



Dr. Georg Löser
Vorsitzender
ECOTrinova e.V.

Freiburg i.Br., 20.6.2025

An die Stadt Freiburg i.Br.

Rathaus

79098 Freiburg i.Br.

per E-Mail an bauleitplanung@freiburg.de

ECOTrinova e.V. zusammen mit seiner Ortsgruppe Gundelfingen:

Stellungnahme* zum Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Höhe“, Plan-Nr. 2-100 (Zähringen) * durchgesehene Fassung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Martin Horn,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir übersenden Ihnen untenstehend unsere ablehnende Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Höhe“, Plan-Nr. 2-100 (Zähringen).
Wir regen nachdrücklich an, das Vorhaben umgehend zu stoppen. Die Gründe:

(1) Fehlende Planrechtfertigung und kein Bedarf:

Die Planrechtfertigung für das Baugebiet ist nicht gegeben: Es besteht **kein Bedarf** und es bestünden bei Bedarf zu bevorzugende Alternativen. **Die Nullvariante**, also die Nichterstellung des Baugebiets, wurde nicht untersucht. Sie ist aber wie unten gezeigt, die beste Variante und u.E. die einzig annehmbare.

(2) Kein Bedarf:

Mit der nach aktuellen Daten des Statistischen Landesamts (siehe Bildschirmfoto) wenn überhaupt nur noch kleinen Zunahme der Freiburger Bevölkerung von 2025 bis 2045 um rund 8000 Personen (also ca. 4000 bis 5000 Wohnungen bzw. nur Bedarf eines Mehr von ca. 200 – 250 Wohnungen pro Jahr) in der oberen Variante mit Wanderungen (eine untere oder mittlere Variante wurde bisher nicht vorgelegt)

und etwa plusminus Null ohne Wanderungen (bis 2035 Zunahme rund 4000, danach Rückgang um rund 4000 Personen, d.h. nur ca. 200 Wohnungen pro Jahr bis 2035, danach viele frei werdende Wohnungen, was sehr viel weniger ist als der häufig genannte Bedarf von 1000 WE pro Jahr!.....

ECOTrinova e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Land, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V.,
Post: ECOTrinova e.V. bei Dr. Georg Löser, Weiherweg 4 B, 79194 Gundelfingen. **Online:** ecotrinova.de, ecotrinova@web.de
Vorstand: Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Bruno Natsch (Stv.), Jürgen Häsler (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander
Konto: Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66

Bevölkerungsvorausberechnung – Obere Variante mit Wanderungen und Modellrechnung ohne Wanderungen			
Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung bis 2040 – Vorausberechnung mit Wanderungen			
Stadt Freiburg im Breisgau			
Jahr	Bevölkerung insgesamt		Modellrechnung
	Obere Variante		
2023 ¹⁾		236.236	236.236
2024		235.672	236.387
2025		235.671	236.585
2026		236.123	236.832
2027		236.549	237.129
2028		236.948	237.477
2029		237.321	237.872
2030		237.678	238.304
2031		238.031	238.762
2032		238.394	239.227
2033		238.780	239.669
2034		239.196	240.062
2035		239.650	240.376
2036		240.136	240.582
2037		240.646	240.656
2038		241.171	240.580
2039		241.707	240.343
2040		242.241	239.946
2041		242.750	239.396
2042		243.211	238.704
2043		243.624	237.888
2044		243.997	236.967
2045		244.334	235.958

1) 2023: Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.; restliche Jahre: Ergebnisse der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basis 2023).
Methodenbeschreibung:
Datenquelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2023; mit Wanderungen/Modellrechnung.

© Statistisches Landesamt Bai

...und angesichts der jüngst, derzeit und weiterhin auch ohne Dietenbach (dort Wohnungen wenn überhaupt frühestens vorauss. 2029) sehr umfangreichen Wohnbautätigkeit in Freiburg von Stadtbau, BIMA, Genossenschaften - und.....

...angesichts der nach Auswertung des Zensus von 2011 in Freiburg über 13.000 im Vergleich zur durchschnittlichen Wohnfläche pro Person sehr viel zu großen Wohnungen, eine nach und nach großenteils, aber nicht immer leicht aktivierbare große Wohnraumreserve von über 10%...

.... **besteht kein Bedarf für das Baugebiet "Höhe"** (bis 300 WE), übrigens auch nicht für den Neubaustadtteil Dietenbach, auch nicht durch den in Gutachten für die Stadt Freiburg behaupteten Nachholbedarf. Vielmehr wurden einer Analyse von Seiten Dritter zufolge in Freiburg jüngst in mehreren Jahren mehr Wohnungen errichtet als es dem Zuwachs bei der Einwohnerschaft entsprach, siehe übernächster Absatz! Zudem stehen die Daten des Landesamts denen der GEWOS-Studie i.A. der Stadt entgegen. Die GEWOS-Studie erwähnt die Daten des Landesamts beiläufig.

Hier beispielhaft einige Neubauaktivitäten bzw. Planungen in Freiburg bei geringen Doppelzählungen: Stadtbau: 2.500 Wohnungen (WE), Zinklern/Lehen 500 WE, Kleinschholz 550 WE, Hinter den Gärten 350 WE, Unmüßig 770 WE, Ganter-Areal ca 500 WE, Nachverdichtung u.a. Uffhauser Str. ,mehrere Studierenden-, Klink- und AZUBI-Wohnheime, BIMA- Ersatzbauten mit mehr WE, Ex-Obi-Baumarkt, Kreuzstr., Schloss Ebnet, und viele weitere Akteure/Gebiete.

Die Bevölkerung Freiburgs wächst zudem nicht so, wie sie laut Prognosen „soll“:

2020 sind **36.896 Personen** aus Wohnungen (WE) **ausgezogen**. (19.162 Fortzüge + 17.734 Umzüge innerhalb der Stadt). Die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Haushalt war **1,77 Personen** (226.728 Personen / 127.918 Haushalte) .Ergebnis: über 20.000 **Wohnungen wurden in 2020 frei** (36.896 Personen / 1,77) durch **Auszug**. Da die Zahl der Zuzüge (18.165) niedriger als die der Fortzüge (19.162) war, sind im Jahr 2020 theoretisch ca. **534 WE leer geblieben** (= 20.816 – 20.282). Es gab 18.165 Zuzüge + 17.734 Umzüge, zusammen die Einzüge. Darüber hinaus sind 1.891 Personen gestorben. Ein Teil davon hinterließ eine leere Wohnung.

ECOTrinova e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Land, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V.,

Post: ECOTrinova e.V. bei Dr. Georg Löser, Weiherweg 4 B, 79194 Gundelfingen. **Online:** ecotrinova.de, ecotrinova @ web.de

Vorstand: Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Bruno Natsch (Stv.), Jürgen Häsler (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander

Konto: Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66

Grundlage: „FRITZ.Freiburg“

<https://fritz.freiburg.de/asw/asw.exe?aw=Bevoelkerung%5CBevoelkerungsbewegungen/Zeitreihe>

https://fritz.freiburg.de/asw/asw.exe?aw=Bevoelkerung/Haushalte/Haushaltstypen/Stadtbezirke_Haushalte_nach_Haushaltstypen_Tab&@JAHR=2020

Ob diese ca. 534 + X leer gewordenen/l WE auf dem Wohnungsmarkt angeboten wurden, ist nicht bekannt (s. dazu **2.2.5.**).

In einigen der letzten Jahre wurden in Freiburg viel mehr WE gebaut /genehmigt als die Bevölkerung gewachsen ist: Beispiel: In den Jahren 2016-2020 ist die Bevölkerung um **2.649 Personen gewachsen**. (2016: 224.079 bis 2020: 226.728)

[https://fritz.freiburg.de/asw/asw.exe?aw=Bevoelkerung/Wohnbevoelkerung/Nationalitaet/Wohnbev_oelkerung_nach_Nationalitaet_Gesamtstadt_Tab]

Im Schnitt waren es **662 Personen im Jahr**. Das entspricht für 2016-2020 einem Bedarf von ca. **1.497 Wohnungen (WE), d.h. ca. 374 WE im Jahr**, berechnet mit Faktor 1,77 Personen/WE. In den Jahren 2017-2020 wurden **4.458 WE genehmigt**. [BZ, 19.01.2021, S. 17] Dies würde den Wohnbedarf von ca. 7.890 Menschen decken. Die Bevölkerung ist aber in den Jahren 2016 - 2020 nur um 2.649 Einwohner gewachsen, s.o., also um nur ein Drittel der 7.890 Einwohner.

Angespannter Wohnungsmarkt?

Ohne das Thema „Immobilien als Geldanlage und Spekulationsobjekt“ anzugehen, nun Bemerkungen zum „Wohnungsmarkt“ in Freiburg: In Freiburg fehlt es nicht an Wohnungen (s. oben). In Freiburg fehlt bezahlbarer Wohnraum (und Sozialwohnungen) und adäquater (passender) Wohnraum. Die Besonderheit des (Freiburger) „Wohnungsmarkts ist, dass die meisten leer gewordenen Wohnungen nicht frei sichtbar auf dem (Miet-)Wohnungsmarkt erscheinen. Sie werden durch Kontakte, Hausverwaltungen und Bekanntschaften „unter der Hand“ vergeben (meist kein Makler, keine Anzeige).

(3) Alternativen :

Die zahlreichen Alternativen zur Deckung des Wohnraumbedarfs ohne Naturzerstörung, Flächenversiegelung und Vernichtung von landwirtschaftlicher Fläche sind allgemein bekannt – auch der Stadt Freiburg.

Wenn überhaupt Bedarf bestünde, dann gibt es unweit des Vorhabens Höhe das in Freiburg geplante 2- bis über 3fach größere Neubaugebiet **Zähringen-Nord** (600 - 1000 WE lt. Presseangaben) beiderseits der alten Bundesstraße, das teils auf großen überbaubaren Parkplatzflächen. Das Gebiet ist durch Stadtbahn und Straße samt Radwegen schon weitgehend erschlossen. Die Stadt führt die Planungsarbeiten dort seit Jahren kaum weiter - auch mangels Personals - wegen einer hochaggressiven Chemikalie, u.W. Fluorwasserstoff, der bei Micronas zum Reinigen von Bauteilen eingesetzt wird, aber ersetzbar wäre, und dessen Gefährdungsbereich einige Meter in das Baugebiet reicht. Das wäre dort aber planerisch ausreichend zu bewältigen u.a. durch Gewerbe, Erschließungsstraße an der Stelle.

Aber die Stadt hat u.E. fehlerhaft seit 2012/2013 sehr viel Personal und Kapital für die Probleme und Planung des Riesen-Neubaubaustadtteils Dietenbach eingesetzt, bei dortigen Erschließungskosten Stand Anfang 2023 von 1,25 Mrd. Euro samt Schulen und Kitas, bei Grundstückskosten für 60 ha eigentliches Bauland ungefördert von netto um die 2000 €/qm, und erwarteten Mieten von kalt 25 €/qm im freien Wohnungsbau (30.1.2023 im Freiburger Gemeinderat).

ECOTrinova e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Land, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V.,

Post: ECOTrinova e.V. bei Dr. Georg Löser, Weiherweg 4 B, 79194 Gundelfingen. **Online:** ecotrinova.de, ecotrinova@web.de

Vorstand: Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Bruno Natsch (Stv.), Jürgen Häsler (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander

Konto: Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66

So blieb für Zähringen-Nord vorerst so gut wie nichts übrig, während bei der "Höhe" einige private Zähringer Grundstückseigentümer, die den dortigen Bürgerverein dominieren, auf die Verwertung ihres Grundeigentums - bisher im Außenbereich - drängen. Mangels Bedarfs wäre das zu Lasten der Allgemeinheit. Bei nur 20% gefördertem Mietwohnungsbau auf der Höhe (60 von 300 Wohnungen) ist zudem durch die anderen 240 Wohnungen ein wichtiger Beitrag zur Erhöhung des Freiburger Mietspiegels zu erwarten, auch das wäre sozialschädlich.

(4) Verkehr: Die Verkehrs-Erschließung des Neubaugebiets ist nicht gesichert, ist ungeeignet

Die Straßenbrücke der Wildtalstr. in Zähringen über die Bahn ist hochgradig erneuerungsbedürftig und für Schwerlastverkehr (für die Erschließung und Baustellen und andere Notwendigkeiten) kaum geeignet. Der **geplante Radschnellweg RS6** Emmendingen/Waldkirch-Freiburg (eine bevorrechtigte Landesstraße!) ist in der Verkehrsplanung für „Höhe“ bisher nicht berücksichtigt. Das ist ein wesentlicher Fehler.

Die faktisch zu erwartende „Blockade“ der Wildtalstr. in Freiburg-Zähringen durch den Radschnellweg RS6 hat zur Folge, dass der KFZ-Verkehr nach und von der "Höhe" bei der geplanten Erschließung für KFZ nach Norden statt nach Süden weitgehend und dauerhaft und belastend und unakzeptabel durch Wildtal und den Engpass der Ortsmitte der Nachbargemeinde Gundelfingen stattfindet und das nicht nur beim Schwerlastverkehr für die Erschließung und den Baustellenverkehr. Insbesondere würde der Verkehr zu Zielen nördlich von Freiburg und zu Zielen via Mooswald-allee/ Westrandstr. und Autobahn so gut wie vollständig über Wildtal und die Ortsmitte Gundelfingen verlaufen. Auch hätten Feuerwehr und Notdienste aus Freiburg einen langen und für Betroffene u.U. **lebensbedrohlichen Umweg** über die Ortsmitte Gundelfingen und Wildtal.

Es ist auch fraglich, ob die **Bahnbrücke in Gundelfingen** noch für jeden Schwerlastverkehr uneingeschränkt geeignet ist. Die Deutsche Bahn plant, diese Brücke wie auch die in Zähringen zu ersetzen, was zu längeren Erschwernissen insbesondere für KFZ führen kann.

Erschwerend kommt hinzu betr. **ÖPNV**: „Im Vergleich zu anderen Freiburger Stadtteilen ist die Entfernung zu den Haltestellen der Stadtverkehrslinien jedoch hoch und der Zugang zum ÖPNV wird durch die Topographie erschwert. Das Baugebiet liegt insbesondere außerhalb des unmittelbaren Einzugsgebiets der Stadtbahn. Es ist daher für Freiburger Verhältnisse von einer unterdurchschnittlichen ÖPNV-Nutzung auszugehen.“ (Zitat aus Verkehrsgutachten R+T Verkehrsplanung GmbH i.A. der Stadt Dez. 2020)

(5) Flächenschutz, Versiegelung von Böden, Starkregen, Extremregen/Hochwasser

Das Baugebiet führt zu weiterer Flächenversiegelung, die in Freiburg nicht gewollt ist. Und führt zur Vernichtung von wertvollen (Mager-)Wiesen und Erholungsflächen sowie von landwirtschaftlichen Flächen, steht also im Widerspruch zu mehreren Freiburger Nachhaltigkeitszielen. Starkregen scheint den Planungen zufolge nur bis zum 5-jährigen Ereignis bewältigt zu sein. Das ist viel zu wenig. Nötig wäre mindestens die Bewältigung eines 100jährigen Starkregenereignisses ohne Schaden auch für die Unterlieger in Zähringen.

(6) Mangelhafter Klimaschutz: Ein Neubaugebiet samt Erschließung führt gegenüber Maßnahmen im Bestand und gegenüber Maßnahmen in erschlossenen Gebieten bekanntlich zu Mehr-

ausstoß an Treibhausgasen. Hinzu kommt hier die ungünstige Erschließung mit längeren Strecken für den Verkehr sowie laut Verkehrsgutachten erwarteter relativ kleiner ÖPNV-Nutzung. Dies alles verstößt gegen die Klimaschutzziele der Stadt, des Landes, Deutschlands, der EU und der UN-Ebene.

Das Neugebiet entspricht nicht mehr einer zeitgemäßen Planung. Ein „weiter so“ mit Baugebieten auf der „grünen Wiese“ steht im vollen Widerspruch zur Verantwortung gegenüber künftigen Generationen– über die vom Bundesverfassungsgericht verpflichtend entschieden wurde, vgl. BVerfG-Urteil vom 24. März 2021 zum Globalen Klimaschutz und zur Zukunfts-Verantwortung.

(7) Die geplanten **Gebäudehöhen** sind für diesen Stadtrand unangemessen hoch und würden das Landschaftsbild hier zu sehr stören.

(8) Die überzeugenden Naturschutz-Bedenken der gemeinnützigen Natur- und Umweltschutzvereine NABU Freiburg e.V., Plan B e.V., BUND Freiburg und LNV e.V. machen wir uns zu eigen, soweit unsere Satzung nicht entgegensteht.

Wir ergänzen: aufgrund der reichhaltigen Avifauna auf der Höhe und Umgebung in Zähringen könnte „auf der Höhe“ Teil eines **faktischen Vogelschutzgebiets** (EU-Recht) sein mit entsprechenden strengen Bauverböten, und zwar nicht nur für die Erweiterung des FNP für „Höhe“; sondern auch für das gesamte Plangebiet. Es müsste geprüft und ggf. unter Schutz gestellt werden. Ein faktisches Vogelschutzgebiet ist strenger geschützt als ein VSG.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Georg Löser, 20.6.2025, tippfehlerkorr. Fassung 23.6.2025 Dateiname „250620b.....“

--

Dr. Georg Löser

ECOtrinoa e.V., gemeinnütziger Verein, Freiburg i.Br., Vorsitzender, und als Leiter der ECOtrinoa-Ortsgruppe Gundelfingen, www.ecotrinova.de, ecotrinova@web.de Post: Weiherweg 4 B, D-79194 Gundelfingen

ECOtrinoa e.V. ist für seine Gemeinschaftsprojekte, u.a. das Samstags-Forum Regio Freiburg, mehrfach preisgekrönt: 2020 Umweltbildungspreis Stadt Freiburg, 2014 Projekt UN-Dekade Bildung nachhaltige Entwicklung, 2013 Preis Stiftung Klimaschutz+ Heidelberg, 2011 1. Preis Umweltschutz Stadt Freiburg, 2009 2. Platz Ehrenamt BW

ECOtrinoa e.V., VR Freiburg i.Br. Nr. 2551, als gemeinnützig (Umweltschutz) anerkannt vom Finanzamt Freiburg-Land, vormals Arbeitsgemeinschaft Freiburger Umweltinstitute (FAUST) e.V.,

Post: ECOtrinoa e.V. bei Dr. Georg Löser, Weiherweg 4 B, 79194 Gundelfingen. **Online:** ecotrinova.de, ecotrinova@web.de

Vorstand: Dr. Georg Löser (Vorsitz.), Bruno Natsch (Stv.), Jürgen Häsler (Stv.), Klaus-Dieter Käser, Hans-Jörg Schwander

Konto: Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, IBAN DE90 6805 0101 0002 0797 54, BIC FRSPDE66