

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel. Nr.:	Datum
V/Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	27.03.2019

Betreff:

**Städtebauliche Erhaltungssatzung „Östlich der Quäkerstraße“ (Wiehre)
h i e r :
Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BA	03.04.2019		X	X	
2. GR	07.05.2019	X			X

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

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt gemäß Drucksache G-19/110 die Aufstellung einer städtebaulichen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Stadtteil Wiehre für den Bereich

der Flst.Nrn. 3775/61, 3775/16, 4880/1, 4867/8, 4875/1, 4867/18, 4867/12, 4867/17, 4867/7, 4867/11, 4867/10, 4879/2, 4875/2, 4867/6, 3775/52, 4852/8, 3775/17 und 4852/2, begrenzt

- im Norden durch die Adalbert-Stifter-Straße,
- im Osten durch die Dreikönigstraße,
- im Süden durch die Türkenlouisstraße und
- im Westen durch die Quäkerstraße

**Bezeichnung: Städtebauliche Erhaltungssatzung
„Östlich der Quäkerstraße“.**

Anlage:
Geltungsbereich

1. Ausgangslage

Am 27.11.2018 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung die Grundsatzentscheidung getroffen, zukünftig zur Wahrung der quartierspezifischen, baulichen Identität des Stadtbilds verstärkt die Aufstellung von städtebaulichen Erhaltungssatzungen und Gestaltungssatzungen zu betreiben sowie die Stadtverwaltung mit personellen und sachlichen Mitteln auszustatten (Drucksache G-18/131). Bei der Priorisierung der Stadtteile, die von negativen Entwicklungsdynamiken betroffen sind, wurde die Wiehre als einer der primär betroffenen Stadtteile identifiziert. Der Schwerpunkt des geplanten Tätigwerdens lag auf dem historischen Kern und dem gründerzeitlichen Bestand, da hier in der Vergangenheit bereits mehrere sehr problematische, planerisch schwer regulierbare Bauvorhaben eingereicht worden waren.

Das räumliche Umfeld der Quäkerstraße ist im Herbst 2017 durch die Pläne der Baugenossenschaft „Familienheim Freiburg“ eG, die bisherigen Gebäude Quäkerstraße 1 - 9 abzureißen und die Flächen neu zu bebauen, als potenzielles Gebiet für eine städtebauliche Erhaltungssatzung in den Fokus geraten. Geplant sind die Errichtung eines viergeschossigen Gebäuderiegels mit Attikageschoss an der Quäkerstraße sowie ein orthogonal platziertes, an der Bebauung entlang der Adalbert-Stifter-Straße orientiertes, dreigeschossiges Solitärgebäude am Rand des bestehenden Innenhofs. Als Gründe für die Pläne wurden die Ergebnisse eines Gutachtens genannt, wonach eine Sanierung des Bestands im Hinblick auf die Verbesserung von Barrierefreiheit, Schallschutz und Energieeffizienz als nicht wirtschaftlich darstellbar sei. Ebenfalls wurde der Stadtverwaltung mitgeteilt, dass mittelfristig der gesamte Bestand der Genossenschaft im räumlichen Umfeld der Quäkerstraße einer noch nicht abschließend definierten Sanierung/Erneuerung unterzogen werden soll.

Seitens der Stadt Freiburg wurden mehrere Gespräche sowohl mit der Genossenschaft als auch mit den betroffenen Bewohner_innen und der Bürgerinitiative „Wiehre für Alle“ e.V. geführt. Die Genossenschaft beschloss daraufhin ein Moratorium, wonach bis Mai 2019 keine weiteren Schritte unternommen werden sollten. Im Ergebnis steht nun im April 2019 der positiven Bewertung zur Erhaltungswürdigkeit der städtebaulichen Struktur die Entscheidung der Genossenschaft, die von der Stadt vorgeschlagene Abwendungsvereinbarung abzulehnen und die Beschlüsse zur Aufstellung einer sozialen bzw. städtebaulichen Erhaltungssatzung abzuwarten, gegenüber.

Aufgrund des städtebaulichen Werts des gesamten Ensembles sowie ihrer sozialen Bedeutung für die Bewohner_innen strebt die Stadt sowohl die Aufstellung einer städtebaulichen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als auch einer sog. Milieuschutzsatzung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB an. Im Hinblick auf die soziale Erhaltungssatzung wird auf die Drucksache G-19/107 verwiesen.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungssatzung „Östlich der Quäkerstraße“ (vgl. Anlage 1 zur Drucksache G-19/110) umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Begrenzt wird der Geltungsbereich durch

- die Adalbert-Stifter-Straße im Norden,
- die Dreikönigstraße im Osten,
- die Türkenlouisstraße im Süden und
- die Quäkerstraße im Westen.

3. Bauliche Charakteristika des Geltungsbereichs

Die Erschließung und Bebauung des Geltungsbereichs der städtebaulichen Erhaltungssatzung „Östlich der Quäkerstraße“ begann in den 1930er Jahren und wurde – ausgehend von den bestehenden, nur geringfügig modifizierten hochbaulichen Entwürfen – zu Beginn der 1950er Jahre fortgesetzt. Zuvor wurde die Fläche im Gewann „Oberfeld“ landwirtschaftlich genutzt. Bauherrin der von Beginn an genossenschaftlichen Wohnanlage war damals bereits die Genossenschaft, in deren Eigentum sich weiterhin weite Teile des Plangebiets befinden. Der Entwurf und die Bauleitung lagen bei dem Freiburger Architekten Gregor Schröder, der auch u. a. die Dreifaltigkeitskirche im Stadtteil Waldsee entworfen hat. Nur wenige, nach 1953 errichtete Gebäude im Plangebiet folgen in ihrer Ausführung der Formensprache der Nachkriegszeit.

Die städtebauliche Struktur wird geprägt von den durchgängig dreigeschossigen Gebäuderiegeln, die sich entlang des fächerförmigen Straßennetzes orientieren und in großer planerischer Konsequenz eine sich öffnende Blockrandbebauung ausbilden. Die grünen Innenhöfe mit ihrem alten Baumbestand sind nicht parzelliert, sondern als halböffentlicher Freiraum allen Bewohner_innen gleich zugänglich und bilden im dicht bebauten Stadtteil Wiehre eine wichtige Freiraumqualität mit hoher sozialer Bedeutung in diesen Baublöcken aus.

Die Dachlandschaft wird vom rötlich bis braun eingedeckten Walmdach und stets gleich dimensionierten, maßstäblichen Walmgauben mit First einheitlich bestimmt. Die Fenster verfügen durchgängig über eine zeittypische bzw. sachgerecht ersetzte Gliederung mit Fensterkreuz und sind einheitlich weiß. Die Klappläden an den Fenstern sind überwiegend erhalten. Gemeinschaftlich mit den Wohnungsfenstern bilden sie ein stets gleich verlaufendes horizontales Band, das – im Zusammenspiel mit den versetzt angeordneten Fenstern der Treppenhäuser – eine einheitlich-harmonische Fassadengestaltung im gesamten Quartier ausbildet. An den Gebäuden wurden nur sehr wenige Zierelemente, wie beispielsweise das Rundfenster als oberen Abschluss der Fenster der Treppenhäuser, angebracht.

In seiner offensichtlichen Schlichtheit und sehr hohen Homogenität liegt die hohe gestalterische Qualität des Ensembles.

4. Anlass und Inhalte einer städtebaulichen Erhaltungssatzung

Bei der sog. „Familienheim-Siedlung“ handelt es sich um einen wichtigen, Stadtbild prägenden Teilbereich im Stadtteil Wiehre.

Der Abriss der Gebäude Quäkerstraße 1 - 9 und ihr Ersatz ist eine erste große, negative Zäsur für das homogene, städtebaulich, baugestalterisch sowie freiräumlich wertvolle Ensemble, das ein wichtiges Beispiel genossenschaftlichen Wirkens in Freiburg darstellt. Verstärkt würde diese Entwicklung durch die weiteren Pläne der Genossenschaft, erhebliche bauliche Veränderungen der weiteren Gebäude im Umgriff des vorgeschlagenen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung vorzunehmen. Diese Haltung der Stadt Freiburg korrespondiert u. a. auch mit der fachlichen Einschätzung des Gestaltungsbeirats zu Abriss und Neuerrichtung der betroffenen Gebäude in seiner Sitzung am 30.11.2017.

Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der städtebaulichen Erhaltungssatzung „Östlich der Quäkerstraße“ sind derzeit ausschließlich nach den Kriterien des § 34 BauGB zu beurteilen. Weder einzelne Gebäude noch Gebäudegruppen stehen unter Denkmalschutz. Aus (ausschließlich) planungsrechtlicher Sicht ist festzuhalten, dass derzeit das im Jahr 2017 vorgestellte Bauvorhaben voraussichtlich genehmigungsfähig wäre. Die Bauverwaltung empfiehlt, eine städtebauliche Erhaltungssatzung für den vorgeschlagenen Geltungsbereich aufzustellen, um den Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner Gestalt entsprechend § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dauerhaft gewährleisten zu können.

Basierend auf den Ausführungen in Nummer 3 der Drucksache G-19/110 können folgende, den Geltungsbereich maßgeblich prägende städtebauliche Aspekte durch eine städtebauliche Erhaltungssatzung erfasst und geschützt werden:

- *Die städtebauliche Eigenart des Gebiets:* Die „Familienheim-Siedlung“ ist von einer hohen städtebaulich-strukturellen Klarheit und Einheitlichkeit in Kubatur und Stellung der Gebäude, die gerade im Zusammenspiel mit den Freiraumstrukturen seitens der Bauverwaltung als entscheidender Faktor für die Erhaltenswürdigkeit des Areals eingestuft und somit ein zentraler Inhalt der Erhaltungssatzung werden wird.
- *Die prägende Freiraumstruktur:* Die stark durchgrüntem, klar gefassten Innenhöfe der Baublöcke mit ihrem Baumbestand sind ebenso maßgeblich für die Wertigkeit des Areals und sollen entsprechend des heutigen Bestands erhalten werden. Im Falle von Überlegungen zu einer Nachverdichtung ist diesem Aspekt besondere Aufmerksamkeit zu widmen.
- *Der Erhalt wertvoller, als Einzelbauwerk oder im Ensemble mit anderen Bauwerken das Ortsbild besonders prägender Bauwerke:* Die Wertigkeit des Quartiers ist selbstverständlich auch durch seine bisher flächendeckend weitgehend im Originalzustand erhaltene Bausubstanz bedingt. Im Rahmen der planerischen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist hier neben dem baulichen Wert beispielsweise auch durch einen unabhängigen Gutachter die Sanierungsfähigkeit der Gebäude zu bestimmen.

5. Weitere Vorgehensweise

Derzeit liegen der Stadtverwaltung keine förmlichen Bauanträge oder Kenntnisgaben im Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungssatzung „Östlich der Quäkerstraße“ vor. Sofern Baugesuche eingehen, die nicht mit den vorgesehenen Erhaltungszielen korrespondieren, können diese für die Dauer eines Jahres während des Aufstellungsverfahrens gemäß § 15 Abs. 1 i. V. m. § 172 Abs. 2 BauGB zurückgestellt werden.

Im nächsten Bearbeitungsschritt werden die erforderlichen, fachlichen Begutachtungen durchgeführt, die für die Erstellung des Entwurfs der städtebaulichen Erhaltungssatzung erforderlich sind.

Ansprechperson ist Frau Maier, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4151.

- Bürgermeisteramt -