

Mehrfachbeauftragung Rahmenkonzept Schildacker

„Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Teil A – Rahmenbedingungen der Auslobung

A 01. Vorbemerkungen

Die Mehrfachbeauftragung zum Rahmenkonzept Schildacker wird im Zuge des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Mehrfachbeauftragung um ein formloses Verfahren handelt und die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) bzw. vergleichbare Grundsätze und Richtlinien keine Anwendung finden. Ein Rechtsanspruch auf einen späteren Planungsauftrag wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Auslobung ist für den Auslober, die Teilnehmer sowie alle anderen am Verfahren Beteiligten verbindlich.

A 02. Ziele der Mehrfachbeauftragung / Beurteilungskriterien

Ziel der Mehrfachbeauftragung ist die konzeptionelle Weiterentwicklung des 48 ha großen innerstädtischen und gemischt genutzten Quartiers Schildacker in den Freiburger Stadtteilen Haslach und St. Georgen. Die sich aus der Verzahnung von Wohnnutzung, gewerblicher und öffentlicher Nutzung ergebenden planerischen Anforderungen sollen im stadträumlichen Kontext untersucht und dokumentiert werden. Konflikte bestehen insbesondere in den diffusen Gemengelagen aus Gewerbe- und Wohnnutzung mit hohem gegenseitigem Störpotential. Auch die in das Gebiet eindringenden Lärmimmissionen ausgehend von den umliegenden Verkehrsstrassen (B 3, Höllentalbahn, Rheintalbahnhof) führen dazu, dass das räumliche Potential dieses innerstädtischen Gebietes bislang nicht ausreichend ausgenutzt wird.

In Form eines Rahmenkonzeptes sind Vorschläge für die qualifizierte Weiterentwicklung des gesamten Gebietes zu entwickeln und innovative Lösungen für die bestehenden Immissionskonflikte zu finden. Das geforderte Rahmenkonzept soll neben Nutzungsarten und funktionalen Bezügen auch angestrebte Nutzungsintensitäten und Zonierungen für die weitere Entwicklung definieren. Die derzeitige Grundstückausnutzung ist in großen Teilen nicht der innerstädtischen Lage (ca. 2 km zum Hauptbahnhof und 2,5 km zum Münster) angemessen und bedarf einer konzeptionellen Betrachtung. Neben Aussagen zur Nutzungsintensität sind auch Vorschläge für eine verbesserte Vernetzung mit den benachbarten Stadtvierteln zu machen. Somit dient das Rahmenkonzept im Weiteren als konzeptionelle Grundlage für die Entwicklung von Teilbereichen und für anschließende teilräumlich-konkretisierende Planungsverfahren.

Es sind die verschiedenen Ansprüche an die Gebietsentwicklung in Einklang zu bringen. Dabei werden u.a. Aussagen zur Entwicklung als innerstädtischer Wohnstandort, zum Erhalt

bzw. zur Weiterentwicklung der gewerblichen Strukturen sowie zur Qualifizierung von Grün- und Freiflächen erwartet. Es soll auch herausgestellt werden, welche Bereiche für Wohnnutzung geeignet sind und welche Bereiche besser für andere Nutzungen entwickelt werden bzw. Qualitäten in einer stärkeren Durchmischung entwickeln können. In den Entwurfsarbeiten zum **Rahmenkonzept** sind insbesondere Aussagen zu folgenden Kriterien zu treffen:

- angestrebte Nutzungsverteilung, Nutzungsintensitäten und Zonierungen
- städtebauliche Qualitäten und Potentiale
- Vernetzung und funktionale Bezüge innerhalb des Plangebietes und zur Umgebung
- Umgang mit Gemengelagen und Immissionskonflikten
- Schlüsselbereiche mit planerischem Handlungsbedarf
- angemessene und konfliktarme äußere Erschließung
- Freiraumqualitäten und Wegebeziehungen
- funktionale Aufwertung des öffentlichen Raumes.

Für den in Anlage 5 dargestellten Vertiefungsbereich wird zusätzlich ein **städtebaulicher Entwurf** unter Berücksichtigung der zuvor betrachteten Rahmenbedingungen im Schildacker und einer der stadträumlichen Lage angemessenen baulichen Dichte erwartet. Hierbei ist insbesondere die Verknüpfung der benachbarten Bereiche ECA-Siedlung, Polizeiakademie, Marshall-Siedlung und Götz & Moriz-Areal herauszuarbeiten. Für den Bereich der Polizeiakademie ist von den beauftragten Büros und vorab mit dem Land zu prüfen, ob einzelne Gebäude bzw. Ensembles sinnvoll zu erhalten und ggf. in den städtebaulichen Entwurf zu integrieren sind. Es ist durch die beauftragten Büros zu entscheiden, welche Bereiche sich für eine Neuordnung, einen Erhalt bzw. eine städtebauliche Ergänzung anbieten. Hier soll nach Möglichkeit mit Varianten gearbeitet werden. Die Ergebnisse der Vor-Ort-Besichtigung am 03.07.2014 sind in die Überlegungen einzubeziehen. Dabei ist zu prüfen, inwieweit die Bestandsgebäude auf dem Areal der Polizei-Akademie erhalten und für künftige Nutzungen umgewandelt werden können (z.B. Studierenden-Wohnheime). Für die Marshall-Siedlung ist zu untersuchen, ob städtebaulich geeignete Flächen für eine Innenentwicklung vorliegen und inwiefern hier mit ergänzenden baulichen Lösungen und ggf. mit einem Teilabriss gearbeitet werden kann. Eine behutsame Entwicklung dieses Bereiches wird bevorzugt.

Für das südlich angrenzende und brachliegende Götz & Moriz-Areal werden planerische Ansätze erwartet, wie die Fläche vor dem Hintergrund der vorhandenen Restriktionen (Nähe zur Rheintalbahn, querende Freileitung) und der stadträumlichen Lage angemessen entwickelt werden kann. Das in Anlage 11 dargestellte Konzept für die ECA-Siedlung ist in den städtebaulichen Entwurf für den Vertiefungsbereich zu integrieren und den planerischen Überlegungen zugrunde zu legen. Hier sind insbesondere die Aspekte einer besseren baulichen und funktionalen Verknüpfung zur Polizeiakademie zu untersuchen.

Das Gesamtkonzept für eine städtebauliche Neuordnung sollte u.a. Aussagen treffen zu:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Gebäudetypologie
- städtebaulichen Kennzahlen

- Erschließungssystematik mit Anbindung an die vorhandenen Erschließungssysteme (MIV, ÖPNV, Rad- und Fußverkehr)
- fußläufige Verknüpfung der Teilbereiche
- Parkierungskonzept (öffentliche und private Stellplätze)
- Freiraumkonzeption (Differenzierung von privaten und öffentlichen Freiräumen)
- Berücksichtigung des Baumbestandes.

Innovative bautypologische Ansätze, die der innerstädtischen Lage und der ausgeprägten Nutzungsmischung entsprechen, werden ausdrücklich begrüßt. Besondere Berücksichtigung soll dabei auch die Möglichkeit alternativer Wohnformen finden, dies betrifft einerseits Wohnorganisationsformen wie Baugruppen, gemeinschaftliche Mietshäuser-Syndikats-Projekte wie auch Mehrgenerationswohnen, inklusives Wohnen von behinderten und Nicht-Behinderten, Wohngruppen für wohnungslose Jugendliche o.ä.

A 03. Eingeladene Stadtplanungs- / Architekturbüros

Insgesamt werden 3 Büros aus der Kategorie „erfahrenes Büro aus einem anderen Bundesland“ und 1 Büro aus der Kategorie „erfahrenes Büro aus Freiburg“ eingeladen:

1. ASTOC Architects and Planners (Köln)
2. Reicher Haase Associierte GmbH (Aachen)
3. Trojan Trojan + Partner, Architekten und Städtebauer (Darmstadt)
4. Melder & Binkert, Architekten und Stadtplaner (Freiburg)

Eine interdisziplinäre Zusammenarbeit mit Landschafts- und Verkehrsplanern wird aufgrund der Bandbreite der zu berücksichtigenden Belange und Planungsziele empfohlen.

A 04. Arbeitsunterlagen

Ergänzend zur textlichen Aufgabenstellung (Teil A und B) werden den Arbeitsgemeinschaften folgende Arbeitsunterlagen zur Verfügung gestellt:

- | | |
|-----------|---|
| Anlage 1 | Stadtplanauszug |
| Anlage 2 | Abgrenzung des Plangebietes |
| Anlage 3 | Luftbilder (Orthobild und Schrägluftbild) |
| Anlage 4 | digitaler Auszug aus dem Liegenschaftskataster |
| Anlage 5 | Abgrenzung des Bereichs für städtebauliche Vertiefung |
| Anlage 6 | Auszug FNP 2020 |
| Anlage 7 | Übersicht Bebauungspläne im Plangebiet |
| Anlage 8 | STEP Haslach und Freiraumkonzept Haslach |
| Anlage 9 | STELL St. Georgen |
| Anlage 10 | Karte zur Bestandsaufnahme (Nutzungen im Plangebiet) |
| Anlage 11 | städtebaulicher Entwurf für die Neuordnung der ECA-Siedlung |
| Anlage 12 | Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Freiburg |
| Anlage 13 | Lärmkartierung Freiburg (2012) |
| Anlage 14 | Verkehrsentwicklungsplan 2020, Radverkehrskonzept 2020 |

A 05. Arbeitsergebnisse

In der Bearbeitung der Rahmenkonzeption werden folgende Ergebnisse anhand geeigneter Darstellungen erwartet:

- **Analysekarte** für den gesamten Bereich Schildacker im Maßstab 1 : 1.500 (Format A 0)
 - Darstellung der vorhandenen:
 - Schwächen und Konflikte
 - Potentiale und Qualitäten
 - Schlüsselbereiche mit planerischem Handlungserfordernis
 - Handlungsoptionen und Maßnahmen zur strategischen Weiterentwicklung des gesamten Bereiches Schildacker
- **Rahmenkonzept** für den gesamten Bereich Schildacker im Maßstab 1:1.500 (Format A 0)
 - Darstellung der angestrebten:
 - funktionellen und städtebaulichen Leitidee
 - Nutzungsverteilung, Nutzungsintensitäten und Zonierungen
 - Behandlung von Immissionskonflikten
 - funktionalen Aufwertung öffentlicher Räume
 - Wegebeziehungen und funktionalen Bezüge
 - Erschließung
- **Städtebaulicher Entwurf** für den dargestellten Vertiefungsbereich gem. Anlage 5 im Maßstab 1:1.000 (Format A 0)
 - Darstellung der angestrebten:
 - Bebauungstypologie und städtebaulichen Leitidee
 - städtebaulichen Kennzahlen
 - Nutzungsverteilung
 - Erschließungskonzeption
 - schematischer Nachweis zur Organisation des ruhenden Verkehrs (in Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen – 1 Stellplatz je WE)
 - Freiraumstruktur
 - strukturelle Anbindung an die angrenzenden Stadträume
 - Schwarzplan im Maßstab 1:2.000 zur Darstellung der städtebaulichen Strukturen (einschließlich der Umgebungsbebauung)
 - erläuternde Strukturskizzen
 - eine skizzenhafte perspektivische Darstellung
- Abgabe der Arbeitsergebnisse in Form von **Plakaten** (jeweils 2 Plansätze) im oben angegebenen Maßstab sowie in digitaler Form (dwg bzw. dxf und pdf)
- Aufbereitung der 3 Teilaufgaben in Form eines kurzen **Erläuterungsberichts**

Die zum Verständnis der Pläne notwendige Beschriftung ist unmittelbar in die Zeichnung einzutragen. Erläuterungen und erläuternde Zeichnungen sind thematisch in die jeweiligen Pläne zu integrieren.

A 06. Bearbeitungszeit / Präsentationstermin

Für die Bearbeitung der Rahmenkonzeption ist eine Bearbeitungszeit von 15 Wochen (25. KW – 40. KW) vorgesehen. Die Arbeiten sind am 02.10.2014 abzugeben.

Die Teilnahme an den Workshops, der Abschlusspräsentation und der Sitzung der Bewertungskommission wird erwartet. Zur genauen Erläuterung der Aufgabenstellung wird am 03.07.2014 mit den teilnehmenden Büros ein Rundgang durch das Plangebiet durchgeführt. Davor besteht im Rahmen eines Kolloquiums (Berliner Allee 1, 79114 Freiburg, Raum RVG 139) die Möglichkeit für Rückfragen zur Aufgabenstellung und mögliche zu entwickelnde Lösungsansätze.

Zu den beiden Workshops am 14.07.2014 (ein Workshop mit den Schlüsselakteuren im Plangebiet und ein Workshop mit der Bürgerschaft) in der Staudinger-Gesamtschule (Staudingerstraße 10, 79115 Freiburg) sind erste Arbeitsthesen und strukturelle Überlegungen zu diskutieren und fachliche Anregungen für das weitere Verfahren zu sammeln. Die Ergebnisse des Workshops sind in den Erarbeitungsprozess einzubeziehen. Dadurch soll die frühzeitige Formulierung von Leitlinien in Abstimmung mit Bürgerschaft und Schlüsselakteuren gewährleistet werden.

Die Arbeitsergebnisse sind durch die teilnehmenden Büros der Bewertungskommission am 29.10.2014 im Großen Sitzungssaal des Technischen Rathauses (Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg) zu präsentieren. Es wird empfohlen, neben den angefertigten Plänen auch eine Power-Point-Präsentation vorzubereiten. Darüber hinaus werden die teilnehmenden Büros gebeten, die Arbeitsergebnisse am 28.10.2014 im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung im Morat-Institut für Kunst und Kunstwissenschaft (Lörracher Straße 31, 79115 Freiburg) der Öffentlichkeit vorzustellen.

A 07. Bewertungskommission / Jury

Die Rahmenkonzeption und die städtebauliche Konzeptstudie werden von einer Kommission mit paritätischer Besetzung aus Sach- und Fachvertretern bewertet, die sich aus Vertretern der Stadt Freiburg, des Gemeinderates sowie einer Architektin und einem Landschaftsarchitekten zusammensetzt. Für die Vertretung des Gemeinderates ist von den drei größten Fraktionen jeweils 1 stimmberechtigtes Mitglied für die Bewertungskommission zu benennen, die kleineren Fraktionen benennen jeweils ein stellvertretendes Mitglied.

A 08. Vergütung

Die eingeladenen Arbeitsgemeinschaften erhalten jeweils ein pauschales Honorar in der Höhe von 15.750 € (inkl. MwSt.). Mit dem Bearbeitungshonorar sind sämtliche nach A 05 zu erbringende Leistungen und die Teilnahme an den Veranstaltungen nach A 06 abgegolten. Ein Anspruch auf weitergehende Vergütung oder Ersatz von Auslagen besteht nicht.

A 09. Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der Arbeiten durch die Bewertungskommission angewandt:

- Einbindung der planerischen Konzeption in die Umgebung
- innere Verknüpfung der Quartiere
- städtebauliche und freiräumliche Qualität
- Berücksichtigung der Nutzungskonflikte
- Berücksichtigung der Schallschutzproblematik
- Funktionalität der Erschließung und Berücksichtigung aller Verkehrsträger
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- zweckmäßige Gebäudetypologien für unterschiedliche Nutzergruppen
- Berücksichtigung des Baumbestandes

Die Reihenfolge der Kriterien ist unabhängig von deren Gewichtung bei der Beurteilung der Arbeitsergebnisse.

A 10. Weiteres Verfahren

Ein Rechtsanspruch auf einen späteren Planungsauftrag wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung werden Grundlage für anschließende konkretisierende Planverfahren zur Neuordnung des Gebietes Schildacker. Ein Anspruch der eingeladenen Büros gegenüber der Stadt auf die Umsetzung der Arbeitsergebnisse in einem Bebauungsplan besteht nicht.

A 11. Nutzung und Veröffentlichung

Die Ausloberin wird die Arbeitsergebnisse im geeigneten Rahmen öffentlich ausstellen.

A 12. Ansprechpartner

Das Projekt wird im Stadtplanungsamt der Stadt Freiburg durchgeführt. Für Rückfragen stehen Ihnen folgende Ansprechpartner zur Verfügung:

Hr. Meier (zuständiger Planer) stefan.meier@stadt.freiburg.de 0761/201-4151

Fr. Brummer (Projektassistenz) kathrin.brummer@stadt.freiburg.de 0761/201-4153

Hr. Bühler (zuständig für Planunterlagen) armin.buehler@stadt.freiburg.de 0761/201-4193

Teil B – Aufgabenstellung

B 01. Allgemeine Informationen

Der rund 48 ha große Bereich Schildacker in den Stadtteilen Haslach und St. Georgen zwischen Basler Straße im Norden, Höllental- und Rheintalbahnstrecke im Süden und Wiesentalstraße im Westen ist gekennzeichnet durch das enge Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen. Auf zum Teil brach gefallenem Flächen und Bereichen, deren ursprüngliche Nutzung überformt wurde, entsteht seit geraumer Zeit ein erhöhter Entwicklungsdruck. In Teilbereichen ergeben sich neue Entwicklungsmöglichkeiten, die eine planerische Auseinandersetzung mit der Gesamtentwicklung erfordern. Exemplarisch ist hier das Gelände der Akademie der Polizei Baden-Württemberg zu nennen, hier wird die derzeitige Nutzung voraussichtlich im Jahr 2016 aufgegeben.

Der Flächennutzungsplan (FNP 2020) stellt für den Bereich Schildacker überwiegend gewerbliche und gemischte Bauflächen dar. Hinzu kommen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel und öffentliche Nutzungen.

Für die verschiedenen Bereiche im Schildacker gibt es rechtsverbindliche Bebauungspläne. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schildacker“ (Plan-Nr. 6-017) stammt aus den 1960er Jahren und wurde bereits an verschiedenen Bereichen geändert (z.B. Umsetzung des Märkte- und Zentrenkonzeptes). Im Hinblick auf sich ändernde Ansprüche an die Entwicklung des Gebietes sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung im Bereich Schildacker im Weiteren zu prüfen.

B 02. Städtebauliche Rahmendaten

Wohnen

Das zu untersuchende Gebiet liegt größtenteils im Stadtbezirk Haslach-Schildacker, der westliche Teil liegt im Stadtbezirk St. Georgen-Nord.

Das Gebiet umfasst stadträumlich mehrere Bereiche mit unterschiedlicher Prägung (vgl. Anlage 10). Als Bereiche mit überwiegender Wohnnutzung sind die ECA-Siedlung und die Marshall-Siedlung zu nennen, die beide in den 1950er Jahren im Rahmen der Economic Administration Cooperation mit Unterstützung amerikanischer Fördergelder errichtet wurden. Sie sind geprägt durch mehrgeschossigen Mietwohnungsbau in Zeilenbauweise. Die Wohnungen wurden seinerzeit in einem einfachen Standard (z.B. „gefangene Räume“, Einzel-Ofenheizung etc.) mit geringen finanziellen Mitteln gebaut und entsprechen daher insbesondere im Bereich der ECA-Siedlung nicht mehr dem zeitgemäßen Standard von heutigen Mietwohnungen. Auch aufgrund des baulichen Zustandes besteht hier planerischer Handlungsbedarf. Für die ECA-Siedlung, die sich im Erbbaurecht der Freiburger Stadtbau GmbH befindet, wird momentan die Neuordnung des gesamten Areals über die Änderung des bestehenden Bebauungsplans vorbereitet. Es ist vorgesehen, den Gebäudebestand abzurechnen und durch eine Neubebauung mit einem ähnlichen städtebaulichen Muster zu ersetzen und so die Anzahl der Wohneinheiten von ca. 150 auf voraussichtlich 270 zu erhöhen. Derzeit befinden sich im Bereich der Marshall-Siedlung ca. 140 Wohneinheiten. Aufgrund des großen Gewerbeanteils liegt die Einwohnerdichte im gesamten Bereich

Schildacker bei 16,7 E/ha und ist somit im Vergleich zu anderen Quartieren in Freiburg als niedrig einzustufen.

Gewerbe

Den flächenmäßig größten Anteil des Untersuchungsgebietes machen gewerbliche Nutzungen des Gewerbegebietes Süd aus. Hier sind sowohl kleine und mittlere Gewerbebetriebe als auch größere produzierende Betriebe ansässig (z.B. Firma Northrop Grumman LITEF in der Lörracher Straße 18 und Firma Walter Rau & Co. GmbH in der Schönauer Straße 1). Weiter wird das Gebiet geprägt durch großflächige renommierte Betriebe entlang der Höllental- und Rheintalbahnstrecke wie z.B. Badische Zeitung, PTW Püchlau und Haufe Verlag. Entlang der Basler Straße konzentrieren sich Betriebe, die im Bereich des Kfz-Gewerbes tätig sind.

Entlang der Lörracher Straße ist die gewerbliche Nutzung durch eine kleinteilige Mischung von Betrieben gekennzeichnet, die sich in Teilbereichen mit vereinzelt Wohnnutzungen abwechselt. Das seit geraumer Zeit brachliegende „Götz & Moriz-Areal“ zwischen Lörracher Straße und Rheintalbahnstrecke soll einer hochwertigen Nutzung zugeführt werden. Beschränkende Faktoren für eine Entwicklung sind die kreuzende Hochspannungsfreileitung und der Lärmeintrag durch die Bahntrasse. An der Basler Straße und der Lörracher Straße befinden sich zudem drei größere Einzelhandelsbetriebe (Bauhaus, Edeka und Zoo Burkart). Eine ausreichende Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete sowie evtl. entstehender zusätzlicher Wohnbebauung durch den großflächigen Lebensmittelmarkt ist anzunehmen.

Öffentliche Nutzungen und Verwaltung

Eine weitere prägende Nutzung im Schildacker sind die öffentlichen Nutzungen und Verwaltungsgebäude. Hierzu gehören u.a. die Akademie der Polizei Baden-Württemberg, das Bundesarchiv (Abteilung Militärarchiv) und ein Verwaltungsstandort der Bundeswehr. Durch die geplante Verlagerung der Akademie der Polizei im Zuge der Polizeistrukturreform wird dieses knapp 6 ha große Areal mittelfristig für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Diese Fläche stellt somit eines der letzten größeren Innenentwicklungspotentiale in Freiburg dar. Für diesen Vertiefungsbereich werden planerische Aussagen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung mit Zielrichtung eines innerstädtischen Wohnquartiers bzw. gemischt genutzten Quartiers erwartet.

B 03. Städtebauliche Zielsetzung

Rahmenkonzept

Das zu erarbeitende Rahmenkonzept soll als informelles Planwerk einen substantiellen Beitrag zur qualifizierten Entwicklung des Gesamtbereiches Schildacker liefern und Leitlinien für anstehende Planungsprozesse definieren. Vorrangig sollen die unter Punkt A 02 beschriebenen Nutzungskonflikte untersucht und Lösungen für den zukünftigen Umgang damit erarbeitet werden. Sowohl die Zielsetzung einer Intensivierung der Wohnnutzung als auch einer Sicherung gewerblicher Nutzungen ist gleichermaßen zu berücksichtigen. Zu klären ist, wie mittelfristig durch die Definition von Nutzungszonierungen und Übergangsbereichen bzw. klaren Trennlinien ein zukunftsfähiges urbanes Stadtquartier entwickelt werden kann. Gesucht werden innovative Lösungsansätze, die das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Verkehr angemessen berücksichtigen. Als weiteres Planungsziel

sind die Vernetzung bestehender Freiräume sowie die Schaffung neuer Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität im Rahmenkonzept zu behandeln. Dabei sind bestehende Wegebeziehungen innerhalb des Plangebietes und zu den angrenzenden Quartieren zu berücksichtigen.

Für brachgefallene Areale, wie etwa das Götz & Moriz-Areal in der Lörracher Straße, sind angemessene Nutzungsideen zu entwickeln, die bestehende Restriktionen (Lärm, Freileitung, Erschließungssituation etc.) berücksichtigen und sich in eine Gesamtkonzeption funktional einfügen.

Vertiefungsbereich für städtebaulichen Entwurf

Im Bereich der ECA-Siedlung ist nach jetzigem Planungsstand von einer deutlichen Erhöhung der Bebauungsdichte auszugehen. Die Geschossigkeit soll von derzeit drei Vollgeschossen auf vier Vollgeschosse, sowie in Richtung Basler Straße auch darüber hinaus, erhöht werden. In der Marshall-Siedlung verfügen die Wohngebäude derzeit ebenfalls über drei Vollgeschosse. An städtebaulich markanten Bereichen, an denen auch eine Kombination mit gewerblichen Nutzungen, Büronutzungen etc. sinnvoll erscheint, sind Hochpunkte möglich. Auf die heterogene Struktur des Plangebietes ist durch die Schaffung von Übergangsbereichen oder, wenn städtebaulich sinnvoll, eine klare Abgrenzung der Zonen zu reagieren. Es sind verschiedene Gebäudetypologien zu entwickeln, an denen deutlich ablesbar sein soll, wie mit öffentlichen und privaten Räumen umgegangen werden soll und wie unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen werden sollen. Ziel ist die Schaffung einer attraktiven Quartiersstruktur, in der die fußläufige Erreichbarkeit im Vordergrund steht. Besonderes Augenmerk ist hier auf die Verknüpfung der Teilbereiche ECA-Siedlung (ausgehend vom vorliegenden städtebaulichen Entwurf), Polizeiakademie, Marshall-Siedlung und Götz & Moriz-Areal zu legen. Die städtebauliche Leitidee und die gewählten Gebäudetypologien sind differenziert mit Angabe der Geschossigkeit und Grundfläche klar ablesbar darzustellen.

Von den Teilnehmern wird ein Konzept erwartet, wie der bestehenden Lärmbelastung gegenüber der Basler Straße, Lörracher Straße und Rheintalbahn begegnet werden kann. Die Möglichkeiten eines städtebaulichen Lärmschutzes (Nutzungszonierung, Gebäudetypen etc.) sind auszuschöpfen und plausibel herzuleiten. Als Grundlage für die Einschätzung der vorhandenen Lärmwerte sind die Ergebnisse der Lärmkartierung 2013 heranzuziehen (siehe Anlage 13).

In der städtebaulichen Konzeption sind alle maßgeblichen Gesetze, Verordnungen und Richtlinien in der derzeit gültigen Fassung zu beachten. Zudem sind die Anforderungen der „Baulandpolitischen Grundsätze“ der Stadt Freiburg zu berücksichtigen (siehe Anlage 12).

B 04. Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr, Lärm

Verkehrliche Erschließung, Lärm

Im Zuge des Rahmenkonzeptes sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Immissionskonflikte zu berücksichtigen. Die Basler Straße (B3 / B31) ist als nördliche Gebietsgrenze eine Hauptlärmquelle. Die südliche Grenze des Gebietes bildet die Höllentalbahn bzw. die Rheintalbahn, entlang derer eine erhöhte Lärmbelastung zu verzeichnen ist.

Mittig durch das Gebiet Schildacker verläuft die Lörracher Straße, die wichtige Erschließungsfunktionen für den Schildacker sowie die Anbindung des Stadtteils St. Georgen übernimmt. Aufgrund des vorhandenen Straßenquerschnittes und der bereits heute hohen verkehrlichen Belastung sowie des vorhandenen Parkdrucks, ist eine zusätzliche Belastung kritisch zu sehen. Die alleinige Erschließung eines neuen Quartiers über die Lörracher Straße erscheint daher nicht sinnvoll. Im Verkehrsentwicklungsplan Freiburg (2008) wird zudem vorgeschlagen, entlang der Lörracher Straße zumindest in Teilen weniger empfindliche Nutzungen vorzusehen, da auch hier ein erhöhter Lärmeintrag in die angrenzenden Bereiche zu verzeichnen ist.

Angesichts der vorhandenen verkehrlichen Belastung und der zentralen stadträumlichen Lage sind neben der zweckmäßigen Unterbringung der öffentlichen und privaten Stellplätze auch autoreduzierte Wohnformen in Kombination mit Carsharing sowie der mögliche Ausbau des ÖPNV (verbesserte Stadtbahnerschließung, Bushalt etc.) mitzudenken. Bei der Entwicklung des Erschließungskonzeptes sind auch die am westlichen Rand des Plangebiets vorhandenen stark frequentierten Anlieferungsbereiche der Gewerbebetriebe zu berücksichtigen, die bereits heute zu Problemen mit der benachbarten Wohnbebauung führen.

ÖPNV

Das Gebiet Schildacker ist indirekt erschlossen durch die Stadtbahnlinie 5 (Rieselfeld-Hornusstraße) mit dem Haltepunkt „Pressehaus“ an der Basler Straße Ecke Eschholzstraße. Hinzu kommt die Buslinie 11 (Haid-Paduaallee), die entlang der Basler Straße und weiter über die Wiesentalstraße verkehrt. Vier Haltepunkte grenzen direkt an das Plangebiet an.

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Stadtteil St. Georgen ist eines der größten Gebiete der Stadt, das bislang noch nicht direkt an das Stadtbahnnetz angeschlossen wurde. Sowohl im FNP 2020 als auch im Verkehrsentwicklungsplan sind dazu Trassenvarianten aufgeführt, ohne aber abschließend eine Vorzugsvariante zu benennen bzw. die Machbarkeit der verschiedenen Lösungen zu betrachten. Einige der Stadtbahnvarianten, die an den beiden Endhaltestellen Munzinger Straße und Vauban aufsetzen, berühren das Plangebiet nicht. Allerdings wird bereits im Verkehrsentwicklungsplan auf die Möglichkeit der Erschließung von dem Haltepunkt Pressehaus und Trassenführung entlang der Basler Straße hingewiesen. Im Zuge der Entwicklungen im Plangebiet kann es daher sinnvoll sein, die bisherigen Variantenüberlegungen zur Stadtbahn St. Georgen zu erweitern und damit ggf. auch eine verbesserte Anbindung des Bereiches Schildacker und seinen Nutzungen an den ÖPNV zu erreichen. Bei der Erarbeitung des Rahmenkonzeptes sind Trassenüberlegungen zur Erschließung des Stadtteils St. Georgen mit der Stadtbahn und deren mögliche Erschließungswirkung auf das Plangebiet zu berücksichtigen.

Radverkehr

Die Lörracher Straße ist Bestandteil der Radvorrangroute Zähringen-Stühlinger-Vauban, die als eine der drei Pilotrouten derzeit durch einzelne Maßnahmen ausgebaut und verbessert wird. In der Lörracher Straße werden dabei Verbesserungen durch andere Führungsformen für den Radverkehr geprüft, da die derzeit vorhandenen baulichen Radwege in Ausbaustandard und -zustand nicht dem Freiburger Standard einer Vorrangroute entsprechen. Darüber hinaus wird das Plangebiet durchquert von einer wichtigen West-Ost-Radverbindung entlang dem Schildackerweg, der St. Georgen mit der Unterwiehre verbindet.

B 05. Freiräume, Freiflächenkonzeption

Das Quartier Schildacker ist insgesamt mit Freiräumen unterversorgt (vgl. Freiraumkonzept Haslach). Die größte öffentliche Grünfläche innerhalb des Untersuchungsgebietes liegt zentral in der ECA-Siedlung. Sie übernimmt somit wichtige Funktionen für die Versorgung der angrenzenden Wohnbebauung, ihre Aufenthaltsqualität ist aber aufgrund mangelnder Zonierung und Gestaltung gering. Bei einem potentiellen Zuwachs an Wohnnutzung in der Umgebung, etwa auf dem Gelände der Polizeiakademie, ist in Abhängigkeit von der angestrebten Dichte eine weitere öffentliche Grünfläche vorzusehen.

Im Bereich der Marshall-Siedlung gibt es analog zur ECA-Siedlung aufgrund der Bautypologie große halböffentliche Freiräume, die nur bedingt von den Anwohnern genutzt werden. Hier ist eine Aufwertung und klare Zonierung zwischen öffentlichen und privaten Freiflächen im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung bzw. Ergänzung geboten.

Eine weitere wichtige Freiraumversorgungsfunktion für den Schildacker übernimmt die westlich der Wiesentalstraße liegende Sportachse an der Schnittstelle der Stadtteile Haslach und St. Georgen. Hier sind hauptsächlich Vereinsnutzungen angesiedelt. Eine verbesserte Anbindung an diese Flächen ist im Hinblick auf übergeordnete Freiraumverbindungen und Wegebeziehungen zu berücksichtigen. Es soll dargestellt werden, wie das Ziel der Schaffung eines attraktiven Freiraumnetzes im Quartier (vgl. Freiraumkonzept Haslach) erreicht werden kann.

Planerische Aussagen zum Baumbestand, insbesondere im Bereich für die städtebauliche Vertiefung, sind auf Grundlage der in Anlage 3 beigefügten Luftbilder zu treffen. Da kein detaillierter Baumbestandsplan vorliegt, ist ggf. mit Annahmen zu arbeiten. Ziel ist, den vorhandenen und erhaltenswerten Baumbestand als Freiraumbeitrag in die städtebauliche Konzeption zu integrieren.

B 06. Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befindet sich lediglich eine Kinderbetreuungseinrichtung („Kindergruppe Kolibri“) für eine Gruppe unter 3-jähriger Kinder in der Lörracher Straße 29 und ein öffentlicher Spielplatz im nördlichen Bereich der zentralen Freifläche der ECA-Siedlung. Die nächstgelegenen Jugendtreffs befinden sich außerhalb des Plangebietes in den Räumlichkeiten der Staudinger Gesamtschule nördlich der Basler Straße und in den angrenzenden Stadtteilen St. Georgen, Wiehre und Vauban. Bei einer Intensivierung der Wohnnutzung ist eine entsprechende Erweiterung der wohnortnahen sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätte für alle Altersgruppen und Kinderspielplatz) flächenmäßig an geeigneten Standorten vorzusehen. Zu berücksichtigen ist, dass im südöstlichen Bereich der ECA-Siedlung bereits eine Kindertagesstätte im Zuge der Neuordnung vorgesehen ist.

Auch die Thematik des "Älterwerdens im Quartier" ist in geeigneten Bereichen des Plangebietes konzeptionell zu berücksichtigen. Im Hinblick auf den demografischen Wandel und einer daraus resultierenden altersgerechten Stadtplanung ist der barrierefreien Nutzung des öffentlichen Raums sowie der barrierefreien Erreichbarkeit von Wohngebäuden und Versorgungseinrichtungen eine besondere Bedeutung zuzumessen. Um den Verbleib in der

häuslichen Umgebung für Ältere und Mobilitätseingeschränkte zu fördern, sollten zahlreiche barrierefreie Wohnungen eingeplant werden. Der gesellschaftliche Wandel mit der zunehmenden Anzahl Alleinlebender und der großen räumlichen Distanz zwischen den Generationen führt zu sog. Wahlverwandtschaften zwischen Freunden und Bekannten, die sich in gemeinsamen Wohnformen gegenseitig unterstützen und den Alltag gemeinsam gestalten wollen. Derartige Wohnprojektgruppen sollten im Baugebiet berücksichtigt werden.

In der Schönauer Straße 4 im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich die berufliche Schule des Internationalen Bundes, die sich an Jugendliche mit mittlerem Bildungsabschluss wendet und Abschlüsse in den Themengebieten Gesundheit, Pflege und Soziales anbietet. In der Lörracher Straße 9, direkt nördlich an die Marshall-Siedlung angrenzend, liegt die Haufe Akademie, die im Bereich beruflicher Fortbildungsveranstaltungen und Seminare im gesamten deutschsprachigen Raum tätig ist.

Ein kulturelles Angebot im Plangebiet besteht durch das Museum „Morat-Institut für Kunst und Kunstwissenschaft“ in der Lörracher Straße 31. Ggf. ist ein bedarfsgerechter Ausbau der kulturellen Infrastruktur in der städtebaulichen Konzeption vorzusehen.

B 07. Energetische Vorgaben

Die zu entwickelnde planerische Konzeption soll auf Ebene der geforderten städtebaulichen Vertiefung (gem. Anlage 5) sicherstellen, dass eine spätere solartechnische Nutzung möglich ist. Dies sollte z. B. über die Höhe, Dichte und Stellung der Baukörper in den städtebaulichen Entwurf einfließen. Ggf. sind in der Rahmenkonzeption schon in Grundzügen Synergieeffekte in der Energieversorgung zwischen der vorhandenen gewerblichen Nutzung und einer zu entwickelnden Wohnnutzung zu prüfen.

In der Planung sind die Anforderungen zur Energieeffizienz der baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Freiburg zu berücksichtigen. Gegenwärtig gelten die Freiburger Effizienzhausstandards 55 (Wohnen) und 70 (Büro), die im Rahmen der europäischen Vorgaben weiterzuentwickeln sind. Projekte mit Passiv- und Plusenergiehäusern sollten in geeigneten Gebieten berücksichtigt werden. Um sich an dem langfristigen Ziel der Klimaneutralität zu orientieren, werden Vorschläge erwartet, die erneuerbaren Energien möglichst umfassend zu nutzen. Überlegungen einer dezentralen Energienutzung bzw. einer zentralen Versorgungslösung sollten einbezogen werden.

B 08. Bürgerschaftliche Beteiligung

Zu Beginn des Prozesses soll die Bürgerschaft im Rahmen einer öffentlichen Auftaktveranstaltung über die Rahmenbedingungen und den geplanten Ablauf des Gesamtprozesses informiert werden. Weiterhin ist vorgesehen sowohl die Schlüsselakteure als auch die Bürgerschaft im Rahmen von jeweils einem Workshop in die Erarbeitung des Rahmenkonzeptes inhaltlich einzubeziehen (siehe Punkt A 6). Zum Abschluss des Verfahrens werden die teilnehmenden Büros ihre Arbeitsergebnisse der Öffentlichkeit und der Bewertungskommission vorstellen.