

Beratungsvorlage GR/023/2014

Sachverhalt:

Mit ihrem Antrag Nr. 3 beantragt die FWV-Fraktion, die Planungen für die Erschließung eines Neubaugebietes im Ortsteil Wittlensweiler zügig zum Abschluss zu bringen, so dass spätestens 2015 mit den konkreten Erschließungsmaßnahmen begonnen werden kann. Des Weiteren beantragt die FWV-Fraktion, die Erschließung des Baugebietes „Riedgasse“ vorrangig anzugehen und es wird beantragt die Planungsrate für das Baugebiet Bergäcker mit einem Sperrvermerk zu versehen.

Bereits im Jahr 2007 begann der Planungsprozess für eine Wohnbauentwicklung in Wittlensweiler. Die Konzeption für das Gebiet Riedgasse sollte den Ortskern am östlichen Rand von Wittlensweiler arrondieren und umfasste eine relativ große Freifläche samt angrenzenden zum Teil bebauten Flächen mit rund 4,3 ha zwischen Riedgasse, Höhenweg und dem Biegel. Ein erster Vorentwurf sah 58 Grundstücke für Bauwillige vor. Die jeweiligen Grundstücke dieses Bereichs befanden und befinden sich größtenteils im Eigentum verschiedener Privatpersonen, nur ganz wenige Flurstücke sind Eigentum der Stadt Freudenstadt.

Unter Berücksichtigung von Anregungen aus dem Ortschaftsrat wurde bei der 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2010 ein kleiner Bereich westlich der Riedgasse ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen. Als geradezu klassischer Fall der Innenentwicklung fügt sich das Gebiet an die vorhandene Siedlungsentwicklung am Höhenweg und der Riedgasse an. In einem ersten Vorentwurf sind in diesem Bereich westlich der Riedgasse 14 Grundstücke für Bauwillige vorgesehen. Je nach Verfügbarkeit der Grundstücke wird sich der städtebauliche Entwurf im Rahmen der im FNP ausgewiesenen Wohnbaufläche noch weiterentwickeln und damit die Zahl der Baumöglichkeiten noch verändern können.

Teilweise befinden sich diese Grundstücke bereits in städtischem Eigentum, die restlichen Flächen sind Privateigentum.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung an der Riedgasse sind durch die bereits gemachten Voruntersuchungen relativ leicht herzustellen. Die Planung der Erschließungsmaßnahmen (Straße / Abwasserbeseitigung etc.) sind voranzutreiben, eine Realisierung in Abschnitten ist zu prüfen und die erforderlichen Kosten sind zu konkretisieren. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Flächenverfügbarkeit, so dass der Grunderwerb allererste Priorität haben sollte.

Beim Gebiet Bergäcker sind die planerischen Vorarbeiten noch nicht soweit gediehen, da die Priorität der Entwicklungsflächen immer bei der Innenentwicklung gesehen wurde. Fast losgelöst vom Ortskern, nördlich des Ettenbachtals, bildet das Gebiet Bergäcker an der K 4741 zusammen mit dem Gebiet Höhe Baum ein fast eigenständiges Quartier auf der nach Südwesten geneigten Hangfläche. Die aktuellen Entwicklungen mit dem neuen Bahnhofsteilpunkt Grüntal/Wittlensweiler rückt das Gebiet Bergäcker aber in eine neue Perspektive. Planerische Voruntersuchungen sollten unbedingt auch für diese Entwicklungsfläche vorgenommen werden.

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass die Erschließung des Baugebietes „Riedgasse“ vorrangig erfolgen und eine angemessene Eigentumsquote (vgl. Grundsatzpapier des Gemeinderates zur Bodenpolitik) erreicht werden soll. Sollte es jedoch bei den Grunderwerbsverhandlungen zu keinem zufriedenstellenden Ergebnis kommen, soll mit dem Grunderwerb des Baugebietes „Bergäcker“ begonnen werden. Die Planungsrate für das Gebiet „Bergäcker“ soll nach Auffassung der Verwaltung deshalb nicht mit einem Sperrvermerk versehen werden.

Stadt Freudenstadt
Amt: Kämmerei Bauamt

Beratungsvorlage GR/023/2014

Anlagen:
Antrag Nr. 3 der FWV-Fraktion