

Quo vadis Freiburg?

Oder: wohin soll die Stadt wachsen...

Ein wenig Planungsrecht...

Grundsätzlich unterliegt die städtebauliche Entwicklung planungsrechtlichen Rechtsvorschriften und daraus entwickelten Grundsätzen. Hierzu zählen namentlich das bundesrechtliche Raumordnungsgesetz (ROG) sowie die landesrechtlichen Vorschriften wie das Landesplanungsgesetz (Lplg.) mit den zugehörigen Raumordnungsplänen Landesentwicklungsplan (LEP) oder den Regionalplänen, von denen es in Baden-Württemberg 12 gibt. In diesen Plänen werden den Gemeinden Aufgaben zu gewiesen, denen sie nachkommen müssen. Wir haben in der Bundesrepublik Deutschland ein dezentrales Siedlungssystem mit zentralen Orten (ZO), von den es 4 Arten gibt: Oberzentrum (OZ) (z.B. Freiburg), Mittelzentrum (MZ) z.B. Emmendingen, Unterzentrum (UZ: z.B. Achern) und Kleinzentren (Kl.Z) z.B. Hinterzarten und die durch sogenannte Entwicklungsachsen (Straßen, Eisenbahnen usw.) untereinander verbunden sind. Hinzu kommen noch Gemeinden mit „Eigenentwicklung“, die keine zugewiesenen Aufgaben haben (Eigenentwickler z.B. Au).

Die raumordnungsrechtlichen Vorgaben (Freiburg als Oberzentrum muss Bauflächen für zentrale Bildungseinrichtungen ausweisen wie beispielsweise Fachschulen, Universität, Krankenhäuser aber auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe usw.) und in den Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) berücksichtigen.

Die vier definierten Bauflächen: Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche beinhalten alle innerhalb einer Gemeinde zulässigen baulichen Nutzungen. Aus den Bauflächen werden Baugebiete entwickelt wie beispielsweise reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, in denen wiederum nur eine einschränkende Nutzung zulässig ist, regelmäßig abhängig von den dort zulässigen Immissionen. Um es einfacher zu sagen: im Reinen Wohngebiet herrscht Ruhe, im Industriegebiet darf es laut sein.

Stadtentwicklung...

Während sich die ersten Ansiedlungen sehr langsam entwickelten und an Verkehrswegen oder deren Kreuzungen oder an Flussfurten und relativ selten auf planmäßiger Grundlage entstanden, entwickelte sich der Städtebau mit der beginnenden Industrialisierung rasant. In dieser Zeit entstand das Bauplanungsrecht als neues Rechtsgebiet und hielt Einzug in den Städtebau. Man trennte die Gebiete nach ihren Nutzungen („Charta von Athen“) und begründete damit 1933 den modernen Städtebau.

Durch Zuzug aus ländlichen Regionen entstanden immer größere Agglomerationen mit immer differenzierteren Ansprüchen an die Struktur. So ist es bis heute. Es müssen immer mehr Bauflächen ausgewiesen werden. Aber nach welchen Maßstäben?

Die moderne Flächennutzungsplanung und die daraus entwickelten Bebauungspläne sind relativ jung und entstanden ab den Jahren 1960 ff. Nahezu alle Flächennutzungspläne entstanden in den 1970 Jahren. Grundlage bildete das Bundesbaugesetz. Es ging dem Grund nach um die „Erforderlichkeit“ neuer Bauflächen. Diesen Nachweis hatten die Gemeinden zu führen, zumal das Gesetz einen schonenden Umgang mit dem Boden bestimmte. Wesentlicher Maßstab war die Einwohnerdichte pro Hektar und die künftige Entwicklung der Anzahl der Einwohner.

Die Einwohnerdichte ist abhängig von der Größe der Gemeinde und kann zwischen 20-120 EW/ha liegen. Je mehr Einwohner auf dem Hektar leben, desto geringer der Flächenverbrauch. In Berlin beträgt die Dichte zwischen etwa 50-120 EW/ha, wobei die größere Dichte der Innenstadtbereich ist. Nun hat der **Verkehrsminister des Landes Baden-Württemberg** einen Erlass herausgegeben, der eine **Plausibilitätsprüfung** der Bauflächen-nachweise verlangt, die **namentlich für die Ermittlung des Wohnflächenbedarfes** auf die **Nachvollziehbarkeit** des vom Plangeber (Stadt Freiburg) ermittelten Bedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der Belegungs-dichte abhebt.

Neuer Stadtteil in Freiburg...

In Freiburg schlagen die Wellen hoch: neuer Stadtteil ja oder nein und wo. Die Stadtverwaltung und Teile des Gemeinderates wollen einen neuen Stadtteil: **Dietenbach (Gewannname!)** zwischen Autobahn und Westrandstraße und im Überschwemmungsgebiet ist die Wahl Nr. 1. Die Stadt hat damit Erfahrungen: **Stadtteil Landwasser**: Gebäude stehen im Grundwasser mit feuchten Kellern (Wer ist schuld daran? Die planende Stadt nicht! So der Oberbürgermeister), **Stadtteil Hochdorf** entwickelt sich auch in die Richtung! Auch hier trägt der Bürger die Folgen alleine! Und der Gemeinderat oder der Teil des Gemeinderates, der ja diese Bebauungspläne beschlossen hat, trägt natürlich auch keine Verantwortung.

Man kann, ohne besondere Fähigkeiten zu mobilisieren, davon ausgehen, dass der Standort Dietenbach nahezu den „Worst Case“ darstellt, auch was die künftige Erschließung angeht. **Diese wird vermutlich auch wieder über die Westrandstraße mit Freiburg-Typischer Groß-Signalanlage geführt und eine zusätzliche Stadtbahnlinie mit Vorrangschaltung beinhalten und so diese Umfahrungsstraße endgültig zur Stopp-and-go-Allee degenerieren** (Siehe geplanter Stadionanschluss).

Und zur Lärmbelästigung durch Autobahn und Westrandstraße: eine Entscheidung des OVG Münster:

Weist ein Bebauungsplan neue Wohngebiete aus, die aufgrund vorhandener Straßen Lärmbelastungen ausgesetzt sind, die tags und nachts (deutlich) mehr als 10 db (A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, sind gesunde Wohnverhältnisse nicht schon dann gewahrt, wenn die neue Wohnbebauung passiv (Lärmschutzfenster) geschützt wird (Soziale Lärmschutzwände sind in Freiburg sehr beliebt).

Die Entwicklung der Wohnbevölkerung...

Früher war es einfach: man hat die Entwicklung der vergangenen Jahre angeschaut und daraus die zukünftige Entwicklung abgeleitet. Heute sind die Prognosen wesentlich komplizierter und mehrschichtig und gutachterabhängig. So hatte Freiburg 1970

174.377 EW, 1987 178.672 EW, 2011 209.628 EW und 2013 etwa 220.286 EW. Hieraus ergibt sich, für 17 Jahre (70-87) 4295 EW Zuwachs, für die nächsten 24 Jahre 30.956 EW und zwischen 2011 und 2013 ein Zuwachs von 10.658 EW. Nun muss man wissen, dass es in Freiburg viele Studenten gibt, die per Gesetz (2. Wohnsitz in 1. Wohnsitz) zu Einwohnern Freiburg gemacht wurden. Heute gibt es etwa 33.000 Studenten in Freiburg. Die tatsächliche Entwicklung der Einwohnerzahlen ist ziemlich diffus. Sie schwankt nach den oben genannten Zahlen zwischen 253-5284 EW/Jahr. Jedenfalls hat die Stadtverwaltung einen **Wohnbedarf für 10.000 EW** (wie auch immer) ermittelt, für die Wohnungen in dem Überschwemmungsgebiet Dietenbach errichtet werden sollen (Weite Teile des für eine Siedlungsentwicklung vorgesehenen Gebietes der Dietenbachniederung liegen ausweislich der aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg im **Überschwemmungsgebiet** eines hundertjährigen sowie in Teilen eines zehnjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100 bzw. HQ 10) und damit in einer **formalen Bauverbotszone** gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Nun muss man wissen, dass sowohl 10 als auch 100 Jahres-Ereignisse immer eintreten können, auch dreimal hintereinander. Dieses Ereignis soll nun (auch) durch einen über 10 m hohen Damm in Günterstal verhindert werden. Keiner der an der Planung Beteiligten wird aber eine Garantie abgeben, dass es die Gefahr einer Überschwemmung gebannt ist. Und zu späteren Schäden siehe Landwasser etc..

Alternativen...

Zum einen enthält der Flächennutzungsplan zahlreiche Bauflächen, die durch Bebauungspläne noch verbindliche Festsetzungen erhalten müssen, zum anderen gibt es Baugebiete, die noch nicht oder nur teilweise bebaut sind. Im Zinklern in Lehen, das Gebiet um den Nordbahnhof, Höhe (neu) in Zähringen, Niedermatten in Waltershofen, Tränkematten Süd II in Betzenhausen sind Beispiele dafür. Andererseits werden durch die Konzentration der Stadtverwaltung (Neubau Technisches Rathaus) auch Bereiche für Wohnnutzungen frei, die relativ schnell verfügbar sein dürften, so man es denn will. Wobei das Baugesetzbuch der Innenentwicklung ausdrücklich Vorrang einräumt. **Auch eine Maßvolle Erweiterung des Rieselfeldes entlang der Opfingerstr. ist denkbar, zumal diese**

Straße eine wichtige Entwicklungsachse in Richtung der Tunibergstadtteile sein könnte. Ebenfalls sollte der Verdichtungsraum um Freiburg durch wesentliche Verbesserung des ÖPNV aufgewertet und damit für Planungen aufgeschlossen werden. Denn in diesen **Stadtregionen ist die Stadtentwicklung nicht mehr nur in den bisherigen administrativen Stadtgrenzen** zu verstehen. Dies gilt insbesondere für Großregionen, also auch für Freiburg.

Schlußbetrachtungen...

Die Entwicklung eines neuen Stadtteiles, namentlich auf dem Gebiet des Dietenbachgeländes, ist nicht zwingend erforderlich. Wobei die Einwohnerentwicklung nicht unbedingt den Vorgaben entsprechen muss. Eine Bebauung des Gebietes „Dietenbach“ stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist als Wohnbaufläche (Verlärmung durch Umgebungsstraßen, Überschwemmungsgebiet mit **formaler Bauverbotszone** (!), sehr bedenkliche Erschließung) aus **städtebaulichen Gründen** völlig ungeeignet. Ausreichende Wohnungen können auf andere Weise - allerdings bedarf es dazu intelligenterer und städtebaulich fundierterer Überlegungen - in einem ausreichenden Maße geschaffen werden. Eine ungezügeltere Entwicklung auf Teufel komm heraus muss in Hinblick auf das Gemeinwohl verhindert werden.

02.02.2014 / Dr.Dieter Kroll