

Amt: Bauverwaltungs- und Umweltschutzamt Bauamt

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	18.10.2011	N - Vorberatung	
Gemeinderat	18.10.2011	Ö - Beschlussfassung	

**"3. Änderung Bebauungsplan Zehnmorgen"
in Freudenstadt
Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten
Verfahren nach § 13a BauGB sowie
Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „3. Änderung Bebauungsplan Zehnmorgen“ auf Gemarkung Freudenstadt wird im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.
2. Der Bebauungsplanentwurf vom 18.10.2011 wird 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

Stadt Freudenstadt
Amt: Bauverwaltungs- und Umweltschutzamt Bauamt

Beratungsvorlage AIU/048/2011

Beratungsvorlage AIU/048/2011

Sachverhalt:

1. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Das planerische Konzept für die Bebauung der vorhandenen Freifläche zwischen Kindergarten und Zehnorgenzentrum aus dem Jahre 2002 sollte sich in der Hauptsache an der prägenden Reihenhausbauung des Umfeldes und am Gebäude des Kindergartens orientieren. Ein großer Bedarf an innerstädtischen Wohnbauflächen vorausgesetzt, wurden deshalb auf Flurstück 3396 zwei Reihenhausanlagen mit insgesamt 10 Gebäuden vorgesehen. Die Gebäude sollten zweigeschossig mit Satteldach und der typischen Bauform für das Gebiet Zehnorgen aufweisen.

Nachdem allerdings eine Reihenhausbauung – wie sich auch schon im Baugebiet „Kohlstätter Hardt“ gezeigt hat – derzeit nicht marktgängig ist, das Interesse an einer innerstädtischen Verdichtung hier allerdings überwiegt, soll, unter Berücksichtigung einer angemessenen Verdichtung, für den neu zu ordnenden Bereich zukünftig anstatt einem Reihenhaus mit fünf Einheiten eine Bebauung mit zwei Doppelhäusern ermöglicht werden.

Das gesamte Gebiet bleibt als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die äußere Gestaltung der Gebäude mit Satteldach, Traufhöhe und Ziegeleindeckung wird ebenfalls unverändert beibehalten.

Die östliche Bauzeile (auf den Flurstücken 3396/6 bis 3396/10) mit 5 Reihenhausteilen ist bis auf das südliche Reihenendhaus bereits errichtet. Die Garagen sind hier auf den einzelnen Grundstücken den Gebäuden direkt zugeordnet und werden über die vorhandene Anliegerstraße erschlossen. Die Festlegungen in diesem Bereich sind gegenüber der bisherigen Planung unverändert.

Die bisherige Ausweisung im westlichen Bereich ermöglichte fünf Reihenhäuser mit Grundstücken zwischen 307qm und 157qm. Bei der nun vorgesehenen Lösung mit zwei Doppelhäusern bewegen sich die Grundstücksgrößen zwischen 249qm und 279qm.

Der ruhende Verkehr der zwei Doppelhäuser wird in einer Gemeinschaftsgaragenanlage untergebracht, die über die Bodelschwinghstraße angefahren und die als direkter Anbau an die vorhandenen Garagen des Kindergartens in gleicher Bauform mit Pultdach als gestalterische Einheit ausgebildet wird. Dadurch ist der schmale Wohnweg, über den die Gebäude 1 – 4 erreicht werden können, autofrei bzw. wird allenfalls zur Anlieferung genutzt werden können. Auch dieses ist unverändert zum bisherigen Bebauungsplan.

Ein Grüngürtel grenzt, wie bisher schon, die privaten Grundstücksflächen zum Gehweg und Parkierungsanlage an der Karl-von-Hahn-Straße ab.

2. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planänderung

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan „Zehnorgen“ überplant. Ausgewiesen ist darin eine Hausgruppe mit fünf Hausteilen. Die Bebauung mit einer fünfteiligen Hausgruppe ist derzeit am Markt nicht gängig. Für zwei Doppelhäuser als Alternative gibt es hingegen Interesse. Abstand und Raum für Individualität werden von den Bauherren gewünscht.

Da es sich bei der nun notwendigen Änderung der Bauweise um einen Grundzug der Planung handelt und um den Bauwilligen eine Doppelhausbebauung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich erforderlich.

Beratungsvorlage AIU/048/2011

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, die unter 20.000m² liegt. Dies ist vorliegend zutreffend.

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 als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Anlagen:

Zeichnerische Festsetzungen vom 18.10.2011

Textliche Festsetzungen vom 18.10.2011

Begründung zum Bebauungsplan vom 18.10.2011