

**BESCHLUSS - VORLAGE**

Dezernat/Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	19.10.2018

---

**Betreff:**

**Projektgruppe Neue Wohnbauflächen (ProWo)  
h i e r :  
Stand der Flächenentwicklung und weiteres Vorgehen**

---

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. STEA	24.10.2018		X	X	
2. HA	19.11.2018		X	X	
2. GR	27.11.2018	X			X

---

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): ja - durchgeführt in  
 - Opfingen am 05.11.2018  
 - Tiengen am 06.11.2018  
 - Waltershofen am 06.11.2018  
 - Munzingen am 07.11.2018

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

---

**Beschlussantrag:**

- 1. Der Gemeinderat nimmt den aktuellen Stand der Entwicklung der fünf ProWo-Wohnbauflächen gemäß Drucksache G-18/127 zur Kenntnis.**
- 2. Der Gemeinderat stimmt zu, die unter Nr. 4 dargestellte ProWo-Fläche Mooswald West und die unter Nr. 5 dargestellte ProWo-Fläche Kappler Straße Littenweiler in ihrer weiteren Prüfung derzeit nicht weiter zu verfolgen.**

- 3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung gemäß den Nrn. 6 und 7, das Wohnbaupotenzial der Fläche Wendeschleife Vauban im Kontext mit möglichen weiteren Wohnbaupotenzialen des Perspektivplan-Entwicklungsbereichs E „Sportpark / Dorfbach St. Georgen“ in einem Rahmenplan zu untersuchen und einen Entwicklungsvorschlag für den gesamten Bereich zu unterbreiten.**
  - 4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung gemäß Nr. 8, den Rahmenplan Tuniberg (Perspektivplan-Entwicklungsbereiche G „Munzingen“ und H „Tuniberg, Hexenbach-, Kretzbach-, Krebsbach- und Mühlenbachaue“) zu erarbeiten, über den Flächennutzungsplan (FNP) 2020 hinausgehende Wohnbaupotenziale der Tuniberg-Ortschaften aufzuzeigen und nach Entscheidung durch den Gemeinderat als ProWo-Flächen zu entwickeln.**
  - 5. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung gemäß Nr. 3.4, die Nutzungszeit der Kleingärten Lehener-Wanner und der Leihgärten Kleineschholz Nord um 2 Jahre bis Ende der Gartensaison 2021 zu verlängern.**
-

Anlagen:

1. Sachstand der umweltfachlichen Begutachtung – Ergebnisse für die Entwicklungsfläche Kappler Straße
2. Sachstand der umweltfachlichen Begutachtung – Ergebnisse für die Entwicklungsfläche Mooswald West
3. Untersuchungsraum Rahmenplan „Sportpark/Dorfbach St. Georgen“
4. Untersuchungsraum Rahmenplan „Tuniberg“

**1. Ausgangslage und allgemeine Zielsetzung**

Die Freiburger Bevölkerung ist in den vergangenen zehn Jahren um rd. 16.000 Einwohner\_innen gewachsen, was sich in einem stark angespannten Freiburger Wohnungsmarkt spiegelt. Das Wachstum beruht maßgeblich auf einem Geburtenüberschuss und einem insgesamt positiven Wanderungssaldo. Das heißt die Zahl der Geburten übersteigt die Zahl der Todesfälle und mehr Menschen ziehen in die Stadt herein als aus ihr hinaus; insbesondere bei der Altersgruppe der 20- bis 35-Jährigen. Diese jungen Menschen kommen nach Freiburg, weil sie eine Ausbildung oder ein Studium oder als Berufsanfänger\_in einen Arbeitsplatz finden. Begünstigt wird diese Entscheidung durch die Lage, die hohe Lebensqualität und die gute Infrastruktur in Freiburg. Dieses Phänomen wurde von Empirica im Jahr 2015 als Schwarmstadt bezeichnet. Neben der quantitativen Betrachtung der fehlenden Wohnungen insgesamt, stellt Empirica in der Wohnbedarfsanalyse fest, dass es insbesondere kleine Haushalte (Auszubildende, Studierende, Senioren) sowie Mehrpersonenhaushalte (Familien oder Wohnprojekte) schwer haben eine geeignete Wohnung in Freiburg zu finden. Die Hintergründe und Folgen wurden dem Gemeinderat mit der Wohnungsmarktanalyse und der Wohnungsmarktprognose 2030 von Empirica mit den Drucksachen G-15/024 und G-15/024.1 eingehend dargestellt.

Zur Deckung des bestehenden und prognostizierten Bedarfs von 1000 Wohneinheiten pro Jahr reichen die verbleibenden Wohnbauflächen des FNP 2020 und die Entwicklung eines neuen Stadtteils Dietenbach nicht aus. Zur Vermeidung sozialer Spannungen müssen erheblich mehr Wohnungen angeboten werden, Potenziale hierfür werden im Perspektivplan Freiburg aufgezeigt. Um diese Flächen, die im FNP 2020 nicht dargestellt sind, zu entwickeln, wurde gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 15.12.2015 die Projektgruppe Neue Wohnbauflächen (ProWo) gebildet (vgl. Drucksache G-15/218). Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 18.10.2016 (vgl. Drucksache G-16/177) wurde über das weitere Vorgehen bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen entschieden.

Die vom Gemeinderat beschlossenen fünf Flächenpotenziale „Zähringen Nord“, „Stühlinger West“, „Wendeschleife Vauban“, „Mooswald West“ und „Kappler Straße Littenweiler“ werden seither für den Wohnungsbau durch die ProWo geprüft, um bei Eignung gemäß Projektauftrag alle notwendigen Schritte für eine Bebauung einzuleiten.

Das Projekt Neue Wohnbauflächen endet zum 31.12.2022. Ziel ist es, zu diesem Zeitpunkt die aus dem Perspektivplan vorgezogenen potenziellen Wohnbauflächen weitgehend entwickelt zu haben.

## **2. Stand der Entwicklung Zähringen Nord**

Die Entwicklungsfläche Zähringen Nord bedingt derzeit drei Bebauungsplanverfahren, die direkt oder im Falle der Verlagerung des Möbelfachmarktes indirekt zur Generierung von Wohnbauflächen notwendig sind.

### **2.1 Bebauungsplan „Zähringen Nord“, Plan-Nr. 2-115**

Am 07.03.2018 hat der Bau- und Umlegungsausschuss die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan (vgl. Drucksache BA-18/003) sowie den im Parallelverfahren zu ändernden Flächennutzungsplan (vgl. Drucksache BA-18/002) beschlossen. Der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde anschließend im Zeitraum vom 19.03.2018 bis 30.04.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Grundlage für die frühzeitige Beteiligung bildete das aus dem kooperativen städtebaulichen Entwicklungsverfahren hervorgegangene Siegerkonzept des Berliner Büros Teleinternetcafe.

### **2.2 1. Teilbebauungsplan „Zähringen Nord“, Plan-Nr. 2-115.1**

Das bestehende Gewerbegebiet „Längenloh Süd“ wurde lediglich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zähringen Nord“, Plan-Nr. 2-115, einbezogen, um nachträglich eine Beschränkung des Einzelhandels vorzunehmen (vgl. Drucksache BA-17/005). Hierzu wurden bereits in der Vergangenheit Verfahren eingeleitet, die allerdings nie bis zu einem Satzungsbeschluss weiterverfolgt wurden. Da diese Verfahren schon mehrere Jahre zurückliegen und am 03.05.2017 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zähringen Nord“, Plan-Nr. 2-115, gefasst wurde, soll diese Regelung nun in einem 1. Teilbebauungsplan verankert werden. Die übrigen bisher für dieses Gebiet geltenden Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

### **2.3 3. Änderung des 2. Teilbebauungsplans „Flugplatz für die Neue Messe und die Grüne Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften, Plan-Nr. 2-73.2c**

Im Rahmen der Planungen zur Umstrukturierung des Gebiets „Zähringen Nord“ soll der dort ansässige großflächige Möbelfachmarkt verlagert werden. Vorgesehen ist ein Grundstück an der Hermann-Mitsch-Straße südlich der bestehenden Möbelfachmärkte. In der Sitzung am 29.06.2017 hatte der Bau- und Umlegungsausschuss die Einleitung des Verfahrens für die erforderliche Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans beschlossen (vgl. Drucksache BA-17/003).

### **2.4 Haltung des Bürgervereins Zähringen**

Der Bürgerverein Zähringen steht dem Projekt Zähringen Nord nach wie vor offen und positiv gegenüber. Von Beginn an war und ist der Vorstand über die Planungen der Stadt informiert. Durch Mitgliedschaft in der Jury zur Mehrfachbeauftragung war der Bürgerverein unmittelbar in die Bewertung der städtebaulichen Konzepte eingebunden.

## 2.5 Nächste Schritte

Auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, der Empfehlungen der Bewertungskommission und der Erkenntnisse aus teilweise noch abzuschließenden Gutachten (insbesondere Lärmgutachten, Abstandsgutachten, Störfallbetriebgutachten und hydrogeologisches Gutachten) sowie im ständigen Dialog mit den involvierten privaten Grundstückseigentümern wird nun der städtebauliche Entwurf ausgearbeitet, der die Planungsgrundlage für den Offenlageentwurf des Bebauungsplans „Zähringen Nord“, Plan-Nr. 2-115, darstellt.

Etwa 30 % der für eine Bebauung potenziell in Frage kommenden Flächen befinden sich durch umfangreiche Grunderwerbe im Bereich des Bebauungsplangebietes Längenloh Nord bereits im Eigentum der Stadt Freiburg. Zur Erleichterung der städtebaulichen Umstrukturierung werden nach Möglichkeit zusätzliche private Flächen erworben. Als Grundlage wurde hierzu die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) für die Fläche "Zähringen Nord" durch den Gemeinderat beschlossen (vgl. auch Drucksache G-16/238). Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist für ein erstes Grundstück mit einer Fläche von 2.761 m<sup>2</sup> erfolgt und verfügt worden (vgl. Drucksache HA-18/028).

Der Beginn der Offenlage für den 1. Teilbebauungsplan „Zähringen Nord“, Plan-Nr. 2-115.1 (vgl. Nr. 2.2) ist für das erste Quartal 2019 vorgesehen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für die 3. Änderung des 2. Teilbebauungsplans „Flugplatz für die Neue Messe und die Grüne Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften, Plan-Nr. 2-73.2c, wird voraussichtlich im vierten Quartal 2018 durchgeführt.

## 3. Stühlinger West

Im Stühlinger West wird ein Potenzial für rd. 1.000 Wohneinheiten gesehen. Dieses kann jedoch nur dann quartiersverträglich realisiert werden, wenn parallel zur Wohnbebauung auch die bestehenden Freiflächen besser vernetzt und besser zugänglich bzw. nutzbar gemacht werden können. Aus diesem Grund wird im Stühlinger West die Freiraumqualifizierung mit der gleichen Intensität bearbeitet wie die Schaffung von Wohnbauflächen.

### 3.1 Freiraum-Rahmenplan

Um die bestehenden und künftigen Wohnquartiere im westlichen Stühlinger miteinander zu verknüpfen und eine geordnete städtebauliche und freiraumplanerische Situation des Gesamtgebietes zu erreichen, wird ein freiraumstruktureller Rahmenplan entwickelt (Drucksache G-16/062). Bestandteil des Freiraum-Rahmenplans ist auch eine Beteiligung der Stühlinger Bürgerschaft. Am 12.05.2017 fand eine erste Ideenwerkstatt zur Nutzung und Gestaltung der Freiflächen statt. Ein wesentliches Ergebnis dieser Veranstaltung war, dass die Teilnehmenden die trennende Wirkung der Sundgauallee überwinden möchten.

Die mit dem freiraumstrukturellen Rahmenplan beauftragte Bürogemeinschaft hat ebenfalls erkannt, dass die Trennwirkung der Sundgauallee und die dadurch entstandenen, aufgrund der dreieckigen Form nur schwer städtebaulich bzw. freiräumlich nutzbaren Teilflächen eine Schwierigkeit für die planerische Entwicklung darstellen.

Aus diesem Grund wurde der Abschluss des Freiraumrahmenkonzeptes zurückgestellt, bis der städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerb Quartier Kleineschholz abgeschlossen ist. Aufgabenbestandteil dieses Wettbewerbs ist ein kreativer Umgang mit der Sundgauallee, der nach Erstellung eines Verkehrsgutachtens auch die Möglichkeiten bietet, diese umzugestalten oder im Kontext der neuen Quartierserschließung zu verlegen.

### **3.2 Realisierungswettbewerb „Quartier Kleineschholz“**

In der Sitzung am 13.06.2018 hat der Bau- und Umlegungsausschuss die Durchführung eines zweistufigen städtebaulich-landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs „Quartier Kleineschholz“ beschlossen (vgl. Drucksache BA-18/005). Aufgabe des Wettbewerbs ist es, die Entwicklung eines urbanen und lebendigen Wohnquartiers mit ca. 1.000 neuen Wohnungen vorzubereiten. Das Wettbewerbsverfahren endet mit der Preisgerichtssitzung am 06.02.2019 und dem direkt daran anschließenden 3. Bürgerdialog. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren, welches im Anschluss daran durchgeführt werden soll.

### **3.3 1. Änderung des B-Plan 5-114a „Neues Verwaltungszentrum“**

Aufgrund aktualisierter Arbeitsplatzzahlen wurde der Wettbewerbsentwurf von Ingenhoven architects für die 2. und 3. Baustufe hinsichtlich der Gebäudestellung, -größe und -höhe weiterentwickelt. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans stehen der Umsetzung des geänderten Entwurfs entgegen, weshalb der Gemeinderat am 25.07.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Neues Verwaltungszentrum“, Plan-Nr. 5-114a, sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf Grundlage des aktualisierten Plankonzeptes beschlossen hat (vgl. Drucksache G-17/079). Bestandteil des erweiterten Umgriffs ist auch die geplante ergänzende Wohnbebauung, für die von Ingenhoven architects erste Ideen konzipiert wurden und die im Rahmen des Wettbewerbs „Quartier Kleineschholz“ konkretisiert werden. Das städtebauliche Konzept, welches aus der zweiten Stufe des Wettbewerbs hervorgehen wird, bildet die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren, das voraussichtlich 2020 in die Offenlage eingebracht werden kann.

### **3.4 B-Plan-Nr. 6-154a "Erweiterung Kleingartenanlage Moosacker"**

Die bestehende Kleingartenanlage Moosacker soll erweitert werden, um dem Bedarf nach Ersatz für die wegfallenden Kleingärten in der Anlage Lehener-Wanner im Stadtteil Stühlinger und beim Rettungszentrum im Stadtteil Haslach nachzukommen.

Am 06.10.2017 hat der Bau- und Umlegungsausschuss daher die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Kleingartenanlage Moosacker“, Plan-Nr. 6-154a beschlossen und das Plankonzept für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gebilligt (vgl. Drucksache BA-17/027). Die Offenlage ist in der ersten Jahreshälfte 2019 vorgesehen. Die Kleingärten im Stühlinger können nach derzeitigem Stand noch bis 2021 von den Pächtern weiter bewirtschaftet werden.

### **3.5 Haltung des Bürgervereins Stühlinger e.V.**

Der Bürgerverein Stühlinger begleitet den Planungsprozess Quartier Kleineschholz konstruktiv. Von Beginn an war und ist der Vorstand über die Planungen der Stadt informiert. Die Zusammenarbeit bezieht sich auf die Werbung für öffentliche Veranstaltungen, frühzeitige Informationen und Diskussionen zum weiteren Vorgehen sowie die Einbeziehung des Bürgervereins bei der Formulierung der Wettbewerbsaufgabe. Der Bürgerverein ist auch in der Jury zum Wettbewerb selbst vertreten.

### **3.6 Nächste Schritte**

Die erste Stufe des Wettbewerbs wurde mit der Jurysitzung am 21.09.2018 abgeschlossen. Von den 15 städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwürfen für das neue Quartier Kleineschholz wurden fünf für eine vertiefte Bearbeitung ausgewählt. Zum Auftakt und nach der ersten Jurysitzung wurde jeweils ein Bürgerdialog mit ca. 130 Teilnehmenden ausgerichtet. In Vorbereitung befindet sich die abschließende Dialogveranstaltung, die nach Vorliegen des Siegerentwurfes Anfang 2019 stattfinden wird. Im Anschluss wird eine Drucksache zur Billigung der städtebaulichen Konzeption für den Aufstellungsbeschluss, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan und zur Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplans für den Gemeinderat erstellt.

## **4. Mooswald West**

### **4.1 Potenziale und Herausforderungen der Fläche**

Mit der Entwicklung dieser Fläche für den Wohnungsbau besteht die Chance, mit Hilfe einer adäquaten Lärmschutzbebauung entlang der Westrandstraße ein Wohnquartier mit hoher Qualität zu entwickeln. Hier könnte insbesondere ergänzend barrierefreier Geschosswohnungsbau mit einem vielfältigen Wohnungsangebot (Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen) für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. Auch fehlende soziale Infrastruktur könnte in das neue Stadtquartier integriert werden. Zu den Herausforderungen gehören neben der Lärm- und Schadstoffbelastung durch die Paduaallee die Sicherstellung einer guten Freiraumversorgung für den gesamten Stadtteil sowie die Vielzahl an erforderlichen forst- und naturschutzrechtlichen Verfahren und Maßnahmen (Genehmigung der Waldumwandlung, Änderung Landschaftsschutzgebiet, CEF-Maßnahmen etc.).

## 4.2 Rahmenkonzept Mooswald / Neues Stadtquartier „Mooswald-West“

Die ProWo-Fläche „Mooswald-West“ ist Teil des Rahmenkonzeptes Mooswald, dessen Bearbeitung der Gemeinderat am 11.07.2017 (Drucksache G-17/110) beschlossen hat. Auf Grund der Komplexität der Aufgabe wird das Rahmenkonzept Mooswald in einem konkurrierenden Verfahren mit vier Büros erstellt. In diesem Prozess werden aktuell auch die Leitlinien für die Entwicklung des neuen Quartiers Mooswald West aufgezeigt. Das Rahmenkonzept dient der Steuerung der städtebaulichen Innenentwicklung im Stadtteil Mooswald. Die Freiraum- und Wohnraumentwicklung im Projektgebiet soll konkretisiert und die soziale, gewerbliche und verkehrliche Infrastruktur an die neue Bevölkerungsstruktur angepasst und weiterentwickelt werden.

## 4.3 Ergebnis der Gutachten

Der Schwerpunkt zur Prüfung dieser Fläche hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau lag von Beginn an auf der Begutachtung des Naturhaushalts mit Biotopen, Arten und Boden. Gutachten zum technischen Umweltschutz, zur Erschließung o. ä. wurden noch nicht vergeben.

Am 22.02.2016 wurde die Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) der Stadt Freiburg und am 31.05.2016 der Scopingtermin zur forstrechtlichen Umweltverträglichkeitsprüfung der geplanten Waldumwandlung durchgeführt. Die aus diesen Terminen hervorgegangenen Erfassungen zu Lebensräumen und Arten wurden im Jahr 2017 vollständig durchgeführt. Die Ergebnisse zu den einzelnen Erhebungen sind in Anlage 2 dargestellt.

Für die Schutzgüter Boden und Fläche sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wäre im Falle einer Bebauung ein Ausgleich zu schaffen. Bei Bebauung ergäbe sich ein erheblicher Kompensationsbedarf, der abgearbeitet werden müsste.

Sofern der gesamte Bereich baulich in Anspruch genommen werden würde, müsste eine Kompensation des 4,3 ha großen Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Lebensraumtyps 9160 „Sternmieren-Eichen-Hainbuchen-Wald“ (*Stellario-Carpinetum*) nördlich der Elsässer Straße in benachbarten Wäldern erfolgen, was angesichts der knappen hierfür geeigneten Flächen als sehr schwierig einzuschätzen ist.

Für die nachgewiesenen Fledermausarten hat das Gebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung. Falls durch das Vorhaben die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der erfassten Fledermaus- und Vogelarten (vgl. Anlage) entfallen sollten, sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen.

Für einen Teil der Vogelarten hat der ökologisch-funktionale Zusammenhang mit dem in 40 m Entfernung liegenden FFH- und Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“ die Notwendigkeit einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ausgelöst. Diese hat gezeigt, dass wenn die Waldfläche komplett baulich in Anspruch genommen werden würde, ein Natura 2000-Ausnahmeverfahren erforderlich wäre.



Eingriffe in die vielfältige Totholzkäferfauna sowie die Vorkommen von Moosen und Flechten müssen ebenfalls mittels Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgearbeitet werden.

Insgesamt ist der finanzielle und zeitliche Aufwand der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen aller Belange, wie aktuell in allen Bauleitplanverfahren als sehr hoch einzuschätzen.

Für die Beauftragung der Gutachten sind bisher Kosten in Höhe von rd. 92.400,00 € angefallen.

Unabhängig von den oben dargestellten Belangen wären zusätzlich folgende umweltrechtliche Genehmigungsverfahren für ein rechtssicheres Bauleitverfahren erforderlich bzw. weiterzuführen:

- Waldumwandlungsverfahren mit forstrechtlicher Umweltverträglichkeitsstudie nach Landeswaldgesetz
- Änderungsverfahren für das kreisübergreifende Landschaftsschutzgebiet
- Wasserrechtsverfahren.

Die Suche nach Ersatzaufforstungsflächen außerhalb des Stadtkreises zur Genehmigung der Waldumwandlung erweist sich jedoch als sehr aufwändig. Auf städtischer Gemarkung sind kaum noch Flächen zur Aufforstung geeignet - bisher konnte nur eine geeignete Fläche in städtischem Eigentum identifiziert werden. Daher hat die Verwaltung die Suche in der Region intensiviert. Mit großem Aufwand hat die Projektgruppe Interkommunale Planungs Kooperation (IPK) eine Fläche zum Tausch für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach (Drucksache G-18/244) aktivieren können.

#### **4.4 Haltung des Bürgervereins und der Arbeitsgemeinschaft Mooswald**

Der Bürgerverein lehnt eine bauliche Entwicklung der Fläche „Mooswald West“ ab. Gegen die Abholzung der Waldfläche wurden mehr als 8.000 Unterschriften und mit Hilfe einer Online-Petition über 2.400 Unterschriften gesammelt. Am 10.12.2016 reichte die Arbeitsgemeinschaft Mooswald alternative Wohnbaustandorte ein. Diese wurden von der Verwaltung hinsichtlich ihrer Eignung überprüft. Neben den Flächen, die wegen städtebaulichen oder grünplanerischen Aspekten für eine Wohnbebauung ungeeignet sind, bestehen im Übrigen aufgrund der Eigentumsverhältnisse geringe Realisierungschancen. Die Flächen mit hoher Realisierungschance stehen schon auf der Agenda des Baudezernats und ermöglichen schätzungsweise 22.700 m<sup>2</sup> Geschossfläche, was etwa 250 zusätzlichen Wohnungen entspricht. Beim Rahmenkonzept Mooswald ist der Bürgerverein Mooswald mit drei Personen neben weiteren Schlüsselakteuren in der Bewertungskommission eingebunden.

#### **4.5 Vorschlag zum weiteren Vorgehen**

Nach dem Stand der Untersuchungen ergibt sich weder rechtlich noch fachlich ein Ausschlussgrund für eine Bebauung. Auch wenn der Entwicklung aufwändige fachgutachterliche Untersuchungen, rechtliche Verfahren und Kompensationsmaßnahmen vorauslaufen müssen und die offenkundige Verkehrslärmbelastung

durch bauliche Maßnahmen reduziert werden muss, ist die Eignung dieser städtischen Fläche für den Wohnungsbau unbestritten.

Aufgrund der erheblichen planerischen und finanziellen Herausforderungen sowie der Vorbehalte der Bürgerschaft im Stadtteil schlägt die Verwaltung dennoch vor, die ProWo-Fläche „Mooswald West“ derzeit nicht weiter zu verfolgen.

## **5. Kappler Straße Littenweiler**

### **5.1 Potenziale und Herausforderungen der Fläche**

Der Perspektivplan sieht durch die Option der Stadtbahnverlängerung bis zum Kappler Knoten und die damit einhergehende Verbesserung der ÖPNV-Anbindung des Siedlungsrandes an der Dreisam die Chance, den Wohnbaubestand in Verbindung mit dem Ausbau der Dreisamaue sensibel zu ergänzen. Als Pendant zur möglichen Bebauung des Kappler Knotens könnte auf der nördlichen Seite der Kappler Straße ein attraktiver Stadteingang mit durch die Nähe zur Dreisam qualitativ hochwertigen Wohnungen entstehen.

Aufgrund der Lage und Topographie (natürliche Barriere durch 6 m hohe Böschungskante zur Kappler Straße) stellen neben der verkehrlichen Erschließung insbesondere die freiraumplanerischen und ökologischen Belange eine besondere Herausforderung dieser ProWo-Fläche dar. Für die Schutzgüter Boden und Fläche sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wäre im Falle einer Bebauung ein Ausgleich zu schaffen. Bei Bebauung ergäbe sich ein Kompensationsbedarf, der abgearbeitet werden müsste. Des Weiteren ist bei einer Bebauung der südöstlichen Teilfläche die Lage im Wasserschutzgebiet zu beachten, diese Thematik wurde bisher noch nicht durch ein Fachgutachten geprüft.

Etwa 50 % der insgesamt 4,1 ha großen Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Freiburg. Um den Ankauf der restlichen vier privaten Flurstücke und damit die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung zu erleichtern, wurde die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung, vgl. Drucksache G-16/238) für die Fläche „Kappler Straße, Littenweiler“ durch den Gemeinderat beschlossen.

### **5.2 Ergebnis der Gutachten**

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima frühzeitig zu ermitteln, wurde anhand der gesamtstädtischen Klimaanalyse 2016 ein Fachbüro mit einer Bewertung der planungsbedingten Auswirkungen beauftragt. Die laut UEP der Stadt Freiburg vom 22.02.2016 erforderlichen Erfassungen zu Lebensräumen und Arten wurden im Jahr 2017 vollständig durchgeführt (s. Anlage 1). Bei Bebauung ergäbe sich für die Schutzgüter Boden und Fläche sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt - wie aktuell in allen Bauleitplanverfahren - ein erheblicher Kompensationsbedarf.

Das Gutachten zum Klima stellt fest, dass bei entsprechender offener, strömungsparalleler Ausgestaltung der Bebauung sowie der Freiflächen die klimaökologische Situation sowohl innerhalb des Gebiets als auch im Umfeld der Planfläche weiterhin gut sein wird. Über einen ausreichend breiten Durchströmungskorridor im Bereich der Dreisam kann auch in Zukunft die Funktion der übergeordneten Luftleitbahn gewährleistet werden. Weitere Gutachten zu Hoch- und Grundwasser wurden bisher noch nicht erstellt. Für die Beauftragung der Gutachten sind bisher Kosten in Höhe von rd. 20.500,00 € angefallen.

### **5.3 Haltung des Bürgervereins Littenweiler**

Der Bürgerverein Littenweiler steht einer Nachverdichtung im Stadtteil grundsätzlich positiv gegenüber. Eine Bebauung der Dreisamwiesen wird hingegen strikt abgelehnt (Ergebnis des Informationsgespräches mit dem Bürgerverein Littenweiler im Juli 2016; weitergehende Gespräche wurden seither nicht geführt, da prioritär die Flächen Zähringen und Stühlinger bearbeitet wurden).

### **5.4 Vorschlag zum weiteren Vorgehen**

Um die Eignung dieser potentiellen Baufläche für den Wohnungsbau abschließend beurteilen zu können, sind weitere Gutachten erforderlich. Insbesondere vor dem Hintergrund der anspruchsvollen Topografie muss der Frage nach der verkehrlichen Erschließung sowie städtebaulichen Einbindung nachgegangen werden. Der Umgang mit der Lage der südöstlichen Teilfläche im Wasserschutzgebiet Zone III A in Verbindung mit dem geringen Grundwasser-Flurabstand stellt hierbei eine besondere Herausforderung dar. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, auch diesen Bereich derzeit nicht weiter zu verfolgen.

## **6. Wendeschleife Vauban**

Der Perspektivplan - als räumliches Leitbild der Stadt Freiburg - sieht die Chance eines neuen städtebaulichen Auftakts am westlichen Eingang zum Quartier Vauban durch eine kompakte, eng mit dem Quartier Vauban verknüpfte Wohnbebauung, welche von der sehr guten ÖPNV-Anbindung, der bestehenden sozialen Infrastruktur und Nahversorgung des Stadtteils profitiert.

### **6.1 Potenziale und Herausforderungen der Fläche**

Zu den planerischen Herausforderungen für eine Bebauung der Fläche mit rd. 1,7 ha gehören neben der geringen Größe und dem schwierigen Zuschnitt der Teilflächen v. a. die Lärm- und Erschütterungsimmissionen der Stadt- und Güterbahn, die verkehrliche Erschließung sowie wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Restriktionen (schwierige Boden- und Grundwasserverhältnisse, Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ 100)). Zudem wurden auf einem großen Teil des Gebiets Ausgleichsmaßnahmen für einen Bebauungsplan („Stadtbahn Vauban“, Plan-Nr. 6-142) festgesetzt. Neben der Kompensation der Eingriffe einer Bebauung müsste zusätzlich ein Ausgleich im ursprünglich vorgesehenen Umfang und der bisher erreichten Qualität hinsichtlich der ursprünglichen Ziele auf geeigneten Flächen durchgeführt werden. Diese Restriktionen lassen einen erhöhten Planungsaufwand sowie erhöhte Baukosten erwarten. Mit Realisierung

der im FNP dargestellten, bisher jedoch nicht weiter planerisch konkretisierten Stadtbahnverlängerung Richtung St. Georgen und des angedachten S-Bahn-Haltepunkts Vauban könnte der Entwicklungsbereich an Bedeutung gewinnen und zur Verknüpfung der Verkehrsarten beitragen.

## **6.2 Ergebnis Machbarkeitsstudie**

Um zu überprüfen, inwiefern sich die Fläche trotz der beschriebenen Restriktionen für den Wohnungsbau eignet, wurde eine Machbarkeitsstudie bei einem Architekturbüro in Auftrag gegeben, in der die architektonisch-städtebauliche und verkehrstechnische Machbarkeit des Projekts überprüft und die voraussichtlichen Baukosten ermittelt wurden. Das Ergebnis der Studie sieht sowohl innerhalb der Tram- als auch innerhalb der Buswendeschleife eine Wohnbebauung vor, welche sich mit fünf bzw. acht Geschossen an den benachbarten Gebäudehöhen im Quartier Vauban orientiert. Eine erste Kostenschätzung führt trotz erhöhter Aufwendungen für Erschütterungs- und Schallschutzmaßnahmen zu einer wirtschaftlichen Realisierungschance auch im preiswerten Wohnungsbausegment.

## **6.3 Haltung der Bürgervereine Vauban und St. Georgen**

Der Bürgerverein St. Georgen und der Stadtteilverein Vauban wurden im Sommer 2017 über die Ergebnisse eines ersten sechzehngeschossigen Testentwurfs unterrichtet. Anschließend haben sie im Rahmen einer eigenen Info-Veranstaltung Ende 2017 im Stadtteil darüber berichtet. Beide Vereine lehnen eine Bebauung der Wendeschleifen ab und haben hierzu im Februar 2018 die Gemeinderatsfraktionen angeschrieben.

## **6.4 Vorschlag zum weiteren Vorgehen**

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie „Wendeschleife Vauban“ zeigen, dass eine Wohnbebauung auf beiden Wendeschleifenflächen prinzipiell machbar ist, jedoch aufgrund der Schallimmissionen durch den Verkehrs- und Freizeitlärm Qualitätseinbußen hingenommen werden müssen. Des Weiteren können aufgrund der geringen Grundstücksgrößen lediglich auf den Dächern eigene Freiflächen vorgesehen werden, womit der Druck auf die bestehenden Grün- und Freiflächen erhöht wird.

Um mit der Wohnraumraumentwicklung gleichzeitig die Qualifizierung des Freiraums voranzutreiben, schlägt die Verwaltung vor, die Fläche in Verbindung mit dem Entwicklungsbereich E des Perspektivplans in Form eines Rahmenplans zu untersuchen und die Funktion und Bedeutung der „Wendeschleife Vauban“ als potenzielle neue Wohnbaufläche gegebenenfalls neu zu bewerten. In diesem Zusammenhang soll die Bedeutung des künftigen Umsteigepunkts zur S-Bahn vertieft untersucht werden.

## **7. Rahmenkonzept Sportpark/Dorfbach St. Georgen**

Im Rahmenplan sollen neue Wohnbauflächen identifiziert werden und gleichzeitig eine bessere Freiraumqualifizierung und -vernetzung aufgezeigt werden.

## **7.1 Überprüfung des Entwicklungsbereichs E „Sportpark/Dorfbach St. Georgen“ des Perspektivplans in Form eines Rahmenplans**

Der Perspektivplan sieht in diesem Entwicklungsbereich das Potenzial der starken Freiraumverbindungen und des Sportparks, die die drei Stadtteile Haslach, St. Georgen und Vauban miteinander vernetzen und den Rahmen für neue Wohnbaupotenziale bilden.

Als konkrete Prüfaufträge schlägt er vor:

- Verbesserung des öffentlichen Freiraumangebots, u. a. durch Stärkung der Öffentlichkeit des Sportparks, gestalterische Aufwertung der St. Georgener Dorfbachau, Verbesserung der Anbindung an umgebende Naherholungsgebiete.
- Partielle Überdeckung der Basler Straße zugunsten eines Flächentauschs mit dem Sportgelände und Schaffung neuer Wohnbauflächen im Bereich Wiesentalstraße und Basler Straße/Hüttweg.
- Neue Wohnbebauung an der Stadtbahnwendeschleife im Vauban.

## **7.2 Potenziale und Herausforderungen**

In Form eines Rahmenplans sollen die Möglichkeiten der Neuordnung der Sport- und öffentlichen Freiflächen untersucht werden. Neben der Identifizierung weiterer Wohnbauflächenpotenziale sind Ziele des Rahmenplans, zum einen den Sportpark qualitativ weiter zu entwickeln und zum anderen den Freiraumverbund von der St. Georgener Dorfbachau bis zur Joseph-Brandel-Anlage in Haslach aufzuwerten, um mit der Wohnraumraumentwicklung gleichzeitig die Qualifizierung des Freiraums voranzutreiben. Die Interessen der in diesem Bereich angesiedelten Sportvereine und die daraus abzuleitenden Restriktionen in der Grundstücksverwertung sind im Verfahren zu berücksichtigen. Die Funktion und Bedeutung der „Wendeschleife Vauban“ als potenzielle neue Wohnbaufläche gilt es kritisch in den Blick zu nehmen und gegebenenfalls neu zu bewerten.

Die als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschlossenen Stadteileitlinien St. Georgen (STELL St. Georgen) und das Freiraumkonzept Haslach in Verbindung mit dem Stadtteilentwicklungsplan Haslach (STEP Haslach) werden dabei berücksichtigt und deren Zielsetzungen weiter konkretisiert.

## **7.3 Nächste Schritte**

Mit dem Rahmenkonzept Sportpark/Dorfbach St. Georgen wird das planerische Gesamtkonzept erarbeitet, das die Entwicklungspotenziale in den nächsten Jahrzehnten aufzeigt. Zur Zeitplanung und den nächsten Arbeitspaketen werden in einer separaten Drucksache weiterführende Aussagen getroffen. Eine Beteiligung der Bürgerschaft wird den gesamten Prozess begleiten.

Sobald der Rahmenplan die Freiraumqualifizierung und die Wohnbauflächenauswahl konkretisiert haben wird, schließt die Projektarbeit der ProWo für die einzelnen Flächen an. Nach der Erarbeitung von Entwicklungsideen für die Flächen und Vergabe bzw. Auslobung der Entwurfsaufgabe werden folglich Bebauungsplanverfahren anschließen.

## **8. Rahmenplan Tuniberg**

Aufgrund der Zurückstellung der Flächen in Littenweiler und Mooswald sind von der Verwaltung ab 2018 die Entwicklungsbereiche G und H (Tuniberg) zu überprüfen und die sich daraus ergebenden Flächenpotenziale zu aktivieren.

### **8.1 Überprüfung der Entwicklungsbereiche G „Munzingen“ und H „Tuniberg, Hexenbach-, Kretzbach-, Krebsbach- und Mühlenbachaue“ des Perspektivplans in Form eines Rahmenplans und Entwicklung der sich daraus ergebenden Wohnbaupotenziale**

Der Perspektivplan vermutet erhebliche Entwicklungs- und Wohnbaupotenziale in den Tuniberg-Gemeinden. Es gilt die Realisierungschancen zu prüfen, wie zum einen in Bestandslagen stadträumlich verträglich nachverdichtet werden kann und wie zum anderen vielfältig nutzbare Freiraumstrukturen mit durchgängigen Fuß- und Radwegenetzen geschaffen werden können.

Das im Perspektivplan für den Entwicklungsbereich G definierte Leitmotiv der lebendigen Dorfränder, gut eingebundener Quartiersergänzungen und attraktiver Vernetzungen soll durch den Rahmenplan konkretisiert werden. Das Leitmotiv für den Entwicklungsbereich H, welches die Öffnung der Tuniberg-Dörfer zu den Bachauen sowie wohnbauliche Bestands- und Quartiersergänzungen forciert, soll dabei ebenso räumlich konkretisiert werden.

Ein Aufgabenschwerpunkt bei der Erarbeitung des Rahmenplans wird das Herausarbeiten der Identitäten der einzelnen Ortschaften und der Qualitäten der Flächen sein. Eine solide, flächenscharfe, wohnbauliche und freiraumbezogene Konzeption soll erstellt werden. Der Umfang der möglichen Wohnfläche wird hierfür funktional aus der örtlichen Infrastruktur und deren Entwicklungsmöglichkeiten abgeleitet werden. Ebenso sind anhand der Identitäten der Ortschaften Freiraumnutzung sowie Gebäude- und Wohnungstypologien abzuleiten.

### **8.2 Potenziale und Herausforderungen**

Der Rahmenplan bietet die Chance, sämtliche raumbedeutsamen Themen querschnittsorientiert und interdisziplinär zu betrachten und aufeinander abzustimmen. Dementsprechend sind insbesondere auch die soziale Infrastruktur, Verkehrsthemen, Nahversorgung, Gewerbeflächenentwicklungen, landwirtschaftliche und weinbauliche Nutzungen, Natur-, Arten- und Landschaftsschutz sowie Hochwasserschutz in den Fokus zu nehmen. Für den notwendigen Ausbau des Hochwasserschutzes beispielsweise sind kooperative, ortsübergreifende Lösungen zu entwickeln, die sich landschaftsverträglich einbinden und wirtschaftlich realisieren lassen.

### **8.3 Nächste Schritte**

Zur Zeitplanung und den nächsten Arbeitspaketen werden in einer separaten Drucksache zum Rahmenplan Tuniberg weiterführende Aussagen getroffen. Eine Beteiligung der Bürgerschaft wird den gesamten Prozess begleiten.

Sobald der Rahmenplan die Wohnbauflächenauswahl konkretisiert haben wird, schließt die Projektarbeit der ProWo für die einzelnen Flächen an. Nach der Erarbeitung von Entwicklungsideen für die Flächen und Vergabe bzw. Auslobung der Entwurfsaufgabe werden folglich Bebauungsplanverfahren anschließen.

## **9. Zusammenfassung**

Gemäß dem Projektauftrag wird die Verwaltung unter Federführung der Projektgruppe Neue Wohnbauflächen (ProWo) die Wohnflächenentwicklung in Zähringen Nord und Stühlinger West weiterführen. Die Flächen in Littenweiler und Mooswald werden vorerst zurückgestellt und im Rahmen der gesamtstädtischen Abwägung und Entscheidung über Flächen zur Siedlungserweiterung bei der Neuaufstellung des FNP 2040 geprüft. Die Fläche der Wendeschleife im Vauban wird als Teilfläche im Rahmenkonzept St. Georgen/Vauban betrachtet.

Für die Entwicklungsflächen G und H am Tuniberg wird Ende 2018 ein Rahmenplanverfahren gestartet. Mit diesem Rahmenplan sollen Wohnbaupotenziale flächenscharf sondiert werden, so dass die Verwaltung auf Grundlage des Rahmenplans am Tuniberg neue Wohnbauflächen entwickeln und wirtschaftlich realisieren kann.

Gegen drei der ursprünglichen fünf ProWo-Flächen besteht erheblicher Widerstand in der Bürgerschaft. Die Zielkonflikte zwischen den konkurrierenden Flächenansprüchen gilt es, im Zuge qualifizierter Flächenableitungen auf gesamtstädtischer Ebene zu bewerten und zu diskutieren.

Für die Schaffung neuer Wohnbauflächen in Freiburg bedeutet dies ganz konkret, dass sich die ProWo - nach dem Vorschlag der Verwaltung und durch entsprechende Beschlussfassung im Gemeinderat - künftig auf die Entwicklung von Stühlinger West und Zähringen Nord konzentriert und mittels zweier Rahmenpläne am Tuniberg und St. Georgen weitere neue Wohnbaupotenziale aus dem Perspektivplan ermittelt und aktiviert.

Ansprechperson ist Frau Dr. Leberherz, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4120.