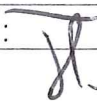




Sitzung des Gemeinderates am 30.04.2019	Beratungsunterlage TOP: 1		Bearbeiterin:	Datum: 18.04.2019	
	Drucksache-Nr.: 44 /2019		Frau Bezner		
	nichtöffentlich	x öffentlich	BM: 	10: 	20: 

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Alleefeld“

### - Aufstellungsbeschlüsse und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung

#### Sachverhalt:

Die Gemeinde Freudental plant gemeinsam mit der Landsiedlung GmbH die Entwicklung des südöstlich an die Bebauung „Alleefeld IV“ und „Alleefeld V“ (Taubenstraße / Schwalbenstraße) angrenzten Gebiets und die Neuaufrstellung des Bebauungsplans „Alleefeld“. Ziel des Bebauungsplans „Alleefeld“ ist es, die vorhandene Nachfrage nach Wohnhausgrundstücken in Freudental zu befriedigen sowie die wohnartnahe Grundversorgung mit einem Lebensmittelmarkt sicherzustellen.

Zur Schaffung von Baurecht ist nun die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Das bisher erarbeitete städtebauliche Konzept vom 18.04.2019 des Büros schoeffler.stadtplaner.architekten aus Karlsruhe liegt als Anlage 1 bei. Der Abgrenzungsbereich (Anlage 2) ist Grundlage des weiteren Verfahrens.

#### **Planerfordernis**

Die Gemeinde Freudental möchte der stetig wachsenden Nachfrage nach Wohnraum Abhilfe schaffen und ein Neubaugebiet am südöstlichen Ortsrand ausweisen. Im Zuge der gerade stattfindenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Gemeindeverwaltungsverband Besigheim wurde der Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde ermittelt und die Ausweisung eines neuen Wohngebietes auf der Fläche südlich der Kreisstraße K 1633 (Richtung Bietigheim-Bissingen) mit den zuständigen Raumordnungsbehörden abgestimmt. In Verbindung mit diesem neuen Wohngebiet soll sich ein Lebensmittelmarkt ansiedeln, der der Grundversorgung sowohl des neu entstehenden Gebietes als auch die der bestehenden Ortslage von Freudental dienen kann. Da andere Lebensmittelläden (Metzger...) aus verschiedenen Gründen nicht mehr in Freudental ansässig sind, ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zur Sicherung der Nahversorgung unabdingbar. Diese Notwendigkeit wurde bereits vor Jahren erkannt, sodass ein geplantes Sondergebiet für kleinflächigen Einzelhandel bereits im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehen wurde. Das Plangebiet mit einem Bereich für Wohnbebauung und einem Bereich für einen Lebensmittelmarkt soll einheitlich entwickelt werden und einem in sich stimmigen Gesamtkonzept folgen.

Zur Sicherung und Ordnung des neu entstehenden Gebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **Beschreibung der städtebaulichen Konzeption**

Das Konzept überplant die am südöstlichen Ortsrand liegenden Flurstücke 363/4, 364/4, 365/1 sowie 365/4 (teilweise).

Das Gebiet wird komplett über einen neu entstehenden Kreisverkehr am Verkehrsknotenpunkt der L 1106 / K 1633 erschlossen und lässt sich grob aufteilen in einen nördlichen Teil (Lebensmittelmarkt) und einen südlichen Teil (Wohnbebauung).

### **Nördlicher Teil (Lebensmittelmarkt):**

Im Norden des Gebiets soll ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt angesiedelt werden. Eine für diesen Bereich vorliegende Vorentwurfsplanung vom Büro KMB (Stand 2011) wurde mittlerweile verworfen. Derzeit laufen Gespräche mit einem potenziellen Interessenten, dessen (Detail-) Planung im weiteren Verfahren mit der Gemeinde abgestimmt werden muss. Um das Gelände des Lebensmittelmarktes herum befinden sich großflächige Grünflächen, vor allem um die wertvolle Sichtbeziehung zum Schloss Freudental mit seinem Park freizuhalten, aber auch um möglicherweise notwendige Flächen für Ausgleichsmaßnahmen oder für die Wasserwirtschaft (z.B. Regenrückhaltung) bereit zu halten.

### **Südlicher Teil (Wohnbebauung):**

Der südliche Gebietsteil ist komplett für die Errichtung eines neuen Wohnbaugebietes vorgesehen. Entlang eines ringförmigen Straßennetzes ordnen sich Einzel- sowie Doppelhäuser auf unterschiedlich großen Grundstücken (ca. 350m<sup>2</sup> - 550m<sup>2</sup>) an. Am Gebietsrand sind vorwiegend Einzelhäuser vorgesehen, während in der Gebietsmitte auch durchaus Doppelhäuser oder andere verdichtete Wohnformen denkbar sind. Um die vom Regionalverband vorgegebenen Wohnbaudichtewerte (55 Einwohner pro Hektar) nachweisen zu können, sind im Norden des Wohngebiets zwei Mehrfamilienhäuser angedacht, die auch einen städtebaulich sinnvollen Übergang zum dann nördlich angrenzenden Lebensmittelmarkt darstellen. Das Wohngebiet hält an mehreren Stellen öffentliche Stellplätze vor, um den Parkdruck auf der Straße zu verringern. Das komplette Wohngebiet ist von einem Grüngürtel umschlossen. Dieser sichert zum Einen einen großzügigen Abstand zu der Bestandsbebauung im Westen und zum Anderen schafft er einen harmonischen Übergang zur angrenzenden freien Landschaft.

### **Frühzeitige Beteiligung:**

Im nächsten Verfahrensschritt sollen die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Behördenbeteiligung stattfinden.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung soll das städtebauliche Konzept in einer Einwohnerversammlung am Donnerstag, 09.05.2019 in der Schönenberghalle mit der Bürger- / Einwohnerschaft erörtert werden. Außerdem werden die Pläne für einen Monat im Rathaus ausgelegt, auch hier besteht während der Öffnungszeiten Gelegenheit für Rückfragen und der Äußerung von Anregungen und Bedenken.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird von der Verwaltung ebenfalls durchgeführt.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren sind von der noch zu gründenden Erschließungsgemeinschaft für das Baugebiet „Alleefeld“ zu tragen.

#### Beschlussvorschlag:

1. Für den Bereich „Alleefeld“ wird die Aufstellung eines Bebauungsplans eingeleitet mit

- a.) Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 10 BauGB)
- b.) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Der Geltungsbereich umfasst den in der Vorlage gekennzeichneten Bereich für die Flurstücke 363/4, 364/4, 365/1 sowie 365/4 (teilweise).

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.