

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Ausgleichsflächen auf den Gemarkungen Freiburg, Lehen, Waltershofen, Opfingen und Hochdorf „Dietenbach – Am Frohnholz“

Plan-Nr. 6-175



Am 24.07.2018 hat der Gemeinderat der Stadt Freiburg die förmliche Festsetzung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs (Entwicklungssatzung) für den neuen Stadtteil Dietenbach beschlossen (vgl. Drucksache G-18/114). Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat die Entwicklungssatzung mit Urteil vom 06.07.2021 als rechtmäßig bestätigt. Der am 08.12.2020 beschlossene Rahmenplan sieht 6.800 bis 6.900 Wohneinheiten zur Deckung des erheblichen Wohnflächenbedarfs vor (vgl. Drucksache G-20/094).

Ferner wurde am 24.07.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplans (vgl. Drucksache G-18/116: Bebauungsplan-Nr. 6-175 für das Gesamtgebiet mit paralleler 25. Änderung des Flächennutzungsplans) beschlossen, wobei die Entwicklung in vier bis sechs Bebauungsplänen erfolgen wird. Die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte für das Gesamtgebiet, allerdings nicht mehr als 25., sondern als 26. Änderung. Der Gemeinderat hat am 28.11.2023 mit der Drucksache G-23/192 die 26. Änderung des Flächennutzungsplans für den neuen Stadtteil Dietenbach beschlossen. Die Flächennutzungsplan-Änderung wurde durch das Regierungspräsidium Freiburg bereits genehmigt.

Der Bebauungsplan „Dietenbach – Am Frohnholz“ ist der erste von voraussichtlich insgesamt sechs Bebauungsplänen zur Entwicklung des Gesamtgebiets. Dieser umfasst eine Fläche von rund 62 ha und enthält zudem externe Ausgleichsflächen im Frohnholz, im Naturschutzgebiet Rieselfeld, westlich Opfinger Wald, im Hardacker, im Mooswald Nord, in Schangen-Dierloch, Bad Krozingen-Hausen, in Bahlingen Wilde Weiden, Stauden, Waltershofen, Munzingen und Hochdorf von insgesamt 217,11 ha. Der erste Bebauungsplan enthält neben Wohnbauflächen für etwa 1.600 Wohnungen den zentralen Bereich des Marktplatzes mit seiner Dienstleistungs- und Einzelhandelsinfrastruktur, den Käserbachpark, den ersten Bauabschnitt der Gemeinschaftsschule und des Sportcampus, die wichtigsten Elemente der verkehrlichen Anbindung wie die Sicherung der Stadtbahnverlängerung aus dem Rieselfeld, die Verlegung der Straße Zum Tiergehege, eine Fuß- und Radwegebrücke über den Autobahnzubringer mit Anbindung an den Fahrradschnellweg FR1, ein P+R-Parkhaus an der Endhaltestelle der Stadtbahn sowie ein Parkhaus für das Tiergehege Mundenhof nebst der Energiezentrale für den neuen Stadtteil.

Der Gemeinderat beschloss am 26.07.2022 den Entwurf des Bebauungsplans „Dietenbach – Am Frohnholz“, Plan-Nr. 6-175, zur Offenlage (Drucksache G-22/065), die vom 08.08. bis 07.10.2022 durchgeführt wurde. Wegen der zwischenzeitlichen Weiterentwicklung von Planungsinhalten, der Inhalte einiger Stellungnahmen sowie geänderter Rahmenbedingungen, wie z.B. im Energiekonzept oder durch Wegfall einzelner Ausgleichsflächen, wurde die Planungskonzeption nach Abschluss der Offenlage überarbeitet und fortgeschrieben. Die Änderungen bedingen eine erneute Offenlage des Bebauungsplans.

Die Verwaltung hat alle für die Bauleitplanung erforderlichen Flächen für Maßnahmen des besonderen Artenschutzes, des Ausgleichs im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Waldersatzes gesichert und beschafft. Verschiedene, für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderliche vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen sind funktionsfähig oder befinden sich in der Umsetzung. Auf dieser Grundlage sind im August 2023 die Anträge auf artenschutzrechtliche Ausnahmen für insgesamt 13 geschützte Arten und auf Ausnahmen vom europarechtlichen Gebietsschutz (Natura 2000) gestellt worden.