

Amt: Bauverwaltungs- und Umweltschutzamt Bauamt

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	20.09.2011	N - Vorberatung	
Gemeinderat	27.09.2011	Ö - Beschlussfassung	

**Bebauungsplan "Stadtbahnhof"
in Freudenstadt
mit der 1. Änderung Bebauungsplan "Hindenburgstraße"
und Baulinienplan "Karl-von-Hahn-Straße/ Rosenbusch-
weg/ Notzeitweg"
Billigung des Planentwurfs und Beschluss über die erneute
öffentliche Auslegung**

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen nach Maßgabe der Beratungsunterlage AIU 043/2011 berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Stadtbahnhof“ in Freudenstadt mit der 1. Änderung Bebauungsplan "Hindenburgstraße" und Baulinienplan "Kal-von-Hahn-Straße/ Rosenbusch- weg/ Notzeitweg" und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet in Freudenstadt in der Fassung vom 20.09.2011 wird gebilligt und nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
3. Die Öffentlichkeit und die Behörden werden am Verfahren beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Gesamtkosten: Euro

Finanzierung:

Verwaltungshaushalt 2011
Haushaltsstelle: Euro

Vermögenshaushalt 2011
Haushaltsstelle: Euro

Stadt Freudenstadt
Amt: Bauverwaltungs- und Umweltschutzamt Bauamt

Beratungsvorlage AIU/043/2011

Beratungsvorlage AIU/043/2011

Sachverhalt:

Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 31.03.2009 das Bebauungsplanverfahren „Stadtbahnhof“ aus dem Jahre 2001 beendet und gleichzeitig die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie die Billigung des Planentwurfes und den Auslegungsbeschluss gefasst (TA/018/2009).

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erschien am 04.04.2009 im Schwarzwälder Boten, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 06.04.2009 am Verfahren beteiligt. Die öffentliche Auslegung fand vom 14.04. bis 14.05.2009 statt. Eine Bürgerinformationsveranstaltung wurde am 29.06.2009 durchgeführt.

Der Bebauungsplan überlagert das Sanierungsgebiet „Stadtbahnhof/ Gottlieb-Daimler-Straße“, welcher mit Satzungsbeschluss des Gemeinderates in öffentlicher Sitzung am 02.03.2010 zum zweiten Mal erweitert wurde (AIU/011/2010).

Unter anderem wegen dieser Erweiterung haben sich anschließend folgende Änderungen im Bebauungsplanverfahren ergeben:

- Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und dadurch
- Veränderung der zulässigen Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO und dadurch
- Erforderlichkeit einer Vorprüfung im Einzelfall als überschlägige Prüfung gem. der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Frage ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Des Weiteren wurde die städtebauliche Zielsetzung bezüglich der Bebaubarkeit in der Gewerbegebietsfläche nördlich der Bahnlinie und bezüglich des Einzelhandels im gesamten Gebiet, jedoch vor allem im damaligen Sondergebiet (jetzt Kerngebiet), im Bereich der Firma BayWa, südlich der Bahnlinie, konkretisiert.

Daher wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 01.03.2011 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen, der Planentwurf gebilligt und eine erneute öffentliche Auslegung beschlossen (AIU 009/2011).

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 02.03.2011 am Verfahren beteiligt. Die öffentliche Bekanntmachung über die erneute öffentliche Auslegung erschien am 05.03.2011 im Schwarzwälder Boten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen für die Bürger und Träger öffentlicher Belange vom 14.03. bis 14.04.2011 sind folgende Anregungen eingegangen:

Anregungen von Bürgern:

1.Eigentümer und Betriebsinhaber, vertr. durch RA mit Schreiben vom 04.04.2011:

1. Die Bürger, als besonders betroffene Eigentümer, wurden angeblich nicht gesondert angesprochen. Gerade diese hatten bereits in der vorangegangenen öffentlichen Auslegung nachhaltige Einwendungen erhoben.
2. Die Planung unterliegt immer noch derselben Begründung über die Grundstücke der Eigentümer und geht immer noch von der falschen Voraussetzung aus, der Gewerbebetrieb würde aussiedeln.
3. Daher wird folgendes vorgebracht:
 - „Die Planung orientiert sich nicht an der historischen Entwicklung. Es handele sich um ein von

Beratungsvorlage AIU/043/2011

Handwerksbetrieben und Doppelhäusern geprägtes Gebiet mit großen Gärten. Einzelne wenige Bauteiler in zweiter Hand (gemeint ist wohl „zweite Reihe“) stören hier nicht. Schwerpunkt soll nun auf Wohnbebauung gelegt werden. Dies stünde nicht im Einklang mit dem Planungsziel Mischgebiet. Daher sei die Erforderlichkeit der Planung in diesem Bereich nicht gegeben.

Hierzu hegen die Eigentümer nach wie vor Bedenken.

- *Der vorhandene Parkdruck könne auch anderweitig (Umgestaltungsmaßnahmen) beseitigt werden.*
- *Planung führe zu Totalabrissen verschiedener Gebäude. Eingriffe wie vorgesehen werden abgelehnt. Das Gebiet werde seinen Nutzungsanforderungen noch gerecht und bedarf keiner städtebaulichen Neuordnung. Demgegenüber stellt die Planung einen massiven Eingriff in gewachsene Strukturen dar.*

Nach wie vor werden Abrisse von Gebäuden, Wegfall und „Zerschneidungen“ der Bebauung durch Baufenster befürchtet.

- *Die vorhandenen prägenden Grünstrukturen könnten auch ohne Plan erhalten bleiben, wobei der geplante Weg, für den es keinen Bedarf gebe, ohnehin nur stört.*
- *Im Weiteren fühlen sich die Betriebsinhaber genötigt, auszusiedeln und in ihren Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten eingeschränkt bzw. verhindert. Bei den Wohngebäuden würde die Planung zu Abrissen führen bzw. bestimmt sein.*

Sie sind weiterhin der Ansicht, dass eine kontinuierliche erfolgsorientierte Weiterentwicklung des Betriebes durch die Planung behindert wird. Eigentum und Betrieb seien beeinträchtigt.

- *Die Grundflächenzahl von 0,6 sei viel zu gering.*
Diese Ansicht wird aufrechterhalten, GRZ soll auf 0,8 erhöht werden.
- *Die Einschränkung auf nur Satteldächer ist zu eng.*
Diese Ansicht wird aufrechterhalten.
- *Die Einschränkung auf eine einheitliche Tonfarbe der Dachlandschaft berücksichtigt weder Dachstrukturen noch vorhandene begrünte Dächer.*
Diese Ansicht wird aufrechterhalten – auch mit der Begründung von Solaranlagen.
- *Die unterschiedlichen Hausfassaden werden nicht berücksichtigt.*
Diese Ansicht wird aufrechterhalten.
- *Die Planung unterdrückt jegliche Individualität.“*

4. Es wird bemängelt, dass hier auf privatem Grund auf Kosten der Eigentümer und zu Lasten des Betriebes geplant werde. Die Planung werde im westlichen Bereich abgelehnt.

5. Die Eigentümer schlagen Änderungsvorschläge anhand einer Skizze und im Einzelnen folgendes vor:

- bauliche Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 1098/2 und 1098,
- Darstellung von Baufenstern im überbauten Betriebsbereich,
- Darstellung der betrieblich genutzten Flächen als GE (nicht MI1),
- Vorgaben für Dächer sollen entfallen,
- Flachdächer sollen begrünt werden müssen,
- Photovoltaikanlagen sollen zulässig sein,
- dem Bestand entsprechend sollen anstatt MI, WA festgesetzt werden,
- Vorgaben für Material und Farbe der Bedachungen sollen entfallen,
- Traufhöhen sollen dem Bestand angepasst werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.: In einem persönlichen Gespräch im März 2011 mit dem Betriebsinhaber über die aktualisierten zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wurde dieser klar auf den Bestandsschutz hingewiesen. Dabei gab es keinen Hinweis auf Bedenken oder Anregungen seitens des Eigentümers. Bereits in der vorangegangenen öffentlichen Auslegung wurden die Stellungnahmen der Eigentümer abgewogen.

Beratungsvorlage AIU/043/2011

Zu 2.: Die städtebauliche Begründung basiert auf der Abwägung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat. Ein Aussiedeln des Betriebes wird nicht vorausgesetzt, vielmehr wird wie unter 1. dargestellt, der Bestandsschutz des Betriebes betont.

Zu 3.: Die Anregungen wurden in der öffentlichen Sitzung vom Gemeinderat am 01.03.2011 folgendermaßen abgewogen:

„Basierend auf der historischen Entwicklung ist das Quartier zwischen Hindenburgstraße und Gottlieb-Daimler-Straße im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Die Baufenster ermöglichen die Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistung und nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben - so wie sie für ein Mischgebiet charakteristisch ist.

Prägend für das Quartier ist ebenfalls die Grünzone, die durch die großen Gärten auf der Südseite der Bebauung an der Gottlieb-Daimler-Straße gebildet wird. Die Entwicklung weiterer Wohnnutzung in zweiter Reihe, also in den Gärten im zentralen Innenbereich des Quartiers, soll mit dem Bebauungsplan gesteuert werden. Eine Überbauung des Grünzuges stellt keine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dar. Die Grundstücke an der Gottlieb-Daimler-Straße sind dicht und nur mit dem notwendigen Grenzabstand bebaut. Eine Erschließung der Gartengrundstücke in zweiter Reihe ist deshalb, auch hinsichtlich der erforderlichen Zufahrtsmöglichkeit und Parkierung, mehr als problematisch. Das Plankonzept lässt jedoch eine maßvolle Erweiterung des Baubestandes in Richtung Süden zu.

Die Umgestaltung der Gottlieb-Daimler-Straße, die derzeit noch im Bau ist, sieht ein geordnetes Parkierungskonzept für den öffentlichen Straßenraum vor. Der Parkdruck im Gebiet wird damit nicht beseitigt werden können, kann aber unter Umständen Konfliktsituationen reduzieren, zudem sind weitere Parkierungsflächen unmittelbar an der Bahnlinie ausgewiesen.

Durch die Planung wird in keinem Fall ein Abriss von Gebäuden bewirkt oder eine Aussiedlung erzwungen. Es wird lediglich die rechtliche Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung im Quartier festgelegt.

Die Feststellung der Bürger, dass das Gebiet seinen Nutzungsanforderungen gerecht würde und keiner städtebaulichen Neuordnung bedarf steht ganz im Gegensatz zum Resultat der Befragung der Eigentümer im Rahmen der Vorbereitung des Sanierungsgebietes. Bei dieser Umfrage haben im Ergebnis 70 % der befragten Eigentümer eine Sanierung und Neugestaltung des Quartiers für erforderlich erachtet. Die GRZ wurde entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung festgelegt, eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) ist nicht begründbar.

Die Festlegung von Satteldächern beinhaltet auch Unterformen wie Mansarddächer, die Festlegung des Materials und Farbe der Dachdeckung und Fassaden ist zielgerichtet so festgelegt, dass sich die Dachlandschaft und äußere Gestaltung der Gebäude in den gesamtstädtischen Zusammenhang einfügen. Für Individualität ist trotzdem ein großer Spielraum gegeben.“

In einem persönlichen Gespräch der Verwaltung mit den Eigentümern und deren Rechtsanwalt wurde das Schreiben des Rechtsanwaltes vom 04.04.2011 besprochen und folgende Lösungen erreicht:

Die Notwendigkeit einer städtebaulichen Ordnung wurde umfassend im Gespräch erörtert. Sie ist zwischenzeitlich unbestritten.

Klar festzuhalten bleibt aktuell, dass der bestehende Betrieb am bestehenden Standort (auch mittelfristig) verbleiben soll. Eine Verlagerung ist firmenseits nicht mehr vorgesehen, dies wurde in der Geschäftsleitung beschlossen. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde dies geändert.

Beratungsvorlage AIU/043/2011

Vor dem Hintergrund dieses klaren Standortbekenntnisses der Firma werden die Baufenster aus städtebaulicher Sicht angepasst, insbesondere soll der derzeitige Baubestand weitestgehend innerhalb der überbaubaren Fläche liegen, wobei aus städtebaulicher Sicht eine Gliederung der überbaubaren Fläche im Sinne einer Zuordnung zu den Straßenräumen erforderlich ist. Dieses Erfordernis wurde im Gespräch auch akzeptiert. Geplante private Grünflächen im bisher bebauten Bereich der Grundstücke der Firma werden aus der Planung heraus genommen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf nach § 17 Abs. 1 BauNVO in einem Mischgebiet (MI) nicht überschritten werden und ist daher auch nicht als zu gering anzusehen. Dies unterscheidet das MI von einem Gewerbegebiet, bei dem die Obergrenze der GRZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO bei 0,8 liegt.

Faktisch liegt heute bereits eine Mischgebiets-Struktur für den dortigen Bereich nach § 34 BauGB vor. Aus städtebaulicher Sicht soll dieser Charakter auch beibehalten werden. Eine Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche nördlich der Hindenburgstraße entspricht nicht dem derzeitigen Bestand und auch nicht den Vorgaben des in östliche Richtung angrenzenden Bebauungsplanbereiches und wäre auch nicht zulässig bzw. verträglich mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Dieser hat schon immer eine Unterscheidung zwischen Mischgebiet (nördlich der Hindenburgstraße) und Gewerbegebiet (südlich der Hindenburgstraße) beinhaltet.

Die Traufhöhen der Bestandsgebäude wurden nochmals überprüft und sind nun ausreichend berücksichtigt.

Mit der der Vorgabe eines Satteldaches ist rechtlich auch ein Mansarddach abgedeckt. Insoweit behindert dieser Regelungsinhalt nicht vorhandene Strukturen, ein Widerspruch wird nicht gesehen. Eine Ergänzung, wonach Satteldächer oder begrünte Flachdächer zulässig sein sollen, bedarf einer städtebaulichen Regelung um einer völlig ungeordneten baulichen Entwicklung entgegenzuwirken. Für die Randbebauung sind Satteldächer festgelegt, im Quartierinneren, im Bereich des Handwerksbetriebes sind nun auch begrünte Flachdächer zulässig.

Soweit angeregt wird, alle möglichen Farben von Dacheindeckungen zuzulassen, ist dem städtebaulich nicht zu folgen. Auch dies entspricht nicht der Eigenart des dortigen Quartiers. Dass der Dachdeckerbetrieb teilweise solche unterschiedlichen Dachfarben vorweist, ist dessen besondere Eigenart, die dann ausnahmsweise zulässig wäre. Sie stellt aber nicht den Regelfall für das Gesamtgebiet dar, das überplant werden soll. Von einem „Einheitsrot“ ist ohnehin nicht zu sprechen. Im zulässigen Farbspektrum nach den örtlichen Bauvorschriften finden sich eine Vielzahl unterschiedlicher Farbtöne, die städtebaulich verträglich sind.

Mit Schiefer verkleidete Hausfassaden entsprechen für den Regelfall ebenfalls nicht der städtebauliche Zielsetzung, sie sind auch nicht überwiegend und mit städtebaulichem Gewicht erkennbar im Plangebiet vorhanden.

2. Bürger vom 04.04.2011:

1. Die südliche Baugrenze am Gebäude Gottlieb-Daimler-Straße 32 soll in einer Flucht mit der Garage von Grundstück Gottlieb-Daimler Straße 30 liegen.
2. Außerdem soll angrenzend an die Garage auf Grundstück Nr. 30 auf Grundstück Nr. 32 eine Garage ermöglicht werden.

Beratungsvorlage AIU/043/2011

Stellungnahme der Verwaltung:

Die südliche Baugrenze wurde in eine Flucht mit der angrenzenden Garage gelegt, eine Baumöglichkeit für eine Grenzgarage wurde ausgewiesen. Den Anregungen wird somit entsprochen.

3. Eigentümer mit Schreiben vom 05.04.2011:

Der Eigentümer bemängelt, dass nördlich der Bahnlinie der Einzelhandel generell ausgeschlossen wurde. Diese Einschränkung sei weder städtebaulich noch strukturell erforderlich. Ein Einzelhandelsbetrieb für Drogeriewaren würde die städtebauliche Situation in der Nordstadt (neben Aldi) überhaupt nicht beeinträchtigen. Ein Schaden der Kaufkraft in der Kernstadt sei nicht zu erkennen. Vielmehr steigere die Agglomeration von einem Lebensmittel und einem Drogisten in unmittelbarer Nachbarschaft die Einkaufsmöglichkeiten der Nordstadt. Das geplante Sondergebiet für Einzelhandel südlich der Bahnlinie würde für die Bewohner der Nordstadt die Versorgung erschweren, was letztendlich zu einer Verschlechterung der Wohnqualität der Nordstadt führen würde.

Unter diesen Umständen und unter der Tatsache, dass für die Ansiedlung der Firma Aldi ebenso eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hindenburgstraße“ erteilt worden ist, sollte zumindest hier eine Ausnahme in Aussicht gestellt werden.

Explizit bringt der Eigentümer folgende Argumente vor:

- das öffentliche Interesse sei gegeben, insbesondere für die große Einwohnerzahl der Nordstadt, die bislang außer Aldi nördlich des Stadtbahnhofs keine Versorgungsmöglichkeiten hat, was die fußläufigen Einwohner besonders bedrückt,
- der Drogeriemarkt wäre für die Bevölkerung eine ideale Ergänzung des Aldi-Angebotes, zumal sich die Firma Schlecker bereits entschlossen haben soll, ihren kleinen Drogeriemarkt in der Nordstadt zu schließen,
- die beabsichtigte Baugröße von 650m² Verkaufsfläche liegt unter der Maximalgröße von 800m²,
- das Baurecht im Gewerbegebiet „Hindenburgstraße“ ist seit 1966 unverändert,
- besonderes Nutzungsinteresse durch Alter und Einsatz gegen die Versorgungsnotlage.

Stellungnahme der Verwaltung:

In einem Gespräch der Verwaltung mit dem Eigentümer wurden das Schreiben des BUA vom 08.02.2011 sowie das Antwortschreiben des Eigentümers vom 28.02.2011 inhaltlich besprochen.

Der Eigentümer hat nochmals sein Interesse an der Realisierung einer Einzelhandelsnutzung auf seinem Grundstück dargelegt. Synergie-Effekte zwischen neuen und bestehenden Betrieben würden erwartet. Eine ausreichend große Fläche ist für den bestehenden Gewerbebetrieb mittel- bzw. langfristig nicht erforderlich und für den anvisierten Einzelhandelsbetrieb ausreichend.

Die Grundlagen der Einzelhandels-Untersuchung im Gutachten der GfK aus dem Jahre 2007 und der bisher vollzogene Umgang mit der Thematik des Einzelhandels durch Änderung der Bebauungspläne im Bereich der Gewerbegebiete Freudenstadts wurden dem Eigentümer erläutert. Insoweit kann einer Anfrage auf Einzelhandel in diesem GE nicht zugestimmt werden. Der Ausschluss von Einzelhandel ist insoweit konsequent, schlüssig und stimmig zur bisherigen Vorgehensweise.

Diese Argumentation konnte der Eigentümer zwar in gewisser Weise nachvollziehen, vertritt

Beratungsvorlage AIU/043/2011

jedoch dennoch weiterhin die Auffassung, dass sein Individualinteresse durchaus eine abweichende Betrachtung zulasse.

Anregungen der Träger öffentlicher Belange:

1. Regierungspräsidium Karlsruhe vom 21.03.2011 und **2. Regionalverband Nordschwarzwald vom 02.03.2011**

Regierungspräsidium Karlsruhe:

Raumordnerische Beurteilung:

Raumordnerische Belange stehen der Planung nicht entgegen. Die Entwicklung dieser Einzelhandelsnutzung im Versorgungskern ist abgestimmt und wird begrüßt. Eine Festlegung von Verkaufsflächengrößen für unterschiedliche Sortimente wird weiterhin nicht für erforderlich gehalten.

Festsetzungen des Bebauungsplans:

Das RP weist darauf hin, dass gem. der aktuellen Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008, bestätigt vom BVerwG am 11.11.2009) eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist. Nach diesem Beschluss ist eine absolute Verkaufsflächenbeschränkung auch bei nur einem Eigentümer im Plangebiet unzulässig (Windhundprinzip). Insoweit wären in dem Sondergebiet die Festsetzungen der Verkaufsflächengrößen vorhabenbezogen und somit auf Sortimente bezogen zu treffen.

Das RP empfiehlt, die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festzusetzen und die Einschränkung des Einzelhandels auf die gewünschten 2.000m² Verkaufsfläche über das Maß der baulichen Nutzung, die Baufenster sowie ggf. über die Beschränkung des Einzelhandels auf bestimmte Geschosse zu regeln.

Regionalverband Nordschwarzwald:

Zur Raumordnerischen Beurteilung s. o.

Der Regionalverband bedauert, dass sich die Rechtsprechung zwischenzeitlich geändert hat und es somit nicht mehr möglich ist, innerhalb eines Sondergebietes maximale Verkaufsflächen ohne Vorhabensbezug festzusetzen, da sonst der Bebauungsplan diesbezüglich unwirksam ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

In dem Bereich um den Betrieb der BayWa wird, wie vom Regierungspräsidium empfohlen, nun ein Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO festgesetzt. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie Ausnahmen wie Tankstellen und Wohnungen, die nicht nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind, ausgeschlossen.

Die allgemein zulässige Nutzung des Einzelhandels wird nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO eingeschränkt:

Beratungsvorlage AIU/043/2011

Sie wurde auf die Nutzung nur im Erdgeschoss beschränkt.

Außerdem wurden folgende nicht zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen:

- Möbel, Küchen, Büromöbel, Sanitäreinrichtungen,
- Holz, Bauelemente,
- Teppichböden, Tapeten, Malerbedarf,
- KfZ, Motorräder, Fahrräder und Zubehör, Boote und Zubehör.

Folgende zentrenrelevanten Sortimente wurden ausgeschlossen:

- Baby- und Kinderartikel, Spielwaren,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Elektrohaushaltswaren,
- Foto Optik, Uhren, Schmuck,
- Sportartikel.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt damit gewahrt.

3. AVG Karlsruhe vom 24.03.2011

Die AVG weist auf § 5 Landeseisenbahngesetz hin, nachdem der Bewuchs einen Mindestabstand von 5m zu spannungsführenden Teilen haben sollte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wurde in den Textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

4. DB AG vom 11.04.2011

Die DB-Service Immobilien GmbH weist auf folgendes hin:

Immissionen aus Bahnbetrieb (Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder). Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG sind ausgeschlossen.

Gewidmetes Bahngelände: das Grundstück Flst. Nr. 2005 ist gewidmetes Bahngelände und genießt Bestandsschutz. Das Fachplanungsrecht obliegt dem Eisenbahnbundesamt (EBA). Vor Inkraftsetzen des Bebauungsplanes muss die Fläche von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden, was eine Entbehrlichkeitsprüfung voraussetzt.

Bauliche Veränderungen an Verkehrsflächen der DB Station&Service AG können nur nach den bestehenden Richtlinien und deren schriftlichen Zustimmung gestattet werden.

Die Kreuzungsfläche des Bahnübergangs Karl-von-Hahn-Straße ist im Eigentum der DB AG und muss als Bahnfläche dargestellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Nutzungen entlang der Bahnlinie handelt es sich um Gewerbe-, Misch- und Kerngebietsflächen, die dem Bahnbetrieb nicht entgegenstehen. Ersatzansprüche gegenüber Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind daher nicht zu erwarten.

Das gewidmete Bahngelände wird einer Entbehrlichkeitsprüfung unterzogen und vor Inkraftsetzen entwidmet. Das Bebauungsverfahren wird allerdings bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt. Diese Vorgehensweise ist hier erforderlich, da es sich um

Beratungsvorlage AIU/043/2011

ein Aufeinandertreffen von Fachplanungsrecht und städtischer Planungshoheit handelt. Die städtischen Planungen müssen soweit konkretisiert und gesichert sein, dass eine Entbehrlichkeitsprüfung Sinn macht. Dies ist aber erst nach Abwägung aller eingegangenen Belange erkennbar und daher erst zum Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanes abschätzbar.

Bezüglich etwaiger baulicher Veränderungen an Verkehrsflächen der DB Station&Service AG wird deren Zustimmung rechtzeitig eingeholt.

Der Kreuzungsbereich am Bahnübergang ist als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Es obliegt zwar dem Eisenbahn-Bundesamt das Fachplanungsrecht, der Stadt Freudenstadt allerdings die Planungshoheit über das Stadtgebiet nach BauGB.

5. Landratsamt Freudenstadt vom 13.04.2011

Untere Naturschutzbehörde:

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, es wird aber angeregt, dies in der Begründung darzulegen.

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

1. Das Plangebiet ist in dem am 09.10.2006 genehmigten allgemeinen Kanalplan für Freudenstadt enthalten. Die Entwässerung ist nach dieser Planung im Mischsystem vorgesehen. Es ist zu prüfen, ob eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, bzw. dessen Versickerung mit Notüberlauf zur Mischwasserkanalisation bei der Bebauung bisher nicht bebauter Grundstücke möglich ist.

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.

2. Die Befestigung von Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätzen sollte auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.
3. Hinsichtlich der Altlastverdachtsflächen wird auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 15.05.2009 verwiesen.

Straßenbauamt

Kreisverkehrsplatz: Das Straßenbauamt weist darauf hin, dass die nutzungsrechtlichen Vorgaben zum Bau bzw. Änderung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des Kreisverkehrsplatzes entsprechend den Vorgaben zum Straßengesetz für Baden-Württemberg (§ 21) zu regeln sind. Bestandsplanunterlagen des erweiterten bzw. verlegten Erdleitungsnetzes liegen dem Straßenbauamt beim Landratsamt Freudenstadt zum heutigen Zeitpunkt nicht vor. Es wird daher gebeten, die entsprechenden Planunterlagen mit Angaben über die Leitungsführung, Rohrart und -durchmesser sowie Verlegetiefe in 2-facher Ausfertigung nachzureichen.

Vermessungsamt

Im Bereich des Flurstückes 1098 wurde das Flurstück 1098/3 in den Planunterlagen nicht dargestellt. Es wird angeregt, die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Untere Naturschutzbehörde:

Die entsprechenden Ausführungen wurden in der Begründung unter 3.1 und 6 ergänzt.

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

Beratungsvorlage AIU/043/2011

Es wurde geprüft ob eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser im Plangebiet möglich ist. Das Gebiet ist mit Ausnahme einiger weniger Flächen bereits vollständig bebaut. Ein Vorfluter, in den das Niederschlagswasser abgeleitet werden könnte, ist nicht vorhanden. In den Textlichen Festsetzungen ist ein entsprechender Hinweis zur Regenrückhaltung enthalten.

Bezüglich der Befestigung von Garagenzufahrten und PKW-Stellplätzen wird auf die örtlichen Bauvorschriften verwiesen. In § 6 „Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen“ sind genau diese Vorgaben bereits formuliert.

Hinsichtlich der Altlastenflächen wird auf die Begründung (Nr. 5 Altlasten) verwiesen darin ist die Thematik umfassend aufgearbeitet.

Straßenbauamt:

Der Kreisverkehrsplatz ist zwischenzeitlich realisiert; die Anregung somit erledigt.

Vermessungsamt:

Die zeichnerischen Festsetzungen wurden entsprechend der Stellungnahme des Vermessungsamtes korrigiert.

6. Polizeidirektion Freudenstadt vom 14.04.2011

Zu § 7 – Einfriedungen - der Örtlichen Bauvorschriften wird folgendes angeregt:

In Abs. 1, letzter Satz, wird die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1m festgeschrieben. Für die in Abs. 2 aufgeführten Anwesen sind als Einfassungen Drahtzäune bis 2m Höhe zulässig, sie müssen mit heimischen Pflanzen eingegrünt werden.

Zur Straße hin stellen Einfriedungen in dieser Höhe für den einfahrenden Verkehr ein Sichthindernis dar. Der bevorrechtigte Verkehr kann erst sehr spät wahrgenommen werden. Auch der bevorrechtigte Verkehr kann Fahrzeuge, die aus diesen Grundstücken ausfahren, erst sehr spät wahrnehmen. Kinder, die unvermittelt auf die Straße laufen, werden erst erkannt, wenn sie unmittelbar vor der Fahrbahn sind. Es wird deshalb angeregt, die Einfriedungen entlang der Straßen auf eine Höhe von maximal 0,80 m zu begrenzen und ausreichende Sichtdreiecke frei zu halten.

Zu 1.8 - Private Grünflächen/ Verkehrsgrünflächen - der Textlichen Festsetzungen wird folgendes angemerkt:

Vorgesehen sind großkronige Laubbäume.

Da es sich um ein Mischgebiet handelt, in dem auch Gewerbebetriebe ansässig sind, findet Lkw-Verkehr statt. Das Lichtraumprofil muss deshalb frei gehalten werden. Bäume, die im Laufe der Jahre große Kronen ausbilden, sollten deshalb so weit von der Straße abgerückt werden, dass auch nach Jahren noch eine Mindestdurchfahrtshöhe von 4,5 m gewährleistet ist.

Allgemeine Anmerkungen:

In den Entwürfen werden keine Angaben über Anlagen des Radverkehrs gemacht. Beim Bahnhof, Busbahnhof und dort, wo Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sind, werden für die Zukunft Zunahmen des Radverkehrs prognostiziert. Bei den E-Bikes und den Pedelecs verzeichnet der Handel bereits heute starke Zuwachsraten. Wenn sich die Treibstoffpreise weiterhin auf dem derzeitigen Stand bewegen oder gar noch mehr ansteigen, stellen diese Fahrzeuge für den innerstädtischen Kurzstreckenverkehr eine preisgünstige Alternative dar, zumal auch noch die Parkplatzsuche entfällt. Aus diesen Gründen sollten auch Überlegungen über die Standorte von Parkieranlagen, für diese Fahrzeuge in die Überlegungen mit einbezogen werden.

Beratungsvorlage AIU/043/2011

Im unmittelbaren Einzugsbereich befindet sich ein Alten- und Pflegeheim. In Hinblick auf die demografische Entwicklung und die Anlagen des ÖPNV sowie die Einkaufsmöglichkeiten muss im Rahmen der Bauausführung die Barrierefreiheit besonders berücksichtigt werden.

Kriminalpräventive Aspekte:

Der Bereich des Stadtbahnhofes ist ein markanter sozialer Brennpunkt im Stadtgebiet von Freudenstadt. Die Personengruppen, die sich dort aufhalten, geben häufig Anlass zu polizeilichem Einschreiten. Die Verhaltensweisen und auch das äußere Erscheinungsbild der Personen, die sich den Bahnhofsbereich und den Bereich des Busbahnhofes als Treffpunkt auswählen oder in alkoholisiertem Zustand aus den dortigen Gastronomiebetrieben kommen, beeinträchtigen das Sicherheitsgefühl der übrigen Personen äußerst negativ und verursachen teilweise Angstzustände. Die Bereiche, in denen sich häufig Passanten aufhalten oder die stark von Fußgängern frequentiert werden, müssen deshalb transparent und gut ausgeleuchtet sein. Es sollten keine Dunkelfelder geschaffen werden, die Versteckmöglichkeiten bieten. Auch der Bewuchs sollte so angelegt werden, dass er überschaubar bleibt.

Dort, wo Neubaumaßnahmen oder Veränderungen vorgesehen sind, wird angeregt, sich vor Beginn der konkreten Planungen von Einzelobjekten mit der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle der Polizeidirektion Freudenstadt in Verbindung zu setzen. In diesem Stadium besteht die Möglichkeit, konkrete kriminalpräventive Aspekte zu erörtern und geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei den Gewerbegrundstücken und im Kerngebiet ist die Höhe der Einfriedigung auf max. 2,00m begrenzt, gleichzeitig ist ein Abstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Die als Obergrenze festgelegte Höhe ist in Gewerbegebieten üblich, da hier regelmäßig auch Lagerflächen im Freibereich zugeordnet sind. Ein Schutz der im Freien gelagerten Gegenstände ist durch eine 80 cm hohe Einfriedigung nicht gegeben. Entlang der Hindenburgstraße sind derzeit schon Zaunanlagen mit 2,00 m Höhe vorhanden, die Ausführung als Metallzaun lässt gute Sichtbeziehungen zu. Um Sicherheit auch bei den gewünschten begrünten Einfriedigungen zu erhalten, wurde in die örtlichen Bauvorschriften ein entsprechender Passus aufgenommen.

Zur Straßenbegleitpflanzung sind im Bebauungsplan Baumstandorte ausgewiesen, es ist jedoch ebenfalls festgelegt, dass eine Abweichung von diesen Standorten um 4,0 m durchaus zulässig ist. Es wurden in der Pflanzliste überwiegend schmalwüchsige Bäume aufgelistet. Eine Durchfahrt für LKW's wird somit auch zukünftig möglich sein.

Zum Radverkehr wurden im Bebauungsplan keine Festlegungen getroffen, da dies Gegenstand einer anderen Konzeption wird, die sich im Besonderen mit dem Radverkehr befasst.

Hinweise bezüglich Barrierefreiheit und Ausleuchtung des Straßenraums sind bei eventuellen Baumaßnahmen im Rahmen der Fachplanung zu berücksichtigen und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Anlagen:

Zeichnerische Festsetzungen i.d.F. vom 20.09.2011

Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 20.09.2011

Entwurf einer Satzung über Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet

Begründung vom 20.09.2011

Stadt Freudenstadt
Amt: Bauverwaltungs- und Umweltschutzamt Bauamt

Beratungsvorlage AIU/043/2011

Regierungspräsidium Karlsruhe vom 21.03.2011

AVG Karlsruhe vom 24.03.2011

Regionalverband Nordschwarzwald vom 02.03.2011

DB AG vom 11.04.2011

Landratsamt Freudenstadt vom 13.04.2011

Polizeidirektion Freudenstadt vom 14.04.2011

Schreiben / Aktenvermerke nichtöffentlich nur für GR:

Barth, Eigentümer und Betriebsinhaber, vertreten durch RA vom 04.04.2011

Rapp, Bürger vom 04.04.2011

Chini, Eigentümer vom 05.04.2011