

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Höhe“

Plan-Nr. 2-100

Stadtteil Zähringen



Das Plangebiet Höhe liegt rd. 3,5 km Luftlinie von der Innenstadt (Altstadt) Freiburgs entfernt im Norden Freiburgs bzw. des Stadtteils Zähringen. Das ca. 8,2 ha große Plangebiet schließt unmittelbar an den bisherigen nördlichen Siedlungsrand an. Zum Gebiet gehören ferner der Abschnitt des Höhwegs zwischen dem Baugebiet und der Wildtalstraße sowie der für dessen Verbreiterung erforderliche Geländestreifen.

In Freiburg ist der Bedarf an Wohnraum, wie in der Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Freiburg aus dem Jahr 2022 dargelegt, ungebrochen groß. Demnach werden bis zum Jahr 2040 zwischen 14.000 und 21.000 zusätzliche Wohnungen erforderlich sein. Deshalb ist die Schaffung unterschiedlicher Wohntypologien das vordringlichste Ziel des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Mit den geplanten 300 Wohnungen soll das Plangebiet Höhe seinen Beitrag zur Deckung dieses Bedarfes leisten.

Der aus der Mehrfachbeauftragung siegreich hervorgegangene städtebauliche Entwurf sieht eine lockere, punktförmige Bebauung des Quartiers vor. Sie ist in Fortsetzung der bestehenden Ortsbebauung und in der gegebenen landschaftlichen Situation die richtige Körnung am Stadtrand. Sie verspricht mit ihren unterschiedlichen Wohntypologien eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Hanglage. Die Potenziale des Areals werden geschickt genutzt, es ist eine gute Durchlüftung gewährleistet und es bestehen gute Blickbeziehungen nach Westen ins Tal ebenso wie in allen anderen Richtungen.

Im Plangebiet können bis zu 280 Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit meist 4 Stockwerken und 20 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau (Einzel, Doppel- und Reihenhäuser) entstehen. Etwa 60 Wohnungen davon werden im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus errichtet.

Neben den Flächen für Wohnungsbau ist im Plangebiet noch eine ca. 1.800 m² große Gemeinbedarfsfläche festgesetzt worden, auf der eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung errichtet wird. Laut der Prognose des Amtes für Kinder, Jugend und Familie der Stadt Freiburg geht aus dem Plangebiet ein zusätzlicher Bedarf von 45 Plätzen für Kinder von drei Jahren bis zum Schuleintritt sowie 23 Plätzen für Kinder bis drei Jahren hervor. Die Kita dient insofern insbesondere dem Plangebiet, stellt aber auch Betreuungsplätze für Kinder/Familien in den bestehenden, benachbarten Quartieren zur Verfügung.