Machbarkeitsstudie
Entwicklung Eisstadion-Gelände

Bausteine Stadtplanung | 2

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR VERKEHR UND INFRASTRUKTUR

Flächen gewinnen durch Innenentwicklung
Mit freundlicher Unterstützung und Förderung durch das
Ministerium für Verkehr und Infrastruktur des Landes Baden-Württemberg

Stadtplanungsamt
Dezernat V

Freiburg
IM BREISGAU

Impressum:

Herausgeberin: Stadt Freiburg im Breisgau
Dezernat V

Stadtplanungsamt
Roland Jerusalem, Amtsleiter
Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg i. Br.

Redaktion: Stadt Freiburg im Breisgau
Stadtplanungsamt
Sonja Gierecker, Projektleitung, Abteilung Städtebau

Beteiligte: Stadt Freiburg im Breisgau
Stadtplanungsamt
Kathrin Brummer, Projektassistenz, Abteilung Städtebau

Layout: Stadt Freiburg im Breisgau
Stadtplanungsamt
Sibylle Spillmann, Stadtgestaltung, Gesamtstadt

1.Auflage, Januar 2014

Beteiligte Büros:

Moderation Bewertungskommission:
Professor Leonhard Schenk
Novalisstaffel 8; 70193 Stuttgart

Städtebauliche Konzeption Eisstadion:

Pesch Partner Architekten Stadtplaner
Firnhaberstraße 5; 70174 Stuttgart

BS+ Städtebau und Architektur
Kennedyallee 34; 60596 Frankfurt

Wick + Partner Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18; 70192 Stuttgart

K9 Architekten - Borgards.Lösch.Piribauer
Rehlingstrasse 9; 79100 Freiburg

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Broschüre auf genderspezifische Endungen (z.B. "-Innen") verzichtet. Es wird hiermit jedoch ausdrücklich erklärt, dass an allen Textstellen, an denen natürliche Personen bzw. Personengruppen erwähnt werden, selbstverständlich immer Menschen beiderlei Geschlechts gemeint sind.

Inhaltsverzeichnis

Planungshintergrund 5

Bestandsanalyse und Bewertung 7

Städtebauliche Kenndaten 13

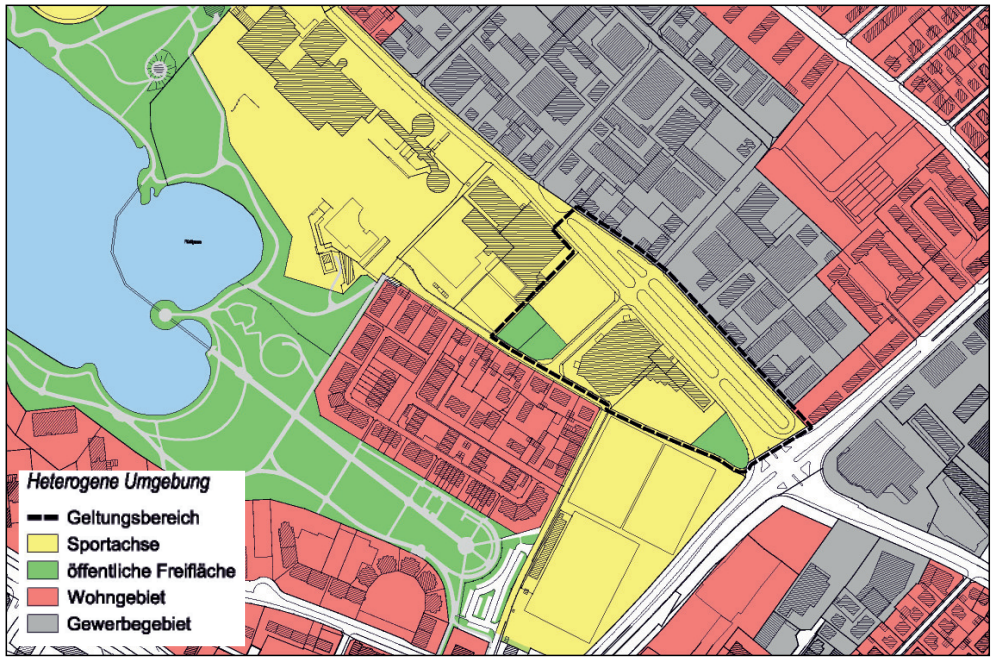
Mehrfachbeauftragung 15

- Pesch Partner 16
- Wick + Partner 18
- K9 Architekten 20
- BS + 22
- Gesamtfazit 24

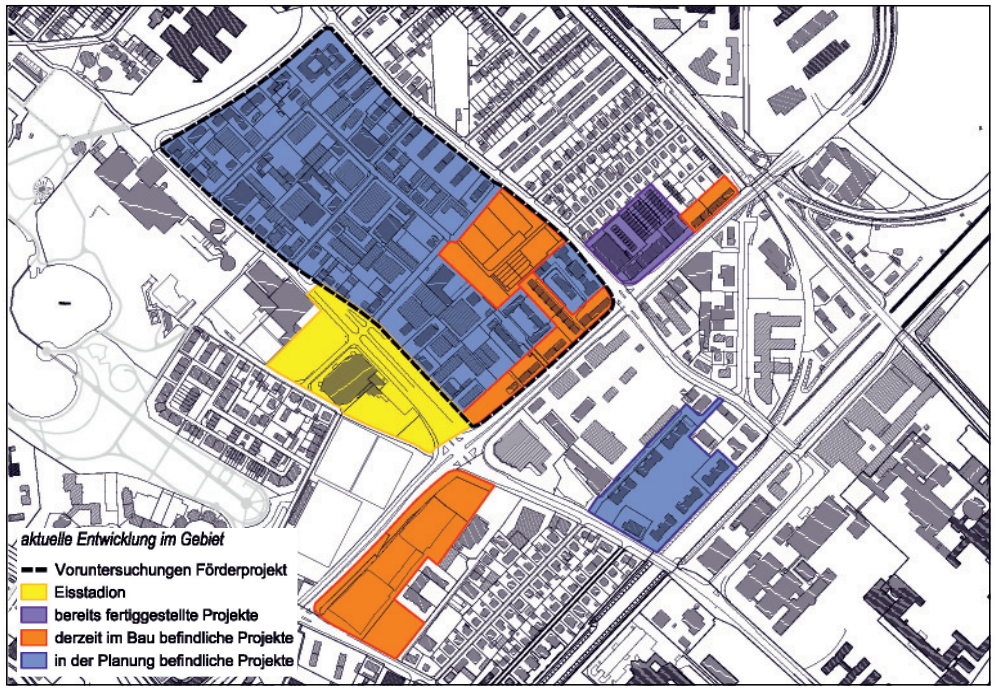
Eisstadion

Planungshintergrund

Das Freiburger Eisstadion liegt innerstädtisch im Stadtteil Mooswald in einem Quartier, das sehr vielfältige Nutzungen aufweist. Es gehört zu einem Sportband mit öffentlichen und privaten Freizeitsporteinrichtungen. Im Umfeld befinden sich verschiedene Wohnquartiere, die zum Teil deutlich wachsen, und der Seepark - ein bedeutender Naherholungsraum für den Stadtteil. Ergänzt wird dieses Nebeneinander um das Gewerbegebiet Mooswald an der Ensisheimer Straße, in dem parallel zu den Untersuchungen zum Eisstadion, konzeptionelle Überlegungen stattfinden, um für das Gebiet eine Perspektive für zukünftige Entwicklungen zu erarbeiten.
Die Immissionsbelastungen des Stadions erschweren ein zukunftsfähiges Nebeneinander zum Wohnen. Im Rahmen des notwendigen Modernisierungsbedarfs der Eishalle wird deshalb nun ein neuer Standort für diese und die damit zusammenhängenden Nutzungen gesucht. Hiermit wird am Altstandort eine attraktive, innerstädtische Fläche für eine neue Nutzung verfügbar.



Planungshintergrund



Der Stadtteil Mooswald ist derzeit im Bereich des Eisstadions von zahlreichen baulichen Veränderungen geprägt. Dies beinhaltet:

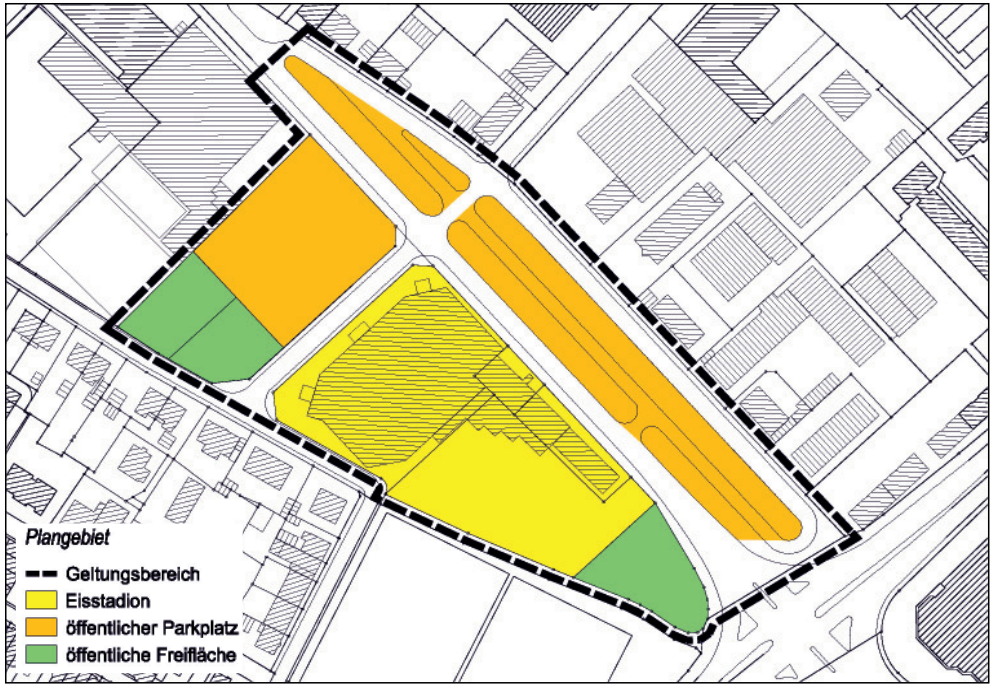
- als Innenentwicklung einer Brache die Bebauung der Westarkaden in Nachbarschaft zum Eisstadion
- Modernisierungen bzw. Industriebrachenentwicklungen entlang der Berliner Allee und des Sternenhofes
- für das Gewerbegebiet Mooswald finden nun erste Untersuchungen statt, um belastbare Aussagen zu erhalten, die als Entscheidungsgrundlage einer gemeinderätlichen Entscheidung zur Zukunft des Quartiers dienen.

Wenn nun weitere städtebauliche Veränderungen angestoßen werden, sind die Wechselwirkungen mit der Umgebung zu reflektieren. Ziel der Machbarkeitsstudie ist nicht die Entwicklung eines Gesamtkonzepts, wohl aber die Belange durch die angrenzenden Nutzungen und des Quartiers mit aufzunehmen. Vor dem Hintergrund der derzeit emotionalen Diskussionen von Projekten der Innenentwicklung, ist es wichtig, den Mehrwert und die Chancen einer Veränderung zu transportieren. Ebenso wie bei den Untersuchungen und konzeptionellen Überlegungen, die im angrenzenden Gewerbegebiet Mooswald stattfinden, werden auch zum Thema Innenentwicklung frühzeitig die verschiedenen Akteure mit ihren Bedürfnissen und Interessen eingebunden.

Das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ bietet die Plattform, neue Kommunikationsprozesse und Strukturen zu testen und zu etablieren, sodass die Bedürfnisse der Bürger bei großen Veränderungsprozessen eingebunden sind. So kann langfristig die Akzeptanz der Innenentwicklungen erhöht werden.

Das Eisstadion-Gelände ist nicht nur die Schnittstelle der unterschiedlichen Nutzungen, sondern auch der unterschiedlichen Interessen und Vorstellungen. Eine Nachnutzung der Fläche liegt aufgrund der derzeitigen, umfassenden Umbauprozesse im Stadtteil unter dem Fokus des Einfügens in den Stadtteil. Die Erarbeitung einer städtebaulichen Struktur, die der Örtlichkeit angemessen ist, wird dabei ebenso thematisiert wie die Entwicklung von Freiräumen und öffentlichen Räumen für den Stadtteil. Gleichzeitig stehen städtebauliche Überlegungen aufgrund des einhergehenden Wohnungsdrucks in Freiburg auch unter dem Fokus, inwieweit die Fläche für Wohnraum genutzt werden kann.

Bestandsanalyse und Bewertung



Nutzungsstruktur

Darstellung Plangebiet

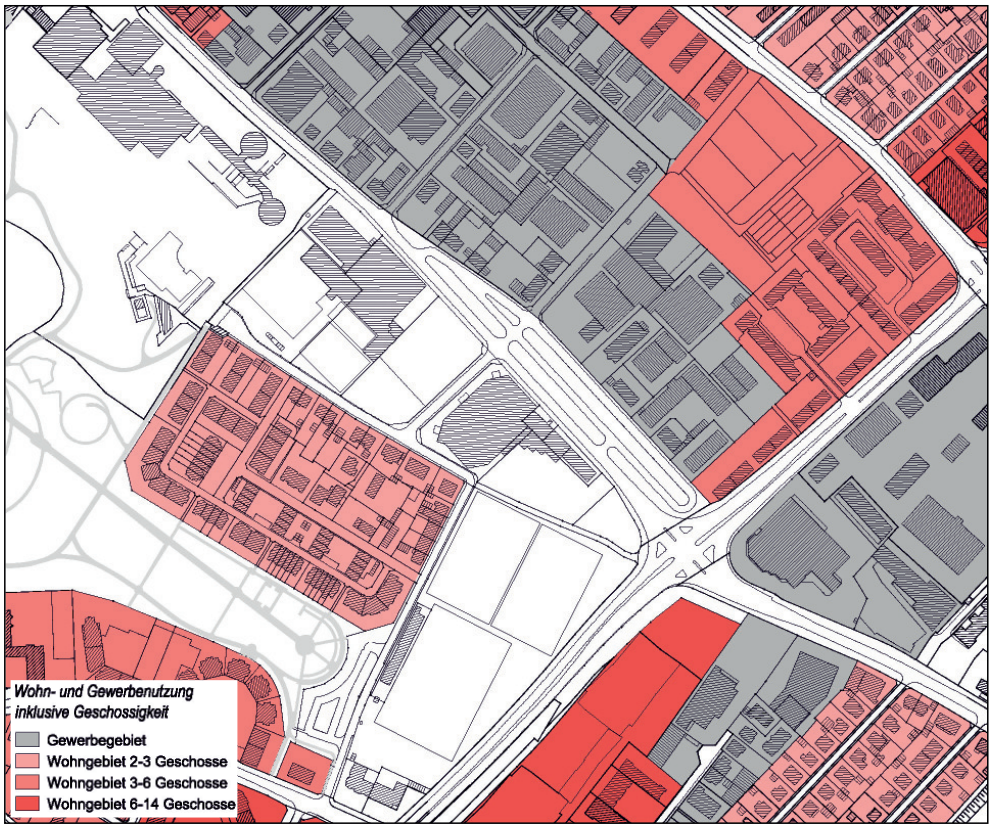
Mit einem Umzug des Eissports werden nicht nur die originären Grundstücke des Stadions verfügbar. Zusätzlich werden auch die der Eishalle zugeordneten Nutzungen wie beispielsweise Gastronomie in die Überlegungen mit einbezogen. Die Fläche der Eissporthalle und ihre ergänzende Nutzung umfassen rund 10.000 m². In das Plangebiet einbezogen werden zudem auch die Flächen, die derzeit als Parkplatzflächen für das Eisstadion genutzt werden, sowie die im Quartier liegenden Freiflächen, sodass das Gebiet insgesamt rund 24.000 m² umfasst. Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt- bzw. der Stiftungsverwaltung.

Bei der Eishalle handelt es sich um eine stark renovierungsbedürftige Anlage, die den Ansprüchen an Brandschutz und Lärm nicht gerecht wird. Eine reine Sanierung erschien aufgrund des hohen Aufwands nicht als zielführend. Mit der Verlagerung des Eisstadions ist davon auszugehen, dass alle Bestandsgebäude zukünftig abgängig sind.

Aktuell gibt es zwei kleinere Freiflächen im Quartier, die als Freizeit- und Erholungsflächen genutzt werden. Die westliche der beiden jetzigen Freiflächen wird derzeit als Spielplatz mit nebenliegendem multifunktionalem Spielfeld genutzt. Sie hat aufgrund ihrer Ausnutzung und dem umgebenden Baumbestand eine hohe Wertigkeit. Die sich im Kreuzungsbereich von Berliner Allee und Ensisheimer Straße befindende zweite Freifläche hingegen zeigt einen geringeren Aufenthaltswert. Sie fungiert als Bolzplatz und Basketballfeld mit Sitzmöglichkeiten.

Bei den bestehenden Parkplatzflächen im Plangebiet handelt es sich um öffentliche Parkplätze, die bisher dem Eisstadion zugeordnet werden. Mit dem Wegfall der Eissporthalle stellt sich somit auch die Frage einer möglichen Überplanung der vorhandenen öffentlichen Parkplätze. Da diese kostenlosen Parkplätze jedoch in der Praxis nicht nur durch die Eissportnutzung, sondern regelmäßig auch durch weitere Nutzer frequentiert werden, ist eine detaillierte Betrachtung notwendig (vgl. hierzu Kapitel „Parkplatzflächenuntersuchung“).

Bestandsanalyse und Bewertung



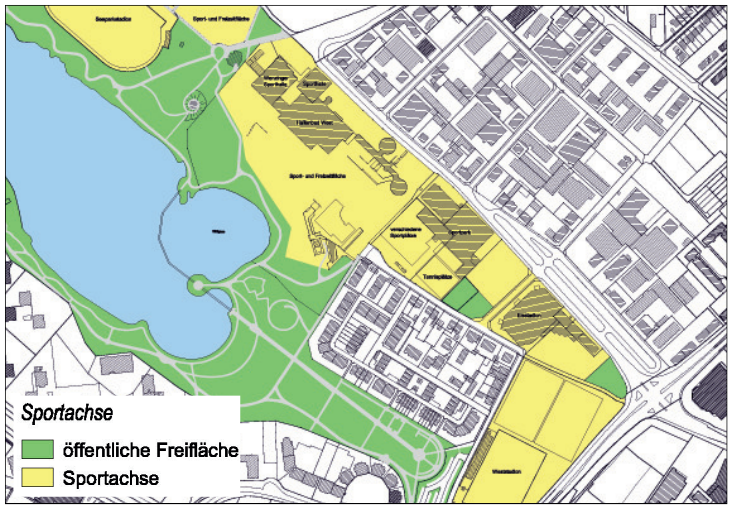
Umgebung

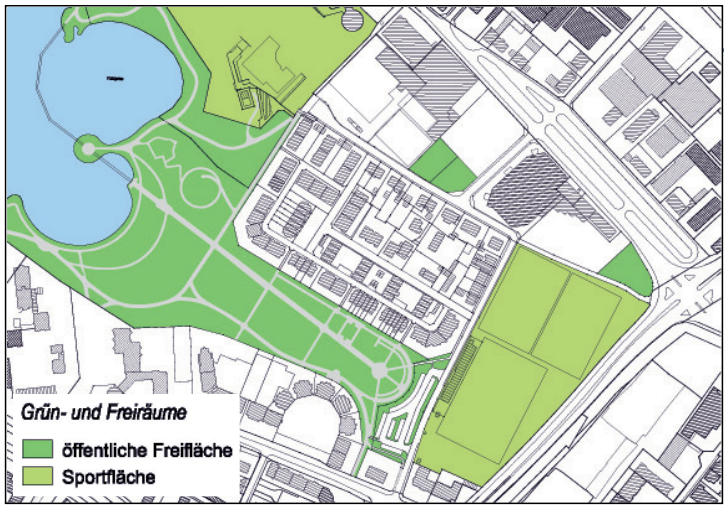
Maßgebende Rahmenbedingungen für eine Entwicklung der Fläche ergeben sich aus den umgebenden baulichen Strukturen mit ihrer heterogenen Dichte, den vorhandenen öffentlichen Räumen, vorhandenen Infrastrukturtrassen sowie den Immissionsbelastungen durch die Umgebung.

Bauliche Struktur inkl. Geschossigkeit

Die dynamische Bautätigkeit im Mooswald führt dazu, dass die aktuell vorhandene Wohnnutzung deutlich ausgeweitet wird. Gleichzeitig haben diese Neubauten auch eine höhere Dichte als der Bestand.
Die aktuellen Bauaktivitäten bestehen aus den Bauten der Freiburger Stadtbau entlang der Berliner Allee und des Sternenhofs sowie der Bebauung der Westarkaden. Während sich die Bauten der Freiburger Stadtbau als Geschosswohnungsbau bzw. vereinzelt als Reihenhäuser mit 3-5 Geschossen in das bestehende Stadtbild einfügen, bilden die Bauten der Westarkaden mit 6-7 bzw. im Kreuzungsbereich mit 14 Geschossen und mit einer deutlich höheren Dichte einen städtebaulichen Sonderbaukörper. In den Westarkaden finden sich neben der Wohnnutzung auch ein deutlicher Einzelhandelsschwerpunkt in den Erdgeschosszonen mit Läden des täglichen Bedarfs, Dienstleistungen und gastronomischen Einrichtungen.
Währenddessen hat die altbestehende Wohnnutzung südlich des Plangebiets entlang des Hauriwegs, Schongauerwegs, der Grenzstraße und Schlettstadter Straße eine geringere Maßstäblichkeit. Diese ist geprägt durch eine kleinteilige Doppel- und Reihenhausbebauung sowie Geschosswohnungsbauten im Übergang zum Seepark. Hier zeigt sich eine Geschossigkeit von 2-3 Geschossen.
Das Gewerbegebiet Mooswald zwischen Ensisheimer und Elsässer Straße ist geprägt durch seine gewachsene Struktur mit kleinteiligen, niederschwelligen gewerblichen Nutzungen, die verschiedentlich von Wohn- und Einzelhandelsnutzungen durchsetzt sind. Gewerbliche Nutzungen zeigen sich auch östlich der Berliner Allee. Diese werden ergänzt durch Sondergebiete für die Uniklinik.

Bestandsanalyse und Bewertung



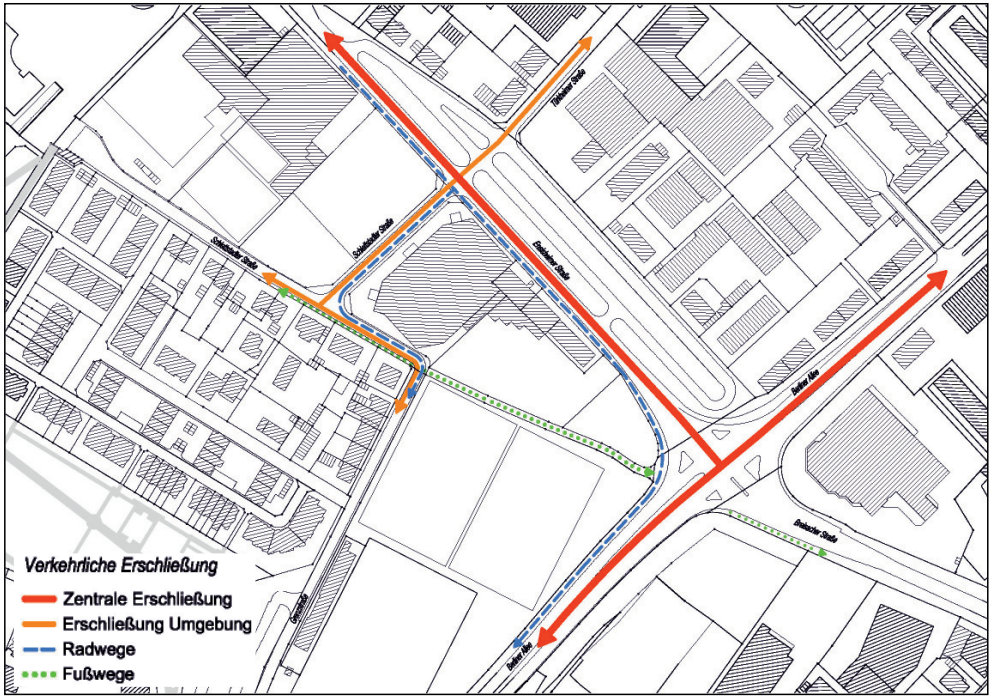


Freiräume und sportliche Nutzung

Das Eisstadiongelände ist Bestandteil einer aus öffentlichen und privaten Anlagen bestehenden Sportachse, die sich von der Berliner Allee bis zum Seepark erstreckt. Neben den Eissportnutzungen beinhaltet die Sportachse mit dem Weststadion mehrere Fußballplätze als Außenanlagen, den privaten „Sportpark“ als Breitensportverein, das Westbad als Hallenbad mit Außenanlagen sowie die Sporteinrichtungen der Wentzinger Schulen und dem Seeparkstadion mit Fußballplätzen. Die öffentlichen Sportanlagen werden durch den stadtteilübergreifenden Schul- und Vereinssport regelmäßig ausgelastet. Ergänzt werden diese Nutzungen durch vereinsungebundene niederschwellige Sportflächen, wie Bolzplätze und Basketballfelder.

Das Freiraumangebot im Mooswald ist wesentlich geprägt durch das Seeparkgelände mit dem Flückinger See, der im Rahmen der Landesgartenschau 1986 entwickelt wurde. Der Seepark ist ein öffentlicher Park mit Wiesenflächen, die nahtlos in die oben erwähnten Sportflächen übergehen. Neben der Naherholungsfunktion für das direkte Wohnumfeld hat er auch stadtteilübergreifende Bedeutung als Freizeit- und Naherholungsfläche. Bis auf den hoch frequentierten Seepark weist der Stadtteil jedoch kaum öffentliche Grünflächen auf. Es zeigen sich lediglich vereinzelt kleinere, öffentliche Freiflächen. Dies sind insbesondere die beiden oben genannten Freiflächen, die innerhalb des Plangebiets liegen. Darüber hinaus gibt es im Nahbereich lediglich mit den Freiflächen des Breisacher Hofes öffentliche Freiräume, die als Spielflächen genutzt werden können. Im östlichen Bereich des Mooswald, insbesondere im Umfeld der Berliner Allee, ist die Versorgung mit öffentlichen Grün- und Spielflächen nur schwach ausgeprägt.

Bestandsanalyse und Bewertung



Wegeverbindungen

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Berliner Allee und die davon abzweigende Ensisheimer Straße erschlossen. Die Berliner Allee fungiert als Hauptverkehrsstraße, die die Anbindung an den überörtlichen Verkehr gewährleistet. Die Ensisheimer Straße ist nicht nur für die Erschließung des Plangebiets zentral, sondern darüber hinaus auch für die umgebenden Nutzungen. So wird das Gewerbegebiet nördlich des Plangbiets über die von der Ensisheimer Straße abzweigende Türkheimer, Mülhauser und Rufacher Straße erschlossen, die südlich angrenzende Wohnnutzung durch die Ensisheimer Straße über die Türkheimer und Schlettstadter Straße.

Fuß- und Radwegeverbindungen

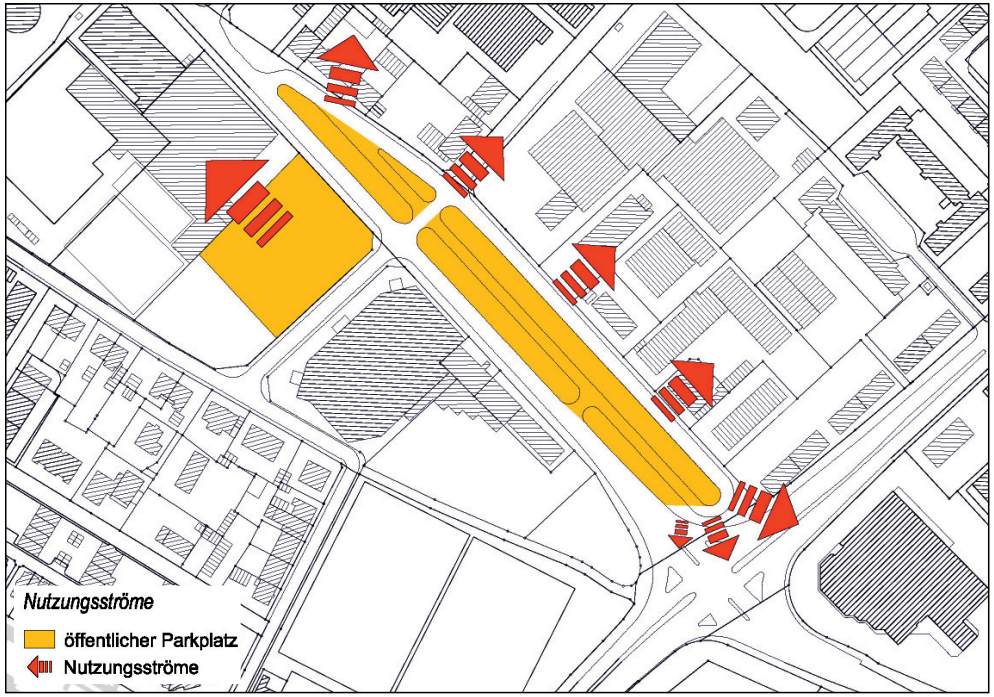
Fuß- und Radwegenetze verlaufen entlang der Berliner Allee und entlang der Ensisheimer Straße. Beide Radwegenetze sind aktuell ausbaufähig. Entlang der Berliner Allee werden zukünftig mit dem Bau der Stadtbahn neue Radwegeflächen ausgewiesen. Ergänzt wird das kleinräumige Fuß- und Radwegenetz durch die Wohnstraßen im Quartier, wie beispielsweise auf der Schlettstadter und Grenzstraße.
Die Wegeverbindungen zum Seepark sind zahlreich. Darin enthalten ist auch eine bestehende Fußwegeverbindung von der Berliner Allee zum Seepark.

Öffentlicher Personennahverkehr

Aktuell ist das Quartier lediglich durch den Busverkehr mit Haltepunkt an der Berliner Allee an den Öffentlichen Nahverkehr angebunden. Zur Verbesserung der ÖPNV-Erschließung des Nordwestens der Stadt wird derzeit der Neubau der Stadtbahnlinie Messe vorbereitet. Zukünftig wird ein Stadtbahnhaltepunkt nahe des Kreuzungsbereichs in der Breisacher Straße angeordnet werden.

Leitungstrassen

Oberirdische Leitungstrassen befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets. Unterirdisch verlaufen jedoch zentrale Leitungstrassen unterhalb der Ensisheimer Straße. Hierbei handelt es sich um Erdgas-, Fernwärme, Strom- und Wasserleitungen sowie eine Mischwasserkanalisation. Bis auf die Fernwärmetrasse befinden sich alle Leitungen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Lediglich die Fernwärmetrasse durchzieht das Plangebiet von Süd-Ost nach Nord-West unterhalb der öffentlichen Parkplatzflächen entlang der Ensisheimer Straße. Der Umgang mit den infrastrukturellen Leitungen ist in die Abwägung bei der Konzeptentwicklung einzubeziehen.



Parkplatzflächenuntersuchung

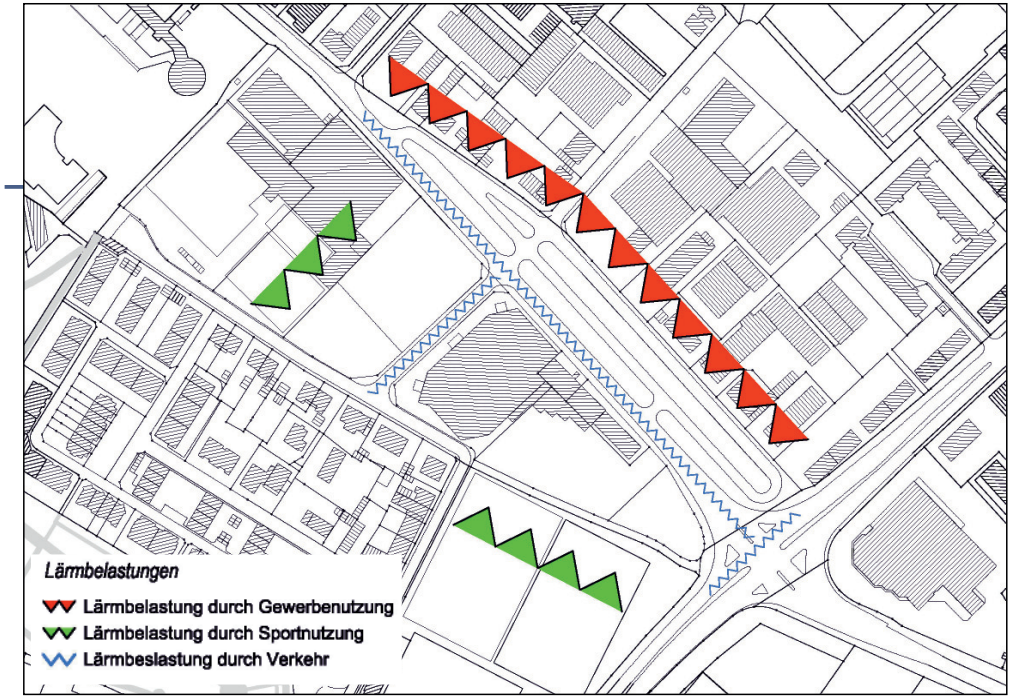
In einer Parkplatzflächenuntersuchung wurde der Umfang der erforderlichen Parkplatzflächen herausgestellt, die dem Quartier auch bei einer Verlagerung der Eisstadion-Nutzung zukünftig zur Verfügung stehen müssen. Hierbei ist relevant, welche Nutzer die Parkplatzflächen belegen, wie lange geparkt wird und welcher Belegungsgrad vorhanden ist, um so abschätzen zu können, in welchem Umfang zukünftig Parkplatzflächen bereit gestellt werden müssen.

Mittels einer Zählung und Befragung wurde die Parkraumerhebung an den drei Parkplatzbereichen durchgeführt. Diese fanden an zwei Tagen, einem Werktag und einem Sonntag, statt. Hiermit sollten die unterschiedlichen Nutzungen, wie Freizeitnutzungen und berufliche Nutzungen, abgedeckt werden. Deutlich wurde, dass alle Parkplatzbereiche werktags zwischen 75 – 90% ausgelastet sind. Dies ist die Belastungsspitze und nicht über einen längeren Zeitraum zu beobachten. Die Parkplätze entlang der Ensisheimer Straße füllen sich bis zur Mittagszeit und leeren sich danach wieder. Die Parkplatzfläche am Sportpark erreicht ihre Maximalwerte in den Abendstunden, wenn die Nutzung der privaten Sportfläche am ausgeprägtesten ist.

Vielfach werden die Parkplätze neben der Eissportnutzung durch die Nutzer des angrenzenden Sportparks und des Gewerbegebiets genutzt. Ergänzend dazu gibt es auch Ausweichnutzer der kostenpflichtigen Parkplätze der Uniklinik und der Einkaufsmöglichkeiten der Westarkaden. Öffentliche Freizeit- und Sporteinrichtungen wurden von den Nutzern hingegen nur wenig frequentiert.

Mit der Maßgabe, dass notwendige Stellplätze der privaten Einrichtungen (Sportpark und Gewerbebetriebe) auf privaten Grundstücksflächen untergebracht werden, wurde eine weitgehende Minimierung der öffentlichen Parkplätze angestrebt. Wenn nun eine Reduktion des Parkplatzbestandes stattfindet, ist es für die Umsetzung relevant, dass die zu verdrängenden Parkverkehre an anderer Stelle ein ausreichendes und attraktives Angebot erhalten und in der Nachbarschaft keine ungewünschten Verdrängungseffekte entstehen. Insgesamt ist im Plangebiet und der direkten Nachbarschaft zudem über eine Zweckbestimmung der Parkplatzflächen oder über verschiedene Formen der Bewirtschaftung nachzudenken.

Bestandsanalyse und Bewertung



Lärmeinschätzung

Das Plangebiet ist umgeben von emittierenden Nutzungen in Form von Sportflächen, gewerblichen Nutzungen und stark befahrenen Straßen. Im Rahmen einer schalltechnischen Einschätzung wurden die Lärmbelastungen in ersten Einschätzungen dargestellt.
Die Untersuchungen machen deutlich, dass es Überschreitungen durch die verschiedenen Lärmquellen gibt:

- Durch den Verkehr werden sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte für Wohngebiete, im Kreuzungsbereich auch für Mischgebiete und gewerbliche Nutzungen überschritten. Für die Entwicklung eines Wohngebiets wird der Bau einer weitestgehend geschlossenen Baustruktur empfohlen.
- Die Lärmbelastungen durch die gewerblichen Nutzungen zeigen sich insbesondere auf den heutigen Parkplatzflächen entlang der Ensisheimer Straße. Hier werden Mischgebietswerte erreicht. Entsprechende Gebietsausweisungen oder bauliche Strukturen werden empfohlen.
- Auch durch die Sportnutzung des Weststadions zeigen sich Belastungen. Hier werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete überschritten, für Mischgebiete jedoch weitestgehend eingehalten. Auch hier scheint eine weitestgehend geschlossene Baustruktur zielführend, Lärmschutzwände von 10m Höhe, eine Mischgebietsausweisung oder Nutzungskonzeptionen mit den Betreibern der Sportanlagen wären abzuwägen.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind bei der städtebaulichen Konzeption und Nutzungszuweisung zu beachten.

Städtebauliche Kenndaten

Auf Basis der Gebietsstruktur und ersten Untersuchungen wurden folgende städtebauliche Kenndaten als Wegweiser für die weitere Bearbeitung zusammengestellt:

Art der Nutzung

Ein besonderes Augenmerk für mögliche Folgenutzungen soll auf eine Eignung der Fläche für Wohnnutzung gelegt werden. Es soll herausgestellt werden, in welchen Teilbereichen eine Wohnnutzung möglich ist und welche Teilbereiche sinnvoller für andere Nutzungen entwickelt werden. In den Teilbereichen, in denen eine Wohnnutzung aufgrund von bspw. Immissionsbelastungen nicht geeignet ist, sollen andere Nutzungsformen angeordnet werden. Den Freiflächen, sowohl privat als auch öffentlich, soll adäquat Raum gegeben werden.

Die Nahversorgung des Plangebiets wird durch die Einzelhandelsangebote in den angrenzenden Westarkaden vollständig gewährleistet. Auf eine Ausweisung von Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebiets ist dementsprechend zu verzichten.

Höhenentwicklung

Die Berliner Allee bildet eine Zäsur für die Höhenentwicklung. Die markanten Hochpunkte südöstlich der Berliner Allee sind nicht maßgebend für die Weiterentwicklung des Gebiets. Vielmehr werden die Geschosshöhen der derzeit im Bau befindlichen Wohngebäude nördlich des Plangebiets die Maßgabe für die Obergrenzen entlang der Berliner Allee darstellen. Dies sind 5 Vollgeschosse.

Weiter westlich sollen sich die Gebäudehöhen schrittweise absenken, sodass ein harmonischer Übergang zur bestehenden Bebauung entlang der Schlettstadter Straße entwickelt wird. Hier finden sich derzeit sowohl zweigeschossige Bauten mit ausgebautem Dachgeschoss sowie dreigeschossige Bauten. Hier ist dementsprechend eine Absenkung von bis zu drei Vollgeschossen anzustreben.

Entlang der Ensisheimer Straße sind wiederum höhere Bauten mit bis zu 4 Geschossen vorstellbar.

Städtebauliche Kenndaten

Städtebauliche Dichte

Bei der Planung ist von einer Geschossflächenzahl von 1,0 – 1,2 auszugehen, diese kann aufgrund der Verkehrsflächen bei einzelnen Grundstücken überschritten werden. Dabei ist im städtebaulichen Konzept zu berücksichtigen, dass die Wohnqualität durch die Ausrichtung der Gebäude in Bezug auf Lärm, Besonnung und Freiraumqualität zu optimieren ist.

Freiräume

Dem Umgang mit dem Thema Freiräume wird in der Beurteilung neben der städtebaulichen Gesamtkonzeption ein besonderes Augenmerk geschenkt werden. Eine wesentliche Voraussetzung für ein gelungenes Gesamtkonzept ist die Entwicklung von öffentlichen und privaten Freiräumen. Öffentliche Freiräume sollen mindestens in dem derzeit bestehenden Umfang realisiert werden. Dies muss nicht verbindlich am bestehenden Standort geschehen. Mit der Schaffung des neuen Wohnquartiers besteht ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen und öffentlich nutzbaren Grünflächen. Hierfür sind innerhalb des Plangebiets entsprechende Flächen vorzusehen. Eine mögliche Verlagerung der westlichen Freifläche in bestehender Größe ist sorgfältig abzuwägen.

Sowohl ein multifunktionales Spielfeld als auch ein öffentlicher Spielplatz sollen auch im zukünftigen Plankonzept wiederzufinden sein. Dabei ist der derzeit bestehende Standort jedoch nicht als bindend anzusehen.

Erhaltenswerter Baumbestand soll bei der Planung berücksichtigt werden. Qualitätsvolle Ersatz- bzw. Neupflanzungen von Bäumen sind innerhalb der Konzeption nachzuweisen. Wird der Baumbestand auf den privaten Grundstücksflächen im Rahmen der städtebaulichen Konzeption überplant, ist auch hier in gleichem Umfang Ersatz zu schaffen.

Erschließung

Die Ensisheimer Straße ist als zentrale Erschließung zu erhalten. Gleichzeitig ist die Erschließung zur Türkheimer Straße und zur Schlettstadter Straße sicherzustellen. Die Zufahrt der Gewerbegrundstücke nördlich des Plangebiets ist weiterhin sicherzustellen. Zukünftig wird das Gebiet durch eine Stadtbahntrasse deutlich besser an den ÖPNV angebunden sein.

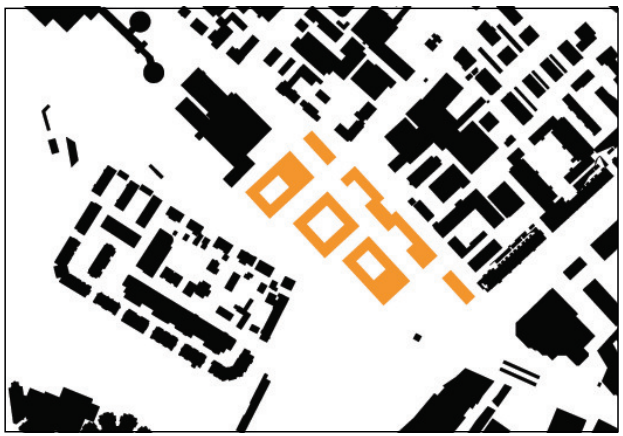
Parkplatzflächen

Von den heutigen Parkplatzflächen sind etwa 70 Parkplätze in der Neukonzeption zu erhalten. Dazu kommt der Nachweis von neuen öffentlichen Parkplatzflächen infolge der neuen Wohnbebauung (rund 10% der neuen privaten Stellplätze). Bei der Verortung soll darauf geachtet werden, dass sie in Zukunft nicht als park+ride Parkplatz für die zukünftige Stadtbahnlinie verwendet werden.

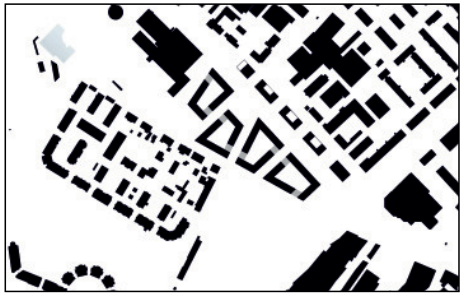
Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnbebauung beträgt 1 Stellplatz pro Wohneinheit. Die Unterbringung der privaten Stellplätze ist für jedes Grundstück nachzuweisen. Bei Gewerbeeinheiten wären Stellplätze für Bedienstete und Kunden gesondert zu ermitteln und die entsprechende Fläche nachzuweisen.

Mehrfachbeauftragung



Die Mehrfachbeauftragung soll als Entscheidungshilfe für die zukünftige Entwicklung des Gebiets dienen. Hierfür haben die vier teilnehmenden Büros in einer städtebaulichen Konzeption Aussagen zu einer möglichen Entwicklung des Gebiets gemacht. Es wurden zudem Aussagen zur Vernetzung mit der Umgebung erwartet, bevor die städtebauliche Konzeption die Baukörper im städtebaulichen Kontext mit Dachaufsichten, Geschosszahl, schematischer Gestaltung der Freiräume, Erschließung, Parkplätzen und Zugängen zu den Gebäuden darstellt. Ergänzt wurden die Arbeiten durch ein Modell, das die wesentlichen Aussagen räumlich veranschaulicht.



Pesch Partner, Stuttgart

Städtebau

Aufgrund der starken Lärmemissionen im Umfeld des Gebiets wird eine städtebauliche Figur aus vier Wohnhöfen vorgeschlagen, die eine Zonierung des Areals in öffentliche und ruhige, private Freiräume vorsieht. Die 3-5 geschossigen Wohnhöfe werden von der Straße erschlossen und ordnen sich um einen Innenhof mit privaten Gärten und einer gemeinschaftlichen Freifläche an. Alle vier Wohnhöfe sind über interne Wege miteinander vernetzt.

Im nordöstlichen Teil wird die bestehende Mischung aus Wohnen und Gewerbe ergänzt. Durch ein Band aus gekoppelten Doppelhäusern mit Werkhöfen bildet das Gebiet eine Kante zur Ensisheimer Straße aus.

So entsteht ein gemischt genutztes Quartier mit einem deutlichen Wohnschwerpunkt. Es wird Raum geschaffen für drei verschiedene Wohnformen: Die Doppelhäuser im Norden bieten individuellen Wohn- und Arbeitsraum, 3-4 geschossige Wohngebäude im Westen schaffen Raum für junge Familien und die 3-5 geschossige Wohnblöcke im Süd-Osten Wohnraum für Studenten.

Ergänzt werden diese Nutzungen durch Dienstleistungen und Büros in den Erdgeschosszonen entlang der Ensisheimer Straße sowie im Hochpunkt im Kreuzungsbereich zur Berliner Allee.

Freiräume

Die Freiräume des Quartiers sind als lokaler Treffpunkt und Schnittstelle zur Umgebung gestaltet.

Ein zentraler Quartiersplatz nimmt die Richtungen der ankommenden Straßen auf und wird so zum Gelenk zwischen dem Bestandsgebiet und dem nördlich angrenzenden Quartier. Die Neugestaltung und Aufwertung der öffentlichen Räume sowie der Geh- und Radwege sorgen für eine Vernetzung mit der Umgebung. Ein weiterer Platz am Kreuzungsbereich zur Berliner Allee bildet den Auftakt zum Gebiet.

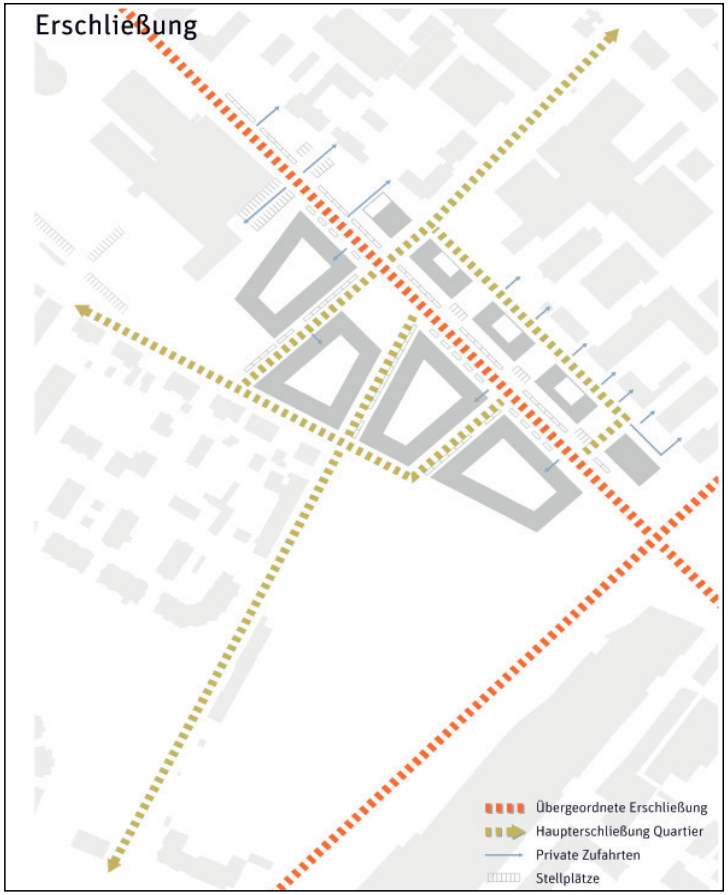
Die bestehenden Spiel- und Sportflächen an der Schlettstadter Straße werden neu gestaltet. Ergänzt um Nachbarschaftsgärten entstehen Grünräume zur Erholung, Betätigung und

Pesch Partner, Stuttgart

Teilhabe.

Erschließung

Das bestehende Erschließungssystem aus Berliner Allee und Ensisheimer Straße wird genutzt und durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen ergänzt. Der ruhende Verkehr der Wohnhöfe wird vollständig in Tiefgaragen untergebracht. Die Stellplätze der Wohnhäuser werden oberirdisch an den Stirnseiten der Baumdächer an der Ensisheimer Straße angeordnet.



Wick + Partner, Stuttgart

Städtebau

Durch die Straßenverschwenkung entstehen größere Baufelder mit Süd-Orientierung, die für eine Wohnnutzung geeignet sind.

Das Gebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der westliche ergänzt als Wohngebiet das südlich angrenzende Quartier, der östliche reagiert durch Mischnutzungen und verdichtetes Wohnen auf die Lärmsituation und vermittelt zu den dichten, gewerblichen Strukturen im Norden und Osten.
Den Quartiersauftakt im Osten bildet ein Kopfgebäude, das als Vermittler zwischen Gewerbegebiet, Westarkaden und dem neuen Gebiet zu verstehen ist. Vorgeschlagene Nutzungen sind Showrooms für ansässige Handwerksbetriebe oder Dienstleistungen und Büros.

Wohnbereich Ost: Die Gebäude entlang der Ensisheimer Straße beinhalten Wohnnutzungen und in den Erdgeschosszonen gewerbliche Nutzungen. Eine Durchmischung von wohnverträglicher Büronutzung und Wohnen ist durchaus erwünscht. Zum Sportplatz sind Geschosswohnungsbauten als Zweispänner angeordnet, die ruhige Wohnbereiche zum Innenbereich anbieten. Entlang der Schlettstadter Straße wird eine individuelle Reihenhausbebauung für Baugruppen angeboten.

Wohnbereich West: Geschosswohnungsbau im Norden schirmt das Wohngebiet von der Ensisheimer Straße ab. Im Erdgeschoss befindet sich eine Kita mit geschütztem Freibereich. Am Quartiersplatz liegen Mehrfamilienhäuser. Im Westen liegen Reihenhäuser zur individuellen Bebauung. Die Reihen- und Geschosshäuser gruppieren sich dabei um einen kleinen gemeinsamen Hof, der Raum für nachbarschaftliche Kontakte bietet.

Freiräume

Eine „grüne Klammer“ fasst das neue Gebiet und bietet als Abfolge verschiedene Grünbereiche. Im Kreuzungsbereich Berliner Allee wird die kleine Grünfläche als Trittstein in den nahe liegenden Seepark gestaltet. Die grüne Achse in Ost-West-Richtung wird aufgeweitet und der Weg auf der Nordseite der Bestandsbäume geführt. Dadurch entsteht ein grüner Rand vor dem Ball-

Wick + Partner, Stuttgart

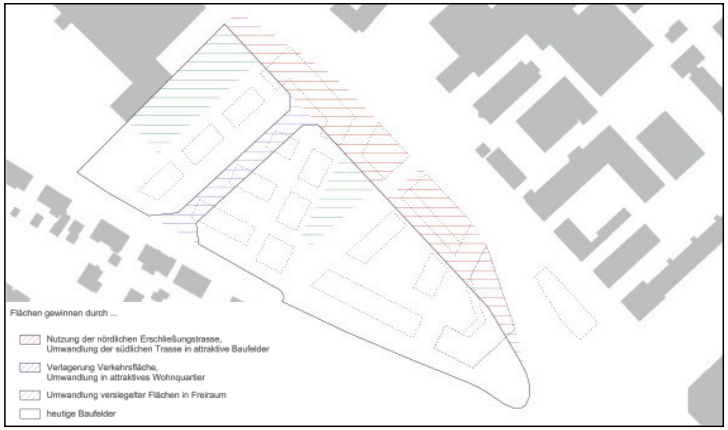
fangzaun der Sportflächen. Im Westen befindet sich ein Park, der den Bolzplatz und Spielplatz unterbringt sowie Raum für Jugendliche und sportliche Nutzungen bietet.

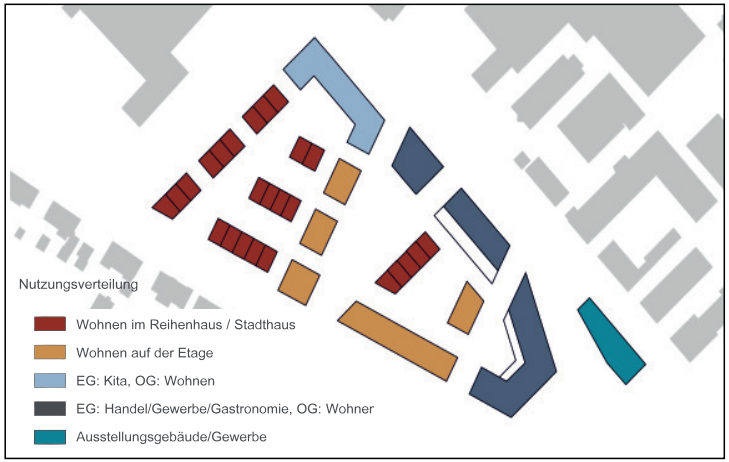
Der zentral zwischen den beiden Wohnbereichen gelegene Quartiersplatz ist der Treffpunkt des neuen Wohnquartiers und bietet Raum für kleine Veranstaltungen, Sitzgelegenheiten und gastronomische Nutzungen.

Erschließung

Die Ensisheimer Straße wird auf ihre nördliche Trasse im Sinne der Funktionskonzentration verschwenkt. Neben der Ensisheimer Straße wird das Quartier über die Schlettstadter Straße erschlossen. Diese wird so angeordnet, dass die einzige lärmfreie Gebietsgrenze für das Wohnen maximal ausgenutzt wird. Um eine Belastung der südlichen Anrainer der Grenzstraße durch Durchgangsverkehr auszuschließen, werden dort verkehrsberuhigte Maßnahmen notwendig. Weitere Anliegerstraßen und Wohnwege erschließen die übrigen Wohngebäude.

Der ruhende Verkehr wird größtenteils in Tiefgaragen untergebracht. Entlang der Ensisheimer und Schlettstadter Straße befinden sich die erforderlichen öffentlichen Parkplätze.





K9 Architekten, Freiburg

Städtebau

Mittelpunkt des Quartiers sind zwei großzügige Wohnhöfe, die sich in ihrer Ausrichtung zum bestehenden Wohnquartier im Südwesten öffnen. Die Ensisheimer Straße wird dabei durch eine ruhige Bauflucht definiert. Die Gebäude am Südrand des Quartiers verzahnen sich mit den teils vorhandenen Baumbeständen und lassen ausreichend Platz zum südlich angrenzenden Wohngebiet sowie den Fußballfeldern.

Einen Auftakt für die Einfahrt in die Ensisheimer Straße definiert ein fünf- bis sechsgeschossiges Gebäude. Es wird städtebaulich von der Berliner Allee etwas abgerückt.

Nördlich der Ensisheimer Straße entsteht ein baulich aufgelockertes Mischgebiet, das der unmittelbaren Nähe zum nördlich gelegenen Gewerbe Rechnung trägt. Die bandartige Struktur besteht aus zwei zueinander verschobenen „Doppelhäusern“ und einem Gebäuderiegel an der Quartierseinfahrt.

Freiräume

Die öffentlichen Grün- und Spielbereiche werden neu im Gesamtgefüge positioniert und aufgewertet. Im Nordwesten des Gebiets nimmt die breite Grünzone zwischen Wohnbebauung und Sportnutzung den bestehenden Bolzplatz und einen neu gestalteten öffentlichen Spielplatz auf. Entlang der südlich gelegenen übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindung können weitere kleine Spielangebote entstehen.

Wesentlicher Bestandteil des Freiflächenkonzepts sind die öffentlich nutzbaren Hofflächen und die privat zugeordneten Gartenanteile der Erdgeschosswohnungen. Sie sind eng mit den Häusern verknüpft und öffnen sich zu den internen gemeinsam genutzten Flächen wie Wegen und Hofflächen.

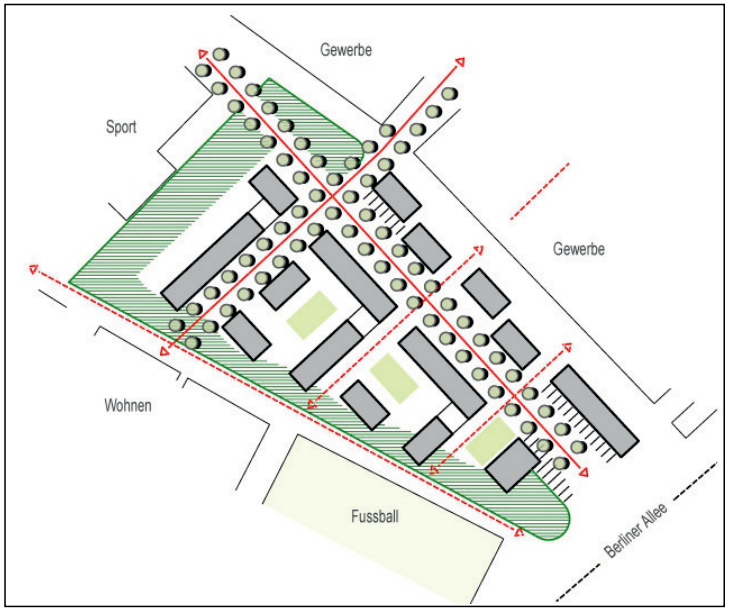
Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung werden die bestehenden Straßen verwendet. Die Ensisheimer und die Schlettstadter Straße werden als Alleen zu Wohnstraßen entwickelt. Intern wird

K9 Architekten, Freiburg

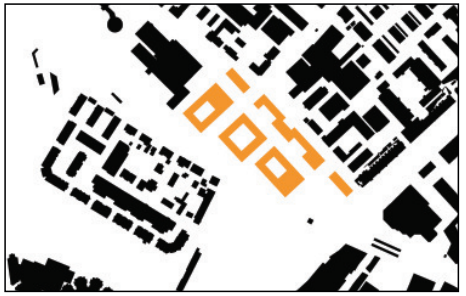
das Wegenetz durch drei zusätzliche Querverbindungen erweitert. Die etwa 100 neuen Parkplätze werden dezentral angeordnet. Alle neuen Gebäude erhalten Tiefgaragen zur Unterbringung der Stellplätze.

Im Süden des Plangebiets säumt eine Fußwegeverbindung den Grünraum, sodass eine direkte Beziehung zu den Naherholungsflächen des Seeparks geschaffen wird.



Situation Wohnhof Mitte

Einfahrt Ensisheimer Straße



BS +, Frankfurt

Freiräume

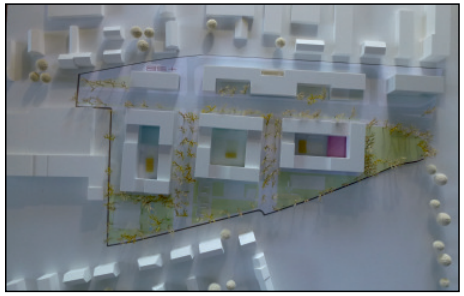
Im Süden des Plangebiets ist ein Grünraum geplant, der den Baumbestand sichert und die Verknüpfung zwischen Seepark und Freiburger Innenstadt stärkt. Gleichzeitig stellt dieser Grünraum eine Fuge zur bestehenden Wohnbebauung im Süden dar. Der Freiraum wird durch vier Teilflächen gebildet, die die bestehenden Freiflächen und Nutzungen integriert und jeweils unterschiedliche Charaktere ausbildet. Diese bestehen aus Spiel- und Multifunktionsflächen, privaten Bewohnergärten als Aufenthaltsinseln für ruhige Nutzungen, Freiraum für eine Kindertagesstätte und einer Multifunktionsfläche im Kreuzungsbereich zur Berliner Allee mit Erhalt des alten Baumbestands.

Städtebau

Angrenzend an den Grünraum entstehen in der Mitte des Areals drei Höfe, die vorwiegend Wohnnutzung erhalten. Die Bebauung an der Ensisheimer Straße berücksichtigt die besonderen Lagebedingungen aus Lärm und Grundstückszuschnitt und bildet dabei den städtebaulichen Auftakt zum geplanten Areal.

Die Blöcke vermitteln mit ihrer Maßstäblichkeit zwischen der neuen Bebauung im Norden und der bestehenden Wohnbebauung im Süden. Sie bieten durch ihren introvertierten Charakter mit geschützten Innenhöfen die Möglichkeit trotz der Lärmbelastung der Umgebung ruhige Wohnungen im Gebiet zu realisieren. Alle Wohnungen orientieren sich zum Innenhof. Im Erdgeschoss befinden sich mit Büros und einer Kita-Einrichtung teilweise ergänzende Nutzungen zum Wohnen.

Nördlich der Ensisheimer Straße sind drei schmale Riegel vorgesehen, die zum Teil Wohnen beinhalten. Hier finden sich die Erschließungsflächen im Norden, sodass die Aufenthaltsräume vollständig auf der ruhigen südlichen Seite liegen. Im Erdgeschoss befinden sich auch hier ergänzende Nutzungen wie bspw. Copy-Shop oder Dienstleistung.



BS +, Frankfurt

Erschließung

Zur Erschließung wird größtenteils die vorhandene Erschließungsstruktur genutzt und nur im nord-östlichen Bereich modifiziert. Hier wird der Anschlusspunkt an die Ensisheimer Straße so platziert, dass ein ausreichender Grundstückszuschnitt entsteht. Ergänzt wird das Verkehrsnetz um eine weitere parallel zur Türkheimer Straße verlaufende Planstraße, die zwischen dem mittleren und östlichen Block liegt. Die Stellplätze sind in Tiefgaragen untergebracht.

Gesamtfazit

Gesamtfazit – Inhaltliche Faktoren für die weitere Konkretisierung des Gebiets

Die Arbeiten wurden einer Bewertungskommission und den interessierten Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt. Die Bewertungskommission bestand aus externen Beratern, Vertretern der Fachämter, der Eigentümer, des Gemeinderats sowie des Bürgervereins. Da es sich nicht um einen Wettbewerb, sondern eine Mehrfachbeauftragung handelt und die weitere Vorgehensweise noch offen ist, formulierte die Kommission lediglich Empfehlungen für die weitere Bearbeitung. Neben den einzelnen Einschätzungen zu den jeweiligen Arbeiten wurden insgesamt folgende Empfehlungen formuliert:

Die vier hochwertigen Entwürfe machen deutlich, dass das Untersuchungsgebiet als Standort für Wohnnutzung als geeignet angesehen wird. Ebenfalls zeigen sie, dass es verschiedene unterschiedliche Herangehensweisen an die Ausgestaltung von öffentliche Freiraumstrukturen geben kann. Dies ist sowohl in der Verortung und Verknüpfung der Flächen als auch in der Nutzungszuweisung zu sehen.

Der Verschwenk des Trassenverlaufs, den eine Arbeit anbietet, wird als interessante und zu überdenkende Lösung gewertet. Die übrigen Arbeiten machen die Schwächen der Doppelerschließung für die Baufelder deutlich, die sich entweder durch die Ausbildung von zwei Vorderseiten oder Hinterhofsituationen ergeben. Alle Entwürfe würden von einem Verschwenk der Ensisheimer Straße und den daraus resultierenden größeren Baufeldern profitieren. Hierzu bedarf es zuvor einer Überprüfung der Wirtschaftlichkeit eines Verschwenkens der Ensisheimer Straße nach Norden. In diesem Zusammenhang sind auch bestehende, ortsprägende Sichtbezüge zu prüfen.

Darüber hinaus ist eine stadträumliche Untergliederung in blockartige Strukturen weiterzudenken. Diese städtebauliche Struktur scheint die lärmbezogenen Rahmenbedingungen aufgreifen zu können und gleichzeitig attraktive Wohnflächen generieren zu können. Sie schafft ruhige Innenbereiche, zu denen sensible Aufenthaltsräume orientiert werden können.

In Bezug auf die Geschossigkeit orientieren sich alle Entwürfe in der Spanne von 3-5 Geschossen. Lediglich punktuell wird diese um ein Geschoss über- bzw. unterschritten. Es wird deutlich, dass diese Spanne ein Einfügen in die umgebende Bebauung bewirkt. Die Entwürfe zeigen sowohl Doppel- und Reihenhausstrukturen, aber auch Geschosswohnungsbau. Der klassische suburbane Reihenhaustyp wird in dieser Lage nicht gesehen, vorstellbar bleibt die Abwandlung als Stadthaus.

Die deutliche Herausstellung der Wegeverbindung von der Berliner Allee zum Seepark durch eine Grünachse soll in der folgenden Detaillierung weiterentwickelt werden.

Die guten Ausarbeitungen der teilnehmenden Büros bieten eine gute Diskussionsgrundlage für die weiteren Überlegungen zur Fläche.