



„Flächen Gewinnen durch Innenentwicklung“

u.a. Potenzialanalyse Dachentwicklung &
Städtebauliches Rahmenkonzept Stadtteil Mooswald

16.10.2020 - Pieter van der Kooij, Stadtplanungsamt Freiburg

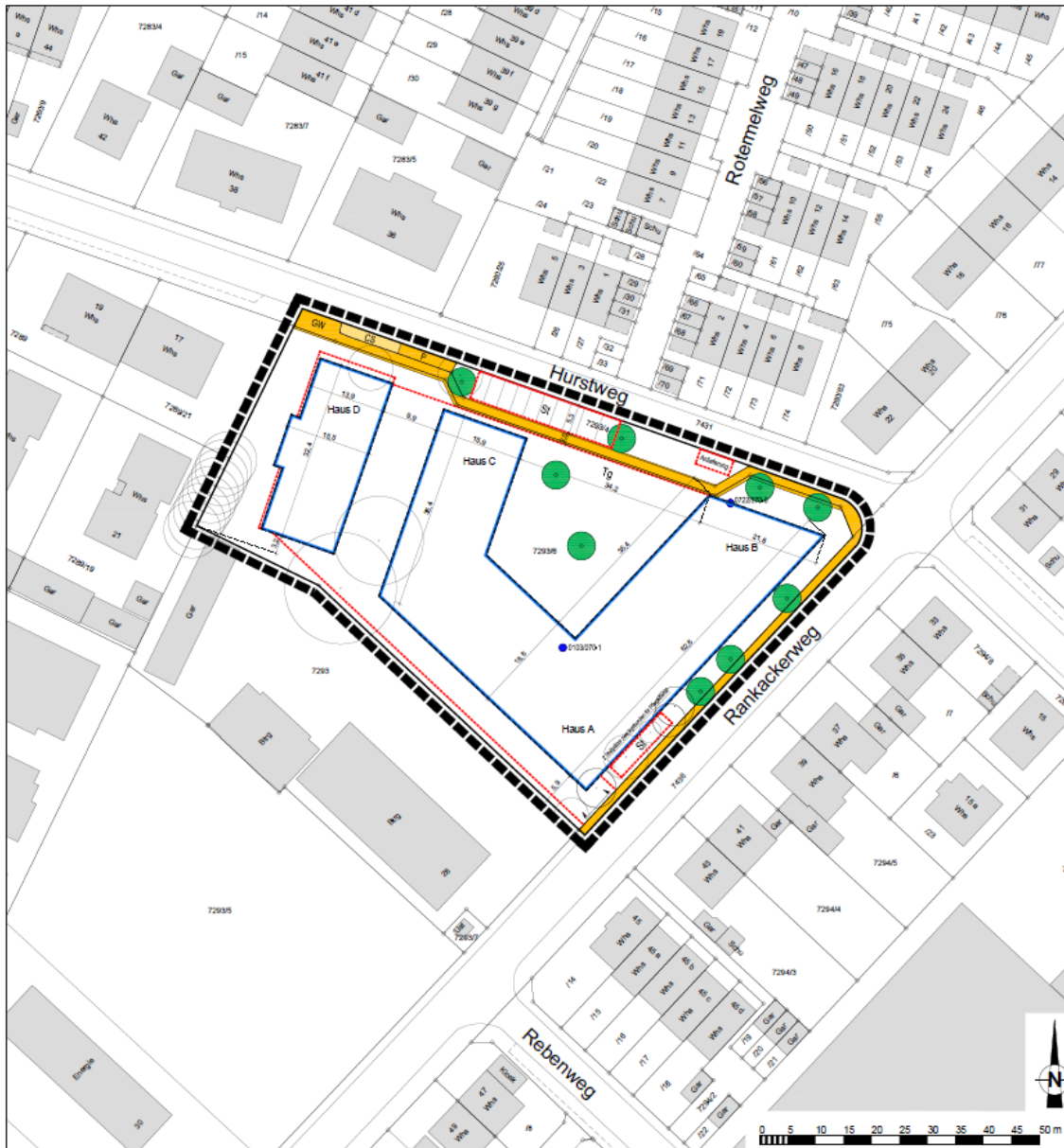
Städtebauer ARNL | Stadtplaner AKBW

Neue Mitte Quartier Auf der Haid

Mehr Information: www.freiburg.de/aufderhaid



Bau: ca. 2019 – 2021



Zeichenerklärung:

| | | | |
|--|---|-----|--------------------------------------|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | | Anpflanzen: Blüme |
| | Öffentliche Straßenverkehrsflächen | | Baumbestand |
| | Parkplätze Gehweg | | Grundkassensmessstelle nachrichtlich |
| | Private Verkehrsfläche Carsharing Stellplätze | | vorhandene Gebäude |
| | Umgrenzung von Flächen für: | | |
| | Stl | GRZ | max. zul. Grundflächenzahl |
| | Tg | VG | Anzahl der Vollgeschosse |
| | Anlieferung | GH | max. zul. Gebäudehöhe in Meter |
| | Baugrenze | | |
| | Ein- und Ausfahrtsbereich TG | | |

Textliche Festsetzungen vom 21.05.2019
Satzung mit örtlichen Bauvorschriften vom 27.05.2019

Verfahrensablauf

Die Beschlüsse im Planungsverfahren wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuches wie folgt gefasst:

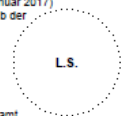
- Einleitungsbeschluss am 17.01.2007
- Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses am 03.02.2007
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:
- Formlose Darlegung vom 05.02.2007 bis 09.03.2007
- Erörterung am 08.03.2007
- Öffentliche Auslegung am 23.10.2018
- Öffentliche Auslegung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB:
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 09.11.2018
- Öffentliche Auslegung vom 19.11.2018 bis 21.12.2018
- Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Freiburg am 21.05.2019
- Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 10 Abs.3 BauGB und Inkrafttreten am 21.06.2019

Stadtplanungsamt

Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster (Stand vom Januar 2017) hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb der markierten Fläche (Plangebiet) wird bestätigt.

Bearbeitet von: G. Leberer
Gezeichnet von: R. Gastinger

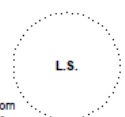
gez. Jerusalem
Leiter Stadtplanungsamt



Bürgermeisteramt (Dez. I)

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung mit den örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Freiburg i. Br. den 21.05.2019
gez. Martin W. W. Hom
Oberbürgermeister



| | | | |
|---|-----------------------|-------------------|--------------------|
| Stadtplanungsamt | | | |
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan „5. Änderung des Bebauungsplans Rankackerweg, Quartiersmitte Haid“, mit örtlichen Bauvorschriften (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB) | | | |
| Plandatum: 21.05.2019 | Stadtteil: Haslach | Maßstab: 1:500 | Plan-Nr.: 6-31e |



Mehrfachbeauftragung RaKo + Stb. Entwurf: ca. 2016 | Förderantrag: ca. 2015

Sanierungsgebiet Haslach Südost

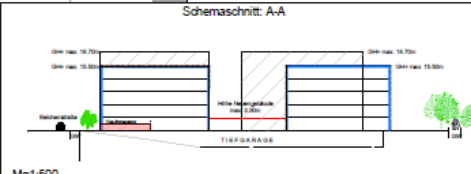
Mehr Information: <https://www.freiburg.de/pb/344710.html>



Bau: ca. 2019 – 2021



Flächenbilanz des Bebauungsplans
 Fläche des Geltungsbereiches 9978 m²
 Wohnbaufläche 8169 m²
 öffentliche Verkehrsfläche 1809 m²



ZEICHENERKLÄRUNG:

| | | | |
|--|--|--|--|
| | Algemeines Baugebiet | | Gegrenz |
| | Gelände | | Bewaldung |
| | Oberfläche Straßen, verkehrsfläche | | Erhaltung Skanz |
| | Oberfläche Parkplatz | | Anpflanzung Skanz |
| | Private Verkehrsfläche Car-Sharing | | Anpflanzung Skanz |
| | Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplans | | Leitungsgegenstand der Versorgungsanlage |
| | Umgrenzung von Flächen für gemeinnützige Nutzung und Wohngebiete | | Erhaltung Skanz Teilanlage |
| | Tafelstein | | Ein- Ausfahrt Teilanlage |

| | | | |
|----|----|----|----|
| 1 | 2 | | |
| WA | V | WA | M |
| 10 | 10 | 10 | 10 |
| 10 | 10 | 10 | 10 |
| 10 | 10 | 10 | 10 |
| 10 | 10 | 10 | 10 |

Textliche Festsetzungen, Satzung mit örtlichen Bauvorschriften vom 10.05.2016

Verfahrensablauf

Die Beschlüsse im Planungsverfahren wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuches wie folgt gefasst:
 Erklärungsbeschluss am 12.06.2013
 Ortsbürtige Bekanntmachung des Erklärungsbeschlusses am 21.06.2013
 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Formale Beteiligung vom 24.06.2013 bis 26.07.2013
 Erklärung am 04.07.2013
 Öffentliche Auslegung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB
 Ortsbürtige Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 27.03.2015
 Öffentliche Auslegung vom 09.04.2015 bis 09.05.2015
 Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Freiburg am 10.06.2016

Ortsbürtige Bekanntmachung des Beschlusses nach § 10 Abs.3 BauGB und Infostrahlen am 17.06.2016

Stadtplanungsamt

Die Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte (Stand vom ...) hinsichtlich der Baugezung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb der markierten Fläche (Pflanzgebiet) wird bestätigt.

Beauftragt von: Gabi Leberitz (Stadtplanning) / gkt. Jerusalem
 Gezeichnet von: Armin Böcher (Stadtplanning) / Leiter Stadtplanning

Bürgermeistersamt (Daz. I)

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung mit den örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates überein. Der Bebauungsplan wird hermit ausgefertigt.

gkt. Dr. Sebastian
 Freiburg i. Br. den 07.06.2016
 Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt **Freiburg**
 2. Änderung des Bebauungsplans
 mit örtlichen Bauvorschriften
 Lindenheim
 (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Freitag, 10.05.2016 | Entwurf: Haslach | Maßstab: 1:500 | Plan-Nr. 6 - 4b

Fläche 3

Das Quartier im Herzen des Gebiets am Endpunkt der Brandel-Anlage nimmt innerhalb des Viertels eine Sonderstellung ein. Hier sind über einer übergreifend genutzten Tiefgarage fünf „Parkvillen“ vorgesehen,

die einen wohltuenden Kontrast zu den umliegenden Zeilenbauten erzeugen. Die abschnittsweise Realisierung ist möglich.



Projekte Förderprogramm „Flächen Gewinnen“

Förderprojekte

- 1 Haslach Süd-Ost
- 2 Gewerbegebiet Mooswald
- 3 Eisstadion - Gelände
- 4 Schildacker
- 5 Auf der Haid
- 6 Stadtteil Mooswald

Nicht dargestellt

- 7 Interkommunale Siedlungsentwicklung in der Region Freiburg
- 8 Potentialanalyse Dachausbau und Dachaufstockung
- 9 Kommunales Innenentwicklungsmanagement



Seit 2011 ca. 400.000 € Förderung



Was soll(te) der Perspektivplan leisten?

Familienfreundliches Wohnen
Wohnungsangebote für Ältere
Mehrgenerationenwohnen
Studentisches Wohnen

Vor allem aber:

Bezahlbares Angebot schaffen



Nachfrage bis 2030

Nachfrage im Jahr: 1.000 Wohnungen

Nachfrage: 14.600 Wohnungen

Angebot: 8.900 Wohnungen

Angebotslücke: 5.700 Wohnungen

Aufgabe Perspektivplan 7.000 Wohnungen mit Puffer

Freiraumentwicklung & Siedlungsentwicklung

3 Flussverbindungen

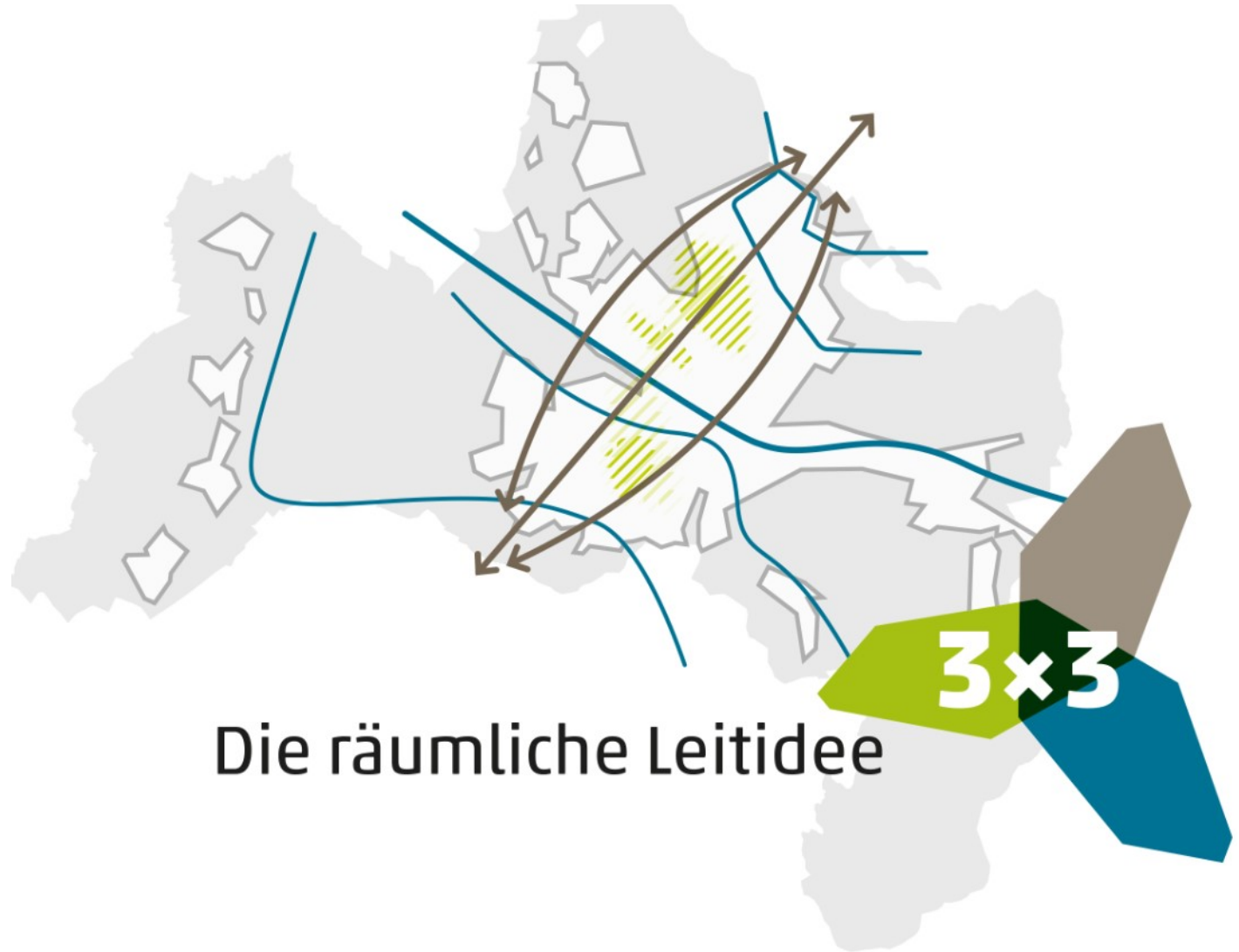
Mehr Information: www.freiburg.de/perspektivplan



3 Parkverbindungen



3 Querverbindungen



Die räumliche Leitidee

3x3

Zentrale Strategie für die 3 Flussverbindungen

SÄUMEN

>> Stadtteilränder werden als Freiräume definiert, gesichert und als Freizeitlandschaften kultiviert.



Neuer Stadtteil Dietenbach für 15.000 Einwohner



Zentrale Strategie für die 3 Parkverbindungen

FORMEN

>> Große Freiräume werden definiert und entwickelt, an deren Rändern neue Wohnanlagen entstehen.



Zentrale Strategie für die 3 Querverbindungen

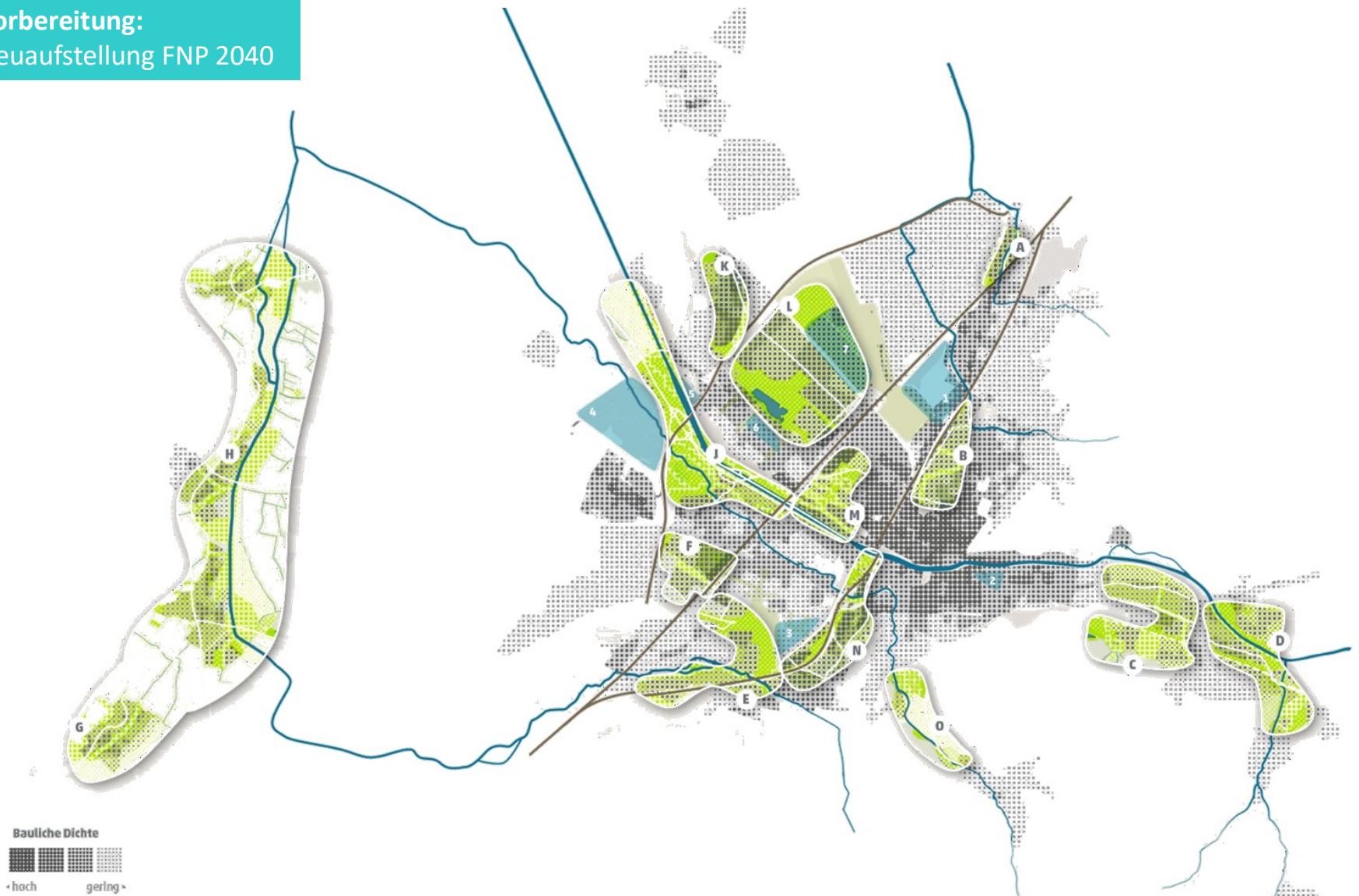
KAPERN

>> Infrastrukturen wie großen Straßen und Eisenbahnlinien baulich „auf die Pelle rücken“ und so neue Stadträume mit nutzbaren Freiräumen erschließen



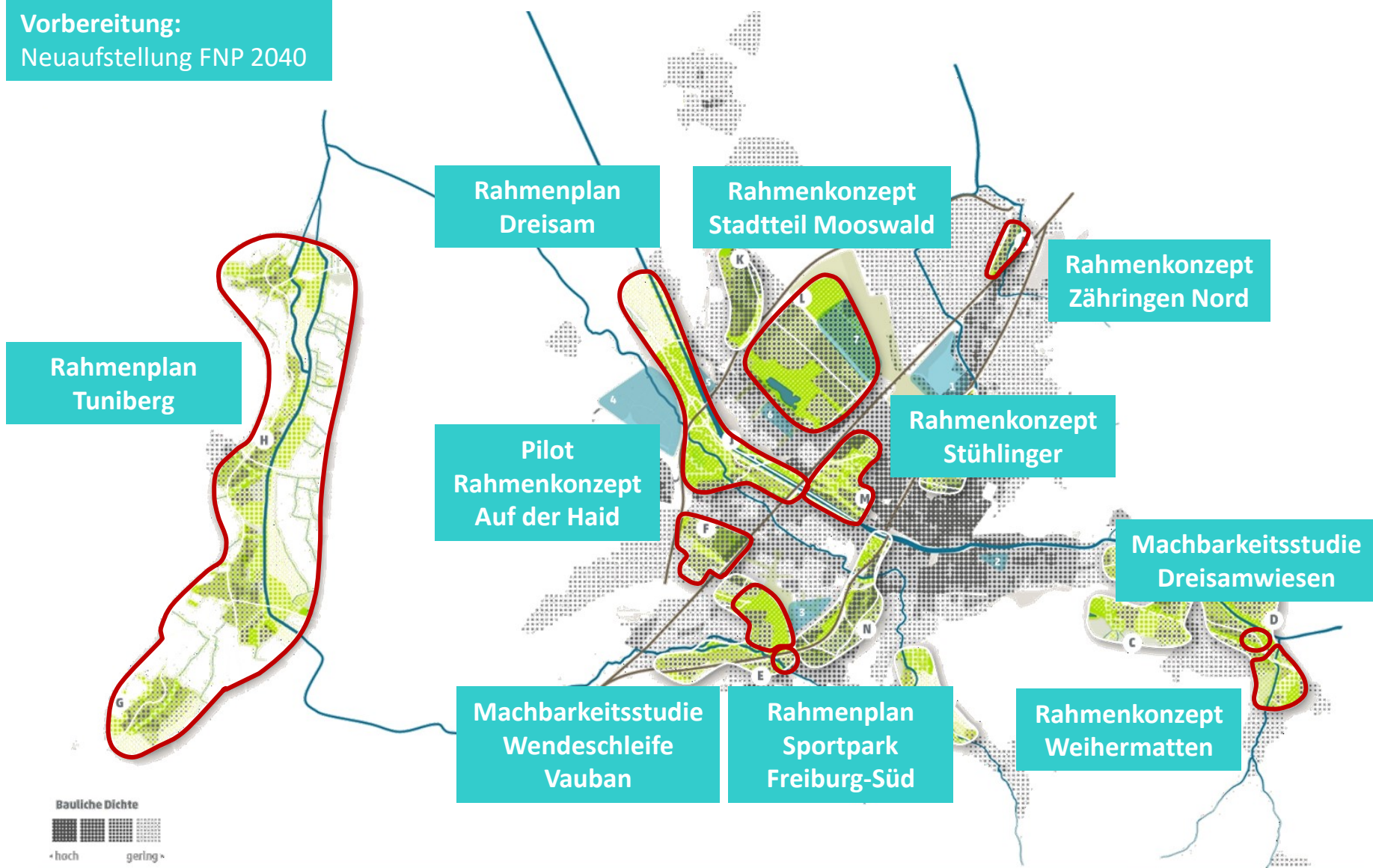
14 Entwicklungsbereiche: 7.000 WE + Öff. Freiraum

Vorbereitung:
Neuaufstellung FNP 2040



14 Entwicklungsbereiche: 7.000 WE + Öff. Freiraum

Vorbereitung:
Neuaufstellung FNP 2040



Bauliche Dichte



• hoch • gering •

Städtebauliches Rahmenkonzept Stadtteil Mooswald



Beschluss-Drucksache G-17/110
Auslobung Mehrfachbeauftragung

Beschluss-Drucksache G-19/038
Umsetzung Rahmenkonzept

Info-Drucksache G-19/180
Prioritäten Umsetzung

Beschluss-Drucksache G-19/198
Vorkaufsatzung

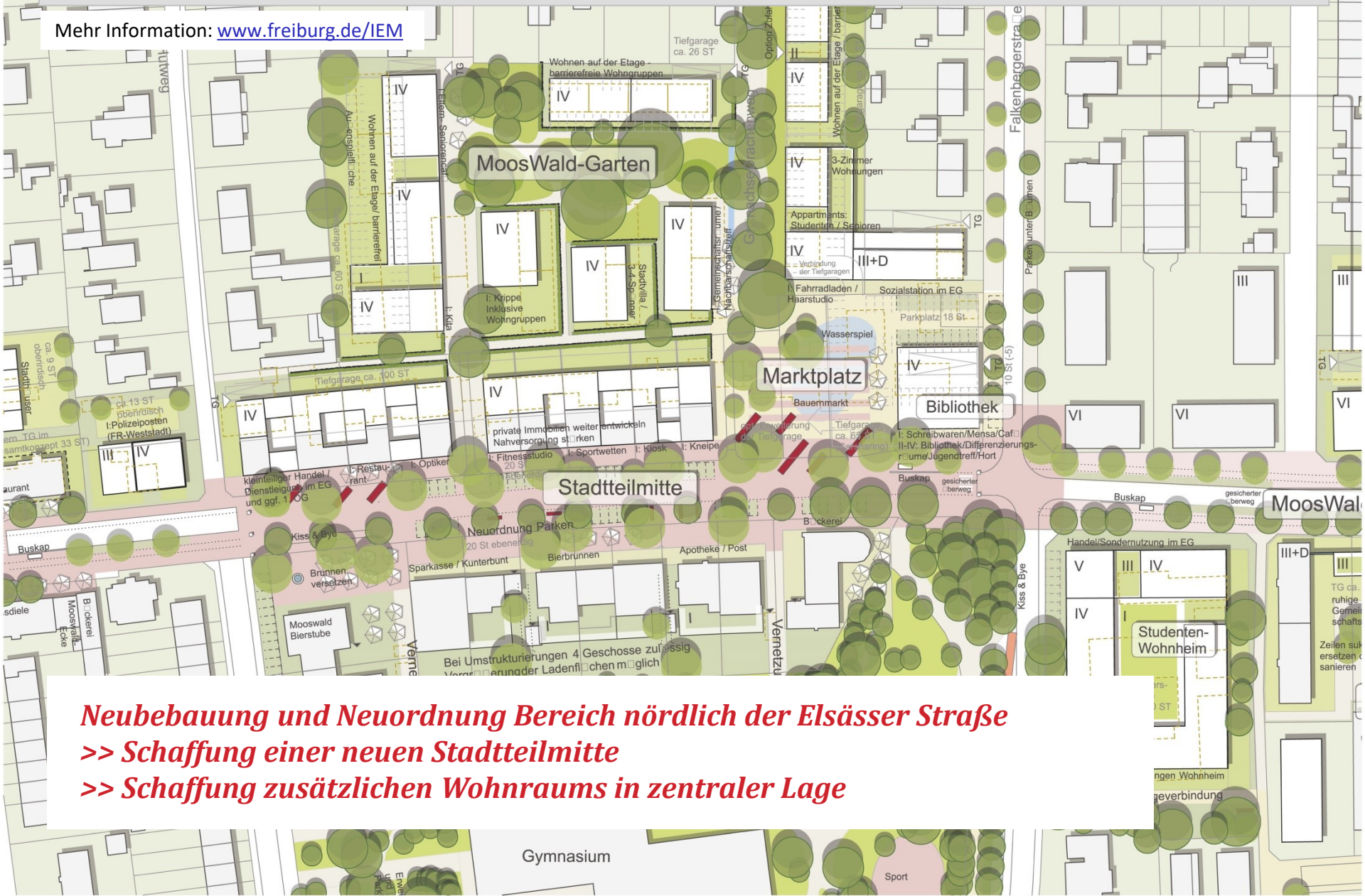


Mehr Information: www.freiburg.de/rahmenkonzeptmooswald




Innenentwicklungsmanagement

Mehr Information: www.freiburg.de/IEM



Neubauung und Neuordnung Bereich nördlich der Elsässer Straße
>> Schaffung einer neuen Stadtteilmitte
>> Schaffung zusätzlichen Wohnraums in zentraler Lage

Innenentwicklungsmanagement

An aerial photograph of a residential neighborhood. A red outline highlights a specific area in the center-left of the image, which contains several long, rectangular apartment buildings and some smaller structures. The surrounding area is densely packed with houses and apartment buildings, with streets and green spaces visible.

***13 Privatgrundstücke und 2 städtische Grundstücke
12 private Eigentümer
knapp 1 Hektar Gesamtfläche (9.500 m²)***

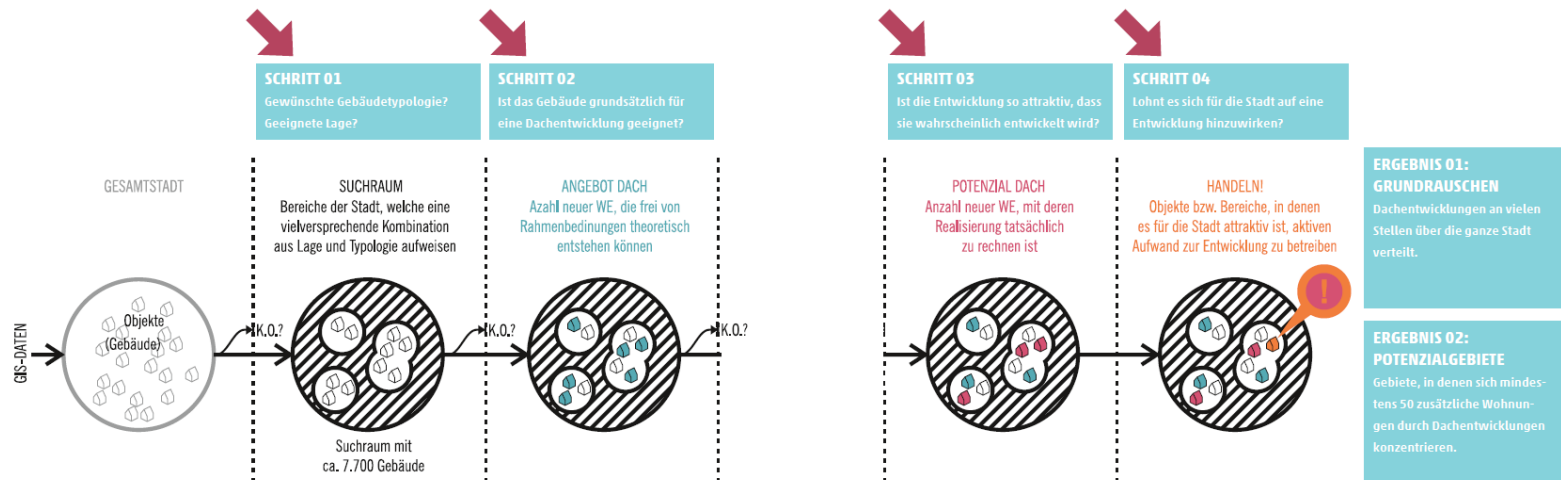
Potenzialanalyse Dachentwicklung

Mehr Information: www.freiburg.de/dachentwicklung



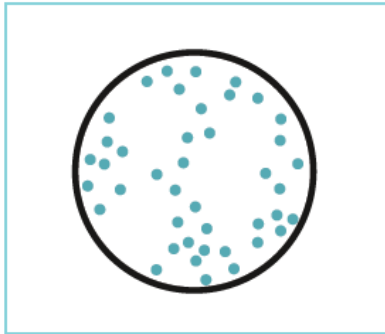
Dezernat

Potenzialanalyse Dachentwicklung



| | Unteres Szenario | Oberes Szenario |
|---------------------------------------|--|---|
| Neue Wohneinheiten | 2.130 51 Ausbau/ 2.079 Aufstockung | 3.903 254 Ausbau/ 3.649 Aufstockung |
| Neue Wohneinheiten nach Abzug WEG | 1.791 39 Ausbau / 1.751 Aufstockung | 3.234 218 Ausbau / 3.016 Aufstockung |
| Davon jährlich bei 3% Sanierungsquote | 54 | 90 |
| Davon jährlich bei 5% Sanierungsquote | 97 | 162 |

Potenzialanalyse Dachentwicklung



ERGEBNIS 01: GRUNDRAUSCHEN

Dachentwicklungen an vielen Stellen über die ganze Stadt verteilt.

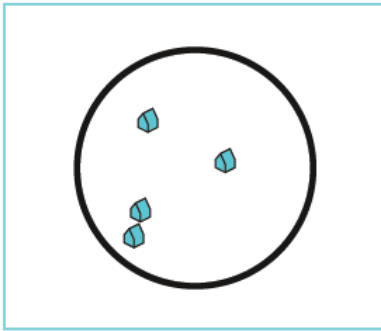
Die Verwaltung wird sich mit ihren Möglichkeiten der Unterstützung auf die Bereiche, in denen möglichst viele Wohnungen entstehen können, konzentrieren.



Angebot der Stadtverwaltung

Vielen Eigentümer_innen ist nicht bewusst, dass eine Dachentwicklung eine Option für ihre Immobilie sein könnte. Deswegen betreibt die Stadt Öffentlichkeitsarbeit, um sie auf diese Möglichkeit aufmerksam zu machen. Die Broschüre, die Sie jetzt lesen, ist ein Beispiel hierfür. Auch bietet die Stadtverwaltung im Beratungszentrum für Bauen und Energie kostenlose Erstberatungen an. Mehr Informationen finden Sie unter www.freiburg.de/bzbe.

Potenzialanalyse Dachentwicklung



ERGEBNIS 02: POTENZIALGEBIETE

Manche Gebiete haben ein Potenzial von mindestens 50 neuen Wohnungen durch Dachentwicklung.

Die Stadtverwaltung spricht Eigentümer_innen in diesen Gebieten an und prüft das Interesse an einer eventuellen Entwicklung.



Angebot der Stadtverwaltung an institutionelle Eigentümer_innen

Die Analyse zeigt, dass in Wohnbeständen institutioneller Eigentümer_innen Potenziale für Dachentwicklungen schlummern. In diesen Bereichen wird die Verwaltung auf die Eigentümer_innen zugehen. Wenn die Umsetzung eine Anpassung des bestehenden Baurechts erfordert, so können diese Planverfahren unter Berücksichtigung der baulandpolitischen Grundsätze und der Zustimmung des Gemeinderates eingeleitet werden.



Angebot der Stadtverwaltung an private Eigentümer_innen

Einer der Testentwürfe hat gezeigt, dass die Aufstockung von Bungalowsiedlungen denkbar wäre. Solche Bungalows kommen in Landwasser, Weingarten und St. Georgen häufiger vor. Die Stadtverwaltung prüft im Rahmen eines modellhaften Projekts mit den Eigentümer_innen der Bungalowsiedlung am Spechtweg /Auwaldstraße in Landwasser die Möglichkeit einer Dachaufstockung. Mehr Informationen finden Sie unter www.freiburg.de/IFM.

Übersicht weiterführende Planungen | FNP 2040

Mehr Information: www.freiburg.de/fnp2040

Vertiefung der Planung

Weitere Themen fehlen und sind auf nachfolgenden Planungsstufen zu konkretisieren

räumlich



Rahmenkonzepte

thematisch



Bauhöhenkonzept



Konzept Klimaanpassung



Konzept Gärtnern

?

Verkehr

?

Gewerbe

Neuaufstellung Landschaftsplan / Flächennutzungsplan 2040



„Flächen Gewinnen durch Innenentwicklung“

u.a. Potenzialanalyse Dachentwicklung &
Städtebauliches Rahmenkonzept Stadtteil Mooswald

16.10.2020 - Pieter van der Kooij, Stadtplanungsamt Freiburg

Städtebauer ARNL | Stadtplaner AKBW