

Leitlinien
für unser
Quartier!



Anne Krämer
kooperative
Stadtentwicklung

Quartiersleitlinien

Belchenstraße/ Blauenstraße



Freiburg gilt als teuerste Stadt in Deutschland was das Verhältnis monatlicher Ausgaben fürs Wohnen und dem Einkommen betrifft. Deshalb entscheidet sich beim bezahlbaren Wohnen auch die soziale Frage. Die Freiburger Stadtbau (FSB) und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) haben als gemeinwohlorientierte Wohnbauunternehmen eine zentrale Rolle in den Wohnbauoffensiven des Bundes, des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Freiburg. Aktuell (November 2022) treffen FSB und BImA Vorbereitungen für Wohnbauprojekte an der Uffhauser Straße, Belchenstraße und Blauenstraße mit ca. 200 zusätzlichen bezahlbaren Wohnungen.

Auf Basis der Quartiersleitlinien, die im Rahmen des Dialogverfahrens gemeinsam mit Bürger_innen, Schlüsselakteuren aus dem Quartier und Vertreter_innen der Stadtverwaltung entwickelt wurden, wird ein neues Wohnbaupotenzial von weiteren 200 bis 400 Wohnungen gesehen. Ich bin sicher, dass wir hiermit die Lebensqualität in Haslach nachhaltig verbessern werden. Zusammen mit den heutigen und zukünftigen Bewohner_innen im Quartier werden wir den Wandel gemeinsam und gemeinwohlorientiert gestalten. Diese Leitlinien bilden hierfür eine gute Grundlage. Ich danke allen Engagierten, die sich hier eingebracht haben.

Oberbürgermeister Martin W. W. Horn



Ich freue mich sehr über die Wohnbauvorhaben im Quartier Belchenstraße/ Blauenstraße. Die Herausforderung ist nun, im Sinne unseres räumlichen Leitbildes „Perspektivplan Freiburg 2030“, die Siedlungs- und Freiraumentwicklung gemeinsam umzusetzen. Hierbei ist die Vergrößerung und Vernetzung der Brandel-Anlage in Richtung Norden eine sehr wichtige Aufgabe. Hiermit schaffen wir, zur Anpassung an den Klimawandel, zudem neue Entlastungsräume bei Hitzewellen und Starkregenereignissen. Aufgrund des Wohnbaupotenzials von insgesamt ca. 400 bis 600 Wohnungen wird in den nächsten 10 Jahren so zu sagen ein kleines „Neubauquartier in einem Bestandsquartier“ gebaut werden. Mit den Quartiersleitlinien haben wir hierbei alle Themen der Stadtentwicklung im Blick. Die Vorhaben zur Sicherung der sozialen Infrastruktur, zur Entspannung der Verkehrssituation und zur Förderung der Biodiversität sind wichtige Aufgaben bei der Weiterentwicklung. Im Sinne der Freiburger Nachhaltigkeitsziele, aber auch für die gesellschaftliche Akzeptanz ist dies essenziell. Ich freue mich auf das weitere Vorgehen!

Bürgermeister Prof. Dr. Martin Haag,
Dezernat für Stadtentwicklung und Bauen, Tiefbau mit Verkehrsplanung, Stadtgrün und Gebäudemanagement



Links: Aktuelles Luftbild mit Darstellung Plangebiet; Rechts: realisierte und in Planung befindliche Projekte (Auswahl); 1.von Oben - Sanierung BImA Feldbergstraße 20-22 mit Blockheizkraftwerk; 2.v.O. - Planung FSB: „Uffhauser Karree“ (Florian Krieger Architektur & Stadtplanung); 3. v.O. FSB: Aufstockungen Belchenstraße 12-34; 4. v.O. - FSB: Neubauten an der Belchenstraße

Ein Quartier im Wandel: Vorhaben von gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktakteuren

Das Quartier Belchenstraße/ Blauenstraße befindet sich im Wandel. Hier befinden sich Liegenschaften der Freiburger Stadtbau (FSB), der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und der Stadt Freiburg. Im Rahmen des laufenden Bauabwärtungsverfahrens „Uffhauser Karree“, der laufenden Planungsvorhaben „Belchenstraße 4-6“ und „Garagenhof Blauenstraße“ sowie einer Sanierung mit Aufstockung an der Blauenstraße sollen hier in den kommenden fünf Jahren ca. 200 zusätzliche Wohnungen entstehen.

Diese Vorhaben gehen auf das „Entwicklungs- und Zukunftskonzept für Freiburg-Haslach zwischen Uffhauser Straße und Feldbergstraße“ zurück. Dieses Konzept war zusammen mit dem STEP Haslach mit integriertem Freiraumkonzept zudem Grundlage für das „Sanierungsgebiet Haslach Südost“. Zur Vollständigkeit werden noch die Wohnbauprojekte an der Seitzstraße und Uffhauser Straße, die auch in den letzten zehn Jahren entstanden sind, erwähnt. Nicht zuletzt wurde die soziale Erhaltungssatzung „Haslach - Kernbereich östlich Güterbahnlinie“ im Sommer 2022 beschlossen.

Die vorherrschende Meinung im Stadtbezirk Haslach-Gartenstadt ist, dass die bisherigen Entwicklungen und Maßnahmen die Lebensqualität verbessert haben und auch verbessert werden. Besonders positiv hervorgehoben wird die Umgestaltung der Joseph-Brandel-Anlage als Herzstück des Gebietes zwischen Uffhauser Straße und Feldbergstraße sowie des vom Bund, Land und Stadt geförderten Sanierungsgebiets. Dennoch wurde der Stadtverwaltung von Anwohner_innen, vom Lokalverein und Gemeinderat Ende 2020 aber auch Kritik mitgeteilt. Besonders wurden mangelnde Beteiligungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten kritisiert. Daraufhin hat das Stadtplanungsamt ein Dialogverfahren zur Erarbeitung der Quartiersleitlinien Belchenstraße/ Blauenstraße konzipiert. Schwerpunkt hierbei bilden die weiteren Wohnbaupotenziale, die FSB und BImA zurzeit für ihre Liegenschaften in dem Quartier sondieren.

Die Teilbereiche mit den aktuellen Planungsständen und Umsetzungshorizonten sind auf Seite 18 bzw. auf dem Umschlag der Broschüre dargestellt (Stand November 2022).

Inhaltsverzeichnis

Ein Quartier im Wandel	1
Das Dialogverfahren	2
Allgemeine Hinweise zum Quartier	5
Die Leitlinien für das Quartier	
> Themenfeld Städtebau	6
> Themenfeld Soziales	8
> Themenfeld Mobilität	10
> Themenfeld Freiraum	12
> Themenfeld Umwelt	14
Leitbild und Zielbild	16
Wie geht es weiter?	18

Impressum | November 2022

Herausgeberin:
 Stadt Freiburg i. Br., Stadtplanungsamt
 Fehrenbachallee 12
 79106 Freiburg im Breisgau
 Telefon: (0761) 201 - 4101
 Stadtplanungsamt@stadt.freiburg.de
 www.freiburg.de/stadtplanung

Amtsleitung:
 Roland Jerusalem
Leitung Abt. Städtebau und Wohnen:
 Dr. Gabi Leberherz

Leitung Projektteam:
 Pieter van der Kooij
Mitwirkung:
 Pilar Disch, Annalena Ehrenfeld (Stabsstelle Bürgerbeteiligung), Iris Holland, Laura König, Priska Leber, Daniel Scholl

Planungsbüro:
 MESS Stadtplaner Amann & Groß PartGmbB
 St.-Marien-Platz 3
 67655 Kaiserslautern
 www.m-e-s-s.de

Dr. Henning Stepper
 Florian Groß

Moderation:
 Anne Krämer Kooperative Stadtentwicklung
 Endersstraße 5
 04177 Leipzig

Richtlinien Gestaltung:
 www.designconcepts.de

Fotos:
 Stadt Freiburg, wenn nicht anders gekennzeichnet



Das Dialogverfahren: Gefragt waren Ideen zur Gestaltung des Wandels!

„Was ist den Menschen im Quartier Belchenstraße/ Blauenstraße, vor dem Hintergrund der konkreten und angedachten Entwicklungen der FSB, BlmA und Stadt Freiburg, in Bezug auf Städtebau, Freiraum, Mobilität, Soziales und Umwelt wichtig?“

Ausgehend von der zentralen Fragestellung, was den Menschen im Quartier vor dem Hintergrund der konkreten und angedachten Entwicklungen wichtig ist, wurde ein Prozess entwickelt, bei dem neben der Information insbesondere das Erfassen eines Meinungsbildes sowie die Arbeit mit den Menschen vor Ort im Vordergrund stand.

Zur Gestaltung des weiteren Wandels im Quartier bedarf es eines planerischen Rahmens, unter dem die weiteren Entwicklungen im Quartier stattfinden können. Die Leitlinien für das Quartier Belchenstraße/ Blauenstraße bilden diesen Rahmen. Sie stellen eine abgestimmte Gesamtidee für das Projektgebiet dar, in der sich die jeweiligen Teilbereiche mit ihren unterschiedlichen Rahmenbedingungen wiederfinden. Die Leitlinien dienen hierbei als Prinzipien und Zielvorstellungen, welche die gewünschten Entwicklungen im Quartier sowohl verbal als auch skizzenhaft vorgeben. Sie stellen dabei keine parzellenscharfen räumlichen Planungen mit Umsetzungsanspruch dar, sondern dienen vielmehr als Entscheidungshilfen bei der Beurteilung und Abwägung neuer städtebaulicher, verkehrlicher oder freiraumbezogener Maßnahmen.

Das aus den Leitlinien abgeleitete Zielbild verortet die verbalen Aussagen skizzen- und symbolhaft innerhalb des Projektgebietes. Hierbei steht nicht die exakte Abgrenzung, Dimensionierung oder Platzierung einzelner Ansätze im Vordergrund, sondern vielmehr die räumliche Zuordnung und Veranschaulichung der Grundidee.

Die Leitlinien müssen hinreichend konkret, aber auch flexibel sein, um die Reaktion auf sich fortlaufend wandelnde Rahmenbedingungen ermöglichen zu können, ohne dabei die Grundideen aus den Augen zu verlieren. Den Quartiersleitlinien kommt hinsichtlich ihrer Verbindlichkeit die Rolle eines informellen Konzeptes zu. Sie haben dadurch selbst keine rechtliche Bindungswirkung. Durch den Beschluss der Leitlinien durch den Gemeinderat sind sie als städtebauliche Planung im Rahmen der Abwägung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Die Quartiersleitlinien als informelles Konzept werden daher bei allen kommenden informellen (bspw. städtebaulicher Wettbewerb) und formellen (bspw. Bauleitplanverfahren) Planungsschritten als Grundlage dienen und Berücksichtigung finden. Zentrale Themenfelder, die durch die Leitlinien abgedeckt werden, sind:

- **Städtebau**
Gestaltung, baulichte Dichte, Höhe und Kubaturen etc.
- **Soziales**
Leben im Quartier, soziale Infrastrukturen etc.
- **Mobilität**
Parken, Radverkehr, fußläufige Vernetzung etc.
- **Freiraum**
Gestaltung und Nutzung öffentlicher Räume etc.
- **Umwelt**
Klimaschutz- und Klimaanpassung etc.



Das Dialogverfahren im Überblick

17. November 2021 - Öffentliche Online-Infoveranstaltung

eigentlich geplante Dialogveranstaltung aufgrund pandemischer Lage verschoben
Ersatz: Online-Infoveranstaltung mit Informationen zu Projekten im Quartier

21. Juni 2022 - Öffentliche Dialogveranstaltung

Information & Dialog zu Projekten im Quartier; Sammlung von Hinweisen und ersten Ideen

19. Juli 2022 - Eingeladener Workshop

Diskussion und Weiterentwicklung erster Ideen und Vorschläge für die Quartiersleitlinien

Quartal III/IV 2022 - Bearbeitungszeit

Das Planungsbüro erarbeitet auf Grundlage der Dialogveranstaltung und des Workshops sowie in Abstimmung mit den Fachämtern, städtischen Unternehmen und Beauftragten der Stadt sowie der BlmA die Quartiersleitlinien.

29. November 2022 - Öffentliche Online-Infoveranstaltung

Vorstellung der Quartiersleitlinien und Information über die Sachstände der Vorhaben der FSB und BlmA im Projektgebiet

Quartal I 2023 - Beratung im Gemeinderat

Quartiersleitlinien für das Quartier Belchenstraße/ Blauenstraße werden dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Öffentliche Dialogveranstaltung

am Dienstag, den 21. Juni 2022 im Melanchthonsaal Haslach



Ziel der Veranstaltung war einerseits die Information und der Dialog über Projekte im Quartier sowie andererseits die Sammlung von Hinweisen und ersten Ideen der Bürger_innen, der Schlüsselakteure aus dem Quartier und Akteure der Stadtverwaltung zur Zukunft des Quartiers. Mit ca. 80 Teilnehmer_innen war die Veranstaltung sehr gut besucht. Nach einem kurzen Input zum aktuellen Projekt wurde durch Vertreter_innen von Stadt, FSB und BlmA ein Überblick über den Stand aktueller Vorhaben sowie möglicher Entwicklungsperspektiven gegeben. In einer Rückfragerunde konnten einige Aspekte vertiefend angesprochen und diskutiert werden.



Den wichtigsten Teil des Abends bildete die Arbeit der Teilnehmenden an Tischen in insgesamt zehn Kleingruppen. Dort stand die Erarbeitung und Sammlung von Anmerkungen, Hinweisen und Ideen im Vordergrund, die als Grundlage für die Leitlinien gelten sollten. Die zentralen Ergebnisse der jeweiligen Tische wurden anschließend dem gesamten Plenum präsentiert. Neben allgemeinen Einschätzungen zum Quartier und Erwartungen an die Akteure gab es wertvollen Input zu den Themenfeldern Städtebau, Soziales, Mobilität, Freiraum und Umwelt. Dieser Input bildete die Grundlage für die weitere Arbeit.

Eingeladener Workshop

am Dienstag, den 19. Juli 2022 im Melanchthonsaal Haslach



Mittels eines Anmeldeformulars konnten sich interessierte Bürger_innen für die zweite Beteiligungsveranstaltung, den eingeladenen Workshop, anmelden. Das Ziel war, dass Bürger_innen, Lokalverein, FSB und BlmA und Schlüsselakteure aus dem Quartier gemeinsam mit der Stadt und dem bearbeitenden Büro über vorgeschlagene Ansätze für die Leitlinien diskutieren und diese gemeinsam weiter entwickeln. Die Basis hierfür bildete der Input aus der Dialogveranstaltung sowie daraus gezogene Schlüsse und Empfehlungen des Planungsbüros.



25 Bürger_innen, Schlüsselakteure aus dem Quartier und Akteure der Stadtverwaltung nahmen an dem Workshop teil, bei dem nach der Einordnung der Ergebnisse und Vorstellung erster Ansätze insbesondere die lebhafteste Diskussion an den Plänen dazu beitrug, einzelne Aspekte nochmals neu zu denken und ergänzende Hinweise zu sammeln. Im Zuge dieser Diskussion traten auch zahlreiche gegenläufige Erwartungen und Einschätzungen auf, welche eine Herausforderung für die Suche nach planerischen Lösungen darstellten. Neben inhaltlichen Themen standen insbesondere Fragen nach der „Wirksamkeit“ der Leitlinien im Fokus. Dies verbunden mit der Forderung nach Aufrechterhaltung des Dialogs und einer Verstärkung der Mitwirkungsmöglichkeiten durch die Quartiersbevölkerung.

Allgemeine Hinweise zum Quartier

Neben Aussagen zu den jeweiligen Themenfeldern war es ein wesentliches Ziel der Veranstaltungen, ein generelles Gefühl für das Leben im Quartier, die Qualitäten aber auch die existierenden Probleme direkt aus erster Hand zu erfahren. Hierzu lieferten allgemeine Einschätzungen der Teilnehmenden wertvolle Hinweise, die ebenfalls Eingang in die Leitlinien gefunden haben.

Neben eindeutig positiven und eindeutig negativen Einschätzungen haben sich auch Widersprüche gezeigt. In ihrer Bandbreite sind sie ein Abbild für die unterschiedlichen Perspektiven und Wahrnehmungen, die bereits in einem solch eher kleinen räumlichen Umgriff zu beobachten sind.



- Zahlreiche Qualitäten und Entwicklungspotenziale im Quartier.
- Zentrale Lage; Infrastrukturen (insbesondere entlang der Carl-Kistner-Straße) in fußläufiger Entfernung und in vielen Bereichen mit hoher Qualität.
- Dörfliche Strukturen in der Stadt.
- Tolle Grünflächen, vor allem im Kerngebiet und in der Joseph-Brandel-Anlage.
- Umgestaltung und Aufwertung Joseph-Brandel-Anlage als Highlight.
- Guter Wohnungsmix, gute Mischung an Menschen im Quartier.
- Quartier hat Potenzial, weil viele Familien dort wohnen wollen.



- Bereits heute große Belastungen durch ruhenden Verkehr. Verschlechterung wird befürchtet.
- Teilweise Vernachlässigung der bestehenden Bausubstanz. „Vergessene“ Häuser im Kernbereich.
- Wilde Müllablageplätze als großes Problem.
- Gefahr der Herausbildung sozialer Brennpunkte.
- Miteinander der Bewohner_innen muss neu definiert werden! Rechte und Pflichten für Alle.
- Fehlende soziale Treffpunkte, Gastronomieangebote etc. direkt im Quartier.



- mehr Wohnen, neue Infrastrukturen <vs.> zu dichte Bebauung, keine neuen Entwicklungen
- Wohnraum für junge Familien <vs.> alteingesessene Bewohner_innen nicht verdrängen
- es tut sich endlich was <vs.> es tut sich das Falsche
- Autos raus, Parken raus <vs.> Autos werden auch weiterhin gebraucht
- intensive Nutzung Park und Freiräume <vs.> Lärmbelastungen für Anwohner_innen
- neue Infrastrukturen werden benötigt <vs.> ausreichende Infrastrukturen in der Umgebung



Themenfeld Städtebau

Input aus den Veranstaltungen

Bezogen auf das gesamte Plangebiet:

- Übergreifend denken und planen vor dem Handeln.
- Dichte nur moderat erhöhen.
- Grün- und Freiräume weitestmöglich erhalten; Abstände beibehalten.
- Wohnraumerhalt von Drei-Ähren-Straße bis Feldbergstraße.
- Soziale Durchmischung gewährleisten (Wohnungsmix, Wohnen für junge Familien, altersgerechtes Wohnen, ausgewogene Mieterstruktur, Mietniveau halten, Verdichtung sozialer Problemlagen vermeiden).
- Infrastrukturen müssen mitwachsen (Ärzte, KiTas, Läden etc.).
- Soziale Treffpunkte schaffen (Café, Gemeinschaftsräume, Restaurants, Läden etc.).
- Klimagerechten Städtebau forcieren (Gebäude, Freiräume).
- Durchwegbarkeit erhalten / sichern für die Allgemeinheit.

Bezogen auf das Kerngebiet:

- BImA-Kerngebiet als zentraler Bereich, der bislang übersehen wurde.
- Bauliche Strukturen und Freiräume erhalten; „Klotzbebauung“ vermeiden.
- Erhaltung alter Baubestand.
- Kerngebiet nicht weiter abrutschen lassen > Gefahr, dass ein „Ghetto“ inmitten der Neuentwicklungen entsteht.

Bezogen auf die Drei-Ähren-Straße:

- Entwicklungsoptionen Drei-Ähren-Straße: Abbruch drei Zeilen und Neubau als favorisierte Lösung der FSB > wird teils begrüßt, teils kritisch gesehen.
- Sorgen bezüglich Neubebauung in hoher Dichte.

Herausbildung der Leitlinie „Städtebau“

Die zukünftige städtebauliche Struktur, die bauliche Dichte und die vorherrschenden Gebäudetypen werden das Erscheinungsbild und den Charakter des Quartiers maßgeblich prägen. Vor diesem Hintergrund ist der Städtebau das Querschnittsthema, in dem sich die anderen vier Themenfelder spiegeln.

Gemäß der gesammelten Erkenntnisse aus den Beteiligungsveranstaltungen steht der Erhalt des bisherigen Charakters als Quartier mit offenen und großzügigen Freiräumen sowie Zeilenbebauung an erster Stelle der Erwartungen. Gleichzeitig gilt es, Wachstum und bauliche Ergänzung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums für bestehende und neue Nutzergruppen zu ermöglichen.

Somit gibt die Leitlinie deutlich das Prinzip der Weiterentwicklung statt kompletter Neuentwicklung vor. Insbesondere im Kerngebiet und an der Drei-Ähren Straße steht der Erhalt der Zeilenstruktur im Vordergrund. Um dennoch Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten, wird dort das Wachstum nach Oben durch komplette oder partielle Aufstockung bzw. der Neubau an alter Stelle mit Spielräumen hinsichtlich Gebäudetiefen angestrebt. Die konkrete Gestaltung von Aufstockungen und Neubebauungen unter Erhalt des bestehenden Charakters muss Gegenstand vertiefender planerischer Überlegungen sein (Architekturwettbewerb etc.).

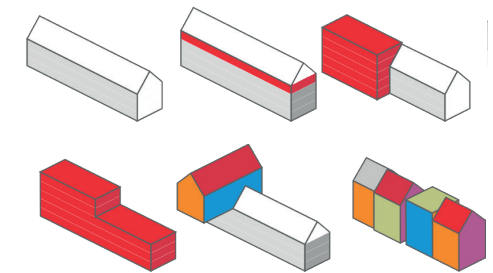
Etwas freiere Entwicklungsmöglichkeiten werden im Bereich östlich der Feldbergstraße gesehen. Aber auch dort ist der Erhalt des Grundcharakters und bestehender Nachbarschaften essentiell.

Städtebauliche Dominanten zur Schärfung des Charakters als eigenständiges und selbstbewusstes Quartier werden bspw. im Kreuzungsbereich Feldbergstraße- Belchenstraße oder auch im Bereich der Deutsch-Französischen Grundschule gesehen, wo die Option zur Nachverdichtung durch den Bau einer Turnhalle besteht.

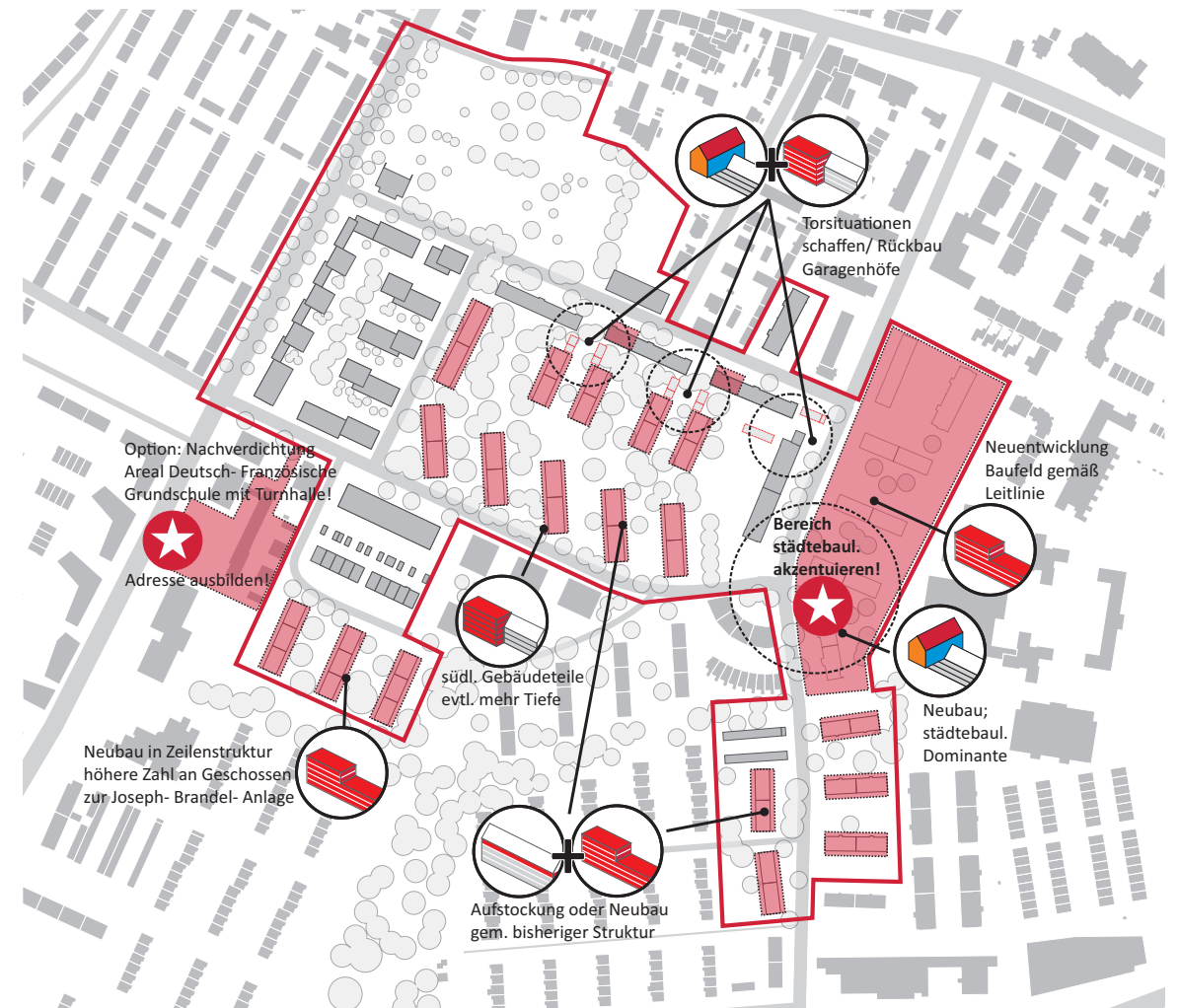


Städtebau

Aufbruch statt Umbruch – behutsames Weiterbauen im Bestand!



Bandbreite möglicher Entwicklungen der Zeilenbebauung; konkrete Ausgestaltung auch im Sinne Charaktererhalt muss Gegenstand vertiefender Konzepte sein (Wettbewerb etc.)



ohne Maßstab

Themenfeld Soziales

Ergänzende Hinweise für ein inklusives Freiburg:
PraxisCheck für eine inklusive Quartiersentwicklung | www.freiburg.de/inklusion

Input aus den Veranstaltungen

Bezogen auf das Wohnen:

- Bestehende soziale Durchmischung des Gebiets erhalten.
- Durch Neuansiedlungen auf gute soziale Durchmischung achten.
- Wohnraum auch für junge Familien (4-5 Zimmer) schaffen.
- Alters- und behindertengerechtes Wohnen unterstützen (Barrierefreiheit als wichtiges Thema).
- Herausbildung sozialer Brennpunkte vermeiden; insbesondere Nachverdichtung birgt Gefahren der Verschärfung sozialer Problemlagen.
- Neue Mieter_innen einbinden in die Gemeinschaft; bestehende Rechte, aber auch Pflichten.
- In Zukunft intensivere Betreuung durch Hausverwaltungen, FSB, BimA wünschenswert.

Bezogen auf das Wohnumfeld:

- Lebensqualität als wichtiges Thema beachten!
- Grünflächen aufwerten, erhalten, für ALLE zugänglich machen > insbesondere die Jugend braucht mehr Freiräume.
- Freiraumgestaltung unter Berücksichtigung Kinder, Jugend, Seniorinnen und Senioren.
- Spielplatz direkt neben Friedhof: Konflikte (Lärm) vermeiden.
- Infrastruktur soll/muss mitwachsen (Ärzte, Läden etc.).
- Soziale Treffpunkte schaffen (Café, Werkräume, Gemeinschaftsräume etc.).
- Vermüllung als großes Problem.
- Öffentliche Toiletten durchgehend nutzbar halten.
- Belastungen durch Baulärm reduzieren/vermeiden.

Herausbildung der Leitlinie „Soziales“

Die bestehende Sozialstruktur ist der Ausgangspunkt für alle weitere Entwicklungen. Oberstes Ziel ist hierbei, die angestammte Bewohnerschaft am Ort zu halten. Hierbei können die FSB und die BImA als Akteure mit großer Erfahrung in genau diesem Bereich gesehen werden. Ein Instrument, das in diesem Zusammenhang Bedeutung erlangen könnte, ist der Wohnungstausch zur Steuerung der Wohnungsbelegungen.

Die im Zuge der Weiterentwicklung geforderte integrierte Berücksichtigung alter Menschen, körperlich eingeschränkter Menschen, junger Familien sowie Bewohner_innen, die auf geförderten Mietwohnungsbau angewiesen sind, stellt neben Anforderungen an den Mix der Wohnungstypen auch eine Herausforderung für das Angebot an sozialen Infrastrukturen im Gebiet dar.

Ziel muss es sein, ein Netz aus sozialen Treffpunkten und Infrastruktureinrichtungen im Quartier zu etablieren, das den wachsenden Anforderungen sowie den unterschiedlichen Bewohnergruppen gerecht wird. Als Treffpunkte gelten hierbei sowohl Frei- und Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität und unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten als auch bspw. Räume in den Erdgeschosszonen der Wohngebäude, in denen der barrierefreie Zugang zu sozialen Einrichtungen und Infrastrukturen gewährleistet ist, die das Quartiersleben bereichern und unterstützen.

Die Verteilung solcher Nutzungen in den Erdgeschosszonen, gebündelt oder dezentral im Gebiet, muss Gegenstand weiterer Planungen sein. Bei weiteren Planungsschritten ist zudem die Einbindung der sozialen Einrichtungen (Lebenshilfe, Kirchen, Schulen etc.) als wichtigen Akteuren vor Ort geboten. Bezogen auf die Freiräume bieten sich hier insbesondere im Bereich der Joseph-Brandel-Anlage, in den Innenbereichen des Kerngebiets sowie auf der neuen Freifläche am Friedhof Potenziale zur Schaffung solcher Treffpunkte, die im Falle der Joseph-Brandel-Anlage bspw. auch die Ansiedlung eines Cafés beinhalten könnte.

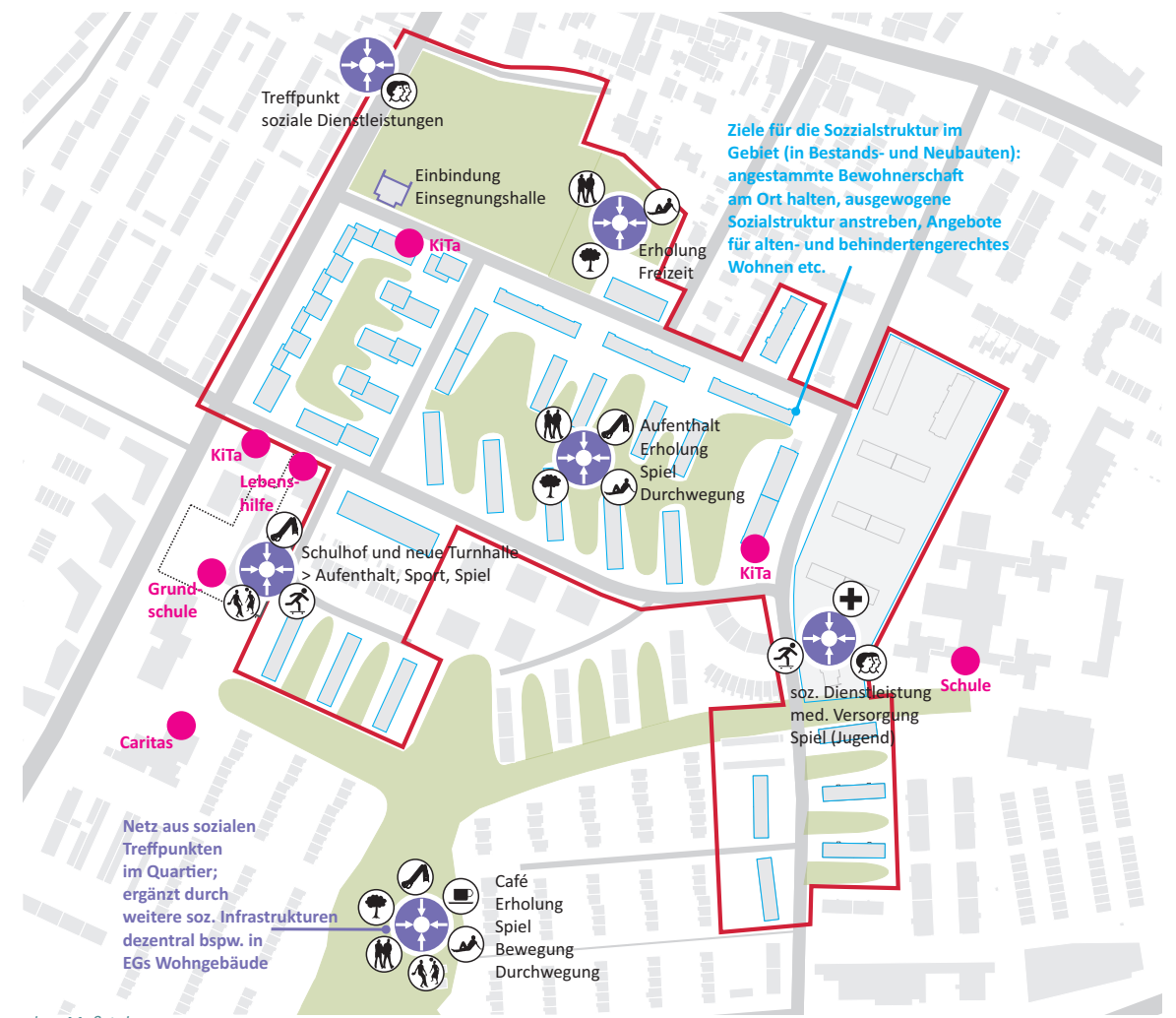


Soziales

Bewahren & Ergänzen –
neue Impulse für die „Haslacher Mischung“!



Das soziale Miteinander
im Quartier stärken.



ohne Maßstab

Themenfeld Freiraum

Input aus den Veranstaltungen

Bezogen auf das gesamte Plangebiet:

- Bestehende Grünflächen und baulichen Bestand weitest möglich erhalten als Oberthemen!
- Grünflächen aufwerten und besser verbinden.
- Verbesserung der Wohnqualität durch Sauberkeit von Parkanlage, Straßen, Bürgersteige und Randstreifen.
- Grünflächen für zusätzliche Einwohner_innen zu klein und zu wenig (Joseph-Brandel-Anlage am Limit).
- Sitzmöglichkeiten fehlen an vielen Stellen.
- Kiosk, Café, Treffpunkt in Verknüpfung mit Grünräumen.
- Durchwegbarkeit für die Allgemeinheit erhalten.
- Erhaltung alter Baumbestand.
- Freiraumgestaltung unter Berücksichtigung Kinder, Jugend, Seniorinnen und Senioren.

Bezogen auf Teilbereiche:

- Orte zum Wohlfühlen: Friedhof, Grünflächen Kerngebiet, Joseph-Brandel-Anlage.
- Joseph-Brandel-Anlage: Neugestaltung super, aber Belastung hoch > kaum Spielräume für mehr Nutzer_innen.
- Joseph-Brandel-Anlage: Konflikte zwischen Radfahrern und Fußgängern > separate Spur Radfahrer wäre wünschenswert.
- Garagenhof Blauenstraße: Grünfläche anstatt Garagenhof positiv, aber Konflikte vermeiden.
- Garagenhof Drei-Ähren-Straße: Potenziale für Grün- und Freiraum nutzen.
- Zeilen Drei-Ähren-Straße: Baumbestand erhalten.
- Kernbereich: Baumbestand und Grünbereiche erhalten.
- Kernbereich: keine dichte „Klotz- Bebauung“ wie nebenan.
- Uffhauser Karree: Bäume nachpflanzen.
- Öffnen der Schulhöfe und der Wiese am Hallenbad außerhalb der Betriebszeiten.

Herausbildung der Leitlinie „Freiraum“

Auch hier steht der weitestmögliche Erhalt der bestehenden Freiräume (inklusive Baumbestände) an erster Stelle, da diese prägend für die Qualitäten des Quartiers sind.

Darüber hinaus ist die bessere Verbindung und Verknüpfung der öffentlichen und privaten Freiräume ein zentraler Bestandteil der Leitlinie. Bestehende Durchwegungen sind zu erhalten und neue zu schaffen. Auf biodiversitätsfreundliche Verknüpfungen/Korridore (bspw. durch weg begleitende Hecken oder biodiverse Grünstreifen) sollte geachtet werden, um die einzelnen Habitate zu verknüpfen.

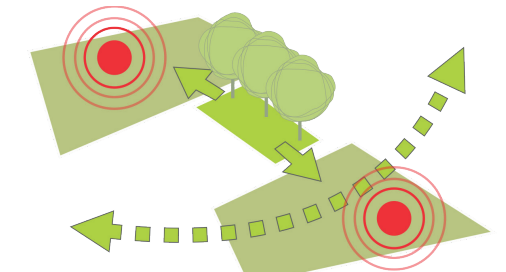
Zentrales Element hierbei ist eine „Grüne Klammer“, welche die Joseph-Brandel-Anlage in Ost-West-Richtung durchzieht und in östlicher Richtung sowohl das Schulgelände als auch die anschließenden Bereiche wie die Gartenstadt besser als bisher anbindet. In der anderen Richtung wird die „Grüne Klammer“ über die Drei-Ähren-Straße bis zu den Freiräumen am Friedhof fortgeführt, wodurch die privaten Freiräume zwischen den Zeilenbauten Drei-Ähren-Straße und Kerngebiet mit eingebunden werden. Ergänzt wird das Freiraum- und Wegesystem durch biodiversitätsfreundliche Trittsteine, Grünkorridore und Freiräume an zentralen Stellen. Neu gestaltete Frei- und Platzräume werten die Durchwegungen und Aufenthaltsqualität auf.

Im Bereich des Garagenhofes an der Blauenstraße kann der neu gewonnene Freiraum gänzlich neu gedacht werden. Hier eröffnet sich die Möglichkeit, unter Berücksichtigung der Sensibilität des Ortes, eine großzügige Grünfläche mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten zu entwickeln. Spiel- und Bewegungsräume für Kinder und Jugendliche sowie Rückzugsräume in Form von bspw. einer Blumenwiese können hier realisiert werden.

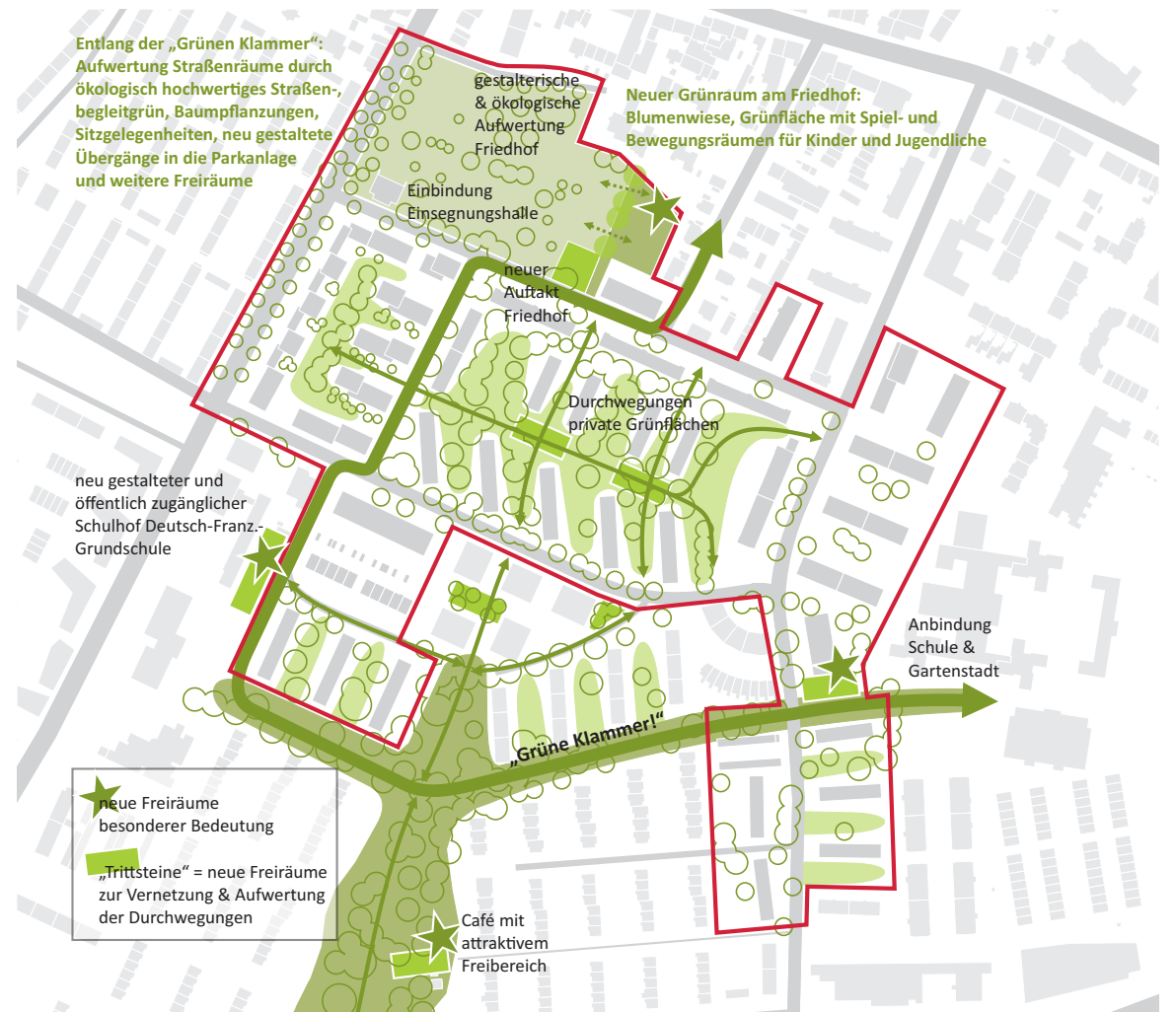
Durch diese neuen Freiraumqualitäten kann auch die Joseph-Brandel-Anlage, die bereits heute an ihre Grenzen bezüglich der Zahl der Nutzer_innen stößt, entlastet werden.



Freiraum
Aufwerten & grüne Trittsteine schaffen - für ein eng verknüpftes Freiraumsystem!



Freiräume stärker verknüpfen



ohne Maßstab

Themenfeld Umwelt

Input aus den Veranstaltungen

- Bestehende Grünräume mit ihrem Baumbestand als großes Potenzial in klimatischer Hinsicht.
- Mikroklima und Durchlüftung als Prämissen (u.a. Baumbestand erhalten im Kernbereich und zwischen Zeilen Drei-Ähren-Straße).
- Sanierungsstau in Kernbereich, Drei-Ähren-Straße etc. nutzen, um klimagerecht um und neu zu bauen.
- Maßnahmenideen: Begrünung, Photovoltaik, Fassadenbegrünungen, Kühlkonzept, alternatives Abwasserkonzept, dezentrale Energieversorgung etc.
- Intensive Nachverdichtung als Hemmnis für klimagerechten Städtebau > Dichte gering halten!
- BImA und FSB können bei ihren Vorhaben Vorreiter in Sachen klimagerechter Städtebau sein!

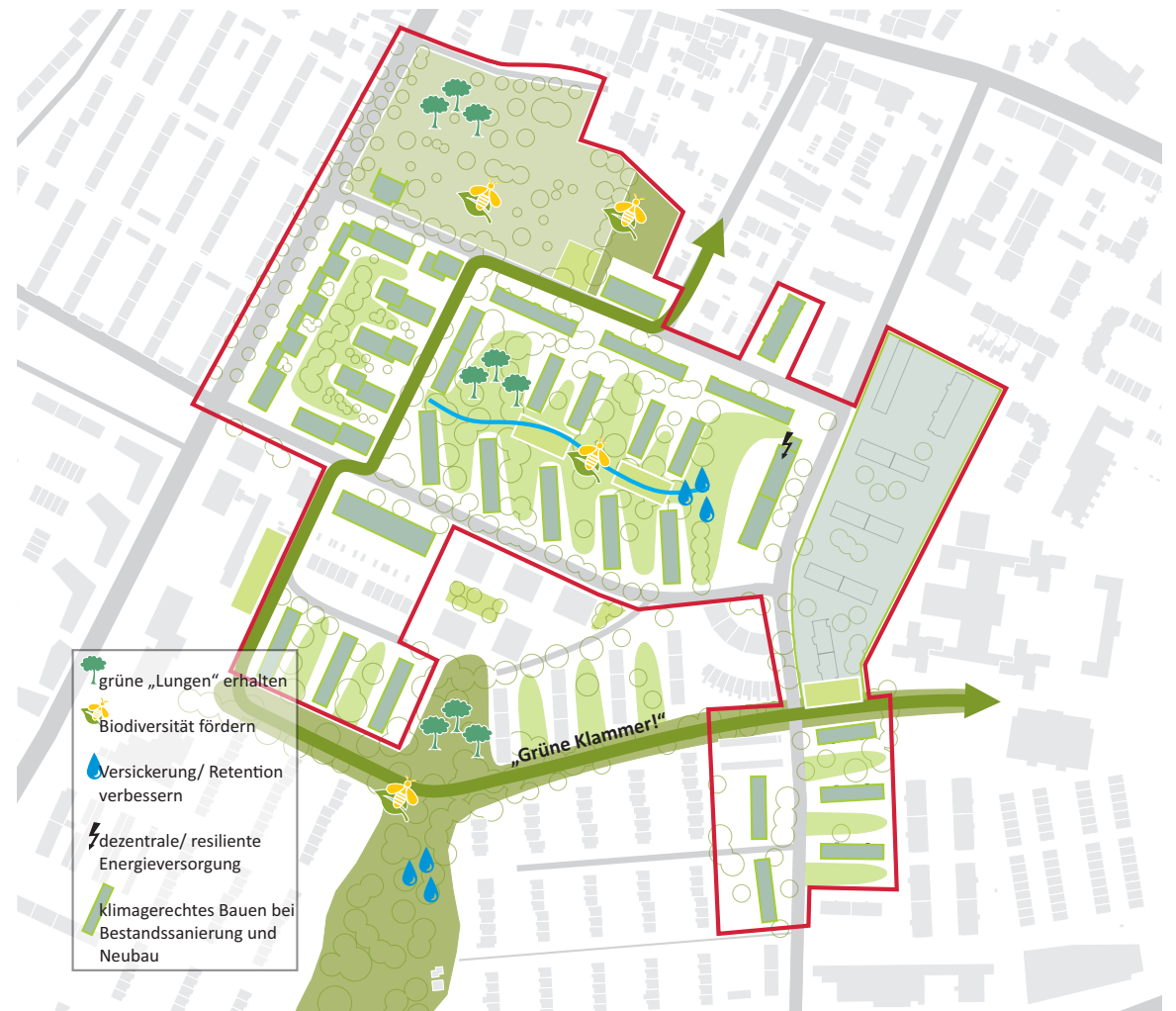
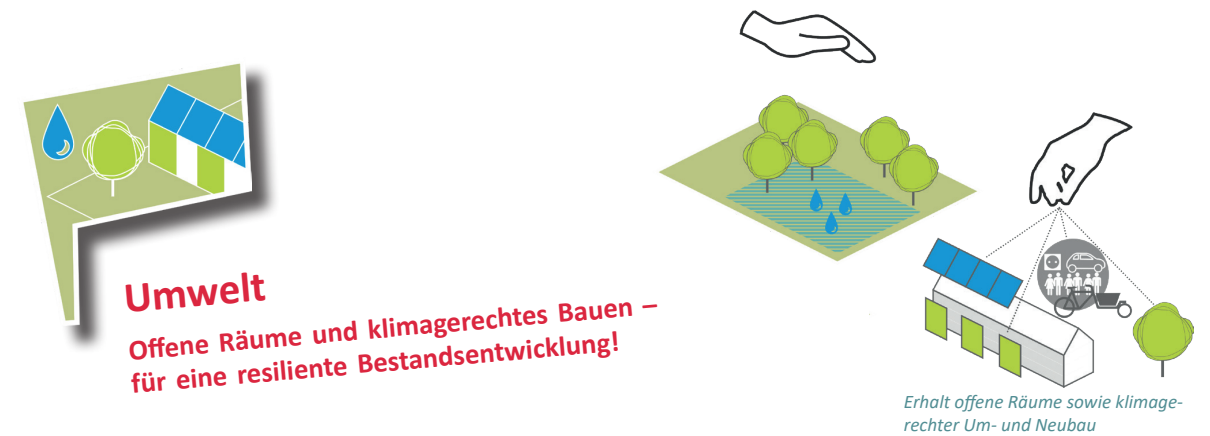
Herausbildung der Leitlinie Umwelt

Die bereits geplanten sowie die in Zukunft anstehenden Entwicklungen im Quartier bieten große Chancen, den Anforderungen des klimagerechten Städtebaus gerecht zu werden. Die bestehenden großzügigen Freiraumbereiche mit ihrem teilweise wertvollen Baumbestand bilden hierbei ein großes Potenzial. Klimaangepasst, Verschattung, Luftqualität, Versickerung („Schwammstadt“) und Durchlüftung sind Schlagworte, welche die klimatische Bedeutung dieser Bereiche unterstreichen, die es weitestmöglich zu erhalten gilt. Darüber hinaus sollen Biodiversitätsförderung und allgemeiner Umweltschutz in diesen Bereichen zum Ausdruck kommen.

Neben dem Schutz und der Qualifizierung des Freiraums bietet der Umgang mit der Bebauung eine gewichtige Rolle. Potenziale für klimagerechtes Bauen lassen sich im Zuge der Sanierung, Aufstockung, Neubebauung nutzen. Hierbei sollte biodiversitätsverträgliche Sanierung/Bebauung beachtet werden (bspw. gebäudeintegrierte Niststeine, insektenfreundliche Beleuchtung, Vorkehrungen gegen Vogelschlag). Auch sollten Fassadenbegrünung und PV-Gründächer als Maßnahmen implementiert werden.

Geplant ist, aufgrund der Photovoltaik-Pflicht, ein flächendeckender Einsatz von PV-Anlagen auf den Dächern. Für eine klimaneutrale Energieversorgung sollen neben dem vorhandenen Blockheizkraftwerk im Rahmen von Bebauungsplanverfahren ergebnisoffen alle verfügbaren alternativen Energieträger (bspw. Umweltwärme, Wärmepumpen) in einem Energiekonzept geprüft werden.

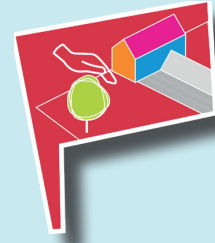
Zusammengenommen können unter dieser Leitlinie Freiraum und Siedlung Hand in Hand zu mehr Klimaschutz beitragen. Beim Themenfeld „Umwelt“ sollten die BImA, FSB und Stadt Freiburg Maßnahmen über die rechtlich bereits vorgeschriebenen Vorgaben hinaus forcieren.



ohne Maßstab

Leitbild & Zielbild!

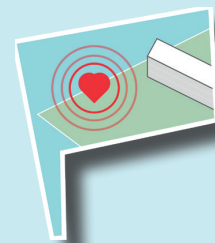
Ein lebenswertes Quartier - den Wandel nachhaltig und gemeinwohlorientiert gestalten



Städtebau

Aufbruch statt Umbruch – behutsames Weiterbauen im Bestand!

Neben der Aufwertung der bestehenden Bausubstanz soll das Quartier auch wachsen und neuer Wohnraum geschaffen werden. Dies soll aber unter weitestmöglichem Erhalt des bestehenden Gebietscharakters erfolgen. Beibehaltung der offenen Zeilenstruktur, Erhalt der Nachbarschaften und Nachverdichtung durch Aufstockung sind hierbei wesentliche Ziele.



Soziales

Bewahren & Ergänzen – neue Impulse für die „Haslacher Mischung“!

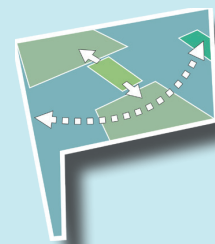
Die angestammte Bewohnerschaft soll am Ort gehalten werden und gleichzeitig sollen neue Bewohnergruppen gewonnen werden. Ein Netz aus Treffpunkten und sozialen Infrastrukturen soll das Quartiersleben stärken und bereichern.



Mobilität

Autos bündeln & Spielräume nutzen - Bewegungsraum statt Autoraum!

Die Dominanz der PKWs im Straßenraum soll mit der Doppelstrategie „Vermeiden und Bündeln“ reduziert werden, bspw. durch die Realisierung zentraler Parkierungsanlagen an den Rändern und eine Erweiterung der Sharing-Angebote. Die gewonnenen Spielräume sollen zur Umgestaltung der Straßenräume zu „Bewegungsräumen“ genutzt werden.



Freiraum

Aufwerten & grüne Trittsteine schaffen - für ein eng verknüpftes Freiraumsystem!

Oberstes Ziel ist die biodiversitätsfördernde Verbindung und Verknüpfung öffentlicher und privater Freiräume im Quartier, vor allem durch die Schaffung von Trittsteinen und verbesserter Durchwegbarkeit. Ebenso sind der Erhalt des prägenden Baumbestands und der zugehörigen Freiräume eine zentrale Aufgabe.



Umwelt

Offene Räume und klimagerechtes Bauen – für eine resiliente Bestandsentwicklung!

Durch parallele Freiraum- und Siedlungsentwicklung soll ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Biodiversität geleistet werden. Die Nutzung von Potenzialen für klimagerechtes Bauen, Gebäudebegrünung, Solaranlagen und eine dezentrale erneuerbare Energieversorgung stehen im Fokus. Darüber hinaus sind große Freiflächen zur Minderung baubedingter Emissionen, für den Erhalt klimatischer Entlastungsstrukturen, der Biodiversität und des Baumbestandes essenziell.



Prinzipien Städtebau

- Wachsen und baulich ergänzen, aber unter Erhalt des bisherigen Charakters.
- Weiterentwicklung statt kompletter Neuentwicklung.
- Wachstum nach Oben durch komplette oder partielle Aufstockung.
- Auch bei Neubauten Fußabdrücke der bisherigen Gebäude weitestmöglich erhalten.
- Beibehaltung Erscheinungsbild / Satteldächer > Beachtung bei vertiefenden Planungen
- Gesamtbild und bestehende Nachbarschaften erhalten; Herausbildung von introvertierten Inseln vermeiden.

Prinzipien Soziales

- Bestehende Sozialstruktur als Ausgangspunkt: angestammte Bewohnerschaft soll am Ort gehalten werden, Wohnungstausch im Quartier ermöglichen, integrierte Berücksichtigung alter Menschen, junger Familien, Menschen mit Behinderungen und Bewohner_innen, die auf geförderten Mietwohnungsbau angewiesen sind.
- Weiterentw. sozialer Infra. anhand bestehender Bedarfe (Wohngruppen für Menschen mit Behinderung o.ä.)
- Sicherung Versorgungsstruktur (Ärzte, Therapeuten) für Behinderten, barrierefreies Behandlungsumfeld.
- Berücksichtigung sozialer Einrichtungen (Lebenshilfe, Kirchen, Schulen etc.) als wichtige Akteure vor Ort, die das soziale Leben im Quartier bereichern und prägen.

- Rechte und Pflichten der Mieterschaft im Sinne des Miteinanders kommunizieren und einfordern.

Prinzipien Mobilität

- Doppelstrategie zum Gegensteuern der Verkehrsbelastung: Vermeiden und Bündeln!
- Sammelgaragen (alternativ Tiefgaragen) an zentralen Stellen zur Bündelung des ruhenden Verkehrs. Einbindung in die Planungen der Bauträger (FSB, BImA) notwendig.
- Ausbau der Parkierungsanlagen zu Mobilitätspunkten zur Förderung alternativer Mobilitätsformen (u.a. Sharing-Angebote).
- Verkehrsberuhigung und weniger PKW schafft Spielräume in den Straßenräumen.
- Umgestaltung Straßenräume zu attraktiven und barrierefreien Bewegungsräumen.

Prinzipien Freiraum

- Weitestmöglicher Erhalt bestehender Freiräume (inklusive Baumbestände).
- Verbindung und Verknüpfung öffentlicher und privater Freiräume.
- Schaffung von neuen intensiv nutzbaren Freiräumen („Trittsteinen“) und verbesserten Durchwegbarkeiten.
- Aufwertung, Vergrößerung (u.a. „Grüne Klammer“) und Konfliktreduzierung Joseph-Brandel-Anlage.
- Konfliktarmes Nebeneinander von Freizeitnutzung und Friedhofsnutzung im Bereich ehem. Garagenhof.
- Verbesserte Anbindung der Joseph-Brandel-Anlage nach Osten (Schulgelände).

Prinzipien Umwelt

- Freiraum- und Siedlungsentwicklung – Hand in Hand zu mehr Klimaschutz!
- Rechtliche Rahmenbedingungen erfüllen und mehr > Pflichtprogramm PLUS!
- Erhalt wertvoller Baumbestand und große Freiflächen (Ziele: Biodiversitätsförderung, Klimaanpassung, Umweltschutz, Verschattung, Luftqualität, Versickerung / „Schwammstadt“, Durchlüftung).
- Potenziale für klimagerechtes Bauen im Zuge von Sanierungen, Aufstockungen und Neubebauungen nutzen.
- Biodiversitätsverträgliche Sanierung/Bebauung (bspw. gebäudeintegrierte Niststeine, insektenfreundliche Beleuchtung, Vorkkehrungen gegen Vogelschlag, Fassadenbegrünung und PV-Gründächer).

Legende Zielbild (vertiefende Aussagen in den Karten zu den jeweiligen Themenfeldern)

- Baufenster für optionale Neubauten unter den Prinzipien der Leitlinien
- städtebauliche Dominanten
- mögliche Standorte für Sammelgaragen bzw. Tiefgaragen gemäß Prinzipien Mobilität
- mögliche Neuordnung und -gestaltung der Straßenräume nach Reduzierung ruhender Verkehr
- Netz aus sozialen Treffpunkten im Quartier
- „Trittsteine“ als neue Freiräume zur Vernetzung und Aufwertung der Durchwegungen
- BHKW zur dezentralen Energieversorgung im Quartier
- Erhalt Baumbestand und Freiräume sowie Förderung Biodiversität gemäß den Prinzipien Umwelt

Karte im Maßstab 1:2.500

Wie geht es weiter? Ein Neubauquartier entsteht in einem Bestandsquartier!

Auf Basis der Leitlinien halten das Planungsbüro, das Stadtplanungsamt, die FSB und die BImA ein Potenzial von weiteren 200 bis 400 zusätzlichen Wohneinheiten für denkbar. Im Rahmen dieser gemeinwohlorientierten Wohnbauprojekte wird demzufolge in den kommenden 10 Jahren sozusagen ein „Neubauquartier in einem Bestandsquartier“ entstehen. Aus diesem Grund ist eine abgestimmte Weiterentwicklung anhand der fünf Themenfelder der Quartiersleitlinien besonders bedeutsam.

In den Veranstaltungen wurde der Wunsch geäußert, dass die Kommunikation sowie Beteiligungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten auch über das aktuelle Dialogverfahren hinaus weitergeführt werden müssen. Dies ist den Anwohner_innen besonders wichtig, weil sie in den kommenden Jahren wiederholt von umfangreichen baulichen Maßnahmen betroffen sein werden. Deshalb wurde im Zuge der Anmeldung zur Online-Infoveranstaltung am 29.11.2022 ange-

fangen, über die Projektwebseite www.freiburg.de/qbb Kontaktdaten von Interessierten zu sammeln. Das Stadtplanungsamt wird die weitere Kommunikation koordinieren und den Vorhabensträgern die Möglichkeit bieten direkt über Entwicklungen zu informieren und/oder sie zu weiteren Veranstaltungen einzuladen.

Durch den Beschluss der Leitlinien als städtebauliche Planung durch den Gemeinderat sind diese gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in die Abwägung in Bebauungsplanverfahren einzustellen, ohne jedoch eine strikte Selbstbindung des Planungsermessens zu begründen. Der Gemeinderat kann von den Zielen der Leitlinien abweichen, um veränderten Planungsvorstellungen und Entwicklungen Rechnung zu tragen. Die Tatsache der Abweichung muss dem Gemeinderat dann allerdings bewusst und die Gründe hierfür müssen abwägungsfehlerfrei sein.



Das Plangebiet mit seinen Teilbereichen mit den aktuellen Planungsständen und Umsetzungshorizonten (Stand November 2022)

Leitlinien
für unser
Quartier!

Das Quartier Belchenstraße/ Blauenstraße befindet sich im Wandel. Bereits umgesetzte oder in vertiefender Planung befindliche Vorhaben stoßen auf Bereiche, für die in den kommenden Jahren neue Entwicklungen vorstellbar sind.

Die Leitlinien für die Themenbereiche Städtebau, Soziales, Mobilität, Freiraum und Umwelt bilden den Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Quartiers. Als informelles Konzept dienen die Leitlinien als Entscheidungshilfen bei der Beurteilung und Abwägung neuer städtebaulicher, verkehrlicher oder freiraumbezogener Maßnahmen. Wichtig bei der Erstellung der Leitlinien war es der Stadt Freiburg, die Bewohner_innen vor Ort sowie weitere Inter-

essierte zu Wort kommen zu lassen und Ihre persönlichen Meinungen und Erwartungen als Grundlage für die Leitlinien heranzuziehen.

So stand neben der grundlegenden Information der Bevölkerung auch die Beteiligung und Diskussion im Rahmen zweier Veranstaltungen im Fokus des Entstehungsprozesses.

Ausgehend von diesem ersten Schritt kann der Weg hin zu einer neuen Beteiligungs- und Diskussionskultur im Quartier Belchenstraße/ Blauenstraße sowie zu einer nachhaltigen Gestaltung des Wandels im Quartier gelingen.

Anmeldung Newsletter & mehr Informationen unter
www.freiburg.de/qbb

Quartiersleitlinien Belchenstraße/ Blauenstraße

Erstellt im Auftrag der Stadt Freiburg

Freiburg
IM BREISGAU

Stadtplanungsamt Freiburg
Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg i. Br.
Telefon: (0761) 201-4101
Stadtplanungsamt@stadt.freiburg.de
www.freiburg.de/stadtplanung

durch die Arbeitsgemeinschaft



Anne Krämer
kooperative
Stadtentwicklung

MESS Stadtplaner
Amann & Groß PartGmbH
St.-Marien-Platz 3, 67655 Kaiserslautern
kontakt@m-e-s-s.de
www.m-e-s-s.de

Dipl.-Ing. Anne Krämer SRL
Stadtentwicklung | Mediation
Endersstraße 5, 04177 Leipzig
kraemer@kooperativestadtentwicklung.de