

Amt: Bauverwaltungs- und Umweltschutzamt Bauamt

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	12.07.2011	N - Vorberatung	
Gemeinderat	26.07.2011	Ö - Beschlussfassung	

Bebauungsplan "1. Änderung Manbachsiedlung" in Freudenstadt Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen nach Maßgabe der Beratungsunterlage AIU 039/2011 berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplan „1. Änderung Manbachsiedlung“ in Freudenstadt in der Fassung vom 12.07.2011 wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen:

Satzung über den Bebauungsplan „1. Änderung Manbachsiedlung“ in Freudenstadt

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. S. 185) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in seiner öffentlichen Sitzung am 12.07.2011 den Bebauungsplan „1. Änderung Manbachsiedlung“ in Freudenstadt als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den zeichnerischen

Beratungsvorlage AIU/039/2011

Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. vom 12.07.2011.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus den

- zeichnerischen Festsetzungen i. d. F. vom 12.07.2011 und den
- textlichen Festsetzungen i. d. F. vom 12.07.2011.

Dem Plan beigefügt ist die Begründung.

**§ 3
Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Freudenstadt, den ...

Gerhard Link
Bürgermeister

3. Gleichzeitig werden die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes „1. Änderung Manbachsiedlung“ in Freudenstadt i.d.F. vom 12.07.2011 nach § 74 LBO i.V.m. §§ 9 und 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen:

**Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet
des Bebauungsplans „1. Änderung Manbachsiedlung“
in Freudenstadt**

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) i. V. m. §§ 9 und 10 Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 09.11.2010 (GBl. S. 793) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in öffentlicher Sitzung am folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

**§ 1
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumasse und der Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

Beratungsvorlage AIU/039/2011

§ 2

Dachform und Dachneigung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

§ 3

Dachdeckung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

(1) Zulässig sind bei geneigten Dächern Ziegel (Tonziegel, Betondachsteine) in der Farbe Rot bis Rotbraun.

(2) Dachaufbauten sind bei geneigten Dächern zulässig. Die Länge darf maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen. Der Abstand zur Giebelwand muss mindestens 2,00m, Der Abstand zur Traufe (Dachrand) mindestens 1,00m betragen.

(3) Dacheinschnitte sind bei geneigten Dächern unzulässig.

(4) Auf Flachdächern und flach geneigten Dächer bis 15° ist eine vollständige Dachbegrünung vorzusehen; technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen.

§ 4

Fassadengestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Im SO und MI Material: Putz, Holz

Im GEe Material: Betonfertigteile, Trapezblech und verwandte Blechformen (nicht reflektierend), Putz, Holz.

Farbe: Es sind nur unauffällige, gedeckte Farben mit gleichen Farbwerten zulässig.

§ 5

Werbeanlagen und Automaten

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen und Automaten sind zulässig, sofern sie den Festlegungen der aktuellen Werbesatzung der Stadt Freudenstadt entsprechen.

§ 6

Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Befestigte Flächen und Stellplätze:

Offene Stellplätze, Abstell- und Lagerflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen. Als wasserdurchlässige Beläge sind Schotterrasen, Kies-/ Splittbelag, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenziegel, oder wasserdurchlässiges Betonpflaster zu verwenden, sofern andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Die Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

(2) Grünflächen:

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind die Grünflächen als Wiesenflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie die Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ergeben sich aus in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

Beratungsvorlage AIU/039/2011

„1. Änderung Manbachsiedlung“.

§ 7

Einfriedigungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Zulässig sind im MI und SO Holz- und Drahtzäune, sowie Hecken aus heimischen Gehölzen. Holz- und Drahtzäune sind beidseitig mit heimischen Pflanzen einzugrünen. Bei Einfriedigungen (Zäune, Hecken) entlang der Straßenfront der Grundstücke ist ein Abstand zum Straßenrand von mind. 0,50m einzuhalten.

(2) Die Höhe der Einfriedigungen darf im MI und SO, einschließlich evtl. Sockelmauern, (Naturstein oder Naturstein verblendeter Beton maximal 0,30m) maximal 0,80m betragen.

(3) Als Einfassung der Grundstücke im GEE sind Drahtzäune bis zu 2,00m Höhe zulässig, die mit heimischen Pflanzen einzugrünen sind. Zulässig sind ebenso Hecken und Strauchpflanzungen. Die Zäune sind von angrenzenden öffentlichen Flächen mindestens 2,00m zurückzusetzen und mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzubinden

(4) Andere Arten und Höhen von Einfriedigungen können im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden. Die Anlagen sind in den jeweiligen Bauanträgen darzustellen und zu beschreiben.

§ 8

Geländeänderungen

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu erhalten. Ausnahmen können in Absprache mit der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

§ 9

Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Pro Gebäude ist nur 1 Außenantenne zulässig. Antennen (herkömmlicher Art und Parabolspiegel) sind in ihrer Höhenlage so anzubringen, dass keine Fernwirkung entsteht.

§ 10

Leitungen / Versorgungsanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Sämtliche Leitungen für Elektrizitäts- und Fernmeldeversorgung sind im gesamten Bereich unterirdisch zu verlegen. Der Grundstückseigentümer hat die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung von Versorgungseinrichtungen, Beleuchtung, Verkehrs- und Hinweiszeichen auf seinem Grundstück entlang der Straßenfront bis auf eine Tiefe von 0,50m vom Straßenrand kostenfrei zu dulden.

§ 11

Räumlicher Geltungsbereich

§ 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 9 Abs. 7 BauGB

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Bebauungsplan „1. Änderung

Beratungsvorlage AIU/039/2011

Manbachsiedlung“ in Freudenstadt in der Fassung vom 12.07.2011 maßgebend.

**§ 12
Bestehende Vorschriften**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (§ 11) bestehenden Vorschriften aufgehoben.

**§ 13
Ordnungswidrigkeiten
§ 75 Abs. 4 LBO**

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

**§ 14
Inkrafttreten
§ 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Freudenstadt, den

Gerhard Link
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Gesamtkosten: Euro

Finanzierung:

Verwaltungshaushalt 2011
Haushaltsstelle: Euro

Vermögenshaushalt 2011
Haushaltsstelle: Euro

Beratungsvorlage AIU/039/2011

Sachverhalt:

1. Verfahrensstand:

Der hat Gemeinderat am 19.04.2011 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanes „1. Änderung Manbachsiedlung“ in Freudenstadt nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, den Planentwurf gebilligt sowie den Auslegungsbeschluss gefasst. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden erfolgte 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 vom 10.05. bis 10.06.2011. Folgende Anregungen wurden vorgebracht und werden wie dargestellt abgewogen:

2. Anregungen von Bürgern:

Von Bürgern sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3. Anregungen der Träger öffentlicher Belange:

3.1 Stadtwerke Freudenstadt vom 09.05.2011:

Im oben genannten Bereich ist eine Transformatorenstation der Stadtwerke angesiedelt. Diese Trafostation muss jederzeit ungehindert begangen und angedient werden können. Dies schließt eine ungehinderte Zufahrt mit Schwerlastfahrzeugen (Autokran, Tieflader etc.) ein.

Des weiteren befinden sich im gesamten Bereich Kabel und Leitungen der Stromversorgung. Bei Tiefbauarbeiten im Schutzbereich dieser Kabelanlagen sind die Stadtwerke rechtzeitig in die Planungen einzubeziehen.

Die große Parkplatzfläche auf dem ehemaligen Gelände der Fa. Bacher ist mit einer öffentlichen Beleuchtungsanlage ausgestattet. Im Zuge der Flächenreduzierung und Neuordnung der Parkflächen, muss die Beleuchtung angepasst werden. Die Stadtwerke sind rechtzeitig in die Planungen einzubeziehen. Dafür erforderliche Finanzmittel sind seitens der Stadt Freudenstadt in der Gesamtbaumaßnahme zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplanentwurf ist die Trafostation im Bestand dargestellt, die Andienung erfolgt auch zukünftig über die bestehende Zufahrt. Vorhandene Kabeltrassen sind entsprechend den Vorgaben der Stadtwerke Bestandteil der Planung, werden diese, bzw. die Beleuchtungsanlagen im Rahmen einer Neuordnung tangiert, werden die Stadtwerke rechtzeitig in die Planungen mit einbezogen.

3.2 Polizeidirektion Freudenstadt vom 10.05.2011:

Verkehrspolizeiliche Belange:

Der Glashüttenweg soll im oberen Bereich zukünftig als Fußweg ausgewiesen werden. Die PD schlägt vor, den Weg so zu dimensionieren, dass er als gemeinsamer Geh- und Radweg benützt werden kann. Für Begegnungsverkehr und die gleichzeitige Benützung durch

Beratungsvorlage AIU/039/2011

Fußgänger erscheint die vorgesehene Breite von 2,50 m zu schmal. Bei einem Neubau wird eine Breite von 3 m empfohlen. Auch die Fortsetzung von der vorgesehenen Wendepflasterung als Fußweg sollte von Fußgängern und Radfahrern gemeinsam genutzt werden können. Im Gebiet des Bebauungsplanes wurde keine Fläche für eine Haltestelle des innerstädtischen Busverkehrs ausgewiesen. Es sollte geprüft werden, ob eine Haltestelle erforderlich ist und ob diese im Bebauungsplan dargestellt werden soll oder ob die Festlegung im Rahmen der Bauausführung erfolgen kann.

Zur Förderung des Tourismus und um „wildes Campieren“ zu unterbinden haben in der Vergangenheit einige Gemeinden im Landkreis Freudenstadt Stellplätze für Wohnmobile mit der dazugehörigen Infrastruktur angelegt. Es wird angeregt, zu prüfen, ob ein Teilbereich der öffentlichen Stellplätze nicht für die Nutzung durch Wohnmobile zur Verfügung gestellt werden soll.

Kriminalpräventive Aspekte:

In Teilbereichen der Manbachsiedlung besteht durch die Bevölkerungsstruktur und auch durch den Betrieb des Tanzlokals ein gewisses Konfliktpotential. In der Umgebung des Tanzlokals kam es in der Vergangenheit wiederholt zu Straftaten und körperlichen Auseinandersetzungen. Um das Sicherheitsgefühl der Bevölkerung und auch der Besucher zu stärken, sollte deshalb darauf geachtet werden, dass die von Fußgängern und Radfahrern frequentierten Bereiche und die Parkplätze gut ausgeleuchtet sind. Außerdem sollte die Bepflanzung so gewählt werden, dass eine gewisse Transparenz erhalten bleibt und keine Dunkelfelder geschaffen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Verkehrspolizeiliche Belange:

Die im Plan dargestellte Breite des Geh- und Radweges entspricht den Vorgaben der StVO, die dafür eine Breite von 2,50 m vorsieht. Die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen sehen bei einer Frequentierung von zusammen max. 70 Radfahrern und Fußgängern in Spitzenstunden (davon 40 Fußgänger und mehr) eine verträgliche nutzbare Wegbreite von 2,50m – 3,00 m vor. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Zahlen hier erreicht bzw. überschritten werden. Die zur Verfügung stehenden Flächen lassen zudem eine Verbreiterung des Geh- und Radweges nicht zu.

Im Gebiet befinden sich bisher auf der Straße „In der Langenau“ in Höhe des Privatparkplatzes Martinique und am Manbachweg Bushaltestellen der Stadtbuslinie. Nach dem Bau des Kreisverkehrs wird die Haltestelle „In der Langenau“ in die Straße integriert. Stellplätze für Wohnmobile werden in Freudenstadt an anderer Stelle, an der insbesondere auch die erforderliche Infrastruktur bereitgestellt werden kann, eingerichtet.

Kriminalpräventive Aspekte:

Die Anregungen werden bei der Umgestaltung berücksichtigt.

3.3 Die Bahn vom 30.05.2011:

Die Bahn weist auf folgendes hin:

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Event. Erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind ggf. im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Auswirkungen durch Lärm auf das Wohngebiet aus der benachbarten Nutzung Tanzlokal

Beratungsvorlage AIU/039/2011

und Straßenverkehr werden nachgewiesen.

Eine Bewertung der Immissionseinwirkungen aus dem Bahnbetrieb ist nicht erfolgt. Im Rahmen der Umweltprüfung sollte für das Plangebiet die Auswirkungen (Stärke des Lärmpegels) auf die benachbarten Gebiete nachgewiesen werden.

Die Bahn regt folgendes an:

Entlang der Bahngrenze sollten als Bepflanzung Bäume mit einer Wuchshöhe von ca. 30 bis 40m entlang der Bahnlinie nicht festgelegt werden. Die zu erwartende Größe der Bäume kann in späteren Jahren eine Gefahr für den Bahnbetrieb darstellen, mit der Folge, dass Äste zurückgenommen oder die Bäume vollständig beseitigt werden müssen. Der seitliche Pflanzabstand zur Gleisachse muss mind. 15m betragen. Die entstehenden Kosten für Baumpflege oder Beseitigung werden nicht von der DB Netz AG übernommen, sondern sind vom Eigentümer des benachbarten Grundstückes zu bezahlen. Die Bepflanzung in Gleisnähe sollte nochmals geprüft und vor der Ausführung mit der DB Netz AG abgestimmt werden.

Die späteren Bauanträge auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände sind uns ebenfalls zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan „1. Änderung Manbachsiedlung“ beinhaltet eine Neuordnung der Straßen- und Wegeflächen „In der Langenau“ und „Glashüttenweg“ abgestimmt auf den Anschlussbereich der Ausbauplanung der B 28 Stuttgarter Straße. Darüber hinaus beinhaltet die Planung die Ausweisung einer GEE-Fläche auf einem Teilbereich des bisherigen Parkplatzes. Im Nahbereich der Bahnanlagen sind somit keine Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung, weder im Bereich der baulichen Nutzung des Sondergebietes noch des Mischgebietes, erfolgt. Belange der Bahn dürften somit nicht betroffen sein.

Sollte die Bepflanzung entlang des Bahngrundstückes ergänzt oder erneuert werden wird dies vor Ausführung mit der DB Netz AG abgestimmt.

3.4 Regierungspräsidium Freiburg – Geologie vom 01.06.2011:

Zur Geotechnik bringt das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau folgendes vor: Das Plangebiet liegt im Ausstrichbereich von oberflächennah verwittertem Sand- und Tonstein des Oberen Buntsandsteins (Plattensandstein-Formation bzw. Rötton-Formation) sowie im nordöstlichen Bereich des Plangebiets von Gesteinen der Freudenstadt-Formation (Unterer Muschelkalk), die aus einer Wechsellagerung von überwiegend dünnbankigem Mergel-, Dolomit- und Kalkstein bestehen. Auffüllungen einer vorangegangenen Nutzung sind nicht auszuschließen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird aufgrund der möglicherweise geringen Durchlässigkeit der verwitterten Tonsteine die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die oberflächennah verwitterten Tonsteine stellen einen setzungsfähigen Baugrund dar und neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen nach Wiederbefeuchtung). Es wird darauf hingewiesen, dass die Gesteine des Oberen Buntsandsteins für eine erhöhte Neigung zu (meist kleinvolumigen) Hangbewegungen an fossilen Bodenhorizonten und innerhalb der Rötton-Formation bekannt sind.

Die Karbonatgesteine des Muschelkalks können stellenweise verkarstet sein.

Verkarstungsbedingten Spalten und Hohlräumen im Untergrund, ggf. mit Erdfällen, können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bedingt durch die Überdeckung mit quartären Lockergesteinen sind Verkarstungserscheinungen an der Erdoberfläche ohne weitere Untersuchungen u. U. nicht erkennbar.

Auffüllungen sind nicht zum Abtrag von Bauwerkslasten geeignet. Für Neubauvorhaben

Beratungsvorlage AIU/039/2011

werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Geologischen Landesamtes wird in der Begründung zum Bebauungsplan mit ihren Hinweisen einfließen. Der Hinweis, dass objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen werden, wird an die Bauwilligen im Gebiet weitergegeben.

3.5 Regierungspräsidium Karlsruhe – Straßenbau vom 06.06.2011:

Folgende Punkte sollten planerisch noch abgestimmt werden:

1. Wenn die Gehwegverbindung nördlich vom Tanzlokal ab dem Kreisverkehr in westlicher Richtung auf dem bisherigen Glashüttenweg erhalten bleiben soll, dann muss der Höhenunterschied am Kreisverkehr von ca. 1,25m anstelle einer Mauer mit einer Rampe oder Treppe überplant werden.
2. Wegen dem gleichen Höhenunterschied muss die Zufahrt zu den 30 Stellplätzen nördlich des Tanzlokals angepasst bzw. mit einer einzuplanenden Mauer abgefangen werden.
3. Der Pflanzabstand bis 4,00m zur B 28 im Grüngürtel im Nordosten des Plangebietes ist gewährleistet durch den vorgelagerten Grünstreifen 1,75m, Gehweg 2,5m und Bankett 0,5m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Der zukünftig im Anschlussbereich vorzufindende Höhenunterschied zwischen Kreisverkehr und dem Geh- und Radweg wird höhenmäßig angeglichen, d. h. der Geh- und Radweg wird in einem kurzen Teilabschnitt eine Steigung von max. 6% aufweisen.

Zu 2: Die hier erforderliche Mauer ist im Bebauungsplan redaktionell dargestellt, sie befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich der Planung.

Zu 3: Kenntnisnahme.

3.6 Landratsamt Freudenstadt vom 16.06.2011:

I. Untere Naturschutzbehörde

Gegen den Bebauungsplan „1. Änderung Manbachsiedlung“ bestehen aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken. Es handelt sich um einen bereits überplanten Bereich, der teilweise sogar reduziert wird. Innerhalb des Bebauungsplanes werden aber einige Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung, z.B. Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, vorgenommen.

Der Begründung liegen keinerlei Unterlagen über die Belange des Umweltschutzes bei. In Ziffer 5. der Begründung wird darauf hingewiesen, dass, nachdem kein UVP-pflichtiger Bebauungsplan vorliegt, auch kein Umweltbericht zu erstellen ist. Dieser Aussage kann sich die untere Naturschutzbehörde nicht anschließen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben. In diesem Zusammenhang wird auch auf § 2a BauGB verwiesen.

Allerdings ist in diesem Fall § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu berücksichtigen. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies, dass darzustellen ist, ob durch die erste Änderung des Bebauungsplanes ein zusätzlicher Eingriff erfolgt. Ist dies der Fall, so muss dieser entsprechend ausgeglichen werden. Hierfür ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht innerhalb der Begründung grundsätzlich erforderlich.

Wir bitten die Bebauungsplanunterlagen entsprechend zu ergänzen.

Beratungsvorlage AIU/039/2011

II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort „ehemalige Ziegeleifabrik Bacher – Objekt Nr. 1199“. Der oberirdische Gebäudebestand wurde 1977 komplett abgerissen. Ein ordnungsgemäßer Rückbau der unterirdischen Gebäude- und Bauwerksteile ist dabei offensichtlich nicht erfolgt, weshalb in den Folgejahren punktuell massive Setzungen aufgetreten sind.

Durch die Großen Kreisstadt Freudenstadt wurden daraufhin mittels geophysikalischer Messungen die setzungsverursachenden „Hohlräume“ (vermutlich ehemalige Feuerungs- und Trocknungs- sowie Zu- und Abluftkanäle) soweit wie möglich lokalisiert, freigelegt und verfüllt.

Bei baulichen Maßnahmen im Bereich des Altstandortes ist Folgendes zu beachten:

- Bei der Gründung von Bauwerken sind die heterogenen Untergrundverhältnisse (Bauwerks- und Fundamentreste, Hohlräume, anthropogene Auffüllungen ...) zu berücksichtigen.
- Anfallendes Aushubmaterial ist möglicherweise nicht frei von Schadstoffbelastungen und damit auch nicht frei verwertbar. Eine auf die abfallwirtschaftlichen und bodenschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung ist vorzusehen.
- Auf dem Gelände soll sich auch eine Eigenverbrauchstankstelle mit unterirdisch gelagerten Kraftstofftanks für Benzin und Diesel befunden haben.

Sofern nicht bereits bekannt, ist zu prüfen, wo sich die Anlage genau befunden, und ob ein ordnungsgemäßer Rückbau mit Ausbau der Tanks und gegebenenfalls Bodensanierung stattgefunden hat.

Im Zweifelsfall sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Freudenstadt entsprechende Untersuchungen durchzuführen.

2. Das Plangebiet ist in dem am 09.10.2006 genehmigten allgemeinen Kanalplan für Freudenstadt enthalten. Die Entwässerung ist nach dieser Planung im Mischsystem vorgesehen.

Auf Grund von § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 45 b Abs. 3 des WG und der VO des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 ist jedoch zu prüfen, ob den gesetzlichen Vorgaben nach einer getrennten Ableitung bzw. Versickerung von nicht behandlungsbedürftigem Oberflächenwasser aus den künftig zur Bebauung vorgesehenen Teilgebieten Rechnung getragen werden kann. Erst nach Vorliegen entsprechender Untersuchungen kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht beurteilt werden, inwieweit die Oberflächenentwässerung mit den gesetzlichen Zielvorgaben übereinstimmt und ob ggf. separate wasserrechtliche Verfahren erforderlich werden.

Hinweis:

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nach dessen Sammlung darf nur in Bereichen außerhalb des ehemaligen Betriebsareals erfolgen (überwiegend im östlichen Teil des Plangebiets).

Gegen eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung bestehen keine Bedenken. Ausgenommen hiervon sind kontaminationsträchtige Bereiche (z. B. Tankstelle), sofern diese nicht abschließend untersucht und gegebenenfalls saniert wurden.

III. Vermessungsamt

Im Bebauungsplan ist eine falsche Flurstücksbezeichnung enthalten. Bei dem mit 1617/2 bezeichneten Flurstück handelt es sich in Wahrheit um das Flurstück mit der Flst. Nr. 1920. Das Flurstück 1617/2 befindet sich zwischen dem Flurstück 1920 und dem Flurstück 1617/1.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beratungsvorlage AIU/039/2011

Zur Unteren Naturschutzbehörde:

Beim gewählten Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll. Hier gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB stellt klar, dass „von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen“ wird. In der Begründung wird dies zusätzlich nochmals erläutert.

Zu Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

- Zu 1. Die Hinweise zu Gründung und Aushub und die Vermutungen hinsichtlich einer früher vorhandenen Tankanlage werden im Zusammenhang mit einem späteren konkreten Bauvorhaben geprüft, da erst zu diesem Zeitpunkt klar sein wird ob die aufgezeigten Problemfelder durch ein Bauvorhaben überhaupt berührt werden.
- Zu 2. Es ist festzustellen, dass die Flächen im Gebiet überwiegend bebaut bzw. die Oberflächen befestigt sind. Nach hausinterner Untersuchung und Prüfung ist eine dezentrale geordnete Ableitung des Niederschlagswassers nicht möglich da kein Vorfluter vorhanden ist.

Zum Vermessungsamt:

Die Flurstücksnummer wurde berichtigt.

Anlagen:

Zeichnerische Festsetzungen vom 12.07.2011

Textliche Festsetzungen vom 12.07.2011

Begründung vom 12.07.2011

Email der Stadtwerke Freudenstadt vom 09.05.2011

Schreiben der Polizeidirektion Freudenstadt vom 10.05.2011

Schreiben der Bahn vom 30.05.2011

Schreiben des Regierungspräsidiums Freiburg vom 01.06.2011

Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 06.06.2011

Schreiben des Landratsamtes Freudenstadt vom 16.06.2011