

GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN	SITZUNGSVORLAGE 1035/18	
Amt: Fachbereich 3 - Abteilung 3.1 / Ka	Datum: 17.07.2018	Az.: 621.4101.25

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Technischer Ausschuss		09.04.2019	Vorberatung		öffentlich				
1	Stadtrat		07.05.2019	Entscheidung		öffentlich				

1. Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplanes "Jahnstraße" nach § 13a BauGB und der örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Gemarkung Emmendingen

- 1. Behandlung der im Rahmen der ersten Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen,**
- 2. Beschluss der Änderung des Bebauungsplanentwurfes und erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB.**

Zuständigkeit nach Hauptsatzung:

Das Aufgabengebiet Stadtplanung gehört zum Geschäftskreis des Technischen Ausschuss (HS § 8 Nr. 1.1). Der Beschluss von Satzungen obliegt dem Stadtrat.

Begründung: öffentlich/nicht-öffentlich:

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

Beschlussempfehlung:

Der Stadtrat beschließt

1. nach ausführlicher Prüfung und Abwägung gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die im Rahmen der ersten Auslegung vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen laut beiliegender Anlage,
2. den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 05.02.2018 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zu ändern und den Planentwurf vom 22.01.2019 zu billigen und nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB auf die Dauer von einem Monat erneut auszulegen.

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

Sachverhalt/Begründung:

Im Südosten der Emmendinger Kernstadt befindet sich zwischen Weinstockstraße und Jahnstraße das ca. 0,8 ha große ehemalige Betriebsgelände des Altwarenbetriebs „Südwest-Rohstoff-GmbH“. Das Gelände liegt seit mehreren Jahren brach.

Am 22.10.2013 wurde durch den Stadtrat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ gem. § 13 a BauGB gefasst. Die Flächen der innerstädtischen Gewerbebrache sollen im Rahmen der Innenentwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für die östliche Teilfläche des Plangebiets ist eine Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen, um dem bestehenden Bedarf an Infrastruktureinrichtungen der benachbarten Schulen und des Landkreises zu entsprechen. Auf der an der Weinstockstraße gelegenen westlichen Teilfläche werden Wohnbauflächen entwickelt. In mehreren Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau sollen hier ca. 67 Wohneinheiten entstehen.

Ergebnis der ersten Auslegung und Planungsinhalte

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ erfolgte Anfang 2018 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie im März / April 2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften. Zu der vorgelegten Planung sind Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerinnen und Bürger eingegangen (siehe Anlage).

Die Anregungen beziehen sich insbesondere auf

- die Geschossigkeit und die geplante Höhe der Wohngebäude,
- die städtebauliche Dichte und die Sozialstruktur,
- die städtebauliche Erscheinung sowie
- Aspekte des Stadtklimas.

Die vorliegenden Anregungen wurden geprüft (siehe Anlage). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ verfolgt die Stadt Emmendingen die Zielsetzung, Flächen einer innerstädtischen Gewerbebrache im Rahmen der Innenentwicklung für den Wohnungsbau und Einrichtungen des Gemeinbedarfs bereit zu stellen. Die öffentlichen Belange im Rahmen der Ausweisung von Entwicklungsflächen und der Förderung des Wohnungsbaus wurden mit den Belangen der Vorhabenträger und den Belangen der Bürger/-innen an der Entwicklung des Quartiers Jahnstraße / Weinstockstraße untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Ergebnis dieses Abwägungsprozesses erfolgte eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Mit dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf wird wie in der bisherigen Planung im Osten des Plangebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf, im Westen ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die zulässige Gebäudehöhe wird in beiden Baugebieten reduziert. Im allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse gegenüber dem bisherigen Planungsstand um ein Geschoss zurück genommen. Zulässig sind an der Weinstockstraße fünf Vollgeschosse ohne Dach- / Attikageschoss, im rückwärtigen Bereich und an der Jahnstraße vier Vollgeschosse + Attikageschoss (kein Vollgeschoss).

Mit dem neuen Bebauungskonzept wird das bisherige Wohngebäude (Haus 1) an der Weinstockstraße in zwei kleinere Wohngebäude (Haus 1 und 2) aufgegliedert. Zusammen mit den beiden Wohngebäuden im rückwärtigen Bereich (Haus 3 und 4) sind damit vier Wohngebäude geplant. Gegenüber ursprünglich insgesamt 71 Wohneinheiten sollen ca. 67 Wohneinheiten entstehen.

Alle Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen nachgewiesen mit Zufahrten von der Jahnstraße. Die bisher vorgesehene Stellplatzfläche mit Zufahrt von der Weinstockstraße entfällt.

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergibt sich insgesamt eine geringere Höhenentwicklung und aus Richtung Weinstockstraße ein gegliederteres Erscheinungsbild der neuen Bebauung. Die neuen Baukörper ordnen sich damit in den Bestand ein und korrespondieren mit der baulichen Entwicklung auf der Westseite der Weinstockstraße im Bereich des Bebauungsplans „Weinstockstraße“.

Sozialer Wohnungsbau

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Wohnbauvorhaben im Plangebiet je Grundstück einen Anteil von 30% nutzbarer Wohnfläche aufweisen müssen, die den Förderkriterien des sozialen Wohnungsbaus entsprechen. Innerhalb des Plangebiets kann der Flächenbedarf auf andere Grundstücke übertragen werden.

Im Rahmen der laufenden Verhandlungen mit dem Vorhabenträger ist eine Kompensationslösung für die Forderung aus dem Bebauungsplan in Vorbereitung. Danach soll der „soziale Wohnungsbau“ im geplanten Haus 1 nachgewiesen werden. Vorgesehen ist eine Übernahme der Sozialwohnungen und des Gebäudes durch die Städtische Wohnbaugesellschaft, die die Wohnungen damit dauerhaft in ihren Wohnungsbestand übernimmt. Die abschließende Entscheidung über einen Erwerb des Gebäudes „Haus 1“ erfolgt durch den Aufsichtsrat der Städtischen Wohnbaugesellschaft Emmendingen mbH. Mit einer vertraglich gesicherten Kompensationslösung könnte die Festsetzung zum sozialen Wohnungsbau mit dem abschließenden Beschluss des Bebauungsplans als Satzung entfallen.

Verfahrensschritte

Die im Rahmen der Auslegung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs gemäß Anlagen sind im Technischen Ausschuss vorzubereiten und anschließend im Stadtrat in öffentlicher Sitzung zu behandeln.

Die Entscheidung hat im Stadtrat zu erfolgen, da auch die Prüfung der Anregungen ein besonderer Akt des Satzungsverfahrens ist.

Denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Prüfung gesondert mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Entscheidung ist kein Verwaltungsakt und nicht anfechtbar, da es sich um einen Abschnitt des Satzungsverfahrens handelt.

Der Bebauungsplan ist gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird in der Sitzung vorgestellt und

Bisheriges Verfahren Bebauungsplan „Jahnstraße“

- Aufstellungsbeschluss am 22.10.2013 (Drucksache Nr. 1202/13)
- Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung am 13.02.2017
- Erste Öffentlichkeitsbeteiligung am 23.11.2016
- Beschluss der 1. Auslegung am 27.02.2018 (Drucksache Nr. 873/17/1)
- Behörden- und Trägerbeteiligung am 02.03.2018
- Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung am 22.01.2018
- Erste Auslegung vom 15.03.2018 bis 16.04.2018

**Übereinstimmung mit Zielen, Zielkonflikte und Nachhaltigkeit
(Abgleich mit Ergebnis Perspektivwerkstatt, spezielle Gutachten, Verkehr und Klima/Umweltschutz)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ werden brachliegende innerstädtische Flächenpotentiale im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung für die Entwicklung schulischer Infrastruktur und die Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums genutzt.

Das Gebiet zeichnet sich durch eine sehr gute zentrale Lage im Stadtgebiet aus. Der Standort ist eingebunden in den Bestand mit der Nähe zur Innenstadt, Zugang zu zahlreichen Einrichtungen der Infrastruktur, Arbeitsplätzen und der Anbindung durch den ÖPNV. Die integrierte Lage des Plangebiets spricht für eine sinnvolle Nachverdichtung. Städtebauliche Zielsetzung ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden durch flächensparendes mehrgeschossiges Bauen.

Zu den Themenfeldern Verkehr, Schall, Klima und Altlasten liegen Untersuchungen vor (siehe Anlagen). Gutachterliche Empfehlungen zur Sicherung gesunder Arbeits- und Wohnbedingungen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Darüber hinaus wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die auf die Entwicklung eines ansprechenden Wohnumfeldes und guter Wohnbedingungen zielen. Mit den Regelungen des Bebauungsplans soll eine angemessene Durchgrünung der neuen Bauflächen erreicht und eine gute kleinklimatische Situation sichergestellt werden. Der Entstehung einer neuen Wärmeinsel durch die geplante verdichtete Bebauung soll entgegengewirkt und heiße Wetterlagen sollen abgemildert werden. Die Planung zielt insgesamt auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

Finanzen

Die Planungskosten werden aus dem Budget gedeckt.

Anlagen:

- SV 1035/18, A 01 Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 22.01.2019
- SV 1035/18, A 02 Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften i.d.F. vom 22.01.2019
- SV 1035/18, A 03 Begründung i.d.F. vom 22.01.2019
- SV 1035/18, A 04 Protokoll Öffentlichkeitsbeteiligung
- SV 1035/18, A 05 Eingegangene Anregungen mit Stellungnahme der Verwaltung
- SV 1035/18, A 06 Verkehrsgutachten i.d.F. vom 10.08.2018
- SV 1035/18, A 07 Schalltechnische Untersuchung i.d.F. vom 31.08.2018
- SV 1035/18, A 08 Fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen i.d.F. vom 25.07.2018
- SV 1035/18, A 09 Beweissicherung i.d.F. vom 11.12.2007
- SV 1035/18, A 09 Detailuntersuchung i.d.F. vom 08.03.2013
- SV 1035/18, A 09 Orientierende Untersuchung der Bauwerkssubstanz i.d.F. vom 20.12.2013
- SV 1035/18, A 09 Orientierende Untersuchung des Grundwasserabstroms i.d.F. vom 19.12.2013