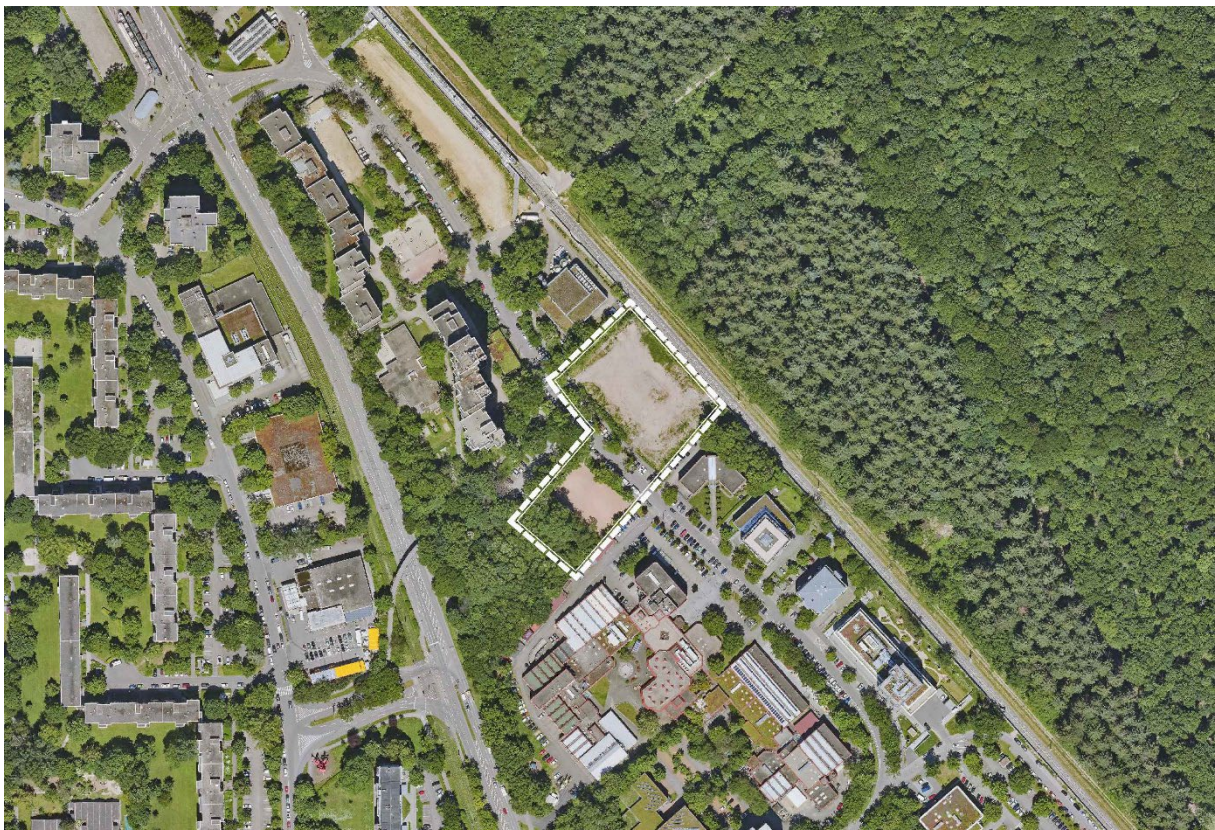


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wirthstraße“

- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) -

Plan-Nr. 5-122

Stadtteil Landwasser



Ursprünglich war im Plangebiet eine mögliche Trasse für die Stadtbahn vorgesehen. Da diese mittlerweile nicht mehr benötigt wird, können die Flächen nunmehr anderweitig genutzt werden. Bereits im Flächennutzungsplan 2020 aus dem Jahr 2006 war daher das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

In Freiburg steht Wohnraum nicht entsprechend der Nachfrage zur Verfügung. Es gibt einen hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Familien und insbesondere auch für junge Menschen, die sich in einer Ausbildung oder einem Studium befinden. Auch die Nachfrage nach Kita-Plätzen, die in der Umgebung in unzureichendem Maße vorhanden sind, ist nach wie vor groß, weshalb im gleichen Schritt auch eine Kindertageseinrichtung errichtet werden soll. Aus diesem öffentlichen Interesse leitet sich die künftige Nutzung dieser städtischen Fläche ab.

Um eine gute städtebauliche Lösung für das Plangebiet zu erreichen wurde 2020/2021 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Der ausgewählte Entwurf wurde weiter ausgearbeitet. Durch die Erstellung verschiedener Gutachten hat sich bei der Bearbeitung gezeigt, dass der Baumbestand so wertvoll ist, dass dieser erhalten werden sollte. Daraufhin wurde für die Sporthalle und den Bolzplatz, welche bisher die Fläche des Baumbestands eingenommen haben, ein Alternativstandort gesucht. Nach der Prüfung von mehreren Alternativstandorten in Landwasser wurde der Standort an der S-Bahn Haltestelle Landwasser auf dem Flst.Nr. 8780/1 ausgewählt. Hierfür wird ein weiteres Bebauungsplanverfahren erforderlich, welches sich ebenfalls in Bearbeitung befindet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wirthstraße“ sollen im Stadtteil Landwasser folgende städtebauliche Ziele erreicht werden:

- städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung von untergenutzten Flächen
- Entwicklung eines urbanen Quartiers
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Zielgruppen
- Schaffung von Wohnraum für Auszubildende
- Errichtung einer Kindertagesstätte
- Erhalt eines alten Baumbestandes für die Öffentlichkeit

Grundsätzliches Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit urbanen Strukturen. Das geplante Vorhaben soll dazu beitragen, den hohen Wohnungsdruck insbesondere im Stadtteil aber auch im gesamten Stadtgebiet zu mindern.

Das Plangebiet grenzt im Norden an Waldflächen sowie im Süden an eine öffentliche Grünfläche mit hohem Baumbestand. Diese bestehenden Grünstrukturen übernehmen wichtige Funktionen für Mensch und Umwelt. Ergänzend werden die Freiflächen durch Baumpflanzungen eine hohe Aufenthaltsqualität im Sinne der Klimaadaptation erhalten. Mit dem vorliegenden Entwurf wird dem Grundsatz nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Gleichzeitig bleibt durch die gewählte höhere bauliche Dichte die angrenzende waldartige Fläche zwischen der Elsässer Straße und der Wirthstraße erhalten.