

## Turmberg-Rundschau vom 18. Juni 2009 – Information der Gemeindeverwaltung

### **Künftige Bereitstellung von Wohnbau- und Gewerbegebiete (Höhefeld/Breitwiesen)**

Wie bekannt, hat der Gemeinderat am 08.12.2008 mit großer Mehrheit den städtebaulichen Entwicklungsrahmen "Siedlung und Freiraum 2008" beschlossen. Dieser sieht unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung die künftige Bereitstellung und Schaffung von Wohnbau- und Gewerbegebiete in kurz-, mittel- und langfristigen Stufen vor. Die Ziele des Entwicklungsrahmens sind zum einen, den Flächenverbrauch zu reduzieren, eine Nachverdichtung im Innenbereich zu schaffen, die Neuordnung von brachliegenden gewerblichen Bauflächen und die Ausweisung von Neubaugebieten unter dem Gesichtspunkt des kosten- und flächensparenden Bauens.

Der aus dem Jahr 1993 fortgeschriebene Entwicklungsrahmen kommt zum Ergebnis, dass das Angebot an planerisch möglichen Wohnflächen größer ist als der rechnerische Bedarf an Wohnungen, weshalb der Flächenbedarf nach Entwicklungsstufen strukturiert wurde. Die Zuordnung einer Baufläche zu einer Entwicklungsstufe erfolgt nach verschiedenen Kriterien, wie z.B. die Ausweisung im Flächennutzungsplan 2010 oder nach der städtebaulichen Qualität.

Der fortgeschriebene Bericht stellt als Resümee weiter fest, dass der prognostizierte kurz- und mittelfristige Bedarf in Weingarten von rund 415 Wohneinheiten durch die Überplanung bzw. Baureifmachung des Innenbereichs "Bahnhofstraße" und der Gebiete "Waldbrücke Süd" (bisher vom TSV genutztes Sportgelände) und "Im Bruch" (neben Walzbachhalle/Freibad) sowie durch die Flächenreserven aus den rechtskräftigen und zum Teil überarbeiteten Bebauungsplänen (u.a. "Auf der Setz", "Hinterdorf IV/III", Waldbrücke "Alter Teil") befriedigt werden kann. Der Entwicklungsrahmen sieht darüber hinaus im mittelfristigen Bereich die Gebiete "Breitwiesen", "Höhefeld I, II und III" und im langfristigen Bereich "Breitwiesen-Nord", Breitwiesen Erweiterung I und II" sowie "Höhefeld II Erweiterung" vor.

Es ist festzuhalten, dass von den hier aufgeführten kurz- mittel- und langfristig vorgesehenen potenziellen Bauflächen derzeit nur ein Beschluss des Gemeinderats zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet "Waldbrücke Süd (Teilfläche)" sowie für das Gebiet "Innenentwicklung Bahnhofstraße (Teilfläche)" besteht.

Zur Baureifmachung wäre neben der Durchführung eines Bebauungsplan- und ggf. Umlegungsverfahrens auch noch die Erschließung erforderlich. Erfahrungsgemäß ist von Planungsbeginn bis zur Baureife der erschlossenen Grundstücke ein Zeitraum von mindestens 2-3 Jahren zu veranschlagen.

Ob und gegebenenfalls zu welchem Zeitpunkt der Gemeinderat von der lediglich informellen und *unverbindlichen Planung des obigen Städtebaulichen Entwicklungsrahmens* in das vorstehend dargelegte konkrete und *verbindliche Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren* mit anschließender Erschließung für das eine oder andere potenzielle Baugebiet einsteigt, ist derzeit nicht abzuschätzen.

Beispielsweise ist das Gebiet "Breitwiesen" bereits seit Jahrzehnten im Flächennutzungsplan als "geplante Wohnbaufläche" für die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen, ohne dass jedoch bis heute der Gemeinderat einen Beschluss zur Aufstellung eines solchen verbindlichen Bebauungsplans gefasst hätte.

Das Statistische Landesamt geht davon aus, dass Süddeutschland bis 2025 deutliche Wanderungsgewinne verzeichnen wird. Für Weingarten werden bis dahin rund 500 Einwohner zusätzlich erwartet. Eine Prognose der Landesbausparkasse sagt für den Landkreis Karlsruhe Zuwächse um zehn bis 15 Prozent voraus, eine Bertelsmann-Studie bestätigt Ähnliches."