

Beratungsvorlage AIU/044/2016

Amt: Baurechts- und Ordnungsamt Amt für Stadtentwicklung

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	20.09.2016	N - Vorberatung	
Gemeinderat	27.09.2016	Ö - Beschlussfassung	

Bebauungsplan "Kurhaus" und 3. Änderung Baulinienplan "Herrenfeld" in Freudenstadt Beendigung des Verfahrens aus dem Jahre 2007 Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Das Bebauungsplanverfahren „Kurhaus“ und 3. Änderung Baulinienplan „Herrenfeld“, das mit Beschluss des Gemeinderates in öffentlicher Sitzung am 24.04.2007 eingeleitet wurde, wird beendet.
2. Der Bebauungsplan „Kurhaus“ und 3. Änderung Baulinienplan „Herrenfeld“ in Freudenstadt wird im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.
3. Der Bebauungsplanentwurf vom 20.09.2016 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 2016

Haushaltsstelle: Euro

Vermögenshaushalt 2016

Haushaltsstelle: Euro

Beratungsvorlage AIU/044/2016

Sachverhalt:

1. Bisherige Entwicklung / Verfahrensstand

Das erste Bebauungsplanverfahren „Kurhaus“ und die 3. Änderung des Baulinienplanes „Herrenfeld“ wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 24.04.2007 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet und es wurde die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Aufstellung des Verfahrens wurde am 30.04.2007 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde am 04.04.2008 öffentlich bekannt gemacht und fand vom 21.04. bis 21.05.2008 statt.

Am 20.10.2009 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den neuen Bebauungsplanentwurf gebilligt sowie eine erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Diese fand vom 02.11. bis 02.12.2009 statt.

Aufgrund von sehr umfangreichen planerischen Änderungen im Bereich des Bebauungsplanentwurfes soll dieses Verfahren nun beendet werden und ein völlig neues Verfahren eingeleitet werden. Die Öffentlichkeit wurde durch mehrere Zeitungsberichte über die Neuerungen bereits informiert, welche nun planerisch fixiert in einen neuen rechtlichen Rahmen gebracht werden sollen. Die betroffenen Anlieger wurden in gesonderten Gesprächen informiert.

2. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziel der Planung im Bereich des Kur- und Kongresszentrums ist die Sicherung einer adäquaten Nutzungsmischung an diesem traditionsreichen, zentralen Kernpunkt der touristischen Nutzung in Freudenstadt. Die Bewahrung, Sicherung und Weiterentwicklung dieser Nutzungen als Kurhaus, Kongresszentrum, Parkanlage, Hotelstandort, Beherbergungsbetriebe und Bereiche für Wohnen und Arbeiten sind Voraussetzung für die Lebendigkeit und Attraktivität der Kurstadt. Synergieeffekte, die sich zum Beispiel auch im Hinblick auf einen Hotelbetrieb mit wechselnder Belegung in direkter Umgebung bieten, sollen weiterhin genutzt und gesichert werden. Zukünftige Entwicklungen sollen durch diesen Bebauungsplan mit klaren Zielvorgaben für das Quartier planungsrechtlich abgesichert werden.

3. Verfahrenswahl

Die Entwicklung auf dem Areal des Kurhauses mit Kurgarten und des ehemaligen Hotels Sonne ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu verstehen. Die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau des Hotels sollen das Areal einer neuen, hochwertigen und für die Stadtentwicklung Freudenstadts zukunftsweisenden Nutzung zuführen. Weitere Regelungspunkte sind die Aufhebung früherer Baulinien im Bereich der Tannen- und Bismarckstraße und Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen, zulässigen Höhen, Dachformen usw., orientiert an den im entsprechenden Bereich vorhandenen Gebäuden.

Die Voraussetzungen liegen vor: Es handelt sich bei der zu überplanenden Fläche um eine Innenbereichsfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB, die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Das Planwerk an sich zeigt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Soweit der Bebauungsplan jedoch Planungsgrundlage für den Neubau eines Hotels mit rund 200 Betten sein soll, unterliegt das Vorhaben der UVP-Pflicht nach 18.1.2 i.V.m. 18.8 der Anlage zu § 3 UVPG (100-300 Betten) und es ist damit eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich, die Bestandteil der Begründung wird.

Somit kann der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB im beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann damit abgesehen werden.

Beratungsvorlage AIU/044/2016

4. Bestehende Rechtsverhältnisse – Raumordnerische Auswirkungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Kur“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Außerdem liegen Teile des Plangebietes im Geltungsbereich der Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets „Promenadeplatz“ und im Bereich der Gestaltungs- und der Werbeanlagensatzung der Stadt Freudenstadt. Diese Satzungen bleiben von den Regelungen der Bebauungsplanänderungen wie auch der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet unberührt.

Anlagen:

Zeichnerische Festsetzungen vom 20.09.2016

Textliche Festsetzungen vom 20.09.2016

Örtliche Bauvorschriften vom 20.09.2016

Begründung zum Bebauungsplan mit der Vorprüfung des Einzelfalls vom 20.09.2016