

BEGRÜNDUNG
MIT UMWELTBERICHT
UND ANLAGE: ZUORDNUNG PLANEXTERNER AUSGLEICHSMAßNAHMEN
AUS DEM ÖKOKONTO SOWIE
ARTENSCHUTZRECHTLICHEM FACHBEITRAG

BEBAUUNGSPLAN

„RIEDGASSE OST“

UND
„1. ÄNDERUNG HÖHE III“ UND
„2. ÄNDERUNG SPORTZENTRUM“

IN FREUDENSTADT-WITTLENSWEILER

Teil I

Städtebauliche Begründung

1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Ausgangslage und Ziele.....	4
2.1	Derzeitige Situation und Rahmenbedingungen	4
2.2	Planerfordernis	5
2.3	Verfahrenswahl.....	6
3	Übergeordnete Planung Vorbereitende Bauleitplanung.....	6
4	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
5	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	8
6	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	9
6.1	Städtebauliche Konzeption.....	9
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.3	Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude.....	12
6.5	Öffentliche und private Grünflächen/Pflanzungen	12
6.6	Erschließung	12
6.6.1	Äußere und innere Erschließung	12
6.6.2	Fußwege	13
6.6.3	Ruhender Verkehr	13
6.6.4	Ver- und Entsorgung Entwässerung	14
6.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	14
6.8	Örtliche Bauvorschriften	14
7	Immissionen.....	14
8	Umweltbericht/Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/Artenschutzrechtlicher Beitrag.....	15
9	Bodenordnung und Kosten	15
10	Städtebauliche Daten Flächenbilanz.....	15_Toc491956036

Teil II

Umweltbericht

mit Anlage: Zuordnung planexterner Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto

sowie **Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag**

Siehe gesonderte Dokumente

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet „Riedgasse Ost“ liegt im östlichen Randbereich von Freudenstadt-Wittlensweilers - östlich des Bebauungsplanes „Sportzentrum Wittlensweiler“ und nördlich des Bebauungsplanes „Höhe III“.



Abbildung 1 Luftbild "Riedgasse Ost", Quelle: Orthophoto Stadt Freudenstadt

Das Gebiet wird im Süden durch den Höhenweg mit einseitiger, südlicher Bebauung begrenzt. Im Westen bildet die Riedgasse die Grenze des Geltungsbereichs und im Osten markiert die bestehende Oberflächenfreileitung die Geltungsbereichsgrenze. Die Bebauung des "Biegel" im Norden des Gebietes begrenzt den Bereich bis hin zur unbebauten Fläche zur Aacher Straße.

Im Plangebiet ist ein Höhenunterschied von insgesamt rund 20m festzustellen. Der höchste Punkt befindet sich im Bereich des Höhenweges. Das Gelände ist weitgehend in nordöstlicher Richtung flachgeneigt, wobei das Gelände zur Aacher Straße hin deutlich stärker geneigt ist.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 6,18 ha.

2 Ausgangslage und Ziele

2.1 Derzeitige Situation und Rahmenbedingungen

Der Norden des Plangebietes ist durch die bestehende Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung eines Schreinereibetriebes geprägt. Im Süden besteht ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches, einseitig entlang des Höhenweges, Wohnbebauung. Im Westen befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches ein zweiter Gewerbebetrieb (Herstellung von medizinischen Polstern), ebenfalls mit benachbarter Wohnbebauung.

Das Gebiet besteht aus einem leicht nach Norden abfallenden Hang, intensiv landwirtschaftlich genutzten Äckern und Wiesen und zusätzlich aus kleineren Streuobstbeständen. Das Gebiet wird im Osten durch eine Hochspannungsleitung begrenzt.

Im Stadtteil Wittlensweiler stehen derzeit kaum noch unbebaute Grundstücke für die Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Lediglich drei städtische Grundstücke im Bereich „Halde Ost“ können derzeit am Markt angeboten werden. Private Baugrundstücke – z.B. auch über die Bauplatzbörse – werden derzeit nicht am Markt gehandelt.

Der Bedarf und die Nachfrage nach weiteren Grundstücken im Stadtteil Wittlensweiler sind gegeben.

Die Gremien der Stadt Freudenstadt haben sich erstmals im Jahr 2007 mit der städtebaulichen Entwicklung im Bereich „Riedgasse“ beschäftigt. Das damalige städtebauliche Konzept wurde 2010, 2014 und zuletzt 2016 überarbeitet und den aktuellen Anforderungen hinsichtlich der anzubietenden Bau- und Wohnformen sowie der Erschließung angepasst.

In der Sitzung des Ortschaftsrates Wittlensweiler am 14.04.2016 hat der Rat das städtebauliche Konzept in der vorliegenden Fassung diskutiert und verabschiedet. Diese Fassung liegt dem Bebauungsplan als Gestaltungskonzept zu Grunde. Im Nachgang wurde das städtebauliche Konzept in Teilbereichen geringfügig angepasst, um den Ergebnissen der Grundstücksverhandlungen sowie der Erschließungsplanung Rechnung zu tragen.

Verkehrliche Anbindung

Die Stadtteil Wittlensweiler ist über die durch den Ort verlaufende K4741 und K4742 an den überörtlichen Verkehr angebunden. Rund 1 km südwestlichen des Ortszentrums kreuzt die Kreisstraße die Bundesstraßen 28 und 294, welche die Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Zentren sicherstellt.

Rund 800 m Luftlinie in nördlicher Richtung des Plangebietes befindet sich der Haltepunkt Grüntal/ Wittlensweiler der Bahnlinie Freudenstadt – Eutingen – Stuttgart.

Zusätzlich fahren verschiedene Buslinien den Ort Wittlensweiler an. Die beiden nächstgelegenen Bushaltestellen Kirche und Friedhof sind in rund 350 m bzw. 500 m Entfernung erreichbar.

Örtliche Infrastruktur

Im Stadtteil Wittlensweiler steht mit der Grundschule und dem Kindergarten ein gutes örtliches Betreuungsangebot zur Verfügung. Für Sport- und Freizeitaktivitäten gibt es eine Sport- und Veranstaltungshalle (Erwin-Hils-Halle) mit Hallenbad und Sauna sowie verschiedene Freiluftsportplätze. Im Bereich des örtlichen Lebensmittelhandels gibt es eine Metzgerei sowie ein Backwarenverkauf.

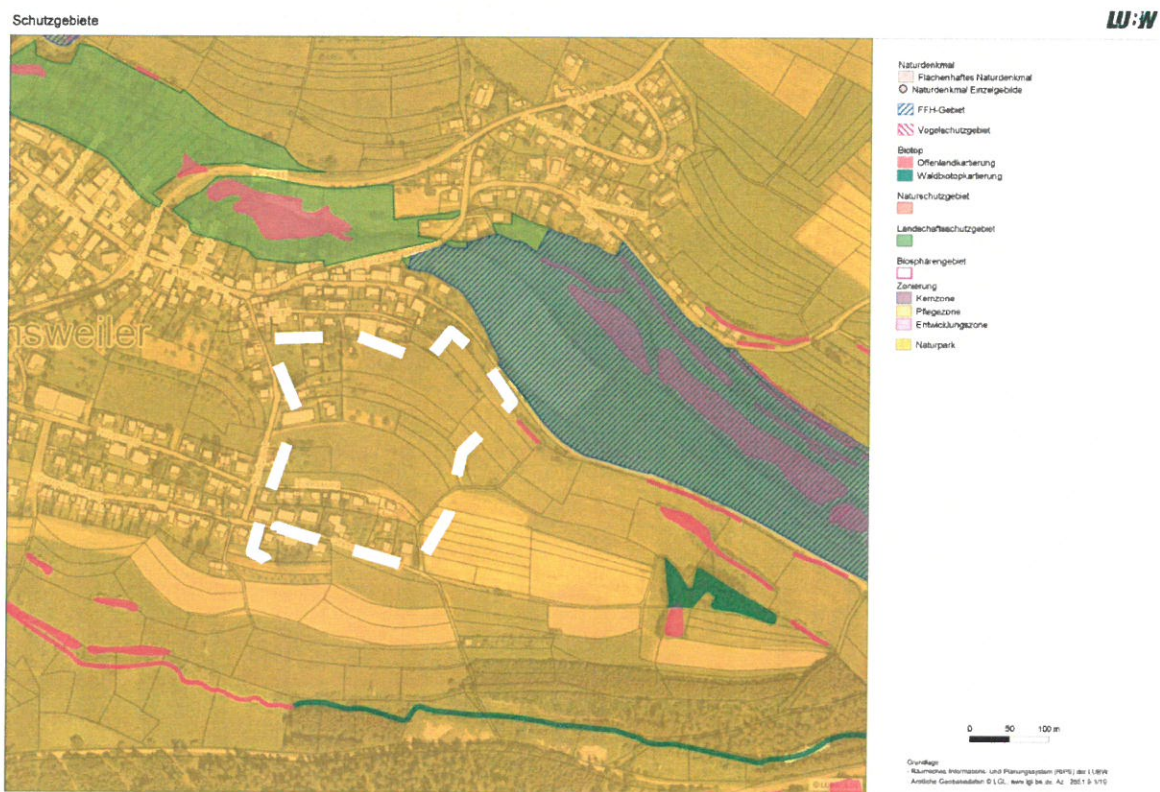
Sollten im Zuge der Aufsiedlung der Riedgasse erweiterte Kindergartenkapazitäten notwendig werden, sollen diese im Bereich der Ortsmitte realisiert werden. Genaue Vorhabensstandorte sind im Bedarfsfall zu entwickeln.

Umwelt und Schutzgebiete

Das Gebiet „Riedgasse Ost“ liegt vollständig im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord. Im Plangebiet selbst sind keine Biotope oder andere Schutzgebiete verzeichnet.

In der Umgebung, insbesondere nördlich der Aacher Straße sind mehrere Biotope sowie ein FFH-Gebiet, deckungsgleich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Springbrunnen – Ettenbachtal“, naturschutzrechtlich unter Schutz gestellt.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden im Umweltbericht ausführlich dargestellt.



2.2 Planerfordernis

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010, der 1998 genehmigt wurde, ist für den Stadtteil Wittlensweiler ein weiterer Bedarf an Wohneinheiten errechnet worden. Von diesem Bedarf ist bisher nur ein Teil unter Ausschöpfung des innerörtlichen Baulandpotentials realisiert worden. Städtische Grundstücke stehen nun nur noch in marginaler Anzahl zur Verfügung, sodass nun ein neues Baugebiet erschlossen werden soll.

Im Regional- und Flächennutzungsplan ist es als Ziel festgesetzt, Wittlensweiler auch zukünftig als Wohnstandort auszubauen. Der Flächennutzungsplan legt fest, dass etwa 15 % der berechneten Wanderungsgewinne auf den Stadtteil gelenkt werden sollen. Um diesen Bedarf abzudecken ist die Erschließung weiterer Bauflächen notwendig.

Das Gebiet „Riedgasse Ost“, als künftiger Schwerpunkt der baulichen Entwicklung im Ortsteil Wittlensweiler, ist aus den übergeordneten Planungen entwickelt und bietet die Möglichkeit, den Siedlungskörper sinnvoll zu arrondieren und den Ortsrand städtebaulich und gestalterisch zu fassen.

2.3 Verfahrenswahl

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren nach BauGB durchgeführt.

BauGB-Novelle 2017

Am 13. Mai 2017 ist die BauGB-Novelle 2017 in Kraft getreten. Gemäß der Überleitungsvorschrift §245c Abs. 1 BauGB können Bebauungsplanverfahren nach der alten Rechtsnorm zu Ende geführt werden, wenn bis zum 16. Mai 2017 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 S.1 BauGB eingeleitet worden ist.

Dies ist der Fall, daher wird dieses Bebauungsplanverfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

3 Übergeordnete Planung | Vorbereitende Bauleitplanung

Der Freudenstädter Ortsteil Wittlensweiler ist auf Grund der Lage an der Landesentwicklungsachse Rastatt – Gaggenau / Gernsbach – Freudenstadt als Ort mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen.

Das Gebiet „Riedgasse Ost“ ist im aktuell rechtskräftigen Regionalplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

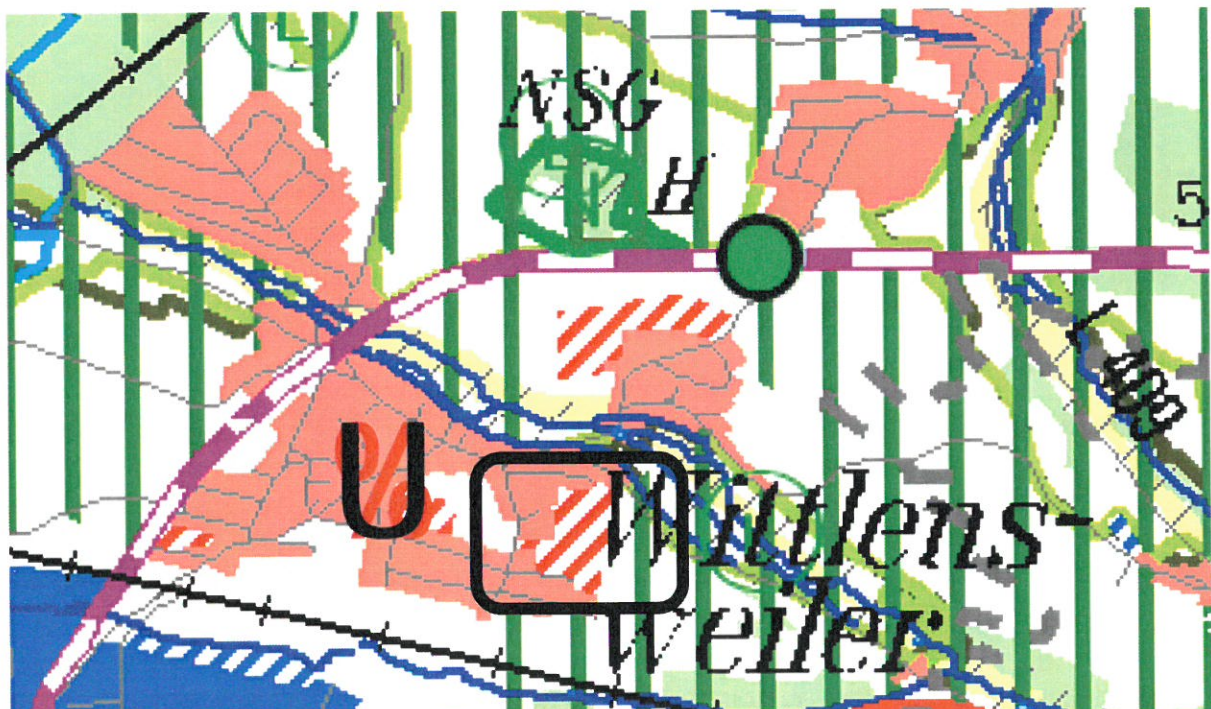


Abbildung 3 Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010, 4. Änderung, der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt ist der Bereich „Riedgasse Ost“ als geplante Baufläche dargestellt. Die geplante Baufläche ist in drei zusammenhängende Teile unterteilt. Im Norden, auf Grund der Umgebungsbebauung eine Mischbaufläche mit rund 6.500 qm sowie westlich als auch östlich und südlich eine geplante Wohnbaufläche mit rund 3.700 qm bzw. 29.300 qm.

Die geplante Baufläche im Flächennutzungsplan umfasst damit insgesamt eine Fläche von rund 39.500 qm.

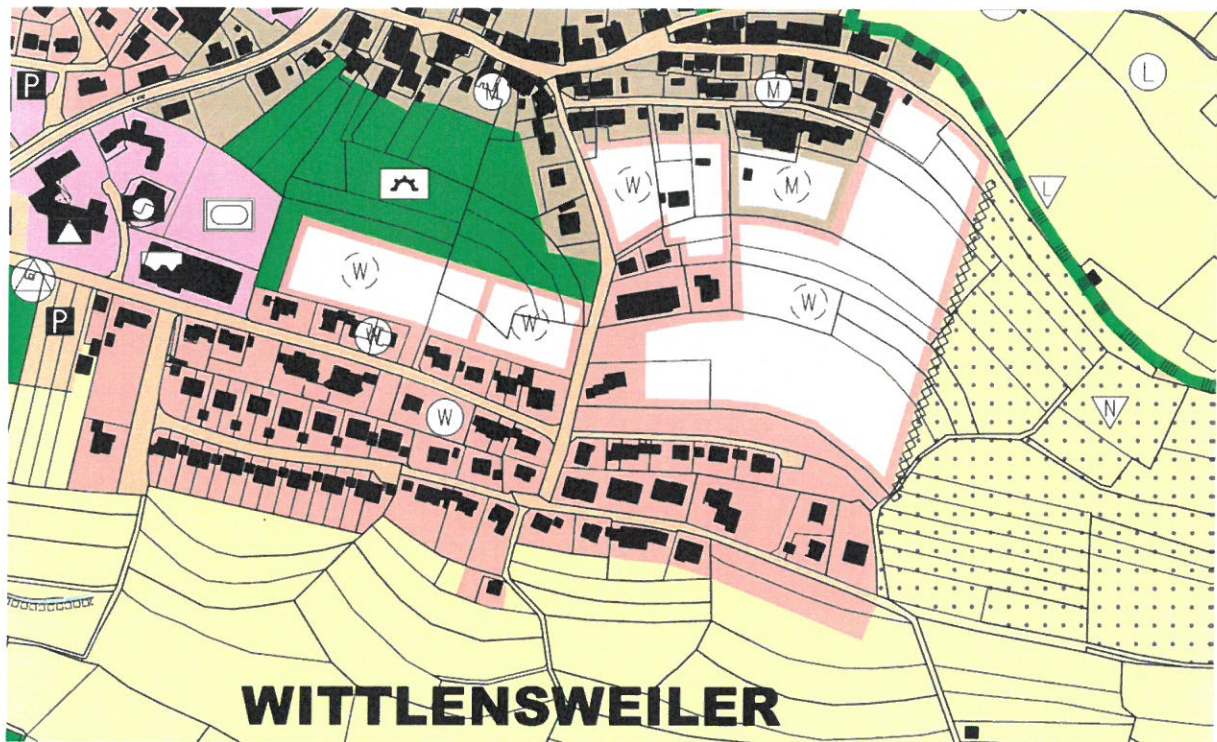


Abbildung 4 Auszug Flächennutzungsplan 2010

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Riedgasse Ost“ sind derzeit zwei Bebauungspläne in Kraft, „Höhe III“, in Kraft seit 30.10.1963 und „Änderung Sportzentrum“, in Kraft seit 09.09.1982. Beide Bebauungspläne überschneiden sich lediglich in geringfügigem Ausmaß in den Randbereichen mit dem Bebauungsplan „Riedgasse Ost“.

Beide Bebauungspläne sind daher zu ändern. Die Änderungen betreffen nur die Abgrenzungen, private Grünflächen und Straßenflächen. Bebauungsmöglichkeiten, insbesondere für private Grundstückseigentümer werden hierdurch nicht eingeschränkt.

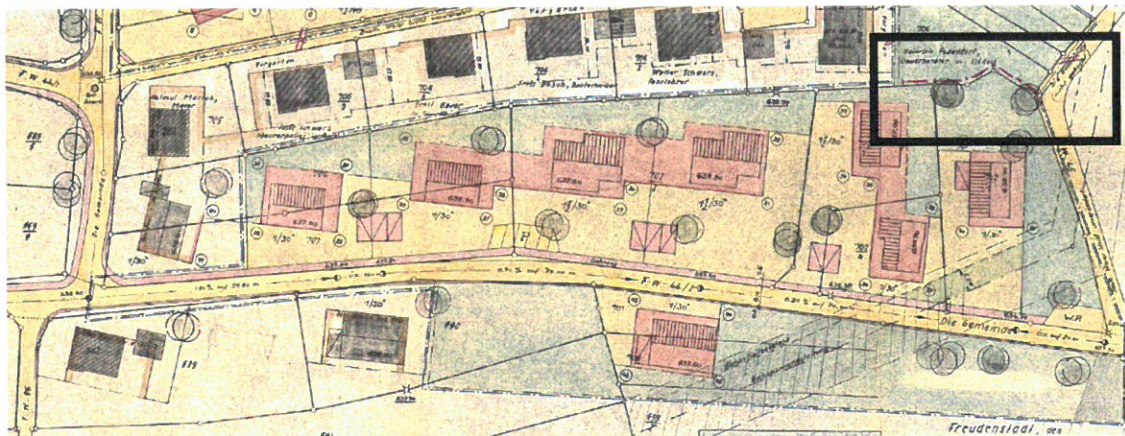


Abbildung 5 Bebauungsplan „Höhe III“

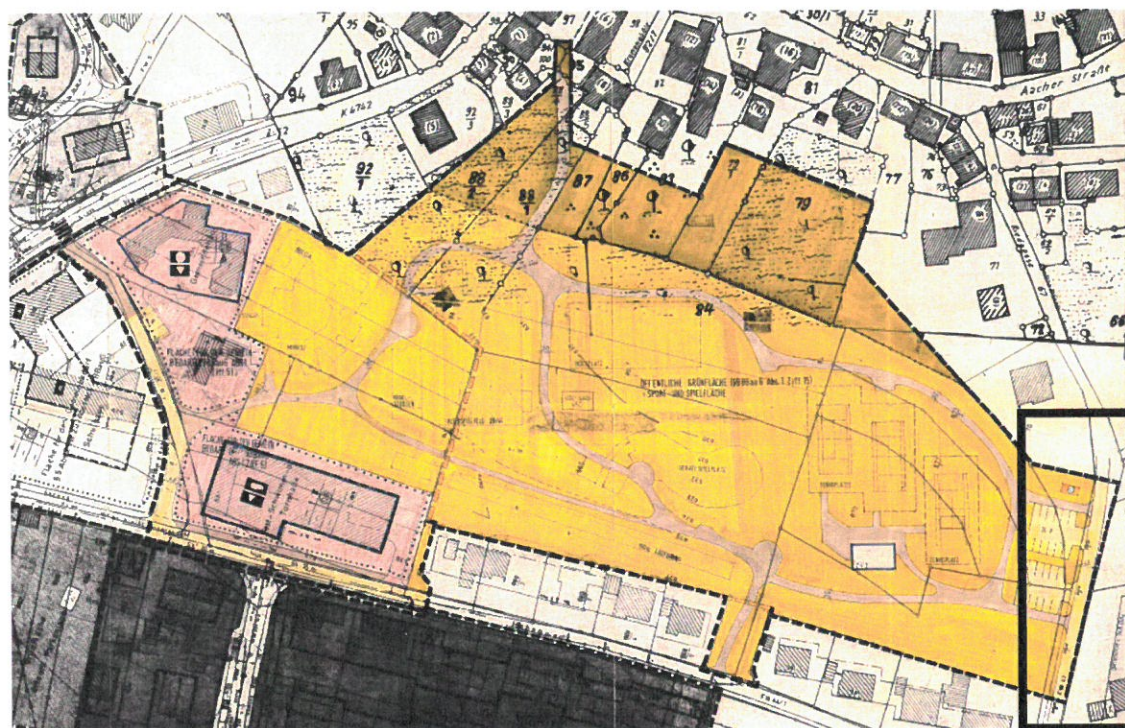


Abbildung 6 Bebauungsplan „Änderung Sportzentrum“

5 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung im Bereich Riedgasse soll die bauplanerische und bauordnerische Rechtsgrundlage für die geplante Bebauung geschaffen werden. Mit der vorliegenden Planung werden folgende Ziele verbunden:

- Schaffung neuer und attraktiver Bauplätze im Stadtteil Wittlensweiler,
- Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten für unterschiedliche Bau- und Wohnformen,
- Ergänzung der innerörtlichen Wegeverbindung und
- Städtebauliche und grünordnerische Definition des Ortsrandes.

6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Städtebauliche Konzeption

Grundlage für den Bebauungsplan ist das städtebauliche Konzept, welches am 14.04.2016 vom Ortschaftsrat Wittlensweiler vorgestellt und verabschiedet wurde. Der Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt hat das Konzept am 15.03.2016 verabschiedet. Im Zuge der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wurde das städtebauliche Konzept fortgeschrieben.

Es sind ein allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) und ein Mischgebiet (MI) nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes geplant, um den Wohnraum im Bereich Freudenstadt zu sichern und dadurch den Bedarf an Wohnraum in diesem Gebiet befriedigen zu können.



Abbildung 7 Städtebauliches Konzept

Das Gebiet soll im Wesentlichen über die Straße A erschlossen werden, die abgehend von der Riedgasse bis zur Aacher Straße verläuft. Von dieser Straße ausgehend sollen über Stichstraßen überwiegend mit Wendehämmern die innenliegenden zentralen Bereiche erschlossen werden. Der Höhenweg verbleibt als Privatstraße und übernimmt nur die bestehende Erschließungsfunktion für die südlich angrenzenden Wohngebäude. Im nordwestlichen Teil sind Gebäude geplant die von der bestehenden Riedgasse erschlossen werden.

Der ruhende Verkehr im Gebiet soll in Bezug auf die private Parkierung auf den Grundstücken abgewickelt werden. Zusätzlich werden 18 öffentliche Stellplätze, dezentral über das Gebiet verteilt, vorgesehen.

Um der Umgebung gerecht zu werden und um auf den Bestand Rücksicht zu nehmen, wird für die Bebauung eine Ein- bis Zweigeschossigkeit bei den Einfamilien- bzw. Doppelhäusern und eine Zweigeschossigkeit bei den Reihenhäusern vorgeschrieben. Damit wird gewährleistet, dass die Blickbeziehungen zur Landschaft gewahrt bleiben, da die Gebäude mit der Geländeneigung in ihrer Höhe begrenzt werden.

Das neue Gebiet soll sich in den Bestand einfügen und sich der regionalen Bauweise anpassen. Dies erfolgt beispielsweise durch die ortsübliche Dachform des Satteldaches und bei der Wahl der Baumaterialien. Die Fassaden der Baukörper sollen sich in das Landschaftsbild einfügen. Die Fassaden sollen verputzt sein oder eine Holzfassade erhalten, da dies den regional üblichen Gestaltungsformen entspricht.

Die Gebäude sind an den Höhenlinien des Gebietes angegliedert und vollziehen in ihrer Anordnung die vorhandene Topographie nach.

Im Gebiet „Riedgasse Ost“ sind rund 57 Wohneinheiten geplant, ein Großteil hiervon soll in den 30 geplanten Einfamilienhäusern (42 Wohneinheiten) realisiert werden. In den Doppel- bzw. Reihenhäuser sind weitere 12 Wohneinheiten möglich. Die Bilanz nach Aufsiedlung kann von diesen Planungswerten abweichen, insbesondere durch den Ansatz von 1,5 Wohneinheiten je Gebäude bei Einzelhäusern und den nicht festlegbaren Verhältnis von Wohnungen zu sonstigen Nutzungen im Mischgebiet.

Zusätzlich zu den Wohneinheiten sind in kleinerem Umfang gewerbliche Einheiten im nördlichen Bereich des Planbereichs im Gebiet möglich.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich ist als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt. Die Erweiterung des bestehenden Mischgebietes in der Ortsmitte von Wittlensweiler entspricht der beabsichtigten baulichen Entwicklung, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Das Gebiet gliedert sich hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in drei Teilbereiche. In Norden ist ein Mischgebiet in Verlängerung des Bestandes vorgesehen. Der westliche Teil des Plangebietes, ist durch etliche Bestandsgebäude mit unterschiedlichen Nutzungen geprägt und wird daher als allgemeines Wohngebiet WA1 festgesetzt. Die südlichen und östlichen Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet WA2 festgesetzt.

Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Alle weiteren allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden auf Grund des notwendigen Platzbedarfes und des zu erwartenden Verkehrs nicht in die Struktur des geplanten Gebietes passen. Insbesondere Vergnügungsstätten und Einzelhandelsansiedlung unterliegen der besonderen Konzeption der Stadt Freudenstadt.

Allgemeines Wohngebiet (WA1)

In den Bereichen, die maßgeblich von Bestand geprägt sind, sind neben den allgemein zulässigen Nutzungen Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsbetriebes, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig.

Die Größe für Beherbergungsbetriebe wird auf 15 Betten begrenzt. Hierdurch sollen Bauten auf gebietsverträgliche Dimensionen und das Verkehrsaufkommen begrenzt werden.

Die Einhaltung der Lärmwerte durch mögliche Nichtwohnnutzungen ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Einzelhandelsläden, Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund des zu erwartenden Verkehrs und der fehlenden Integration in die gewünschte Struktur des Gebietes weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Das Erschließungssystem könnte diese Verkehrsmengen nicht aufnehmen.

Allgemeines Wohngebiet (WA2)

In den zentralen und südlichen wie östlichen Bereichen des Plangebietes wird ein allgemeines Wohngebiet WA2 festgesetzt. Dieser Bereich kennzeichnet sich auf Grund der peripheren Lage am Ortsrand durch eine stärkere Fokussierung auf Wohnen und unmittelbare Wohnfolgeeinrichtungen sowie wenig verkehrsintensive Nutzungen. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind daher ausgeschlossen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Ausweisung der einzelnen Baugrenzen, die Festlegung der Traufhöhe, der Dachneigung sowie durch Festsetzung der Grundflächenzahl und in Teilbereichen der Geschoßflächenzahl festgesetzt. Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzungen des neuen Wohn- und Mischgebietes sollen sich die neuen Gebäude homogen in den Bestand einfügen.

Daher wird unter Rücksichtnahme auf die Bestandsbebauung im Gebiet und die unmittelbare Umgebung das Maß der baulichen Nutzung in vergleichbaren Dimensionen festgesetzt. Die Gebäude, welche den Ortsrand definieren sollen, sind in ihrer Höhenentwicklung ebenfalls deutlich beschränkt.

In den zentralen Bereichen des neuen Quartiers wird eine dichtere Bebauung angestrebt. Daher ist für die Kettenhäuser eine höhere Traufhöhe zulässig.

Durch die Varianz in der Festsetzung der Gebäudehöhen soll das Quartier städtebaulich und räumlich gegliedert werden.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude

Die Gebäude sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu errichten, um die ortstypische Struktur des Bestandes aufzunehmen und weiterführen zu können.

Zur Gliederung des Gebietes und zur Aufnahme der ortstypischen Struktur sind in den Randbereichen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den zentralen Bereichen ist eine Verdichtung gewünscht, die auch anderer Bauformen zulässt, daher wird in diesem räumlichen begrenzten Bereich auch die Zulässigkeit von Hausgruppen begründet.

Die überbaubare Grundstücksfläche und Verbindung mit der Stellung der Gebäude ist so gewählt, dass eine gegenseitige Verschattung minimiert wird. Vor dem Hintergrund der Exposition des Hanges und der gewünschten aktiven und passiven Nutzung der Solarnutzung sind die überbaubaren Grundstückstiefen so gewählt, dass dieses Ziel im Einklang mit der flächensparenden Entwicklung vereinbar ist.

6.5 Öffentliche und private Grünflächen/Pflanzungen

Im Gebiet sind öffentliche und private Grünflächen mit unterschiedlichen Qualitäten und Nutzungen festgesetzt. Die privaten Grünflächen dienen vorwiegend der Führung des Oberflächenwassers hin zur zentralen Entwässerung. Öffentliche Grünflächen sind als Spielplätze bzw. überwiegend als Ausgleichs- und Retentionsflächen festgesetzt. Private und öffentliche Grünflächen müssen gepflegt, bepflanzt werden und dauerhaft unterhalten werden.

Die im Osten des Gebietes verlaufenden, privaten Grünflächen dienen zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, um einen Abschluss des Baugebietes zur freien Landschaft hin zu ermöglichen. Diese Bepflanzung dient nicht nur als optischer Abschluss des Gebietes und markiert die Randbereiche der privaten Grundstücke, sondern schützt gleichzeitig die Privatsphäre der Bebauung im östlichen Randbereich. Zusätzlich sind diese Pflanzungen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Boden notwendig.

Die öffentlichen Grünflächen im Osten des Gebietes müssen ebenfalls bepflanzt werden. Der dortige Pflanzenbestand soll erhalten und gepflegt werden. Die Bepflanzung ist hauptsächlich in Form von Obstgehölzen vorzunehmen, da diese Pflanzen ortstypisch sind und in diesem Gebiet ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe dienen. Diese Pflanzungen sind wertvoll für das Gebiet und spiegeln den Charakter der freien Landschaft wieder.

Die natürlichen Güter des Bestandes wurden im Landschaftsplan 2010 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt aufgenommen und analysiert. Dem Verlust der Obstbaumbestände kann durch einen Streuobstgürtel am Ortsrand als Minderungsmöglichkeit des Eingriffs entgegengewirkt werden. Dies wurde im Entwurf berücksichtigt.

6.6 Erschließung

6.6.1 Äußere und innere Erschließung

Das Gebiet wird über die Straße A erschlossen, die im Westen an die Riedgasse und im Osten an die Aacher Straße anbindet. Abgehend von der Straße A sind drei Stich-

straßen B, C und D mit Wendehammer vorgesehen, die die inneren Bereiche des Plangebietes erschließen. Zwei weitere Stiche ohne Wendehammer erschließen die Teilbereiche südlich der Straße A. Die Straße Biegel soll als Fußweg bis zur Straße A verlängert werden, hierdurch soll die Fußwegeanbindung des Gebietes an den Ortskern verbessert werden.

Die Bereiche südlich des Höhenweges werden durch den Höhenweg erschlossen. Der Höhenweg verbleibt als Privatstraße und wird nicht ausgebaut.

Die Erschließung der Straße A ist mit einer Breite von 5,30 m mit einseitigem Gehweg vorgesehen, die der Straßen B, C und D mit 5,30 m. Am Ende der Stichstraßen sind Parkierungstaschen vorgesehen, um die im Winter anfallenden Schneeablagerungen im Gebiet aufnehmen zu können.

Als Geschwindigkeitsbeschränkung ist in diesem Gebiet wegen seines Charakters Tempo 30 vorgesehen. Es sind außerhalb des typischen Arbeitsverkehrs morgens und abends, keine hohen Verkehrsbelastungen im Plangebiet zu erwarten.

Um die östlich des Planungsgebietes gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen weiterhin erreichen zu können ist ein landwirtschaftlicher Weg abgehend von der Straße A geplant.

6.6.2 Fußwege

Innerhalb des Gebietes wird zu den Fahrerschließungen auch ein Fußwegenetz geplant. Entlang der Straße A mit Verlängerung in die Riedgasse wird ein straßenbegleitender Gehweg vorgesehen, um den fußläufigen Verkehr aus dem Gebiet, einschließlich der Straße B und C sicher an die Ortsmitte und den örtlichen Schulweg anzubinden. Zusätzlich wird eine Fußwegeverbindung zwischen Straße A und Straße B geschaffen, die zum Spielplatz führt.

6.6.3 Ruhender Verkehr

Die Parkierung im Plangebiet soll überwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind hierfür auf dem Grundstück nachzuweisen.

Im öffentlichen Straßenraum werden dezentral insgesamt 18 Stellplätze angeboten, diese sollen sowohl die Parkierung für Besucher aufnehmen als auch im Winter für die Schneeablagerung genutzt werden.

Die Stellplätze müssen, wenn möglich, mit einem wasserdurchlässigen Material hergestellt werden, um die Regenwasserversickerung im Gebiet zu gewährleisten. Als Material können beispielsweise Rasengittersteine oder wasserdurchlässige Pflastersteine verwendet werden. Auch private Wege und die Zufahrten zu den privaten Garagen müssen mit diesen Materialien hergestellt werden. Der befestigte Raum im Bereich vor den Garagen kann als privater, zusätzlicher Stellplatz genutzt werden, die Anrechnung auf die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze muß im Einzelfall geprüft werden.

Auf den größeren Grundstücken des Gebietes sind zwei Garagen pro Grundstück vorgesehen, um der Verparkung der Erschließungsstraße vorzubeugen. Die Straße soll in diesem locker bebauten Bereich von ruhendem Verkehr weitestgehend freigehalten werden, um den offenen Charakter dieses Bereiches zu bewahren.

6.6.4 Ver- und Entsorgung | Entwässerung

Die Regenwasserbehandlung stellt ein wichtiges Thema für die ökologische Entwicklung des Baugebietes dar. Auf den privaten Grundstücken sollen Zisternen vorhanden sein, um das anfallende Dachwasser aufnehmen zu können.

Das anfallende Oberflächenwasser im Gebiet soll auf den Grundstücken versickert werden bzw. in das oberirdische Entwässerungssystem auf Gräben eingeleitet werden. Dieses führt das Wasser im Nordosten zur Retentionsfläche, angepasst an die topographische Situation im Gebiet.

Um die Versickerung auf den Grundstücken zu begünstigen wird einerseits die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt und zudem in den örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass die befestigten Flächen mit wasserdurchlässige Materialien ausgeführt werden sollen.

Im Gebiet muss eine neue Kanalisation erstellt werden, die an das örtliche, bestehende Kanalisationssystem angeschlossen wird.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die Regenwassergräben auf den privaten Grundstücken wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Freudenstadt eingetragen (GR/LR 1).

In Verlängerung des Wendehammers des Höhenwegs bis zum Oberen Höhenweg wird ein Geh- und Leitungsrecht (GR/LR 2) zu Gunsten der Stadt Freudenstadt und der Stadtwerke Freudenstadt eingetragen. Hierdurch wird die Zugänglichkeit des Kanals für die Unterhaltung und gegebenenfalls Erneuerung gesichert.

Für den kompletten Höhenweg wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GR/FR/LR 3) zu Gunsten der Stadt Freudenstadt und der Stadtwerke Freudenstadt eingetragen. Hierdurch wird die Zugänglichkeit des Kanals für die Unterhaltung und gegebenenfalls Erneuerung gesichert.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

Gemeinsam mit dem Bebauungsplan „Riedgasse Ost“ werden die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO beschlossen. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der einheitlichen und ortstypischen äußeren Gestaltung des Baugebiets.

7 Immissionen

Wegen des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Riedgasse“ angesiedelten Schreinereibetriebs, ist im Norden ein Mischgebiet als Pufferzone festgesetzt. In diesem Gebiet darf sich nur Gewerbe ansiedeln, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, um die Lärmbelästigung nicht zu erhöhen. Die vorhandene Lärmbelästigung tritt nur sporadisch auf und ist somit vertretbar, solange die Arbeiten im geschlossenen Gebäude stattfinden.

Die Firma im Westen des Planungsgebietes, in der Riedgasse 11, produziert bei Ihrer Herstellung von medizinischen Polstern keine nennenswerten und bekannten Immissionen, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben.

8 Umweltbericht/Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/Artenschutzrechtlicher Beitrag

Die geplanten Eingriffe in die Natur müssen mit entsprechenden Maßnahmen, z.B. Pflanzgeboten, ausgeglichen werden. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden in den zeichnerischen und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert.

Für Maßnahmen, die nicht planintern ausgeglichen werden können, wird das Ökokonto der Freudenstadt herangezogen. Diese Zuordnungen und die jeweiligen Bewertungen sind mit dem Landratsamt abgestimmt. Die Flächen sind auch verfügbar, da sie im Eigentum der Stadt Freudenstadt stehen. Eine Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt und der Antrag zur Ausbuchung aus dem Ökokonto wurde bereits gestellt.

Auf dem Umweltbericht bzw. den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird verwiesen.

9 Bodenordnung und Kosten

Die Stadt Freudenstadt ist Eigentümerin von einer Vielzahl von Grundstücken im Gebiet. Einige private Grundstücke werden jedoch ein Umlegungsverfahren erfordern, sofern nicht eine freiwillige Einigung zustande kommt.

10 Städtebauliche Daten | Flächenbilanz

Geltungsbereich	6,18 ha	100 %
Nettobauland incl. bebauter Bestandsgrundstücke u. privater Grundflächen für Leitungsrechte auf den Grundstücken (Neubaugrundstücke, ohne Bestand)	4,37 ha 2,70 ha	70,7 %
Private Grünflächen (ohne LR)	0,37 ha	6,0 %
Private Grünflächen (inkl. Flächen für Entwässerungsgräben und Leitungsrechte)	0,58 ha	9,4 %
Öffentliche Grünflächen (Spielplatz und Retentionsflächen)	0,53 ha	8,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen Straßen, Wege, Verkehrsgrün	0,83 ha	13,4 %
Private Verkehrsflächen	0,08 ha	1,3 %
Länge der Erschließungsstraßen		
Straßen A, B, C, D, öffentliche Stichstraßen	720 m	
Fußwege (ohne straßenbegleitende Gehwege)	65 m	
Gebäudetyp (Neue Gebäude)	Anzahl	Anzahl WE
Einfamilienhäuser, ca. 1,5 WE pro Gebäude	30	45
Doppelhäuser/Kettenhäuser	12	12
Gesamt	42	57
Durchschnittliche Grundstücksgrößen (Neubaugrundstücke)		
Einfamilienhaus	765 qm	
Doppelhausbebauung, Hausgruppen	450 qm	

Teil II

Umweltbericht mit Anlage

Umweltbericht des Büro Gfrörer, Fassung vom 20.09.2016

inkl. Anlage (Zuordnung planexterner Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Freudenstadt vom 12.09.2017)

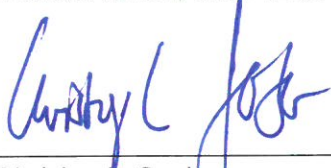
→ s. gesonderte Dokumente

Anlage zur Begründung:

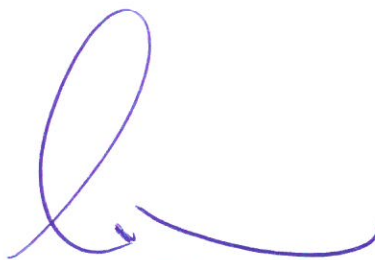
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büro Gfrörer vom 20.09.2016

→ s. gesondertes Dokument

Freudenstadt, den 12.09.2017



Christoph Gerber
Baurechts- und Ordnungsamt



Rudolf Müller
Amt für Stadtentwicklung