

Beratungsvorlage AIU/036/2015

Amt: Baurechts- und Ordnungsamt Bauamt

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	14.07.2015	N - Vorberatung	
Gemeinderat	28.07.2015	Ö - Beschlussfassung	

Bebauungsplan "Sonneneck"
Gemarkung Freudenstadt
Aufhebung des Bebauungsplanentwurfs "Sonnenhalde"
vom 09.12.2003 im betroffenen Teilbereich und
Aufstellung des Bebauungsplanes "Sonneneck"
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
Billigung des Planentwurfs sowie Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Das eingeleitete Verfahren zum Bebauungsplanentwurf „Sonnenhalde“ auf Gemarkung Freudenstadt mit Auslegungsbeschluss vom 09.12.2003 wird in dem im Beschlussvorschlag Ziff. 2 betroffenen Teilbereich nach § 2 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB eingestellt bzw. aufgehoben.
2. Der Bebauungsplan „Sonneneck“ auf Gemarkung Freudenstadt wird im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.
3. Der Bebauungsplanentwurf vom 14.07.2015 und der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes werden gebilligt.
4. 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 2015

Haushaltsstelle:

Euro

Vermögenshaushalt 2015

Stadt Freudenstadt
Amt: Baurechts- und Ordnungsamt Bauamt

Beratungsvorlage AIU/036/2015

Haushaltsstelle:

Euro

Beratungsvorlage AIU/036/2015

Sachverhalt:

1. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet / Verfahrensstand

Für das Baugebiet „Sonnenhalde“ wurde 1981 erstmals ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, der jedoch nicht umgesetzt wurde. Das Gebiet wurde dann erstmals im Flächennutzungsplan 1983 als Wohnbaufläche ausgewiesen und ist Bestandteil des Flächennutzungsplanes 2010 genehmigt im Jahr 1998. Aufgrund der Problematik im Zusammenhang mit dem vierspurigen Ausbau der Stuttgarter Straße seit Ende der 80iger Jahre, wurden die Pläne zur Erschließung des Wohngebietes auf Eis gelegt. Das Gebiet „Sonnenhalde“ wurde erst wieder in den Jahren 1993/1994 in den Gremien behandelt.

1996 wurde ein erstes Lärmgutachten in Auftrag gegeben, das sich an der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) orientiert, sowie eine erneute Entwurfsstudie zur Überplanung des Gebietes „Sonnenhalde“. Dieser Entwurf wurde in den Gremien vorgestellt und diskutiert. Der Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Sonnenhalde“ wurde – lediglich mit einer Planabgrenzung – am 04.06.1996 in öffentlicher Sitzung vom GR gefasst. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.06.1996 am Verfahren beteiligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15./16.06.1996 öffentlich bekannt gemacht. Eine Billigung eines Bebauungsplanentwurfes sowie den Auslegungsbeschluss hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.12.2003 gefasst. Ein Auslegungsverfahren wurde durchgeführt.

Seither wurde das Bebauungsplanverfahren aus zwei Gründen nicht weiter geführt:

1. war die äußere Erschließung durch die damals zweispurige Stuttgarter Straße nicht gewährleistet und
2. sollte das Baugebiet „Kohlstätter Hardt“ aus städteplanerischen Gründen zuerst verwirklicht werden.

Diese beiden Gründe sind zwischenzeitlich hinfällig, da sich zum Einen die Stuttgarter Straße ihrem Endausbauzustand nähert und das Gebiet „Kohlstätter Hardt“ sehr zügig bebaut wird.

Ein weiterer entscheidender Punkt für eine Weiterentwicklung der Planung ist die Aufgabe eines Firmengeländes entlang der Stuttgarter Straße, direkt am äußeren Anschlusspunkt des Wohngebietes. Dieses Quartier ist im Flächennutzungsplan 2010 wie auch im damaligen Bebauungsplanentwurf für das Wohngebiet „Sonnenhalde“ als Mischgebietsfläche – quasi als Arrondierungsfläche – vorgesehen gewesen.

Durch die neuesten Entwicklungen und Planungen eines Investors auf diesem Areal im Sinne der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Großhandelsgeländes, besteht nun die Möglichkeit, dieses Quartier im Vorgriff zum Wohngebiet planungsrechtlich zu erschließen und in o.g. Sinne zu realisieren.

In Anlehnung an die Bezeichnung „Wohngebiet Sonnenhalde“ soll dieses – als Sondergebiet vorgesehene Gelände – „Sonneneck“ heißen.

2. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziel des neuen Bebauungsplanes „Sonneneck“ ist es, aus dem vormalig ausgewiesenen Mischgebiet, mit dem damaligen Bestand eines Großhandelsunternehmens und angrenzenden Freiflächen, ein für die Zwecke des Investors ausgelegtes Sondergebiet zu schaffen.

Beratungsvorlage AIU/036/2015

3. Verfahrenswahl

Bei dem Gebiet „Sonneneck“ handelt es sich um eine Innenbereichsfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 1, da sie mit 7.570 m² überplanter Fläche unter 20.000 m² liegt.

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

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse – Raumordnerische Auswirkungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als „Mischfläche“ dargestellt. Damit weicht der Bebauungsplan „Sonneneck“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab und ist im Rahmen der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Anlagen:

- Entwurf Zeichnerische Festsetzungen vom 14.07.2015
- Entwurf Textliche Festsetzungen vom 14.07.2015
- Entwurf Örtliche Bauvorschriften vom 14.07.2015
- Entwurf Begründung zum Bebauungsplan vom 14.07.2015

Aus session abrufbar – wird nicht ausgedruckt und wird nicht zum Protokoll gegeben:

- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in Freudenstadt an der Stuttgarter Straße „Sonneneck“, GMA Ludwigsburg vom Juni 2015.
- Gutachten 10038 -01 Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf die Sondergebietsfläche im Bebauungsplan „Sonneneck“ in Freudenstadt (Schallimmissionsprognose) von Kurz & Fischer GmbH, beratende Ingenieure vom 17. Juni 2015.
- Fachbeitrag Umwelt, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, arguplan GmbH Vorholzstr. 7 76137 Karlsruhe