

Bericht aus der Gemeinderatssitzung am 23. Februar 2017

**Bebauungsplanverfahren „Wolfsberg II“ – 2. Änderung - Teilbereich B (Flst. 536 – Fläche am Wald) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

In der Gemeinderatssitzung am 25.03.2015 beschloss der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ in zwei Teilbereichen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Teilbereich A (Fußweg) wurde bereits 2015/2016 planungsrechtlich weiterentwickelt und abgeschlossen. Dies soll nun auch für den Teilbereich B (Flst. 536 – Fläche am Wald) erfolgen, nachdem das Grundstück von der Gemeinde Freudental erworben werden konnte, führte BM Alexander Fleig in den Tagesordnungspunkt ein.

Die Gemeinde Freudental hat die Fläche, mit dem Ziel erworben, diese entsprechend der bisherigen Regeln des Bebauungsplans einer Wohnbebauung zuzuführen. Damit soll den kommunalpolitischen und landespolitischen Vorgaben der Innenentwicklung Rechnung getragen werden, so der Bürgermeister. Außerdem kann der großen Nachfrage nach Wohnbaubauland in der Gemeinde Freudental nachgekommen werden.

Der Bürgermeister blickte zunächst auch nochmals kurz auf das Umlegungsverfahren vor über 10 Jahren zurück, im Rahmen dessen mit den damaligen Eigentümern keine Einigung erzielt werden konnte und die Fläche deshalb als „private Grünfläche“ ausgewiesen wurde. Somit war bei Ausstellung des Bebauungsplans für das Baugebiet „Wolfsberg II“ klar, dass es das Ziel der Gemeinde ist, die Fläche zu einem späteren Zeitpunkt als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Die direkten Angrenzer wurden von Bürgermeister Alexander Fleig im Vorfeld bereits über die nun vorliegenden Planungen frühzeitig informiert, um wichtige und sinnvolle Punkte bei der Bebauungsplanänderung berücksichtigen zu können. Im Rahmen dieser frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden nun einige Punkte vorgebracht, zu denen der Bürgermeister eingangs Stellung bezog.

So handelt es sich bei der Fläche um eine private Grünfläche und nicht um eine Ausgleichsfläche für das Baugebiet „Wolfsberg II“. Weiter wurde gewünscht, die Fläche des Waldabstands (30 m) schon jetzt naturnah zu gestalten. Hier wird es sich zeigen, ob im Rahmen des Verfahrens von der Naturschutzbehörde entsprechende Forderungen kommen werden. Wenn nicht, so die Zusage des Bürgermeisters, wird die Fläche vergleichbar mit den Ausgleichspflanzungen für das bisherige Baugebiet erfolgen.

Hinsichtlich der Vorgaben für die Fläche der Bebauungsplanänderung habe man sich an den bisherigen Regelungen orientiert und dies auch bei der Versiegelung der Fläche, so dass die Fläche sicher nicht stärker versiegelt wird als die bisherigen

Bereiche. Auch weisen die Baugebiete „Wolfsberg I + II“ die meisten öffentlichen Stellplätze in Freudental aus.

Als letzten Punkt sprach der Bürgermeister die Befahrbarkeit der Erschließungsstraße an. Nach Ansicht der Städte- und Erschließungsplaner ist die Stichstraße mit einer Steigung von ca. 7% problemlos nutzbar.

Der Wunsch der Angrenzer, die neu geplanten Gebäude besser in die bereits vorhandene Bebauung einzubinden, wurde vom Bürgermeister aufgegriffen. Das Planungsbüro Gerhardt.stadtplaner.architekten erarbeitete verschiedene Höhenabwicklungen, die dem Gemeinderat vorgestellt wurden. So wurden die Bezugshöhen um bis zu 1m nach unten korrigiert. Dabei wurde eine Variante mit vier Einzelhäusern sowie eine Variante mit zwei Einzelhäusern an der Rotenbergstraße und einem zurückversetzenden Doppelhaus vorgestellt. Der Gemeinderat beschloss, die Variante mit vier Einzelhäusern weiterzuverfolgen, nachdem auch der Stadtplaner dies für die städtebaulich bessere Variante erachtete.

Im Rahmen der ersten Beteiligung der Angrenzer wurde auch die Planung der Garagenbaufenster entlang der bereits vorhandenen privaten Erschließungsstraße bemängelt. Nach der ersten Planung wären hier an der Grundstücksgrenze Garagen mit einer Länge von bis zu 9m möglich, so die Planerin. Frau Schimpf stellte anschließend zwei weitere Varianten für die Anordnung der Garagenbaufenster vor. Nach einer teils kontroversen Diskussion legte der Gemeinderat mehrheitlich fest, die Garagenbaufenster wie geplant zu belassen, jedoch die Länge der Bebauung an der Grenze auf max. 6m zu begrenzen.

Zum Abschluss billigte der Gemeinderat den Entwurf für die Bebauungsplanänderung mit den in der Sitzung beschlossenen Ergänzungen und beauftragte die Verwaltung, der Öffentlichkeit, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Bebauungen „Schlossareal“

- Vorstellung Sachverhalt und Festlegung des weiteren Vorgehens

Der Grundstückseigentümer hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans südlich des Schlossgebäudes und den Antrag auf Bebauungsplanänderung nördlich des Schlossgebäudes gestellt. Dem Antrag wurden Pläne des Architekturbüros Schelle sowie ein Plan, aus dem sich der Geltungsbereich der Vorhaben- und Erschließungspläne sowie des aufzustellenden Bebauungsplans ergibt, beigefügt. Die Pläne wurden von Herrn Gerhardt als Stadtplaner erläutert, der auch seine städteplanerische Einschätzung dazu abgab.

Die Pläne zeigen südlich des Schlosses fünf Einfamilienhäuser und den Umbau der Kegelbahn zu Wohnzwecken. Die Fassaden der zweigeschossigen Neubauten seien sehr diszipliniert, „so dass sich die alle in der gleichen Art geplanten Häuser dem Schloss angemessen unterordnen“, so der Planer.

Nördlich des Schlosses sind ein Wohnhausneubau sowie der Umbau von Kesselhaus und Scheune zu Wohnzwecken vorgesehen. Weiter ist eine Sanierung des Forsthauses geplant. Dabei bewertete Herr Gerhardt den Neubau als positiv, „da

mit dem geplanten Flachdach erst gar nicht der Versuch unternommen wird, sich an das Schloss anzubiedern“.

Bürgermeister Alexander Fleig bekräftigt die Aussage des Planers, dass die im Norden erforderliche Erschließungsstraße nur bis zu den genannten Gebäuden führen dürfe und nicht wie beabsichtigt, noch darüber hinaus ins Gelände hinein.

Die Mehrheit der Gemeinderäte begrüßte die aktuell vorliegenden Planungen, da hiermit die Chance eröffnet wird, das Schloss und seine Nebengebäude zu erhalten. Um dies sicherstellen zu können, erläuterte der Bürgermeister den notwendigen Abschluss eines Durchführungsvertrags sowie eines städtebaulichen Vertrags. Die Verträge geben dem Eigentümer die Rechtssicherheit, die geplanten Vorhaben realisieren zu können und der Gemeinde die Möglichkeit, die kommunalen Interessen hinsichtlich des Erhalts der Gebäude oder aber auch den Anschluss an die Nahwärmeversorgung rechtssicher zu regeln.

Nach dem bisherigen Bebauungsplan aus 2008 / 2009 sind die geplanten Vorhaben durchaus möglich und zulässig, sofern sich das Schloss Freudental in einer ihm adäquaten Nutzung befindet. Herr Gerhardt ging noch auf diese wichtige Bedingung ein, denn nur dann gebe es Baurecht für die andere Nutzungen.

Für Bürgermeister Alexander Fleig ist das Schloss mittlerweile in einer entsprechenden Nutzung, denn das Erdgeschoss ist komplett saniert und wird als Veranstaltungsstätte stark frequentiert. Im Südflügel wurden Übernachtungsmöglichkeiten mit Zustimmung der Gemeinde baurechtlich genehmigt und mittlerweile so auch genutzt. Im Obergeschoss des Hauptgebäudes ist ein Atelier untergebracht, das natürlich nur eine untergeordnete Nutzung darstellt, so der Bürgermeister. Und für das Dachgeschoss hat der Eigentümer zugesagt, den Sitz des „Ackermann-Archivs“ ins Schloss zu verlegen. Dies sollte aus Sicht des Bürgermeisters noch in dem Vertragswerk endgültig geregelt werden, so dass er dann eine entsprechende Schlossnutzung als gegeben ansieht.

Dies sah die Mehrheit der Gemeinderäte genauso und nahm die Vorhaben- und Erschließungspläne zustimmend zur Kenntnis. Die Verwaltung wurde beauftragt, die vorliegenden Pläne weiter mit dem Landratsamt abzustimmen und anschließend eine erste offizielle Behördenbeteiligung zu veranlassen. Gleichzeitig entwerfen die Gerhardt.stadtplaner.architekten die Entwürfe für die Bebauungsplanänderung. Weiter sind der Durchführungsvertrag bzw. der städtebauliche Vertrag auszuhandeln. Ziel ist es, noch vor der Sommerpause nach Vorliegen aller Unterlagen den Einleitungsbeschluss zu fassen, so dass nach Offenlage und Beteiligung aller bis Ende 2017 der Satzungsbeschluss gefasst werden könnte.

Bebauung „Besigheimer Straße“

- Vorstellung des Sachverhalts und Festlegung des weiteren Vorgehens

Die Fa. Werthaus plant auf einem Grundstück an der Besigheimer Straße (auf Höhe der Bushaltestelle zwei Geschosswohnungsbauten zu errichten, führte Bürgermeister Alexander Fleig ein. Es gab bereits im Jahr 2014 eine erste Planung für das Areal, die aber mit einem Verweis auf die zu großen Überschreitungen hinsichtlich des gültigen Bebauungsplan „Nördlich Besigheimer Straße – 2. Änderung“ und einer

besseren Abstimmung mit der vorhandenen Umgebungsbebauung zurückgewiesen wurde.

Die Fa. Werthaus hat nun einen Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB für die nun geplanten Gebäude gestellt. Die Gemeinde hat einen solchen Antrag in pflichtgemäßem Ermessen (d.h. konstruktiv) zu entscheiden.

Der für die Gemeinde Freudental beratend tätige Stadtplaner, Herr Gerhardt, erläuterte dem Gemeinderat anhand der vorliegenden Ansichten und Schnitte das geplante Vorhaben aus städtebaulicher Sicht. Dabei bewertete er die Planungen als grundsätzlich interessant, jedoch widerspricht das geplante Vorhaben dem für diesen Bereich geltenden qualifizierten Bebauungsplan in wesentlichen Punkten. Vor allem die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe verstößt gegen nachbarschützende Belange. Weiter überschreitet das Vorhaben die Baugrenze in Richtung der nördlichen Angrenzer.

Bürgermeister Alexander Fleig verdeutlichte mit Hilfe der Unterlagen aus dem Jahr 2014, dass sich die nun vorliegende Planung nicht besser in die Umgebungsbebauung einfügt. Außerdem sind die Gebäude nun noch höher geplant und es wird eine Baufensterüberschreitung beantragt. Für BM Fleig gelten die im Jahr 2014 getroffenen Vorgaben auch heute noch, so dass der vorliegenden Planung nicht zugestimmt werden kann. Dies sahen die Gemeinderäte genauso und lehnten den Antrag in der vorliegenden Form ab.

Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen

Bürgermeister Alexander Fleig informierte den Gemeinderat über den **Spatenstich für den Neubau der Kinderkrippe am Kindergarten Taubenstraße** am Mittwoch, 01. März 2017 um 10.00 Uhr.