WACHSTUM

sozial und ökologisch verträglich planen und gestalten

Kooperationsmodell zur Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Abschlussbericht zum Pilotprojekt im Rahmen der Förderung „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Landes Baden-Württemberg

Stadtplanungsamt
Dezernat V

Freiburg
IM BREISGAU

Inhalt

Vorwort ... 2

1 **Anlass und Hintergrund zum Pilotprojekt** ... 4
- 1.1 Zunahme des Siedlungsdrucks in der Stadt Freiburg und in der Region ... 4
- 1.2 Förderung durch das Land Baden-Württemberg ... 5

2 **Ziele und Projektidee „Wachstum – sozial und ökologisch planen und gestalten“** ... 6
- 2.1 Projektidee ... 6
- 2.2 Projektablauf ... 8

3 **Leitbild für die Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg** ... 10

4 **Kriterien für die Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg** ... 12
- 4.1 Kriterien aus dem Regionalplan ... 12
- 4.2 Weitere Kriterien durch die Arbeitsgemeinschaft ... 14

5 **Räumliche Schwerpunkte interkommunaler Kooperationen – Gebietskulisse** ... 16

6 **Bedeutung des Projekts für die Entwicklung in den Kooperationsgemeinden** ... 18
- 6.1 Ausgangslage ... 18
- 6.2 Elzach ... 19
- 6.3 Gutach im Breisgau ... 23
- 6.4 Neuenburg am Rhein ... 27
- 6.5 Vörstetten ... 31
- 6.6 Gesamtfazit ... 33

7 **Entwicklungsmöglichkeiten in ausgewählten Kommunen** ... 34
- 7.1 Ausgangslage ... 34
- 7.2 Definition des Suchraums ... 34
- 7.3 Selektion der Tabuflächen ... 35
- 7.4 Priorisierung durch Restriktionsanalyse ... 36

8 **Voruntersuchung für die Fläche „Krummacker“ in Vörstetten** ... 40
- 8.1 Ausgangslage ... 40
- 8.2 Räumliche Einordnung ... 40
- 8.3 Weiteres Vorgehen ... 42
- 8.4 Varianten ... 43

9 **Projektstand und Projektfortführung** ... 46

VORWORT

Prof. Dr. Martin Haag
Bürgermeister

Die Stadt Freiburg i. Br. hat bereits seit Jahren einen zunehmend angespannten Wohnungsmarkt und wird auch künftig starke Zuwächse bei den Einwohnerzahlen zu verzeichnen haben. Die Nachfrage nach Wohnraum wird auch im bundesweiten Vergleich hier in der Region weiter hoch bleiben. Die Nachfrage macht nicht an den Stadtgrenzen halt, sie hat bereits in den letzten Jahren auch in den Städten und Gemeinden der Region Freiburg zugenommen und spiegelt sich auch dort in gestiegenen Miet- und Kaufpreisen wieder. Diese regionale Herausforderung erfordert eine gemeinsame, regionale Siedlungsflächenentwicklung, auch wenn die Stadt Freiburg bereits mit der beschleunigten Entwicklung von Bauflächen und Innenentwicklungspotenzialen sowie dem geplanten neuen Stadtteil Dietenbach auf Freiburger Gemarkung große Anstrengungen zur Entspannung des Wohnungsmarktes unternimmt.

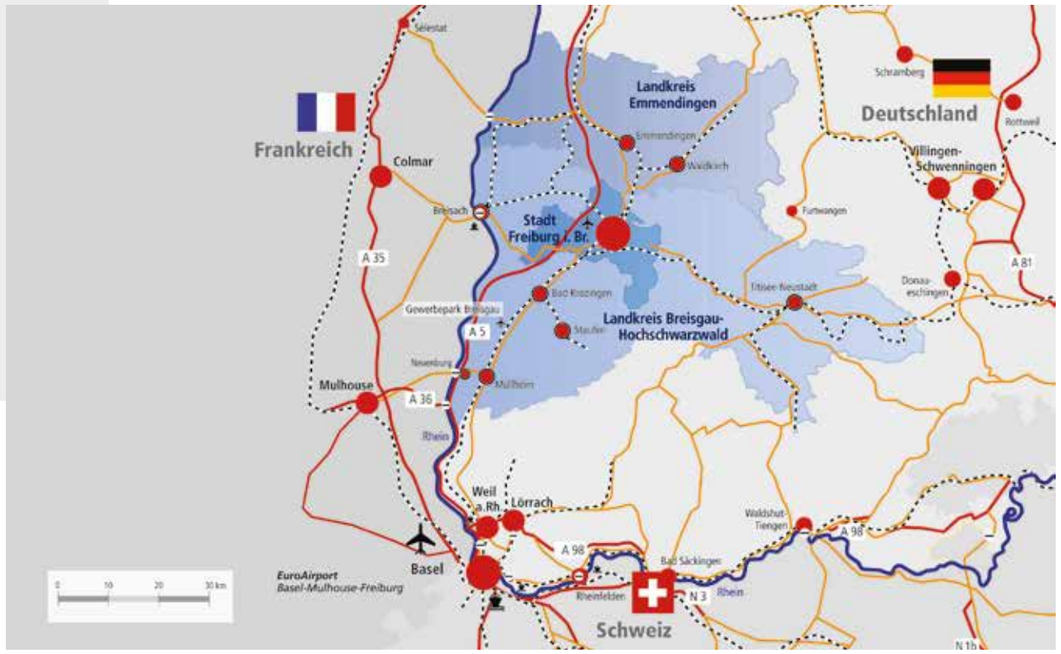
Ich freue mich, dass im Jahr 2015 mit dem Beginn des Pilotprojekts eine Arbeitsgemeinschaft aus interessierten und motivierten Städten und Gemeinden der Region, der Stadt Freiburg, den beiden Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald, dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Regierungspräsidium Freiburg gegründet werden konnte. In dieser zurückliegenden Zeit konnten gemeinsam ein Leitbild und Kriterien für eine Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg erarbeitet und eine Gebietskulisse gebildet werden. Mit der Unterzeichnung einer Gemeinsamen Erklärung in diesem Jahr ist eine erste Etappe des Kooperationsmodells erreicht. Darüber hinaus ist eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Kommunen entstanden, die eine tragfähige Grundlage für konkrete Kooperationsvereinbarungen zur Umsetzung des Pilotprojektes bildet.

Beim Land Baden-Württemberg, beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau möchte ich mich auch im Namen der Projektpartner für die finanzielle Unterstützung im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ aber auch für individuelle Lösungen bei inhaltlichen Herausforderungen des Projekts bedanken. Die Umsetzung des erarbeiteten konzeptionellen Grundgerüsts wurde bereits vor über einem Jahr begonnen und soll ab 2018 in konkreten Kooperationsvereinbarungen mit interessierten Kommunen münden. Das Pilotprojekt steht für weitere Umlandkommunen offen, sich an der Kooperation mit der Stadt Freiburg zu beteiligen.

Diese Publikation bildet den Abschluss des Förderprojekts und beinhaltet die wesentlichen Vorbereitungen für die anstehenden Kooperationsvereinbarungen.

Prof. Dr. Martin Haag
Bürgermeister

1 | ANLASS UND HINTERGRUND ZUM PILOTPROJEKT



Die Region Freiburg (Petry & Schwamb)

1.1 Zunahme des Siedlungsdrucks in der Stadt Freiburg und in der Region

Die Stadt Freiburg und die Region sind in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich gewachsen. Auch in Zukunft ist nicht mit einer demographisch bedingten Verlangsamung des Wachstums zu rechnen. Durch das ungebrochene Wachstum steigt der Druck auf den Wohnungsmarkt in Freiburg und der Region weiter an und spiegelt sich in steigenden Immobilien- und Mietpreisen. Für geringere und mittlere Einkommen ist es schwierig in Freiburg Wohnraum zu bezahlen und Familien werden ins Umland verdrängt. Das zeigen aktuelle Untersuchungen und Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung, zum Wohnungsmarkt und zur Wohnungsnachfrage.

Das Oberzentrum Freiburg stellt sich diesen Herausforderungen, stößt jedoch mit seiner Siedlungsentwicklung an Grenzen. In den letzten Jahren wurde ein Handlungsprogramm Wohnen geschaffen, es werden verstärkt neue Siedlungsflächen ausgewiesen und ein neuer Stadtteil ist in Vorbereitung. Ein Teil der Lösung ist deshalb in einer Kooperation mit den Gemeinden des Freiburger Umlandes, insbesondere im Einzugsbereich gut ausgebauter Achsen des ÖPNV, zu suchen. Dabei wird ein gerechter und angemessener Ausgleich von Lasten und Nutzen, d. h. der Folgen der Siedlungsflächenentwicklung, angestrebt. Das Ziel ist eine abgestimmte, geordnete, bedarfsgerechte und nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung.

1.2 Förderung durch das Land Baden-Württemberg

Das Projekt mit dem Titel „Wachstum – sozial und ökologisch verträglich planen und gestalten“ wird durch das Land Baden-Württemberg im Rahmen des Programms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ gefördert. Am 19.11.2015 wurde der Bewilligungsbescheid durch das damalige Ministerium für Verkehr und Infrastruktur (heute zuständige Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau) ausgestellt.

Im Bewilligungsbescheid wird eine Förderung von 35.000 EUR (förderfähige Kosten gesamt 70.000 EUR) zugesagt. Der Eigenanteil wird von der Stadt Freiburg und dem Landkreis Emmendingen geleistet sowie durch einzelne Kommunen aus dem Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Eine Beteiligung des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald selbst erfolgt nicht. Gefördert werden sollen die externe Moderation und Begleitung, die Erstellung von Sachstands- und Abschlussbericht sowie Öffentlichkeitsveranstaltungen in Kommunen, die eine Kooperation mit der Stadt Freiburg eingehen.

Beteiligte Kommunen:
Stadt Freiburg i. Br.
Landkreis Emmendingen
Stadt Bad Krozingen
Stadt Müllheim
Stadt Neuenburg a. Rh.
Geneinde March
Gemeinde Schallstadt
Stadt Heitersheim
Gemeinde Ihringen

Neubauprojekt in der Stadt Freiburg

2 | ZIELE UND PROJEKTIDEE „WACHSTUM – SOZIAL UND ÖKOLOGISCH PLANEN UND GESTALTEN“

2.1 Projektidee

Die Arbeitsgemeinschaft zum Projekt besteht aus den beiden Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen, Kommunen der beiden Landkreise, der kreisfreien Stadt Freiburg i. Br., dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Regierungspräsidium Freiburg. Für die Kommunen der beiden Landkreise nehmen stellvertretend für jeden Landkreis jeweils ca. fünf Bürgermeister teil. Die Arbeitsgemeinschaft wird durch den Freiburger Baubürgermeister Prof. Dr. Haag geleitet, die inhaltliche Erarbeitung erfolgt dabei durch das Stadtplanungsamt der Stadt Freiburg i. Br.. Die externe Moderation und Begleitung des Projektes wurde an Prof. Dr. Kurth von der Hochschule für Technik in Stuttgart übertragen. Die Arbeitsgemeinschaft selbst versteht sich als ein Initiativkreis, der Ideen und Konzepte für eine interkommunale Kooperation formuliert und diese gegenüber dem Regionalverband, dem Regierungspräsidium und dem Land einbringt. Die Diskussion soll ergebnisoffen und innovativ geführt werden um neue Lösungen für die drängenden Wohnungsprobleme in der Region Freiburg zu finden.

In dem Projekt zur Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg sollen gemeinsam ein Leitbild zur regionalen Siedlungsflächenkooperation definiert, Kriterien für eine interkommunale Zusammenarbeit entwickelt sowie ein freiwilliges Kooperationsmodell formuliert werden. Dabei soll es zwischen den beteiligten Kommunen einen gerechten und angemessenen Ausgleich von Lasten und Nutzen, d. h. der Folgen der Siedlungsentwicklung geben. Grundsätzlich sollen die Kooperationen „auf Augenhöhe“ stattfinden, wobei die Planungshoheit in der jeweiligen Kommune verbleibt. Ziel ist es, zusätzliche Wohnungen in der Region zu schaffen und dabei gemeinsames Know-how zu nutzen. Dabei sollen gemeinsam kreative Lösungen für unterschiedliche Probleme im Zuge einer Baulandentwicklung gefunden werden.

Die Arbeitsgemeinschaft (mit zwischenzeitlichen Vertretungen):	
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald	Gemeinde Teningen
Landkreis Emmendingen	Stadt Herbolzheim
Regionalverband Südlicher Oberrhein	Stadt Kenzingen
Regierungspräsidium Freiburg	Gemeinde March
Zweckverband Regio-Nahverkehr Freiburg	Stadt Elzach
Stadt Freiburg i. Br.	Gemeinde Schallstadt
Stadt Emmendingen	Stadt Heitersheim
Stadt Waldkirch	Gemeinde Ihringen
Stadt Bad Krozingen	Gemeinde Gutach i. Br.
Stadt Müllheim	Gemeinde Vörstetten
Stadt Neuenburg a. Rh.	

(© denisismagilov | Fotolia)

Projektstruktur zum Kooperationsmodell

Bei der gemeinsamen Entwicklung der Kriterien soll eine kompakte, ressourceneffiziente und flächensparende Baustruktur nach dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege den Grundstein bilden. Des Weiteren sollen Flächen entwickelt werden, die einen Zugang zu gut ausgebauten ÖPNV-Achsen besitzen oder für die ein solcher Zugang unter wirtschaftlichen Bedingungen geschaffen werden kann. Weiterhin bilden bauliche Standards, beispielsweise zur Erreichung der Energie- und Klimaschutzziele, einen weiteren Baustein. Die 2014 im Auftrag der Stadt Freiburg erstellte Studie Wohnen, der im Juli 2017 von der Stadt Freiburg beschlossene Perspektivplan oder die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Freiburg bilden dabei ebenfalls wichtige Grundlagen.

Über das Förderprojekt hinaus gehen Überlegungen der Arbeitsgemeinschaft, eine Übertragung von Kompensationsmaßnahmen zu ermöglichen (regionales Öko-Konto). Durch diese Möglichkeit werden auch Kommunen eingebunden, die nicht an das Schienennetz angebunden sind.

Kooperationsansatz, dargestellt im Projekt „Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg (PFiF)“

2.2 Projektablauf

Das Projekt besteht aus vier Phasen auf unterschiedlichen Arbeitsebenen. In der Vorbereitungsphase wurde die Arbeitsgemeinschaft gebildet, erste Ziele wurden formuliert und die Förderung wurde beantragt. In der Konzeptphase wurden die Inhalte der Gemeinsamen Erklärung erarbeitet und die Gebietskulisse gebildet. Mit der Unterzeichnung der Gemeinsamen Erklärung am 28.06.2017 konnte die Konzeptphase abgeschlossen werden.

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 wurden. Die 2017 vorgelegten Untersuchungen durch das Büro Fahle Stadtplanung zu Potenzialräumen und Entwicklungsmöglichkeiten in interessierten Kommunen bilden einen weiteren wichtigen Baustein zur Vorbereitung von konkreten Kooperationsvereinbarungen. Diese sollen, neben Öffentlichkeitsveranstaltungen in den interessierten Kommunen, ab dem Jahr 2018 erarbeitet werden.

I. VORBEREITUNGSPHASE
Drei Workshops – Bildung der Arbeitsgemeinschaft und Festlegung der Ziele

März bis Oktober 2015

II. KONZEPTPHASE
Zwei Workshops – Erarbeitung der Gemeinsamen Erklärung

November 2015 bis Juni 2017

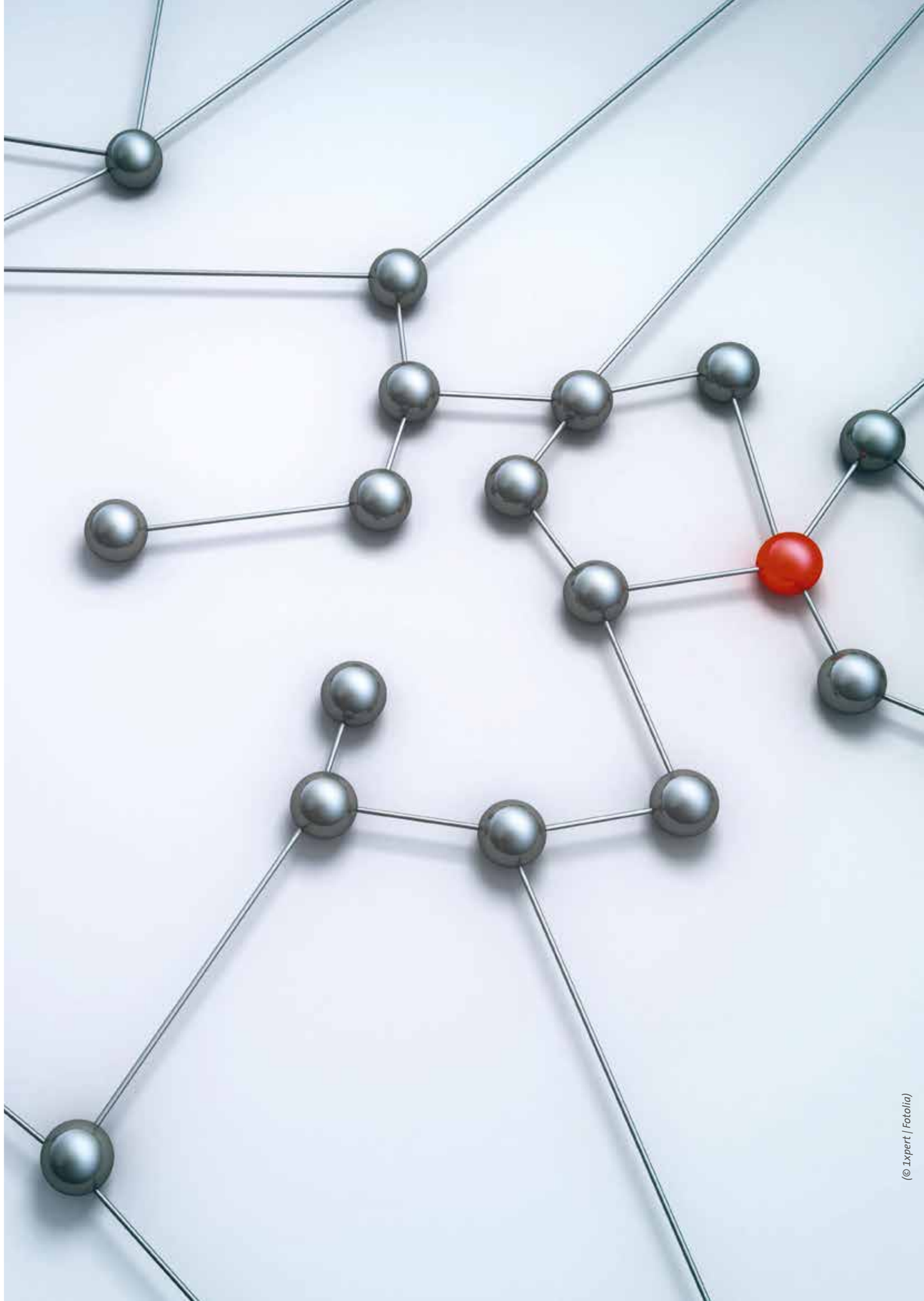
III. UMSETZUNGSPHASE
- Fachlicher Austausch zwischen den Kooperationspartnern und Abstimmung mit RP / RVSO
- Untersuchungen der Potentiale in den Kooperationsgemeinden
- Öffentlichkeitsveranstaltungen und Workshops in den jeweiligen Kommunen

Seit Juni 2016

IV. PROJEKTABSCHLUSS
- Abschlussbericht des Förderprojekts
- Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarungen

2017 / 2018

Projektablauf in vier Phasen



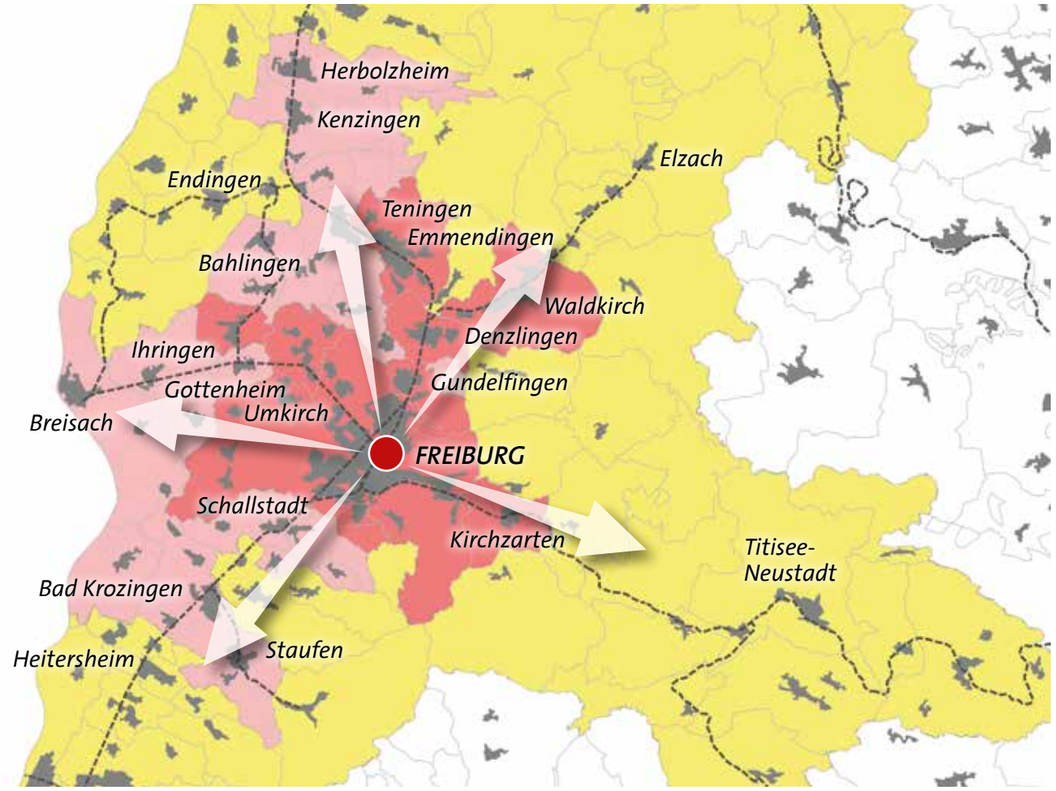
(© 1xpert | Fotolia)

3 | LEITBILD FÜR DIE SIEDLUNGSFLÄCHEN-ENTWICKLUNG IN DER REGION FREIBURG

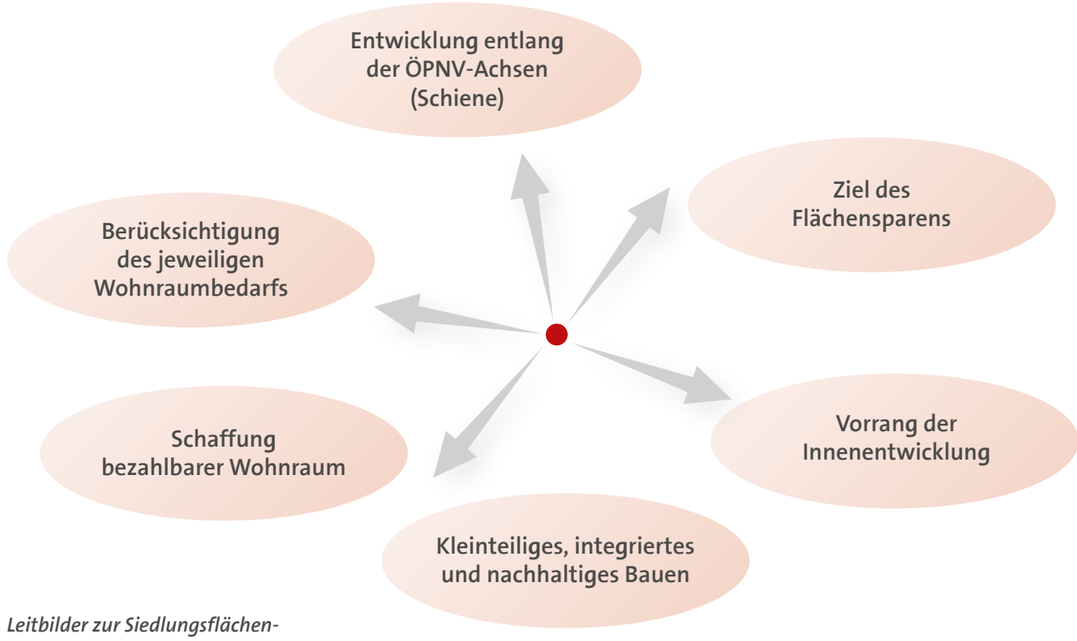
Auf Grundlage der Rahmensetzungen aus Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und Regionalplan Südlicher Oberrhein, der Vorgaben des Bewilligungsbescheids des Landes sowie der Regionsanalyse wurden in der Arbeitsgemeinschaft für die Region Freiburg folgende Leitbilder entwickelt:

Eine Entwicklung findet entlang der ÖPNV-Achsen, vorzugsweise der Schiene statt. Dabei sollen auch die Entwicklungsflächen innerhalb der kooperierenden Kommunen eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz haben. Das Projekt und entsprechende Umsetzungsmaßnahmen dienen dem Ziel des Flächensparens und dem Vorrang der Innenentwicklung. Dabei soll aber auch der in den letzten Jahren stark gestiegene Druck auf die wenigen noch vorhandenen Wohnbauflächen im Raum Freiburg berücksichtigt werden.

Der aktuelle und zukünftig absehbare hohe Bedarf an sozialem Wohnungsbau soll angemessen, für die jeweilige Ortsstruktur verträglich, berücksichtigt werden. Im Vordergrund steht die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die Konzepte sollen auf kleinteiliges, integriertes und nachhaltiges Bauen ausgerichtet sein.



Grundlegendes Leitbild zur Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg (unter Mitwirkung Prof. Dr. Kurth)



Leitbilder zur Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg

Kenzingen – Breitenfeld

Waldkirch – Im Amtsfeld

Ihringen

Bad Krozingen – Kurgarten

Denzlingen – Bahnhof

Beispiele aus der Region zu den Leitbildern

4 KRITERIEN FÜR DIE SIEDLUNGSFLÄCHEN-ENTWICKLUNG IN DER REGION FREIBURG

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

4.1 Kriterien aus dem Regionalplan

Für Städte und Gemeinden des Verflechtungsbereichs des Oberzentrums Freiburg soll die Möglichkeit geschaffen werden, in Kooperation mit der Stadt Freiburg weitere Wohnbauflächen zu realisieren.

Im neuen Regionalplan 3.0 des Regionalverbands Südlicher Oberrhein ermöglicht das Kapitel 2.4.1.3 eine „Übertragung von Wohnbauflächenbedarfen aus dem Oberzentrum Freiburg“. Darin ist folgender Grundsatz formuliert, an den die Arbeitsgemeinschaft mit ihren Überlegungen anknüpft:

(1) Über die sich aus den Plansätzen (PS) 2.4.1.1 bzw. 2.4.1.2 ergebenden Wohnbauflächenbedarfe hinaus 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.

(2) Die Übertragung der Wohnbauflächenbedarfe soll zwischen den beteiligten Gemeinden, der Stadt Freiburg im Breisgau und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein einvernehmlich gesichert werden.

Bei einer Kooperation mit den Umlandkommunen reduziert sich der Bauflächenbedarf der Stadt Freiburg entsprechend. In dieser Form wird dem hohen Siedlungsdruck im Raum Freiburg Rechnung getragen, dadurch aber auch nicht mehr als der im Regionalplan vorgesehene Umfang für die Wohnbauflächenentwicklung realisiert.

Im Sinne des Landesentwicklungsplans soll der gewachsene Koordinierungsbedarf bei den Stadt-Umland-Verflechtungen Beachtung finden, die interkommunale und regionale Zusammenarbeit gestärkt und zu einer an überörtlichen Erfordernissen orientierten Abstimmung bei der Wohnbauflächenausweisung beigetragen werden.

Anschluss an den ÖPNV (© den-belitsky | Fotolia)

Anschluss an den ÖPNV (© rcfotr | Fotolia)

Kompakte, ressourceneffiziente und flächensparende Baustruktur (© electriceye | Fotolia)

Grundversorgung (© industrieblick | Fotolia)

4.2 Weitere Kriterien durch die Arbeitsgemeinschaft

Die weiteren Kriterien beziehen sich auf bodenpolitische, infrastrukturelle, städtebauliche und fördertechnische Aspekte:

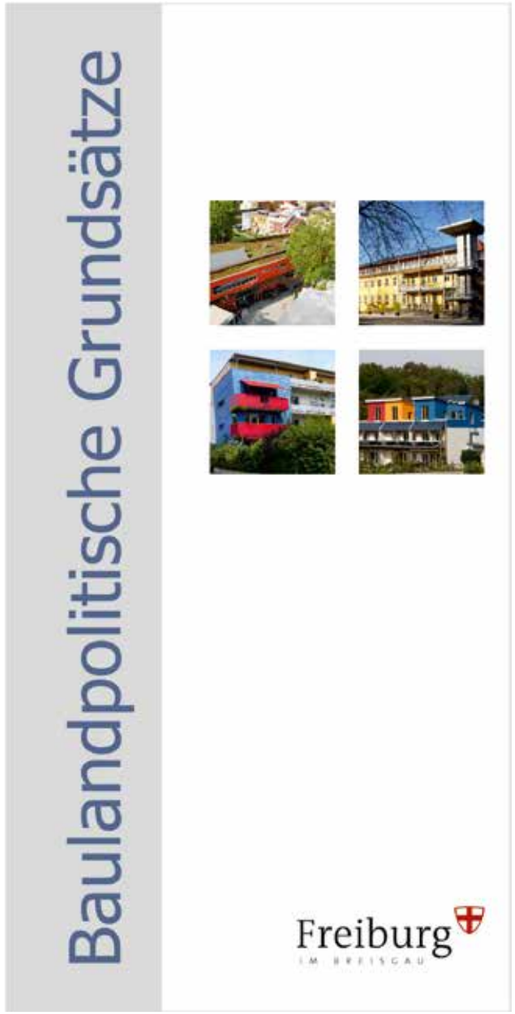
Flächenverbrauch
- Kompakte, ressourceneffiziente und flächensparende Baustruktur
- Vermeidung von hohem Flächenverbrauch durch zu geringe Baudichten
- Höhere Einwohnerdichten pro Hektar in kooperationsbereiten Kommunen als von der zentralörtlichen Funktion her vorgesehen
- Berücksichtigung des lokalen Maßstabs, der Zentrenentwicklung und der ÖPNV-Entwicklung

Flächeneignung
- (Natur-)räumlich und siedlungsstrukturell geeignete Flächen zur Siedlungserweiterung
- Keine Umwandlung von hochwertigen Naturräumen zu Bauland
- Entwicklung von Neubauflächen mit einem kompakten Siedlungsmuster
- Anschluss an gut ausgebaute ÖPNV-Linien bzw. ÖPNV-Ausbau nach wirtschaftlichen Kriterien

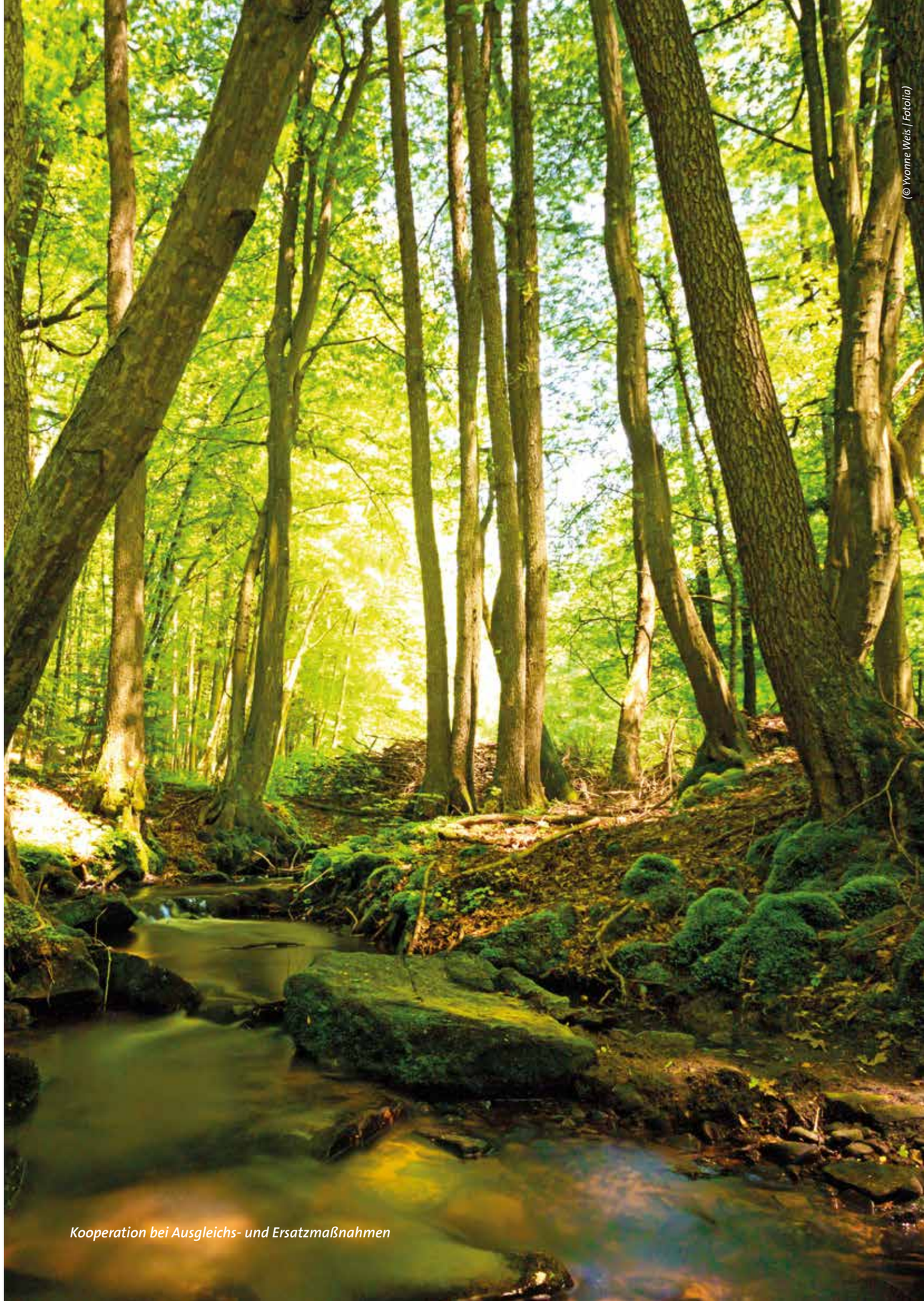
Grundversorgung
- Stabilisierung bzw. Schaffung von Grundversorgung (jeweils nur Grundversorgung benachbarter Gemeinden – keine gegenseitigen Kaufkraftabflüsse)
- Auslastung von Bildungseinrichtungen, sozialer Infrastruktur vor dem Hintergrund des demographischen Wandels
- Generierung von Nachfrage für Dienstleistungen und Einzelhandel

Baulandpolitische Grundsätze
- Berücksichtigung der baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Freiburg und Grundsätze der jeweiligen Partner-Kommunen als Verhandlungsgrundlage. Beispielsweise können folgende Themen berücksichtigt werden:
  - Refinanzierung von Leistungen, die Voraussetzung zur Schaffung von Baurecht sind (auch Möglichkeit der Flächenabtretung)
  - Kindergärten und Kleinkindergruppen
  - Anteile geförderter Wohnungsbau
  - Energetische Anforderungen
  - Realisierung wichtiger städtebaulicher Funktionen und von Gestaltqualität

Kriterium, das über das Förderprojekt hinaus geht: Kompensation bei Ausgleich und Ersatz
- Kooperation beim Ausgleichsflächenpool oder bei Ersatzmaßnahmen
- Einführung eines regionalen „Öko-Kontos“
- Finanzieller Ausgleich für die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen



Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Freiburg



Kooperation bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

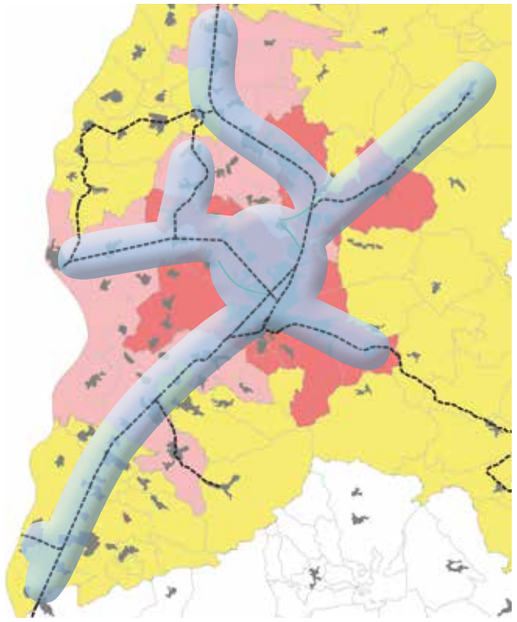
(© Wonne Weis | Fotolia)

5 | RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE INTERKOMMUNALER KOOPERATIONEN – 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 Landesentwicklungsplans. In einem weiteren Schritt sind alle Kommunen dargestellt, die die Möglichkeit erhalten sollen eine Kooperation mit der Stadt Freiburg einzugehen. Dabei wird zwischen Kommunen mit der Funktion Siedlungsbereich und der Funktion Eigenentwicklung unterschieden. Für Schnittbereiche der Gebietskulisse mit der Raumkategorie Ländlicher Raum des Landesentwicklungsplans wurde eine eigene Regelung wie folgt getroffen:

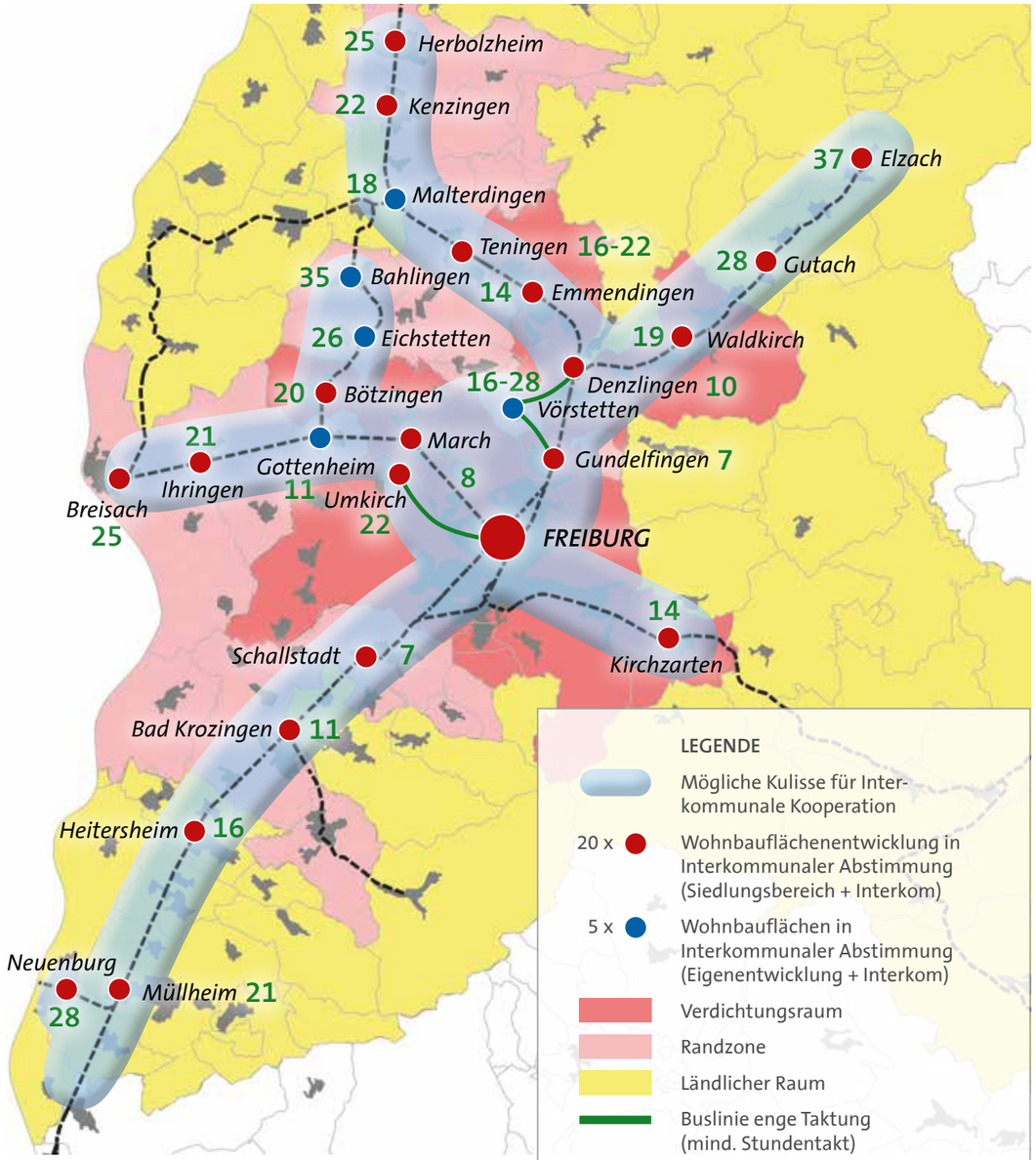
Die Raumkategorien des Landesentwicklungsplans gelten weiterhin. Im Rahmen des Projektes sollen jedoch die an einer Kooperation interessierten Gemeinden außerhalb des Verdichtungsraums und seiner Randzone weiter eingebunden werden. Darüber hinaus ist es möglich, mit diesen Kommunen Lösungen zur Bereitstellung 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 mit dem 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 (vgl. Abb. Seite 17).



LEGENDE

- Mögliche Kulisse für Interkommunale Kooperation
- Verdichtungsraum
- Randzone
- Ländlicher Raum



Gebietskulisse und Darstellung aller möglicher Kommunen (eigene Abbildung nach Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg)

6 | BEDEUTUNG DES PROJEKTS FÜR DIE ENTWICKLUNG IN DEN KOOPERATIONSGEMEINDEN

LEITFRAGE:
Wie können die in der Gemeinsamen Erklärung formulierten Ziele, das Leitbild und die Kriterien in den Freiburger Umlandgemeinden ortsverträglich realisiert werden?

6.1 Ausgangslage

Für die Auswahl der Gebietskulisse wurde das Leitbild zur Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg durch Kriterien aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein (vgl. Kapitel 2.4.1.3 (neu) der Gesamtfortschreibung Regionalplan Südlicher Oberrhein) sowie weitere Kriterien der Arbeitsgemeinschaft spezifiziert. Hierzu zählt u. a., dass eine Kooperation in Ausnahmefällen auch mit Kommunen im Ländlichen Raum geschlossen werden kann, sofern diese im Regionalplan als Siedlungsbereich Wohnen festgesetzt sind (vgl. Kapitel 5). Das Leitbild und die damit einhergehenden Kriterien sind demzufolge oberste Prämisse bei der Identifizierung und Bewertung der Potenzialräume. Als erste vier Städte und Gemeinden sollen Elzach, Gutach im Breisgau, Neuenburg am Rhein und Vörstetten zur Vorbereitung einer Kooperationsvereinbarung betrachtet werden.

Um eine vergleichbare Basis für die Flächensuche und -bewertung zu erhalten und zu einer realistischen Einschätzung der zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale zu kommen, bedarf es zunächst einer näheren Betrachtung der jeweiligen Rahmenbedingungen. Hierzu zählen:

- Übergeordnete Planungen
- Bevölkerungsentwicklung
- Haushalte und Haushaltsgrößen
- Bautypologien und städtebauliche Dichte (Beispielquartier)

Bei der Ermittlung der Einwohnerdichten in den Beispielquartieren ist zu berücksichtigen, dass die als Mischgebiet (MI) oder Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Flächen sowie die jeweils zugehörigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bei der Berechnung ausgespart wurden. Die Zahlen zu den Einwohnerdichten beziehen sich demzufolge auf die als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereiche sowie die zugehörigen Erschließungsflächen und öffentlichen Grünflächen (z. B. Spielplätze, Versickerungsflächen, Böschungen). Sie stellen somit Vergleichswerte zu den im Regionalplan Südlicher Oberrhein und im Hinweispapier genannten Bruttoeinwohnerdichten dar. Diese Betrachtungsweise wurde gewählt, um eine Vergleichbarkeit zwischen den Kommunen zu gewährleisten.

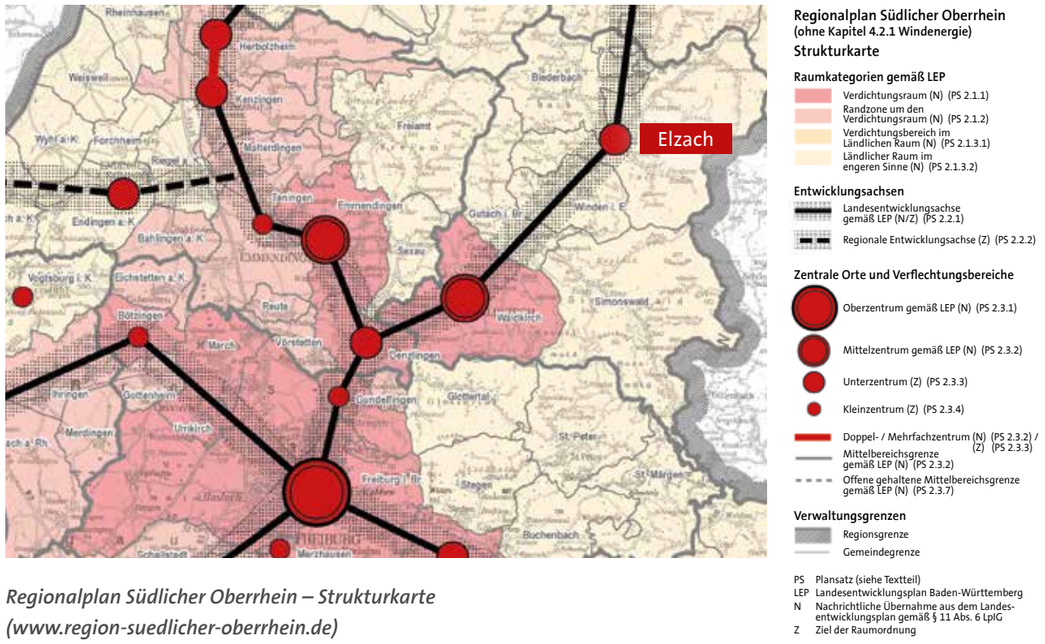
Einen Schritt weiter sind die Planungen in der Gemeinde Vörstetten, da während der vorbereitenden Kooperationsgespräche bereits eine Prioritätsfläche herausgearbeitet werden konnte. Es stellt sich demzufolge nicht mehr die Frage nach der grundsätzlichen Flächeneignung, sondern vielmehr nach der konkreten Umsetzung der festgelegten Kriterien in Form eines städtebaulichen Entwurfs.

6.2 Elzach

Die Stadt Elzach befindet sich am östlichen Rand des Kreisgebiets des Landkreises Emmendingen und ist somit ca. 24 km von Emmendingen und ca. 29 km von Freiburg entfernt. Entstanden ist die Kommune im Zuge der Gebietsreform am 1. Januar 1975 durch Vereinigung der Stadt Elzach und der Gemeinden Oberprechtal und Prechtal. Zuvor wurden bereits die bis dato eigenständigen Gemeinden Katzenmoos und Yach eingemeindet. Naturräumlich geprägt wird Elzach durch den Flusslauf der Elz. In Oberprechtal beginnt das eigentliche Elztal, das geradlinig nach Südwesten führt und dabei westlich von Prechtal und als grünes Band mitten durch den Kernort von Elzach fließt.

Übergeordnete Planungen

Nach den Raumkategorien der Verdichtungsräume des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und somit auch des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist die als Unterzentrum ausgewiesene Stadt Elzach dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zuzuordnen. Dieser zeichnet sich durch großflächige Gebiete aus, welche zumeist eine deutlich unterdurchschnittliche Siedlungsverdichtung mit einem hohen Freiraumanteil aufweisen. Gleichzeitig soll dieser Raum u. a. so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt und ausreichende sowie attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten werden. Laut Landesentwicklungsplan liegt die Stadt außerdem auf der Landesentwicklungsachse Freiburg – Gundelfingen – Denzlingen – Waldkirch – Elzach – Haslach im Kinzigtal / Hausach / Wolfach (– Freudenstadt). Laut Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Stadt Elzach als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (Siedlungsbereich Wohnen) festgelegt. Zur Bestimmung des Flächenbedarfs kann daher als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor (einschließlich der Eigenentwicklung) in Höhe von bis zu 0,45 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt angenommen werden. Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors legt der Regionalplan unter Berücksichtigung der Festsetzung als Unterzentrum eine Bruttowohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar zugrunde.

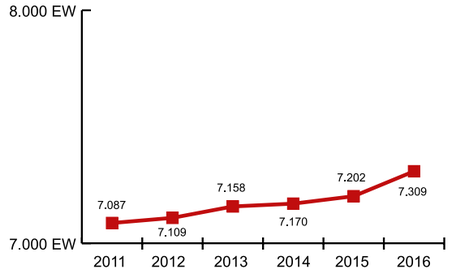


Regionalplan Südlicher Oberrhein – Strukturkarte (www.region-suedlicher-oberrhein.de)

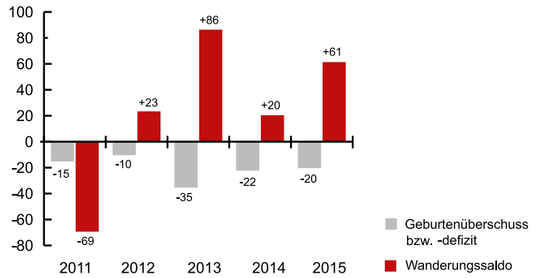
Bevölkerungsentwicklung

Aktuell leben laut den kommunalen Zahlen 7.324 Personen in Elzach (Stand 31.08.2017). Die meisten Menschen (rd. 44 %) leben davon im Kernort, gefolgt von Prechtal (rd. 26,2 %). Die Entwicklung seit 2011 zeigt, dass die Stadt zwischen 2011 und 2016 um rund 3,1 % von 7.087 auf 7.309 Einwohnerinnen und Einwohner angewachsen ist.

Das Bevölkerungswachstum ist dabei laut dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg vor allem auf die Wanderungsgewinne zurückzuführen, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung tendenziell eher negativ war. Zurückzuführen sind die Wanderungsgewinne u. a. auf die Stadt-Umland-Wanderung aufgrund hoher Grundstückspreise und Mieten in den Zentren wie Freiburg.



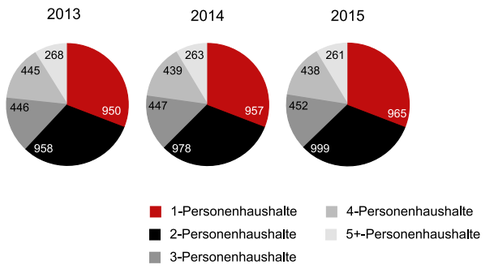
Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2016 (Gemeinde Elzach)



Bevölkerungsbilanz 2011 - 2015 (www.statistik-bw.de)

Haushalte und Haushaltsgrößen

Sowohl für die Wohnraumbedarfe der bereits in Elzach lebenden Bevölkerung als auch für Zuwanderungswillige bedarf es der Bereitstellung eines entsprechenden Wohnraumangebots. Die Nachfrage entsteht dabei u. a. durch einen steigenden Wohnraumbedarf pro Kopf und veränderte Haushaltsstrukturen. Laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg sind in den Jahren 2013 bis 2015 die 1- und 2-Personenhaushalte um insgesamt rd. 5,9 % angewachsen. Bei den 4- und 5+-Personenhaushalte wiederum sind im gleichen Zeitraum sogar Verluste von insgesamt rd. 3,2 % zu verzeichnen gewesen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag in der Stadt Elzach im Jahr 2015 somit bei 2,2 Personen (Stand 2015).



Haushaltsentwicklung 2013 - 2015 (www.statistik-bw.de)

Beispielquartier „Sonnensiedlung“

Die letzte größere städtebauliche Entwicklung in Elzach war die sogenannte Sonnensiedung. Diese befindet sich am östlichen Ortsrand von Elzach, nördlich der Alten Yacher Straße. Aufgrund der topografischen Situation des Stadtgebiets handelt es sich hierbei um eine relativ exponierte Wohnlage mit insgesamt rund 3,5 ha.

Luftbildausschnitt „Sonnensiedlung“ (Stadt Elzach)

Ziel der Planung war es, auf den hohen Wohnungsdruck in der Stadt Elzach zu reagieren und entsprechende Wohnflächen zu schaffen. Der Schwerpunkt im Plangebiet liegt mit rund 1,5 ha Allgemeinem Wohngebiet (WA) somit auf der Wohnnutzung. Ergänzend dazu wird ein circa 1,2 ha großes Mischgebiet (MI) ausgewiesen, das sich zwischen dem WA und einem Gewerbegebiet (GE) befindet und von einer quantitativen und qualitativen Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe geprägt wird. Seine Anknüpfung findet das MI durch eine auf der Fläche bestehende Bebauung, in der bereits eine typische Mischnutzung stattfindet. Die restlichen rund 0,8 ha verteilen sich auf die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Auf diese Weise sind insgesamt 42 Bauplätze entstanden, wobei die Grundstückszuschnitte aufgrund des Flächenzuschnitts und der Unterscheidung in MI und WA sehr unterschiedlich ausgefallen sind. Im Umgriff des als WA festgesetzten Bereichs befinden sich insgesamt 26 Bauplätze. Als Hausform sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Die Wohneinheiten wurden im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Gebiets und aus Rücksicht auf den umgebenden Bestand auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und je eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt. Theoretisch wären im WA somit 52 Wohneinheiten möglich. Bei Berücksichtigung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2 Personen könnte die Einwohnerdichte – bei Berücksichtigung der als WA festgesetzten sowie zugehörigen öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche (z. B. Spielplatz) – bei rund 57 Personen pro Hektar liegen.

Auch wenn die Einwohnerdichte in der Sonnensiedlung eher gering ist, so ist doch eine für den Standort angemessene Dichte entstanden. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,8. Bei Wandhöhen von maximal 4,10 m bzw. 6,10 entspricht dies ein bis zwei Vollgeschossen, die aufgrund der topografischen Situation aus südlicher Richtung allerdings höher in Erscheinung treten als aus nördlicher Richtung. Die Vielfalt der Gebäudetypologien ist durch die Festlegung auf Einzel- und Doppelhäuser recht eingeschränkt. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund der exponierten Lage am Hang nachvollziehbar. Im Rahmen der angestrebten regionalen Siedlungsflächenentwicklung wären jedoch eine höhere städtebauliche Dichte und auch andere Gebäudetypologien, beispielsweise Reihen- oder Mehrfamilienhäuser, anzustreben.

Fazit

Dem Grundsatz der Konzentration von Siedlungsflächen entlang der Bahnlinie wird in der Stadt Elzach bereits heute Rechnung getragen und mit dem Ausbau der Breisgau-S-Bahn wird sich die Situation noch einmal deutlich verbessern. So ist geplant, dass die Züge auf der Elztalbahn an allen Tagen tagsüber im Halbstundenstakt zwischen Freiburg und Bleibach sowie im Stundentakt zwischen Bleibach und Elzach fahren. In den Hauptverkehrszeiten an Werktagen soll das Angebot zwischen Bleibach und Elzach zum Halbstundentakt verdichtet werden. Somit kommt es vor allem im oberen Elztal sowie an Wochenenden zu einer Verdichtung des derzeitigen Fahrplans. Zu berücksichtigen bleibt die mit rund 29 km recht große Entfernung zum Oberzentrum Freiburg. Umso wichtiger ist die eingangs beschriebene verbesserte Anbindung an den Bahnverkehr.

Auch spielt der Leitbildgedanke einer flächensparenden Siedlungsentwicklung für die Stadt eine wichtige Rolle. Dies zeigt sich beispielhaft an zwei Nachverdichtungsprojekten an der Hauptstraße und der Freiburger Straße. In beiden Bereichen sollen Mehrfamilienhäuser errichtet werden, um brachgefallene bzw. bislang ungenutzte Grundstücke (wieder) zu nutzen. An der Hauptstraße befand sich an zentral gelegener Stelle vis-à-vis des Freibads bislang ein Lebensmittelmarkt, der jedoch geschlossen wurde, sodass die Fläche nun dem Wohnungsbau zugeführt werden kann. Geplant ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils drei Geschossen plus Attikageschoss und Tiefgarage. An der Freiburger Straße handelt es sich um ein ebenfalls zentral gelegenes Grundstück, das sich unmittelbar nördlich des Versorgungszentrums in zweiter Reihe Richtung Elz befindet und bislang als Grünfläche genutzt wurde. Hier sollen drei Mehrfamilienhäuser mit drei Geschossen plus Dachgeschoss entstehen.

Die Stadt Elzach folgt demzufolge dem im Rahmen des Projekts „Wachstum – sozial und ökologisch planen und gestalten“ definierten Leitbild und erfüllt grundsätzlich die damit einhergehenden Kriterien.

Wohnhäuser am nördlichen Siedlungsrand der „Sonnensiedlung“ (FSP Stadtplanung)

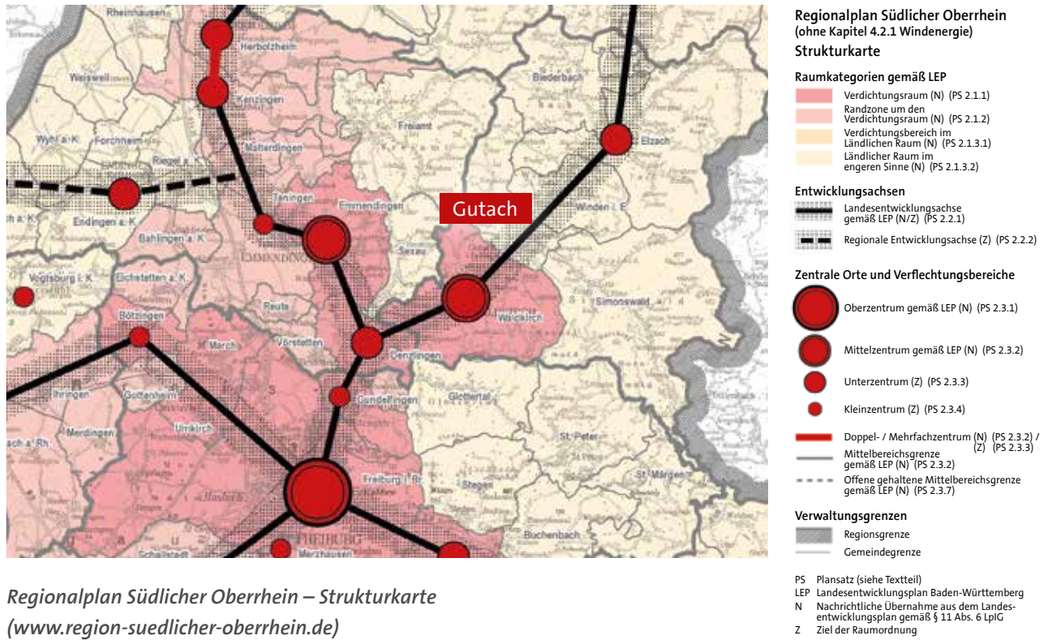
6.3 Gutach im Breisgau

Die Gemeinde Gutach im Breisgau liegt am geografischen Übergang des Breisgaus zum Schwarzwald im Landkreis Emmendingen. Die Kreisstadt Emmendingen befindet sich ca. 16 km in westlicher, Freiburg als Oberzentrum der Region rund 20 km in südwestlicher Richtung. Entstanden ist das heutige Gemeindegebiet im Zuge der kommunalen Neugliederung am 1. Januar 1974, als die bis dato selbständigen Gemeinden Gutach im Breisgau, Bleibach und Siegelau vereint wurden. Die Elz verläuft am westlichen Siedlungsrand von Bleibach und Gutach, die u. a. von der aus Südosten zulaufenden Wilden Gutach gespeist wird.

Übergeordnete Planungen

Nach den Raumkategorien der Verdichtungsräume des Landesentwicklungsplans und somit auch des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist die Gemeinde Gutach im Breisgau dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zuzuordnen. Dieser zeichnet sich durch großflächige Gebiete aus, welche zumeist eine deutlich unterdurchschnittliche Siedlungsverdichtung mit einem hohen Freiraumanteil aufweisen. Gleichzeitig soll dieser Raum u. a. so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt und ausreichende sowie attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten werden. Außerdem liegt die Gemeinde auf der Landesentwicklungsachse Freiburg i. Br. – Gundelfingen – Denzlingen – Waldkirch – Elzach – Haslach im Kinzigtal / Hausach / Wolfach (– Freudenstadt).

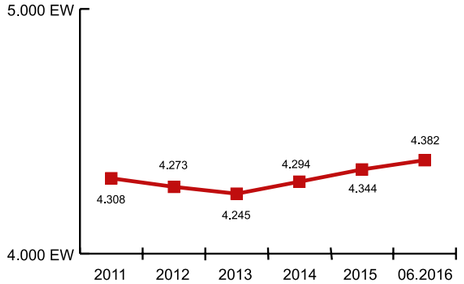
Eine zentralörtliche Funktion ist Gutach im Breisgau zwar nicht zugewiesen, im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist Gutach im Breisgau aber als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (Siedlungsbereich Wohnen) festgelegt. Zur Bestimmung des Flächenbedarfs kann daher als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor (einschließlich der Eigenentwicklung) in Höhe von bis zu 0,45 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt angenommen werden. Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors legt der Regionalplan, wie bei einem Kleinzentrum, eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar zugrunde.



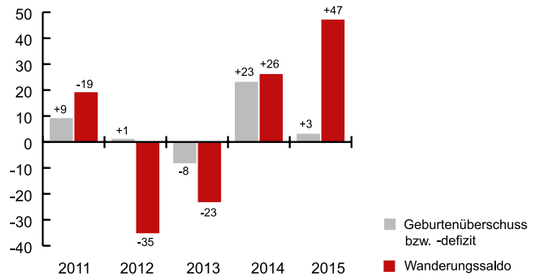
Regionalplan Südlicher Oberrhein – Strukturkarte (www.region-suedlicher-oberrhein.de)

Bevölkerungsentwicklung

In der Gemeinde Gutach im Breisgau wohnten laut dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg im Jahr 2016 (Stand Juni) insgesamt 4.382 Personen. Seit dem Jahr 2011 ist die Bevölkerung demzufolge um rund 1,7 % gewachsen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das vergleichsweise geringe Bevölkerungswachstum u. a. damit zusammenhängt, dass in Gutach im Breisgau in den vergangenen Jahren keine größeren Flächenentwicklungen getätigt wurden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sobald Flächen zur Verfügung gestellt werden, diese aufgrund des insgesamt sehr großen Siedlungsdrucks in der Region auch in Anspruch genommen werden und die Bevölkerung dementsprechend wächst. Das Bevölkerungswachstum in Gutach im Breisgau generiert sich zum einen aus einer tendenziell positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung und zum anderen aus dem positiven Wanderungssaldo der vergangenen Jahre. Dabei ist zu beachten, dass es vereinzelt auch Jahre mit Wanderungsverlusten gegeben hat, diese jedoch durch höhere Wanderungsgewinne in anderen Jahren ausgeglichen wurden. Die Gemeinde Gutach im Breisgau wächst demzufolge nicht ausschließlich aufgrund der Zuzüge von außerhalb, sondern auch aufgrund der eigenen Bevölkerungsentwicklung.



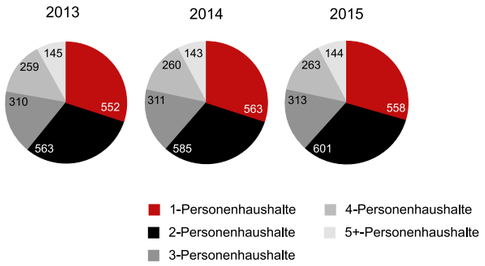
Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2016 (www.statistik-bw.de)



Bevölkerungsbilanz 2011 - 2015 (www.statistik-bw.de)

Haushalte und Haushaltsgrößen

Auch wenn es sich um ein mäßiges Bevölkerungswachstum handelt, so bedarf es doch der Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums, um dem steigenden Wohnraumbedarf pro Kopf und der laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg steigenden Anzahl an 1- und 2-Personenhaushalten gerecht werden zu können. So ist die Anzahl an Haushalten mit ein und zwei Personen in den Jahren zwischen 2013 und 2015 um rund 7,9 % gestiegen, wohingegen die 3- und 4-Personenhaushalte lediglich ein Wachstum von rund 2,5 % zu verzeichnen hatten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Jahr 2015 demzufolge bei 2,1 Personen (Stand 2015).



Haushaltsentwicklung 2013 - 2015 (www.statistik-bw.de)

Beispielquartier „Alte Ziegelei“

Das Baugebiet „Alte Ziegelei“ befindet sich nordöstlich des historischen Ortskerns von Bleibach am Hang zum Hörnleberg und umfasst rund 3,6 ha. Es wird durch die Hörnlebergstraße, die sich östlich der Bahnlinie befindet, erschlossen. Die an die Hörnlebergstraße und an der Dorfstraße angrenzende Bebauung wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Im Süden befinden sich der Aulebach und landwirtschaftliche Flächen.

Ziel der Planung war unter anderem, die bestehenden Siedlungsstrukturen zu ergänzen und abzurunden und ruhige Wohnbereiche für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere aber junge Familien und Senioren zu schaffen. Im Sinne einer nachhaltigen Flächenentwicklung sollen der bestehende Straßenanschluss genutzt und die vorhandenen Infrastrukturen ausgelastet werden. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) sind rund 2 ha und für das Mischgebiet (MI) 0,15 ha vorgesehen. Die restlichen Flächen verteilen sich mit 0,8 ha auf die Verkehrsflächen, mit 0,5 ha auf die Grünflächen und Gewässer und mit 0,05 ha auf die Flächen für Versorgungsanlagen. Vorgesehen sind Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Es sind aber auch Sonderbauformen möglich, zum Beispiel in Form altengerechter Wohnanlagen. Der Bebauungsplan geht dabei, unabhängig vom Gebietstyp und der Gebäudetypologie, von durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten pro Gebäude aus. Dies bedeutet, dass im WA theoretisch rund 43 Bauplätze und 64,5 Wohneinheiten entstehen könnten. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,1 Personen könnte die Bevölkerungsdichte – bei Berücksichtigung der als WA festgesetzten sowie zugehörigen öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche (z. B. Böschungsgestaltung als Maßnahme für den Artenschutz sowie Erhalt einer Baumgruppe) – somit bei rund 41 Personen pro Hektar liegen.

Im Neubaugebiet „Alte Ziegelei“ ist durch den sorgsamen Umgang mit den umgebenden Landschaftsräumen eine sinnvolle Ortsrandarrondierung entstanden. Die Gebäudetypologien sind durch die Festlegung auf Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern recht eingeschränkt. Und auch wenn stellenweise Sonderformen, z. B. für altengerechte Wohnanlagen denkbar

Luftbildausschnitt „Alte Ziegelei“ (Gemeinde Gutach im Breisgau)

Vorbereitende Arbeiten zur Entwicklung der „Alten Ziegelei“ (FSP Stadtplanung)

sind, sollten im Rahmen der angestrebten regionalen Siedlungsflächenentwicklung die städtebauliche Dichte und die Vielfalt der Gebäudetypologien im Sinne des Flächensparens weiterentwickelt werden.

Fazit

Wie in den anderen Gemeinden im Elztal, wird sich auch in Gutach im Breisgau die Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr durch den Ausbau der Breisgau-S-Bahn deutlich verbessern. So ist geplant, dass die Züge auf der Elztalbahn an allen Tagen tagsüber im Halbstundentakt zwischen Freiburg und Bleibach sowie im Stundentakt zwischen Bleibach und Elzach fahren. In den Hauptverkehrszeiten an Werktagen soll das Angebot zwischen Bleibach und Elzach zum Halbstundentakt verdichtet werden. Auf diese Weise wird dem Leitgedanken der Siedlungsflächenentwicklung entlang der Schiene zukünftig eine noch stärkere Bedeutung zukommen.

Gleichzeitig wird die Gemeinde den Anforderungen an eine flächen- und ressourcenschonende Siedlungsflächenentwicklung bereits heute gerecht, indem sie die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale nutzt. Ein Beispiel für die bereits stattfindende Nachverdichtung befindet sich mit dem „Gutshof“ in Gutach. Hier entstehen auf einer rund 2,1 ha großen Fläche, von der knapp 1 ha als WA ausgewiesen ist, zwölf Bauplätze mit rund 69 Wohneinheiten. Eine solch verdichtete Bauweise in Form von Punkthäusern im Geschossbau ist möglich, da sich die Fläche unmittelbar im Ortszentrum von Gutach befindet und ideal an den öffentlichen Verkehr angebunden ist. An anderen Standorten wäre dies, wie das Beispiel der „Alten Ziegelei“ zeigt, schwieriger zu realisieren. Es zeigt aber die Bandbreite der Möglichkeiten und Projekte, die in Gutach realisiert werden.

Die Gemeinde Gutach folgt demzufolge dem im Rahmen des Projekts „Wachstum – sozial und ökologisch planen und gestalten“ definierten Leitbild und erfüllt grundsätzlich die damit einhergehenden Kriterien.

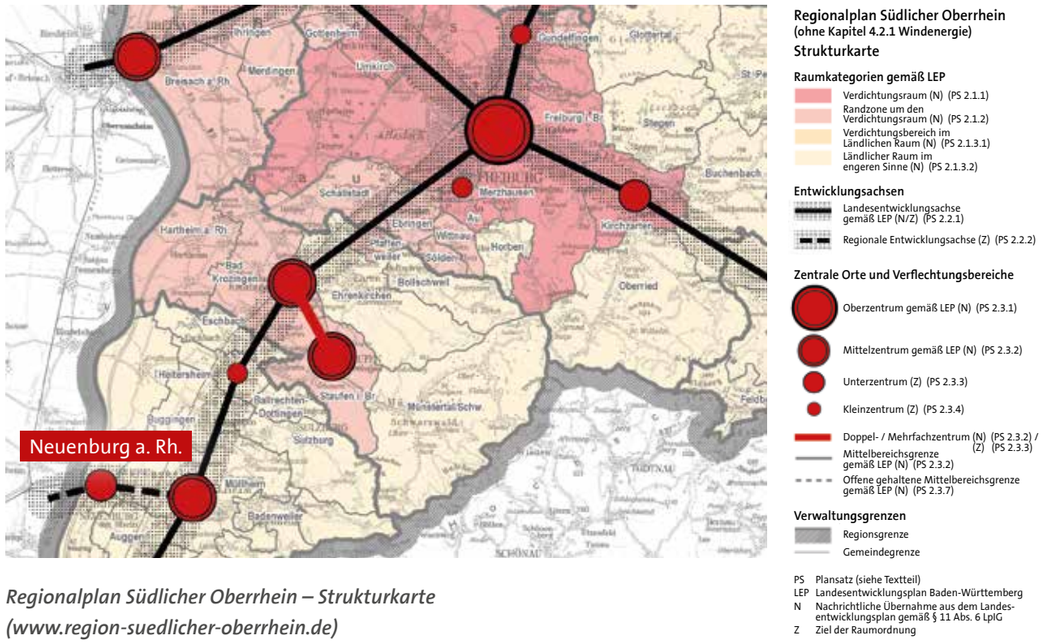
Erschließungsarbeiten zur Flächenentwicklung (Gemeinde Gutach im Breisgau)

6.4 Neuenburg am Rhein

Die Stadt Neuenburg am Rhein liegt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald unmittelbar östlich des Rheins, der in diesem Bereich die Staatsgrenze zwischen Deutschland und Frankreich darstellt, rund 33 km nördlich von Basel und etwa 39 km südlich von Freiburg. Das Stadtgebiet erstreckt sich über rund 18 km und umfasst neben dem Kernort Neuenburg die drei Ortsteile, Grißheim, Steinenstadt sowie Zienken.

Übergeordnete Planungen

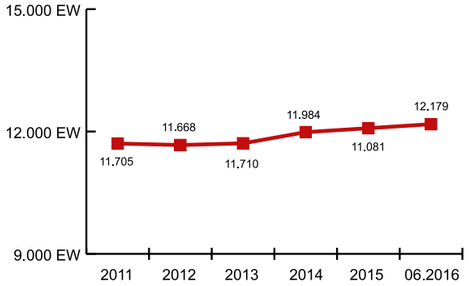
Die als Unterzentrum festgelegte Stadt Neuenburg am Rhein befindet sich auf der Regionalen Entwicklungsachse Müllheim – Neuenburg am Rhein (– Mulhouse). Diese stellt eine grenzüberschreitende Entwicklungsachse (Straße, Schiene) dar, die eine verbesserte Anbindung der Region an das südliche Elsass (inkl. Autobahn A 35, TGV-Bahnhof Mulhouse, EuroAirport Basel/Mulhouse/Freiburg) gewährleisten und zur Stärkung der zentralen Orte Müllheim und Neuenburg beitragen soll. Nach den Raumkategorien der Verdichtungsräume des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und somit auch des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist die Stadt Neuenburg am Rhein dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zuzuordnen. Dieser zeichnet sich durch großflächige Gebiete aus, welche zumeist eine deutlich unterdurchschnittliche Siedlungsverdichtung mit einem hohen Freiraumanteil aufweisen. Gleichzeitig soll dieser Raum u. a. so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt und ausreichende sowie attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten werden. Aufgrund ihrer Nähe zu Frankreich und den bereits bestehenden vielfältigen räumlichen und funktionalen Verflechtungen, kommt der Stadt Neuenburg am Rhein außerdem eine besondere Aufgabe als „Brückenkopf“ Richtung Elsass zu. Laut Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Stadt Neuenburg am Rhein als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (Siedlungsbereich Wohnen) festgelegt. Zur Bestimmung des Flächenbedarfs kann daher als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor (einschließlich der Eigenentwicklung) in Höhe von bis zu 0,45 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt angenommen werden. Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors legt der Regionalplan unter Berücksichtigung der Festsetzung als Unterzentrum eine Bruttowohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar zugrunde.



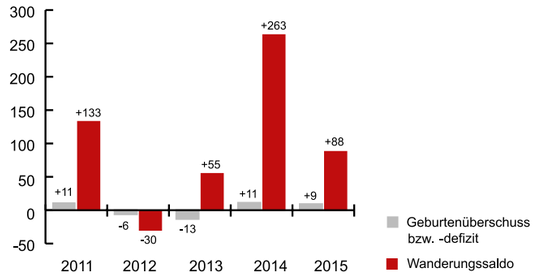
Regionalplan Südlicher Oberrhein – Strukturkarte (www.region-suedlicher-oberrhein.de)

Bevölkerungsentwicklung

Laut dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg lebten im Jahr 2016 (Stand Juni) insgesamt 12.179 Personen in der Stadt Neuenburg am Rhein. Bei Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung seit 2011 stellt dies ein Bevölkerungswachstum von rund 4,0 % dar. Während das natürliche Bevölkerungswachstum in den Jahren zwischen 2011 und 2015 eher heterogen, d. h. mal positiv und mal negativ verlaufen ist, hat die Stadt, mit Ausnahme des Jahrs 2012, von deutlichen Wanderungsgewinnen profitieren können. Diese haben auch zu dem eingangs erwähnten Bevölkerungszuwachs geführt und sind vor allem auf die günstige Lage der Stadt – zwischen den Oberzentren Basel und Freiburg sowie der unmittelbaren Nähe zu Frankreich – zurückzuführen.



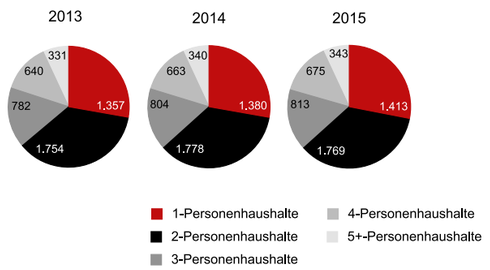
Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2016 (www.statistik-bw.de)



Bevölkerungsbilanz 2011 - 2015 (www.statistik-bw.de)

Haushalte und Haushaltsgrößen

Ein Bevölkerungswachstum bedeutet immer auch steigende Wohnraumbedarfe. Auffällig ist außerdem, dass laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg zwischen 2013 und 2015 alle Haushaltstypen einen Zuwachs erfahren haben. Der deutlichste Zuwachs war im Bereich der 4-Personenhaushalte (rd. 5,5 %), gefolgt von den 1- Personen- (rd. 4,1 %) sowie den 3-Personenhaushalten (rd. 4,0 %). Selbst bei den 5+-Personenhaushalten lag die Zuwachsrate bei rd. 3,6 %. Lediglich im Bereich der 2-Personenhaushalte ist das Wachstum mit 0,9 % etwas geringer ausgefallen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt demnach bei 2,3 Personen pro Haushalt (Stand 2015), da die 1- und 2-Personenhaushalte mit rd. 58 % den Großteil der insgesamt 5.013 Haushalte ausmachen.



Haushaltsentwicklung 2013 - 2015 (www.statistik-bw.de)

Beispielquartier „Gymnasium/Freiburger Straße – Nord II“

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand, unmittelbar südlich der B378. Es umfasst eine Gesamtgröße von rund 8,8 ha und wird durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Martin-Schongauer-Straße mit entsprechenden Stichstraßen nach Norden und Süden erschlossen. Am Nordwestlichen Rand des Gebiets

Luftbildausschnitt „Gymnasium/Freiburger Straße“ (Stadt Neuenburg am Rhein)

befindet sich das Kreisgymnasium, im Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden besteht Anschluss an eine Wohnbebauung.

Ein Ziel der Planung war, Wohnbauflächen zu schaffen, da durch die Errichtung des Gymnasiums zu Wohnzwecken vorgesehene Flächen entfallen sind. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) sind rund 4 ha und für die Gemeinbedarfsfläche Gymnasium rund 2,4 ha vorgesehen. Die restlichen Flächen verteilen sich mit rund 0,8 ha auf die Straßenverkehrsflächen inkl. Parkstreifen und Fußwege und mit rund 1,6 ha auf die öffentlichen Grünflächen. Durch die Erweiterung des Siedlungskörpers nach Osten konnte somit der gesamte Bereich zwischen Freiburger Straße und Gemarkungsgrenze städtebaulich neu geordnet werden.

Um einen der Situation und den bestehenden Wohnraumbedarfen angemessenen Gebäudemix entstehen zu lassen wurden im allgemeinen Wohngebiet (WA) unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt. So gibt es Bereiche am östlichen Siedlungsrand mit einer festgesetzten GRZ von 0,3, um eine Auflockerung und einen harmonischen Übergang der Besiedlung in die freie Landschaft sicherzustellen.

Diesem Ziel entsprechen auch die festgesetzten Gebäudehöhen von zwei Vollgeschossen, d. h. einem Geschoss plus ausgebautem Dach- bzw. Attikageschoss. Vorgesehen sind in diesem Bereich daher ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. In den westlich daran anschließenden und somit innenliegenden Bereichen, ist wiederum eine GRZ von 0,4 festgesetzt worden; für Reihenmittelhäuser ist auch eine Überschreitung dieser Obergrenze bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Mit einer Gebäudehöhe von maximal 11,5 m können außerdem zwei Vollgeschosse realisiert werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde mit 0,8 gewählt. Die Baufenstergrößen lassen außerdem eine angemessene städtebauliche Dichte zu und gewährleisten gleichzeitig, aufgrund der gewählten Abstände, eine gewisse Auflockerung des Baugebiets. Ergänzt werden sollte der Gebäudemix aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern durch Mehrfamilienhäuser. Die GRZ liegt in diesem Bereich ebenfalls bei 0,4; die Gebäudehöhe wurde jedoch auf maximal 12,5 m erhöht, um drei Vollgeschosse, d. h. zwei Vollgeschosse plus ausgebautem Dach- bzw. Attikageschoss realisieren zu können. Die GFZ ist demzufolge auf 1,2 festgesetzt worden.

Insgesamt sind rund 65 Bauplätze entstanden. Davon sind 10 für die Mehrfamilienhäuser (rd. 15 %), zwei für eine Reihenhausbebauung (rd. 3 %) und 53 für Einzel- bzw. Doppelhäuser (82 %) vorgesehen worden. Die Wohneinheiten in Einzelgebäuden wurden dabei auf maximal drei und in Doppelhaushälften und Reihenhäusern auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Für die Mehrfamilienhäuser gab es keine Beschränkung. Es könnte aufgrund der Baufenster demzufolge rein rechnerisch davon ausgegangen werden, dass in den Mehrfamilienhäusern pro Gebäude sechs, d. h. insgesamt 60 Wohneinheiten entstehen könnten. Für die Einfamilienhäuser wird ein Wert von durchschnittlich zwei Wohneinheiten angesetzt, sodass bei 34 Gebäuden insgesamt 72 Wohneinheiten entstehen würden. In den angenommenen 36 Doppelhäusern würden mit 1,5 Wohneinheiten pro Gebäude insgesamt 54 Wohneinheiten und in den zehn Reihenhäusern bei einer Wohnung pro Gebäude

auch entsprechend zehn Wohneinheiten entstehen. Insgesamt wären im WA theoretisch 196 Wohneinheiten möglich. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 Personen könnte die Bevölkerungsdichte – bei Berücksichtigung der als WA festgesetzten sowie zugehörigen öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche (z. B. Versickerungsflächen und Ortsrandeingrünung) – somit bei rund 73 Personen pro Hektar liegen. Aktuell leben in dem Gebiet 413 Personen (Stand Oktober 2017); es sind aber auch noch nicht alle Bauplätze verkauft bzw. entwickelt. Voraussichtlich wird die tatsächliche Bevölkerungszahl u. a. aufgrund einer geringeren Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude allerdings etwas unter den rein rechnerisch ermittelten rund 451 Personen liegen. Grundsätzlich weist das Quartier aber eine gute Durchmischung unterschiedlicher Bautypologien auf. Im Sinne der angestrebten flächen- und ressourcensparenden regionalen Siedlungsflächenentwicklung wäre jedoch ein etwas anderes Mischungsverhältnis der Gebäudetypologien und somit eine höhere städtebauliche Dichte sinnvoll.

Wohngebäude an der Martin-Schongauer-Straße (FSP Stadtplanung)

Fazit

Die Stadt Neuenburg am Rhein wird dem Grundsatz einer Konzentration der Siedlungsentwicklung entlang der Bahn vollumfänglich gerecht. Die Strecke Müllheim – Neuenburg ist Teil der von der Rheintalbahn abzweigenden grenzüberschreitenden Nebenstrecke von Müllheim nach Mulhouse, die seit ihrer (Wieder-)Eröffnung für den Personenverkehr zu einer deutlich besseren Verknüpfung der Oberzentren sowie der umliegenden Agglomeration mit einem regelmäßigen Angebot im Schienenpersonennahverkehr führt. Durch den Ausbau der Rheintalbahn – mit Halt in der Nachbarkommune Müllheim – wird sich auch hier die Taktung weiter verbessern, sodass die Züge zukünftig voraussichtlich alle 20 bis 30 Minuten fahren werden. Die Stadt Neuenburg am Rhein wird von dieser Verbesserung insofern profitieren, als dass zwischen den beiden Kommunen eine regelmäßige Bus- und Bahnverbindung besteht. Zu berücksichtigen bleibt die mit rund 39 km recht große Entfernung zum Oberzentrum Freiburg. Umso wichtiger ist die eingangs beschriebene bzw. angestrebte verbesserte Situation des Bahnverkehrs.

Auch dem Kriterium einer flächen- und ressourcenschonenden Siedlungsflächenentwicklung trägt die Stadt Rechnung. Dies zeigt sich vor allem in Nachverdichtungsprojekten wie der Entwicklung an der Ensisheimer Straße. Hier sind auf einer Fläche von rund 0,35 ha drei Mehrfamilienhäuser entstanden. Es handelt sich um eine verdichtete Bauweise mit drei Geschossen und verkehrsberuhigten Wohnhöfen. Das Parken wird in einer Tiefgarage organisiert.

Die Stadt Neuenburg am Rhein folgt demzufolge dem im Rahmen des Projekts „Wachstum – sozial und ökologisch planen und gestalten“ definierten Leitbild und erfüllt grundsätzlich die damit einhergehenden Kriterien.

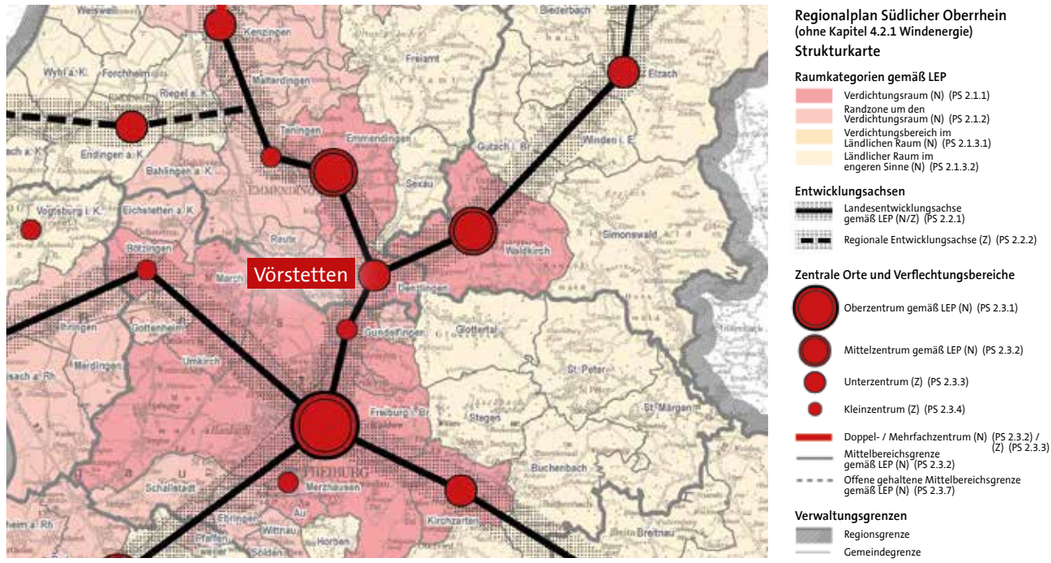
6.5 Vörstetten

Die Gemeinde Vörstetten ist eine direkte Nachbargemeinde der Stadt Freiburg und liegt zwischen Freiburg und der ca. 8 km entfernten Kreisstadt Emmendingen. Das Gemeindegebiet umfasst neben dem Hauptort Vörstetten noch den Ortsteil Schupfholz.

Übergeordnete Planungen

Nach den Raumkategorien der Verdichtungsräume des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und somit auch des Regionalplans Südlicher Oberrhein befindet sich die Gemeinde Vörstetten in der Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg. Diese soll so entwickelt werden, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für den Verdichtungsraum Freiburg wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum vermittelt werden.

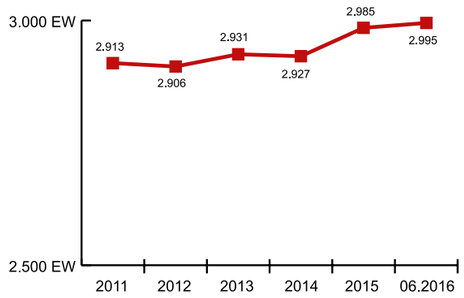
Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Gemeinde weiterhin als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt. Zur Bestimmung des Flächenbedarfs kann daher als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor in Höhe von bis zu 0,25 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt angenommen werden. Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors legt der Regionalplan wie bei einem Kleinzentrum eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar zugrunde. In begründeten Fällen können aber auch höhere Wohnbauflächenbedarfe in vertretbarem Maße zugrunde gelegt werden.



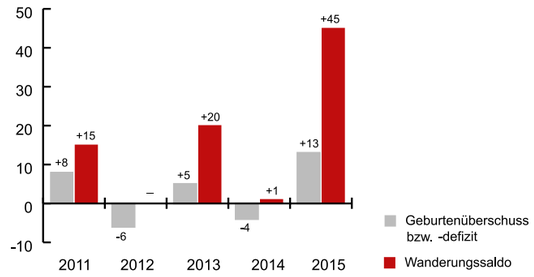
Regionalplan Südlicher Oberrhein – Strukturkarte (www.region-suedlicher-oberrhein.de)

Bevölkerungsentwicklung

Laut dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg ist die Bevölkerung der Gemeinde Vörstetten von 2.913 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2011 um rund 2,8 % auf 2.995 Personen im Jahr 2016 (Stand Juni) angewachsen. Dieser Zuwachs resultiert zum einen aus einem tendenziell positiven Geburtensaldo, d. h. dass in den vergangenen Jahren mehr Menschen geboren wurden als gestorben sind, und zum anderen aus einem zumeist ebenfalls positiven Wanderungssaldo.



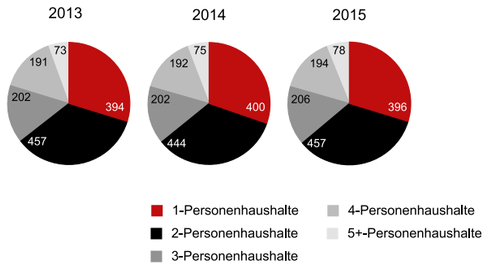
Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2016 (Gemeinde Vörstetten)



Bevölkerungsbilanz 2011 - 2015 (www.statistik-bw.de)

Haushalte und Haushaltsgrößen

Um dem bestehenden Wohnraumbedarf der Bevölkerung gerecht werden zu können, bedarf es der Schaffung und Bereitstellung geeigneter Wohnangebote. Der Bedarf entsteht dabei zum einen aus dem Bevölkerungswachstum, zum anderen aus den steigenden Wohnraumbedarfen pro Kopf. Auffällig bei der Betrachtung der Haushaltsstrukturen ist, dass laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg die 1- und 2-Personenhaushalte mit rund 64,1 % zwar den Großteil der insgesamt 1.331 Haushalte ausmachen, der Anteil der 5+-Personenhaushalte in den Jahren zwischen 2011 und 2015 mit 6,8 % jedoch am stärksten angewachsen ist. Die 1-Personenhaushalte sind im gleichen Zeitraum um lediglich 0,5 % gewachsen, die Anzahl der 2-Personenhaushalte ist sogar gleich geblieben. Der Anteil der 2- und 3-Personenhaushalte hingegen ist um insgesamt 3,6 % gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltgröße liegt somit bei 2,3 Personen pro Haushalt (Stand 2015).



Haushaltsentwicklung 2013 - 2015 (www.statistik-bw.de)

Fazit

Die Gemeinde Vörstetten erfüllt aufgrund ihrer Lage in der Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg und der damit einhergehenden guten ÖPNV-Anbindung an das Oberzentrum die erforderlichen Kriterien zur Übernahme von Siedlungsflächenbedarfen. Auch setzt sich die Gemeinde im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung mit den aktuellen Herausforderungen an die damit einhergehenden Wohntypologien und Dichtewerte intensiv auseinander. Daher ist im Zuge der Kooperationsgespräche mit der Stadt Freiburg bereits eine Entwicklungsfläche identifiziert worden, die als Pilotprojekt betrachtet wird. Es stellt sich demzufolge nicht mehr die Frage der Flächeneignung und die der Flächenalternativen.

6.6 Gesamtfazit

Alle fünf Kommunen sind für die regionale Siedlungsflächenentwicklung im Rahmen des Projekts „Wachstum – sozial und ökologisch planen und gestalten“ geeignet. 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.

Dabei ist allerdings stets zu berücksichtigen, dass die einzelnen Kommunen von unterschiedlichen Ausgangsvoraussetzungen und Rahmenbedingungen ausgehen. Auch die beispielhaft angeführten Quartiersentwicklungen und zukünftigen Flächenentwicklungen sind bzw. werden nur bedingt vergleichbar sein, da die angestrebte regionale Siedlungsflächenentwicklung höhere städtebauliche Dichten und auch vielfältigere Gebäudetypologien erfordert, als bislang in der Regel bei der Quartiersentwicklung realisiert worden sind. Es ist jedoch von essenzieller Bedeutung, dass die Städte und Gemeinden durch die geplanten Projekte in ihrer bisherigen Siedlungsstruktur nicht überformt und überfordert werden. Die neuen Gebiete sollen sich harmonisch in das bisherige Gefüge einbinden, um nicht als „Fremdkörper“ wahrgenommen zu werden. Dies ist auch für die Integration der jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner elementar, denn zu häufig ist es in der Vergangenheit zu einer Trennung zwischen dem Bestand und den „Neubaugebieten“ gekommen. Ganz auflösen lassen wird sich dieses Dilemma sicherlich nicht, aber es sollte in den weiteren Planungen durch einen jeweils angemessenen Gebäudemix und die damit einhergehende Höhenentwicklung der Neubebauung entsprechend Berücksichtigung finden.

Es ist aber auch klar, dass es sich im Zuge des Projekts „Wachstum – sozial und ökologisch planen und gestalten“ im Sinne einer flächen- und ressourcenschonenden Siedlungsflächenentwicklung nicht um die Errichtung klassischer Einfamilienhausgebiete handeln kann. Vor allem wenn es sich um Flächen am Rand des bestehenden Siedlungskörpers handelt, sind die Kommunen in der Verpflichtung, durch entsprechende Gebäudetypologien eine den Zielen des Projekts angemessene bauliche Dichte zu erreichen. Dies wird in dem einen oder anderen Fall auch bedeuten, „neue Wege“ zu beschreiten. So gibt es u. a. noch keine bzw. wenig Erfahrung mit der Errichtung von sozial gefördertem bzw. preisgedämpftem Wohnraum. In diesem Zusammenhang ist es aber wichtig, dass sich die Städte und Gemeinden verstärkt in die Liegenschaftspolitik einbringen und Grundstücke (zwischen-) erwerben. Da es jedoch, anders als durch die baulandpolitischen Grundsätze in der Stadt Freiburg, keine Vorgaben zur Abtretung von Flächen oder alternativ Herstellung von gefördertem bzw. preisgedämpftem Wohnungsbau gibt, ist die Entwicklung sicherlich schwierig zu steuern. Alternativ sollte daher auch über die Zusammenarbeit mit (neuen) Trägern im Wohnungsbau wie beispielsweise Genossenschaften und Baugemeinschaften nachgedacht werden.

Neben der eigentlichen baulichen Entwicklung spielt im Rahmen des Projekts aber auch die Art und Weise der Information über das jeweilige Vorhaben eine zentrale Rolle. Aufgrund der benötigen Flächengröße (i. d. R. mind. 1 ha) wird es sich bei den potenziellen Entwicklungsflächen voraussichtlich um Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers handeln, sodass Freiflächen, häufig landwirtschaftliche Flächen, verloren gehen würden. Um frühzeitig auf die ggf. aufkommenden Sorgen und Ängste eingehen zu können, sollte die Bevölkerung informiert werden, sobald sich die Planungen konkretisieren. Besonderer Informationsbedarf besteht sicherlich auch, da es sich um ein Pilotprojekt handelt, sodass noch auf keine Erfahrungswerte verwiesen werden kann. Wie genau diese Information ausgestaltet sein sollte, kann sicherlich nicht pauschal beantwortet werden. Es wäre jedoch vorstellbar, dass – ganz im Sinne des Kooperationsgedankens – auch hierzu ein Austausch zwischen den Kommunen stattfindet. Die Stadt Freiburg hat beispielsweise eine Richtschnur zur Öffentlichkeitsbeteiligung für Bau- und Planungsprojekte erarbeitet, die ggf. auch für dieses Projekt genutzt werden könnte.

7 | ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN IN AUSGEWÄHLTEN KOMMUNEN

LEITFRAGE:
Welche Flächen würden sich als Potenzialräume für eine Siedlungsflächenentwicklung eignen?

7.1 Ausgangslage

Die Suche nach den für das Projekt „Wachstum – sozial und ökologisch verträglich planen und gestalten“ geeigneten Potenzialräumen fokussiert auf bislang nicht im Flächennutzungsplan überplante Flächen, die in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich der jeweiligen Kommune stehen und als Erweiterung eines Wohnstandorts aufgefasst werden können. Sie orientiert 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

7.2 Definition des Suchraums

Der Suchraum für die Ermittlung der Potenzialräume erstreckt sich nicht auf das gesamte Gemeinde-/Stadtgebiet, sondern gemäß des gemeinsamen Leitbilds auf die Bereiche mit Anschluss an den Schienenverkehr. In der Regel befinden sich diese im Ort-/Stadtkern. Es gibt jedoch auch Ortsteile, die ebenfalls über einen Bahnhalt verfügen und demzufolge in die Betrachtung einbezogen worden sind. Nicht zum Suchraum wiederum gehören Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt sind, da

- diese der Siedlungsflächenentwicklung der jeweiligen Gemeinde/Stadt vorbehalten sind,
- teilweise bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt bzw. sich in Aufstellung befindet.

Darüber hinaus sollten die als Potenzialräume identifizierten Flächen eine Mindestgröße von 1 ha aufweisen, um einen relevanten Beitrag zur Schaffung von Siedlungsflächen leisten zu können. Die Erschließungskosten beispielsweise wären ansonsten zu hoch und würden die Bodenpreise unrentabel werden lassen. Ausnahmen von dieser Regel sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Hierzu zählt zum Beispiel, wenn die Flächen in Verbindung mit einer unmittelbar angrenzenden Potenzialfläche aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden und somit die notwendige Mindestgröße sicherstellen können.

7.3 Selektion der Tabuflächen

In einer ersten Bewertungsstufe wurden innerhalb des Suchraums solche Flächen ausgeschlossen, auf denen aus planungsrechtlichen oder tatsächlichen Gründen eine Bebauung grundsätzlich ausgeschlossen oder nahezu unmöglich ist. Hierbei handelt es sich um:

- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- FFH-Gebiete
- Vogelschutzgebiete
- Wasserschutzgebiete Zone I und II
- Flächen innerhalb eines Regionalen Grünzugs bzw. einer Grünzäsur
- Überflutungsflächen HQ100
- geschlossene Waldflächen
- Überschwemmungsgebiete
- Vorranggebiete des Regionalplans Südlicher Oberrhein
  - für Naturschutz und Landschaftspflege
  - zur Sicherung von Wasservorkommen (Zone A)
  - für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
  - zur Sicherung von Rohstoffen

Dargestellt sind außerdem die Biotope. Bei diesen handelt es sich in der Regel zwar um kein zwingendes Tabukriterium, je nach Qualität und Quantität können aber auch diese zu einem Ausschluss der Fläche führen. Nachrichtlich übernommen wurden außerdem die HQextrem-Flächen. Diese stellen zwar kein Tabu-Kriterium dar, sind in der weiteren Planung aber entsprechend zu berücksichtigen. Grafisch zusammengefasst werden die o. g. Kriterien jeweils in einer Restriktionskarte. Des Weiteren sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Flächenselektion lediglich unter den oben genannten Gesichtspunkten stattgefunden hat. Sie beinhaltet demzufolge keine Potenzialabschätzung hinsichtlich möglicher Restriktionen durch den Artenschutz oder weiterer planungsrelevanter Aspekte wie möglicher Altlasten oder der klimatischen Funktion einer Fläche.

(© midgardson | Fotolia)

(© K.-U. Häßler | Fotolia)

(© Christian Pedant | Fotolia)

(© audiohlumpf | Fotolia)

7.4 Priorisierung durch Restriktionsanalyse

Um die verbleibenden Flächen auf ihre Eignung als Wohnbauflächen hin zu selektieren, werden sie anhand verschiedener Kriterien bewertet. Diese Kriterien stellen in der Regel kein unüberwindbares Hindernis dar, können im Einzelfall jedoch weitere notwendige Gutachten nach sich ziehen. Die Restriktionsanalyse erfolgt mithilfe eines Flächensteckbriefs, der sich in folgende drei Themenkomplexe untergliedert:

1. Verkehrliche Anbindung
2. Versorgung und Infrastruktur
3. Landschaft und Umwelt

Die Betrachtung innerhalb der Themenbereiche erfolgt durch eine kurze textliche Beschreibung der Situation und eine Ersteinschätzung durch folgende Symbole:

\+ = gut
o = ausreichend
– = mangelhaft

Im Ergebnis erfolgt unter der Abwägung/Empfehlung eine verbal-argumentative Bewertung, ob die Fläche für eine Wohnbebauung

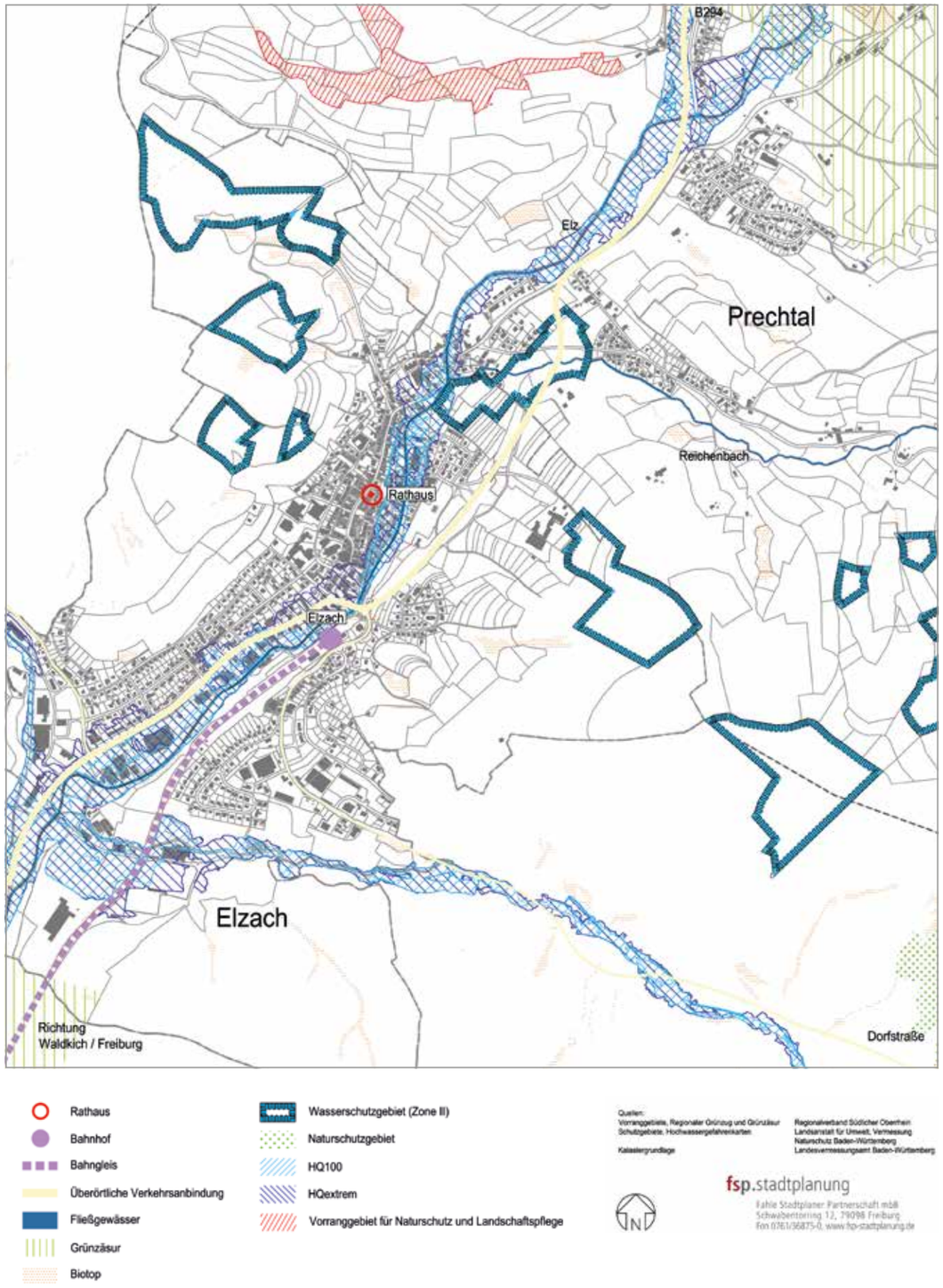
- geeignet,
- bedingt geeignet oder
- weniger geeignet

ist und welche Rahmenbedingungen bei einer Entwicklung zu berücksichtigen wären.

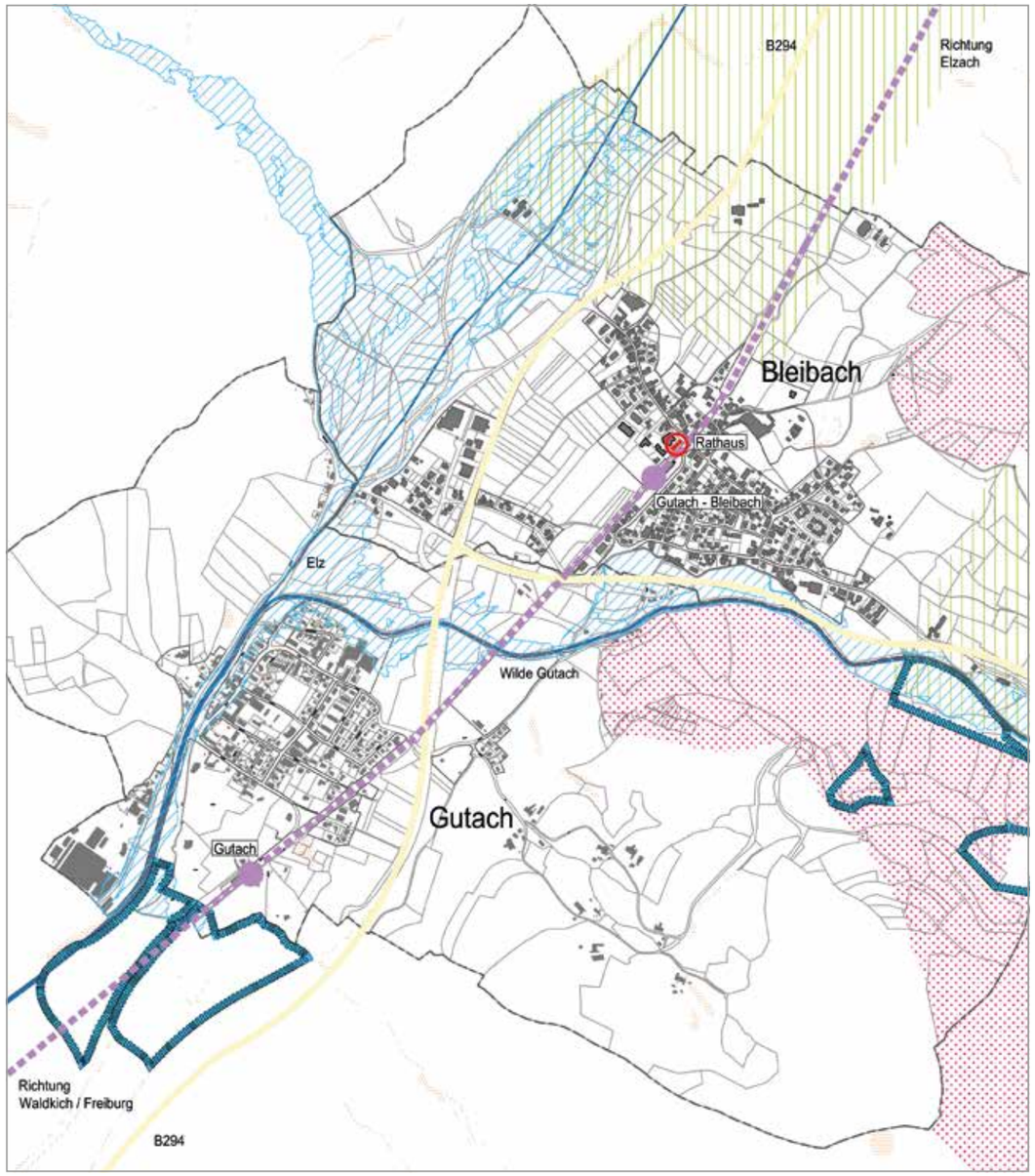
Grundsätzlicher Hinweis:

Diese Potenzialstudie zeigt die grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten der jeweiligen Kommunen auf und bildet eine Diskussionsgrundlage für eine politische Entscheidungsfindung und Abwägung. Entscheidungen sollen durch diese Studie nicht vorweg genommen werden. Die Veröffentlichung und der Umgang mit den sensiblen Daten zu den Flächenpotenzialen obliegen den jeweiligen Städten und Gemeinden und können deshalb nachfolgend nur begrenzt dargestellt werden.

Restriktionskarte für die Stadt Elzach



Restriktionskarte für die Gemeinde Gutach im Breisgau

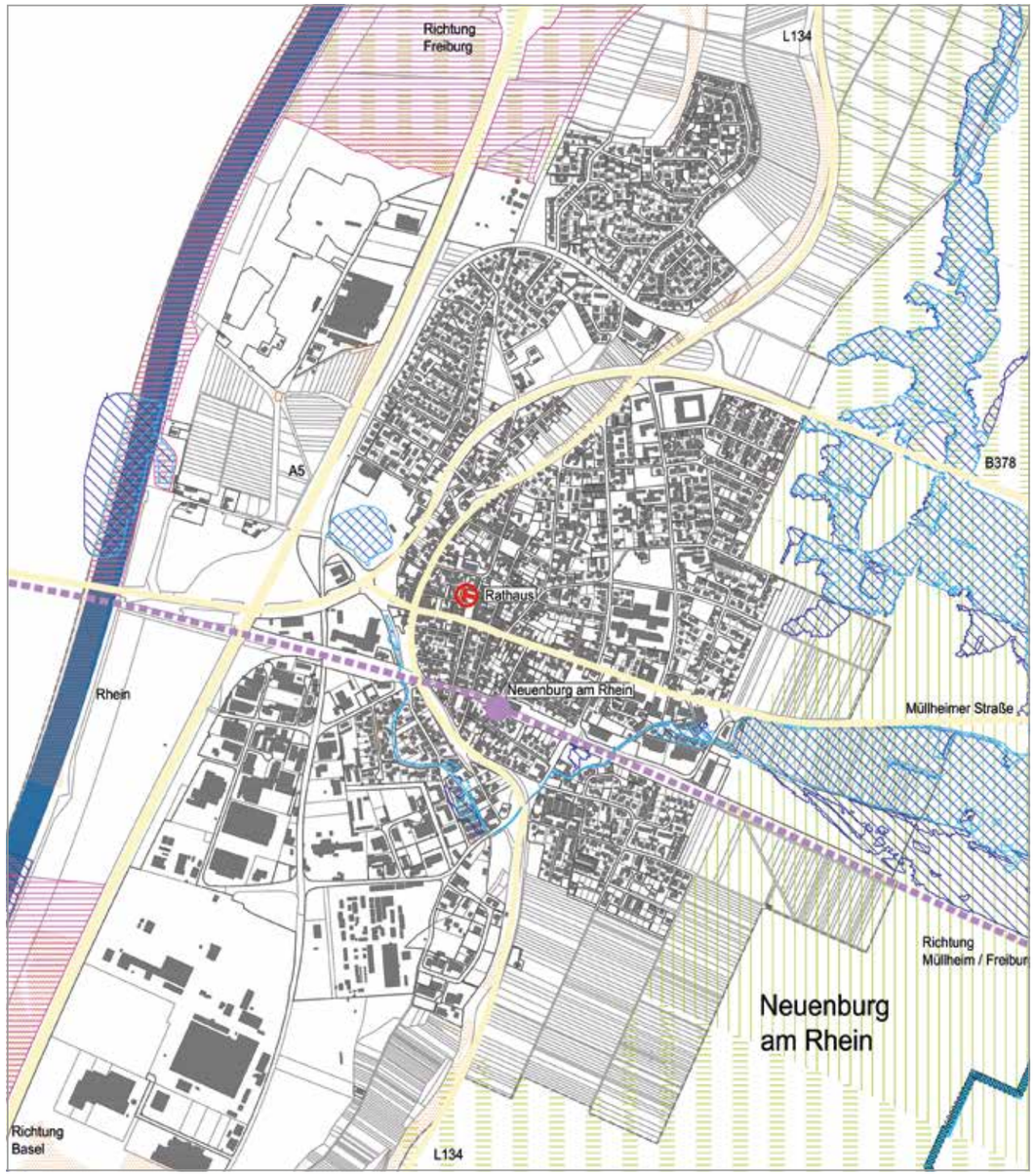


Rathaus
Bahnhof
Bahngleis
Überörtliche Verkehrsanbindung
Fließgewässer
Grünzäsur
Biotop
Wasserschutzgebiet (Zone II)
HQ100
HQextrem
Landschaftsschutzgebiet

Quellen:
Vorranggebiete, Regionaler Grünzug und Grünzäsur — Regionalverband Südlicher Oberrhein
Schutzgebiete, Hochwassergefahrenkarten — Landesanstalt für Umwelt, Vermessung Naturschutz Baden-Württemberg
Katastergrundlage — Landesvermessungsamt Baden-Württemberg

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/38875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Restriktionskarte für die Stadt Neuenburg am Rhein



Rathaus
Bahnhof
Bahngleis
Überörtliche Verkehrsanbindung
Fließgewässer
Regionaler Grünzug
Grünzäsur
Biotop
Wasserschutzgebiet (Zone II)
HQ100
HQextrem
Vogelschutzgebiet

Quellen:
Vorranggebiete, Regionaler Grünzug und Grünzäsur — Regionalverband Südlicher Oberrhein
Schutzgebiete, Hochwassergefahrenkarten — Landesanstalt für Umwelt, Vermessung Naturschutz Baden-Württemberg
Katastergrundlage — Landesvermessungsamt Baden-Württemberg

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/38875-0, www.fsp-stadtplanung.de

8 | VORUNTERSUCHUNG FÜR DIE FLÄCHE „KRUMMACKER“ IN VÖRSTETTEN

LEITFRAGE:
Wie kann eine ortsverträgliche bauliche Entwicklung der Fläche „Krummacker“ stattfinden?

8.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Vörstetten liegt im Landkreis Emmendingen, rund 9 km nördlich von Freiburg. Ein besonderes Merkmal sind die zahlreichen Fachwerkhäuser, die vor allem in den Jahren zwischen 1770 und 1820 entstanden sind und das Ortsbild bis heute prägen. Auch befinden sich im Gemeindegebiet zahlreiche Obstbäume, sodass der Ort als „Dorf der Fachwerkhäuser und Obstbäume“ bekannt ist. Im Zuge der Voruntersuchungen für das Projekt „Wachstum – sozial und ökologisch planen und gestalten“, hat sich die Gemeinde Vörstetten aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu Freiburg als geeigneter Standort für die Siedlungsflächenentwicklung in der Region erwiesen. Die Gemeinde verfügt zwar über keinen eigenen Bahnanschluss; die ÖPNV-Anbindung wird aber über eine eng getaktete Busverbindung zum Bahnhof in Denzlingen und zum Stadtbahnhalt Gundelfinger Straße sichergestellt. In einem nächsten Arbeitsschritt konnte daher bereits in die konkrete Flächensuche übergegangen werden. Im Ergebnis hat sich die Fläche „Krummacker“ als geeignet erwiesen.

8.2 Räumliche Einordnung

Der „Krummacker“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Vörstetten und markiert somit den Ortseingang aus Richtung Denzlingen kommend. Die Fläche ist rund 1,2 ha groß und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Osten wird sie von einer für Vörstetten typischen Streuobstwiese begrenzt. Im Süden und Westen befinden sich überwiegend wohnbaulich genutzte Strukturen in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit jeweils zugehörigen Gartenflächen. Im Norden befindet sich ein Gewächshaus, das augenscheinlich nicht mehr in Betrieb ist. Im Nordosten und Osten, ohne unmittelbaren Anschluss an die Fläche, befinden sich außerdem zwei landwirtschaftliche Betriebe. Ebenfalls nicht unmittelbar angrenzend, aber dennoch erwähnenswert, sind die Hochspannungsleitungen auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen in nordöstlicher und östlicher Richtung.

Luftbildausschnitt der Gemeinde Vörstetten (Gemeinde Vörstetten)

Ortseingang

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, ist bei einer Entwicklung der Fläche ein besonderes Augenmerk auf die Situation der Ortseinfahrt zu legen. Diese präsentiert sich derzeit, aufgrund des Streuobstbestands und seiner Bedeutung für das Selbstverständnis der Gemeinde als „Dorf der Obstbäume“, als besonders sensibel. Aus diesem Grund soll der Obstbaumbestand erhalten bleiben. Der baulichen Entwicklung ist somit eine natürliche Grenze gesetzt.

Ortseingang Vörstetten

Ortseinfahrt aus Richtung Denzlingen mit Streuobstbestand (FSP Stadtplanung)

Erschließung

Neben der gestalterischen Ausprägung des Ortseingangs spielt der Pkw-Verkehr eine wichtige Rolle für die Wahrnehmung der Ortseinfahrt und die damit einhergehende Erschließung des „Krummackers“. Die Denzlinger Straße wird als Hauptzufahrt von und nach Denzlingen genutzt und ist gleichzeitig eine wichtige Verbindungsstraße zur Bundesstraße 3 (B3) als Verbindung zwischen Freiburg und Emmendingen. Die Verkehrsbelastung der als Kreisstraße klassifizierten Denzlinger Straße entspricht dabei ihrer Bedeutung. Vorstellbar wären demzufolge zwei Varianten: Zum einen könnte die Ortseinfahrt ihren heutigen Charakter behalten und die Fläche über eine Stichstraße von Süden und/oder Norden erschlossen werden. Dies würde zu einer Einmündungssituation wie am parallel zum Stüpfelgraben verlaufenden Wirtschaftsweg führen. Zum anderen sollte die Anlage eines Kreisverkehrs im Bereich der Denzlinger Straße / Ecke Reutackerring geprüft werden. Die dazu notwendige Überplanung der beiden östlich befindlichen Grundstücke wurde mit den jeweiligen Eigentümern besprochen.

Einmündung des Wirtschaftswegs parallel zum Stüpfelgraben (FSP Stadtplanung)

Kreuzungsbereich Denzlinger Straße/Reutackerring (FSP Stadtplanung)

Umgebungsbebauung

Die Wohnbebauung im Süden und Westen des „Krummackers“ ist typisch für die Gemeinde Vörstetten. Auch wenn es sich nicht um Fachwerkhäuser handelt, so ist die Struktur doch eher aufgelockert. Einfamilien- und Doppelhäuser, mit teilweise recht großzügigen Gartenbereichen, prägen das Bild. Vor allem Richtung Osten und somit zum heutigen Siedlungsrand bzw. der potenziellen Entwicklungsfläche, sind die Grundstücke stark eingegrünt. Auffällig ist außerdem die verdichtete Reihenhausbebauung im Nordwesten der Fläche, die sich aufgrund ihrer Höhenentwicklung und den Satteldächern aber gut in die Umgebungsbebauung einfügt. Neben der Wohnbebauung prägt aufgrund seiner räumlichen Nähe auch das (ehemalige) Gewächshaus das Bild der Fläche. Da dieses aktuell allerdings nicht zur Disposition steht, wird es in die derzeitigen Überlegungen nicht einbezogen. Langfristig wird sich aber sicherlich die Frage nach den in nördliche Richtung bestehenden Entwicklungsoptionen stellen. Darüber hinaus ist die unmittelbar zwischen dem Gewächshaus und dem „Krummacker“ verlaufende Sulzgasse eine zentrale Erschließungsstraße für die Fläche selbst, aber auch eine wichtige Rad- und Fußwegebeziehung in die östlich anschließenden, landwirtschaftlich geprägten Freilandbereiche.

Eingegrünte Privatgärten (FSP Stadtplanung)

Verdichtete Reihenhausbebauung (FSP Stadtplanung)

(Ehemaliges) Gewächshaus (FSP Stadtplanung)

Verlauf der Salzgasse in Richtung Westen (FSP Stadtplanung)

8.3 Weiteres Vorgehen

Bei der Entwicklung des „Krummackers“ ist darauf zu achten, dass die typischen Siedlungsstrukturen der Gemeinde Vörstetten in Form einer eher aufgelockerten Bebauung mit Gärten nicht zu stark überformt wird. Gleichzeitig gilt es den Anforderungen des Projekts „Wachstum – sozial und ökologisch planen und gestalten“ nach einer flächensparenden und ressourcenschonenden Flächenentwicklung gerecht zu werden. Aus diesem Grund sollte sich die Neubebauung an schon vorhandenen, verdichteten Bebauungstypologien, wie der Reihenhausbebauung im Nordwesten, orientieren. Gleichzeitig soll ein lebendiges Quartier entstehen, das seiner besonderen Aufgabe als „neuer“ Ortseingang gerecht wird. Daher ist ein Gebäudemix vorstellbar, der sowohl freistehende Mehrfamilien- als auch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser vorsieht. Neben der Gebäudeart spielt die Höhenentwicklung eine zentrale Rolle. Hier kann ebenfalls Bezug auf die Umgebungsbebauung genommen werden. Möglich wären demzufolge in jedem Fall zweigeschossige Gebäude plus Attika/Dach. Die Erschließung der Fläche sollte in Varianten gedacht werden, da der leicht trichterförmige Flächenzuschnitt je nach Straßenführung stellenweise schwierige Grundstücksgrößen entstehen lässt. Die Anzahl der potenziell auf dem „Krummacker“ entstehenden Wohneinheiten ist somit von verschiedenen Faktoren abhängig und nur anhand der konkreten Testentwürfe zu ermitteln. Insgesamt lässt sich jedoch resümieren, dass der „Krummacker“ eine für die Siedlungsentwicklung gut geeignete Fläche darstellt.

8.4 Varianten

Die Potenzialfläche „Krummacker“ ist in drei städtebaulichen Varianten betrachtet worden. Es ergeben sich dabei folgende Annahmen:
Größe des Geltungsbereichs: rd. 1,2 ha

Variante 1

Allgemeines Wohngebiet:	8.656 qm	Mehrfamilienhäuser:	3 x 8,0 WE = 24,0 WE
Verkehrsfläche:	2.576 qm	Einfamilienhäuser:	3 x 2,0 WE = 6,0 WE
Öffentliche Grünfläche:	487 qm	Doppelhäuser:	6 x 1,5 WE = 9,0 WE
		Reihenhäuser:	5 x 1,0 WE = 5,0 WE
Bruttogeschossfläche:	rd. 5.643 qm		
davon		**Gesamt:**	
Mehrfamilienhäuser:	rd. 2.601 qm	44,0 WE x 2,1 Pers./Haush. = rd. 92 Pers. | rd. 77 Pers./ha	
Einfamilienhäuser:	rd. 594 qm		
Doppelhäuser:	rd. 1.728 qm		
Reihenhäuser:	rd. 720 qm		

Variante 2

Allgemeines Wohngebiet:	8.528 qm
Verkehrsfläche:	2.628 qm
Öffentliche Grünfläche:	563 qm
Bruttogeschossfläche:	rd. 6.084 qm
davon	
Mehrfamilienhäuser:	rd. 3.036 qm
Einfamilienhäuser:	rd. 792 qm
Doppelhäuser:	rd. 1.104 qm
Reihenhäuser:	rd. 1.152 qm

Mehrfamilienhäuser:	4 x 6,0 WE = 24,0 WE
Einfamilienhäuser:	4 x 2,0 WE = 8,0 WE
Doppelhäuser:	4 x 1,5 WE = 6,0 WE
Reihenhäuser:	8 x 1,0 WE = 8,0 WE

Gesamt:
46,0 WE x 2,1 Pers./Haush. = rd. 97 Pers. | rd. 81 Pers./ha

Variante 3

Allgemeines Wohngebiet:	9.029 qm
Verkehrsfläche:	2.387 qm
Öffentliche Grünfläche:	303 qm
Bruttogeschossfläche:	rd. 5.220 qm
davon	
Mehrfamilienhäuser:	–
Einfamilienhäuser:	rd. 1.188 qm
Doppelhäuser:	rd. 2.016 qm
Reihenhäuser:	rd. 2.016 qm

Mehrfamilienhäuser:	–
Einfamilienhäuser:	6 x 2,0 WE = 12,0 WE
Doppelhäuser:	7 x 1,5 WE = 10,5 WE
Reihenhäuser:	14 x 1,0 WE = 14,0 WE

Gesamt:
36,5 WE x 2,1 Pers./Haush. = rd. 77 Pers. | rd. 64 Pers./ha

9 PROJEKTSTAND UND PROJEKTFORTFÜHRUNG

Am 28.06.2017 wurde im Rahmen der Mitgliederversammlung der Region Freiburg die Gemeinsame Erklärung unterzeichnet und die Konzeptphase abgeschlossen. Bereits seit Sommer 2016 befindet sich das Projekt in der Umsetzungsphase, in der Kooperationen mit interessierten Kommunen vorbereitet werden. Verschiedene Fachgespräche wurden seitdem geführt:

- am 20.06.2016 in Waldkirch mit den Städten und Gemeinden des Elztals
- am 06.07.2016 in Heitersheim mit den Städten und Gemeinden des Markgräflerlandes und Schallstadt
- am 19.07.2016 in Teningen mit der Gemeinde Teningen
- am 03.08.2016 und 07.06.2017 in Vörstetten mit der Gemeinde Vörstetten
- am 15.08.2016 in Herbolzheim mit der Stadt Herbolzheim
- am 12.10.2016 in Ihringen mit den Gemeinden Ihringen und March
- am 12.04.2017 in Neuenburg am Rhein mit der Stadt Neuenburg

Im Anschluss an diese Gespräche bildeten die Untersuchungen des Büros Fahle Stadtplanung zu einzelnen interessierten Kommunen eine weitere wichtige Grundlage zur Vorbereitung von Kooperationen. Weitere Kommunen, insbesondere die, die bereits die Gemeinsame Erklärung unterzeichnet haben, können diesem Schritt von tiefergehenden Untersuchungen und Darstellungen einer Entwicklungsidee folgen. Aber auch mit allen anderen Städten und Gemeinden, die bisher in der Arbeitsgemeinschaft vertreten waren oder grundsätzlich die Möglichkeit einer Kooperation besteht, können Gespräche zur Vorbereitung einer Kooperation aufgenommen werden.

Mit Beginn 2018 besteht die Aufgabe Kooperationsvereinbarungen gemeinsam zwischen der Stadt Freiburg und dem jeweiligen Kooperationspartner zu entwickeln und durch die jeweiligen Gemeinderäte formal beschließen zu lassen.

Bei der Kooperationsvereinbarung handelt es sich um eine individuelle Vereinbarung, die auf die jeweilige Baulandpolitik 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.

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

In einem nächsten Schritt soll eine einheitliche „Mustervereinbarung“ erstellt werden, die allen Beteiligten (Kommunen, Regionalverband, Regierungspräsidium, Landratsämter) als Diskussionsgrundlage zur Verfügung gestellt werden kann. Zu beachten bleibt dabei allerdings, dass ein Großteil der Inhalte individuell zu vereinbaren ist und daher erst im konkreten Fall ausgearbeitet werden kann.

Bei hinreichend konkreten Entwicklungsideen, sollen passende Formen der Öffentlichkeitsbeteiligung entwickelt und durchgeführt werden.

(© lumberman71 | Fotolia)

Impressum

Herausgeberin:
Stadt Freiburg im Breisgau
Dezernat V
Stadtplanungsamt
Fehrenbachallee 12 · 79106 Freiburg

Projektleitung und Redaktion:
Florian Oschwald · Stadtplanungsamt Stadt Freiburg im Breisgau

Mitwirkung:
Stadt Bad Krozingen
Stadt Elzach
Gemeinde Gutach im Breisgau
Stadt Neuenburg am Rhein
Gemeinde Vörstetten
Regionalverband Südlicher Oberrhein
Regierungspräsidium Freiburg
Landkreis Emmendingen
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald
FSP Stadtplanung, Freiburg im Breisgau
Prof. Dr. Detlef Kurth · Stuttgart
Beteiligte der Arbeitsgemeinschaft zur Siedlungsflächenentwicklung
in der Region Freiburg

Gestaltung:
Dariusch Tari · dtari kommunikationsdesign · www.dtari.de

Unterstützung Gestaltung:
Sibylle Spillmann · Stadtplanungsamt Stadt Freiburg im Breisgau

Bildnachweise:
Wenn nicht anders bezeichnet, Stadt Freiburg.

(© Christian Pedant / Fotolia)

Bad Krozingen – Kurgarten (Stadt Bad Krozingen)

Freiburg
IM BREISGAU