

GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN		SITZUNGSVORLAGE 0790/17/1	
Amt: Fachbereich 3 - Abteilung 3.1 / Sch		Datum: 25.09.2017	Az.: 621.4101.43

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Technischer Ausschuss		05.12.2017	Vorberatung		öffentlich				
1	Stadtrat		19.12.2017	Entscheidung		öffentlich				

1. Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplanes "Weinstockstraße" und der örtlichen Bauvorschriften auf der Gemarkung Emmendingen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB:

1. Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen.
2. Beschluss der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung sowie der örtlichen Bauvorschriften

kurze Begründung öffentlich/nicht-öffentlich:

Bebauungspläne sind Satzungen (§ 10 Abs.1 BauGB). Satzungen sind in öffentlicher Sitzung zu beschließen (§ 4 GO).

2. Beschlussempfehlung:

1. Der Stadtrat stimmt nach eingehender Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der bei der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen (s. Anlage) dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu.
2. Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

Verfasser:	Abteilung:	OB-Büro SK	FBI 1:	FBI 2:	FBI 3:	FBI 4:	Oberbürgermeister:
------------	------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------------------

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat dem Technischen Ausschuss für die Sitzung am 19.09.2017 mit der Sitzungsvorlage 0790/17 den Bebauungsplan mit der Beschlussempfehlung zur Offenlage vorgelegt. Der Technische Ausschuss hat dem Stadtrat mit 10 Ja-Stimmen bei 2 Enthaltungen den Beschluss zur Offenlage empfohlen.

Aufgrund von Anfragen verschiedener Bürger in der Frageviertelstunde hat die Verwaltung dem Investor die Anliegen der Bürger weitervermittelt. Dieser hat daher seine Planung modifiziert. Da diese Änderungen gravierend sind und die Bearbeitungszeit nicht ausgereicht hat, war eine Beratung im Stadtrat am 26.09.2017 nicht mehr möglich.

In seiner Sitzung vom 24.10.2017 hat der Stadtrat das Bürgerforum „Quartier Weinstockstraße“ zugelassen. Danach haben verschiedene Termine, an denen das Bürgerforum und die Investoren beteiligt waren, stattgefunden. Dabei wurden u.a. verschiedene Fragenstellungen erörtert die zur Änderung der Planung geführt haben:

Das Bebauungskonzept wurde vom Investor u.a. in folgenden Punkten geändert:

Stellung der Gebäude

Die Bebauung orientiert sich nunmehr an der Weinstockstraße und nicht mehr an der rückwärtigen Grundstücksgrenze,

Der Abstand zwischen Gebäuden wurde von 5,0 m auf 7,5 m erhöht

Städtebauliche Dichte

Die städtebauliche Dichte entspricht mit einer Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 den Werten der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet wie es der Bebauungsplanentwurf vorsieht. Theoretisch wäre auch die Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ möglich. Hierbei sind Dichten bis zu einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 3,0 möglich.

Geschossigkeit

Die Geschossigkeit wurde insofern geändert, dass nunmehr Gebäude mit vier Vollgeschossen mit einem Attikageschoss zulässig sein sollen. Dabei darf das Attikageschoss kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung sein, d.h. die Geschoßfläche des obersten Geschosses darf max. 75 % des darunterliegenden Geschosses betragen.

Verkehrsführung

Das Verkehrsgutachten wurde durch die geänderte Bebauungskonzeption hinfällig. Es wurde aktualisiert und liegt der Vorlage bei. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen an der Brettenbachstraße entfällt. Die Tiefgarage wird nicht mehr über die

Brettenbachstraße angefahren, Im Bereich der Ausfahrt an der Hermann-Günth-Straße gibt es keine bedeutenden Änderungen. Die Verwaltung ist überzeugt, dass die Zufahrt an der Weinstockstraße funktioniert, zumal an dieser Stelle heute die Zufahrt zum Schulparkplatz liegt.

Aspekt Klimagutachten

Durch das Bürgerforum wurde die Erstellung eines Klimagutachtens gefordert. Im Hinblick auf die niedrige Ausnutzung des Plangebietes sieht die Verwaltung keine Notwendigkeit für die Erstellung eines Klimagutachtens.

Da das Konzept in seinen Grundzügen geändert wurde, hält die Verwaltung eine erneute Vorberatung im Technischen Ausschuss für sinnvoll.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung möglicherweise berührt werden, wurden am 02.11.2016 gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und die Möglichkeit zur Äußerung gegeben.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden am 11.04.2016 öffentlich dargelegt gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung).

Die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie die Stellungnahme der Verwaltung sind anliegend beigelegt.

Die vorliegenden Anregungen sowie der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften sind im Stadtrat endgültig in öffentlicher Sitzung zu behandeln. Der Bebauungsplanentwurf ist mit Begründung und sowie die örtlichen Bauvorschriften zur nachfolgenden vorgeschriebenen öffentlichen Auslegung zu beschließen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, sind hiervon zu unterrichten.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung wird in der Sitzung vorgelegt und erläutert.

Anlagen:

SV 0790-17-1 Anlage 1 Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 26.09.2017

SV 0790-17-1 Anlage 2 Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 17.11.2017
und Örtliche Bauvorschriften i.d.F. vom 17.11.2017

SV 0790-17-1 Anlage 3 Begründung i.d.F. vom 17.11.2017

SV 0790-17-1 Anlage 4 Eingegangene Anregungen mit Stellungnahme der Verwaltung

SV 0790-17-1 Anlage 5 Protokoll Öffentlichkeitsbeteiligung

SV 0790-17-1 Anlage 6 Bodengutachten vom 05.10.2009

SV 0790-17-1 Anlage 7 Verkehrsgutachten Bebauungspläne Jahnstraße –
Weinstockstraße