

Sanierungsgebiet

1.1. Grundlegendes Ziel ist die Beseitigung von Beeinträchtigungen des Wohnquartiers und verkehrlicher Mißstände durch eine Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs.

Freiburg

"Sedanstrasse"

S a n i e r u n g s z i e l e

1. "Ruhender und fließender Verkehr"

1.1. Grundlegendes Ziel ist die Beseitigung von Beeinträchtigungen des Wohnquartiers und verkehrlicher Mißstände durch eine Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs.

1.2. Die Verbesserung der Parkplatzsituation ist ein vordringliches Sanierungsziel. Hierfür sind als Lösungsmöglichkeiten vorgesehen bzw. zu untersuchen:

- Sonderparkberechtigung für Anwohner (bereits am 26.11.1990 im Verkehrsausschuß beschlossen)
- Weitere ca. 160-240 Stellplätze unter dem Konrad-Adenauer Platz in Verbindung mit den Tiefgaragen unter der KTS (ca. 290) und dem ZOB (Zentraler Omnibusbahnhof ca. 270) als Quartiersgarage bzw. als öffentliche Garage. Die Umsetzung der einzelnen Baubeschlüsse erfolgt gesondert.
- Schaffung von Parkraum für den Bedarf der städtischen Bühnen, z.B. unter dem Neubau eines Werkstatt- und Magazin-gebäudes entsprechend dem Entwicklungskonzept für die Städtischen Bühnen (s. Nr. 1.8.).

1.3. Verkehrberuhigung

Mit verkehrsrechtlichen und baulichen Maßnahmen ist eine Verkehrsberuhigung im Quartier durchzuführen (1.Schritt: Anwohnerparkberechtigung, Tempo-30-Zonen in 1990 beschlossen).

1.4. Reduzierung des Durchgangsverkehrs

Langfristig soll die Funktion der Wilhelmstraße als Durchgangsstraße entfallen. Voraussetzung dafür ist die Fertigstellung des Gesamtausbaues der Bismarckallee/Schnewlinstraße.

1.5. Verbesserung der Überquerung des Rotteckringes

Im Rahmen der Planung zur Fuß- und Radwegeführung ist zu prüfen, ob und in welcher Form ein weiterer Übergang von der Sedanstraße zur Universität über den Rotteckring eingerichtet werden kann. Evtl. ist zusätzlich eine Verbreiterung des Übergangs an der Bertoldstraße erforderlich.

1.6. Verbesserung der verkehrlichen Nutzungen in der Bertoldstraße

Wegen der bestehenden gegenseitigen Gefährdungen auf der gemeinsam genutzten Fläche in der Bertoldstraße ist ebenfalls im Rahmen der weiteren Planung die Entflechtung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs anzustreben (z.B. durch Erweiterung der Verkehrsfläche oder Umlenkung der Verkehrsströme).

1.7. Verbesserung der Andienung des Theaters mit Bussen

Die Wohnqualität im Sanierungsgebiet "Sedanstraße" wird durch die zeitweise Parkierung der Theaterbusse, insbesondere durch das Warmlaufenlassen der Motoren während der Wintermonate, stark belastet. Die Parkierung der Theaterbusse ist planerisch und organisatorisch zu verbessern. Weitere Planungsüberlegungen sollen sich auch auf die Verbesserung der An- und Abfahrtsmöglichkeiten erstrecken.

- 1.8. Neuordnung und Verbesserung der Fläche hinter dem Theater
Die Situation der Fläche hinter dem Theater ist städtebaulich unbefriedigend und sollte deshalb einer Neuordnung zugeführt werden.
Die Freifläche hinter dem Theater soll bis zu einem Bedarf für eine Theatererweiterung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden (Umgestaltung in Grünfläche, Freilufttheater, BürgerInnentreff, Kinderspielplatz). Voraussetzung hierfür ist eine Lösung des für den Theaterbetrieb notwendigen Stellplatzbedarfs.

2. "Wohnen und Gewerbe"

- 2.1. Erhaltung der städtebaulichen Nutzungsstruktur
Die gemischte Struktur des Gebiets mit Wohnen und Gewerbe ist auch in Zukunft zu erhalten.
- 2.2. Ausweisung der städteplanerischen Nutzungen in Bebauungsplänen
Das Sanierungsgebiet "Sedanstraße" soll außerhalb der Sondergebiete (Theater, KTS, KTS-Hotel) als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen werden. Die Ausweisung als WB hat die Förderung der Wohnnutzung zum Ziel.
- 2.3. Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe
Solange in Freiburg eine Wohnungsknappheit besteht, können in den Erdgeschossen sowie in den Rückgebäuden - über bereits bestehende gewerbliche Nutzungen hinaus - nur in besonders zu begründenden Einzelfällen auch gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, soweit sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind. In den Obergeschossen soll das Wohnen Priorität haben.
Besonders verkehrsintensive und erheblich störende Gewerbebetriebe sind zu verhindern bzw. zu verlagern. Die Möglichkeiten der Erhaltung quartiersansässiger Betriebe am bisherigen Standort - beispielsweise mittels Maßnahmen zur Emissionsreduzierung (Lärm, Schadstoffe etc.) sowie durch Schaffung geeigneter Erweiterungsmöglichkeiten - sind durch entsprechende städtische Beratungs- und Förderangebote auszu-schöpfen.
- 2.4. Beschränkung der Gaststätten
Bestehende Gaststätten genießen Bestandsschutz. Weitere Gaststätten sind im WB-Gebiet nicht erwünscht. Sie können nur dort ausnahmsweise zugelassen werden, wo sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind.
- 2.5. Beschränkung der Außenbewirtung
Eine Außenbewirtung im WB-Gebiet soll wegen der Förderung der Wohnnutzung ebenfalls nur dort genehmigt werden, wo sie mit der Wohnnutzung vereinbar ist.
- 2.6. Ausschluß von Vergnügungsstätten
Neue Vergnügungsstätten werden im WB-Gebiet ausgeschlossen.

2.7. Einschränkung der Wohnungsumwandlung im Bestand

Die Umwandlung im Bestand von großen Wohnungen in kleine Wohnungen soll weitestmöglich verhindert werden. Im Falle der Genehmigung sind die erforderlichen Stellplätze tatsächlich nachzuweisen und können nicht über die Zahlung von Ablösebeträgen abgegolten werden.

2.8. Ersatz von Wohnraum möglichst im Gebiet

Bei der Genehmigung von Wohnraumzweckentfremdung ist darauf hinzuwirken, daß der erforderliche Ersatz für den entfallenden Wohnraum im Sanierungsgebiet selbst oder im Umkreis des Sanierungsgebiets (z.B. Altstadt, Altstadtring, Neuburg, Stühlinger-Beurbarung, Stühlinger-Eschholz, Wiehre) geschaffen wird. Die Quadratmetermiete des bereitzustellenden Ersatzwohnraums soll die Quadratmetermiete des entfallenden Wohnraumes nicht wesentlich überschreiten.

3. "Modernisierung, Erhalt, Denkmalschutz und Finanzierung"

3.1. Sanierungsziel ist eine behutsame Verbesserung der Wohnverhältnisse, insbesondere durch eine Instandsetzung und Modernisierung vorhandenen Wohnraums, die den bautechnischen Standard des sozialen Wohnungsbaus nicht überschreitet. Vorhandener Wohnraum ist, soweit wie rechtlich möglich, zu erhalten.

3.2. Im Sanierungsgebiet soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, soweit wie rechtlich möglich, erhalten bleiben.

3.3. Mieterschutz durch Sozialpläne

Wirken sich Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände von Mietern aus, sind vor ihrer Ausführung individuelle Sozialpläne aufzustellen, die den jeweiligen schutzwürdigen Belangen Rechnung tragen.

3.4. Verhinderung von Mißständen und Mängeln an baulichen Anlagen

Der Verwahrlosung von Gebäuden ist durch Anwendung öffentlich-rechtlicher Instrumentarien (Instandsetzungs-, Modernisierungsgebot) entgegenzuwirken.

3.5. Sozialverträglichkeit bei Modernisierungen

Die Verwaltung/FGS hat vor beabsichtigten Modernisierungen mit den Eigentümern und Mietern Verhandlungen aufzunehmen mit dem Ziel, die Modernisierung sozialverträglich ablaufen zu lassen; gegebenenfalls ist eine Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB zu versagen.

Insbesondere ist den Eigentümern der Einsatz von Mitteln aus dem jeweiligen Landeswohnungsbauprogramm oder der Sanierungsförderung anzubieten, um den Mietanstieg zu begrenzen.

3.6. Erlaß der Erhaltungssatzung

Spätestens mit der Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets nach Abschluß der Sanierung soll zur künftigen Sicherung der Planungsziele eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB beschlossen werden.

4. "Soziale und technische Infrastruktur, Ökologie, Grün- und Freiflächen"
- 4.1. Anschluß an Fernwärmenetz oder Blockheizkraftwerk
Generelles Ziel der Stadt ist die Sicherung der Wärmeversorgung. Dies soll durch eine rationelle und umweltschonende Wärmeerzeugung erreicht werden. Die Möglichkeiten eines erhöhten Wärmeschutzes sowie der passiven Solarenergienutzung sollen ausgeschöpft werden. Hierdurch soll die Sicherung der Energieversorgung erhöht werden sowie die Belastung der Bewohner mit Energiekosten gesenkt werden. Inwieweit und in welchem Umfang dies möglich ist, ist noch zu prüfen.
- 4.2. Verbesserung des Wohnumfeldes
Der Straßenraum ist umzugestalten ähnlich wie im Bereich des Alt-Stühlings (neue Pflasterung, Pflanzen von Bäumen, Begrünung von Fassaden, Aufstellen von Bänken, evtl. Platzgestaltungen).
- 4.3. Verbesserung der Freiflächenbilanz
z.B. Grün- und Spielflächen nach Rekultivierung von öffentlichen Straßenflächen im Bereich der südlichen Moltkestraße.
- 4.4. Einführung des Kanal-Trenn-Systems
Im Zuge von Straßenbaumaßnahmen sind Kanalsanierungen zur Trennung von Brauch- und Oberflächenwasser durchzuführen.
- 4.5. Berücksichtigung von Aspekten ökologischer Stadterneuerung
Im Rahmen einer ökologischen Stadterneuerung sollen alternative Entwässerungsmöglichkeiten geprüft werden (z.B. Entsiegelung von Flächen, Installation von Regenwasserspeichern, entwässerungstechnisch herbeigeführte Versickerung).
Bei Baumaßnahmen soll die Verwaltung durch Information die Möglichkeiten zur Einsparung von Trinkwasser durch wassersparende Armaturen und Geräte unterstützen.
- 4.6. Erhaltung des Baum- und Grünbestandes
Über die Sicherung des Baumbestandes im Rahmen der Baumschutzverordnung hinaus ist die Erhöhung des Baum- und Grünbestandes im Sanierungsgebiet anzustreben.
- 4.7. Verbesserung der Block-Innenbereiche
Die Qualität der Innenbereiche soll verbessert werden, z.B. standortgerechte Begrünung, Gestaltung der Abtrennung der kleinparzellierten Grundstücke und der Parkierungsflächen.
- 4.8. Abwehr von Gesundheitsgefahren durch Altlasten
Sollte eine Prüfung ergeben, daß sich im Bereich des Sanierungsgebietes "Sedanstraße" gesundheitsgefährdende Altlasten in Gebäuden befinden, so ist die Beseitigung der Altlasten ebenfalls ein Ziel der Sanierung.

Die Stadt Freiburg hat mit der treuhänderischen Durchführung der Sanierung "Sedanstraße" die Freiburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, anerkannter Sanierungsträger des Landes Baden-Württemberg, beauftragt. Dem Sanierungsträger obliegt im Interesse einer einheitlichen städtebaulichen Neuordnung und Neubebauung die Koordinierung aller im Sanierungsgebiet anstehenden Planungen und Baumaßnahmen.

Die Stadt hat das Bauverwaltungsamt als ständige Kontaktstelle benannt. In dieser Funktion koordiniert das Bauverwaltungsamt die Tätigkeit aller am Sanierungsverfahren beteiligten Ämter.

Das Sanierungsgebiet "Sedanstraße" ist seit der Bekanntmachung am 11.10.89 förmlich festgelegt.

Nach intensiven Vorberatungen mit den Bürgern wurden die Sanierungsziele am 23.04.91 vom Gemeinderat der Stadt Freiburg beschlossen.

Die Freiburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH steht Ihnen für Auskünfte und Fragen unter folgenden Telefonnummern gerne zur Verfügung:

Herr Forschbach	0761/2105 - 175
Frau Theis-Schwenninger	0761/2105 - 177
Frau Ganter	0761/2105 - 178

Auf städtischer Seite ist Ihr Ansprechpartner das Bauverwaltungsamt, das Ihnen ebenfalls gerne Fragen beantwortet und Auskünfte erteilt:

Herr Boch	0761/216 - 3045
-----------	-----------------

Freiburg, Juli 1991