Emmendingen, 25.04.2017

Stadt Emmendingen
Bebauungsplan „Innenstadt Teilbereich II, 1. Änderung“
Gemarkung Emmendingen

Begründung

Inhalt Seite

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele 2
1.1 Planungsanlass 2
1.2 Verfahrensstand 2
1.3 Übergeordnete und sonstige Planungen 2
1.3.1 Flächennutzungsplan 2
1.3.2 Geltendes Planungsrecht 2
2. Planungsrechtliche Festsetzungen 2
2.1 Art der baulichen Nutzung 2
2.2 Maß der baulichen Nutzung 2
2.3 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen 3
2.4 Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnbauförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 (1) Nr.7 BauGB) 3
3 Erschließung 3
3.1 Regenwasser 3
3.2 Schmutzwasser 3
4. Örtliche Bauvorschriften 3
4.1 Versickerung des Niederschlagswassers 3
5. Hinweise 4
5.1. Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen 4
6. Auswirkungen des Bebauungsplans 4
6.1 Städtebauliche Daten 4
6.2 Auswirkungen auf die Umwelt 4

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ALLGEMEINE ZIELE

1.1 Planungsanlass

Das Flurstück 817/4 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt II“ Dieser Bebauungsplan weist für das betroffene Grundstücke eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet aus. Im Bereich der Hochburger Straße ist die Errichtung eines Wohngebäudes vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich sollen nur Nebengebäude zulässig sein. Hierfür wurde im Bebauungsplan ein Baufenster mit einer Größe von ca. 20m x 45m ausgewiesen.

Für die Ausweisung eines Nebengebäudes besteht kein Bedarf mehr. Stattdessen sollen hier Wohngebäude errichtet werden. Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Verfahrensstand

Der Stadtrat hat am 26.07.2016 beschlossen für das Grundstück 817/4 den vorhandenen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften zu ändern. Der Vorentwurf für die Bebauung wurde in gleicher Sitzung gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 03.11.2016. Die Öffentlichkeit wurde am 23.11.2016 über die Ziele der Planung informiert.

1.3 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

1.3.2 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten bislang die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Innenstadt II“ der 1990 rechtskräftig wurde.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bisherigen Nutzung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,5, durch die ausgewiesenen überbaubaren Flächen (Baugrenzen) und die Festsetzung einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) bestimmt. Die Erhöhung der GRZ um 0,1 dient dem Ziel der Innenentwicklung. Bereits bei dem bestehenden Bebauungsplan war eine GRZ von 0,5 festgesetzt; hier aber als Mischgebiet. Die Ausweisung eines Mischgebietes ist aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur nicht mehr angezeigt. Im Rahmen der Innenentwicklung ist aber eine dichtere Bebauung als in einem WA üblich angemessen. Die allgemeinen Anforderungen an gesund Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Ein flächenmäßiger Ausgleich ist im Plangebiet nicht möglich. Zu berücksichtigen ist aber, dass die Zweckbestimmung der Wehrle-Werk-Bahn durch Aufgabe derselben entfallen ist und diese Flächen überwiegend als Frei- bzw. Gartenflächen genutzt werden. Darüber hinaus regeln maximale Trauf- und Firsthöhen (8,00 m bzw. 11,00 m) über vorhandenem Gelände die Höhe der Wohngebäude. Damit die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden können und auch die weiterhin erforderlichen versiegelten Flächen wie Zugänge, Terrassen usw. möglich sind,

wird die zulässige Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,8 erhöht.

2.3 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Die Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen werden nicht im Bebauungsplan ausgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass die meisten Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen je Grundstück maximal bis zu einer Größe von 25 m3 zulässig. 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.

2.4 Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnbauförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 (1) Nr.7 BauGB)

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 20% nutzbarer Wohnfläche aufweisen müssen, die den Förderkriterien für die soziale Wohnbauförderung entsprechen.

3 ERSCHLIEßUNG

Das Grundstück ist voll erschlossen.

3.1 Regenwasser

Siehe örtliche Bauvorschriften

3.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird im Plangebiet gesammelt und fließt der Kläranlage des Abwasserverbandes „Untere Elz“ zu.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Versickerung des Niederschlagswassers

Entsprechend den Anforderungen des Wassergesetzes (§ 45 b WasserG Baden-Württemberg) ist das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücken zurück zu halten und über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Aufgrund der begrenzten Flächen ist eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers im Gebiet nicht möglich. Die örtlichen Bauvorschriften legen daher eine Retention durch selbst entleerende Zisternen fest. Zulässig ist darüber hinaus die Verwendung von Niederschlagswasser und Brauchwasser für die WC-Spülleitung und / oder für die Waschmaschine.
Gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Der rechtlichen Vorgabe wird hier, angepasst auf die Situation vor Ort, mit der Rückhaltung des Niederschlagswassers und der gedrosselten Abgabe entsprochen. Die Vorschrift zielt auf eine Schonung des Wasserhaushalts, die Sicherung der Grundwasserneubildung und die Vermeidung von Hochwasserspitzen.

5. HINWEISE

5.1. Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen

Auf folgende entsorgungsrelevante Flächen wird hingewiesen (Bodenschutz- und Altlastenkataster Landkreis Emmendingen, Stand Dezember 2011):

Nr.	Verdachts-flächentyp	Name	Obj.-Nr.	Bearbeitungs-stand	Handlungsbedarf
1	Fläche des historischen Bergbaus	unteres Brettenbachtal 01	8587	erkundet, BN 3	Entsorgungsrelevanz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der abgegrenzten Fläche, die durch den historischen Bergbau (großflächig siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in Böden) beeinflusst ist. Es ist mit erhöhten Schadstoffgehalten des Bodens durch Arsen, Blei, Cadmium, Kupfer und Zink zu rechnen.

Überschüssiger Bodenaushub, der bei Eingriffen in den Untergrund anfällt und das Gelände verlässt, ist ggf. nicht frei verwertbar. Es ist daher ein in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien zur Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu beauftragen und gegenüber dem Landratsamt zu benennen. Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen in Kenntnis zu setzen.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1770 m^2. Diese werden als Wohnbauflächen, WA ausgewiesen.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der Realisierung dieses Bebauungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Fachbereich 3.1.1
Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt