

<b>GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN</b>		<b>SITZUNGSVORLAGE 0381/20</b>	
Amt: <b>Fachbereich 3 - Abteilung 3.1 / Nag</b>		Datum: <b>08.12.2020</b>	Az.:

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Technischer Ausschuss		12.01.2021	Vorberatung		öffentlich				
2	Stadtrat		02.02.2021	Entscheidung		öffentlich				

**Betreff:**

**Aufstellung des Bebauungsplans "Mühlbachbogen - Quartier Dreikönig" und der örtlichen Bauvorschriften in Emmendingen  
- Billigung der Vorentwurfsplanung**

**Zuständigkeit nach Hauptsatzung:**

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:**

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

Der Stadtrat billigt die Vorentwurfsplanung Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

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

### **Sachverhalt/Begründung:**

Der Stadtrat hat am 30.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ und der örtlichen Bauvorschriften sowie Ziele der Planung beschlossen. Gleichzeitig wurde das für den nordwestlichen Teil des Mühlbachbogens bestehende Verfahren Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Teilbereich II / Nordwest“, das durch den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 2008 für unwirksam erklärt wurde, aufgehoben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ umfasst einen verkleinerten Planbereich mit den Grundstücksflächen des heutigen Amtsgerichts und der Justizvollzugsanstalt (Neues Schloss), dem sich nach Norden anschließenden Entwicklungsbereich Quartier Dreikönig und den nördlich angrenzenden Bestandsgrundstücken mit noch unbebauten Gartenflächen im rückwärtigen Bereich bis zur Erschließungsstraße Am Mühlbach im Nordwesten.

Siehe auch Anlage 1, 2 – Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“, Geltungsbereich und Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Voruntersuchungen liegen aus dem Verfahren „Bebauungsplan Mühlbachbogen – Teilbereich 2 / Nordwest“ vor und wurden bzw. werden durch aktuelle Aufnahmen ergänzt. Darüber hinaus erfolgte eine Abstimmung der Planinhalte mit dem Vorhabenträger Quartier Dreikönig (bogenständig wohnbau eG, Freiburg). Einzelne Stellungnahmen liegen von Grundstückseigentümern im Norden des Plangebiets vor.

#### **1. Vorentwurfsplanung**

Mit der Wiederaufnahme der Planung im Norden des Mühlbachbogens werden die Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand und im rückwärtigen Bereich der Grundstücksflächen neu definiert. In Abwägung der Inhalte der Urteilsbegründung des Verwaltungsgerichtshofs aus 2008, der bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse, der damit verbundenen Entwicklungsinteressen und der denkmalrechtlichen Einordnung wird eine durchgehende Erschließung des Hinterlandes nicht weiter verfolgt. Mögliche Entwicklungsflächen werden ausgewiesen.

Inhalt der Planung ist insbesondere die planungsrechtliche Einordnung des Vorhabens „Quartier Dreikönig“ (Vorhabenträger: bogenständig wohnbau eG).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ werden im Rahmen der Vorentwurfsplanung folgende Planinhalte vorgeschlagen:

##### **- *Bebauung Karl-Friedrich-Straße:***

Die charakteristische städtebauliche Struktur mit der historischen geschlossenen Straßenrandbebauung und den sich daran anschließenden Seitengebäuden und Hinterhäusern entlang der Karl-Friedrich-Straße soll gesichert und fortgeführt werden. Entsprechend dem baulichen Bestand soll in diesem Bereich eine geschlossene, zwei-

bis dreigeschossige traufständige Bebauung vorgesehen werden, an die sich eine Zone mit überwiegend zweigeschossigen Seiten- und Nebengebäuden anschließt. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans sollen die Rahmenbedingungen für den Erhalt und die Entwicklung der in vielen Fällen denkmalgeschützten baulichen Substanz verbessert werden. Die planerische Zielsetzung schließt sich damit an die Inhalte des im Süden an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Teilbereich I / Südost“ an.

- **Flurstück Nummer 292 (Karl-Friedrich-Straße 35)**

Die rückwärtigen Grundstücksflächen des Flst.-Nr. 292 im Westen des Geltungsbereichs grenzen an die Straße Am Mühlbach und die bestehende Erschließung an. Mit den Gebäuden Am Mühlbach 14 und 16, die als Reihenhäuser errichtet wurden, besteht westlich angrenzend bereits eine rückwärtige Bebauung, die mit der Planung aufgegriffen werden soll. Für das Flurstück 292 soll anschließend an den Bestand eine Baumöglichkeit geschaffen werden. Das Grundstück ist erschlossen. Auf eine Weiterführung der Erschließungsstraße wird verzichtet. Ein Entwicklungsinteresse von Eigentümerseite besteht.

- **Flurstück Nummer 294 und 295 (Karl-Friedrich-Straße 33)**

Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen Flst.-Nr. 294 und 295 erfolgt gegenüber der aufgehobenen Planung Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Teilbereich II / Nordwest“ eine Neubewertung der denkmalrechtlichen Situation und eine Anpassung der Planungsziele. Die Grundstückssituation im Bereich Karl-Friedrich-Straße 33 soll in ihrer historischen Struktur als Gesamtheit erhalten und gesichert werden. Auf eine städtebauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich wird vollständig verzichtet. Die Flurstücke 293, 294 und 295 werden als Sachgesamtheit gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ausgewiesen, die Gartenflächen als nichtüberbaubare Flächen / private Grünflächen festgesetzt. Es besteht von Eigentümerseite ein Interesse an der Sicherung der historischen Situation.

- **Entwicklungsbereich Dreikönig – Flst.-Nrn 298, 297, 297/1 und 296/1 (Karl-Friedrich-Straße 27, 31, 33)**

Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen „Quartier Dreikönig“ plant die bogenständig wohnbau eG, Freiburg, als Vorhabenträgerin die Entwicklung einer offen gestalteten, gemischt genutzten Bebauung. Das mit der Verwaltung abgestimmte Entwurfskonzept sieht anschließend an den baulichen Bestand 3 neue Gebäudekomplexe mit 6 Baukörpern vor. Die einzelnen Hausgruppen sind in sich gestaffelt mit ein bis vier Vollgeschossen zuzüglich eines zurückgesetzten Dachgeschosses als Attikageschoss mit Dachbegrünung und Photovoltaiknutzung. Geplant ist darüber hinaus eine Instandsetzung und Wiedernutzbarmachung des leerstehenden, ehemals denkmalgeschützten Gebäudes am Ufer des Mühlbachs (Flst.-Nr. 296). Die neue Bebauung wird über die bestehende Tordurchfahrt des Grundstücks Karl-Friedrich-Straße 27 erschlossen. Nach Osten und Süden ist das Quartier an den Reichsgräfin-Weg und das Rad- und Fußwegenetz des Goetheparks angebunden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücksfreiflächen getroffen.

Ergänzende Regelungen sollen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags vereinbart und parallel zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ausgearbeitet werden (siehe auch Anlage 2).

- ***Bereich Neues Schloss (Amtsgericht, Justizvollzugsanstalt)  
(Karl-Friedrich-Straße 23, 25, 25a)***

Der Bereich Neues Schloss (Amtsgericht) mit Vorplatz, Nebengebäuden und rückwärtiger Gartenanlage ist in den Jahren 1789 / 90 entstanden, als Sachgesamtheit eingestuft und unterliegt zusammen mit dem ehemaligen Forsthaus und der Justizvollzugsanstalt dem Denkmalschutz (§ 2 DSchG). Die Denkmaleigenschaft wird in den Bebauungsplan übernommen und der bauliche Bestand festgesetzt. Planungsziel ist der Erhalt und die langfristige Sicherung der historischen Anlage.

Anlage 3 – Vorentwurfsplanung  
Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“.

***Einzelne Inhalte der städtebaulichen Planung:***

- ***Art der baulichen Nutzung***

Die historisch gewachsene Nutzungsstruktur entlang der Karl-Friedrich-Straße ist geprägt durch Wohnen, Läden, Dienstleistungen und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe. Sie ist eng mit der Geschichte und städtebaulichen Struktur des Quartiers verknüpft. Ergänzende Wohnbebauung und die geplante Nutzungsvielfalt im Bereich Quartier Dreikönig (siehe auch unten – Projektskizze) fügen sich in die bestehende Nutzungsstruktur ein und führen diese fort. Mit der geplanten Festsetzung der Baugebiete als besonderes Wohngebiet soll diese Vielfalt an Nutzungen aufgegriffen und das Wohnen gesichert werden.

- ***Maß der baulichen Nutzung***

Orientiert am baulichen Bestand sollen entlang der Karl-Friedrich-Straße sowie für die sich anschließende Bestandsbebauung zulässige Geschossigkeit und Gebäudehöhen festgesetzt werden. Geplant sind II bis III (II+D) Vollgeschosse bzw. bis zu III Vollgeschosse. Die bestehende hohe städtebauliche Dichte ergibt sich aus der historisch gewachsenen Struktur und wird aufgenommen (GRZ 0,8, GFZ 2,4).

Für die Entwicklung im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen werden Einzelbaufenster ausgewiesen und Geschossigkeit und Gebäudhöhen definiert.

Für die sich an die Straße Am Mühlbach anschließende Reihenhausbauung ist eine Ausweisung von II bis III (II + D oder UG) vorgesehen.

Die in sich gegliederte Bebauung im Bereich Quartier Dreikönig umfasst Baukörper mit I bis IV Vollgeschossen. Die Dachgeschosse sind als Attikageschosse geplant. In den Bereichen mit fünf Geschossen wird eine max. Gebäudehöhe von 14,60 m erreicht.

Die Bebauung schließt an die bestehenden großen Gebäude des ehemaligen Gasthaus Dreikönig (heute „Rex 3“) und des Seitengebäudes Karl-Friedrich-Straße 27 mit ebenfalls sehr hohen Gebäudehöhen an (15,00 m+). Durch die Gliederung der einzelnen Baukörper, die Abstufung in der Höhenentwicklung und die geplante Wegeführung und Hofbildung wird die bestehende Struktur aufgenommen und aufgelöst. Hof- und Gebäudefreiflächen entlang dem Mühlbach werden neu geschaffen und erhalten. Die

sich ergebende städtebauliche Dichte liegt unter den Werten der historischen Bebauung entlang der Karl-Friedrich-Straße (GRZ ca. 0,4 / GFZ ca. 1,2). Durch die bauliche Vorprägung der Entwicklungsflächen in Verbindung mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept werden die Maße als städtebaulich verträglich eingeordnet. Auch die zentrale innerstädtische Lage der Entwicklungsflächen und das auf die Umgebung abgestimmte Nutzungskonzept sprechen für eine angemessene Nutzung des Bereichs. Mit den privaten und öffentlichen Grünflächen des Neuen Schlosses (Amtsgericht) und des Goetheparks stehen darüber hinaus direkt angrenzend große Freibereiche zur Verfügung.

- ***Baugestaltung / Örtliche Bauvorschriften, städtebauliche Einbindung***

Für die historische Bebauung entlang der Karl-Friedrich-Straße werden die geltenden Bestimmungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Schutze der Innenstadt (Bereich II) von Emmendingen (Gestaltungssatzung) weitergeführt und ggf. ergänzt. Sie zielen in Verbindung mit bestehenden denkmalschutzrechtlichen Anforderungen auf den Erhalt und die Entwicklung des historischen Erscheinungsbildes.

Für die rückwärtigen Entwicklungsflächen sollen eigene Regelungen entwickelt werden, die an die bestehende Reihenhausbebauung Am Mühlbach anknüpfen und die Umsetzung eines eigenen, zeitgemäßen Quartierscharakters im Bereich Dreikönig ermöglichen (z.B. in sich gestufte Gestaltung der Baukörper, begrünte Flachdächer).

- ***Nachweis privater Stellplätze***

Die „Neue Vorstadt“ mit der Bebauung Mühlbachbogen ist insgesamt gekennzeichnet durch ihre kleinteilige Struktur und hohe Überbauung. Die schmalen Grundstücke werden über Tordurchfahrten, z.T. gemeinsam mit den Nachbargrundstücken, erschlossen. In den überwiegend sehr beengten Verhältnissen finden sich nur wenige Freiflächen. Eine Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücksflächen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur für die Grundstücke Karl-Friedrich-Straße 27 und 29 gegeben. Auch eine Errichtung von Tiefgaragen ist aufgrund der Platzverhältnisse und des hohen Grundwasserstands ausgeschlossen bzw. problematisch. Der Nachweis von Stellplätzen ist damit insgesamt schwierig. Zur Sicherung und Entwicklung der gemischt genutzten historischen Struktur entlang der Karl-Friedrich-Straße wurde mit der Stellplatzsatzung „Inneres Stadtgebiet“ 2003 die Stellplatzverpflichtung, ausgenommen die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen, aufgehoben. Im Bereich der Bestandsbebauung sind damit für gewerbliche und sonstige Anlagen keine Stellplätze mehr nachzuweisen und herzustellen oder durch die Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde „abzulösen“. Freiwillig können weiterhin Stellplätze, Carports und Garagen errichtet werden, soweit sie baurechtlich zulässig sind. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ soll die bestehende Regelung der Stellplatzsatzung auf die Entwicklungsflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ausgeweitet werden. Eine Fortentwicklung der bestehenden Nutzungsstruktur von Dienstleistungen, gewerblichen Nutzungen, Büronutzungen etc. in den Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen soll damit im Bereich „Quartier Dreikönig“ ermöglicht werden.

Für Wohnungen / Wohngruppen (Wohnheime) sind notwendige Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen. Dies ist für die Anschlussbebauung Am Mühlbach (mind. 1 St./WE) und die Entwicklungsflächen „Quartier Dreikönig“ (27 St entspr. Projektplanung) vorgesehen. Dabei soll mit dem Bebauungsplan in Verbindung mit Regelungen des städtebaulichen Vertrags für den Entwicklungsbereich „Dreikönig“ ein reduzierter

Stellplatzschlüssel angesetzt werden (ca. 0,8). Mit der Festsetzung eines reduzierten Stellplatzschlüssels für diesen Bereich wird mit der Planung der spezifischen Projektplanung der bogenständig wohnbau eG gefolgt. Die Wohnangebote richten sich an Nutzergruppen, bei denen ein niedriger Kfz-Besatz zu erwarten ist, bzw. die stark mobilitätseingeschränkt und auf Fahrdienste angewiesen sind. Mit Stellplätzen für Fahrdienste, Car-Sharing Stellplätzen und einer Car-Sharing Mitgliedschaft, sowie der Bereitstellung von Regiokarten sollen alternative Angebote geschaffen werden. Die Inhalte des „Mobilitätskonzepts“ sind in Ergänzung des Bebauungsplans im Rahmen des städtebaulichen Vertrags auszuarbeiten.

Für den Nachweis von Stellplätzen für Fahrräder gelten mind. die gesetzlichen Anforderungen (LBO, VwV Stellplätze). Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags können für das „Projekt Dreikönig“ darüberhinausgehende Regelungen getroffen werden (Mobilitätskonzept). Geplant sind zum jetzigen Projektstand ca. 80 Fahrradstellplätze.

### ***Bebauungsplanverfahren***

Im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplaninhalte sind insbesondere die Belange des Denkmalschutzes, des Immissionsschutzes und des Artenschutzes zu klären und gegebenenfalls zu untersuchen.

Die Themenfelder Klimaschutz und Klimaanpassung werden in Zusammenarbeit mit dem Klimaschutzmanagement geprüft und in die weitere Planung einbezogen.

Im Verfahren folgen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

### ***Übergeordneter Planungszusammenhang***

Das Plangebiet „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ liegt zentral im Emmendinger Stadtgebiet. Als Teil der „Neuen Vorstadt“ grenzt es fußläufig an die Innenstadt und den Bereich des Bahnhofs Emmendingen an und ist damit in die städtebauliche Entwicklung der Kernstadt eingebunden. In der Nachbarschaft erfolgen weitere städtebaulichen Planungen bzw. befinden sich mögliche Entwicklungsflächen, zu denen Wechselwirkungen entstehen können. Dazu zählen insbesondere

- das „Telekom-Gelände“ im Nordwesten an der Mundinger Straße, das als Wohnbaufläche entwickelt werden soll,
- der Campus der Karl-Friedrich-Schule im Norden mit Steinhalle, Meerwein-Kinderhaus, Jugendhaus, Karl-Faller-Halle etc. für den eine Erneuerung angedacht ist,
- im Süden die sich an die Wohnbebauung Am Mühlbach anschließenden Gartenlandflächen im Goethepark als mögliche Entwicklungsfläche,
- sowie die Parkplatzflächen nördlich des Bahnhofs.

## **2. Projektskizze „Quartier Dreikönig“**

Das Projekt „Quartier Dreikönig“ der bogenständig wohnbau eG, Freiburg, auf den Flst.-Nrn 298, 297, 297/1 und 296/1, umfasst zum jetzigen Planungsstand insbesondere folgende Projektinhalte:

- Errichtung von 2 Wohngruppen und 27 Wohnungen (1 – 5 Zi.-Whg) in den Obergeschossen der Quartiersbebauung mit:  
sozialen Wohnprojekten und -wohnangeboten für behinderte junge Menschen, Demenz-Erkrankte, psychisch Erkrankte, (ehemalige) Wohnsitzlose, Senioren und Wohnungen, die den Statuten der Genossenschaft unterliegen (Sozialbindung)
- Entwicklung einer ergänzenden, vielfältigen Nutzungsstruktur in den Erdgeschossen der Gebäude:  
Waschsalon, Begegnungsräume, Kleingewerbe, Flächen für Büronutzung, eine Kindertagesstätte für 20 bis 30 Kinder
- Umsetzung der politischen Forderung „sozialer Wohnungsbau“ durch das Genossenschaftsmodell und die langfristige Trägerschaft durch die bogenständig wohnbau eG, die alle Wohnangebote / Wohnungen einschließt.
- Entwicklung von Gebäuden mit einer zeitgemäßen Gestaltung und hohen ökologischen Standards hinsichtlich Energieeffizienz und Ressourcenschonung. Dazu zählen insbesondere folgende Elemente:  
Bauen in Holzbauweise, KfW Effizienzhaus 40 Standard, Begrünung der Dächer, Photovoltaiknutzung, Energie- und Wärmeplanung, Entwicklung von quartiersbezogenen Mobilitätsangeboten (z.B. Stellplätze für Fahrdienste, Car-Sharing, Fahrradstellplätze, Bereitstellung von Regiokarten)
- Wiederbelebung historischer Bausubstanz:  
Erhalt und Ausbau der Seitengebäude Karl-Friedrich-Straße 27 zu Wohnungen;  
Sicherung und Erhalt des als Ruine verbliebenen Waschhauses am Mühlbach;  
Erhalt und Ausbau des brachgefallenen, ehemals denkmalgeschützten Gebäudes am Mühlbach zu Wohnungen im Bereich Karl-Friedrich-Straße 31
- Entwicklung eines offenen Quartiers mit neuen Wege- und Platzstrukturen; Schaffung öffentlicher / halböffentlicher Räume mit einer gesicherten Zugänglichkeit

Siehe auch Anlage 4 – Entwurfsplanung bogenständig wohnbau eG

Die skizzierten Projektinhalte stellen einen Zwischenstand dar. Im Projektverlauf und mit der Konkretisierung der Bebauungsplaninhalte und der Inhalte des städtebaulichen Vertrags können sich Änderungen z.B. in Bezug auf die geplanten Nutzungen etc. ergeben.

### **Historie:**

### **Bisherige Bürgerbeteiligung, chronologisch:**

Es ist noch keine Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt.

**Vorangegangene Beschlüsse, chronologisch:**

- 03.12.2019 Vorstellung des Projektes „Dreikönig“ im Technischen Ausschuss durch die bogenständig Wohnbau eG
- 30.06.2020 Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ durch den Stadtrat

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Projekt Dreikönig“ werden die Ergebnisse der Perspektivwerkstatt bzw. des Stadtentwicklungskonzepts aufgegriffen und weitergeführt.

Mit den Planungszielen und den Planinhalten verbinden sich insbesondere wohnungspolitische, soziale und ökologische Ziele der Stadtentwicklung.

Im Rahmen des Verfahrens dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung werden die Inhalte aufgearbeitet und fließen in die weiteren Entscheidungsprozesse der Planung ein.

**Anlagen:**

- Anlage 1 Geltungsbereich Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“
- Anlage 2 Planungsziele / Inhalte städtebaulicher Vertrag – SV 0216/20
- Anlage 3 Vorentwurfsplanung Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“
- Anlage 4 „Projekt Dreikönig“ – Pläne, Schnitt  
bogenständig wohnbau eG