

BESCHLUSS - VORLAGE

| | | | |
|----------------------|----------------|----------|------------|
| Dezernat/Amt | Verantwortlich | Tel. Nr. | Datum |
| V / Stadtplanungsamt | Herr Jerusalem | 4100 | 31.10.2018 |

Betreff:**Städtebauliche Erhaltungssatzungen und Gestaltungssatzungen****h i e r :****a) Grundsatzbeschluss****b) Interfraktioneller Antrag von Bündnis 90/DIE GRÜNEN, CDU, SPD, Unabhängige Listen, Freiburg Lebenswert/Für Freiburg und Freie Wähler vom 15.11.2017**

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Öff. | N.Ö. | Empfehlung | Beschluss |
|-----------------------|-----------------------|-------------|-------------|-------------------|------------------|
| 1. HA | 05.11.2018 | | X | X | |
| 2. BA | 08.11.2018 | | X | X | |
| 3. GR | 13.11.2018 | X | | | X |

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: ja - siehe Anlage 1

Beschlussantrag:

- 1. Der Gemeinderat nimmt den Inhalt der Drucksache G-18/131 zu städtebaulichen Erhaltungssatzungen zur Kenntnis und stimmt der in Nr. 4 sowie Anlage 3 der Drucksache G-18/131 dargestellten Auswahl der Potenzialgebiete für einen möglichen Erlass einer städtebaulichen Erhaltungssatzung zu.**
 - 2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, für das in Nummer 4 der Drucksache G-18/131 näher beschriebene Potenzialgebiet im Stadtteil Waldsee die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung zu prüfen und einen Aufstellungsbeschluss für den Erlass einer Erhaltungssatzung vorzubereiten.**
-

Anlagen:

1. Finanzielle Auswirkungen
2. Interfraktioneller Antrag vom 15.11.2017
3. Lage der Potenzialgebiete im Stadtgebiet

1. Ausgangslage

Die Einwohnerzahl der Stadt Freiburg i. Br. ist in den vergangenen 20 Jahren um ca. 27.000 Personen gestiegen. Gekoppelt an diese Entwicklung ist eine rege Bautätigkeit, auch und gerade im Innenbereich der Stadt. Wenngleich die Schaffung neuen Wohnraums ein dringliches und aus städtischer Sicht hoch prioritäres Ziel ist, muss gleichzeitig der Wahrung des identitätsstiftenden Ortsbilds Rechnung getragen werden. Ein starkes Bevölkerungswachstum steht hierzu nicht im Widerspruch. Gerade eine Stadt, die viele neue Einwohner_innen gewinnt, muss ihre Identität wahren und ihre Wurzeln stärken. Identität manifestiert sich in hohem Maße räumlich - in Einzelobjekten und in der Gesamtwirkung des Stadtbilds. Im Zuge des hohen Siedlungsdrucks ist es jedoch in den letzten Jahren vermehrt zum Abgang und zur Überformung erhaltenswerter Bausubstanz gekommen.

Am 15.11.2017 erfolgte in diesem Kontext ein gemeinsamer Antrag aller im Gemeinderat Freiburg i. Br. vertretenen Fraktionen zur Prüfung der Erforderlichkeit von Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen. Auch in der Stadtgesellschaft ist ein Dialog über den Abriss einzelner Gebäude und die Notwendigkeit Maßnahmen zum Schutz von Substanz und Qualität prägender Gebäude entstanden, was sich zuletzt in der Podiumsdiskussion „Das Gesicht der Wiehre wahren“ am 27.02.2018, die durch die beiden im Stadtteil Wiehre aktiven Bürgervereine organisiert wurde, manifestiert hat.

Bei der überwiegenden Anzahl vor 1945 entstandener Bestandsquartiere handelt es sich um unbeplante Innenbereichsflächen i. S. d. § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der Abriss von Gebäuden kann auf dieser rechtlichen Grundlage nicht verhindert werden. Folgende bauliche Entwicklungen haben beispielhaft in den Altbauquartieren der Stadt Freiburg i. Br. in den vergangenen Jahren wiederholt negative Auswirkungen im Stadtbild verursacht:

- Erhaltenswerte, jedoch nicht denkmalgeschützte Bausubstanz wird abgerissen und durch meist in der Kubatur größere Gebäude ersetzt.
- Aufgrund bereits erfolgter, negativer Entwicklungen kann die Bebauung von Innenhöfen weder in ihrer grundsätzlichen Zulässigkeit noch in der Höhenentwicklung gegenüber dem Blockrand sinnvoll gesteuert werden.
- Die prägende Bautypologie wird überformt durch unmaßstäblich hohe und großflächige Anbauten.
- In vielen Fällen erfolgt ein, grundsätzlich zu begrüßender, Dachausbau durch die Errichtung überdimensionierter Gauben und sonstiger Dachaufbauten, die die prägende Dachlandschaft erheblich stören.
- Private Freianlagen werden häufig überformt durch in den Vorgartenbereichen platzierte (überdachte) Stellplätze und sonstige Nebenanlagen. In Materialität und Höhe atypische Einfriedungen wirken dabei abschottend.

Das Baurechtsamt und das Stadtplanungsamt versuchen bereits durch intensive Beratungstätigkeit diesen Beeinträchtigungen der identitätsstiftenden Bausubstanz entgegenzuwirken. Dabei konnten sehr viele Erfolge erzielt und Bauprojekte deutlich verbessert werden. Auch der Gestaltungsbeirat spielt hier eine positive Rolle.

Es ist jedoch festzuhalten, dass der Erfolg dieser Anstrengungen – ohne Vorliegen oder Anwendung eines einschlägigen, baurechtlichen Instrumentariums – maßgeblich von der freiwilligen Mitwirkungsbereitschaft sowie der Verständigkeit der Bauherrschaft und der Entwurfsverfassenden abhängig ist. Für die Bauherrschaft wiegen häufig die wirtschaftlichen Verwertungsinteressen höher als das Interesse am Erhalt der Quartiersidentität. Wenn in diesen Fällen nicht proaktiv oder sehr zeitnah nach Bekanntwerden einer möglichen negativen Entwicklung das passende baurechtliche Instrumentarium angewandt wird, kann keine rechtskonforme Intervention und Steuerung der Verwaltung mehr erfolgen.

In Konfliktfällen zur Kubatur geplanter Bauvorhaben hat die Verwaltung deshalb dem Gemeinderat in den vergangenen Jahren wiederholt Aufstellungsbeschlüsse für die Einleitung von Bebauungsplanverfahren zur verbesserten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung vorgelegt. Es ist jedoch festzuhalten, dass weder mittels eines Bebauungsplans noch im unbeplanten Innenbereich ein rechtlicher Interventionsmechanismus gegenüber dem geplanten Abriss eines Gebäudes, besteht. Eine Ausnahme hiervon stellen in diesen Fällen nur Gebäude dar, die nach dem Denkmalschutzgesetz einen entsprechenden Schutz genießen. Bebauungspläne sind zudem, basierend auf der langjährigen Erfahrung, häufig zu umfassend und langwierig in der Aufstellung. Gestalterische Belange sowie der Erhalt wertvoller Bausubstanz und städtebaulicher Strukturen kann in ihnen zudem nur bewerkstelligt werden, wenn weitere Satzungen aus Landesbauordnung (LBO) und BauGB, z. B. durch Erhaltungsfestsetzungen gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB, mit ihnen gekoppelt werden.

Sollen der Verlust erhaltenswerter Bausubstanz und eine gestalterisch negative Überformung des Stadtbilds proaktiv verhindert werden, ist diesen Entwicklungen insbesondere durch die Aufstellung von Erhaltungs- bzw. Gestaltungssatzungen im Vorfeld entgegenzuwirken. Dies impliziert keine Garantie, dass zukünftig alle negativ zu wertenden Entwicklungen verhindert werden können, verbessert allerdings deutlich die Durchsetzungsfähigkeit der Bauverwaltung in diesen Konfliktfällen.

2. Zielsetzung

Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen sind baurechtliche Instrumente, die einen wichtigen Beitrag dazu leisten können, die stadtspezifische Identität im Stadtbild zu erhalten. Dabei soll bewahrt werden, was die Stadt Freiburg für ihre Bewohner_innen ausmacht, ohne das Ziel, neuen Wohnraum zu schaffen, zu negieren.

Viele Freiburger_innen nehmen die gründerzeitlichen Quartiere beispielsweise in der Wiehre, im Stühlinger und Herdern sowie die älteren, teilweise noch dörflich geprägten Strukturen in Stadtteilen wie Haslach und Günterstal als besonders schützenswert wahr. Dies betrifft auch den Siedlungsbau der 1920er Jahre wie etwa die Arbeitersiedlungen – beispielsweise die Knopfhäusle in der Oberwiehre, die Holzhauerhiesli in Günterstal und das Quartier Brühl-Beurbarung sowie die Laubenhofsiedlung und die Gartenstadt in Haslach. Ihr Bestand wird mit einer besonderen Aufenthaltsqualität und der Verbundenheit mit dem Ort assoziiert.

Ziel der Stadt Freiburg i. Br. ist diese Eigenart der einzelnen, besonders schützenswerten Quartiere trotz des hohen Wohnungsdrucks zu erhalten. Neben einzelnen baukulturell wertvollen, jedoch nicht immer denkmalgeschützten Einzelbauten soll das städtebauliche Erscheinungsbild aufgegriffen bzw. erhalten bleiben. Zum einen prägt die Kubatur, Typologie und räumliche Anordnung der Gebäude, ihre Höhe und Dachform sowie die Struktur der Erschließungsstraßen und der öffentlichen Räume ein Quartier. Einen großen Anteil am Ortsbild hat jedoch auch die Stilepochen typische Fassadengestaltung, die beispielsweise in Form einer klassischen Lochfassade aus der Gründerzeit anders wirkt als eine aufgelöste Glasfassade. Ebenfalls prägend ist die Gestaltung der geschlossenen Dachflächen, die in Freiburg eine wichtige Rolle spielt, da von den umgebenden Höhenlagen eine gute Einsehbarkeit besteht. Zum Gesamteindruck tragen gerade in Gründerzeitquartieren zudem aufwändig gestaltete Bauteile wie Haustüren, Stuckelemente, Balkonanlagen und Vorgärten bei. Die Architektur der 1920er Jahre in Stadtteilen wie Waldsee sowie der Arbeitersiedlungen wirkt hingegen gerade aufgrund der Klarheit ihrer Formensprache.

3. Das rechtliche Instrumentarium

Der Gesetzgeber hat als Instrumente zum Erhalt und zur Pflege des Stadtbilds insbesondere die städtebauliche Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB und die Gestaltungssatzung gemäß § 74 LBO vorgesehen. Aufgrund der bisher geringen Zahl von Anwendungsfällen in der Stadt Freiburg i. Br. wird im Folgenden ein kurzer Überblick zu den Zielen, Inhalten und Grenzen sowie zu den verfahrensrechtlichen Anforderungen der zwei Instrumente gegeben.

3.1 Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung ist dann das geeignete Instrument, wenn in einem Quartier mit besonders charakteristischem Erscheinungsbild aufgrund baulicher Dynamik ein hohes Risiko von Abgang oder Überformung prägender Bausubstanz besteht. Städtebauliche Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB zielen auf den Erhalt der städtebaulichen Eigenart und Gestalt von Gebieten mit städtebaulichem Gewicht (Straßenzüge, Baublöcke, Quartiere etc.). Insbesondere dort befindliche bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen Anlagen das charakteristische Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen, sollen entsprechend der im Satzungstext formulierten Erhaltungsziele geschützt werden. Dabei werden der Abriss, die Errichtung sowie die Änderung (beispielsweise durch Anbauten) / Nutzungsänderung unter einen zusätzlichen Genehmigungsvorbehalt gestellt. Jede dieser

Maßnahmen muss im Vorfeld ihrer Durchführung nun auf ihre Kompatibilität mit den Erhaltungszielen geprüft werden.

Auf folgende Grenzen des Instruments ist hinzuweisen:

- Besonders schützenswerte, bauliche Anlagen können im Satzungstext individuell benannt und in ihrer Substanz geschützt werden. Für die weiteren, baulichen Anlagen im Geltungsbereich gilt kein grundsätzliches Abbruchverbot (Abgrenzung zum Denkmalschutz).
- Weist der/die Eigentümer_in eines zu erhaltenden Gebäudes valide nach, dass der Erhalt eines Gebäudes wirtschaftlich nicht vertretbar für ihn_sie ist, muss das Objekt entweder durch die Gemeinde übernommen oder im Genehmigungsverfahren das gemeindliche Ermessen in einer solchen Weise ausgeübt werden, dass einem Abbruch entgegen der Satzungsziele zugestimmt wird.

Baugestalterische Regelungen originär in der Erhaltungssatzung sind aufgrund des planungsrechtlichen Ursprungs des Instruments nur in Einzelfällen unter besonderer Begründung des Zusammenhangs zur Gestalt des Geltungsbereichs möglich. Die Wirksamkeit der städtebaulichen Erhaltungssatzung im Hinblick auf beispielsweise die behutsame Sanierung von Fassaden ist somit sehr begrenzt. Eine Kombination mit dem Instrument der Gestaltungssatzung (siehe unten Nr. 3.2) ist daher ggf. sinnvoll. Beide Satzungen können parallel zueinander über den gleichen Geltungsbereich gelegt werden.

Eine Erhaltungssatzung steht dabei der energetischen Sanierung von Gebäuden nicht entgegen, zumal diese Belange bereits bei der Formulierung der Satzungsziele berücksichtigt werden können. Mit dem Erlass einer baulichen Erhaltungssatzung entscheidet sich die Kommune für den Erhalt der städtebaulichen Struktur eines Gebiets und erhält ein wirkungsvolles Instrument z. B. um wichtige Freiraumstrukturen in Blockinnenbereichen zu erhalten oder, stärker als im Zusammenhang bebauten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, auf die Größenentwicklung von Neubauvorhaben einwirken zu können, ohne dass die Regelungen so umfassend sind wie es für einen Bebauungsplan erforderlich ist.

Die städtebauliche Erhaltungssatzung ist in Zielsetzung und Inhalt von der in § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB normierten sozialen Erhaltungssatzung abzugrenzen. Diese sog. „Milieuschutzsatzung“ sieht ebenfalls einen Genehmigungsvorbehalt auf den Abriss und die Änderung baulicher Anlagen, die insbesondere deren Aufwertung dienen, mit dem Ziel vor, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Quartier aus städtebaulichen Gründen zu erhalten (vgl. Drucksache G-18/146 - Soziale Erhaltungssatzung).

3.2 Gestaltungssatzung (Örtliche Bauvorschriften)

Auf der Grundlage des § 74 LBO können örtliche Bauvorschriften baugestalterischer Absicht zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung erlassen werden. Erfolgt der Erlass der örtlichen Bauvorschriften nicht integriert in einen Bebauungsplan - was jedoch in Freiburg i. Br. gängige Praxis ist - sondern als selbstständige Satzung, spricht man von einer sog. Gestaltungssatzung. Maß-

gebliche, inhaltliche Regelungen für städtebaulich bedeutsame Quartiere steuern dabei insbesondere die Fassadengestaltung und -gliederung, Größe und Gliederung der Fenster, Dachform und Dachaufbauten, Werbeanlagen, Einfriedungen und Freiflächengestaltung einschließlich auch der Farbgebung der einzelnen Elemente.

Die Gestaltungssatzung ergänzt somit sinnhaft das Instrumentarium des Städtebaurechts um die Belange der Baugestaltung. Hierdurch wird auch die wichtigste Grenze der Gestaltungssatzung markiert – bodenrechtlich relevante Inhalte sind nach § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Bei der energetischen Sanierung von Gebäuden besteht die Herausforderung, das Ziel einer klimafreundlichen Stadtentwicklung mit dem Ziel des Erhalts des gewachsenen Stadtbilds in Einklang zu bringen, gerade weil die Gestaltungssatzung insbesondere auf den Erhalt von Elementen der Fassaden- und Dachgestaltung zielt. Hier müssen bereits bei der Erarbeitung einer Gestaltungssatzung gebietsspezifische Lösungen insbesondere für die nachträgliche Dämmung von Gebäuden und den Einsatz von Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie ergänzend konzeptioniert werden.

3.3 Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung städtebaulicher Erhaltungssatzungen gemäß § 172 BauGB ist im BauGB nicht abschließend kodifiziert und fordert nicht verbindlich eine Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung. Die Bauverwaltung der Stadt Freiburg i. Br. strebt eine Anlehnung an das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB an, was u. a. eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der maßgeblichen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie eine Auswertung der dabei eingehenden Stellungnahmen beinhaltet.

Das Verfahren zum Erlass einer isolierten Gestaltungssatzung gemäß § 74 LBO ist hinsichtlich der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung an das Bebauungsplanverfahren angelehnt (s. § 74 Abs. 6 LBO) – auch hier besteht Deckungsgleichheit zum vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 13 BauGB.

Beide Satzungen treten durch die ortsübliche Bekanntmachung (hier: Amtsblatt) in Kraft. Ausschließlich für die Erhaltungssatzung kann nach erfolgtem und bekanntgemachtem Aufstellungsbeschluss eine Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB, die den Zielen der in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzung potenziell widersprechen, auf Dauer von maximal zwölf Monaten erfolgen. Für die auf Landesrecht beruhende Gestaltungssatzung allein können hingegen keinerlei Instrumente zur Sicherung der Planung nach §§ 14 - 18 BauGB angewandt werden – in Fällen hohen baugestalterischen Steuerungserfordernisses ist somit in erhöhtem Maß proaktives Handeln erforderlich.

Ausgehend von den verschiedenen Potenzialen und Grenzen der anwendbaren Instrumente und ihrer Kombinierbarkeit kann, je nach individueller Problemstellung und Zielsetzung im betroffenen Quartier, ein angepasstes Paket rechtlicher Instrumente zur Sicherung der baulichen Identität gewählt werden.

Aufgrund des in den letzten Jahren zugenommenen und weiterhin steigenden Drucks auf den Wohnungsmarkt nimmt die Überformung bestehender Quartiere mit ihren individuellen Merkmalen und Identitäten immer weiter zu (s. Nr. 1). Durch die sich verschärfende Situation ist es aus Sicht der Bauverwaltung trotz des hierfür erforderlichen Mehraufwandes nunmehr unabdingbar, darauf zu reagieren und Satzungen zu erlassen, um die negativen Effekte auf das Stadtbild eindämmen zu können. In der Praxis erweist es sich, dass sich die Suche nach einvernehmlichen Lösungen zunehmend schwieriger gestaltet und auch die Aufstellung von Bebauungsplänen einschließlich der damit verbundenen Veränderungssperren bei baugestalterischen oder die Bausubstanz betreffenden Fragestellungen nicht das angemessene rechtliche Instrumentarium darstellt.

4. Handlungsbedarfe in den Stadtteilen

In einem ersten Schritt wurden im Stadtgebiet Freiburgs fünf Potenzialgebiete ausgewählt, die alle über eine hohe Dichte von vor 1945 errichteter Bausubstanz und ein charakteristisches, Identität stiftendes Ortsbild verfügen.

Stadtteil Brühl:

Die Bebauung im Quartier Brühl-Beurbarung ist als Arbeitersiedlung zwischen den 1880er und 1920er Jahren entstanden und weist, entsprechend den damaligen Stilepochen, noch heute ein sehr homogenes, prägendes Ortsbild auf. Aufgrund des hohen Anteils genossenschaftlichen und städtischen Eigentums (FSB GmbH) konnten hier in der Vergangenheit bei Bauvorhaben und Sanierungsmaßnahmen positive Lösungen im Kontext der Wahrung der Gebietsidentität gefunden werden.

Stadtteil Herdern:

Prägend sind hier insbesondere der alte Ortskern entlang der Hauptstraße, das durch Villenbebauung geprägte Musikerviertel, die gründerzeitliche Bebauung um den Ludwig-Aschoff-Platz sowie insbesondere die drei Baublöcke zwischen Tennenbacher Straße und Rennweg westlich der Habsburger Straße. Problematisch sind in diesen Quartieren insbesondere die Überformung der Kubaturen durch unmaßstäbliche Anbauten und die Addition von Dachaufbauten, welche die gewachsene Dachlandschaft beeinträchtigen.

Stadtteil Stühlinger:

Kern des Stühlingers ist bis heute vor allem die Bebauung nördlich und westlich des Kirchplatzes, deren Substanz auch langfristig erhalten werden soll. Aufgrund der überwiegend geschlossenen Blockrandbebauung sind die Möglichkeiten zur grundlegenden Veränderung der Kubatur der Gebäude begrenzt; als problematisch erweisen sich hier insbesondere die Veränderungen an der Dachlandschaft durch überdimensionierte Dachaufbauten.

Stadtteil Waldsee:

Südlich der Schwarzwaldstraße bildet sich eine Einzel- und Doppelhausbebauung aus den 1920/30er Jahren in hoher gestalterischer Homogenität ab. In den vergangenen Jahren ist es zu einer Überformung dieser charakteristischen Struktur durch unmaßstäbliche Anbauten und Dachaufbauten gekommen, für die aktuell kein baurechtlicher Steuerungsmechanismus vorliegt. Im Gegensatz zu den anderen Potenzialbereichen stehen in diesem Potenzialgebiet nur sehr wenige Einzelbauwerke unter Denkmalschutz. Aktuell liegen dem Baurechtsamt zwei Anträge in der Hansjakobstraße bzw. in der Wilhelm-Dürr-Straße vor, die den Abriss von Bestandsgebäuden und ihren Ersatz durch, aus städtebaulicher Sicht unmaßstäbliche, Neubauten beinhalten. Die Umsetzung der Antragsinhalte würde zur Schaffung deutlich negativ zu bewertender Präzedenzen und zu einer massiven Überformung der städtebaulichen Strukturen führen. Eine Zurückweisung der Anträge auf Grundlage der bestehenden planungsrechtlichen Kulisse (Innenbereich gem. § 34 BauGB) ist jedoch nicht möglich.

Stadtteil Wiehre:

Von den noch dörflichen Strukturen westlich der Günterstalstraße (einschließlich des Areals um den Annakirchplatz) über die fast komplette Mittelwiehre südlich der Talstraße bis in die Oberwiehre weisen die Quartiere mit überwiegend gründerzeitlicher Bausubstanz eine hohe Bedeutung für die bauliche Identität Freiburgs außerhalb der Innenstadt auf. Neben der auch hier bestehenden Problematik der Überformung der Baustruktur durch übergroße An- und Dachaufbauten kam es in den vergangenen Jahren wiederholt zum Abgang von Gebäuden, die das Ortsbild wesentlich mit geprägt haben, und zu teilweise kontrovers diskutierten Neubauvorhaben an diesen Standorten.

Nicht aufgeführt, jedoch auch von sehr hoher baulich-identitätsstiftender Bedeutung für die Stadt Freiburg i. Br., ist die Gartenstadt Haslach. Da die Gartenstadt jedoch bereits als Kulturdenkmal in Form einer Sachgesamtheit gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) geschützt ist, kann hier die dauerhafte Bewahrung des Ortsbilds entsprechend der Zielsetzung des interfraktionellen Antrags vom 15.11.2018 bereits in hohem Maße gewährleistet werden.

5. Erforderliche Ressourcen

Die für die Aufstellung und Kontrolle der Einhaltung oben beschriebenen Satzungen personellen und finanziellen Ressourcen sind in der Bauverwaltung aktuell nicht vorhanden. Für die Bestandsanalyse und die Beschreibung der Quartiersidentitäten, die Formulierung der Satzungen und ihrer Begründungen, die Durchführung der erforderlichen Aufstellungsverfahren sowie für die Kontrolle ihrer Anwendung sind ergänzende personelle und finanzielle Ressourcen erforderlich (siehe Anlage 1). Für die Bearbeitung eines Stadtteils bei den oben aufgeführten Bedarfen wird 1 Planer_in (EG 13) in Vollzeit im Stadtplanungsamt als erforderlich gesehen. Dabei handelt es sich um eine neue Stelle im Stadtplanungsamt, die im Entwurf des Doppelhaushaltsplan 2019/2020 (Stellenplan) dargestellt wird. Da eine Besetzung voraussichtlich erst zum 01.09.2019 erfolgen kann, soll bis zu diesem Zeitpunkt durch Priorisierung der Aufgaben innerhalb des Stadtplanungsamtes die Übergangszeit überbrückt werden.

6. Priorisierung der Bearbeitung

Mit der beantragten Stelle kann schwerpunktmäßig ein Stadtteil bearbeitet werden, so dass eine Priorisierung der unter Nr. 4 genannten Potenzialgebieten erforderlich wird. Die Verwaltung schlägt vor, im ersten Schritt die Aufstellung einer baulichen Erhaltungssatzung im Stadtteil Waldsee zu betreiben. Ausgehend von der aktuellen negativen Entwicklungsdynamik in diesem bisher sehr homogenen Quartier (s. Nr. 4, Stadtteil Waldsee) ist hier zeitnahes Handeln erforderlich, um die bestehende Baustruktur dauerhaft erhalten zu können.

In einem zweiten Schritt werden die Einsatzmöglichkeiten von Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Stadtteil Stühlinger geprüft. Die geeigneten Instrumente sollen dann angewandt werden. In einem dritten Schritt soll diese Vorgehensweise auch im Stadtteil Wiehre umgesetzt werden.

Aufgrund der hohen baulichen Dynamik in der Stadt Freiburg ist es nicht auszuschließen, dass die Reihenfolge der Bearbeitung aufgrund der Massierung kritischer Bauanträge in den kommenden Jahren geändert werden muss. Eine Information des Bau- und Umlegungsausschusses wird in diesem Fall erfolgen.

7. Zusammenfassung

Ausgehend von der Häufung der Problemstellungen und dem aktuellen Handlungsbedarf schlägt die Bauverwaltung bei der Ergreifung von Maßnahmen für die Sicherung von Identität und Stadtgestalt einen ersten Schritt im Stadtteil Waldsee und anschließend in den Stadtteilen Stühlinger und Wiehre vor. Der Aufstellungsbeschluss für die bauliche Erhaltungssatzung im Stadtteil Waldsee soll dem Gemeinderat noch 2018 vorgelegt werden. Zur Bestimmung der weiteren Reihenfolge wird in den Folgejahren ein sorgfältiges Monitoring in den weiteren, benannten Stadtteilen durchgeführt, um ein bedarfsorientiertes Handeln zu gewährleisten.

Ansprechpersonen im Stadtplanungsamt sind Herr Fabian, Tel.: 0761/201-4150, und Frau Maier, Tel.: 0761/201-4151.