

Beratungsvorlage AIU/011/2017

Amt: Baurechts- und Ordnungsamt Amt für Stadtentwicklung

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	21.03.2017	N - Vorberatung	
Gemeinderat	04.04.2017	Ö - Beschlussfassung	

"2. Änderung Bebauungsplan Straßburger Straße/ Facharztzentrum" in Freudenstadt Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die "2. Änderung Bebauungsplan Straßburger Straße/ Facharztzentrum" auf Gemarkung Freudenstadt wird im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.
2. Der Bebauungsplanentwurf vom 21.03.2017 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 2017
Haushaltsstelle: Euro

Vermögenshaushalt 2017
Haushaltsstelle: Euro

Beratungsvorlage AIU/011/2017

Sachverhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet befindet sich am südlichen Stadtrand am Fuß des Kienbergs. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von rund 1,09 ha. Bestandteil des Geltungsbereichs sind das vollständige Grundstück Flurstücknummer 2687 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flurstücknummer 2687/1.

2. Situation und Entwicklung im Plangebiet

Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bereich liegt an der Straßburger Straße B 28 als eine der Haupteinfahrtsstraßen von Freudenstadt. Parallel dazu verläuft die traditionsreiche Hartranftallee, angelegt als Promenade mit altem Baumbestand, an der sich früher die großen Hotels Waldeck und Rapen aufrehten und zusammen mit dem ehemaligen Kurmittelhaus das Herzstück der früheren Kurentwicklung von Freudenstadt bildeten. Im Osten rahmt das ehemalige Steinbruchgelände den Planungsbereich ein, westlich begrenzen eine Wohnanlage für betreutes Wohnen und die beiden Wohntürme „Parkside“ sowie der steil abfallende Hang zum Christophstal das Areal und nördlich schließt sich ein Wohngebiet an. Im weiteren Umfeld ist das Gebiet umgeben von Grünflächen, unter anderem vom Landschaftsschutzgebiet „Kienberg“.

Im Bereich der Bebauungsplanänderung ist das bestehende Facharztzentrum, das sich im ehemaligen Kurmittelhaus angesiedelt hat, prägend. Seit der Umnutzung hat das Facharztzentrum eine sehr positive Entwicklung eingenommen, so dass bisher verschiedene An- und Umbauten notwendig wurden, um die Bedürfnisse an moderne und zeitgemäße Praxisräume erfüllen zu können.

Die Bestandsentwicklung kommt nun an ihre Grenzen, sodass weitere Anbauten zur Erweiterung des medizinischen Angebotes sowie zur Ergänzung des Parkierungsangebotes notwendig werden.

Der Bebauungsplan soll dazu dienen, die Grundlage dieser baulichen Entwicklung zu schaffen und planungsrechtlich abzusichern. Die vorhandenen Nutzungen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht eingeschränkt.

Da das Wohngebiet WA I und WA II aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Straßburger Straße/ Steinbruch nicht von der hier vorliegenden 2. Änderung betroffen ist, wurde in den örtlichen Bauvorschriften bei § 3 nur die Bestimmungen, die das WA I und das WA II betreffen, herausgenommen. In den Textlichen Festsetzungen wurden ebenso die WA-betreffenden Bestimmungen in 1.1 und 1.2 herausgenommen. Außerdem wurden die Festsetzungen über die öffentlichen Verkehrsfläche, die öffentlichen Grünflächen und über Pflanzgebote herausgenommen, da dies ebenfalls in der 2. Änderung nicht mehr beinhaltet ist.

3. Verfahrenswahl

Der Bereich der Bebauungsplanänderung (Geltungsbereich der Änderung 1,09 ha) liegt innerhalb des Siedlungsbereichs im Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung Bebauungsplan Straßburger Straße /Steinbruch“ auf Gemarkung Freudenstadt und ist damit dem Innenbereich zuzuordnen.

Das Areal ist durch das Facharztzentrum baulich vorgeprägt. Mit der Bebauungsplanänderung soll eine Erweiterung des Gebäudes und der Stellplätze ermöglicht werden. Diese Maßnahme ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB einzustufen. Die Bebauungsplanänderung soll daher im beschleunigten Verfahren geändert werden.

Beratungsvorlage AIU/011/2017

Die nach § 13a BauGB geforderten Voraussetzungen liegen vor: Es handelt sich bei der zu überplanenden Fläche um eine Innenbereichsfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 4.654 qm festgesetzt und liegt damit deutlich unter der Schwelle von 20.000 qm festgesetzter Grundfläche gemäß § 13a Abs.1 S.2 Alt.1 BauGB. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist damit nicht notwendig.

Das Vorhaben unterliegt auch nicht der UVP-Pflicht oder Vorprüfungspflicht gemäß Anlage UVPg 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

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche“ bzw. im südlichen Teil als öffentliche Grünfläche dargestellt. Im südlichen Bereich ist die Darstellung des Flächennutzungsplans nicht kongruent zur Festsetzung des Bebauungsplans. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wird dieser im Parallelverfahren geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB). Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde vom Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt am 20.07.2016 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum vom 08.08.2016 bis zum 30.09.2016 statt.

Der Bebauungsplan 1. Änderung Straßburger Straße /Steinbruch wurde vom Gemeinderat als Satzung am 16.07.2013 beschlossen. Auf Grund der ausstehenden Änderung des Flächennutzungsplans ist dieser Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten.

Der Bereich der vorliegenden Änderung ist als Sondergebiet Facharztzentrum festgesetzt. Der angrenzende Freibereich ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Zuge dieser Änderung sind die Festsetzungen der Baugrenze sowie der privaten Stellplätze zu ändern.

Anlagen:

Zeichnerische Festsetzungen vom 21.03.2017

Textliche Festsetzungen vom 21.03.2017

Begründung zum Bebauungsplan vom 21.03.2017

Örtliche Bauvorschriften vom 21.03.2017