

Bericht aus der GR-Sitzung am 30. April 2019

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Alleefeld“

Die Gemeinde Freudental plant gemeinsam mit der Landsiedlung GmbH die Entwicklung des südöstlich an die bestehende Bebauung angrenzenden Gebiets und die Neuaufstellung 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 hat der Gemeinderat auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts vom 18.04.2019 des Büros schoeffler.stadtplaner.architekten aus Karlsruhe das Verfahren eingeleitet und die notwendigen Aufstellungsbeschlüsse gefasst. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das städtebauliche Konzept finden Sie als PDF-Dokument bei TOP 1 in der Tagesordnung.

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. Derzeit laufen Gespräche mit dem Betreiber und Investor, 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. 350m² - 550m²) 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 den großzügigen Abstand zur Bestandsbebauung im Westen und zum Anderen schafft er einen harmonischen Übergang zur angrenzenden freien Landschaft.

Umlegung und Erschließung des Baugebiets „Alleefeld“

a.) Gründung einer Erschließungsgemeinschaft zwischen der Gemeinde Freudental und der Landsiedlung Baden-Württemberg

Die Gemeinde Freudental (ca. 60% der Fläche) und die Landsiedlung (ca. 40%) haben im Bereich des geplanten Baugebiets „Alleefeld“ das Zugriffsrecht auf die Grundstücke und werden deshalb zur Erschließung des Baugebiets eine Erschließungsgemeinschaft bilden. Das beschloss der Gemeinderat und stimmte dem vorgelegten Grundstücksvertrag zu. Die Geschäftsführung in dieser BGB-Gesellschaft wurde der Landsiedlung übertragen.

In der GR-Sitzung hatte Herr Markus Schnabel, Prokurist bei der Landsiedlung, das Unternehmen kurz vorgestellt und dabei auch deren Erfahrung bei der Baulandentwicklung erläutert.

b.) Städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag) zwischen der Gemeinde Freudental und der Erschließungsgemeinschaft

Im Zuge der Baulandentwicklung für das Baugebiet „Alleefeld“ ist auch ein Städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag) zwischen der Gemeinde Freudental und der unter a.) gegründeten Erschließungsgemeinschaft zu schließen. In diesem Vertrag werden alle für die Erschließung relevanten Punkte wie Ausschreibung, Bauleitung und Baudurchführung, aber auch die Kostentragung geregelt. Darüber hinaus werden die sog. Erschließungsstandards festgelegt (u.a. wie sind die Straßen anzulegen, die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung usw. herzustellen). Der Gemeinderat stimmte dem vorgelegten Vertragsentwurf zu und beauftragte die Verwaltung, die weiteren Punkte zu klären.

Sonderfinanzierung über die Erschließung des Baugebiets „Alleefeld“ außerhalb des Kommunalhaushalts

Der Gemeinderat stimmte der Sonderfinanzierung der Erschließung für das Baugebiet „Alleefeld“ (Gründerwerbs- und Erschließungskosten) mit einem Finanzierungsrahmen von 5,1 Mio. € außerhalb des Kommunalhaushalts zu. Die Vertragslaufzeit für eine solche Finanzierung beträgt in der Regel 4 Jahre, wobei es eine Verlängerungsoption gibt. Der Zinssatz ist variabel und soll an die Entwicklung des Euribor-Zinssatzes angepasst werden, hatte BM Alexander Fleig ausgeführt.

Für dieses kreditähnliche Rechtsgeschäft ist die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde beim Landratsamt einzuholen. Im Anschluss an die Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde wurde der Bürgermeister ermächtigt, mit dem günstigsten Anbieter einen Finanzierungsrahmenvertrag zur Vor- und Zwischenfinanzierung des Gründerwerbs und der Erschließungskosten im Zusammenhang mit der Ausweisung des Baugebiets „Alleefeld“ abzuschließen.

BM Alexander Fleig hatte auch erläutert, dass dies eine übliche Finanzierung für ein solches Baugebiet darstellt. Der Vorteil liegt u.a. darin, dass der kommunale Haushalt während der Vertragslaufzeit nicht belastet – auch wenn der Handlungsspielraum der Kommune dadurch nicht erweitert wird. Außerdem ist der Druck nicht so hoch, dass die dann vorhandenen Bauplätze möglichst schnell verkauft werden müssen.

Festlegung einer Einwohnerversammlung

Der Gemeinderat hat für Donnerstag, 09. Mai 2019 um 19.00 Uhr in der Schönenberghalle eine Einwohnerversammlung festgelegt. An der Einwohnerversammlung soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit über den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Alleefeld“ informiert und das städtebauliche Konzept erörtert werden. Außerdem wird ein Vertreter des Investors und des späteren Betreibers des Lebensmittelmarkts die bisherigen Planungen vorstellen. Weiter wird der Verkehrsplaner nochmals kurz die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung für den Knotenpunkt an der L 1106 / K 1633 sowie die Planungen für den nun angedachten Kreisverkehr vorstellen. Darüber hinaus wird der Bürgermeister über die aktuellen Bauvorhaben und sonstigen Planungen informieren. Und zudem besteht für die Einwohner die Möglichkeit, Fragen zu stellen.

Bekanntgaben, Verschiedenes

BM Alexander Fleig informierte den Gemeinderat kurz über den aktuellen Sachstand zum „**Beweissicherungsverfahren**“ in der KiTa Rosenweg. Das Gutachten zum Beweissicherungsverfahren liegt mittlerweile vor und sieht eine Dachsanierung „von oben“ vor, so dass nun eine Nutzung wieder möglich ist. Aktuell werden die Decken wieder geschlossen und die Räume gründlich gereinigt, so dass die ABC-Kinder ab Montag, den 06.05.2019 zurück in der KiTa sind. Der Bürgermeister bedauerte nochmals die lange Zeit für dieses gerichtliche Verfahren – im Ergebnis hat es aber der Gemeinde Recht gegeben. Es bleibt jetzt allerdings noch abzuwarten, bis die endgültige Entscheidung des Gerichts vor allem zur Kostentragung vorliegt.

Von Seiten des Gemeinderats wurde dringend darum gebeten, während der **Baumaßnahmen am Kleinspielfeld** trotzdem einen reibungslosen Zugang für die Mitglieder des Tennisvereins zu ermöglichen. Der Bürgermeister sagte zu, mit der Baufirma eine Lösung zu suchen, wobei aber auch immer ein gefahrloser und störungsfreier Baubetrieb möglich sein muss.