Beratungsvorlage AIU/054/2016

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	

"2. Änderung Bebauungsplan Hohenried/ Untere Herzog-Eberhard-Straße" - Hochschulcampus - in Freudenstadt Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die „2. Änderung Bebauungsplan Hohenried/ Untere Herzog-Eberhard-Straße“ – Hochschulcampus – in Freudenstadt wird im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.
2. Der Bebauungsplanentwurf vom 20.09.2016 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 §§ 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/054/2016

Sachverhalt:

1. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet / Verfahrensstand

Im April 2016 gab die Industrie- und Handelskammer (IHK) sowie der Verein Hochschulcampus Nordschwarzwald (HSC) die Standortentscheidung für eine Außenstelle der Universität Stuttgart bekannt. Die Außenstelle der Universität soll in Freudenstadt entstehen. Für die Errichtung des Campus ist das Grundstück mit der Flst. Nr. 1899, Gemarkung Freudenstadt, vorgesehen. Der Campus liegt in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes.

2. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planänderung

Für die Nutzung des Campus kann ein Teil des Bestandsgebäudes (ehemaliges EnBW-Gebäude) umgenutzt werden. Für den planmäßigen Betrieb der Universitätsaußenstelle sind weiter verschiedene Neubauten auf dem Campus notwendig. Im Osten des Areals ist der Neubau einer Konferenzhalle sowie einer Laborhalle notwendig. In Richtung Süden ist ein Multifunktionsgebäude geplant. Im Westen, in Richtung der bestehen Wohnbebauung, sind vier Einzelgebäude für das studentische Wohnen vorgesehen. Die Parkierung soll auf den offenen Flächen des Campus abgewickelt werden.

Derzeit befinden sich auf dem Areal das ehemalige EnBW-Gebäude, König-Wilhelm-Straße 15, welches derzeit überwiegend als Bürogebäude genutzt wird, sowie untergeordnete Anbauten und Nebengebäude. Weiter befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude König-Wilhelm-Straße 17 auf dem Areal. Das Gebäude wurde zuletzt von der Freien Waldorfschule genutzt. Seit Errichtung eines neuen Schulgebäudes und der damit verbundenen Standortverlagerung steht dieses Gebäude leer.

Durch die „2. Änderung des Bebauungsplanes Hohenried/ Untere-Herzog-Eberhard-Straße“ in diesem Bereich, soll die planungsrechtliche Grundlage zur städtebaulichen Entwicklung und Ansiedlung des Campus Nordschwarzwald in diesem Quartier unter Berücksichtigung zukünftiger Zielvorstellungen neu geschaffen werden.

Das Plangebiet ist der Innenstadt von Freudenstadt zugeordnet und war über Jahrzehnte Standort eines Energieversorgers. An diesem Standort waren die Verwaltung sowie eine Werkstatt und Fahrzeuge für den laufenden Instandhaltungs- und Reparaturbetrieb untergebracht. Zudem wurden an diesem Standort einige Betriebswohnungen für Personal angeboten. Diese Nutzungen wurden nach Umstrukturierungen aufgegeben. Derzeit wird das Gebäude König-Wilhelm-Straße 15 überwiegend als Bürogebäude sowie als Standort eines Tiefbauunternehmens genutzt, teilweise sind Leerstände zu verzeichnen. Im Zuge der Campusentwicklung sollen diese Unternehmen innerhalb Freudenstadts umsiedeln.

3. Verfahrenswahl

Die Entwicklung des Campus Nordschwarzwald ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu verstehen. Durch Umnutzung und ergänzenden Neubau soll das Areal einer neuen hochwertigen und für die Stadtentwicklung Freudenstadts zukunftsweisenden Nutzung zugeführt werden. Daher kann der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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 beträgt rund 3.361 m² und liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Das Vorhaben unterliegt nicht der UVP-Pflicht oder gibt Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

4. Bestehende Rechtsverhältnisse – Raumordnerische Auswirkungen

Im Regionalplan 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald ist das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010, 4. Änderung, der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt, ist das Areal als Versorgungsfläche inklusive einer Umspannstation dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf stimmt hinsichtlich der Festsetzung der Art der Nutzung (Sondergebiet Hochschule) nicht mit der Darstellung des Flächennutzungsplans überein. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Planbereich ist derzeit der Bebauungsplan „Hohenried/ Untere-Herzog-Eberhard-Straße“ seit dem 30.09.1969 rechtskräftig. Für den Bereich des aktuellen Bebauungsplanentwurfes sind ein Mischgebiet im Osten und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen diese Festsetzungen aufgehoben bzw. geändert werden.

Anlagen:
Zeichnerische Festsetzungen vom 20.09.2016
Textliche Festsetzungen vom 20.09.2016
Begründung zum Bebauungsplan vom 20.09.2016
Örtliche Bauvorschriften vom 20.09.2016