

## Mehrfachbeauftragung städtebauliches Gesamtkonzept „Zähringen Nord“

Projektgruppe Neue Wohnbauflächen:

Identifikation und Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Freiburg i. Br.

<b>Teil A – Rahmenbedingungen der Auslobung</b> .....	<b>3</b>
A 01. Vorbemerkungen .....	3
A 02. Ziele des Planungsverfahrens .....	3
A 03. Eingeladene Stadtplanungs- / Architekturbüros .....	3
A 04. Bürgerschaftliche Beteiligung .....	4
A 05. Prozessablauf .....	4
A 06. Zeitplan .....	4
A 07. Arbeitsergebnisse .....	8
A 08. Arbeitsunterlagen .....	9
A 09. Bewertungskommission .....	10
A 10. Beurteilungskriterien .....	11
A 11. Vergütung .....	12
A 12. Weiteres Verfahren .....	12
A 13. Nutzung und Veröffentlichung .....	13
A 14. Ansprechpersonen .....	13
<b>Teil B – Aufgabenstellung</b> .....	<b>14</b>
B 01. Allgemeine Informationen .....	14
Lage .....	14
Nutzungen .....	15
Nahversorgung .....	15
Flächennutzungsplan .....	16
Bebauungspläne .....	16
B 02. Städtebauliche Rahmendaten .....	17
Eigentumsverhältnisse .....	17
Vorhandene bauliche Dichte und Freiraumversorgung .....	18
B 03. Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr, Lärm .....	18
Verkehrliche Erschließung .....	18
Ruhender Verkehr .....	19

Lärm.....	20
B 04. Soziale Infrastruktur.....	21
B 05. Zielsetzungen für das städtebauliche Gesamtkonzept.....	22
B 06. Vorgaben .....	22
Nutzungen .....	22
Planungsrechtliche Vorgaben.....	24
Freiflächen und Umwelt.....	24
Erschließung.....	25
Entwässerung.....	26
Grundwasser .....	27
Fließgewässer .....	27
Energieversorgung / Energieeffizientes Bauen.....	27

## **Teil A – Rahmenbedingungen der Auslobung**

### **A 01. Vorbemerkungen**

Freiburg ist dank seiner hohen Lebensqualität ein attraktiver Wohnstandort für viele Menschen. Das anhaltende Wachstum der Freiburger Bevölkerung führt zu einem erheblichen Nachfrageüberhang auf dem stark angespannten Wohnungsmarkt. Die von der Stadt Freiburg im November 2015 eingerichtete Projektgruppe Neue Wohnbauflächen (ProWo) hat vor diesem Hintergrund das Ziel, Potenzialflächen für den Wohnungsbau zu identifizieren und entsprechend zu entwickeln.

Die Fläche Zähringen Nord, die im Freiburger Norden an die Gemarkung der Gemeinde Gundelfingen angrenzt, ist eine dieser neu zu entwickelnden Flächen. Es besteht die Erwartung, hier möglichst kurzfristig bis zu 800 WE realisieren zu können. Hierfür wird ein städtebauliches Gesamtkonzept benötigt, das Gegenstand der hier ausgelobten Mehrfachbeauftragung ist.

### **A 02. Ziele des Planungsverfahrens**

Ziel des Verfahrens ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts für die Neuordnung und Weiterentwicklung des 36 Hektar großen Projektgebiets in Zähringen Nord mit besonderem Augenmerk auf die Entwicklung neuer, vielfältig nutzbarer Wohnquartiere. Dabei sind vorhandene Strukturen wie Gewerbebetriebe und Kleingärten ebenso zu berücksichtigen wie Konflikte, die sich aus Lärmimmissionen und Gemengelagen unterschiedlicher Nutzungen ergeben. Auf dieser Basis sind Vorschläge für eine qualifizierte Weiterentwicklung zu machen, die innovative Lösungen für den Wohnungs- und Siedlungsbau ermöglichen.

In den Entwurfsarbeiten sind insbesondere Aussagen zu städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrsplanerischen Zielen und Qualitäten zu treffen. Maßgebliche Kriterien sind hierbei

- angestrebte Nutzungsverteilung, Nutzungsintensitäten und Zonierungen,
- Adressbildung innerhalb des Quartiers,
- Vernetzung und funktionale Bezüge in Verbindung mit den Wegebeziehungen innerhalb des Projektgebietes und zur Umgebung,
- Freiraumqualitäten.

Die Aussagen in den Entwurfsarbeiten werden in einem Rahmenplan dargelegt. Zudem sind Leitlinien, welche langfristige, übergeordnete Planungsziele bestimmen, zu formulieren. Die abstrakten Vorgaben aus dem Rahmenplan werden in einem städtebaulichen Entwurf in konkrete bauliche Strukturen übersetzt.

Zur Detaillierung der Ziele vgl. A 07. sowie Teil B.

### **A 03. Eingeladene Stadtplanungs- / Architekturbüros**

Insgesamt werden vier Büros zur Bearbeitung der Aufgabe eingeladen:

1. ASTOC Architects and Planners GmbH (Köln)
2. Ernst Niklaus Fausch Architekten (Zürich)
3. MESS GbR | mobile einsatztruppe stadt und stil (Kaiserslautern)
4. Teleinternetcafe GbR (Berlin)

Auf Grund der Bandbreite an zu berücksichtigenden Belangen und Planungszielen wird eine interdisziplinäre Zusammenarbeit mit Landschaftsplanenden vorgeschrieben und die Beteiligung von Verkehrsplanenden ausdrücklich empfohlen.

#### **A 04. Bürgerschaftliche Beteiligung**

Der Stadt Freiburg ist es ein zentrales Anliegen, die Bürgerschaft und Anlieger bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen zu informieren und strukturiert zu beteiligen. Das Verfahren ist deshalb als offener, dialogorientierter Prozess angelegt. Die intendierte Beteiligung geht über die gesetzlich vorgeschriebenen formellen Beteiligungsverfahren hinaus und soll einen direkten Dialog zwischen Bürgerschaft, Verwaltung und Planungsbüros ermöglichen. Phasen der Information und Beteiligung sind somit ein integraler Bestandteil des Verfahrens. Unter anderem ist vorgesehen, in Kooperation mit dem Kinder- und dem Jugendbüro prozessbegleitend verschiedene Maßnahmen zur Kinder- und Jugendbeteiligung durchzuführen.

#### **A 05. Prozessablauf**

Das Verfahren ist zweiphasig angelegt.

In der ersten Phase („Werkstattphase“) sollen nach einer Auftaktveranstaltung und einer gemeinsamen Begehung des Projektgebiets zunächst die wichtigsten Planungsparameter erarbeitet und ein gemeinsamer Plan der örtlichen Restriktionen und Potenziale entworfen werden. Diese Inhalte sollen in einer gemeinsamen Analysekarte zusammengefasst werden. Darauf aufbauend sollen durch die Teilnehmenden Entwürfe zunächst in Form grober Leitlinien und Planungsansätze, anschließend auch als konkrete Rahmenpläne ausgearbeitet und im Plenum diskutiert werden. Für die Werkstattphase sind vier Tage vorgesehen.

Die zweite Phase bildet als „Ausarbeitungsphase“ den Schwerpunkt der Bearbeitung. Dabei sollen die in der Werkstattphase erarbeiteten Inhalte konkretisiert und so weit ausgearbeitet werden, dass ein klares städtebaulich-räumliches Struktur- und Bebauungskonzept für das gesamte Projektgebiet entsteht. Dabei sind alle relevanten Inhalte, insbesondere jedoch die vorgeschlagenen Bauformen und Gebäudetypologien, das Freiraumkonzept, das Verkehrs- und Erschließungskonzept sowie der Umgang mit den Lärmimmissionen darzustellen. Die Dauer der Ausarbeitungsphase beträgt acht Wochen.

Nach einer Vorprüfphase von vier Wochen findet die Sitzung der Bewertungskommission statt, die nach Vorstellung der Arbeiten durch die Verfasser über die Beurteilung der eingereichten Arbeiten befindet und Empfehlungen zum weiteren Verfahren abgibt.

Anschließend ist eine Ausstellung der Arbeiten mit einer Dauer von vier Wochen vorgesehen.

#### **A 06. Zeitplan**

Das Verfahren beginnt mit dem Versand der Auslobungsunterlagen. Bis zum Beginn der Werkstattphase können Rückfragen gestellt werden, die in einem Kolloquium zum Auftakt der Werkstattphase beantwortet werden.

Auslobung kooperatives städtebauliches Entwicklungsverfahren „Zähringen Nord“

Prozessphase	Ort	Uhrzeit	Inhalte und Formate	Akteure	Zielsetzung
<b>Vorbesprechung Bewertungskommission</b> (KW 21, 22, o. 23)		offen	Vorbesprechung Aufgabenstellung, Gebiet etc.	ProWo, Urbanizers (Betreuung und Organisation des Verfahrens), Bewertungskomm.	Vorbereitung auf die Aufgabe, Impulse für Werkstattphase
<b>Auftaktveranstaltung Werkstattphase</b> 20.06.2017 (1 Tag)	Projektgebiet	14.00 - 15.00	Ortsbegehung gemeinsam mit Planungsteams	Ggf. BM, ProWo, Urbanizers, Planungsteams, (Fachämter)	Kennenlernen des Planungsgebiets
	Projektgebiet	16.30 - 18.00	Treffen vor Ort/Planungsspaziergang m. Bürgern	Bürgerschaft, ggf. Anlieger, ProWo, Urbanizers	Vorbereitung Ideenabend durch persönliche Inaugenscheinnahme. Potenziale und Schwierigkeiten werden vor Ort veranschaulicht.
	St. Blasius Gemeindesaal, Zähringen	18.30 - 21.30	öffentliche Veranstaltung zu den Planungsaufgaben mit Vorstellung der Planungsteams	ProWo, Urbanizers, Planungsteams, Anlieger, Bürgerschaft	Gemeinsame Ideenproduktion
		18.30	Begrüßung, Vorstellung Rahmenbedingungen, Vorstellung Planungsaufgabe	ProWo, Urbanizers	Information, Aufzeigen von vorhandenen Spielräumen
		18.50	Kurzpräsentation durch die Planungsbüros	Planungsbüros, Urbanizers	Vorstellung der Planungsbüros und ihrer Vorstellungen
		19.15	Thementische: Verkehr, Grün- und Freiraum, Städtebau 3 x 30 Minuten zzgl. Wechselpause	Bürgerschaft, Anlieger/Anrainer, Planungsteams, ProWo, Urbanizers	Sammlung von Ideen, Anregungen. Bürger*innen als „lokale Expert*innen“
		21.00	Bericht von den Thementischen	Urbanizers	Bündelung der Ergebnisse, Herausarbeitung Konsens/Dissens
		21.15	Reaktion Planungsbüros	Planungsbüros	„Was nehmen wir mit“
		21.30	Schlusswort	Urbanizers, ProWo	Zusammenfassung, Ausblick auf die nächsten Schritte

Auslobung kooperatives städtebauliches Entwicklungsverfahren „Zähringen Nord“

Prozessphase	Ort	Uhrzeit	Inhalte und Formate	Akteure	Zielsetzung
<b>Werkstattphase</b> 21.6.-23.6.2017 (3 Tage)	Messe Freiburg, Konferenzräume 1-4	21.06. vor- mittags	Rückfragenkolloquium	Planungsteams, Fachämter	Herstellung eines identischen Informationsstandes, Arbeitsgrundlagen
		nachmittags	Kooperative Erarbeitung einer Analysekarte durch die Planungsteams	Planungsteams, Fachämter	Gemeinsames Erarbeiten von Potenzialen und Herausforderungen
		Später Nachmittag	Leitlinien	Planungsteams (unter sich), Urbanizers, ProWo	Herausarbeitung von übergeordneten Planungszielen
		22.06.	Strukturkonzept	Planungsteams, Urbanizers, ProWo	städtebauliche, freiraumplanerische, verkehrsplanerische Konzeption
		23.06. vormittags	Zusammenstellung der Arbeitsergebnisse	Planungsteams	Aufbereitung der Ergebnisse für verschiedene Feedbackrunden
		nachmittags 13.00 - 14.30	Feedback und Hinweise	Fachämter, Eigentümer, ProWo, Bewertungskomm.	Ergebnisorientierte Hinweise für die folgende Ausarbeitung
		14.30 - 16.00	Rückmeldungsrunde Öffentlichkeit	Öffentlichkeit, verschiedene Anspruchsgruppen	
<b>Ausarbeitungsphase</b> KW 26-33 (8 Wochen)			Überarbeitung/Konkretisierung der Entwürfe Erarbeitung sämtlicher Elemente für das städtebauliche Gesamtkonzept (z.B. städtebauliches Konzept, Freiraumkonzept, Verkehrs- und Erschließungskonzept, Umgang mit Lärmimmissionen)	Planungsteams	Übersetzung der abstrakten Vorgaben der Planungsansätze und der Inhalte des Rahmenplans in konkrete städtebauliche Strukturen

Auslobung kooperatives städtebauliches Entwicklungsverfahren „Zähringen Nord“

Prozessphase	Ort	Uhrzeit	Inhalte und Formate	Akteure	Zielsetzung
<b>Vorprüfphase</b> KW 34-37 (4 Wochen)			Vorprüfung (formal und fachlich)	Urbanizers/BSM, Fachämter	Arbeitsergebnisse werden formal und fachlich geprüft und für die Bewertungskommission aufbereitet
<b>Ausstellung</b> KW 38-41(4 Wochen)	Technisches Rathaus oder alternativer Ort		Ausstellung der Ergebnisse	Bürger, ProWo, Urbanizers	Informierende Ausstellung zu Arbeitsergebnissen, wird nach der Sitzung der Bewertungskommission ergänzt
<b>Bürgerstimmen</b> KW 38, voraussichtlich 27.09.	Technisches Rathaus oder alternativer Ort		Bürgerstimmen	Bürgerschaft	Stimmungsbild zu Arbeitsergebnissen (einzelne Aspekte, Gesamteindruck etc.)
<b>Aufbereitung Bürgerstimmen für Bewertungskommission</b>				Urbanizers	
<b>Abschluss</b> Voraussichtlich 29.09.			Vorstellung der Arbeitsergebnisse durch die Planungsteams vor der Bewertungskommission	Planungsteams, Bewertungskomm.	
			Beurteilung der Arbeiten durch die Bewertungskommission	Bewertungskomm.	
			Pressekonferenz	Vorsitzender Bewertungskomm., ProWo, ggf. Planungsteams	
			Präsentation der Ergebnisse	ProWo, Urbanizers, Planungsteams, Fachämter, Bürger, Anlieger	Vorstellung der Ergebnisse, Information zu weiterem Verlauf und kommenden Beteiligungsmöglichkeiten

Die ProWo, Stadt Freiburg und das Fachbüro zur Organisation und Betreuung des Verfahrens (Urbanizers/BSM) werden im Rahmen der Werkstattphase vor Ort sein und sind durchgängig in den Prozess eingebunden. Sie werden aus diesem Grund nicht explizit als Akteur der einzelnen Prozessschritte genannt.

Die Teilnahme an der Auftaktveranstaltung, der Werkstattphase und der Abschlusspräsentation ist für die teilnehmenden Planungsteams verbindlich.

## **A 07. Arbeitsergebnisse**

Die Stadt Freiburg erwartet als Ergebnis des Verfahrens von jedem Planungsteam ein städtebauliches Gesamtkonzept zur Entwicklung des Projektgebiets als vielfältig nutzbares Quartier mit Wohnstandorten und gemischten Bauflächen. Dabei sind die folgenden Inhalte nachzuweisen:

### Analysekarte

Die Analysekarte wird gemeinschaftlich zu Beginn des Werkstattverfahrens von den vier Planungsteams gemeinsam mit den anwesenden Beratern und Sachverständigen erarbeitet.

Darstellung der vorhandenen:

- Potenziale und Qualitäten
- Schwächen, Konflikte und Restriktionen
- Schlüsselbereiche mit besonderem planerischen Handlungserfordernis
- Erste Ideen für Handlungsoptionen und Maßnahmen zur strategischen Weiterentwicklung des Gebietes Zähringen Nord (Planungsansätze)

### 3 Leitlinien zur langfristigen Festlegung übergeordneter Planungsziele

- Grundsätzliche Überlegungen zu den Leitlinien werden im Werkstattverfahren unter Einbeziehung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung erörtert.

### Rahmenplan im Maßstab 1:2.000

- städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrsplanerische Konzeption
- Konkrete Darstellung von Nutzung, Bau- und Freiraumstruktur, Erschließung, Umgang mit dem Bestand

### Städtebaulicher Entwurf Zähringen Nord, Maßstab 1:1.000, zu erarbeiten im Rahmen der Ausarbeitungsphase

Übersetzung der abstrakten Vorgaben der Planungsansätze und der Inhalte des Rahmenplans in konkrete städtebauliche Strukturen:

- Bebauungskonzept mit Angabe von Geschossigkeiten, Dachformen, ggf. Wohneinheiten
- Freiraumkonzept mit Angaben zur Gestaltung öffentlicher und privater Freiflächen, Haus- und Grundstückszugängen und -zufahrten, Freiraumnutzung
- Verkehrs- und Erschließungskonzept mit Angaben zu Erschließungshierarchien, besonderer Berücksichtigung von Fuß- und Radwegeverbindungen, Straßenquerschnitten, Kfz- und Fahrradstellplätzen, ggf. Tiefgaragenzufahrten, Anschluss an das ÖPNV-Netz und das überörtliche Verkehrsnetz
- Behandlung von Immissionskonflikten



- Nutzungsverteilung, Nutzungsintensitäten und Zonierungen
- Beschreibung des Entwurfs, ca. 1 Seite DIN A4
- erläuternde Skizzen im angemessenen Maßstab
- Prüfplan mit Angaben wichtiger städtebaulicher Kenndaten (Grundstücksgrößen, Geschossflächen, Dichtewerte GFZ, GRZ, Anzahl und Größe der Wohneinheiten, Anzahl und Zuordnung der Stellplätze etc.). Die Durchschnittsgröße einer Wohneinheit (WE) wird mit 80 m<sup>2</sup> angesetzt. Als Umrechnungsfaktor von Wohnfläche (WF) zu Geschossfläche (GF) ist folgender Wert anzusetzen:  $GF = WF \times 125 \%$ .

Die Arbeitsergebnisse sind in Form von drei, bei Bedarf auch vier Plänen mit Darstellungen in den oben angegebenen Maßstäben abzugeben. 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. Für die Präsentation der Wettbewerbsarbeiten stehen pro Teilnehmenden entsprechend drei, maximal vier Rolltafeln mit einer Hängefläche von 1,96 m (Breite) x 1,46 m (Höhe) zur Verfügung. Die Pläne müssen rollbar sein.

Zusätzlich sind folgende Leistungen in digitaler Form auf CD-ROM zu erbringen (für Vorprüfung, Ergebnisprotokoll und Veröffentlichung):

- die Präsentationspläne als TIFF-Datei(en) in einer Auflösung von bevorzugt 300 dpi (ggf. LZW-komprimiert)
- die Präsentationspläne als PDF-Datei(en) mit eingebundenen Pixeldarstellungen in einer Auflösung von bevorzugt 300 dpi (im Druckmaßstab der Abgabepäne)
- Prüfpläne mit allen erforderlichen Inhalten im DWG- oder DXF-Format
- die textlichen Erläuterungen als Windowskompatible .doc-Datei oder als Windowskompatible Indesign-Datei
- die städtebaulichen Kennwerte als Windowskompatible .xls-Datei

In den Dateinamen dürfen keine Leer- und Sonderzeichen vorkommen. Als verbindliche Form der Arbeit gilt der Papierausdruck.

#### Modell

- Einsatzmodell zur Einfügung in das Umgebungsmodell im Maßstab 1:1.000 (als Massenmodell; komplett in weiß).

#### **A 08. Arbeitsunterlagen**

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

- Anlage 1 Stadtplanauszug
- Anlage 2 Abgrenzung des Projektgebietes
- Anlage 3 Luftbilder (Orthobild und Schrägluftbild)
- Anlage 4 digitaler Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 5 Auszug FNP 2020
- Anlage 6 Übersicht Bebauungspläne im Projektgebiet
- Anlage 7 Eigentumsverhältnisse
- Anlage 8 Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Freiburg

- Anlage 9 Freiburger Märkte- und Zentrenkonzept
- Anlage 10 Freiraumkonzept Freiburg 2020+
- Anlage 11 Lärmkartierung Freiburg (2012)
- Anlage 12 Verkehrsentwicklungsplan 2020
- Anlage 13 Radverkehrskonzept 2020
- Anlage 14 Stadtteilentwicklungsplan Zähringen von 2008
- Anlage 15 Stadtbezirksatlas Freiburg 2015
- Anlage 16 Gutachten Erschütterung 2010
- Anlage 17 Gutachten Elektromagnetismus
- Anlage 18 Gutachten Lärm - liegt bis zu Beginn der Bearbeitung vor
- Anlage 19 Gutachten zu Luftschadstoffen - liegt bis zu Beginn der Bearbeitung vor
- Anlage 20 Verkehrsgutachten bzw. Verkehrsgutachterliche Einschätzung - liegt bis zu Beginn der Bearbeitung vor
- Anlage 21 Freihaltekorridor Wildtalspange und Hauptanschluss Längenloh Nord
- Anlage 22 Baukasten für Straßenraumquerschnitte
- Anlage 23 Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Freiburg
- Anlage 24 Entwurf der Radabstellsatzung der Stadt Freiburg
- Anlage 25 Vorläufige hydrogeologische Einschätzung - liegt bis zu Beginn der Bearbeitung vor
- Anlage 26 Abgrenzung renaturierter Abschnitt Zähringer Dorfbach
- Anlage 27 Abgrenzung gesetzl. geschütztes Biotop
- Anlage 28 Aufmaßplan der Einzelbäume - liegt bis zu Beginn der Bearbeitung vor

Für die Modelldarstellung erhalten die Planungsteams jeweils zwei Einlegeplatten (Projektgebiet östlich und westlich der Gundelfinger Straße) für das Einfügen in das Umgebungsmodell.

## **A 09. Bewertungskommission**

Das städtebauliche Gesamtkonzept wird von einer Kommission mit paritätischer Besetzung aus Sach- und Fachvertretern bewertet, die sich aus Vertretern der Stadt Freiburg, des Gemeinderates sowie Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Freiraumplanung, Verkehrsplanung und Stadtsoziologie zusammensetzt.

Die Bewertungskommission setzt sich wie folgt zusammen:

### Stimmberechtigte Mitglieder

- Dezernat V: Herr Prof. Dr. Haag, Bürgermeister
- Stadtplanungsamt: Herr Jerusalem, Leiter Stadtplanungsamt
- Garten- und Tiefbauamt: Frau Lutz, Stellv. Amtsleiterin, Leiterin Abt. Grünflächen
- Bündnis 90/Die Grünen: Herr Thoma, Stadtrat
- CDU: Herr Dr. Schüle, Stadtrat
- SPD: Frau Buchen, Stadträtin

Externe Mitglieder der Bewertungskommission:

- Univ.-Prof. Rudolf Scheuvs (Vorsitz): Technische Universität Wien, Fakultät für Architektur und Raumplanung, Departement für Raumplanung; Gesellschafter im Büro scheuvs + wachten GbR (Dortmund)

- Dr.-Ing. Cyrus Zahiri: Freischaffender Architekt, Gesellschafter im Büro bbzl boehm benfer zahiri landschaften städtebau (Berlin)
- Prof. Leonhard Schenk: Hochschule Konstanz, Fakultät Architektur und Gestaltung, Fachgebiet Städtebau und Entwerfen; Geschäftsführer im Büro LS Architektur Städtebau (Stuttgart)
- Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée: Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen, Direktor des Lehrstuhls und Instituts für Stadtbauwesen und Stadtverkehr
- Univ.-Prof. Dr. phil. habil. Christine Hannemann: Universität Stuttgart, Institut für Wohnen und Entwerfen, Leitung Fachgebiet Architektur- und Wohnsoziologie

#### Stellvertretende Mitglieder

- Projektgruppe Neue Wohnbauflächen: Frau Köhler, Projektgruppenleiterin
- Stadtplanungsamt: Herr Fabian, Stellv. Amtsleiter, Leiter Abt. Städtebau
- Unabhängige Listen: Frau Dr. von Savigny, Stadträtin
- JPG: Herr Schmidt, Stadtrat
- Freiburg Lebenswert / Für Freiburg: Herr Krawczyk, Stadtrat
- Freie Wähler: Herr Stather, Stadtrat
- FDP: Herr Evers, Stadtrat

#### Externe stellvertretende Mitglieder der Bewertungskommission:

- Philipp Krass: Büro berchtoldkrass space&options (Karlsruhe)
- Prof. Cornelia Bott: Hochschule Nürtingen; Fakultät Landschaftsarchitektur, Umwelt- und Stadtplanung; Geschäftsführerin Büro Planungsgruppe Landschaft und Raum (Korntal-Münchingen)
- Dr.-Ing. Ralf Huber-Erler: R+T Ingenieure für Verkehrsplanung Dr.-Ing. Ralf Huber-Erler

#### Sachverständige ohne Stimmrecht

- Garten- und Tiefbauamt: Herr Rögels, Verkehrswesen
- Garten- und Tiefbauamt: Herr Emrich, Landschaftsplanung und Freiraum
- Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen: Herr Gramich, Leiter Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen
- Amt für Soziales und Senioren: Frau Baumgart, Beauftragte für Menschen mit Behinderungen
- Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co. KG (FWTM): Herr Dr. Dallmann, Geschäftsführer FWTM
- ProWo: Herr Breiling, Projektleiter "Zähringen Nord"
- Bürgerverein Zähringen e.V.: Herr Männer, 1. Vorsitzender

### **A 10. Beurteilungskriterien**

Die eingereichten Arbeiten werden anhand der nachfolgenden Kriterien vorgeprüft. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden nach der Präsentation der Verfasser in der Sitzung der Bewertungskommission

vorgestellt und als Entscheidungshilfe zur Verfügung gestellt. Die Beurteilung der Arbeiten bleibt der Bewertungskommission vorbehalten.

Beurteilungskriterien:

- Qualität des städtebaulichen Gesamtkonzeptes
- Qualität der einzelnen Wohnquartiere
- Zweckmäßigkeit der Gebäudetypologien für unterschiedliche Nutzergruppen
- städtebauliche und freiräumliche Qualität
- Gestaltqualität und Nutzbarkeit des Freiraums
- Einbindung der planerischen Konzeption in die Umgebung
- Funktionalität der Erschließung unter Berücksichtigung aller Verkehrsträger
- Identifikationspotenzial mit dem Quartier
- Lösung der Nutzungskonflikte
- Berücksichtigung der Schallschutzproblematik
- Wirtschaftlichkeit
- Technische und planungsrechtliche Umsetzungsfähigkeit
- Umgang mit Umwelt, Natur und Landschaft (inkl. Artenschutz)<sup>1</sup>

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

## **A 11. Vergütung**

Die eingeladenen Arbeitsgemeinschaften erhalten jeweils ein pauschales Honorar in der Höhe von 24.000 Euro (inkl. Nebenkosten und MwSt.). Mit dem Bearbeitungshonorar sind sämtliche nach A 07 zu erbringenden Leistungen und die Teilnahme an den Veranstaltungen nach A 06 abgegolten. Ein Anspruch auf weitergehende Vergütung oder Ersatz von Auslagen besteht nicht.

## **A 12. Weiteres Verfahren**

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. Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmenden sowie alle anderen am Verfahren Beteiligten verbindlich. Ein Rechtsanspruch auf einen späteren Planungsauftrag wird ausdrücklich ausgeschlossen. Insbesondere besteht kein Rechtsanspruch der teilnehmenden Büros gegenüber der Stadt Freiburg auf die Umsetzung der Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung in einen Bebauungsplan bzw. zur Weiterbeauftragung des städtebaulichen Entwurfs in die verbindliche Bauleitplanung. Damit ist nicht ausgeschlossen, dass die eingeladenen Teilnehmenden auf Grundlage der

---

<sup>1</sup> Relevante Kriterien sind u.a.: Einplanung von Fläche für CEF-Maßnahmen bei Betroffenheit von Eidechsenlebensraum; Grad der Flächenversiegelung; Anteil der erhaltenen Einzelbäume; Anteil der erhaltenen Waldfläche (Fläche angrenzend an den Bach ist wertvoller, angrenzend an den nördl. Bachabschnitt am wertvollsten); Längenloh Nord: Anteil der erhaltenen Fläche der durchwachsenden Kleingärten (nördliche Hälfte ist avifaunistisch wertvoller)

Empfehlungen der Bewertungskommission in die weiteren Planungsschritte und nachfolgenden Planungsverfahren einbezogen werden.

### **A 13. Nutzung und Veröffentlichung**

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum der Ausloberin. Das Urheberrecht bleibt dem Verfasser erhalten.

Die Ausloberin ist berechtigt, die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt. Der Verfasser eines Beitrages ist ebenfalls berechtigt, diesen nach Abschluss des Verfahrens zu veröffentlichen.

### **A 14. Ansprechpersonen**

Federführend für das Verfahren ist das Stadtplanungsamt der Stadt Freiburg. Bei Rückfragen stehen folgende Ansprechpartner zur Verfügung:

#### **Auftraggeberin**

Projektgruppe Neue Wohnbauflächen (ProWo)  
Dezernat V  
Berliner Allee 1  
79114 Freiburg

Ansprechpersonen:

Babette Köhler (Leitung ProWo) | [babette.koehler@stadt.freiburg.de](mailto:babette.koehler@stadt.freiburg.de) | 0761/201-4120  
Jochen Breiling (Projektleiter Zähringen Nord) | [jochen.breiling@stadt.freiburg.de](mailto:jochen.breiling@stadt.freiburg.de) | 0761/201-4123  
Pilar Disch (Assistenz ProWo) | [pilar.disch@stadt.freiburg.de](mailto:pilar.disch@stadt.freiburg.de) | 0761/201-4126

#### **Verfahrenskoordination**

Urbanizers, Büro für städtische Konzepte Neumüllers Langenbrinck GbR  
Xantener Straße 18  
10707 Berlin

Ansprechpersonen:

Marie Neumüllers (Geschäftsführung) | 030/8892229-17 | [neumuellers@urbanizers.de](mailto:neumuellers@urbanizers.de)  
Gregor Langenbrinck (Geschäftsführung) | 030/8892229-18 | [langenbrinck@urbanizers.de](mailto:langenbrinck@urbanizers.de)  
Franziska Lind (Projektmitarbeiterin) | 030/8892229-19 | [lind@urbanizers.de](mailto:lind@urbanizers.de)

## Teil B – Aufgabenstellung

### B 01. Allgemeine Informationen



Abbildung 1: Projektgebiet Zähringen Nord. Quelle: Stadtplanungsamt

#### Lage

Das rund 36 ha große Projektgebiet befindet sich im Stadtteil Zähringen im Norden Freiburgs, etwa 4,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Das keilförmige Gebiet erstreckt sich von der Gemarkungsgrenze zu Gundelfingen im Norden bis zur Unterführung der Isfahanallee unter der Güterbahntrasse Offenburg-Basel im Süden und wird durch die Güterbahntrasse im Osten und die vierstreifige Bundesstraße Isfahanallee (B 3) im Westen begrenzt, wodurch eine Insellage entsteht. Umgeben ist das Projektgebiet westlich vom Industriegebiet Nord mit gewerblich-industriellen Nutzungen, nördlich und östlich von Wohnnutzungen sowie einem offenen Landschaftsraum und südlich vom Zentrum des Stadtteils Zähringen. Dadurch ergibt sich insgesamt ein recht heterogenes Siedlungsgefüge. Das Projektgebiet selbst wird durch die in Nord-Süd Richtung verlaufende Gundelfinger Straße mit der Stadtbahntrasse sowie dem parallel verlaufenden Dorfbach und dessen Einfassung mit Strauch- und Baumbewuchs in eine östliche und westliche Hälfte geteilt.

Der Stadtteil mit seinen ca. 8.600 Einwohnern ist baulich in weiten Teilen durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Im unmittelbaren Umfeld des Stadtteilzentrums Zähringen, das durch die Güterbahntrasse vom Projektgebiet getrennt ist, befinden sich auch Geschosswohnungsbauten mit bis zu 14 Geschossen.

## **Nutzungen**

Der westliche Teilbereich zwischen Isfahanallee und Gundelfinger Straße ist durch zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe (Möbelmarkt Mömax und Warenhaus Real) und eine dazwischenliegende weitläufige Parkplatzanlage geprägt. Diese Einzelhandelsflächen werden voraussichtlich umstrukturiert, um Wohnungsbau zu ermöglichen. Das Möbelgeschäft wird voraussichtlich auf einen neuen Standort außerhalb des Projektgebiets verlagert. Nördlich des Lebensmittelmarktes befindet sich ein Gebrauchtwagenhandel (unmittelbar am Kreisverkehr). Daran angrenzend liegt eine Waldfläche, die überplant werden kann. Nördlich schließen eine jüngst realisierte Park+Ride-Anlage sowie die Endhaltestelle der Stadtbahn an. Das Bürogebäude an der Gundelfinger Straße 2 bleibt bestehen. In der südlichen Spitze des Projektgebietes befindet sich eine Parkanlage mit Sport- und Spielmöglichkeiten sowie einem prägenden Baumbestand.

Der östliche Teilbereich stellt sich in seiner Bau- und Nutzungsstruktur differenzierter dar. Im Norden gibt es eine Kleingartenanlage, einen baulich ungenutzten Streifen mit Garten- und Landwirtschaftsflächen entlang der Gundelfinger Straße sowie einzelne Wohngebäude. Des Weiteren befindet sich an der Gundelfinger Straße ein Kfz-Betrieb und seit dem Frühjahr 2016 ein Wohnheim für Flüchtlinge, welches bei Vollbelegung bis zu 450 Personen beherbergen kann. Aktuell wird es in einem Modellprojekt von Flüchtlingen und Studierenden gemeinsam genutzt. Im östlichen, zur Bahntrasse gelegenen Bereich erstrecken sich eine Landwirtschaftsfläche und aufgelassene Gartenbauflächen. Im Süden gibt es Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe, eine Tankstelle, ein Hotel sowie einzelne Wohngebäude. (Karte s. Anlage 1)

## **Nahversorgung**

Die Nahversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils Zähringen erfolgt im Wesentlichen durch die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Bereich des Stadtteilzentrums an der Zähringer Straße südlich des Projektgebiets. Mit einem Lebensmittelmarkt, drei Bäckereien, einer Drogerie, zwei Apotheken, einem Schreibwarenladen mit Postfiliale und weiteren kleinflächigen Dienstleistungsangeboten und Gastronomiebetrieben ist die Grundversorgung für die bestehenden Wohngebiete gesichert. Dieses Quartiersangebot wird durch zwei weitere Grundversorgungsbereiche mit Lebensmittelmärkten und Lebensmittelhandwerk ergänzt, einerseits an der Pochgasse im Osten und an der Tullastraße im Süden. Zudem befindet sich im Projektgebiet ein Einkaufsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 13.000 m<sup>2</sup>. Dieser soll innerhalb des Projektgebiets nach Norden verlagert und auf eine Verkaufsfläche von maximal 7.000 m<sup>2</sup> (Frischware, ohne Non-Food-Produkte) verkleinert werden. Ein weiterer Lebensmittelmarkt ist somit nicht vorgesehen. Weitere Dienstleistungsangebote ergänzen das Angebot im überörtlichen Einzugsbereich.

## Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP 2020) sind innerhalb des Projektgebiets gewerbliche Bauflächen, Grünflächen, Verkehrsflächen, zwei Sonderbauflächen (Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel), eine Waldfläche sowie Bahnanlagen dargestellt.

Um den angespannten Freiburger Wohnungsmarkt zumindest teilweise zu entlasten, möchte die Stadt Freiburg aus dem Perspektivplan (Siedlungsstrukturkonzept) heraus neue Wohnbauflächen entwickeln und dementsprechend die Darstellung im Flächennutzungsplan von Gewerbe- bzw. Sonderbauflächen zu Wohnbauflächen ändern.

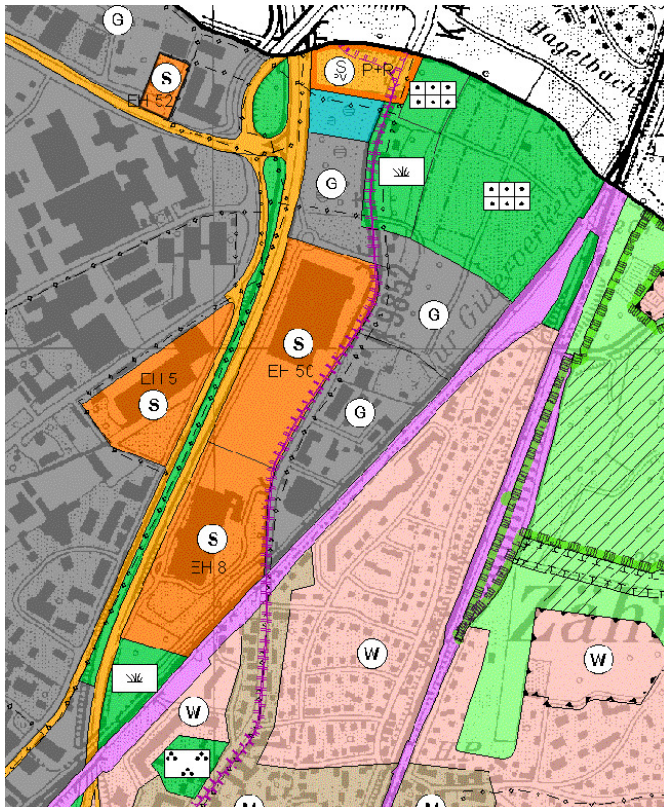


Abbildung 2: FNP 2020. Quelle: Stadtplanungsamt Freiburg

## Bebauungspläne

Im Projektgebiet liegen fünf rechtskräftige Bebauungspläne sowie zwei Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren vor (Aufstellungsbeschluss).

Im Hinblick auf sich ändernde Ansprüche an die Entwicklung des Gebietes sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung im weiteren Verfahren zu schaffen. Sobald das städtebauliche Gesamtkonzept vorliegt, wird mit der Bauleitplanung begonnen. Die Grundlagen für einen angemessenen Ausgleich der Eingriffe und die Sicherung der Durchgrünung und Durchlüftung zum Erhalt der klimatischen Funktionen sind bereits im städtebaulichen Konzept zu berücksichtigen.

### Rechtskräftige Bebauungspläne:

- B-Plan 2-017 „Vordermatten (Gundelfinger Straße)“ (Verkehrsflächen)
- B-Plan 2-017b „Westlich Gundelfinger Straße Süd“ (Warenhaus Real und Möbelmarkt Mömax)
- B-Plan 2-028 „Alban-Stolz-Straße“
- B-Plan 2-060 „Höfle“ (Verkehrsflächen (Park+Ride), Grünflächen (Kleingartenanlagen))
- B-Plan 2-067 „Längenloh Süd (Bordellkonzept)“



Im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungspläne:

B-Plan 2-057 „Längenloh Nord“ (Gewerbegebiet)

B-Plan 2-067a „Längenloh Süd“ (Gewerbegebiet)

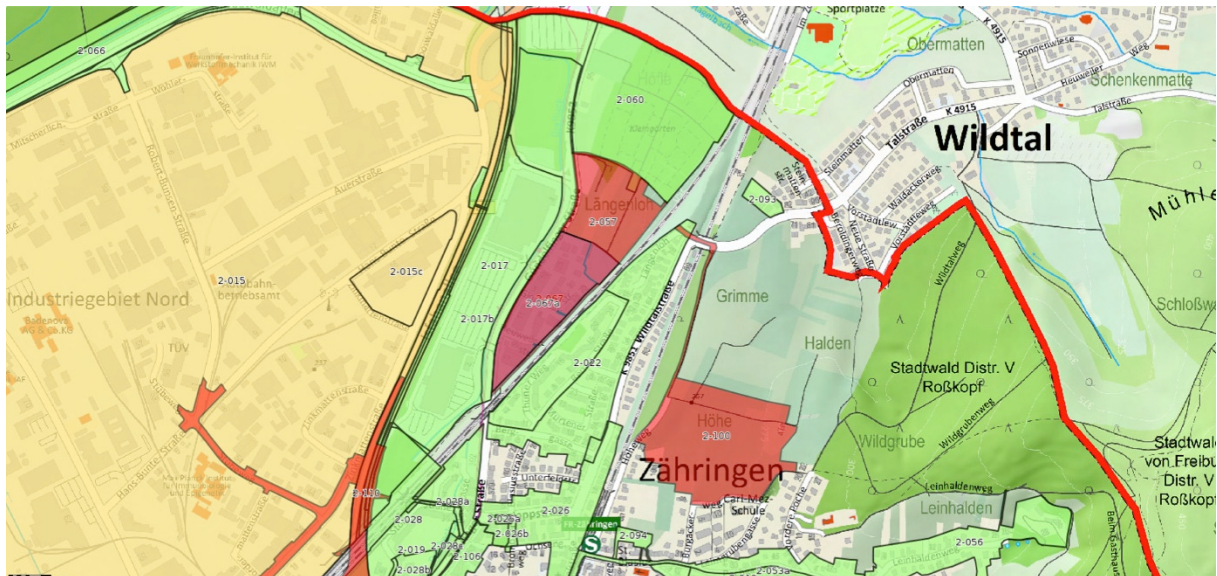


Abbildung 3: B-Pläne. Quelle: FreiGIS

### Stadteilentwicklungsplan Zähringen

Mit dem Stadteilentwicklungsplan (STEP) Zähringen 2008 wurde im Jahr 2008 ein informelles Planungsinstrument beschlossen, das eine mittelfristige Entwicklungsperspektive für die zukünftige städtebauliche, verkehrliche, wirtschaftliche, soziale sowie umwelt- und ressourcenschonende Entwicklung auf der Ebene des Stadtteils aufzeigen sollte.

Die vorgesehenen Änderungen des FNP haben Auswirkungen auf die Zielsetzungen des STEPs, der als Zwischenschritt zwischen den generellen Aussagen im FNP und der verbindlichen Bauleitplanung gedacht war. Bestimmte Aussagen, z.B. zur Naherholung, besitzen trotzdem Gültigkeit.

## B 02. Städtebauliche Rahmendaten

### Eigentumsverhältnisse

Das Projektgebiet umfasst sowohl städtische als auch private Grundstücke. Die Grundstücke im westlichen Projektgebiet befinden sich derzeit überwiegend in Privateigentum. Der Kernbereich des östlichen Teilgebiets (Längenloh Nord) befindet sich überwiegend in städtischem Eigentum. Eine Übersicht der Eigentumsverhältnisse ist in Anlage 7 dargestellt.

Hinsichtlich möglicher Entwicklungsperspektiven für den Gesamtstandort Zähringen Nord werden zurzeit Gespräche mit den privaten Grundstückseigentümern geführt, um wesentliche Bereiche umzustrukturieren und Wohnungsbau zu ermöglichen.

Die Flächen in Längenloh Nord, im östlichen Projektgebiet, befinden sich weitgehend in städtischem Eigentum. Die Stadt Freiburg erwägt den Erwerb der restlichen privaten Flächen.

## **Vorhandene bauliche Dichte und Freiraumversorgung**

Westlich der Gundelfinger Straße bestehen derzeit Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel und demnach großmaßstäbliche Baustrukturen mit Pkw-Stellplatzanlagen. Östlich der Gundelfinger Straße findet sich überwiegend kleinteiliges Gewerbe mit untergeordneter Wohnnutzung.

Insbesondere der Norden Zähringens verfügt aufgrund der Stadtrandlage über eine vielfältige Freiraumstruktur. Mit dem Bolz- und Kinderspielplatz in der öffentlichen Grünfläche „Südliche Spitze“, dem Naherholungsgebiet Roßkopf-Schloßberg mit dem angrenzenden Stadtwald der Nachbargemeinde Gundelfingen, dem Mooswald im Stadtteil Brühl, der Kleingartensiedlung „Höfle“ sowie dem Zähringer Dorfbach, bestehen im und um das Projektgebiet bereits öffentliche Freiräume mit Naherholungsqualitäten. Aufgrund der Barrierewirkung der B 3 und der Güterbahnlinie sind diese allerdings für Bewohnerinnen und Bewohner des Projektgebiets überwiegend schlecht erreichbar. Die aktuell bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Projektgebiet und das im Norden befindliche „Wäldchen am Dorfbach“ sollen voraussichtlich neuen Nutzungen zugeführt werden. Die öffentliche Freiraumversorgung der südöstlich an das Projektgebiet angrenzenden Baublöcke (insb. Alban-Stolz-Straße) weist aufgrund der hohen Wohndichte erhebliche Defizite auf (vgl. STEP Zähringen, Anlage 14).

## **B 03. Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr, Lärm**

### **Verkehrliche Erschließung**

#### ÖPNV

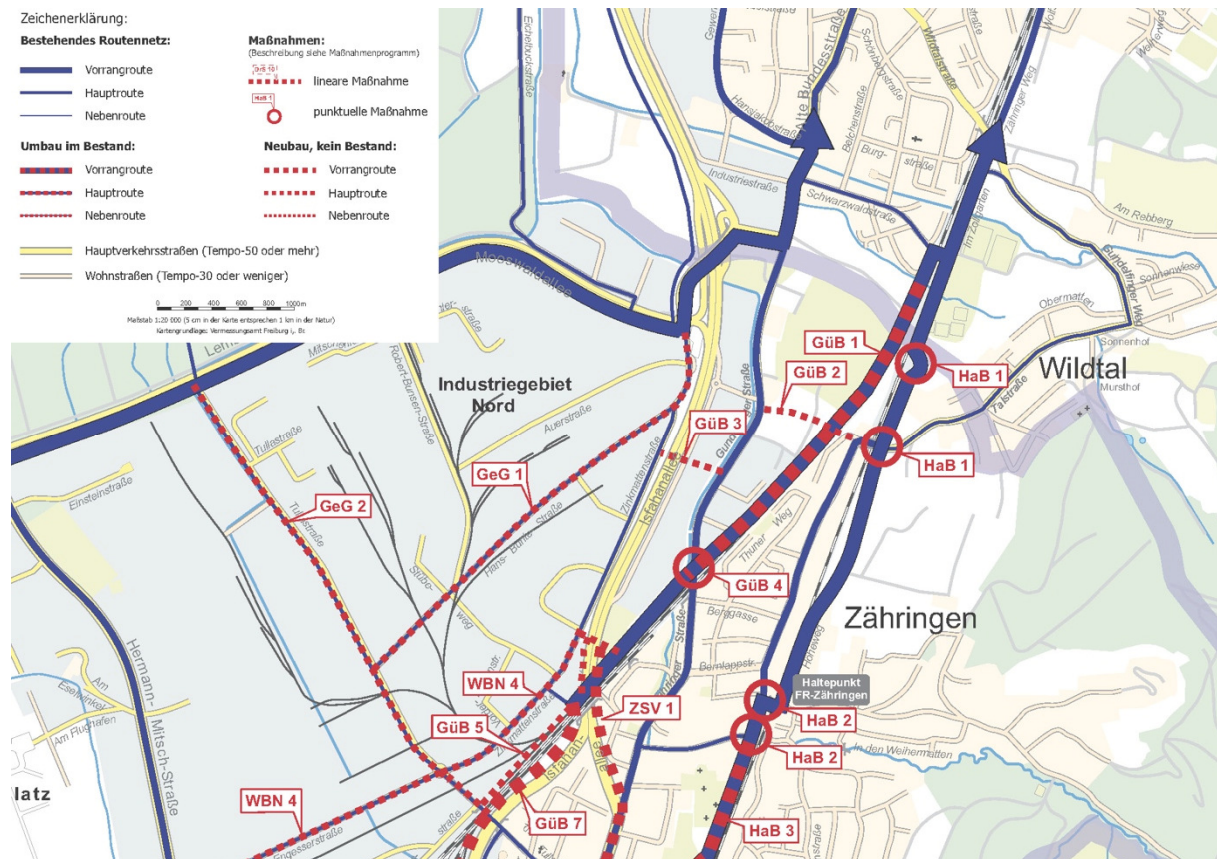
Die Stadtbahnlinien 4 und 5 mit den Haltestellen Berggasse, Glottentalstraße und Gundelfinger Straße erschließen das Projektgebiet und verbinden es mit der Innenstadt von Freiburg. Über die Buslinien 10, 15, 16, 24, 25 mit der Haltestelle Gundelfinger Straße im Norden des Projektgebiets besteht Anschluss an die Nachbargemeinde Gundelfingen und das Industriegebiet Nord. Über die Buslinie 15 mit der Haltestelle Berggasse, die südlich an das Projektgebiet angrenzt, besteht Anschluss nach Wildtal. Der Stadtteil Zähringen ist mit der S-Bahn erschlossen. Der Haltepunkt Zähringen befindet sich in Höhe Pochgasse und liegt somit teilweise im Einzugsbereich des Projektgebiets. Mit der Realisierung der Stadtbahnverlängerung Zähringen konnten erste Verkehrsberuhigungsmaßnahmen umgesetzt werden.

#### Fahrrad- und Fußverkehr

Grundlage bildet das im Jahr 2012 erarbeitete Radverkehrskonzept 2020 (s. Anlage 13). Ziel des Konzeptes ist es, den Anteil des Radverkehrs auf über 30 % zu steigern und gut befahrbare sowie sichere Radrouten bereitzustellen. Das Projektgebiet ist durch die bestehende Radhaupttroute entlang der Gundelfinger Straße erschlossen.

Im Radverkehrskonzept 2020 sind Maßnahmen (Brückenneubau über Isfahanallee und Güterbahnlinie) für eine bessere Vernetzung des Projektgebiets mit den umliegenden Quartieren mittels neuer Verbindungen vorgesehen (siehe folgende Abbildung). Die bereits im B-Plan 2-057 (Längenloh Nord) gekennzeichnete Vorhaltetrasse westlich der Güterbahntrasse (Fortsetzung der Rad-Vorrang-Route FR2) soll im Fall einer baulichen Entwicklung als befestigter Fuß- und Radweg ausgebaut werden.

## Auslobung kooperatives städtebauliches Entwicklungsverfahren „Zähringen Nord“



### Motorisierter Individualverkehr

Die wichtigste Hauptverkehrsstraße in Zähringen ist die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße 3 (30.000 Kfz/Tag). Sie führt als Isfahanallee nach Süden in die Freiburger Innenstadt und verteilt über die Zähringer Straße und ein Anschlussstück der Isfahanallee nach Norden den Verkehr großräumig in die Richtungen Emmendingen, Offenburg, Elzach und über die B 294 zum Autobahnanschluss „Freiburg-Nord“. Die Teilung der B 3 führt derzeit zu erheblichen verkehrlichen Belastungen. Trotz eines Anschlussstücks, das stadtauswärts die B 3 von der Zähringer Straße zur Isfahanallee verbindet, verläuft ein Teil des Durchgangsverkehrs weiterhin in Richtung Norden über die Zähringer Straße und in der Verlängerung über die Gundelfinger Straße durch das Projektgebiet. Ein Ausbau der B 3 (Isfahanallee) stadtauswärts befindet sich derzeit in Vorbereitung. Die Fertigstellung ist für 2023 vorgesehen.

Sonstige zum Grundnetz gehörige Straßen sind die Reutebachgasse, die Bernlappstraße, die Berggasse sowie die Wildtalstraße.

### Ruhender Verkehr

Mit den privaten Stellplätzen der Gewerbe-/ Handelsbetriebe steht im Projektgebiet derzeit eine große Zahl an Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Der Park+Ride-Parkplatz an der Wendeschleife der Stadtbahntrasse im nördlichen Bereich des Planumgriffs soll weiterhin ausschließlich dem Zweck der P+R-Nutzung dienen. Eine unmittelbare Zuwegung in das Projektgebiet ist zur Vermeidung von Kunden- und Privatparkierung zu verhindern.

Für den ruhenden Verkehr ist die Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Freiburg (Anlage 23) zu berücksichtigen. Für den Besucherverkehr sind im öffentlichen Raum Parkplätze nachzuweisen, deren Anzahl 15 %

der Wohneinheiten entsprechen. Die gewerblichen Einheiten, Kindertageseinrichtungen, Senioreneinrichtungen oder sonstigen Betreuungseinrichtungen haben alle Kunden-/ Besucherstellplätze bzw. Flächen für Hol-/ Bringdienste auf eigener Fläche nachzuweisen, weshalb der grundsätzliche Flächenbedarf in entsprechender Größe von Beginn an in den städtebaulichen Gesamtkonzepten zu berücksichtigen ist.

Die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen ist möglich, wird jedoch auf ein Tiefgaragengeschoss beschränkt.

Für die Errichtung von Radabstellplätzen ist der Entwurf der Radabstellsatzung (Anlage 24) der Stadt Freiburg zu beachten.

Zudem sind im öffentlichen Raum private Stellplatzflächen für sechs Carsharingplätze an strategisch sinnvollen Stellen mindestens paarweise, möglichst in senkrechter Anordnung, zu verorten.

## Lärm

Die Lage des Projektgebiets zwischen der Isfahanallee im Westen und der teilweise in Hochlage verlaufenden Güterbahntrasse im Osten führt zu einer erheblichen Lärmbelastung in allen Teilbereichen. In Verbindung mit den Lärmemissionen der Gundelfinger Straße und der dortigen Stadtbahn stellt die Bewältigung möglicher Lärmkonflikte eine wesentliche Herausforderung bei der Entwicklung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes dar. Entsprechend sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Immissionskonflikte zu berücksichtigen. Die Lärmkartierungen  $L_{DEN}$  (Mischwert Tag/Abend/Nacht) sowie  $L_{Night}$  (Nacht) dienen mit Einschränkungen als erste Orientierung für eine Beurteilung der Belastungssituation.

### Straßenverkehrslärm

Ein wesentliches Störpotential geht von der Isfahanallee im Westen des Projektgebiets aus. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden mit 70 db(A) tags und 60 db(A) nachts an der Isfahanallee straßenbegleitend überschritten. Im Bereich östlich der Gundelfinger Straße werden die Schwellenwerte straßenbegleitend ebenfalls deutlich überschritten.

Somit ist die Straßenverkehrslärmbelastung im gesamten Projektgebiet oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005. Dies erfordert einen lärmrobusten Städtebau, gebäudebezogenen Schallschutz nach DIN 4109 sowie die Ausbildung von Lärmschutzgrundrissen.

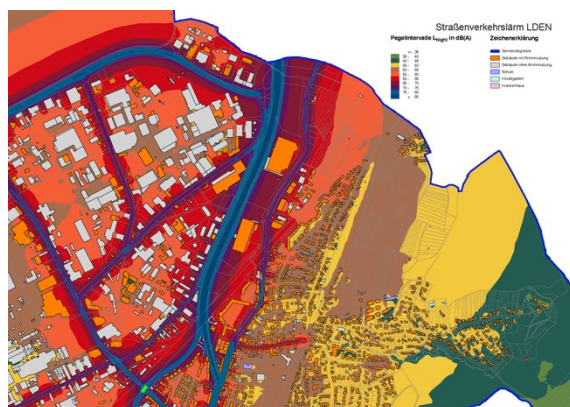


Abbildung 5: Straßenverkehrslärm  $L_{DEN}$

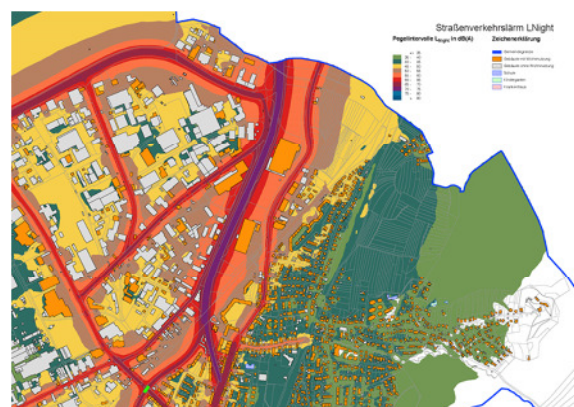


Abbildung 6: Straßenverkehrslärm  $L_{Night}$

## Gewerbelärm

Die Lärmkarte berücksichtigt nur die Lärmemissionen einzelner Betriebe. Diese haben auf das Projektgebiet keine relevanten Auswirkungen. Nicht berücksichtigt werden die Emissionen des unmittelbar westlich der Isfahanallee gelegenen Industriegebiets Nord sowie die im Projektgebiet selbst befindlichen Gewerbenutzungen. Hier ist zu vermuten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Wohngebiete von 55 db(A) tags bzw. 40 db(A) nachts überschritten werden.

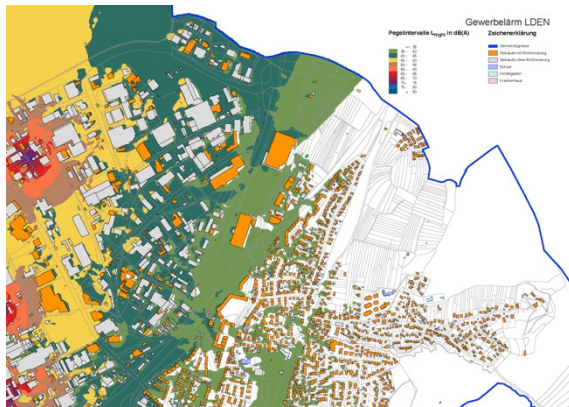


Abbildung 7: Gewerbelärm L DEN

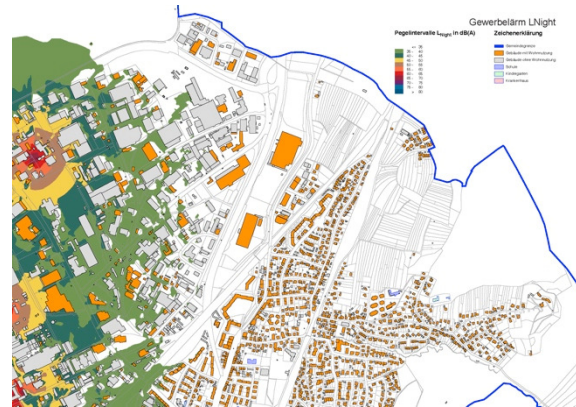


Abbildung 8: Gewerbelärm L Night

## Schienerverkehrslärm

Die Lärmemissionen des Schienenverkehrs stellen tags und nachts eine Belastung des Projektgebiets aus östlicher Richtung dar, so dass zusammen mit der Isfahanallee im Westen eine beidseitige Verlärmung des Projektgebiets besteht. Die Lärmbelastung liegt z.T. flächendeckend oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA.

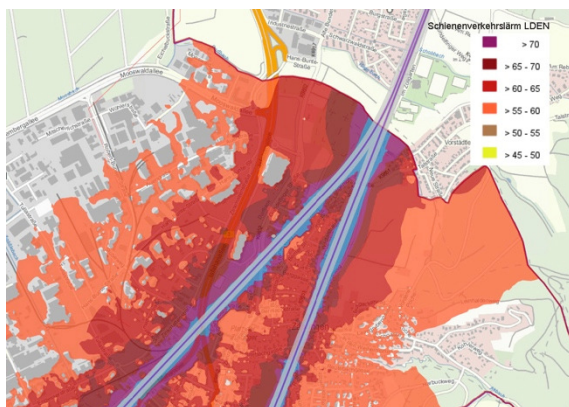


Abbildung 9: Schienenverkehrslärm L DEN

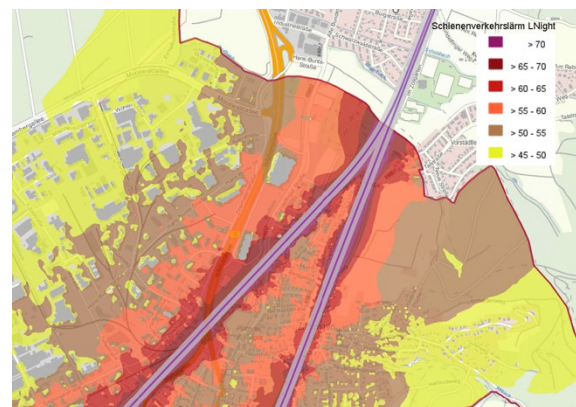


Abbildung 10: Schienenverkehrslärm L Night

## **B 04. Soziale Infrastruktur**

Das Projektgebiet befindet sich im Einzugsbereich der Grund- und Hauptschule Emil-Gött-Schule im Stadtteilzentrum Zähringen am Kirchhofweg. Die Tulla-Grundschule an der Offenburger Straße, die administrativ zum Stadtteil Brühl gehört, dient ebenfalls der schulischen Versorgung Zähringens.

In Kombination mit dem sich ebenfalls im Planungsprozess befindlichen Bauprojekt „Höhe“ (voraussichtlich ca. 250 bis max. 300 Wohneinheiten) entstände in dem betroffenen Schulbezirk ein Bedarf für insgesamt über 100 Schülerinnen und Schüler im Grundschulalter, der durch die zwei bestehenden

Schulen nicht gedeckt werden kann. Innerhalb des Projektgebiets ist der Neubau einer Grundschule nicht vorgesehen, daher muss (von Seiten der Stadt Freiburg) zwingend geprüft werden, inwieweit bei der Emil-Gött-Schule eine bauliche Erweiterung möglich ist.

Im Projektgebiet sind keine Kindertagesstätten vorhanden. Die nächstgelegenen Einrichtungen sind die katholische Kindertagesstätte Alban-Stolz und das katholische Kinderhaus Bernhard von Baden (beide in Trägerschaft des Caritasverbandes Freiburg-Stadt e.V.) in Zähringen. Die Versorgungssituation ist bereits jetzt sowohl für Kinder unter drei Jahren als auch für Kinder zwischen drei und sechs Jahren unzureichend, ein zusätzlicher Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen ist durch die Entwicklung absehbar.

Im Projektgebiet sind keine strukturellen Angebote für Jugendliche vorhanden. Die nächstgelegene Einrichtung ist das Jugendzentrum JATZ e.V. in der Lameystraße. Als dringend notwendig wird eine gute Anbindung des neuen Wohnquartiers an den bestehenden Stadtteil Zähringen gesehen, um die Inanspruchnahme der Angebote zu ermöglichen.

Im Projektgebiet befindet sich eine Flüchtlingsunterkunft. Diese wird aktuell gemeinsam von Geflüchteten und Studierenden bewohnt.

## **B 05. Zielsetzungen für das städtebauliche Gesamtkonzept**

Ziel ist es, im Norden von Zähringen ein vielfältig nutzbares Quartier zu entwickeln. Auf den teilweise ungenutzten Flächen besteht seit einiger Zeit ein erhöhter Entwicklungsdruck. In Teilbereichen, insbesondere im westlichen Teilbereich des Projektgebiets und im Bereich Längenloh Nord, ergeben sich neue Entwicklungsmöglichkeiten, die eine planerische Auseinandersetzung mit der Gesamtentwicklung erfordern.

Das zu erarbeitende städtebauliche Gesamtkonzept soll als informelles Planwerk einen substantiellen Beitrag zur qualifizierten Entwicklung des Gesamtgebietes Zähringen Nord liefern und Leitlinien für anstehende Planungsprozesse definieren. Gesucht werden innovative Lösungsansätze, die das Miteinander von Wohnen, Gewerbe und Verkehr angemessen berücksichtigen.

Mit den Entwürfen soll ein schlüssiges Konzept erarbeitet werden. Insbesondere sollen neue Wohnquartiere in Kombination mit gemischten Bauflächen entwickelt werden. Die Definition unterschiedlicher Nutzungsintensitäten und Zonierungen soll die Entwicklung eines zukunftsfähigen, urbanen Stadtquartiers ermöglichen. Mithilfe unterschiedlicher Bautypologien und Freiraumstrukturen können angemessene Übergänge und räumliche Verbindungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen geschaffen werden.

Zu beachten ist, dass sich eine hohe Anzahl von Flächen in Privateigentum befindet, insbesondere westlich der Gundelfinger Straße. Den Eigentümern sollen mit den Entwürfen Möglichkeiten der Wohnraumentwicklung für die eigene Entwicklung der Flächen präsentiert werden. Mit Hilfe des Planungsverfahrens sollen „Nutzungsbilder“ entwickelt werden.

## **B 06. Vorgaben**

### **Nutzungen**

Ziel ist die Entwicklung eines urbanen Quartiers. Insbesondere in den Bereichen der Flächen Längenloh Nord und westlich der Gundelfinger Straße ist die Schaffung neuer Wohnquartiere in Kombination mit gemischten Bauflächen (letzteres voraussichtlich entlang der Lärmquellen Bahntrasse, Isfahanallee und

Gundelfinger Straße) angedacht. Der Mietwohnungsanteil soll maximiert und ein Anteil von 50 % sozialen Wohnungsbaus ermöglicht werden. Eine Umnutzung oder Neuentwicklung des Einzelhandels an der Gundelfinger Straße zu einem Mischgebiet mit kleinteiligem Einzelhandel und Wohnen ist denkbar. Die Erschließungen sind nicht direkt von der Gundelfinger Straße vorzusehen. Für Längenloh Nord gibt es bereits festgelegte Anbindungsstellen für das neue untergeordnete Straßennetz an den Bestand, die im beigefügten Verkehrsgutachten (Anlage 20) für das neue Nutzungskonzept überprüft wurden.

Die Gewerbebetriebe im Bereich der Flächen Längenloh Süd und die Kleingartenanlage „Höfle“ sind zu erhalten und aufzugreifen. Die Flächen zwischen der Gundelfinger Straße und den Kleingärten können in die Planung einbezogen werden. Die Kleingärten sind vollumfänglich zu erhalten, ihre Erschließung von der Gundelfinger Straße einschließlich Stellplätzen ist sicherzustellen. Das Bürogebäude an der Gundelfinger Straße 2 bleibt bestehen.

Das östlich der Gundelfinger Straße gebaute Wohnheim für Geflüchtete wird für mindestens fünf Jahre bestehen bleiben. Ein Flüchtlingsheim soll in diesem Bereich generell erhalten bleiben. Untersucht werden soll, ob ein Verbleib am Standort oder langfristig eine Verlagerung in Richtung Bahntrasse sinnvoll ist.

Es ist eine Obdachlosenunterkunft in Festbauweise im Gebiet Längenloh Süd geplant. Die Planung ist auf einer Einzelzimmerstruktur (rd. 40 Personen) angelegt und liegt in der Zuständigkeit des Gebäudemanagements Freiburg (GMF).

Die strukturelle Anbindung des neu zu entwickelnden Quartiers an den Stadtteil Zähringen ist wichtiger Bestandteil der Zielsetzung. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der städtischen Vorgabe bzgl. des sozialen Wohnungsbaus zu sehen. Die Mobilität einer sozial schwachen Bewohnerschaft ist in der Regel eingeschränkt. Große Straßen, Bahntrassen etc. wirken zusätzlich als Barriere.

### Kindertagesbetreuung

Die Kinderbetreuungseinrichtungen für Kinder über drei Jahren und Kleinkindergruppenplätze für unter Dreijährige müssen im Quartier sichergestellt sein und sind einzuplanen. Bei Schaffung von 800 zusätzlichen Wohneinheiten ist etwa von folgenden Platz- und Flächenbedarfen für die Kindertagesbetreuung auszugehen:

- 120 Plätze für Kinder von drei bis sechs Jahren und
- 60 Plätze für Kinder bis drei Jahre.

Dies entspricht insgesamt ca. 12 Gruppen in Kindertageseinrichtungen. Wird von zwei sechsruppigen Kindertageseinrichtungen ausgegangen, so ist dafür je Einrichtung ca. folgender Flächenbedarf einzuplanen (abhängig von Gestaltung von Verkehrsflächen etc.):

- Gesamtfläche Innenbereich (für eine sechsruppige Einrichtung): 1.000-1.100 m<sup>2</sup>
- Flächenbedarf Außengelände (für eine sechsruppige Einrichtung): 880 m<sup>2</sup>

Die Außenfläche muss exklusiv für die Kindertageseinrichtung nutzbar sein, kann also nicht als allgemeine Freifläche genutzt werden. Flächen für baurechtlich vorzusehende Kfz- bzw. Fahrradstellplätze sind in obigen Angaben noch nicht enthalten und müssen daher als zusätzliche Privatfläche insbesondere für Hol- und Bringdienste mit dem Fahrrad inkl. Anhänger und dem Kfz berücksichtigt werden.

Grundsätzlich sind auch mehrgeschossige Einrichtungen möglich. Ebenfalls ist denkbar, die Einrichtungen in den Geschosswohnungsbau zu integrieren. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die notwendige exklusive Ausweisung eines Außengeländes für die Kindertageseinrichtung zu Nutzungskonflikten führen kann.

### Jugendbegegnung/ Jugendfreizeit

Angebote für Jugendliche, insbesondere Freiraumangebote in unterschiedlicher Nutzung und Qualität, sind zu entwickeln. Aufgrund von Kapazitätsgrenzen und der Entfernung zum JATZ sind Angebote für strukturelle Jugendarbeit im Projektgebiet zu berücksichtigen. Insbesondere aufgrund des vorzusehenden hohen Anteils an sozialem Wohnungsbau sind dezentrale Räumlichkeiten für Kinder und Jugendliche unverzichtbar.

### **Planungsrechtliche Vorgaben**

Für die Geschossflächendichte (GFD) werden generell keine Vorgaben gemacht. Sie ist vielmehr wesentlicher Bestandteil der Entwurfsaufgabe.

Da sowohl die Straßenverkehrslärmbelästigung als auch der Gewerbelärm im gesamten Projektgebiet sehr hoch sind (siehe B 03.), ist eine intelligente Lärmschutzarchitektur entscheidend. Erforderlich sind ein lärmrobuster Städtebau, gebäudebezogener Schallschutz nach DIN 4109 sowie die Ausbildung von Lärmschutzgrundrissen.

Für die städtebauliche Höhenentwicklung sind entlang der Lärmquellen vier bis fünf Geschosse vorgesehen. Die Möglichkeit der Planung von Lärmschutzwänden besteht nicht. Entlang der Lärmquellen sind somit geschlossene Schutzbebauungen vorzusehen. Zwischen der Schutzbebauung sind vier bis fünf Vollgeschosse in aufgelockerter/offener Bebauung denkbar. Punktuell sind bis zu achtgeschossige Gebäude als städtebaulicher Akzent denkbar.

### **Freiflächen und Umwelt**

„Freiräume und Gebäude zusammen gedacht und gemacht!“, formuliert der Perspektivplan Freiburg 2030. Ökologische und klimawirksame Funktionen der Freiräume sind ebenso zu berücksichtigen wie die Aufenthaltsqualität der Wege, Straßen und Platzräume in den Quartieren für die unterschiedlichen Nutzergruppen (Kinder, Jugendliche, Familien, Seniorinnen und Senioren). Aktuelle Erkenntnisse hinsichtlich der Multicodierung/Mehrfachnutzung von Grünräumen können dabei helfen, den angemessenen Ausgleich der Eingriffe, die Sicherung der Durchgrünung und Durchlüftung zum Erhalt der klimatischen Funktionen und die Schaffung von Aufenthalts-, Begegnungs- und Bewegungsräumen zu verbinden.

Im Rahmen des Werkstattverfahrens ist ein möglichst zusammenhängendes Netz an Frei- und Grünflächen zu prüfen und zu entwickeln. Als Richtwert für die intensiv genutzten bzw. gestalteten, multifunktional nutzbaren öffentlichen Grünflächen ist eine Fläche von 13 m<sup>2</sup> pro Einwohner anzusetzen. Für die Versorgung des Gebietes ist in diese öffentlichen Grünflächen ein neuer Kinderspielplatz mit einer Fläche von mindestens 1.200 m<sup>2</sup> einzuplanen. Die südliche Spitze des Projektgebiets soll als öffentliche Grünfläche bestehen bleiben und die Aufenthaltsqualität noch erhöht werden. Die Fläche ist bereits jetzt voll ausgelastet und kann daher auf die Versorgung des Projektgebiets mit öffentlichen Grünflächen nicht angerechnet werden. Sie ist ein wichtiger Übergang zum benachbarten Hochhausquartier (Alban-Stolz-Straße) und für das Erreichen des Zentrums Zähringen und der Innenstadt.

Innerhalb des Projektgebiets gibt es eine größere Anzahl an Einzelbäumen unterschiedlichen Alters. Im Bereich der südlichen Grünfläche sowie entlang des Dorfbachs sind diese unbedingt zu erhalten. Auf der Fläche Längenloh Nord sollte dieser Baumbestand in die planerischen Überlegungen einbezogen und – soweit möglich – erhalten werden.



Der Bachlauf des Dorfbachs ist im Verlauf des Projektgebiets bereits renaturiert und soll in dieser Form erhalten werden (Anlage 26). Der renaturierte Bereich ist nicht als nutzbare Fläche für Freizeiterholung anzusehen bzw. anzurechnen. Die Kleingartenanlage „Höfle“ ist aktuell in einen Nord- und Südteil getrennt. Sie soll für die Öffentlichkeit zugänglicher gemacht und aus diesem Grund in das Freiraumkonzept einbezogen werden. Das neue Quartier sollte mit Spielflächen, Gemeinschaftsgärten und robusten Aktionsflächen auch zum Abbau des Defizits an öffentlichen Grün- und Freiflächen in der südlich angrenzenden Nachbarschaft beitragen.

Die Isfahanallee und die Güterbahntrasse stellen jeweils eine bauliche Barriere zu den angrenzenden Quartieren dar. Grünräume und Freiflächen sollen zusammen mit den Wegebeziehungen im Quartier (siehe Erschließung) so gestaltet werden, dass sowohl innerhalb des Quartiers als auch nach außen funktionale Bezüge hergestellt werden können. Dabei sind auch die Naherholungsgebiete in der Umgebung zu berücksichtigen.

In Längenloh Nord befindet sich parallel zur Güterbahntrasse das gesetzlich geschützte Biotop „Hecken und Feldgehölz beim Längenloh“ (Anlage 27). Darüber hinaus ist entlang der Bahngleise aller Voraussicht nach mit dem Vorkommen von Eidechsen zu rechnen, deren Lebensraum sich in diesem Fall auch auf das o.g. Biotop erstrecken würde. In diesem Zusammenhang sollte vor dem Hintergrund potenziell erforderlicher CEF-Maßnahmen bei Betroffenheit des Lebensraums dieser Arten der Flächenbedarf für diese CEF-Maßnahmen mitgedacht werden.

### **Erschließung**

Bei den Planungen der Erschließungsanlagen sind grundsätzlich die Empfehlungen aus der verkehrsgutachterlichen Einschätzung (Anlage 20) zu beachten.

#### Äußere Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Auch der geplante Ausbau der B 3 als Umfahrung Zähringens wird die Verkehrsbelastung auf der Zähringer Straße und somit in Verlängerung auf der Gundelfinger Straße erheblich reduzieren. Das Baugebiet „Höhe“ kann ohne die Wildtalspange (Brücke über die Güterbahntrasse) erschlossen werden. Die Brückenplanungen ruhen vorerst. Die Wildtalspange muss jedoch als langfristige Option in den Planungen berücksichtigt werden. Lage und Querschnitt für den Freihaltekorridor sind dem Umgriff bzw. der Anlage 21 zu entnehmen. Der dort geplante Anschluss an die Gundelfinger Straße direkt gegenüber des privaten Real-Markt-Anschlusses soll auch der zentralen Erschließung der Fläche von Längenloh Nord dienen. Lediglich auf das Kreuzungsbauwerk über die Bahntrasse (Wildtalspange) soll zunächst baulich verzichtet werden. Im Übrigen sind die im Verkehrsgutachten empfohlenen Anschlusspunkte zu berücksichtigen.

ÖPNV:

Die im März 2014 abgeschlossene Stadtbahnverlängerung nach Zähringen und die damit verbundenen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen haben bereits zu einer erheblichen Verbesserung der Verkehrsbelastung im Projektgebiet geführt. Eine weitere Änderung der Linienführung des ÖPNV ist zum jetzigen Zeitpunkt demnach nicht geplant.

#### Innere Erschließung

Für die innere Erschließung wird den Teilnehmenden ein Baukastensystem (vgl. Anlage 22) zur Verfügung gestellt, das unterschiedliche funktionale Querschnittsgestaltungen ermöglicht.

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Für die innere Erschließung des Projektgebiets werden keine Vorgaben gemacht, sondern sie ist Bestandteil der Entwurfsaufgabe. Hierbei sind jedoch die vorgegebenen Straßenraumquerschnitte auf Basis des Baukastensystems (Anlage 22) zu berücksichtigen. Die Erschließung der östlich der Gundelfinger Straße in zweiter Reihe errichteten Bestandsgebäude (u.a. Hotel Classic) ist weiterhin sicherzustellen.

#### Fahrrad- und Fußverkehr:

Das Fahrrad- und Fußwegenetz soll in Zusammenhang mit den Grün- und Freiflächen innerhalb des Quartiers und nach außen funktionale Bezüge ermöglichen. Im Radverkehrskonzept 2020 sind sowohl für die Überquerung der Isfahanallee als auch für die Überquerung der Güterbahnlinie bauliche Maßnahmen (Brückenneubau) vorgesehen (siehe B 03.). Die im B-Plan-Entwurf 2-057 (Längenloh Nord) gekennzeichnete Vorhaltetrasse parallel zur Güterbahntrasse ist als Rad-Vorrang-Route „Güterbahn“ (FR2) wesentlicher Bestandteil des übergeordneten Radwegenetzes und soll im Fall einer baulichen Entwicklung als befestigter Fuß- und Radweg ausgebaut werden. Diese Wegeverbindungen sind in die untergeordnete Erschließung des Projektgebiets einzubeziehen, um eine größere Durchlässigkeit des Projektgebiets zu schaffen. Als weitere, mittel- bis langfristige Maßnahme ist beabsichtigt, als Ersatz für den gemeinsamen Geh- und Radweg entlang der Ostseite der Gundelfinger Straße zwei getrennte Wege auszubauen, was eine breitere Trasse voraussetzt. Die genannten Rad- und Fußwege bzw. die hierfür notwendigen Flächen sind in der Planung zu berücksichtigen (Für getrennte Rad- und Fußwege an der Ostseite der Gundelfinger Straße wäre eine Gesamtbreite von 4,50 m erforderlich, d.h. 2 m + 2,5 m für die beiden Wege, gemessen ab Fahrbahnkante. Da der bestehende gemischte Rad- und Fußweg eine Breite von ca. 2,5 m aufweist, sind ca. 2 m zusätzlich vorzusehen.)

#### Entwässerung

Ziel der Entwässerungsplanung ist die Erhaltung der naturnahen Wasserbilanz (Ausgleich durch Grünflächen, Gründächer, Regenrückhaltung/ Drosselung etc. erforderlich, insbesondere da voraussichtlich Waldfläche wegfällt). Das Ziel der Erhaltung der naturnahen Wasserbilanz ist für Baden-Württemberg u.a. in den Arbeitshilfen Regenwasser (2005) und, verbindlicher (durch Nachweisverfahren), in der bald in Kraft tretenden DWA-A 102 („Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“) aufgeführt. Für Neubaugebiete sind diese Vorgaben einzuhalten.

Grundsätzlich ist gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Freiburg ortsnah zu versickern, falls unter den hydrogeologischen Standortbedingungen eine Versickerung möglich ist. Dies würde bedeuten, dass das Regenwasser der Straßenflächen in unmittelbar begleitende Muldenanlagen zu versickern ist und die Versickerung auf Privatgrundstücken auf eigener Fläche zu erfolgen hat. Aufgrund vorliegender Erkenntnisse ist vermutlich von einer zu geringen Versickerungsfähigkeit und somit von einer gedrosselten Ableitung in den Zähringer Dorfbach auszugehen. Solange es noch keine geologischen Ergebnisse gibt, kann der Ausschluss einer privaten Versickerung nicht festgelegt werden. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der vorläufigen hydrogeologischen Einschätzung ist das Entwässerungskonzept zu erstellen (vermutlich Regenrückhaltebecken erforderlich).

Für den Bereich Längenloh Nord gibt es bereits ein Entwässerungskonzept auf Basis eines anderen Nutzungskonzeptes (ursprünglich vorgesehenes Gewerbegebiet). Danach ist eine Versickerung aufgrund des festgestellten zu niedrigen Durchlässigkeitsbeiwertes im Zusammenhang mit der Hanglage nicht möglich.

### **Grundwasser**

Zum Schutz des Grundwassers darf bei der Gründung von Bauvorhaben eine Unterschreitung des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW), bezogen auf die Unterkante des tiefsten Untergeschosses, nicht erfolgen.

### **Fließgewässer**

Entlang des Dorfbachs ist die Freihaltung des 5 m breiten Gewässerrandstreifens zu beachten. Zur Gewässerunterhaltung ist außerhalb des Gewässerrandstreifens ein 3,5 m breiter Pflegeweg mit wassergebundener Decke einzuplanen.

### **Energieversorgung / Energieeffizientes Bauen**

Entsprechend den Klimaschutzzielen der Stadt Freiburg (Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 50 % bis zum Jahr 2030 und bis 2050 Erreichen von Klimaneutralität.) ist ein im energetischen Sinn vorbildliches und innovatives Bebauungskonzept zu entwickeln. Die städtebaulichen Entwürfe sind auf ihre solare Optimierung zu prüfen. Aufgrund der vom Gemeinderat beschlossenen baulandpolitischen Grundsätze ist bereits im Hinblick auf die spätere Hochbauplanung zu beachten, dass Neubauten in Freiburg noch deutlich energieeffizienter sein sollen, als es die bundesweit geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014/16 verlangt. Für Neubauten mit überwiegender Wohnnutzung ist der Freiburger Energieeffizienzhaus-Standard 55 und für Neubauten mit überwiegender Büro- oder Dienstleistungsnutzung der Freiburger Energieeffizienzhaus-Standard 70 zugrunde zu legen. Vor diesem Hintergrund sollte bereits das städtebauliche Konzept optimale Voraussetzungen für die anschließende Hochbauplanung bieten. Darüber hinaus sind bei der Bebauungskonzeption sämtliche Aspekte möglicher Energieeinsparungen sowie einer effizienten Energieversorgung unter Einbeziehung erneuerbarer Energieträger zu berücksichtigen.