept liegt ein bewährtes und wirkungsvolles rechtliches Instrumentarium zur Sicherung und städtebaulichen Steuerung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt und in den Stadtteilen und Ortschaften vor. Seine Ziele fließen als Grundlage in die FNP-Aufstellung mit ein.

- a) Die ausreichende Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird angestrebt.
- b) Das Leitziel einer „Stadt der kurzen Wege“ und einer sparsamen Flächeninanspruchnahme wird in der Nahversorgungs-Planung berücksichtigt.
- c) Bei Planungen für Stadtteilzentren (Einkauf, Treffpunkt, attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums) werden die Verkehrsplanung (insbesondere ÖPNV-Erreichbarkeit und fußläufige Erreichbarkeit) und die Stadtgestaltung mit der Einzelhandelsentwicklung koordiniert.

5. Förderung von Forschung und Entwicklung

- a) Für eine erfolgreiche Wirtschaftsförderung ist im regionalen und internationalen Wettbewerb die besondere Förderung von zukunftssträchtigen Wirtschaftssektoren wichtig. Die notwendigen Voraussetzungen zur Ansiedlung und Stärkung neuer Technologien (insbesondere Medizintechnik, Biotechnologie, Medienwirtschaft, Solartechnik, Umweltwirtschaft, Informatik und Mikrosystemtechnik) sowie für eine angewandte, industriennahe Forschung & Entwicklung und für den Innovations- und Technologietransfer werden geschaffen.
- b) Die Wirtschaftsförderung wird mit den Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten der Universität und der ansässigen Forschungsgesellschaften strategisch vernetzt.
- c) Freiburg wird als Standort für vielfältige und qualitativ hochwertige Bildungsangebote, insbesondere im technischen Bereich (wie z.B. Universität, Fachhochschulen), weiterentwickelt.

6. Förderung des Freiburg-Tourismus

- a) Freiburgs Attraktivität als Touristenziel wird gesichert und ausgebaut. Die Kooperation mit der regionalen Tourismuswirtschaft und mit den Tourismusangeboten im Schwarzwald wird vorangetrieben. Die Bedürfnisse der Stadtbewohnerinnen und -bewohner werden dabei berücksichtigt.
- b) Der Kultur-, Sport- und Ausstellungstourismus wird gefördert. Eine Verbesserung des ÖPNV-Anschlusses an das Messegelände wird angestrebt.

7. Gesundheit

- a) Die Chancen des Strukturwandels im Gesundheitswesen werden genutzt, z. B. durch eine Entwicklung des Kurgebiets um das Eugen-Keidel-Bad. Eine Ansiedlung von kurbezogenem Gewerbe („Wellness“) wird angestrebt.
- b) Die Region Freiburg hat ein positives Image als Gesundheitsregion. Für ein langfristiges Wachstum der Gesundheitsdienstleistungen werden die Voraussetzungen geschaffen.

Regionalplanerische Festlegungen

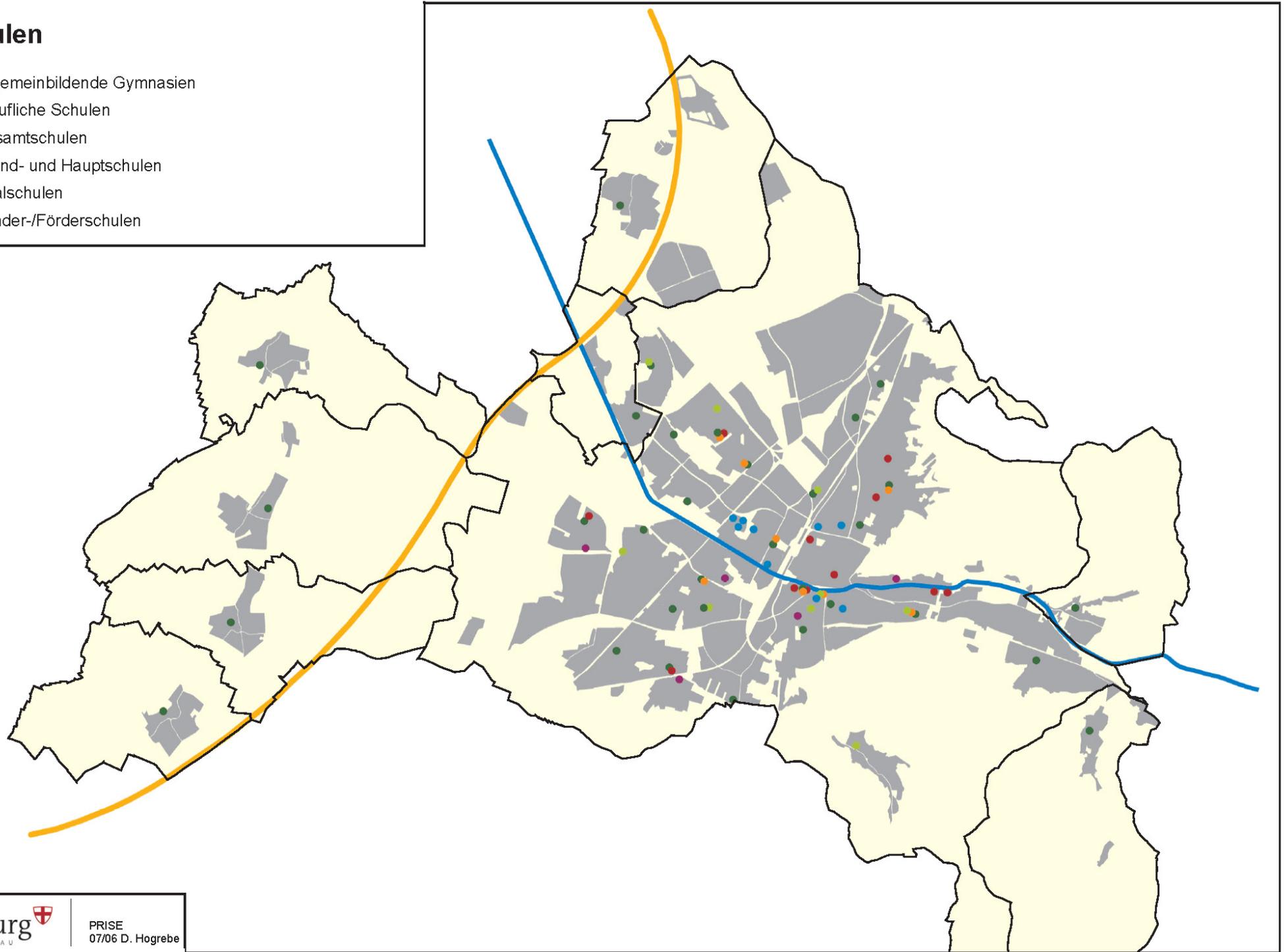
- Grünzäsur
- Vorrangbereich für Überschwemmungen
- Vorrangbereich für wertvolle Biotope
- Regionaler Grünzug
- Regionaler Grundwasserschonbereich

Datengrundlage: Regionalverband Südlicher Oberrhein (RVSO)



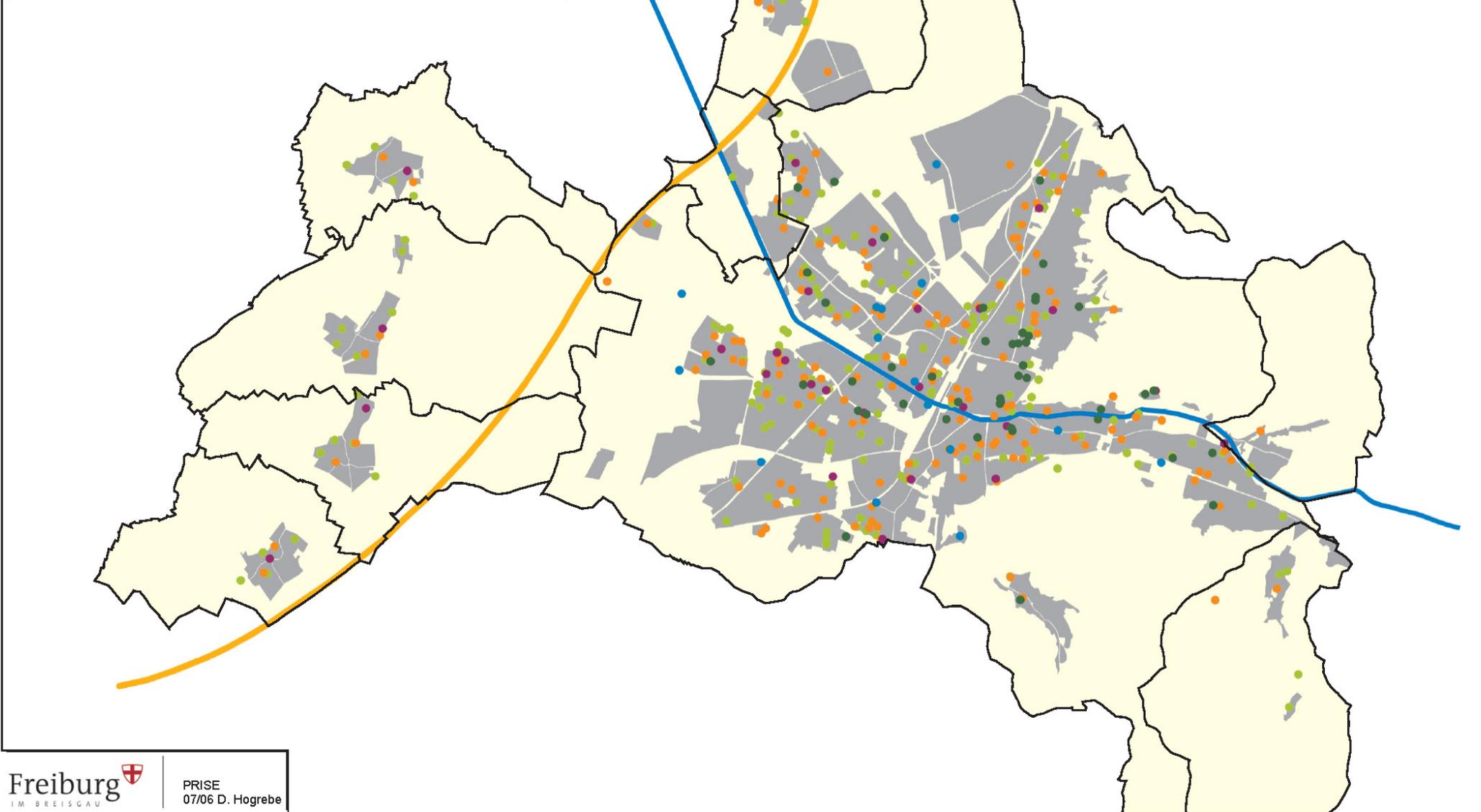
Schulen

- Allgemeinbildende Gymnasien
- Berufliche Schulen
- Gesamtschulen
- Grund- und Hauptschulen
- Realschulen
- Sonder-/Förderschulen



Soziale Einrichtungen

- Betreuungseinrichtungen (Kindergärten/Horte/Krabbelstuben)
- Kinder- und Jugendtreffs
- Kinderspielplätze (inkl. Abenteuerspielplätze und Bolzplätze)
- Wohn- und Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen
- Einrichtungen für Wohnungslose/Flüchtlinge/Spätaussiedler



**Modellrechnung Wohnbauflächenbedarfsprognose 2005 - 2020
(30 % Geschosswohnungsbau, 40 % verdichteter Familienheimbau,
30 % aufgelockerter Familienheimbau)**

Wohnflächenzuwachs 0,2 qm/Person								
Datum	EW	Jahre	Faktor	Zu- wachs	Wohnflä- che	Bedarf Nettoge- schossfläche (NGF)	25%	Zuschlag
1/1/2003	203.503				36,30	7.387.159	0,25	1.846.790
1/1/2005	205.898	2	0,2	0,40	36,70	7.556.457	0,25	1.889.114
1/1/2010	207.464	7	0,2	1,40	37,70	7.821.393	0,25	1.955.348
1/1/2015	207.244	12	0,2	2,40	38,70	8.020.343	0,25	2.005.086
1/1/2020	205.824	17	0,2	3,40	39,70	8.171.213	0,25	2.042.803

Bedarf Bruttoge- schossfläche (BGF)	angenommener bis 2004 realisierter Wohnraum	Abzug vorhandene BGF inkl. neu realisierte	Bedarf Bruttoge- schossfläche (BGF) in m ²	Bedarf Bruttoge- schossfläche (BGF) in ha
9.233.949		9.250.000	-16.051	
9.445.571	81.677	9.331.677	113.894	11,4
9.776.741		9.331.677	445.064	44,5
10.025.429		9.331.677	693.751	69,4
10.214.016		9.331.677	882.339	88,2

30% Familien- häuser	Faktor 1,666	in ha	40% Stadt- häuser	Faktor 1,111	in ha	30% Ge- schoss- wohnen	Faktor 0,909	in ha	Netto- wohn- bauland in ha
34.168	56.924	5,7	45.557	50.614	5,1	34.168	31.059	3,1	13,9
133.519	222.443	22,2	178.026	197.786	19,8	133.519	121.369	12,1	54,2
208.125	346.737	34,7	277.501	308.303	30,8	208.125	189.186	18,9	84,4
264.702	440.993	44,1	352.936	392.111	39,2	264.702	240.614	24,1	107,4

**Rechenmodell nach Gerd Schmidt-Eichstaedt „Das Baulandkataster. Handlungsanleitung für die Praxis“
Verlag Deutsches Volkshheimstättenwerk GmbH, Mai 2000, Seiten 24 ff.**

1. Berechnung der benötigten Nettogeschossfläche (= Wohnfläche) für alle Einwohner: prognostizierte Einwohnerzahl multipliziert mit der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person zum Prognosezeitpunkt 2003 (Prognosezeitraum 2005 - 2020).
2. Addition der übrigen Geschossflächen (Treppenhaus etc.) über einen Zuschlag von 25 % zur Wohnfläche = Bruttogeschossfläche.
3. Ermittlung des Bedarfs an neuer Bruttogeschossfläche durch Abzug des voraussichtlichen Geschossflächenbestandes zum Prognosezeitpunkt von der insgesamt benötigten Bruttogeschossfläche
4. Ermittlung der benötigten Nettowohnbaulandfläche unter Zugrundelegung eines bestimmten Verhältnisses von verschiedenen Bau- und Wohnformen, Haustypen sowie deren beabsichtigten Baudichten, ausgedrückt in GFZ (Geschossflächenzahl).
5. Das benötigte Bruttowohnbauland ergibt sich, indem zu jedem m² Nettowohnbauland ein erforderlicher Anteil an Verkehrs-, öffentlicher Grün- und sonstiger Gemeinbedarfsfläche von durchschnittlich 25 % hinzugerechnet wird. Der tatsächliche Anteil für diese Flächen variiert in Freiburg stark. Verwendet wurde ein realistischer Durchschnittswert aufgrund von Erfahrungen in den vergangenen Jahren.

Entwicklung der Bevölkerungszahl in Freiburg von 1988 bis 2005

Jahr	Melderegister der Stadt Freiburg			Fortschreibung des Statistischen Landesamtes Baden-Württem- berg	Differenz zwischen Melderegister der Stadt Freiburg und dem Statistischen Landesamt
	Alleinige Wohnung und Haupt- wohnung	Neben- wohnung	Wohn- berechtigte Bevölkerung (Alleinige Wohnung und Hauptwohnung)		
Stand 01.01.				Amtliche Bevölkerungszahl (Alleinige Wohnung und Hauptwohnung)	Alleinige Wohnung und Hauptwohnung
1988	174.221	9.827	184.048	180.528	6.307
1989	176.506	9.766	186.272	183.979	7.473
1990	178.343	9.320	187.663	187.767	9.424
1991	180.717	8.993	189.710	191.029	10.312
1992	182.395	8.693	191.088	193.775	11.380
1993	184.082	9.381	193.463	195.789	11.707
1994	184.812	10.083	194.895	197.384	12.572
1995	185.013	10.247	195.260	198.496	13.483
1996	185.294	10.228	195.522	198.273	12.979
1997	185.845	10.060	195.905	200.393	14.548
1998	185.660	10.198	195.858	200.519	14.859
1999	185.492	10.272	195.764	200.980	15.488
2000	186.691	10.629	197.320	202.455	15.764
2001	188.728	10.607	199.335	205.102	16.374
2002	191.239	10.672	201.909	208.294	17.055
2003	192.611	10.892	203.503	210.234	17.623
2004	194.566	11.200	205.766	212.495	17.929
2005	196.005	11.205	207.210	213.998	17.993

Noch nicht bebaute Wohnbauflächen (Stand 01.01.2005)

Nr.	Stadtteil	Name	ha		Zeitstufe
			dar- gestellt	be- baubar ¹	
1	Betzenhausen	Tränkestraße	0,7	0,7	I
2		Tränkematten	1,8	1,8	II
3		Obergrün	0,7	0,7	II
4		Stockmattenweg	1,3	1,3	II
5	Brühl/ Beurbarung	Komturststraße	2,3	1,8	I
6		Zähringer Straße	0,9	0,9	I
7	Ebnet	Hurstbrunnen West	2,3	2,3	I
8		Hurstbrunnen Ost	1,1	1,1	II
9		Zum schwarzen Steg	0,8	0,8	II
10		Nördlich Rathaus	0,4	0,4	II
11		Etter West	0,6	0,6	II
12		Unteres Grün	0,9	0,9	II
13		Etter Ost	2,7	2,7	III
14	Günterstal	Forstw. Lehranstalt	2,2	1,6	II
15	Haslach	Raimannweg/ Seitzstraße	0,9	0,9	I
16		Markgrafenstraße	0,6	0,6	III
17		Gutleutmatten West	3,6	3,6	II
18		Gutleutmatten Ost	2,7	2,7	II
19		Haslacher Straße	0,4	0,4	II
20		Staudinger Straße	1,0	1,0	II
21	Herdern	Sonnhalde	0,6	0,6	I
22		Vordere Steige	1,7	1,5	I
23	Hochdorf	Hohe/ Hinter den Gärten	6,1	6,1	II
24	Kappel	Neuhäuserstraße	2,5	2,2	I
25		Ziegelmatten	0,2	0,2	I
26		Weihermatten	0,5	0,5	I
27		Maierhof	1,1	1,1	III
28	Landwasser	Wirthstraße	1,4	1,4	II
29	Lehen	Zinklern	7,6	6,9	I
30		Ortsetter	0,4	0,2	I
31	Mooswald	Nordwestlich Berliner Allee	0,6	0,6	I
32		Elsässer Straße	0,7	0,7	I
33	Munzingen	Ringgäßle/ Schießmauer	1,5	1,5	I
34		Kurzacker	2,7	2,3	II
35		Hinterm Weiher III	1,7	1,7	III
36		Romanstraße	0,4	0,4	III
37	Opfingen	Alter Sportplatz	4,8	4,8	I
38		Bolläcker	2,4	2,4	II
39	Rieselfeld	Rieselfeld	6,5	6,5	I
40	St. Georgen	Innere Elben Süd	5,1	5,1	I
41		Hofacker	4,6	4,6	I
42		Vauban	5,1	5,1	I
43		Westl. Besançonallee	0,6	0,4	I
44		Oberer Zwiegeracker	0,4	0,4	II
45		Lettgrube	0,3	0,3	II
46		Ruhbankweg Ost	5,4	4,2	II
47		Zechengelände	2,6	1,5	II
48		Ruhbankweg West	4,8	3,8	III
49	Stühlinger	Engelberger Straße	0,9	0,9	I

Anlage 7

Nr.	Stadtteil	Name	ha		Zeitstufe
			dar- gestellt	be- baubar ¹	
50	Tiengen	Sechzehn Jauchert	4,3	4,3	I
51		Hinter den Gärten Ost	2,9	2,9	II
52		Hinter den Gärten West	3,2	3,2	III
53	Waltershofen	Hinter der Stube	1,5	1,5	II
54		Niedermatten	2,9	2,9	II
55	Weingarten	Binzengrün	1,4	1,4	I
56		Unterer Mühlenweg	0,5	0,5	III
57	Wiehre	Wiehre Bahnhof Ost	2,2	2,2	I
58		Kapellenweg Süd	0,7	0,7	I
59		Kapellenweg Nord	0,4	0,4	I
60		Östl. Merzhauser Str. Süd	1,9	1,9	I
61		Alter Messplatz	1,6	1,6	I
62		Hinterer Schlierberg	3,6	3,6	II
63		Schlierbergsteige	1,1	1,1	II
64		Östl. Merzhauser Str. Nord	1,7	1,7	III
65		Langemarckstraße	1,1	1,1	III
66		Zähringen	Grimme	0,4	0,4
67	Höhe		3,4	3,4	II
Gesamtfläche			135,9	129,5	

Berücksichtigt sind bei der Außenentwicklung Flächen ab 0,2 ha, bei der Innenentwicklung ab 0,5 ha (z.T. wird eine Flächengröße von 0,5 ha nur im Zusammenschluss mit den in der Anlage 11 aufgeführten benachbarten gemischten Bauflächen erreicht).

Zeitstufen

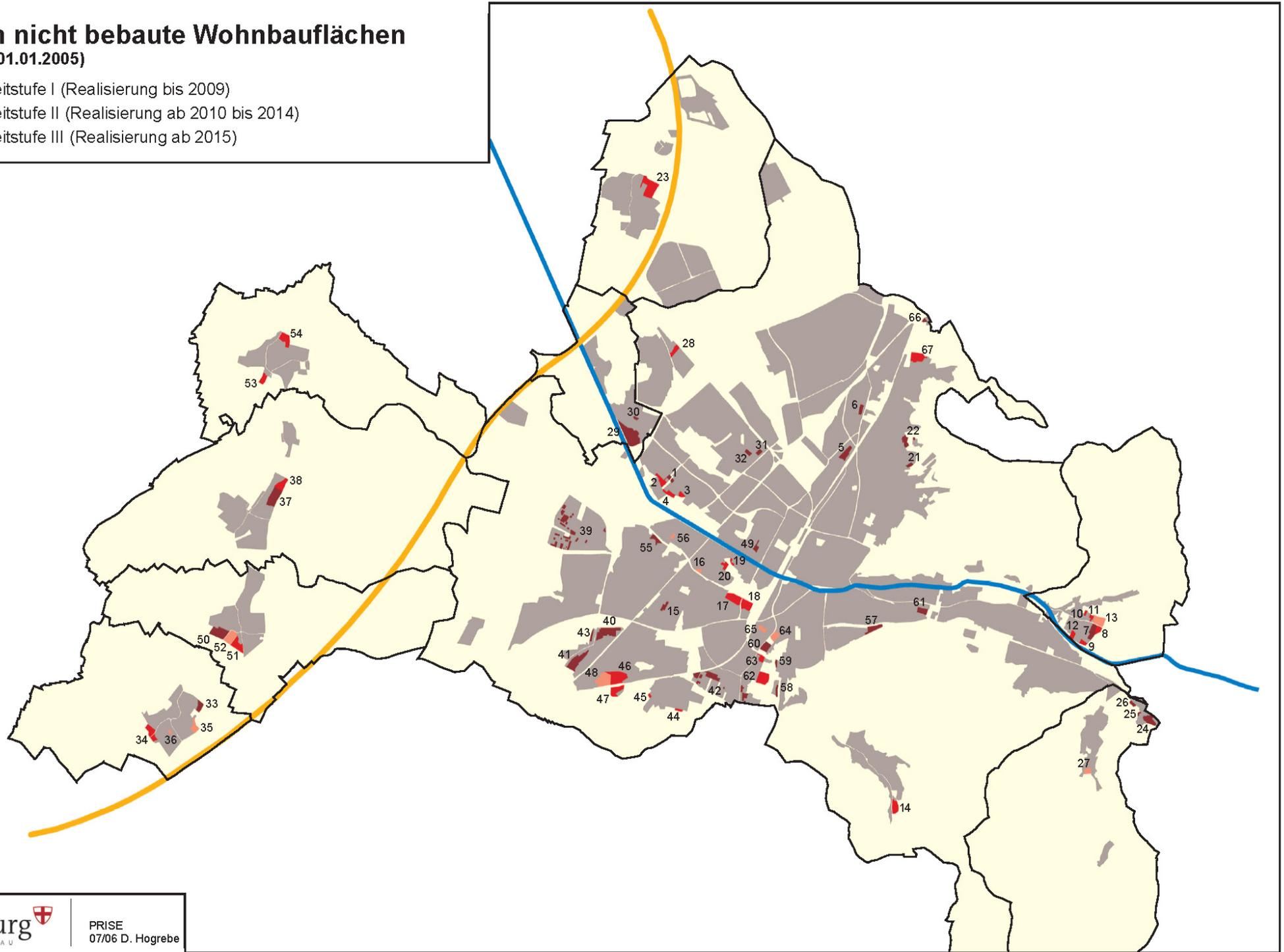
I	Realisierung (Baubeginn) bis 2009	63,9	61,8
II	Realisierung ab 2010 bis 2014	54,2	50,9
III	Realisierung ab 2015, wenn nach Ausschöpfung der Zeitstufen I und II weiterer Bedarf besteht	17,8	16,8

¹Reduzierung um nicht bebaubare Teilflächen wegen einzuhaltendem Abstand zu Gewässern, zu Wald, zu Bahnanlagen und/ oder zu Sportanlagen bzw. aufgrund des Erhalts von Streuobstbeständen

Noch nicht bebaute Wohnbauflächen

(Stand 01.01.2005)

- Zeitstufe I (Realisierung bis 2009)
- Zeitstufe II (Realisierung ab 2010 bis 2014)
- Zeitstufe III (Realisierung ab 2015)



Noch nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Stand 01.01.2005)

Nr.	Stadtteil	Name	ha		Zeitstufe
			dar- gestellt	be- baubar ¹	
1	Brühl/ Beurbarung	Tullastraße I	1,1	1,1	I
2		Tullastraße II	1,2	1,2	I
3		Am Flugplatz	0,8	0,6	II
4		Güterbahnhof Nord	15,6	15,6	II
5	Hochdorf	Weißerlenstraße	5,1	5,1	I
6		Markwaldstraße	1,2	1,2	I
7		Bebelstraße	1,2	1,0	I
8		Hanferstraße I	1,2	1,2	I
9		Hanferstraße II	0,5	0,5	I
10		Autobahnauffahrt Nord	1,8	1,8	II
11	Munzingen	Große Roos	0,7	0,7	II
12	Opfingen	Hugstmatt	4,1	4,1	II
13	Rieselfeld	Rieselfeld	1,4	1,4	I
14	St. Georgen	Munzinger Straße	3,4	3,2	I
15		Bötzingen Straße	4,7	4,4	I
16		Vauban	0,1	0,1	I
17		Obere Schlattmatten Nord	7,4	7,4	II
18		Obere Schlattmatten Süd	7,6	6,0	III
19	Tiengen	Maierbrühl	3,1	3,1	II
20	Waltershofen	Moos	2,0	2,0	II
21	Zähringen	Längenloh-Nord	3,6	2,6	I
22		Westl. Gundelfinger Str. Nord	2,4	2,0	II
Gesamtfläche			70,2	66,3	

Berücksichtigt sind bei der Außenentwicklung Flächen ab 0,2 ha, bei der Innenentwicklung ab 0,5 ha.

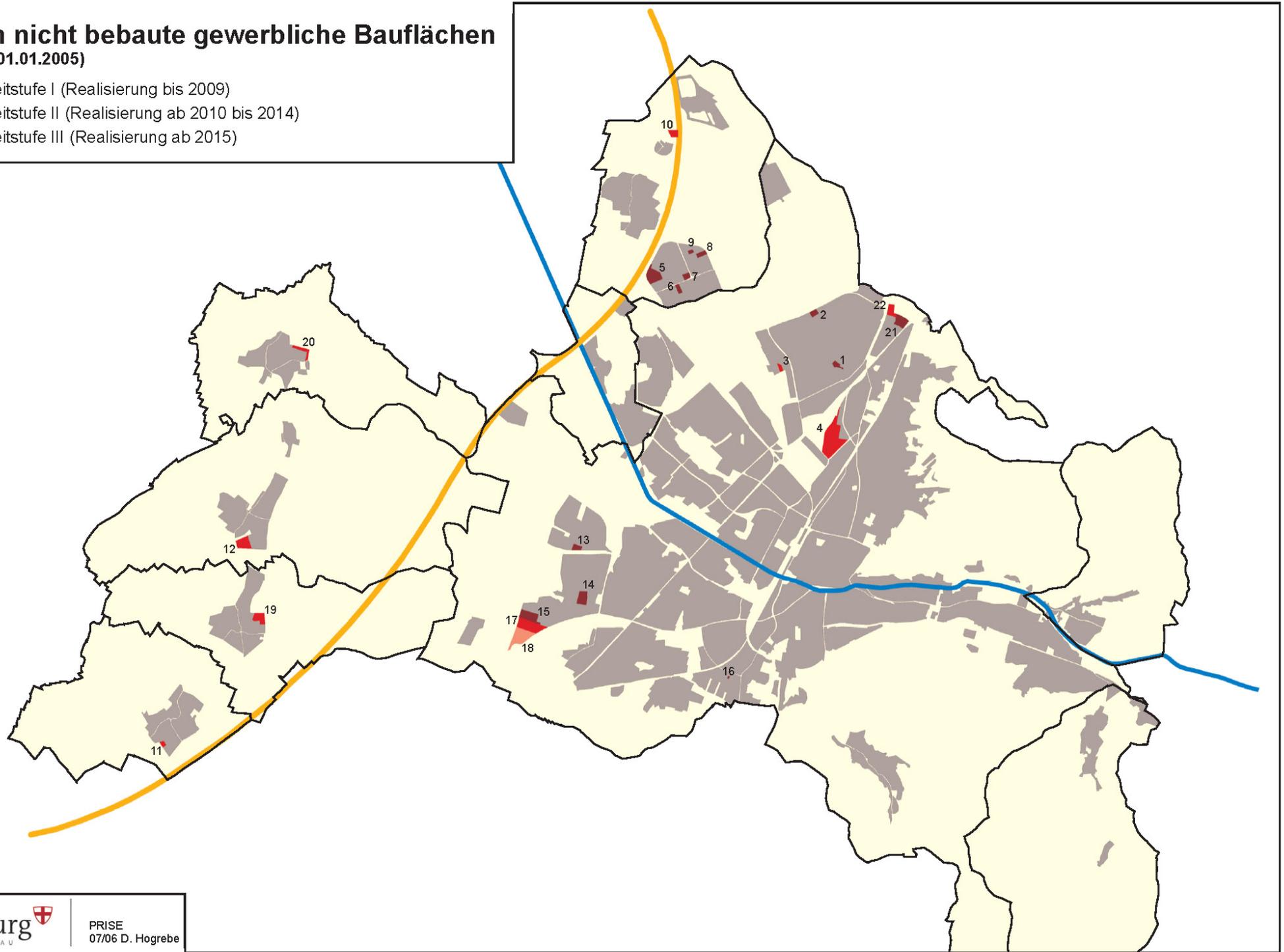
Zeitstufen

I	Realisierung (Baubeginn) bis 2009	24,7	23,0
II	Realisierung ab 2010 bis 2014	37,9	37,3
III	Realisierung ab 2015, wenn nach Ausschöpfung der Zeitstufen I und II weiterer Bedarf besteht	7,6	6,0

¹ Reduzierung um nicht bebaubare Teilflächen wegen einzuhaltendem Abstand zu Gewässern, zu Wald, zu Bahnanlagen und/ oder zu Sportanlagen bzw. aufgrund des Erhalts von Streuobstbeständen

Noch nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Stand 01.01.2005)

- Zeitstufe I (Realisierung bis 2009)
- Zeitstufe II (Realisierung ab 2010 bis 2014)
- Zeitstufe III (Realisierung ab 2015)



Noch nicht bebaute gemischte Bauflächen (Stand 01.01.2005)

Nr.	Stadtteil	Name	ha		Zeitstufe
			dar- gestellt	be- baubar ¹	
1	Altstadt	Schnewlinstraße	1,3	1,1	I
2	Betzenhausen	Südöstlich Berliner Allee	1,8	1,8	II
3	Brühl/ Beurbarung	Zähringer Straße	0,5	0,5	I
4	Ebnet	Nördlich Rathaus	0,6	0,6	II
5	Haslach	Bettackerstraße/ Raimannweg	1,3	1,3	I
6	Lehen	Ortsetter	0,4	0,4	I
7	Littenweiler	Kappler Knoten	1,0	1,0	II
8	Mooswald	Nordwestlich Berliner Allee	0,7	0,7	I
9		Elsässer Straße	1,0	1,0	I
10	Munzingen	Hinterm Weiher III	1,8	1,8	II
11		Romanstraße	0,3	0,3	III
12	Oberau	Kartäuser Straße	1,4	1,4	I
13	Rieselfeld	Rieselfeld	5,9	5,9	I
14	St. Georgen	Innere Elben Süd	1,5	1,5	I
15		Hofacker	1,1	1,1	I
16		Vauban	2,3	2,3	I
17		Erweiterung Sarahhof	1,0	1,0	II
18	Stühlinger	Technisches Rathaus	1,0	1,0	II
19	Tiengen	Maierbrühl	1,1	1,1	III
20	Weingarten	Rankackerweg	0,6	0,6	I
21	Wiehre	Heinrich-von-Stephan-Straße	6,5	6,5	I
Gesamtfläche			33,1	32,9	

Berücksichtigt sind bei der Außenentwicklung Flächen ab 0,2 ha, bei der Innenentwicklung ab 0,5 ha (z.T. wird eine Flächengröße von 0,5 ha nur im Zusammenschluss mit den in der Anlage 7 aufgeführten benachbarten Wohnbauflächen erreicht).

Zeitstufen

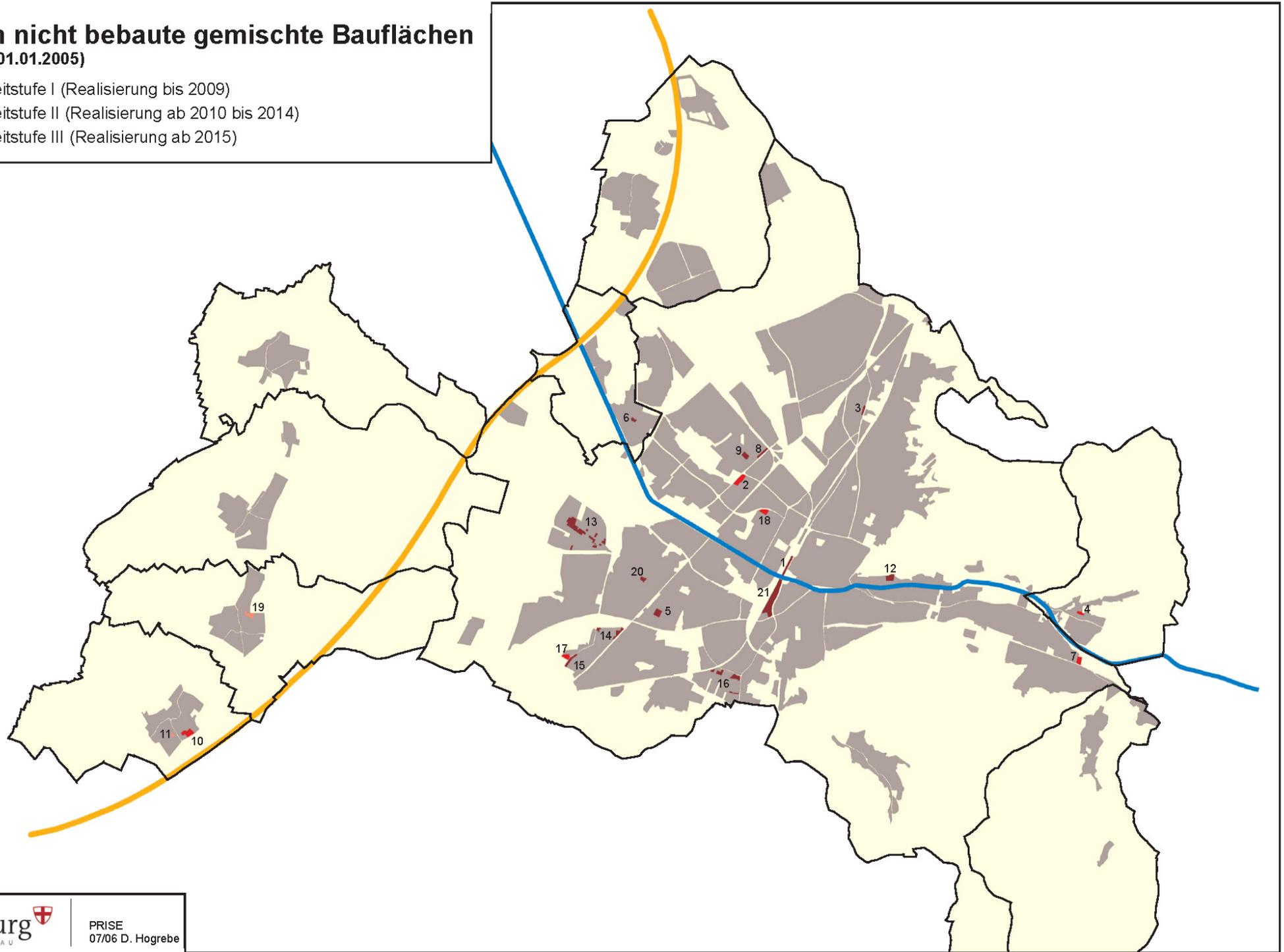
I	Realisierung (Baubeginn) bis 2009	24,5	24,3
II	Realisierung ab 2010 bis 2014	7,2	7,2
III	Realisierung ab 2015, wenn nach Ausschöpfung der Zeitstufen I und II weiterer Bedarf besteht	1,4	1,4

¹Reduzierung um nicht bebaubare Teilflächen wegen einzuhaltendem Abstand zu Gewässern, zu Wald, zu Bahnanlagen und/ oder zu Sportanlagen bzw. aufgrund des Erhalts von Streuobstbeständen

Noch nicht bebaute gemischte Bauflächen

(Stand 01.01.2005)

- Zeitstufe I (Realisierung bis 2009)
- Zeitstufe II (Realisierung ab 2010 bis 2014)
- Zeitstufe III (Realisierung ab 2015)



Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel

A. Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Nr.	Sortiment (nicht verbindlich)	Verkaufs- fläche insg. * [m ²]	Verkaufsf. Rand- sortimente** [m ²]	Grund- stücksgröße [m ²]	Standort	Stadtteil
1	Möbel	16.000	2.640	69.700	Hermann- Mitsch-Str.	Brühl- Industriegebiet
2	Möbel	25.000	2.500	58.000	Hermann- Mitsch-Str.	Brühl- Industriegebiet
3	Möbel	10.000	400	22.200	Tullastr.	Brühl- Industriegebiet
4	Bau- und Gartenmarkt	15.000	400	27.200	Tullastr.	Brühl- Industriegebiet
5	Bau- und Gartenmarkt	11.500	500	31.300	Hans-Bunte-Str.	Brühl- Industriegebiet
6	Fahrräder	1.000	130	2.900	Engesserstr.	Brühl- Industriegebiet
7	Möbel	3.200	320	6.100	Engesserstr.	Brühl- Industriegebiet
8	Möbel	15.000	1.000	57.800	Gundelfinger Str.	Zähringen
9	Baumarkt	2.000	200	5.100	Straßburger Str.	Mooswald
10	Antiquitäten	2.500	250	4.600	Mülhauser Str.	Mooswald
11	Möbel	2.000	200	2.800	Ensisheimer Str.	Mooswald
12	Gebraucht- warenmarkt	2.000	200	5.100	Türkheimer Str.	Mooswald
13	Getränke- handel	800	keine	3.500	Breisacher Str.	Mooswald
14	Teppich	4.000	400	9.700	Merdinger Weg	St.Georgen-Haid
15	Gebraucht- warenmarkt	5.000	400	5.900	Waltershofener Str.	St.Georgen-Haid
16	Gartenmarkt	1.100	110	4.000	Waltershofener Str.	St. Georgen-Haid
17	Bau- und Gartenmarkt	5.800	400	16.800	Munzinger Str.	St.Georgen-Haid
18	Möbel	5.000	400			
19	Möbel	1.000	100	4.500	Munzinger Str.	St. Georgen-Haid
20	Küchenmöbel	1.000	100	3.800	Munzinger Str.	St. Georgen-Haid
21	Küchenmöbel	1.000	100	1.100	Jechtinger Str.	St. Georgen-Haid
22	Bau- und Gartenmarkt	15.000	400	28.700	Basler Landstr.	St. Georgen
23	Bau- und Fliesenmarkt	5.000	400	16.000	Basler Landstr.	St. Georgen
24	Baumarkt	21.000	400	17.900	Wiesentalstr.	Haslach- Schildacker
25	Möbel	6.000	400	2.900	Lörracher Str.	Haslach- Schildacker

Neue noch nicht realisierte Standorte:

Nr.	Geplante Nutzung	Verkaufsfläche insg.* [m ²]	Verkaufsl. Randsortiment** [m ²]	Größe der Sonderbaufläche [m ²]	Standort	Stadtteil
26 n.r.	offen	***	***	26.400	Waldkircher Str. (Güterbahnhof Nord)	Brühl-Beurbarung
27 n.r.	Möbel	***	***	45.200	Hermann-Mitsch-Str. (ehem. Schießstand)	Brühl-Industriegebiet

* Bei den Standorten Nrn. 1 und 2 beruht die angegebene Verkaufsfläche als Obergrenze im Bebauungsplan auf einer raumordnerischen Überprüfung. Beim Standort Nr. 8 liegt der baurechtlich genehmigte Bestand mit 9.000 m² Verkaufsfläche unter der im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenze von 15.000 m². Hier und bei den übrigen Standorten ist eine Überschreitung der angegebenen Verkaufsfläche durch eine Bebauungsplanänderung zulässig, ohne dass der FNP geändert werden muss. Bei dieser Bebauungsplanänderung ist die Vereinbarkeit mit dem städtischen Märkte- und Zentrenkonzept zu prüfen und ggf. ergänzend eine raumordnerische Überprüfung durchzuführen.

** Richtwert für die zulässige Obergrenze des Verkaufsflächenanteils für das branchentypische zentrenrelevante Randsortiment: diese beträgt nach der Grundsatzregelung des Märkte- und Zentrenkonzepts 10% der Gesamtverkaufsfläche, max. 400 m². Die Sonderregelung im Bebauungsplan mit einem größerem Verkaufsflächenanteil bei den Nrn. 1, 2, 5 und 8 wurde als besonderes Ziel des Märkte- und Zentrenkonzepts festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Richtwerte ist im Bebauungsplan ohne FNP-Änderung nur nach fachlicher Prüfung im besonders begründeten Einzelfall um max. 15% möglich.

*** Festlegung der Obergrenzen für das Hauptsortiment und die Randsortimente nach raumordnerischer Überprüfung im Bebauungsplan unter Berücksichtigung des städtischen Märkte- und Zentrenkonzepts.

n.r. Am 18.07.2006 noch nicht realisierter Standort

B. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten

Nr.	Sortiment (nicht verbindlich)	zulässige Verkaufsfläche* [m ²]	Verkaufsl. Randsortiment** [m ²]	Größe der Sonderbaufläche [m ²]	Standort	Stadtteil
50***	Lebensmittel/ Möbel	13.000	3.500 Möbel	57.600	Gundelfinger Str.	Zähringen
51	Lebensmittel	1.400	-	3.400	Habsburger Str.	Herdern
52	Elektrowaren	1.800	-	5.600	Mooswaldallee	Brühl- Industriegebiet
53	Lebensmittel	900	-	11.600	Tullastr.	Brühl- Industriegebiet
54	Lebensmittel	1.000	-	6.100	Tullastr.	Brühl- Industriegebiet
55	Lebensmittel	4.600	-	6.200	Waldkircher Str.	Brühl- Beurbarung
56	Lebensmittel	1.000	-	3.700	Mülhauser Str.	Mooswald
57	Lebensmittel	900	-	4.900	Breisacher Str.	Mooswald
58 n.r.	Lebensmittel	1.400	-	10.300	Lehener Str.	Mooswald
59 n.r.	Lebensmittel	1.000	-	2.100	Elsässer Str.	Mooswald
60***	Lebensmittel/ Textil	10.000	-	52.800	St. Georgener Str.	Haslach-Haid
61	Lebensmittel	900	-	7.800	Heckerstr.	Haslach-Haid
62	Lebensmittel	1.000	-	5.700	Bettackerstr.	Haslach- Gartenstadt
63	Elektrowaren	4.500	-	14.500	Bettackerstr.	Haslach- Gartenstadt
64	Lebensmittel	1.000	-	11.300	Feldbergstr.	Haslach- Gartenstadt
65	Lebensmittel	2.500	-	5.600	Lörracher Str.	Haslach- Schildacker
66 n.r.	Lebensmittel	1.400	-	8.400	Obere Hardt Str.	St. Georgen
67	Lebensmittel	1.000	-	3.500	Merzhauser Str.	St. Georgen
68	Lebensmittel	1.400	-	1.000	Engelberger Str.	Stühlinger
69 n.r.	Lebensmittel	1.000	-	16.500	Heinrich-von- Stephan-Str.	Unterwiehre
70	Lebensmittel	1.400	-	2.100	Lorettostr.	Unterwiehre
71	Lebensmittel	1.400	-	1.600	Talstr.	Mittelwiehre
72***	Lebensmit- tel/Textil	8.500	-	14.800	Schwarzwaldstr.	Oberwiehre
73	Lebensmittel	1.000	-	4.800	Kappler Str.	Littenweiler
74 n.r.	Lebensmittel	1.400	-	7.500	Höllentalstr.	Littenweiler
75	Lebensmittel	1.000	-	9.000	Gewerbestr.	Opfingen
76	Lebensmittel	1.000	-	5.800	Im Maierbrühl	Tiengen
77 n.r.	Lebensmittel	1.200	-	9.400	Rieselfeldallee	Rieselfeld

* Richtwert, aufgerundet unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes oder einer nach dem Märkte- und Zentrenkonzept zulässigen Erweiterung. Eine Überschreitung dieses Richtwertes ist ohne FNP-Änderung nur nach fachlicher Prüfung im besonders begründeten Einzelfall um max. 15% möglich.

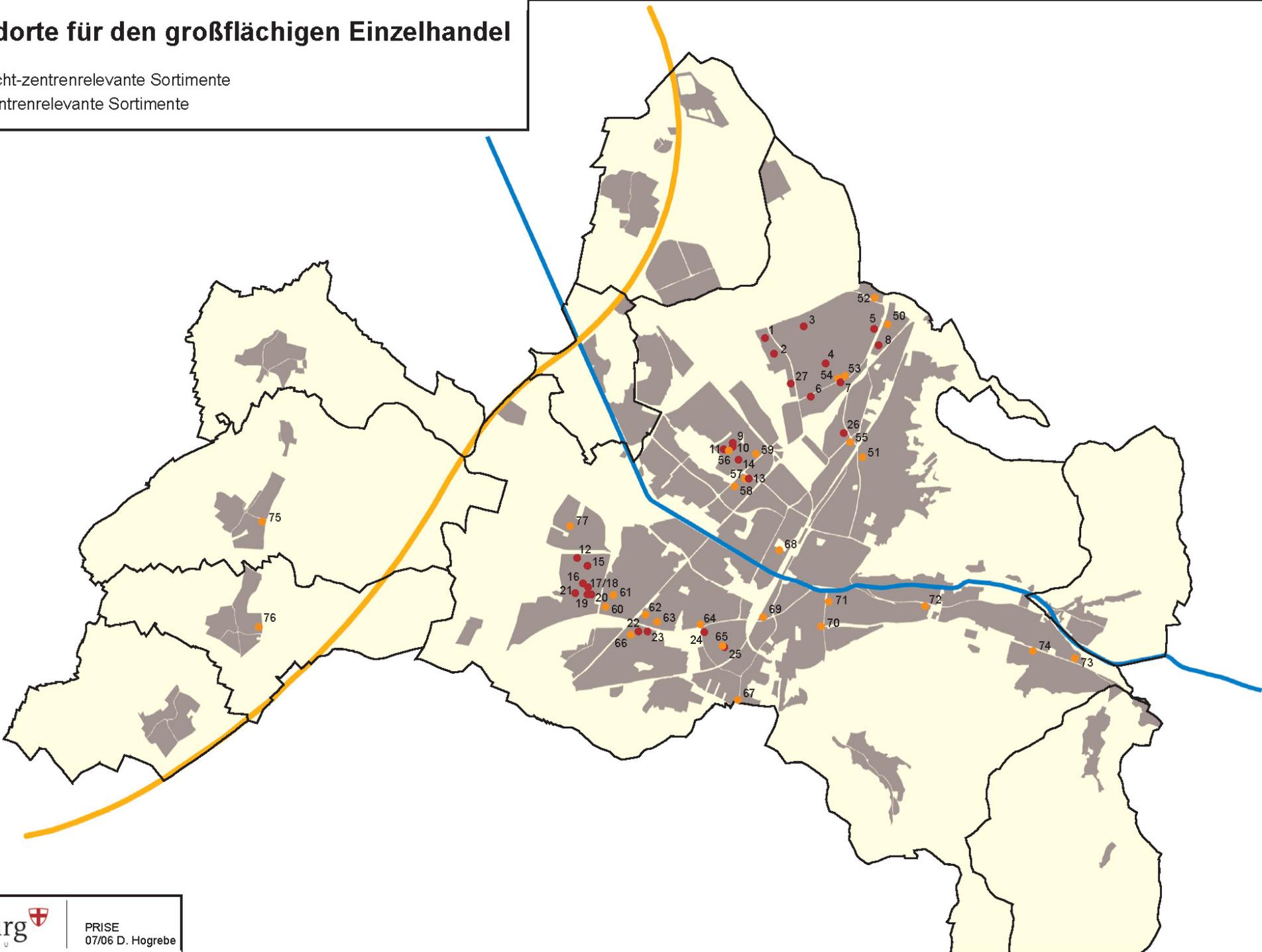
** Anteil des nicht-zentrenrelevanten Randsortiments

*** Auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird bei der Darstellung der Sonderbauflächen nicht zwischen Einkaufszentren nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unterschieden. Diese Unterscheidung erfolgt erst bei der verbindlichen Bauleitplanung.

n.r. Am 18.07.2006 noch nicht realisierter Standort

Standorte für den großflächigen Einzelhandel

- Nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Zentrenrelevante Sortimente



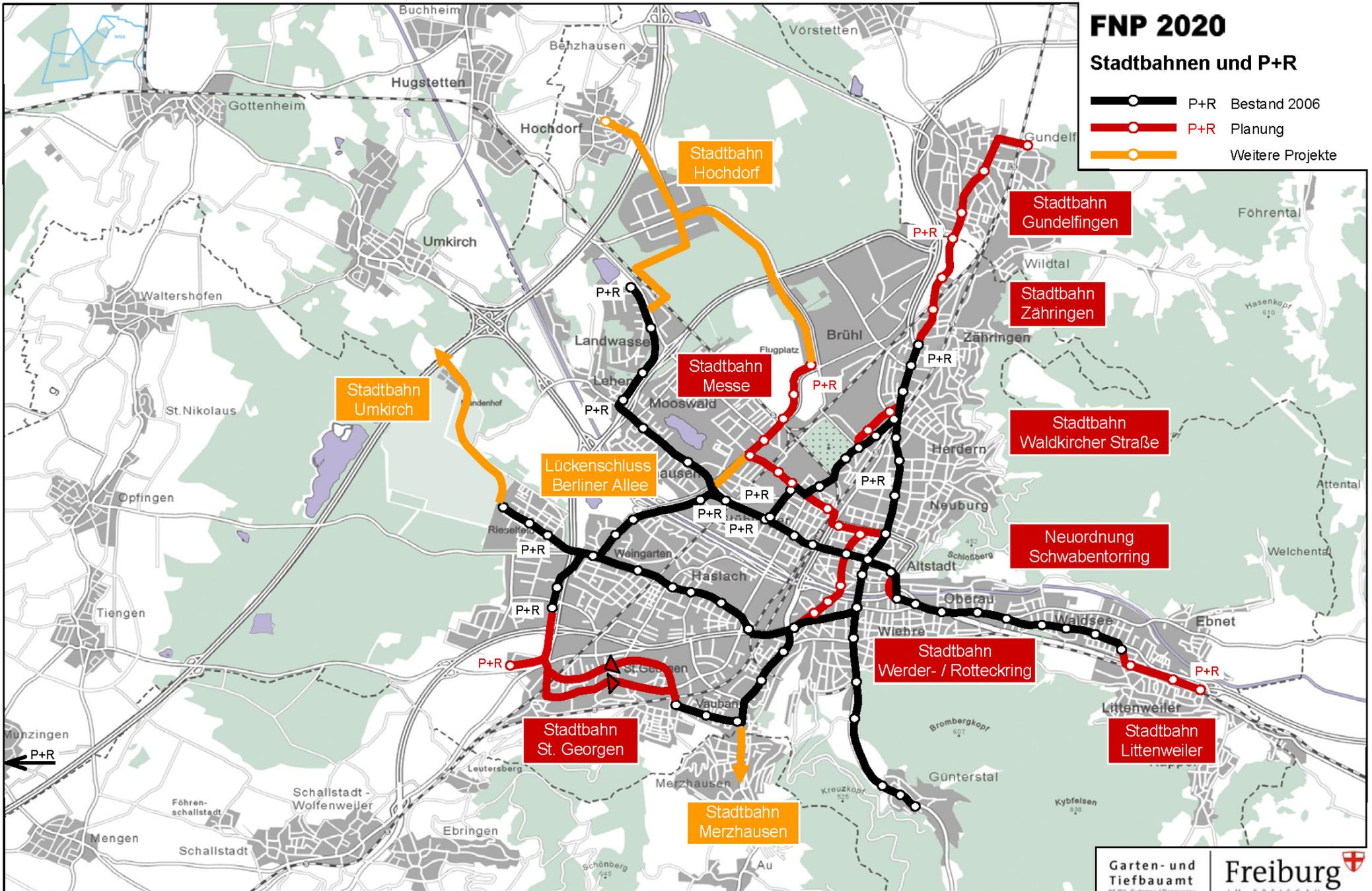
Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel (Sortimentsliste)

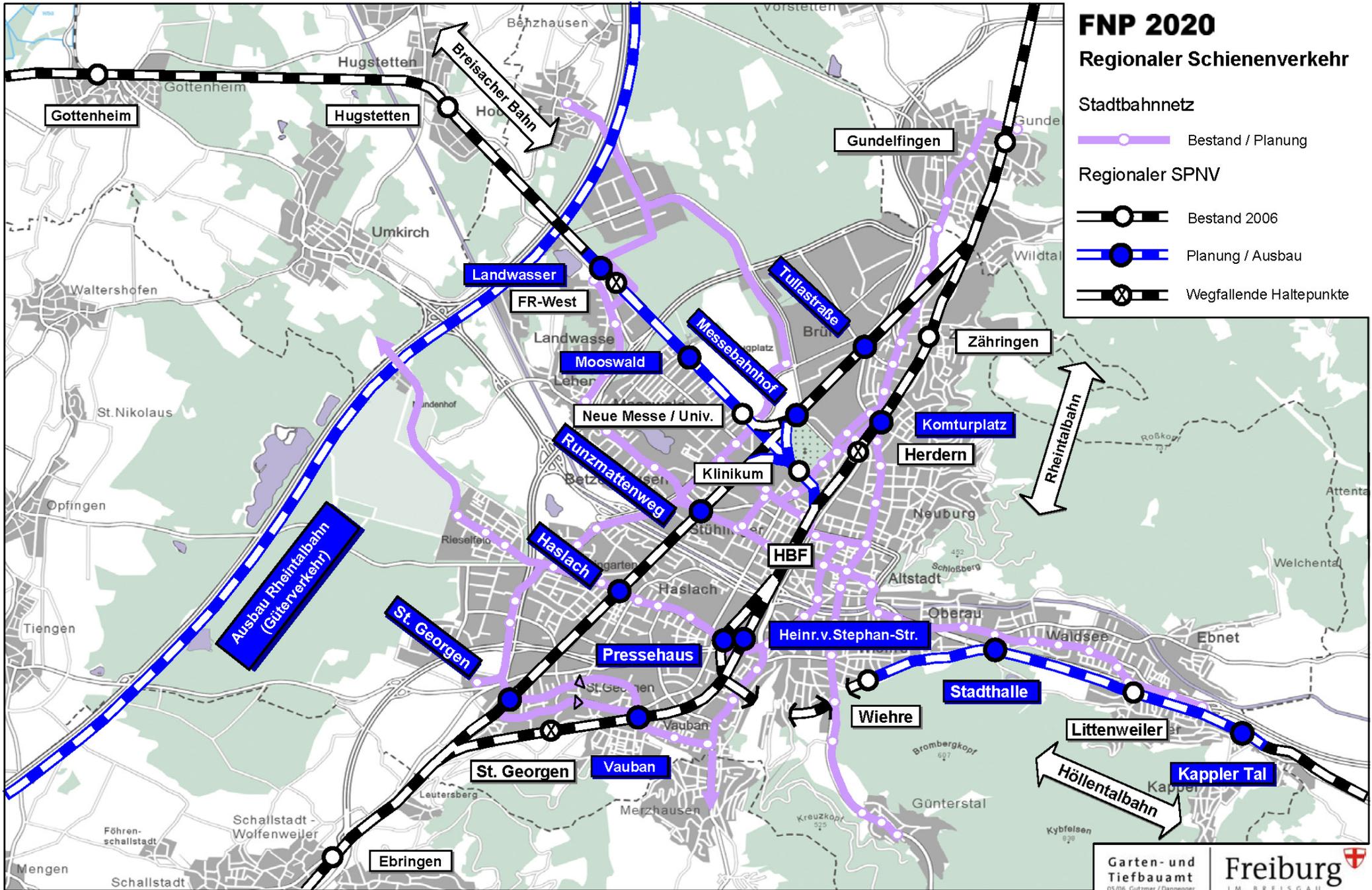
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Bastelartikel	Nähmaschinen	Badeeinrichtung	Rasenmäher
Blumen	Nähzubehör	Bauelemente	Rolläden
Briefmarken	Oberbekleidung	Baustoffe	Rollos
Bücher	optische Erzeugnisse	Beleuchtungskörper	Sanitärerzeugnisse
Devotionalien	Orthopädie	Beschläge	Sportgroßgeräte
Drogeriewaren	Papier- und Schreibwa- ren	Bodenbeläge	Teppiche
Elektrowaren (ohne weiße Ware)	Pharmazeutika	Boote und Zubehör	Torf
feinmechanische Er- zeugnisse	Porzellan	Brennstoffe	Weißer Ware (Herde, Kühlschränke, Waschmaschinen)
Fotogeräte und Foto- waren	Reformwaren	Büromöbel	Werkzeuge
Gardinen und Zube- hör	Schmuck	Campingartikel	Zäune
Geschenkartikel	Schuhe und Furnituren	Computer	
Getränke (ohne Ge- tränkegroßgebände)	Schulbedarf	Düngemittel	
Glas	Silberwaren	Eisenwaren	
Hausrat	Spielwaren	Erde	
Haus- und Heimtexti- lien	Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)	Fahrräder	
Hohl- und Stahlwaren	Sportbekleidung	Farben	
Jagdbedarf	Stoffe und sonstige Artikel	Fliesen	
Keramik	Textilien	Gartenhäuser	
Kosmetika	Tiere und Tiernahrung	Getränkegroßgebände	
Kürschnerwaren	Tierpflegemittel	Gitter	
Kunstgewerbe	Tonträger	Herde und Öfen	
Kurzwaren und Hand- arbeiten	Uhren	Holz	
Lebensmittel	Unterhaltungselektronik	Installationsmaterial	
Lebensmittelhandwerk	Videogeräte	KFZ und Zubehör	
Lederbekleidung	Wäsche	Küchen und Markisen	
Leder- und Galante- riewaren	Wasch- und Putzmittel	Lacke	
Modewaren	Waffen	Mineralölerzeugnisse	
Musikalienhandel	Wolle	Möbel	
Nahrungs- und Ge- nussmittel	Zeitschriften	Motorräder	
	Zooartikel	Naturhölzer	
		Pflanzen	
		Pflanzengefäße	

FNP 2020

Stadtbahnen und P+R

-  P+R Bestand 2006
-  P+R Planung
-  Weitere Projekte





FNP 2020

Regionaler Schienenverkehr

Stadtbahnnetz

- Bestand / Planung

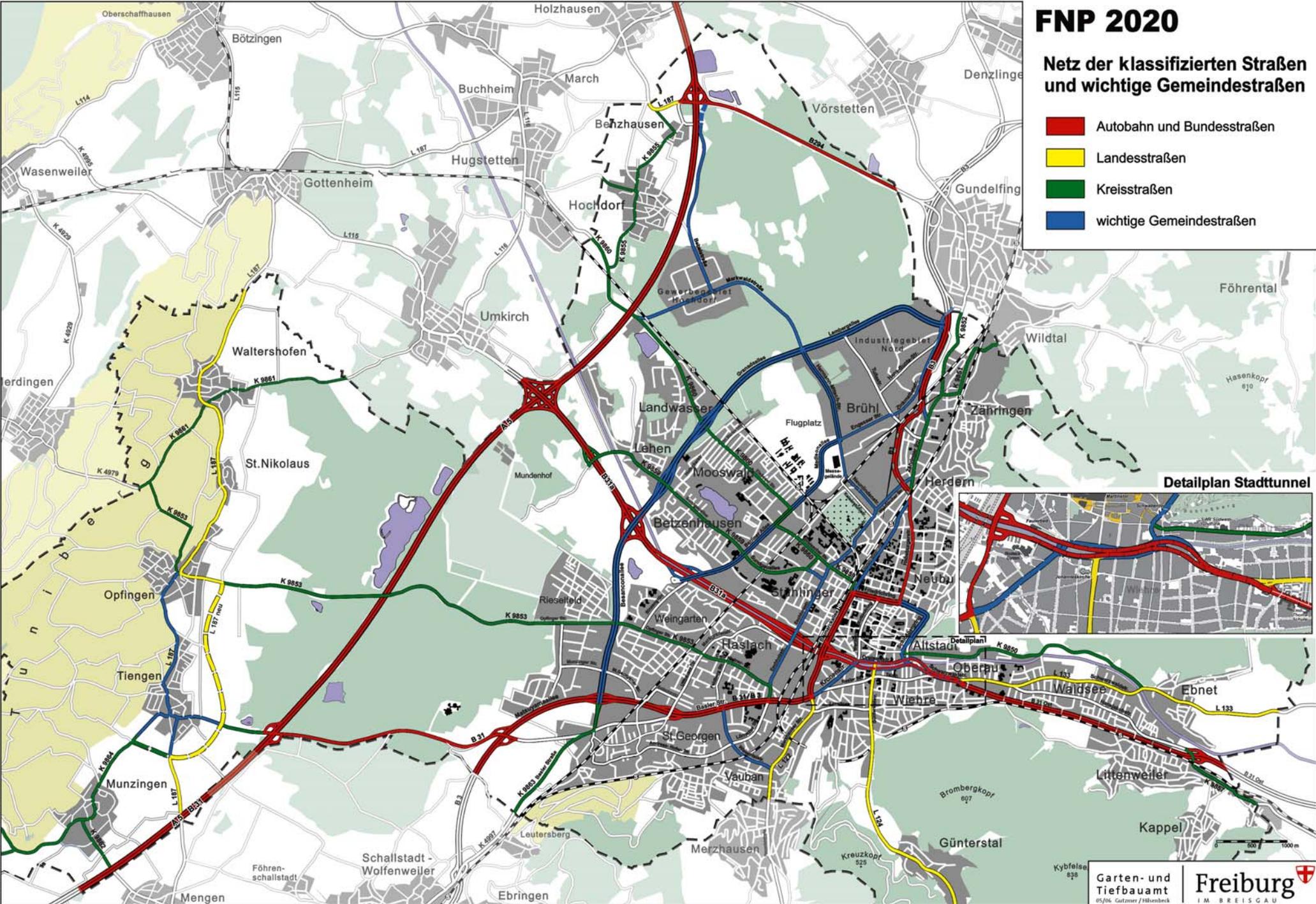
Regionaler SPNV

- Bestand 2006
- Planung / Ausbau
- Wegfallende Haltepunkte

FNP 2020

Netz der klassifizierten Straßen und wichtige Gemeindestraßen

- █ Autobahn und Bundesstraßen
- █ Landesstraßen
- █ Kreisstraßen
- █ wichtige Gemeindestraßen



Detailplan Stadttunnel

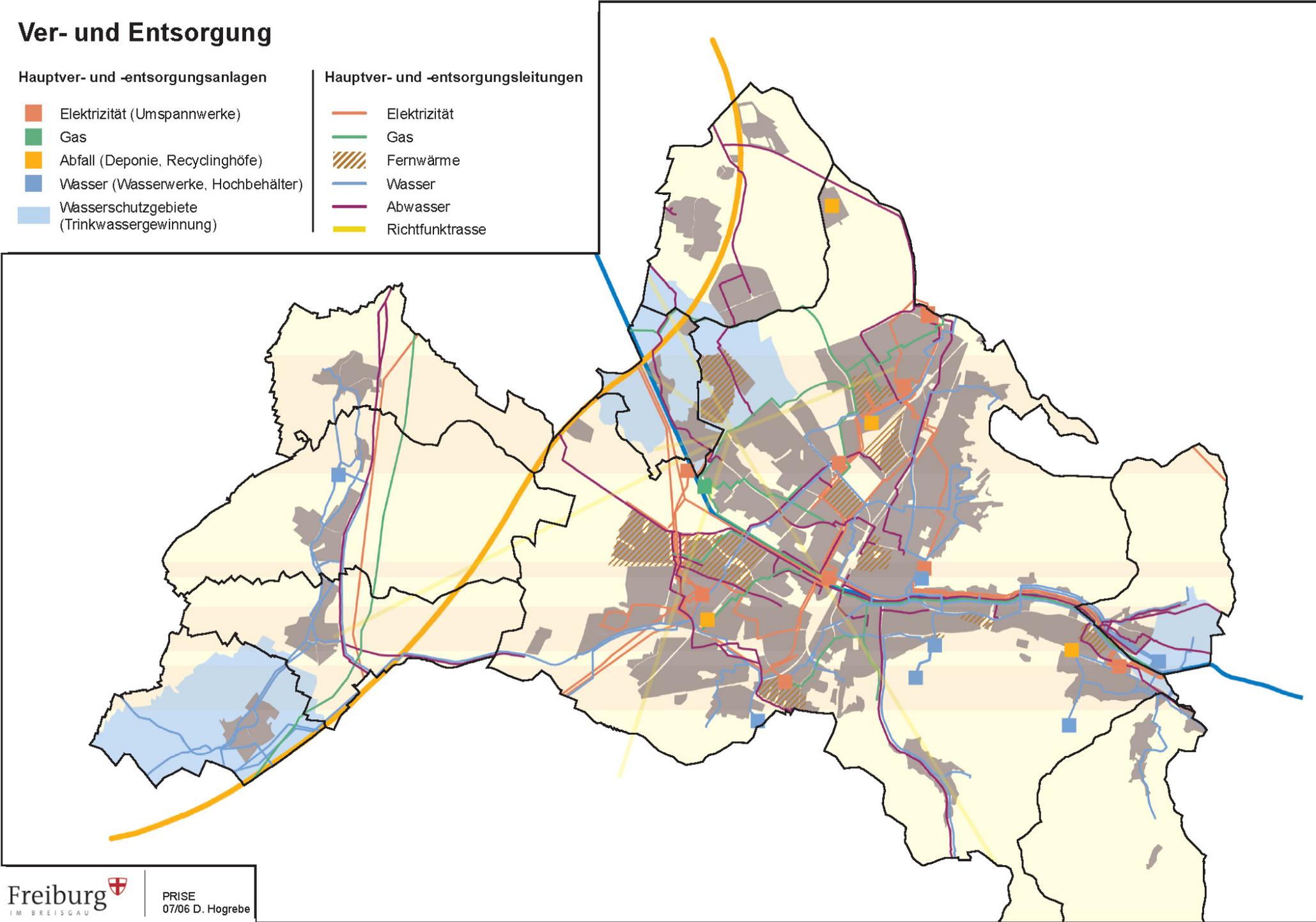
Ver- und Entsorgung

Hauptver- und -entsorgungsanlagen

- Elektrizität (Umspannwerke)
- Gas
- Abfall (Deponie, Recyclinghöfe)
- Wasser (Wasserwerke, Hochbehälter)
- Wasserschutzgebiete (Trinkwassergewinnung)

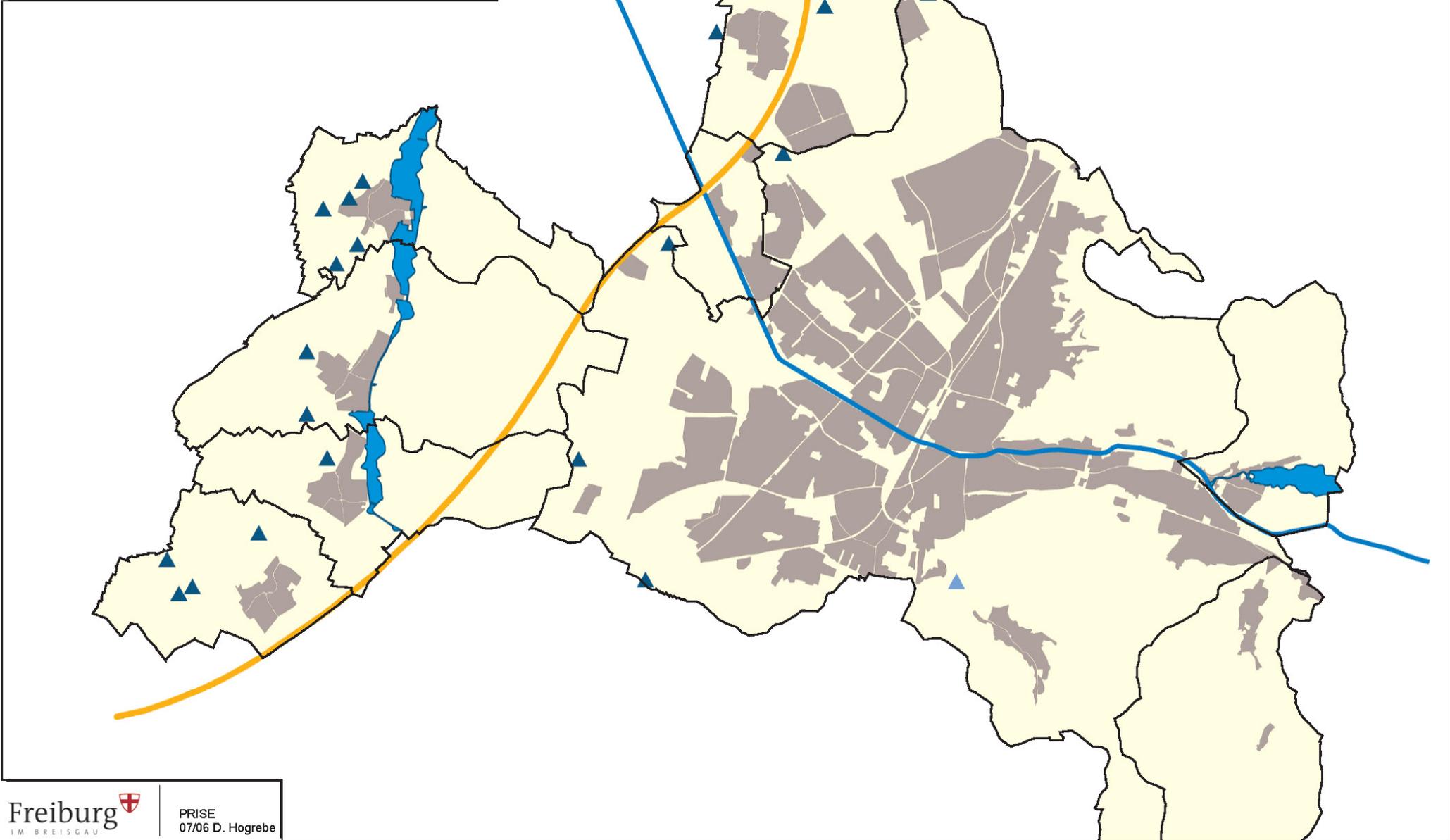
Hauptver- und -entsorgungsleitungen

- Elektrizität
- Gas
- ▨ Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Richtfunktrasse



Hochwasserschutz

- ▲ Hochwasserrückhaltebecken - Bestand
- ▲ Hochwasserrückhaltebecken - Planung
- Überschwemmungsgebiete (HQ₁₀₀ im Außenbereich)



Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

-  Naturschutzgebiet (NSG)
-  Landschaftsschutzgebiet (LSG)
-  Flächenhaftes Naturdenkmal (FND)
-  FFH-Gebiet (Natura 2000)
-  Europ. Vogelschutzgebiet (Natura 2000)

Datengrundlage: Umweltschutzamt Stadt Freiburg i.Br. (NSG, LSG, FND) und Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz B.-VW. (Natura 2000)



Ausgleichsflächenpool und Flächen für Naturschutzmaßnahmen

-  Ausgleichsflächenpool
- Flächen für Naturschutzmaßnahmen**
 -  Vorgeschlagene Schutzgebiete
 -  Flächen für sonstige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

