

GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN		SITZUNGSVORLAGE 0072/19/1	
Amt: Fachbereich 3 - Abteilung 3.1 / Nag		Datum: 18.11.2019	Az.: 621.4101.48

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Technischer Ausschuss		03.12.2019	Vorberatung		öffentlich				
1	Stadtrat		17.12.2019	Entscheidung		öffentlich				

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplanes "Kastelberg" und der örtlichen Bauvorschriften auf der Gemarkung Emmendingen:

- 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**

Zuständigkeit:

Bebauungspläne sind Satzungen (§ 10 Abs.1 BauGB).

Die Beschlussfassung über die Satzung erfolgt durch den Gesamtgemeinderat in öffentlicher Sitzung (BWVBl. 1967, 8).

Begründung: öffentlich/nicht-öffentlich:

Satzungen sind in öffentlicher Sitzung zu beschließen (§ 4 GO).

Vorberatungen der beschließenden Ausschüsse können in öffentlicher oder nichtöffentlicher Sitzung erfolgen (§ 39, Abs. 5 GO);

Beschlussvorschlag:

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 (gem. Anlage) dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu.
2. Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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/Begründung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kastelberg“ und der örtlichen Bauvorschriften auf der Gemarkung Emmendingen beschlossen (siehe Sitzungsvorlage 0772/17). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Veränderungssperre erlassen (siehe Sitzungsvorlage 0773/17).

Das Aufstellungsgebiet des Bebauungsplans „Kastelberg“ umfasst überwiegende Bereiche des gleichnamigen Baugebiets, das ab dem Jahr 1960 entstanden ist. Die der Entwicklung zu Grunde liegenden ursprünglichen Bebauungspläne „Kastelberg“ und „Erweiterung Kastelberg“ aus den Jahren 1961 und 1977 wurden 2010 durch den Stadtrat aufgehoben.

Anlass für den Beschluss zur erneuten Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „Kastelberg“ sind aktuelle bauliche Entwicklungen. Neben Gebäuden aus der Entstehungszeit sowie der Umgebung angemessenen baulichen Erweiterungen und Neubauten werden neue Bauvorhaben inzwischen immer größer, mit z.T. vielen Wohneinheiten, Stellplätzen, Tiefgaragen und Nebenanlagen und einer insgesamt heterogenen Ausgestaltung. Durch die Tendenz zu unangemessenen Nachverdichtungen des Bestands und die Planung großer Mehrfamilienhäuser besteht planerischer Handlungsbedarf zur Sicherung einer gewünschten städtebaulichen Entwicklung.

Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kastelberg“ sollen für den Geltungsbereich städtebauliche Rahmenbedingungen entwickelt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kastelberg“ werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Behutsame Nachverdichtung in Verbindung mit möglichen Grundstücksteilungen
- Gliederung des Baugebietes nach Geschossigkeit / Erscheinungsweise
- Einschränkung der Anzahl der Wohnungen im Gebäude unter Beachtung der Lage im Baugebiet und der Erschließungsstraßen
- Vermeidung von vollversiegelten Bereichen zwischen Wohngebäude und Straße
- Vermeidung von überlangen Garagenanlagen
- Regelung zur Zulässigkeit von Garagen, Tiefgaragen mit Zufahrten und Stellplätzen

Bebauungsplanverfahren und Inhalte des Bebauungsplanentwurfs

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte 2017 eine umfassende Bestandsaufnahme und -analyse der bestehenden Situation. Anfang 2018 wurden die Ergebnisse, die Planungsgrundlagen und die Planungsziele dem Technischen Ausschuss vorgestellt und der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und der Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan wurden dem Technischen Ausschuss im September 2018 dargelegt. Sie umfassen ein Nutzungskonzept, Systemschnitte, Gebäudetypen sowie eine Beschreibung des Planungskonzepts.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs (Sitzungsvorlage 0072/19) wurden die Planungsinhalte überarbeitet und ergänzt.

Das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanentwurfs „Kastelberg“ schränkt die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB ein und zielt auf eine angemessene und an den Bestand angepasste bauliche Entwicklung und Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets. Die Steuerung erfolgt insbesondere über die Festsetzung von Einzelbaufenstern auf allen Baugrundstücken in Verbindung mit maximal zulässigen Gebäudelängen und -tiefen, die Regelung der Geschossigkeit, der zulässigen Gebäudehöhen und der Dachgestaltung, die Festlegung der maximal zulässigen Zahl von Wohnungen je Gebäude, die Festsetzung der notwendigen und maximal zulässigen Zahl an Stellplätzen je Wohneinheit sowie Gestaltungsvorschriften und grünordnerische Festsetzungen.

Das als reines Wohngebiet festgesetzte Baugebiet „Kastelberg“ gliedert sich in sechs Nutzungsbereiche ausgehend vom baulichen Bestand.

In den Randbereichen des Baugebiets (WR 1 bis WR 4) orientiert sich das Festsetzungskonzept aufgrund der Ortsrandsituation und der noch einheitlichen Erscheinungsweise hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit und der Gebäudehöhen sehr nahe am Bestand. Die Errichtung von Pult- und Flachdächern ist hier ausgeschlossen.

Für den inneren Bereich des Baugebiets „Kastelberg“, der am stärksten durch Sanierungen und Neubaumaßnahmen gekennzeichnet ist, wird ein etwas „weiterer“ Festsetzungsrahmen getroffen, der eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht. Für diesen Bereich, der als WR 5 festgesetzt ist, sind auch Gebäude mit Pult- und Flachdächern zulässig. In Verbindung mit der Regelung der Geschossigkeit und der Gebäudehöhen können Häuser mit bergseitig zwei und talseitig drei Geschossen entstehen. Die Errichtung eines weiteren Dach-/Attikageschosses als Nichtvollgeschoss ist aufgrund der Höhenfestsetzungen ausgeschlossen. Bezogen auf die Höhe Erdgeschoss ergeben sich damit bei diesen Gebäuden vergleichbare Gebäudehöhen wie in den Bereichen WR 1 bis WR 3 mit einer Bebauung mit Satteldächern. Die Option für eine Errichtung von Pult- oder Flachdächern bietet dabei sowohl im Hinblick auf die Nutzung des Gebäudes als auch in ökologischer und klimatischer Hinsicht Vorteile. Durch die vorgeschriebene Begrünung erfolgt eine Retention des Niederschlagswassers, eine Verbesserung des Kleinklimas sowie eine gestalterische Aufwertung für die Umgebung.

Im Bereich des WR 6 im Nordosten des Baugebiets wird die Terrassenhausbebauung in ihrem Bestand festgesetzt.

Die Bebauungsvorschriften erfolgen in Abwägung der privaten Anregungen, der Planungsziele des Bebauungsplans „Kastelberg“ sowie der allgemeinen Ziele der Bauleitplanung und hier insbesondere der Stärkung der Innenentwicklung, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer dem Ortsbild angepassten Entwicklung.

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt. Die einzelnen Schutzgüter wurden untersucht. Es wurde verglichen, welche Auswirkungen eine Bebauung nach derzeitigem Rechtsstand (kein Bebauungsplan und Bewertung der Bauvorhaben nach § 34 BauGB) im Verhältnis zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs auf die einzelnen Schutzgüter hat. Ergebnis der Untersuchung ist, dass sich die möglichen Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter durch die Aufstellung des Bebauungsplans verringern.

Zusätzlich zum Umweltbericht wurde durch das Büro faktorgrün, Freiburg, eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zu Vögeln, Fledermäusen und Reptilien erstellt. Die vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin wurde durch das Büro faktorgrün eine überschlägige Natura 2000-Voprüfung erstellt. Beide Untersuchungen sind dem Bebauungsplan beigelegt.

Bezüglich der angrenzenden Kreisstraße K 5138 erfolgte eine überschlägige Lärmuntersuchung. Aufgrund der ermittelten Lärmpegel sind bei den straßennahen Wohngebäuden in der Bachstraße und im Schubertweg passive Schallschutzmaßnahmen (Beachtung der erforderlichen Schalldämmwerte für Außenbauteile) vorgeschrieben.

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

Die vorliegenden Anregungen sowie der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften sind im Technischen Ausschuss vorzubereiten und anschließend im Stadtrat endgültig in öffentlicher Sitzung zu behandeln. Der Bebauungsplanentwurf ist mit Begründung, Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie den 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 und Umweltbericht wird in der Sitzung vorgelegt und erläutert.

Historie:

Bisherige Bürgerbeteiligung, chronologisch:

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kastelberg“ erfolgte am 12.03.2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.

Vorangegangene Beschlüsse, chronologisch:

- Beschluss des Stadtrats zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Kastelberg“ am 23.05.2017, Sitzungsvorlage 0772/17
- Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung einer Veränderungssperre für den Bebauungsplan „Kastelberg“ am 23.05.2017, Sitzungsvorlage 0773/17
- Vorstellung der Ergebnisse der Bestandsanalyse und des weiteren Vorgehens Bebauungsplan „Kastelberg“ im Technischen Ausschuss am 06.02.2018, Sitzungsvorlage 0920/18
- Vorstellung der Vorentwurfsplanung und des weiteren Vorgehens Bebauungsplan „Kastelberg“ im Technischen Ausschuss am 18.09.2018, Sitzungsvorlage 1043/18
- Verlängerung der Veränderungssperre am 02.04.2019, Sitzungsvorlage 1144/19

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kastelberg“ wird ein Bestandsgebiet überplant. Gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation nach § 34 BauGB werden die Entwicklungsmöglichkeiten durch die neue Planung eingeschränkt. Das Planungskonzept zielt insgesamt auf eine maßvolle bauliche Entwicklung und Nachverdichtung und eine Begrenzung der Überbauung.

Im Hinblick auf eine nachhaltige Planung werden in den Bebauungsplanentwurf grünorderische Festsetzungen (z. B. Begrünung flacher Dächer, Vermeidung versiegelter Flächen, gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen) sowie Pflanzbindungen und Regelungen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers aufgenommen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist zulässig.

Anlagen:

SV 0072/19/1, Anlage 1	Entwurf Rechtsplan
SV 0072/19, Anlage 2	Entwurf Bebauungsvorschriften
SV 0072/19, Anlage 2.1	Systemschnitte
SV 0072/19, Anlage 2.2	Zulässigkeit Tiefgaragen
SV 0072/19, Anlage 2.3	K 5138 Lärmpegel nachts
SV 0072/19, Anlage 2.4	K 5138 Lärmpegel tags
SV 0072/19, Anlage 3	Entwurf Begründung
SV 0072/19, Anlage 4	Entwurf Umweltbericht
SV 0072/19, Anlage 5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SV 0072/19, Anlage 6	Überschlägige Natura 2000-Vorprüfung
SV 0072/19, Anlage 7	Gestaltungsplan
SV 0072/19, Anlage 8	Entwurf Satzungstext
SV 0072/19, Anlage 9	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, 16.03.2018
SV 0072/19/1, Anlage 10	Anregungen der Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB und Stellungnahme der Verwaltung