

Stadt Freiburg
Stadtkreis Freiburg

Vorbereitende Untersuchungen
nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB
im Bereich

„Haslach Südost“

AUFTRAGGEBER: Stadt Freiburg im Breisgau
vertreten durch:
Freiburger Stadtbau GmbH
Am Karlsplatz 2
79098 Freiburg

AUFTRAGNEHMER: **die STEG**
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

VERÖFFENTLICHUNG: September 2015

AUTOREN

Philipp Heidiri

Franziska Mühleis

Thomas Wirth

MITARBEIT

Erika Hasert

Zeichnung / Layout

Silke Vohl

Textbearbeitung / Grafik

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Das Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – soziale Stadt“	4
1.2	Auftrag und Problemstellung	4
1.3	Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen	4
1.4	Das Untersuchungsgebiet	5
2	NOTWENDIGKEIT DER STÄDTEBAULICHEN SANIERUNG	6
2.1	Lage im Raum und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	6
2.1.1	Lage im Raum	6
2.1.2	Verkehrsanbindung	6
2.1.3	Landes- und Regionalplanung	6
2.2	Siedlungsentwicklung und örtliche Entwicklungsplanungen	8
2.2.1	Allgemeine städtebauliche Entwicklung	8
2.2.2	Gemeindeentwicklungsplanung	8
2.2.3	Flächennutzungsplan	11
2.2.4	Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplanung	11
2.3	Statistische Kenndaten	12
2.3.1	Bevölkerungs- und Sozialstruktur	12
2.3.2	Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit	13
2.3.3	Leistungsempfänger nach SGB II („Hartz IV“)	16
2.3.4	Wohnen und Wohnstruktur	17
2.3.5	Flächennutzung: Einwohnerdichte und PKW-Dichte	19
2.4	Soziale und gewerbliche Infrastruktur	21
2.5	Eigentümerstruktur	22
2.6	Städtebauliche Analyse	22
2.6.1	Ortsbild	23
2.6.2	Erschließung und ruhender Verkehr	26
2.6.3	Denkmalschutz	27
2.6.4	Nutzungsstruktur und Gebäudenutzung	27
2.6.5	Gebäudezustand und Wohnungsqualität	28
2.6.6	Zusammenfassung der städtebaulichen und funktionalen Mängel	28
3	DIE BETEILIGTEN IM UNTERSUCHUNGSGBIET	33
3.1	Vorbemerkungen	33
3.2	Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten der Beteiligten	33
3.2.1	Bürgerinformationsveranstaltung am 06. Februar 2015	33

3.2.2	Gespräche mit Schlüsselpersonen	38
3.3	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	40
4	SANIERUNGSKONZEPT/ STÄDTEBAULICHE ZIELE	46
4.1	Allgemeine Sanierungsziele	46
4.2	Sanierungsziele und vorgesehene Maßnahmen	47
4.2.1	Sicherung des Wohnungsbestandes / Verbesserung der Wohnqualität	47
4.2.2	Aufwertung der Erschließungsbereiche, Organisation der Parkierung	48
4.2.3	Aufwertung und Sicherung der Freiräume und Steigerung der Sicherheit im öffentlichen Raum	49
4.2.4	Entwicklung Rahmenplan	50
4.2.5	Soziale Stabilisierung, Förderung von Integration und nachbarschaftlichen Zusammenhalt	50
4.2.6	Weitere Bürgerbeteiligung	51
4.2.7	Notwendigkeit der Sanierung	52
4.3	Kosten und Finanzierung der Sanierung	52
5	SOZIALPLAN	54
5.1	Die Sanierungsbetroffenen	55
5.2	Grundsätze für den Sozialplan	55
6	ABGRENZUNGEN	57
6.1	Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes	57
6.2	Abgrenzung des Gebietes „Soziale Stadt“	58
7	EMPFEHLUNGEN ZUR SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG	59
7.1	Durchführungsvarianten des Sanierungsverfahrens	59
7.1.1	Allgemeine sanierungsrechtliche Vorschriften	59
7.1.2	Das umfassende Sanierungsverfahren nach §§ 152 bis 156a BauGB	59
7.1.3	Das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB	61
7.1.4	Verfahrenswechsel	62
7.2	Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens	62
8	ANHANG	64
8.1	Wesentliche Inhalte des Stadtteilentwicklungsplans Haslach	64
8.2	Kriterien für die Bewertung der Bausubstanz	68
8.3	Verfahren	70
8.3.1	Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches	70
8.3.2	Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch	71
8.3.3	Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen für den betreffenden Bereich	72

8.4	Allgemeine sanierungsrechtliche Vorschriften	73
8.5	Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger.....	76

9 PLANTEIL

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage im Raum	6
Abbildung 2:	Ausschnitt Strukturkarte der Region Südlicher Oberrhein	7
Abbildung 3:	Auszug Flächennutzungsplan Stadt Freiburg	11
Abbildung 4:	Bevölkerungsbewegungen im Jahr 2014 im Untersuchungsgebiet Haslach Südost.....	12
Abbildung 5:	Wohnbevölkerung nach Altersgruppen	13
Abbildung 6:	Wohnbevölkerung nach Migrationshintergrund und Staatsangehörigkeit.....	13
Abbildung 7:	Statistische Bezirke von Haslach-Gartenstadt, in denen das Untersuchungsgebiet Haslach Südost liegt (gestrichelte Linie)	14
Abbildung 8:	Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort am 31.12.2012.....	15
Abbildung 9:	Arbeitslose nach SGB II nach ausgewählten Merkmalen am 31.12.2013	16
Abbildung 10:	Leistungsempfänger nach SGB II am 31.12.2013	17
Abbildung 11:	Indikatoren zur Gebäudestruktur. Anzahl Gebäude.....	17
Abbildung 12:	Gebäude und Wohnungen nach Baujahr im Untersuchungsgebiet.....	18
Abbildung 13:	Haushaltsgröße und Größe Zimmer- Wohnungen.....	19
Abbildung 14:	Baublöcke, in denen das Untersuchungsgebiet liegt (gestrichelte Linie).....	20
Abbildung 15:	Verhältnis bebaute Fläche zu Verkehrsfläche in den ausgewählten Baublöcken von Haslach-Gartenstadt und in der Gesamtstadt Freiburg zum 31.12.2014	20
Abbildung 16:	Einwohnerdichte und PKW-Dichte in den ausgewählten Baublöcken von Haslach- Gartenstadt und in der Gesamtstadt Freiburg zum 31.12.2014	21
Abbildung 17:	Luftbild des Untersuchungsgebietes	23
Abbildung 18:	Einstufung der Bausubstanz.....	28

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Das Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – soziale Stadt“

Im Jahr 1999 wurde vom Bund das Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – soziale Stadt“ aufgelegt. Mit dem Programm wird die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- und Ortsteile unterstützt. Über die klassischen Handlungsfelder der Stadterneuerung hinaus (städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, in die Infrastrukturausstattung und in die Qualität des Wohnens) verfolgt das Programm das Ziel, Familienfreundlichkeit im Quartier zu sichern und die Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe und Integration zu verbessern. Ziel ist es, vor allem lebendige Nachbarschaften zu befördern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken.

1.2 Auftrag und Problemstellung

Gemäß § 141 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Einleitung der Vorberreitenden Untersuchungen für den Bereich „Haslach Südost“ am 07. Oktober 2014 beschlossen und anschließend ortsüblich bekannt gemacht. Daraufhin wurde die STEG Stadtentwicklung GmbH im Oktober 2014 von der Freiburger Stadtbau GmbH im Auftrag der Stadt Freiburg beauftragt, die erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Diese sind Voraussetzung und Grundlage für die Festsetzung des Sanierungsgebiets und die Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen für die vorgesehene Sanierung und deren Notwendigkeit, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen geschaffen werden. Die anzustrebenden allgemeinen Ziele sind zu formulieren und ein spezifisches Handlungskonzept für die Entwicklung des Gebietes ist zu erarbeiten.

Die nach § 141 des Baugesetzbuches geforderten hinreichenden Beurteilungsgrundlagen für die Sanierung werden mit diesem Bericht vorgelegt. Mit dem vorliegenden Gesamtergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Basis erarbeitet, auf deren Grundlage weitere Entscheidungen zur Entwicklung der Stadt Freiburg im Bereich „Haslach Südost“ getroffen werden können.

1.3 Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen

Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet insbesondere:

- die Feststellung und Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Mängel,
- die Darstellung und Analyse der sozialen Verhältnisse,

- die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Gebiet sowie der Träger öffentlicher Belange,
- die Formulierung der Sanierungsziele anhand eines Neuordnungskonzeptes und eines Maßnahmenplans,
- die Einschätzung der Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten,
- Empfehlungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme unter Berücksichtigung des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches.

Dazu wurden im gesamten Untersuchungsgebiet die Gebäude nach ihrer baulichen Substanz untersucht. Zudem wurden die Auswirkungen der räumlichen und funktionalen Gliederung bzw. die Funktionsfähigkeit des Gebietes insgesamt analysiert.

Die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte wurden im Rahmen einer Beteiligtenversammlung mit angeschlossener Fragebogenaktion eingebunden. Darüber hinaus wurden die Träger öffentlicher Belange gebeten, ihre Bedenken oder Anregungen zur anstehenden Sanierung vorzutragen.

1.4 Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet „Haslach Südost“ umfasst zentrale Bereiche des Stadtteils Haslach. Im Norden, Westen und Osten verläuft die Abgrenzung entlang bzw. hinter der ersten Baureihe parallel zur Blauenstraße, Uffhauser Straße und Feldbergstraße. Im Süden wird das Gebiet durch die Freiflächen der Joseph-Brandel-Anlage begrenzt. Es ist damit weitgehend deckungsgleich mit dem Gebiet, das die Stadt Freiburg im Rahmen des Programms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ untersucht hat.

Die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt rund 21,9 ha. Die genaue Abgrenzung kann dem Plan „Abgrenzungsplan“ im Planteil entnommen werden.

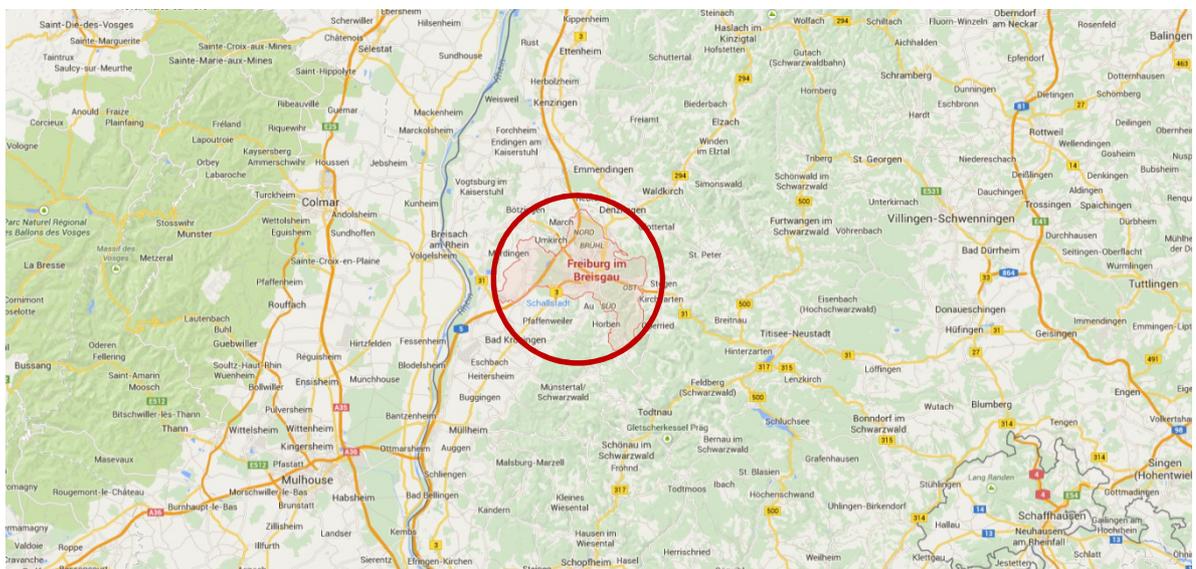
2 NOTWENDIGKEIT DER STÄDTEBAULICHEN SANIERUNG

2.1 Lage im Raum und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Lage im Raum

Die Stadt Freiburg ist die südlichste Großstadt Deutschlands und liegt nahe der französischen und schweizerischen Grenze. Der Stadtkreis Freiburg bildet zusammen mit den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen die Region Freiburg. Dabei liegt Freiburg in der trinationalen Metropolregion Oberrhein. Das Gemarkungsgebiet umfasst eine Fläche von 153,1 km².

Abbildung 1: Lage im Raum



Quelle: Google Maps; Eigene Bearbeitung

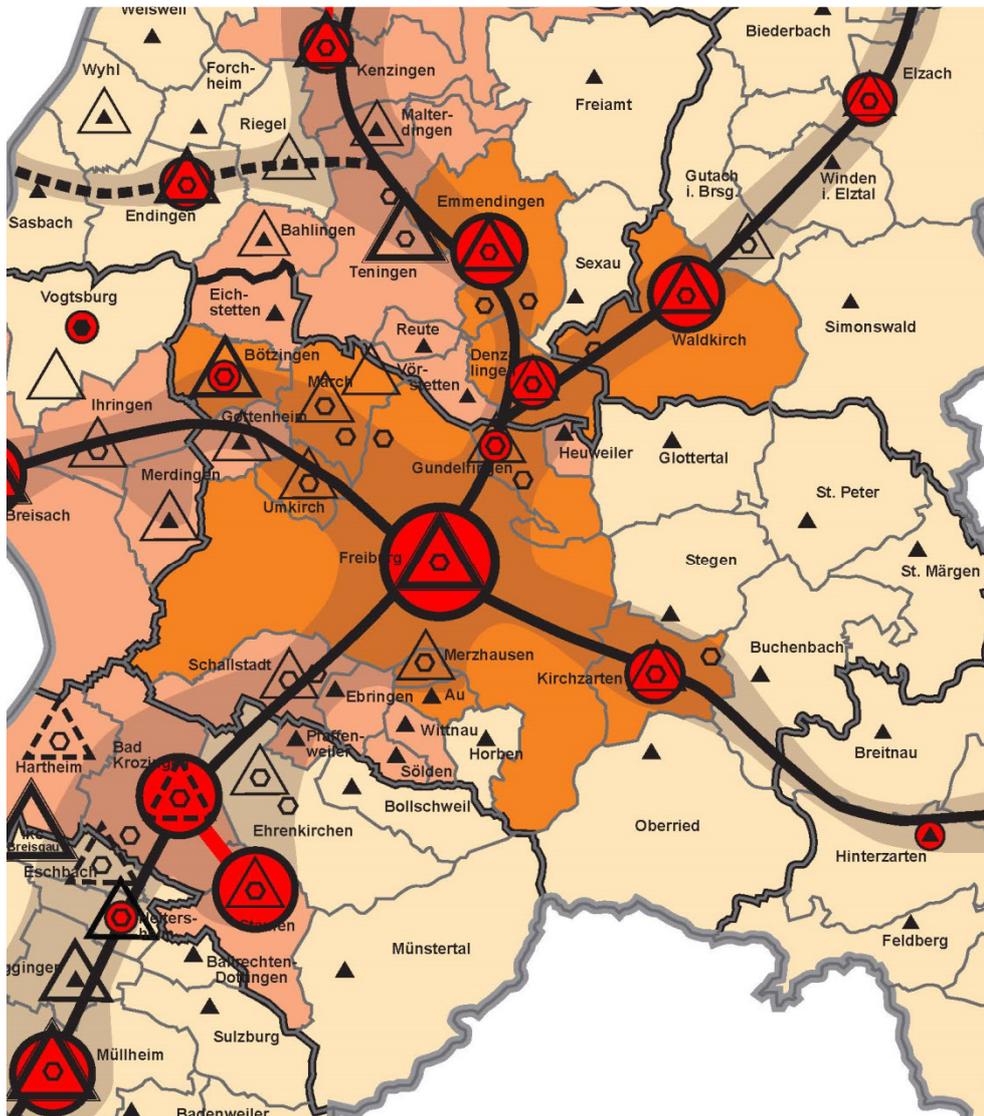
2.1.2 Verkehrsanbindung

Freiburg liegt an der Bundesautobahn A 5 (Basel – Frankfurt) und den Bundesstraßen B 3 (Buxtehude – Weil am Rhein) und B 31 (Breisach – Lindau). Des Weiteren beginnt die Bundesstraße B 294 in Freiburg und führt über Freudenstadt und Pforzheim nach Bretten. Die Stadt besitzt einen Hauptbahnhof der vier Bahnstrecken bedient. Hervorzuheben ist die Verbindung durch die Rheintalbahn (Mannheim – Basel).

2.1.3 Landes- und Regionalplanung

Die drei Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald, Emmendingen und Ortenaukreis sowie der Stadtkreis Freiburg bilden den Regionalverband Südlicher Oberrhein. Im Regionalplan der Region Südlicher Oberrhein erhält Freiburg eine zentrale Funktion als Oberzentrum, mit einem Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistungen.

Abbildung 2: Ausschnitt Strukturkarte der Region Südlicher Oberrhein



Quelle: Strukturkarte Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995

Freiburg grenzt westlich an den regionalen Grünzug und ist umgeben von vor allem Wald sowie vereinzelt landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dabei ist Freiburg vermehrt als Siedlungsfläche dargestellt. In den nördlichen und südlichen Stadtbezirken liegen überwiegend die gewerblich geprägten Flächen. Der Stadtkern ist zudem als Standort für zentralrelevante Einzelhandelsprojekte gekennzeichnet. Zur Gliederung der Landschaft und Trennung der Siedlungsräume sind die verschiedenen Freiräume, primär im Osten der Stadt Freiburg, als Grünzäsuren festgelegt. Außerdem ist Freiburg von mehreren Vorrangbereichen für wertvolle Biotope in der Nähe umgeben.

2.2 Siedlungsentwicklung und örtliche Entwicklungsplanungen

2.2.1 Allgemeine städtebauliche Entwicklung

Die erstmalige urkundliche Erwähnung Haslachs stammt aus dem Jahre 786. Die im Jahr 1120 gegründete Stadt Freiburg hatte dabei einen wichtigen Einfluss auf die weitere Entwicklung von Haslach, v.a. in wirtschaftlicher Hinsicht. Haslach, wurde in Folge des 30-jährigen Kriegs völlig zerstört. Nach der Eingemeindung im Jahre 1890 begann der Ausbau Haslachs, das noch aus einem mittelalterlichen Kern um die Melanchthonkirche bestand, mit Wohnsiedlungen vorwiegend für Arbeiter. Eine weitere Siedlungserweiterung beinhaltete die Errichtung der sog. Gartenstadt zwischen 1913 – 1928. Die Gartenstadt mit ihren Reihenhäusern und den dazugehörigen großen Gärten steht heute unter Denkmalschutz. Unmittelbar nach dem 2. Weltkrieg bis in die 1960er Jahre hinein erfolgte die größte Erweiterung, diese betrifft auch das Untersuchungsgebiet. Der Stadtteil wurde mit Familienwohnbau weiterentwickelt, wobei die Infrastrukturausstattung des Stadtteils mitwuchs. Diese städtebaulichen Erweiterungsgebiete wurden überwiegend in Zeilenhausbauweise errichtet.

2.2.2 Gemeindeentwicklungsplanung

Siedlungsentwicklung

Freiburg wächst und wird wohl auch in den kommenden Jahren wachsen. Dadurch resultiert ein stetiger Druck zur Entwicklung von Flächen, die vorwiegend dem Wohnungsbau dienen werden. Aufgrund dieser Tatsachen ist es für die Stadt Freiburg wichtig, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu betreiben. Hierfür erarbeitete die Stadt Freiburg ein strategisches Stadtentwicklungskonzept, den sog. Perspektivplan. Im Dezember 2013 wurde außerdem das Kommunale Handlungsprogramm Wohnen aufgestellt. Des Weiteren war die Stadt Freiburg ein Verbundpartner bei Forschungsvorhaben zu flächensparender Siedlungsentwicklung und erarbeitete eine Vorgehensweise um die Siedlungsentwicklung zu überprüfen.

Konzepte der Stadtentwicklung

Um die Ziele der Fachkonzepte mit den übergeordneten strategischen Zielen der Kommunalpolitik zu verbinden, erstellte die Stadt Freiburg mehrere Konzepte der Stadtentwicklung. Vor allem bessere Rahmenbedingungen, eine positive Entwicklung sowie eine gesicherte kommunale Handlungsfähigkeit sollen daraus resultieren. Inwiefern sich diese Konzepte positiv auf die Stadtentwicklung auswirken, lässt sich besonders an dem Freiburger Märkte- und Zentrenkonzept sowie den Freiburger Baulandpolitischen Grundsätzen ablesen.

Stadtteilentwicklung – Stadtteilentwicklungsplan Haslach

Neben den Konzepten für die Gesamtstadt gibt es Konzepte und Pläne der Stadtteilentwicklung, die vorwiegend die Freiburger Stadtteile und Ortschaften behandeln. Vor allem die Sicherung der lokalen Versorgung, die Gewährleistung eines sozialen Miteinanders, eine bedarfsgerechte Baulandbereitstellung oder der Erhalt der kleinteiligen Nutzungsmischung sind dabei wichtige Punkte. Um diese Aspekte zu erreichen stehen unterschiedliche Instrumente zur Verfügung, die je nach Stadtteil angewendet und auch weiterentwickelt werden. Eine besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Bürgerbeteiligung zu.

Für Haslach steht dabei das Instrument des Stadtteilentwicklungsplans (STEP) zur Verfügung. Er wurde in den Jahren 2008 / 2009 erarbeitet. Gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern, die sich aktiv in den Prozess mit einbrachten, wurde eine Vision 2020 unter der Frage „Wie soll Haslach 2020 aussehen; wie wohnen, arbeiten, lernen und leben wir hier?“, entworfen. Das letztendliche Ziel war dabei, konkrete Entwicklungsvorstellungen für Bauflächen, die im FNP 2020 festgelegt wurden, zusammenzutragen.

Die acht Themenfelder des STEP sowie die vier Handlungsfelder sind im Anhang unter „8.1 Wesentliche Inhalte des Stadtteilentwicklungsplans Haslach“, S. 64 zusammenfassend dargestellt.

Freiraumkonzept Haslach

Als Ergänzung zum STEP wurde erstmalig auch ein Freiraumkonzept erstellt. Es umfasst den gesamten öffentlich zugänglichen unbebauten Raum. Dazu gehören Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze, Kleingärten, Gewässer und andere Naturelemente, aber auch Wege, Straßenräume und Plätze. Einerseits benennt das Freiraumkonzept konkrete Maßnahmen, mit denen bestimmte Ziele für Teilräume erreicht werden können, andererseits verweist es auf Themenschwerpunkte. Dies soll eine planerische und strategische Steuerung der Freiraumnutzung im Stadtteil ermöglichen.

Die Anbindung an vorhandene und übergeordnete Erholungsräume soll mit Hilfe von Fuß- und Radwegen verbessert werden. Angestrebt wird die Aufwertung (vor allem der Eingangssituation) der Straßenräume der Markgrafen- und Carl-Kistner-Straße. Außerdem ist es bedeutend, das Netz von Grünverbindungen auszubauen und wohnungsnahe Treff- oder Spielpunkte zu schaffen.

Die gestalterische und funktionale Aufwertung des Wohnumfeldes ist vor allem auf der Haid, in Egerten (Mathias-Blank-Straße) und im Umfeld der Joseph-Brandel-Anlage vorgesehen. Besondere Berücksichtigung sollen dabei die Ansprüche wenig mobiler Gruppen erhalten.

Insgesamt wird auf ein abwechslungsreiches Freiraumangebot in Haslach abgezielt, welches die Ansprüche aller Gruppen erfüllt. In diesem Zusammenhang sind Diversifizierung und Multifunktionalität der Freiraumangebote richtungsweisende Schlagworte.

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Soziale Stadt Alt-Haslach“

In den Jahren 2001 – 2011 wurde auf der Grundlage des Rahmenplans Alt-Haslach eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme mit großem Erfolg durchgeführt. Die Maßnahme hatte zum Ziel den Stadtteil insbesondere durch die Verbesserung des Wohnungsbestandes umfassend aufzuwerten. Neben der Sanierung von denkmalgeschützten Bestandsgebäuden wurden auch neue Wohnungen errichtet. Dadurch konnte das bestehende Angebot an einfachen und denkmalgerecht vollmodernisierten Wohnungen durch barrierefreie, teilweise sogar rollstuhlgerechte 2-4 Zimmer-Neubauwohnungen ergänzt werden.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf den historischen und damit auch identitätsstiftenden Kern um die Melanchthonkirche gelegt. Neben der Umgestaltung der Markgrafenstraße, der Sanierung der mittelalterlichen Gebäude samt Neugestaltung des Kirchenvorplatzes wurde hier auch der neue Stadtteil- und Bürgertreff in Kooperation mit der Melanchthonkirchengemeinde errichtet. Weitere Maßnahmen waren die Umgestaltung des Spielparks Kampfmeyer Straße und die Errichtung eines neuen multifunktionalen Platzes am künftigen Haltepunkt der Breisgau S-Bahn.

Bei der Aufwertung des Gebietes wurde auf das soziale Miteinander gleichermaßen Wert gelegt wie auf die Verbesserung der Wohnqualität.

Städtebauliches Entwicklungs- und Zukunfts-Konzept

Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums in Freiburg wird der Wohnflächenbedarf in den kommenden Jahren weiter steigen. Hinzu kommt der jährlich steigende Wohnflächenbedarf pro Person. Innenentwicklungspotentiale müssen aus diesem Grund umfänglich genutzt werden.

Im Jahr 2010 wurden die Innenentwicklungspotentiale für die Gesamtstadt Freiburg erhoben. Im Zuge dessen wurde allein für den Bereich Uffhauser Straße ein Potential von 40 zusätzlichen Wohneinheiten prognostiziert. Die Aktivierung dieses überaus hohen Innenentwicklungspotentials war somit wesentliches Ziel des Städtebaulichen Entwicklungs- und Zukunfts-Konzepts. Über eine Mehrfachbeauftragung wurden für den Stadtteil Haslach Ideen entwickelt, wie zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden könnte. Das Städtebauliche Entwicklungs- und Zukunfts-Konzept wurde vom Land im Rahmen des Programms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ gefördert.

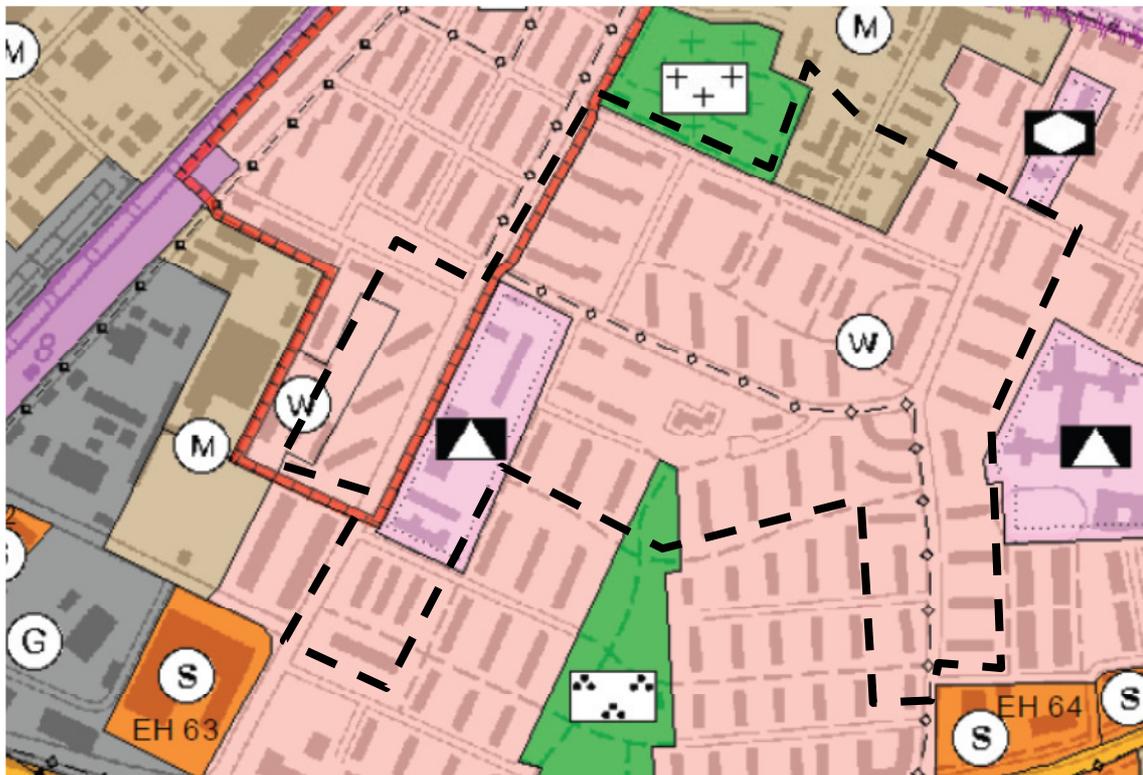
Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurden von drei Architekturbüros städtebauliche Konzepte für 8 Teilflächen im Bereich Haslach Südost entwickelt. Es handelt sich einerseits um Flächen, die für eine umfassende städtebauliche Neuordnung geeignet erscheinen und andererseits um Bereiche, in denen durch bauliche Ergänzungen des vorhandenen Gebäudebestands Nachverdichtungspotenziale aktiviert werden können.

Daraus wurden von einer Kommission, bestehend aus Vertretern des Gemeinderats, der Eigentümer, der Fachämter und des Lokalvereins Vorschläge und Empfehlungen für die städtebauliche Neuordnung abgeleitet.

2.2.3 Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet ist im Wesentlichen als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegt vollständig der als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnete Bereich, in dem der Kindergarten, die Deutsch-Französische Grundschule sowie die Caritas-Werkstätten liegen. Im Norden ist eine Teilfläche als Mischbaufläche dargestellt.

Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Freiburg



Quelle: Stadt Freiburg

2.2.4 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplanung

Das Untersuchungsgebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich verschiedener Bebauungspläne. Die Geltungsbereiche sowie die planungsrechtlichen Aussagen sind im Planteil (Plan „Baurecht“) dargestellt. Wesentliche Bereiche des Untersuchungsgebietes werden baurechtlich jedoch nach § 34 BauGB beurteilt.

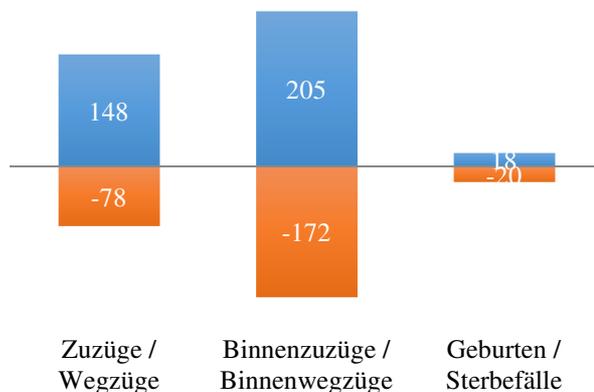
2.3 Statistische Kenndaten

2.3.1 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet Haslach Südost in Freiburg ist im Jahr 2014 um 5,7% auf 1879 Personen angewachsen. Das Wanderungssaldo betrug im Untersuchungsgebiet 103 Personen, dabei handelte es sich bei rund 70 Prozent um Neuzuzüge nach Freiburg. Insgesamt zogen 353 Personen zu und 259 Personen aus dem Untersuchungsgebiet weg.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, d. h. die Differenz zwischen Geburten- und Sterberate, war mit zwei Personen in Haslach Südost negativ (s. Abbildung 4). Insgesamt nimmt die Freiburger Bevölkerung kontinuierlich zu, im Zeitraum von 2005 bis 2013 wuchs sie um 9,2%.

Abbildung 4: Bevölkerungsbewegungen im Jahr 2014 im Untersuchungsgebiet Haslach Südost

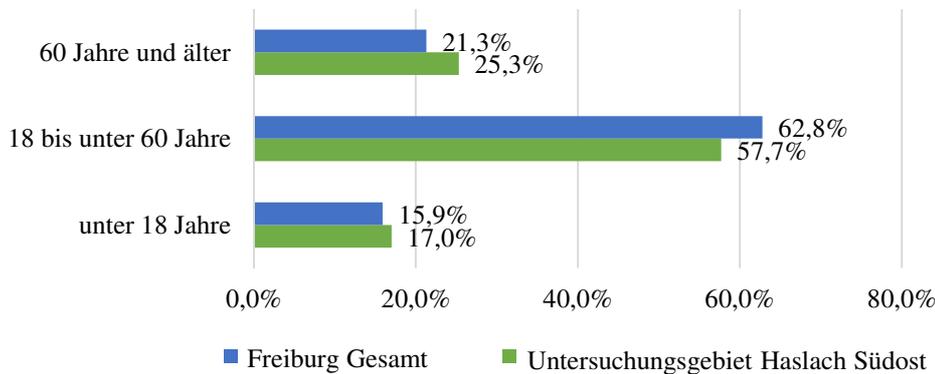


Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg. Eigene Darstellung.

Im Jahr 2013 lag das Durchschnittsalter der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet Haslach Südost bei 42,6 Jahren und war damit höher als der Freiburger Durchschnitt. Mit einem Durchschnittsalter von 40,2 Jahren ist Freiburg eine der jüngsten Städte in Baden-Württemberg. In gesamt Baden-Württemberg lag der Altersdurchschnitt im Jahr 2012 bei 43 Jahren.

Die Abbildung 5 zeigt die Altersstruktur der Wohnbevölkerung in Haslach Südost und in der Gesamtstadt Freiburg. Im Untersuchungsgebiet betrug der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren genau 17% und lag damit 1% über dem städtischen Durchschnitt. Auch der Anteil der Personen im Alter von 60 Jahren oder älter lag um 4% über dem Durchschnitt der gesamten Stadt Freiburg. Der Anteil der 18- bis unter 60-Jährigen war hingegen in Haslach Südost um 5,1% geringer als in Freiburg.

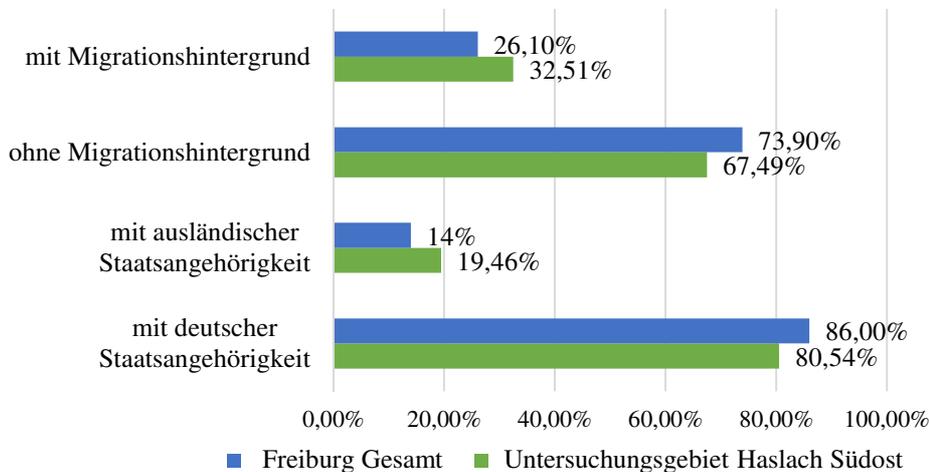
Abbildung 5: Wohnbevölkerung nach Altersgruppen



Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg. Stand: 31.12.2013. Eigene Darstellung.

Der Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund lag im Untersuchungsgebiet im Jahr 2013 bei 32,5% und damit 6,4 Prozentpunkte über dem städtischen Durchschnitt. Der Anteil der Wohnbevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit lag im Untersuchungsgebiet bei knapp einem Fünftel (19,46 Prozent). Entsprechend besaßen Ende 2013 86% der Freiburger und Freiburgerinnen die deutsche Staatsangehörigkeit, im Untersuchungsgebiet Haslach Südost hingegen nur 80,5%.

Abbildung 6: Wohnbevölkerung nach Migrationshintergrund und Staatsangehörigkeit



Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg. Stand: 31.12.2013. Eigene Darstellung.

2.3.2 Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit

Die Anzahl der Erwerbstätigen und Arbeitslosen wird in Freiburg durch die Einteilung in statistische Bezirke erfasst. Die Zahlen der Arbeitslosen werden aus den Rechtskreisen SGB II und SGB III ermittelt. Das Untersuchungsgebiet Haslach Südost erstreckt sich über vier der statistisch erfassten Bezirke von Haslach-Gartenstadt. Die folgende Angaben der sozialversicherungspflichtig Beschäf-

tigten, der Arbeitslosen und der Leistungsempfänger nach SGB II („Harz IV“) im Untersuchungsgebiet beziehen sich auf die statistischen Bezirke 6121, 6122, 6123 und 6124 (s. Abbildung 7).

Abbildung 7: Statistische Bezirke von Haslach-Gartenstadt, in denen das Untersuchungsgebiet Haslach Südost liegt (gestrichelte Linie)



Quelle: <http://www.stadtplan.freiburg.de/>. Eigene Darstellung.

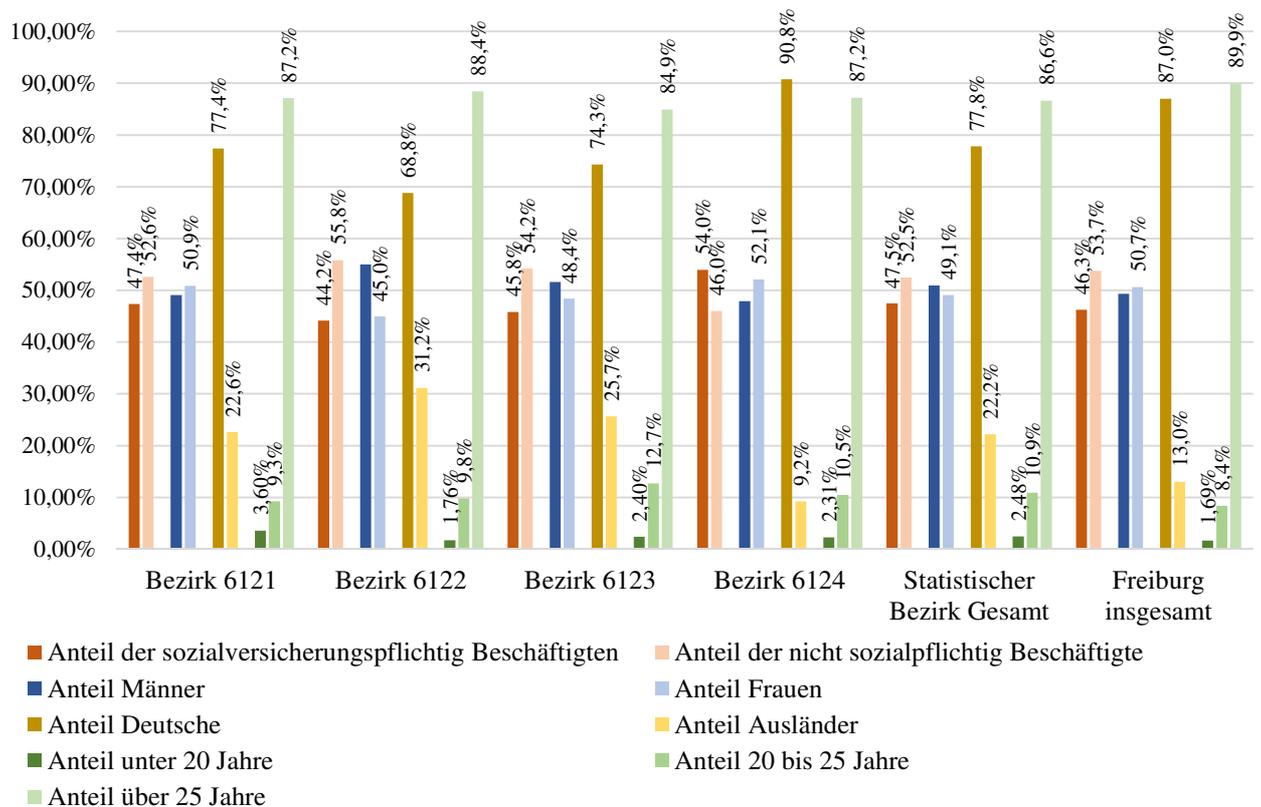
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort

In Freiburg steigt die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten kontinuierlich mit dem Wachstum der Bevölkerung. So stieg im Zeitraum von 2005 bis 2013 die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 14,4%. Insgesamt waren im Jahr 2012 etwas weniger als die Hälfte (46,3%) der erwerbsfähigen Einwohner in Freiburg sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Dieser Anteil lag im Untersuchungsgebiet etwas über dem Durchschnitt bei 47,5%.

Im Bezirk 6122 war der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 44,2% am geringsten und im Bezirk 6124 mit 54% am höchsten. Das Geschlechterverhältnis der sozialpflichtig Beschäftigten war relativ ausgewogen, der Frauenanteil lag in der Gesamtstadt Freiburg bei 50,7% und im Untersuchungsgebiet bei 49,1%.

In Freiburg waren 13% und im Untersuchungsgebiet 22,2% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Ausländer. Mit 31,2% war der Anteil der Ausländer im Bezirk 6122 am höchsten. Rund 2,5% der Beschäftigten waren unter 20 Jahre, in Freiburg lag der Anteil hingegen bei 1,7%.

Abbildung 8: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort am 31.12.2012



Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg. Stand: 31.12.2012. Eigene Darstellung

Arbeitslosigkeit

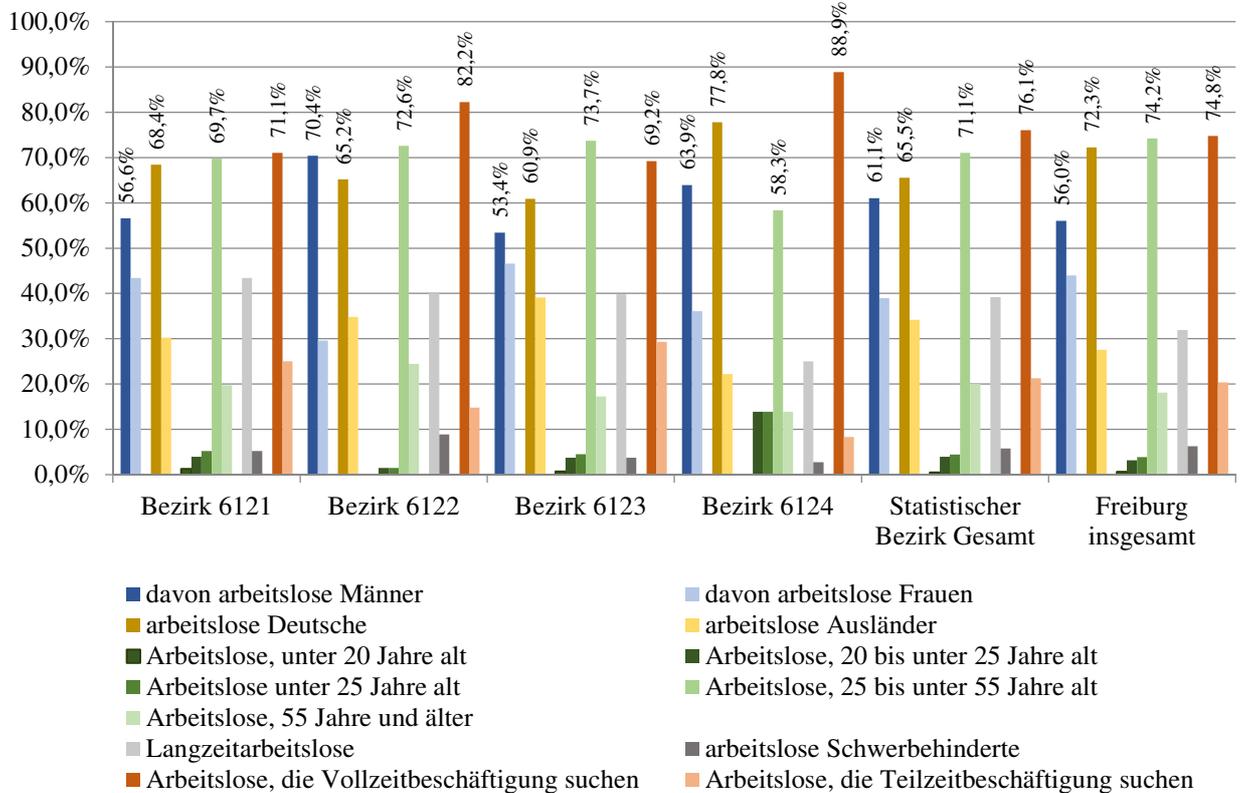
Ende des Jahres 2013 lag der Anteil der Arbeitslosen, der aus den Rechtskreisen SGB II und SGB III ermittelt wird, an der erwerbsfähigen Wohnbevölkerung in Freiburg bei 4,3%. In Haslach Südost war dieser Anteil von rund 9% Arbeitslosen deutlich höher. Von den insgesamt 6.624 Arbeitslosen in Freiburg wohnten 380 Personen im Untersuchungsgebiet. Freiburgs Spitzenreiter war Weingarten, wo 10,5% der Wohnbevölkerung des Stadtbezirks arbeitslos waren. Haslach-Gartenstadt stand mit 7,8% an fünfter Stelle.

Die Arbeitslosenzahlen nach ausgewählten Merkmalen zeigen, dass Ende 2013 der Anteil der männlichen Arbeitslosen im Untersuchungsgebiet bei 61,1% und der Anteil der weiblichen bei 38,9% lag. Im Freiburger Durchschnitt war der männliche Anteil geringer und betrug 56%.

In den statistisch erfassten Bezirken hatten 250 Arbeitslose die deutsche und 130 Arbeitslose eine ausländische Staatsangehörigkeit. Von den insgesamt 380 Arbeitslosen waren 17 Personen unter 25 Jahre (4,4%) und 76 Personen 55 Jahre und älter (20%). Zum Vergleich: In Freiburg waren von den Arbeitslosen 4,5% unter 25 Jahre und 18,1% 55 Jahre und älter. 149 Arbeitslose im Untersu-

chungsgebiet Haslach Südost zählten als Langzeitarbeitslose und 22 Personen zählten als schwerbehinderte Arbeitslose.

Abbildung 9: Arbeitslose nach SGB II nach ausgewählten Merkmalen am 31.12.2013

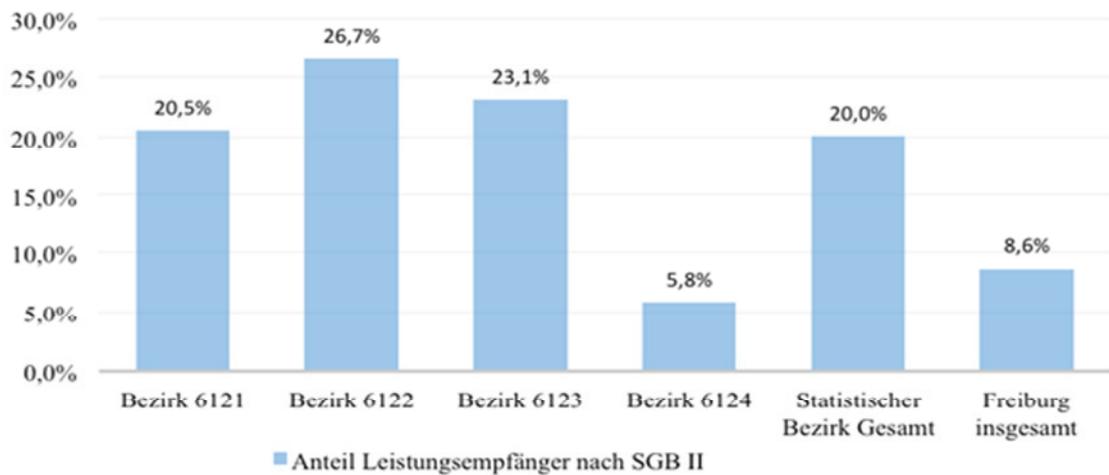


Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg. Stand: 31.12.2013. Eigene Darstellung.

2.3.3 Leistungsempfänger nach SGB II („Hartz IV“)

Im Jahr 2013 nahm ein Anteil von rund 20% (1.023 Personen) der Bevölkerung in Haslach Südost Leistungen der Grundsicherung nach SGB II („Hartz IV“) in Anspruch. Der Anteil lag damit deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 8,6%. Die Anzahl der Leistungsbedürftigen hängt jedoch stark vom statistisch erfassten Bezirk ab. Im Bezirk 6124 wohnten mit 5,8% die wenigsten und im Bezirk 6122 mit 26,7% die meisten Leistungsempfänger.

Abbildung 10: Leistungsempfänger nach SGB II am 31.12.2013

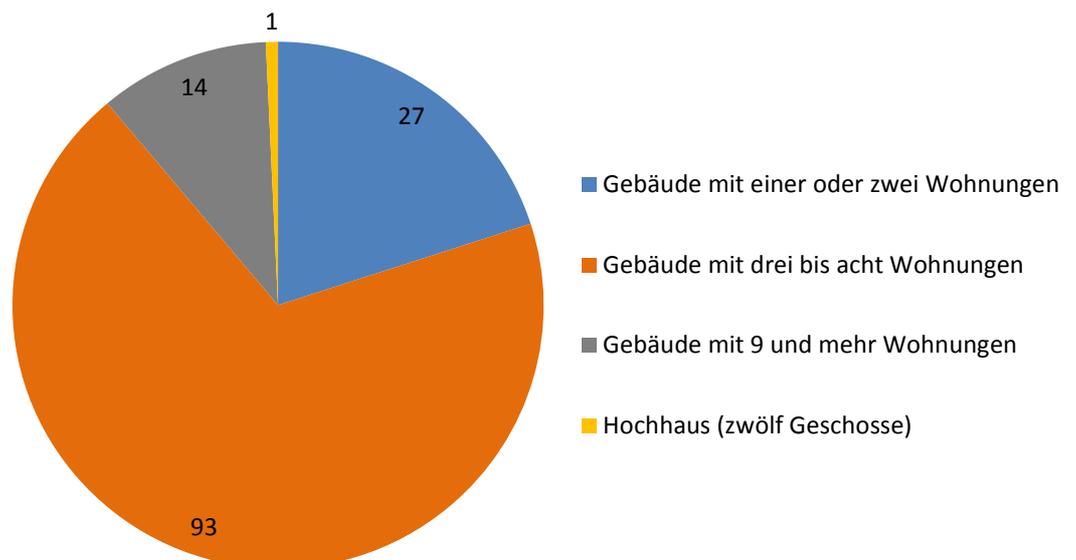


Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg. Stand: 31.12.2013. Eigene Darstellung.

2.3.4 Wohnen und Wohnstruktur

135 Wohngebäude mit durchschnittlich 7,2 Wohneinheiten befinden sich im Untersuchungsgebiet, d.h. insgesamt gibt es 968 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 67,7 qm vorhanden. Davon haben 93 Gebäude drei bis acht Wohnungen, außerdem existiert ein Hochhaus mit zwölf Geschossen. Insgesamt sind 27 Gebäude mit einer oder zwei Wohnungen ausgestattet (s. Abbildung 11).

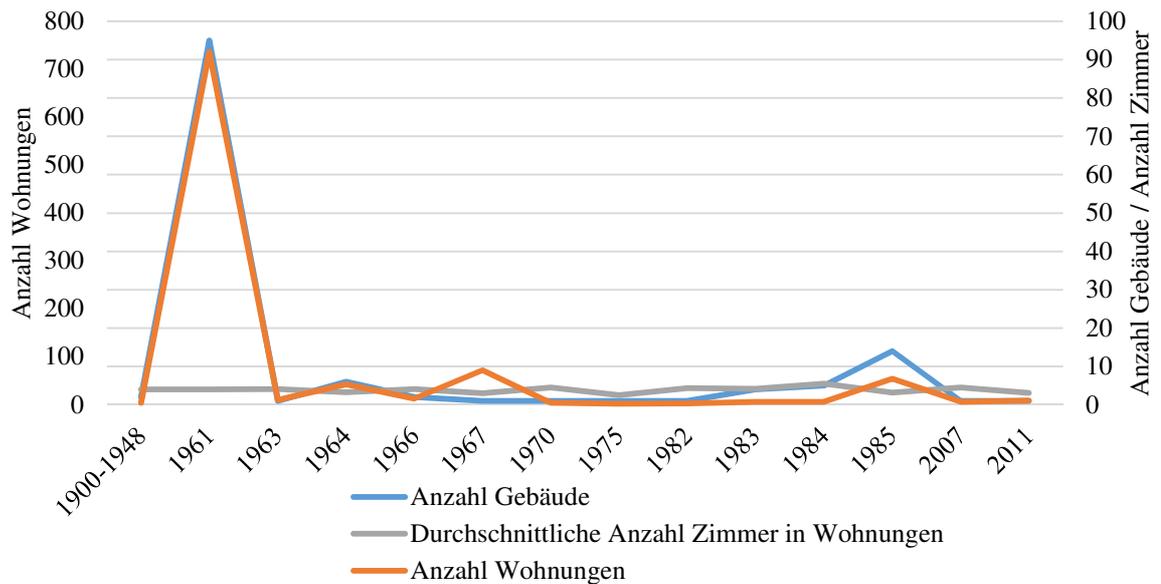
Abbildung 11: Indikatoren zur Gebäudestruktur. Anzahl Gebäude



Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg. Stand: 31.12.2013
Eigene Darstellung.

Im Jahr 1961 wurden rund 70% des heutigen Wohnbestandes in Haslach Südost gebaut, d. h. 95 Gebäude mit 736 Wohnungen. Zwei Altbauten mit vier Wohnungen entstanden vor dem Jahr 1948. Im Gebiet wurden zwei Neubauten im Jahr 2007 und 2011 mit sechs bzw. neun Wohnungen errichtet. Alle weiteren Gebäude im Untersuchungsgebiet entstanden zwischen 1954 und 1985. Die durchschnittliche Anzahl der Zimmer in Wohnungen schwankt nach Baujahr mit dem niedrigsten Wert von 2,5 Zimmern im Jahr 1975 und dem höchsten Wert von 5,5 Zimmern im Jahr 1984.

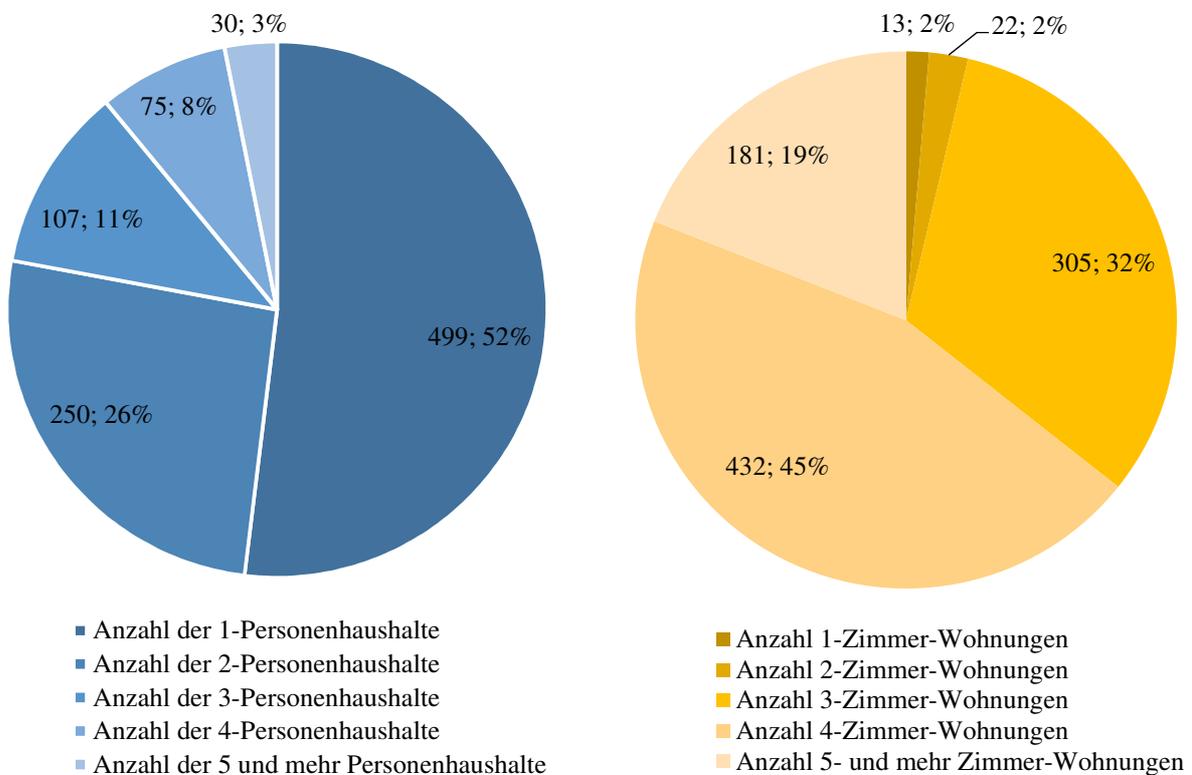
Abbildung 12: Gebäude und Wohnungen nach Baujahr im Untersuchungsgebiet



Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg. Stand: 31.12.2013. Eigene Darstellung.

In Haslach Südost beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person 36,9 qm und die durchschnittliche Wohndauer 16 Jahre. Den größten Anteil der Haushalte im Untersuchungsgebiet stellen mit 52% Einpersonenhaushalte dar (Freiburg insgesamt 53,9%). Haushalte mit fünf oder mehr Personen bilden nur 3% (städtischer Durchschnitt: 3,3%) aller Haushalte im Untersuchungsgebiet, während 19% (städtischer Durchschnitt: 27,2%) aller Wohnungen fünf und mehr Zimmer haben.

Abbildung 13: Haushaltsgröße und Größe Zimmer- Wohnungen



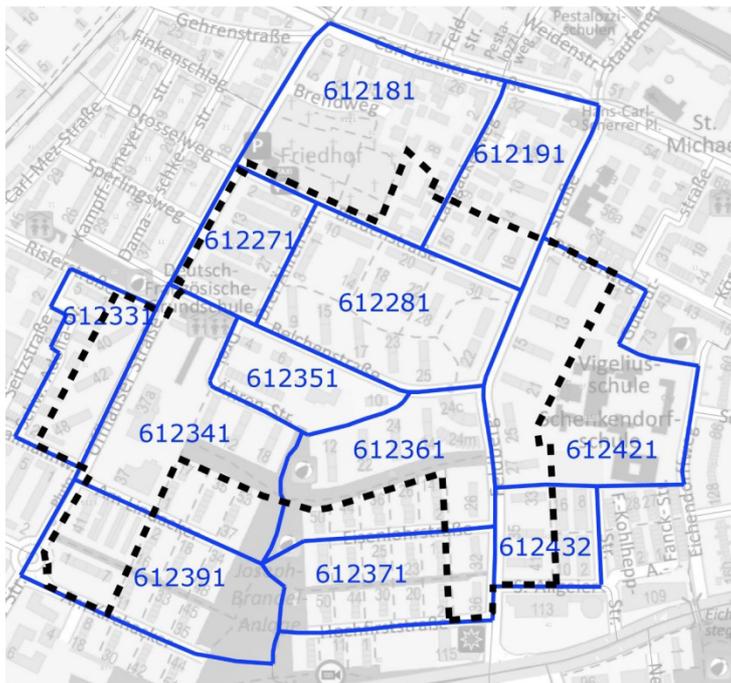
Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg, Stand: 31.12.2013. Eigene Darstellung.

2.3.5 Flächennutzung: Einwohnerdichte und PKW-Dichte

Die Flächennutzung des Untersuchungsgebiet Haslach Südost ist in insgesamt zwölf Baublöcken erfasst, in denen das Untersuchungsgebiet liegt (s. Abbildung 14).

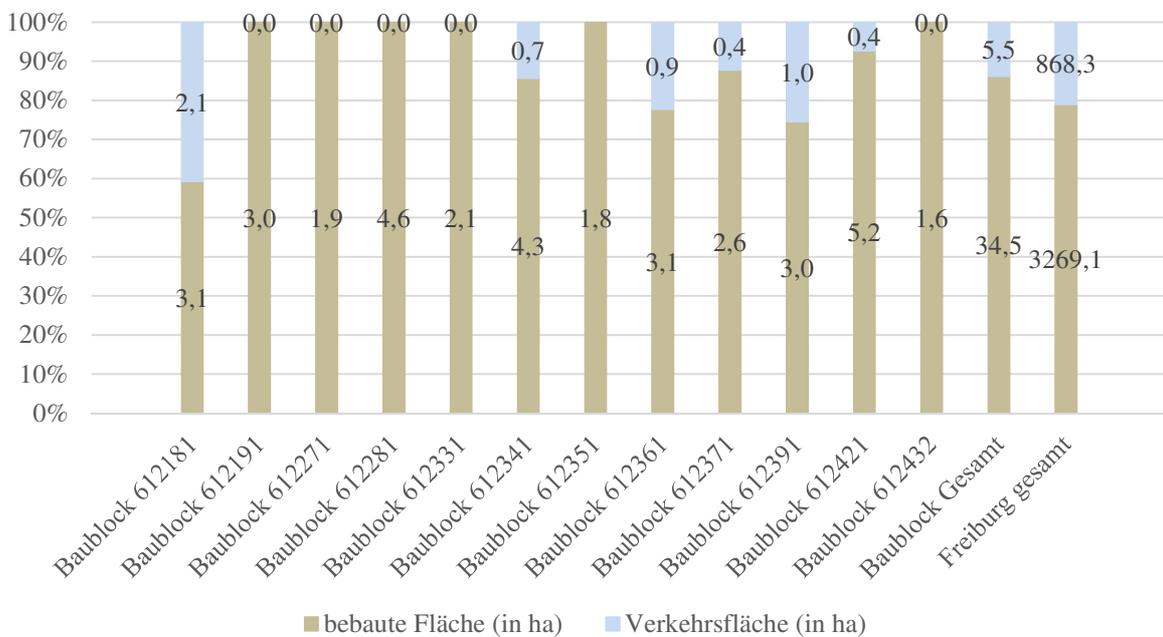
Die besiedelte Fläche der zwölf ausgewählten Baublöcke von Haslach-Gartenstadt ist rund 40 ha groß, wovon 34,5 ha bebaute Fläche und 5,5 ha Verkehrsfläche sind. Der Anteil der Verkehrsflächen ist innerhalb der Baublöcke sehr unterschiedlich. So ist mit 2,1 ha Verkehrsfläche gegenüber 3,2 ha bebauter Fläche der Anteil im Baublock 612181 relativ hoch, während es in sechs Baublöcken hingegen keine Verkehrsfläche gibt.

Abbildung 14: Baublöcke, in denen das Untersuchungsgebiet liegt (gestrichelte Linie)



Quelle: <http://www.stadtplan.freiburg.de/>. Eigene Darstellung.

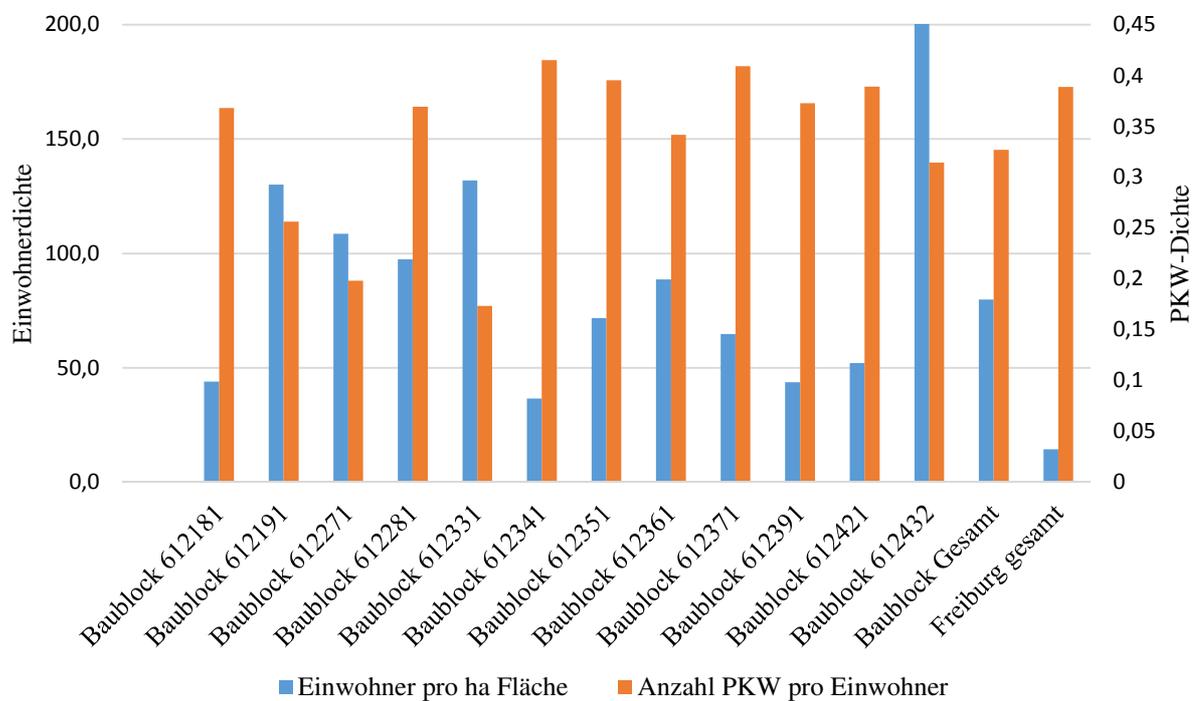
Abbildung 15: Verhältnis bebaute Fläche zu Verkehrsfläche in den ausgewählten Baublöcken von Haslach-Gartenstadt und in der Gesamtstadt Freiburg zum 31.12.2014



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg / Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg. Stand: 31.12.2014. Eigene Darstellung.

Die folgende Grafik zeigt die Einwohnerdichte und PKW-Dichte in den ausgewählten Baublöcken von Haslach Gartenstadt im Vergleich zum Freiburger Durchschnitt. In den ausgewählten Baublöcken von Haslach Gartenstadt wohnten im Jahr 2014 insgesamt 79,8 Personen pro Hektar, während der Freiburger Durchschnitt bei 14,4 Personen pro Hektar lag. Die Einwohnerdichte war im Baublock 612432 mit 202 Einwohner pro Hektar am höchsten und im Baublock 612341 mit 36,6 Einwohner pro Hektar am geringsten. Die PKW-Dichte betrug in den untersuchten Baublöcken in Haslach Gartenstadt 327 PKWs pro 1.000 Einwohner und lag damit unter dem städtischen Durchschnitt mit 389 PKWs pro 1.000 Einwohner.

Abbildung 16: Einwohnerdichte und PKW-Dichte in den ausgewählten Baublöcken von Haslach-Gartenstadt und in der Gesamtstadt Freiburg zum 31.12.2014



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg / Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg. Stand: 31.12.2014. Eigene Darstellung.

2.4 Soziale und gewerbliche Infrastruktur

Das Untersuchungsgebiet wird geprägt von der überwiegenden Wohnnutzung. Dennoch sind vor allem im Osten des Gebietes einige Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. So befindet sich hier eine auf zwei Gebäude verteilte Behinderteneinrichtung und die Deutsch-Französische Grundschule. Beide wirken auf Grund ihrer spezifischen Eigenart weit über das Untersuchungsgebiet und Haslach hinaus. Daneben befindet sich ein Kindergarten sowie eine Einrichtung der Cari-

tas Lebenshilfe. Im Westen befindet sich knapp außerhalb des Untersuchungsgebietes die Vigelius-Grundschule.

An zentraler Stelle im sogenannten Pavillon in der Belchenstraße 10 befanden sich ursprünglich verschiedene Dienstleistungseinrichtungen. Der Standort ist heute allerdings aufgegeben. Die nächsten Versorgungsmöglichkeiten für Güter des täglichen aber auch des darüber hinausgehenden Bedarfs und für Dienstleistungen befinden sich nördlich des Untersuchungsgebiets im Bereich der Carl-Kistner-Straße sowie der Markgrafenstraße. Weitere Infrastruktureinrichtungen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

2.5 Eigentümerstruktur

Als maßgebliche Eigentümer im Untersuchungsgebiet sind die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) von herausragender Bedeutung. Daneben gibt es eine Reihe privater Eigentümer sowie einzelne Grundstücke im Besitz der Stadt Freiburg, der Caritas Lebenshilfe, der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG und der Gisinger GmbH. Ein kleines Grundstück mit einer Einrichtung der Energieversorgung gehört der badenova AG & Co. KG.

Die Eigentumsverhältnisse sind im Plan „Eigentümerstruktur“ im Planteil im Einzelnen dargestellt.

2.6 Städtebauliche Analyse

Auf der Grundlage von Ortsbegehungen und Informationen der Stadt Freiburg sowie den Ergebnissen der Beteiligtenbefragung wurde das Gebiet im Hinblick auf die geplante Sanierungsmaßnahme hin untersucht. Ziel ist eine umfassende Analyse und Darstellung der städtebaulichen Situation und Missstände, um die Sanierungswürdigkeit zu begründen.

Das Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach seiner vorhandenen Bebauung und sonstigen Beschaffenheit sowie nach der Erfüllung der Aufgaben, die diesem nach seiner Lage und Funktion obliegen, untersucht.

Die für die förmliche Festlegung eines Untersuchungsgebietes festzustellenden städtebaulichen Missstände wurden nach den Kriterien des § 136 BauGB untersucht, wonach städtebauliche Missstände vorliegen, wenn „das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder in Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen“ (BauGB).

Abbildung 17: Luftbild des Untersuchungsgebietes



Quelle: Stadt Freiburg Vermessungsamt; Eigene Bearbeitung

2.6.1 Ortsbild

Das Untersuchungsgebiet umfasst den südlichen Teil des Stadtteils Haslach. Es wurde in den 1950er und 1960er Jahren gebaut. Die dominierende Gebäudeart sind ältere Zeilenbebauungen. In zwei Bereichen wurden Einfamilienhäuser als Reihenhäuser errichtet. Dennoch ist das städtebauliche Erscheinungsbild recht homogen. Einzig das Hochhaus und der Pavillon in der Belchenstraße fügen sich nicht in das Ortsbild ein und bilden einen Sonderbaustein. Im Bereich der Uffhauser Straße befinden sich mehrere soziale Einrichtungen mit größeren Baukörpern. Diese sind jedoch hinter Grünstrukturen verborgen und passen sich somit dem Ortsbild an. Das Gebiet wird von großzügigen Grün- und Freiflächen stark geprägt. Zudem haben die meisten Straßen einseitig oder beidseitig Baumreihungen (vgl. Plan „Stadtbild“ im Anhang).

Das Untersuchungsgebiet wird durch folgende Straßen- bzw. Platzräume geprägt:

Uffhauser Straße

Uffhauser Straße, Höhe Nr. 39

Feldbergstraße

Feldbergstraße, Höhe Nr. 22

Belchenstraße

Belchenstraße, Höhe Nr. 10

<p>Blauenstraße</p>	 <p>Blauenstraße, Höhe Nr. 20</p>
<p>Drei-Ähren-Straße Höhe Haus Nr. 35</p>	
<p>Joseph-Brandl-Anlage Öffentliche Anlage mit Spielplatz</p>	 <p>Joseph-Brandl-Anlage</p>
<p>Am Lindacker Fußweg</p>	

2.6.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Erschließungssituation und Charakteristik der Straßen

Das Untersuchungsgebiet ist über die Uffhauser Straße und Feldbergstraße erschlossen, welche als Sammelstraßen fungieren. Bei den übrigen Straßen (Blauenstraße, Drei-Ähren-Straße, Am Lindacker, Belchenstraße) handelt es sich um Wohnwege. Die Straßen Am Lindacker, Drei-Ähren-Straße und Belchenstraße sind Stichstraßen und enden in einem Wendehammer.

ÖPNV

Das Untersuchungsgebiet ist gut durch öffentliche Verkehrsmittel angebunden. Im Gebiet befinden sich zwei Haltepunkte der Buslinie 14 (Belchenstraße, Uffhauser Straße). Von dort fährt alle 15 Minuten ein Bus. Die Entfernung innerhalb des Gebietes zu den Haltestellen beträgt maximal 300m. Die nächstgelegenen Haltepunkte der Stadtbahnlinie 5 (Scherrerstraße und Dorfbrunnen) sind innerhalb von 5-10 Minuten erreichbar. Alle 7-8 Minuten kommt eine Bahn und verbindet Haslach mit der Innenstadt.

Parkierungssituation

Die Parkierung erfolgt im Wesentlichen auf ebenerdigen Stellplätzen der jeweiligen Grundstücke. Das Stellplatzangebot ist in Form von großen, flächenintensiven und vollständig versiegelten Stellplätzen, Garagenhöfen und Garagenanlagen vorhanden. Eine Tiefgarage existiert nur für ein Wohngebäude (Feldbergstraße 24) im Untersuchungsgebiet. Im öffentlichen Straßenraum befinden sich 96 Parkplätze (vgl. Plan „Ruhender Verkehr / Öffentlicher Personennahverkehr“ im Anhang). In der Feldbergstraße, Belchenstraße und Drei-Ähren-Straße werden Autos illegal auf den Grünstreifen oder dem Gehweg geparkt. Eine weitere Problematik ist, dass in der Drei-Ähren-Straße Abstellflächen für Schrottautos, Anhänger u.a. zweckentfremdet werden.

Vergleicht man die Anzahl der Wohneinheiten mit den Stellplätzen, ergibt sich ein Defizit von 184 Stellplätzen. Dies wird teilweise durch das Parkangebot im öffentlichen Raum kompensiert. Da in der Drei-Ähren-Straße, der Belchenstraße und der Uffhauser Straße die Parkplätze tagsüber jedoch kaum in Anspruch genommen werden, wird vermutet, dass einige Haushalte über kein Auto verfügen. In der Feldbergstraße hingegen konnte tagsüber eine intensive Inanspruchnahme festgestellt werden, was auf einen Mangel an Parkmöglichkeiten schließen lässt. Der Parkdruck wird zum Teil durch Betriebe und Dienstleistungseinrichtungen im südlichen Abschnitt der Feldbergstraße (z.T. außerhalb des Untersuchungsbereiches) verstärkt.

Fußwege und Radwege

In den von Straßen abgewandten Grünstrukturen verlaufen eine Vielzahl von Fußwegen. Diese sind vielfach für Fahrradfahrer nicht befahrbar. Durch das Untersuchungsgebiet führen zwei Fahrradwe-

ge, die als Nebenrouten eingestuft sind. In der Uffhauser Straße gibt es einen gesonderten Radweg, während dieser in der Feldbergstraße fehlt.

2.6.3 Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine denkmalgeschützten Gebäude.

2.6.4 Nutzungsstruktur und Gebäudenutzung

Die Ausnutzung der Grundstücksflächen ist gering. Die ermittelte GRZ im Untersuchungsgebiet ist niedriger als 0,5 und weist damit keine innerstädtische Dichte auf. Nur ein Bauplatz hat eine GRZ über 0,5 (vgl. Plan „Grundflächenzahl“ in Planteil). Drei Grundstücke verfügen über eine GFZ größer als 1,0. Die überwiegende Zahl der Grundstücke hat eine GFZ zwischen 0,5 und 1,0 (vgl. Plan „Geschossflächenzahl“ in Planteil).

Aufgrund der geringen städtebaulichen Dichte ergeben sich große Grün- und Freiflächen, welche jedoch häufig keine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Die Grünflächen sind meist Abstandsflächen zwischen den Zeilengebäuden und nicht besonders gestaltet. Zudem sind sie in der Regel zur Straße geöffnet und somit einsehbar und dem Verkehrslärm ausgesetzt. Die Erdgeschosszonen sind als Hochparterre gestaltet und haben keinen direkten Zugang zu den Grünflächen. Es fehlt eine gewisse Abgeschlossenheit und eindeutige Differenzierung von öffentlichen und privaten Räumen.

Innerhalb des Gebietes gibt es drei private und einen öffentlichen Spielplatz. Die Bewohner verstehen die Freiflächen aufgrund fehlender gestalterischer Qualität und Aufenthaltsmöglichkeiten eher nicht als Aufenthalts- und Erholungsflächen.

Einige Freiflächen weisen üppige Baum- und Strauchvegetation auf, die als Lebensraum für Vögel und andere Tiere dienen. Sie sind von hohem ökologischem Wert und haben eine wichtige kleinklimatische Funktion.

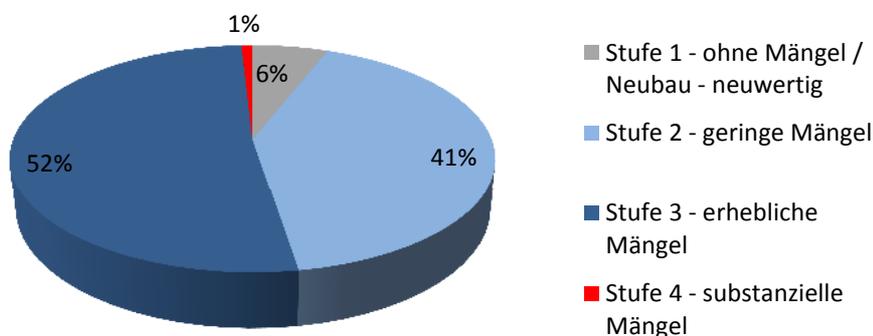
Im Untersuchungsgebiet dominiert das Wohnen die Gebäudenutzung. Es befinden sich dort 116 Wohngebäude. Dabei handelt es sich mit Ausnahme von 19 Reihenhäusern um Geschosswohnungen bzw. mehrstöckige Zeilenhausbebauung. Die Zahl der Wohneinheiten beträgt 799.

Des Weiteren befinden sich im Untersuchungsgebiet eine Grundschule, ein Kindergarten, eine Behinderteneinrichtung, eine Einrichtung der Lebenshilfe, zwei Handwerksbetriebe, eine Praxis für Krankengymnastik, drei Läden und eine Gastronomie (vgl. Plan „Freiräume / Nutzungen“ in Planteil).

2.6.5 Gebäudezustand und Wohnungsqualität

Im Untersuchungsgebiet wurden 118 Hauptgebäude auf ihren baulichen Zustand untersucht. Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur entlang der Uffhauser Straße sowie die Reihenhäuser in der Drei-Ähren- Straße wurden außen vor gelassen. Die Bewertung erfolgte in vier Gruppen: Rund 6% der Gebäude sind nicht älter als 10 Jahre oder umfassend modernisiert, 41% der Gebäude zeigen leichte Mängeln und 52% der Gebäude sind aufgrund der schlechten Bausubstanz modernisierungsbedürftig. Das Hochhaus in der Belchenstraße 8 weist sogar substanzielle Mängel auf. Unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte muss festgestellt werden, dass das Gebäude nicht sanierungsfähig ist.

Abbildung 18: Einstufung der Bausubstanz



Der bauliche Zustand der vorgefundenen Gebäude befindet sich somit insgesamt in einer eher schlechten Verfassung. Im Einzelnen ist der jeweilige Gebäudezustand im Plan „Gebäudesubstanz“ im Planteil dargestellt.

Die zugrunde liegenden Merkmale für die Bewertung der Bausubstanz sind im Anhang unter dem Kapitel 8.2 (S. 68) wiedergegeben.

2.6.6 Zusammenfassung der städtebaulichen und funktionalen Mängel

Die städtebaulichen und funktionalen Mängel wurden im Untersuchungsgebiet durch Begehungen, Informationen der Verwaltung sowie Befragungen erhoben und analysiert. Die Ergebnisse sind im Planteil dargestellt (Plan „Städtebauliche Missstände“).

Die festgestellten Mängel lassen sich in die folgenden Gruppen einteilen und spiegeln vor allem die strukturellen, räumlichen und baulichen Mängel wider.

Strukturelle Mängel

- Mindergenutzte Flächen/Grundstücke (nicht ausgenutzte Potenziale für Innenentwicklung mit Grundstücksneuordnung), Schwerpunkte:
 - Garagenanlage Blauenstraße/Langackerweg (neben Friedhof)
 - Hochhaus und Pavillon an Belchenstraße
- Ungeordnete Parkplatzsituation, in vielen Bereichen des Untersuchungsgebietes umgestaltet. In der Uffhauser Straße gibt es nicht ausreichend Parkplätze und auch im südlichen Teil der Feldbergstraße besteht ein hoher Parkierungsdruck. Vorhandene Parkplätze werden zweckentfremdet. Illegales Parken auf dem Grünstreifen und Gehweg in der
 - Feldbergstraße
 - Belchenstraße
 - Drei-Ähren-Straße
- Wegeverbindungen und Aufenthaltsräume in der Joseph-Brandel-Anlage sind in einem schlechten Zustand. Der Belag ist schadhaft und Sicherheitsbügel verengen den Durchgang (fehlende Barrierefreiheit). Eine Wegeverbindung zwischen der Anlage und der Belchenstraße fehlt.
- Ausleuchtung in der Joseph-Brandel-Anlage ist mangelhaft und gewährleistet nicht die Sicherheit im öffentlichen Raum.
- Erschließungssituation der Gebäude und die Grundstückszufahrt an der deutsch-französischen Grundschule ist nicht klar definiert. Probleme bei der Zufahrt von Rettungsfahrzeugen werden befürchtet.

Räumliche Mängel/Stadtbild

- Öffentliche und private Freiflächen haben eine geringe Aufenthaltsqualität. Es gibt zu wenig Ruhemöglichkeit, da Sitzgelegenheiten kaum vorhanden oder nicht nutzbar sind. Die Gestaltung der Freiflächen weist Defizite auf und die Spielgeräte und Ausstattung der Joseph-Brandel-Anlage sind erneuerungsbedürftig.
- Private Freiflächen sind zu den Straßen geöffnet und dem Verkehrslärm ausgesetzt. Zudem fehlt eine eindeutige Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Räumen.
- Die Erdgeschosszonen sind als Hochparterre gestaltet und haben keinen direkten Zugang zu den privaten Grünflächen.
- Der Straßenbelag ist in der südlichen Drei-Ähren-Straße, Belchenstraße und Feldbergstraße in einem schadhaften Zustand, der Straßenraum ist nicht zeitgemäß gestaltet.
- Die Fassadengestaltung im Gebiet ist sanierungsbedürftig, besonders an den Wohngebäuden zwischen Uffhauser Straße und Drei-Ähren-Straße.
- Der Erschließungsbereich an der Uffhauser Straße ist unbefriedigend gestaltet, die Funktionsbereiche Straßenraum, Fuß- und Radwege sowie Parkierung sind gestalterisch nicht differenziert und werden teilweise fehlgenutzt.

Bauliche Mängel

- 51,4% der Gebäude weisen erhebliche Mängel in der Gebäudesubstanz auf.
- Die Wohnungsausstattung und die Installationen in den Gebäuden sind veraltet bzw. sanierungsbedürftig.
- Der energetische Zustand der Gebäude entspricht nicht den heutigen Standards.
- Das Hochhaus in der Belchenstraße hat substantielle bauliche Mängel und zeigt eine negative Ausstrahlung auf das Gebiet.
- Die Sicherheitsausstattung der Gebäude und Gebäudeeingänge entspricht nicht heutigen Standards.

Im Nachfolgenden sind exemplarisch einzelne Mängel, Missstände sowie Potenziale dargestellt, die in dieser Form aber durchgehend im Untersuchungsgebiet auftreten.

Ungestaltete / stark versiegelte Garagenanlagen (Blauenstraße 20)



Illegales Parken auf Grünstreifen und Gehweg (Belchenstraße)



Mindergenutzte Flächen
(Belchenstraße 34 Westseite)



Untergenutzte Flächen / Flächenpotential
(Blauenstraße 10)



Nicht barrierefreie Wegeverbindung innerhalb
der Joseph-Brandel-Anlage



Schadhafter Fahrbahnbelag
(Feldbergstraße)



Störende Wirkung des Hochhauses auf die
städtebauliche Struktur (Belchenstraße)



Gestaltungsmängel Fassade
(Drei-Ähren-Straße)



Mängel am Gebäude
(Blauenstraße 20)



Veraltete / sanierungsbedürftige
Wohnungsausstattung
(z. B. Drei-Ähren-Straße 27)



3 DIE BETEILIGTEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

3.1 Vorbemerkungen

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den so genannten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten wie öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung der Stadt bzw. des Stadtteils hinsichtlich der Stärkung ihrer bzw. seiner Funktion und Bedeutung. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Gemeinde erfolgen muss. Es ist davon auszugehen, dass mit der Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen Auswirkungen unterschiedlicher Gewichtung für alle im Untersuchungsgebiet lebenden und beschäftigten Bürger/-innen zu erwarten sind. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Bürger und Bürgerinnen bereits frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden und die Anregungen der Bürger/-innen mit zu berücksichtigen. Dabei sind die angestrebten Zielsetzungen von Beginn an allen Beteiligten darzulegen sowie einen offenen Diskurs darüber zu führen und die Beteiligten über Möglichkeiten und Perspektiven im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu informieren (vgl. § 137 BauGB).

3.2 Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten der Beteiligten

3.2.1 Bürgerinformationsveranstaltung am 06. Februar 2015

Am 06. Februar 2015 fand eine Informationsveranstaltung zum geplanten Sanierungsgebiet statt. Vertreter der Stadt Freiburg und der STEG Stadtentwicklung GmbH erläuterten das Verfahren. Vertreter der Eigentümer im Gebiet (Freiburger Stadtbau, BlmA und Gisinger Wohnbau) stellten ihre Planungen und Vorhaben vor.

In der anschließenden Diskussionsrunde hatten die Anwesenden die Möglichkeit, sich zu den vorgestellten Planungen zu äußern sowie allgemeine Anregungen und Hinweise zur geplanten Sanierung zu geben. Im Folgenden sind die Äußerungen der Bürger und die entsprechenden Stellungnahmen der Angesprochenen zusammengefasst dargestellt.

Fragen und Anregungen an den FSB

In einer Reihe von Stellungnahmen wird der bauliche Zustand, die technische Ausstattung sowie allgemeine Ausstattungsstandard der Wohnungen beklagt. Insbesondere für die Gebäude in der Drei-Ähren-Straße mit gerader Hausnummer wird deutlich der Wunsch nach Modernisierungsmaßnahmen geäußert. Da diese Gebäude sehr sanierungsbedürftig sind, besteht zudem die Sorge vor einem Abbruch dieser Häuser. Gleichzeitig wird die Sorge geäußert, dass aufgrund des Investitionsbedarfs und der zu erwartenden Kosten Mieterhöhungen zu befürchten sind.

Was die Modernisierungsbereitschaft der Wohnungen angeht, wird Seitens der FSB deutlich gemacht, dass es noch keine konkreten Überlegungen bzw. Planungen gibt. Das weitere Vorgehen hängt von der künftigen finanziellen Ausstattung mit Städtebauförderungsmitteln ab. Erklärte Absicht ist jedoch, dass die Situation so nicht bleiben soll.

Zur Frage der Mieterhöhungen wird von der FSB bekräftigt, dass niemand verdrängt werden soll (Milieuschutz) und die anfallenden Kosten deshalb nicht in vollem Umfang umgelegt werden sollen. Aufgrund der Verbesserungen der energetischen Situation ergeben sich jedoch für die Anwohner auch Vorteile hinsichtlich der Nebenkosten.

Auf Nachfrage erklärt die FSB, dass sie keine Wohnungen verkauft hat und stattdessen in der Belchenstraße neue geförderte Wohnungen entstehen sollen.

Fragen und Anregungen an die BlmA

Es besteht die Sorge, dass die BlmA ihre Wohnungen bzw. Gebäude veräußert. Da die Instandhaltung der Häuser über Jahre nicht erfolgt ist, besteht Interesse an Aussagen zu der angestrebten Sanierung und dem weiteren Vorgehen.

Seitens der BlmA wird darauf geantwortet, dass sie weiterhin in die Wohnungen investieren und sich engagieren wird. Die Wohnungen sollen im Bestand behalten werden.

Es wird bemängelt, dass die Garagenplätze am Kindergarten nicht im Rahmen eines öffentlichen transparenten Verfahrens geschaffen wurden. Weiter wird gefragt, was mit der früher diskutierten Aufstockung der Gebäude ist und wie die Überlegungen zu den Garagenplätzen am Friedhof aussehen. Zu diesen Fragen können derzeit keine Aussagen gemacht werden, da es keine entsprechenden Planungen gibt.

Fragen und Anregungen an die Gisinger GmbH

Bezüglich der an die Firma Gisinger GmbH verkauften Gebäude wird die Sorge geäußert, dass dort nur Eigentumswohnungen entstehen. Außerdem wird die vorgestellte Architektur der geplanten Neubauten als unzweckmäßig empfunden.

Hierzu wird vom Bauträger zunächst festgestellt, dass die Häuser sind nicht mehr sanierungsfähig sind. Bei der vorgesehenen Neubebauung wird eine Durchmischung von Eigentums- und Mietwohnungen angestrebt. Dabei wird Wert auf eine besondere Architektur an dieser Stelle gelegt, die neben der Funktionalität auch eine besondere gestalterische Qualität aufweist.

Weitere Fragen und Anregungen

Seitens der umliegenden Anwohner des Gebäudes Feldbergstraße 20/22 wird die Nähe der Stellplätze zu den Kindergartenflächen beklagt. Außerdem sind die Freiflächen des Kindergartens un-

genügend, da zu sehr versiegelt. Kritik gibt es ebenso an den weiteren Garagen neben dem Kindergarten.

Herr Lackenberger als Vertreter des Nachbarschaftswerks e. V. ermutigt die Anwesenden zur Mitwirkung. Er macht deutlich, dass nicht alles umsetzbar ist, aber für die Sanierungsbetroffenen die Chance besteht, sich einzubringen.

Auf die Frage nach dem vorgesehenen Ausbau der Infrastruktur des Gebietes wird geantwortet, dass der zu erwartende Betreuungsbedarf bzw. Bedarf an -plätzen geprüft werden muss. Der durchaus angestrebte Zuzug neuer Bewohner und Bewohnerinnen dient vor allem auch dem Erhalt der bereits vorhandenen Infrastruktur. Die Problematik wird im Blick behalten.

Auf Nachfrage wird bestätigt, dass der Gemeinderat an gebietsbezogenen Beschlüssen bisher nur den Beschluss zum VU-Gebiet gefasst hat. Als projektbezogener Beschluss wurde nur der Beschluss zur Neubebauung im Bereich des Hochhauses gefasst. Weitere Detailbeschlüsse werden erst im Laufe der Zeit gefasst.

Es wird darum gebeten, den vorhandenen Altbaumbestand zu erhalten (Gartenstadt). In diesem Zusammenhang wird ein durchgängiges Freiraumkonzept für das Quartier als wichtig erachtet. Dabei wird angeregt, den Naturschutzbeauftragten mit einzubeziehen.

Von Bewohnerseite wird in Frage gestellt, ob es sich bei der vorgelegten Planung noch um eine verträgliche Innenentwicklung handelt. Daraufhin wird bestätigt, dass der Grad der Verdichtung und die Verträglichkeit der Innenentwicklung immer wieder zu überprüfen sind. Andererseits gibt es aber keine Zweifel, dass Freiburg wächst und ohne ein Handeln der Stadt am Ende nur Bessersituierte in Freiburg wohnen werden, während weniger Zahlungskräftige herausgedrängt werden. Dies ist als klares Bekenntnis zur sozialen Stadt zu verstehen.

Stellungnahme des Lokalvereins

Der Vertreter des Lokalvereins beschreibt Haslach Südost als sehr heterogen, mit einer erhaltenswerten Bevölkerungsstruktur und erhaltenswertem Preisgefüge. Er sieht Aufwertungspotenziale im Quartier, auch hinsichtlich Alters- und Familienstruktur (eher ältere Einwohnerschaft) und begrüßt die Sanierung.

Der Lokalverein hofft auf eine breite Beteiligung der Bürgerschaft (Quartiersarbeit) und begrüßt die Einrichtung eines Sanierungsbeirats. Außerdem empfindet er soziale Begleitmaßnahmen als dringend notwendig.

Weiterhin wird darum gebeten, die öffentlichen Einrichtungen aufzuwerten und auf die künftige Einwohnerzahl anzupassen. Es wird ein verbindliches Freiraumkonzept (Parkplatzsituation etc.) gefordert.

Weitere Hinweise und Anregungen der Sanierungsbetroffenen | Befragungsergebnisse

Bereits im Rahmen der Beteiligtenversammlung am 6. Februar 2015 wurde ein Fragebogen vorgestellt, der als weiteres Instrument der Bürgerbeteiligung die Möglichkeit geboten hat, sich aktiv in den Prozess der vorbereitenden Untersuchungen einzubringen. Hiermit wurde den Sanierungsbeteiligten die Möglichkeit gegeben weitere Anregungen, Wünsche oder Bedenken zum Thema Sanierung zu äußern.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden danach gefragt, was sie im Quartier gut finden, was ihnen gefällt bzw. was sie nicht gut finden und wo sie Verbesserungsbedarf sehen. Weiterhin wurden sie nach konkreten Ideen und Verbesserungsvorschlägen gefragt. Der Rücklauf der Fragebögen erfüllte leider nicht die ursprünglichen Erwartungen. Daher ist zu beachten, dass es sich nur um einzelne Nennungen handelt, die nicht als repräsentativ angesehen werden dürfen. Dennoch geben diese Nennungen ein Stimmungsbild wider, das den aus der bisherigen Untersuchung gewonnenen Eindruck bestätigt und denen wertvolle Anregungen entnommen werden können.

Gutes im Quartier

Als positiv wurde der hohe Grad der Durchgrünung genannt, vor allem auch im Zusammenspiel mit der Joseph-Brandel-Anlage. Außerdem wurden die guten Einkaufsmöglichkeiten und das Angebot an Dienstleistungen / Ärzte hervorgehoben, aber auch an sozialen Einrichtungen sowie die Nähe zu Schulen und Kitas. Ebenso die gute Verkehrsanbindung, insbesondere auch an den ÖPNV.

Weitere Nennungen bezogen sich auf die konkreten Wohnbedingungen. So finden sich im Gebiet günstige Wohnungen, die dennoch ruhiges Wohnen ermöglichen. Dabei bestehen positiv beurteilte kulturelle Aktivitäten, und das in einem multikulturellen Stadtteil mit urbanem Flair.

Verbesserungsbedarf im Quartier

Verbesserungsbedarf wird vor allem darin gesehen, dass das Quartier schmutzig und vermüllt wirkt. Dazu tragen auch die als zu viel angesehenen Müllbehälter der Haushalte sowie die Müllsäcke an der Straße bei, ebenso die Standorte der Altglascontainer, die unbetreut und vermüllt erscheinen. Einzelne herrenlose Einkaufswagen, Graffiti an Fassaden, Verunreinigung durch Hundekot sowie fehlende Abfallbehälter an der Bushaltestelle Belchenstraße ergänzen den Gesamteindruck.

Was die Gebäudesubstanz angeht, liegen einerseits kritische Äußerungen zur Bauunterhaltung vor, andererseits wird die Entmietung durch Immobilienhändler negativ thematisiert. Während einerseits das günstige Wohnraumangebot als positiv herausgestellt wird, wird in anderen Nennungen beklagt, dass es zu wenig günstigen Wohnraum gibt. In diesem Zusammenhang wird auch die soziale Durchmischung kritisch betrachtet. Konkret wird die Belegung der Sozialwohnungen Raimannweg

als zu einseitig empfunden, ebenso wie die zu vielen sozialen Randgruppen. Daher wird auch die Forderung geäußert, dass keine weiteren Sozialwohnungen im Quartier geschaffen werden sollen.

Die Flachdächer der Neubauten werden als störend empfunden, wie auch der Parkplatzbau der BlmA. Eine behutsame Sanierung und Verdichtung wird gefordert, während bereits die diskutierte Nachverdichtung als zu massiv empfunden wird.

Der Erhalt der Grünsituation wird angemahnt und gleichzeitig wird die Verkehrssituation in der Belchen- und Uffhauserstraße sowie in der Feldbergstraße beklagt. Außerdem wird auf fehlende Fahrradwege hingewiesen.

Schließlich wird ein schönes Café gewünscht sowie eine Kontrolle des Spielplatzes Damaschkestraße.

Ideen und Vorschläge

Die Ideen und Vorschläge setzen mehrheitlich an den vorher genannten Kritikpunkten an. So wird zur Verbesserung des Erscheinungsbildes des Quartiers vorgeschlagen, Schülerkunstwerke entfernen, die Einkaufswagen an den Geschäften mit Wegfahrsperrern zu versehen, für die Hausmüllbehälter Müllplätze bzw. Müllboxen zu beschaffen und mehr öffentliche Müllbehälter einzurichten. Außerdem wird die Videoüberwachung der Altglascontainer vorgeschlagen. Bauträger sollen verpflichtet werden, sich verstärkt um Grundstücke, Gebäude, Müllplätze zu kümmern.

Was die baulichen Maßnahmen angeht, so ist es ein Anliegen, die energetische Sanierung der Gebäude ohne Umsiedlung durchzuführen. Vorhandene Flachdächer sollten begrünt werden oder Satteldächer statt Flachdächer errichtet werden. Außerdem sollten die Neubauten keine 6 Stockwerke hoch werden. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die angestrebte Nachverdichtung mehr Kita- und Schulplätze erfordert.

Bezüglich der Grün- und Freiflächen wird angeregt, die vorhandenen Wiesen und Freiflächen nicht zu Parkplätzen umzubauen, den Baumbestand zu erhalten und die vorhandenen Baumschutzbügel nicht zu entfernen. Weiter wird angeregt, die neuen BlmA Parkplätze zurückzubauen. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sollen die Bänke in der Joseph-Brandel-Anlage erneuert werden bzw. überhaupt mehr Bänke aufgestellt werden. Vorhandene Wege sollen gepflastert werden, wo sich zu viele Pfützen bilden.

Der ruhende Verkehr soll in einem Quartiersparkhaus oder einer Tiefgarage untergebracht werden und mehr Fahrradstellplätze sollen angelegt werden.

3.2.2 Gespräche mit Schlüsselpersonen

Ergänzend zu der Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner wurden Gespräche mit sogenannten Schlüsselpersonen geführt. Ziel der Gespräche war, für den weiteren Prozess der Vorbereitenden Untersuchungen einen Input von „Fachleuten“ vor Ort und lokalen Akteuren zu bekommen.

Herr Erny, Polizeipräsidium Freiburg

Bei baulichen Veränderungen des Wohnungsbestands wird empfohlen, auch auf Verbesserungen der Sicherheitssituation zu achten. Dies wird damit begründet, dass der derzeitige Gebäudebestand für Einbrecher kein Hindernis darstellt und diese sich innerhalb weniger Sekunden Zugang verschaffen können:

- Fenster nicht einbruchsicher,
- Türen nicht einbruchsicher,
- Kellereingangstüren schlecht einsehbar und nicht einbruchsicher,
- frei stehende Mülltonnen dienen als „Einstiegshilfe“.

Folge: Die Sicherung der Fenster im Erdgeschoss und Hochparterre sowie der Wohnungseingangstüren sollte höchste Priorität haben.

Außerdem wird empfohlen „kriminalgeographische Brennpunkte“ zu vermeiden. Darunter sind hohe Bepflanzungen, Geländemodellierungen sowie schlechte Beleuchtung im öffentlichen Raum, der dadurch insgesamt schlecht einsehbar ist, zu verstehen. Auch vorhandene Spielplätze müssen gut einsehbar sein. Das gilt gleichermaßen für Fußwegeverbindungen, die ordentlich beleuchtet und einsehbar gehalten werden müssen.

Herr Couchoud von der Deutsch-Französischen Grundschule

Der Schulhof, obwohl abgeschlossen, zieht immer wieder Jugendliche an, die sich dort treffen, Alkohol konsumieren und zu einer Vermüllung des Schulhofes beitragen. Dennoch besteht ein gewisses Verständnis für das Verhalten, da die Jugendlichen keinen anderen Platz zum Treffen haben.

Weiteres Thema ist die Parkplatzsituation vor der Schule in der Uffhauser Straße. Die Problematik rührt vor allem daher, dass die Schüler/innen der Deutsch-Französischen Grundschule aus ganz Freiburg kommen und vielfach mit dem Auto zur Schule gebracht werden. Die Eltern sind daher auf ausreichende Parkplätze angewiesen. Die vorhandenen Parkplätze werden jedoch häufig missbraucht (z. B. Wohnwagen).

Der Grünstreifen am Rand des vorhandenen Parkplatzes ist sehr verschmutzt, da häufig Müll aus den gelben Säcken der Umgebung vom Wind auf den Grünstreifen verfrachtet wird. Das Interesse der Schule wäre, auf dem Grünstreifen einen Parkstreifen für die Eltern einzurichten.

Nach dem Auszug des Deutsch-Französischen Kindergartens aus dem Gebäude wurden die frei werdenden Räume an die Kindertagesstätte Tausendfühler angegliedert. Aufgrund der aktuellen Bauabsicht zur Errichtung einer Verbindung der beiden Gebäude wird die Zufahrtsmöglichkeit von der Belchenstraße für Rettungsfahrzeuge zu eng. Der offizielle Notzugang der Grundschule erfolgt über die Uffhauser Straße. Da die Adresse Belchenstraße 2 damit keinen rettungstechnischen Zugang mehr hat, wird eine Änderung der Adresse angeregt. Die Zufahrt der Rettungskräfte soll künftig über den Pausenhof erfolgen.

Ein weiteres Problem ist der geplante Eingang zur Entkoppelung der Schüler- und Kindergartenströme. Bereits heute kann der Eingang von der Schule nicht gesichert werden. Jedermann kann von der Straße aus das Schulgebäude betreten. Mit dem neuen Eingang verschlimmert sich diese Situation aufgrund der noch schlechteren Einsehbarkeit weiter.

Wunschvorstellung der Schule: Eine Zusammenfassung von Deutsch-Französischem Kindergarten, Grundschule und Gymnasium auf einem Campus.

Herr Funk von der Caritas-Werkstatt St. Georg

Die Problematik des Rettungszugangs für die Caritas-Werkstatt St. Georg ist vergleichbar mit der Situation der Schule. Auch vergleichbar ist die Parkplatzproblematik. Zum Teil werden vorhandene Parkplätze durch Reisebusse blockiert.

Auch bei der Caritas-Werkstatt St. Georg wird die Fläche im Innenhof durch Jugendliche als Treffpunkt genutzt, wodurch vergleichbare Probleme zu beobachten sind, insbesondere Vermüllung. Seit der Einschaltung eines privaten Sicherheitsdienstes ist es zu einer Entspannung gekommen.

Abschließend wird die fehlende Barrierefreiheit im Gehwegbereich bemängelt.

Herr Lackenberger, Nachbarschaftswerk, Stadtteilbüro Haslach

Herr Lackenberger charakterisiert das Quartier als ein eher ruhiges Quartier, das sich durch eine langjährige Bewohnerschaft auszeichnet. In den vergangenen Jahren haben sich jedoch vermehrt Nachbarschaftsprobleme eingestellt, die nach einem Mieterwechsel aufgetreten sind.

Er berichtet, dass, gemessen an der Besucherzahl der öffentlichen Veranstaltung am 06.02.2015, weniger Fragebögen als erwartet beim Nachbarschaftswerk eingegangen sind. Die Auswertung

wurde bereits oben unter „Weitere Hinweise und Anregungen der Sanierungsbetroffenen | Befragungsergebnisse“, S. 36f. dargestellt.

Für das Nachbarschaftswerk, Stadtteilbüro Haslach, bleibt die weitere starke Einbindung der Bewohnerschaft eines der Ziele des Gesamtprozesses. Herr Lackenberger sieht ein hohes Potential in den Erfahrungen und dem Engagement der Bewohner, dass es zu aktivieren gilt.

Herr Schupp vom Lokalverein Freiburg-Haslach

Die sehr differenzierte Strukturierung des Quartiers auch im Sozialgefüge wird herausgestellt. Nachdrücklich wird für einen Erhalt der gegenwärtigen Bewohnerstruktur plädiert. Beispielhaft wird angeführt, dass insbesondere die Bewohner im Bereich zwischen Uffhauser Straße und Drei-Ähren-Straße auf Niedrigstandardwohnungen angewiesen sind. Deshalb muss die Preisstruktur der Wohnungen unbedingt erhalten bleiben.

Zum vom Lokalverein gewünschten Freiraum- und Verkehrskonzept wird angeregt, dass die fußläufigen und fahrradgerechten Verbindungen auszubauen sind. Wünschenswert ist ein Gesamtwegekonzzept.

Ein weiteres Problem ist der ruhende Verkehr. Dieses muss zwar gelöst werden, jedoch wären die geplanten Parkplätze der BlmA wiederum nachteilig für die Wohnqualität. Deshalb wird ein Gesamtkonzept Parken gefordert.

Es wird angeregt, den Kinder- und Jugendtreff Haslach einzubinden. Erforderlich seien Konzepte für Jugendliche.

3.3 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Kommune den öffentlichen Aufgabenträgern, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In der Stellungnahme haben die öffentlichen Aufgabenträger Aufschluss über von ihnen beabsichtigte und bereits eingeleitete Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, welche für die Sanierung bedeutsam sein können. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 17.11.2014. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 09.01.2015 eingeräumt. Als Ergebnis der Beteiligung lässt sich festhalten, dass insgesamt keine Bedenken gegen die vorge-

schlagene Sanierungsmaßnahme bestehen und die Hinweise und Anregungen mit den Analysen und Planungen der STEG übereinstimmen.

Insgesamt wurden 44 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben, von denen 26 geantwortet haben. **Wesentliche** Stellungnahmen sind **auszugsweise** nachfolgend aufgeführt. Die vollständigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dem Anhang unter 8.5 Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger, S. 76 zu entnehmen.

Teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein, welche in den Konzepten entsprechend berücksichtigt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

Stadt Freiburg

Abfallwirtschaft und Stadtreinigung Freiburg GmbH

[...] Es müssen geeignete Müllstandplätze sowie geeignete Wendemöglichkeiten für Müllkraftfahrzeuge in Sackgassen eingerichtet werden...

Amt für Kinder, Jugend und Familie

Im Planungsraum Haslach, zu dem das Untersuchungsgebiet Haslach-Südost gehört, sind derzeit sowohl in der Altersgruppe der Kinder bis drei Jahre als auch in der Altersgruppe der Kinder von drei bis sechs Jahren nicht ausreichend Plätze in Kindertageseinrichtungen bzw. Kindertagespflege vorhanden. Daher sollten im Zuge einer baulichen Entwicklung Flächen für eine mindestens drei-gruppige Kindertageseinrichtung vorgesehen werden, ggf. mit der Möglichkeit, in dieser Einrichtung auch ein Familienzentrum zu integrieren...

Amt für Brand- und Katastrophenschutz

Auf dem Gelände der Uffhauser Straße 37 liegt einer der Trinkwassernotbrunnen des Brand- und Katastrophenschutzes. Bei Veränderungen baulicher wie wasserrechtlicher Natur sind diese vorher mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

Im Falle von Neubaumaßnahmen oder Aufstockungen sind ggf. erforderlich werdende neue Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen zu berücksichtigen. Ungehinderte Zufahrt für Einsatzfahrzeuge muss jederzeit möglich sein...

Garten- und Tiefbauamt – Stabsstelle Erschließungskonzepte

Themenfelder, die aus Sicht der Stabsstelle Erschließungskonzepte aufgegriffen werden sollten:

- Neuordnung der Radverkehrsführung in der Uffhauser Straße.

- Barrierefreie Bushaltestelle Feldbergstraße und ggf. weitere kleine Maßnahmen, die sich aus dem Gesamtprojekt ergeben in Bezug auf Fußverkehr, Barrierefreiheit, Parkierung, Verkehrssicherheit.
- Nachweis / Herstellung von baurechtlich notwendigen Stellplätzen auf den privaten Flächen.
- Verkehrsoptimierung bei Hol-/Bringendiensten (z.B. Schule) unter Einbeziehung der „privaten“ Flächen.
- [...]
- In Teilbereichen gibt es Vorbehaltsflächen für eine Stadtbahntrasse. Schalltechnisch sind im weiteren Verfahren u.a. die beiden Bahnlinien zu betrachten.
- Öffentliche (angrenzende) Grünanlagen / Spielplätze / Freiräume sind je nach Entwicklungsziel zu optimieren / vergrößern / ergänzen
- Umgriff: Erfahrungen aus anderen Projekten zeigen, dass es sinnvoll ist, den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Raum mit einzubeziehen. Daher bitte die Uffhauser Straße vom „Kreiselsel“ bis Blauenstraße / Friedhof in den Umgriff aufnehmen.

Amt für Schule und Bildung

Die Vigelius-Grundschule ist bereits voll ausgelastet, zusätzlich prognostizieren wir eine starke Steigerung der Schülerzahlen im Umfang von bis zu vier Klassen. Dieser Zuwachs muss im Raumbestand der Schulen (inkl. der Gemeinschaftsschule und einer Förderschule auf dem Schulgelände) aufgefangen werden...

Regierungspräsidium Freiburg

Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Im Untersuchungsgebiet sind weder Baudenkmale noch Bodendenkmale bekannt...

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant sein, wird die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Polizeipräsidium Freiburg – Referat Prävention

Der Zusammenhang zwischen Kriminalität und Raum bzw. Umwelt wird von den Bewohnern vor allem in Bezug auf sogenannte Angst-Räume thematisiert. Als Angst-Räume werden zumeist (halb-) öffentliche Räume bezeichnet, in denen sich viele Menschen von Kriminalität besonders bedroht fühlen. Dies sind sehr oft Bereiche, in denen keine oder nur schwach ausgeprägte soziale Kontrolle möglich ist...

Die derzeitige Wohnsituation weist vielschichtige Mängel auf:

- Die Wohnanlagen sind unüberschaubar, in Teilen nicht einsehbar und bieten potenziellen Tätern Versteckmöglichkeiten.
- Sie sind nur unzureichend, nur teilweise oder gar nicht beleuchtet.
- Die für einen Täter erreichbaren Tür- und Fensterzugänge sind nicht oder nicht ausreichend gesichert.

Der Katalog gestalterischer Maßnahmen zur Vermeidung oder Umgestaltung von Angst-Räumen und Verhinderung von Wohnungseinbrüchen ist vielfältig:

- Eine durchgehende, ausreichende Beleuchtung,
- übersichtliche Wege und Gartenanlagen,
- Verhinderung von Sichtbarrieren,
- Entwicklung von Einrichtungen zur Stärkung der Sozialkontakte und der daraus entstehenden Sozialkontrolle,
- Verwendung von einbruchshemmenden Tür- und Fensterelementen nach EN 1627.

Lokalverein Freiburg-Haslach e.V.

1.) Bevölkerungszusammensetzung

1.1 In dem Plangebiet muss die gute Durchmischung der Bevölkerungsstruktur erhalten bleiben bzw. noch erhöht werden. [...]

1.2 Der Verein hält es für notwendig, dass in diesem Gebiet die Quartiersarbeit bei allen Planungen von Anfang an mitgedacht wird und sich dabei aber nicht nur auf das Plangebiet beschränkt, sondern die Wechselwirkungen mit den angrenzenden Gebieten von Anfang an Berücksichtigung finden.

2.) Bauliche Maßnahmen

2.1 Durch Modernisierungen darf das grundsätzliche Preisgefüge in den einzelnen Bereichen des Plangebiets nicht gefährdet werden. Konkret: [...]

2.2 Die Parkplatzsituation im Plangebiet ist schon jetzt äußerst angespannt. [...] Hier ist ein grundlegendes Konzept notwendig, das die an das Plangebiet angrenzenden Gebiete auf jeden Fall mit einbeziehen muss. [...] Das Anlegen von oberirdischen Parkplätzen in großer Zahl auf dafür geeigneten Grünflächen, die von Wohnbebauung umgeben sind, ist aus Sicht des Vereins eine Maßnahme, die völlig aus der Zeit gefallen ist.

2.3 Gerade vor dem Hintergrund, dass in Freiburg dringend neuer Wohnraum gebraucht wird, ist es notwendig, besonders verantwortlich mit den vorhandenen Freiräumen umzugehen. Der Zielkonflikt

zwischen Wohnraumgewinnung und Freiraumerhaltung darf auch im vorliegenden Plangebiet nicht einseitig entschieden werden. Daher ist ... auch ein detailliertes und verbindliches Freiraumkonzept dringend notwendig.

3.) Verbesserung des Wohnumfelds

3.1 [...]. Insbesondere die fußläufigen Wegebeziehungen zu den unterschiedlichen Zielen im Stadtteil [...] müssen einer kritischen Untersuchung unterzogen werden und bedürfen an vielen Stellen der Verbesserung. Dies gilt in gleicher Weise auch für den Fahrradverkehr.

3.2 Das bereits erwähnte Freiraumkonzept sollte dringend Antworten auf die ebenfalls schon beschriebenen, unterschiedlichen Ansprüche der Bewohnerinnen und Bewohner eines heterogenen Wohngebiets an ihr Wohnumfeld geben.

3.3 Beide vorgenannten Punkte sind nicht isoliert nur im Plangebiet sinnvoll zu lösen. Es ist unumgänglich, wie bei vielen Punkten zuvor, den Fokus auf die angrenzenden Gebiete auszuweiten.

Arbeitsgemeinschaft Freiburger Stadtbild e.v.

[...]

Es gibt mehrere bebaubare Flächen auf denen eine Anzahl von Garagen errichtet wurde. Diese Flächen könnten durch Bau von Tiefgaragen für Wohnungsbau genutzt werden. Stadtplanerisch halten wir es für unrichtig, wenn Wohnungsbaugesellschaften statt eine Tiefgarage zu errichten ... oberirdische Parkflächen evtl. sogar Garagen zwischen den Mehrfamilienhäusern errichten.

[Die ARGE] sieht das Erfordernis der Erstellung eines Grünplanes mit Integration von Kinderspielflächen, Treffpunkten für die Jugend (Bolzplatz) und der älteren Generation (Kleiner Park mit Sitzgelegenheiten). Der Grünplan sollte soweit wie möglich die Grünflächen zwischen den Mietwohnungsbauten einbeziehen.

Leider werden bei Nachverdichtungen gerne ... zum Nachteil der bestehenden Bebauung überverdichtet. Dies muss verhindert werden. [...] Soweit öffentliche Flächen bestehen, sollten auch Einrichtungen (wie Café, Restaurant im preisgünstigen Bereich) als Treffpunkt zur sozialen Stabilisierung und Integration geschaffen bzw. begünstigt werden.

Bürgerverein Freiburg St. Georgen

Der Bürgerverein bittet, solange über die Stadtbahntrasse nach St. Georgen noch nicht entschieden ist, im Zuge der Planungen für „Haslach Südost“ eine eventuelle Stadtbahnzufahrtstraße über die Uffhauser Straße nicht „zu verbauen“...

Architektenkammer Baden-Württemberg – Kammergruppe Freiburg

...

Durch gezielte Eingriffe können differenzierte Raumfolgen mit unterschiedlichen Proportionen und Stimmungen geschaffen werden, die der Monotonie entgegenwirken. Unserer Auffassung nach sollte solche übergeordneten Überlegungen der Sanierung der einzelnen Gebäude unbedingt vorangestellt werden.

VdK Freiburg - Wohnraumberatung

...

Barrierefreiheit sollte in Wohngebäuden, in öffentlichen Gebäuden, bei Außenanlagen und auf Straßen und Plätzen verwirklicht werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die baupolitischen Grundsätze der Stadt Freiburg berücksichtigt und möglichst viele Gebäude durch Aufzug erschlossen werden.

4 SANIERUNGSKONZEPT/ STÄDTEBAULICHE ZIELE

Aufbauend auf der erarbeiteten städtebaulichen Analyse sowie dem bestehenden Städtebaulichen Entwicklungs- und Zukunfts-Konzept wurde ein Neuordnungskonzept entwickelt. Das Neuordnungskonzept zeigt zunächst grundsätzliche Vorschläge zu einer zukunftsfähigen Entwicklung des Untersuchungsgebietes. Das Konzept gibt daher den Rahmen für eine künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches vor. Folgende Sanierungsziele sollen angestrebt werden:

4.1 Allgemeine Sanierungsziele

Die Funktion des Gebietes „Haslach Südost“ als Wohnstandort für unterschiedliche Bewohnergruppen soll im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung erhalten, gesichert und gestärkt werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der im Rahmen der Untersuchung deutlich herausgearbeiteten sozialen und kulturellen Durchmischung der Bewohnerschaft.

Bestehende Wohngebäude im Untersuchungsgebiet sollen modernisiert werden. Es wird empfohlen bei der Modernisierung unterschiedliche energetische Maßstäbe anzuwenden. Ziel dabei ist der Erhalt von Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisgruppen, insbesondere Transferleistungsempfänger sollen nicht verdrängt werden. Insgesamt sollen die Wohnangebote qualitativ als auch quantitativ gesteigert werden. Durch Nachverdichtung und vereinzelt Ersatzbau sollen neue Wohnformen im Gebiet ermöglicht werden.

Im Zuge der städtebaulichen Erneuerung im Quartier „Haslach Südost“ sollen durch Modernisierung und Neuordnung verschiedene Quartiersstrukturen mit unterschiedlichen Charakteristiken entwickelt werden. Dadurch soll das Wohnangebot insgesamt differenziert und die Wohnfunktion nachhaltig gestärkt werden.

Im Sinne der integrierten Quartiersentwicklung sollen neben der Verbesserung der Wohnqualität insbesondere die Verkehrsverhältnisse aufgewertet und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen und halböffentlichen Raum gesteigert werden. Die Gestaltung der Straßenräume schließt explizit eine Gestaltung und Neuordnung der Parkierungsbereiche mit ein. Dabei ist darauf zu achten, dass der Gartenstadt-Charakter weiterhin ablesbar bleibt und dennoch die vorhandenen Freiräume intensiver nutz- und erlebbar werden. Die öffentlichen Räume, insbesondere die Joseph-Brandel-Anlage als zentrale Grün- und Naherholungsfläche, sollen gestaltet werden.

4.2 Sanierungsziele und vorgesehene Maßnahmen

4.2.1 Sicherung des Wohnungsbestandes / Verbesserung der Wohnqualität

Die Bestandsanalyse hat gezeigt, dass über die Hälfte der Gebäude mindestens erheblich bauliche Mängel aufweist (vgl. Plan „Gebäudesubstanz“ im Planteil). Hier sind dringende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen der vorhandenen Bausubstanz notwendig, um eine weitere Verschlechterung zu verhindern.

Einzelne Gebäude mit substanziellen Mängeln sollen abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Dies gilt insbesondere für das Hochhaus Belchenstraße 8 und den Pavillon Belchenstraße 10. Mit dem Ersatzbau verbunden sind die Schaffung von neuem Wohnraum, wie auch die Ausdifferenzierung der Wohnangebote. Grundlage hierfür sind die Ergebnisse der durchgeführten Mehrfachbeauftragung im Rahmen der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungs- und Zukunftskonzepts. Insbesondere die Überlegungen von MoRe Architekten zur Entwicklung dieses Quartiers (Teilfläche 3) sollen weiter entwickelt und letztlich umgesetzt werden. Über einer übergreifend genutzten Tiefgarage sollen sogenannte „Parkvillen“ entstehen, die einen wohltuenden Kontrast zu den umliegenden Zeilenbauten erzeugen.

Bei weiteren Gebäuden mit erheblichen Mängeln, die auf Grund ihres Gesamtzustandes voraussichtlich nicht mehr wirtschaftlich zu modernisieren sind, handelt es sich um Uffhauser Str. 13 - 35 sowie Blauenstr. 2 - 8.

Über Abbruch und Neubebauung hinaus soll durch eine adäquate Qualifizierung des Bestands durch Um- oder Ausbau des Dachgeschosses sowie gegebenenfalls Anbauten an den Bestand eine quantitative Steigerung des Wohnraumangebots erreicht werden. In Einzelfällen können Ergänzungsbauten im Bereich der Bestandsgebäude zu einer weiteren Steigerung des Wohnraumangebots beitragen.

Neben funktionalen und energetischen Mängeln wurden an einigen Gebäuden im Rahmen der städtebaulichen Analyse auch gestalterische Mängel im Fassadenbereich festgestellt. Diese Mängel sollten im Zuge umfassender Modernisierungen beseitigt werden. Darüber hinaus könnte durch den Anbau von Balkonen der Wohnwert gesteigert werden. Im Einzelnen betrifft dies die Gebäude Belchenstraße 12 - 16, 18 - 22, 24 - 28 und 30 - 34. Weiterhin sollten umfassende Modernisierungen an den Gebäuden Drei-Ähren-Str. 2 - 6, 8 - 12 und 14 - 18 durchgeführt werden. Den Anregungen der Polizei zur Kriminalprävention sollte dabei besondere Beachtung zukommen.

Bei der Sanierung der Wohngebäude sind soziale Belange in besonderer Weise zu berücksichtigen. Die Bewohner- und Mietstruktur im Gebiet soll durch die Sanierung nicht negativ beeinträchtigt werden. Eine Abwanderung aus dem Quartier durch einen zu hohen Neubauanteil ohne Sozialbindung oder starke Mietsteigerungen ist zu vermeiden.

Der Freiburger Stadtbau GmbH als wichtigstem Gebäudeeigentümer kommt dabei eine herausragende Rolle zu. Trotz des hohen Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln ist ein erheblicher Investitionsbedarf zur Umsetzung der dargestellten Maßnahmen erforderlich, der nur von einem entsprechend leistungsstarken Partner erbracht werden kann. Gleichzeitig kann die FSB als 100%ige Tochter der Stadt Freiburg, die sich bis heute ihrem Auftrag verpflichtet sieht, „Günstige Wohnungen für die Menschen mit kleinem Geldbeutel zu bauen und zu vermieten“ (aus dem Grußwort des Oberbürgermeisters Dr. Salomon zum Geschäftsbericht 2014 des FSB Verbunds) in hohem Maße gewährleisten, dass auch die mit der Maßnahme verbundenen sozialen Ansprüche Berücksichtigung finden.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind ebenfalls an den in Privatbesitz befindlichen Gebäuden Feldbergstraße 24 sowie 24a - 24m durchzuführen. Allerdings weisen diese Gebäude keinen so hohen Erneuerungsbedarf auf, so dass gegebenenfalls bereits mit steuerlichen Anreizen eine Verbesserung der Wohnverhältnisse, der energetischen Situation und des äußeren Erscheinungsbildes erreicht werden kann.

Maßnahmen zur Sicherung des Wohnungsbestandes / Verbesserung der Wohnqualität

- Abbruch von substanziell geschädigter Bausubstanz und Freimachung für anschließende Neubebauung.
- Quantitative Erweiterung des Wohnungsangebotes durch behutsame Nachverdichtung (Aufstockung, Erweiterung, Anbau, Ergänzungsneubau).
- Langfristige Sicherung des Wohnstandortes und qualitative Verbesserung des Wohnungsangebotes durch Modernisierung des Bestandes.
- Vermeidung der Verdrängung von Bewohnern durch Beachtung sozialer Grundsätze.

4.2.2 Aufwertung der Erschließungsbereiche, Organisation der Parkierung

Die Erschließungsbereiche im Untersuchungsgebiet sind verbreitet erneuerungsbedürftig, da sowohl funktionale als auch gestalterische und bauliche Mängel vorliegen. In diesem Zusammenhang sollten öffentliche Parkierungsbereiche im Quartier ebenfalls umgestaltet und teilweise neu organisiert werden.

Bei der Neugestaltung der Straßenräume und der Anlage der Parkierungsflächen ist auf eine sinnvolle, funktionale Zonierung zu achten. Zur Verdeutlichung der Zonierung sind Materialwechsel im Bereich der Straßenbeläge, der Stellplatzflächen, der Rinnsteine und der Bürgersteige sinnvoll.

Private Stellplätze im Untersuchungsgebiet, sollen bei einer Neubebauung grundsätzlich in Tiefgaragen untergebracht werden. Idealerweise können diese Tiefgaragen auch einen Teil des Stellplatzbedarfs der Bestandsgebäude befriedigen. Dies gilt in besonderer Weise auch für den Gara-

genhof im Norden des Untersuchungsgebietes neben dem Friedhof. Durch die Verlagerung der dort befindlichen Garagen könnte diese Fläche ebenfalls einer Neubebauung zugeführt werden.

Maßnahmen zur Aufwertung der Erschließungsbereiche, Organisation der Parkierung

- Funktionale und gestalterische Aufwertung der Erschließungsbereiche.
- Sinnvolle, funktionale Zonierung bei der Neugestaltung der Straßenräume und der Anlage der Parkierungsflächen.
- Unterbringung privater Stellplätze im Rahmen von Neubebauungen in Tiefgaragen.

4.2.3 Aufwertung und Sicherung der Freiräume und Steigerung der Sicherheit im öffentlichen Raum

Private und öffentliche Freiflächen im Untersuchungsgebiet sollen (um-)gestaltet und aufgewertet werden. Die privaten und halböffentlichen Freiflächen um die Gebäude sollen in ihrer Qualität erhalten und durch Gestaltungsmaßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen. Bei der Umgestaltung dieser Flächen sollen den unterschiedlichen Interessen und Bedürfnissen der Bewohner Rechnung getragen werden. Hier sollen Räume der Begegnung entstehen. Dies betrifft auch die verbreitet vorhandenen Fußwegebeziehungen.

Dabei sollen die im Rahmen der Beteiligungsverfahren geäußerten Anregungen Berücksichtigung finden. Beispielhaft erwähnt seien hier die Äußerungen zu Unterbringungsmöglichkeiten für Müllbehälter, zu Fahrradstellplätzen oder auch zur Beseitigung sogenannter „Angsträume“ aus kriminalpräventiver Sicht.

Die vorhandenen innerörtlichen Grün- und Freiraumstrukturen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Insbesondere der umfangreiche Baumbestand ist soweit möglich zu schützen. Bei geplanten baulichen Veränderungen verlangt dies einen behutsamen Umgang und eine jeweilige Einzelfallbetrachtung.

Soweit möglich soll im Rahmen von Baumaßnahmen eine Entsiegelung und Neugestaltung privater Hofbereiche erfolgen. Flachdächer sollen begrünt werden.

Eine ganz besondere Bedeutung kommt der Joseph-Brandel-Anlage zu. Sie weist erheblichen Aufwertungsbedarf auf. Im Zuge der Sanierung sollte aufbauend auf das Freiraumkonzept Haslach ein Entwicklungskonzept für die Grünanlage und ihre Vernetzung nach außen unter Einbeziehung und mit Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstellt werden. Wesentliches Element des Konzeptes sollte die bessere und vor allem barrierefreie innere sowie äußere Erschließung des Parks sein. Ebenso müssen Aussagen bezüglich des Zustands und der Aufenthaltsqualität des Gesamtparks getroffen werden und auch die beiden im Park befindlichen öffentlichen Kinderspielplätze müssen beinhaltet sein.

Maßnahmen zur Aufwertung und Sicherung der Freiräume und Steigerung der Sicherheit im öffentlichen Raum

- Aufwertung des Wohnumfeldes (differenziertes Freiraumangebot: öffentlich, halb-öffentlich, privat).
- Beachtung kriminalpräventiver Empfehlungen.
- Erhalt vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen, Schutz des Baumbestandes.
- Umfassende Aufwertung und Neugestaltung der Joseph-Brandel-Anlage auf der Grundlage eines Entwicklungskonzepts (Verbesserung der barrierefreien Fußwegevernetzung, Beleuchtung, Sitzgelegenheiten).
- Gezielte Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit im öffentlichen Raum.
- In-Wertsetzung der Spielplätze innerhalb der J.-Brandel-Anlage.

4.2.4 Entwicklung Rahmenplan

Wie unter 2.2.2 Gemeindeentwicklungsplanung, S. 8 dargestellt, bestehen für das Untersuchungsgebiet eine ganze Reihe bereits sehr weitgehender informeller Planungsansätze bis hin zu dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung, das bereits konkrete teilflächenbezogene Aussagen enthält. Daneben wurden weitere Planungen bzw. Fachgutachten angeregt (Verkehrskonzept, Freiflächenkonzept etc.) sowie umsetzungsbezogene Vorschläge formuliert (Gespräche mit Schlüsselpersonen). Diese Ansätze gilt es in Form eines Rahmenplans weiter zu integrieren, um daraus konkrete Handlungsanweisungen ableiten zu können. Die vorliegende Formulierung der Sanierungsziele kann hierfür eine geeignete Grundlage darstellen.

Maßnahmen zur Vertiefung der Planung

- Vorhandene Planungsansätze, weitere Fachgutachten und eingegangene Anregungen auf der Grundlage der Sanierungsziele in Rahmenplan integrieren.

4.2.5 Soziale Stabilisierung, Förderung von Integration und nachbarschaftlichen Zusammenhalt

Unter 5.2 Grundsätze für den Sozialplan, S 55 sind die allgemeinen Ziele bei der Umsetzung des Sozialplans aufgeführt. Diese zielen generell auf einen Erhalt der Sozialstruktur im Quartier sowie den Erhalt der grundsätzlichen Mietstruktur im Quartier ab.

Zur Unterstützung dieser Maßnahmen ist beabsichtigt, weitere Fördermittel der EU und des Bundes zu akquirieren, um die angestrebten sozialen Ziele in der Umsetzung durch nicht-investive Maßnahmen zu flankieren. Teilweise liegen hierfür bereits Bewilligungen vor:

- **JUGEND STÄRKEN im Quartier/ JUSTIQ** (Laufzeit 2015 bis 2018)
Zielgruppe: 12- bis unter 26-jährige
Konzept: Angesprochen werden junge Menschen im Übergang von Schule und Beruf, die von regulären Hilfsangeboten nicht oder nicht mehr erreicht werden. Mit dem Programm soll den Jugendlichen eine Perspektive für einen beruflichen Einstieg geschaffen werden.
- **Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier/ BIWAQ** (Laufzeit 2015 bis 2018)
Zielgruppe: Langzeitarbeitslose in der Altersgruppe 26 Jahre und älter
Konzept: Richtet sich gezielt an die Gruppe der Langzeitarbeitslosen. Mit verschiedenen Maßnahmen soll die Integration in Beschäftigung von Frauen, Migranten/innen und älteren Menschen sowie die Stärkung gesellschaftlicher Teilhabe und von Angehörigen der ethnischen Minderheit der Sinti erreicht werden. Klein(st)gewerbetreibende mit prekärer Einkommenssituation sollen ökonomisch stabilisiert werden.
- **STARK IM BERUF** (Laufzeit 2015 bis 2018)
Mütter mit Migrationshintergrund steigen ein/ SIB
Zielgruppe: Mütter mit Migrationshintergrund
Konzept: Über Kindertageseinrichtungen, Quartierstreffpunkte und Familienzentren soll die Zielgruppe angesprochen werden und auf dem Weg zu Beruf und Beschäftigung individuell gefördert, begleitet und unterstützt werden.

Maßnahmen zur sozialen Stabilisierung und Förderung von Integration und nachbarschaftlichem Zusammenhalt

- Beachtung der Grundsätze und Ziele des Sozialplans.
- Einsatz weiterer Fördermittel zur Flankierung durch nicht-investive Maßnahmen.

4.2.6 Weitere Bürgerbeteiligung

Ziel der städtebaulichen Erneuerung im Bereich „Haslach Südost“ ist die intensive und kontinuierliche Einbindung der Bürgerschaft und Einwohner. Bei strategischen Entwicklungen, zum Beispiel für den Bereich zwischen Uffhauser Straße und Drei-Ährenstraße oder den Garagenhof an der Blauenstraße, sollen die Bürger frühzeitig in die Planung miteinbezogen werden.

Um dies zu gewährleisten soll der Prozess der Sanierungsdurchführung stetig von einem noch einzusetzenden Sanierungsbeirat begleitet werden.

Maßnahmen zur weiteren Bürgerbeteiligung

- Verstetigung der Bürgerbeteiligung.
- Frühzeitige Einbindung in Planungsprozesse.
- Einrichtung eines Sanierungsbeirats.

4.2.7 Notwendigkeit der Sanierung

Die Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse haben gezeigt, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes städtebauliche Missstände vorliegen. Die oben dargestellten Sanierungsziele sowie die zur Erreichung durchzuführenden Maßnahmen erfordern das rechtliche Instrumentarium der Sanierung, einen Planungs- und Umsetzungszeitraum von etwa 8 Jahren sowie einen hohen Mitteleinsatz, der nur mit Mitteln der Städtebauförderung zu finanzieren ist.

4.3 Kosten und Finanzierung der Sanierung

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption.

Für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Haslach Südost“ wurde im Rahmen des Bundes-Länder-Programms „Soziale Stadt“ ein Gesamtförderrahmen von 1.666.667 € bewilligt. Von diesen Kosten tragen der Bund und das Land Baden-Württemberg 1.000.000 €, die Stadt Freiburg 666.667 €.

Auf Grundlage des tatsächlichen Sanierungsbedarfs, d.h. der definierten Maßnahmen wurde ein Gesamtfinanzbedarf in Höhe von 12,24 Mio. Euro ermittelt. Daraus ergibt sich zwischen dem Finanzbedarf und dem bewilligten Förderrahmen eine Deckungslücke in Höhe von 10.573.333 Euro. Da die geforderte zügige Durchführung der Sanierung (§ 136 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) den Nachweis der Finanzierbarkeit zwingend erfordert, müssen Maßnahmen ergriffen werden, um diese Deckungslücke zu schließen. Auf Grund des erheblichen Fehlbetrags wird zunächst die Festlegung eines gegenüber dem Untersuchungsgebiet deutlich verkleinerten Sanierungsgebiets vorgeschlagen (vgl. 6 Abgrenzung, S. 57). Damit kann eine Reduzierung des Finanzbedarfs auf 5,73 Mio Euro erreicht werden, ohne dass zentrale Ziele der Sanierung aufgegeben werden müssten und die Sanierung insgesamt in ihrer gebietsbezogenen Wirkung in Frage gestellt wird.

Um die verbliebene Deckungslücke zu schließen, wird der Stadt Freiburg empfohlen, eine sogenannte Eigenfinanzierungserklärung abzugeben. Damit erklärt die Stadt, dass sie dem Grunde nach bereit ist, die Deckung der entstehenden Kosten notfalls aus eigenen Mitteln sicher zu stellen. Die Beantragung weiterer Aufstockungen bleibt ihr dabei unbenommen. Die Abgabe der Eigenfinanzierungserklärung schließt eine Aufstockung des Förderrahmens nicht aus.

Die folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde auf der Grundlage der reduzierten Gebietskulisse erstellt. Die Kosten wurden dabei getrennt nach den einzelnen Sanierungsmaßnahmen dargestellt und berechnet.

Kosten- und Finanzierungsübersicht Freiburg „Haslach Südost“

die **STEG**

	Gesamt- summe	Gesamtsumme Position
I. Vorbereitende Untersuchungen	gerundet	30.000 €
II. Weitere Vorbereitende Untersuchungen	gerundet	180.000 €
Fachplanungen, Rahmenplan	110.000 €	
Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	70.000 €	
III. Grunderwerb	gerundet	0 €
IV. Ordnungsmaßnahmen	gerundet	3.040.000 €
Umzug Bewohner	230.000 €	
Grundstücksfreilegungen, Abbruch Belchenstr. 8 incl. Restwert	2.200.000 €	
Grundstücksfreilegungen, Abbruch Belchenstr. 10	35.000 €	
Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum	575.000 €	
V. Baumaßnahmen	gerundet	2.480.000 €
Modernisierung Belchenstraße 12 - 16	620.000 €	
Modernisierung Belchenstraße 18 - 20	620.000 €	
Modernisierung Belchenstraße 24 - 28	620.000 €	
Modernisierung Belchenstraße 30 - 34	620.000 €	
VI. Sonstige Maßnahmen	gerundet	0 €
VII. Vergütungen und Honorare	gerundet	200.000 €
VIII. Einnahmen	gerundet	200.000 €
Ausgleichsbeträge (Verfahren mit §§ 152 ff BauGB)	200.000 €	
Zuwendungsfähige Gesamtkosten		5.730.000 €
Bewilligter Förderrahmen		1.666.667 €
Durch Eigenfinanzierungserklärung zu decken		4.063.333 €

5 SOZIALPLAN

Sofern Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene durch die Ziele der Neuordnungskonzeption – auch in Einzelfällen – auftreten, gibt das Baugesetzbuch das Instrument des Sozialplanes vor. Danach sind sozialplanerische Maßnahmen bereits dann vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hierfür ein Erfordernis ergibt. Die Regelung über den Inhalt von Sozialplänen (§ 180 Abs. 1 BauGB) fordert die schriftliche Darstellung der Ergebnisse der Erörterung mit den Betroffenen, des Ergebnisses der Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen und der voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde, sowie die Möglichkeit ihrer Verwirklichung. Weiter besteht die Pflicht, den Sozialplan falls erforderlich zu aktualisieren (Fortschreibung).

Auf der Grundlage dieser Erörterung hat die Gemeinde die Betroffenen in ihren eigenen Bemühungen zu unterstützen und mitzuhelfen, um ggf. auftretende nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mindern. Insbesondere dann, wenn zum Beispiel ein Wohnungswechsel oder die Auslagerung eines Betriebes erforderlich werden.

Neben den oben genannten Instrumentarien des Baugesetzbuches stehen der Gemeinde hier weitere Möglichkeiten zur Verfügung. Eine wichtige Rolle spielt dabei eine ständige Beratung und Unterstützung beim Bemühen, Mittel aus anderen Programmen oder auf Grund anderer Gesetze zu erhalten. So zum Beispiel:

- Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Neubaumaßnahmen und Bestandsimmobilien,
- Leistungen nach dem SGB X und XII,
- Leistungen nach dem Wohngeldgesetz.

Letztlich bedeutet dies, dass der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme nicht nur daran zu messen ist, was erreicht wurde, sondern auch wie es erreicht wurde. In die persönlichen und existenziellen Lebensumstände der Beteiligten soll, falls es sich nicht vermeiden lässt, möglichst ‚sanft‘ eingegriffen werden.

Um dabei Härten zu vermeiden ist es erforderlich, einen möglichst engen Kontakt zwischen der Gemeinde bzw. ihrem Beauftragten und den Beteiligten herzustellen. In der Regel bedarf das Bemühen um befriedigende Lösungsmöglichkeiten Engagement, Umsicht, Geduld und planerische Beweglichkeit hinsichtlich der zeitlichen Abfolge.

5.1 Die Sanierungsbetroffenen

Im Rahmen der vorbereitenden Phase können explizite Einzelmaßnahmen noch nicht endgültig festgelegt werden. Aus diesem Grund kann nur der voraussichtliche Personenkreis beschrieben werden, der unter Umständen von der Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung nachteilig betroffen sein könnte.

Aufgrund von Erfahrungen in anderen Sanierungsgebieten aber auch der durchgeführten Sozialanalyse ist davon auszugehen, dass nachstehende Personengruppen betroffen sind:

- *Ältere Bewohner und Rentner/-innen*

Es ist bekannt, dass mit zunehmendem Alter die Bereitschaft, Veränderungen der Lebensverhältnisse zu akzeptieren, schwindet. Besonders bei langer Wohndauer kann insbesondere älteren Bewohnern ein Umzug kaum noch zugemutet werden.

- *Mieterhaushalte mit geringen finanziellen Mitteln*

Nicht selten ist mit der Modernisierung einer Mietwohnung eine entsprechende Mieterhöhung oder bei umfassender Modernisierung eine Umsetzung in eine andere Wohnung verbunden. Dies bedeutet für die Betroffenen eine erhebliche Einschränkung des Lebensstandards bzw. einen höheren Mietzins.

Zwar werden in der Regel gewisse Einschränkungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse akzeptiert, doch dürfen diese ein angemessenes Maß nicht überschreiten. In besonderen Fällen ist dieses Maß durch Inanspruchnahme von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz zu reduzieren.

Die finanzielle Situation der Betroffenen kann im Vorfeld nicht beurteilt werden. Sie ist nur indirekt aus den Daten der Sozialstatistik und den Netzwerkerfahrungen von Lokalverein Haslach und Nachbarschaftswerk in der grundsätzlichen Tendenz abzuschätzen.

- *Bewohner ausländischer Herkunft*

Die Erfahrungen in zahlreichen anderen Gebieten der städtebaulichen Erneuerung haben gezeigt, dass insbesondere bei Personen mit Migrationshintergrund ein intensiverer Aufklärungsbedarf sowie ein besonderer Unterstützungsbedarf bestehen.

5.2 Grundsätze für den Sozialplan

Wie bereits dargelegt sind die oben beschriebenen potenziellen Problemgruppen und auch ihre Einstellung zur Sanierung nur annähernd und in erster Abschätzung ermittelt. Da aber der genaue Personenkreis noch ungenügend spezifiziert werden kann, welcher im Rahmen der Durchführung der Sanierung ggf. nachteilig betroffen sein wird, können hier nur allgemeine Grundsätze für den

Sozialplan dargestellt werden, die insbesondere bei der Behandlung der beschriebenen Problemgruppen anzuwenden sind:

- Die Neuordnungskonzepte sind orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen zu entwickeln und fortzuschreiben. Zur Gewährleistung der erforderlichen Verfahrenstransparenz sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung bzw. Fortschreibung sowie Realisierung der Neuordnungskonzepte zu beteiligen.
- Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umsetzungen von Bewohnern/-innen sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.
- Im Falle sanierungsbedingter Umsetzungen sind den Betroffenen geeignete Unterstützungsmaßnahmen zukommen zu lassen. Dabei kann es sich um eine reine finanzielle Hilfe handeln, aber auch darüber hinausgehende Maßnahmen bis hin zu einem umfassenden Umzugsmanagement.
- Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur langfristig entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden, sondern vielmehr soll ein angemessener Generationen-Mix erklärtes Ziel sein.
- Dem Wunsch älterer Bewohner in ihrer jetzigen Wohnung zu bleiben, soll nur dann nicht entsprechen werden, wenn wesentliche Ziele der Sanierung dem entgegenstehen und andernfalls nicht erreicht werden können.
- Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Abwanderung der bisherigen Bewohner aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken.
- Bei allen Problemen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben, stehen die Stadt und ihre Beauftragten den Betroffenen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.
- Eine wesentliche Rolle hierbei wird das Nachbarschaftswerk e. V. als Träger sozialer Arbeit spielen. Mit seinen Angeboten zur Quartiersarbeit und Sozialberatung stellt der Verein häufig eine erste Anlaufstelle für die Bewohner dar.
- Ergänzend soll ein Sanierungsbeirat während der Durchführung der Sanierung den Prozess begleiten und vermittelnd zwischen den Belangen der Sanierungsbeteiligten (Bewohner, Entscheider und handelnde Akteure) wirken.

6 ABGRENZUNGEN

6.1 Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

Während das Untersuchungsgebiet noch weitgehend deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet der Studie aus dem Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ ist, hat die Vertiefung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gezeigt, dass die flächendeckende Durchführung sämtlicher Maßnahmen, die im Kap. „4.2 Sanierungsziele und vorgesehene Maßnahmen“, S. 47, vorgeschlagen werden, mit dem gegenwärtig bewilligten Förderrahmen nicht finanziert werden kann.

Gemäß § 142 Abs. 2 BauGB ist die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes so zu wählen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Neben der zügigen Durchführbarkeit der Sanierung kommt der möglichen Finanzierbarkeit der Maßnahmen im Gesamten eine entscheidende Bedeutung bei der Abwägung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes zu.

Auf Seite 52 wurden unter „4.3 Kosten und Finanzierung der Sanierung“ bereits Lösungsvorschläge zur Gewährleistung der Finanzierbarkeit aufgezeigt. Eine dieser Strategien besteht aus der gegenüber dem Untersuchungsgebiet deutlichen Reduzierung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes und der Konzentration auf einen Schwerpunktbereich.

Dieser Schwerpunktbereich sollte zwingend die Gebäude Belchenstraße 8 und 10 enthalten, da mit deren Abbruch und der anschließenden Neubebauung entsprechend den Ergebnissen der Mehrfachfachbeauftragung bereits eine außerordentlich hohe städtebauliche und funktionale Verbesserung erreicht werden kann. Ergänzend sollten die Gebäude Belchenstraße 12 – 34 in das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet mit einbezogen werden. Die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen in diesem Quartier kann bereits zu einer spürbaren Aufwertung im Sinne der oben formulierten Sanierungsziele führen.

Ergänzend wird vorgeschlagen, das Flurstück 7835/6 mit den Gebäuden Feldbergstraße 24 sowie 24a - 24m in das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet mit einzubeziehen. Die Eigentümer dieser Gebäude sollen aus Gründen der Finanzierbarkeit zwar nicht in den Genuss direkter Fördermittel kommen, jedoch stellen die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, wie sie in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gelten, einen hinreichend hohen Anreiz dar, dass auch eine Aufwertung dieser Gebäude in baulicher und energetischer Hinsicht zu erwarten ist.

Schließlich wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen die hohe Bedeutung der Joseph-Brandel-Anlage als zentrale öffentliche Grün- und Parkanlage für Haslach herausgearbeitet. Da auch im Bereich der Brandel-Anlage erhebliche Maßnahmen zur Aufwertung durchzuführen sind, wird vorgeschlagen, auch diesen Grünbereich mit in das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet einzubeziehen.

Die genaue Abgrenzung des 5,99 ha großen Sanierungsgebietes ist aus dem Plan „Förmliche Festlegung“ im Planteil ersichtlich.

6.2 Abgrenzung des Gebietes „Soziale Stadt“

Neben den aus Städtebauförderungsmitteln geförderten, überwiegend investiven Maßnahmen im baulichen Bereich sollen innerhalb des Gebietes auch flankierende nicht-investive Maßnahmen im sozialen Bereich zur Anwendung kommen (vgl. hierzu 4.2.5 Soziale Stabilisierung, Förderung von Integration und nachbarschaftlichen Zusammenhalt, S. 50). Voraussetzung für den Einsatz der bewilligten Fördermittel ist die Festlegung einer Gebietskulisse, innerhalb der die Maßnahmen zur Durchführung kommen. Idealerweise handelt es sich hierbei um einen nach § 171e BauGB als Gebiet der Sozialen Stadt festgelegten Bereich.

Es wird daher empfohlen, das gesamte Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen mit Ausnahme der Grundstücke Flst. 7495, 7495/3 und 7495/4 (Uffhauser Str. 38 – 48) gemäß § 171e BauGB als Gebiet der Sozialen Stadt festzulegen.

Auch für dieses Gebiet ist die genaue Abgrenzung aus dem Plan „Förmliche Festlegung“ im Planteil ersichtlich.

7 EMPFEHLUNGEN ZUR SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG

7.1 Durchführungsvarianten des Sanierungsverfahrens

Zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen der Gemeinde nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB oder das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften und gegebenenfalls auch der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB zur Verfügung.

Die Entscheidung über die Wahl des Sanierungsverfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Kommune ist. Vielmehr ist eine Abwägung vorzunehmen, ob unter Berücksichtigung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung sowie der Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklung der Bodenpreise die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff erforderlich ist.

7.1.1 Allgemeine sanierungsrechtliche Vorschriften

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unabhängig von der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff eine Reihe allgemeiner sanierungsrechtlicher Vorschriften des BauGB zur Anwendung. Diese sind überblicksartig im Anhang unter „8.4 Allgemeine sanierungsrechtliche Vorschriften“, S. 73 dargestellt.

7.1.2 Das umfassende Sanierungsverfahren nach §§ 152 bis 156a BauGB

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Gemeinde damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen), vgl. § 153 Abs. 1 BauGB. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsbedingten Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung.

Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften ausdrücklich auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den städtischen Sanierungszielen eine Verpflichtung der Gemeinde bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten.

Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Gemeinde nach ihren Sanierungszielen folgende Änderungen anstrebt:

- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets (Beispiele: Ausweitung eines Gemeinde-/ Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten);
- Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets (Beispiel: Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebranche für neue gewerbliche Nutzungen);
- Erschließungszustand (Beispiele: Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage / Parkhaus, Begrünung etc.);
- Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung;
- Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit (Beispiele: durch eine Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten).

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch den städtischen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB, die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 BauGB.
- Preisprüfung durch die Gemeinde nach § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten).
- Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z.B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt.

7.1.3 Das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB

Das vereinfachte Verfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) durchgeführt wird.

Das vereinfachte Verfahren wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Vielmehr muss die Gemeinde in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB). Das Gesetz verlangt damit von der Gemeinde zweierlei:

- Sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen. Grundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).
- Sie muss die verlangte „Erforderlichkeitsprüfung“ anstellen.

Die Entscheidung für das umfassende oder das vereinfachte Verfahren hängt also im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist. Folgende Kriterien spielen bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen. Diese treten insbesondere ein, wenn die Gemeinde planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt.
- Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den städtischen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung. Dies ist nur im umfassenden Verfahren möglich. Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Gemeinde vor allem Bestandspflege betreiben will, z.B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.
- Finanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge. Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Gemeinde Bodenwerterhöhungen zu erwarten, bietet das umfassende Verfahren der Gemeinde die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden.

- Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 BauGB, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist es nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen. Die Gemeinde kann in diesem Fall ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gelten.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 insgesamt.

7.1.4 Verfahrenswechsel

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann. Dies gilt besonders für den Wechsel vom umfassenden auf das vereinfachte Verfahren. Dabei kann es in solchen Fällen sinnvoller sein, bestimmte Grundstücke nach § 163 BauGB vorzeitig aus der Sanierung zu entlassen oder eine Teilaufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 BauGB durchzuführen, als für das gesamte Sanierungsgebiet vom „umfassenden“ zum „vereinfachten“ Verfahren zu wechseln.

7.2 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Gemeinde hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB) für die Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Nach einem Grundgedanken des Sanierungsrechts sollen, soweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen in nennenswerter Höhe auftreten, diese zur Mitfinanzierung der Sanierung herangezogen werden, um den Einsatz öffentlicher Mittel entsprechend zu vermindern. Die Anwendung des Regelverfahrens (§§ 152 -156a BauGB) ist jedoch nicht erforderlich, wenn zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets voraussichtlich nur geringe sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen abgeschätzt werden oder die Finanzierung der vorgesehenen Ordnungsmaßnahmen auch auf anderer Rechtsgrundlage (Erschließungsbeitragsrecht und / oder Kommunalabgabenrecht) erfolgen kann.

Empfohlenes Sanierungsverfahren

Auf der Grundlage des Ergebnisses der Vorbereitenden Untersuchungen sowie unter Abwägung der vorgenannten Rechtsinstrumentarien und deren Erfordernis im Hinblick auf eine mögliche Erschwerung der Sanierungsdurchführung wird für die Stadt Freiburg im Bereich „Haslach Südost“ die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen. Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung (Sanierungssatzung) förmlich festzulegen.

Begründung

Neben der bestandserhaltenden Erneuerung, die durch die Sanierungsziele mit dem Schwerpunkt der Erneuerung der bestehenden Gebäudesubstanz, der Aufwertung von Grünflächen, Platz- und Erschließungsbereichen zur Stärkung des Quartiers formuliert werden, sind umfangreiche Grundstücksneuordnungen im Bereich der Belchenstraße 8 und 10 notwendig. Wichtige innerörtliche Flächenpotenziale für eine maßvolle und ortsgerechte Innenentwicklung werden erschlossen, die Grundstücke dabei einer intensiveren baulichen Ausnutzbarkeit zugeführt und darüber hinaus auf den Rest des Gebietes ausstrahlende städtebauliche Missstände beseitigt. Demzufolge ist durch die geplanten Ordnungs- und Baumaßnahmen von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen auszugehen. Die Abschöpfung dieser Bodenwertsteigerungen stellt im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht einen nicht unerheblichen Bestandteil der Finanzierung der Gesamtmaßnahme dar.

8 ANHANG

8.1 Wesentliche Inhalte des Stadtteilentwicklungsplans Haslach

Inhaltlich sollen die Stadtteilentwicklungspläne Aussagen zur künftigen Entwicklung der Stadtteile treffen und dabei auf dem Flächennutzungsplan 2020 sowie den konkreten Festsetzungen für Baugebiete in Bebauungsplänen aufbauen. Bei den STEP handelt es sich allerdings um keine verpflichtenden Planinstrumente. Der Gemeinderat wird die STEP jedoch im Rahmen von Selbstbindungsbeschlüssen annehmen und diese damit als Grundlage für künftige Entscheidungen heranziehen.

Für Haslach wurde der STEP in den Jahren 2008 / 2009 erarbeitet. Haslach ist der zweite Stadtteil Freiburgs, in dem ein Stadtteilentwicklungsplan konzipiert wurde.

Ein zentraler Schritt im Rahmen der Stadtteilentwicklungsplanung, war das Herausarbeiten der wesentlichen Ziele für Haslach 2020, welche in acht Themenfelder untergliedert wurden.

1. Generationen im Wandel

Hierbei geht es unter anderem um die frühzeitige Abschätzung der Auswirkungen, welche der demografische Wandel mit sich bringt. Eine bedarfsorientierte Wohnungspolitik, der Erhalt sowie die Stabilisierung der Infrastruktur, Schaffung von Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität zur Vernetzung der Generationen sowie barrierefreier Bau sind wesentliche Aspekte.

2. Soziales und kulturelles Zusammenleben

In diesem Bereich sind unter anderem der bedarfsgerechte Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur, der Erhalt und die Förderung des bürgerschaftlichen Engagements, die Stärkung der kulturellen Aktivitäten von und für Jugendliche sowie die Achtung und der Austausch unter den Kulturen zu nennen.

3. Wohnen und Wohnumfeld

In diesem Zusammenhang wurden, neben zahlreichen weiteren Aspekten, der Erhalt und die Verbesserung des bestehenden Wohnungsangebots, eine bessere soziale Durchmischung, die Schaffung preiswerter und familiengerechter Wohnungen, die deutliche CO₂-Einsparung zum Schutz des Klimas, die energetische Sanierung des Gebäudebestandes sowie die Aufwertung der privaten und öffentlichen Freiflächen im Wohnumfeld als Ziele formuliert.

4. Arbeit, Wirtschaft und Gewerbe

Dieser Bereich umfasst neben konkreten Zielen, wie die städtebauliche Aufwertung des Gewerbegebiets Bettackerstraße und die Entwicklung des „Spohn & Knoell-Areals“ am Rankackerweg im Gewerbegebiet Ost sowie des „Götz & Moritz-Areals“ im rückwärtigen Bereich der Lörracher Stra-

Be, auch allgemeinere Ziele. Dazu gehören die Förderung der klein- und mittelständischen Unternehmensstruktur, die langfristige Tragfähigkeit des im Stadtteil ansässigen Einzelhandels (gute Nahversorgung & Erhalt von Arbeitsplätzen) wie auch die städtische Unterstützung Gewerbetreibender bei Betriebserweiterung oder Umsiedlung.

5. Mobilität und Verkehr

Dieses Themenfeld beinhaltet die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs, den Abbau von Barrieren im Stadtteil (z.B. bessere Querungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr), den Ausbaus des öffentlichen Verkehrs, die Verminderung der Lärmbelastung entlang großer Verkehrsachsen sowie die Anpassung des Kfz-Verkehrs (z.B. autoreduziertes Wohngebiet Gutleutmatten wie auch Kreisverkehr Uffhauser Straße / Bettackerstraße) als Zielstellungen.

6. Sich Versorgen

Hinsichtlich dieses Themenfeldes wird unter anderem angestrebt, die Qualität und Tragfähigkeit des Stadtteilzentrums Carl-Kistner-Straße / Markgrafenstraße zu erhalten und zu stärken, einen Wochenmarkt in Haslach zu schaffen, das Instrument Märkte- und Zentrenkonzept konsequent anzuwenden und weiterzuentwickeln, die Attraktivität des Scherrerplatzes als Aufenthaltspunkt zu steigern sowie allgemein die Kaufkraft zu erhalten und zu stärken.

7. Aufwachsen und Lernen

Vorhaben in diesem Bereich sind beispielsweise in Bezug auf die Grundschulen der Ausbau der Ganztagschulen, die Förderung von Kindern mit Migrationshintergrund sowie eine höhere Übergangsquote auf Realschule und Gymnasium. Die Hauptschulen betreffend geht es um eine Imageverbesserung, eine bessere Unterstützung beim Übergang zu Berufsausbildung bzw. weiterführenden Schulen sowie die Förderung der Berufsorientierung. Ebenfalls ist bei Realschulen eine Unterstützung und Beratung für den Übergang zu Ausbildung und Beruf gefragt. Ziele bei Gymnasien sind bessere Rahmenbedingungen des G8, mehr Zeit für außer-unterrichtliche Aktivitäten wie auch die Sanierung der Schulgebäude.

8. Freizeit, Erholung, Sport

Wesentliche Ziele dieses Themenfeldes sind die Sanierung des Hallenbades Haslach, die qualitative Aufwertung vorhandener und Erschließung weiterer Freiflächen für die öffentliche Nutzung, die Verbesserung der Durchlässigkeit des Stadtteils für Tiere, die Aufwertung der Gewässerstruktur am Kronenmühlbach und Haslacher Dorfbach sowie die Verbesserung innerstädtischer Biotopverbundstrukturen.

Nach der Festsetzung vielfältiger Ziele haben sich für den Stadtteil Haslach vier thematische Handlungsfelder ergeben, auf welche der Schwerpunkt der Umsetzung des Stadtteilentwicklungsplans gelegt werden soll.

a) Stadtteilzentrum

Das Stadtteilzentrum stellt einen wichtigen Begegnungsort und zentrales Versorgungsgebiet in Haslach dar. Es umfasst den Bereich zwischen Dorfbrunnen und Scherrerplatz an der Carl-Kistner-Straße sowie die untere Markgrafenstraße. Seine Funktion erfüllt das Haslacher Zentrum jedoch nur noch bedingt. Ein hohes Verkehrsaufkommen (vor allem im Kreuzungsbereich Carl-Kistner-Straße/Markgrafenstraße) sowie weitreichende städtebauliche Mängel prägen den Raum. Es bedarf sowohl attraktiver Begegnungsräume als auch einem zentralen Platz, welcher für Veranstaltungen oder beispielsweise einen Bauernmarkt genutzt werden kann.

b) Wohnen und Wohnumfeld

Unter energetischen und städtebaulichen Gesichtspunkten weisen in Freiburg viele Quartiere aus den 1950er bis 1980er Jahren einen Sanierungsbedarf auf. Zwar gibt es in Haslach Wohnbereiche mit sehr hoher städtebaulicher Attraktivität (z.B. die Gartenstadt, der historische Kern und der Bereich um die Joseph-Brandel-Anlage), an anderer Stelle besteht jedoch erheblicher Handlungsbedarf. Aufgrund des baulichen Zustands und / oder der städtebaulichen Situation betrifft dies vor allem die folgenden sechs Wohnbereiche: Alt Haslach Süd, Uffhauser Straße Ost / Belchenstraße, ECA-Siedlung, Bettackerstraße, Haslacher Straße / Bohlstraße und am Lindenwäldle.

c) Gutleutmatten

Das größte Innenentwicklungspotenzial der Stadt weist derzeit noch der Bereich Gutleutmatten auf. Daher ist dieses Gebiet für die Freiburger Baulandentwicklung in den kommenden Jahren von besonderer Bedeutung. Unter anderem ist es Ziel, zukunftsorientierte Bauformen, Barrierefreiheit und energetische Passivhausbauweise zu schaffen. Dabei sollen soziale Einrichtungen integriert und öffentliche Freiräume gestaltet werden. Im Hinblick auf Familienstand, Einkommen und dem Verhältnis von Miete und Eigentum ist eine durchmischte und damit ausgewogene Bevölkerungsstruktur erstrebenswert.

d) Ältere Kinder und Jugendliche

Das vierte Handlungsfeld beinhaltet die Öffnung von Einrichtungen für den intergenerationellen Austausch. Ein Treffpunkt hierfür soll auf dem Melanchthonareal entstehen. Zudem sollen Projekte im Bereich berufliche Orientierung und Sport mit Hilfe des Programms L.O.S. (Lokales Kapital für soziale Zwecke) initiiert und umgesetzt werden. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums für Kinder und Jugendliche im Sinne des Erhalts und der Verbesserung von Freizeit-, Spiel- und Aufenthaltsorten. Außerdem ist vorgesehen, die Jugendsozialarbeit im Umfeld Schule weiterhin sicherzustellen und zu optimieren. Bei der Umsetzung und Weiterentwicklung dieser Ziele soll die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen gestärkt werden.

Das Endprodukt der Stadtteilentwicklungsplanung Haslach wurde bei der Abschlussveranstaltung am 07. Mai 2009 von der Bürgerschaft an OB Herrn Dr. Salomon übergeben. Im Juli 2009 wurde der STEP im Bau- und Umweltausschuss beraten und anschließend vom Gemeinderat beschlossen. So steht nun ein Handlungskonzept zur Verfügung, das den mittel- bis langfristigen Umsetzungshorizont darstellt und den Fachämtern damit als Grundlage für weitere Fachplanungen und weitere Aktivitäten im Stadtteil dient. Des Weiteren beinhaltet die Stadtteilentwicklungsplanung ein Nachschlagewerk für Maßnahmenvorschläge, deren Umsetzung in der Hand der Bürgerschaft liegt.

8.2 Kriterien für die Bewertung der Bausubstanz

Stufe 1: neu bzw. neuwertig

Hierbei handelt es sich meist um Neubauten oder vollständig renovierte Altbauten, zum Teil mit nur geringfügigen Mängeln. Eine Erneuerung der Gebäude in dieser Kategorie ist nicht erforderlich.

Stufe 2: geringe Mängel in der Bausubstanz

Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist nur in einem geringen Umfang mit geringer Intensität erforderlich.

Stufe 3: erhebliche Mängel in der Bausubstanz

Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist in umfangreichem und durchgreifendem Maße zwingend erforderlich.

Stufe 4: substanzielle Mängel in der Bausubstanz

Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist in einem erheblichen Umfang notwendig und befindet sich häufig an der Grenze der Wirtschaftlichkeit. In diesen Fällen sind eine Neuordnung oder der Erhalt gegeneinander abzuwägen.

	Stufe 1 Neu bzw. Neuwertig	Stufe 2 Geringe Mängel	Stufe 3 Erhebliche Mängel	Stufe 4 Substanzielle Mängel
Dach und Dachstuhl	<ul style="list-style-type: none"> ▪ optische Unversehrtheit ▪ Dacheindeckung weist keine Schäden oder Mängel auf ▪ Dach ist dicht 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dach ist dicht ▪ farbliche Veränderungen der Dacheindeckung ▪ ungleiches Verlegemuster (verschiedene Ziegel, Materialien) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dachdichtigkeit ist gefährdet ▪ verschobene Dachziegel ▪ Rostbefall der Dach- und Regenrinnen ▪ durchhängende Balken 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dach ist undicht ▪ Dachziegel sind beschädigt ▪ Balken sind gebrochen ▪ Dach- bzw. Regenrinnen lecken
Fassade und Mauerwerk	<ul style="list-style-type: none"> ▪ optische Unversehrtheit ▪ ansprechende Gestaltung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Farbveränderungen (beispielsweise durch Witterungseinflüsse) ▪ mangelhafter Anstrich ▪ gestalterische Mängel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Farbveränderungen (beispielsweise durch Witterungseinflüsse) ▪ feuchte Stellen ▪ Rissbildungen (beispielsweise im Putz) ▪ ortsuntypische Verkleidungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Putz ist großflächig abgeplatzt ▪ Feuchtigkeitsschäden ▪ Rissbildungen (beispielsweise im Mauerwerk) ▪ gefährdete Standsicherheit
Zugangs- und Außenbereich	<ul style="list-style-type: none"> ▪ optische Unversehrtheit ▪ gestaltete Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringe optische Mängel ▪ kleinere Ausbesserungen notwendig ▪ Zugänglichkeit des Gebäudes erschwert (beispielsweise steile Treppen) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beläge beschädigt oder ungleich ▪ Geländer fehlend oder beschädigt ▪ Unebenheiten ▪ Pfützenbildung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ beschädigte Stützmauern ▪ gefährdete Standsicherheit ▪ Schlaglöcher
Wärmedämmung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ausreichende Wärmedämmung ▪ umfassend ausgeführt ohne sichtbare Wärmebrücken ▪ heutiger Standard (EnEV, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vorhandene Wärmedämmung mit geringen Stärken ▪ Innendämmung ▪ geringer Anteil von Wärmebrücken 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wärmedämmung mit sehr geringen Stärken ▪ lückenhafte Ausführung ▪ wesentliche Teile sind ungedämmt ▪ hoher Anteil von Wärmebrücken 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ es ist keine Wärmedämmung vorhanden ▪ das Gebäude ist zu großen Teilen ungedämmt ▪ mehrere Wohnräume sind ohne Dämmung

8.3 Verfahren

8.3.1 Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches

Ziele und Aufgaben

Das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, auf der die Sanierungsmaßnahme vorbereitet wurde. Die Stadt Freiburg schloss im November 2015 mit der Vorlage dieses Berichts die vorbereitende Phase ab.

Vorbereitende Untersuchungen § 141 BauGB

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB sind erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten und Vorschläge für die Neuordnung zu erarbeiten. Sie schaffen die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 136 BauGB

"Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen."(BauGB)

Für die Anwendung des Sanierungsrechts ist das Vorliegen eines aus der Gesamtsituation ableitbaren qualifizierten öffentlichen Interesses notwendig. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind formell Gesamtmaßnahmen und zielen darauf ab, die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.

Das Ergebnis des vorliegenden Berichtes bestätigt die Sanierungsnotwendigkeit und belegt die Realisierungschancen.

8.3.2 Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch

Phase 1

Grobanalyse und Antragstellung für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm

- Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände in der Kommune
- Gestaltungskonzept
- Maßnahmenplan
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Antragstellung in ein Förderprogramm

Phase 2

Vorbereitende Untersuchungen

- Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- Gespräch mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und –fähigkeit
- Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger
- Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung
- Grundzüge zum Sozialplan
- Städtebauliche Neuordnungskonzepte
- Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Detaillierter Ergebnisbericht und Vorstellung im Gemeinderat

Gemeinderatsbeschluss Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Phase 3

Sanierungsdurchführung

- Betreuung und Beratung der Kommune und der beteiligten Bürger
- Planerische Konkretisierung (z.B. Wettbewerbe, Bebauungsplan)
- Finanzielle Abwicklung (Fördermittelmanagement)
- Ordnungsmaßnahmen: Grunderwerb, Bodenordnung, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Baumaßnahmen: Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem und kommunalem Eigentum, Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben
- Bauliche Realisierung

Gemeinderatsbeschluss Aufhebung der Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets

8.3.3 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen für den betreffenden Bereich

1. Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung		Oktober 2013
Mitteilung über die Programmaufnahme (Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart)		04. Februar 2015
Beschluss des Gemeinderats über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen		07. Oktober 2014
Beteiligtenversammlung		06. Februar 2015
Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung	Gespräche mit den Beteiligten/ Befragung	Oktober 2014 bis März 2015
Sanierungs- und Entwicklungskonzept	Maßnahmen- und Sozialplan	April bis Juni 2015
Bericht über Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im Gemeinderat		November 2015
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inkl. Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)		November 2015

8.4 Allgemeine sanierungsrechtliche Vorschriften

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet kommen folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (zum besonderen Satzungs-vorkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
- § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 1 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sanierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3 BauGB),
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Gemeinde im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann (vgl. unten):
 - § 164a BauGB über den Einsatz der Städtebauförderungsmittel,
 - §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
 - §§ 182 bis 186 BauGB über Miet- und Pachtverhältnisse.

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde (vgl. § 14 Abs. 4, § 15 Abs. 2, § 17 Abs. 6, § 19 Abs. 4 Nr. 2 und § 51 Abs. 1 Punkt 4 Satz 2 BauGB).

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichnete Vorhaben wie:

- Die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Nutzungsänderungen einer baulichen An-

lage sind Änderungen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird und die einer baurechtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde anzeigepflichtig sind.

- Die Beseitigung baulicher Anlagen.
- Die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Veränderungen sind nur Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht Veränderungen in rechtlicher Art.
- Den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks.
- Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts.
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme zur Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB).
- Den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird.
- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.
- Die Teilung eines Grundstücks.

Für die Handhabung der Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB sind vor allem folgende Einzelregelungen von Bedeutung:

- Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben durch ortsübliche Bekanntmachung allgemein erteilen (§ 144 Abs. 3 BauGB). Auf demselben Wege kann sie die Genehmigung für die Zukunft widerrufen.
- Über die Genehmigung ist gem. § 145 Abs. 1 Satz 1 BauGB binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. Unter den in § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 5 BauGB genannten Voraussetzungen kann die Frist um höchstens drei Monate verlängert werden. Nach § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 19 Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.

- Für die Genehmigungserteilung besteht kein Ermessen der Gemeinde. Daher ist die Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB zwingend zu versagen, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang, der Rechtsakt oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme unmöglich machen, wesentlich erschweren oder ihren Zielen und Zwecken zuwiderlaufen würde.
- Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Gemeinde ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden können, müssen diese mit dem Fortgang der Sanierung konkretisiert werden.
- Es wird keine Gewissheit verlangt, sondern es genügen konkrete Anhaltspunkte, die die Annahme rechtfertigen, dass Beeinträchtigungen i. S. des § 145 Abs. 2 BauGB zu erwarten sind. Hierbei kommt es im Wesentlichen auf die Lage des Einzelfalles an. Die Beteiligten können die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen dadurch herbeiführen, dass sie für sich und ihre Rechtsnachfolger auf spätere Entschädigungen verzichten (§ 145 Abs. 3 BauGB). Eine Genehmigungsversagung führt bei Nachweis des Eigentümers der sanierungsbedingten Unwirtschaftlichkeit seines Grundstücks auf sein Verlangen zur Übernahme durch die Gemeinde oder zur Enteignung zu deren Gunsten.
- Das Grundbuchamt darf aufgrund einer nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB genehmigungspflichtigen Teilung eines Grundstücks die Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorliegt. Dasselbe gilt für genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB (z.B. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks).

8.5 Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger

Insgesamt wurden 44 öffentlichen Aufgabenträger angeschrieben, von denen 26 geantwortet haben:

	Antwort vom:
Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co.KG	19.11.2014
Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst	21.11.2014
Netze BW GmbH	24.11.2014
Transnet BW GmbH	26.11.2014
Stadt Freiburg im Breisgau – Sportreferat	26.11.2014
Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	03.12.2014
Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	03.12.2014
bnNetze GmbH	10.12.2014
Abfallwirtschaft und Stadtreinigung Freiburg	16.12.2014
Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	17.12.2014
Stadt Freiburg im Breisgau – Amt für Kinder, Jugend und Familie	18.12.2014
Polizeipräsidium Freiburg	18.12.2014
Deutsche Telekom Technik GmbH	19.12.2014
Freiburger Stadtbau GmbH	19.12.2014
Lokalverein Freiburg-Haslach e.V.	04.01.2015
Stadt Freiburg im Breisgau – Amt für Brand- und Katastrophenschutz	05.01.2015
Arbeitsgemeinschaft Freiburger Stadtbild e.V.	05.01.2015
Bürgerverein Freiburg – St. Georgen	06.01.2015
Architektenkammer Baden-Württemberg	08.01.2015
Stadt Freiburg im Breisgau – Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	08.01.2015
Stadt Freiburg im Breisgau – Garten- und Tiefbauamt	09.01.2015
Stadt Freiburg im Breisgau – Amt für Schule und Bildung	09.01.2015
Wohnraumberatung des Sozialverbandes VdK Freiburg	12.01.2015
Stadt Freiburg im Breisgau – Garten- und Tiefbauamt	24.02.2015

Grundsätzlich wurden für den in beiliegendem Abgrenzungsplan abgegrenzten Bereich wesentliche Sanierungs- und Entwicklungsziele wie folgt formuliert:

Nachhaltige Verbesserung der städtischen Funktionen durch

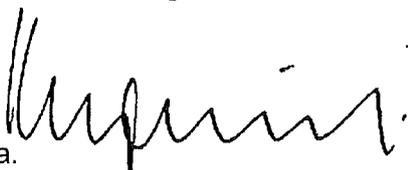
- Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands, insbesondere unter energetischen Gesichtspunkten und der Barrierefreiheit,
- maßvolle Innenentwicklung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Neubaumaßnahmen, Aufstockungen und bauliche Ergänzungen auf Brachflächen bzw. untergenutzten innerstädtischen Flächen,
- Verbesserung der Parkierungssituation,
- Aufwertung des privaten Wohnumfelds und Verbesserung der Zugänglichkeit von öffentlichen Freiflächen
- Maßnahmen zur sozialen Stabilisierung und Integration

Sollten wir von Ihnen bis zum o.g. Zeitpunkt keine Antwort erhalten, gehen wir davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

die STEG
Stadtentwicklung GmbH

ppa. 
Bernd Kujacinski

Anlage: Lageplan

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
im Bereich "Haslach Südost" ca. 21,68 ha



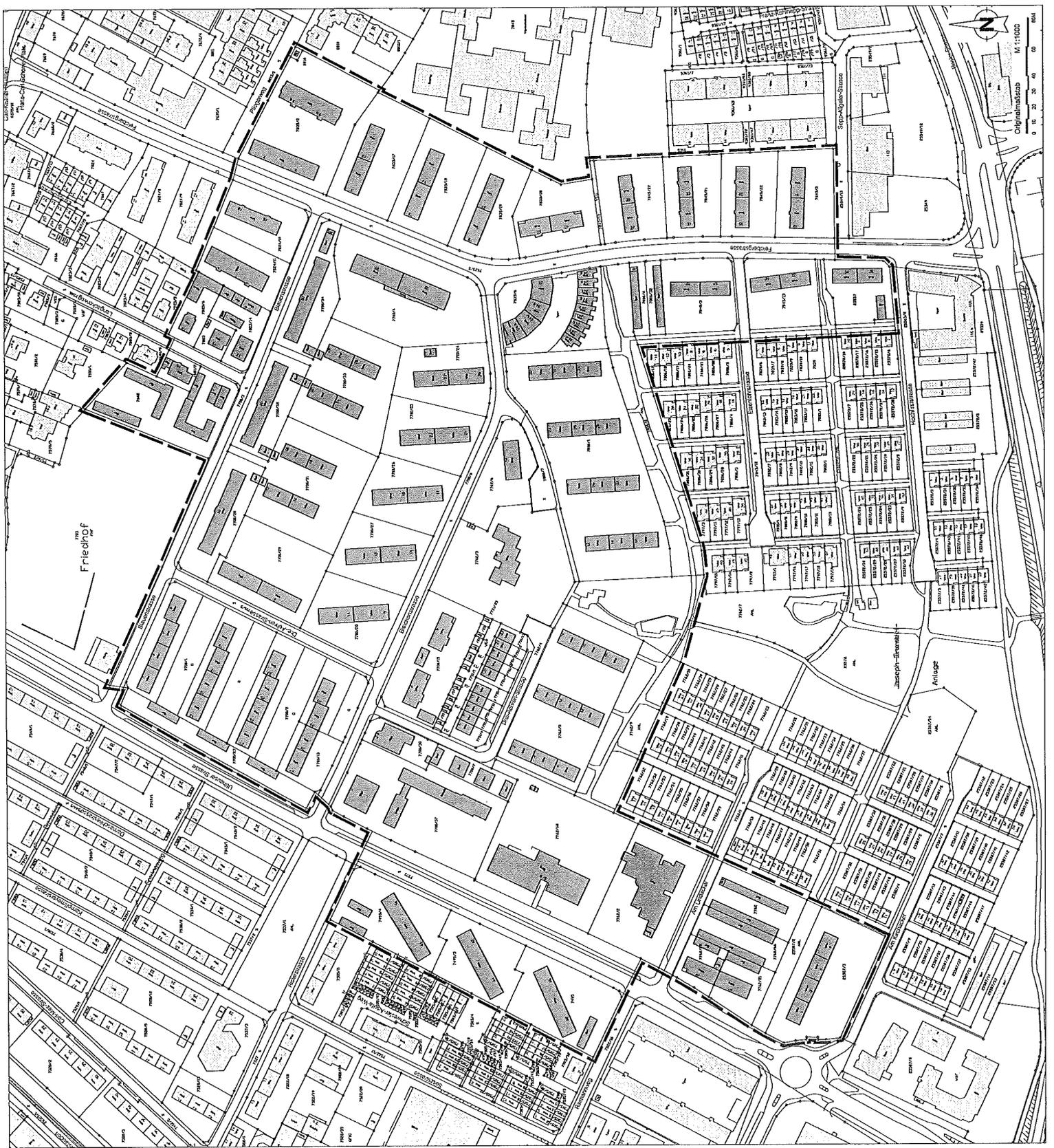
Stadt Freiburg im Breisgau

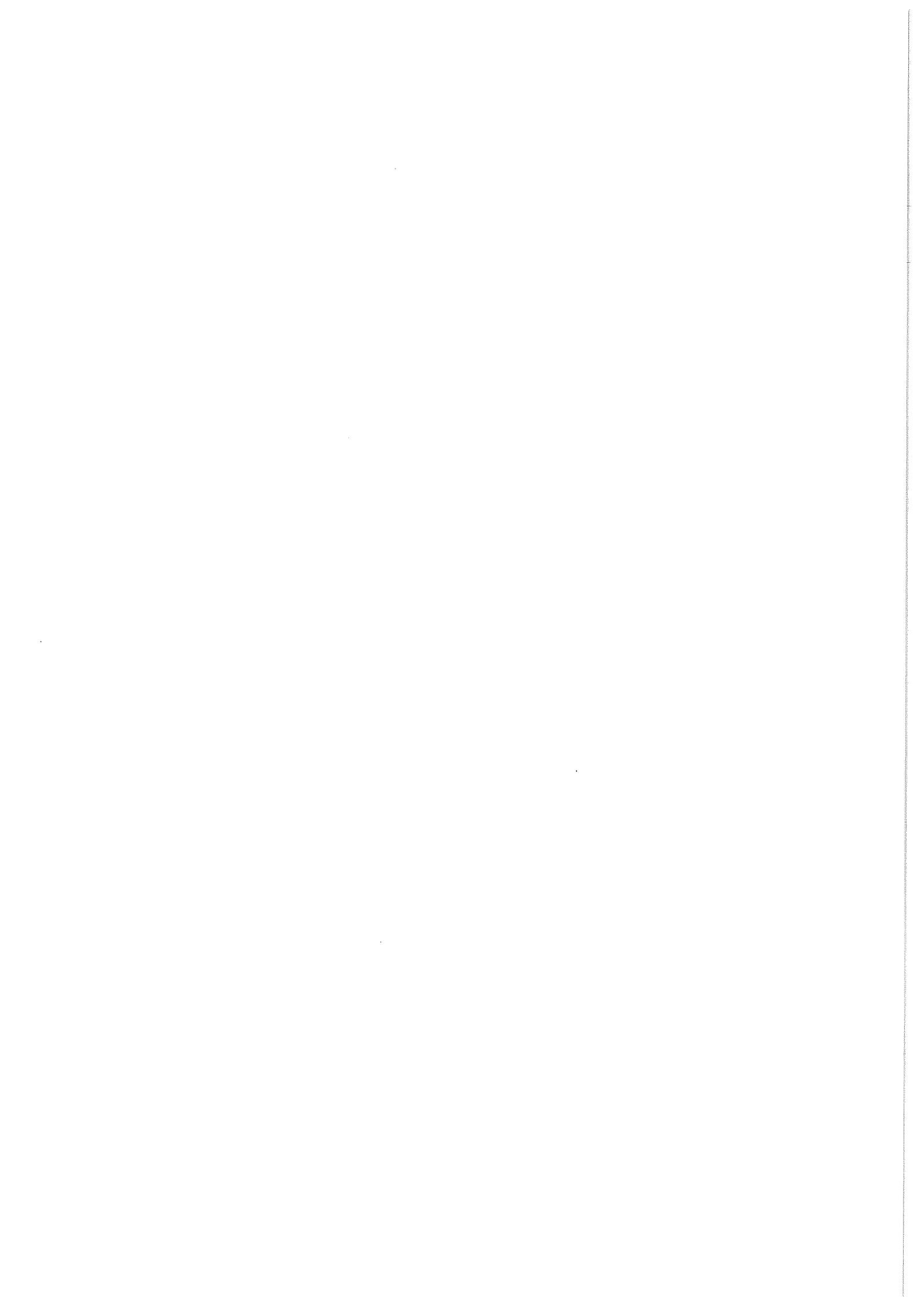
Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Haslach Südost"

ABGRENZUNGSPLAN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgasstraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84282
07.10.2014/ht





Stadt Freiburg im Breisgau Sanierung "Haslach Südost"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Postfach 10 03 64 79122 Freiburg i. Br.
Deutsche Telekom AG PTI 31 Postfach 11 40 77601 Offenburg
Polizeidirektion Heinrich-von-Stephan-Str. 4 79100 Freiburg i. Br.
TransnetBW GmbH Pariser Platz Osloer Str. 15 - 17 70173 Stuttgart
BUND Ortsgruppe Freiburg Wilhelmstr. 24 A 79098 Freiburg i. Br.
Architektenkammer Baden-Württemberg Kammergruppe Freiburg-Stadt Guntramstr. 15 79106 Freiburg i. Br.
Naturschutzbeauftragte Frau Dr. Dagmar Reduth Talstr. 4 79102 Freiburg i. Br.
Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst Pfaffenwaldring 1 70569 Stuttgart

Stadt Freiburg im Breisgau Sanierung "Haslach Südost"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Regierungspräsidium Freiburg Ref. 26 - Denkmalpflege Bissierstr. 7 79114 Freiburg i. Br.
Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Bissierstr. 7 79114 Freiburg i. Br.
Regionalverband Südlicher Oberrhein Reichsgrafenstr. 19 79102 Freiburg i. Br.
Geschäftsführender Schulleiter der Grund- und Hauptschulen Herrn Edgar Bohn Wilmsdorfer Str. 19 79110 Freiburg i. Br.
Geschäftsführender Schulleiter der Real- und Sonderschulen Herrn Stehle Schlüsselstr. 5 79104 Freiburg i. Br.
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg Alberstr. 5 79104 Freiburg i. Br.
IHK Südlicher Oberrhein Schnewlinstr. 11 - 13 79098 Freiburg i. Br.
Handwerkskammer Bismarckallee 6 79098 Freiburg i. Br.

Stadt Freiburg im Breisgau Sanierung "Haslach Südost"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Badenova AG & Co.KG Tullastr. 61 79108 Freiburg i. Br.
EnBW Durlacher Allee 93 76131 Karlsruhe
Freiburger Verkehrs AG Besanconallee 99 79111 Freiburg i. Br.
Arbeitsgemeinschaft Freiburger Stadtbild Lugostr. 5 79100 Freiburg i. Br.
Polizeidirektion Freiburg Kriminalprävention Heinrich-von-Stephan-Str. 4 79100 Freiburg i. Br.
Sozialverband VdK Bertoldstr. 44 79108 Freiburg i. Br.
Amt für Brand- und Katastrophenschutz Eschholzstr. 118 79115 Freiburg i. Br.
Freiburger Stadtbau GmbH Am Karlsplatz 2 79098 Freiburg i. Br.

Stadt Freiburg im Breisgau Sanierung "Haslach Südost"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Sportreferat Fahnenbergplatz 4 79098 Freiburg i. Br.
Abfallwirtschaft und Stadtreinigung Hermann-Mitsch-Str. 26 79108 Freiburg i. Br.
Umweltschutzamt Abteilung III – Wasserwirtschaft Talstr. 4 79102 Freiburg i. Br.
Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen Fahnenbergplatz 4 79098 Freiburg i. Br.
Amt für Soziales und Senioren Büro des Bürgermeisters von Kirchbach Rathausplatz 2 - 4 79098 Freiburg i. Br.
Amt für Schule und Bildung Berliner Allee 1 79114 Freiburg i. Br.
Freiburg Wirtschafts, Touristik und Messe GmbH & Co.KG Rathausgasse 33 79098 Freiburg i. Br.
Baurechtsamt Fehrenbachallee 12 79106 Freiburg i. Br.

Stadt Freiburg im Breisgau Sanierung "Haslach Südost"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Gebäudemanagement Freiburg Berliner Allee 1 79114 Freiburg i. Br.
Eigenbetrieb Stadtentwässerung Sundgaullee 25 79114 Freiburg i. Br.
Amt für öffentliche Ordnung Basler Str. 2 79100 Freiburg i. Br.
Stelle zur Gleichberechtigung der Frau Fahnenbergplatz 4 79098 Freiburg i. Br.
Kinderbüro Jacobistr. 14 79104 Freiburg i. Br.
Garten- und Tiefbauamt Berliner Allee 1 79114 Freiburg i. Br.
Geschäftsstelle Gender Mainstreaming Rathausplatz 2 - 4 79098 Freiburg i. Br.
Büro für Migration und Integration Uhlandstr. 4 79102 Freiburg i. Br.

Stadt Freiburg im Breisgau Sanierung "Haslach Südost"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

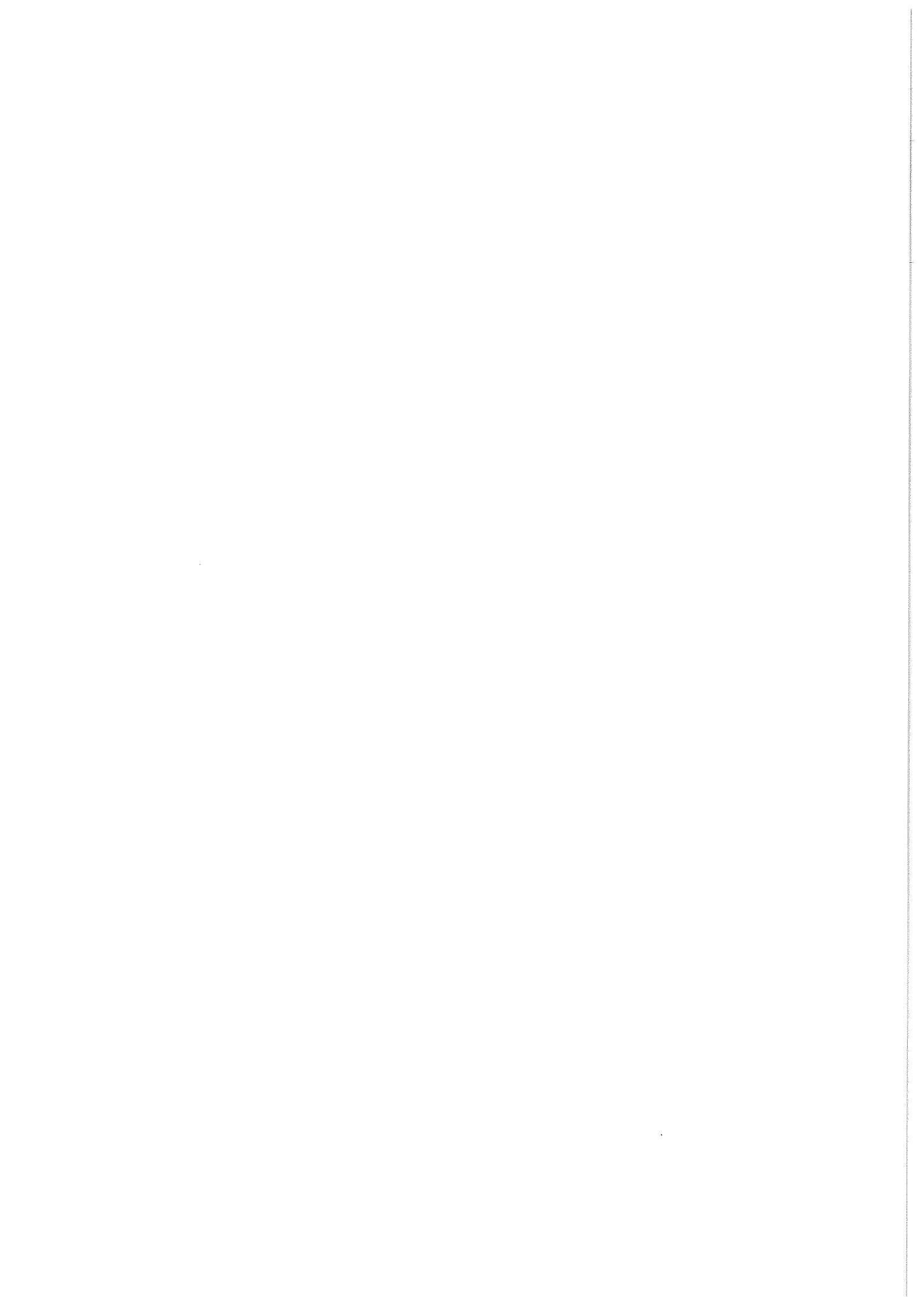
Amt für Kinder, Jugend und Familie Büro der Bürgermeisterin Stuchlik Kaiser-Joseph-Str. 143 79098 Freiburg i. Br.
Bürgerverein Weingarten e.V. Frau Zinaida Nabulsi Sulzburger Str. 116d 79114 Freiburg i. Br.
Lokalverein Freiburg-Haslach e.V. Herrn Hubert Nixdorf Blauenstr. 26 79115 Freiburg i. Br.
Bürgerverein St. Georgen Herrn Herbert Bucher Blumenstr. 9 79111 Freiburg i. Br.

Vohl, Silke (die STEG)

Von: Stoffel Thomas <thomas.stoffel@fwtm.de>
Gesendet: Mittwoch, 19. November 2014 14:30
An: Vohl, Silke (die STEG)
Betreff: Haslach Südost

Sehr geehrte Frau Vohl,
Sehr geehrter Herr Kujacinski,
vielen Dank für die Benachrichtigung über die vorbereitende Untersuchung im Bereich Haslach Südost. Wenn wir etwas zur gewerblichen Themen beitragen können lassen Sie es uns bitte wissen. Ansonsten sind unsere Belange nicht betroffen. Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen
ppa Thomas Stoffel
Leiter Wirtschaftsförderung
Freiburg Wirtschaft Touristik
Land Messe GmbH & Co KG
Lathausgasse 33
79098 Freiburg
Tel: +49 761 3881 1200
Mobil: +49 171 8602188
thomas.stoffel@fwtm.de





Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART
KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST

Kampfmittelbeseitigungsdienst · Pfaffenwaldring 1 · 70569 Stuttgart

die STEG

z.Hd. Herrn Heidiri
Postfach 10 43 41

70038 Stuttgart

die STEG									
Stadtentwicklung GmbH <i>hp</i>									
Stuttgart									
Eingang									
24. Nov. 2014									
GF	SPE	FI	PC	KL	BE	RS	IT	SB	MA
				<input checked="" type="checkbox"/>					

Datum 21.11.2014

Name Daniel Kuhn

Durchwahl 0711 904-40000

Aktenzeichen 16-1115.8/OHNE

(Bitte bei Antwort angeben)

**Betreff: Vorbereitende Untersuchungen Freiburg i.B.,
Bereich „Haslach Südost“**

Sehr geehrter Herr Heidiri,

ich beziehe mich auf Ihr Anschreiben vom 13.11.2014.

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(planungs)maßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchte Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtflächen einzustufen.

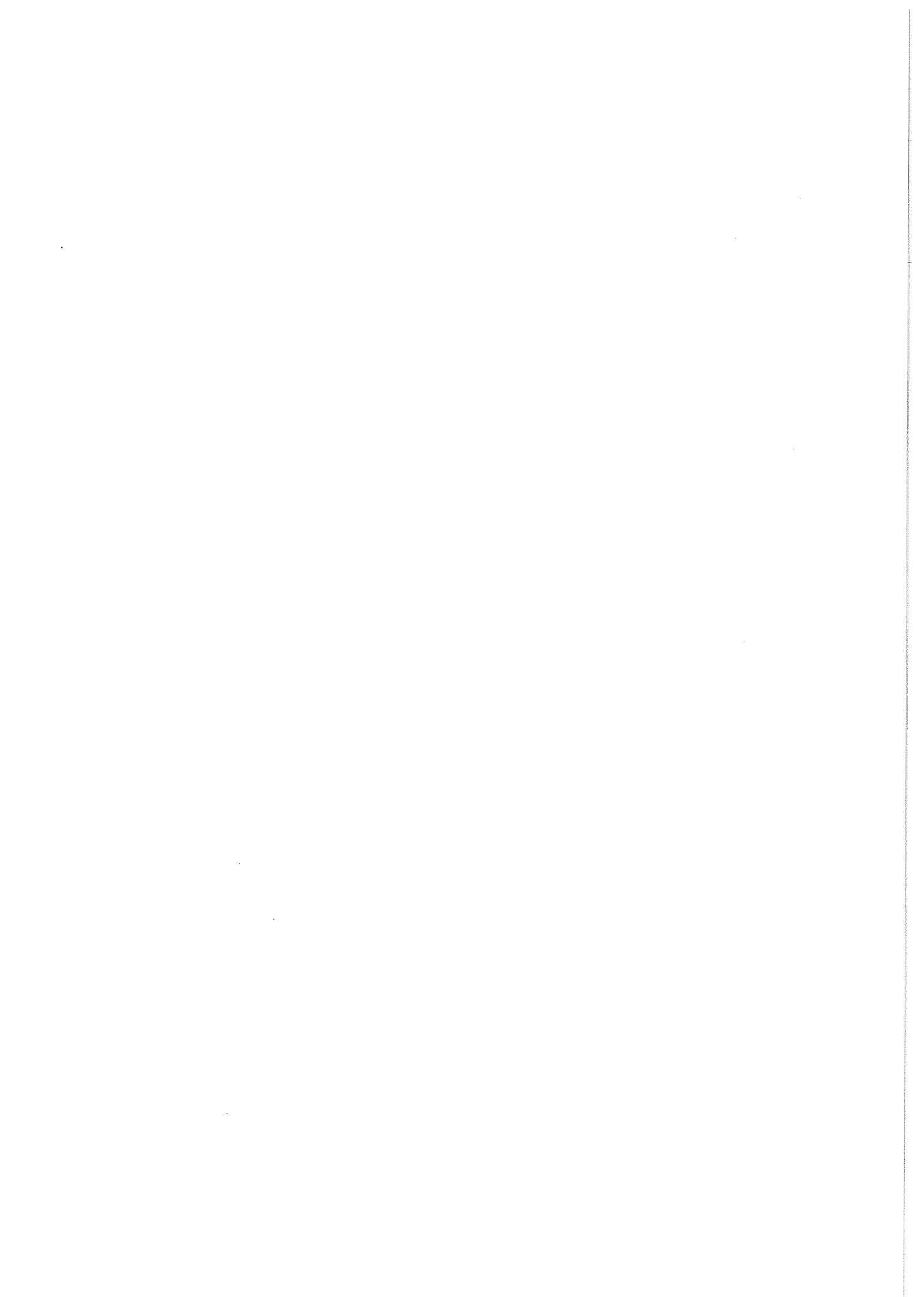
Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Ba.-Wü. allerdings Luftbildauswertungen für Dritte zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordruckes beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (-> Service -> Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt ca. 18 Wochen ab Auftragseingang. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Kuhn





Netze BW GmbH · Postfach 80 03 43 · 70503 Stuttgart

Die STEG
z.Hd. Herrn Heidiri
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

die STEG f,										
Stadtentwicklung GmbH										
Stuttgart										
Eingang										
27. Nov. 2014										
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA	



Netze BW

Name Manfred Krehl/zan
(Vorgang Nr.: 2014.1136)
Bereich NETZ TEOW
Telefon +49 711 128-2257
Telefax +49 711 128-3009
E-Mail m.krehl@netze-bw.de
Ihr Zeichen 84282 Kj/VI
Ihr Schreiben 13. November 2014

Datum 24. November 2014
Seite 1/1

**Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Freiburg im Breisgau
Bereich "Haslach Südost"/ Beteiligung der Behörden**

Sehr geehrter Herr Heidiri,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für Ihr Schreiben.

Im Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen „Haslach Südost“ der Stadt Freiburg im Breisgau unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Eine weitere Beteiligung unseres Unternehmens am Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.

Freundliche Grüße

i. A. Manfred Krehl

Netze BW GmbH

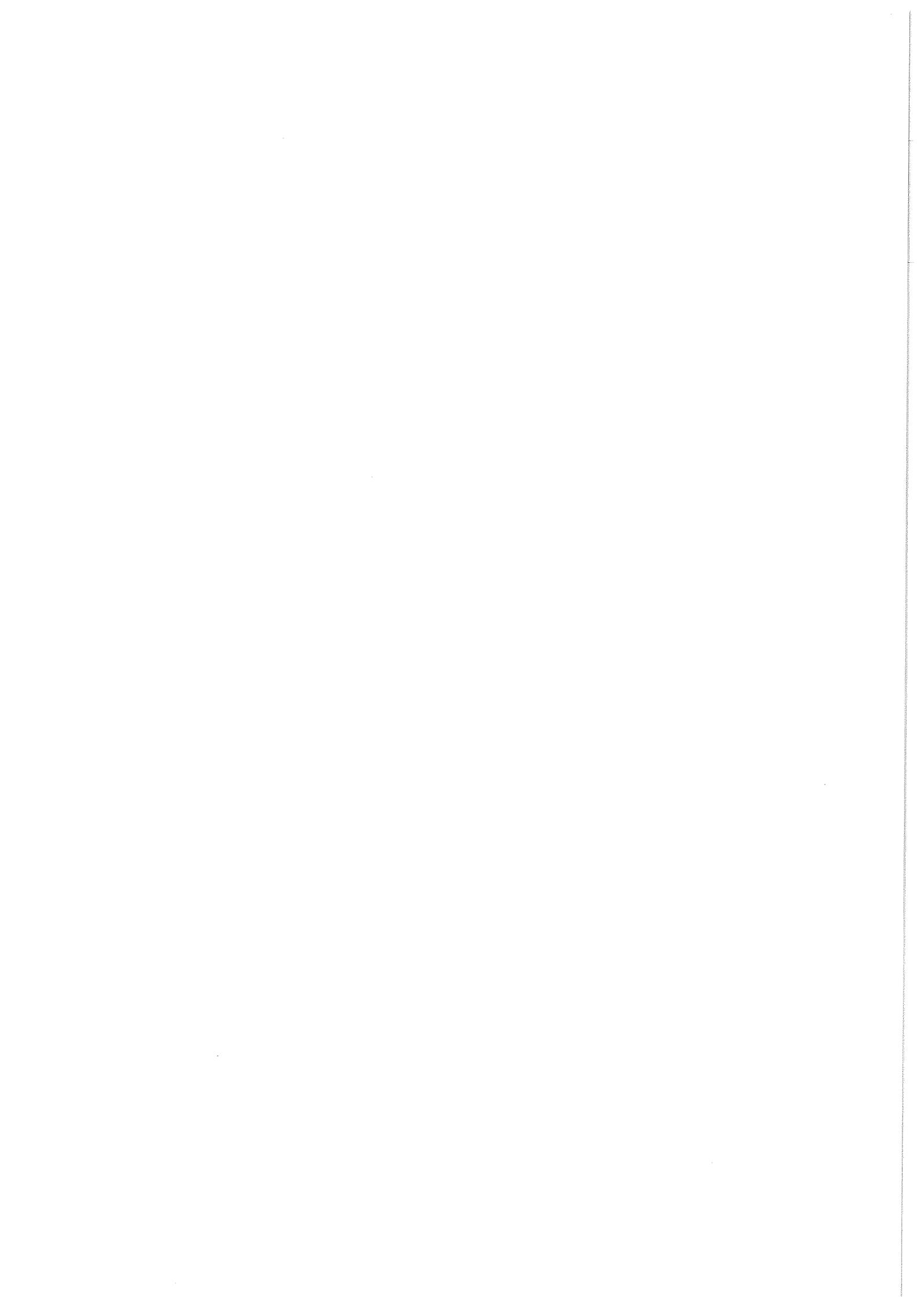
Kriegsbergstraße 32 · 70174 Stuttgart · Postfach 80 03 43 · 70503 Stuttgart · Telefon +49 711 128-00 · Telefax +49 711 128-43220

www.netze-bw.de

Bankverbindung: BW Bank · BIC SOLADEST600 · IBAN DE84 6005 0101 0001 3667 29

Sitz der Gesellschaft: Stuttgart · Amtsgericht Stuttgart · HRB Nr. 747734 · Steuer-Nr. 35001/01075

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Josef Zimmer · Geschäftsführer: Walter Böhmerle, Dr. Martin Konermann, Dr. Christoph Müller



Vohl, Silke (die STEG)

Von: Wahl, Wolfgang <wolfgang.wahl@transnetbw.de> im Auftrag von
BAULEITPLANUNG TRANSNETBW <bauleitplanung@transnetbw.de>
Gesendet: Mittwoch, 26. November 2014 11:05
An: Vohl, Silke (die STEG)
Betreff: Stadt Freiburg im Breisgau, Integriertes Entwicklungskonzept

Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich „Haslach Südost“, Beteiligung der Behörden und TÖB'S

Sehr geehrte Frau Vohl,

wir bedanken uns, dass wir im Zuge des Beteiligungsverfahrens hierzu Stellung nehmen dürfen.

Im Bereich des innerstädtischen Gebiets „Haslach Südost“ unterhalten und planen wir keine Höchstspannungsleitung.

Wir haben deshalb zum Verfahren keine Einwendungen vorzubringen. Auf eine weitere Mitwirkung kann deshalb verzichtet werden.

Freundliche Grüße

i.A. Wolfgang Wahl
Anlagenmanagement/Bauleitplanung

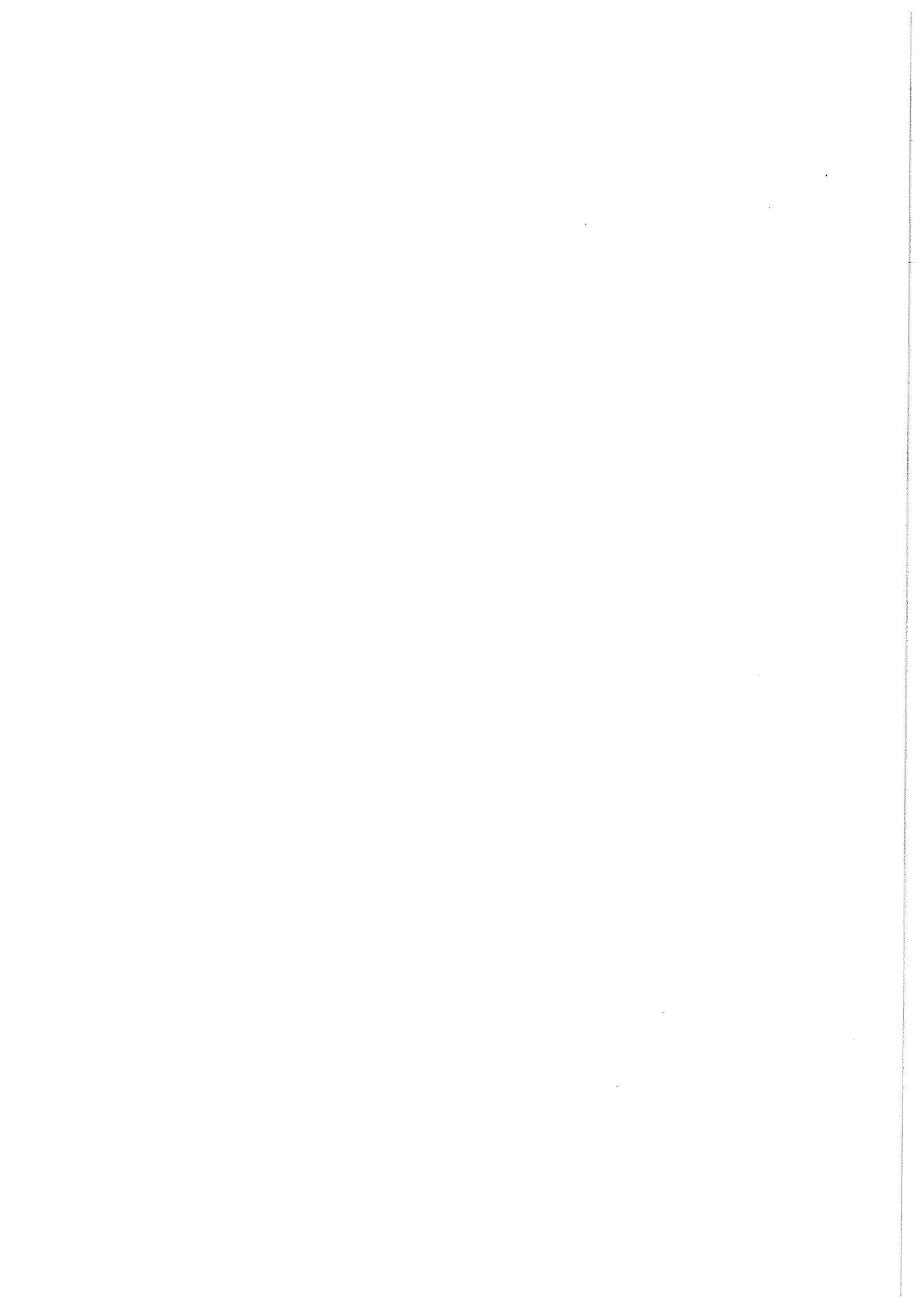
TRANSNET BW

Pariser Platz
Osloer Str. 15-17
70173 Stuttgart

T +49 711 21858-3320
F +49 711 21858-4444
bauleitplanung@transnetbw.de
www.transnetbw.de

TransnetBW GmbH
Sitz der Gesellschaft: Stuttgart
Registergericht Stuttgart - HRB Nr. 740510
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Josef Zimmer
Geschäftsführer: Rainer Joswig, Dr. Rainer Pflaum

 Wirklich drucken? Sparen Sie pro Seite 250 ml Wasser, 5 g CO₂, 15 g Holz und 50 Wh Energie.



die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Stuttgart
Eingang

- 1. Dez. 2014

GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA
				X					

Stadt Freiburg im Breisgau · Sportreferat
Postfach, D-79095 Freiburg

Sportreferat

Dezernat IV

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Herrn Heidiri
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

Adresse: Fahnenbergplatz 4
D-79098 Freiburg i. Br.
Telefon: 0761 / 201 - 5020
Telefax: 0761 / 201 - 5099
Internet: www.freiburg.de
E-Mail*: sportreferat@stadt.freiburg.de

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt
Herr Mayer

Freiburg, den
26.11.2014

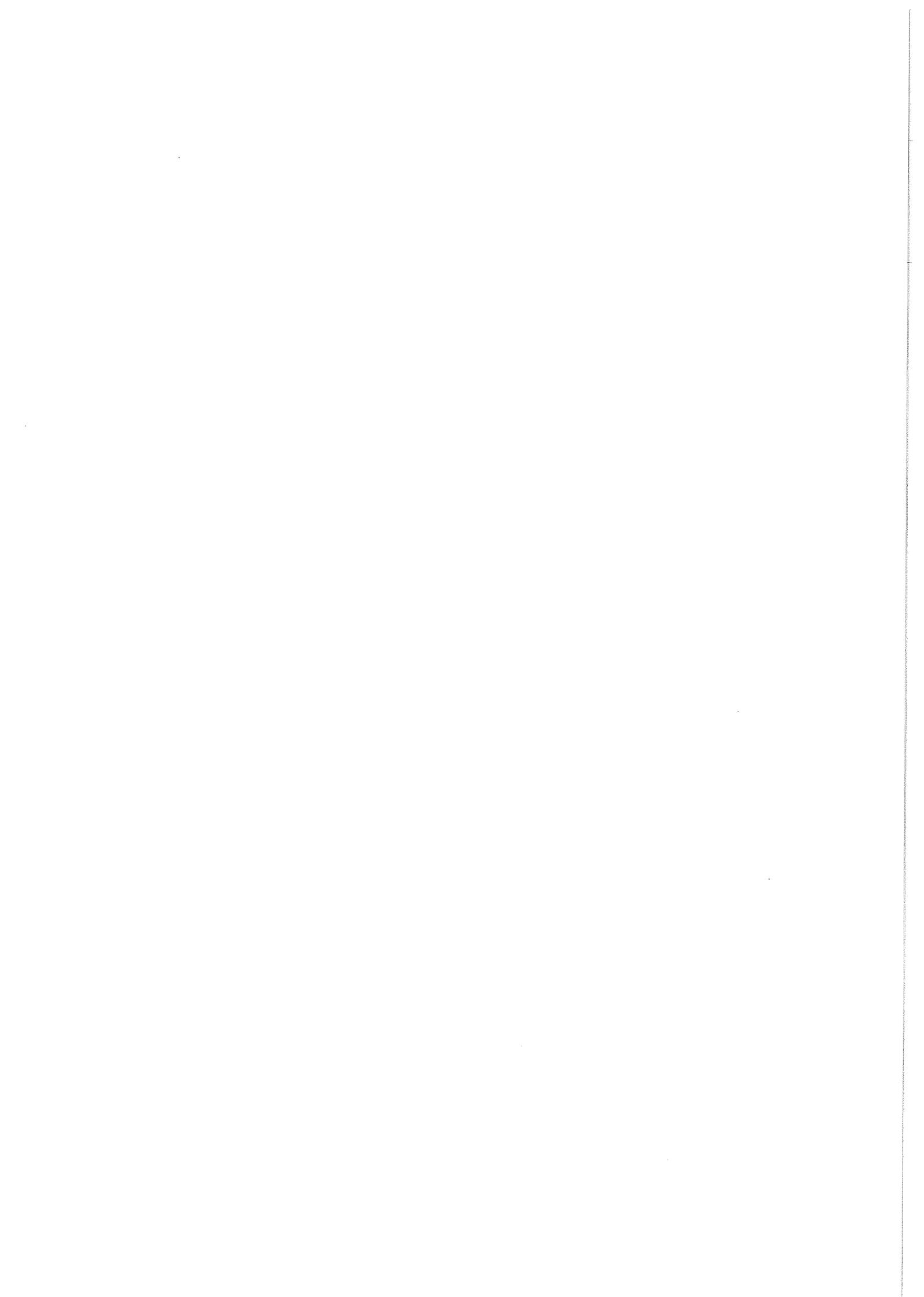
Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Freiburg für den Bereich „Haslach Südost“

Sehr geehrter Herr Heidiri,

vielen Dank für die mit Schreiben vom 13.11.2014 erfolgte Information zum Untersuchungsauftrag und die Möglichkeit, hierzu fachlich Stellung zu nehmen. Die fachlichen Belange des Sportreferates sehen wir im betreffenden Untersuchungsgebiet nicht tangiert.

Mit freundlichen Grüßen


(Herbert Mayer)





Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ABTEILUNG WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2 · 79083 Freiburg i. Br.

die STEG
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

Freiburg i. Br. STEIG										
Stadtentwicklung GmbH										
Stuttgart										
Eingang										
- 8. Dez. 2014										
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA	
				X						

Freiburg i. Br. 03.12.2014
 Name Dr. Erik Roth
 Durchwahl 0761 208-3511
 Aktenzeichen 26-ER/GI
 (Bitte bei Antwort angeben)

Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Freiburg im Breisgau
 Bereich „Haslach Südost“
 Ihr Schreiben vom 13.11.2014, Az.: 84282 Kj/VI

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Untersuchungsgebiet sind weder Baudenkmale noch Bodendenkmale bekannt.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599)** unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

Nachricht hiervon erhält das Ref. 22 (Stadtsanierung) zur Kenntnis.

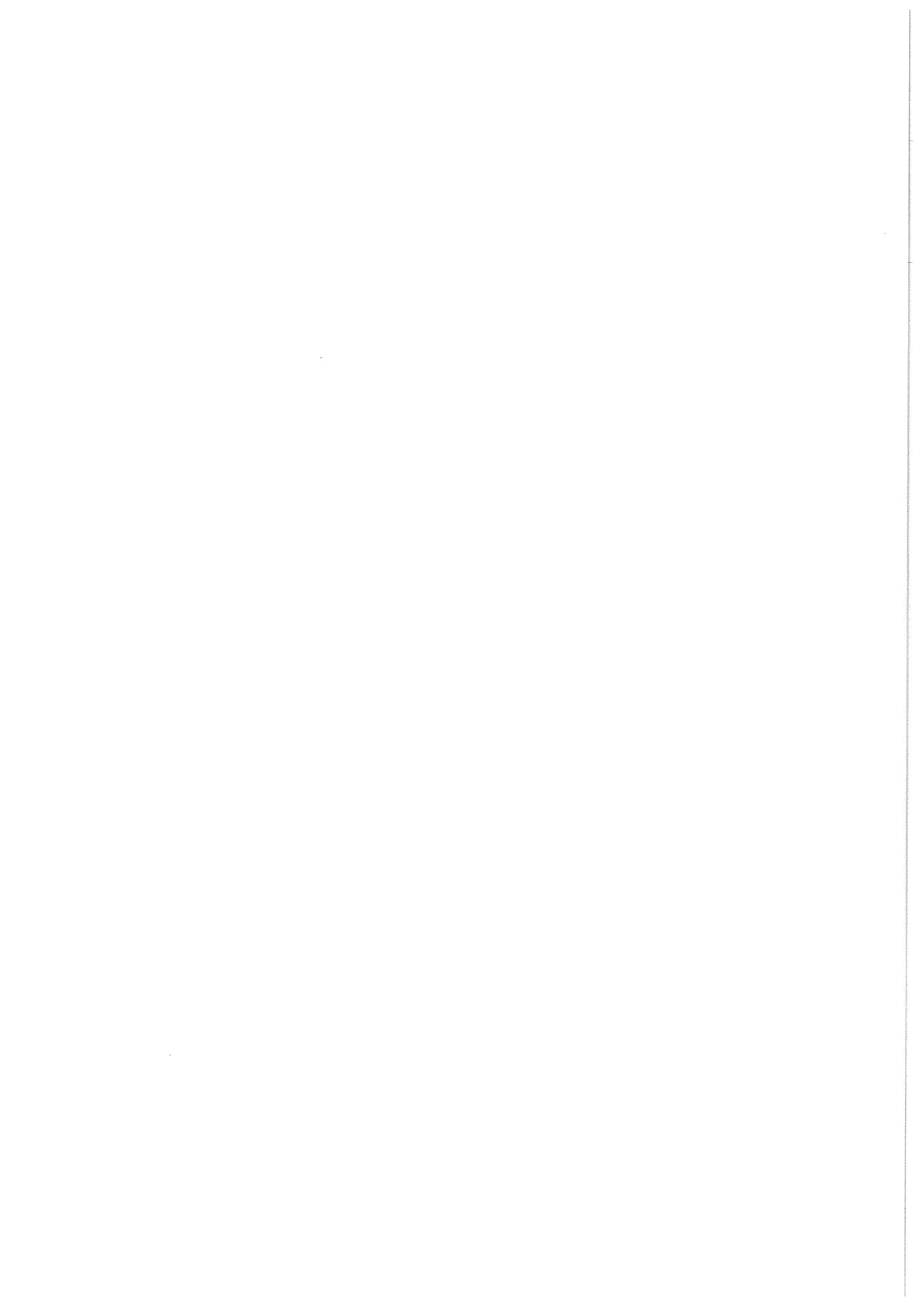
Mit freundlichen Grüßen
gez.

Dr. Erik Roth

beglaubigt:

Glatzel, Angestellte

flur-o





Industrie- und Handelskammer
Südlicher Oberrhein

Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein | Postfach 8 60 | 79008 Freiburg

Die STEG
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

die STEG Stadtentwicklung GmbH Stuttgart Eingang									
- 8. Dez. 2014									
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	...
				X					

Unser Zeichen
HGF-as
Ihre Ansprechpartnerin
Andrea Steuer
E-Mail
andrea.steuer@freiburg.ihk.de
Telefon
+49 761 38 58- 119
Telefax
+49 761 38 58- 4119

Freiburg, 3. Dezember 2014

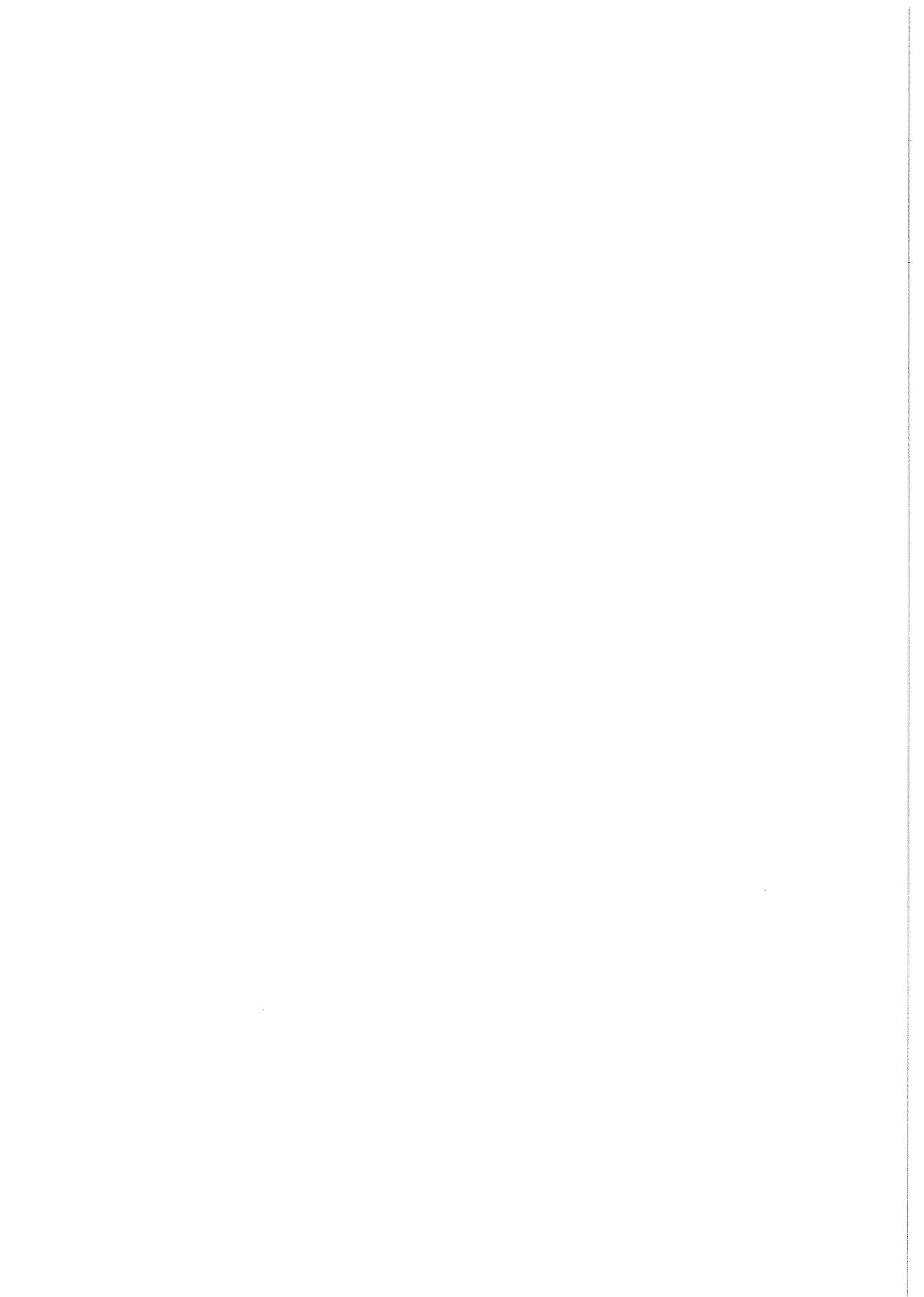
**Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Freiburg, Bereich "Haslach- Südost";
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 Abs. 2 i.V.m. § 4 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.11.2014 und die Möglichkeit, im Rahmen der o.g. Vorbereitenden Untersuchungen Stellung zu nehmen. Wir möchten von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein Folgendes äußern: Die aufgeführten Sanierungs- und Entwicklungsziele sind nachvollziehbar. Weitere Anmerkungen unsererseits sind nicht zu machen.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Steuer
Hauptgeschäftsführung / Stab
Referentin für Raumordnung / Bauleitplanung



bNETZE GmbH
Tullastraße 61
79108 Freiburg i. Br.
Telefon 0800 2 21 26 21
Telefax 0761 50 82 83
bnetze.de



die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

die STEG Stadtentwicklung GmbH Stuttgart Eingang									
12. Dez. 2014									
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA
				X					

Bearbeiter/in Henry Glassen
Telefon 0761 279 2852
Telefax 0761 279 542852
E-Mail henry.glassen@bnetze.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht
84282 Kj/VI 13.11.2014

Unser Zeichen/Vertragskonto
WAS-1-P /bnglhe

Datum
10.12.2014

Stellungnahme gem. § 139 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Freiburg i. Br., Bereich „Haslach Südost“

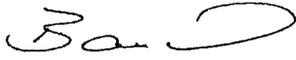
Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 13. November 2014 haben wir erhalten.

Unsererseits bestehen keine Einwendungen oder Bedenken gegen die vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches. Im geplanten Stadterneuerungsgebiet befinden sich Wasserleitungen, Erdgasleitungen, sowie Mittelspannungs- und Niederspannungskabel der bnNETZE GmbH einschließlich der zugehörigen Hausanschlüsse. Die Lage dieser Leitungen ist bei der Durchführung ihrer Planungen und Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Planauskünfte erteilt unsere Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, Tullastraße 61, in 79108 Freiburg i. Br. Bei Abbrucharbeiten und Baumaßnahmen sind die geltenden Rechtsvorschriften und die anerkannten Regeln der Bautechnik zu beachten. Der sichere Betrieb der Leitungen darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Ein Erneuerungsbedarf im bestehenden Kabelnetz und im Erdgasnetz besteht aus betrieblicher Sicht derzeit nicht. Im Wasserleitungsnetz sind eventuelle Leitungserneuerungen in den nächsten Jahren nicht auszuschließen. Wir bitten darum, uns am weiteren Verfahren und insbesondere an der Detailplanung zu beteiligen.

Für Rückfragen steht Ihnen unser Herr Glassen (Tel. 0761 279-2852) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
bnNETZE GmbH



i. V. Bernd Bauch



i. A. Henry Glassen

Anlagen: keine



Abfallwirtschaft und Stadtreinigung Freiburg

Abfallwirtschaft und Stadtreinigung Freiburg GmbH Hermann-Mitsch-Str.26 79108 Freiburg i.Br.

die STEG
Herr Heidiri
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

die STEG Stadtentwicklung GmbH Stuttgart Eingang									
22. Dez. 2014									
GF	SPE	FI	PL	SE	RS	IT	SB	MA	
				X					

16. Dezember 2014
Tel. 0761 76707-170
Stefan Prill

Vorbereitende Untersuchung in der Stadt Freiburg i.Br. Bereich Haslach Südost / Beteiligung Behörden

Sehr geehrter Herr Heidiri,

die Belange der städtischen Abfallentsorgung werden durch Veränderungen in „Haslach Südost“ unmittelbar berührt.

Die ASF GmbH ist der städtische Abfallentsorger für Restmüll, Bioabfall, Papier Pappe und Kartonage sowie LVP Sackabfuhr.

Die kommunale Abfallentsorgung im Stadtgebiet Freiburg erfolgt ausnahmslos auf öffentlich gewidmeten Straßen, die Abfallbehälter müssen am Entsorgungstag am Fahrbahnrand bereitgestellt werden. Es müssen geeignete Müllstandplätze eingerichtet werden.

Um eine reibungslose Abfallentsorgung zu gewährleisten, sind in „Haslach Südost“ geeignete Wendemöglichkeiten für Müllkraftfahrzeuge in Sackgassen einzurichten.

Das Rückwärtsfahren und das Zurücksetzen stellen so gefährliche Verkehrsvorgänge dar, dass diese nach Möglichkeit vermieden werden sollen.

Eine unvermeidbare Rückwärtsfahrt in Straßen erfordert zusätzliche Maßnahmen wie z.B.:

- Über die gesamte Rückfahrstrecke ist ein Sicherheitsabstand beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges zu ortsfesten Einrichtungen oder abgestellten Fahrzeugen von mindestens 0,5 Meter zu gewährleisten
- Die zurückzulegende Strecke darf nicht länger als 150 Meter sein.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen
i. V.


- Stefan Prill -

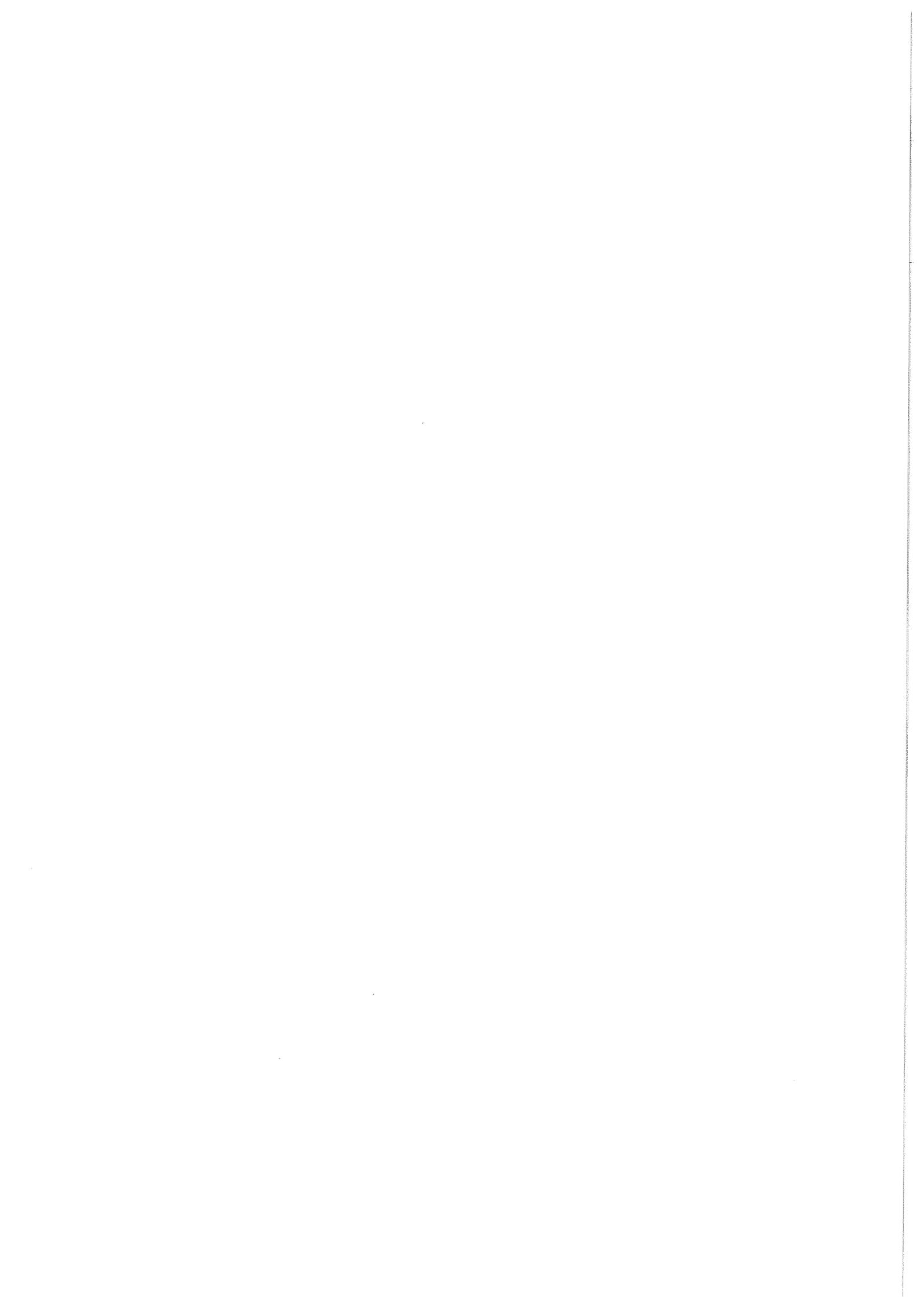
Abfallwirtschaft und
Stadtreinigung Freiburg GmbH
Hermann-Mitsch-Straße 26
D-79108 Freiburg i. Br.

Telefon 0761 7 67 07-40
Fax 0761 7 67 07-88
info@abfallwirtschaft-freiburg.de
www.abfallwirtschaft-freiburg.de

Geschäftsführer:
Michael Broglin, Eckhard Vogt
Amtsgericht Freiburg, HRB 5979
USt.-IdNr.: DE 201746145

Aufsichtsratsvorsitzender:
Oberbürgermeister
Dr. Dieter Salomon

Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau
IBAN: DE12 6805 0101 0010 0439 85
BIC: FRSPDE 66XXX
Gläubiger-ID: DE 12 ASF 000 000 980 14



REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Freiburg i. Br., 17.12.2014
Durchwahl (0761) 208-3046
Name: Frau Koschel

Aktenzeichen: 2511 // 14-10227
die STEG

Stadtentwicklung GmbH Stuttgart Eingang										
05. Jan. 2015										
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SR	MA	
				X						

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorbereitende Untersuchungen für die geplante Sanierung im Bereich "Haslach Südost" im Stadtteil Haslach der Stadt Freiburg im Breisgau (TK 25: 8012 Freiburg im Breisgau Südwest)

Ihr Schreiben Az. 84282 Kj/VI vom 13.11.2014

Anhörungsfrist 09.01.2015

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Im Plangebiet bilden würmzeitliche Schotter den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Wir verweisen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

A. Koschel

Anke Koschel
Dipl.-Ing. (FH)



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU

TöB-Stellungnahmen des LGRB Merkblatt für Planungsträger

Stand: 31. März 2014

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die **Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf** (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, bittet das LGRB um Beachtung der folgenden Punkte:

1. Übermittlung von digitalen Planflächen (GIS-Daten/Geodaten)

Bitte übermitteln Sie uns die digitalen, georeferenzierten Planflächen insbesondere von Flächennutzungsplänen, damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem einbinden können. Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus. **Günstig sind das Shapefile-Format und das Koordinatensystem Gauss-Krüger 3.** Falls diese Formate nicht möglich sein sollten, können Sie Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format übermitteln.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 12 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln.

2. Übermittlung von Planunterlagen in digitaler Form

Bitte übermitteln Sie die Planunterlagen sowie Ihre Entscheidungen (Abwägungsergebnisse, Entscheidungen zu Genehmigungsverfahren, Raumordnungsbeschlüsse usw.) in digitaler Form oder stellen Sie diese zum Download im Internet bereit.

Ergänzend bitten wir Sie, uns bei Flächennutzungsplanverfahren, die die Gesamtgemarkung der Gemeinde/VVG/GVV betreffen, zusätzlich den Planteil in Papierform zuzusenden.

3. Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planvorhaben bitten wir Sie, die eingetretenen Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich kenntlich zu machen (z. B. als Liste der Planänderungen).

Stadt Freiburg im Breisgau · Amt für Kinder, Jugend und Familie
Postfach, D-79095 Freiburg
die STEG
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

die STEG Stadtentwicklung GmbH Stuttgart Eingang									
12. Jan. 2015									
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA
				X					

Amt für Kinder, Jugend
und Familie

Dezernat II

Adresse: Kaiser-Joseph-Straße 143
D-79098 Freiburg i. Br.
Telefon: 0761 / 201 - 8405
Telefax: 0761 / 201 - 8409
Internet: www.freiburg.de
E-Mail*: aki@stadt.freiburg.de

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt
Frau Krüger

Freiburg, den
18.12.2014

Stellungnahme zur vorbereitenden Untersuchung für den Bereich Haslach Südost

Sehr geehrter Herr Kujacinski,

im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung des zum Bereich Haslach-Südost nehmen wir wie folgt Stellung:

Mit jeder angestrebten Nachverdichtung ist die Gesamtsituation an Kita-Plätzen im Stadtteil mit zu betrachten. Zudem sollte das zu überplanenden Gebiet in vertretbarem Maß auch Bedarfsunterdeckungen im Stadtteil mit abdecken können. Im Planungsraum Haslach, zu dem das Untersuchungsgebiet Haslach-Südost gehört, sind derzeit sowohl in der Altersgruppe der Kinder bis drei Jahre als auch in der Altersgruppe der Kinder von drei bis sechs Jahren nicht ausreichend Plätze in Kindertageseinrichtungen bzw. Kindertagespflege vorhanden.

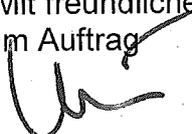
Daher sollten im Zuge einer baulichen Entwicklung Flächen für eine mindestens dreigruppige Kindertageseinrichtung vorgesehen werden, ggf. mit der Möglichkeit, in dieser Einrichtung auch ein Familienzentrum zu integrieren.

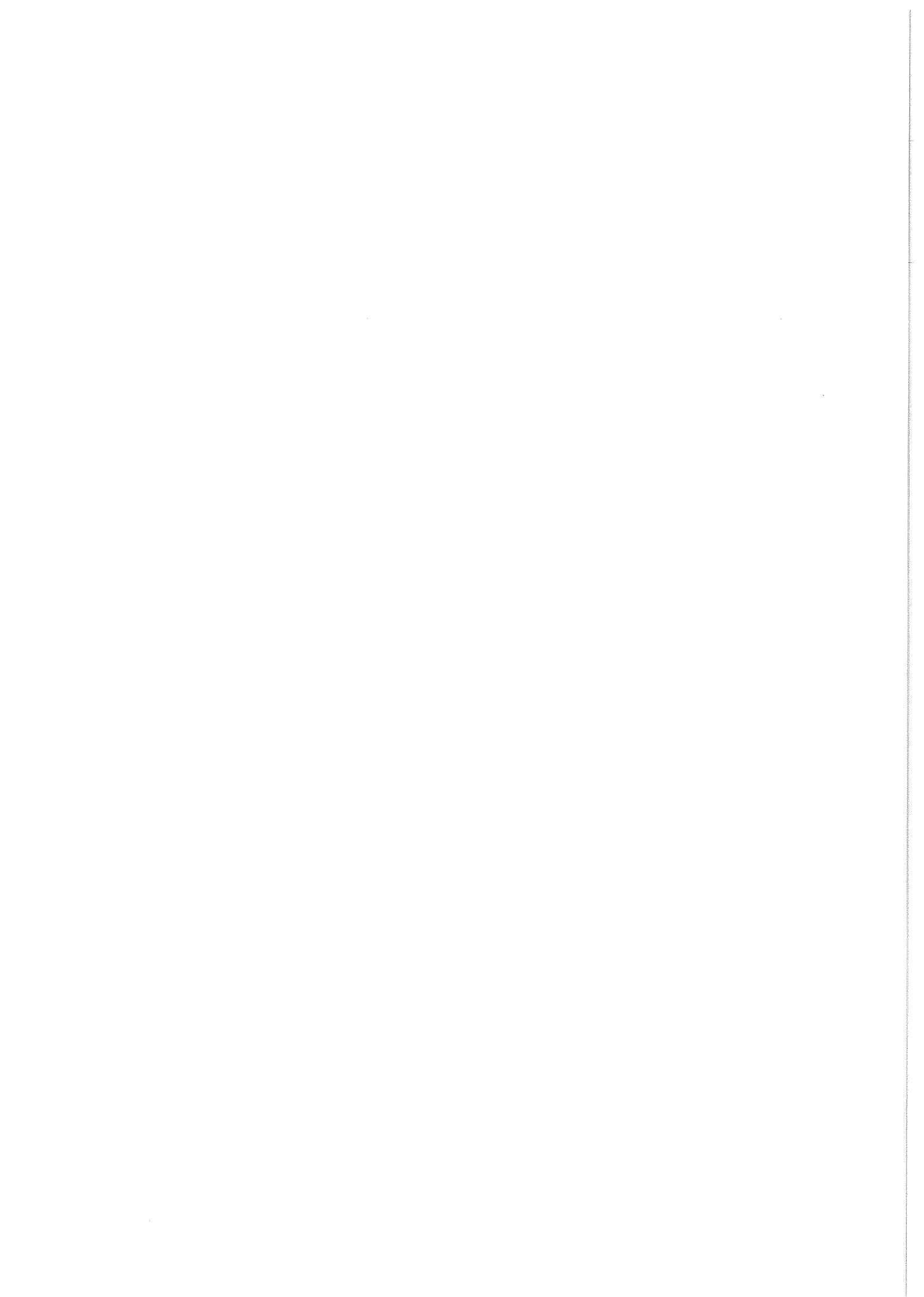
Dies gilt insbesondere dann, wenn zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, da dieser auch zusätzliche Bedarfe an Betreuungsplätzen generiert. Pro Wohneinheit ist von einem Bedarf von 0,15 Plätzen für Kinder von drei bis sechs Jahren sowie 0,075 Plätzen für Kinder bis drei Jahre auszugehen.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Birte Krüger





Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM FREIBURG
REFERAT PRÄVENTION

die STEG Stadtentwicklung GmbH Stuttgart Eingang									
23. Dez. 2014									
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA

Polizeipräsidium Freiburg · Stefan-Meier-Straße 35 · 79104 Freiburg i. Br.

Die STEG
Postfach 1043 41

70038 Stuttgart

Datum 18.12.2014
Name Erny, KOK
Durchwahl 0761 29608-25
Aktenzeichen 84282 KJ/VI
(Bitte bei Antwort angeben)

Betreff Stellungnahme zur vorbereitenden Untersuchung in der Stadt Freiburg Bereich „Haslach Südost“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Durchführung im Rahmen von Sanierungsarbeiten für einen Stadtteil haben erhebliche Auswirkungen auf die gefühlte und tatsächliche Sicherheit der Bürger in diesem Wohngebiet, deshalb freut es uns, dass Sie die Polizei in diese Überlegungen bei der Planung einbeziehen.

Der Zusammenhang zwischen Kriminalität und Raum bzw. Umwelt wird von den Bewohnern vor allem in Bezug auf sogenannte Angst-Räume thematisiert. Als Angst-Räume werden zumeist (halb-)öffentliche Räume bezeichnet, in denen sich viele Menschen von Kriminalität besonders bedroht fühlen.

Dies sind sehr oft Bereiche, in denen keine oder nur schwach ausgeprägte soziale Kontrolle möglich ist.

Die Kriminalitätsslage – sei es durch Anstieg von Wohnungseinbrüchen oder spektakuläre Fälle der Straßenkriminalität – kann die Angst von Bewohnern fördern, selbst Opfer von Straftaten zu werden

Die derzeitige Wohnsituation weist vielschichtige Mängel auf:

- Die Wohnanlagen sind unüberschaubar, in Teilen nicht einsehbar und bieten potenziellen Tätern Versteckmöglichkeiten.
- Sie sind unzureichend, nur teilweise oder gar nicht beleuchtet.
- Die für einen Täter erreichbaren Tür- und Fensterzugänge sind nicht oder nicht ausreichend gesichert.

Der Katalog gestalterischer Maßnahmen zur Vermeidung oder Umgestaltung von Angst-Räumen und Verhinderung von Wohnungseinbrüchen ist vielfältig:

- Eine durchgehende, ausreichende Beleuchtung,
- Übersichtliche, Wege und Grünanlagen,
- Verhinderung von Sichtbarrieren
- Entwicklung von Einrichtungen zur Stärkung der Sozialkontakten und der daraus entstehenden Sozialkontrolle
- Verwendung von einbruchshemmenden Tür- und Fensterelementen nach EN 1627

Gerne stehen wir Ihnen bei der Planungsarbeit beratend zur Seite, denn dies verstehen wir als Möglichkeit einer effektiven und wirkungsvollen Präventionsarbeit.

Mit freundlichen Grüßen



Frank Erny

Polizeipräsidium Freiburg
Ref. Prävention
Stefan-Meler-Str. 35
79100 Freiburg
Tel. 0761-29608-25
Frank.erny@polizei.bwl.de



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Postfach 10 03 64, 79122 Freiburg

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

die STEG Y.									
Stadtentwicklung GmbH									
Stuttgart									
Eingang									
05. Jan. 2015									
Gf	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	Sß	BRG
				X					

REFERENZEN 84282 Kj/VI
ANSPRECHPARTNER T NL SW, PTI 31, Freiburg, Hans M. Schäfer
TELEFONNUMMER 0761 880-64011
DATUM 19.12.2014
BETRIFFT Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Freiburg; Untersuchungsgebiet „Haslach Südost“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung an den vorbereitenden Untersuchungen zum städtebaulichen Sanierungsgebiet „Haslach Südost“.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der geplanten Sanierungsmaßnahme nehmen wir wie folgt Stellung:

Im gesamten Sanierungsgebiet befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Telekom. Auf die Übersendung von Lageplänen wird aufgrund der Gebietsgröße verzichtet.

Sollten im Sanierungsgebiet Haslach-Südost aufgrund sanierungsbedingter Veränderungen Telekommunikationslinien nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Eine genaue Kostenermittlung ist aber erst möglich, wenn uns die einzelnen Sanierungsmaßnahmen und deren zeitlicher Ablauf vorliegen.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und um rechtzeitige Übermittlung der entsprechenden Planunterlagen und Informationen.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Linnéstr. 7, 79110 Freiburg

Postanschrift: Postfach 10 03 64, 79122 Freiburg

Telefon: 0761 880-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Carsten Müller

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 19.12.2014

EMPFÄNGER Die STEG Stadtentwicklung GmbH

SEITE 2

Bei Fragen sprechen Sie uns bitte an.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Wolfgang Hägle

i.A.

Hans M. Schäfer



FSB Postfach 1403 79014 Freiburg i. Br.

STEG - Stadtentwicklung GmbH
1. Herrn Kujacinski
2. Herrn Heidiri
Olgastr. 54
70182 Stuttgart

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Stuttgart
Eingang

- 5. Jan. 2015

GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA
				X					

BAUEN
Technische Abteilung
Am Karlsplatz 2
79098 Freiburg i. Br.
Ihr Ansprechpartner
Herr Korzen
Telefon 0761/ 2105-193
Telefax 0761/ 2105-4-193
e-mail lothar.korzen@fsb-fr.de

Aktenzeichen
PE 14-01_{b14-12-19-01}

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
ko

Datum
19.12.2014

Sanierungsmaßnahme "Haslach Südost"
Vorbereitende Untersuchungen / Behördenbeteiligung

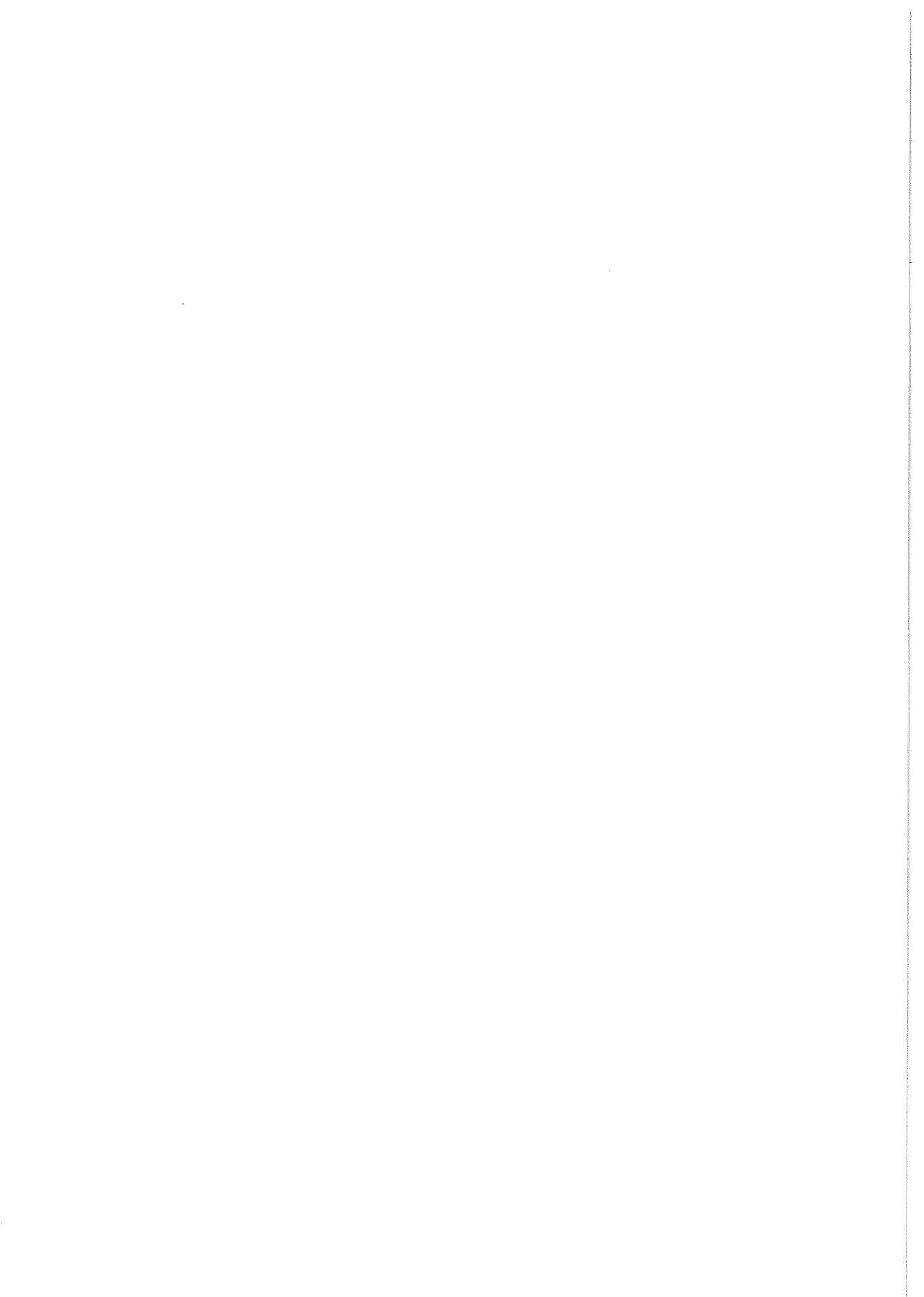
Sehr geehrter Herr Kujacinski,
sehr geehrter Herr Heidiri,

unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 13.11.14 und der darin geäußerten Bitte um Abgabe einer kurzen Stellungnahme zur Interessenslage der Freiburger Stadtbau verweisen wir auf die bisher mit Ihnen geführten Gespräche. In unserem Gespräch am 09.12.14 haben wir Ihnen ausführlich die beabsichtigten Bauprojekte der Freiburger Stadtbau im Sanierungsgebiet vorgestellt. Insofern gehen wir davon aus, dass die übermittelten Informationen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt werden und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

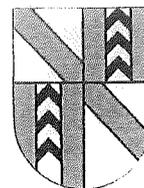
ppa. Dieter Jehle

i.A. Lothar Korzen
Projektentwicklung



**Lokalverein
Freiburg – Haslach
e.V.**

Lokalverein FR-Haslach Blauenstr.26 79115 Freiburg



Hubert Nixdorf
1. Vorsitzender
Tel. 0761-492456
i.h.nixdorf@arcor.de

Lokalverein Freiburg-Haslach * Blauenstr. 26 * 79115 Freiburg

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Herrn Bernd Kujacinski
Postfach 104341
70038 Stuttgart

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Stuttgart
Eingang

09. Jan. 2015

GF	SPE	FI	PO	CI	BE				
				X					

**Vorbereitende Untersuchung in der Stadt Freiburg Bereich „Haslach Südost“
Ihr Schreiben vom 13.11.2014**

Freiburg, den 04.01.2015

Sehr geehrter Herr Kujacinski,
sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchten wir uns herzlich für die Möglichkeit bedanken, im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung im Bereich „Haslach Südost“ eine Stellungnahme abgeben zu können. Diese Gelegenheit nehmen wir gerne wahr und orientieren uns dabei gerne an den von Ihnen vorgegebenen Stichpunkten.

Um den ersten Punkt, in wieweit unsere Interessen durch mögliche Veränderungen im Untersuchungsgebiet betroffen sind, zu beantworten, ist es notwendig, einige Worte darüber zu verlieren, was der Lokalverein Freiburg-Haslach e.V., den wir vertreten, eigentlich ist. In Freiburg haben die Bürger- und Lokalvereine eine hervorgehobene Rolle bei der Vertretung der Interessen der Bürgerinnen und Bürger der einzelnen Stadtteile. Sie nehmen überparteilich die Anliegen der Menschen in den jeweiligen Stadtteilen auf und vertreten diese gegenüber der Stadtverwaltung und den politischen Gremien. Die hervorgehobene Rolle spiegelt sich u. a. darin wieder, dass wir in den gemeinderätlichen Ausschüssen zu den Themen, die unsere Stadtteile betreffen, geladen werden und Rederecht haben. Die Stadtverwaltung stellt uns zu diesen Themen die entscheidenden Informationen und Unterlagen zur Verfügung und sieht uns zurecht als erste Ansprechpartner des Stadtteils. Vor diesem Hintergrund ist unsere folgende Stellungnahme zu sehen.

Allgemein möchten wir feststellen, dass es sich bei dem vorgegebenen Plangebiet in vielerlei Hinsicht um ein sehr heterogenes Gebiet handelt. Dies betrifft nicht nur die Art der Bebauung oder die Besitzverhältnisse, sondern auch die Bevölkerungszusammensetzung. Daraus ergeben sich z.T. auch sehr unterschiedliche Ansprüche an das Wohnumfeld. Verstärkt wird dies durch die sehr unterschiedlichen Wohngebiete, die direkt an das Plangebiet angrenzen und unterschiedlicher fast nicht sein könnten und beispielsweise in der Feldbergstraße



selbst gerade in einer grundlegenden Umbruchphase sind. Daraus resultiert für uns der Wunsch, dass bei den Planungen folgende Punkte im Vordergrund stehen:

- 1.1. In dem Plangebiet muss die gute Durchmischung der Bevölkerungsstruktur erhalten bleiben bzw. noch erhöht werden. Dies betrifft insbesondere die soziale Durchmischung, aber auch Maßnahmen, die geeignet sind, die Altersstruktur breiter aufzustellen.
- 1.2. Wir halten es für notwendig, dass in diesem Gebiet die Quartiersarbeit bei allen Planungen von Anfang an mitgedacht wird und sich dabei aber nicht nur auf das Plangebiet beschränkt, sondern die Wechselwirkungen mit den angrenzenden Gebieten von Anfang an Berücksichtigung finden.

Zu den in der Diskussion befindlichen konkreten baulichen Maßnahmen möchten wir folgende Punkte anmerken. Grundsätzlich finden Überlegungen, durch Modernisierungen und Instandsetzungen eine Verbesserung bei der Energieeffizienz und der Barrierefreiheit zu erzielen, unsere volle Zustimmung. Dies gilt auch für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch eine maßvolle Innenentwicklung mit den von Ihnen angedeuteten Instrumenten. Folgende Punkte sind uns dabei aber sehr wichtig:

- 2.1. Durch Modernisierungen darf das grundsätzliche Preisgefüge in den einzelnen Bereichen des Plangebiets nicht gefährdet werden. Konkret: Dort, wo heute preisgünstiger Wohnraum besteht, müssen sich die Bewohnerinnen und Bewohner auch nach der Modernisierungen das Wohnen noch leisten können. Dies hat aus unserer Sicht Vorrang vor anderen Zielen und korrespondiert aus unserer Sicht mit unserem Punkt 1.1.
- 2.2. Die Parkplatzsituation im Plangebiet ist schon jetzt äußerst angespannt. Wenn, wie angedacht, die Garagenanlage in der Blauenstraße wegfallen sollte und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden sollte, ist es mit einzelnen Maßnahmen zur Verbesserung der Parkierungssituation nicht getan. Hier ist ein grundlegendes Konzept notwendig, das die an das Plangebiet angrenzenden Gebiete in jedem Fall mit einbeziehen muss. Hier sind wir auf Lösungsvorschläge sehr gespannt. Auf keinen Fall sehen wir es als sinnvoll an, was im Moment im Bereich der Feldbergstraße 20-22 als Lösung für das Parkproblem umgesetzt wird. Das Anlegen von oberirdischen Parkplätzen in großer Zahl auf dafür geopfert Grünflächen, die von Wohnbebauung umgeben sind, ist aus unserer Sicht eine Maßnahme, die völlig aus der Zeit gefallen ist.
- 2.3. Gerade vor dem Hintergrund, dass in Freiburg dringend neuer Wohnraum gebraucht wird, ist es notwendig, besonders verantwortlich mit den vorhandenen Freiräumen umzugehen. Der Zielkonflikt zwischen Wohnraumgewinnung und Freiraumerhaltung darf auch im vorliegenden Plangebiet nicht einseitig entschieden werden. Daher ist neben der sicherlich richtigen Nachverdichtung auch ein detailliertes und verbindliches Freiraumkonzept dringend notwendig.

Das von Ihnen formulierte Ziel, das private Wohnumfeld aufwerten zu wollen und die Zugänglichkeit von öffentlichen Freiflächen verbessern zu wollen, begrüßen wir

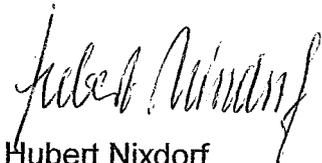


ausdrücklich. Die Freiflächen und deren Zugänglichkeit sollten aus unserer Sicht Bestandteil des oben erwähnten Freiraumkonzeptes sein. Auf Ihre Vorschläge, wie Sie das private Wohnumfeld aufwerten möchten, sind wir sehr gespannt. Elementar ist für uns hier aber auch die verkehrliche Situation im Plangebiet. Aus unserer Sicht sind folgende Punkte bei der Verbesserung des Wohnumfelds insgesamt von Bedeutung:

- 3.1. Aus unserer Sicht müssen die Wegeverbindungen im Plangebiet und darüber hinaus einer genauen Betrachtung unterzogen werden. Insbesondere die fußläufigen Wegebeziehungen zu den unterschiedlichen Zielen im Stadtteil, also zu den Schulen und Kindergärten, zum Stadtteilzentrum in der Carl-Kistner-Straße aber auch zu anderen Zielen, wie zu den Haltestellen des ÖPNV oder dem Friedhof müssen einer kritischen Untersuchung unterzogen werden und bedürfen an vielen Stellen der Verbesserung. Dies gilt in gleicher Weise auch für den Fahrradverkehr.
- 3.2. Das bereits erwähnte Freiraumkonzept sollte dringend Antworten auf die ebenfalls schon beschriebenen unterschiedlichen Ansprüche der Bewohnerinnen und Bewohner eines heterogenen Wohngebiets an ihr Wohnumfeld geben.
- 3.3. Beide vorgenannten Punkte sind nicht isoliert nur im Plangebiet sinnvoll zu lösen. Es ist unumgänglich, wie bei vielen Punkten zuvor, den Fokus auf die angrenzenden Gebiete auszuweiten.

Sehr geehrter Herr Kujacinski, sehr geehrte Damen und Herren, wir haben uns sehr bemüht, Ihrem Wunsch entsprechend kurz zu antworten. Zu einigen Punkten wären ausführlichere Antworten sicherlich sinnvoll. Wir hoffen daher, dass unserer z. T. Schlagwortartigen Antworten nicht den Eindruck der Oberflächlichkeit erwecken. In diesem Sinne freuen wir uns sehr, von Ihnen zu hören und auf einen sicherlich konstruktiven Dialog. Bis dahin verbleiben wir

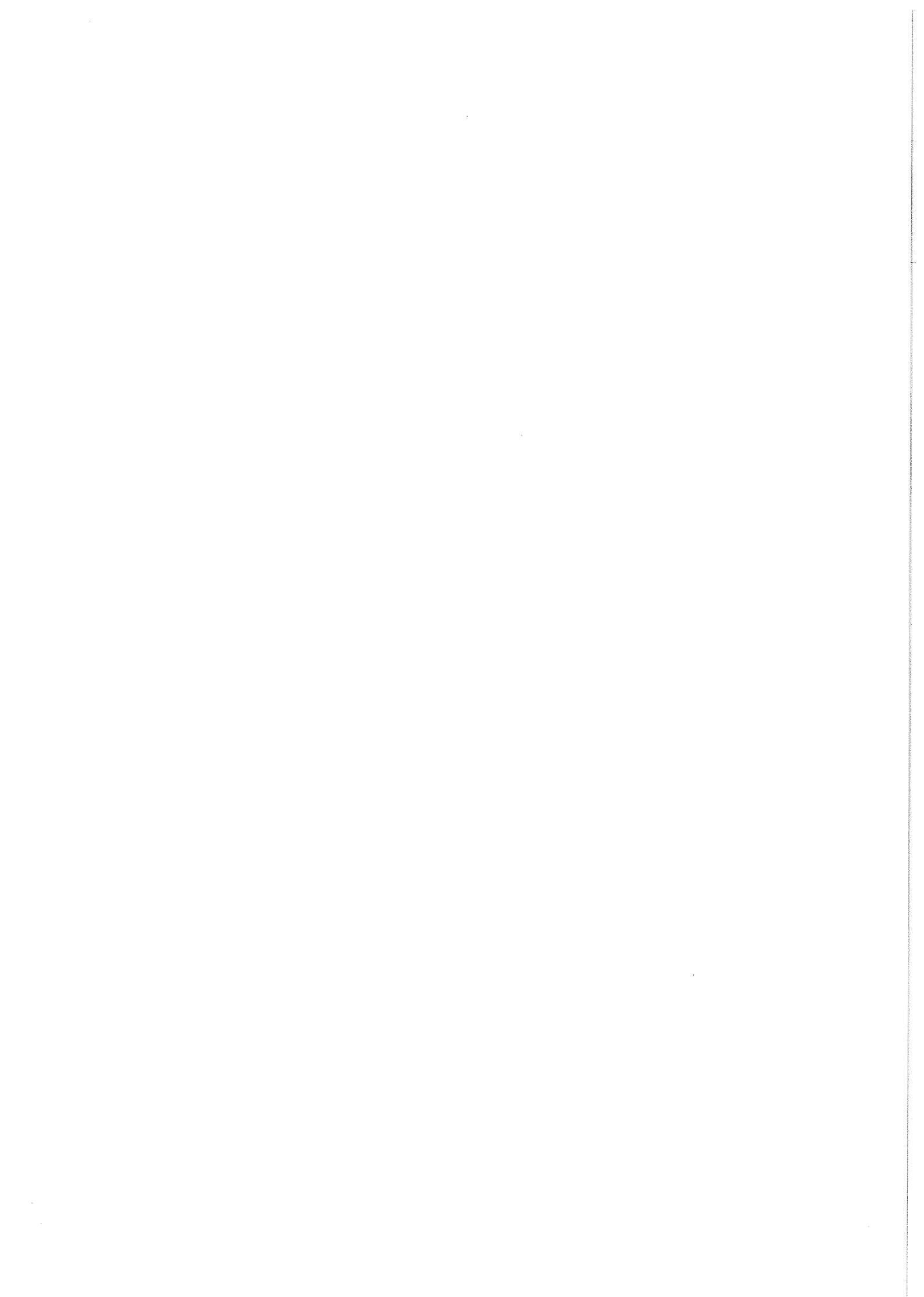
mit freundlichen Grüßen



Hubert Nixdorf
Vorsitzender

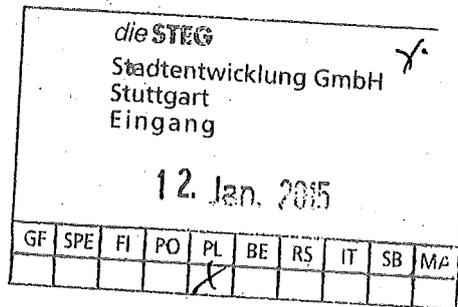


Markus Schupp
Stellv. Vorsitzender



Stadt Freiburg im Breisgau · Amt für Brand- und Katastrophenschutz
Postfach, D-79095 Freiburg

die STEG
Postfach 104341
70038 Stuttgart



Amt für Brand- und
Katastrophenschutz
Untere Katastrophenschutzbehörde

Dezernat IV

Adresse: Eschholzstraße 118
D-79115 Freiburg i. Br.
Telefon: 0761 / 201 - 3310
Telefax: 0761 / 201 - 3377
Internet: www.freiburg.de
E-Mail*: feuerwehr@stadt.freiburg.de

Ihr Zeichen/Schreiben vom
84282 Kj/MI / 13.11.2014

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt
Herr Dr. Golecki

Freiburg, den
05.01.2015

Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Freiburg im Breisgau Bereich „Haslach Südost“ / Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Verfahren haben wir folgende Punkte anzumerken:

- 1) Auf dem Gelände der Uffhauser Straße 37 liegt einer unserer Trinkwassernotbrunnen. Bei Veränderungen baulicher wie wasserrechtlicher Natur in diesem Bereich sind diese im Vorfeld mit uns abzustimmen.
- 2) In puncto Neubaumaßnahmen, Aufstockungen von Gebäuden, Nachverdichtungen weisen wir darauf hin, dass bestehende Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen nicht durch diese Maßnahmen beeinträchtigt werden dürfen. Im Falle von Neubaumaßnahmen oder Aufstockungen sind ggf. erforderlich werdende neue Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen zu berücksichtigen. Vorhandene Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen können Sie beim Baurechtsamt der Stadt Freiburg erfragen.

- 3) Bezüglich der Parksituation sowie eventueller verkehrstechnischer Anpassungen (z.B. verkehrsberuhigte Bereiche) geben wir zu bedenken, dass eine ungehinderte Zufahrt für Einsatzfahrzeuge jederzeit möglich sein muss. Soweit uns bekannt ist wird bei der Bemessung der Straßen die Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt) 2006 angewandt und hier als Bemessungsfahrzeug für die „besonderen Nutzungsansprüche“ ein Müllfahrzeug verwendet. Dieses hat vom Fahrgestell her dieselben Abmessungen wie eine Feuerwehdrehleiter, die Drehleiter hat aber einen höheren Überstand aufgrund des Leiterparks (siehe Abbildung). Wir bitten darum, dass bei engen Straßenverhältnissen dieser Überstand von ca. 1,5 Metern im Luftraum (z.B. bei Straßenlaternen etc.) zu berücksichtigen.



Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Dr. Philipp Golecki
Branddirektor

0049 761 7079474

die STEG										
Stadtentwicklung GmbH										
Stuttgart										
Eingang										
05. Jan. 2015										
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA	



ARGE Stadtbild e.V. Dr. Hermann Hein Lugostr.5 79100 Freiburg

Freiburg, den 05.01.2015

die STEG
z.Hd. Herrn Heidiri
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart
Fax: 0711 / 21068-112

silke.vohl@steg.de

Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Freiburg im Breisgau
Bereich "Haslach Südost" / Beteiligung
Ihr Schreiben vom 13.11.2014, Ihre Zeichen: 84282 Kj/V

Sehr geehrter Herr Heidiri,

wir begrüßen die Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands, insbesondere unter energetischen Gesichtspunkten und der Barrierefreiheit.

Anregungen haben wir zur maßvollen Innenentwicklung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Neubaumaßnahmen, Aufstockungen und bauliche Ergänzungen auf Brachflächen bzw. untergenutzten innerstädtischen Flächen sowie der Verbesserung der Parkierungssituation.

Es gibt mehrere bebaubare Flächen auf denen eine Anzahl von Garagen errichtet wurde. Diese Flächen könnten durch Bau von Tiefgaragen für Wohnungsbau genutzt werden. Stadtplanerisch halten wir es für unrichtig, wenn Wohnungsbaugesellschaft statt eine Tiefgarage zu errichten, wie es der Bürgerverein, hier Lokalverein Haslach, in einem Fall gefordert, stattdessen oberirdische Parkflächen evtl. sogar Garagen zwischen den Mehrfamilienhäusern errichten. Hierdurch wird die Wohnqualität des Wohngebietes u. E. deutlich verringert.

Hier sehen wir einen Handlungsbedarf zur Aufwertung des privaten und öffentlichen Wohnumfeldes. Wir sehen das Erfordernis der Erstellung eines Grünplanes mit Integration von Kinderspielplätzen, Treffpunkten für die Jugend (Bolzplatz) und der Älteren Generation (Kleiner Park mit Sitzgelegenheiten). Der Grünplan sollte soweit wie möglich die Grünflächen zwischen den Mietwohnungsbauten einbeziehen.

- 2 -

0049 761 7079474

- 2 -

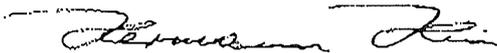
Zu beachten ist, dass die Neubauten zur Qualitätsverbesserung der bestehenden Bebauung beitragen. Leider werden bei Nachverdichtungen gerne – aus der Sicht der Renditeerhöhung – zum Nachteil der bestehenden Bebauung überverdichtet. Dies muss verhindert werden.

Die Durchlässigkeit – statt möglicher Zaunabgrenzung – sollte in diesem Gebiet beibehalten werden. Soweit öffentliche Flächen bestehen, sollten auch Einrichtungen (wie Cafe, Restaurant in preisgünstigen Bereich) als Treffpunkt zur sozialen Stabilisierung und Integration geschaffen bzw. begünstigt werden.

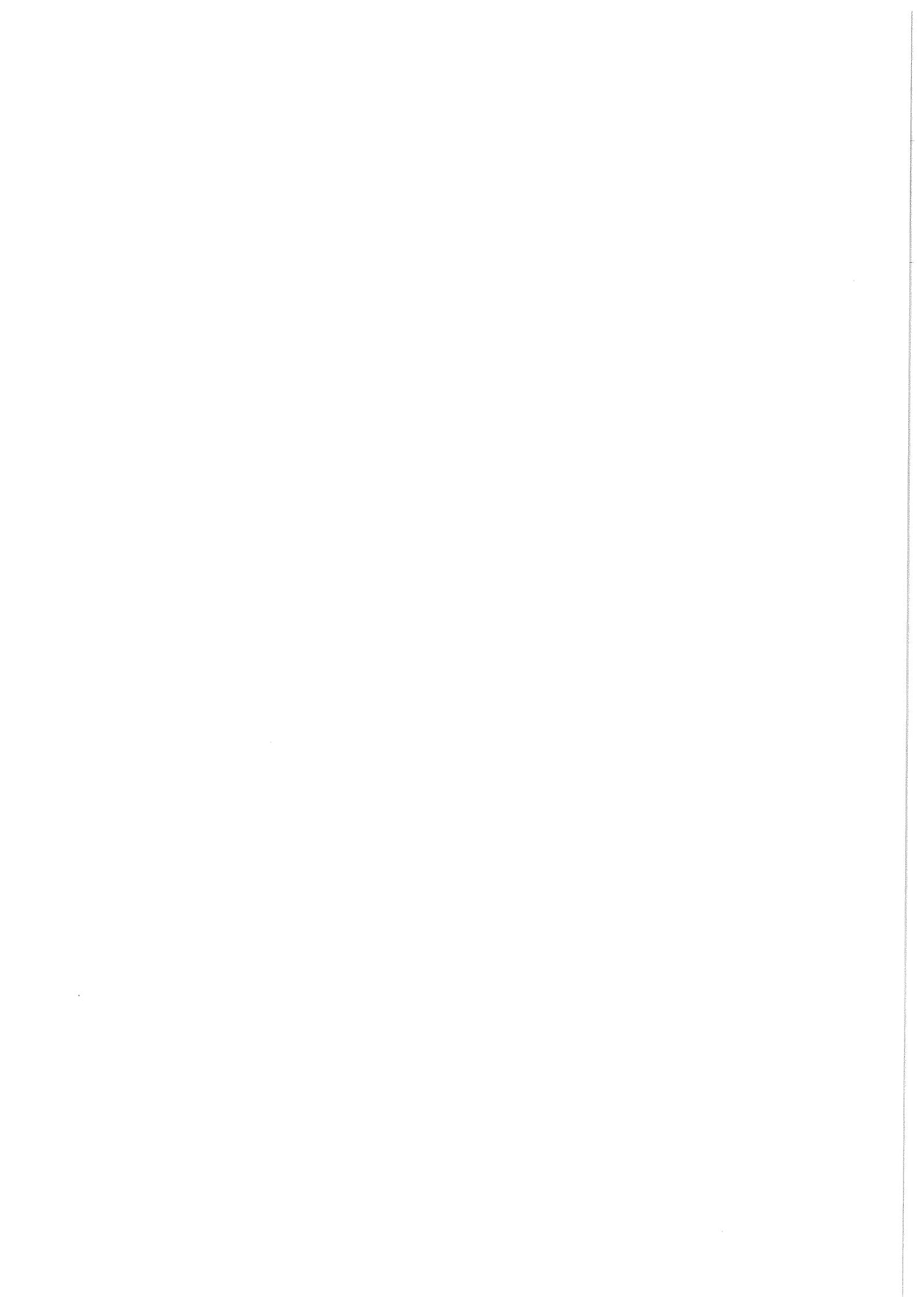
Die Aufwertung des privaten Wohnumfelds und Verbesserung der Zugänglichkeit von öffentlichen Freiflächen in Verbindung von Maßnahmen zur sozialen Stabilisierung und Integration sollte als Ziel verwirklicht werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen



Dr. Hermann Hein



Vohl, Silke (die STEG)

Von: Peter Lenz <pm.lenz@gmx.de>
Gesendet: Dienstag, 6. Januar 2015 19:14
An: Zentrale; Vohl, Silke (die STEG)
Cc: stadtplanungsamt@stadt.freiburg.de; 'Stefan Meier'; GuT@stadt.freiburg.de; Georg.Herffs@stadt.freiburg.de; 'Hubert Nixdorf'
Betreff: Vorbereit. Untersuchungen "Haslach-Südost" Freiburg i. Brsg. --Beteiligung der TÖB--
Anlagen: 13-10-13 BV-Positionspapier, Stadtbahntrassen nach St.Georgen.doc;
13-02-18 BV-OB, wg Machbarkeitsstudie Stadtbahn St.Georgen.pdf;
13-04-08 OB-BV, AW Machbarkeitsstudie Stadtbahn StGeorgen.pdf;
14-11-13 STEG, Abgrenzungsplan Haslach-Südost.pdf

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
70038 Stuttgart

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bürgerverein Freiburg St. Georgen wurde von Ihnen im Zuge der Beteiligung der TÖB zum Planungsbereich „Haslach-Südost“ angeschrieben und, falls betroffen, um Stellungnahme gebeten. Hierzu geben wir die folgende Stellungnahme ab:

1.

Der BV FR-St. Georgen vertritt die Belange des an den Planungsbereich südlich angrenzenden Stadtteils St. Georgen. **Über die durch den Planungsbereich „Haslach-Südost“ verlaufende Uffhauser Straße verläuft eine mögliche Stadtbahnzufahrtstrasse zum Stadtteil St. Georgen.**

Anmerkung:

Der BV hat in der Vergangenheit bei der Stadt Freiburg um Klärung und Sicherung der günstigsten Zufahrtstrasse gebeten.

Siehe beiliegende Schreiben des BV vom 18.02.2013 und das Antwortschreiben von Herrn OB Dr. Salomon vom 08.04.2013.

Danach konnte mangels HH-Mittel die grundsätzlich als notwendig anerkannte Studie im DHH 2013/14 noch nicht finanziert werden. Ein interfraktioneller Antrag aus dem Gemeinderat wurde im Jahr 2013 gleichermaßen beschieden.

2.

Der BV FR-St. Georgen bittet, solange über die Stadtbahntrasse nach St. Georgen noch nicht entschieden ist, im Zuge der Planungen für „Haslach-Südost“ eine eventuelle Stadtbahnzufahrtstrasse über die Uffhauser Str. nicht „zu verbauen“.

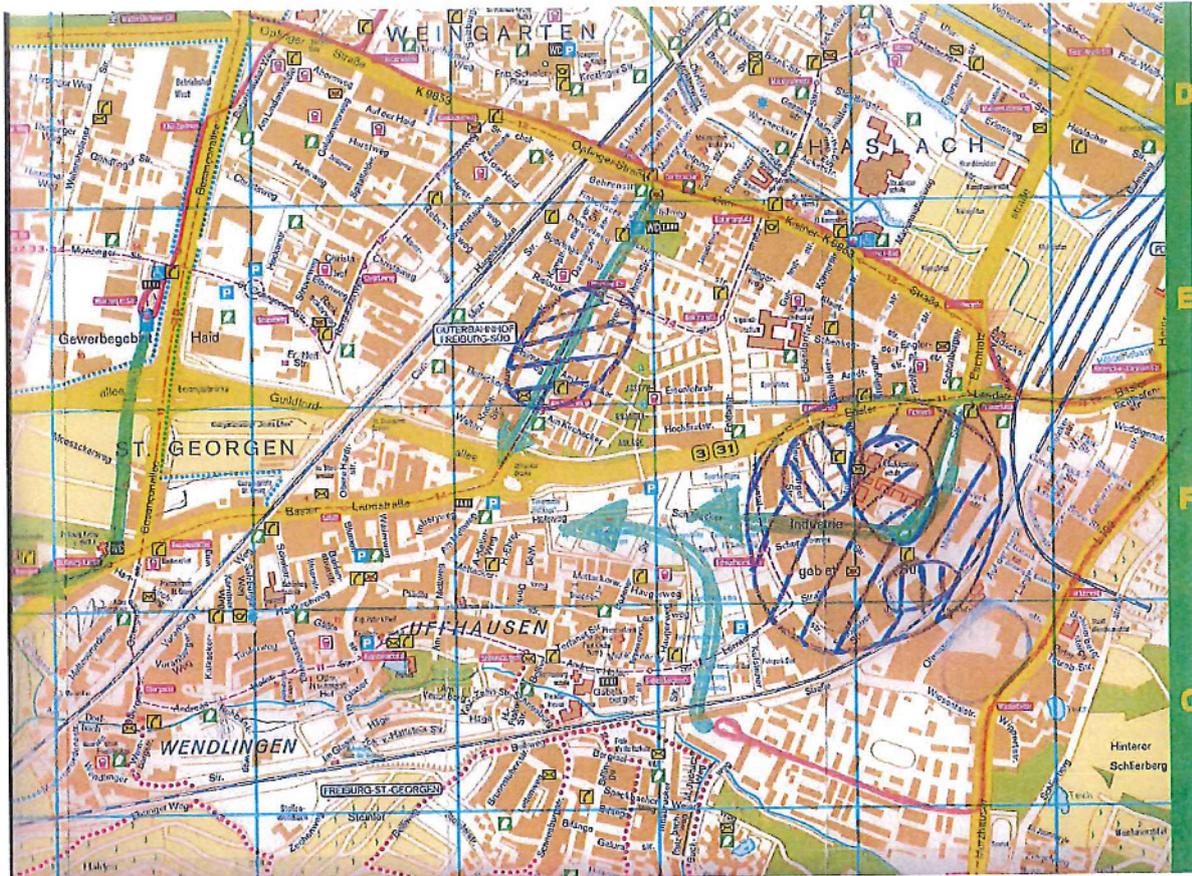
Die Forderung des BV FR-St. Georgen ist im beiliegenden Positionspapier vom 13.10.2013, das auch ausdrücklich auf den Bereich Uffhauser Str. hinweist, zusammengefasst und begründet. **Vorrangig hat der BV natürlich das Interesse auf baldige Prüfung, Auswahl und Sicherung der Vorzugstrasse für die Stadtbahn nach St. Georgen. Dies würde auch zur Klärung der verkehrlichen Rahmenbedingungen für das Quartier „Haslach-Südost“ beitragen.**

Das Stadtplanungsamt, das Garten- und Tiefbauamt und der Lokalverein Haslach erhalten diese Stellungnahme ebenfalls z.K.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Lenz
2. Vorsitzender Bürgerverein Freiburg - St. Georgen
Tel.: 0761 / 442951
Mail: pm.lenz@gmx.de

BÜRGERVEREIN FREIBURG – ST. GEORGEN
Blumenstraße 9
79111 Freiburg
Mail: bv@freiburg-stgeorgen.de



Mögliche Stadtbahntrassen nach St. Georgen. ----- Überschneidungen mit aktuellen Quartiersplanungen

Der Bürgerverein Freiburg - St. Georgen fordert Auswahl und Sicherung der Stadtbahntrasse nach St. Georgen.

Da in den nächsten Jahren wegen des bereits beschlossenen umfangreichen Stadtbahnprogramms mit einer Verwirklichung einer Stadtbahnlinie nach St. Georgen nicht zu rechnen ist, ist es umso wichtiger dafür zu sorgen, dass auch zukünftig eine Stadtbahn nach und durch St. Georgen noch möglich bleibt.

Mögliche Netzanbindungspunkte (s. Lageplan) für eine Stadtbahn St. Georgen sind:

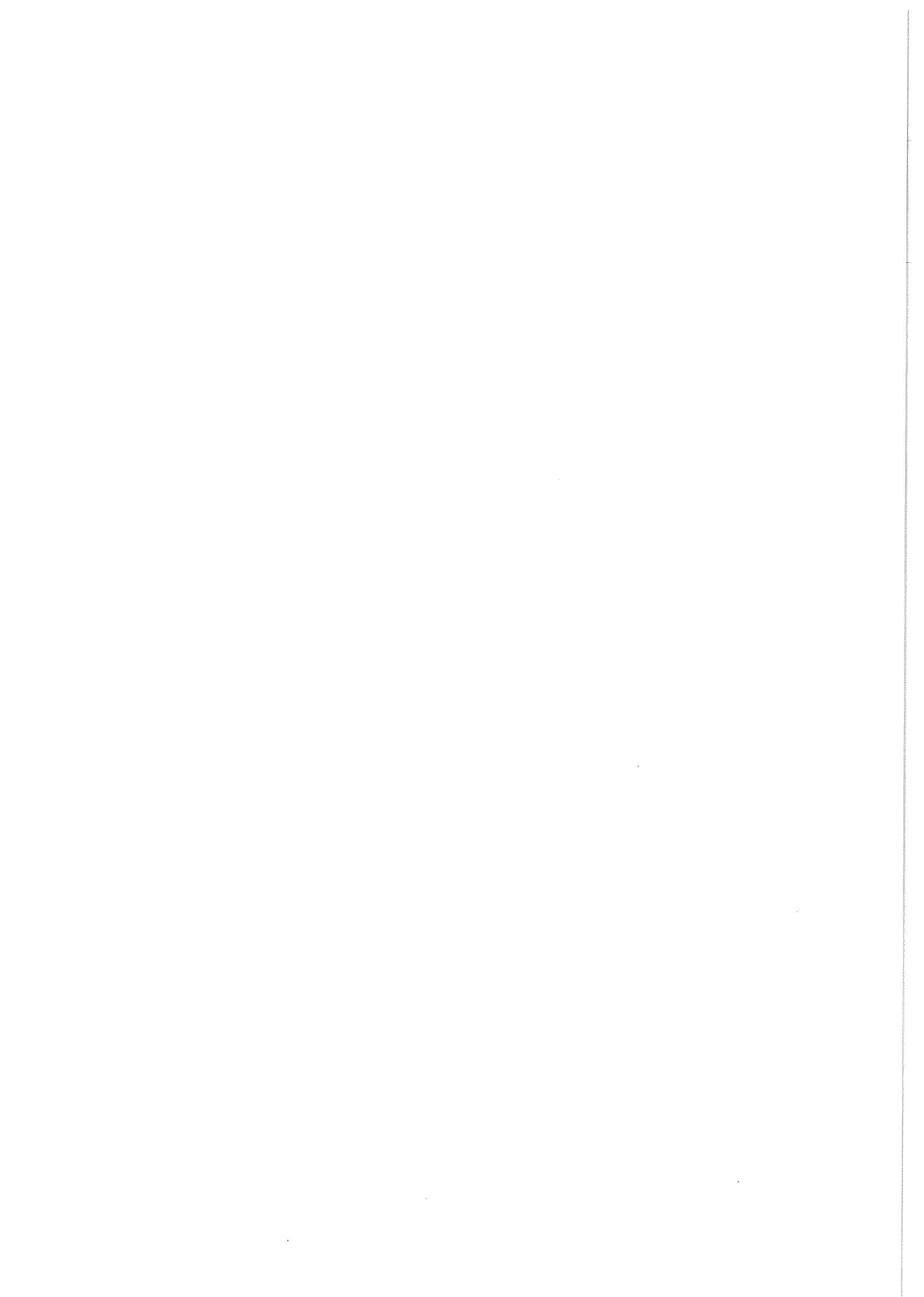
- die Wendeschleife Munzinger Str. (Linie 3)
- der Dorfbrunnen in Haslach (Linie 5)
- das Pressehaus (Linie 5)
- die Wendeschleife Innsbrucker Str. (Linie 3)

Auswahl und Sicherung der besten Trasse ist heute besonders dringlich, da seitens der Stadt im Bereich der potentiellen Stadtbahnverbindungen bereits Quartierssanierungen oder ganze Quartiersneuordnungen geplant bzw. konkret ins Auge gefasst werden.

Zu nennen sind die Bereiche Haslach / Uffhauserstr., ECA-Siedlung, Polizeiakademie und das gesamte Quartier Schildacker, einschließlich Götz u Moriz Gelände. (s. Lageplan)

Es muss vermieden werden, dass durch diese Stadtplanungen derzeit noch mögliche Anbindungstrassen zugebaut bzw. anderweitig verplant werden.

Diese Verkehrsuntersuchungen (z.B. Machbarkeitsstudie zur Trassenauswahl) sind auch im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich.





Bürgerverein
Freiburg
St. Georgen e.V

Herbert Bucher 1. Vorsitzender
Georg Woyciechowski 2. Vorsitzender
Esther Meyer 3. Vorsitzende

Geschäftsstelle:
Blumenstraße 9
79111 Freiburg - St. Georgen
☎ 0761 - 472878
✉ bv@freiburg-stgeorgen.de

Bürgerverein Freiburg-St.Georgen • Blumenstraße 9 • 79111 Freiburg

Herrn
Oberbürgermeister
Dr. Dieter Salomon
Rathausplatz 2 – 4
79098 Freiburg

Ihr Zeichen, Nachricht vom

Es schreibt Ihnen, Telefon
Herbert Bucher

Datum
18.02.2013

**Einplanung von Haushaltsmittel,
Machbarkeitsstudie für Stadtbahn St. Georgen**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Salomon,

Im Zuge der 2011 bürgerschaftlich erarbeiteten Stadtteileitlinien St. Georgen wurde auch die klare Forderung nach einer Stadtbahn nach und durch St. Georgen erhoben. Da eine Verwirklichung dieser seit langem erhobenen Forderung in den nächsten Jahren schon allein wegen des seitens der Stadt beschlossenen großen Stadtbahnprogramms (Zähringen, Neue Messe, Rotteckring, etc.) kaum realistisch sein dürfte, ist es umso wichtiger, baldmöglichst durch eine Machbarkeitsstudie die am besten geeignete Trasse zu finden, bevor in und um St. Georgen noch vorhandene Möglichkeiten verbaut oder anderweitig verplant werden und sich dadurch die Realisierungschancen verschlechtern, bzw. die späteren Realisierungskosten unnötig erhöhen.

Potentielle Netzanbindungspunkte einer Stadtbahn St. Georgen sind neben den Endhaltestellen Munzinger- und Innsbruckerstraße (Linie 3) auch die Haltestellen Pressehaus und Dorfbrunnen (Linie 5). Stadtbahnplanungen für St. Georgen berühren somit auch Quartiere außerhalb des Stadtteils St. Georgen für die seitens der Stadt bereits Sanierungs- und/oder Neubebauungsplanungen (z.B. Bereich Uffhauserstr., ECA-Siedlung, ehemaliges Götz+Moritz Gelände) diskutiert werden oder sich in absehbarer Zeit neue städtebauliche Gestaltungsmöglichkeiten (z.B. Polizeiakademie) auftun.

Im Zuge einer vorausschauenden Stadtplanung ist es notwendig in und um St. Georgen baldmöglichst Klarheit zu schaffen und nicht durch Untätigkeit, bzw. wegen falscher Prioritätensetzung beim Haushalt, Möglichkeiten zu verpassen. Eine baldige Machbarkeitsstudie für die Stadtbahn St. Georgen ist damit auch in gesamtstädtischem Interesse.

In diesem Sinne bitten wir bei den anstehenden Haushaltsentscheidungen eine baldige Machbarkeitsstudie für die Stadtbahn St. Georgen zu berücksichtigen.

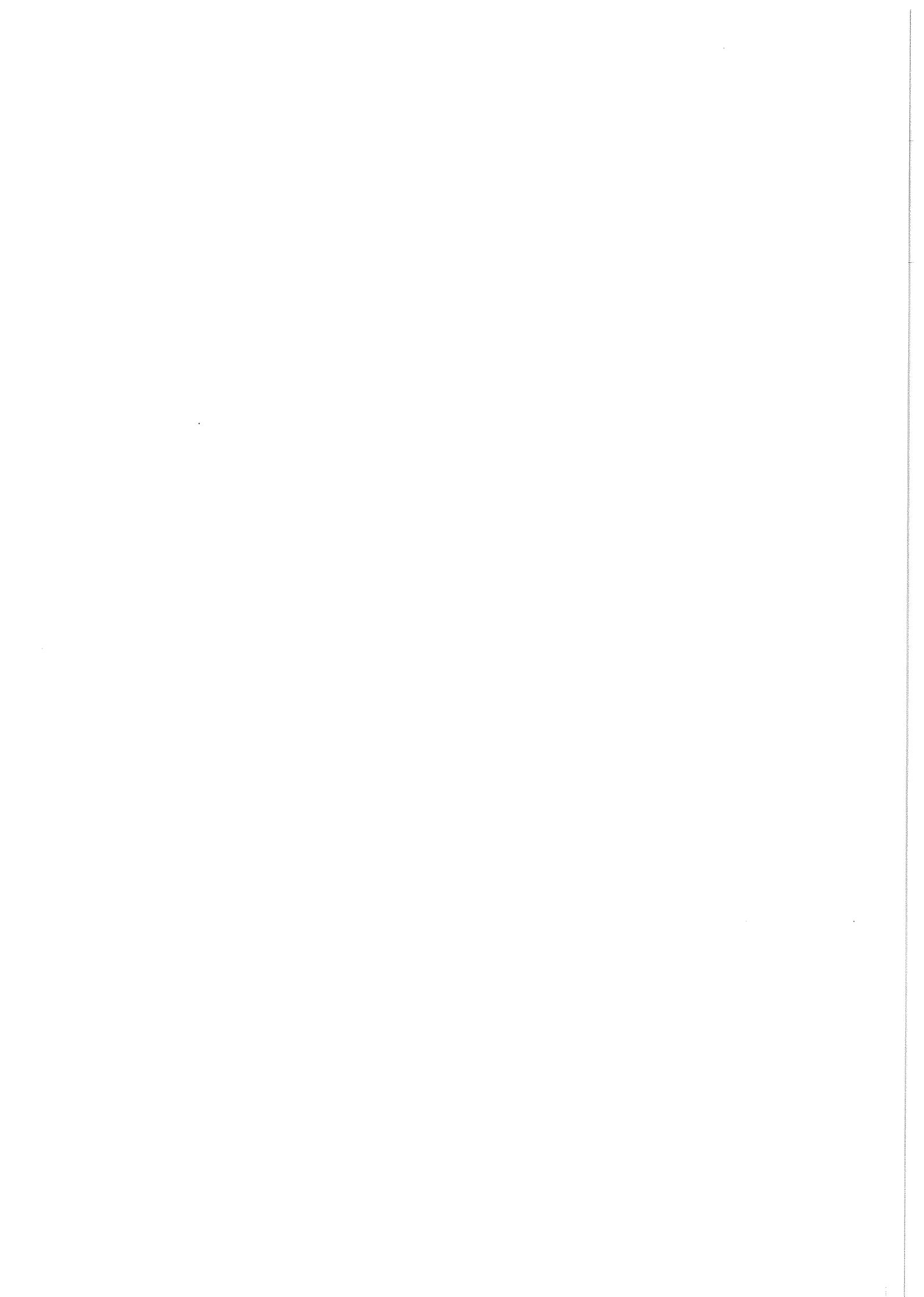
Ich erlaube mir Mehrfertigungen dieses Schreiben den Damen und Herren Bürgermeister und den Fraktionen des Gemeinderats zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Herbert Bucher

1. Vorsitzender des Bürgervereins FR - St. Georgen

Volksbank Freiburg - BLZ 680 900 00 - Konto 51643402



Stadt Freiburg im Breisgau, Oberbürgermeister
Postfach, D-79095 Freiburg

Bürgerverein Freiburg-St. Georgen
Herrn 1. Vorsitzenden
Herbert Bucher
Blumenstraße 9
79111 Freiburg i. Br.

Oberbürgermeister

Adresse: Rathausplatz 2-4
D-79098 Freiburg i. Br.
Telefon: 0761 / 201 - 4670
Telefax: 0761 / 201 - 1099
Internet: www.freiburg.de
E-Mail: ob-buero@stadt.freiburg.de

Freiburg, den 08. April 2013

Stadtbahn St. Georgen Erstellung einer Machbarkeitsstudie

Sehr geehrter Herr Bucher, *Lieber Herr Bucher,*

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 18.02.2013.

Der Gemeinderat hat im Rahmen der Beratungen zur Fortschreibung des Stadtbahnausbauprogrammes, zuletzt im Frühjahr 2011, über die Zeitpläne und Prioritäten der verschiedenen Stadtbahnprojekte diskutiert (Drucksache G-11/035) und einen veränderten Rahmenzeitplan für die Jahre bis 2020 beschlossen.

Dabei waren aufgrund der schwierigen Haushaltslage der öffentlichen Kassen bei Stadt, Land und Bund einige schmerzliche Verschiebungen leider nicht vermeidbar. Die Stadtbahn St. Georgen wurde dabei aber grundsätzlich erneut als städtische Stadtbahnmaßnahme im vordringlichen Bedarf bestätigt - allerdings musste auch hier der Zeitplan angepasst werden.

Bereits in der o. g. Drucksache zum aktualisierten Rahmenzeitplan der Stadtbahnprojekte des "vordringlichen Bedarfs" hat die Verwaltung deutlich gemacht, dass der nächste Schritt bei der Stadtbahn St. Georgen die Erstellung einer Machbarkeitsuntersuchung für die beiden im FNP und VEP enthaltenden Trassenvarianten (ggf. auch weitere) wäre, um eine weitere Sicherung der Trassen zu erleichtern.

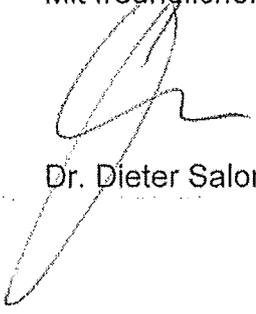
In der damaligen Drucksache wurde von der Verwaltung vorgeschlagen, die dafür erforderlichen Mittel bei der Aufstellung des nächsten Doppelhaushalts zu berücksichtigen. Leider war es im Rahmen dieser Haushaltsaufstellung zum Doppelhaushalt 2013/2014 im Rahmen der Gesamtabwägung aller Haushaltsanträge nicht möglich, entsprechende Mittel einzustellen.

Nach wie vor bin ich Ihrer Ansicht, dass dieser Planungsschritt zeitnah vorgenommen werden sollte, um in der Frage der Trassenführung in und nach St. Georgen Klarheit zu erhalten.

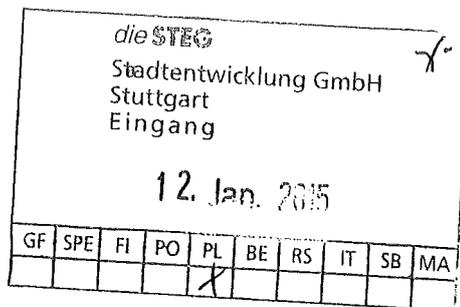
Ich bin allerdings auch überzeugt, dass das eindeutig positive Votum zur Stadtbahn aus Ihrem Ortsteil im Rahmen der Stadtteileitlinien St. Georgen die zukünftigen Entscheidungen positiv beeinflussen wird.

Ich bedaure, dass ich Ihnen heute keine andere Antwort geben kann.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Dieter Salomon



Architektenkammer
Baden-Württemberg
Kammergruppe
Freiburg
Gretherstr. 8
79098 Freiburg

Vorsitzender
Manfred Sautter
Dipl.-Ing. (FH)
Freier Architekt BDA

die STEG
Postfach 104341
70038 Stuttgart
Vorab per Mail: silke.vohl@steg.de

08. Januar 2015



Stellungnahme der Architektenkammer BW, Kammergruppe Freiburg, zu den vorbereitenden Untersuchungen für „Haslach Südost“ / Beteiligung Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Vorbereitenden Untersuchung des Quartiers „Haslach Südost“ Stellung zu nehmen.

Wir begrüßen den Vorstoß der Stadt Freiburg, für dieses Gebiet ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten, das beispielgebend für vergleichbare Quartiere werden kann. Sein großes Potential sehen wir in der städtebaulichen Disposition. Es besteht die Chance, durch gut überlegte bauliche Ergänzungen die großen Freiräume zwischen den Gebäuden von brachliegenden Abstandsflächen in qualitätvolle Außenräume zu verwandeln. Durch gezielte Eingriffe können differenzierte Raumfolgen mit unterschiedlichen Proportionen und Stimmungen geschaffen werden, die der Monotonie entgegenwirken. Unserer Auffassung nach sollten solche übergeordneten Überlegungen der Sanierung der einzelnen Gebäude unbedingt vorangestellt werden.

Als Kammer würden wir es begrüßen, die Möglichkeiten der Erneuerung auf stadträumlicher Ebene im Rahmen eines Wettbewerbs auszuloten um möglichst früh eine Vielzahl von Lösungsansätzen zu erhalten.

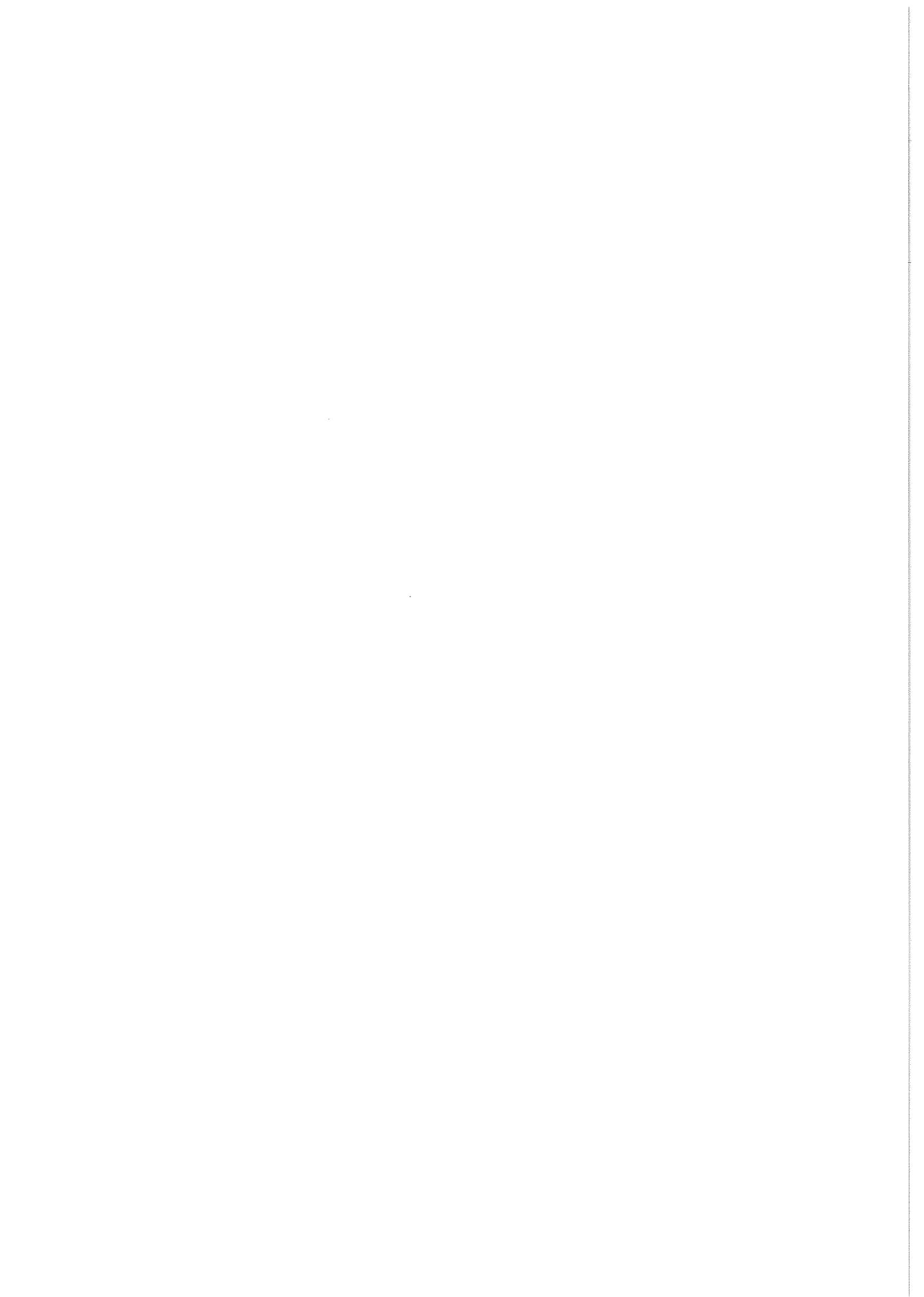
Als Akteure vor Ort unterstützen wir Sie gerne bei der Formulierung der Planungsziele oder der Auswahl der Wettbewerbsteilnehmer.

Tel. 07 61-76 769-0
Fax 07 61-76 769-29
kg-fr@akbw.de
www.fr.akbw.de

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Sautter,
1. Vorsitzender

Dipl.-Ing. Ebba Zernack
Stellv. Vorsitzende



Amt für Liegenschaften
und Wohnungswesen

Dezernat IV

Adresse: Fahnenbergplatz 4
D-79098 Freiburg i. Br.
Telefon: 0761 / 201 - 5321
Telefax: 0761 / 201 - 5399
Internet: www.freiburg.de
E-Mail*: ALW@stadt.freiburg.de

Stadt Freiburg im Breisgau · Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen
Postfach, D-79095 Freiburg

per Fax

STEG

Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

die STEG Stadtentwicklung GmbH Stuttgart Eingang									
12. Jan. 2015									
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA
				X					

Ihr Zeichen/Schreiben vom
84282 KJ/VI Herr Heidiri
13.11.2014

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt
Herr Härig

Freiburg, den
08.01.2015

Vorbereitende Untersuchung in der Stadt Freiburg i. Br., Bereich Haslach Südost Behördenbeteiligung

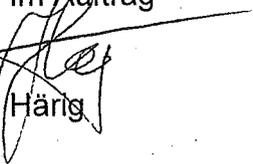
Sehr geehrte Damen und Herren,

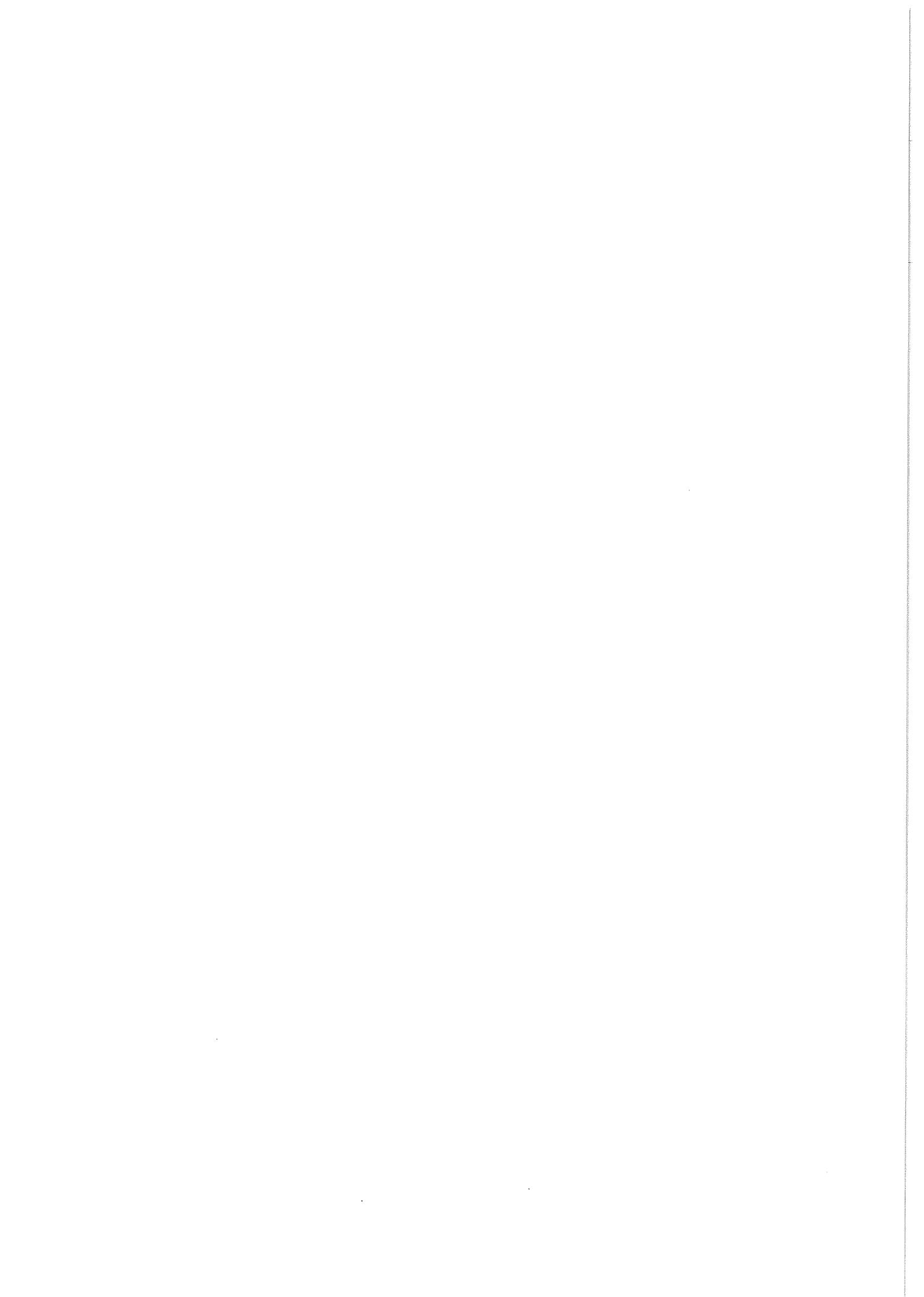
mit Schreiben vom 13.11.2014 baten Sie uns um kurze Stellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen nach § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB.

Die Stadt ist Eigentümerin einiger Grundstücke im Untersuchungsgebiet. Die im Untersuchungsgebiet liegenden städtischen Wohnbaugrundstücke sind an die Freiburger Stadtbau GmbH & Co. KG im Erbbaurecht abgegeben. Die übrigen städtischen Grundstücke erfüllen öffentliche Bedarfe. Die in Ihrem Schreiben angegebenen Sanierungs- und Entwicklungsziele, insbesondere die maßvolle Innenentwicklung von untergenutzten innerstädtischen Flächen, können wir unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Härig



Vohl, Silke (die STEG)

Von: Bernd Roegels <Bernd.Roegels@stadt.freiburg.de>
Gesendet: Freitag, 9. Januar 2015 12:05
An: Vohl, Silke (die STEG)
Cc: Heigold, Matthias; Lebherz, Gabi
Betreff: "Haslach Südost" - Ihr Schreiben vom 13.11.2014 - 84282 Kj/VI

Sehr geehrte Frau Vohl,
sehr geehrter Herr Heidiri,
sehr geehrter Herr Kujacinski,

zunächst wünschen wir Ihnen allen ein gutes neues Jahr!

Sie hatten uns per Briefpost vom 13.11.2014 zum Projekt "Haslach Südost" angeschrieben und im Rahmen der TÖB-Beteiligung um Rückmeldung bis heute, 09.01.2015 gebeten.

Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass wir über das Stadtplanungsamt wie üblich in den weiteren Planungsprozess eingebunden werden und begleitend unsere fachlichen Belange konkret einbringen können.

Daher weisen wir hier stichpunktartig auf Themenfelder hin, die aus unserer Sicht aufgegriffen werden sollten:

- Neuordnung Radverkehrsführung in der Uffhauser Straße,
- Barrierefreie Bushaltestelle Feldbergstraße und ggf. weitere kleinere Maßnahmen, die sich aus dem Gesamtprojekt ergeben in Bezug auf Fußverkehr, Barrierefreiheit, Parkierung, Verkehrssicherheit,
- Nachweis/Herstellung von baurechtlich notwendigen Stellplätzen auf den privaten Flächen,
- Verkehrsoptimierung bei Hol-/Bringdiensten (z. B. Schule) unter Einbeziehung der "privaten" Flächen
- einige Flächen im Umgriff sind mit "Überlassungsverträgen" belegt und haben unterirdisch öffentliche Leitungen liegen,
- in Teilbereichen gibt es Vorbehaltsflächen für eine Stadtbahntrasse,
- Schalltechnisch sind im weiteren Verfahren u. a. die beiden Bahnlinien zu betrachten,
- öffentliche (angrenzende) Grünanlagen / Spielplätze / Freiräume sind je nach Entwicklungsziel ggf. zu optimieren / vergrößern / ergänzen,
- Umgriff: Erfahrung aus anderen Projekten zeigt, dass es sinnvoll ist, den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Raum mit einzubeziehen.

Daher bitte die Uffhauser Straße vom "Kreisel" bis Blauenstraße/Friedhof in den Umgriff aufnehmen.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne melden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
Stadtbaurat
Dipl.-Ing. Bernd Rögels

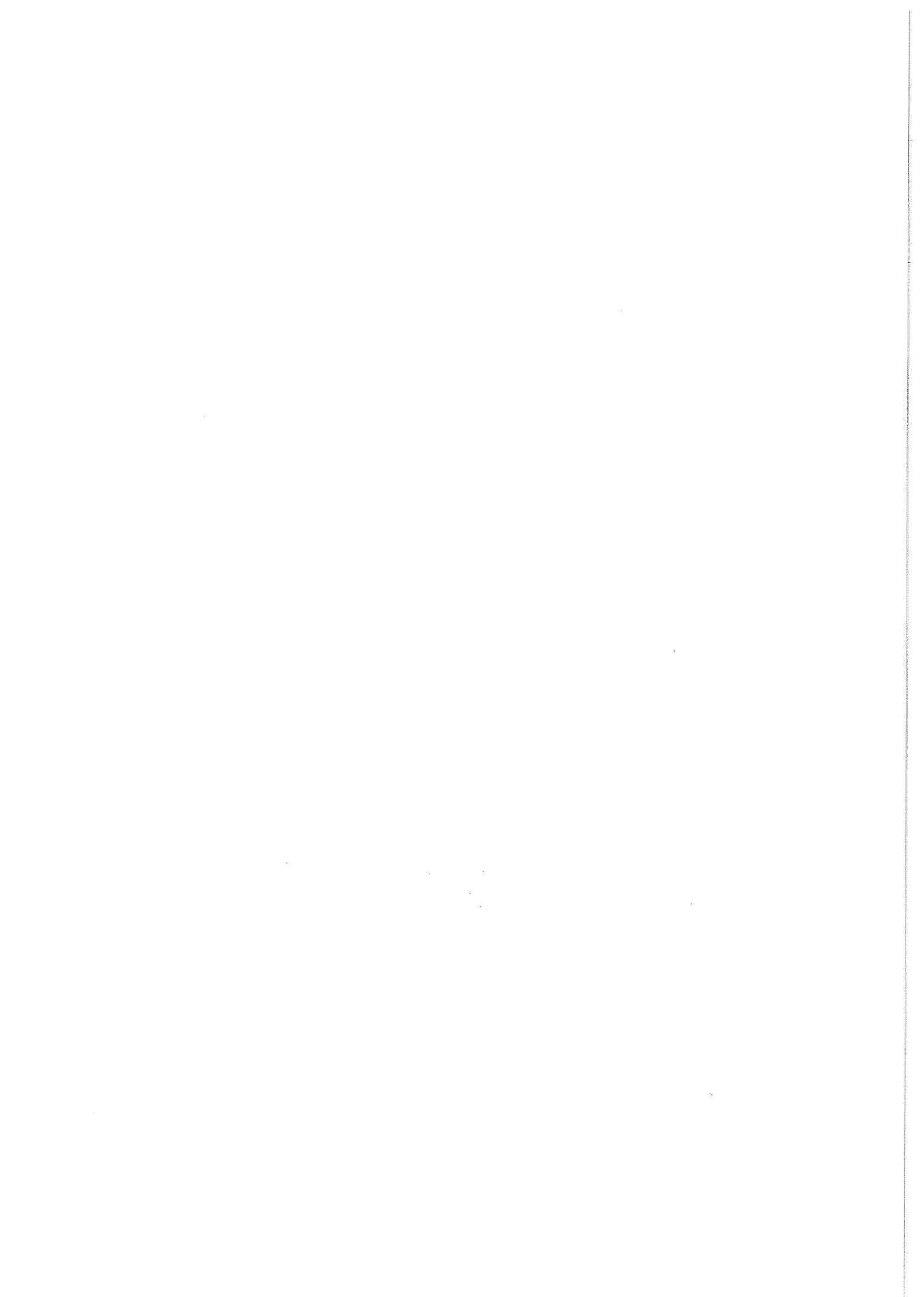
Stadt Freiburg im Breisgau
Garten- und Tiefbauamt
Stabsstelle Erschließungskonzepte
Berliner Allee 1, 79114 Freiburg im Breisgau

Tel.: 0761 / 201 - 4512, Fax: 0761 / 201 - 4699, E-Mail: bernd.roegels@stadt.freiburg.de

Internet: www.freiburg.de



zertifiziert als familienfreundlicher Betrieb



Stadt Freiburg im Breisgau · Amt für Schule und Bildung
Postfach, D-79095 Freiburg

die STEG
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

die STEG x										
Stadtentwicklung GmbH										
Stuttgart										
Eingang										
14. Jan. 2015										
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	M	
				2						

Amt für Schule und Bildung

Dezernat II

Adresse: Berliner Allee 1
D-79114 Freiburg i. Br.
Telefon: 0761 / 201 - 2343
Telefax: 0761 / 201 - 2399
Internet: www.freiburg.de
E-Mail*: asb@stadt.freiburg.de

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt
Herr Tetzlaff

Freiburg, den
09.01.2015

Stellungnahme „Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Freiburg – Beteiligung der Behörden; hier Haslach Südost“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 13. November 2014 wurden wir um Stellungnahme gebeten, ob uns die genannten Änderungen/Planungen im Untersuchungsgebiet berühren und ob wir konkrete Änderungswünsche haben, die die Maßnahme beeinflussen könnten.

In unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet befindet sich die Vigelius-Grundschule.

Diese ist bereits voll ausgelastet, zusätzlich prognostizieren wir eine starke Steigerung der Schülerzahlen (im Umfang von bis zu vier Klassen).

Diesen Zuwachs müssen wir im Raumbestand der Schulen (incl der Gemeinschaftsschule und einer Förderschule auf dem Schulgelände) auffangen.

Durch Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Untersuchungsgebiet durch die von Ihnen genannten Maßnahmen besteht die Möglichkeit der Zunahme einer bisher nicht vorgesehenen Zahl an SchülerInnen für die Vigelius-Grundschule.

Daher wäre es für uns wichtig, wenn wir frühzeitig über die Art und dann ggf. auch die Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten informiert werden, damit rechtzeitig Planungen für die künftige Schulraumsituation von unserer Seite angegangen werden können.

Darüber hinaus bestehen von Seiten des Amtes für Schule und Bildung keine Veränderungswünsche oder Vorstellungen zu der Maßnahme.

Als Ansprechpartner steht Ihnen unser Mitarbeiter Herr Tetzlaff gerne zur Verfügung.

Sie erreichen ihn telefonisch unter (0761) 201-2343 oder per Mail an ti-mo.tetzlaff@stadt.freiburg.de.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'I. Geiß', written in a cursive style.

I. Geiß

Sabine Daiber, Dipl.Ing.Architektin
Wohnraumberatung
des Sozialverbandes VdK Freiburg

Rahel-Varnhagenstr.16
79100 Freiburg
T 0761 / 77043
F 0761 / 706988
e-mail: sabinedaiberdi@versanet.de

Die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

08.01.2015

betr.: **Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Freiburg,
Bereich "Haslach – Südost", Stellungnahme des Sozialverbandes VdK**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der VdK, Bezirksverband Südbaden, dankt Ihnen für die Gelegenheit einer kurzen Stellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet "Haslach – Südost". Wir möchten nicht versäumen, unsere speziellen Anliegen und Vorstellungen vorzutragen, die die Planung und die Durchführung der Sanierung und Entwicklung dieses Gebietes verbessern können.

Als eines Ihrer vorrangigen Ziele erwähnten Sie in Punkt 1 Ihres Schreibens vom Nov.2014 die **Barrierefreiheit**. In "Haslach-Südost" handelt es sich um ein Gebiet mit bisher preislich günstigen Mietwohnungen. Es wäre sehr zu begrüßen, wenn nach Abschluss der Sanierungs -und Entwicklungsmaßnahmen nicht nur möglichst viele Wohnungen für mittleres und unteres Einkommen bezahlbar blieben, sondern dass diese dazu außerdem auch barrierefrei wären.

Barrierefreiheit ist die Voraussetzung zur Gleichberechtigung aller Menschen in unserer Gesellschaft. Sie sollte in Wohngebäuden, in öffentlichen Gebäuden, bei Außenanlagen, auf Straßen und Plätzen verwirklicht werden. Somit könnte die Stadt Freiburg dem demographischen Wandel und den Menschen mit Behinderung gerecht werden. Menschen, deren Mobilität eingeschränkt ist, brauchen ein Wohn- und Lebensumfeld ohne bauliche Hindernisse.

Wir gehen davon aus, dass alle "baupolitischen Grundsätze der Stadt Freiburg in Hinblick auf die Barrierefreiheit berücksichtigt werden, und dass möglichst viele Gebäude durch Aufzug erschlossen werden

In Zukunft wird die barrierefreie Gestaltung eines Quartiers, behindertengerechte Wohnungen, attraktive Außenräume und gute Erreichbarkeit, immer mehr die Grundlage für beständiges Wohnen und für einen lebendigen Stadtteil, in denen sich alle Generationen wohl fühlen können.

Die Grundsätze für barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnraum und den dazu gehörenden öffentlichen Freiraum sind in der DIN 18040, 1 und -2, verankert.

Mit dieser Stellungnahme wollen wir im jetzigen Planungsstadium nur das Grundsätzliche ansprechen und hoffen, dass wir Ihnen vielleicht später noch einige detaillierten Überlegungen nachliefern dürfen.

Mit freundlichen Grüßen
Sabine Daiber
Wohnraumberaterin des VdK Freiburg

Vohl, Silke (die STEG)

An: Heidiri, Philipp (die STEG)
Betreff: AW: Wtrlt: "Haslach Südost" - ergänzende Anmerkungen zur Freiraumentwicklung

Sehr geehrter Herr Lux,

beigefügt noch die ergänzende Stellungnahme TöB der Grünplanung mit der Bitte um Ergänzung.

Mit freundlichen Grüßen

Gabi Lebherz

>>> Markus Moeller 22.01.2015 10:26 >>>

Hallo Frau Lebherz,

wie telefonisch besprochen möchte ich im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Haslach Südost" durch die STEG Stadtentwicklung GmbH darauf hinweisen, dass bei künftiger Entwicklung eines Rahmenkonzeptes in diesem Bereich, Aspekte der Grün- bzw. Freiraumplanung mit zu berücksichtigen sind.

Wichtig hierbei sind für uns die öffentlichen (und angrenzenden privaten) Grünanlagen, Spielplätze und Freiräume, die je nach Entwicklungsziel zu optimieren, vergrößern bzw. zu ergänzen sind. Ebenfalls wichtig ist uns, eine Vernetzung der bestehenden öffentlichen wie privaten Grünflächen zu erreichen, die fußläufige Wegebeziehungen fördern und Aufenthaltsqualitäten im Freiraum schaffen.

Haben Sie noch Fragen? Rufen Sie mich doch bitte zurück.

Mit freundlichem Gruß

Markus Möller

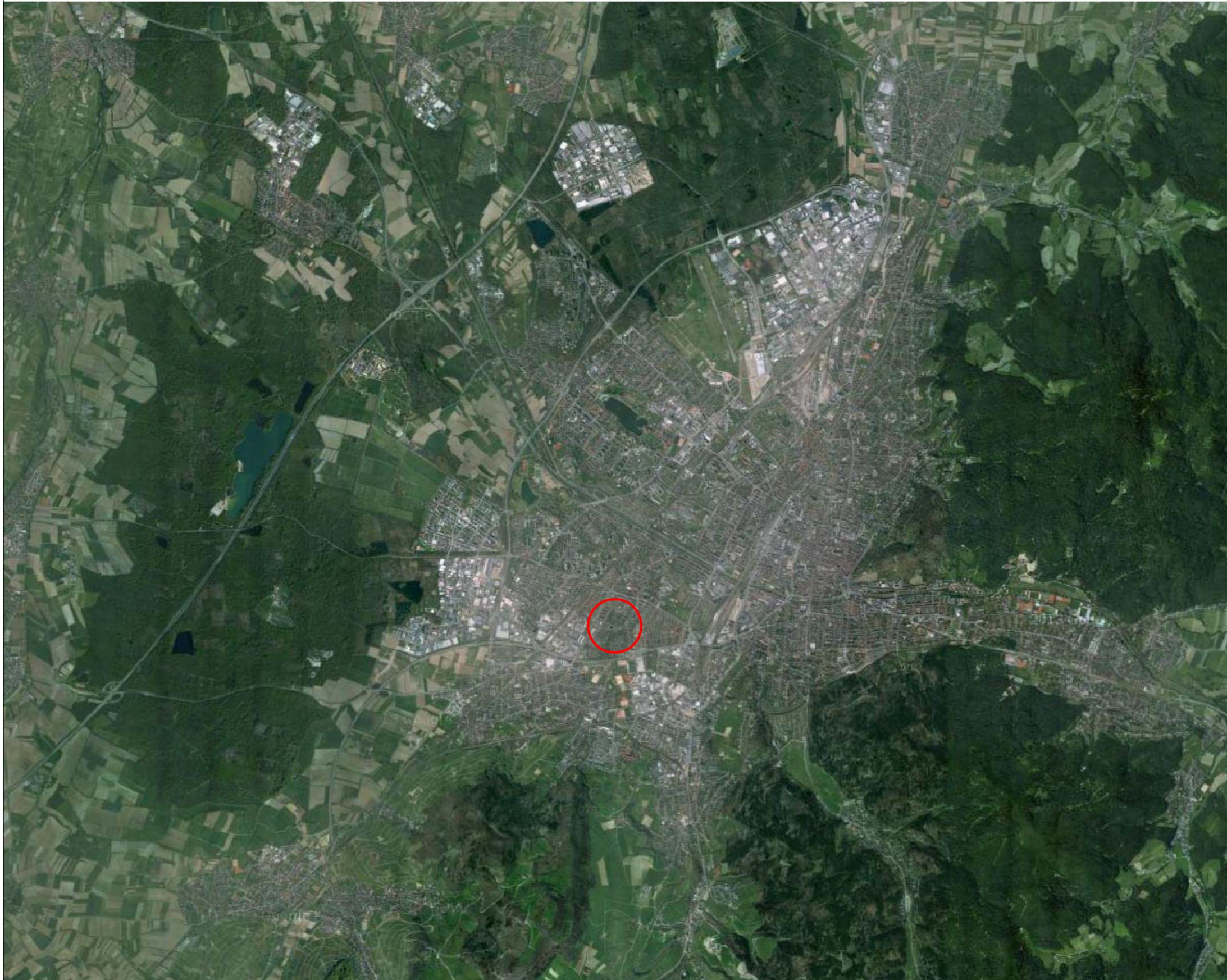
Markus Möller Dipl. Ing. (FH)
Stadt Freiburg
Garten- und Tiefbauamt
Grünplanung + Bau
Berliner Allee 1
79114 Freiburg i. Br.

tel: 0761 / 201-4522

fax: 0761 / 201-4513

mail: Markus.Moeller@stadt.freiburg.de

9. PLANTEIL



die **STEG**

Stadt Freiburg im Breisgau

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Haslach Südost"

LAGE IN DER STADT



 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Haslach Südost" ca. 21,88 ha



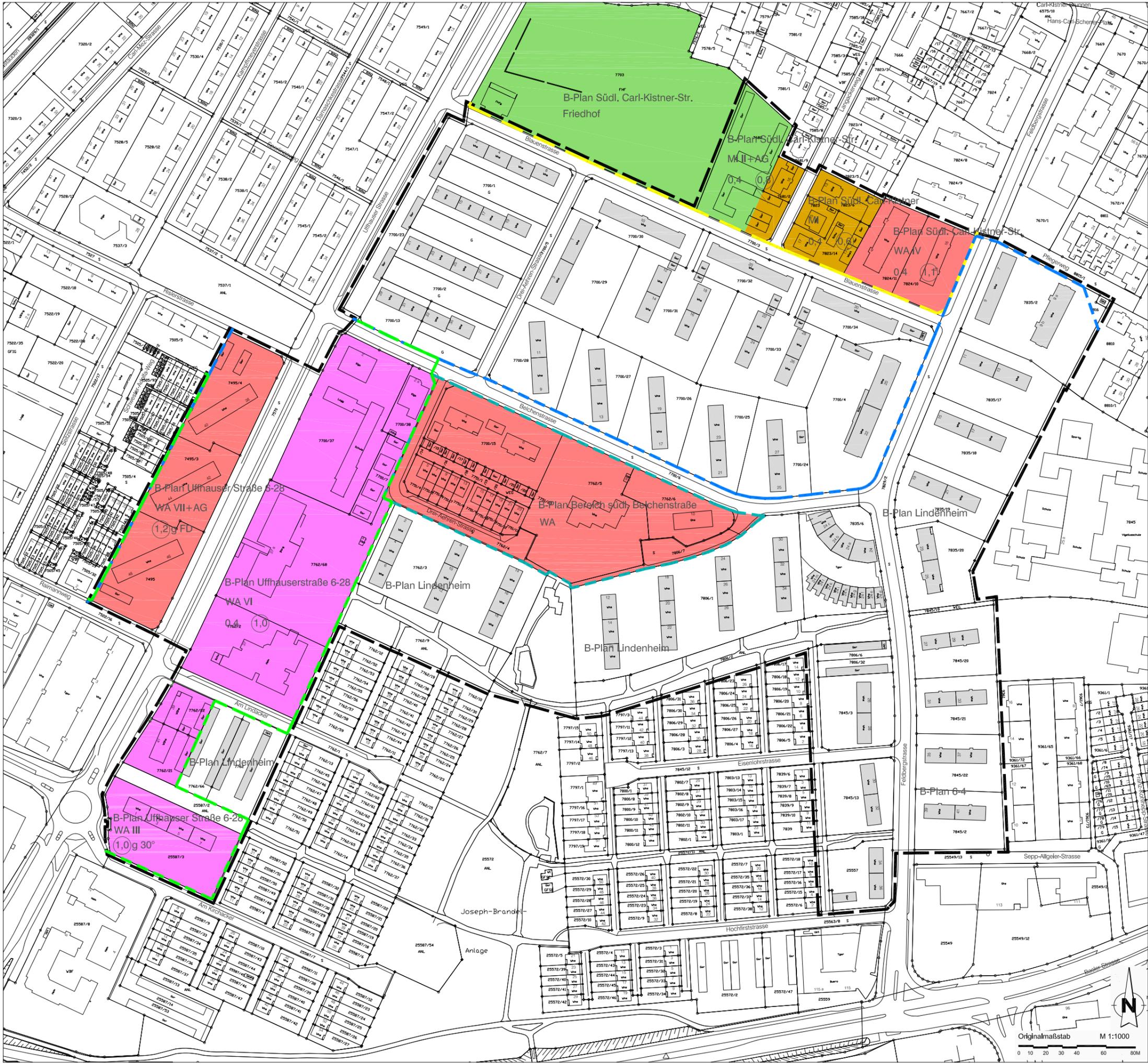
Stadt Freiburg im Breisgau

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Haslach Südost"

ABGRENZUNGSPLAN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84282
07.10.2014/ht



-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Haslach Südost" ca. 21,88 ha
- Bebauungspläne**
-  Abgrenzung Bebauungsplan "Lindenheim" Datum des Ausfertigung: 25. Oktober 1960
-  Abgrenzung Bebauungsplan "Uffhauser Straße 6 – 28" Datum des Ausfertigung: 27. September 1965
-  Abgrenzung Bebauungsplan "Bereich südlich der Belchenstraße" Datum des Ausfertigung: 4. Februar 1969
-  Abgrenzung Bebauungsplan "Südlich Carl-Kistner-Straße" Datum des Ausfertigung: 2. April 1975



Stadt Freiburg im Breisgau

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Haslach Südost"

BAURECHT

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84282
16.01.2015/foe
20.01.2015/foe



- ### Eigentümerstruktur
- Stadt
 - Bundesfinanzverwaltung / BIMA
 - badenova
 - Caritas Lebenshilfe
 - Freiburger Stadtbau / FSB
 - Privat
 - Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG
 - Gisinger GmbH

Gemäß Auskunft der Stadt Freiburg im Breisgau



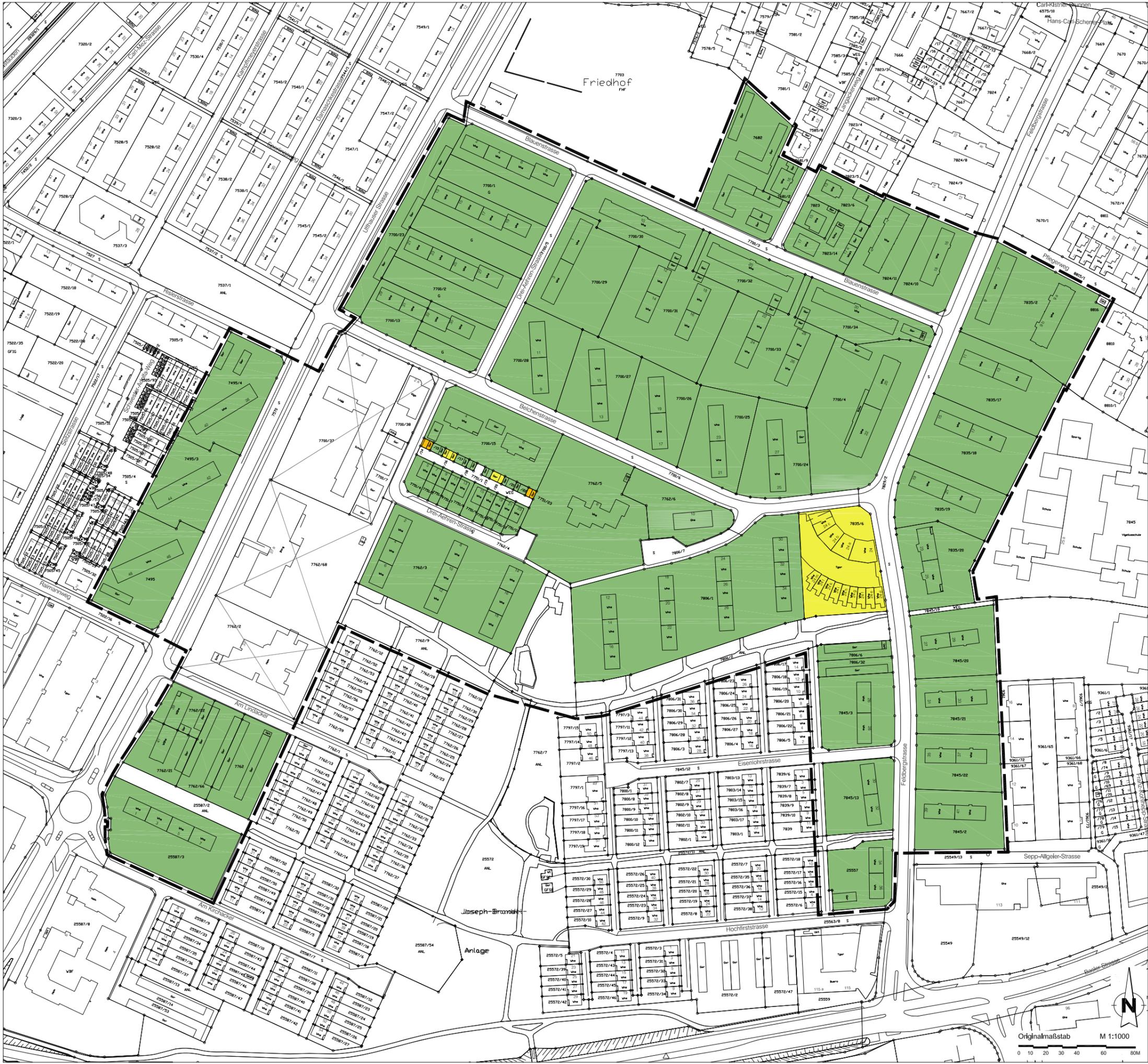
Stadt Freiburg im Breisgau

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Haslach Südost"

EIGENTÜMERSTRUKTUR

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84282
15.01.2015/foe
03.02.2015/ht



Grundflächenzahl (GRZ)

- GRZ 0 – 0,5
- GRZ 0,5 – 0,8
- GRZ 0,8 – 1



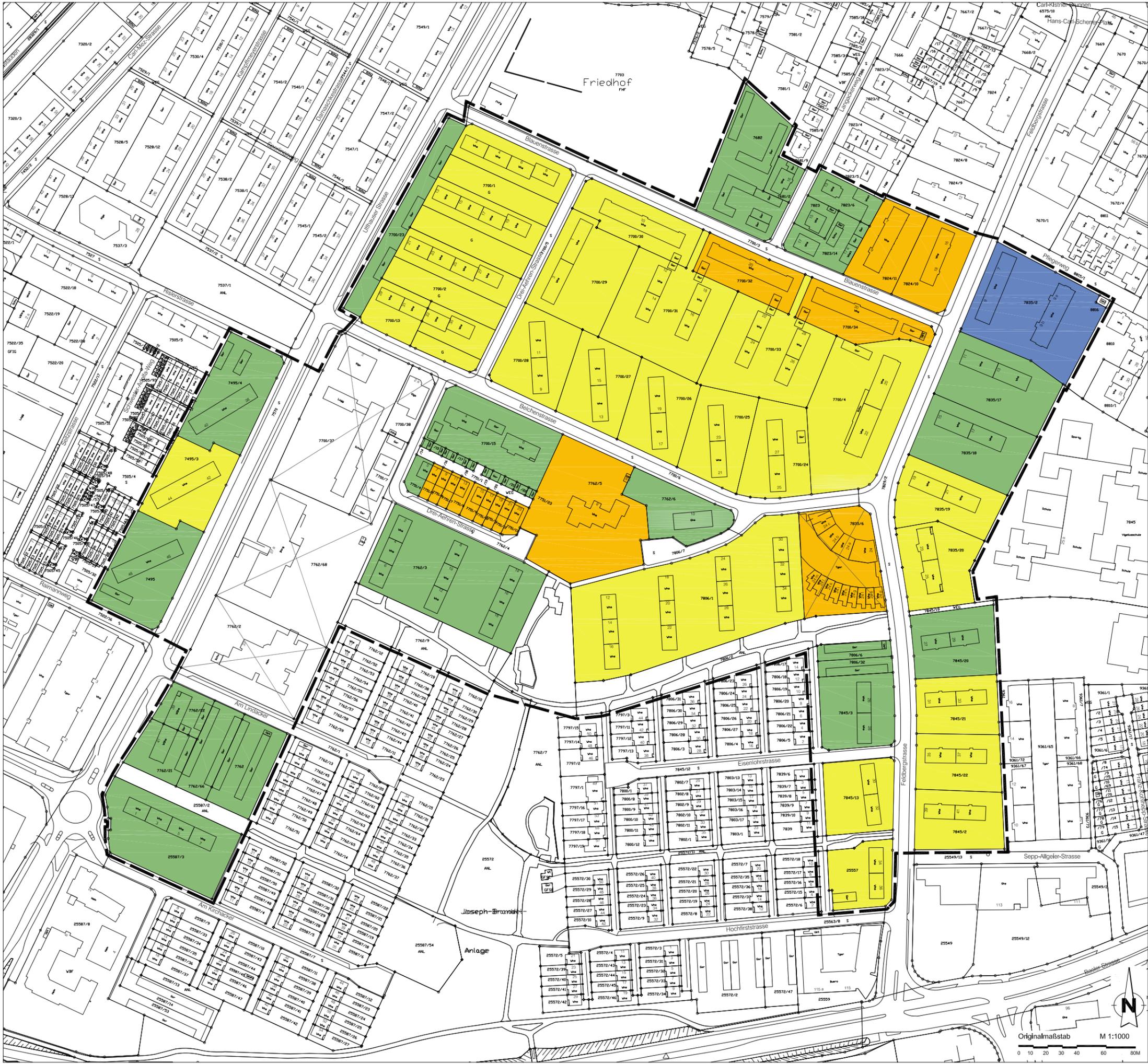
**Stadt
Freiburg im Breisgau**

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Haslach Südost"

GRUNDFLÄCHENZAHL

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84282
15.01.2015/foe



Geschossflächenzahl (GFZ)

- GFZ 0 – 0,5
- GFZ 0,5 – 1,0
- GFZ 1,0 – 1,5
- GFZ 1,5 - 2,0



**Stadt
Freiburg im Breisgau**

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Haslach Südost"

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84282
15.01.2015/foe

- Garagen / Tiefgaragen / Carport / Unterstand für Fahrräder
- Nebennutzung



- ### Freiräume
- Hohe Aufenthaltsqualität / hohe ökologische Wertigkeit
 - Mittlere Aufenthaltsqualität / mittlere / geringe ökologische Wertigkeit
 - Geringe Aufenthaltsqualität / geringe ökologische Wertigkeit
 - Öffentliche Grünfläche / Park
 - Privatgarten
 - Kinderspielplatz/ -bereich

- ### EG-Nutzung
- Wohnen (einschließlich Nebenräumen)
 - Schule / Kindergarten
 - Behinderteneinrichtung / Behindertenwerkstatt
 - Gastronomie
 - Dienstleistung
 - Handwerk / Produktion
 - Versorgungsanlagen (Elektrizität)



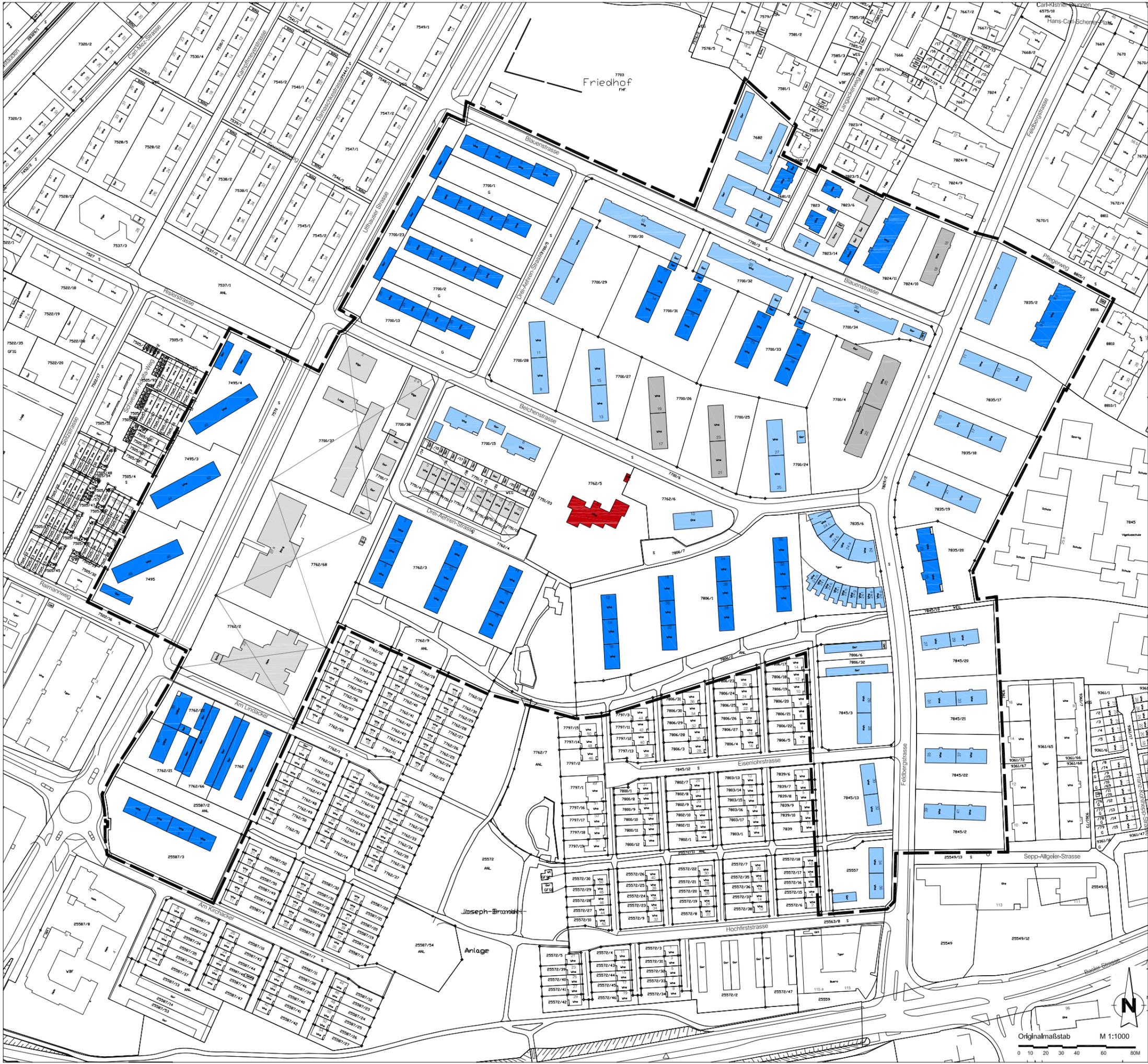
Stadt Freiburg im Breisgau

Integriertes Entwicklungskonzept Vorbereitende Untersuchungen "Haslach Südost"

FREIRÄUME / NUTZUNGEN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84282
15.01.2015/foe



Gebäudesubstanz

- Stufe 1 - ohne Mängel/Neubau - neuwertig
- Stufe 2 - geringe Mängel
- Stufe 3 - erhebliche Mängel
- Stufe 4 - substantielle Mängel
- Gebäude ohne Bewertung

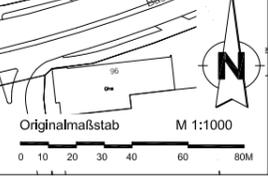
Beurteilung durch Bestandsaufnahme vor Ort / äußere Einschätzung und Auswertung der Fragebögen



Stadt Freiburg im Breisgau

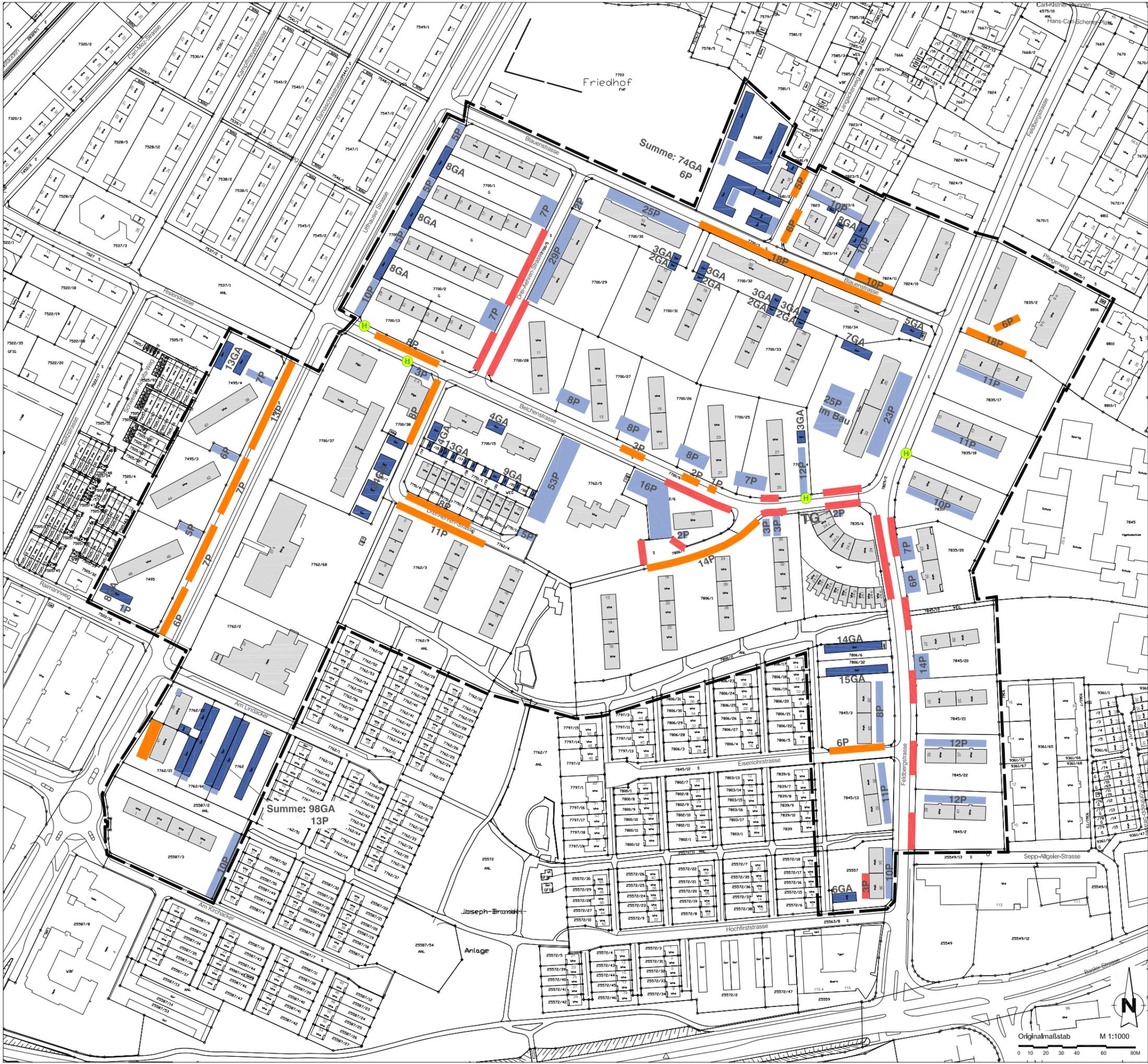
Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Haslach Südost"

GEBÄUDESUBSTANZ



Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84282
15.01.2015/foe



Ruhender Verkehr

- Öffentliche Parkplätze im Straßenraum
- 5P Anzahl Stellplätze
- 5P Private Stellplätze / Anzahl
- 5P Garagen / Anzahl / Stellplätze
- Illegales (Gehweg-) Parken
- TG Einfahrt Tiefgarage

Sonstiges

- H Bus - Haltestelle (VAG)



Stadt Freiburg im Breisgau

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Haslach Südost"

RUHENDER VERKEHR/ ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84282
15.01.2015/foe
05.05.2015/ht



Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Haslach Südost" ca. 21,88 ha

Gebäude

Gebäude Bestand

Erschließung / Freiflächen

Gehweg / Fußweg Erschließungsbereich

gestalteter Erschließungsbereich

Grünbereich mit Bäume

Hofbereich

Parkplätze / Stellplätze



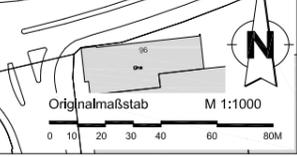
**Stadt
Freiburg im Breisgau**

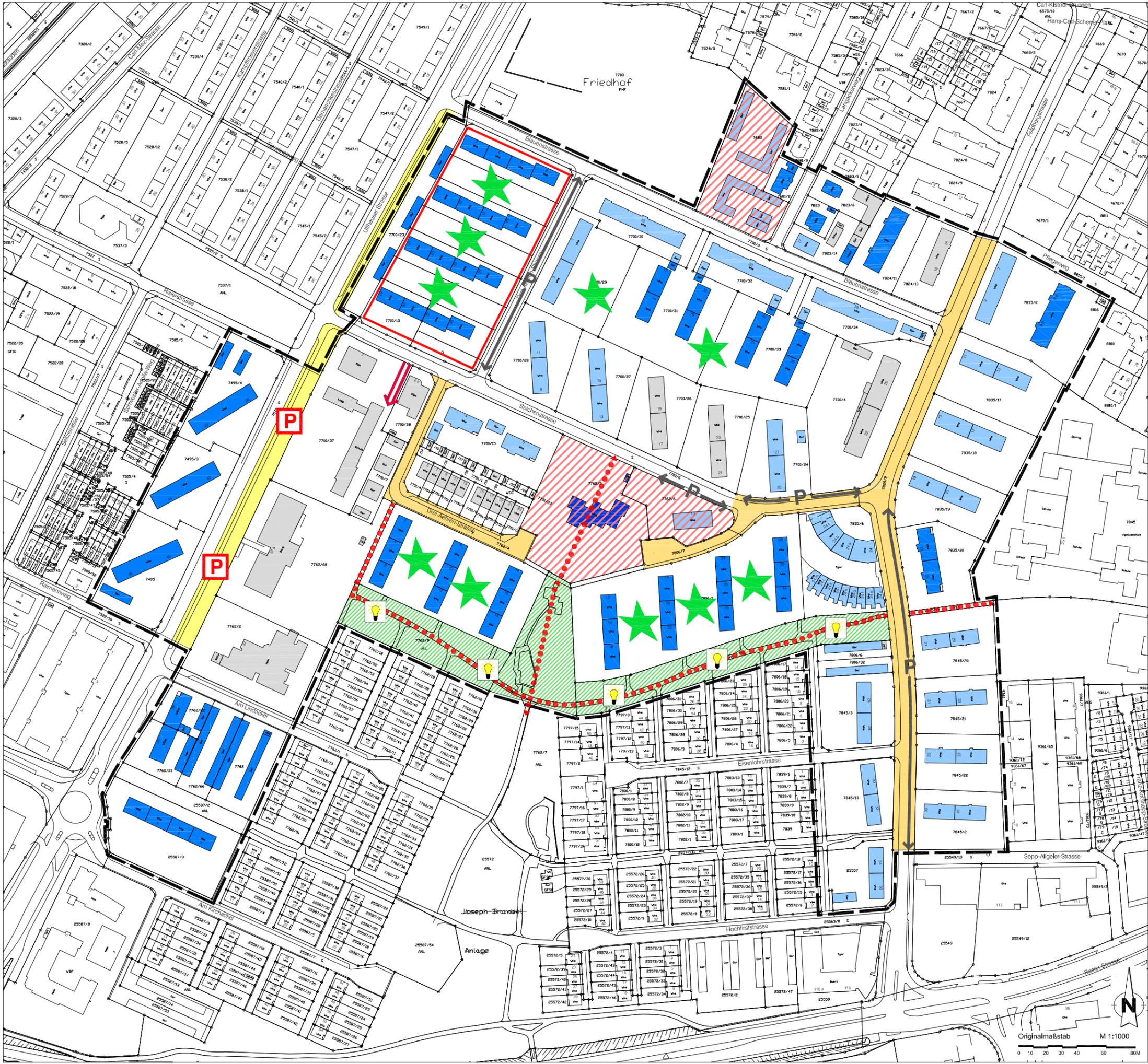
Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Haslach Südost"

STADTBILD

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84282
25.01.2015/foe
05.05.2015/ht





- ### Strukturelle Mängel
- Ungeordnete / illegale Parkierung
 - Ungeordnete / nicht ausreichende Anzahl an öffentlichen Stellplätzen
 - Nicht definierte Erschließungssituation bei öffentlichen Gebäude / Probleme bei Zufahrt von Rettungsfahrzeugen
 - Untergenutztes Grundstück / Entwicklungspotenzial
 - Mangelnde Ausleuchtung / Sicherheit im öffentlichen Raum
 - Fehlende / ausgeprägte / nicht gestaltete / nicht barrierefreie Wegebeziehung
- ### Räumliche Mängel/ Stadtbild
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Grünbereich
 - Gestaltungsmängel Fassade
 - Schadhafte Erschließungsbereiche
 - Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich
 - Quartiersinnenbereiche mit Defiziten in der Aufenthaltsqualität
- ### Bauliche Mängel
- durchäußere Inaugenscheinnahme aufbauend auf dem teilräumlichen Entwicklungskonzept
- Mängel in der Bausubstanz - geringe Mängel
 - Mängel in der Bausubstanz - erhebliche Mängel
 - Mängel in der Bausubstanz - substantielle Mängel



Stadt Freiburg im Breisgau

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Haslach Südost"

STÄDTEBAULICHE MISSSTÄDTE

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84282
07.05.2015/ht



- Gebäude**
- Gebäude Bestand
 - Gebäude Planung
- Erschließung / Freiflächen**
- Gehweg / Fußweg Erschließungsbereich
 - Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
 - Neustrukturierung der Parkierung
 - Ausbau der Fußwegeverbindung
 - Grünbereich mit Bäume
 - Gestaltung der halböffentlichen Freiräume / Wohnumfeldes
 - Gestaltung des öffentlichen Grünbereiches
 - Hofbereich
 - P/ St Parkplätze / Stellplätze
- Sonstiges**
- Workshop / Dialogverfahren mit Bewohnern
 - Qualifizierung des Bestandes durch Ausbau / Anbau von Balkonen
 - Ausleuchtung der öffentlichen Räume zur Steigerung der Sicherheit

die **STEG**

Stadt Freiburg im Breisgau

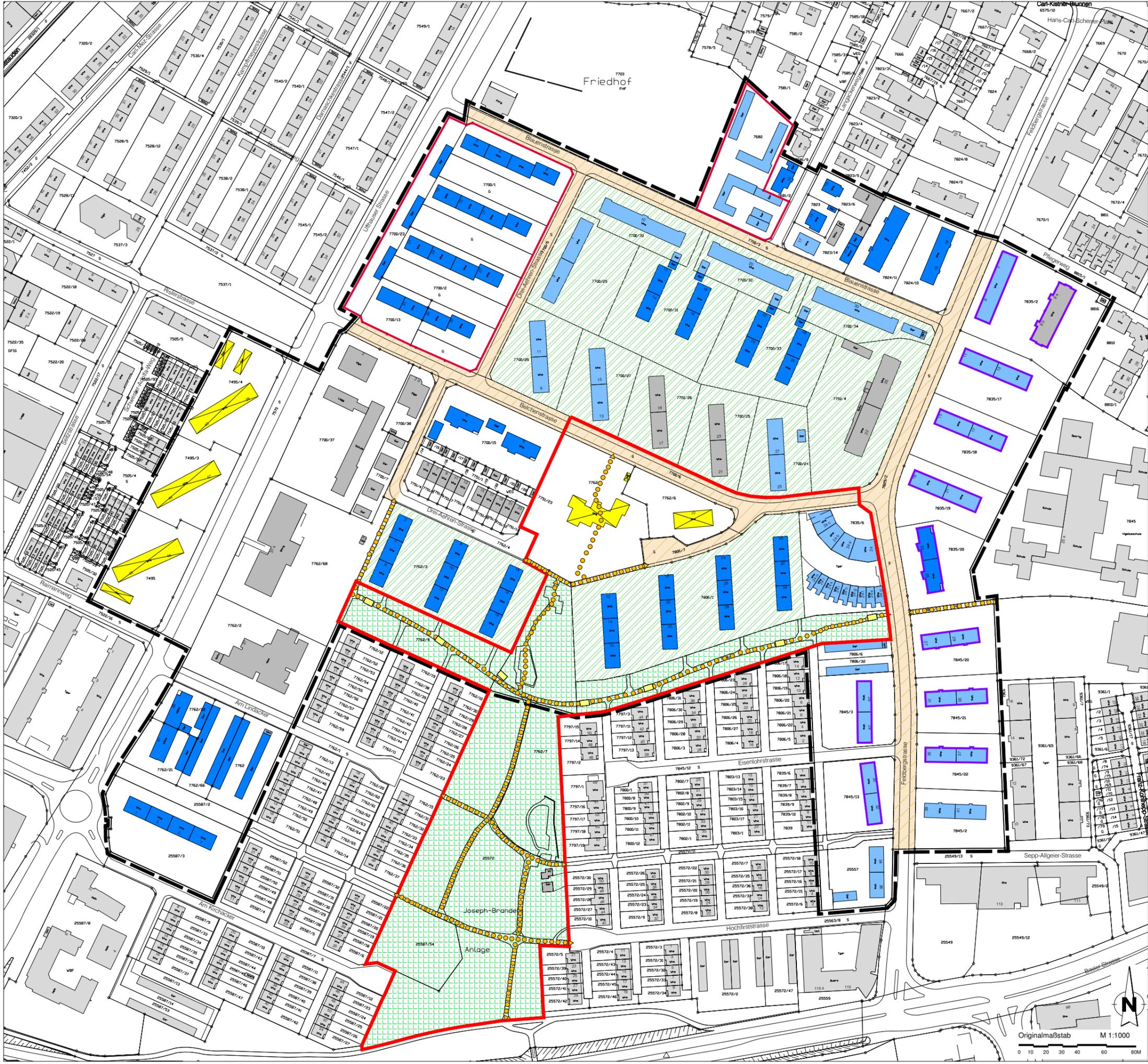
Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Haslach Südost"

NEUORDNUNGSKONZEPT

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84282
29.04.2015/ht
05.05.2015/ht
03.09.2015/ht

Originalmaßstab M 1:1000
0 10 20 30 40 60 80M



- Abgrenzungen**
- Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Haslach Südost" ca. 21,88 ha
 - Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Haslach Südost" ca. 5,99 ha
- Gebäude**
- ohne Veränderung
 - Modernisierung / Instandsetzung - geringe Intensität
 - Modernisierung / Instandsetzung - druchgreifende Intensität
 - Abbruch
- Erschließung / Grundstücke**
- Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
 - Neustrukturierung der Parkierung
 - Ausbau der Fußwegeverbindung
 - Gestaltung der halböffentlichen Freiräume / Wohnumfeldes
 - Gestaltung des öffentlichen Grünbereiches
- Sonstiges**
- Workshop / Dialogverfahren mit Bewohnern
 - Qualifizierung des Bestandes durch Ausbau / Anbau von Balkonen
 - Ausleuchtung der öffentlichen Räume zur Steigerung der Sicherheit



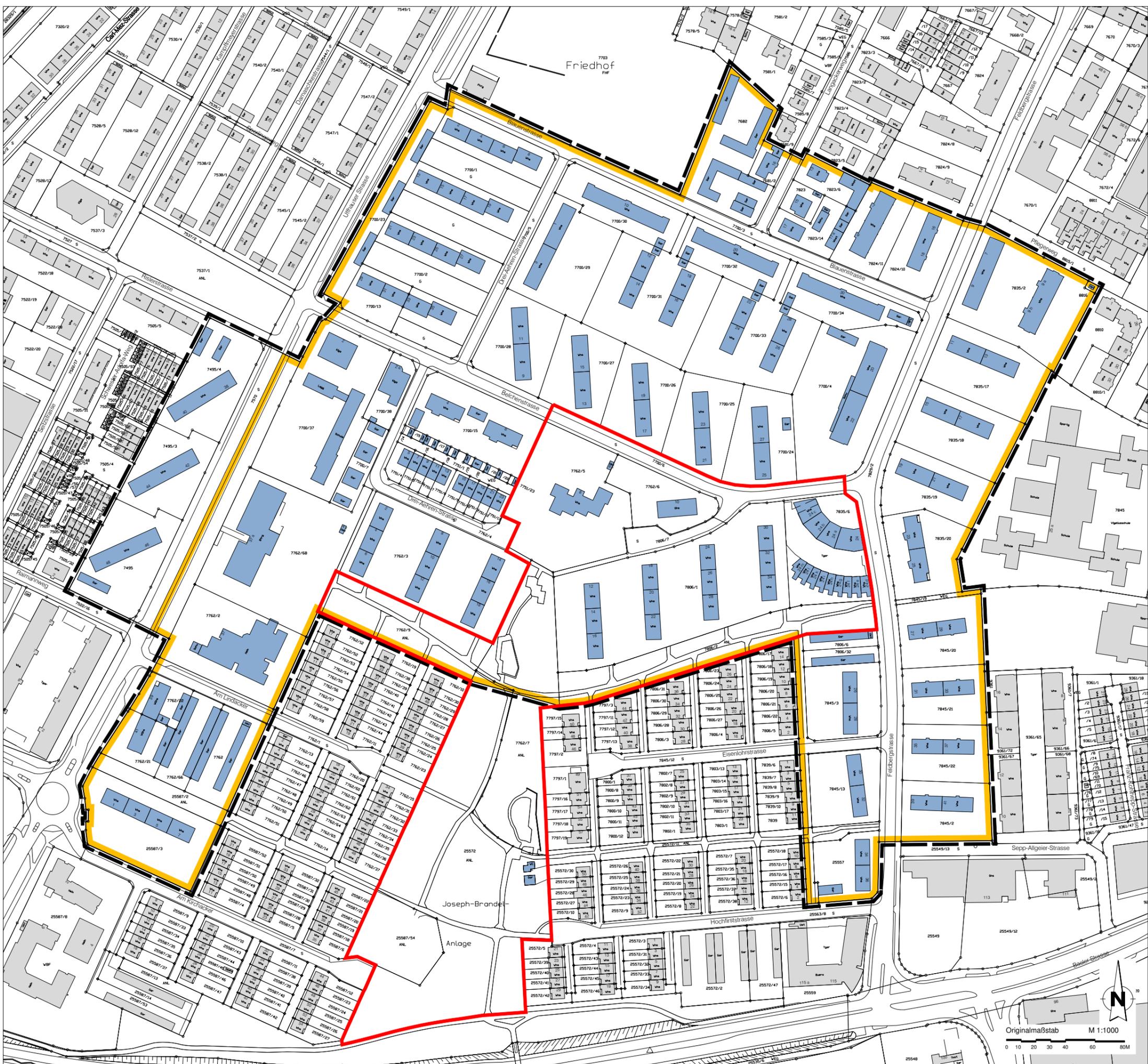
Stadt Freiburg im Breisgau

Integriertes Entwicklungskonzept Vorbereitende Untersuchungen "Haslach Südost"

MASSNAHMENPLAN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84282
05.05.2015/ht
03.09.2015/ht



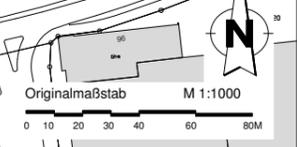
Abgrenzungen

-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Haslach Südost" ca. 21,88 ha
-  Abgrenzung förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Haslach Südost" ca. 5,99 ha
-  Abgrenzung Gebiet "Soziale Stadt" nach § 171 e BauGB ca. 20,68 ha



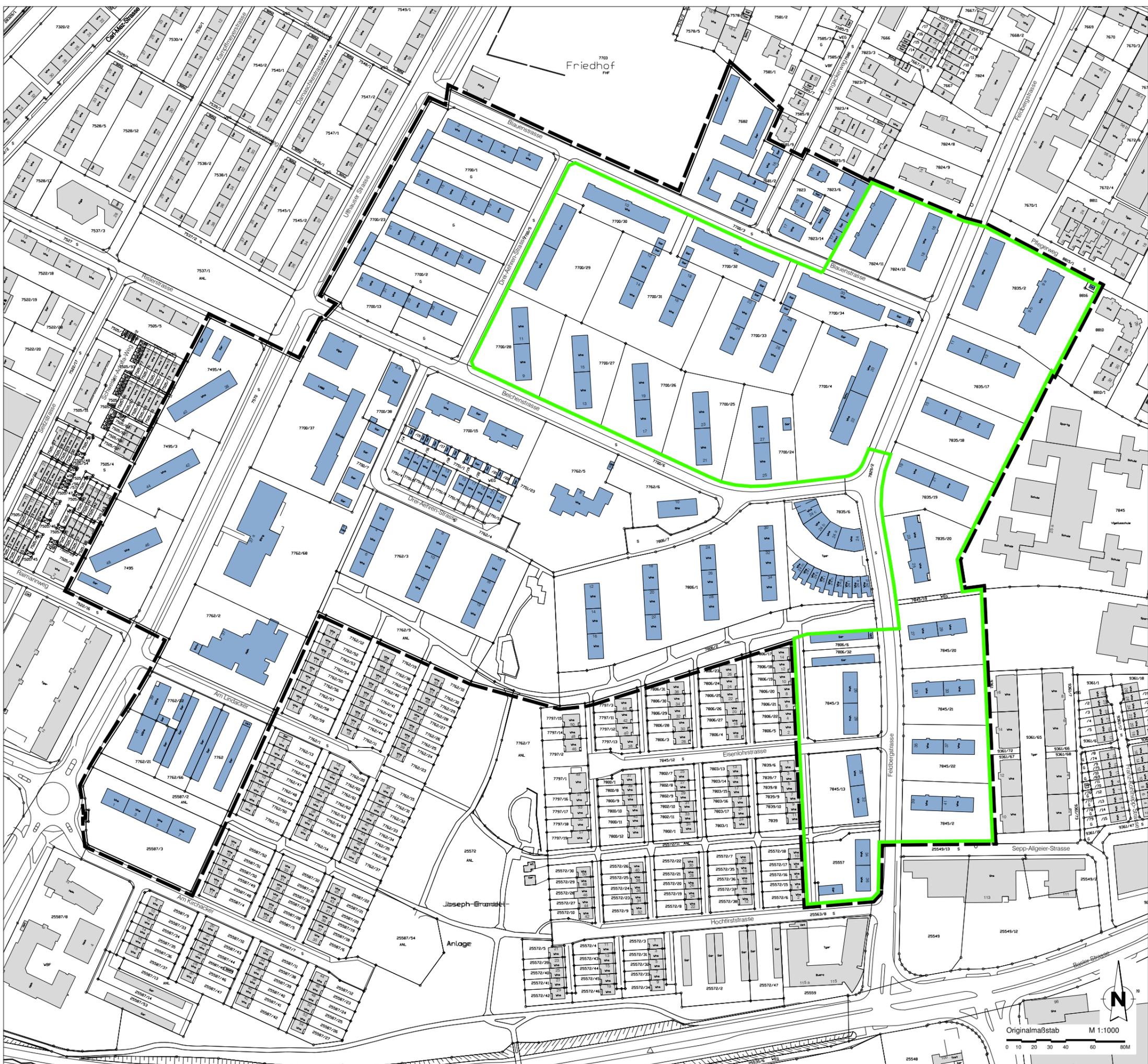
**Stadt
Freiburg im Breisgau**
Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Haslach Südost"

FÖRMLICHE FESTLEGUNG



Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84282
07.05.2015/ht
03.06.2015/ht
03.09.2015/ht



Abgrenzungen

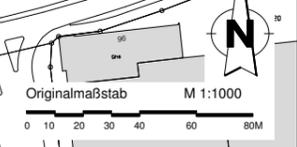
- Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Haslach Südost" ca. 21,88 ha
- Geltungsbereich Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB für den Bereich "Haslach Südost" ca. 8,67 ha



Stadt Freiburg im Breisgau

Integriertes Entwicklungskonzept Vorbereitende Untersuchungen "Haslach Südost"

ABGRENZUNGSPLAN



Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84282
11.06.2015/rif
03.09.2015/ht