

**Stadt Emmendingen
Bebauungsplan
„Otto-Wehrle-Straße, 1. Änderung und Erweiterung“
Gemarkung Emmendingen**

Begründung

Inhalt	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele	2
1.1 Planungsanlass	2
1.2 Verfahrensstand	2
1.3 Allgemeine Planungsziele	2
2. Lage des Planungsgebiets und Geltungsbereich	2
3. Übergeordnete und sonstige Planungen	3
3.1 Flächennutzungsplanung	3
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	3
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
6. Örtliche Bauvorschriften	4
7. Auswirkungen auf die Umwelt	4

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ALLGEMEINE ZIELE

1.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Otto-Wehrle-Straße“ ist am 15.10.2003 in Kraft getreten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auf angrenzenden Grundstücksflächen sind derzeit bauliche Vorhaben in Planung, für die mit der Änderung des Bebauungsplans und der Erweiterung des Geltungsbereichs die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Das Plangebiet liegt im Südosten der Emmendinger Innenstadt und umfasst den Bereich nördlich der Otto-Wehrle-Straße bis zur Straße Am Himmelreich.

Mit der städtebaulichen Planung soll der Rahmen für die Einbindung möglicher Neu- und Erweiterungsbauten in den baulichen Bestand der Umgebung entwickelt werden. Es sollen insbesondere Festsetzungen getroffen werden, die das Maß der baulichen Nutzung regeln und gestalterische Vorgaben treffen.

1.2 Verfahrensstand

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Otto-Wehrle-Straße, 1. Änderung und Erweiterung“ wurde am 18.10.2016 durch den Stadtrat gefasst. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. §§ 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13a BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 23.11.2016 durchgeführt. Mit Anschreiben vom 28.10.2016 erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Otto-Wehrle-Straße, 1. Änderung und Erweiterung“ wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB weiter geführt.

1.3 Allgemeine Planungsziele

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Otto-Wehrle-Straße“ werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Einbeziehung des Flurstücks Nr. 1034/22 (neu Teilfläche Flst.-Nr. 1015/13) und des Flurstücks Nr. 1045 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Festsetzung von neuen Wohnbauflächen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden.
- Überprüfung der bestehenden Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans im Hinblick auf weitere Entwicklungsmöglichkeiten und sinnvolle Nachverdichtungspotentiale auf den einzelnen Grundstücken.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Otto-Wehrle-Straße, 1. Änderung und Erweiterung“ umfasst die Flurstücke Nrn. 1034/22, 1015/13, 1015/14, 1015/10, 1043/2, 1043/1 und 1045 zwischen Otto-Wehrle-Straße und Straße Am Himmelreich.

Die genaue Planbereichsbegrenzung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN

3.1 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche („W“) dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Mit der 1. Änderung und Erweiterung werden die bestehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Otto-Wehrle-Straße“ im Bereich der Änderung überplant. Der Geltungsbereich wird erweitert.

Der bestehende Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein Reines Wohngebiet fest und weist ein durchgehendes Baufenster aus. Zulässig ist bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 eine Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen. Die Gebäude dürfen

eine Tiefe von 12 Metern und eine Länge von 15 Metern nicht überschreiten. Die zulässige Traufhöhe beträgt 5,70 m. Dächer sind als Zelt- und Walmdächer mit einer Neigung von 35 bis 45° auszuführen.

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Planbereich der 1. Änderung und Erweiterung liegt in fußläufiger Entfernung zur Emendinger Innenstadt und zu zahlreichen Infrastruktureinrichtungen. Er zählt damit zum Innenbereich. Ziel der städtebaulichen Planung ist in diesem Bereich die Entwicklung der vorhandenen Wohnbauflächen. Mit der städtebaulichen Planung sollen die Voraussetzungen für sinnvolle Anpassungen und Erweiterungen des Bestands und mögliche Neubaumaßnahmen geschaffen werden.

Die Baugebiete des Bebauungsplans „Otto-Wehrle-Straße, 1. Änderung und Erweiterung“ werden als reine Wohngebiete festgesetzt. Sie fügen sich damit in die direkte Nachbarschaft und die sich anschließenden Gebiete mit überwiegend reiner Wohnnutzung ein. Zielsetzung ist die Sicherung und Entwicklung des Bereichs als ruhiges und attraktives Wohnquartier.

Entlang der Otto-Wehrle-Straße wird im WR 2 das bestehende Baufenster nach Westen erweitert und eine Bebauung des Flst.-Nr. 1034/22 und 1015/13 (neu Flst.-Nr. 1015/13) ermöglicht. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,8 erhöht. Die Dachgeschosse können auf der Grundlage gestaffelter Trauf- und Firsthöhen mit geneigten Dächern oder als Staffel- / Attikageschosse ausgebildet werden. Aufgrund der spezifischen topographischen Situation des nach Norden ansteigenden Geländes wird eine senkrechte Anordnung der baurechtlich notwendigen Stellplätze entlang der Erschließungsstraße zugelassen.

Mit der Planung werden die vorhandenen Maße in der Umgebungsbebauung sowie die Festsetzungen der bisherigen Planung berücksichtigt und fortgeführt. Damit können maßvolle

Erweiterungen im Bestand sowie der Neubau von Wohngebäuden in der offenen Bauweise mit einer Länge von max. 15 m und einer Gebäudetiefe von max. 12 m bei bis zu zwei Vollgeschossen umgesetzt werden.

Im Bereich des Flst.-Nr. 1045, wird im WR 4 das historische Gebäude der Villa „Bloch“ als Denkmal gekennzeichnet und im Bestand festgesetzt. Als Beispiel für den Bautyp der Fabrikantenvilla an der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert unterliegt das Villengebäude in Verbindung mit der Gartenanlage nach § 2 Abs. 1 DSchG als Sachgesamtheit dem Denkmalschutz.

Im WR 3 im Südwesten des Flst.-Nr. 1045 wird mit einem zusätzlichen Baufenster die Möglichkeit für den Neubau eines Wohngebäudes geschaffen. Festgesetzt werden eine Grundfläche von 13 mal 13 m, eine Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen sowie eine maximale Firsthöhe von 223,50 m üNN. Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der Traufhöhe des Mansarddaches bzw. der Fußbodenhöhe des Anbaus der benachbarten Villa Bloch.

Im WR 3 und 4 sind die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen. Zulässig ist eine Grundstückszufahrt.

Die neue Bebauung soll sich in den Bestand und die Umgebung einfügen. Darüber hinaus soll eine angemessene und zeitgemäße Nutzung der innerstädtischen Bauflächenreserven erfolgen.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen negative Auswirkungen der Bebauung auf die Funktionen des Bodens und des Stadtklimas reduziert werden und eine gestalterische Einbindung der Bebauung erfolgen. Ausgewiesen werden Maßnahmen zur wasserdurchlässigen Gestaltung befestigter Flächen, zur Pflanzung von Bäumen, zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen, zur Begrünung von Flachdächern sowie zur Retention des Niederschlagswassers. Die Einrichtung von Anlagen zur Retention des Niederschlagswassers trägt dazu bei, die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In den örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO werden Regelungen zu Trauf- und Firsthöhen, zur Länge und Tiefe der Gebäude, sowie zur Gestaltung der Dächer getroffen.

Höhen- und Gebäudemaße orientieren sich an Maßen im baulichen Bestand. Die baugestalterischen Anforderungen insgesamt setzen einen gestalterischen Rahmen und zielen auf eine Einbindung der Neubauten in das städtebauliche Umfeld.

7. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Das Planungsgebiet ist durch den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Otto-Wehrle-Straße“ bereits größtenteils überplant mit der Festsetzung von Baurechten. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs werden die Flächen des Flst.-Nr. 1034/22 und 1045 in die Planung mit einbezogen. Beide Grundstücke liegen im Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Otto-Wehrle-Straße, 1. Änderung und Erweiterung“ erfolgt gem. § 13a BauGB. Die Vorlage eines Umweltberichts und einer Ein-

griffs- / Ausgleichsbilanz ist nicht erforderlich.

Durch die neue Planung werden gegenüber den bestehenden Baurechten im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Otto-Wehrle-Straße“ bzw. nach § 34 BauGB keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die bauliche Nutzung der Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässig.

Zu berücksichtigen ist im Rahmen der Bebauungsplanung der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG. Es wurde geprüft, inwieweit durch die Planung artenschutzrechtlich relevante Arten (alle europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie) betroffen sein könnten.

Durch die BHM Planungsgesellschaft mbH wurden im Auftrag der Stadt Emmendingen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und mögliche Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG untersucht. Der artenschutzrechtlich erforderliche Untersuchungsumfang wurde auf die Erfassung von Quartiermöglichkeiten in Bäumen sowie eine allgemeine Habitateinschätzung für Vögel und Fledermäuse eingegrenzt. Die entsprechenden Untersuchungen fanden am 06.02.2017 (Fledermäuse) und am 02.03.2017 (Vögel) statt.

Geeignete Baumhöhlen für Vögel und/oder Fledermäuse konnten im Zuge der beiden Begehungen nicht festgestellt werden. Ein Vorhandensein von Gebäudequartieren in den Neubauten kann ausgeschlossen werden. Evtl. Quartiere in den älteren Gebäuden können auf Grundlage der Begehungen nicht vollständig ausgeschlossen werden, eine Betroffenheit durch die Baumaßnahmen liegt hier jedoch nicht vor.

Als Nahrungshabitat und Transfergebiet für Fledermäuse ist das Gebiet ebenfalls nur bedingt geeignet und somit nicht essentiell, insbesondere, da im unmittelbaren Umfeld gleich- und höherwertige Habitate vorhanden sind. Gleiches gilt für höhlenbewohnende Vögel. Neben Allerweltsarten (z. B. Amsel, Buchfink, Blaumeise, Elster, Hausrotschwanz) sind aufgrund der geringwertigen Habitate keine seltenen Arten der Roten Liste zu erwarten.

Weitere Maßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Hinsicht nicht erforderlich (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Otto-Wehrle-Straße, 1. Änderung und Erweiterung“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Fachbereich 3.1.1
Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt