Freiburg
IM BREISGAU

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Auwaldstraße 13“

- beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch -

Plan-Nr. 5-129

Stadtteil Landwasser

Das rund 6.900 m² große Plangebiet liegt prominent zwischen der Stadtbahnlinie 1 / Elsässerstraße und der Auwaldstraße am (Haupt-)Eingang zum Stadtteil Landwasser. Es umfasst im Wesentlichen die beiden Grundstücke mit den Flurstücknummern 8325/10 und 8325/11 mit einer Fläche von insgesamt 4.639 m².

Die sich in dem Plangebiet befindlichen Gebäude, neben der noch bestehenden Tankstelle, standen nach Betriebseinstellung eines Autohauses mit Werkstatt längere Zeit leer. In den Jahren 2020 bis 2024 wurden diese, befristet bis zur Fertigstellung des neuen Einkaufzentrums mit inkludierten Wohneinheiten, für die Nahversorgung des Stadtteils Landwasser genutzt.

Mit der heute im Plangebiet bestehenden Bebauung ist der (Haupt-)Eingang zum Stadtteil Landwasser städteräumlich unzureichend ausgebildet und mit dem aus dem Jahre 1975 festgesetzten Bebauungsplan „Landwasser Mitte II“, Plan-Nr. 5-43 und der daraus hervorgehenden vorgesehenen maximalen Bebauungshöhe durch fünf Geschossigkeit, würde in solch einer prominenten Lage kaum ein zufriedenstellender Städtebau möglich sein.

Da der Flächennutzungsplan 2020 eine gemischte Baufläche vorsieht und weiterhin ein Mix aus gewerblicher Nutzung, Wohnungsausbau und Dienstleistungsbereitstellung planerisch angestrebt wird, ist die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens, den Stadtteileingang mit einem markanten Gebäude stadträumlich neu zu definieren, eine lebendige Erdgeschosszone mit Gastronomie, Dienstleistungen etc. sowie ein großes und vielfältiges Wohnungsangebot zu schaffen.

Nach ersten Beratungen mit dem Investor, wurde seitens der Stadtverwaltung einer Bebauungshöhe von 52 Metern, hergeleitet vom benachbarten Gebäudekomplex „Max und Moritz“, unter gewissen Voraussetzungen zugestimmt: vorrangig mit notwendiger gestalterischer Qualität, Klimaanpassungsmaßnahmen, einer für den Stadtteil profitablen Erdgeschossnutzung für die Belebung des öffentlichen Raums, einem großen, vielfältigen und gefördertem Wohnungsangebot mit etwa 125 Wohnungen sowie einen begrünten Innenhof bzw. einen halböffentlichen Platz auf dem Sockelgeschoss.

<u>Chronologie und Ausblick:</u>
Im Juli 2023 und im Februar 2024 wurde das Projekt im Gestaltungbeirat der Stadt Freiburg vorgestellt und beraten. Die frühzeitige Beteiligung ist für Dezember 2024 / Januar 2025 vorgesehen, sowie eine weitere Beratung im Gestaltungsbeirat im Dezember 2024. Die Offenlage wird für das 2. Halbjahr 2025 angestrebt.