

Beratungsvorlage AIU/057/2017

Amt: Baurechts- und Ordnungsamt Amt für Stadtentwicklung

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	28.11.2017	N - Vorberatung	
Ortschaftsrat Dietersweiler	06.12.2017	Ö - Anhörung	
Gemeinderat	19.12.2017	Ö - Beschlussfassung	

Bebauungsplan „Nördlich der Freudenstädter Straße“ auf Gemarkung Freudenstadt-Dietersweiler Aufstellung des Bebauungsplans

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „Nördlich der Freudenstädter Straße“ auf Gemarkung Freudenstadt-Dietersweiler wird nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden erfolgt nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Gesamtkosten: Euro

Finanzierung:

Verwaltungshaushalt 2017
Haushaltsstelle: Euro

Vermögenshaushalt 2017
Haushaltsstelle: Euro

Beratungsvorlage AIU/057/2017

Sachverhalt:

1. Derzeitige Situation und Rahmenbedingungen

Ein sehr bekanntes, ortsansässiges Architekturbüro hegt schon seit längerer Zeit Expandierungswünsche. Da die Ortsverbundenheit zum Stadtteil Dietersweiler sehr hoch ist, soll die Erweiterung auch hier erfolgen. Verschiedene Alternativstandorte wurden im Vorfeld geprüft. Am gewünschten Standort, der an den bestehenden Siedlungsbereich anschließt, kann eine städtebauliche und ortsrandgestalterische hochwertige Bebauung für ein Architekturbüro realisiert werden. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung können größtenteils über den Bestand abgewickelt werden, teilweise müssen Leitungen und Kanäle verlängert werden.

2. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planänderung sowie Verfahrenswahl

Für die Umsiedlung des Architekturbüros sind gewisse Rahmenbedingungen erforderlich. Neben der Größe des Baugrundstückes ist auch die städtebaulich prägnante Lage von großer Bedeutung. Innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers können diese Anforderungen nicht erfüllt werden. Entweder sind die potentiellen Flächen zu klein, aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht verfügbar oder aufgrund der gewerblichen Umgebungsbebauung mit hohen Emissionen nicht geeignet.

Das Planungsgebiet „Nördlich der Freudenstädter Straße“ liegt am nordöstlichen Ortseingang des Stadtteils Dietersweiler. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an den bisherigen Ortsrand an und soll diesen arrondieren. Im Süden wird das Plangebiet durch die Freudenstädter Straße begrenzt, im Osten durch den bestehenden Siedlungsrand und in Norden findet der Geltungsbereich mit dem bestehenden Weg seine Abgrenzung. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 0,68 ha.

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Der historische Ortsbauplan von 1939 macht keine Aussagen zu diesem Gebiet. Der neu aufzustellende Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach BauGB aufgestellt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse – Raumordnerische Auswirkungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010, der 1998 genehmigt wurde, ist die Fläche des Bebauungsplanungsgebietes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die geplante Ansiedlung des Architekturbüros sowie der arrondierenden Bebauung ist daher der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Das Gebiet „Nördlich der Freudenstädter Straße“ liegt im rechtskräftigen Regionalplan außerhalb des Siedlungsbereichs in einem regionalen Grünzug.

Anlagen:

Zeichnerische Festsetzungen vom 28.11.2017

Textliche Festsetzungen vom 28.11.2017

Örtliche Bauvorschriften vom 28.11.2017

Begründung zum Bebauungsplan vom 28.11.2017