

Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietenbach

Vorbemerkungen:

Im Folgenden werden die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dargestellt und anhand weiterer thematisch zugeordneter Ziele konkretisiert. Zu beachten ist, dass die Ziele teilweise in enger Wechselwirkung zueinander stehen und somit Zielkonflikte bedingen können. Die Ziele sind in diesem Fall gegeneinander und untereinander abzuwägen. Sie können im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vor allem im Rahmen der Bauleitplanung und Vermarktung nochmals überprüft und fortgeschrieben werden.

Voraussetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist ihre zügige Durchführung innerhalb eines absehbaren Zeitraums und damit die Sicherstellung ihrer Finanzierung. Deshalb sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf den städtischen Haushalt laufend und gesamthaft zu betrachten. Soweit gesetzlich vorgegebene Standards überschritten werden, dürfen Mehrkosten unter Umständen nicht der Entwicklungsmaßnahme zugeschrieben werden, sondern müssen ggf. vom Gesamthaushalt – vorbehaltlich der Entscheidung des Gemeinderats – getragen werden. Bei einer Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, etwa durch höhere Zinssätze, können sich in Zukunft derzeit nicht vorhersehbare Belastungen mit Auswirkungen auf den Gesamthaushalt ergeben. In der Planungs- und Realisierungsphase der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind daher potentielle Risiken zu minimieren und bestehende Chancen zur Verbesserung der Kosten- und Finanzierungsrechnung zu realisieren.

I. Ziele hinsichtlich des Instruments städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

1. Erstmalige und zügige Entwicklung eines Gebietes für einen neuen Stadtteil für ca. 6.000 Wohneinheiten (mind. 5.000 Wohneinheiten) als Beitrag zur Deckung des erhöhten Wohnbedarfs in Freiburg (vgl. § 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB), der damit aufgrund seiner Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Freiburg ein Eigengewicht gemäß § 165 Abs. 2 BauGB entfalten kann.
2. Erreichen einer dezentralen Eigenständigkeit des Stadtteils, die den allgemeinen Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB entspricht.
3. Die Errichtung einer nachhaltig tragfähigen Versorgung mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen i.S.d. § 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB.
4. Entwicklung von kleinerem, dem Wohnen untergeordneten wohnaffinem verarbeitendem Gewerbe, Dienstleistungen und Handwerk zur Deckung des stadtteilbezogenen Bedarfs.

II. Zielgruppenbezogene Zielsetzungen

1. Umsetzung eines gemischten, inklusiven Wohnquartiers für weite Kreise der Bevölkerung mit dem Schwerpunkt auf bezahlbarem Wohnraum. Dies bedeutet insbesondere ausreichende Angebote für den geförderten Wohnraum sowie preisgünstigen Wohnraum für die sog. Mittelschicht und Schwellenhaushalte.
2. Bedarfsgerechte Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen (u.a. barrierefreie Wohnungen) für vielfältige Bewohnerstrukturen.

III. Städtebauliche Zielsetzungen

1. Entwicklung eines städtebaulich robusten und zugleich gestalterisch anspruchsvollen Stadtteils, insbesondere durch Ausrichtung auf einen parzellenorientierten Städtebau zur Erzeugung abwechslungsreicher und lebendiger Baustrukturen, die auch die Mischung unterschiedlicher Nutzungen ermöglichen können und ein hohes Maß an Anpassungsfähigkeit bei künftigen strukturellen Veränderungen aufweisen.
2. Entwicklung eines urbanen Stadtteils, auch mit gemischten Nutzungen und mit eindeutig städtischer Prägung, einem hohen Anteil an Geschoss- und Mehrfamilienhausbau sowie kompakter, flächensparender Stadtstrukturen.

IV. Verkehrsplanerische Ziele

1. Integrierte Verkehrsplanung mit Schwerpunkt im Umweltverbund durch attraktive Anbindung an das Stadtbahnnetz zur Kernstadt, ein Fußwegenetz mit optimaler fußläufiger Vernetzung in die angrenzenden Quartiere und Freiräume sowie schnellen Anbindungen an das Radvorrangnetz bei gleichzeitiger Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs und der Integration von Car-sharing.
2. Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes zur Senkung der Wohnkosten, zum Erreichen der Umweltziele (Klimaschutz), zur Schaffung hoher Wohnqualitäten wie der Schaffung verkehrsberuhigter Wohnbereiche und zur Bedienung der individuellen Mobilitätsbedürfnisse.
3. Entwicklung eines Stadtteils, der kurze Wege zu den Einrichtungen und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ermöglicht.

V. Freiraumplanerische Zielsetzungen

1. Kleinteilige Durchgrünung und Versorgung mit ausreichenden, qualitätsvollen sowie vielfältig nutzbaren privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiflächen für eine hohe Wohnumfeld- und Lebensqualität und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.
2. Verzahnung vom Stadtraum mit dem Landschaftsraum bei gleichzeitiger Minimierung von Störungen gegenüber dem Stadtgut Mundenhof sowie angrenzenden ökologisch sensiblen Schutzgebieten.
3. Aufwertung des Gewässers Dietenbach einschließlich angrenzender Freiflächen aus Gründen des Hochwasserschutzes, zur Verbesserung der Ökologie und als Stadtteilpark.

VI. Zielsetzungen des Umwelt- und Klimaschutzes

1. Realisierung eines klimaneutralen Stadtteils.
2. Weitestgehender Erhalt ökologisch wertvoller Biotope und Strukturen im Gebiet, insbesondere des naturnahen Bachlaufs des Dietenbachs mit seinen gewässerbegleitenden Gehölzen für ein naturnahes und erholförderndes Wohnumfeld.
3. Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels und entsprechender Adaptionsmaßnahmen für die Bewohnerinnen und Bewohner bei der städtebaulichen, verkehrlichen und freiraumspezifischen Planung und Umsetzung des Stadtteils.
4. Realisierung von Projekten und Konzepten, die dazu beitragen, dass ein Stadtteil entsteht, der hohen ökologischen Standards entspricht und diesbezüglich Modellcharakter aufweist.