

**BESCHLUSS - VORLAGE**

Dezernat/Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V/Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	10.01.2018

---

**Betreff:**

**Kooperationsmodell zur Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg  
h i e r :**

- a) Abschlussbericht zum Förderprojekt
  - b) Aktueller Sachstand und weitere Vorgehensweise
- 

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BA	17.01.2018		X	X	
2. HA	22.01.2018		X	X	
3. GR	30.01.2018	X			X

---

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

---

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat nimmt gemäß Nr. 2 und Anlage der Drucksache G-18/015 den Abschlussbericht zum Förderprojekt des Kooperationsmodells zur Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg zur Kenntnis.
  2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, mit den Partnerkommunen des Umlandes gemäß Nrn. 3.1 und 3.2 der Drucksache G-18/015 Kooperationsvereinbarungen vorzubereiten.
-

Anlage:

Abschlussbericht zum Förderprojekt des Kooperationsmodells zur Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg

## **1. Anlass und aktueller Sachstand**

Mit den Drucksachen G-16/040 und G-16/207 hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, zusammen mit der Arbeitsgemeinschaft (AG) zur Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg ein Kooperationsmodell zu entwickeln und eine Gemeinsame Erklärung vorzubereiten. Erarbeitet wurden Ziele des Kooperationsmodells, ein Leitbild für die Region, Kriterien für die Übertragung der Wohnbauflächenbedarfe und eine Gebietskulisse der Schwerpunkte für interkommunale Kooperationen. Am 28.06.2017 konnte die Gemeinsame Erklärung im Rahmen der Mitgliederversammlung der Region Freiburg unterzeichnet werden. Folgende Partner haben die Gemeinsame Erklärung unterzeichnet:

- Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald
- Landkreis Emmendingen
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Stadt Freiburg i. Br.
- Stadt Bad Krozingen
- Stadt Neuenburg a. Rh.
- Gemeinde Teningen
- Stadt Elzach
- Stadt Heitersheim
- Gemeinde Gutach i. Br.
- Gemeinde Vörstetten

Bereits im Juni 2016 konnte mit der Umsetzungsphase begonnen werden, in der zunächst in kleinen Workshops und Arbeitsgesprächen mit den einzelnen Kommunen grundsätzlich die Möglichkeiten für eine Kooperation erörtert wurde.

Ein weiterer wichtiger Baustein zur Vorbereitung von konkreten Kooperationsvereinbarungen bildeten Untersuchungen durch das Büro Fahle Stadtplanung zu Potenzialräumen und Entwicklungsmöglichkeiten in den Partnerkommunen Neuenburg a. Rh., Teningen, Elzach und Gutach i. Br. Für Vörstetten konnten bereits Varianten einer baulichen Entwicklung für eine ausgewählte Fläche aufgezeigt werden. Die Untersuchungen wurden im Oktober 2017 abgeschlossen.

Die bisherigen erarbeiteten Projektinhalte finden sich in der als Anlage beigefügten Publikation wieder und schließen das Förderprojekt ab.

## **2. Inhalte des Abschlussberichts zum Förderprojekt**

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wachstums der Stadt Freiburg und der Region zeigt der Abschlussbericht die Notwendigkeit für eine regionale Kooperation bei der Siedlungsflächenentwicklung auf.

Nachfolgend soll ein Überblick über die wesentlichen Inhalte des Abschlussberichts gegeben werden:

Ziele und Projektidee:

In dem freiwilligen Kooperationsmodell soll es zwischen den beteiligten Kommunen einen gerechten und angemessenen Ausgleich von Lasten und Nutzen der Siedlungsentwicklung geben. Die Kooperationen sollen "auf Augenhöhe" stattfinden, wobei die Planungshoheit in der jeweiligen Kommune verbleibt. Ziel ist es, ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnungen in der Region zu schaffen und dabei gemeinsames Know-how zu nutzen.

Leitbild für die Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg:

Auf Grundlage der Rahmenseetzungen aus Landesentwicklungsplan (LEP 2002) und Regionalplan, der Vorgaben des Bewilligungsbescheids des Landes sowie der Regionsanalyse wurden in der AG für die Region Freiburg folgende Leitbilder entwickelt:

- Entwicklung entlang der ÖPNV-Achsen (vorzugsweise Schiene)
- Ziel des Flächensparens
- Vorrang der Innenentwicklung
- Berücksichtigung des jeweiligen Wohnraumbedarfs
- Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- Kleinteiliges, integriertes und nachhaltiges Bauen

Kriterien für die Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg:

Unterschieden wird nach Kriterien aus dem Regionalplan und nach weiteren Kriterien, die durch die AG selbst entwickelt wurden.

Nach dem Regionalplan 3.0 (Kapitel 2.4.1.3 "Übertragung von Wohnbauflächenbedarfen aus dem Oberzentrum Freiburg") können für

- Städte und Gemeinden im Verdichtungsraum Freiburg sowie
- Städte und Gemeinden in der Randzone um den Verdichtungsraum mit Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr und an den ÖPNV mit mindestens Stundentakt

aus dem Oberzentrum Freiburg übertragene Wohnbauflächenbedarfe zugrunde gelegt werden.

Des Weiteren wurden durch die AG die folgenden Kriterien festgelegt:

- Sicherung Grundversorgung (z. B. soziale Infrastruktur, Einzelhandel)
- Flächenverbrauch (z. B. kompakte und dichte Baustrukturen)
- Flächeneignung (z. B. siedlungsstrukturell geeignete Neubauf Flächen)
- Baulandpolitische Grundsätze (können in einer jeweiligen Kooperation Anwendung finden)
- Kompensation (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Gebietskulisse:

Die Gebietskulisse orientiert sich am Leitbild für die Region Freiburg mit einer Entwicklung entlang der Achsen des Schienenpersonennahverkehrs und entspricht in den Grundzügen den Entwicklungsachsen des LEP 2002 (s. Anlage).

Teile der Gebietskulisse (Bereiche des Elztals und des Markgräflerlandes) befinden sich nach den Raumkategorien des LEP 2002 im ländlichen Raum. Eine Kooperationsmöglichkeit ist im Regionalplan für diese Kommunen nicht vorgesehen. Unter Beibehaltung der Raumkategorien des Landesentwicklungsplans von 2002 sollen im Rahmen des Projektes jedoch die an einer Kooperation interessierten Gemeinden außerhalb des Verdichtungsraums und seiner Randzone weiter eingebunden werden. Darüber hinaus ist es möglich, mit diesen Kommunen Lösungen zur Bereitstellung von Flächen für die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen zu suchen. Eine Kooperation mit Kommunen im ländlichen Raum wird somit nicht grundsätzlich ausgeschlossen und soll im Rahmen von Einzelfallprüfungen betrachtet werden.

Hierzu wurde am 26.01.2017 bei einem Treffen im Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau eine Vorgehensweise vereinbart, die einzelnen Kommunen mit der Funktion Siedlungsbereich Wohnen im ländlichen Raum die Möglichkeit für eine Kooperation einräumt. Mit dem Regierungspräsidium Freiburg (RP) und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein (RVSO) wird derzeit ein formaler Weg für diese Ausnahmen erarbeitet.

Bedeutung des Projekts für die Entwicklung in den Kooperationsgemeinden:

Eine zentrale Frage der Umsetzung lautet: Wie können die in der gemeinsamen Erklärung formulierten Ziele, das Leitbild und die Kriterien in den Freiburger Umlandgemeinden ortsverträglich realisiert werden?

Hierzu wurden in den Partnerkommunen Neuenburg a. Rh., Teningen, Elzach, Gutach i. Br. und Vörstetten neben den generellen Rahmenbedingungen wie übergeordnete Planungen, Bevölkerungsentwicklung, Haushalte und Haushaltsgrößen auch Beispielquartiere herausgesucht, um bestehende Bautypologien und eine städtebauliche Dichte aufzuzeigen.

Ergebnis dieser Betrachtung war, dass alle fünf Kommunen für die regionale Siedlungsflächenentwicklung im Rahmen des Projekts geeignet sind. Der Fokus liegt dabei in der Regel auf den jeweiligen Kernorten, da nur diese das Kriterium des Anschlusses an den Schienenpersonennahverkehr und an den ÖPNV mit mindestens Stundentakt sowie eine gute Versorgung mit Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten u. ä. aufweisen.

Da die einzelnen Kommunen von unterschiedlichen Ausgangsvoraussetzungen und Rahmenbedingungen ausgehen, ist es von essenzieller Bedeutung, dass die Städte und Gemeinden durch die geplanten Projekte in ihrer bisherigen Siedlungsstruktur nicht überformt werden und die bauliche Entwicklung mit Augenmaß und mit Rücksicht auch auf die Tragfähigkeit der örtlichen, v. a. sozialen Infrastruktur erfolgt. Es müssen jedoch auch "neue Wege" beschritten werden, um Herausforderungen wie sozial geförderter bzw. preisgedämpfter Wohnraum bewältigen zu können. Schließlich spielt im Rahmen des Projekts auch die Art und Weise der Information über das jeweilige Vorhaben eine zentrale Rolle. Aufgrund

der benötigten Flächengröße (i. d. R. mind. 1 ha) wird es sich bei den potenziellen Entwicklungsflächen voraussichtlich um Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers handeln, so dass Freiflächen, häufig landwirtschaftliche Flächen, verloren gehen würden.

#### Entwicklungsmöglichkeiten in ausgewählten Kommunen:

Die Suche nach den geeigneten Potenzialräumen ist fokussiert auf bislang nicht im Flächennutzungsplan (FNP) überplante Flächen, die dann im Rahmen der Kooperation in den FNP als Wohnbaufläche aufgenommen werden sollen. Die Flächen stehen in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich der jeweiligen Gemeinde/Stadt und können als Erweiterungen eines Wohnstandorts aufgefasst werden. Sie orientieren sich demzufolge an den tatsächlichen baulichen und naturräumlichen Gegebenheiten. Das methodische Vorgehen bewertet die Flächen dabei unter stadtstrukturellen und landschaftsökologischen Gesichtspunkten und kategorisiert sie in "geeignet", "bedingt geeignet" und "weniger geeignet".

Bei der Suche nach den Potenzialräumen wurde in drei Schritten vorgegangen:

1. Definition des Suchraums
2. Selektion der Tabuflächen
3. Priorisierung durch Restriktionsanalyse

Das Ergebnis bilden Potenzialkarten und Steckbriefe zu den einzelnen Kommunen und ihren jeweiligen Flächen.

Die Ergebnisse zu Teningen konnten nicht in den Abschlussbericht aufgenommen werden, da ohne eine vorige Beratung im Gemeinderat von Teningen keine Freigabe erteilt wurde. Die Ergebnisse zu Neuenburg a. Rh., Elzach und Gutach i. Br. konnten in reduzierter Form aufgenommen werden. Die Ergebnisse zu Vörstetten wurden bereits hinreichend im dortigen Gemeinderat abgestimmt und konnten vollumfänglich in den Abschlussbericht einfließen.

#### Voruntersuchung für die Fläche Krummacker in Vörstetten:

Die rd. 1,2 ha große Fläche Krummacker ist die Prioritätsfläche für eine Kooperation in Vörstetten. Für das Areal wurden drei Varianten einer ortsverträglichen baulichen Entwicklung skizziert und eine Lösung für die Erschließung aufgezeigt. Dabei wurde die Umgebung mit der bestehenden Bebauung, dem Ortseingang und einer bestehenden Obstbaumreihe berücksichtigt. Im Ergebnis können dort ca. 45 neue Wohneinheiten entstehen.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Im Jahr 2018 sollen konkrete Kooperationsvereinbarungen zwischen der Stadt Freiburg und dem jeweiligen Kooperationspartner erarbeitet und den jeweiligen Gemeinderäten zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Bei der Kooperationsvereinbarung handelt es sich um eine mit jedem Kooperationspartner individuell abgestimmte Vereinbarung, die auf die jeweilige Baupolitik und die damit einhergehenden Rahmenbedingungen der einzelnen

Kommunen eingeht. Grundsätzlich ist vorgesehen, im Rahmen der Kooperationsvereinbarung eine Entwicklungsabsicht für eine bestimmte Fläche zu formulieren und dabei die Bedarfe der Stadt Freiburg und der jeweiligen Kommune zu berücksichtigen.

Die Verfahrenshoheit und die Beteiligung der Öffentlichkeit in den Gemeinden verbleiben vollständig bei der jeweiligen Kommune. Eine Mitwirkung der Stadt Freiburg ist ausschließlich auf die Kooperationsvereinbarung beschränkt.

Nachfolgend wird die weitere angedachte Vorgehensweise in den Partnerkommunen aufgezeigt.

### **3.1 Gemeinde Vörstetten**

In Vörstetten sind die Entwicklungen bereits am weitesten fortgeschritten. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der Gemeinde Vörstetten, dem RVSO und dem RP bzw. Landratsamt Emmendingen eine Kooperationsvereinbarung zu erarbeiten. Diese wird dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

### **3.2 Gemeinden Neuenburg a. Rh., Teningen, Elzach, Gutach i. Br. und Heitersheim**

Für Neuenburg a. Rh., Teningen, Elzach und Gutach i. Br. liegen die Flächenpotenziale und -bewertungen vor. Die Untersuchungsergebnisse werden in den jeweiligen Gemeinderäten beraten und die weitere Vorgehensweise in Bezug auf eine Kooperation mit der Stadt Freiburg beschlossen. Dieser Schritt beinhaltet die Betrachtung der verfügbaren Flächen für eine Kooperation unter Berücksichtigung des benötigten Wohnbauflächenbedarfs der Kommune. Nach diesem politischen Beschluss kann eine Kooperationsvereinbarung vorbereitet werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, sobald diese Beschlüsse der Städte und Gemeinden erfolgt sind, eine Entwicklungsidee und anschließend eine Kooperationsvereinbarung in vergleichbarer Weise wie mit Vörstetten zu erarbeiten.

Die Stadt Heitersheim will über eine Kooperation erst im Rahmen der dort anstehenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans entscheiden.

Ansprechpartner ist Herr Oschwald, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4179.