

SV 043//21 – Ergänzung

Bebauungsplan „Kastelberg“ Klimatische Auswirkungen

Ausgangslage:

SV 0772-17 – Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat im Jahr 2010 die beiden Bebauungspläne „Kastelberg“ und „Erweiterung Kastelberg“ aufgehoben. Hintergrund der Aufhebung war die Absicht, die städtebauliche Fortentwicklung zu ermöglichen. Die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne ließen keine angemessenen baulichen Erweiterungen zu.

Nach der Aufhebung der Bebauungspläne konnten mehrere Bauvorhaben im Sinne der gewünschten Nachverdichtung genehmigt werden. In letzter Zeit ist aber festzustellen, dass verstärkt vorhandene Gebäude abgerissen werden und diese durch überdimensionierte Mehrfamilienhäuser ersetzt werden sollen.

Planungsrechtlich reichen die Steuerungsmöglichkeiten des § 34 BauGB für diese Fälle nicht mehr aus. Die Mehrfamilienhäuser zeichnen sich durch einen Habitus aus, der nicht mehr dem Gebietscharakter entspricht. Auch wenn das Bauvolumen in den meisten Fällen der Umgebungsbebauung entspricht, werden den Baukörpern noch Anbauten wie z.B. Gauben, Balkone oder Erker hinzugefügt. Weiterhin ist es nicht möglich, im Rahmen des § 34 BauGB die Anzahl der Wohneinheiten zu beschränken, d.h. es entsteht ein großer Stellplatzbedarf. Dieser soll dann oft in Tiefgaragen abgedeckt werden. Diese Tiefgaragen weisen eigene städtebauliche Besonderheiten auf. Insbesondere ragen Tiefgaragen, die talseitig angeordnet sind, unschön aus dem Gelände hervor. Auch bedingt die Anfahrbarkeit bei Tiefgaragen, die tiefer als die Zufahrtsstraße liegen, lange Rampen mit größeren Stützmauern. Das ist gestalterisch unbefriedigend.

Eine aktuelle Bewertung ergibt, dass aufgrund der verschiedenen vorhandenen Gebäude im Baugebiet eine gestalterische Linie bald nicht mehr erkennbar sein wird. Weiterhin werden die Bauvorhaben aufgrund dieser Vorbilder immer größer, so dass es Handlungsbedarf gibt.

Regelungsmöglichkeiten ergeben sich nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Nur durch die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB ist es möglich, ausreichende städtebauliche Rahmenbedingungen zu schaffen.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Möglichkeiten, sollte der Bebauungsplan bei Bedarf durch örtliche Bauvorschriften ergänzt werden, mit denen baugestalterische Regelungen geschaffen werden können. Deshalb soll mit dem Bebauungsplan eine entsprechende Satzung aufgestellt werden.

Der Stadtrat hat am 23.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kastelberg“ beschlossen.

Vorher und bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans „Kastelberg“ gilt § 34 BauGB.

Aspekte	§ 34 BauGB	Bebauungsplan
Bauliche Dichte, Bebauungsgröße;	Einfügen	Eingeschränkt durch Baufenster, textliche Festsetzungen (1.3, 2.1) und Grundflächenzahl (1.2.1)
Ausrichtung der Gebäude, Gebäudeabstände / Verschattung, Erhalt von Freiflächen / Gartenzonen	Einfügen	Vorgegeben durch Baufenster, textliche Festsetzungen (1.3, 2.1), Ausrichtung der Gebäude
Versiegelung	Keine Vorgaben	Eingeschränkt durch textliche Festsetzungen (1.3, 2.1) und Grundflächenzahl (1.2.1)
- Stellplätze, Carports und Garagen	Keine Vorgaben	Anzahl begrenzt (2.8), Begrünung von Flachdächern (2.9.2), gegliederte Anordnung, Vermeidung einer Reihung von Ga / Cp / St (2.9.3 – 2.9.5)
- Tiefgaragen	Keine Vorgaben	Eingeschränkt zulässig zur Vermeidung von Eingriffen, sind zu begrünen (2.4.2.3)
- wasserdurchlässige Beläge	Keine Vorgaben	Gefordert für Stellplätze, Zufahrten, Wege (1.10.4)
Flachdächer	Zulässig	Zulässig, sind zu begrünen (2.4.2.2)

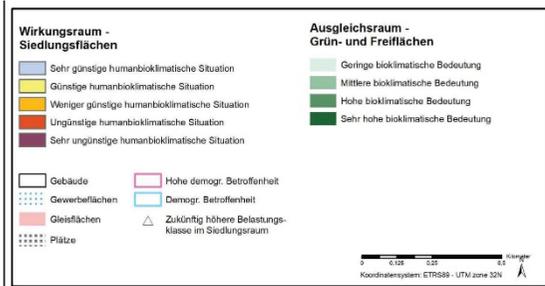
Aspekte	§ 34 BauGB	Bebauungsplan
Pflanzgebote, Pflanzehaltung	Gesetzlich geschützte Biotope, ansonsten keine Vorgaben	Gesetzlich geschützte Biotope (1.10.1), Pflanzgebote bei Errichtung / Erweiterung von Wohngebäuden und St / Cp / Ga, mit Pflanzliste (1.10.3 / 5); Einfriedungen mit Hecken (2.6)
Solaranlagen, Photovoltaik	Keine Vorgaben	Zulässig, gestalterische Vorgaben (2.4.4.6)
Nebenanlagen	Keine Vorgaben	Größenbeschränkung (1.7)
Grundstücksgestaltung, Stützmauern	Keine Vorgaben	Gestalterische Vorgaben zzgl. Bepflanzungen (2.5.1.3 / 4, 2.5.2)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Kastelberg“ handelt es sich um eine Planung im Bestand und eine Innenentwicklung unter Beteiligung einer Vielzahl an Einzeleigentümer_innen. Ergänzende vertragliche Regelungen z.B. hinsichtlich energetischer Belange können nicht getroffen werden.

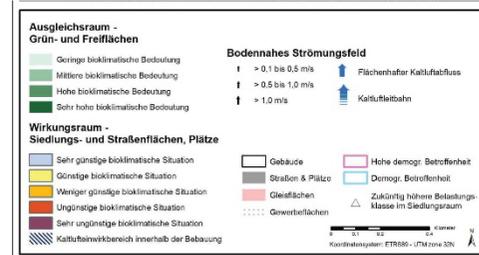
Lage, Topographie und Ausrichtung bieten gute Voraussetzungen für eine aktive und passive Nutzung von Solarenergie. Dem steht eine insgesamt geringe Kompaktheit der Gebäude gegenüber. In der offenen Bauweise mit der Festsetzung Einzel- und Doppelhaus wird ein eher ungünstiges Verhältnis von Oberfläche zu Volumen erreicht.



Tag



Nacht



Stadtklimaanalyse Emmendingen, 2020 – Ausschnitt Planungshinweiskarte

Fazit:

Für die Bewertung der klimatischen Auswirkungen sind der aktuelle Zustand, die voraussichtlichen Entwicklungen ohne und mit Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Eine genaue Folgenabschätzung ist nicht möglich. Das Baugebiet ist aktuell sehr locker bebaut. Es sind keine klimatischen Besonderheiten erkennbar. Eine Bebauung nach § 34 BauGB hätte die zu erwartende Auswirkung, dass die Bebauung zunehmend verdichtet würde. Dies war auch Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Mit einer zunehmenden Verdichtung, ohne eine gleichzeitig stattfindende Kompensation, würde eine Verschlechterung der klimatischen Situation einher gehen.

Regelungsmöglichkeiten ergeben sich nur durch die Aufstellung des Bebauungsplanes. Nur durch die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB ist es möglich, ausreichende städtebauliche Rahmenbedingungen zu schaffen.

Der Bebauungsplan begrenzt die bauliche Entwicklung und damit den wesentlichen Faktor für die Veränderung des Klimas im Plangebiet. Weiterhin haben die ergänzenden Bauvorschriften positive Auswirkungen gegenüber den jetzigen baulichen Möglichkeiten. Die Bebauungsvorschriften zielen insgesamt auf eine Begrenzung baulicher Eingriffe und Veränderungen der Geländesituation sowie einen Erhalt und eine Sicherung der bestehenden günstigen humanbioklimatischen Situation.

Eine Quantifizierung in Form eines messbaren Ergebnisses ist nicht prognostizierbar. Von einer Verschlechterung der Situation ist nicht auszugehen. Die Belange des Klimaschutzes sind ausreichend berücksichtigt.

Abteilung 3.1 Stadtentwicklung
Ref. 3.1.1 Stadtplanung
Ref. 3.1.2 Umwelt, Klima, Verkehr