Beratungsvorlage AIU/020/2011

Amt: Bauverwaltungs- und Umweltschutzamt Bauamt

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	12.04.2011	N - Vorberatung	
Gemeinderat	19.04.2011	Ö - Beschlussfassung	

Bebauungsplan "1. Änderung Manbachsiedlung" in Freudenstadt Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „1. Änderung Manbachsiedlung“ auf Gemarkung Freudenstadt-wird im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.

2. Der Bebauungsplanentwurf vom 12.04.2011 und der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes werden gebilligt.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden erfolgt nach §§ 13a Abs. 2 i.V.m. 13 Abs. 2 und 3 sowie 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in Form einer einmonatigen Auslegung der Planung.

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Gesamtkosten: Euro

Finanzierung:

Verwaltungshaushalt 2011
Haushaltsstelle: Euro

Vermögenshaushalt 2011
Haushaltsstelle: Euro

Beratungsvorlage AIU/020/2011

1. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet / Verfahrensstand

Der Bebauungsplan „Manbachsiedlung“ ist am 27.09.1991 in Kraft getreten. Der nun überplante Teil umfasst im nördlichen Bereich die Grundstücksflächen des Tanzlokals Martinique, den öffentlichen Parkplatz mit Lärmschutzwall, die Erschließungsstraße „In der Langenau“ und den Glashüttenweg im Einmündungsbereich zur neuen Brücke über die Bahn und hat eine Größe von 2,02 ha.

Die Straßen- und Wegetrassen waren im bestehenden Bebauungsplan „Manbachsiedlung“ auf die Ausbauplanung Stuttgarter Straße, Stand 1991, abgestimmt. Durch die aktuelle Planung zum vierspurigen Ausbau der Stuttgarter Straße ergeben sich nun Veränderungen hinsichtlich der Anbindung der beiden Erschließungsstraßen Glashüttenweg und „In der Langenau“. Davon sind auch bisher in Privatbesitz befindliche Flächen betroffen.

Darüber hinaus ergeben sich durch den Straßenausbau Veränderungen für den vorhandenen Parkplatz. Durch eine Reduzierung der Fläche wird dieser Platz als Zirkusplatz und für andere größere Veranstaltungen zukünftig nicht mehr nutzbar sein.

Eine Parkierungsanlage in der noch verbleibenden Größe ist vor diesem Hintergrund nicht mehr erforderlich, daher kann der östliche Teilbereich mit anderen Nutzungen belegt werden. Vorgeschlagen wird hier die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) mit den entsprechenden Nutzungen. Diese Fläche kann ein durchaus interessantes Entwicklungspotential am Stadteingang von Freudenstadt darstellen.

2. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planänderung

Nachdem der Ausbau der Stuttgarter Straße zügig vorangeht ist für diesen Teilbereich des Bebauungsplangebietes Manbachsiedlung zeitnah eine städtebauliche Lösung zu erarbeiten und planungsrechtlich abzusichern.

3. Verfahrenswahl

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplanverfahren beschleunigt durchgeführt werden.

Als Voraussetzungen muss es sich um eine Innenbereichsfläche (§ 13a Abs. 1 Satz 1) handeln, bei der die zulässige Grundfläche unter 20.000m² liegt, was hier der Fall ist.

Das Vorhaben unterliegt auch nicht der UVP-Pflicht nach § 13 Abs. 1 Ziff. 1 und § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB oder gibt Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Die Bebauungsplanänderung kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan südwestlich des neuen Kreisverkehrs als Sonderbaufläche bzw. Gemischte Baufläche dargestellt. Die neue Straßenverkehrsführung ist in etwa deckungsgleich dargestellt. Der Bebauungsplan wird in diesem Bereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Östlich des neuen Kreisverkehrs ist im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche (Bereich Martinique) festgesetzt, die nur in einer kleinen Teilfläche, nämlich als Parkierungsanlage für das westliche Sondergebiet bestehen bleiben soll. Die Restfläche ist im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Parkierungsfläche sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Rahmen der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Anlagen:
Zeichnerische Festsetzungen vom 12.04.2011
Textliche Festsetzungen vom 12.04.2011
Begründung zum Bebauungsplan vom 12.04.2011
Örtliche Bauvorschriften vom 12.04.2011