

Stadt Emmendingen Bebauungsplan „Weinstockstraße“ Gemarkung Emmendingen

Begründung

Inhalt	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele	2
1.1 Planungsanlass und Planungsziel	2
1.2 Verfahrensstand	2
1.3 Geltungsbereich	2
1.4 Übergeordnete und sonstige Planungen	2
1.4.1 Flächennutzungsplan	2
1.4.2 Geltendes Planungsrecht	3
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2.1 Art der baulichen Nutzung	3
2.2 Maß der baulichen Nutzung	3
2.3 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	3
2.4 Grünordnerische Festsetzungen	3
2.5. Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnbauförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 (1) Nr.7 BauGB)	3
3 Erschließung	3
3.1 Regenwasser	4
3.2 Schmutzwasser	4
4. Örtliche Bauvorschriften	4
4.1 Gestaltung der Dächer	4
4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen	4
4.3 Einfriedungen	4
5. Hinweise	4
5.1. Grundwasser	4
5.2. Hochwasserschutz	4
5.3. Bodenbelastungen	5
6. Auswirkungen des Bebauungsplans	5
6.1 Städtebauliche Daten	5
6.2 Auswirkungen auf die Umwelt	5

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ALLGEMEINE ZIELE

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Es gibt seit Jahren, bedingt durch den demographischen Wandel, einen schleichenden Prozess in der Verschiebung der Altersstruktur. Hieraus ergibt sich die Herausforderung, bedarfsorientiertes Wohnraumangebot in einem ansprechenden Wohnumfeld sicherzustellen. Dieses „allen gerechte Wohnquartier“ soll im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung, als den heutigen Ansprüchen an barrierefreien Wohnraum gerecht werdend, hergestellt werden. Mit dem Bebauungsplan „Weinstockstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung als hochwertiges altengerechtes Wohnquartier geschaffen werden. Die Entwicklung von innerstädtischen Wohnquartieren stabilisiert die bestehende städtebauliche Struktur sowie Infrastruktur und wirkt einer Zersiedelung durch Ausweisung von Wohngebieten „auf der grünen Wiese“ entgegen

1.2 Verfahrensstand

Der Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „Weinstockstraße“ wurde am 01.12.2015 durch den Stadtrat gefasst. Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt. Die örtlichen Bauvorschriften werden gem. § 74 (7) LBO zusammen mit dem Bebauungsplan in einem Verfahren beschlossen.

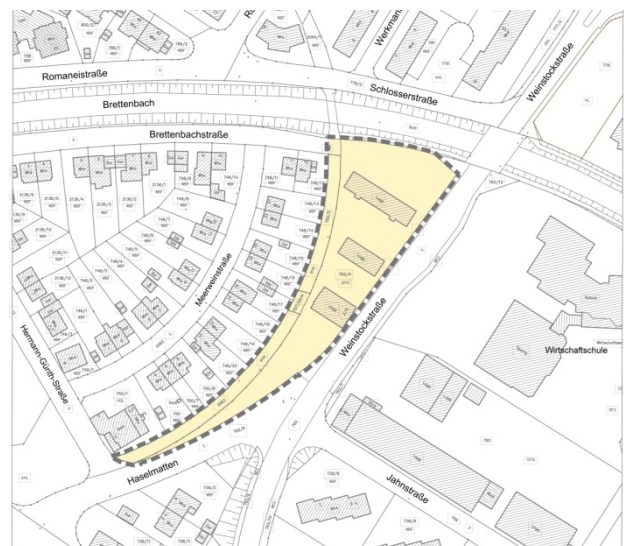
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 11.04.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 05.12.2016 durchgeführt.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist in der Planzeichnung mit einer schwarz gestrichelten Bandierung dargestellt und wird im seinem Kern begrenzt:

- im Norden durch den Brettenbach
- im Süden durch die Haselmatten
- im Osten durch die Weinstockstr.
- im Westen durch die bestehende Flurstücke

FLST - 748/11 ; 750/8
 748/12 ; 750/7
 748/13 ; 750/6
 748/14 ; 750/1
 748/15
 748/16
 748/17
 748/18
 748/19
 748/20



1.4 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.4.1 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

1.4.2 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach §34 BauGB.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschoßflächenzahl von 1,2, durch die ausgewiesenen überbaubaren Flächen (Baugrenzen) und die Festsetzung einer Bebauung mit fünf Vollgeschossen bestimmt.

2.3 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Im Zuge der Neuordnung der Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets

entstehen neue Flächen für:

1. Tiefgarage im Bereich des Hauses 5
2. Carports und/oder Stellplätze auf dem Außengelände

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen je Grundstück maximal bis zu einer Größe von 25 m³ zulässig. Die Überbauung der privaten Grundstücks- und Gartenflächen soll damit begrenzt und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie eine Begrenzung der Versiegelung erreicht werden.

2.4 Grünordnerische Festsetzungen

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches 21 heimische, standortgerechte Laubbäume Pflanzqualität 3xv mB STU 16-18) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Flachgeneigte Dächer und Flachdächer sind mit einer Dachbegrünung herzustellen

2.5. Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnbauförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 (1) Nr.7 BauGB)

Zur Deckung eines dringenden Bedarfes an sozial gefördertem Wohnungsbau im Stadtgebiet der Stadt Emmendingen wird festgesetzt, dass Wohnbauvorhaben im Plangebiet je Grundstück einen Anteil von 30% nutzbarer Wohnfläche aufweisen müssen, die den Förderkriterien für die soziale Wohnbauförderung entsprechen. Innerhalb des Plangebietes kann der Flächenbedarf auf andere Grundstücke übertragen werden.

3 ERSCHLIEßUNG

Die äußere Erschließung des Grundstückes ist vorhanden.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Norden über eine private Stellplatzanlage auf die Weinstockstraße. Über die Stellplatzanlage wird auch die Tiefgarage erschlossen.

Eine weitere Stellplatzanlage mit Ausfahrt zur Hermann-Günth-Straße befindet sich im Süden des Plangebietes.

Die Bestandswege für Fuß- und Radverkehr im Norden entlang des Brettenbachs sind in ihrer jetzigen Form zu erhalten und zu pflegen.

Hausanschlüsse müssen angepasst oder erneuert werden.

3.1 Regenwasser

Die Entsorgung des Niederschlagwassers erfolgt in den Brettenbach.

3.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird im Plangebiet gesammelt und fließt der Kläranlage des Abwasserverbandes „Untere Elz“ zu.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Gestaltung der Dächer

Im Bebauungsplangebiet sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von < 8° zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig.

4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

5. HINWEISE

5.1. Grundwasser

Der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) für das Plangebiet beträgt 202,4 m üNN. Die Interpolation der Grundwasserhöchststände (HHW) ergibt 203,5 m üNN.

Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Bis mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszuführen.

- | | | |
|----|-----------------------------------|-----------------|
| 1) | OK – Grundwasser – Gutachten IGU= | + 201,22 m NN |
| 2) | OK – Fußboden - EG | = + 205,48 m NN |

5.2. Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Flurstück 762/4 nicht im Gefahrenbereich - Hochwasser HQ-100. Der überwiegende Teil der Fläche, liegt in einem Gebiet, das bei einem Extremhochwasser (HOExtrem) betroffen sein kann.

5.3. Bodenbelastungen

Für das Bebauungsplangebiet wird auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2011) hingewiesen:

Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Obj.-Nr.	Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf
1	Altstandort	Ehemalige Gleisanlage	7571	Orientierend untersucht	Detailuntersuchung
2	Historischer Bergbau	Unteres Brettental 01	8587	erkundet B3	Entsorgungsrelevanz

Gem. Altlastenuntersuchung der ergab sich Folgendes:

Nördlich an das Gelände schließt ein Bach an. Dieser Bach bildet in der Regel eine Vorflut für die Grundwasserfließrichtung. Der Flurabstand beträgt ca. 3,7 m. Der Grundwassersaum (Wechselbereich) beginnt ab 3,1 m u. GOK. Das Grundwasser konnte bei der Nutrammkernbohrung RKS 2 ab 3,1 m aufgeschlossen werden. Eine Beprobung und Analyse des Grundwassers ergab folgende Parameterkonzentrationen:

- Chlorige Kohlenwasserstoffe (CKW's) 0,001 mg/l
- Aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) 0,004 mg/l
- hiervon Benzol 0,003 mg/l
- Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW's) 0,195 mg/l

Es liegt lediglich beim Parameter Benzol mit 3 µg/l eine geringfügige Grenzwertüberschreitung vor. Der Grenzwert nach Bundesbodenschutzgesetz für den Ort der Beurteilung Boden – Grundwasserwirkungspfad ist 0,001mg/l.

Die übrigen Werte liegen unter den Grenzwerten.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 6220 m². Diese werden als Wohnbauflächen, WA ausgewiesen.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der Realisierung dieses Bebauungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Fachbereich 3.1.1
Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt