

Stadt Emmendingen

Bebauungsplan „Jahnstraße“

Gemarkung Emmendingen

Begründung

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele	2
1.1	Planungsanlass und Planungsziel	2
1.2	Verfahrensstand	3
2.	Lage des Planungsgebiets und Geltungsbereich	3
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen	3
3.1	Flächennutzungsplanung	3
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen und Bauweise	4
4.3	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	5
4.4	Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnbauförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen	5
4.5	Fläche für den Gemeinbedarf – Schule und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, öffentliche Verwaltungen	6
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	6
4.7	Immissionsschutz	7
5.	Örtliche Bauvorschriften	9
6.	Hinweise	9
6.1	Kennzeichnung des Geltungsbereichs als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)	9
6.2	Weitere Hinweise	11
7.	Auswirkungen des Bebauungsplans	11
7.1	Ver- und Entsorgung	11
7.2	Verkehr	11
7.3	Auswirkungen auf die Umwelt	12

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ALLGEMEINE ZIELE

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Im Südosten der Emmendinger Kernstadt befindet sich zwischen Weinstockstraße und Jahnstraße das ca. 0,8 ha große ehemalige Betriebsgelände des Altwarenbetriebs „Südwest-Rohstoff-GmbH“. Die Firma nutzte die ursprünglich zum Werksgelände der Ramiegesellschaft gehörenden Grundstücke von 1951 bis 2006 für die Sammlung, den Umschlag und Handel von Papier und Abfällen. Inzwischen liegt das Gelände seit mehreren Jahren brach.



An die Grundstücksflächen der Gewerbebrache schließen sich im Norden und Osten die Flächen der Gewerblichen und Hauswirtschaftlich-Sozialpflegerischen Schulen (GHSE), der Carl-Helbing-Schule und des Goethe-Gymnasiums an. Im Süden folgt an der Jahn- und der Neubronnstraße Wohnbebauung.

Die Flächen der innerstädtischen Gewerbebrache „Südwestrohstoffe“ sollen im Rahmen der Innenentwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden. 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.

Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Jahnstraße“ wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt. 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 vier Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau sollen hier ca. 67 Wohneinheiten entstehen.

1.2 Verfahrensstand

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Jahnstraße“ wurde durch den Beschluss des Stadtrats vom 22.10.2013 eingeleitet. Am 06.11.2013 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 23.11.2016 durchgeführt. Mit Anschreiben vom 13.02.2017 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Am 22.01.2018 wurde die Öffentlichkeit erneut beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 15.03. bis 16.04.2018 bzw. mit Anschreiben vom 02.03.2018.

Im Ergebnis der sich anschließenden Abwägungs- und Abstimmungsprozesse wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ wird mit einer erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB weiter geführt.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt östlich der Weinstockstraße und nördlich der Jahnstraße. Es umfasst die Flurstücke 760, 760/1 sowie Teilflächen des Flurstücks 771. Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Eine Grundstücksteilung / -begradigung ist in Durchführung. Danach umfasst der Geltungsbereich die Flst.-Nr. 760, 760/1, 762/7 und 771/1.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN

3.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Mischbauflächen dar. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Bebauungsplangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Geltungsbereich ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Jahnstraße“ teilt sich in zwei etwa gleich große Nutzungsbereiche. Im Nordwesten wird eine ca. 0,4 ha große Teilfläche als allgemeines Wohngebiet mit Flächen für vier mehrgeschossige Wohngebäude mit ca. 67 Wohneinheiten ausgewiesen. Der südöstliche ca. 0,4 ha große Teilbereich wird als Fläche für den Gemeinbe-

darf, Schule und soziale Infrastruktur und öffentliche Verwaltungen festgesetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Flst.-Nr. 760/1 und eine Teilfläche des Flst.-Nr. 771 werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Regelung zur Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden und geplanten räumlichen Situation mit der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 bestimmt.

Mit den ausgewiesenen überbaubaren Flächen (Baugrenzen) werden vier Baufenster in der offenen Bauweise festgesetzt, die bezogen auf die Grundstücksgrenzen eine hofartige Bebauung ermöglichen. Die zulässige Geschossigkeit beträgt für die Bebauung an der Weinstockstraße max. 5 Vollgeschosse (Haus 1 und 2), für die zwei zurückversetzten Wohngebäude mit Erschließung von der Jahnstraße max. 4 Vollgeschosse und Attikageschoss (kein Vollgeschoss) (Haus 3 und 4).

Festgesetzt wird eine maximale Gebäudehöhe von 15 m bezogen auf die Höhe des Erdgeschosses. Mit den Höhenfestsetzungen wird eine höhenmäßige Einbindung der neuen Bebauung in das Gelände bestimmt. Insbesondere für die Häuser 1 und 2 wird das Maß der baulichen Nutzung begrenzt (max. 5 Vollgeschosse ohne Dachgeschoss) und unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung an der Jahnstraße insgesamt eine angepasste Höhenentwicklung angestrebt.

Um die notwendigen Stellplätze in zwei Tiefgaragen unterbringen und auch die weiterhin erforderlichen versiegelten Flächen wie Zugänge, Terrassen usw. realisieren zu können, wird die zulässige Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Die Regelungen zur überbaubaren Grundfläche lassen eine hohe Versiegelung bzw. Unterbauung der Fläche zu. In Verbindung mit der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,6 werden die Höchstwerte des § 17 BauNVO überschritten.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Jahnstraße“ werden innerstädtische Flächenpotentiale im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung für die Entwicklung und Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums genutzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begründen sich in der besonderen Lagegunst des Bebauungsplangebiets. Die integrierte Lage des Plangebiets mit der Nähe zur Kernstadt, zu zahlreichen Einrichtungen der Infrastruktur sowie der Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr sprechen an diesem Standort für eine sinnvolle Nachverdichtung im Bestand. Städtebauliche Zielsetzung ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden durch flächensparendes Bauen im Geschosswohnungsbau.

Die Lage am Wohnungsmarkt der Stadt Emmendingen sowie die Knappheit an städtebaulich sinnvollen Entwicklungsflächen für den Geschosswohnungsbau erfordern eine angemessene Ausnutzung der Flächenressource an der Jahnstraße. Im Emmendinger Stadtge-

biet besteht ein Mangel an preisgünstigem Wohnraum, an Wohnflächen für Familien und ein großer Bedarf an barrierefreien / -armen zentral gelegenen Wohnflächen.

Durch die Anordnung der neuen Wohngebäude über die Festsetzung der überbaubaren Flächen sowie der Tiefgaragenflächen werden ausreichende Grundstücksfreiflächen, angemessene Gebäudeabstände und eine gute Belichtung der Wohnungen sichergestellt. Rahmenbedingungen für ein gutes Wohnumfeld und Kleinklima sollen mit der vorgeschriebenen Überdeckung und Begrünung der Flächen der Tiefgarage, der geforderten Pflanzung von Bäumen und gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der Begrünung der Dachflächen geschaffen werden. Insgesamt entsteht mit der Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Gewerbefläche ein höherer Anteil an Begrünung (siehe auch 7.3).

Die geplante Bebauung mit 4 und 5 Vollgeschossen fügt sich in die Umgebung mit der mehrgeschossigen Wohnbebauung Jahnstraße und den großvolumigen Schulbauten ein. Durch die bestehenden großen baulichen Abstände zu den benachbarten Schulgebäuden sowie durch die angrenzenden großen Verkehrsflächen der Weinstockstraße und der Jahnstraße sind sowohl für die Neubebauung als auch für den Bestand die Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnbedingungen sicher gestellt.

Die Festsetzungen zur Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO erfolgen damit insbesondere in Abwägung der Zielsetzungen und Belange der Wohnbauflächenentwicklung, des Städtebaus und des Umweltschutzes.

4.3 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Stellplätze für die geplante Wohnbebauung werden in zwei Tiefgaragen unter und zwischen den Wohngebäuden untergebracht. Die Erschließung erfolgt über die Jahnstraße. Durch die unterirdische Unterbringung der notwendigen Stellplätze und die geforderte Begrünung der Tiefgaragen entstehen Spielräume für die Gestaltung der Außenbereiche der Wohnbebauung und eine Bepflanzung des Wohnumfelds.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze, Carports und Garagen darf ihre Größe insgesamt 275 m³ nicht überschreiten. 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.

Als Ausnahme wird für Nebenanlagen, Carports und Garagen in der abweichenden Bauweise eine Grenzbebauung zugelassen. Unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Situation (bestehende Grenzmauer im Norden, angrenzende private Erschließungsflächen und öffentliche Straßenflächen, angrenzende Fläche für Gemeinbedarf) sprechen städtebauliche Gründe nicht dagegen. Die Regelung sichert u. a. eine sparsame Freiflächennutzung durch eine optimierte Anordnung der erforderlichen Fahrradunterstellplätze.

4.4 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnbauförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen

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.

Die Umsetzung der Forderung und die Sozialbindung sowie mögliche Kompensationen werden durch vertragliche Regelungen gesichert.

4.5 Fläche für den Gemeinbedarf – Schule und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, öffentliche Verwaltungen

Eine ca. 0,4 ha große Fläche im Osten des Plangebiets wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Als Nutzungen sind schulische Einrichtungen, soziale Nutzungen sowie Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung ausgewiesen.

Die in direkter Nachbarschaft zu den Standorten der Gewerblichen und Hauswirtschaftlich-Sozialpflegerischen Schulen (GHSE), der Carl-Helbing-Schule und des Goethe-Gymnasiums gelegene Gemeinbedarfsfläche wird als Entwicklungsbereich und Reservefläche für schulische Bedarfe vorgehalten. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wird derzeit insbesondere die Einrichtung einer gemeinsamen Schulmensa durch den Landkreis und die Stadt Emmendingen, sowie die Errichtung zusätzlicher Klassen- und Fachräume geprüft. Zu weiteren schulnahen Nutzungen gibt es Vorüberlegungen.

Eine zusätzliche Option, die durch den Bebauungsplan abgesichert werden soll, ist eine Ansiedlung von Flächen für die Verwaltung des Landkreises Emmendingen.

Für die Bebauung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf gilt eine maximale Gebäudehöhe von 221,00 müNN. Die Festsetzung orientiert sich an der Höhe der geplanten benachbarten Wohnbebauung sowie am Gebäudebestand der Jahnstraße. Damit wird für den Entwicklungsbereich des Bebauungsplans „Jahnstraße“ insgesamt eine einheitliche und angepasste Höhenentwicklung angestrebt.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen zur Überdeckung und Begrünung der Tiefgaragenflächen, zur Begrünung von Flachdächern, zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen sowie zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen erfolgen in Abwägung öffentlicher und privater Belange. Planerische und städtebauliche Zielsetzung ist die Entwicklung eines ansprechenden Wohnumfeldes und guter Wohnbedingungen. 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 festgesetzten Maßnahmen sind in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und dem Bauantrag beizufügen. Damit soll die Planung und Gestaltung der Außenbereiche zu

einem festen Bestandteil der städtebaulichen Gesamtplanung und der Baumaßnahme werden.

4.7 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jahnstraße“ liegt im bebauten Stadtgebiet in innerstädtischer Lage. Durch die Einbindung in das bestehende städtische Gefüge und die Nähe zu zahlreichen Einrichtungen der städtischen Infrastruktur, Arbeitsplätzen, Grünflächen, Flächen der Naherholung etc. kennzeichnet das Plangebiet eine hohe Lagegunst. Mit der Nutzung der Flächen für den Ausbau der bestehenden schulischen Einrichtungen und die Ansiedlung zentraler Wohnnutzungen wird diesen Standortkriterien mit dem Bebauungsplan „Jahnstraße“ entsprochen.

Die bestehende und künftige Lärmsituation wurde im Rahmen der Entwicklung und Überplanung der neuen Bauflächen an der Jahnstraße untersucht und in die Abwägung eingestellt. Die Festsetzung der neuen Nutzungen erfolgt im Sinne der Innenentwicklung und eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen.

Auf die neuen Bauflächen wirken die Schallimmissionen der umliegenden Straße und der benachbarten Bahnstrecke Offenburg – Freiburg ein und machen Schallschutzmaßnahmen im gesamten Plangebiet erforderlich. Die Anforderungen des Immissionsschutzes wurden gutachterlich untersucht. Dabei wurden auch die Verkehrslärmauswirkungen durch den Quell- und Zielverkehr und die Stellplatzanlagen auf die bestehende und geplante Bebauung berücksichtigt.

- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Jahnstraße“ in Emmendingen, Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, August 2018

Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan beigelegt. Die Abbildungen 7, 8 und 12 sowie die Anlagen A 17 und A 18 sowie die Rasterlärmkarte 7 sind Bestandteil der Bebauungsvorschriften.

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans finden in der schalltechnischen Untersuchung die Vorentwurfsplanung für die Wohnbebauung, die Verkehrszahlen für den Bestand und den Planfall sowie die Zugdaten der Strecke Teningen – Denzlingen Berücksichtigung. Dabei geht die Berechnung des im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplangebiets zu erwartenden Quell- und Zielverkehrs von einer maximalen Ausnutzung der Fläche für den Gemeinbedarf aus und stellt damit einen Maximalwert dar (siehe auch 7.2). Dies gilt auch für die sich aus dem errechneten Quell- und Zielverkehr ergebende Verkehrsbelastung insbesondere in der Jahnstraße und die damit verbundenen Schallimmissionen, die eine „worst case“ Situation abbilden.

Geplante Pkw-Stellplatzanlagen

Die Immissionsrichtwerte werden im Umfeld der neuen Wohnbebauung an der bestehenden schutzbedürftigen Wohnbebauung eingehalten. Auch für die geplante Wohnbebauung sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Verkehrslärmauswirkungen durch den Quell- und Zielverkehr

In einer Gegenüberstellung der Immissionen durch den „Prognose-Nullfall 2030“ (ohne Baugebiete) mit denen des „Prognose-Planfalls 2030“ (mit Baugebieten und Erschließungsverkehr) werden die Verkehrslärmauswirkungen unter Berücksichtigung des Quell- und Zielverkehrs infolge der neuen Baugebiete Jahnstraße und Weinstockstraße auf die bestehende Bebauung dargestellt.

Mit der Entwicklung der beiden Baugebiete ist im Bereich der Jahnstraße mit Pegelerhöhungen bis rund 0,8 dB(A) zu rechnen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden im Bereich der benachbarten Wohnbebauung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ tags und nachts eingehalten.

Bei einer Gesamtlärbetrachtung (Straße- und Schienenverkehr) für den Planfall 2030 werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung an keinem der untersuchten Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Jahnstraße“ überschritten.

Straßen- und Schienenverkehr

Maßgeblich für den Gesamtlärm sind die Schallimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr. Die nächtlichen Pegelwerte werden insbesondere durch die Schallimmissionen der Bahn hervorgerufen. Betroffen von der Schalleinwirkung sind dabei vor allem die nach Westen und Süden orientierten Fassaden der geplanten Bebauung mit Pegeln bis 69 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. Durch den Verkehrslärm werden innerhalb des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Zusätzlich ist damit zu rechnen, dass der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung im äußersten Westen des Plangebietes nachts überschritten wird. Maßgeblich sind nachts die Immissionen durch den Schienenverkehr.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan werden Schallschutzmaßnahmen diskutiert und Festsetzungen zur Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen empfohlen. Die Empfehlungen sind als Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Schallschutzmaßnahmen

Im gesamten Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Verkehrsimmissionen erforderlich. Prinzipiell sind aktive Maßnahmen (Wände, Wälle) passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, Lüfter) vorzuziehen. Aktive Maßnahmen durch eine Unterbrechung der Sichtverbindung zwischen Schallquellen und Immissionsorten sind in der konkreten städtebaulichen Situation für einen vollständigen Schutz kaum realisierbar. Notwendig werden passive Schallschutzmaßnahmen. Folgende Maßnahmen werden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan formuliert:

Der Schallschutz schutzbedürftiger Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume, Unterrichtsräume u. ä.) ist vorrangig durch eine geeignete Grundrissgestaltung herzustellen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Zum Schlafen geeignete Räume, Wohn- /Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind dabei wie Schlafräume zu beurteilen.

Die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2018) auszulegen. Sie ergibt sich für Fensterflächen und Fassadenbauteile abhängig vom Fensterflächenanteil und der geplanten Raumnutzung. Die Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109-1 sind in den Anlagen A17 bis A18 sowie in der Rasterlärmkarte 7 der schalltechnischen Untersuchung dargestellt und Bestandteil der Bebauungsvorschriften.

Abweichungen von den Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, als die in der vorliegenden Untersuchung ausgewiesenen Pegel, und / oder nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Es werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume, Bettenräume und Kinderzimmer erforderlich.

Außenwohnbereiche sind ab Pegelwerten > 62 dB(A) durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Verglasungen an Balkonen, Errichtung von Wintergärten etc. vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Die Pegelverteilung „Außenwohnbereiche“ ist in der Abbildung 12 der schalltechnischen Untersuchung dargestellt und Bestandteil der Bebauungsvorschriften.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften treffen Regelungen zur Gestaltung der Dachflächen sowie zu Einfriedungen und zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

Die Festsetzungen zielen auf eine gestalterische Einbindung der neuen Bebauung in die Umgebung und die Entwicklung eines städtebaulich ansprechenden Gesamtbildes.

Um künftige Hochwasserereignisse zu vermeiden und bestehende Einrichtungen der Abwasserbeseitigung bei starken Regenfällen zu entlasten, wird die Retention des Niederschlagswassers der Dachflächen festgesetzt. Diese kann über die Begrünung der Dachflächen oder die Einrichtung von Retentionszisternen erfolgen. Auf eine Versickerung des Regenwassers wird aufgrund des bestehenden Altlastenverdachts verzichtet.

6. HINWEISE

6.1 Kennzeichnung des Geltungsbereichs als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Die letzte gewerbliche Nutzung der Flächen des Plangebiets durch die Südwest-Rohstoff-GmbH bestand seit 1951. Bis zur Aufgabe des Gewerbebetriebs im Jahr 2006 erfolgten mehrere bauliche Erweiterungen insbesondere durch die Errichtung von Lagerhallen und Schuppen.

Aus der Bauakte geht hervor, dass das heutige Gewerbegrundstück auf dem früheren Werksgelände der ersten deutschen Ramiegesellschaft entstanden ist. Potentielle Bodenverunreinigungen aus dieser Nutzung konnten bisher nicht abgeleitet werden.

Die Südwest-Rohstoff-GmbH befasste sich mit der Sammlung und dem Umschlag von Pa-

pieper und Lumpen. Aus dem Umgang mit diesen Materialien ergeben sich keine Hinweise auf potentielle Bodenverunreinigungen. Die nahezu vollständige Versiegelung des ehemaligen Firmengeländes schließt auch Verunreinigungen durch Leckagen etc. weitgehend aus.

Im Zugangsbereich des Grundstücks aus Richtung Weingartenstraße befand sich bis 2006 eine Betriebstankstelle mit unterirdischen Tanks. Die Einrichtungen wurden 2006 von einer Fachfirma komplett entfernt. Im Bereich der ehemaligen Tankanlage liegen Verunreinigungen des Untergrunds und des Grundwassers vor.

Zu den Auswirkungen der gewerblichen Nutzung und möglicher Belastungen des Grundwassers, des Bodens und der Bauwerkssubstanz wurden folgende Gutachten erstellt. Sie sind der Begründung beigelegt.

- Beweissicherung, Henseleit & Partner GdBR, Ingenieurbüro für Abfalltechnik, Altlastsanie-
rung und Bauwesen, 11.12.2007
- Detailuntersuchung, Klipfel & Lenhardt Consult GmbH, Beratende Geologen, 08.03.2013
- Orientierende Untersuchung des Grundwasserabstroms, Solum – Büro für Boden + Geo-
logie, 19.12.2013
- Orientierende Bauwerksuntersuchung, Solum – Büro für Boden + Geologie, 20.12.2013
- Kostenschätzung für Sanierung Grundwasserschaden und Mehrkosten Abbruchmassen
und Bodenaushub, Solum – Büro für Boden + Geologie, 04.02.2014

Die vorliegenden Gutachten zum Altstandort der ehemaligen „Südwest-Rohstoff GmbH“ be-
legen, dass auf Flurstück Nr. 760/1 auf Gemarkung Emmendingen im Bereich der Eigenbe-
darftankstelle ein Grundwasserschaden eingetreten ist. Die Untersuchungen des Grund-
wassers an der nordwestlichen Grundstücksgrenze lassen erwarten, dass der Transport und
die Ausbreitung der Schadstoffe im Grundwasser begrenzt sind. Mit entsorgungsrelevanten
Bodenverunreinigungen ist bei Eingriffen in den Untergrund aufgrund der Vornutzung in al-
len Bereichen des Geltungsbereichs zu rechnen.

Vor Baufreigabe der geplanten Bauvorhaben muss durch eine geeignete Sanierungsmaß-
nahme die Beseitigung des festgestellten Grundwasserschadens sichergestellt sein. Der
Sanierungserfolg ist durch eine Beweissicherung zu belegen. Der Sanierungserfolg ist ge-
geben, wenn keine oder nur noch hinnehmbare, geringfügige Restverunreinigungen am
Standort verbleiben. Die Folgenutzung als Wohngebiet ist dabei zu berücksichtigen.

Zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist ein in der Altlastenbearbeitung sachver-
ständiger Gutachter einzubeziehen. Die zu ergreifenden Maßnahmen sind mit der unteren
Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Vorfeld abzustimmen.

Das Plangebiet befindet sich zusätzlich innerhalb der abgegrenzten Fläche, die durch den
historischen Bergbau beeinflusst ist (großflächig siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehal-
te in Böden). Es ist mit erhöhten Schadstoffgehalten auch des natürlich anstehenden Bo-
dens durch Arsen, Blei, Cadmium, Kupfer und Zink zu rechnen.

Mit der Bebauung / Umnutzung der genannten Flächen ist sicher zu stellen, dass gesunde
Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die nutzungsspezifischen Prüfwerte der
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für die relevanten Wirkungspfade eingehalten
sind. Die zukünftig sensiblere Nutzung als Wohngebiet und Schulbereich ist zu beachten.

6.2 Weitere Hinweise

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes (WSG) Emmendingen TB II + III Gewinn Wäldele. Es gelten die Schutzbestimmungen.

Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen des Grundwasserschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verzichten. Ein Bauen unterhalb des mittleren Grundwasserhöchststandes ist nicht zulässig.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Hinweise zur abfallrechtlichen Behandlung von Abbruchmaterial, Bodenaushub und der Verwendung von Bodenmaterial in Abstimmung mit dem Landratsamt.

Aufgrund der Vorbelastung durch die ehemalige gewerbliche Nutzung des Plangebiets ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Gründen des Grundwasserschutzes auf der Gesamtfläche nicht möglich.

Im Rahmen der Grünplanung wird ein Verzicht auf die Verwendung allergener und stark giftiger Pflanzen empfohlen.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jahnstraße“ liegt an der Weinstock- und der Jahnstraße mit dem vorhandenen Netz an Versorgungsleitungen. Die neuen Bauflächen sind erschlossen und können an die bestehende Infrastruktur angebunden werden.

Auf eine Versickerung des Niederschlagswassers der überbauten und befestigten Flächen ist aufgrund des bestehenden Altlastenverdachtes zu verzichten. Das Niederschlagswasser kann gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Bei einer extensiven Dachbegrünung kann auf die Drosselung verzichtet werden.

7.2 Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jahnstraße“ liegt zwischen der Weinstockstraße im Nordwesten, der Jahnstraße im Süden und der privaten Zufahrtsstraße der gewerblichen Schulen im Norden.

Die Erschließung der geplanten neuen Nutzungen ist über die Jahnstraße vorgesehen. Die bestehende Zufahrt der ehemaligen Südwest-Rohstoff-GmbH von der Weinstockstraße wird aufgegeben.

Die Erschließung der geplanten Wohngebäude (Haus 1 bis 4) erfolgt über die Jahnstraße über zwei Tiefgaragenzufahrten. Die notwendigen Stellplätze der Wohnbebauung werden hier in zwei Tiefgaragen nachgewiesen. Die Anbindung der Fläche für den Gemeinbedarf wird über die Jahnstraße angenommen. Eine alternative Erschließung der Gemeinbedarfsnutzungen über die private Zufahrt im Norden würde das Verkehrsaufkommen in der Jahnstraße entsprechend verringern.

Zu den Planungsvorhaben des Bebauungsplans „Jahnstraße“ sowie des benachbarten Bebauungsplans „Weinstockstraße“ wurde ein Verkehrsgutachten erstellt.

- Stadt Emmendingen, Verkehrsgutachten zu den zwei Bebauungsplänen „Jahnstraße“ und „Weinstockstraße“, BrennerPlan GmbH, Stuttgart, August 2018

Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Im Rahmen des Gutachtens wird für die einzelnen Nutzungen im Bereich Jahnstraße und Weinstockstraße das neu induzierte Verkehrsaufkommen im Quell- und Zielverkehr abgeschätzt und eine räumliche Verteilung der Verkehre auf das angrenzende Straßennetz vorgenommen.

Alle im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen, einschließlich einer Verwaltungsnutzung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf, werden für die Betrachtung der künftigen Verkehrssituation herangezogen und betrachtet. Die getroffenen Annahmen gehen von einer maximalen Ausnutzung insbesondere der Fläche für den Gemeinbedarf aus. Grundlage der Gutachten ist die Annahme eines Verwaltungsflächenanteils von ca. 5.500 qm BGF. Entsprechend der sich derzeit abzeichnenden Nutzungsstruktur der Fläche für den Gemeinbedarf wird sich die Nutzungsart Verwaltung voraussichtlich verringern. Die Berechnung des im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplangebiets zu erwartenden Quell- und Zielverkehrs stellt damit einen Maximalwert dar. Dies gilt insbesondere für den Verkehr in der Jahnstraße. Die vorgenommene Schätzung des durch die neue Nutzung induzierten Verkehrsaufkommens stellt hier ein Worst-Case-Szenario dar.

Mit der geplanten neuen Nutzung der Flächen des Bebauungsplans „Jahnstraße“ und des benachbarten Bebauungsplans „Weinstockstraße“ wird für den Abschnitt der Weinstockstraße ein neuinduziertes Verkehrsaufkommen von ca. 503 Kraftfahrzeugen in 24 h angenommen. Für die sich südlich anschließende Kollmarsreuter Straße wird ein Zuwachs um 607 Fahrzeuge geschätzt. In der Jahnstraße kommen bei einer angenommenen maximalen Ausnutzung der Bauflächen ca. 536 Kfz am Tag hinzu.

Für die Kreuzung Weinstockstraße / Jahnstraße / Haselmattenstraße erfolgt im Rahmen des Gutachtens eine Betrachtung der Leistungsfähigkeit im Bestand und im Planfall. Im Ergebnis der Untersuchung wird die Kreuzung vor und nach Umsetzung der Planungen im Bereich „Jahnstraße“ und „Weinstockstraße“ hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit mit der gleichen Qualitätsstufe bewertet (QSV C).

Stufe C: Nahezu alle während der Sperrzeit ankommenden Verkehrsteilnehmer können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren oder -gehen. Die Wartezeiten sind spürbar. Beim Kraftfahrzeugverkehr tritt im Mittel nur geringer Stau am Ende der Freigabezeit auf.

7.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Gelände des ehemaligen Altwarenbetriebs „Südwestrohstoffe“ mit den Grundstücken Flst.-Nr. 760 und 760/1 ist im Bestand nahezu vollständig überbaut. Entlang der Jahnstraße erstrecken bzw. erstreckten sich die Betriebsgebäude der ursprünglichen gewerblichen Nutzung mit Verwaltungsgebäude, Betriebshallen und Lagergebäude. Die auf der Nordseite liegenden Grundstücksfreiflächen sind vollständig versiegelt. Grünflächen mit erhaltenswerten Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden. Aufgrund der brachgefallenen Nutzung bildet sich lediglich allererste Ruderalvegetation in den Randbereichen.



Quelle: Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, 2016

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ werden die bisherigen gewerblichen Bauflächen für Wohnen und Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen. Im Vergleich zur bestehenden Situation mit einer nahezu hundertprozentigen Versiegelung des Geländes entsteht bei einer GRZ von 0,4 und der geforderten Begrünung von Tiefgaragenflächen und nicht überbaubaren Flächen ein höherer Anteil an Frei- und Grünflächen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ erfolgt gem. § 13 a BauGB. Eine formelle Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Hinweise auf Belange des Artenschutzes liegen nicht vor.

Klimatische Auswirkungen

Die klimatischen Auswirkungen der Projekte Jahnstraße und der benachbarten Weinstockstraße wurden untersucht.

- Fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planungen „Weinstockstraße“ und „Jahnstraße“, IMA - Richter & Röckle, 25.07.2018

Betrachtet wurden insbesondere die Hinderniswirkung durch die Gebäude sowie thermische Effekte der Planungen.

Entsprechend den fachgutachterlichen Aussagen besteht heute im Untersuchungsraum aufgrund der vorhandenen Bebauung und des Baumbestands eine reduzierte Durchlüftung, die durch die geplante Bebauung zusätzlich reduziert wird, ohne aber über für städtische Bereiche typische Reduktionen hinaus zu gehen.

Entlang der Straßenrandbebauung der Weinstockstraße entsteht eine höhere Luftbelastung,

ohne dass eine Überschreitung von Grenzwerten zu erwarten ist. Der rückwärtige Teil wird von Emissionen weitgehend abgeschirmt.

Die Auswirkungen der Durchlüftungsreduktionen beschränken sich auf das nähere Umfeld. Luftleitbahnen und Kaltluftproduktionsflächen sind nicht betroffen. Auswirkungen auf das Kaltluftgeschehen ergeben sich nicht.

Mit der Lage im Oberrheingraben sind erhöhte Wärmebelastungen vorhanden die durch die eher periphere Lage und gute Durchgrünung abgemildert werden. Durch die Planung wird sich die thermische Situation an sonnenreichen und heißen Tagen nur geringfügig ändern. Die Versiegelung nimmt gegenüber der bestehenden Situation kaum zu und die Speicherwirkung der neuen Gebäude ist aufgrund des EnEV-Standards deutlich geringer als bei den Bestandsgebäuden.

Die Klimavielfalt ist in innerstädtischen Bereichen von größerer Bedeutung als an der Peripherie. An der Klimavielfalt und der Zugänglichkeit öffentlicher Grünflächen ändert sich nichts.

In der gutachterlichen Stellungnahme sind Maßnahmen zur Reduzierung möglicher negativer klimatischer Auswirkungen durch die Planung formuliert, die in die Bebauungsvorschriften aufgenommen wurden. Dazu zählen insbesondere die Festsetzung von Tiefgaragen sowie ihre intensive Begrünung, die extensive Begrünung der Dächer und die Festsetzung von Bindungen für die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.

Fachbereich 3.1.1
Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt
Emmendingen, Januar 2019