

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2023/136	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 621.469	2. November 2023
Bau- und Umweltausschuss am 13.11.2023 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 23.11.2023 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Bauliche Entwicklung Flst.-Nr. 303, Gemarkung Burg (Rainhofwiese)</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt, der Gemeinderat beschließt,

das Grundstück Flurstück-Nr. 303, Gemarkung Burg, einer Wohnbebauung zuzuführen. Einem Bebauungsplanverfahren soll ein städtebaulicher Wettbewerb vorangestellt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte in die Wege zu leiten.

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Bereits in 2015/2016 wurde im Rahmen des Quartierskonzepts für Burg-Birkenhof über eine Bebauung des Grundstücks Flurstück-Nr. 303 der Gemarkung Burg (Rainhofwiese) nachgedacht und dies angediskutiert. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum, die Eigentümer zeigten sich derartigen Überlegungen gegenüber offen. Der Gemeinderat stellte fest, dass das Grundstück grundsätzlich für eine Bebauung in Frage kommen könnte. Zugunsten der Entwicklung des Wohngebiets am Kurhaus wurden diese Überlegungen aber zunächst nicht weiterverfolgt.

In der Zwischenzeit sind die ersten vier Wohnhöfe des Wohngebiets am Kurhaus bebaut, der fünfte Wohnhof befindet sich im Bebauungsplanverfahren. Die Gemeindeverwaltung sieht darüber hinaus einen weiteren Bedarf an neu zu schaffendem Wohnraum. Diese Einschätzung gründet im Wesentlichen auf der Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Freiburg und die Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen von November 2022, die das GEWOS-Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH im Auftrag der drei beteiligten Gebietskörperschaften erstellt hat.

Diese Analyse belegt eine positive Entwicklung in den vergangenen Jahren und auch die Vorausberechnung der Bevölkerung- und Haushaltszahlen weisen auf eine anhaltend hohe Nachfrage für Wohnraum in den Landkreisen der Region Freiburg hin. Aus diesen Gründen gibt es bereits heute vielerorts - trotz hoher Neubautätigkeiten - angespannte Wohnungsmärkte, die sich auch in steigenden Preisen widerspiegeln.

Die Analyse hält ferner fest, dass die Nachfrage nach Wohnraum in der Region Freiburg weiterhin hoch ist und dem Neubau zusätzlich zur Bestandsentwicklung (energetische und altersgerechte Modernisierungen) eine zentrale Rolle zukommt. Empfohlen wird, hierbei besonders die Zielgruppen der Familien (familiengerechter Wohnraum) und der Senioren (barrierefreier Wohnraum) in den Fokus zu nehmen sowie den Blick auf bezahlbare Wohnformen zu richten.

Die Verwaltung schlägt hieraus ableitend eine maßvolle weitere wohnbauliche Entwicklung Kirchzartens vor, konkret der Rainhofwiese.

Die Eigentümer der Rainhofwiese stehen einer Bebauung des Grundstücks positiv gegenüber und möchten selbst aktiv werden. Es konnte eine Einigung dahingehend erzielt werden, als dass mind. 2/3 der Fläche an die Gemeinde geht und die Eigentümer bis zu 1/3 selbst - nach bauleitplanerischer Vorgabe durch die Gemeinde – bebauen können. Das ermöglicht der Gemeinde, ihre Vorstellungen hinsichtlich Art und Maß der Bebauung sowie Fokussierung auf entsprechende Zielgruppen weitestgehend zu verwirklichen.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt nach Vorberatung, dem Bebauungsplanverfahren einen städtebaulichen Wettbewerb voran zu stellen, um eine städtebaulich und sozialräumlich bestmögliche Konzeption zu erhalten. Die Eigentümer des Grundstücks tragen diese Vorgehensweise mit. In dem nach einem entsprechenden Grundsatzbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag würde dies entsprechend festgehalten werden.

1. Finanzielle Auswirkungen

Die entstehenden Kosten für den städtebaulichen Wettbewerb und das Bebauungsplanverfahren würden entsprechend der Grundstücksaufteilung (2/3 – 1/3) zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern aufgeteilt und wären Bestandteil der Erschließungskosten, die von den späteren Bauherren getragen werden.

2. Klimatische Auswirkungen

Werden im Zuge der Bauleitplanung aufgearbeitet und berücksichtigt

3. Inklusiv Auswirkungen

Sind im Zuge der Bauleitplanung und Grundstücksvergabe zu berücksichtigen

Anlage

- Vorlage zur Mitgliederversammlung der Region Freiburg vom 14.12.2022 mit Zusammenfassung der Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsbedarfsprognose