BEBAUUNGSPLAN
„3. ÄNDERUNG SULZHAU"

AUF GEMARKUNG FREUDENSTADT UND WITTLENSWEILER

Teil I
Städtebauliche Begründung

1 Räumlicher Geltungsbereich 2
2 Ausgangslage und Ziele 3
2.1 Derzeitige Situation und Rahmenbedingungen 3
2.2 Planerfordernis 5
2.3 Verfahrenswahl und Verfahrensdaten 6
3 Übergeordnete Planung | Vorbereitende Bauleitplanung 6
4 Raumordnerische Auswirkung 7
5 Bestehende Rechtsverhältnisse 7
6 Allgemeine Ziele und Zwecke 9
7 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen 9
7.1 Städtebauliche Konzeption 9
7.2 Art der baulichen Nutzung 11
7.3 Maß der baulichen Nutzung 11
7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 11
7.5 Waldflächen / Öffentliche und Private Grünflächen 11
7.6 Maßnahmen zu Lärmschutz / Geräuschkontingentierung 12
7.7 Erschließung 14
7.7.1 Äußere Erschließung 14
7.7.2 Innere Erschließung 15
7.7.3 Ruhender Verkehr 15
7.7.4 Ver- und Entsorgung 15
7.8 Leitungsrechte 16
7.9 Örtliche Bauvorschriften 16
8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 16
9 Eingriffsbewertung/ Abwägung des Naturschutzrechtlichen Eingriffs 17
10 Bodenordnung 17
11 Städtebauliche Daten | Flächenbilanz 17
12 Anlagen 18

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gewerbegebiet Sulzhau liegt im Waldgebiet nördlich von Freudenstadt auf einem Teil des Grundstücks Flst. Nr. 2566/1, Gemarkung Freudenstadt und auf einem Teil des Grundstücks Flst. Nr. 1214, Gemarkung Wittlensweiler. Die bereits abgetrennten Grundstücke Flst. Nrn. 1214/6, 1214/7, 1214/8, 1214/9, 1214/10, 1214/11, 1214/12, 1214/13, 1214/14, 1214/15, 1214/16, 1214/17, 1214/18, 1214/19, 1214/20 und 1214/21, Gem. Wittlensweiler sowie die abgetrennten Flurstücke 2566/19 und 2566/20 Gemarkung Freudenstadt liegen innerhalb des Geltungsbereichs. Getrennt durch einen Waldstreifen liegen im Südwesten des Gebietes die Tennishalle und der Reitstall des Schwarzwälder-Reitervereins e.V. und im Süden das Kreiskrankenhaus. Im Osten ist das Gebiet begrenzt durch die B 294.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs deckt sich im Wesentlichen mit der in der Flächennutzungsplanfortschreibung festgelegten Fläche des bisherigen Geltungsbereichs. Mit der geringfügigen Änderung und Erweiterung des Geltungsbereichs muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Erweitert wurde das Gebiet um eine Waldfläche am südlichen Rand des Plangebietes. Bedingt durch den steilen Böschungsverlauf entlang der B 294 musste durch diesen Bereich der erforderliche Abwasserkanal für das Gebiet verlegt werden. Am südlichen Gebietsrand ist keine Straßenböschung mehr vorhanden, hier kann der Kanal unter der B 294 hindurchgeführt werden. Weiter ist vorgesehen die unverschmutzten Dachwässer in einem Sickermuldensystem ebenfalls durch diesen Bereich dem Vorfluter zu zuführen.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanung umfasst eine Fläche von 33,12 ha.

Topografisch hat das Plangebiet einen flachen Hochpunkt im Nord-Westen der sich auf einer Höhe von 778 m ü. NN befindet, das Gelände fällt von diesem Punkt aus auf eine Höhe von 729 m ü. NN nach Süd-Osten ab.

Abbildung 1 Geltungsbereich "3. Änderung Sulzhau"

2 Ausgangslage und Ziele

2.1 Derzeitige Situation und Rahmenbedingungen

Der Gemeinderat hat am 06.02.2018 einstimmig den Beschluss gefasst, die notwendigen Bebauungsplanänderungen im Zusammenhang mit dem Teilneubau des Krankenhauses in die Wege zu leiten. Hiervon eingeschlossen ist die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Sulzhau". In der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur und Umwelt am 03.05.2018 hat dieser einstimmig das städtebauliche Konzept für die Erweiterung des Gewerbegebietes beschlossen. Dieses beschlossene Konzept „Erweiterung Sulzhau" bildet nun die Grundlage für die notwendige 3. Änderung des Bebauungsplanes. Die Erschließungsstraße zum Krankenhaus als benötigte Zweiterschließung ist Teil dieser Bebauungsplanänderung. Mit der Zweiterschließung können einerseits die Verkehrswege und Zeiten im Rettungsfalle insbesondere aus dem Nord- und Ostkreis reduziert werden, andererseits wird eine dauerhafte Zweiterschließung gewährleistet. Damit ist die ständige Erreichbarkeit des Krankenhauses im Falle eines Unfalls oder bei Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten stets gewährleistet.

Aus der Notwendigkeit einer weiteren Straßenanbindung des Krankenhauses aus nördlicher Richtung durch das Gewerbegebiet Sulzhau, wird die Erweiterung des Geltungsbereichs notwendig. Die neue Erschließungsstraße ist mit einer Fahrbahnbreite von 7 Metern vorgesehen, ein kombinierter Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3 m soll begleitend hergestellt werden. Der Fuß- und Radweg ist durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt. Mit dieser Verlegung des bestehenden Waldweges wird auch der Kreuzungsbereich der bestehenden Wege am nördlichen Ende des Geltungsbereichs neugefasst. Sämtliche bestehende Wegebeziehungen bleiben erhalten. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs wird eine neue Wegebeziehung als Querverbindung geschaffen. Im Zuge einer erschließungstechnisch sinnvollen und topographisch optimierten Straßenplanung entstehen zwischen den bisherigen Bauflächen und der neuen Straße in geringfügigem Ausmaß neue Bauflächen. Mit der Erweiterung entstehen rund 1 ha neue Gewerbebauflächen. Im bisherigen Geltungsbereich stehen knapp 21 ha Baufläche zur Verfügung.

Mit den bisherigen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans liegt für den gewerblichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans aus dem Jahr 2006 eine Waldumwandlungserklärung vor. Für das Gewerbe- und Sondergebiet liegen derzeit insgesamt drei dauerhafte Waldumwandlungsgenehmigungen vor. Für den Bau der Verbindungsstraße wurde im Januar 2019 ein Antrag auf befristete Waldumwandlung gestellt. Im Zuge der notwendigen Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans werden die erforderlichen Erklärungen und Genehmigungen bei der zuständigen Forstbehörde beantragt. Zusammen mit der Überarbeitung des Umweltberichtes wird auch ein forstrechtliches Ausgleichskonzept erarbeitet.

Ferner hat sich im Bereich des Wasserrechts eine erhebliche Veränderung ergeben. Das bisherige Wasserschutzgebiet „Ettenbühl" wurde mit der Rechtsverordnung des Landratsamtes vom 23.03.2017 aufgehoben. Diese Rechtsverordnung trat am Tag nach ihrer Bekanntmachung am 31.03.2017 in Kraft. Die mit dem Wasserschutzgebiet verbundenen Nutzungseinschränkungen können nun in der Bebauungsplanänderung aufgehoben werden.

Durch das Gebiet verlieft eine Fernwasserleitung des Zweckverbandes „Wasserversorgung Kleine Kinzig". Die Fernwasserleitung wurde im Jahr 2019 im Zuge der Erschließungsarbeiten verlegt. Die neue Trasse ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

<u>Gewerbeflächenentwicklung und Grundstücksverkäufe, Bedarfsnachweis für Gewerbeflächen</u>

Die Entwicklung des Gebiets „Sulzhau" ist in Freudenstadt und den Stadtteilen die einzige größere zusammenhängende Fläche. Die Grundstücksverkäufe und Bautätigkeit im Gebiet haben in den letzten zwei Jahren stark zugenommen. In Abstimmung mit der Höheren Forstdirektion wurden und werden auch in Zukunft bedarfsgerechte Abschnitte gerodet und erschlossen. Im Zuge des Baus der Verbindungsstraße zum Krankenhaus sollen auf einer Fläche von rund 1 ha Ergänzungsflächen für die gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Diese geplante Erweiterung ergibt sich aus der erschließungstechnisch und topographisch optimierten Straßenführung. Wie bisher sollen diese neuen Flächen aus dem Bedarf entwickelt erschlossen werden. Große bevorratende Flächenentwicklungen sind nicht beabsichtigt.

Rund die Hälfte der Grundstücke im Geltungsbereich des verbindlichen Bebauungsplans ist verkauft, weitere 30 % sind vertraglich optioniert oder sind Gegenstand aktueller Verhandlungen.

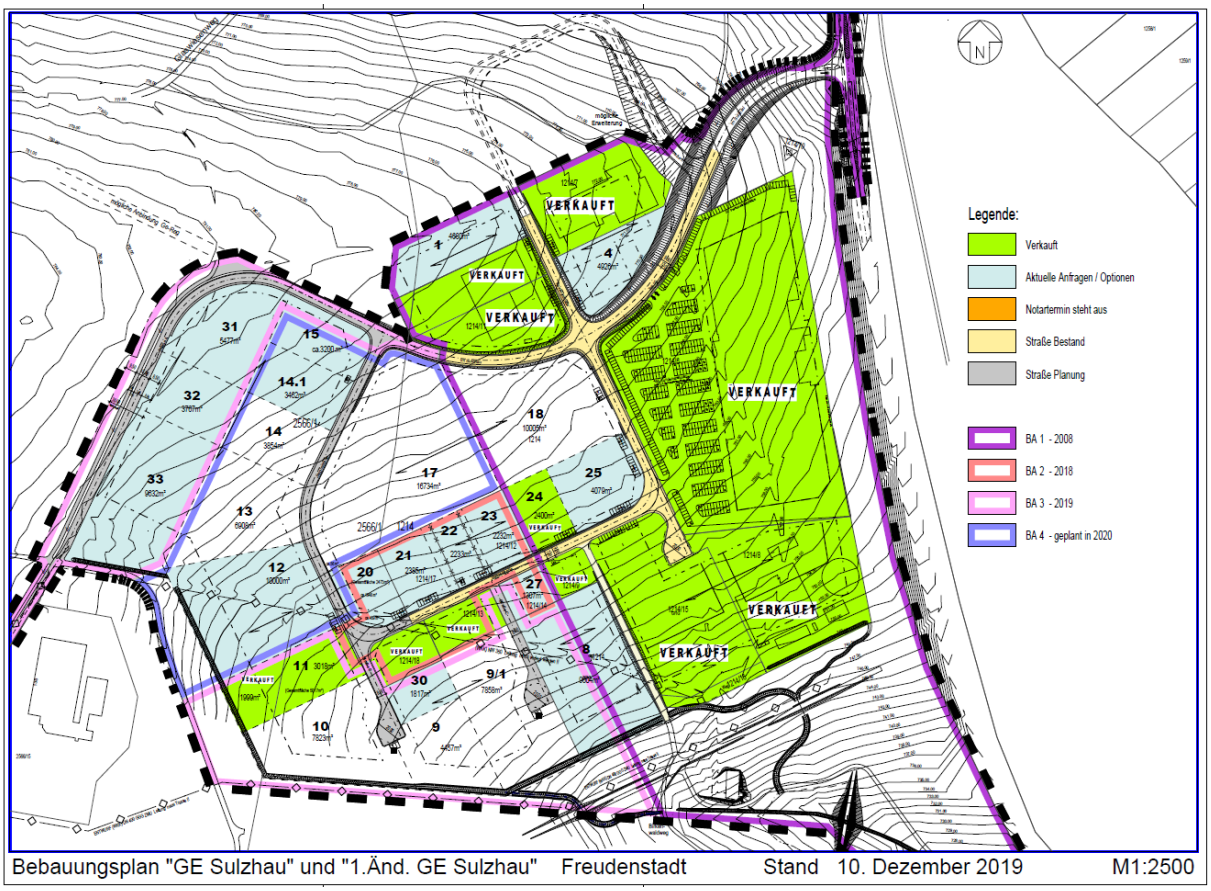


Abbildung 2 Stand der Grundstücksvergaben im Gebiet

Verkehrliche Anbindung

Das Gewerbegebiet „Sulzhau" ist bislang verkehrlich nur von der B294 aus erreichbar. Innerhalb des Gebietes gibt es eine Ringerschließung, die alle Gewerbegrundstücke erschließt.

Verbunden mit dem Krankenhausteilneubau soll nun eine Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet und der Krankenhausareal hergestellt werden. Diese Trasse soll vorwiegend der Zweiterschließung des Krankenhauses in Bau und Betrieb dienen.

Der Zielverkehr „Gewerbegebiet Sulzhau", insbesondere die Anlieferbeziehungen, soll weiterhin über die B294 erfolgen. Quellverkehre sollen in erster Linie über die Bundesstraße abfließen.

Umwelt und Schutzgebiete

Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind keine Schutzgebiete verzeichnet. Hinsichtlich der Belange der Umwelt- und Naturschutzes wird auf den Umweltbericht im Teil 2 der Begründung verwiesen.

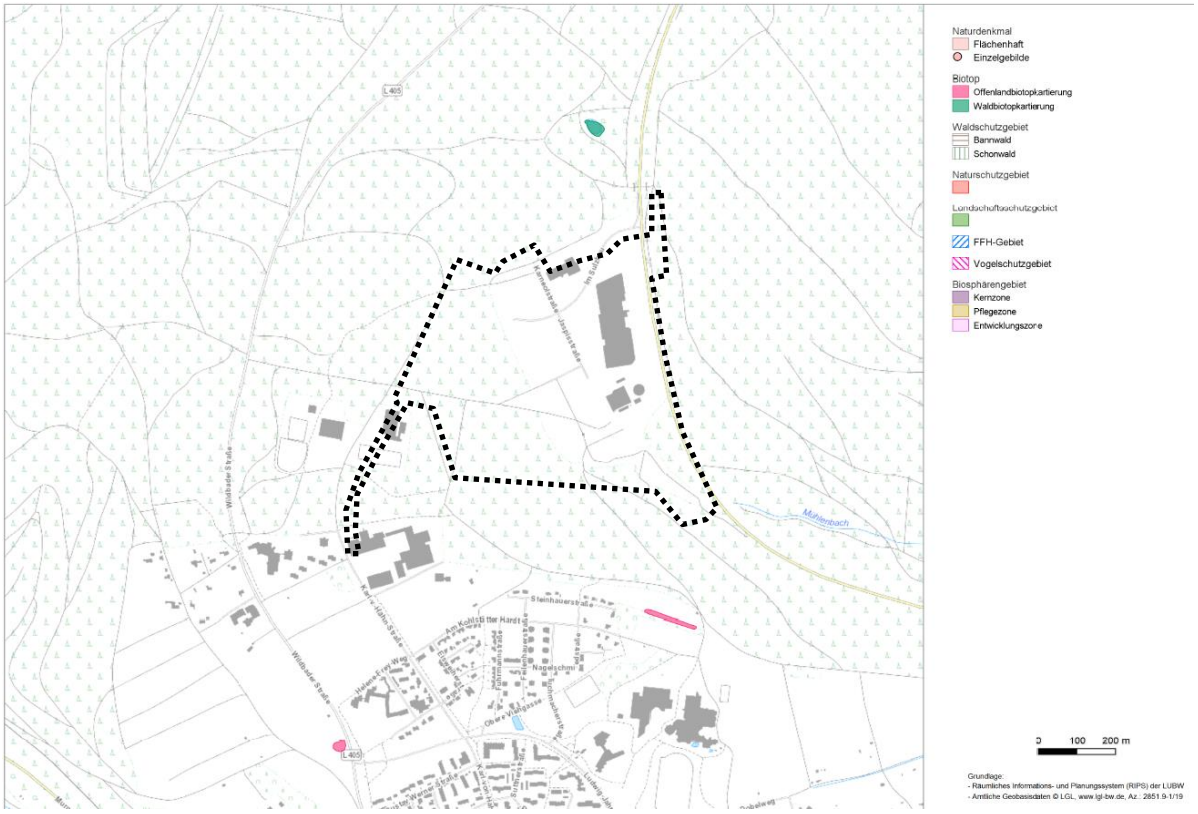


Abbildung 3 Schutzgebiete, Quelle: LUBW Onlinekartendienst

2.2 Planerfordernis

Im Zuge der notwendigen Zweiterschließung für das Krankenhaus soll eine Durchbindung der Erschließungsstraße vom Gewerbegebiet „Sulzhau" zum Krankenhausteilneubau realisiert werden. Mit einer städtebaulich sinnvollen Erschließungsanlage können in geringfügigem Maße neue Gewerbegrundstücke geschaffen werden.

Ebenso wurde mit Wirkung zum 31.03.2017 das Wasserschutzgebiet „Ettenbühl" aufgehoben. Einschränkende Festsetzungen, welche auf dem Bestand des Wasserschutzgebietes beruhten, können nun aufgehoben werden.

Im Zuge des Krankenhausteilneubaus wurde die Schallimmissionssituation für den gesamten Planungsbereich der beiden Bebauungsplanänderungen „3. Änderung Sulzhau" und „3. Änderung Jaspishütte" untersucht. Der hohe Schutzstatus des Sondergebietes für das Krankenhaus hat auch Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Sulzhau". Um die Immissionsrichtwerte im Sondergebiet für das Krankenhaus einzuhalten, sind einschränkende Maßnahmen (Geräuschkontingentierung) im Gewerbegebiet notwendig.

Diese Vielzahl an Aspekten macht die Bebauungsplanänderung notwendig.

2.3 Verfahrenswahl und Verfahrensdaten

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung nach §3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	24.07.2018
Frühzeitige Beteiligung nach §3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	06.08. bis 21.09.2018
Beschluss zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	26.02.2019
Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	15.03.2019 bis 15.04.2019
Satzungsbeschluss	__.__.2020

3 Übergeordnete Planung | Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Gewerbegebietes „Sulzhau" ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als geplantes GE-REG dargestellt. Dieses erstreckt sich von der B 294 bis zur Wildbader Straße und ist damit großflächiger dargestellt als die Bestandsfläche mit der nun zu erweiternden Fläche.

Eine Änderung des Regionalplans ist daher nicht erforderlich.

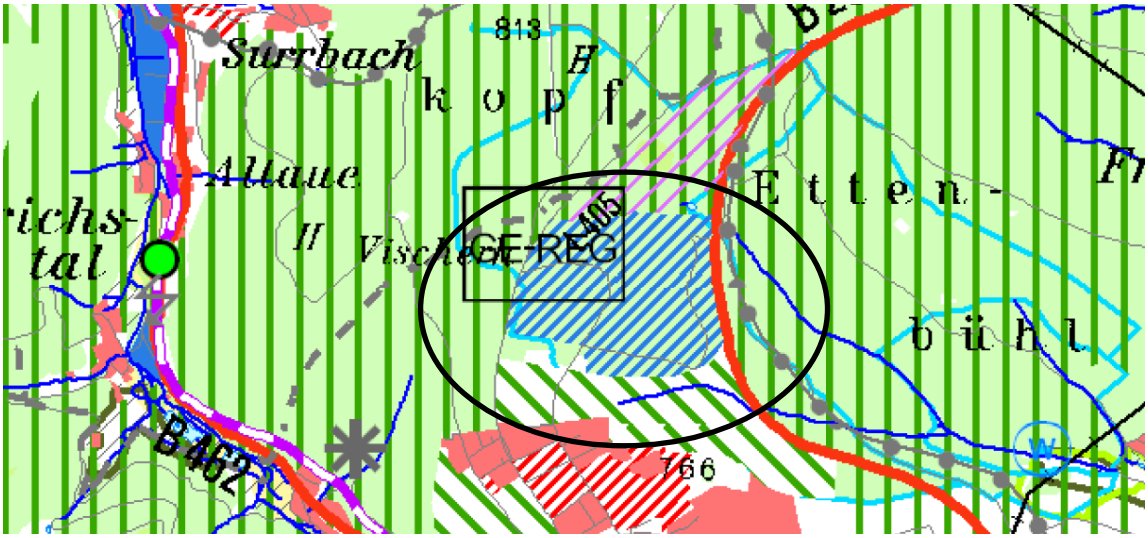
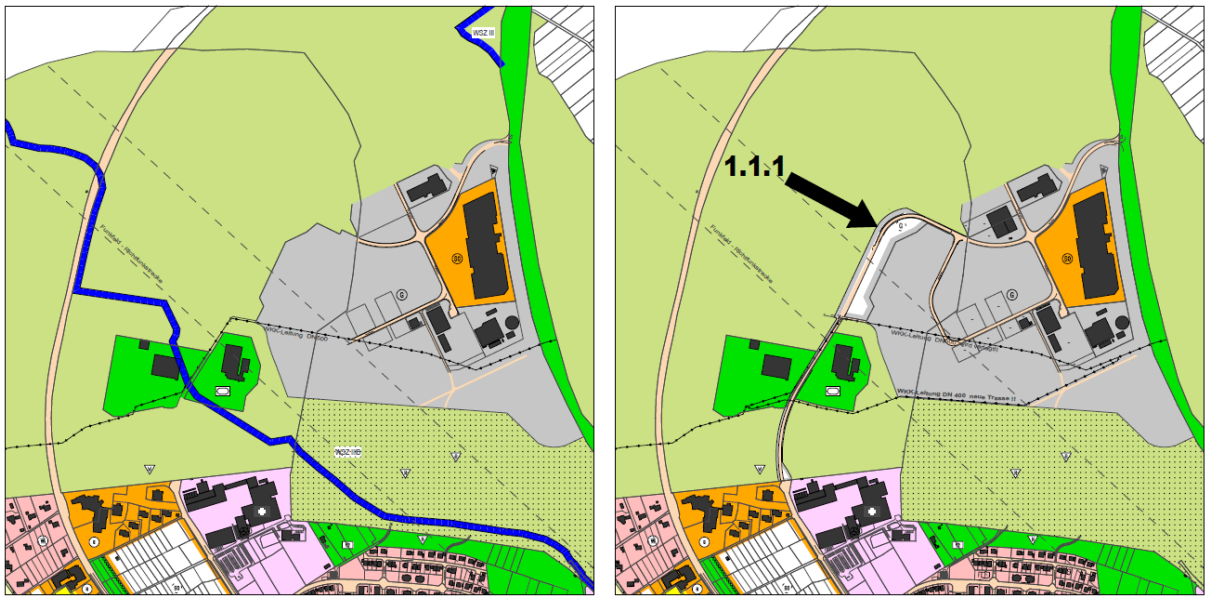


Abbildung 4 Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010, 7. Änderung, der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt ist der Bereich des Bebauungsplanentwurfes „3. Änderung Sulzhau" als gewerbliche Baufläche im Bereich des Geltungsbereich der einschließlich „2. Änderung Sulzhau" dargestellt. Angrenzende Flächen sind als Waldflächen dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf stimmt mit der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht überein. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft hat den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung am 03.04.2019 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum vom 06.05 – 07.06.2019 statt.



In der Fassung vom 3. April 2019

7. Änderung
Flächennutzungsplan 2010

8. Änderung
Flächennutzungsplan 2010
1.1.1 Gewerbliche Baufläche Erweiterung "Sulzhau" ca. 2,46 ha

Abbildung 5 Auszug Flächennutzungsplan 2010, Stand 7. Änderung und Entwurf der 8. Änderung

4 Raumordnerische Auswirkung

Die raumordnerische Auswirkung der Einzelhandelsansiedlung ist im Verfahren zur 1. Änderung abgehandelt. Weitere Einzelhandelsansiedlungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Daher sind keine nicht gewollten raumordnerischen Auswirkungen erkennbar.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich der 3. Änderung sind insgesamt drei Bebauungspläne mit unterschiedlichen Abgrenzungen in Kraft.

Der Ursprungsbebauungsplan „Gewerbegebiet Sulzhau" wurde am 24.01.2006 als Satzung beschlossen und ist am 07.02.2006 in Kraft getreten. Die 1. Änderung (SO großflächiger Einzelhandel) ist am 02.03.2010 als Satzung beschlossen worden und am 18.03.2010 in Kraft getreten. Die 2. Änderung wurde am 13.12.2011 als Satzung beschlossen und ist am 19.12.2011 in Kraft getreten. Diese regelt den Ausschluss von Einzelhandelsnutzung sowie von Vergnügungsstätten außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung.

Mit der nun vorliegenden 3. Änderung werden die bisherigen Änderungen des Bebauungsplans zusammengefasst und der Geltungsbereich geringfügig erweitert. Diese Änderung ersetzt damit alle vorherigen Änderungen.

ENTWURF 04.02.2020 ERNEUTE AUSLEGUNG

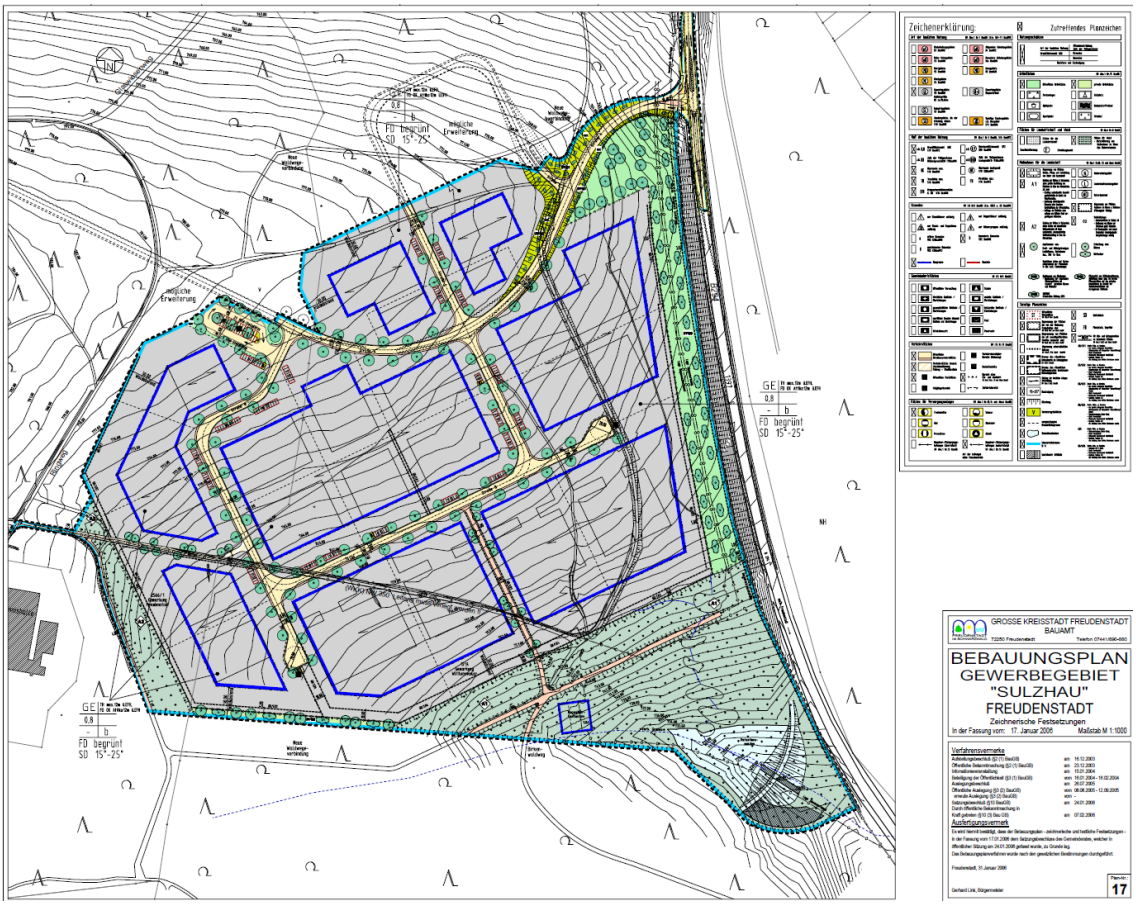


Abbildung 6 Bebauungsplan „Sulzhau"

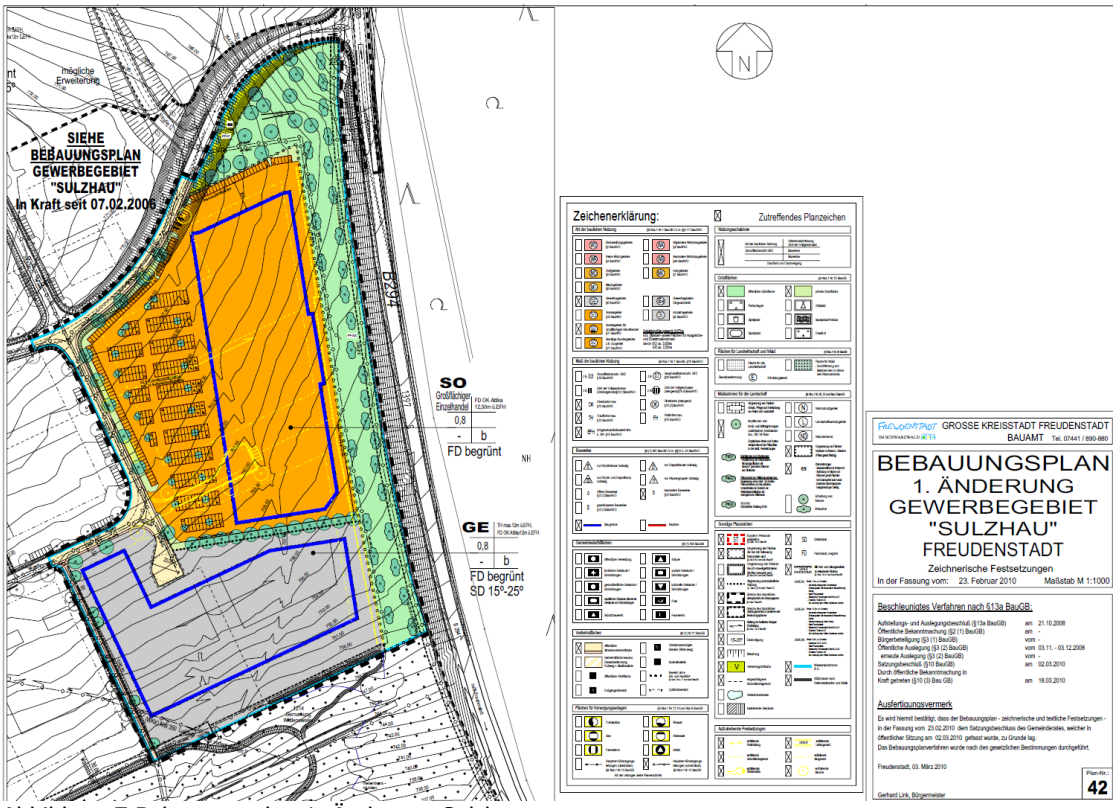


Abbildung 7 Bebauungsplan 1. Änderung Sulzhau

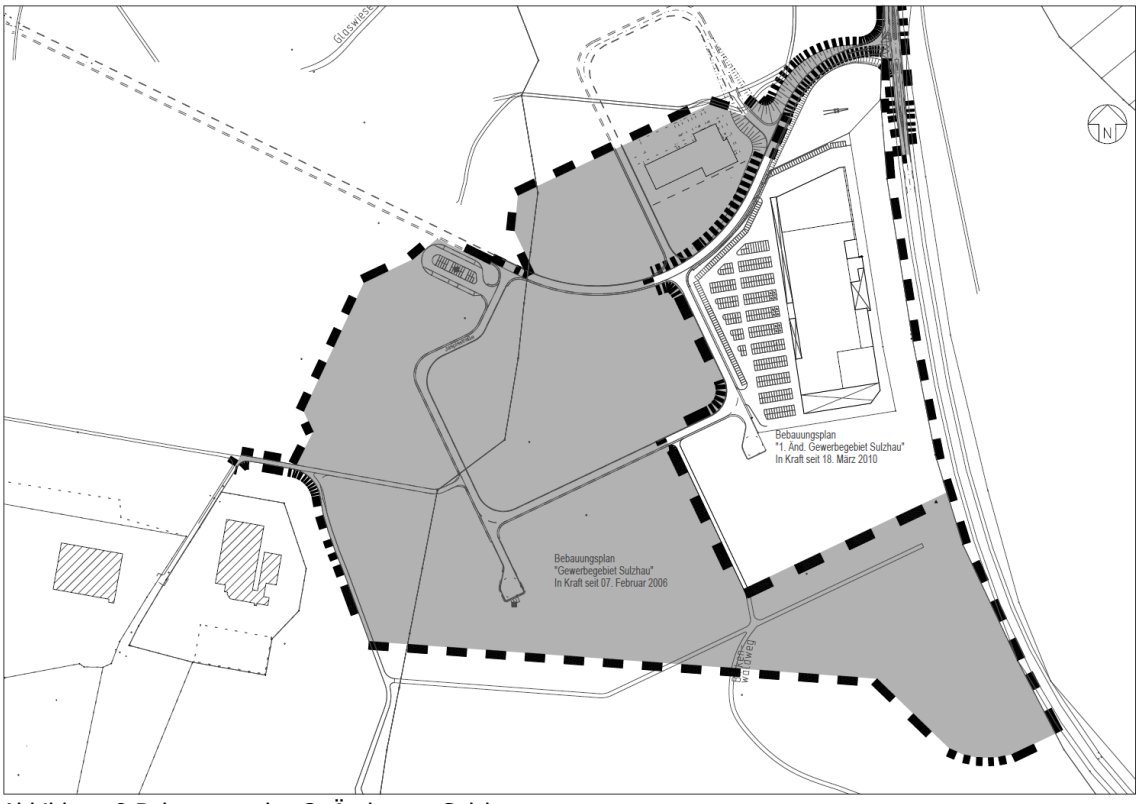


Abbildung 8 Bebauungsplan 2. Änderung Sulzhau

6 Allgemeine Ziele und Zwecke

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Sulzhau" werden folgende Ziele und Zwecke verbunden:

- Zusammenführung der bisherigen Änderungen des Bebauungsplans,
- Anpassung der Festsetzungen an die Aufhebung des Wasserschutzgebietes „Ettenbühl",
- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Erschließungsstraße zum Krankenhaus,
- Schaffung einer städtebaulich sinnvollen Erweiterung der gewerblichen Baugrundstücke,
- Anpassung der Festsetzungen an die notwendige Geräuschkontingentierung in Bezug auf die Schutzwürdigkeit des bestehenden Sondergebietes für das Krankenhaus.

7 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1 Städtebauliche Konzeption

Das Gewerbegebiet Sulzhau befindet sich in räumlicher Distanz zu den bestehenden Siedlungsflächen von Freudenstadt, es ist aber dennoch Bestandteil gebietsübergreifender Strukturen.

Das Gebiet im Gewann Sulzhau ist darüber hinaus eng verknüpft mit dem neu erschlossenen Wohnbaugebiet Kohlstätter Hardt. Die unmittelbare Verbindung und das Zusammenrücken von Wohnen und Arbeiten sind somit wesentlicher Ansatz der städtebaulichen Gesamtkonzeption.

Der Planbereich liegt vollkommen eingebettet in das Waldgebiet im Norden von Freudenstadt. Das Gebiet wird im Osten begrenzt durch die B 294, im Norden und Westen durch die angrenzenden Waldflächen und im Süden durch den Waldgürtel der die Reit- und eine Tennishalle umgibt.

Das Gewerbegebiet Sulzhau wird über die B 294 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Der größte Teil der Gewerbefläche wird als innere Erschließung über eine Ringstraße erschlossen. Mit der

Durchbindung der Straße in Richtung Krankenhaus/Krankenhausteilneubau soll die Anbindung und Erreichbarkeit des Krankenhauses aus Fahrtrichtung Norden sowie Osten deutlich erleichtert und verkürzt werden. Ebenso wird damit erreicht, daß die Verkehrsbelastung innerhalb der Stadt sowohl während der Bauzeit des Neubaus als auch im Betrieb des Krankenhauses abnimmt.

Die Bauflächen wurden so in das Gelände eingeplant, dass sich die Gebäude parallel zu den Höhenlinien den Hang hinaufstaffeln werden. Die Baufenster sind relativ groß angelegt, dadurch soll möglichst viel Flexibilität innerhalb der überbaubaren Flächen für unterschiedlichste Grundstücks- und Betriebsgrößen gewährleistet werden. Anpassungen des städtebaulichen Konzepts gegenüber der Ursprungskonzeption wurden im Zuge der 1. Änderung für den Bau- und Gartenmarkt vorgenommen, sowie nun für die 3. Änderung der bisherige bauliche Bestand berücksichtigt wurde und die Bebauungsmöglichkeiten für die Erweiterung den bisherigen Vermarktungserfahrungen angepasst wurden. Die Grundzüge der Konzeption wurden nicht verändert.

Die Gebäudehöhe ist auf 12 m festgesetzt, wobei technisch bedingte Aufbauten diese Höhe überschreiten können. Hinsichtlich der Dachform sind Flachdächer und flach geneigte Dächer möglich, ebenso wie Satteldächer und Sonderdachformen mit einer Neigung von 15° bis zu 25°.

Besondere Bedeutung kommt der grünordnerischen Einbindung des Gebietes zu. Entlang der B 294 ist ein Grüngürtel aus Strauchpflanzungen vorgesehen. Dem Waldrand im Süden wird eine Wildhecke vorgepflanzt. Im Gebiet selbst ist die Pflanzung von großkronigen Bäumen entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen.

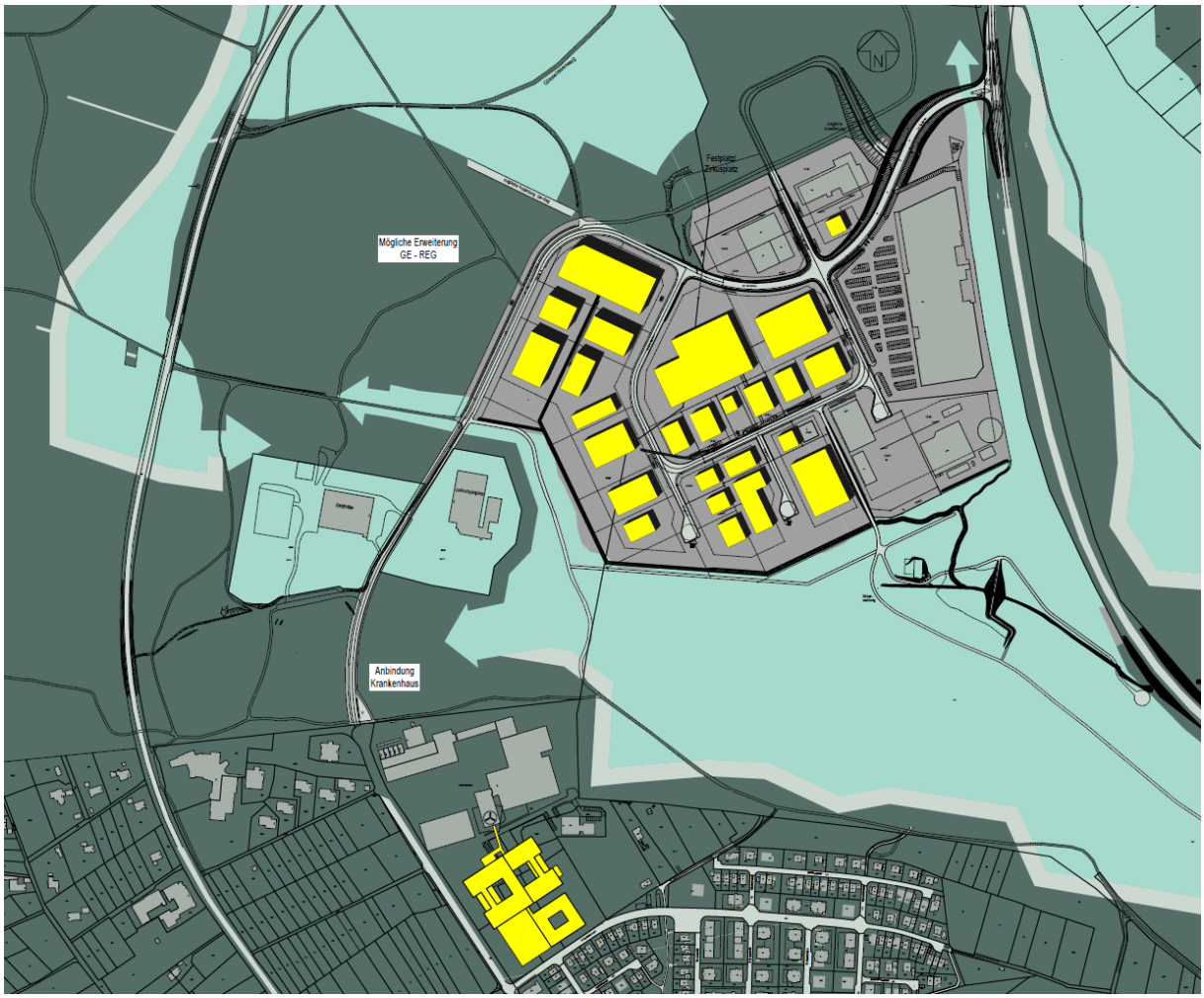


Abbildung 9 Städtebauliche Konzeption

7.2 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich ist als Gewerbegebiet sowie als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" ausgewiesen. Die zulässigen Nutzungen sind in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelnen festgelegt.

Das Gewerbegebiet soll dem produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben, deshalb wurden bereits in den vergangenen Bebauungsplanverfahren Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten auf diesen Flächen ausgeschlossen. Mit Blick auf die Lärmentwicklung und den beabsichtigten Ansiedlungen von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben werden die bislang ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen nunmehr vollständig ausgeschlossen.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" ist die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes erfolgt. Die Art und Fläche der einzelnen Sortimente wurde im Zuge der damaligen Bebauungsplanänderung (1. Änderung) auf die Innenstadtverträglichkeit geprüft und festgelegt. Zusätzliche Flächen für Einzelhandel stehen nicht mehr zur Verfügung.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt. Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe) wird im Rahmen des Baugenehmigungs- oder im Kenntnisgabeverfahren festgelegt.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes orientiert sich im Wesentlichen an den vorgegebenen funktionalen Anforderungen. Aufgrund der Gebäudestruktur und der Ausmaße wird überwiegend eine Flachdachkonstruktion zur Ausführung kommen. Die Attika-Oberkante – bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe – wird auf 12,00 m beschränkt. Zulässig sind auch geneigte Dächer, wobei dir Traufhöhe auf 12,00 m festgesetzt ist.

Im Bereich der GE- und SO-Fläche ergibt sich die Höhenentwicklung aus dem Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Bei Hochregallagern ist auf maximal 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche eine Firsthöhe von maximal 22,00 m über EFH zulässig. Weiter sind Überschreitungen für einzelne Bauelemente zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch die ausgewiesenen Baufenster. Die Baumasse bestimmt sich aus den maximal zulässigen Höhenangaben und der überbaubaren Grundstücksfläche.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Gebiet ist eine abweichende bzw. offene Bauweise festgelegt. Die Gebäudelängen können 50 m überschreiten, seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

Der Bebauungsplan definiert durch Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche und schränkt durch Festsetzungen der maximalen Traufhöhe in Verbindung mit Dachform- und Neigung die bauliche Höhenentwicklung ein.

7.5 Waldflächen / Öffentliche und Private Grünflächen

Im Plangebiet befinden sich am Süd- und Westrand Flächen die als Waldflächen gekennzeichnet sind. Diese Waldbestände sind zu erhalten, die südliche Fläche wird durch Leitungstrassen und die Anlegung des Regenwasser – Retentionsbeckens in gewissem Umfang tangiert.

Entlang der B 294 ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. In diesem Bereich verlaufen verschiedene Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen, diese Fläche wird mit Strauchpflanzungen entsprechend der Grünordnungsplanung begrünt. Im Einmündungsbereich der Straße „Im Sulzhau" in die B 294 sind Böschungsbereiche als öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrünfläche) ausgewiesen, diese sind als Grünfläche zu unterhalten.

Die privaten Grünflächen sind auf der Grundlage der grünordnerischen Konzeption mit umfangreichen Maßnahmen zum Ausgleich d.h. mit Pflanzgeboten belegt, entsprechend den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Bereich der Erweiterung auf der Westseite wird die Waldbewirtschaftungsform in Verbindung mit dem Waldabstand im weiteren Verfahren zu klären sein.

7.6 Maßnahmen zu Lärmschutz / Geräuschkontingentierung

Südlich des Gewerbegebietes „Sulzhau" befindet sich der Standort des Kreiskrankenhauses Freudenstadt. An diesem Standort ist ein Teilneubau des Krankenhauses geplant. Dieser Standort ist im dort rechtskräftigen Bebauungsplan (Jaspishütte 2. Änderung) als Sondergebiet Krankenhaus festgesetzt. Dieser Bebauungsplan wird im Hinblick auf den beabsichtigten Krankenhausteilneubau derzeit geändert. Nicht geändert wird aber die Gebietstypik. Damit gelten laut Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm in der aktuellen Fassung die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden, tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A). Zur Einhaltung dieser Lärmwerte außerhalb des Bebauungsplangebietes werden Emissionskontingente bezogen auf einzelne Teilflächen festgesetzt.

Damit sind Vorhaben (Betriebe, Anlagen und Nutzungen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder im Tagzeitraum(6:00 bis 22:00 Uhr) noch im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

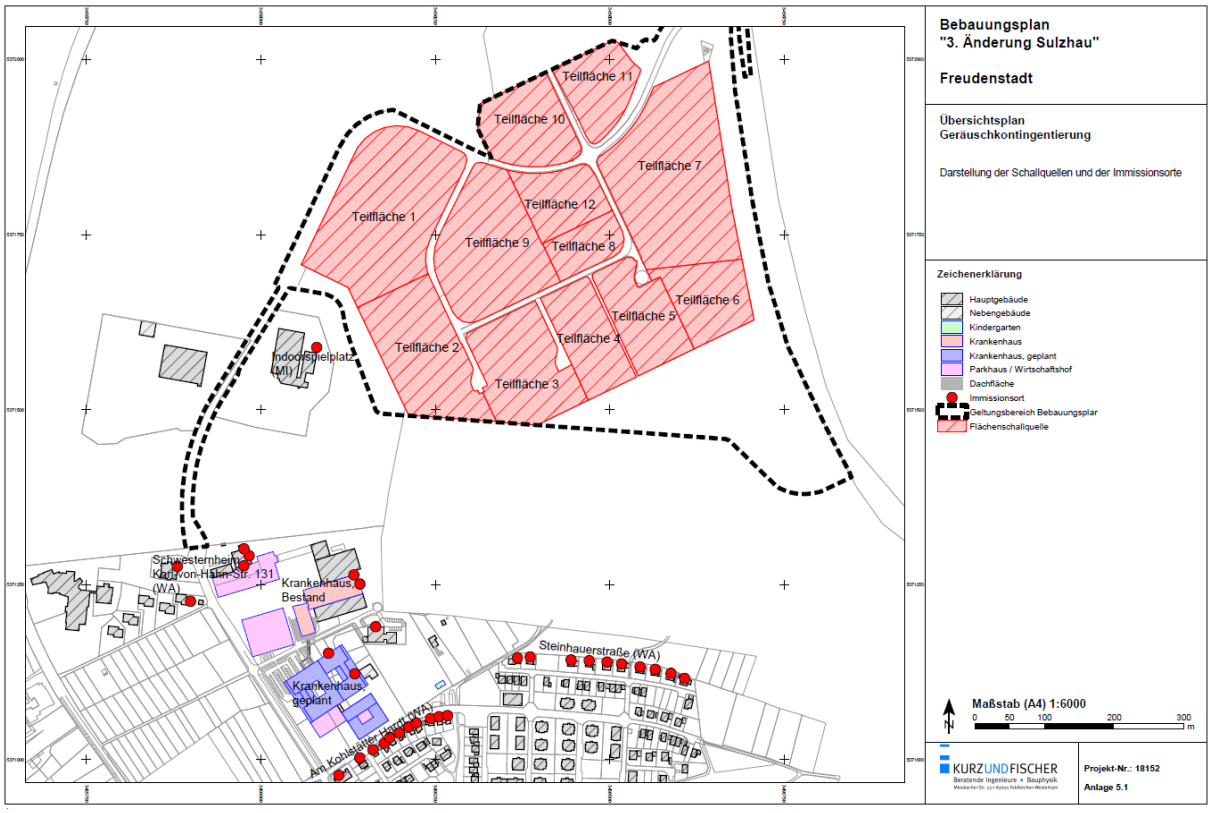


Tabelle 1: Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m²	
	tags: 6 - 22 Uhr	nachts: 22 - 6 Uhr
Teilfläche 1	52	41
Teilfläche 2	51	40
Teilfläche 3	53	42

Teilfläche 4	57	45
Teilfläche 5	58	46
Teilfläche 6	63	55
Teilfläche 7	61	44
Teilfläche 8	57	46
Teilfläche 9	54	42
Teilfläche 10	61	50
Teilfläche 11	61	50
Teilfläche 12	56	42

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ (vgl. A.2 der DIN 45691).

Bebauungsplan Gewerbegebiet "3. Änderung Sulzhau" Freudenstadt
RNAT0114 - Geräuschkontingentierung

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:
Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis # liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent L{EK} der einzelnen Teilflächen durch L{EK}+L{EK,zus} ersetzt werden

Referenzpunkt

X	Y
3456382,30	5371752,46

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	147,3	184,6	7	3
B	184,6	196,1	8	5
C	196,1	212,4	0	0
D	212,4	230,9	7	4
E	230,9	259,3	5	1

Projekt Nr. 18152
Datum: 05.11.2019

KURZ UND FISCHER
Beratende Ingenieure + Bauphysik

Anlage 5.2
Seite 4

SoundPLAN 8.1

Tabelle 2: Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ nach DIN 45691

Richtungs-sektor	Sektor mit Zusatzkontingent		Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ in dB/m²	
	Anfang	Ende	tags: 6 – 22 Uhr	nachts: 22 – 6 Uhr
A	147,3°	184,6°	7	3
B	184,6°	196,1°	8	5
C	196,1°	212,4°	0	0
D	212,4°	230,9°	7	4
E	230,9°	259,3°	5	1

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,i}$ zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt sind die folgenden Koordinaten (Gauß-Krüger-Koordinatensystem) anzugeben:

X 3456382,00

Y 5371752,00

Hinweise zur Anwendung der Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren: Die Festsetzungen zu Emissionskontingenten sind maßgeblich für die schützenswerten Nutzungen außerhalb des Bebauungsplangebiets. Für Immissionsorte innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten die Regelungen der TA Lärm. Die Einhaltung der Kontingente ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Antragsteller gutachterlich nachzuweisen.

Das Gewerbegebiet Sulzhau ist das einzige Gewerbegebiet in der Kernstadt und den Stadtteilen der Stadt Freudenstadt, welches durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten eingeschränkt ist.

7.7 Erschließung

7.7.1 Äußere Erschließung

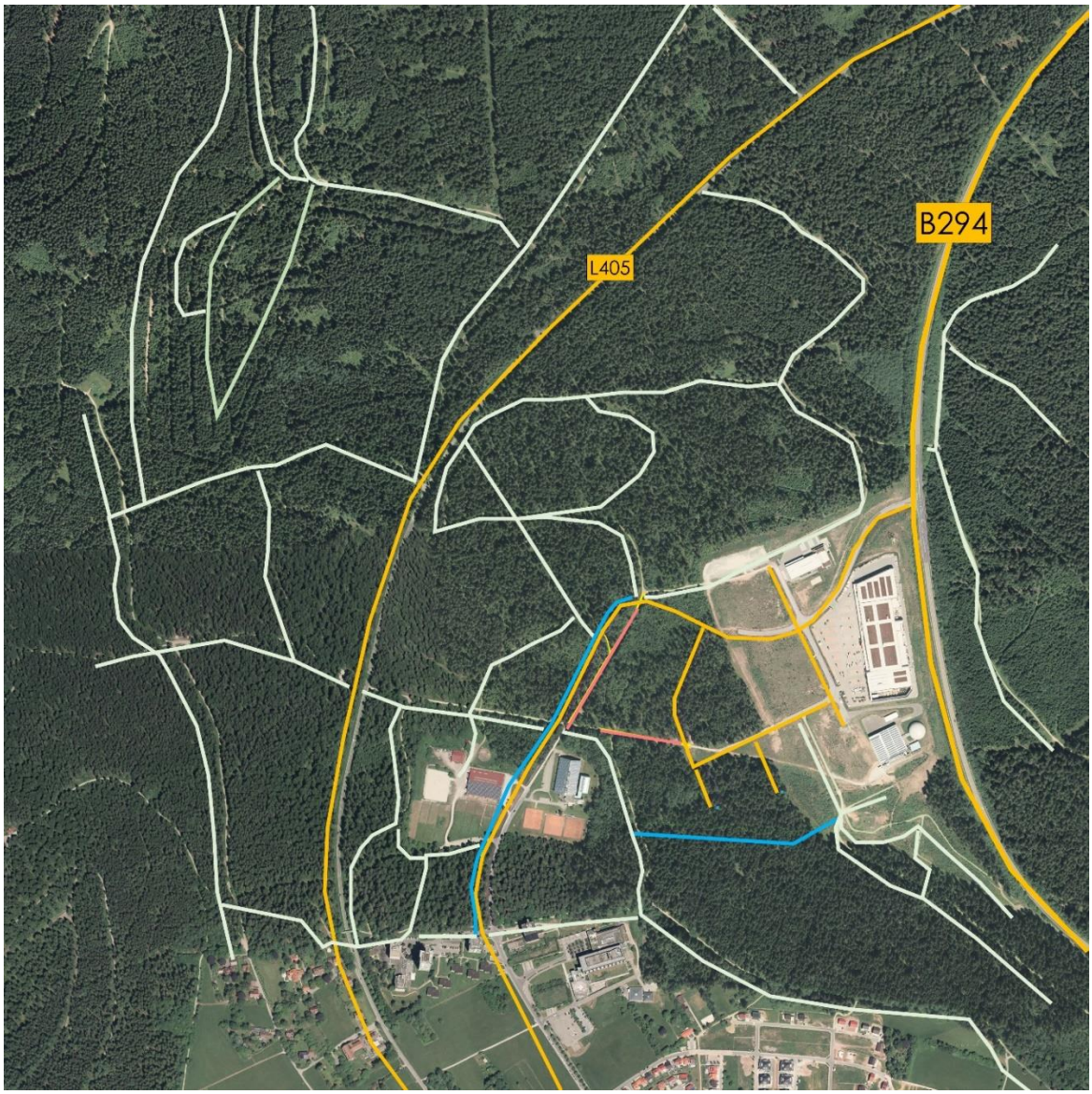


Abbildung 10 Erschließungssystem

Über die B 294 ist das geplante Gewerbegebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Der Einmündungsbereich der Haupterschließungsstraße „Im Sulzhau" des Gewerbegebietes in die B 294 erfolgt von der B 294 mit entsprechenden Abbiege- und Einfädelspuren.

In Verbindung mit den Krankenhausteilneubau soll die Haupterschließungsstraße in südlicher Richtung verlängert werden. Folglich entsteht eine weitere äußere Anbindung des Gewerbegebietes aus Süden. Die Haupterschließung soll weiterhin über die B 294 erfolgen.

Fuß-, Rad- und Reitwege

Im Waldbereich um das Gewerbegebiet gibt es ein weitverzweigtes Wegenetz. Dieses Wegenetz bleibt als solches erhalten, wird aber in Teilbereichen leicht verändert. Zwei bestehende Wegeverbindungen (rot) werden gekappt bzw. verlegt. Die neuen Wege (blau) ergänzen das Netz und stellen neue Verbindungen zwischen den Hauptwegen her.

7.7.2 Innere Erschließung

Das Gewerbegebiet wird durch die Haupterschließungsstraße „Im Sulzhau/Straße A" und ein inneres Ringstraßensystem erschlossen. Die Jaspisstraße erschließt die wesentlichen Bereiche der südlichen Gewerbeflächen im Gebiet Sulzhau. Kleinere Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten erschließen die rückwärtigen Grundstücke.

Der nördliche Ring (Karneolstraße) ist nur mit kurzen Anschlussstücken im Plangebiet enthalten. Ein weiterer Ausbau dieser Straße bleibt einer zukünftigen Erweiterungsplanung, bzw. der Konzeption des Gewerbegroßstandortes vorbehalten.

7.7.3 Ruhender Verkehr

Erforderliche private Garagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche unterzubringen. Die erforderlichen Stellplätze sind ebenfalls innerhalb der Baufenster zulässig, ausnahmsweise können sie auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden. Entlang der Erschließungsstraßen sind in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes weitere Stellplätze auf den privaten Grundstücken eingeplant.

7.7.4 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im ersten Bauabschnitt sind verlegt und vorhanden. Im zweiten Bauabschnitt werden diese bedarfsgerecht im Zuge der Erschließungsarbeiten mit verlegt.

7.7.4.1 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das anfallende gewerbliche Abwasser wird zusammen mit den verschmutzten Oberflächenabflüssen in einem Mischwasserkanalnetz gesammelt und zu einem Regenüberlaufbecken am südlichen Rand des Baugebietes geführt, wo eine Regenwasserbehandlung erfolgt. Der weitergehende Abfluss wird über einen Kanal in das Kanalnetz Wittlensweiler eingeleitet.

Die Fläche des Gewerbegebiets „Sulzhau" ist bei den Abwasseranlagen des Zweckverbands Abwasserreinigung (AZV) Freudenstadt-Dornstetten berücksichtigt.

Das im Gebiet anfallende, nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser, i. d. R. von den Dachflächen, wird über Regenwasserkanäle bzw. offene Gräben gesammelt und ebenfalls zum südlichen Ende des Baugebietes geleitet. Hier erfolgen eine Rückhaltung sowie die gedrosselte Einleitung in das vorhandene Grabensystem.

7.7.4.2 Hochwasserschutz

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet „Sulzhau" fließt aufgrund der topografischen Lage in das Seebachtal bei Wittlensweiler, das dann über den Ettenbach zur Glatt entwässert. Die Auswirkung der im Regionalplan 2015 ausgewiesenen Gewerbefläche (Gewerbegebiet 25 ha und optionales GE-Reg mit 40 ha) auf die Hochwasserabflusssituation bei extremen Hochwasserereignissen wurden im

Zusammenhang mit der Flussgebietsuntersuchung analysiert und in die dort festgelegten Hochwasserrückhaltemaßnahmen einbezogen. Insbesondere beim vorgesehenen Ettenbachbecken HRB-3 musste das Beckenvolumen angepasst werden. Da eine nachträgliche Volumenerhöhung kaum noch möglich ist bzw. erhebliche Mehrkosten verursacht, wurde bei der Beckenbemessung bereits von einem 65 ha großen Neubaugebiet Sulzhau ausgegangen (Endausbau).

Die hydrologischen Berechnungen zeigen, dass sich die Hochwasserabflüsse in Wittlensweiler durch ein 65 ha großes Gewerbegebiet erhöhen werden. So würde z.B. der 100-jährliche Abfluss von derzeit HQ100=14m3/s auf zukünftig HQ100=18m3/s ansteigen. Durch einen gezielten Rückhalt der Abflüsse aus dem Gewerbegebiet oberhalb der B 294 kann die Abflusserhöhung in Wittlensweiler kompensiert werden. Die vorgeschlagene Konzeption sieht im Endausbau (65 ha) ein Rückhalt über 2 RRB vor (RRB-Sulzhau-Süd, RRB-Sulzhau-Nord). Mit dieser Lösung wird die Hochwassersituation in Wittlensweiler bei kleineren und mittleren Hochwassern (z.B. 10-jährlich) nicht verschlechtert. Bei großen Hochwassern wird durch Rückhalt von Außengebietswasser im RRB-Nord der Hochwasserabfluss in Wittlensweiler sogar etwas reduziert (HQ100=13m3/s).

Nachdem das Gewerbegebiet „Sulzhau" in Bauabschnitten realisiert wird - wobei eine Realisierung des optionalen Großstandortes zeitlich nicht zu konkretisieren ist - ist es sinnvoll die Rückhaltung in Form von zwei parallelen Becken (RRB-Süd und RRB-Nord) auszubilden. Aus hydrologisch-wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Überleitung möglichst großer Teilflächen des Gesamtgebietes in das RRB-Nord sinnvoll, da aufgrund des vorhandenen hohen Straßendamms sehr günstig Rückhalteraum geschaffen werden kann und dadurch für Wittlensweiler auch der Hochwasserabfluss von Extremereignissen reduziert werden kann.

Für das jetzt im Bebauungsplan befindliche Gebiet ist die Realisierung des RRB-Süd vorgesehen, das mit einem Volumen von 3.300 m³ so ausgelegt ist, dass sich bei kleineren und mittleren Hochwassern (5-, 10-jährlich) keine Verschlechterung für Wittlensweiler ergeben wird. Die Dammhöhe mit ca. 4 m Höhe lässt sich in die vorhandene Geländesituation integrieren, die planrelevanten Festlegungen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Bei einem verfügbaren Rückhaltevolumen von 3.300 m³ wird ab ca. 15-jährlichen Hochwassern das Stauziel überschritten. Dadurch ergeben sich bei großen Hochwassern geringfügig höhere Abflüsse in Wittlensweiler. Diese können allerdings durch die in Wittlensweiler vorgesehenen Hochwasserschutzmaßnahmen kompensiert werden.

Auf das Gutachten „Ergänzende hydrologische Untersuchung von Regenrückhaltemaßnahmen im Bereich des geplanten Gewerbegebiets ‚Sulzhau' und Darstellung der Auswirkungen des Gewerbegebiets auf die Hochwassersituation in Wittlensweiler" vom Juni 2005, erstellt durch das Ing. Büro Wald und Corbe wird verwiesen.

7.8 Leitungsrechte

Im Plan sind verschiedene Leitungs- und Gehrechte festgesetzt. Die jeweils Begünstigten sind in der Planzeichnung benannt. Die Leitungs- und Gehrechte dienen der jeweiligen Leitungsführung einschließlich der Zugänglichkeit für Reparatur und Wartung.

7.9 Örtliche Bauvorschriften

Gemeinsam mit dem Bebauungsplan „3. Änderung Sulzhau" sollen die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO beschlossen werden.

Mit den örtlichen Bauvorschriften sollen landschafts- und stadtbildgestalterische Ziele im Zusammenhang mit der Bebauung verfolgt werden. Ebenso sollen mit den örtlichen Bauvorschriften ökologische Zielsetzungen umgesetzt werden.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die umfangreiche bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes in den geschlossenen Wald zu integrieren, werden entsprechend der grünordnerischen Bewertung und Empfehlung die entstehenden Eingriffe soweit möglich durch Neupflanzungen und Waldrandaufwertungen ausgeglichen bzw. der Erhalt

vorhandener Pflanzungen bauordnungsrechtlich festgeschrieben. Im Bereich des bereits aufgesiedelten Teilbereichs sind diese Maßnahmen bereits erfolgt.

Entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes sind verschiedene Maßnahmen in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Bereits erfolgt sind flächige Anpflanzungen auf den öffentlichen Grundstücksflächen im östlichen Bereich des Plangebietes auf der Böschungskrone der B 294 (Ausgleichsflächen). Die Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Entlang der Straßen „Im Sulzhau/Straße A" und „Jaspisstraße" sind auf den privaten Grundstücken großkronige Laubbäume zur inneren Durchgrünung des Baugebietes zu pflanzen. Im Bereich der Waldabstandsflächen am südlichen Rand des Plangebietes ist, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan, auf eine Breite von 5 m eine durchgehende Wildhecke zu pflanzen.

Hinsichtlich der Waldflächen im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes, wird vorgeschlagen eine Aufwertung dieser Flächen, in enger Abstimmung mit dem Forst und der unteren Naturschutzbehörde, als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

9 Eingriffsbewertung/ Abwägung des Naturschutzrechtlichen Eingriffs

Auf Grund des Bebauungsplans „Sulzhau" einschließlich seiner bisherigen Änderungen waren Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig. Diese wurden in den bisherigen Umweltberichten bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese wurden auch im Rahmen der bisherigen Eingriffe umgesetzt.

Verbunden mit der Erweiterung des Geltungsbereichs im Zuge der 3. Änderung sollen nun zusätzliche Eingriffe zulässig werden.

Im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) sind die zusätzlichen Eingriffe durch die Erweiterung des Geltungsbereichs bilanziert. Ein Großteil des Ausgleichs wird planextern auf stadteigenen Grundstücken erfolgen. Das Ausgleichskonzept wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

10 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Flächen liegen im Eigentum der Stadt Freudenstadt. Die konkrete Aufteilung der künftigen Bauplätze zu einem späteren Zeitpunkt bietet ein Höchstmaß an Flexibilität.

11 Städtebauliche Daten | Flächenbilanz

Geltungsbereich	**33,12 ha**	**100 %**
Gewerbegebiet *Davon überbaubare Grundstücksfläche*	17,50 ha *12,47 ha*	52,8 %
SO1 Großflächiger Einzelhandel *davon überbaubare Fläche*	3,90 ha *1,79 ha*	11,8 %
öffentliche Verkehrsflächen / Stellplätze und Verkehrsgrünflächen	3,93 ha	11,9 %
öffentliche Grünflächen öffentliche Waldfläche private Grünflächen	2,03 ha 5,40 ha 0,36 ha	6,1 % 16,3 % 1,1 %

12 Anlagen

- Schallimmissionsprognose, Büro Kurz und Fischer vom 29.01.2019, ergänzt und überarbeitet am 17.12.2019
- Verkehrsprognose Sulzhau/Krankenhaus, Büros Köhler+Leutwein, Stand 12/18

Teil II

Umweltbericht

vom 04.02.2020

mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

vom 24.01.2019

Freudenstadt, den __.__.2020

Christoph Gerber Baurechts- und Ordnungsamt	Rudolf Müller Amt für Stadtentwicklung