

**An die Vorsitzenden und Mitglieder des Gemeinderats
der Stadt Freiburg i.Br.**

per E-Mail

9.7.2017

Gemeinderat 11.7.2017 TOP Perspektivplan G17-040

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erlauben uns, Ihnen vier Zusatz-/Änderungsanträge vorzuschlagen:

Allgemein: Ein Perspektivplan, wenn beschlossen, muss bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden, d.h. er ist sehr wichtig, auch wenn die Bauleitplanung erst später ansteht:

*BauGB §1, (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne **sind** insbesondere zu berücksichtigen: (.....)*

11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung. <https://dejure.org/gesetze/BauGB/1.html>

Deshalb raten wir, wo nötig oder sinnvoll, schon jetzt Korrekturen oder auch Ergänzungen bzw. Verdeutlichungen zum Perspektivplan per Änderungs-/Zusatzantrag vorzunehmen. Warum?

Speziell:

(1) Vorschlag für Zusatzantrag: weiterer Entwicklungs-Schwerpunkt

Die Umsetzung des Potentials des Ausbaus an und auf den bestehenden Gebäuden wird für das gesamte Stadtgebiet ein Schwerpunkt der Stadtentwicklung in den nächsten fünfzehn Jahren sein, so dass hieraus über Entwicklungsgebiete des Perspektivplans hinaus Bauleitplanung auch für andere Gebiete im Innenbereich erfolgt.

Gründe: Die flächenhafte Darstellung des Perspektivplans bzw. seiner Entwicklungsgebiete als „räumliches Leitbild“ hat die offensichtliche Schwäche, die dritte Dimension, d.h., die Höhe der Bebauung, nicht darzustellen. Das verleitet die Denkweise bei der Stadtentwicklung und beim Bauen zu leicht in die „Breite“ bzw. in die Fläche und kann die durch mehr Höhe entstehenden Wohnbaupotenziale beim Gebäudebestand und bei Neubauten unterschätzen, in Verletzung von Pflichten des *BauGB §1 (5)*, *siehe Zitat unten (1*)*

Zwar hat das Stadtplanungsamt auf Anfrage bestätigt, dass der strategische Baustein „Anreichern“ des Perspektivplans z.B. Aufstockungen und Dachgeschossausbauten mit umfasse: „*Der strategische Baustein „Anreichern“ bezieht sich auf eben diese Potentiale des Ausbaus an und auf den Gebäuden.*“ 3.4.2017 / Leiter Stadtplanungsamt an ECOtrinoa e.V.

Jedoch kommt das in der Vorlage und in der zum Beschluss vorgelegten Broschüre G17-040 nicht klar genug zum Ausdruck. Zwar steht in der Broschüre: „*Die Entwicklungsbereiche schließen ausdrücklich kein Quartier von diesen Prozessen aus. Sie definieren lediglich, wo die Schwerpunkte der Stadtentwicklung in den nächsten fünfzehn Jahren liegen sollen.*“ Das würde aber bei Beschluss

von G17-040 Anlage 2 durch den Gemeinderat bedeuten, dass „*Potentiale des Ausbaus an und auf den Gebäuden*“ (s.o.) auf die Gesamtstadt bezogen laut Definition in der Broschüre nicht zu den „*Schwerpunkte(n) der Stadtentwicklung in den nächsten fünfzehn Jahren*“ gehören. Das wäre nicht in Ordnung. Grund:

Das Potenzial für mehr Wohnungen schon durch Dachaufstockungen ist sehr erheblich und wurde von uns auf Basis der diesbezüglichen Studie der TU Darmstadt/Pestel-Institut (2016) als Größenordnung von 4000 Wohnungen geschätzt, siehe unser Schreiben an Stadt und Fraktionen vom 19.9.2016 (2*) samt kürzere Medienmitteilung vom 19.9.2016 (3*). Kürzliche fotografische Analyse einiger Straßenzüge Freiburgs durch uns hat das Potenzial verdeutlicht (noch unveröffentlicht).

Nichtausschöpfen des Potenzials würde zu mehr neuen Bauflächen führen, ggf. auch im Außenbereich. Die Vorteile von mehr Wohnungen durch DG-Ausbau und Aufstocken sind bekannt (Flächen sparen, Grundstücke schon vorhanden, Erschließung überwiegend vorhanden, Nähe/Wegezeiten, Kosten überwiegend im mittleren Segment, Klimaschutz, weniger Folgekosten für die Stadt).

Es bestehen Vorgaben zur Minderung des Flächenverbrauchs und Vorgaben des *BauGB*, siehe (1*)

(2) Vorschlag für Änderungsantrag: Absoluter Vorrang Innenentwicklung

Bei der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen des Perspektivplans haben Maßnahmen der Innenentwicklung höchster Priorität. Außenentwicklung erfolgt nur und erst dann, wenn alle Maßnahmen der Innenentwicklung ausgeschöpft sind.

Gründe: Man würde beim Perspektivplan gern wissen, wo genau Grenzlinien der Innenentwicklung bei der flächenhaften Darstellung liegen und welche Teile der im Perspektivplan aufgeführten Entwicklungsgebieten mit den wolkigen Umrandungen im Außenbereich liegt.

Das Gesetz dazu: *BauGB §1 (5): „... soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

(3) Vorschlag für Änderungsantrag: Streichen von Gebieten:

Folgende Gebiete/Zonen werden bei den Entwicklungsgebieten des Perspektivplans gestrichen:

3-1. Dreisamwiesen (Grund: Höllentäler ungeschmälert erhalten, weitere Gründe)

3-2. Der Wald an der Westrandstr. im Stadtteil Mooswald (Grund: Wald mit seinen Funktionen!)

3-3. Hänge am Tuniberg (Grund: geschützte Flora und Fauna)

3-4. wertvolle landwirtschaftliche Böden in den Tuniberggemeinden (Grund: Boden-/Flächenschutz)

3-5. alle derzeit landwirtschaftlich und schreber-/gärtnerisch genutzten Flächen einschl. Dietenbach (Grund: Lebensgrundlagen, Landwirtschaft, Ernährung u.a.m.)

(4) Vorschlag für Änderungs-/Zusatzantrag: Stadtteile stärken

Der Perspektivplan hat als räumliches Leitbild auch die Aufgabe, bestehende Freiburger Stadtteile in ihren Funktionen zu stärken und Schwächen zu beheben.

Grund: Der Perspektivplan hat als räumliches Leitbild das Potenzial, die oft sinnvoll gewachsenen Strukturen der Freiburger Stadtteile mit deren Zentren, soweit vorhanden, zu „stören“. Daher sollte ausdrücklich sollte betont werden, dass der Perspektivplan die bestehenden Freiburger Stadtteile stärkt und Schwächen behebt.

Freundliche Grüße, Georg Löser, 9.7.2017 Seite 3 folgt: Zitat aus BauGB sowie Links u.a.

(1*) (Fettsetzungen durch ECOTrinova e.V.)

BauGB §1 (5) 1Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. 2 Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, **die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen** und zu entwickeln sowie **den Klimaschutz** und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. 3 Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung **vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.**

(1*) www.ecotrinova.de/downloads/2016/160915_an_Gemeinderat_-_Dachausbau_undAufstockungen_Freiburg.pdf

(2*) www.ecotrinova.de/downloads/2016/160919_MM_ECOTrinova_zu_AufstockenDachausbau_-_Freiburg.pdf

--

Dr. Georg Löser

ECOTrinova e.V., gemeinnütziger Verein, Freiburg i.Br., Vorsitzender

www.ecotrinova.de, ecotrinova@web.de Post: Weiherweg 4 B, D-79194 Gundelfingen

ECOTrinova e.V. ist für seine Gemeinschaftsprojekte, u.a. das Samstags-Forum Regio Freiburg, mehrfach preisgekrönt: u.a. 1. Preis Umweltschutz Stadt Freiburg/Br. 2011,