Emmendingen, 11. Dezember 2017

Stadt Emmendingen
Bebauungsplan
„Änderung und Erweiterung Kurzarm, 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 Allgemeine Planungsziele 2

2. Lage des Planungsgebiets und Geltungsbereich 3

3. Übergeordnete und sonstige Planungen 3

3.1 Flächennutzungsplanung 3

3.2 Verbindliche Bauleitplanung 3

4. Städtebauliches Konzept 3

5. Planungsrechtliche Festsetzungen 4

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche und Bauweise 4

5.2 Verkehrsflächen 4

5.3 Grünflächen, Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen 5

6. Örtliche Bauvorschriften 5

7. Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt 5

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ALLGEMEINE ZIELE

1.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Kurzarm“ ist am 31.03.2004 in Kraft getreten.

Für ein Grundstück in diesem Gebiet gibt es derzeit konkrete Planungsabsichten, die jedoch vom Bebauungsplan abweichen.

Dies betrifft zum einen die dort festgesetzte überbaubare Fläche. Da die im Bebauungsplan vorgesehene Grenzziehung vom Angrenzer nicht mitgetragen wird, ist das Baufenster so wie vorgesehen nicht bebaubar.

Zum anderen sollen die möglichen Gebäudehöhen bei der Ausführung von Attikageschossen angehoben werden. Während die maximalen Gebäudehöhen je nach Ausführung von geneigten Dächern oder Attiken im Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Kurzarm stark differieren soll nun eine einheitlichere Höhenentwicklung erreicht werden. Die Zahl der Vollgeschosse bleibt dabei unverändert.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen somit die Bebauungsmöglichkeiten des innerstädtischen Grundstücks den aktuellen eigentumsrechtlichen Verhältnissen angepasst werden und weiterhin ein Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung vorgegeben werden, welches eine bessere Ausnutzung des großen Grundstückes ermöglicht, sich aber dennoch in die Umgebungsbebauung einfügt.

1.2 Verfahrensstand

Der Stadtrat hat am 18.10.2016 die Änderung des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung Kurzarm“ und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 i.V.m. 13a BauGB.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden am 23.11.2016 öffentlich dargelegt (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1). Mit Anschreiben vom 02.11.2017 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2) wurde in der Zeit vom 19.10.2017 bis 20.11.2017 durchgeführt, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.10.2017.

1.3 Allgemeine Planungsziele

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung Kurzarm“ werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Anpassung der überbaubaren Flächen an die aktuellen Grundstücksgrenzen.
- Änderung der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung im Hinblick auf eine städtebaulich angemessene Bebauung des Grundstücks.
- Regelungen zum Umgang mit dem ruhenden Verkehr, angesichts der geringen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der ersten Änderung umfasst das Flurstück Nr. 1150, gelegen zwischen der Straße „Am Himmelreich“ und „Carl-Orff-Weg“. Für dieses Grundstück bestehen konkrete Planungsabsichten seitens des Eigentümers.

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

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN

3.1 Flächennutzungsplanung

Das von der Änderung umfasste Gebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Kurzarm“ weist ein reines Wohngebiet aus. Auf dem von der Änderung erfassten Grundstück sind zwei Baufenster ausgewiesen, die mit I + DG, bzw. II + DG, bei jeweils festgesetzter Traufhöhe, bebaut werden können.

Die Festsetzungen werden in den Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Kurzarm, 1. Änderung“ überführt und –insbesondere im Hinblick auf die Lage der Baufenster, sowie die Ausführung von Attikageschossen und deren Höhenentwicklung- angepasst und ergänzt.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Plangebiet liegt noch in fußläufiger Entfernung zur Emmendinger Innenstadt. Die umgebende Bebauungsstruktur setzt sich zusammen aus Einzel- und Doppelhäusern, Villengebäuden sowie einigen Mehrfamilienhäusern neueren Datums.

Die vorhandenen Grundstücke zeichnen sich durch großzügige Freiflächen und ein hohes Maß an Begrünung aus.

Bei dem von der Änderung erfassten Gebiet handelt es sich um ein zwischen zwei Straßen („Am Himmelreich“ sowie „Carl-Orff-Weg“) gelegenes Hanggrundstück von ca. 1800 m². Wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vorhanden, sollen zwei Baufenster entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen werden.

Mit der Bebauungsplanänderung soll die Voraussetzung für eine städtebaulich angemessene Nutzung geschaffen werden, unter Berücksichtigung und Erhalt der Qualität des ruhigen, grünen Wohnquartiers. Wesentliches Mittel zur Umsetzung dieser Zielsetzung ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Mehrfamilienhäuser in Tiefgaragen.

Die nunmehr geänderten Festsetzungen der Baufenster und bei der Ausführung von Attikageschossen sollen eine, der vorhandenen Topographie angepasste, moderne Architektur ermöglichen.

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche und Bauweise

Wie auch im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, wird ein reines Wohngebiet festgesetzt, so dass sich das Plangrundstück in die umgebende Nachbarbebauung mit überwiegend reiner Wohnbebauung einfügt.

Es bleibt bei der Ausweisung von zwei Baufenstern, wobei das Baufenster entlang dem Carl-Orff-Weg gegenüber dem Bebauungsplan von 2004 verschoben wird, so dass es gänzlich auf dem Flurstück Nr. 1150 liegt und die erforderlichen Mindestgrenzabstände zum bebauten Nachbargrundstück ebenfalls gegeben sind. Es werden Festsetzungen aufgenommen, die Überschreitungen der Baugrenzen in gewissem Umfang regeln. Hiermit sollen Vor- und Rücksprünge in einem vorgegebenen Rahmen ermöglicht werden, die die Fassade gliedern. Ebenso sollen großzügige Balkone für ein attraktives Wohnen möglich sein, wobei Verglasungen hier nicht zulässig sind um das Bauvolumen optisch nicht weiter zu erhöhen.

In beiden Baufenstern sind nunmehr neben Satteldächern auch Attikageschosse für eine moderne Architektur möglich. Eine moderate Erhöhung der möglichen Wohnfläche wird hierdurch ebenfalls erreicht, die aber die Nutzungszahlen der Baunutzungsverordnung für reine Wohngebiete auch weiterhin einhält.

Die mögliche Höhenentwicklung bleibt für Gebäude mit Satteldächern gleich, bei Attikageschossen werden die festgesetzten Höhen nach oben korrigiert, um etwas großzügigere Geschosshöhen zu ermöglichen. Die absoluten Gebäudehöhen bleiben hier aber nach wie vor unter den maximal möglichen Firsthöhen wie bei der Ausführung als Satteldach. Die Gebäudehöhen bewegen sich somit auch weiterhin im Rahmen der Umgebungsbebauung.

Die Ausführung mit Attikageschossen lässt die Gebäudevolumina massiger in Erscheinung treten. Um hier einen optischen Ausgleich zu erreichen sind die Attikageschosse von der Außenwand rückversetzt und als Nicht-Vollgeschosse auszuführen. Im Teilgebiet B werden zudem geschossweise versetzte Baugrenzen festgesetzt um eine der Topographie angepasste Architektur zu ermöglichen. Durch das abfallende Gelände bedingt treten teilweise auch die Untergeschosse hangseitig wie Vollgeschosse in Erscheinung, mit der Staffelung der Geschosse soll die Baumasse optisch aufgelockert werden.

5.2 Verkehrsflächen

Aufgrund der Hanglage und damit nur begrenzt verfügbaren Flächen für die Anlage von oberirdischen Stellflächen ist der ruhende Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen. Z.B. für Besucher können –von der Straße „Am Himmelreich“ anfahrbar- zwei oberirdische Stellplätze angelegt werden.

Die Tiefgarage für das Baufenster am Carl-Orff-Weg ist unmittelbar von der Straße anfahrbar. Hier ist im Bebauungsplan ein Einfahrtbereich festgesetzt. Auf den angrenzenden Grundstücksflächen ist aufgrund der vorhandenen Topographie die Errichtung von Stützmauern zur Straße hin erforderlich. Der Zu- bzw. Abfahrtsbereich für die Tiefgarage im Baufenster A ist nicht festgesetzt, er ist –unter Berücksichtigung etwaiger anderweitiger Vorgaben, wie z.B. Abstandsflächenregelungen- frei wählbar.

5.3 Grünflächen, Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen werden vom bisher rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen. Sie dienen der optischen Einbindung der neuen Bebauung, der Minimierung negativer Auswirkungen auf die Funktionen des Bodens und des Stadtklimas sowie der Entlastung der öffentlichen Abwasseranlagen.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit den örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO werden Regelungen zur Gestaltung der Dächer, zu Stellplätzen, zu Einfriedungen und zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücke getroffen. Diese sind dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan entnommen. Lediglich die Festsetzungen zu Attikageschossen und Stellplätzen wurden modifiziert:

Attikageschosse sind als Ausgleich zur Anhebung der Gebäudehöhen als Nicht-Vollgeschoss auszuführen.

Das Baugrundstück und Umgebung weisen eine ausgeprägte Hanglage auf. Die Erschließungsverhältnisse sind somit eher beengt, im öffentlichen Verkehrsraum sind nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden. Um den öffentlichen Parkraum nicht übermäßig zusätzlich zu belasten, bzw. zur Verhinderung verkehrsgefährdender Zustände durch nicht ordnungsgemäß geparkte Fahrzeuge, sind je Wohnung 1,5 Stellplätze vorzusehen.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS AUF DIE UMWELT

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Kurzarm“ bereits überplant. Das Änderungsverfahren erfolgt gem. § 13a BauGB. Gemäß BauGB § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, gelten für den Änderungsbereich Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Vorlage eines Umweltberichts und einer Eingriffs- /Ausgleichsbilanz ist nicht erforderlich.

Zu berücksichtigen ist im Bebauungsplan der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG. Laut Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist im überplanten Gebiet nur mit einer mittleren bis unterdurchschnittlichen Ausstattung an Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Ein Hinweis auf das Tötungsverbot des § 44 BNatSchG ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Fachbereich 3.1.1
Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt