

# DIETENBACH

Städtebaulicher Rahmenplan | Erläuterungsbericht

Anlage 3 zur Drucksache G-20/094

## KURZFASSUNG

November 2020

### Auftraggeberin

Stadt Freiburg im Breisgau  
Dezernat V  
Projektgruppe Dietenbach

### Bearbeitung

K9 Architekten  
Latz + Partner  
StetePlanung





Abb. 01. Rahmenplan | 1:7.500

## DAS BAUGEBIET

Der neue Stadtteil Dietenbach liegt im Freiburger Westen vier Kilometer von der Innenstadt entfernt und weist eine **Größe** von rd. 107 ha auf. Dietenbach wird im Norden durch die B 31a, im Osten durch die Besançonallee und im Süden durch die Mundenhofer Straße bzw. die Bebauung des Stadtteils Rieselfeld begrenzt und endet im Nordwesten an der Straße Zum Tiergehege. Unter Berücksichtigung der Waldflächen, des als „Schildkrötenkopf“ benannten Offenlandbereichs westlich der Straße zum Tiergehege, der Sportanlagen „Untere Hirschmatten“, des Brieftaubengeländes und eines Parkplatzes des Mundenhofs umfasst das Plangebiet eine Größe von rd. 152 ha.

Im direkten **Umfeld** bieten der Mundenhof, die Dreisam sowie der Dietenbachpark ein breites Angebot für freiraumbezogene Aktivitäten. Die Nähe zum Stadtteil Rieselfeld und dessen Vernetzung birgt zudem eine Vielzahl von Potenzialen, z.B. in der Diversifizierung des Infrastrukturangebots oder der gemeinsamen Nutzungen der Sportanlagen.

Im neuen Stadtteil sollen bis 2042 bis zu 6.900 bezahlbare Wohnungen für rd. 15.000 Menschen entstehen. Dietenbach soll ein flächeneffizienter, klimaneutraler, inklusiver und bunter Stadtteil werden mit kurzen Wegen, Schulen, Sport- und Freiflächen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten.

## DIE GRUNDSTRUKTUREN DES RAHMENPLANS

Das Grundgerüst des Stadtteils ist geprägt von drei großen Grünzügen, die Bezüge zu den benachbarten Freiräumen des Dietenbachparks, des Mundenhofs und des Mooswalds herstellen und den neuen Stadtteil gliedern. Die zwei Freiraumachsen entlang des Dietenbachs und parallel zum ehemaligen Käserbach werden als Parkflächen mit unterschiedlichem Charakter gestaltet. Am südlichen Rand des neuen Stadtteils in Nachbarschaft zum Stadtteil Rieselfeld wird ein Sport- und Freizeitpark entwickelt, der verknüpft ist mit dem bestehenden Wegenetz des Langmattenwäldchens.

In der geografischen **Mitte** von Dietenbach befindet sich der zentrale Stadtteilplatz, auf den alle wichtigen Verkehrs- und Blickachsen münden. Als Ort eines Wochenmarktes oder für Feste ist er ein wichtiger sozialer Treffpunkt. Ringsum sind die stark frequentierten Nutzungen (wie großflächiger Einzelhandel oder Stadtteiltreff) vorgesehen.

Um die zentrale Stadtteilmitte sind weitere **Quartiere** angeordnet, in denen mithilfe der durchgängigen Blockstruktur die gleiche soziale Mischung entsteht. Die Quartiere werden erschlossen und zusammengehalten durch einen als Boulevard ausgebildeten **Erschließungsring**. Die jeweiligen Quartiersplätze sind an den Nahtstellen zu den Freiräumen angeordnet, werden durch die Integration von Kitas, Läden für den täglichen Bedarf und gastronomische Angebote belebt und bieten Treffpunkte für die Nachbarschaft.

## DAS ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Der neue Stadtteil wird von zwei Seiten aus an den **Kfz-Verkehr** angebunden. Der nordwestliche Eingang erfolgt über die Straße zum Tiergehege. Im Osten erfolgt die Erschließung über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr, der über der Besançonallee liegt und hier auch den Stadtteil Rieselfeld neu anbindet.

Das Erschließungskonzept (vgl. Abb. 02) gliedert sich in **drei Straßenkategorien**, die unterschiedlich gestaltet und geregelt sind:

- Die Haupterschließung erfolgt über einen als Ring ausgebildeten Boulevard („Ringboulevard“, rot dargestellt) bzw. zwei von diesem zum Marktplatz verlaufende zentrale Stichstraßen („Stichboulevard“, rot gestrichelt). Auf diesen Straßen wird der PKW-Verkehr mit Tempo 30 gebündelt.
- Die Quartiersplätze und Teilquartiere werden durch Quartiersstraßen als verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche („Tempo 20“) erschlossen (orange dargestellt).
- Die Wohnstraßen machen den größten Anteil aus und sind grundsätzlich als verkehrsberuhigte Bereiche (Schrittempo) auf Mischverkehrsflächen ausgewiesen (grün dargestellt). Die Querschnittsbreiten wurden u.a. unter Berücksichtigung der Anforderungen der Verkehrsteilnehmenden und der unterirdischen Bedarfe der nötigen Kanäle und Leitungen entwickelt. Ein Baumkonzept erleichtert die Orientierung im neuen Stadtteil und unterstützt die Hierarchisierung der Straßen im Quartier: Die wichtigsten Achsen zum zentralen Platz zeichnen sich durch eine markante Baumreihe aus, der Ringboulevard wird als ausdrucksstarke Allee ausgebildet. Abwechslungsreiche, aber kleinere Baumreihen schaffen einen lockeren Charakter in den Wohn- und Nebenstraßen.

Das Zentrum wird teilweise als **Fußgängerzone** ausgebildet. Die Gebäude am zentralen Marktplatz sollen allseitig im Erdgeschoss eine Kolonnade und somit fußgängerfreundliche und witterungsgeschützte Bereiche erhalten.

Für die Erschließung mit öffentlichem Personennahverkehr wird die **Stadtbahnlinie 5** von der Endhaltestelle des Stadtteils Rieselfeld entlang des Bollerstaudenwegs in den neuen Stadtteil Dietenbach verlängert. Drei Haltestellen ermöglichen - bei einem 500 m-Radius - eine fußläufige Erreichbarkeit für nahezu alle Bewohner\_innen. Die Endhaltestelle befindet sich an der Straße Zum Tiergehege zwischen dem möglichen Mitarbeiter-Wohnen des Universitätsklinikums, der sogen. „Meistermeile“ (Gewerbe, sh. Abschnitt Nutzungen) und einem Parkhaus, das sowohl als Quartiersgarage als auch für Park+Ride-Stellplätze dient. Von der mittleren Haltestelle am Marktplatz ausgehend ist neben der Fuß- und Radachse in Richtung der neuen Fuß- und Radwegbrücke über die B31a ein knapp 11m breiter Korridor von Bebauung freigehalten, der anstelle der jetzt vorgesehenen Grünanlagen perspektivisch auch für eine Stadtbahnverlängerung in Richtung Haltestelle Paduaallee genutzt werden könnte.

Zum Stadtteil Rieselfeld gibt es mehrere **Fuß- und Radverbindungen**, auf eine Kfz-Verbindung wird (mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen und ggfs. Bus) verzichtet. Der Dietenbachpark ist über den Mundenhofer Steg, die Unterführung unter der Besançonallee und den neuen Kreisel (durch eine Fahrradrampe) an drei Stellen angebunden. Eine neue Radweg-Brücke über die B 31a bindet den neuen Stadtteil direkt an die Radvorrangroute FR1 direkt an. Die Entfernung zwischen Wohnung und zentralem Stadtteilzentrum ist zumeist nicht größer als 500 m und kann in weniger als 10 Minuten zu Fuß überwunden werden. Die interne Vernetzung des Stadtteils erfolgt weitestgehend abseits der Straßen mit höheren Kfz-Geschwindigkeiten. Wichtige Verbindungen liegen in Wohnstraßen mit einer Begrenzung auf Schrittgeschwindigkeit oder auf separaten Fußwegen. Damit wird dem Prinzip des Fußverkehrs als Leitverkehrsmittel Rechnung getragen.

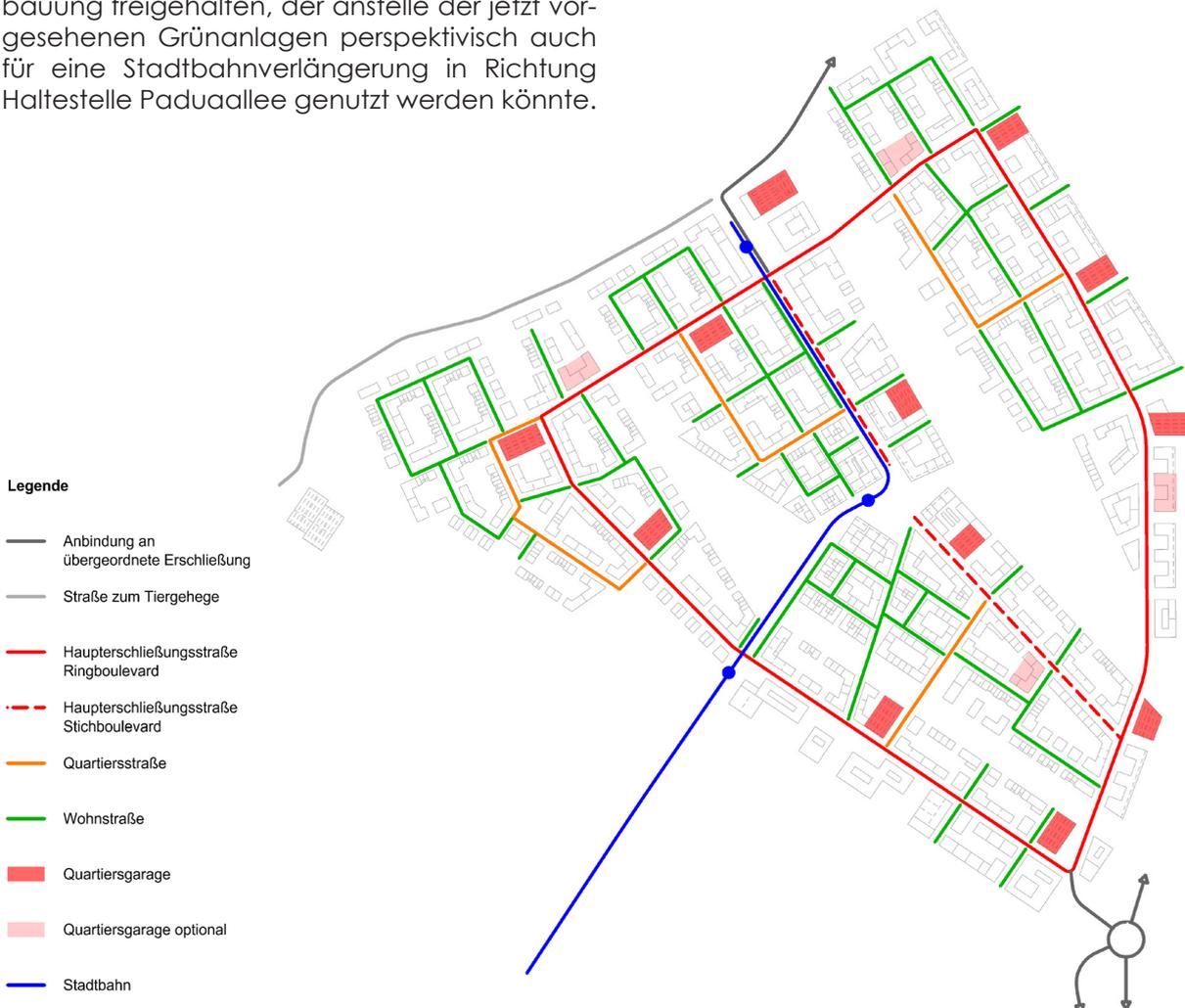


Abb. 02. Erschließungskonzept

## MOBILITÄTSKONZEPT

Die beeinflussbaren Faktoren sind konsequent darauf ausgerichtet, eine hohe Mobilität ohne eigenes Auto und damit einen niedrigen Pkw-Besitzgrad zu ermöglichen. Der Stadtbahnanschluss, ein gutes Radwegenetz, Car-Sharing- und Bike-Sharing-Angebote sowie Lastenradverleihsysteme machen die Bewohner\_innen unabhängig vom eigenen Auto.

Die Pkw-**Stellplätze** für die Wohngebäude werden grundsätzlich in Hochgaragen (sogen. „Quartiersgaragen“) hergestellt. Diese befinden sich an den Hauptverkehrsachsen (Ringboulevard und Stichboulevards), so dass Fahrzeuge früh abgefangen werden können. Die Wohnstraßen werden so weitestgehend von parkenden Fahrzeugen freigehalten und können verkehrsberuhigt ausgebildet werden. Insgesamt sind zwölf Quartiersgaragen vorgesehen. Zusätzlich werden vier weitere Standorte für einen optionalen Stellplatzbedarf eingeplant, um einen Stellplatzschlüssel Wohnen von ca. 0,7 zu sichern). Die Quartiersgaragen beinhalten auch zusätzliche Mobilitätsangebote (z.B. Carsharing) und komplementäre Nutzungen (z.B. Mikrologistiknoten, Fahrradwerkstätten, vermietbare Schließfächer o.ä.).

**Gewerbliches Parken** und Parkplätze für Kunden (z.B. großflächiger Einzelhandel) werden an wenigen Stellen über Tiefgaragen abgewickelt. Öffentliche Besucherparkplätze befinden sich an den Haupterschließungsstraßen. Die Wohnstraßen sind ausnahmslos von ruhendem Verkehr freigehalten, können aber zum Be- und Entladen befahren werden. Auf Antrag kann ein Behindertenstellplatz ausgewiesen werden.

Auf die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen wird weitestgehend verzichtet. Auch die im Siegerentwurf noch dargestellten ebenerdigen P+R-Parkplätze werden ebenso wie ein Teil der Parkplätze des Mundenhofs in einer Hochgarage gebündelt. Mit der Mundenhof-Hochgarage wird der wegfallende Überlaufparkplatz in Dietenbach kompensiert.

## NUTZUNGEN

Ziel ist die Entwicklung eines Stadtteils der kurzen Wege, der alle wichtigen Angebote der Grundversorgung vor Ort bereithält. Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Betreuung, Verkehr und Erholung werden eng miteinander verflochten.

Die **Stadtteilmitte** ist der Schwerpunkt der das Wohnen ergänzenden gewerblichen Nutzungen und beinhaltet Flächen für unterschiedliche Ladengeschäfte und Unternehmen (Blautöne). In die Platzrandbebauung sind große Märkte (dunkelblau) zur Grund- und Nahversorgung integriert, die aufgrund ihrer Lage eine fußläufige Nahversorgung sicherstellen. Das Haus der Kirche inkl. Wohnprojekt mit KiTa sowie der Stadtteiltreff ergänzen die gewerblichen Strukturen um soziale und gemeinschaftliche Begegnungsstätten (rosa). Im näheren Umfeld befindet sich auch das Pflegeheim.

Neben dem Stadtteilzentrum sind kleinteilige Nutzungen wie Gastronomie, Bäcker, Apotheke im Umfeld der **Quartiersplätze** vorgesehen, die somit Subzentren darstellen.

Nichtstörendes Gewerbe (grau dargestellt) wie **Handwerksbetriebe** oder Start-Ups kann am Stadtteileingang Nord nach dem Vorbild der Hamburger „Meistermeile“ in einem Gebäude auf mehreren Etagen Platz finden. An der stark befahrenen Bundesstraße werden in Form von Handwerkerhöfen Räumlichkeiten für gewerbliche Kleinbetriebe geschaffen.

Insgesamt sind vier sechsgruppige solitäre KiTas (rot) und 18 viergruppige integrierte KiTas (orange) vorgesehen. Die solitären KiTas liegen an Quartiersplätzen mit Außenanlagen, die sich zu den Stadtteilparks orientieren. Die integrierten KiTas liegen im EG und 1. OG der Geschosswohnungsbauten. Sie sind dezentral im Gebiet verteilt und sorgen für eine gute Abdeckung.

Der **Schulcampus** (violett) mit einer Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe, einer Grundschule, einem Verfügungsbau und zwei Sporthallen liegt an der südlichen Gebietsgrenze und verfügt über einen Stadtbahnanschluss. Die Konzentration der schulischen Einrichtungen soll zu betrieblichen Synergieeffekten führen und die Flexibilität im Hinblick auf sich ändernde Anforderungen (Schulpädagogik, demographischen Veränderungen) erhöhen. Parallel zum Schulcampus schließt am Übergang zum Rieselfeld das Freiraumband mit verschiedenen schul- und vereinsportbezogenen, aber auch öffentlich nutzbaren Freisportanlagen an.

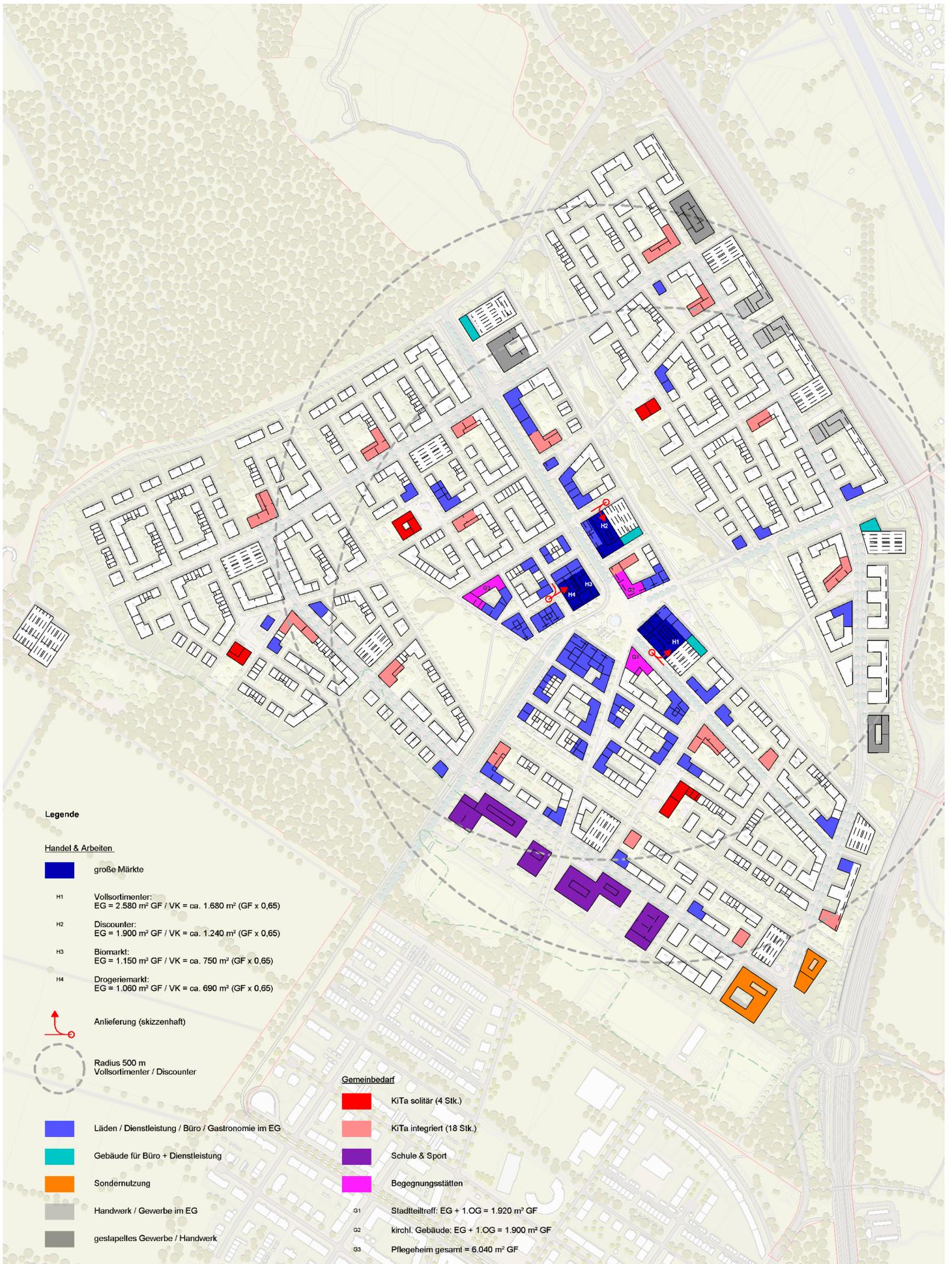


Abb. 03. Nutzungen | 1:7.500

## FREIRAUM

Der Rahmenplan weist abgestufte Grünräume auf, von Privatgärten, Gemeinschaftshöfen, kommunikativen Vorgärten über verkehrsberuhigte Wohnstraßen und Quartiersplätze bis zu den übergeordneten Stadtteilparks.

Die drei Stadtteilparks gliedern das Gebiet und weisen sehr unterschiedliche Charakteristika auf:

- In der Dietenbachau entsteht ein naturnah geprägter Landschaftsraum, der vielfältige, gleichzeitig aber naturverträgliche Nutzungsmöglichkeiten bietet, ohne die Funktionalität der Flutmulde einzuschränken.
- Der Käserbachpark ist deutlich intensiver gestaltet und nutzbar (z.B. Tischtennis, Urban Gardening oder Spielplätze). In der Stadtteilmitte öffnet sich das schmale Freiraumband zu einer weiten, offenen Rasenfläche. Der Käserbachpark wird wie die Dietenbachau seitlich von breiten Promenaden begleitet. Am Übergang entstehen, höhenmäßig abgesetzt, hochwertige Wohnlagen, die zum Park ausgerichtet ihre Gärten und Terrassen und z.T. auch ihre Zugänge haben.
- Der Sportpark in Verlängerung und Ergänzung zur Sportanlage Untere Hirschmatten bietet mehrere Klein- und Großspielfelder für den Schul- und Vereinssport, aber auch öffentlich nutzbare Ballspielfelder, Bolzplätze und Spielplätze. In Verbindung mit dem breiten Waldstreifen für die landschaftsbezogene Erholung, der Freiraumqualifizierung auf dem Gelände des Briefftaubenzuchtvereins und den lichten Spielwiesen im Übergang zum Mundenhof erstreckt sich dieses grüne Band von der Besançonallee bis hin zur Straße Zum Tiergehege.

Im öffentlichen Raum werden vielfältige **Spiel- und Sporträume** für alle Altersgruppen geschaffen. Insgesamt gibt es 14 Kinderspielplätze unterschiedlicher Größe und Gestaltung, je nach Ort und Zielgruppe. Die einzelnen Spielflächen sind im Abstand von max. 400 m Fußweg angeordnet und gut vernetzt erreichbar. Ergänzt wird das Netz der Spiel- und Sporträume durch die privaten Spielflächen in den gemeinschaftlich nutzbaren Innenhöfen.

Ein großer Teil der **Straßen** sind verkehrsberuhigte Bereiche, die neben ihrer Erschließungsfunktion auch Lebensraum für die an ihnen wohnenden Menschen bieten.

Die **Plätze** sind fest mit dem Straßensystem verbunden, ihre Raumkanten entwickeln sich zu meist aus den Fluchten von straßenbegleitenden Häusern. Die Plätze wurden in ihrer Größe aus einem Freiburger Maßstab abgeleitet und stellen wichtige Orte für Aufenthalt und Begegnung dar. Neben dem Stadtteilplatz und den vier Quartiersplätzen werden weitere kleine Plätze, Rücksprünge und Aufweitungen der Gebäudefluchten zu städtischen Räumen entwickelt.

## BAUHÖHEN

Die städtebauliche Struktur wird von viergeschossigen offenen Block-Randbebauungen dominiert (rosa Farbe). Zur Betonung des Stadtteileingangs werden urbane Achsen in Richtung Zentrum mit 5 Geschossen angedacht (violett). Zur städtebaulichen Einfassung weisen die Gebäude in Richtung der stark befahrenen B31a im Norden und der Besançonallee im Osten ebenfalls 5 Geschosse auf (violett). Drei Gebäude (hellgrün) setzen mit 12 Geschossen und knapp 40 m Höhe an den wichtigsten Stadteingängen (Wendeschleife und an der Besançonallee) die „Höhen-Akzente“. Die Stadtteilmitte ist mit 5- bis 8-geschossigen Gebäuden deutlich heterogener und weist eine erkennbare „innerstädtische“ Stadtsilhouette auf. Die höchsten Gebäude (dunkelgrüne Farbe) in Ecksituationen sind so gesetzt, dass sie Blickbeziehungen in Richtung Marktplatz und der wichtigsten Achsen betonen.

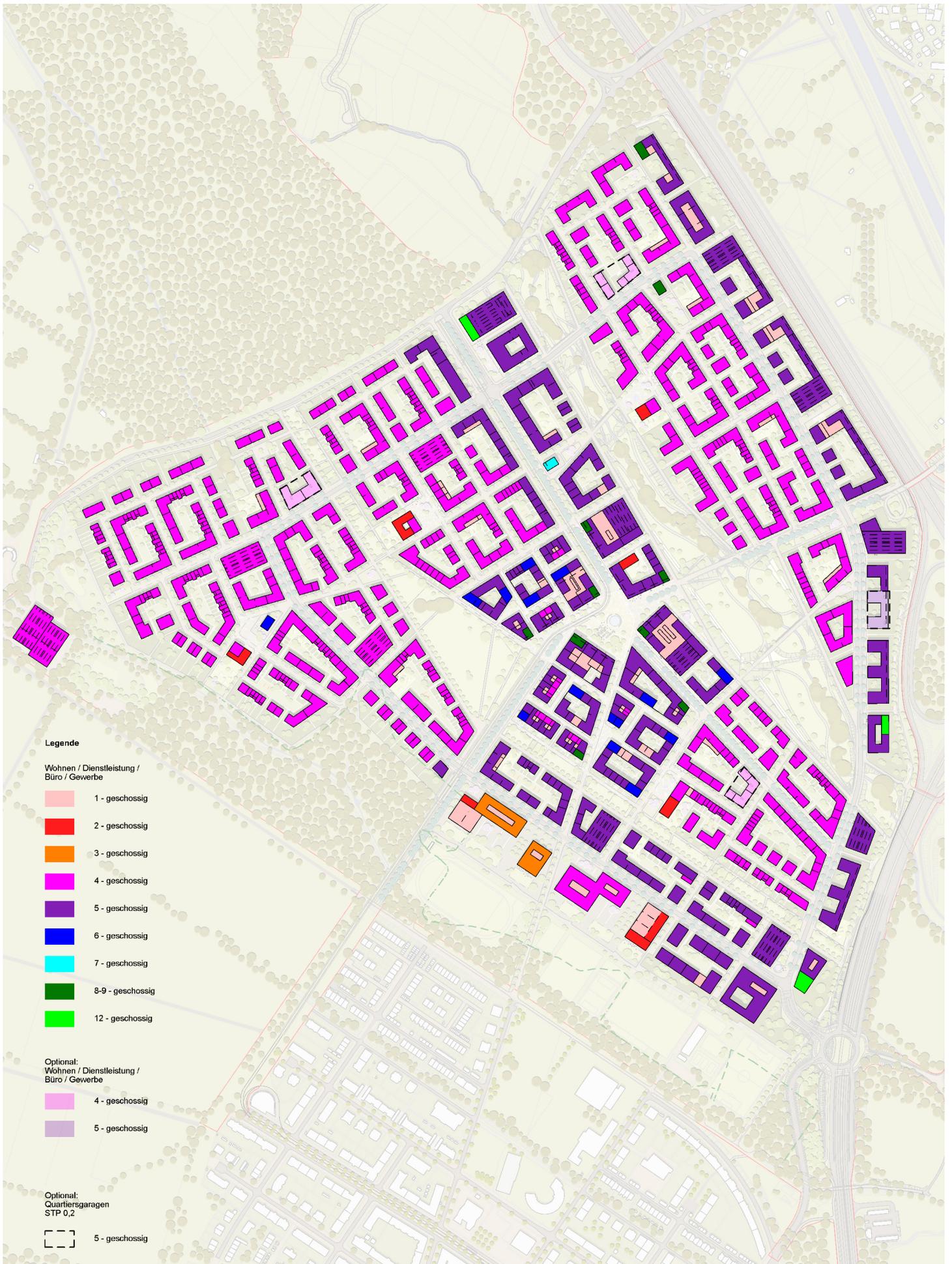


Abb. 04. Bauhöhen | 1:7.500

## GEBÄUDETYPLOGIEN

Die Blöcke sind als offene Blockrandstrukturen ausgebildet. Gemeinsam mit der kleinteiligen Parzellenstruktur bilden sie die Grundlage für eine große Vielfalt unterschiedlicher Bauprojekte. Die Baustruktur ermöglicht eine gleichmäßige Verteilung des geförderten Mietwohnbaus im gesamten Stadtteil und sichert sie zugleich. Im Rahmenplan wurden die Interessen unterschiedlicher Akteure, Bauherr\_innen und Nutzer\_innen ermittelt und entsprechende Haustypologien entwickelt und verortet.

Grundsätzlich können bis zu sechs Typologien unterschieden werden:

- Das **kleine Townhouse** (hellgrün) stellt eine flächensparende Alternative zum Einfamilienhaus dar und beinhaltet auf einer schmalen Parzelle über vier Geschosse ein bis zwei Wohnungen mit eigenem kleinen Garten und Dachterrasse. Der Typ ist für Einzelbauherr\_innen interessant.
- In dem **großen Townhouse** (grün) füllen Wohnungen ein ganzes Geschoss aus. Somit finden rd. 4 Parteien in einem Haus Platz. Insbesondere für Baugruppen/ Baugemeinschaften stellt dieser Typ ein interessantes Angebot dar.
- **Kleinere Geschosswohnungsbauten** (blau) mit 5 bis 8 Wohneinheiten pro Haus bilden das Bindeglied zwischen kleiner und großer Parzelle und sind auch für Baugruppen attraktiv.
- **Mittlere Geschosswohnungsbauten** (gelb) umfassen rd. 10 bis 20 Wohneinheiten pro Haus und sind z.B. für kleinere genossenschaftliche Projekte interessant.

- Mit den **großen Geschosswohnungsbauten** (orange bis violett) sollen möglichst effizient Wohnungen in großer Zahl hergestellt werden. Die großen Projekte erzeugen auf einem zusammenhängenden Grundstück jeweils mehr als 30 Wohneinheiten an mehreren Treppenhäusern. Als Ankernutzer sind sie Impulsprojekt des Baublocks und organisieren u.a. gemeinschaftlich genutzte Flächen wie den Innenhof mit Spielplatz, Fahrradtiefgaragen und technische Infrastruktur. Zudem können sie ergänzende Nutzungen im Erdgeschoss wie KiTas integrieren.
- Die Sonderform des **Wohnheims** (braun) ergänzt die o.g. Typologien. An drei Standorten im Gesamtgebiet planen Studierendenwerk und Universitätsklinikum bis zu 900 geförderte und bezahlbare Wohnungen für Angestellte, Auszubildende und Studierende.

## DER BLOCK

Ein typischer Baublock weist in den durch Wohnen geprägten Bereichen Grundstücksgrößen von 6.000 bis 6.500 m<sup>2</sup>, vier Geschosse und eine Geschossfläche von etwas über 11.000 m<sup>2</sup> auf. Im Nordwesten sind in der Regel die kleinteiligen Parzellen (familienfreundliche Townhouses) mit südlich ausgerichteten Gärten angeordnet. Der Geschosswohnungsbau im Südosten der Blöcke weist dagegen kleiner zugeschnittene Gärten mit eher nördlicher Orientierung auf. In Wohnstraßen sind Bäume einseitig am nördlichen Fahrbahnrand platziert. Zur Sicherung des 2. Rettungsweges für die Feuerwehr liegen große Mehrfamilienhäuser auf der Seite der Bäume und kleinteilige Townhouses auf der baumlosen Südseite. Ein Block setzt sich in der Regel aus mehr als 10 Einzelprojekten zusammen.

Die **Innenhöfe** werden zur Wahrung ihrer geschützten, freiräumlichen Qualitäten weitestgehend ohne Bauten / Nebenanlagen geplant und tragen zur Durchgrünung des Stadtteils bei. Unterflurmüllcontainer sind in den privaten Vorzonen der Gebäude angeordnet, Fahrradabstellanlagen liegen grundsätzlich in Fahrradtiefgaragen oder im Einzelfall auch in der Vorzone. Jeder Innenhof verfügt über einen großen gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof (gemeinsamer LBO-Spielplatz / Gemeinschaftshof / Gemeinschaftsgarten).

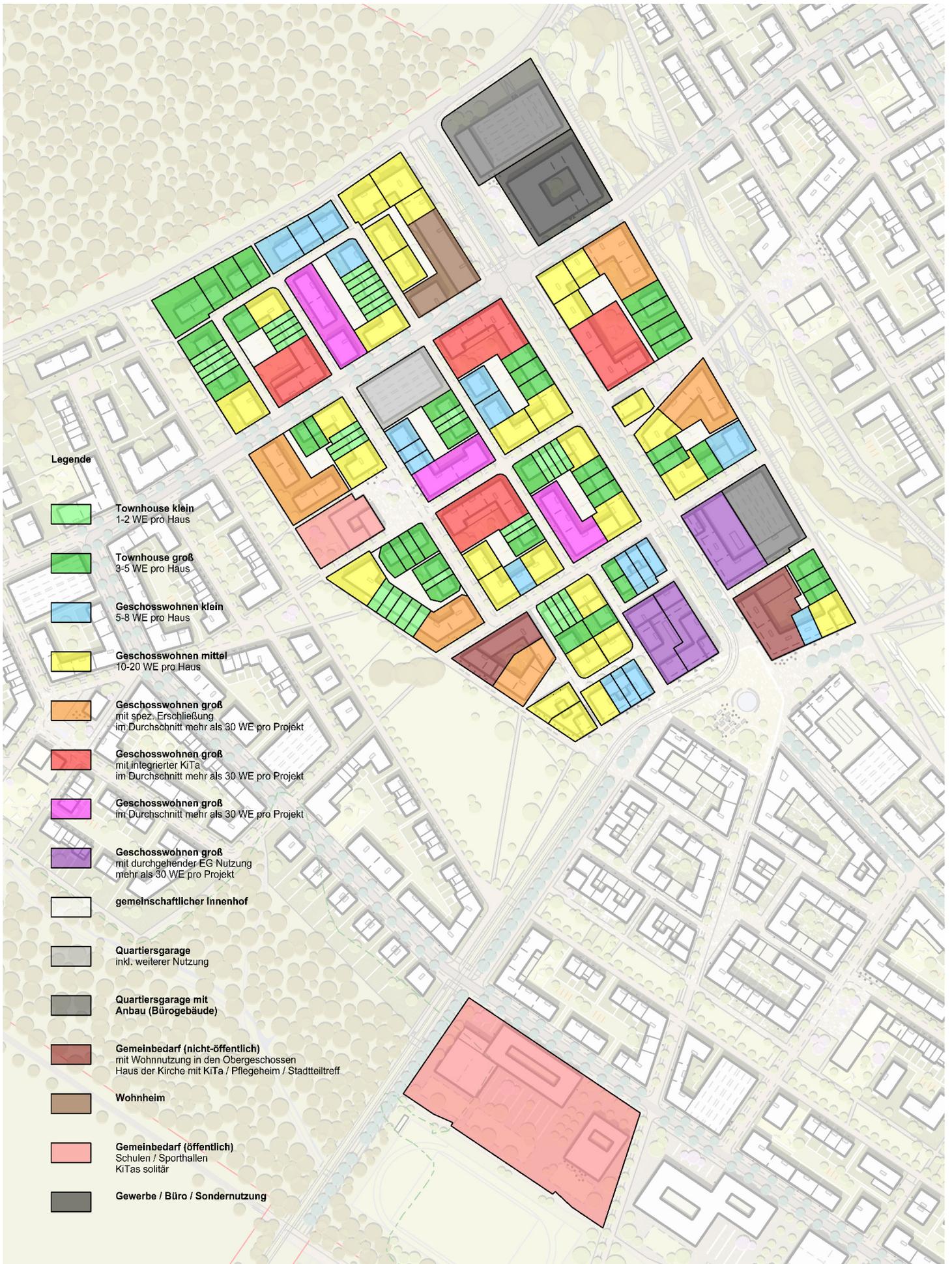


Abb. 05. Grundstücke BA 1 | Beispiel | 1:4.000



Abb. 06. Ausschnitt Gestaltungsplan BA 1 | 1:1.000

## UMWELTASPEKTE IM KONTEXT DER RAHMENPLANUNG

In einem iterativen Prozess wurden verschiedene Fachaspekte mit Projektständen der Rahmenplanung rückgekoppelt. Eine Auswahl an Themen wird im Folgenden dargestellt:

### KLIMASCHUTZ / KLIMANEUTRALITÄT

Die durch die Bewohner\_innen verbrauchte Energie (Strom und Wärme) soll vor Ort erzeugt werden. Sonne und Umweltwärme stehen hierfür als Energieträger zur Verfügung. Die Energieinfrastruktur (wie eine Energiezentrale im neuen Parkhaus am Mundenhof) ist in den Rahmenplan integriert worden. Die relativ homogene Baudichte und die kompakten Strukturen sind für eine effiziente Energieversorgung von Vorteil. Dächer sowie viele der Außenfassaden ab dem 2.OG eignen sich für die Solarnutzung. Die zum Erreichen der Klimaneutralität notwendigen sehr hohen Anteile der PV-Module stehen in einem Spannungsfeld zur Möglichkeit der Dachnutzung und Architektur.

### KLIMAAANPASSUNG

Durch den Erhalt von Ventilationsbahnen, die offenen Blockrandstrukturen und das überwiegend orthogonale Straßenraster wird der Luftaustausch begünstigt. Mithilfe der drei Freiraumbänder, der begrünten Innenhöfe und der rund 2.000 Bäume im öffentlichen Raum können Wärmeinseln vermieden und die grüne Vernetzung gestärkt werden. Kühle Oasen im unmittelbaren Umfeld des neuen Stadtteils sind schnell zu erreichen.

### ARTENSCHUTZ- UND VIELFALT

Ökologisch sensible Schutzgebiete unterschiedlicher Art wie das Rieselfeld oder der Mooswald werden vor zu vielen Besucher\_innen aus dem neuen Stadtteil geschützt, z.B. durch Pufferstreifen, Abgrenzungen oder den Verzicht auf direkte Wegebeziehungen. Naturnahe Bereiche wie das Gewässer Dietenbach, das durch den Gewässerausbau ökologisch aufgewertet wird, dienen dem Biotopverbund. Wo möglich sollen im neuen Stadtgebiet Maßnahmen des Artenschutzes bspw. an Fassaden und in Grünflächen umgesetzt werden. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind im Schildkrötenkopf und in umliegenden geeigneten Flächen vorgesehen, teils auch außerhalb der Gemarkungsgrenze Freiburgs.

Im neuen Stadtteil werden nach derzeitigem Planungsstand über 9 ha **Waldfläche** erhalten (grün dargestellt). Dies umfasst das Waldband zum Stadtteil Rieselfeld, das mind. 30 m breit ist und sich zum Naturschutzgebiet auf 100 bis 200 m ausdehnt. Ein ökologisch bedeutender Teil des Langmattenwäldchens wird im Vergleich zum Siegerentwurf erhalten, wodurch knapp 2 ha Bauland verloren gehen. Der Erhalt der verbleibenden, vielfältig strukturierten Waldfläche sichert wichtigen Lebens- und Nahrungsraum vieler europäisch geschützter Vögel und Fledermäuse. Rd. 4 ha bestehende Waldflächen (gelb dargestellt) werden für die Stadtbahnverlängerung, die äußere Kfz-Erschließung, die Sportanlagen und die Schulen benötigt und deshalb flächengleich an anderer Stelle ersetzt. Ersatzaufforstungen (orange dargestellt) entstehen auch innerhalb des Planungsgebiets u.a. mit der Ausbildung eines Niederwalds am Frohnholz, der einen Puffer zum europäischen Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“ schafft.

### LÄRM

Der Rahmenplan reagiert auf die die Lärmbelastung an der B 31a mit der Ausbildung einer klaren baulichen Kante mit wenigen langgestreckten Baukörpern und entsprechender Wohngrundrissorientierung sowie an der Besançonallee mit einer geschlossenen Kammbebauung. In den Abschnitten mit hohen Schalleinträgen werden unempfindliche Nutzungen vorgesehen (Quartiersgaragen, Urban Factories). Wohnnutzungen, wie z.B. das Studierendenwohnheim werden mit einem verglasten Laubengang vor dem Straßenverkehrslärm geschützt. Mit Solaranlagen bestückte Lärmschutzwände von ca. 3 m Höhe sind voraussichtlich ab Herstellung des 2. Bauabschnittes nötig.

### ENTWÄSSERUNG

Das Niederschlagswasser wird überwiegend ortsnah einer Versickerung zugeführt. Im Bereich des sog. „Schildkrötenkopfes“ (nördlich der Straße Zum Tiergehege) entstehen hierfür zwei zentrale Versickerungsanlagen. Das im südwestlichen Teilbereich des neuen Stadtteils anfallende Regenwasser wird mit einem Regenwasserkanal über den Mundenhofer Graben abgeleitet. Dezentral entwässert werden drei Bereiche (Schulcampus, östlicher Abschnitt entlang der Besançonallee und im Bereich der Straße Zum Tiergehege), um die Aufschüttungshöhen des Baugebietes zu minimieren.



Abb. 07. Übersicht Waldflächen | 1:10.000

**Legende**

**Rahmenplan**

- Rahmenplan Konturen
- Abgrenzung Plangebiet Rahmenplan

**Wald im Plangebiet**

- Wald Bestand im Plangebiet ca. 93.800 m<sup>2</sup>
- Wald Aufforstungsfläche im Plangebiet ca. 8.200 m<sup>2</sup>
- Waldanspruchnahme im Plangebiet ca. 40.500 m<sup>2</sup>
- Ersatzflächen Auwald im Plangebiet ca. 800 m<sup>2</sup>

**Waldgrenzen**

- Waldgrenze aus Vermessung 19.03.20 Layer: Waldgrenze\_2020
- Waldgrenze aus div. Grundlagen (DGM/Luftbild/Flurstücksgrenzen) in Teilen abgeschätzt
- Waldgrenze aus BP Untere Hirschmatten Plandatum: 27.04.2010 / 05.10.2010 Plan-Nr.: 6-122.6

**Biotope im Plangebiet**

- Biotop Bestand im Plangebiet übermittelt durch PGD/Stadt FR am 04.02.20
- in Rahmenplan erhaltene Biotop Flächen

**aufgemessene Bestandsbäume im Plangebiet**

- Baum Erhalt/Abbruch unklar Bereich nicht geplant
- Baum Erhalt
- Baum Abbruch (abgängig)
- Baum Abbruch

**aufgemessene Bestandsbäume außerhalb Plangebiet**

- Bäume außerhalb Plangebiet Baum Erhalt/Abbruch unklar

## UMSETZUNG

Für die Umsetzung der Ziele und Inhalte des Rahmenplans ist ein Instrumentenmix nötig.

- Im **Bebauungsplan** werden die Art und Weise der Bebauung der Grundstücke und die Nutzung der Freiflächen festgesetzt; er ist zudem Rechtsgrundlage der Erschließung.
- In der **LBO-Ortsbausatzung** können einzelne Gestaltungselemente, insbesondere aber die Anforderungen an die Stellplatzpflicht als Baustein des Mobilitätskonzepts geregelt werden.
- Im Zuge einer **Abwendungsvereinbarung**, insbes. mit der EMD als künftig größter Grundstückseigentümerin in Dietenbach, wird gesichert, dass die Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erreicht werden und der/die bisherige Eigentümer\_in einen Ausgleichsbetrag an die Stadt Freiburg entrichtet.
- Ergänzt werden diese Instrumente u.a. durch Empfehlungen zur Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen im **Gestaltungseiffaden**, durch aktive Vermittlung von **Best-Practice-Beispielen** und durch **Wettbewerbe** für städtebaulich wichtige Bereiche.
- Mit einem Vermarktungskonzept werden die Schaffung preiswerten Wohnraums, die soziokulturelle Vielfalt und die städtebaulich-architektonische Qualität durch **konzeptionelle Vergabeverfahren** gefördert.
- Die Umsetzung des Mobilitätskonzepts, auch über eine stadteneigene Gesellschaft, wird Schwerpunktaufgabe der kommenden Jahre sein. Die Stellplätze in den Quartiersgaragen sollen vermietet und nicht verkauft werden. Ein **Betreiber- und Finanzierungskonzept** wird hierzu entwickelt.
- Nach Entscheidung des Gemeinderats über die zu realisierende Variante des Energiekonzepts werden über entsprechende **Ausschreibungsverfahren** Investoren und **Betreiber** für die erforderliche Infrastruktur gefunden und beauftragt

## BAUABSCHNITTE

Das Gebiet wird in **sechs Bauabschnitten** (= Bebauungsplänen) entwickelt. Die Abgrenzung erfolgt entsprechend den technischen Randbedingungen und Vermarktungsüberlegungen. Die Erschließung des ersten Bauabschnitts kann nach Herstellung der Hochwasserfreiheit voraussichtlich 2023 beginnen. Mit Erschließung und Baufeldfreimachung dauert die Auf siedlung des neuen Stadtteils rund 20 Jahre.

Der **erste Bauabschnitt** (blau dargestellt) wird ab 2023 erschlossen. Er umfasst auf rd. 43 ha (inkl. CEF-Flächen für u.a. Erdaushubzwischenlager 50 ha) mehr als 1.600 Wohneinheiten und liegt zwischen der Stadtbahn-Endhaltestelle, dem Marktplatz und der Käserbachau. Zu ihm gehören auch die Stadtbahntrasse in Richtung Rieselfeld und die Radwegeverbindung über den Autobahnzubringer an das Radvorrangnetz FR 1 sowie die Hochgarage am Parkplatz des Mundenhofs. Aufgrund der Kapazitätsengpässe in den Schulen im Rieselfeld sollen die Grundschule und der Verfügungsbau im ersten Bauabschnitt bereits 2028 betriebsbereit sein. Eine Sporthalle und 400m-Bahn mit Rasenspielfeld sind ebenfalls Teil des ersten Bauabschnitts. Mit dem Handwerkerhof, dem Wohnheim des Universitätsklinikums, einem Standort für großflächigen Einzelhandel, dem Pflegeheim und dem Haus der Kirche sind wichtige Projekte mit Bedeutung für den Gesamtstadtteil im ersten Abschnitt enthalten.

## KENNWERTE

Im neuen Stadtteil entstehen auf etwa 57,5 ha Nettobaulandfläche (blau dargestellt) bis zu 6.900 Wohnungen (davon bis zu 900 in Wohnheimen) und 12 bis 16 Quartiersgaragen. Insgesamt ermöglicht der Rahmenplan ca. 940.000 m<sup>2</sup> vermarktbarer Geschossfläche (für Wohnen, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, ohne öffentlichen Gemeinbedarf und Quartiersgaragen). Das entspricht einer durchschnittlichen GFZ von knapp 1,8 (inkl. Quartiersgaragen).

Auf insgesamt 4,4 ha werden Flächen für den öffentlichen Gemeinbedarf ausgewiesen wie die vier freistehenden KiTas, die Schulen und Sporthalle.

In der Summe entstehen - zusätzlich zu den 9 ha erhaltenden Waldflächen – ca. 16 ha intensiv nutzbare Grün- und Freizeitflächen (grün dargestellt), sowie ein Sportcampus mit mehr als 5 ha Fläche. Verkehrsflächen für die Stadtbahn, Fuß- und Radverkehr, Straßen, Plätze (Gelb- und Rottöne) umfassen inkl. der einbezoge-

nen Parkfläche des Mundenhofs insgesamt rd. 24 ha, mit allen Anschlüssen ca. 34 ha. Hinzu kommt der knapp 20 ha große sog. Schildkrötenkopf, der u.a. für die Entwässerung des Baugebietes, Hochwasserschutz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ausgleichsmaßnahmen genutzt wird.

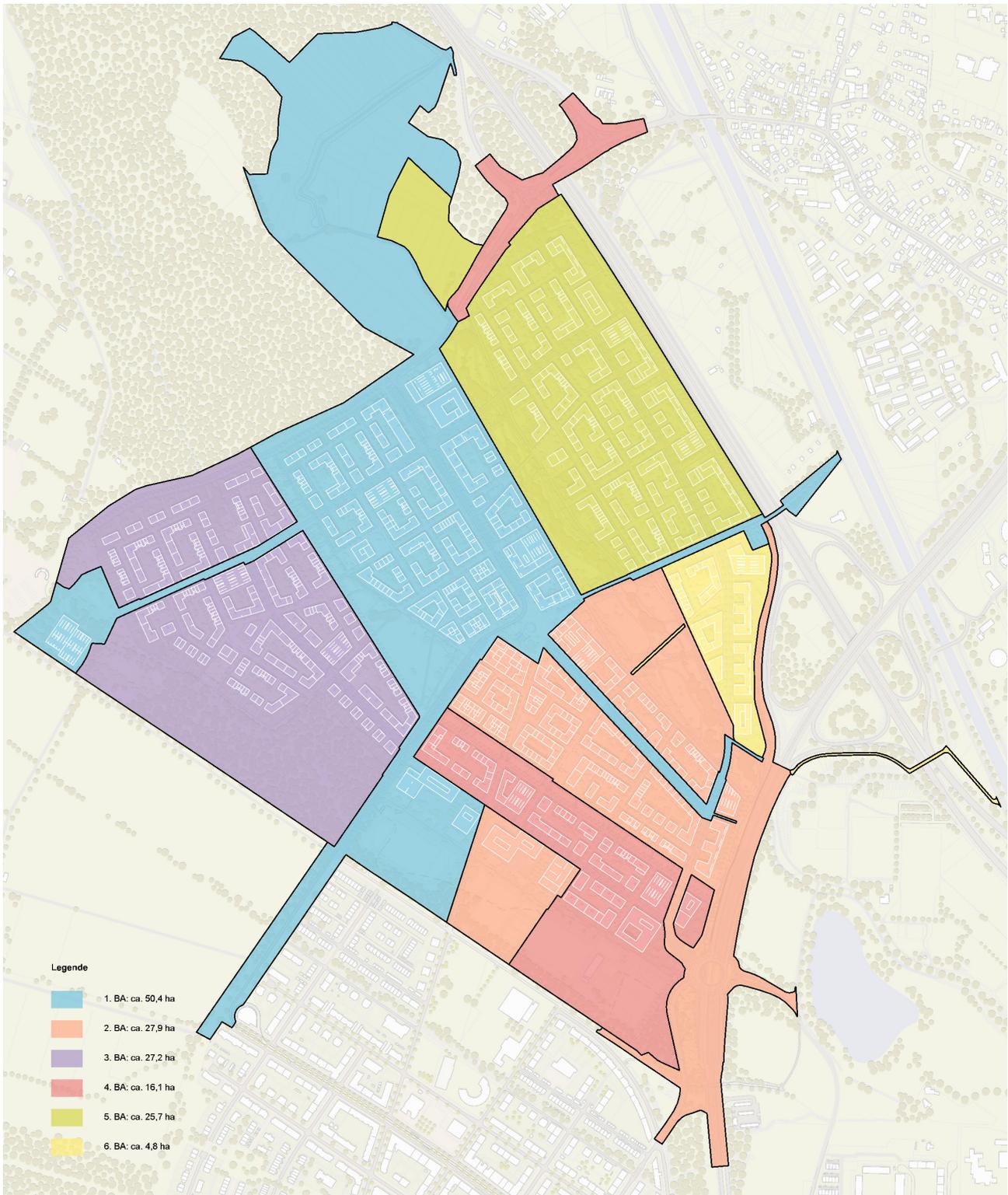


Abb. 08. Bauabschnitte

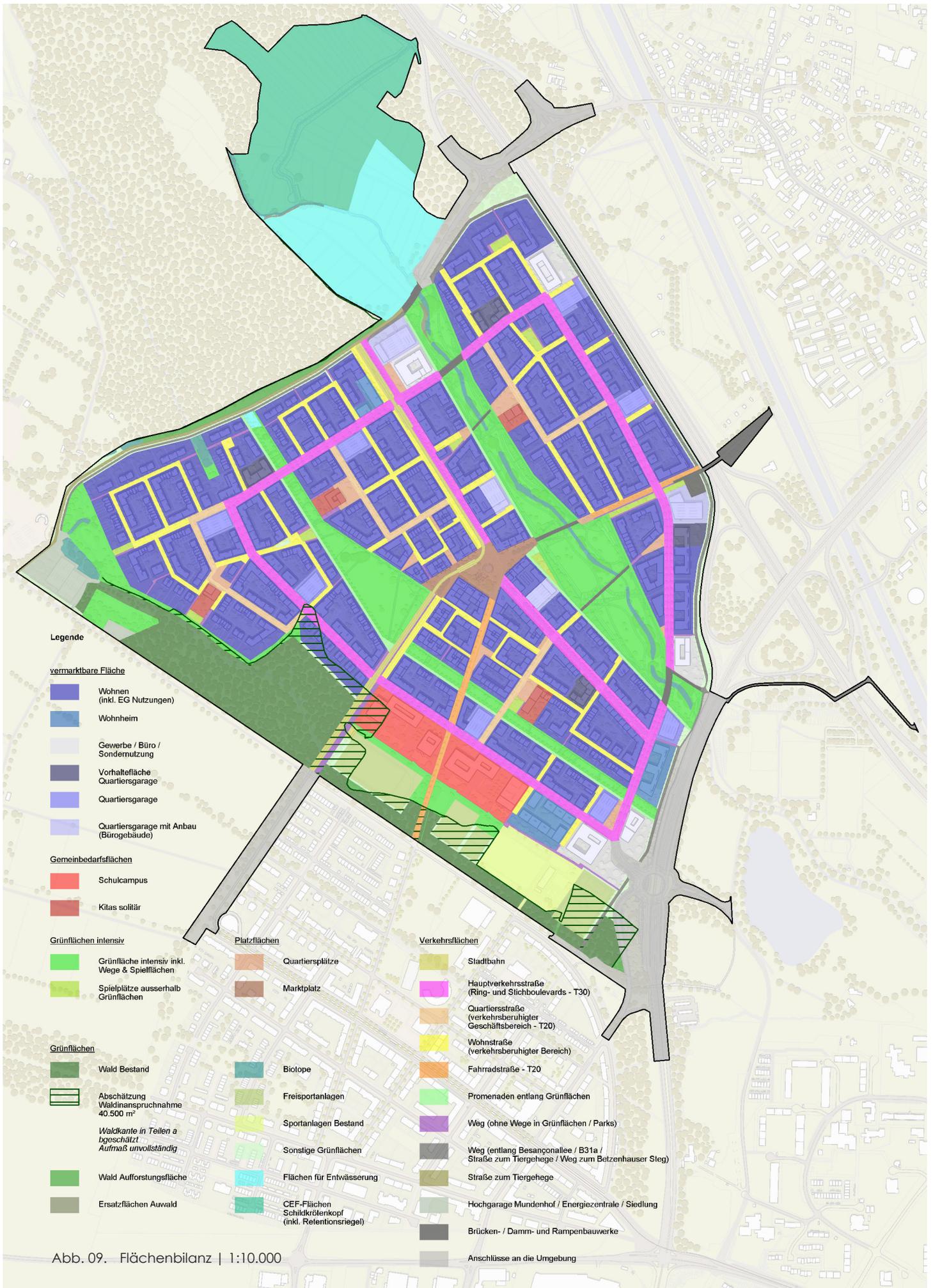


Abb. 09. Flächenbilanz | 1:10.000