FREUDENSTADT
IM SCHWARZWALD

Beratungsvorlage AIU/037/2015

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 "Rappenareal" auf Gemarkung Freudenstadt Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „Rappenareal“ auf Gemarkung Freudenstadt wird im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.

2. Der Bebauungsplanentwurf vom 14.07.2015 und der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes werden 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 2015
Haushaltsstelle: Euro

Vermögenshaushalt 2015
Haushaltsstelle: Euro

Stadt Freudenstadt
Amt: Baurechts- und Ordnungsamt Bauamt

Beratungsvorlage AlU/037/2015

Sachverhalt:

1. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Das Areal Rappen befindet sich am Rand der Innenstadtbebauung der Kernstadt Freudenstadt. Der bis 1984 renommierte Hotelstandort, ist heute ein brachliegendes Gelände. Nachdem die Gebäude im Jahr 2000 abbrannten, konnte die Ruine des Hotels auf Initiative und Betreiben der Stadt - neun Jahre nach dem Brand im Jahr 2009 - schließlich abgeräumt werden.

Das Investoreninteresse für diesen Standort war in den letzten 15 Jahren vielfältig. Den ganz frühen Überlegungen für einen Ersatzbau des Hotels folgten diverse Einzelhandelsprojekte in beachtlicher Größe, kombiniert mit Wohnen und Dienstleistung.

Diese Entwicklung schlug sich auch in der vorbereitenden Bauleitplanung nieder. Der Flächennutzungsplan wies zunächst ein Sondergebiet Kur aus, das durch eine Grünfläche ergänzt wurde. Dies wurde später geändert in ein Sondergebiet Einzelhandel. Da dies den neuen Planungen nicht entspricht, ist der Flächennutzungsplan anzupassen.

Im November 2007 wurde das Rappengelände in das Sanierungsgebiet „Stadtbahnhof/ Gottlieb-Daimler-Straße“ aufgenommen, die vorhandenen städtebaulichen Missstände waren der Grund hierfür.

2. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Aktivierung und Aufwertung des Standorts Rappen ist insbesondere auch deshalb wichtig, da in der Straßburger Straße, was die städtebauliche Qualität und die Qualität des Geschäftsbesatzes anbetrifft, mittlerweile deutliche Defizite erkennbar sind. Die derzeit im Bau befindliche hochwertige Wohnbebauung auf dem angrenzenden Waldeckareal, die geplante Aufwertung des Promenadeplatzes und weitere Maßnahmen werden hier gegensteuern und einen Aufwärtstrend signalisieren.

Die Stadt Freudenstadt beabsichtigt nun auf dem Rappenareal die Voraussetzungen für ein Wohn- und Mischgebiet zu schaffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Entwicklung in diesem Quartier unter Berücksichtigung zukünftiger Zielvorstellungen neu geregelt werden.

3. Verfahrenswahl

Bei dem Gebiet „Rappenareal“ handelt es sich um eine Innenbereichsfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 1, da sie mit 14.526 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

Der Flächennutzungsplan weist das Areal als Sondergebiet Einzelhandel aus, diese Planungsabsicht wird nicht weiterverfolgt. Durch den Bebauungsplan Rappenareal soll die gewünschte geordnete städtebauliche Entwicklung eines Misch- und Wohngebiets erreicht werden.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung

angepasst.

Anlagen:
Zeichnerische Festsetzungen vom 14.07.2015
Textliche Festsetzungen vom 14.07.2015
Begründung zum Bebauungsplan vom 14.07.2015
Örtliche Bauvorschriften vom 14.07.2015

Aus session abrufbar – wird nicht ausgedruckt und wird nicht zum Protokoll gegeben:
Artenschutzgutachten 09.06.2015
Lärmschutzgutachten 09.06.2015
Verkehrsuntersuchung 20.05.2015