Stadt Freiburg
Stadtkreis Freiburg

Vorbereitende Untersuchungen
nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB
im Bereich

„Haslach Südost“

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

AUFRAGNEHMER: 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 Untersuchungsgebiet ...................................................................................... 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 Schlüsselfiguren ........................................................................ 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 fürmlich festzulegenden Sanierungsgebiets .................................. 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 Strukturstörung von der Region Südlicher Oberrhein ......................................................... 7
Abbildung 3: Ausschnitt 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“


1.2 Auftrag und Problemstellung

Gemäß § 141 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Einleitung der Vorbereitenden 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


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


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
2.2 Siedlungsentwicklung und örtliche Entwicklungsplanungen

2.2.1 Allgemeine städtebauliche Entwicklung


2.2.2 Gemeindeentwicklungsplanung

Siedlungsentwicklung


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 Bau-landbereitstellung 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.


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


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“


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

Städtebauliches Entwicklungs- und Zukunfts-Konzept


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

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


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.
2.3.2 Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit

tigten, der Arbeitslosen und der Leistungsempfänger nach SGB II („Harz IV“) im Untersuchungsge-
riet 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)


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 sozialversiche-
rungspflichtig 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 gerings-
ten und im Bezirk 6124 mit 54% am höchsten. Das Geschlechterverhältnis der sozialpflichtig Be-
schäftigten 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 Be-
schäftigten 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%.
Arbeitslosigkeit


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-
schungsgebiet 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

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.
2.3.4 Wohnen und Wohnstruktur


Abbildung 12: Gebäude und Wohnungen nach Baujahr im Untersuchungsgebiet


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

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)


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 Carl-
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 Infrastrukturreinrichtungen sind im Un-
tersuchungsgebiet nicht vorhanden.

2.5 Eigentümerstruktur

Als maßgebliche Eigentümer im Untersuchungsgebiet sind die Bundesanstalt für Immobilienaufga-
ben (BImA) und die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) von herausragender Bedeutung. Daneben
hat 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 Ergebnis-
sen 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 vor-
handenen Bebauung und sonstigen Beschaffenheit sowie nach der Erfüllung der Aufgaben, die die-
sem 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 Miss-
stände vorliegen, wenn „das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonsti-
gen 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 oblie-
gen“ (BauGB).
2.6.1 Ortsbild

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Straße</th>
<th>Bild</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Uffhauser Straße</td>
<td><img src="image1" alt="Uffhauser Straße, Höhe Nr. 39" /></td>
</tr>
<tr>
<td>Feldbergstraße</td>
<td><img src="image2" alt="Feldbergstraße, Höhe Nr. 22" /></td>
</tr>
<tr>
<td>Belchenstraße</td>
<td><img src="image3" alt="Belchenstraße, Höhe Nr. 10" /></td>
</tr>
<tr>
<td>Straße</td>
<td>Bild</td>
</tr>
<tr>
<td>--------------------------------</td>
<td>----------------------------------------------------------------------</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Blauenstraße</strong></td>
<td><a href="image">Blauenstraße, Höhe Nr. 20</a></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Drei-Ahren-Straße</strong></td>
<td><a href="image">Höhe Haus Nr. 35</a></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Joseph-Brandl-Anlage</strong></td>
<td><a href="image">Öffentliche Anlage mit Spielplatz</a></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Am Lindacker</strong></td>
<td><a href="image">Fußweg</a></td>
</tr>
</tbody>
</table>

STADT FREIBURG IM BREISGAU

„HASLACH SÜOST“

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

25
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


Parkierungssituation


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).


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 kleinwettklimatische Funktion.


2.6.5 Gebäudezustand und Wohnungsqualität


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

  - Feldbergstraße
  - Belchenstraße
  - Drei-Ähren-Straße


- Ausleuchtung in der Joseph-Brandel-Anlage ist mangelhaft und gewährleistet nicht die Sicherheit im öffentlichen Raum.


Räumliche Mängel/Stadtbild


- 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 Wohnungs ausstattung (z. B. Drei-Ähren-Straße 27)
3 DIE BETEILIGTEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

3.1 Vorbemerkungen


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

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 Ki-
ndergarten.

Herr Lackenberger als Vertreter des Nachbarschaftswerks e. V. ermutigt die Anwesenden zur Mit-
wirkung. 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 Be-
chluss zur Neubebauung im Bereich des Hochhauses gefasst. Weitere Detailbeschlüsse werden
erst im Laufe der Zeit gefasst.

Es wird darum gebeten, den vorhandenen Altbaumstand zu erhalten (Gartenstadt). In diesem
Zusammenhang wird ein durchgängiges Freiraumkonzept für das Quartier als wichtig erachtet. Da-
bei 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 erhaltens-
werten 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 Sanierungsbeirates. Außerdem empfindet er soziale Begleitmaßnahmen als drin-
gend notwendig.

Weiterhin wird darum gebeten, die öffentlichen Einrichtungen aufzuwerten und auf die künftige Ein-
wohnerzahl anzupassen. Es wird ein verbindliches Freiraumkonzept (Parkplatzsituation etc.) gefor-
dert.
Weitere Hinweise und Anregungen der Sanierungsbenefen | Befragungsergebnisse


Die Bürgerinnen und Bürger wurden danach gefragt, was sie im Quartier gut finden, was ihnen ge fällt bzw. was sie nicht gut finden und wo sie Verbesserungsbedarf sehen. Weiterhin wurden sie nach konkreten Ideen und Verbesserungsvorschlägen gefragt. Der Rücklauf der Fragebögen erfüll te 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 Ein druck 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 Verkehrsanhindung, 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 Müllsä cke an der Straße bei, ebenso die Standorte der Altglascontainer, die unbetreut und vermüllt erscheinen. Einzelne herrenlose Einkaufswagen, Graffiti an Fassaden, Verunreinigung durch Hunde kot 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 BImA. 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**


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 BImA 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 Schlüsselfpersonen**


**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.


**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.

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.


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

Herr Funk von der Caritas-Werkstatt St. Georg


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.


**Herr Schupp vom Lokalverein Freiburg-Haslach**


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

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


### 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.


**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 dreigruppige Kindertageseinrichtung vorgesehen werden, ggf. mit der Möglichkeit, in dieser Einrichtung auch ein Familienzentrum zu integrieren...

*Amt für Brand- und Katastrophenschutz*


Im Falle von Neubaumaßnahmen oder Aufstockungen sind ggf. erforderlich werdende neue Feuerwehrzufahrten 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.
STADT FREIBURG IM BREISGAU

HASLACH SÜDOST

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

- 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-/Bringediensten (z.B. Schule) unter Einbeziehung der „privaten“ Flächen.
- […]
- In Teilbereichen gibt es Vorbehaltsflächen für eine Stadtbuslinie. Schalltechnisch sind im weiteren Verfahren u.a. die beiden Bahnhöfe zu betrachten.
- Öffentliche (angrenzende) Grünanlagen / Spielplätze / Freiräume sind je nach Entwicklungsziel zu optimieren / vergrößern / ergänzen

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 Fenstererelementen 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 geöffneten 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.


[Die ARGE] sieht 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.

Leider werden bei Nachverdichtungen gerne … zum Nachteil der bestehenden Bebauung überverteilt. 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


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.


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.

4.2 Sanierungsziele und vorgesehene Maßnahmen

4.2.1 Sicherung des Wohnungsbestandes / Verbesserung der Wohnqualität


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.


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-

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


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.


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

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

- **Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier / BIWAQ** (Laufzeit 2015 bis 2018)
  Zielgruppe: Langzeitarbeitslose in der Altersgruppe 26 Jahre und älter

- **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 Blaumenstraße, 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**


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.


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“

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


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 Instrumenten 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.

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.
  

- **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 Betroffen 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 als erklärtes Ziel sein.

• Dem Wunsch älterer Bewohner in ihrer jetzigen Wohnung zu bleiben, soll nur dann nicht entsprochen 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.


6.2 Abgrenzung des Gebietes „Soziale Stadt“


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 Genehmigungs pflicht nach § 144 BauGB zur Verfügung.


7.1.1 Allgemeine sanierungsrechtliche Vorschriften


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 Grundstücks Wert 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 Erbaurechten).
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.
- 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


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 heran gezogen 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 Sanierungsgebietes 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 Er schwernis der Sanierungsdurchführung wird für die Stadt Freiburg im Bereich „Haslach Südost“ die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens unter Anwendung der besonderen sanie rungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen. Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung (Sanierungssatzung) förmlich festzulegen.

**Begründung**

8 ANHANG

8.1 Wesentliche Inhalte des Stadtteilentwicklungsplans Haslach


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


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-
ße, 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


6. Sich Versorgen

Hinsichtlich diese 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 Aufenthaltpunkt zu steigern sowie allgemein die Kaufkraft zu erhalten und zu stärken.

7. Aufwachsen und Lernen


8. Freizeit, Erholung, Sport

Wesentliche Ziele dieses Themenfeldes sind die Sanierung des Hallenbades Haslach, die qualitativ 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


b) Wohnen und Wohnumfeld


c) Gutleutmatten


d) Ältere Kinder und Jugendliche

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.
<table>
<thead>
<tr>
<th>Stufe 1</th>
<th>Stufe 2</th>
<th>Stufe 3</th>
<th>Stufe 4</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Neu bzw. Neuwertig</td>
<td>Geringe Mängel</td>
<td>Erhebliche Mängel</td>
<td>Substanzielle Mängel</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Dach und Dachstuhl</strong></td>
<td>Dach ist dicht</td>
<td>Dachdichtigkeit ist gefährdet</td>
<td>Dach ist undicht</td>
</tr>
<tr>
<td>optische Unverschörheit</td>
<td>farbliche Veränderungen der Dacheindeckung</td>
<td>verschobene Dachziegel</td>
<td>Dachziegel sind beschädigt</td>
</tr>
<tr>
<td>Dacheindeckung weist keine Schäden oder Mängel auf</td>
<td>ungleiches Verlegemuster (verschiedene Ziegel, Materialien)</td>
<td>Rostbefeck der Dach- und Regenrinnen</td>
<td>Balken sind gebrochen</td>
</tr>
<tr>
<td>Dach ist dicht</td>
<td>durchhängende Balken</td>
<td>durchhängende Balken</td>
<td>Dach- bzw. Regenrinnen lecken</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Fassade und Mauerwerk</strong></td>
<td>Farbveränderungen (beispielsweise durch Witterungseinflüsse)</td>
<td>feuchte Stellen</td>
<td>Putz ist großflächig abgeplatzt</td>
</tr>
<tr>
<td>optische Unverschörheit</td>
<td>mangelhafter Anstrich</td>
<td>Rissbildungen (beispielsweise im Putz)</td>
<td>Feuchtigkeitsschäden</td>
</tr>
<tr>
<td>ansprechende Gestaltung</td>
<td>gestalterische Mängel</td>
<td>ortsuntypische Verkleidungen</td>
<td>Rissbildungen (beispielsweise im Mauerwerk)</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Zugangs- und Außenbereich</strong></td>
<td>geringe optische Mängel</td>
<td>Beläge beschädigt oder ungleich</td>
<td>beschädigte Stützmauern</td>
</tr>
<tr>
<td>optische Unverschörheit</td>
<td>kleinere Ausbesserungen notwendig</td>
<td>Geländer fehlend oder beschädigt</td>
<td>gefährdete Stand sicherheit</td>
</tr>
<tr>
<td>gestaltete Flächen</td>
<td>Zugänglichkeit des Gebäudes erschwert (beispielsweise steile Treppen)</td>
<td>Unebenheiten</td>
<td>Schlaglöcher</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Wärmeschutz</strong></td>
<td>vorhandene Wärmeschutz mit geringen Stärken</td>
<td>Wärmeschutz mit sehr geringen Stärken</td>
<td>es ist keine Wärmeschutz vorhanden</td>
</tr>
<tr>
<td>ausreichende Wärmeschutz</td>
<td>Innendämmung</td>
<td>lückenhafte Ausführung</td>
<td>das Gebäude ist zu großen Teilen ungedämmt</td>
</tr>
<tr>
<td>umfassend ausgeführt ohne sichtbare Wärmebrücken</td>
<td>geringer Anteil von Wärmebrücken</td>
<td>wesentliche Teile sind ungedämmt</td>
<td>mehrere Wohnräume sind ohne Dämmung</td>
</tr>
<tr>
<td>heutiger Standard (EnEV, etc.)</td>
<td></td>
<td>hoher Anteil von Wärmebrücken</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
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

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


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 Handelkammer Südlicher Oberrhein 03.12.2014
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
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
Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Freiburg im Breisgau
Bereich "Haslach Südost" / Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Freiburg im Breisgau hat die STEG Stadtentwicklung GmbH, mit der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches beauftragt. Das Untersuchungsgebiet ist im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet (siehe Anlage).

Nach § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll bei Vorbereitenden Untersuchungen den beteiligten Behörden möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Aus diesem Grund bitten wir Sie bis zum


um eine kurze Stellungnahme.

Insbesondere bitten wir Sie, uns mitzuteilen,

- ob und ggf. wie Ihre Interessen mittelbar oder unmittelbar durch mögliche Veränderungen im Untersuchungsgebiet berührt werden,

- ob Sie konkrete Veränderungswünsche oder Vorstellungen, die die Planung und die Durchführung der Maßnahme beeinflussen könnten, haben.
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

Anlage: Lageplan
Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
im Bereich "Haslach Südost" ca. 21,89 ha

Stadt
Freiburg im Breisgau

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Haslach Südost"

ABGRENZUNGSPLAN
<table>
<thead>
<tr>
<th>Organisation</th>
<th>Adresse</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH</td>
<td>Postfach 10 03 64 79122 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td>Deutsche Telekom AG PTL 31</td>
<td>Postfach 11 40 77601 Offenburg</td>
</tr>
<tr>
<td>Polizeidirektion</td>
<td>Heinrich-von-Stephan-Str. 4</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>79100 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td>TransnetBW GmbH</td>
<td>Pariser Platz Osloer Str. 15-17</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>70173 Stuttgart</td>
</tr>
<tr>
<td>BUND Ortsgruppe Freiburg</td>
<td>Wilhelmstr. 24 A 79098 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td>Architektenkammer Baden-Württemberg</td>
<td>Kammergruppe Freiburg-Stadt Guntramstr. 15</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>79106 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td>Naturschutzbeauftragte</td>
<td>Frau Dr. Dagmar Reduth Talstr. 4</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>79102 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td>Regierungspräsidium Stuttgart</td>
<td>Kampfmittelbeseitigungsdienst Pfaffenwaldring 1</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>70569 Stuttgart</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Stadt Freiburg im Breisgau
Sanierung "Haslach Südost"

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Regierungspräsidium Freiburg</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ref. 26 - Denkmalpflege</td>
</tr>
<tr>
<td>Bissierstr. 7</td>
</tr>
<tr>
<td>79114 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Regierungspräsidium Freiburg</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ref. 21 – Raumordnung,</td>
</tr>
<tr>
<td>Baurecht, Denkmalschutz</td>
</tr>
<tr>
<td>Bissierstr. 7</td>
</tr>
<tr>
<td>79114 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Regionalverband</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Südlicher Oberrhein</td>
</tr>
<tr>
<td>Reichsgrafenstr. 19</td>
</tr>
<tr>
<td>79102 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
</tbody>
</table>

| Geschäftsführender Schulleiter |
| der Grund- und Hauptschulen   |
| Herrn Edgar Bohn              |
| Wilmersdorfer 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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Badenova AG &amp; Co.KG</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Tullastr. 61</td>
</tr>
<tr>
<td>79108 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td>EnBW</td>
</tr>
<tr>
<td>Durlacher Allee 93</td>
</tr>
<tr>
<td>76131 Karlsruhe</td>
</tr>
<tr>
<td>Freiburger Verkehrs AG</td>
</tr>
<tr>
<td>Besanconallee 99</td>
</tr>
<tr>
<td>79111 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td>Arbeitsgemeinschaft</td>
</tr>
<tr>
<td>Freiburger Stadtbild</td>
</tr>
<tr>
<td>Lugostr. 5</td>
</tr>
<tr>
<td>79100 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td>Polizeidirektion Freiburg</td>
</tr>
<tr>
<td>Kriminalprävention</td>
</tr>
<tr>
<td>Heinrich-von-Stephan-Str. 4</td>
</tr>
<tr>
<td>79100 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td>Sozialverband VdK</td>
</tr>
<tr>
<td>Bertoldstr. 44</td>
</tr>
<tr>
<td>79108 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td>Amt für Brand- und</td>
</tr>
<tr>
<td>Katastrophenschutz</td>
</tr>
<tr>
<td>Eschholzstr. 118</td>
</tr>
<tr>
<td>79115 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td>Freiburger Stadtbau GmbH</td>
</tr>
<tr>
<td>Am Karlsplatz 2</td>
</tr>
<tr>
<td>79098 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Stadt Freiburg im Breisgau
Sanierung "Haslach Südost"

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Anlage</th>
<th>Adresse</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Sportreferat</td>
<td>Fahnenbergplatz 4</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>79098 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td>Abfallwirtschaft und Stadtreinigung</td>
<td>Hermann-Mitsch-Str. 26</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>79108 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td>Umweltschutzamt</td>
<td>Abteilung III – Wasserwirtschaft</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Talstr. 4</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>79102 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td>Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen</td>
<td>Fahnenbergplatz 4</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>79098 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td>Amt für Soziales und Senioren Büro des Bürgermeisters von Kirchbach</td>
<td>Rathausplatz 2 - 4</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>79098 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td>Amt für Schule und Bildung</td>
<td>Berliner Allee 1</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>79114 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td>Freiburg Wirtschafts, Touristik und Messe GmbH &amp; Co.KG</td>
<td>Rathausgasse 33</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>79098 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td>Baurechtsamt</td>
<td>Fehrenbachallee 12</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>79106 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Stadt Freiburg im Breisgau
Sanierung "Haslach Südost"

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

<p>| | | | |</p>
<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Gebäudemanagement</td>
<td>Freiburg</td>
<td>Berliner Allee 1</td>
<td>79114 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Eigenbetrieb Stadtentwässerung</td>
<td>Sundgauallee 25</td>
<td></td>
<td>79114 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Amt für öffentliche Ordnung</td>
<td>Basler Str. 2</td>
<td></td>
<td>79100 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Stelle zur Gleichberechtigung der Frau</td>
<td>Fahnenbergplatz 4</td>
<td></td>
<td>79098 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kinderbüro</td>
<td>Jacobistr. 14</td>
<td></td>
<td>79104 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Garten- und Tiefbauamt</td>
<td>Berliner Allee 1</td>
<td></td>
<td>79114 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Geschäftsstelle</td>
<td>Gender Mainstreaming</td>
<td>Rathausplatz 2 - 4</td>
<td>79098 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Büro für Migration und Integration</td>
<td>Uhlandstr. 4</td>
<td></td>
<td>79102 Freiburg i. Br.</td>
</tr>
</tbody>
</table>
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>
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
und Messe GmbH & Co KG
Mauthausgasse 33
79098 Freiburg
Tel: +49 761 3881 1200
Mobil: +49 171 8602188
thomas.stoffel@fwtm.de
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 Bauplanungsmaßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfflächen einzustufen.


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
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
Kriegsbergsstraße 32 · 70174 Stuttgart · Postfach 80 03 43 · 70003 Stuttgart · Telefon +49 711 128-00 · Telefax +49 711 128-3220
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>
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
Registriereiftritt Stuttgart - HRB Nr. 740510
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Josef Zimmer
Geschäftsführer: Rainer Joesig, Dr. Rainer Pfau

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

Dienstgebäude Sternwaldstraße 14 · 79102 Freiburg i. Br. · Telefon 0761 208-3500 · Telefax 0761 208-3544 · referat26@rp.frw.de
www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de
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,


Mit freundlichen Grüßen

Andrea Steuer
Hauptgeschäftsführung / Stab
Referentin für Raumordnung / Bauleitplanung
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,


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
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 Abfallammelfahrzeuges 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
die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Freiburg i. Br.,
17.12.2014
Durchwahl (0761) 208-3046
Name: Frau Koschel
Aktenzeichen: 2011 // 14-10227

1. Die STEG
2. Stadtentwicklung GmbH
3. Stuttgart
4. Eingang
5. 05. Jan. 2015

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 wärmzeitliche Schotter den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen.


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.

Geotopenschutz

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.

Anke Koschel
Dipl.-Ing. (FH)
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 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 Gesamtmarkierung 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).
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

Freundlichen Grüßen

Birte Krüger

Sprechzeiten: Mo, Mi, Fr: 08:00 - 11:00 Uhr und nach Terminvereinbarung
Straßenbahn und Bus: Linie 2 - 10 - 14 - 27 Haltestelle Siegesdenkmal
Sparkasse Freiburg - Nördlicher Breisgau: Konto Nr. 201 001 2, BLZ 680 501 01
IBAN DE63 6805 0101 0002 0100 12 * BIC FRSPDE 66XXX

*E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur
**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.


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 Türt- 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 Sozialkontakte 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 verste- hen 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
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 Nutzungsbe rechtigte 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.
Bei Fragen sprechen Sie uns bitte an.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. [Unterschrift]
Wolfgang Hägle

i.A. [Unterschrift]
Hans M. Schäfer
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
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, das 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
sich 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:


2.2. 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 Parkierungs situation 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 geopferten Grünflächen, die von Wohnbebauung umgeben sind, ist aus unserer Sicht eine Maßnahme, die völlig aus der Zeit gefallen ist.

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 Wohnumfeldes insgesamt von Bedeutung:


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.


mit freundlichen Grüßen

Hubert Nixdorf
Vorsitzender

Markus Schupp
Stellv. Vorsitzender
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:


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 Feuerwehrdrehleiter, 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
die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Stuttgart
Eingang
05. Jan. 2015
Der STEG
z.Hd. Herr Heidiri
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart
Fax: 0711 / 21068-112

Freiburg, den 05.01.2015
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.


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.


Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen

[Unterschrift]

Dr. Hermann Hein
Vohl, Silke (die STEG)

 Von: Peter Lenz <pm.lenz@gmx.de>
 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-Positions papier, Stadtbahnstrassen 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:


Anmerkung: Der BV hat in der Vergangenheit bei der Stadt Freiburg um Klärung und Sicherung der günstigsten Zufahrstrasse gebeten.
Siehe beiliegende Schreiben des BV vom 18.02.2013 und das Antwortschreiben von Herrn OB Dr. Salomon vom 08.04.2013.

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


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


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-Stellwerk, Polizeiakademie und das gesamte Quartier Schildacker, einschließlich Götz u Moritz Gelände, (s. Lageplan)

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

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

Freiburg - St. Georgen, den 02.10.2013

Peter Lenz
2. Vorsitzender Bürgerverein Freiburg - St. Georgen
Einplanung von Haushaltsmittel, Machbarkeitsstudie für Stadtbahn St. Georgen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Salomon,

Im Zuge der 2011 bürgerschaftlich erarbeiteten Stadtratseilinien St. Georgen wurde auch die klare Forde
erung nach einer Stadtbahn nach und durch St. Georgen erhoben. Da eine Verwirklichung dieser seit lan
gem erhobenen Forderung in den nächsten Jahren schon allein wegen des seitens der Stadt beschlosse
nen 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 fin
den, bevor in und um St. Georgen noch vorhandene Möglichkeiten verbaut oder anderweitig verplant wer
den und sich dadurch die Realisierungschancen verschlechtern, bzw. die späteren Realisierungskosten un
nötig erhöhen.

Potentielle Netzanschlusspunkte einer Stadtbahn St. Georgen sind neben den Endhaltestellen Münsin
ger- und Innsbruckerstraße (Linie 3) auch die Haltestellen Pressehaus und Dorfbrunnen (Linie 5). Stadt
bahnplanungen für St. Georgen berühren somit auch Quartiere außerhalb des Stadtrteils St. Georgen für
die seitens der Stadt bereits Sanierungs- und/oder Neubauungsplanungen (z.B. Bereich Uffhauserstr.,
ECA-Siedlung, ehemaliges Götze-Moritz Gelände) diskutiert werden oder sich in absehbarer Zeit neue
städtische Gestaltungsmöglichkeiten (z.B. Polizeialakademie) auftun.

Im Zuge einer vorausschauenden Stadtplanung ist es notwendig in und um St. Georgen baldmöglichst
klarheit zu schaffen und nicht durch Unläufigkeit, bzw. wegen falscher Prioritätensetzung beim Haus halt,
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 Schreibens den Damen und Herren Bürgermeister und den Fraktion
nen 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
Stadtbahn St. Georgen
Erstellung einer Machbarkeitsstudie

Sehr geehrter 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 schmerzhafte 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 enthaltenen 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 Gesamtabwagung 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 Stadtteilleitlinien St. Georgen die zukünftigen Entscheidungen positiv beeinflussen wird.

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

Mit freundlichen Grüßen

[Unterschrift]

Dr. Dieter Salomon
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.


Mit freundlichen Grüßen

[Unterschriften]

Dipl.-Ing. [FH] Manfred Sautter, 1. Vorsitzender

Dipl.-Ing. Ebba Zernack
Stellv. Vorsitzende
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 vorbeireitenden Untersuchungen nach § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB.


Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[Unterschrift]

Freiburg, den 08.01.2015

84282 KJ/VI Herr Heidiri
13.11.2014

Unser Aktenzeichen
Herr Härig

Ihnen schreiben

Sprechzeiten: Mo 10:30 - 15:00 Uhr Mittwochs 07:30 - 11:30 Uhr Do 08:00 - 11:30 Uhr
Straßenbahn und Bus: Linie 1-3-5 Haltestelle Stadthäuser/Linie 10-14-27 Haltestelle Fahnenbergplatz
Sparkasse Freiburg - Nördlicher Breisgau: Konto Nr. 201 001 2, BLZ 680 501 01
IBAN DE63 6805 0101 0002 0100 12 * BIC FRSPDE66XXX

*E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur
Vohl, Silke (die STEG)

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

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-Beitreibung 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
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 Amts für Schule und Bildung keine Veränderungswünsche oder Vorstellungen zu der Maßnahme.

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

Sprechzeiten: Mo bis Fr 08:30 - 13:00 Uhr
Straßenbahn und Bus: Linie 3 Haltestelle Bisslerstraße; Linie 1 und 3, Haltestelle Runzmattenweg
Sparkasse Freiburg - Nördlicher Breisgau: Konto Nr. 201 001 2, BLZ 680 501 01
IBAN DE63 6805 0101 0002 0100 12 · BIC FRSPDE 66XXX

*E-Mail Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur
Sie erreichen ihn telefonisch unter (0761) 201-2343 oder per Mail an timo.tetzlaff@stadt.freiburg.de.

 Mit freundlichen Grüßen

[Signature]

I. Geiß
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.


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
Sehr geehrter Herr Lux,

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

Mit freundlichen Grüßen

Gabi Lebherz

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

LAGE IN DER STADT
Bebauungspläne

Abgrenzung Bebauungsplan "Ullhäusern" Datum der Ausführung: 25. Oktober 1960
Abgrenzung Bebauungsplan "Ullhäuser Straße 6 - 28" Datum der Ausführung: 27. September 1965
Abgrenzung Bebauungsplan "Bereich südlich der Bechteristraße" Datum der Ausführung: 2. April 1975
Abgrenzung Bebauungsplan "Südlich Carl-Kleme-Straße" Datum der Ausführung: 2. April 1975

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

BAURECHT
Eigentümerstruktur

- Stadt
- Bundesfinanzverwaltung / BIMA
- badenova
- Caritas Lebenshilfe
- Freiburger Stadtbaul / FSB
- Privat
- Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG
- Gläning GmbH

Gemäß Auskunft der Stadt Freiburg im Breisgau

Stadt
Freiburg im Breisgau

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Haslach Südost"

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

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen "Haslach Südost"

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

FREIRÄUME / NUTZUNGEN
Stadt Freiburg im Breisgau
Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Haslach Südost"

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

RUHENDER VERKEHR/ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR
Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Haslach Südost"