

Pressereferat

Rathausplatz 2 – 4 • 79098 Freiburg
Tel.: 07 61 / 2 01 - 13 10
Fax: 07 61 / 2 01 - 13 99
Internet: www.freiburg.de
E-Mail: pressereferat@stadt.freiburg.de

Pressemitteilung

27. Juli 2022

Neuer Stadtteil Dietenbach:

Zentraler Meilenstein für den neuen Stadtteil erreicht – Gemeinderat beschließt den ersten Bebauungsplanentwurf zur Offenlage

In der gestrigen Sitzung hat der Gemeinderat mit großer Mehrheit den Entwurf des ersten Bebauungsplans für den neuen Stadtteil Dietenbach beschlossen. Damit ist ein großer Schritt auf dem Weg zu einem sozialen, klimaneutralen und urbanen Stadtteil geschafft.

Die Stadt Freiburg hat aufgrund des langjährigen anhaltenden Wohnraummangels im Juli 2018 die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach beschlossen, mit der ein neuer Stadtteil für etwa 16.000 Menschen erschlossen werden soll. Der neue Stadtteil zwischen dem Stadtteil Rieselfeld und dem Autobahnzubringer soll etwa 6.900 Wohnungen ermöglichen, davon die Hälfte öffentlich geförderte Mietwohnungen. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat die Entwicklungssatzung mit Urteil vom 6. Juli 2021 rechtmäßig bestätigt.

Im Dezember 2020 hat der Gemeinderat den Rahmenplan beschlossen, der auf dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs aufbaut und Grundlage für die Bauleitplanung ist.

Aus dem Rahmenplan werden für den neuen Stadtteil Dietenbach sechs Bebauungspläne für die verschiedenen Bauabschnitte entwickelt. Der erste Bebauungsplan, mit dem ca. 1.600 Wohnungen für 3.400 Menschen geschaffen werden, hat die

Verwaltung dem Gemeinderat nun als Entwurf vorgelegt. Dieses 62,2 ha große Plangebiet umfasst neben den 1.600 Wohnungen:

- den zentralen Bereich des Marktplatzes mit seiner Dienstleistungs- und Einzelhandelsstruktur,
- den Käserbachpark als einen der drei großen Parks im neuen Stadtteil,
- den ersten Bauabschnitt der Gemeinschaftsschule und des Sport- und Bewegungsparks,
- die Sicherung der Trasse für die Stadtbahnverlängerung aus dem Rieselfeld (für die planungsrechtliche Sicherung der Stadtbahn wird ein eigener Bebauungsplan aufgestellt),
- die Verlegung der Straße Zum Tiergehege,
- eine Fuß- und Radwegbrücke über den Autobahnzubringer mit Anbindung an den Fahrradschnellweg FR1,
- drei Quartiersgaragen und ein Parkhaus für das Tiergehege Mundenhof inklusive Energiezentrale für den neuen Stadtteil,
- Flächen für die Regenwasserversickerung sowie bau- und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen nördlich der Straße Zum Tiergehege und im Gewann Hardacker.

Zum Bebauungsplan gehören auch externe Ausgleichsflächen im Frohnholz, im Naturschutzgebiet Rieselfeld, im Opfinger Wald, im Mooswald Nord, in Opfingen und in Waltershofen im Umfang von insgesamt 107 ha.

OB Horn: „Mit dem ersten Bebauungsplan rückt der neue Stadtteil Dietenbach immer näher. Dietenbach ist von zentraler Bedeutung im Kampf gegen die Freiburger Wohnungsnot und steigende Mieten. Der Bedarf an bezahlbarem und attraktivem Wohnraum ist in Freiburg riesengroß, insbesondere für junge Familien.“

Baubürgermeister Martin Haag ergänzt: „Ich freue mich, dass wir bei der Entwicklung neuen Stadtteils Dietenbach einen großen Schritt vorangekommen sind. Der erste Bebauungsplan ist ein Meilenstein. Der neue Stadtteil nimmt immer mehr Gestalt an. Es wird immer deutlicher, wie die Menschen zukünftig im neuen Stadtteil Dietenbach leben werden: urban, grün, sozial gemischt und nachhaltig. Ich danke an dieser Stelle der Projektgruppe Dietenbach sowie den Fachämtern für die gute Zusammenarbeit.“

Projektleiter Rüdiger Engel ist erfreut über den Beschluss: „Damit haben wir eine gute Grundlage für die nächsten Schritte zur

Vorbereitung der Erschließung des Gebiets, der Grundstücksneuordnung und der anschließenden Vermarktung erster Wohnbaugrundstücke ab Herbst nächsten Jahres.“

Städtebau:

Alle wichtigen Verkehrs- und Blickachsen münden in den **zentralen Platz** (Stadtteilmitte). Er ist an zwei große Grünflächen des Stadtteils (Käserbachpark und Dietenbachau) angeschlossen und soll zum zentralen sozialen Treffpunkt mit Wochenmarkt und Stadtteilsten werden. Zur Belebung des Platzes ist die Ansiedlung von Einzelhandel, Gastronomie, eines Kirchenzentrums sowie eines Pflegeheims vorgesehen. Der ebenfalls am Platz gelegene Stadtteilstreff folgt im zweiten Bebauungsplan.

Neben dem Stadtteilplatz beinhaltet der erste Bebauungsplan einen **Quartiersplatz** beim Käserbachpark mit einer solitären Kindertagesstätte, die zusätzlich mit gemeinschaftlich nutzbaren Räumen ausgestattet wird und als Quartierstreff dient.

Die offene **Blockrandstruktur** mit gemeinsamen Innenhöfen und die Aufteilung der Grundstücke in kleine Parzellen ermöglichen unterschiedliche Bauprojekte und Bauherrenmodelle. Der einzelne Baublock ist zentraler Baustein des Quartiers. Er besteht aus Parzellen, die zumeist mit vier Geschossen bebaut werden können. Die **gemeinsamen Innenhöfe** mit Spielplatz sind wichtiger Bestandteil der Baublöcke. Sie sorgen für gemeinsam mit den Privatgärten, den Bäumen entlang der Straßen und den Stadtteilparks für eine intensive Begrünung des Stadtteils.

Die Häuser grenzen in Dietenbach nicht direkt an die Straße: Als charakteristisches Element definieren **Vorgärten** den Übergang zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Straßenraum. In urbaneren Bereichen wie am Ringboulevard oder den Straßen im Zentrum liegen vor den Erdgeschossen Vorzonen mit Aufenthaltsmöglichkeiten oder Grünflächen. Sie bieten Platz für gastronomische Außenbestuhlung oder für Aufenthalts- und Spielangebote. Vor dem Gebäude liegen auch die Unterflurmüllsysteme und Fahrradabstellanlagen.

Dietenbach hat **unterschiedliche Bauhöhen**. In Anlehnung an den in Freiburg vorherrschenden Maßstab gibt es mindestens vier Geschosse. Die Boulevards werden zwischen den Stadtteileingängen und der Stadtteilmitte durch fünfgeschossige Bebauung eingerahmt. Die Stadtteilmitte ist mit fünf bis neun Geschossen heterogener. Ein zwölfgeschossiges Gebäude an der Stadtbahn-Endhaltestelle markiert den Eingang zum neuen Stadtteil.

Nutzung:

Auf der Fläche des ersten Bebauungsplans sollen **1.600 Wohnungen, Einzelhandel, Büro- und Gewerberäume sowie Schule, Kindertagesstätten, Gesundheitseinrichtungen usw.** entstehen. Es gibt Bereiche mit innerstädtischem Charakter – vor allem die Stadtteilmitte – und Bereiche, in denen vorrangig gewohnt wird.

Einzelhandel und ähnliche Dienstleistungen werden auf den Bedarf des Stadtteils zugeschnitten, um benachbarte Stadtteilzentren nicht zu beeinträchtigen. Am **zentralen Platz** sollen ein Lebensmitteldiscounter, ein Biomarkt sowie ein Drogeriemarkt entstehen. Daneben sind Dienstleistungen (Arztpraxen/Gesundheitszentrum, Büros für freie Berufe). Gastronomie (auf dem Sportcampus eine Vereinsgaststätte mit Biergarten) oder Freizeitgewerbe (Fitness oder Tanzschule) zulässig. Außerdem ist an der Stadtbahn-Haltestelle eine sogenannte „Meistermeile“ vorgesehen.

Städtisches Leben soll sich anfangs um den **Quartiersplatz** mit seiner Kita entwickeln, deshalb ist dieser Bereich als Urbanes Gebiet ausgewiesen. Hier lassen sich ein Markt abhalten und ein Geschäft, das regionale Produkte vermarktet, sowie ein Café und soziokulturelle Nutzungen unterbringen. Die Kita am Quartiersplatz wird durch drei weitere viergruppige integrierte Kitas ergänzt, die dezentral im Gebiet verteilt sind.

Alle erforderlichen Stellplätze für Autos befinden sich in drei **Quartiershochgaragen**. Eine davon enthält in Teilen auch P+R-Parkplätze (an der Endhaltestelle der Stadtbahn). Zu den Sonderbauwerken gehört zusätzlich eine Hochgarage für Besucher_innen des Mundenhofs, in die eine Energiezentrale integriert ist.

Der Bebauungsplan enthält Flächen für die **Gemeinschaftsschule**, einen integrierten **Jugendtreff** sowie für eine **Sporthalle**. Weitere Schulflächen liegen im zweiten Bebauungsplan. Parallel zum Schulcampus schließt südlich im Übergang zum Rieselfeld ein neuer **Sport- und Bewegungspark** an. Für den gesamten Schul- und Sportcampus ist ein architektonisch-freiraumplanerischer Wettbewerb vorgesehen.

Im ersten Bauabschnitt wird ein Teil der Bauflächen als sogenanntes Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das bedeutet, hier wird vorwiegend gewohnt. Zugelassen sind beispielsweise aber auch integrierte KiTas. Im Stadtteilzentrum und im Bereich des Quartiersplatzes ist die Nutzungsmischung höher. Daher werden hier sogenannte Urbane Gebiete (MU) festgesetzt, um hier über das Wohnen hinausgehende Nutzungen im größeren Umfang realisieren zu können wie zum Beispiel

Restaurants oder Geschäfte. Die geplanten Quartiersgaragen, die Hochgarage Mundenhof mit Energiezentrale sowie der großflächige Einzelhandel werden jeweils als Sondergebiete festgesetzt – hier ist die Nutzung zweckgebunden.

Aufbauend auf dem Rahmenplan werden im Bebauungsplan die Teile des Grundstücks, auf dem ein Gebäude errichtet werden darf, genau definiert. Die Flächen werden dabei teilweise durch sogenannte Baulinien festgesetzt. Das bedeutet, die Gebäude müssen zur Betonung von wichtigen Baufluchten exakt an dieser Linie liegen, das ist zum Beispiel entlang des Ringboulevards der Fall. Auch die Gebäude am zentralen Marktplatz sind in ihrer Lage durch Baulinien festgesetzt. Diese erhalten im Erdgeschoss eine Kolonnade, die Schatten spendet, vor Regen schützt und zum Flanieren einlädt.

Mobilität:

Die **übergeordnete Erschließung** des neuen Stadtteils erfolgt überwiegend durch den ersten Bauabschnitt. **Die Fuß- und Radverkehrsanbindung** erfolgt entlang der Achsen Bollerstaudenweg und Carl-Ossietzky-Straße. Eine neue Geh- und Radwegbrücke über die B31a ermöglicht den direkten Anschluss an die Radvorrangroute FR1, auch für den Radverkehr vom Rieselfeld.

Die **Stadtbahn** wird von der Endhaltestelle Rieselfeld entlang des Bollerstaudenwegs verlängert und über den zentralen Marktplatz bis zur Endhaltestelle an der Straße Zum Tiergehege geführt. Der Kfz-Verkehr wird über zwei Anschlüsse an den neuen Stadtteil angebunden (nordöstlich über die Straße Zum Tiergehege im ersten Bauabschnitt und über einen Kreisverkehr an der Tel-Aviv-Yafo-Allee im zweiten Bauabschnitt).

Das **interne Erschließungskonzept** des neuen Stadtteils sieht eine Gliederung der Straßen in drei Straßenkategorien (Ringboulevard mit Tempo 30, Quartiersstraßen als verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche mit Tempo 20 und Wohnstraßen als verkehrsberuhigte Spielstraßen) vor. Zentraler Bestandteil des Mobilitätskonzepts ist ein **Parkraummanagement** mit einer Entkopplung von Wohnen und Parken. Stellplätze werden nicht in privaten Tiefgaragen erworben und untergebracht, sondern in Quartiersgaragen zur Verfügung gestellt und gemietet. Stellplatzmiete fällt nur für Haushalte mit einem Auto an. Mit der Entkopplung der Stellplätze von den Wohnungen, der Begrenzung des Stellplatzkontingents auf den tatsächlichen Bedarf (Ziel: Stellplatzschlüssel 0,5/ WE) und dem Bau von Quartiersgaragen werden die Wohnungskosten reduziert. Der Parkraum im öffentlichen Straßenraum steht nur zum Be- und Entladen, für Handwerker und Pflegekräfte,

mobilitätseingeschränkte Personen und Carsharing-Fahrzeuge zur Verfügung.

Unter Hochdruck arbeitet die Stadt zurzeit daran, die Voraussetzungen für die zügige Umsetzung des Bebauungsplans zu schaffen: So wird das Dietenbach-Gelände, das bislang rechtlich ein Überschwemmungsgebiet ist, mittels eines ökologischen Umbaus des Dietenbach-Gewässerlaufes hochwasserfrei gestaltet. Den Planfeststellungsbeschluss für den Gewässerausbau hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg im Februar 2022 in einem durch einen Umweltverband initiierten Eilverfahren bestätigt.

Zwischen dem Dietenbach und dem Autobahnzubringer hat die Stadt ein Erdaushubzwischenlager eingerichtet, in dem in der Region anfallende Materialien gesammelt werden, um die wegen des hohen Grundwasserstands vorgesehenen Geländeaufschüttungen ressourcenschonend realisieren zu können. Dies schont gleichzeitig Deponieraum in der Region.

Zum Ausgleich ökologischer Beeinträchtigungen sind im angrenzenden Gebiet sowie in der Nachbargemeinde Bahlingen bereits viele Artenschutzmaßnahmen umgesetzt worden.

Nach derzeitigem Stand soll im Jahr 2023 mit der Neuordnung der Grundstücke und im Spätjahr dann mit Arbeiten zur Straßen- und Kanalschließung begonnen werden.

Für die Bürgerinnen und Bürger, Behörden oder Verbände besteht nun die Möglichkeit, den Bebauungsplan einzusehen und Stellung zu nehmen. Die öffentliche Auslegung soll voraussichtlich am 8. August beginnen. Die Bekanntmachung hierzu wird wie üblich im städtischen Amtsblatt veröffentlicht.

Hintergrundinformation:

Die öffentliche Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs ist gesetzlich vorgeschrieben. Auf diese Weise haben die Bürgerinnen und Bürger, Behörden, Verbände und sonstige Institutionen die Möglichkeit innerhalb einer von der Stadt bekanntzumachenden Frist den Entwurf des Bebauungsplans einzusehen und eine Stellungnahme abzugeben. Die Stellungnahmen werden aufgearbeitet und dem Gemeinderat gemeinsam mit dem finalen Beschluss des Bebauungsplans, dem Satzungsbeschluss, vorgelegt. Tritt der Satzungsbeschluss in Kraft, besteht grundsätzlich Baurecht. Der nächste Schritt ist die Vermarktung der Grundstücke.

Informationen finden Sie auch unter:

www.freiburg.de/stadtteil-dietenbach

Kontakt: Stefanie Werntgen
Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung
Tel: 0761/201-4034
Mail: stefanie.werntgen@stadt.freiburg.de