

Satzung

über den Bebauungsplan

„1. Änderung Gewerbegebiet Sulzhau“

auf Gemarkung Freudenstadt- Wittlensweiler

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. S. 185) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in seiner öffentlichen Sitzung am 02.03.2010 den Bebauungsplan „1. Änderung Gewerbegebiet Sulzhau“ auf Gemarkung Freudenstadt-Wittlensweiler als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. vom 23.02.2010.

§ 2

Bestandteile der Satzung

(1) Der Bebauungsplan besteht aus den

- zeichnerischen Festsetzungen i. d. F. vom 23.02.2010 und den
- textlichen Festsetzungen i. d. F. vom 23.02.2010.

(2) Dem Plan beigefügt ist die Begründung. Der Begründung beigefügt ist die überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Frage ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären vom 14.10.2008. Weiter ist die Raumordnerische Beurteilung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes im Bereich „Gewerbegebiet Sulzhau“, vom 09.11.2009 der Begründung beigefügt.

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Freudenstadt, den 02.03.2010

Gerhard Link
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Satzung zum Bebauungsplan mit dem Beschluss des Gemeinderates am 02.03.2010 wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Freudenstadt, den 03.03.2010

Gerhard Link
Bürgermeister

Bebauungsplan

„1. Änderung Gewerbegebiet Sulzhau“ auf Gemarkung Freudenstadt- Wittlensweiler

Textliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 8 und 11 BauNVO

1.1.1 Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 – 9 BauNVO

Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO:

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB Ettenbühl, Nutzungen die den Schutzbestimmungen der Wasserschutzzone entgegenstehen sind nicht zulässig.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel – Bau- und Gartenmarkt

gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

1.1.2.1 Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche (netto) von insgesamt max. **16.000 m²**.

Der Gesamtumfang der Verkaufsfläche für das Gesamtprojekt (Bau- und Gartenmarkt) wird sortimentsbezogen wie folgt begrenzt:

Nicht-innenstadtrelevante Bau- und Gartenmarktsortimente	max. Fläche in m²
Heimwerker- und Gartenbedarf (inkl. Baustoffe)	14.500
<i>davon Pflanzen max. 1.500m²</i>	
Möbel, Einrichtungsbedarf	700
Gesamt	15.200

Vorwiegend innenstadtrelevante Bau- und Gartenmarktsortimente	max. Fläche in m²
Lampen, Leuchten, „Weiße Ware“	330
Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel	80
Bastelbedarf	20
Gardinen, Vorhänge, Zubehör, Matratzen, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Bilder, Rahmen, Poster	370
Gesamt	800

Außer diesen aufgeführten Sortimenten sind keine weiteren Sortimente zulässig.

1.1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind ferner Flächen für Schank- und Speisewirtschaften (Bistro) in Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung im Sondergebiet.

1.1.2.3 Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB Ettenbühl, Nutzungen die den Schutzbestimmungen der Wasserschutzzone entgegenstehen sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die maximale Höhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt Oberkante Flachdach und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut und der Gebäudewand (Außenseite der Außenwand) sowie der EFH.

Bei Hochregallagern ist auf max. 20% der überbaubaren Grundstücksfläche eine Firsthöhe von max. 22,0m über EFH zulässig.

Die EFH (Rohfußboden) wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Für einzelne Bauelemente wie z.B. Fassadenabschnitte, technische Dachaufbauten o.ä. ist ein Überschreiten dieser Höhenbeschränkungen von bis zu max. 4,0m zulässig.

Einzelne bauliche Anlagen wie z.B. Pylone dürfen – unabhängig der Vorschriften der Satzung der Stadt Freudenstadt über Werbeanlagen und Automaten – gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die Höhe von 18m über EFH nicht überragen.

2. Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches diesbezüglich bestehenden Vorschriften aufgehoben. Im übrigen gelten die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sulzhau“ weiter.

Freudenstadt, den 23.02.2010

Rudolf Müller
Bauamt

Christoph Gerber
Bauverwaltungs- und Umweltschutzamt

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit dem vom Gemeinderat am 02.03.2010 beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Freudenstadt, den 03.03.2010

Gerhard Link
Bürgermeister

Bebauungsplan

„1. Änderung Gewerbegebiet Sulzhau“

auf Gemarkung Freudenstadt-Wittlensweiler

Begründung

Inhaltsübersicht

Städtebauliche Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet / Verfahrensstand
3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planänderung
4. Raumordnerische Auswirkungen
5. Vorbereitende Bauleitplanung
 - 5.1 Wahl des Verfahrens
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 6.1 Städtebauliche Konzeption
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2.1 Großflächiger Einzelhandel Bau- und Gartenmarkt / Sortimentsbeschränkung
 - 6.3 Maß der baulichen Nutzung / Höhenentwicklungen
7. Erschließung
 - 7.1 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr
 - 7.2 Ver- und Entsorgung
8. Die Abwägung des naturschutzrechtlichen Eingriffs / Umweltverträglichkeit
9. Bodenordnung und Finanzierung
10. Städtebauliche Daten

Anhang:

1. Überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Frage ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären zum Bebauungsplan „1. Änderung Gewerbegebiet Sulzhau“ (SO Bau- und Gartenmarkt) in Freudenstadt.
2. Raumordnerische Beurteilung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes im Bereich „Gewerbegebiet Sulzhau“, Freudenstadt, vom 09.11.2009.

Städtebauliche Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „1. Änderung Gewerbegebiet Sulzhau“ umfasst eine Fläche von ca. 8,67 ha. Er wird im Norden begrenzt durch die geplante Straße A, im Westen durch die geplante Straße B, im Süden durch die Waldausgleichsfläche und im Osten durch die Böschung der B 294.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet / Verfahrensstand

Am 16.12.2003 wurde vom Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in öffentlicher Sitzung das Bebauungsplanverfahren für das Gewerbegebiet „Sulzhau“ im Norden der Stadt Freudenstadt eingeleitet und eine vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich wurde nach Anpassung des Regionalplanes und Erteilung der erforderlichen Waldumwandlungserklärung vom Regierungspräsidium Karlsruhe mit Erlass vom 28.08.2003 genehmigt.

Der Bebauungsplan ist am 07.02.2006 in Kraft getreten. Die Waldumwandelungsgenehmigung wurde am 18.02.2008 von der Körperschaftsforstdirektion Freiburg erteilt.

3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planänderung

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1214, Gemarkung Wittlensweiler beabsichtigt ein Baumarktbetreiber die Erstellung eines Bau- und Gartenmarktes in Form eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, da Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Standort im Gewerbegebiet Wittlensweiler nicht möglich sind. Auch ein anderer Standort im Versorgungskern der Stadt Freudenstadt oder an einem Ergänzungsstandort in erforderlicher Größenordnung konnte nicht gefunden werden.

Die Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet „Sulzhau“ ist festgesetzt auf ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wobei Einzelhandelsbetriebe von der allgemein zulässigen Nutzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen sind.

Die Art der baulichen Nutzung im GE „Sulzhau“ wurde folgendermaßen begründet:

„Das Gewerbegebiet soll dem produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben, deshalb wurden Einzelhandelsbetriebe auf diesen Flächen ausgeschlossen.“

Sollte sich innerhalb der zukünftigen Entwicklung abzeichnen, dass ein nicht Innenstadt relevanter Einzelhandelsbetrieb Interesse an einer Ansiedlung im Gebiet Sulzhau zeigt, ist gegebenenfalls eine Bebauungsplanänderung durchzuführen. Für einen großflächigen Betrieb dieser Art wäre dann ein Bereich als Sondergebietsfläche auszuweisen.“

Durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung soll demnach die planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung für die Realisierung des geplanten Projekts und damit die Umnutzung von einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel – Bau- und Gartenmarkt nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auf dem betroffenen Grundstück geschaffen werden.

In einem weiteren von der Änderungsplanung betroffenen Teilbereich verbleibt es bezüglich der Art der baulichen Nutzung bei der bisherigen Festsetzung eines Gewerbegebietes. Hier ändern sich die Lage der gebietsinneren Erschließungsstraße sowie das Baufenster.

4. Raumordnerische Auswirkungen

Bezüglich der raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens im SO wird auf die raumordnerische Beurteilung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes im Bereich „Gewerbegebiet Sulzhau“, Freudenstadt, vom 09.11.2009 verwiesen. Grundlage des Raumordnungsverfahrens war die „Auswirkungsanalyse für die Verlagerung und Vergrößerung des BAUHAUS Fachzentrums mit Stadtgarten und Drive-In-Arena“ vom April 2009 mit Ergänzungen vom 27.08.2009 der GfK GeoMarketing.

Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens ist von den öffentlichen Stellen und den Personen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die den im Raumordnungsverfahren beurteilten Gegenstand betreffen, sowie bei Genehmigungen, Planfeststellungen oder sonstigen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit des Vorhabens nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. Die raumordnerische Beurteilung ist daher der Begründung beigelegt.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Regionalplan muss nicht geändert werden. Es ist kein Zielabweichungsverfahren erforderlich, da die Ergänzungsstandorte im Regionalverband Nordschwarzwald keine Ausschlussfunktion für andere Gebiete haben und da – wie im Raumordnungsverfahren ausgeführt – keine geeigneten großen Grundstücke im Versorgungskern oder in den Ergänzungsstandorten (bestehende Gewerbegebiete) vorhanden sind. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 4. Änderung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Zitat aus der Regelung im Regionalplan zum Thema:

„2.9 Einzelhandelsgroßprojekte

2.9.2 Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte

Z (7) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) sind ebenfalls den Versorgungskernen zuzuordnen. Wenn im Versorgungskern nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist auch eine Ansiedlung außerhalb der Versorgungskerne möglich.

G (8) Außerhalb der Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit einem Symbol (E) festgelegt. (vgl. auch Tabelle in der Begründung). Diese Gebiete sind grundsätzlich für eine Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignet und sollen daher bei der Standortsuche außerhalb der Versorgungskerne vorrangig in Betracht gezogen werden.

Begründung:

In der Raumnutzungskarte werden diese Ergänzungsstandorte symbolhaft (E) festgelegt. In der Regel handelt es sich hierbei um Bereiche, in denen bereits Einzelhandelsbetriebe bestehen. Mit der Festlegung ist eine Ansiedlung außerhalb der gekennzeichneten Bereiche nicht ausgeschlossen. Die Ausweisung neuer Einzelhandelsgroßprojekte für nicht zentrenrelevante Sortimente auch außerhalb der Versorgungskerne ist allerdings nur dann zulässig, wenn die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter Standorte innerhalb der Versorgungskerne erbringt. Diesen Nachweis hat die Gemeinde auf Grund einer Prüfung der ernsthaft in Betracht kommenden oder sich aufdrängenden Standorte zu erbringen. Es kommt dabei nicht darauf an, ob der Vorhabenträger über geeignete Flächen in städtebaulich integrierter Lage verfügt. Entscheidend ist vielmehr, ob Flächen in städtebaulich integrierter Lage vorhanden sind, die nach planungsrechtlichen Möglichkeiten für Einzelhandelsgroßprojekte der beabsichtigten und zulässigen Art und Größenordnung zur Verfügung stehen.

Bei den Ergänzungsstandorten handelt es sich um Angebotsstandorte, die aus regionalplanerischer Sicht vorrangig in Betracht gezogen werden sollen. Sollte sich jedoch ergeben, dass ein anderer Standort besser für eine Ansiedlung geeignet ist, soll diesem Vorhaben nichts entgegenstehen. Dabei müssen sonstige regionalplanerische Zielsetzungen eingehalten werden und es dürfen sich keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Zentrale Orte sowie der Funktion der Innenstadt ergeben.“

5.1 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplanverfahren beschleunigt durchgeführt werden.

Als Voraussetzungen muss es sich um eine Innenbereichsfläche (§ 13a Abs. 1 Satz 1) handeln. Liegt die zu überplanende Fläche über 20.000m², jedoch unter 70.000m² (hier: überbaubare Fläche im GE und SO 66.876 m²) ist n. § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziff. 2 eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien durchzuführen. Wird bei dieser Prüfung die Einschätzung erlangt, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls), und die Behörden am Verfahren beteiligt worden sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

In der Anlage zu dieser Begründung ist diese überschlägige Prüfung beigelegt. Die Prüfung lässt die Einschätzung zu, dass voraussichtlich keine der o. g. erheblichen Umweltauswirkungen mit der Änderung der Nutzung von einer Gewerbefläche zu einer Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel entstehen.

Das Vorhaben unterliegt auch nicht der UVP-Pflicht nach § 13 Abs. 1 Ziff. 1 und § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB oder gibt Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. B BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Die Bebauungsplanänderung kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption orientiert sich im Wesentlichen an den funktionalen Anforderungen eines Bau- und Gartenmarktes. Sie berücksichtigt neben dem Gebäude auch Freiflächen, die teilweise auch überdacht sind.

Zwischen der Erschließungsstraße und dem Hauptbaukörper befindet sich eine Parkierungsanlage mit rund 400 Stellplätzen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Die Zufahrt der Parkierungsanlage erfolgt über drei differenzierte Zu- und Abfahrten, so dass Verkehrsbehinderungen des an- und abfahrenden Verkehrs weitgehend ausgeschlossen werden. Die Zu- und Abfahrtssituation berücksichtigt die topografischen Verhältnisse bestmöglich.

Die Lage des Gebäudes wurde so gewählt, dass eine Lkw-Umfahrt zur Andienung der Gesamtverkaufsfläche und zum Waren- und Müllabtransport möglich ist. In Verbindung mit dieser Andienung wird eine Gesamtumfahrung des Gebäudes auch aus der Sicht des Brand-schutzes (Feuerwehreinsatz) angelegt.

Die Gebäudehöhe darf bis Oberkante Attika max. 12m betragen, wobei Teile der Fassade bis 4m dieses Maß überschreiten dürfen, um eine angemessene Gliederung der Hauptfassade zu erreichen. Bezüglich der Erkennbarkeit des Bau- und Gartenmarktes ist die Errichtung eines Pylons mit einer Gesamthöhe von 18m bezogen auf die EFH zulässig.

6.2 Art der baulichen Nutzung/ Sortimentsbeschränkung

Im Norden des Plangebiets ist eine Teilfläche als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Bau- und Gartenmarkt“ festgesetzt, die geplante Nutzung dient der örtlichen Versorgung und der des Mittelbereichs Freudenstadt. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt max. 16.000 m², davon mit maximal 800m² innen-

stadtrelevanten Sortimenten. Die Verkaufsfläche wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan nach nicht-innenstadtrelevanten und innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen getrennt beschränkt. Auf die Raumordnerische Beurteilung des Regierungspräsidium Karlsruhe vom 09.11.2009 wird verwiesen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist nach wie vor eine gewerbliche Nutzung zulässig. Diese Fläche ist als Gewerbegebiet festgesetzt, Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung / Höhenentwicklungen

Die Höhenentwicklung des Gebäudes orientiert sich im Wesentlichen an den vorgegebenen funktionalen Anforderungen. Aufgrund der Gebäudestruktur und der Ausmaße wird eine Flachdachkonstruktion zur Ausführung kommen. Die Attika-Oberkante – bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe – wird auf 12m beschränkt.

Im Bereich der GE-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 22m über EFH 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. Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung ist über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sulzhau“ geregelt. Die Anbindung erfolgt über die noch zu bauende Erschließungsstraße A. und ist insoweit unverändert zum rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Sulzhau“.

Der ruhende Verkehr wird teilweise auf einer privaten Parkierungsfläche im Westen des Sondergebietes untergebracht. Weitere Stellplätze sind im Bereich der GE-Fläche innerhalb des Baufensters möglich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird im Zuge der anstehenden Erschließungsarbeiten ausgeführt und ist über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sulzhau“ geregelt. Die Fertigstellung wird voraussichtlich nach dem Winterhalbjahr 2009/2010 erfolgen.

8. Die Abwägung des naturschutzrechtlichen Eingriffs / Umweltverträglichkeit

Wie oben unter Punkt 5.1 (Wahl des Verfahrens nach § 13a) dargestellt, kann der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann damit abgesehen werden.

Hinzu kommt, dass hinsichtlich der Ausgleichsanforderungen an diesen Bebauungsplan in § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ausdrücklich festgelegt ist, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Im Geltungs-

bereich der Bebauungsplanänderung war bisher der Bau von Gewerbebetrieben nach den Vorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sulzhau“ möglich. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich im Wesentlichen nur auf die veränderte Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Bau- und Gartenmarkt).

9. Bodenordnung und Finanzierung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Flächen liegen im Eigentum der Stadt Freudenstadt. Die Kosten sind bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Sulzhau“ überschlägig dargestellt worden.

10. Städtebauliche Daten

Baufenster SO	1,78 ha
Baufenster GE	1,45 ha
Private Stellplätze, Lager- und Verkehrsflächen	2,92 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,53 ha
Private Grünfläche	0,19 ha
Öffentliche Grünfläche	1,80 ha
Geltungsbereich gesamt	8,67 ha

Freudenstadt, den 23.02.2010

Rudolf Müller
Bauamt

Christoph Gerber
Bauverwaltungs- und Umweltschutzamt

Anlagen:

- Überschlägigen Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Frage ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären vom 14.10.2008
- Raumordnerische Beurteilung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes im Bereich „Gewerbegebiet Sulzhau“, vom 09.11.2009.

Überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Frage ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umwelt- auswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären

**zum Bebauungsplan „1. Änderung Gewerbegebiet Sulzhau“
(SO Bau- und Gartenmarkt)
in Freudenstadt**

als Bestandteil der Begründung

1. Merkmale des Bebauungsplans insbesondere in Bezug auf

1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des UVPG setzt:

§ 14b Abs. 3 UVPG sagt zur SUP-Pflicht (Strategische Umweltprüfung): „Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen,..., enthalten“. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll jedoch lediglich eine rechtsverbindlich bestehende Gewerbefläche in ihrer Nutzung speziell auf den Bedarf des großflächigen Einzelhandels und daher zu einem entsprechenden Sondergebiet umgewidmet werden. Das Ausmaß, in dem diese Umnutzung einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben setzt, ist kein anderes, wie das, was bauplanungsrechtlich bereits zulässig war.

1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst:

Der vorliegende Bebauungsplan beeinflusst zwar den zugrunde liegenden ursprünglichen Bebauungsplan „Sulzhau“ in seiner Nutzbarkeit, jedoch ist das Ausmaß als sehr gering einzustufen. Dies umso mehr, als bei der Festsetzung des Gewerbegebietes „Sulzhau“ bereits eine entsprechende Änderung in Erwägung gesetzt wurde (siehe Punkt 2 der Begründung).

1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung:

Die nachhaltige Entwicklung bezüglich Umwelt und Gesundheit wird durch die Nutzungsänderung auf einem Grundstück im Gewerbegebiet „Sulzhau“ nicht nachhaltig beeinflusst.

1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme:

Es sind beim vorliegenden Bebauungsplan keine umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme erkennbar.

1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften:

Nationale oder europäische Umweltvorschriften werden nicht tangiert.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen: ---

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen: ---

2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. Unfall):

Es liegen keine Risiken vor.

2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen: ---

2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten:

Die Bedeutung des vorhandenen Gewerbegebietes ist bezüglich Natur, Kultur und Bodennutzung gering.

2.6 folgende Gebiete:

2.6.1 im Bundesanzeiger gem. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete:

FFH- oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

2.6.2 Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG:

Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

2.6.3 Nationalparke gem. § 24 BNatSchG:

Nationalparke sind nicht betroffen.

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG:

Biosphärenreservate oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

2.6.5 gesetzlich geschützte Biotopie gem. § 30 BNatSchG:

Gesetzlich geschützte Biotopie sind nicht betroffen.

2.6.6 Wasserschutzgebiete gem. § 19 WHG oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 31b des WHG:

Das Wasserschutzgebiet „Ettenbühl“ Zone IIIB ist betroffen. Die Problematik wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Sulzhau“ abschließend behandelt. Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich keine nachteilige Auswirkung auf diese Belange.

2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:

Im Gebiet sind keine Umweltqualitätsnormen überschritten.

2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbes. Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i.S.d. § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 ROG:

Trifft nicht zu.

2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind:

O.g. Denkmäler sind nicht betroffen.

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Bau- und Gartenmarktartikel weist gegenüber einem produzierenden Betrieb keine Unterschiede bezüglich der Auswirkungen im Gebiet auf. Lediglich die verkehrlichen Auswirkungen sind zu erwähnen, die jedoch mit denen eines Fuhrunternehmens vergleichbar und – da dieses im Gewerbegebiet planungsrechtlich zulässig wäre und daher diesem gleichgesetzt werden kann.

Erstellt: 14.10.2008 / erneut geprüft: 23.02.2010