

<b>GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN</b>		<b>SITZUNGSVORLAGE 0793/17</b>	
Amt: <b>Fachbereich 3 - Abteilung 3.1 / Sch</b>		Datum: <b>26.05.2017</b>	Az.: <b>621.4101.28</b>

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Technischer Ausschuss		23.06.2017	Vorberatung	ungeändert beschlossen	öffentlich				
1	Stadtrat		27.06.2017	Entscheidung	ungeändert beschlossen	öffentlich				

**Betreff:**

**Aufstellung des Bebauungsplanes "Theodor-Ludwig-Straße" und der örtlichen Bauvorschriften in Emmendingen;**  
**- Billigung des Bebauungskonzeptes**  
**- Grundsatzbeschluss zur Änderung der Gestaltungssatzung und zur Änderung der Stellplatzsatzung**

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat am 21.10.2014 mit der Sitzungsvorlage 0091/14/1 beschlossen, dass

- dem Bebauungskonzept grundsätzlich zugestimmt wird,
- für den Bereich östlich der Theodor Ludwig-Straße gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren sowie gem. § 74 LBO örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden soll. Die örtlichen Bauvorschriften werden gem. § 74 Abs. 7 LBO zusammen mit dem Bebauungsplan in einem Verfahren beschlossen.

Nach langen Verhandlungen haben sich die Vertragsparteien die Firmen Unmüßig GmbH, Wehrle-Werk GmbH und Stadt Emmendingen auf eine Lösung geeinigt. Der Stadtrat hat den vertraglichen Rahmenbedingungen in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 23.05.2017 zugestimmt. Das Projekt läuft unter der Regie der Firma Marktplatz 9 GmbH.

Aufgrund der vielfältigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Fragestellungen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

**Nutzungskonzept**

Grundlage des Bebauungsplanes für den zu entwickelnden Bereich ist das Bebauungskonzept vom 11.05.2017 (siehe Anlage 1)

Verfasser:	Abteilung:	OBB / JUS	FBI 1:	FBI 2:	FBI 3:	FBI 4:	Oberbürgermeister:

Danach werden das Kaufhaus und das Parkhaus abgerissen. Weiterhin werden die rückwärtigen Flächen bis zu den Hallen des Wehrle-Werks mit einbezogen. Diese Flächen werden ebenfalls freigeräumt.

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit folgenden Nutzungen:

Ebene -1 UG: Ansiedlung eines Lebensmittel und eines Drogeriemarktes und weiterer Ladengeschäfte.

Ebene 0 EG: Ladengeschäfte und Gastronomie

Ebene 1 1. OG bzw. EG an der Hochburger Straße Ladengeschäfte, Dienstleistungen und Gastronomie, Kindertagesstätte

Ebene 2. 2. OG Dienstleistungen und Fitness

Ebene 3 3. OG Fitness und Gastronomie, Technik

Die Parkierung erfolgt in einem neuen einem neuen Parkhaus welches an der westlichen Wand der Wehrle-Werk-Halle angeordnet ist.

Das Parkhaus hat mehrere Parkdecks. Diese befinden sich in den Ebenen 2-5.

Vorgesehen ist eine Anzahl von 294 Stellplätzen. Diese Anzahl entspricht einem Ansatz von 50% der erforderlichen Stellplätze, wie sie die Landesbauordnung fordert.

Das Bebauungskonzept wird in der Sitzung vorgestellt.

## **Bebauungsplan**

Im Bebauungsplan sind u.a. folgende Sachverhalte zu regeln:

Festlegung

- der Art der Nutzung in den einzelnen Teilbereichen
- der überbaubaren Flächen
- der Abstände zu Nachbargebäude oder der Anbaumöglichkeiten
- der Anzahl der erforderlichen Stellplätze usw.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches der Innenstadt. Die Flächen sind bereits heute überwiegend baulich genutzt und versiegelt. Die Gebietsgröße beträgt ca. 11.000 qm. Damit liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vor. Der Stadtrat hat am 21.10.2014 beschlossen, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Auf Anraten des Stadtplaners der Firma Unmüssig (Marktplatz 9 GmbH) schlägt die Verwaltung vor das Bebauungsplan-verfahren als normales Verfahren mit Umweltbericht weiterzuführen.

## **Gestaltungssatzung Innenstadt**

Das Plangebiet liegt bis auf das Parkhausgrundstück im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Innenstadt. Das geplante Bebauungskonzept ist mit der bestehenden Gestaltungssatzung nicht in Einklang zu bekommen. Analog dem Verfahren wie beim Areal Merk sollte deshalb dieser Teil der Gestaltungssatzung aufgehoben werden. Im Bebauungsplan können dann die erforderlichen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen werden.

### **Stellplatzanforderungen und Stellplatzsatzung Innenstadt**

Der Bedarf an Stellplätzen richtet sich, wenn nichts anderes geregelt ist, nach den Vorschriften der Verwaltungsvorschrift Stellplätze. Danach sind entsprechend der Nutzungsarten und der jeweiligen Flächen Stellplätze nachzuweisen. Die Verwaltungsvorschrift sieht zur Erfüllung Erleichterungen durch Abschläge von den Anforderungen der Anzahl Stellplätze in Abhängigkeit der Qualität des ÖPNV Angebotes vor.

Den Gemeinden steht mit § 74 Abs. 2 Landesbauordnung ein weitreichendes Steuerungsmittel für den Bedarf an Stellplätzen zur Verfügung. Die Gemeinden können aus Gründen des Verkehrs oder aus städtebaulichen Gründen durch Satzung bestimmen, das:

- Nr. 1 die Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1) eingeschränkt wird,
- Nr. 2 die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1) auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird; für diese Stellplätze gilt § 37 entsprechend,
- Nr. 3 die Herstellung von Stellplätzen und Garagen eingeschränkt oder untersagt wird,
- Nr. 4 Stellplätze und Garagen auf anderen Grundstücken als dem Baugrundstück herzustellen sind,
- Nr. 5 Stellplätze und Garagen nur in einer platzsparenden Bauart hergestellt werden dürfen, zum Beispiel mehrgeschossig, als kraftbetriebene Hebebühnen oder als automatische Garagen,
- Nr. 6 Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit herzustellen sind.

Die Stadt Emmendingen hat durch die Anwendung der Nr. 2 die Anzahl der notwendigen Stellplätze für gewerbliche Vorhaben in der Innenstadt durch Satzung eingeschränkt.

Das Plangebiet liegt bis auf das Parkhausgrundstück und die rückwärtigen Grundstücke des Wehrle-Werks im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung Innenstadt. Da nunmehr eine Gesamtkonzeption vorliegt, sollten die rechtlichen Vorgaben auch in einer neuen Satzung erfolgen. Analog dem Verfahren wie beim Areal Merk sollte deshalb dieser Teil der Stellplatzsatzung aufgehoben werden. Im Bebauungsplan können dann die erforderlichen Stellplatzanforderungen aufgenommen werden. Die Verwaltung schlägt für den Bebauungsplan vor, dass es bei den Bestandsgebäuden bei den bisherigen

Erleichterungen bleibt. Bei dem Neubauprojekt sollte die erforderliche Stellplatzanzahl auf 50% der nach LBO notwendigen Stellplätze festgelegt werden.

**Beschlussempfehlung:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Das Bebauungskonzept wird grundsätzlich gebilligt. Es soll als Grundlage für die zu erarbeitenden Inhalte des Bebauungsplanes dienen.
2. Für den Teilbereich des Bebauungsplanes „Theodor-Ludwig-Straße“ werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes die Gestaltungssatzung Innenstadt und die Stellplatzsatzung aufgehoben und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ersetzt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die erforderlichen Verfahren durchzuführen.

**Anlagen:**

SV 0793-17 Anlage 1 Bebauungskonzept Marktplatz 9 GmbH  
SV 0793-17 Anlage 2 Übersichtsplan Gestaltungssatzung Innenstadt  
SV 0793-17 Anlage 3 Übersichtsplan Stellplatzsatzung  
SV 0793-17 Anlage 4 Übersichtsplan Bebauungsplan

**kurze Begründung öffentlich/nicht-öffentlich:**

Bebauungspläne sind Satzungen (§ 10 Abs.1 BauGB). Satzungen sind in öffentlicher Sitzung zu beschließen (§ 4 GO).