GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN	SITZUNGSVORLAGE 0437/21	
Amt: **Fachbereich 3 - Abteilung 3.4 / Nag**	Datum: **25.03.2021**	Az.: **621.4101.48**

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Technischer Ausschuss		13.04.2021	Vorberatung		öffentlich				
2	Stadtrat		27.04.2021	Entscheidung		öffentlich				

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplanes "Kastelberg" und der örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Gemarkung Emmendingen

1. **Behandlung der im Rahmen der 2. Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen.**
2. **Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Kastelberg" gem. § 10 BauGB sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO**

Zuständigkeit nach Hauptsatzung:
Die Beschlussfassung über eine Satzung erfolgt durch den Gemeinderat als Verwaltungsorgan der Gemeinde (§ 39 Abs. 2 Nr. 3 GemO).
Nach § 6 Abs. 3 HS sollen Angelegenheiten, deren Entscheidung dem Stadtrat vorbehalten ist, den zuständigen Ausschüssen innerhalb ihres Aufgabengebietes zur Vorberatung zugewiesen werden, weshalb hier eine Vorberatung im Technischen Ausschuss erfolgt.

Begründung: öffentlich/nicht-öffentlich:
Vorberatungen der beschließenden Ausschüsse können in öffentlicher oder nicht-öffentlicher Sitzung erfolgen (§ 39 Abs. 5 GemO). Die Beschlussfassung erfolgt in öffentlicher Sitzung, da weder das öffentliche Wohl noch ein berechtigtes Interesse Einzelner betroffen ist (§ 35 Abs. 1 Satz 2 GemO).

Beschlussvorschlag:
Der Stadtrat beschließt:

Nach ausführlicher Prüfung und Abwägung der gem. § 4a Abs. 3 BauGB im Rahmen der 2. Auslegung vorgebrachten Anregungen laut beiliegender Anlage werden der vorliegende Bebauungsplan „Kastelberg“ in der Fassung vom 26.03.2021 nach § 10 BauGB sowie die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.03.2021 nach § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Verfasser:	Abteilung:	OB-Büro SK	FBl 1:	FBl 2:	FBl 3:	FBl 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).

Nach der Durchführung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 12.03.2018 erfolgte die 1. Offenlage des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 06.02.2020 bis 09.03.2020. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Am 29.09.2020 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf zu ändern. Der Beschluss für die 2. Auslegung wurde am 15.12.2020 gefasst, nachdem zuvor über die in der 1. Auslegung eingegangenen Stellungnahmen entschieden wurde. Die erneute Offenlage erfolgte in der Zeit vom 11.01.2021 bis einschl. 19.02.2021.

Die im Rahmen der nochmaligen Auslegung eingegangenen Anregungen sowie der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf sind im Technischen Ausschuss vorzuberaten und anschließend im Gemeinderat in öffentlicher Sitzung zu behandeln und der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB sowie die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO als Satzung zu beschließen.

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

Ergebnis der 2. Offenlage

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kastelberg“ werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine Weiterentwicklung des baulichen Bestands und eine behutsame Nachverdichtung geschaffen. Insbesondere durch die Festsetzung der Geschossigkeit / der Erscheinungsweise, der Bauweise, der zulässigen Zahl der Wohneinheiten sowie der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen und ihren Zufahrten soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine neuen Hinweise oder Inhalte in die Planung eingebracht.
Von Seiten der Anlieger_innen und Grundstückseigentümer_innen liegen Anregungen vor (siehe Anlage 10). In mehreren Stellungnahmen wird eine weitreichendere Begrenzung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gewünscht. In der Mozartstraße wird in einem Bereich die Möglichkeit für eine höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen und eine Änderung der Festsetzung der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Einordnung in das Baugebiet WR 2 gefordert. Darüber hinaus liegen Einzelbelange und redaktionelle Anmerkungen vor. Die eingebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Verwaltung sind im Einzelnen der Anlage zu entnehmen.

Mit dem Beschluss des Bebauungsplans als Satzung werden in den Bebauungsvorschriften zwei redaktionelle Ergänzungen aufgenommen (ÖBV 2.4.2.2, 2.4.4.6). Darüber hinaus werden die Regelungen zu zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen um eine Höhenbegrenzung für Stützmauern und eine Regelung der Böschungsgestaltung ergänzt. Hierzu bedarf es keiner erneuten Beteiligung.
Unter Berücksichtigung aller vorliegenden privaten und öffentlichen Belange und Interessen erfolgen keine weiteren Änderungen an der Planung. Insbesondere vorliegenden Forderungen nach einer weiteren Begrenzung des Festsetzungsrahmens bzw. nach einer höheren baulichen Nutzbarkeit eines Bereichs wird im Ergebnis nicht gefolgt.

Die städtebauliche Planung zielt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Kastelberg“ insgesamt auf eine Begrenzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten und eine Entwicklung des Kastelberg als Gebiet mit einer aufgelockerten selbstgenutzten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte. Damit verbunden ist eine Begrenzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens in Verbindung mit einem angemessenen Nachweis privater Stellplatzflächen. Regelungen zur Höhengestaltung, zur Ausbildung von Dach- und Staffelgeschossen sowie zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sichern die Einbindung neuer Bauvorhaben in die bestehende Geländesituation und den baulichen Bestand. Mit der Zulässigkeit von Sattel-, Walm- und Flachdächern und der Möglichkeit im WR 2 die Dachgeschosse als Nichtvollgeschoss zu nutzen, werden die Voraussetzung für eine gute Nutzbarkeit geschaffen, den unterschiedlichen baugestalterischen Wünschen der Bauleute entsprochen und ökologische Aspekte (Dachbegrünung, Photovoltaiknutzung) berücksichtigt.

Der Bebauungsplan wird in der Sitzung vorgestellt 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.

Erste Auslegung vom 06.02.2020 bis 09.03.2020
Zweite Auslegung vom 11.01.2021 bis 19.02.2021

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
- Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen; Beschluss der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung sowie der örtlichen Bauvorschriften durch den Stradtrat am 17.12.2019, Sitzungsvorlage 0072/19/1
- Beschluss der zweiten Verlängerung der Veränderungssperre durch den Stadtrat am 26.05.2020, Sitzungsvorlage 0240/20
- Entscheidung über die Überarbeitung der Planung durch den Stadtrat am 29.09.2020, Sitzungsvorlage 0302/20.
- Beschluss der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der erneuten Offenlage durch den Stadtrat am 15.12.2020

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 0437/21, Anlage 1	Rechtsplan i.d.F. vom 26.03.2021
SV 0437/21, Anlage 2	Bebauungsvorschriften i.d.F. vom 26.03.2021
SV 0437/21, Anlage 2.1	Systemschnitte i.d.F. vom 26.03.2021
SV 0437/21, Anlage 2.2	Zulässigkeit Tiefgaragen i.d.F. vom 26.03.2021
SV 0437/21, Anlage 2.3	K 5138 Lärmpegel nachts i.d.F. vom 26.03.2021
SV 0437/21, Anlage 2.4	K 5138 Lärmpegel tags i.d.F. vom 26.03.2021
SV 0437/21, Anlage 3	Begründung i.d.F. vom 26.03.2021
SV 0437/21, Anlage 4	Umweltbericht i.d.F. vom 26.03.2021
SV 0437/21, Anlage 5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung i.d.F. vom 27.09.2019
SV 0437/21, Anlage 6	Überschlägige Natura 2000-Vorprüfung i.d.F. vom 27.09.2019
SV 0437/21, Anlage 7	Gestaltungsplan i.d.F. vom 26.03.2021

SV 0437/21, Anlage 8	Bestandsplan - Höhen
SV 0437/21, Anlage 9	Entwurf Satzungstext i.d.F. vom 26.03.2021
SV 0437/21, Anlage 10	Anregungen der Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB und Stellungnahme der Verwaltung