Beratungsvorlage AIU/029/2021

Amt: Baurechts- und Ordnungsamt Amt für Stadtentwicklung

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	13.07.2021	N - Vorberatung	
Gemeinderat	20.07.2021	Ö - Beschlussfassung	

Bebauungsplan „Südliches Ziegeltal, 1. Änderung" auf Gemarkung Freudenstadt; Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sowie Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „Südliches Ziegeltal, 1. Änderung“ auf Gemarkung Freudenstadt wird im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.

2. Der Bebauungsplanentwurf vom 13.07.2021 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:

Ergebnishaushalt 2021
Haushaltsstelle: Euro

Finanzhaushalt 2021
Haushaltsstelle: Euro

Beratungsvorlage AIU/029/2021

Sachverhalt:

1. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet / Verfahrensstand

Mit dem Bebauungsplan „Südliches Ziegeltal“, welcher am 11.11.1972 in Kraft getreten ist, wurde die Bebauung des südlichen Ziegeltals zwischen Hauptbahnhof und Wilhelmsbau im Südosten und der Bebauung an der Saarstraße im Westen erstmalig bauplanungsrechtlich geordnet. Die geplanten Baumöglichkeiten sowie Erweiterungsoptionen für Tiefgaragen unmittelbar nördlich der Bahnhofstraße zwischen bereits damals vorhandener Bestandsbebauung wurden aus unterschiedlichen Gründen nie realisiert.

Mit dem weiteren Fortbestand des Wohngebäudes Bahnhofstraße 69 ist eine Erschließung und Bebauung des Baufeldes mit dem geplanten Reihenhaus nicht möglich. Eine Erweiterung der Tiefgarage als reines unterirdisches Parkierungsgebäude ist nicht notwendig, eine hochbauliche Entwicklung zu Wohnzwecken lässt der rechtskräftige Bebauungsplan an dieser Stelle nicht zu.

Diese betroffenen Grundstücke sollen seit geraumer Zeit veräußert werden und waren hierzu unter anderem auf der städtischen Homepage in der privaten Bauplatzbörse auf dem Markt. Trotz mehrerer planerischer Ansätze ist es bis heute nicht gelungen, ein tragbares Konzept zu erreichen.

Ein örtlicher Bauträger hat nun ein Bebauungskonzept unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes mit zwei Mehrfamilienhäusern, welche in Richtung Bahnhofstraße orientiert sind und einer gemeinsamen Tiefgarage, die aus der örtlichen Topographie entwickelt rückwärtig über die König-Karl-Straße erschlossen wird, vorgelegt. Der Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt hat diesem Bebauungskonzept in seiner Sitzung 23.06.2020 als Grundlage für die notwendige Änderung des Bebauungsplans zugestimmt.

2. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Bebauungsplanänderung soll nun diese städtebaulich sinnvolle Ergänzung der Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof ermöglicht und damit die städtebaulichen Entwicklung in der Bahnhofstraße und dem südlichen Ziegeltal abschließend ausformuliert werden.

3. Verfahrenswahl

Als Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB muss es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handeln. Weitere Anwendungsvoraussetzung sind in § 13a Abs. 1 S.2 Nr.1 BauGB genannt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Südliches Ziegeltal“ soll eine städtebaulich vertretbare und gewollte Nachverdichtung auf teilweise bereits vor Änderung des Bebauungsplans bebaubare Fläche ermöglicht werden. Bereits der Geltungsbereich liegt mit ca. 0,65 ha deutlich unterhalb des Schwellenwertes der festzusetzenden Grundfläche.

Verbunden mit der Anwendung des § 13a BauGB kann nach § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB von folgenden Aspekten des Regelverfahrens abgesehen werden:
- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

In der beigefügten Begründung ist die Möglichkeit der Anwendung des § 13 a BauGB für diesen Fall ausführlich begründet. Im Ergebnis kann die Bebauungsplanänderung daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bereich nördlich der Bahnhofstraße ist in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan 2015 als Siedlungsbereich dargestellt. Im Flächennutzungsplan in der aktuellen Fassung der 7. Änderung ist der Bereich als Wohnbaufläche, Grünfläche sowie Verkehrsfläche dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist folglich gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südliches Ziegeltal“. Dieser wurde am 20.10.1972 genehmigt und ist nach der Veröffentlichung am 11.11.1972 in Kraft getreten. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke Flst. Nr. 1765/1, 1765/2, 1765/3, 1765/4, 1765/8, 1765/9, 1766/1 und 1785/1 vollständig, sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 125.

Anlagen:
Zeichnerische Festsetzungen vom 13.07.2021
Textliche Festsetzungen vom 13.07.2021
Begründung zum Bebauungsplan vom 13.07.2021
Örtliche Bauvorschriften vom 13.07.2021
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 10.06.2021