



Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan "Werk " (Neue Stadtmitte)

Freudenberg am Main, 28.03.2023



Agenda

- Begrüßung
- Ausgangslage und Ausblick
- Vorstellung Vorentwurf des Bebauungsplanes nebst städtebaulichem Entwurf für den 1. Bauabschnitt (Containerplatz)
- Vorstellung der bisherigen Überlegungen für die Entwicklung des Gelände von Werk 1
- Aussprache und Anregungen der Bürgerschaft



Ausgangslage und Ausblick

Ausgangslage

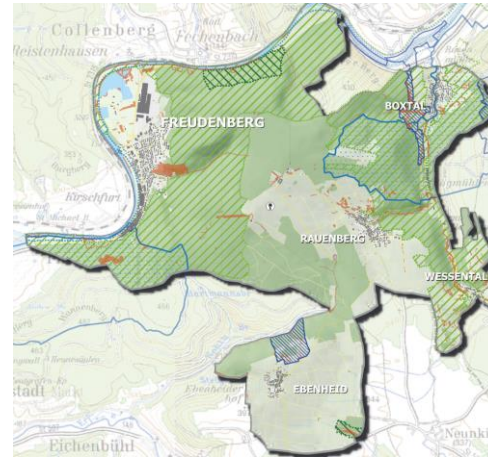
2017 / 2018:

- Gemeinde erstellt gemeinsam mit der Bürgerschaft in einem umfassenden Beteiligungsprozess (u.a. Infoveranstaltungen, Bürgercafé und Bürgerwerkstatt) ein**

Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept (GEK)

und ein

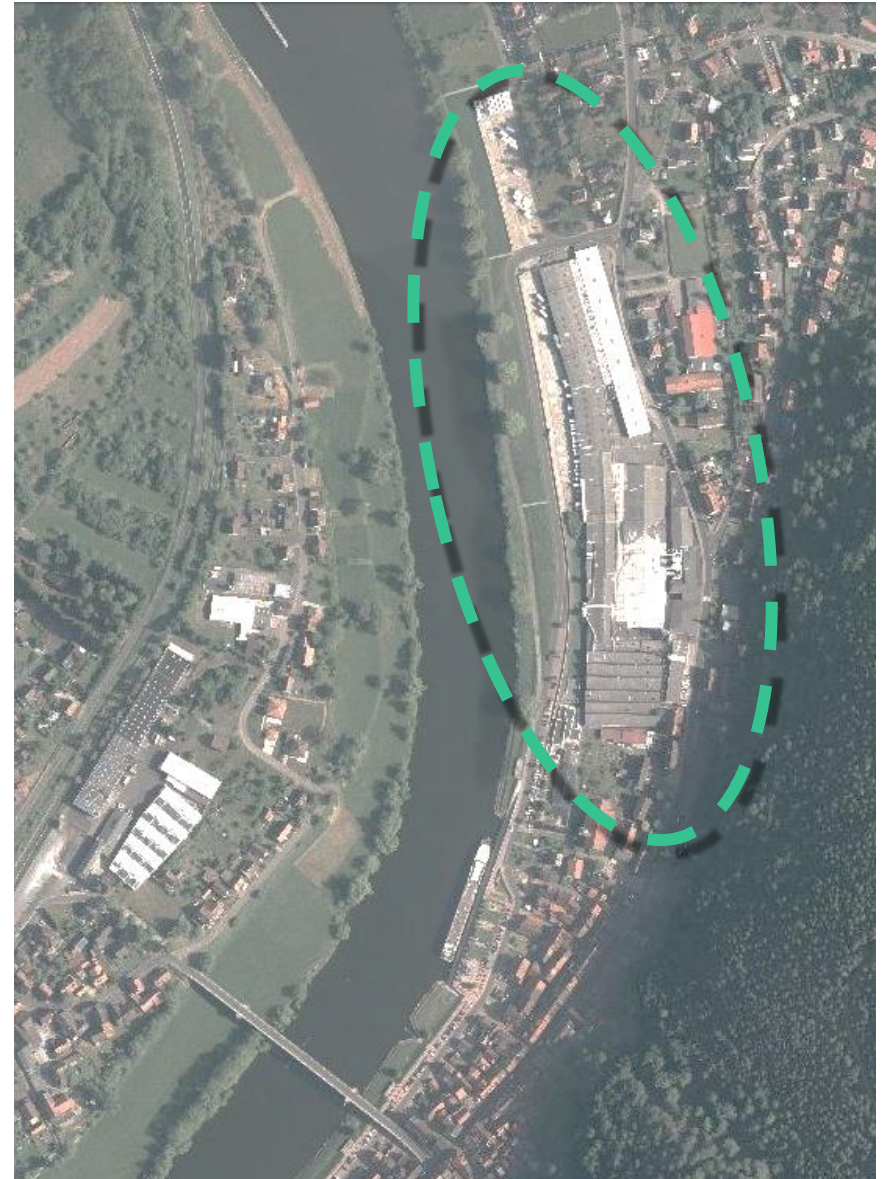
Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Historische Altstadt und Norderweiterung“



Ausgangslage

2018

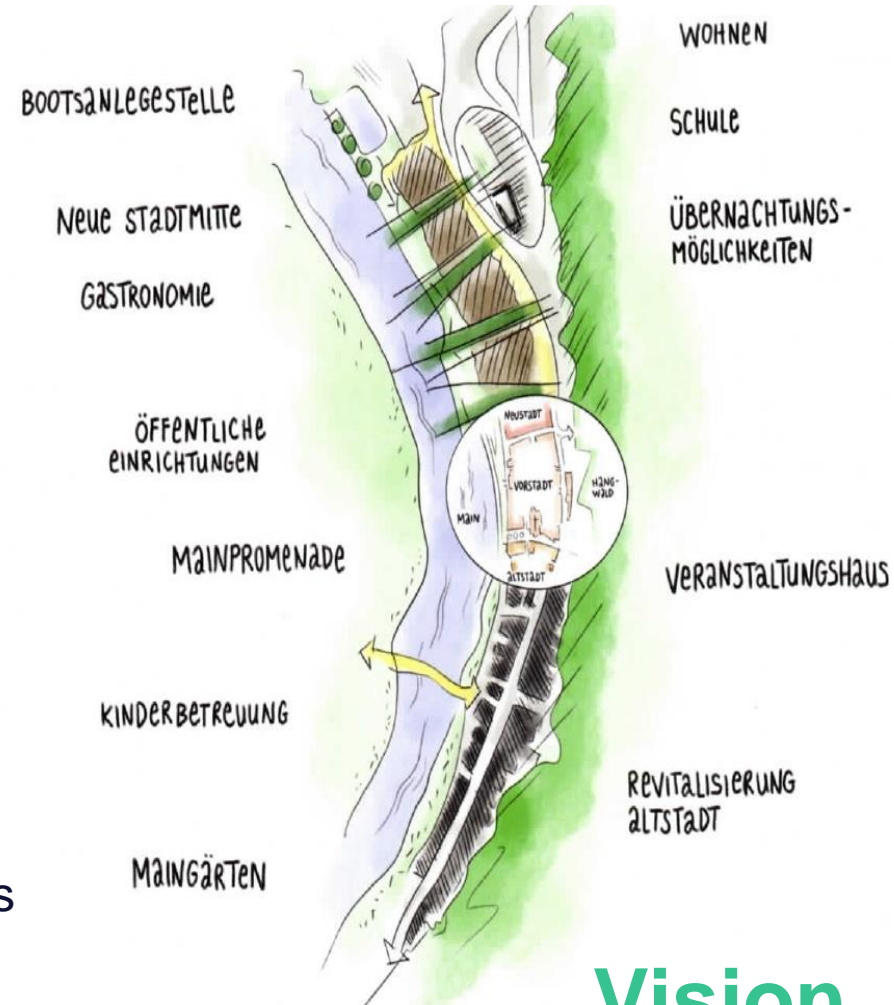
- Die Firma Rauch teilt der Stadt mit, dass das Werk I zur Disposition steht.
- Chance für die Stadt Freudenberg!
- Die Stadt beginnt einen intensiven Austausch mit der Fa. Rauch und bezieht die Fläche Werk I in die kurz bis mittelfristige Stadtentwicklungsperspektive ein und kümmert sich parallel um Unterstützung durch das Land BW
- Beantragung Fördermittel
Quartiersmanagement



Ausgangslage

2019

- Erstellung eines **Städtebauliches Konzept / Vision** für die Entwicklung der Fläche unter **Einbindung der Bürgerschaft** am Tag der Städtebauförderung im Juni 2019 im Rahmen des Förderprogramms „Flächengewinnen durch Innenentwicklung“
- **Stillegung der Produktion** im Werk I
- Aufnahme der Fläche „Rauch Werk I“ in die Bund/Länder Sanierungsförderung
- Beginn Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplan u.a. für das Werk I



Ausgangslage

- Impressionen und Auszug der zusammengefassten Anregungen vom Tag der Städtebauförderung 2019
 - Veranstaltungsort mit Außenbereich für Versammlungen und Feiern
 - Wohnnutzung (Wohnungen für Singles; Familien und Senioren, günstiger Wohnraum, Mehrgenerationenhäuser)
 - Öffentliche Flächen / Grünflächen, Spiel- /Bolzplatz, Dorfplatz
 - Einzelhandel (Grundversorgung, regionale Produkte); Gastronomie
 - Main erlebbar machen / Marina
 - Parkplätze
 - Übernachtungsgewerbe (Jugendherberge, Hotel mit 50+Betten, Wellnessbereich mit Zugang für die Öffentlichkeit)
 - Bildungseinrichtungen
 - Nachhaltigkeit, Prüfung Erhalt von Teilen der Baustruktur



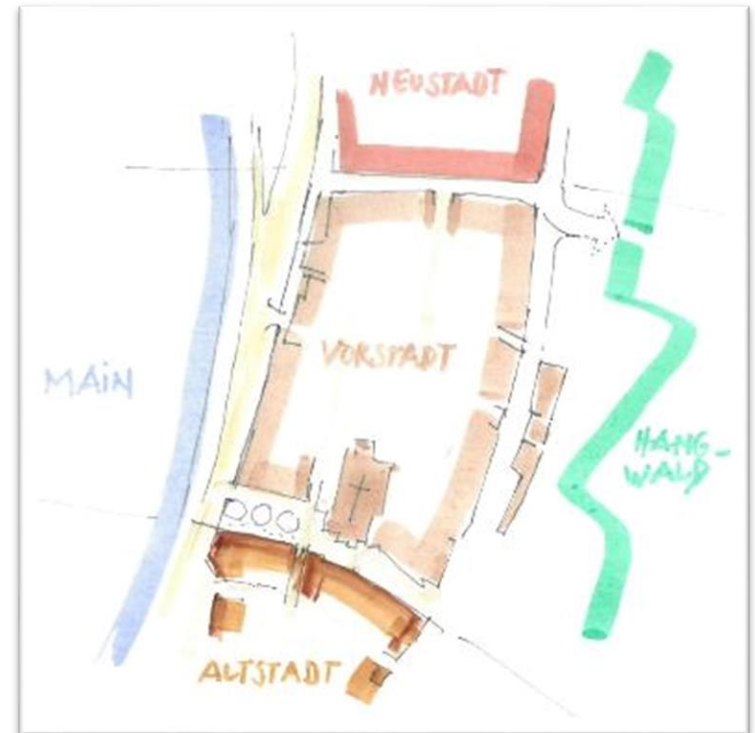
Ausgangslage

2020

- Teilnahme am Programm StadtLabore zur inklusiven Quartiersentwicklung
- Die Stadt Freudenberg und die Fa. Rauch arbeiten trotz der veränderten Rahmenbedingungen aufgrund der Covid 19 - Pandemie und der personellen Neuaufstellung bei der Fa. Rauch weiter an der Entwicklung der Flächen.
- Start der Verlagerung Feuerwehrrätehaus und Angliederung an neuen Bauhof
- Erstellung Studie zum Wohnungsbedarf

„Gelenk“

Übergang Altstadt-Vorstadt-Neustadt



Ausgangslage

2020

- Gemeinderat legt die Leitlinien für die weiteren Abstimmungen und der Entwicklung fest

gemischte Nutzungsstrukturen anstreben /
„offenes Konzept“:

- Wohnen und Arbeiten baulich kombinieren
- höhere bauliche Dichte anstreben
- sozialverträglichen Wohnraum schaffen
- Angebotsvielfalt der Wohnformen
(Mehrgenerationenkonzept, betreutes
Wohnen etc.)
- Erhalt identitätsstiftender Bausubstanz für
öffentliche Einrichtung (Veranstaltung und
Begegnung)
- Verkehrsberuhigung (Umgestaltung,
Umfahrung)
- kleinteilige, ergänzende Angebotsstruktur
Gewerbe, Dienstleistung und
Nahversorgung
- Übergangsszenario entwickeln:
Bestand heute – zukünftige Struktur

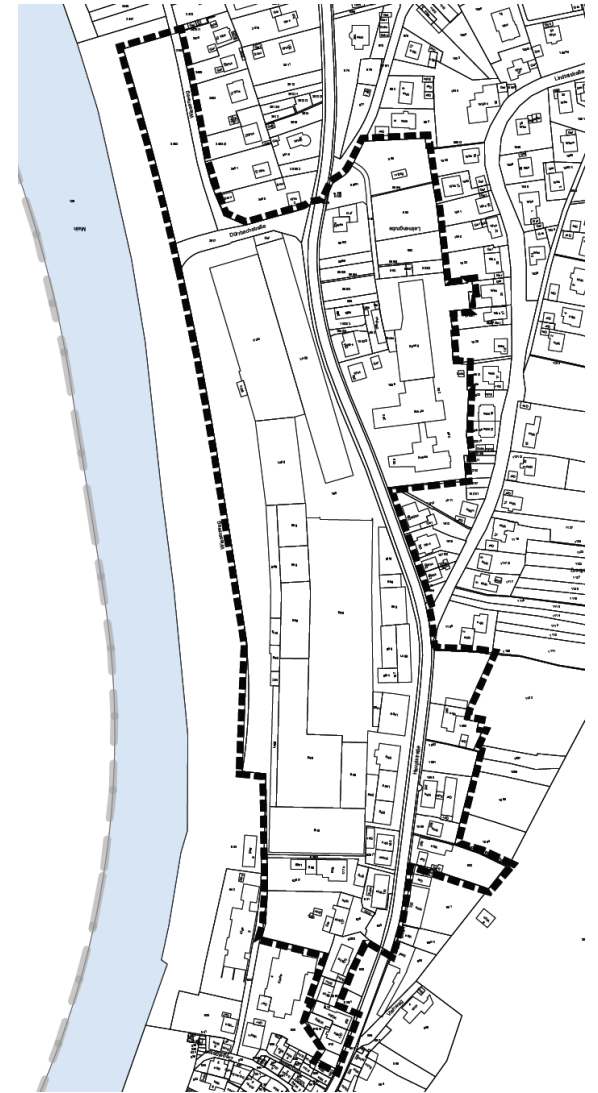
Parallel zum Mainviertel das
Bergviertel entwickeln als
„Perlenkette“ Gemeinbedarf:

- Bildung/Betreuung
- Sport
- Kultur
- Gastronomie

Ausgangslage

2021

- Durchführung eines transparenten **Investorenauswahlverfahrens** durch die Fa. Rauch auf Basis der städtebaulichen Zielvorgaben der Stadt Freudenberg
- Erstellung eines **Energiekonzepts** für das neue Quartier
- Gemeinderatsbeschluss über die **Durchführung vorbereitender Untersuchungen** am 07.06.2021 für das Sanierungsgebiet „Rauch Werk I (Neue Stadtmitte)“



VU - Gebiet

Ausgangslage

2022

- **Kauf des Werks I** durch die Unternehmensgruppe Westarp KG
- Beginn einer zielorientierten Abstimmung mit neuen Eigentümer im September über die Baurechtschaffung der Entwicklungsfläche
- **Satzungsbeschluss Sanierungsgebiet** „Rauch Werk I (Neue Stadtmitte)“ im November ohne Werksfläche in Abstimmung mit neuem Eigentümer

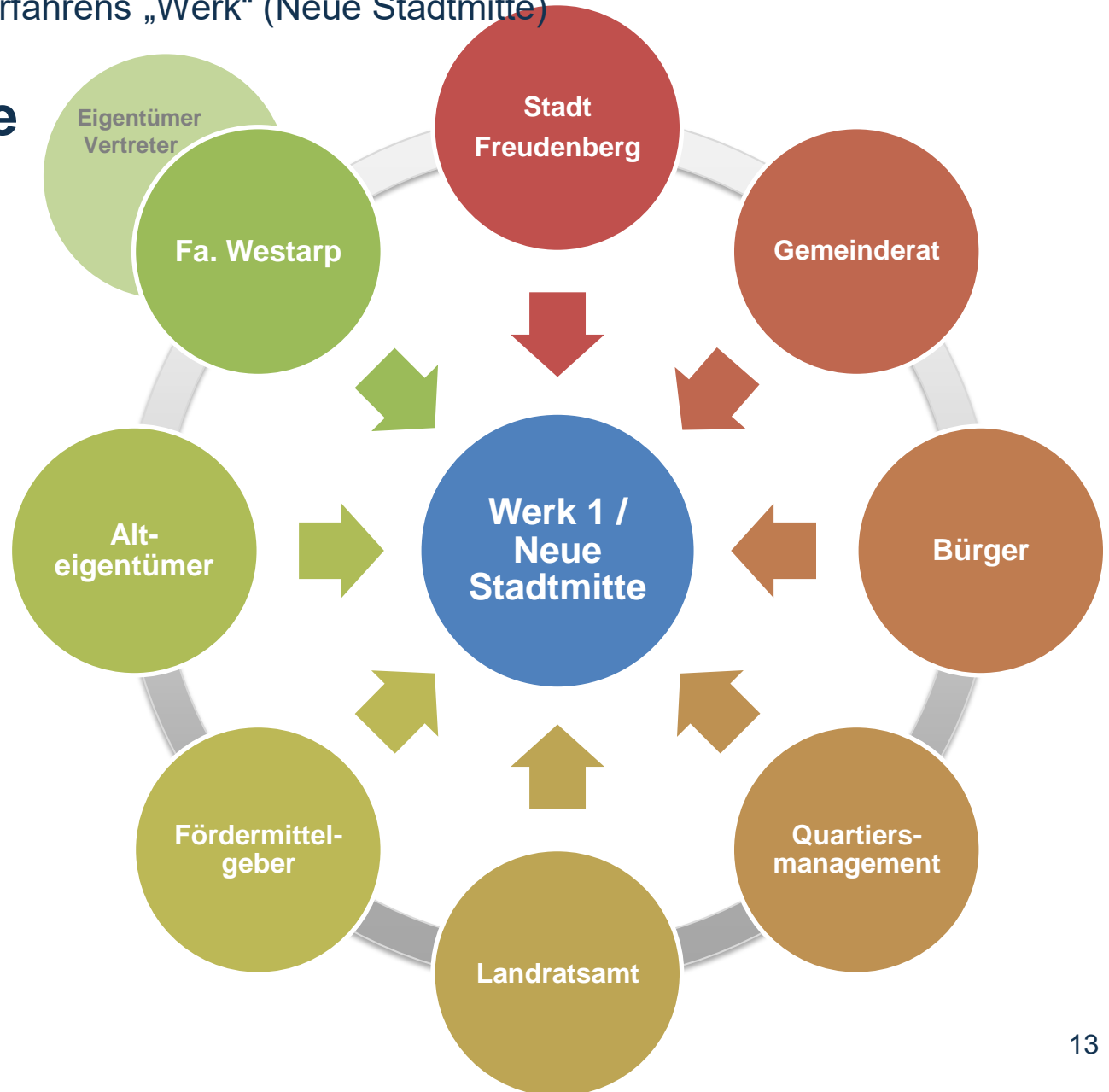




Ausblick

- Koordination der Projektbeteiligte
- Schaffung Baurecht auf Basis eines Städtebaulichen Vertrags
- Gezielte Erweiterung des Sanierungsgebiets zur Schaffung kommunale Einrichtung wie z.B. Kindertageseinrichtungen, Veranstaltungszentrum, Unterbringung des Hochwasserschutzes usw.

Projektbeteiligte



The background of the slide is a faded, high-angle photograph of a town with a river, surrounded by green hills under a blue sky with light clouds. The town features several buildings with red-tiled roofs and a church spire. A river flows through the town, and a bridge is visible in the distance.

KE

**Menschen
Ideen
Lösungen**

Bearbeiter:

Marcel Mühlbauer

Teamleiter Grundstücksentwicklung

LBBW Immobilien

Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart