Zinklern

Zuwachs für Lehen

Eine der letzten großen innerstädtischen Flächen, die für den Wohnungsbau geeignet ist, liegt zwischen Lehen und der Dreisam. Das Gewann Zinklern ist heute noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt und soll ab dem Jahr 2016 für den Wohnungsbau erschlossen werden.
Nach Beschluss des Gemeinderats im März 2013 hat das Stadtplanungsamt fünf interdisziplinäre Bürogemeinschaften beauftragt, ein städtebauliches Rahmenkonzept für das Quartier zu entwickeln. Im Oktober wählte die Jury aus Bürgermeister Martin Haag, Fachleuten, Gemeinde- und Ortschaftsräten sowie Mitgliedern einer Dialoggruppe den Entwurf der Bürogemeinschaft Böwer Eith Murken aus Freiburg aus. Aber auch Anregungen der anderen Büros aus dieser „Mehrfachbeauftragung" sollen in das städtebauliche Konzept einfließen. Auf den folgenden Seiten präsentieren wir die Entwürfe und das weitere Vorgehen.

Blick vom Dreisamdeich auf das Zinklern-Areal. **(Foto: A. J. Schmidt)**

Das rund 18 Hektar große Plangebiet erstreckt sich zwischen Lehen, der Dreisam und der Paduaallee. Die insgesamt 58 Grundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz, etwa 4 Hektar gehören der Stadt Freiburg. Mit der Bebauung verfolgt die Stadt vor allem das Ziel, rasch zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, weshalb mindestens die Hälfte der Gebäude als preisgünstige Mehrfamilienhäuser entstehen sollen. Die insgesamt 400 anvisierten Wohneinheiten sollen im Miet- und Eigentumswohnungsbau realisiert werden. Auch Sport- und Freizeitflächen, ein Feuerwehrgerätehaus sowie ein Wohnmobil-Stellplatz neben der bisherigen P+R-Anlage an der Paduaallee sollen auf dem Areal Platz finden.

Den alten Baumbestand hat der Siegerentwurf in seine Planung integriert. **(Foto: A. J. Schmidt)**

Weil die Nahversorgung mit Lebensmitteln in Lehen nur unzureichend ist, wird es in dem Neubaugebiet auch einen Lebensmittelmarkt mit bis zu 400 Quadratmetern Verkaufsfläche geben. Hinzu kommen ein Bauernmarkt sowie mehrere Einzelhandelsgeschäfte.

Für die kleinen Neu-Lehener sind künftig rund 80 zusätzliche Kindergartenplätze erforderlich. Und für die älteren Bürger sind Pflegeeinrichtungen, ein barrierefreier öffentlicher Raum sowie flexible Wohnformen in Mehrgenerationenprojekten geplant.

Weil die Dreisam und der Zubringer Mitte das künftige Wohnquartier nach Westen abriegeln, muss die Erschließung über die Paduaallee sowie über die Breisgauer Straße (die Lehen der Länge nach durchquert) erfolgen. Um den Verkehrslärm vom Zubringer Mitte – der wenige hundert Meter jenseits der Dreisam rollt – abzuhalten, sollen die Gebäude am Westrand des Neubaugebiets riegelförmig und mit lärmgeschützten Aufenthaltsräumen angelegt werden. Entlang der Dreisam wird ein 50 Meter breiter Streifen von Bebauung freigehalten. Hier sind Erholungs- und Freizeitflächen denkbar. Der Mühlbach, der das Gewann Zinklern der Länge nach durchfließt, soll seinen Gehölz- und Grünstreifen behalten.

Begleitet wurde das Verfahren bislang von einer Dialoggruppe aus Vertretern der Bürgerschaft, der Eigentümer und der Verwaltung, deren Anregungen in den Auslobungstext eingeflossen sind.

Siegerentwurf schafft neue Verbindung von Dorf und Fluss

„Die behutsame Anbindung an den bestehenden Ortsteil Lehen und die Berücksichtigung bestehender Strukturen sind die herausragenden Merkmale, die diesen Beitrag in besonderer Weise von den anderen unterscheiden", urteilte die Bewertungskommission.

Der Entwurf zielt darauf ab, eine Balance zwischen dörflicher und städtischer Struktur zu schaffen. Die gewachsene Struktur des alten Ortskerns nimmt der Entwurf besser auf, als die anderen „rechtwinkligen" Vorschläge. Nach Auffassung der Bewertungskommission lassen sich die geplanten Mehrgenerationenprojekte in dem kleinteilig organisierten Neubaugebiet besonders gut unterbringen. Wie im alten Dorfkern stoßen auch hier die Baukörper mit ihren Schmalseiten an die Straße und bilden halbprivate Hof- und Gartenräume, die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Vor allem aber ermöglichen sie ein nachbarschaftliches und soziales Miteinander, was den älteren Menschen zugute kommen wird. Die verschiedenen Haustypen kommen den unterschiedlichen Bedürfnissen künftiger Bewohner entgegen. Damit ist das Siedlungskonzept besonders gut für die sozialen Anforderungen der Zukunft gerüstet, urteilte die Jury.

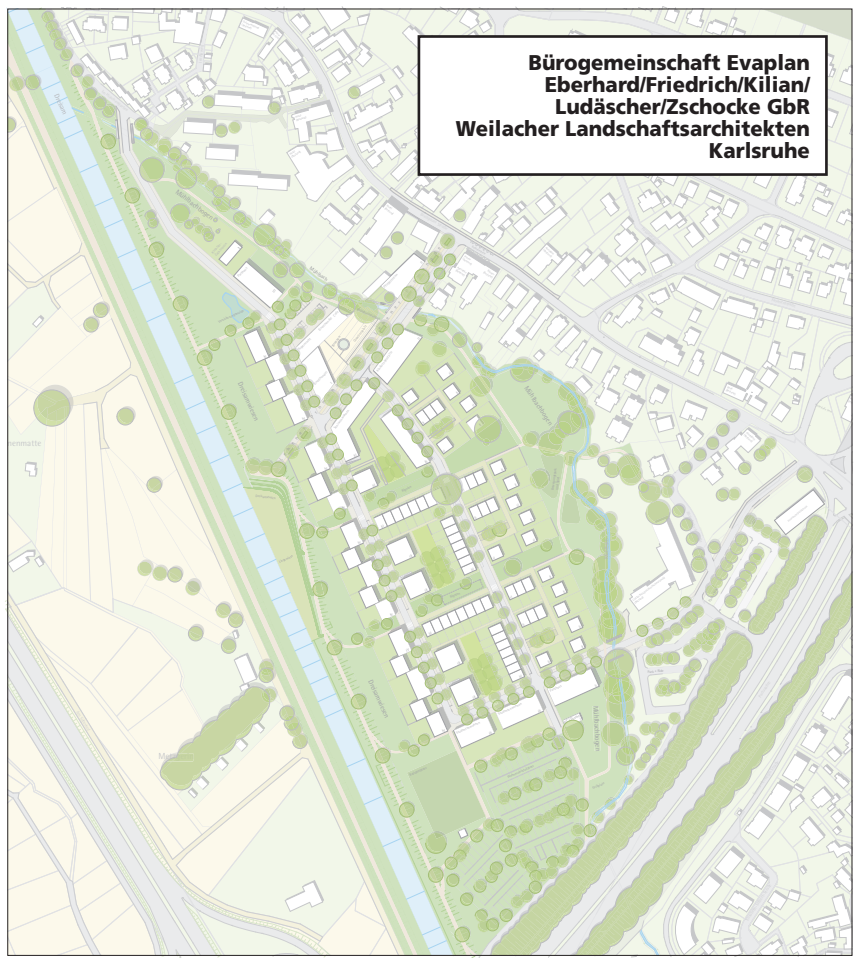
Die wichtigste Verbindung zwischen dem alten Lehen und dem Neubaugebiet ist der „Fischeranger". Er führt vom Ortskern ins Zentrum des neuen Quartiers. Hier haben die Architekten den Lebensmittelmarkt, ein Café, eine Kindertagesstätte, den Quartierstreff und Seniorenwohnungen eingeplant – Einrichtungen, die natürlich auch dem bisherigen Ort zugute kommen werden. Außerdem schafft der Fischeranger einen neuen Bezug zur Dreisam. Er endet im sogenannten Dreisamfenster, das den Blick auf den Fluss und die dahinter liegende Landschaft eröffnet. Hier soll es auch Platz für Veranstaltungen und Feste geben.

Für öffentliches Leben am Fischeranger sorgen auch die publikumsorientierten Bauten. Das sind neben dem Lebensmittelmarkt und dem Quartierstreff besonders das Kinderhaus und das Wohnheim für Ältere. Das Haus liegt ideal am Ortskern, an der Bushaltestelle und der Dreisam. Es hat eine Dachterrasse mit Aussicht und ist dennoch lärmgeschützt. Auch das Kinderhaus liegt im Schnittpunkt der wichtigsten Wege. Nach außen öffnet es sich mit einem Ausstellungsraum, der die Dorfgeschichte Lehens sichtbar machen soll.

Die Zinklern-Allee führt als Hauptader des neuen Ortsteils vom Fischeranger in die Wohnquartiere. Nördlich des Fischerangers, wo die Baudichte geringer wird, geht die Straße in einen Fuß- und Radweg über. Im Süden ist außerdem ein Wohnmobilstellplatz und ein Bolzplatz eingeplant.

Baukörper und Straßen sind so angeordnet, dass ein Großteil des prächtigen Baumbestands nicht nur erhalten, sondern auch in den Blick gerückt wird.

Eine versteckte Idylle bildet der Mühlbach, der als grünes Refugium erhalten bleiben soll. **(Foto: A. J. Schmidt)**



Brückenschläge am Mühlbach

Das Konzept sieht vor, das Quartier „Im Zinklern“ mit dem Ortskern von Lehen durch fünf neue Mühlbach-Brücken zu verbinden. Sichtbar wird dieser Brückenschlag vor allem in der neuen Lehener Promenade. Sie verbindet den alten Ortskern mit dem Quartiersplatz im Zentrum des neuen Stadtteils. Für Fußgänger führt eine Achse weiter bis an die neuen Uferterrassen der Dreisam.

Den nördlichen Auftakt des Gebiets bildet das Zentrum mit sozialen Einrichtungen und Geschäften. Am südlichen Ende schließen dreigeschossige Gebäudezeilen die Baufelder ab und bieten Platz für Studentenwohnungen oder Gewerbeeinheiten sowie Räume für einen Jugendtreff. Die Baufelder werden in West-Ost-Richtung von zwei „grünen Fingern“ durchschnitten, die die Erholungszone an der Dreisam mit den Freiflächen am Mühlbach verbinden.

Der Zugang in das neue Stadtquartier erfolgt von drei Punkten: im Norden von der Straße „Im Hirschengarten“, im Osten von der Breisgauer Straße und im Süden von der Paduaallee über den P+R-Platz. Wenig gelungen erschien der Jury die Differenzierung der Bautypen sowie die Anbindung zur Dreisam.

Höfe und Blockrandbebbauung

Das neu entwickelte Quartier ist über die bereits vorhandenen Anschlusspunkte gut mit seiner Umgebung vernetzt. Eine zentrale Quartiersallee schafft eine einfache Orientierung. Am Stadtteilplatz wird diese Achse von der neuen Verbindungsachse von Alt-Lehen zur Dreisam gekreuzt. Hier entsteht die „neue Mitte“ für das Quartier und für ganz Lehen.

Der städtebauliche Entwurf hat eine einfache Struktur als Grundlage und lässt damit eine Vielzahl von Gebäudetypen und Wohnformen zu. Am Dreisampark entstehen großzügige Wohnhöfe, die einerseits dem gewünschten hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern Rechnung tragen und andererseits auf die Lärmsituation mit geschützten Höfen reagieren. Die neue Sammelstraße wird zentral durch das Quartier geführt und bildet einen nord-südlich verlaufenden Boulevard, der sich vom nördlichen Quartierseingang bis zum südlichen Grünraum mit den Freizeitanlagen spannt.

Wenig Rücksicht nimmt der Entwurf auf die bestehende Bebauung, bemängelte die Jury. Kaum Platz bleibt für eine spätere Dreisamrenaturierung und auch die Verbindung von Fluss und Quartiersplatz hat Schwächen.

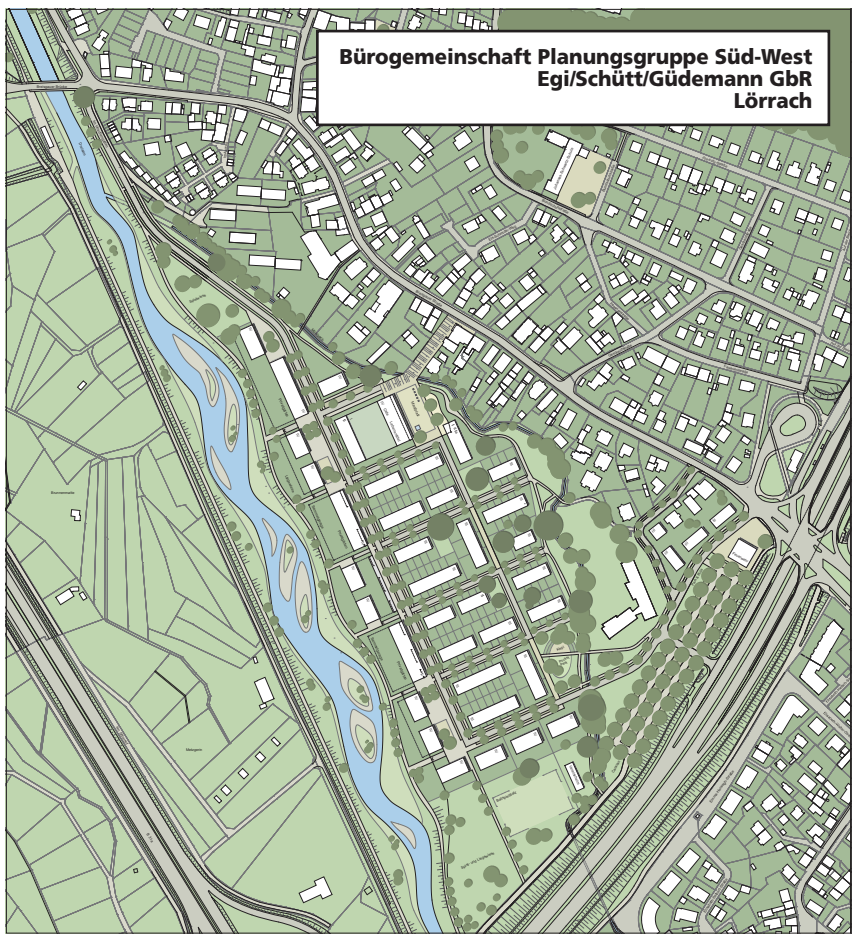
Fünf kammartige Wohnfelder

Ein wichtiges Element des Entwurfes ist die Entwicklung des Mühlbachs als zentraler Grünzug, der als Bindeglied zwischen gewachsener Dorfstruktur und dem neuen Baugebiet fungiert. Beidseitig des Ufers wird der Gewässerrandstreifen freigehalten und ein neuer Fuß- und Radweg geschaffen. Die Haupterschließung des Wohngebietes ist als „Henkel“ an die bestehende Ortsstruktur angehängt und folgt als abknickende Straße in etwa dem Lauf des Mühlbachs. Bei den geplanten Gebäuden handelt es sich um Reihen-, Punkt- und Mehrfamilienhäuser mit zwei bis vier Geschossen.

Am Knickpunkt der Straße weitet sich ein Platz auf, um den sich ein Lebensmittel- und Bauernmarkt, weitere kleinere Geschäfte, ein Nachbarschaftscafé wie auch der Kindergarten und die Seniorenwohnungen gruppieren.

Um das neuen Quartier auch für Fuß- und Radfahrer an den bestehenden Ort anzubinden, wird als wichtigste Verbindung ein direkter Weg vom Quartiersplatz zur Breisgauer Straße und der dort liegenden Bushaltestelle hergestellt. Analog dazu entsteht im Norden eine direkte Verbindung vom Hirschgarten zum Rathaus.

Unzureichend erschien der Jury die Berücksichtigung der Lärmsituation sowie die Erschließung der Wohngebäude.



Wohnen auf dem Deich

Das zukünftige Baugebiet „Im Zinklern“ bildet die Nahtstelle zwischen dem gewachsenen Ortskern von Lehen und der Dreisam. Das vorgeschlagene Bebauungskonzept ermöglicht die Erweiterung des Flussbetts und seine Verknüpfung mit dem neuen Quartier. Dadurch entsteht eine einladende Flusslandschaft mit sehr hoher Aufenthaltsqualität.

Auf der neuen Dammkrone entstehen – in angemessenem Abstand zur Dreisam – versetzt angeordnete 4-geschossige Gebäude, die das Wohnquartier vor Schallemissionen des Zubringers und der Paduaallee schützen. Im Inneren liegen 3-geschossige Gebäude, die sowohl als Reihenhäuser, als auch als Geschosswohnungen umgesetzt werden können. In den östlichen Dreisamdamm wird ebenerdig eine Sammelgarage geschoben, die die privaten Stellplätze für das gesamte Quartier aufnehmen. Die benachbarten Wohnstraßen können deshalb stellplatzfrei bleiben. Die Wohnhäuser haben dadurch einen direkten Bezug zu den Außenräumen. Am zentralen Quartierszugang mit Marktplatz, Kita und Lebensmittelmarkt entsteht die neue Quartiersmitte. Problematisch erscheint die Anhebung des Geländes am Dreisamdamm sowie die Anbindung an den alten Ortsteil. Auch die lange, gerade Haupterschließungsachse erschien der Jury kritisch.

WEITERE INFOS

Vorgeschichte

Die Überlegungen der früheren Gemeinde Lehen, ein Wohngebiet im Gewann Zinklern zu errichten, reichen bis in die 1950er-Jahre zurück. Freiburg hat deshalb in den Eingliederungsvereinbarungen mit der Gemeinde Lehen 1971 zugesagt, sich darum zu bemühen, für das Gebiet Zinklern eine Bauleitplanung aufzustellen.

Nachdem bereits 1989 ein erster Aufstellungsbeschluss für ein 12,5 ha großes Gebiet gefasst worden war, folgte 1992 eine Aufteilung in die Bebauungspläne Zinklern I und Zinklern II.

Auf dem Gebiet Zinklern I entstand daraufhin ein Neubau für die Zentrale des Diözesan-Caritasverbands. Zinklern II scheiterte jedoch, da die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern ohne Erfolg blieben. Beide Bebauungsplanverfahren wurde 2007 eingestellt, um einen Neubeginn auf Grundlage des aktualisierten Flächennutzungsplans zu ermöglichen.

Der Gemeinderat hat im Dezember 2010 zunächst vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungssatzung beschlossen, da es keine Anzeichen für eine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer gab. Denn allein über eine solche Entwicklungsmaßnahme kann die Stadt ein Baugebiet auch ohne Zustimmung der Eigentümer realisieren.

Weiterhin beschloss der Bau- und Umlegungsausschuss im November 2011 die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Vorbereitung einer Mehrfachbeauftragung.

Mit den Voruntersuchungen konnte die Stadt nachweisen, dass die gesetzlichen Voraussetzung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorliegen. Daraufhin beschloss der Gemeinderat im März 2013 die Entwicklungssatzung sowie eine Mehrfachbeauftragung von Architekturbüros.

Sollten die Grundstückseigentümer in den jetzt beginnenden Gesprächen ihre Mitwirkungsbereitschaft erklären, könnte das Baugebiet auf Grundlage städtebaulicher Verträge entwickelt werden. Die Entwicklungsmaßnahme wäre dann entbehrlich.

Zeitplan

Der Siegerentwurf soll in den nächsten Monaten auf der Basis der Anregungen aus der Mehrfachbeauftragung und der Beratungen des Ortschaftsrates weiterentwickelt werden, sodass im zweiten Halbjahr 2014 ein städtebaulicher Entwurf vorliegt.

Daraus erarbeiten Planer und Gutachter den Vorentwurf eines Offenlageplans. Der eigentliche Offenlageplan soll dann frühestens im zweiten Halbjahr 2015 aufgestellt werden. Ein möglicher Satzungsbeschluss hängt vor allem davon ab, ob es gelingt, den städtebaulichen Vertrag auf Basis der Umlegung noch vor der Offenlage des Plans zum Abschluss zu bringen.

Auskunft

Stadtplanungsamt
Cordula Intrup
Telefon 201-4160