

Beratungsvorlage AIU/020/2016

Amt: Baurechts- und Ordnungsamt Bauamt

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	26.04.2016	N - Vorberatung	
Ortschaftsrat Wittlensweiler	02.05.2016	Ö - Anhörung	
Gemeinderat	10.05.2016	Ö - Beschlussfassung	

Bebauungsplan "Riedgasse Ost" und 1. Änderung "Höhe III" und 2. Änderung "Sportzentrum" auf Gemarkung Wittlensweiler Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan "Riedgasse Ost" und 1. Änderung "Höhe III" und 2. Änderung "Sportzentrum" auf Gemarkung Freudenstadt-Wittlensweiler wird nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Der Bebauungsplanentwurf vom 14.04.2016 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 § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in Form einer einmonatigen Auslegung der Planung.

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Gesamtkosten: Euro

Finanzierung:

Verwaltungshaushalt 2016
Haushaltsstelle: Euro

Vermögenshaushalt 2016
Haushaltsstelle: Euro

Beratungsvorlage AIU/020/2016

Sachverhalt:

1. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Das Planungsgebiet „Riedgasse Ost“ liegt im östlichen Randbereich von Freudenstadt-Wittlensweiler - östlich des Bebauungsplanes „Sportzentrum Wittlensweiler“ und nördlich des Bebauungsplanes „Höhe III“.

Das Gebiet wird im Süden durch den Höhenweg mit einseitiger, südlicher Bebauung begrenzt. Im Westen bildet die Riedgasse die Grenze des Geltungsbereichs und im Osten markiert die bestehende Oberflächenfreileitung die Geltungsbereichsgrenze. Die Bebauung des "Biegel" im Norden des Gebietes begrenzt den Bereich bis hin zur unbebauten Fläche zur Aacher Straße. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 6,32 ha.

Im Stadtteil Wittlensweiler stehen derzeit kaum noch unbebaute Grundstücke für die Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Lediglich drei städtische Grundstücke im Bereich „Halde Ost“ können derzeit am Markt angeboten werden. Von den unbebauten privaten Baugrundstücken ist derzeit nur eines über die Bauplatzbörse am Markt. Der Bedarf und die Nachfrage nach weiteren Grundstücken im Stadtteil Wittlensweiler sind gegeben.

Die Gremien der Stadt Freudenstadt haben sich erstmals im Jahr 2007 mit der städtebaulichen Entwicklung im Bereich „Riedgasse“ beschäftigt. Das damalige städtebauliche Konzept wurde 2010 und zuletzt 2014 überarbeitet und den aktuellen Anforderungen hinsichtlich der anzubietenden Bau- und Wohnformen sowie der Erschließung angepasst. In der Sitzung des Ortschaftsrates Wittlensweiler am 19.03.2015 hat der Rat das städtebauliche Konzept diskutiert und mit geringen Änderungswünschen verabschiedet. Diese Fassung lag dem Bebauungsplanentwurf vom 06.10.2015 als Gestaltungskonzept zu Grunde und wurde wiederum vom vorberatenden Ausschuss und vom Ortschaftsrat am 06.10.2015 und 14.10.2015 verabschiedet. Der Gemeinderat hat jedoch aus verschiedenen Gründen diesen Entwurf nicht gebilligt und den Aufstellungsbeschluss mit der anschließenden Öffentlichkeitsbeteiligung nicht gefasst.

Nachdem nun die Anliegengespräche geführt wurden, konnte ein weiterer aktualisierter Entwurf des Bebauungsplanes erstellt werden, der nun aufgestellt und der Öffentlichkeit erstmalig offiziell bekannt gemacht werden soll.

2. Erfordernis

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010, der 1998 genehmigt wurde, ist für den Stadtteil Wittlensweiler ein weiterer Bedarf an Wohneinheiten errechnet worden. Von diesem Bedarf ist bisher nur ein Teil unter Ausschöpfung des innerörtlichen Baulandpotentials realisiert worden. Städtische und private Baugrundstücke stehen nun nur noch in marginaler Anzahl zur Verfügung, so dass nun ein neues Baugebiet erschlossen werden soll.

Im Regional- und Flächennutzungsplan ist es als Ziel festgesetzt, Wittlensweiler auch zukünftig als Wohnstandort auszubauen. Der Flächennutzungsplan legt fest, dass etwa 15 % der berechneten Wanderungsgewinne auf den Stadtteil gelenkt werden sollen. Um diesen Bedarf abzudecken ist die Erschließung weiterer Bauflächen notwendig.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung im Bereich Riedgasse soll die bauplanerische und bauordnerische Rechtsgrundlage für die geplante Bebauung geschaffen werden. Mit der vorliegenden Planung sollen neue und attraktive Bauplätze für unterschiedliche Bau- und Wohnformen im Stadtteil Wittlensweiler geschaffen werden und außerdem die innerörtlichen Wegeverbindungen ergänzt und der Ortsrand städtebaulich und grünordnerisch definiert werden.

Beratungsvorlage AIU/020/2016

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebiet „Riedgasse Ost“ ist im aktuell rechtskräftigen Regionalplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010, 4. Änderung, der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt ist der Bereich „Riedgasse Ost“ als geplante Baufläche dargestellt. Die geplante Baufläche im Flächennutzungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von rund 39.500 qm. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§8 Abs. 2 BauGB).

Die zwei rechtskräftigen Bebauungspläne „Höhe III“ und „Änderung Sportzentrum“ sind geringfügig zu ändern.

Anlagen:

Entwurf: Zeichnerische Festsetzungen vom 14.04.2016

Entwurf: Textliche Festsetzungen vom 14.04.2016

Entwurf: Begründung zum Bebauungsplan vom 14.04.2016

Entwurf: Örtliche Bauvorschriften vom 14.04.2016