

Amt: Bauverwaltungs- und Umweltschutzamt Bauamt

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	18.02.2014	N - Vorberatung	
Gemeinderat	25.02.2014	Ö - Beschlussfassung	

**Bebauungsplan
"Einkaufszentrum Ludwig-Jahn-Straße" und
Änderung Bebauungsplan "Eugen-Nägele-Straße"
in Freudenstadt
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen nach Maßgabe der Beratungsunterlagen AIU/046/2013 und AIU/009/2014 berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplan „Einkaufszentrum Ludwig-Jahn-Straße“ und die Änderung des Bebauungsplanes „Eugen-Nägele-Straße“ in Freudenstadt in der Fassung vom 18.02.2014 wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen:

Satzung

über den

**Bebauungsplan „Einkaufszentrum Ludwig-Jahn-Straße“
und Änderung Bebauungsplan „Eugen-Nägele-Straße“
in Freudenstadt**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl I S. 1548), i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBI S. 581), zuletzt geändert am 16.04.2013 (GBI S. 55) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in seiner öffentlichen Sitzung am 25.02.2014 den Bebauungsplan „Einkaufszentrum Ludwig-Jahn-Straße“ und die

Beratungsvorlage AIU/009/2014

Änderung des Bebauungsplanes „Eugen-Nägele-Straße“ in Freudenstadt als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. vom 18.02.2014.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den

- zeichnerischen Festsetzungen i. d. F. vom 18.02.2014 und den
- textlichen Festsetzungen i. d. F. vom 18.02.2014.

Dem Plan beigelegt ist die Begründung mit der Vorprüfung des Einzelfalls.

§ 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 „Einkaufszentrum Ludwig-Jahn-Straße“ und die Änderung des Bebauungsplanes „Eugen-Nägele-Straße“ in Freudenstadt i.d.F. vom 18.02.2014 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 Bebauungsplanes „Einkaufszentrum Ludwig-Jahn-Straße“ und Änderung Bebauungsplan „Eugen Nägele Straße“ in Freudenstadt

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl S. 358), zuletzt geändert mit Gesetz vom 03.12.2013 (GBl S. 389, 440) i. V. m. §§ 9 und 10 Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert mit Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl I S. 1548), i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl S. 581), zuletzt geändert am 16.04.2013 (GBl S. 55) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in öffentlicher Sitzung am 25.02.2014. folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

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

Beratungsvorlage AIU/009/2014

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

§ 2 Dachform und Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es sind nur Flachdächer zulässig.

§ 3 Dachdeckung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Mit Ausnahme der Flächen für Dachaufbauten zur Belichtung und der Flächen für Technische Dachaufbauten sind die Flachdächer im SO 1 und SO 2 auf 50 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen.

§ 4 Dachaufbauten § 74 abs. 1 Nr. 1 LBO

(1) Dachaufbauten zur Belichtung sind auf jeweils max. 10% der Dachflächen im SO 1 und SO 2 zulässig. Die festgelegte Gebäudehöhe darf im SO 1 bis zu einer Höhe von max. 15 m über EFH und im SO 2 bis zu einer Höhe von max. 10 m über EFH überschritten werden.

(2) Dachaufbauten zur Unterbringung von haustechnische Anlagen (z.B. Aufzüge, erforderliche Kamine usw.), sind auf jeweils max. 15 % der Dachfläche im SO 1 und SO 2 zulässig. Die festgelegte Gebäudehöhe darf im SO 1 bis zu einer Höhe von max. 15 m über EFH und im SO 2 bis zu einer Höhe von max. 10 m über EFH überschritten werden. Die Dachaufbauten sind mindestens 5,0 m hinter dem Dachrand zurückzusetzen.

§ 5 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

(1) Material: Putz, Holz, Naturstein :Sandstein oder roter Granit, Glas. Verspiegelte Verglasungen sind unzulässig. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

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

(3) Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

§ 6 Werbeanlagen und Automaten § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen und Automaten sind zulässig, sofern sie den Festsetzungen der jeweils gültigen Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Freudenstadt entsprechen.

§ 7

Beratungsvorlage AIU/009/2014

Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Befestigte Flächen und Stellplätze:

Offene Stellplätze 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. Zufahrten und Fahrgassen zwischen den Parkierungsflächen sind aus schalltechnischen Gründen zu asphaltieren.

(2) Private Grünflächen:

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind die Grünflächen als naturnahe Wiesenflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die zu erhaltenden und zu pflanzende Bäume und Hecken in den Grünflächen sind in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dargestellt. Die zu pflanzenden Bäume in der Parkierungsfläche sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verankert. Die dafür erforderlichen Pflanzflächen sind als Grünflächen auszuführen.

§ 8

Einfriedigungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Zulässig sind Hecken aus heimischen Gehölzen und Drahtzäune. Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen sind nur als Hecken mit einer Höhe von max. 0,80m zulässig.

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

(3) Die notwendigen Schallschutzanlagen sind in Höhe und Ausführung entsprechend den Vorgaben des Lärmschutzgutachtens auszuführen und, sofern aus schallschutztechnischen Gründen möglich, beidseitig zu begrünen.

§ 9

Leitungen / Versorgungsanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

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

§ 10

Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

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

§ 11

Räumlicher Geltungsbereich

Beratungsvorlage AIU/009/2014

§ 74 Abs. 1 i.V.m. § 74 Abs. 3 LBO

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Bebauungsplan "Einkaufszentrum Ludwig-Jahn-Straße" und Änderung Bebauungsplan „Eugen Nägele Straße“ in Freudenstadt, zeichnerische Festsetzungen, in der Fassung vom 18.02.2014 maßgebend.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

§ 75 Abs. 3 Nr. 2 u. 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.

§ 13

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft

Freudenstadt, den 18.02.2014
Gerhard Link, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2014 wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Freudenstadt, den 26.02.2014
Gerhard Link, Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Gesamtkosten: Euro

Finanzierung:

Verwaltungshaushalt 2014
Haushaltsstelle: Euro

Vermögenshaushalt 2014
Haushaltsstelle: Euro

Beratungsvorlage AIU/009/2014

Sachverhalt:

Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet / Verfahrensstand

Zur Darstellung des bisherigen Verfahrensverlaufs wird auf die Vorlagen AIU/030/2012, AIU/021/2013 und AIU/046/2013 verwiesen. Das Bebauungsplanverfahren wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2012 eingeleitet, eine weitere Billigung der konkretisierten Planung sowie die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 22.10.2013 beschlossen.

Diese erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen wurde am 26.10.2013 im Schwarzwälder Boten veröffentlicht und fand vom 04.11. bis 04.12.2013 statt. Folgende Stellungnahmen sind hierzu eingegangen:

1. Anregungen von Bürgern:

1.1 Bürger vom 02.12.13

Hauptanliegen der Anwohner ist das Thema "Lärm durch Alkoholgelage, laute Musik und Geschrei".

Die Anwohner der Eugen-Nägele-Straße und des Dobelwegs sind seit Jahren außergewöhnlichen Lärmbelastungen ausgesetzt. Diese werden überwiegend durch Alkoholgelage, laute Musik und Geschrei auf dem Panorama-Bad-Parkplatz, auf dem Parkplatz und den Parkdecks der Berufsschule sowie auf den Gehwegen und dem Kreisverkehr rund um die Jugendherberge verursacht. Sie befürchten durch einen weiteren Parkplatz beim Einkaufszentrum Ludwig-Jahn-Straße mit dem vorhandenen Supermarkt ("Alkoholquelle vor Ort ") eine Verstärkung dieser Problematik.

Die Anwohner schlagen daher vor, dass an der Zu- und Abfahrt vom Parkplatz eine Schranke installiert wird, welche täglich ab 22 Uhr keine (bzw. nur berechtigten Personen) Zufahrt ermöglicht. Die Montage von Schranken hat auf dem Berufsschulparkplatz für Reduzierungen der Alkoholgelage etc. geführt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt, der Einbau einer Schranke oder anderer geeigneter Zufahrtssperre ist mit dem Investor abgestimmt. Die Zufahrtssperre ist auf die immissionsschutzrechtliche Nachtzeit bezogen.

1.2 verschiedene Anlieger Geb. Eugen-Nägele-Straße 59/61 vom 04.12.13

Viele Anregungen zur ersten Auslegung wurden berücksichtigt.

Folgende Anregungen kommen nun hinzu:

- Böschungen sind nicht eingezeichnet.
- Höhenentwicklung ist nicht erkenntlich.
- Begründung 6.3: bei „Querschnittsbelastungen“ liegt ein inhaltlicher Fehler vor.
- Umgang mit der weiteren Verkehrszunahme im Falle eines Freibadbaus?
- Verschieben des LR2 nach Norden.
- geplanter Fußweg nicht notwendig – sollte wenn überhaupt durch das Gebäude im SO 2 verlaufen.
- der Schallimmissionsprognose liegt nicht das prognostizierte LKW-Verkehrsaufkommen der Verkehrsuntersuchung zugrunde.
- Anzweifeln der Verhältnismäßigkeit der Größe der Baukörper untereinander und Einfügen in das städtebauliche Umfeld.

Beratungsvorlage AIU/009/2014

- qualitatives Erläutern der „sonstigen Flächen“.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Östlich des Grundstücks Flst. Nr. 1068/1 und südlich des Grundstücks Flst. Nr. 1066/1, Gem. Freudenstadt, werden bei der Herstellung der Parkierungsfläche Böschungen entstehen. Diese sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet und in der Legende erläutert. Die Höhe der Böschungen variiert; der Verlauf erstreckt sich vom natürlichen Gelände an der Grundstücksgrenze bis zur Fertighöhe der Parkierungsfläche. Das natürliche Gelände ist in Form von Höhenlinien im Bebauungsplan eingezeichnet. Die zukünftige Höhe der Parkierungsfläche ist angegeben. Westlich und nördlich des Gebäudes Eugen-Nägele-Straße 61 werden zwangsläufig Böschungen entstehen (die im Bebauungsplan von Anfang an gekennzeichnet waren), da die Höhe zwischen Teilbereichen der Parkplatzebene und dem natürlichem Gelände differiert. Die Treppenanlage der Fußwegeverbindung ist südlich des möglichen Baukörpers im SO 2 auf Grundstück Flst. Nr. 1066/1 auf relativ kurzer Strecke in die Böschung integriert. Nördlich des Gebäudes Eugen-Nägele-Straße 59 wird das natürliche Gelände weitgehend beibehalten. Die Ausführungsplanung der Parkierungsfläche - und damit verbunden die detailgenaue Ausbildung der Böschungen - ist Gegenstand der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung.
- In der Begründung wurden im Abschnitt 6.3 die Zahlen der Prognose 2025 der Verkehrsuntersuchung eingefügt.
- Nachdem die Diskussion um einen zukünftigen Freibadstandort in keiner Weise abgeschlossen ist, entbehrt eine Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung jeglicher Grundlage und ist somit derzeit nicht möglich. Die Prüfungen eines Freibadstandortes wird auch die verkehrliche Situation zu gegebener Zeit mit einbeziehen.
- Das Leitungsrecht LR 2 wird auf Grundstück Flst. Nr. 1066/1 nach Norden verschoben, in den Bereich des bestehenden Kanals.
- Die Einwender unterstellen, dass die Anlegung einer Fußwegeverbindung nur aus ökonomischen Gründen des Investors erfolgen soll. Diese Einschätzung ist falsch.

Die Fußwegeverbindung zwischen Einkaufszentrum und Eugen-Nägele-Straße

- ist städtebaulich gewünscht,
- war von Anfang an Gegenstand der Planung,
- ist von den kommunalen Gremien hinsichtlich der Erforderlichkeit thematisiert und
- wird auf der dafür vorgesehenen Fläche beibehalten.

Der Standort des Einkaufszentrums im Versorgungskern der Stadt Freudenstadt soll eine gute fußläufige Erreichbarkeit für die Bürger gewährleisten.

- Anggeführt wird eine Störwirkung die von der Fußwegeverbindung zwischen Eugen-Nägele-Straße und Einkaufszentrum ausgehen würde. Die Verlagerung der Fußwegeverbindung weiter nach Norden innerhalb des möglichen Gebäudes im SO 2 wird als ein für alle Seiten tragbarer, fairer Kompromiss dargestellt. Die damit verbundene gravierende Nutzungseinschränkung im Gebäude SO 2 dürfte bei dieser Einschätzung nicht gewertet worden sein. Im Gebäude SO 2 sind 2000 qm Verkaufsfläche möglich, die Nutzung z. B. als Möbelgeschäft mit dieser zulässigen Verkaufsfläche, unterteilt durch eine öffentliche Fußwegefläche, ist nicht darstellbar – weder mit Blick auf die Funktionalität noch hinsichtlich der Kosten.
- Im Verkehrsgutachten wird ein Güterverkehrsaufkommen von 140 Lkw-Fahrten pro Tag für das Fachmarktzentrum erwartet. Diese Prognose basiert auf der angenommenen Verkaufsfläche von 14.100 qm (9.100 qm im SO 1 und 5.000 qm im SO 2). Zusammen mit dem sonstigen Verkehrsaufkommen von 6.223 Fahrten ergeben sich daraus 6.363

Beratungsvorlage AIU/009/2014

Fahrten. Diese 140 LKW-Fahrten pro Tag beinhalten 70 Fahrzeuge im Anlieferverkehr pro Tag. In der Schallimmissionsprognose ist die Planungsvariante 3 maßgebend, hier werden 17 LKW in Anrechnung gebracht (13 Fahrzeuge im SO 1 und 4 Fahrzeuge im SO 2). Somit ist die Differenz von 53 weiteren Anlieferfahrzeugen zu erläutern. Im Einzelhandel ist bei ähnlichen Objekten hinsichtlich der Anlieferung durchaus von einem Anteil von ca. 25% Anlieferung mit LKW ab 7,5 to und ca. 75% Anlieferung mit PKW bzw. Leichtlastkraftwagen (LLKW) bis 7,5to auszugehen wobei der Schwerpunkt hier sicher bei Fahrzeugen bis 3,5 to liegt.

Dabei zählt die Schallimmissionsprognose diesbezüglich die LLKW zu den PKW, die Verkehrsuntersuchung zählt diese jedoch zu den LKW. Somit entstehen in den verschiedenen Gutachten verschiedene Berechnungen: von den 140 LKW-Fahrten bzw. 70 LKW sind 75 %, nämlich 105 Fahrten bzw. 53 LLKW und 25 %, also 35 Fahrten bzw. 17 LKW. Ein Widerspruch zwischen den Zahlen der Verkehrsuntersuchung und denen der Schallimmissionsprognose besteht somit nicht.

- Die nun modifizierte Planung bringt darüber hinaus auch hinsichtlich des Anlieferverkehrs Entlastung. Die maximalen Verkaufsflächen im SO 1 betragen nun 7.200qm, die im SO 2 2.000qm. Damit ist eine Reduzierung der Verkaufsfläche (gegenüber den Werten, die der Verkehrsprognose zu Grunde liegen) von 4.900qm zu berücksichtigen. Greift man auf die Methodik des Verkehrsgutachtens zurück, kann auf dieser Basis mit 92 Anlieferfahrten pro Tag bzw. 46 Fahrzeugen gerechnet werden. Bei gleichem Verteilerschlüssel bedeutet dies 12 LKW und 34 PKW bzw. LLKW Anlieferfahrzeugen pro Tag. Da die Anlieferung in engem Bezug und Abhängigkeit zu den entsprechenden Nutzungen steht, ist davon auszugehen, dass die Zahl der Anlieferfahrten über 7,5 to im SO 1 nach wie vor den Werten der Schallimmissionsprognose entsprechen werden.
- Im Umfeld des Einkaufszentrums sind Gebäude vorhanden die durchaus über eine stattliche bauliche Dimension verfügen. Dazu gehört
 - das Wohngebäude Eugen-Nägele-Straße 59/61,
 - das Gebäude der Fußballschule an der Gottlieb-Daimler-Straße,
 - die Wohngebäude an der Ludwig-Jahn-Straße und
 - das dort befindliche Schulgebäude sowie
 - das Berufsschulzentrum, welches städtebaulich auf die vorhandene Bebauung wirkt.In diese vorhandene heterogene städtebauliche Struktur wird sich das geplante Einkaufszentrum einfügen.
- Sonstige Flächen im Sondergebiet sind Randflächen die nicht überbaubar sind. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Außenanlagen so detailliert darzustellen, dass im Rahmen einer Überprüfung der Grundflächenzahl (GRZ) sichergestellt werden kann, dass die GRZ von 0,8 nicht überschritten wird.

1.3 Bürger vom 04.12.13

Ein Miteigentümer und Bewohner des Gebäudes Eugen-Nägele-Straße 59/61 drückt seine Genugtuung zu den Änderungen im Bebauungsplan aus, mit denen die Stadtverwaltung deren Wünschen ein gutes Stück entgegengekommen ist.

Insbesondere wird begrüßt, dass auch nach der Umgestaltung des SO 2 zu einem Gebäudekomplex am Verbindungsweg zwischen der Eugen-Nägele-Straße und dem Parkplatz des Einkaufszentrums festgehalten wurde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kenntnisnahme.

Beratungsvorlage AIU/009/2014

2. Anregungen von Trägern öffentlicher Belange:

2.1 HGV FDS vom 05.11.13

- Die Ansiedlung weiterer Ladengeschäfte mit einer VK von 5.600m² wird als kritisch betrachtet. Hier gehe gebundene Kaufkraft der Innenstadt verloren.
- Es entsteht ein weiterer – vierter – Einkaufsschwerpunkt in der Stadt, dies sei eine unglückliche Zersplitterung.
- Besser seien weitere Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt (Einkaufsmagnet/ Beseitigung der Leerstände/ Parkleitsystem/ Bonussystem).
- Bitte um sorgfältige Auswahl der neuen Ladengeschäfte.
- Umgang mit künftigen Leerständen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Grundlagen für die Entwicklung auf dem Bauhofareal sind:

- das Gutachten der GfK von Januar 2007,
- die gutachterliche Kurzstellungnahme der GfK zur Einzelhandelsnutzung auf dem Bauhofareal von Dezember 2012,
- die Potentialanalyse der GMA aus dem Jahr 2012,
- die Auswirkungsanalyse der GMA vom Januar 2013 und
- die nochmalige Prüfung durch die GMA vom Oktober 2013.

Für die im Bebauungsplan zulässigen Verkaufsflächen der einzelnen Sparten wurde somit nachvollziehbar ein weiterer Flächenbedarf ermittelt. Die Flächenobergrenzen und die Sortimente sind in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans genau definiert. Die Innenstadt Freudenstadts beschränkt sich nicht nur auf den Marktplatz und endet nicht an der Bahnlinie. Das Einkaufszentrum soll nicht zuletzt auch die fußläufige Nahversorgung in der Nordstadt sicherstellen.

Die integrierte Lage auf dem Bauhofareal ist bereits im Regionalplan durch die Ausweisung als Versorgungsschwerpunkt verankert. Deshalb bewirkt dieser Standort durch seine Lage im Versorgungskern gesamtstädtisch gesehen eine Umverteilung von „außen nach innen“. Die im Stadtkern vorhandenen Anbieter können von der Integration des Einkaufszentrums durch eine gesteigerte Gesamtattraktivität profitieren. Insbesondere wird ein Gegenpol zu den umfangreichen Handelsflächen außerhalb der Innenstadt geschaffen und der innerstädtische Handelsbesatz wird eine deutliche Aufwertung erfahren.

Die Entwicklung auf dem Bauhofareal ist sicher nicht die letzte Maßnahme zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt. Die angeführten gewünschten flankierenden Maßnahmen sind neben vielen anderen Maßnahmen Aufgaben, die in den kommenden Jahren in Angriff genommen werden müssen, um Freudenstadt für die Zukunft zu rüsten und eine lebendige attraktive Innenstadt zu gewährleisten.

2.2 LRA FDS vom 02.12.2013

Untere Naturschutzbehörde (UNB):

- Anregung, den Passus der Überschrift der Vorprüfung zu überarbeiten, da missverständlich.
- Die Maßnahmenvorschläge des artenschutzrechtlichen Gutachtens (Ziffer 3.1 „Fledermäuse“ und Ziffer 3.2 „Vögel“) sind festzusetzen. Eine Empfehlung ist nicht ausreichend.

Gewerbeaufsicht:

Anregung zur Beschränkung der Öffnungszeiten des Bistros wurde bisher nicht berücksichtigt.

Beratungsvorlage AIU/009/2014

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen der UNB wurden in der Vorprüfung sowie in den textlichen Festsetzungen unter 1.9.2 berücksichtigt. Die Maßnahmenvorschläge des artenschutzrechtlichen Gutachtens sind außerdem Bestandteil des städtebaulichen Vertrags und werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde realisiert.

Zu den Anregungen der Gewerbeaufsicht wird auf die Textlichen Festsetzungen 1.1.1 Punkt 2. verwiesen, dort ist die Beschränkung der Öffnungszeiten von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr festgesetzt (immissionsrechtliche Tagzeit).

Öffentliche Anlagen:

- Zeichnerische Festsetzungen vom 18.02.2014
- Textliche Festsetzungen vom 18.02.2014
- Begründung mit der Vorprüfung des Einzelfalls vom 18.02.2014
- Gutachten 8831-01 Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen und auf das Bebauungsplangebiet „Fachmarktzentrum Ludwig-Jahn-Straße“ in Freudenstadt (Schallimmissionsprognose) von Kurz & Fischer GmbH, beratende Ingenieure vom 30.04.2013, überarbeitet am 06.05.2013 (**wird nicht mit versendet – Verweis auf Anlage zur Vorlage AIU/046/2013**)
- Verkehrsuntersuchung, Verkehrsingenieur Dipl.-Ing. Dieter Bauer, Jockgrim, vom Mai.2013, mit Ergänzungen vom September 2013 (**wird nicht mit versendet – Verweis auf Anlage zur Vorlage AIU/046/2013**)
- Stellungnahme Ordnungsamt zum Knotenpunkt Ludwig-Jahn-/ Gottlieb-Daimler-Straße vom Oktober 2013 (**wird nicht mit versendet – Verweis auf Anlage zur Vorlage AIU/046/2013**)
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Gfrörer, Empfingen vom 19.12.2012 (**wird nicht mit versendet – Verweis auf Anlage zur Vorlage AIU/046/2013**)
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines innerstädtischen Fachmarktzentrums in Freudenstadt „Bauhofareal“, GMA Ludwigsburg vom Oktober 2013 (**wird nicht mit versendet – Verweis auf Anlage zur Vorlage AIU/046/2013**)
- Schreiben des HGV vom 05.11.2013
- Schreiben des LRA vom 02.12.2013

Nichtöffentliche Anlagen:

- Schreiben Rothfuß / Riedel vom 02.12.2013
- Schreiben versch. Anlieger Gebäude Eugen-Nägele-Straße 59/61 vom 04.12.2013
- Schreiben Schmehl vom 04.12.2013