

## **Bericht aus der Gemeinderatssitzung am 16. Dezember 2020**

### **Bauangelegenheiten zur Beratung**

Der Gemeinderat hat der **beantragten Sanierung, dem Umbau sowie der Umnutzung sämtlicher bestehender Gebäude auf dem Schlossareal** das kommunale Einvernehmen erteilt. So sollen u.a. das Hauptgebäude zum Klinikbetrieb mit hotelähnlicher Struktur oder das Forsthaus mit Nebengebäude zum Ärzte- und Therapiehaus umgenutzt werden. Hier wurde von Seiten des Bürgermeisters und der Gemeinderäte begrüßt, dass alle Gebäude erhalten und genutzt werden.

Hinsichtlich der beantragten **Stellplätze und Zufahrten für das Schlossareal** wurde das kommunale Einvernehmen zum jetzigen Zeitpunkt nicht erteilt, da noch einige Fragen offen sind (insbesondere bei der geplanten Zufahrt von der Bietigheimer Straße sowie der hier vorgesehenen Stellplätze). Der Bürgermeister betonte, dass man es grundsätzlich begrüßt, dass man sich Gedanken zu den Stellplätzen macht, jedoch hier vor einer Zustimmung alle Fragen geklärt sowie nach Möglichkeiten geschaut werden muss, um zusätzliche Stellplätze auf dem Schlossareal zu schaffen.

Dem beantragten **Anbau eines Verkaufsraums an die bestehende Werkstatt** wurde das Einvernehmen nicht erteilt, da ebenfalls die Frage der Stellplätze nicht geklärt ist. Der Anbau an sich entspricht jedoch den Vorgaben des Bebauungsplans.

Außerdem wurde der beantragten Großraumgarage (Flachdach-Doppelgarage) in der Besigheimer Straße mehrheitlich nicht zugestimmt, da im Rahmen einer bereits erfolgten Baugenehmigung im Jahr 2016 ein Satteldach für die Garage genehmigt war und nun vom Gemeinderat weiterhin gewünscht ist. Der Bürgermeister wies jedoch darauf hin, dass die Baurechtsbehörde beim Landratsamt auch eine Flachdachgarage als genehmigungsfähig ansieht, so dass evtl. trotz der gemeindlichen Ablehnung eine Genehmigung für das Vorhaben erteilt wird.

### **Baugebiet „Alleefeld“ – Entwicklung der Mehrfamilienhausbebauung**

Im Zuge der Umlegung für das Neubaugebiet „Alleefeld“ entsteht eine Fläche für eine Mehrfamilienwohnbebauung. Die Fläche grenzt an die Sondergebietsfläche „Lebensmittelmarkt“ an und hat eine Größe von ca. 2.832 m<sup>2</sup>. Die Gemeinde Freudental und die Landsiedlung waren sich einig, so der Bürgermeister, im Rahmen der Umlegung ein gemeinschaftliches Grundstück daraus zu machen, das entsprechend der jeweiligen Anteile gemeinsam veräußert wird. Ziel dieses

Vorgehens sollte sein, dass eine einheitliche und städtebaulich gute Umsetzung auf der Fläche erfolgt und nach Möglichkeit auch wohnwirtschaftliche Aspekte berücksichtigt werden. Es wurden gemeinsam folgende **Beurteilungskriterien** festgelegt, die Grundlage für ein Wettbewerbsverfahren waren:

### **Städtebauliches Konzept auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts**

- Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen
- Angemessene Höhenentwicklung
- Anbindung an Discounter

### **Architektonisches Konzept, Gestaltung und Funktion**

- Architektonische Qualität der Bebauung innen wie außen
- Einheitliche Formensprache (z.B. Materialspektrum, Fassadensystematik, Fassadengliederung, etc.)
- Ortsbildverträgliche Gestaltung/Materialien
- Attraktivität der Freiflächen und Zugangsbereiche
- Stellplatzanordnung

Die Gemeinde Freudental und die Erschließungsgemeinschaft sind daraufhin auf bekannte und in der Region tätige Bauträger zugegangen und es wurde auch öffentlich im Mitteilungsblatt und auf der Homepage der Gemeinde ausgeschrieben. Insgesamt 12 Bauträger / Investoren hatten dann die Ausschreibungs- / Vergabeunterlagen angefordert. Vollständig und rechtzeitig abgegeben wurden dann von 4 Bauträgern / Investoren Entwurfsplanungen mit den entsprechenden Angeboten.

In der nichtöffentlichen Klausurtagung, bei dem auch die Vertreter der Landsiedlung Baden-Württemberg mit anwesend waren, haben dann alle ihre Konzepte und Entwürfe vorgestellt, erläuterte BM Alexander Fleig das Verfahren.

Gemeinderat und Landsiedlung haben sich nach Vorstellung und Prüfung der Unterlagen einstimmig auf den Entwurf und das Angebot der Fa. Regio-Bau GmbH aus Bietigheim-Bissingen in Kooperation mit AMP-Architekten aus Ludwigsburg entschieden. BM Alexander Fleig hat die Entscheidung kurz anhand der Pläne erklärt und aufgezeigt. Folgende Punkte waren dabei ausschlagend:

- Zunächst hat das architektonische Konzept allen Beteiligten gefallen, da es aus der Grundkonzeption des städtebaulichen Konzepts entwickelt wurde. Zur konsequenten Beibehaltung der kubischen Figur wird auf herausstehende Bauteile verzichtet und die Balkone werden als Loggia in der Gesamtform abgebildet.
- Die Parkierung erfüllt die Vorgaben (49 Stück) und dabei wurde die beste Lösung für die Tiefgarage vorgestellt, die alle drei geplanten Häuser miteinander verbindet. Bei den Besucherstellplätzen (4 Stück im Außenbereich) werden auch E- Ladesäulen vorgesehen.

- Es sind ausreichend Fahrradabstellplätze in einer eigenen Fahrradgarage mit Ladeplätzen nachgewiesen.
- Nutzung der Dachflächen für Solarenergie / PV-Anlagen. Durch große Glasflächen auch als passiver Eintrag im Winter (im Sommer natürlich mit Beschattung). Zusätzlich erfolgt aber auch eine extensive Dachbegrünung
- Soziale Durchmischung der Wohnungen – kleinere und größere Wohnungen. Insgesamt entstehen 30 Wohneinheiten (sechs 2-Zimmerwohnungen mit 40-48m<sup>2</sup>, elf 3-Zimmerwohnungen mit 70 – 90 m<sup>2</sup> sowie dreizehn 4-Zimmerwohnungen mit 80 – 110 m<sup>2</sup>). Dies ist ein guter Wohnungsmix. Auf große 5 Zimmerwohnungen wird wegen der Lage direkt an die EFH und DHH – Bebauung verzichtet.
- Insgesamt 50% Mietwohnungen sowie insgesamt 4 Wohnungen über die soziale Mietwohnraumförderung, für die die Gemeinde Freudental das Belegungsrecht (mit Wohnberechtigungsschein) erhält. Dabei handelt es sich um eine 2-, eine 3- und zwei 4-Zimmerwohnungen. Bisher hat die Gemeinde keine entsprechenden Sozial-Wohnungen, so dass dies eine deutliche Verbesserung für die Gemeinde Freudental ist.
- Beste Ausnutzung der vorhandenen Fläche für die Schaffung von Wohnraum. Zulässig sind 1.132 m<sup>2</sup> und dies wird komplett genutzt.
- Die Vorgaben des gültigen Bebauungsplans werden alle eingehalten, vor allem die Höhe der Gebäude mit 9,00 m wird nicht überschritten.
- Anschluss der Gebäude an das kommunale Nahwärmenetz.



Grafik: AMP Architekten

## **Erschließungsgemeinschaft „Alleefeld“ – Quartalsbericht des Bürgermeisters**

BM Alexander Fleig gab in der letzten Sitzung des Jahres seinen Quartalsbericht für die Erschließungsgemeinschaft „Alleefeld“ ab. So erfolgte der offizielle Spatenstich für das Baugebiet „Alleefeld“ mit dem Umbau des Knotenpunkts an der L1106/K1633 am Donnerstag, 15. Oktober 2020, bei dem viele Personen, u.a. Planer, Beteiligte, Gemeinderäte aber auch Bürger, mit dabei waren.

Die beauftragte Fa. Lutz Krieg hat dann im Laufe des Oktobers 2020 die Baustelle eingerichtet und mit den Bauarbeiten begonnen. So konnte mittlerweile die Retentionsfläche / Biotop an der Kläranlage vollständig hergestellt werden. Auch wurde der Regenwasserkanal komplett bis zum Baugebiet erstellt. Aktuell laufen weitere Kanalbauarbeiten im Neubaugebiet.

Außerdem wurden sämtliche Erdplanierungsarbeiten durchgeführt und die späteren Straßen sind bereits gut zu erkennen. Auch der Kreisverkehr ist in seinem Umfang und in seiner Größe ersichtlich. Es handelt sich insgesamt um eine vorbildliche Planung und Umsetzung, da der Straßenunterbauch zu 100% aus zertifiziertem Recyclingmaterial besteht und der gesamte Bodenabtrag im Baugebiet wieder verwendet wird. Dies sind beides Ziele der Landesregierung, die ab 2021 auch gesetzlich vorgeschrieben werden soll – und in diesem Baugebiet bereits umgesetzt werden, führte der Bürgermeister aus.

Mittlerweile ist auch die Umlegung für das Neubaugebiet komplett abgeschlossen und die neuen Grundstücke sind im Grundbuch gebildet. Im Rahmen der Umlegung musste die Landsiedlung der Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 110.000 € bezahlen. Das Erschließungskonto der Gemeinde Freudental weist aktuell ein Minus von knapp 3 Mio. € aus.

Die Erschließungsgemeinschaft hat sich auch intensiv mit der Entwicklung der Mehrfamilienwohnhausbebauung beschäftigt. Hier dankte der Bürgermeister den Vertretern der Landsiedlung Baden-Württemberg für die sehr gute Zusammenarbeit.

## **Kläranlage Freudental – Erneuerung der Phosphat-Fällmittelstation**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.09.2020 den Grundsatz- und Ausschreibungsbeschluss für die Erneuerung der Phosphat-Fällmittelstation mit Lagertank gefasst. In der Sitzung wurden nun die ersten Arbeiten vergeben.

Die Tiefbauarbeiten für die Maßnahme wurden an den günstigsten Anbieter, die Fa. Schütz aus Bietigheim-Bissingen, zur geprüften Angebotssumme von 44.137,10 € brutto vergeben. Die Lieferung „Technikgebäude“ für die Erneuerung der Phosphat-Fällmittelstation mit Lagertank erfolgt durch die Fa. Betonbau GmbH Co. KG aus Waghäusel, die mit 21.536,62 € brutto das beste Angebot abgegeben hatte.

Die Kostenschätzung der SWBB für das Gesamtprojekt belaufen sich auf 253.827 € brutto. Für die Maßnahme wurde eine Landesförderung in Höhe von 107.900 € bewilligt. Die nun erfolgten Vergaben liegen mit 65.673,72 € um rd. 17.600 € unter dem Kostenansatz für die beiden Gewerbe, freute sich BM Alexander Fleig.

### **Fortschreibung der Kreisstraßen- und Radwegeplanung 2022 bis 2026**

Der Landkreis Ludwigsburg schreibt aktuell das Kreisstraßenprogramm 2022 bis 2026 ff fort und hat gebeten, evtl. Änderungs- und Ergänzungsbedarf bis zum 01.02.2021 mitzuteilen.

Eingangs betonte der Bürgermeister sehr positiv, dass sich der Landkreis Ludwigsburg an den Kosten des sich aktuell im Bau befindlichen Kreisverkehrs am Knotenpunkt L1106/K1633 mit Anschluss des Neubaugebiets „Alleefeld“ beteiligt. Weiter wird der Radweg entlang der K1633 auf Freudentaler Gemarkung erneuert sowie die Engstelle beseitigt. Zudem hat der zuständige Ausschuss noch im Oktober 2020 entschieden, dass auch die Kreisstraße K1633 („Königstraße“) bis zum Abzweig nach Kleinsachsenheim im Jahr 2021 einen neuen Belag erhält, fasste der Bürgermeister die aktuellen und geplanten Projekte zusammen.

Im aktuellen Fortschreibungszeitraum gibt es jedoch auch Sanierungs- / Ausbaumaßnahmen, die in unmittelbarer Nähe und Verbindung zu Freudental stehen. Deshalb hat der Gemeinderat folgende Stellungnahme beschlossen:

1. Die weitere Aufnahme des Radwegeausbaus an der K1633 „Freudental bis L1107“ wird ausdrücklich begrüßt. Die Gemeinde Freudental bittet, den Vorschlag von BM Feil aus Löchgau schnell zu prüfen und dann nochmals alle Anstrengungen für den notwendigen Grunderwerb zu unternehmen (mit Unterstützung der Gemeinden Löchgau und Freudental). Sollte der Grunderwerb gelingen, wäre der Realisierungszeitraum vor 2025 anzustreben.
2. Die Gemeinde Freudental begrüßt den Ausbau der K1633 „Freudental-Tripsdrill“ und unterstützt den von der Stadt Bönningheim als Waldbesitzer geforderten „verträglichen“ Ausbau der Kreisstraße.

### **Bekanntgaben, Verschiedenes**

Zum Ende des Jahres wird der **gemeindliche Gutachterausschuss** aufgelöst und die Aufgabe zum 01.01.2021 im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung auf die Stadt Besigheim übertragen, die dies nun für alle Kommunen der Gemeindeverwaltungsverbände Besigheim und Bönningheim erledigt. BM Alexander Fleig dankte den ehrenamtlichen Gutachtern aus den Reihen des Gemeinderats für die hervorragende Arbeit in den zurückliegenden Jahren zugunsten der Freudentaler Bürgerschaft.