

GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN		SITZUNGSVORLAGE 0945/18/1	
Amt: Fachbereich 3 - Abteilung 3.1 / Sch		Datum: 25.05.2018	Az.: 621.4101.28

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Stadtrat		14.06.2018	Entscheidung		öffentlich				

1. Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplanes "Theodor-Ludwig-Straße" und der örtlichen Bauvorschriften auf der Gemarkung Emmendingen:

- 1. Wechsel vom beschleunigten ins normale Verfahren**
- 2. Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen.**
- 3. Beschluss der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung sowie der örtlichen Bauvorschriften**

kurze Begründung öffentlich/nicht-öffentlich:

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

Beschlussempfehlung:

1. Der Stadtrat beschließt für den Bebauungsplan „Theodor-Ludwig-Straße“ den Wechsel vom beschleunigten Aufstellungsverfahren nach 13a BauGB ins normale Verfahren nach § 2 BauGB.
2. Der Stadtrat stimmt nach eingehender Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der bei der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen (gem. Anlage) dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu.
3. Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

Verfasser:	Abteilung:	OB-Büro SK	FBI 1:	FBI 2:	FBI 3:	FBI 4:	Oberbürgermeister:
------------	------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------------------

Sachverhalt:**Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass der Planung.....	2
2. Bisheriges Verfahren.....	3
3. Bürgerforum.....	3
4. Aktuelle Beschlusslage	4
5. Änderungen durch die Ergänzungsvorlage 0945/18/1	5

1. Anlass der Planung

Der Stadtrat hat am 21.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Aufgrund der vielfältigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Fragestellungen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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. Es wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird.

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens schlägt die Verwaltung vor das Verfahren als normales Verfahren weiterzuführen. Ein verkürztes Verfahren ist nicht mehr angezeigt. Inzwischen haben z.B. 3 Öffentlichkeitsbeteiligungen stattgefunden.

Weiterhin dürfen Bebauungspläne für Vorhaben, die auch einem großflächigen Einzelhandelsprojekt dienen, nicht im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, so dass normale Verfahren anzuwenden ist.

2. Bisheriges Verfahren

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung möglicherweise berührt werden, wurden am 24.05.2017 gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und die Möglichkeit zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gegeben (siehe Anlage 11.1).

Mit Schreiben vom 20.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung möglicherweise berührt werden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erneut von der Planung unterrichtet und ausdrücklich auf die Möglichkeit zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert (siehe Anlage 11.7).

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden in drei Öffentlichkeitsbeteiligungen am 19.11.2014, am 27.10.2019 und am 15.01.2018 öffentlich dargelegt gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Die im Rahmen dieser Beteiligungen eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie die Stellungnahme der Verwaltung und die Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligungen sind anliegend beigefügt (siehe Anlagen 11.2 bis 11.5)

Die vorliegenden Anregungen sowie der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften sind im Technischen Ausschuss vorzubereiten und anschließend im Stadtrat endgültig in öffentlicher Sitzung zu behandeln. Der Bebauungsplanentwurf ist mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie die örtlichen Bauvorschriften zur nachfolgenden vorgeschriebenen öffentlichen Auslegung zu beschließen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, sind hiervon zu unterrichten.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht wird in der Sitzung vorgelegt und erläutert.

3. Bürgerforum

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.03.2018 ein Bürgerforum zum Bebauungsplan zugelassen.

Mit dem Bürgerforum hat die Verwaltung 3 Besprechungen (28.03.2018, 11.04.2018 und 25.04.2018) durchgeführt. Das Bürgerforum hat alle Unterlagen erhalten.

Im Termin am 25.04.2018 wurden die Anträge des Bürgerforums aus der TA-Sitzung vom 17.04.2018 mit der Bauherrschaft diskutiert.

Die Verwaltung hat die **Anträge des Bürgerforums** aufgelistet und die Bauherrschaft zur Stellungnahme aufgefordert. Letztlich hat die Verwaltung eine eigene Stellungnahme hinzugefügt. Diese Tabelle ist als **Anlage 11.6** der Vorlage beigefügt.

Das zugesagte Modell wurde am 14.05.2018 geliefert. Für das Bürgerforum und die Öffentlichkeit ist das Modell seit dem 16.05.2018 öffentlich zugänglich.

4. Aktuelle Beschlusslage

Der Bebauungsplanentwurf wurde im TA am 17.04.2018 vorberaten.

Dabei wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Stadtrat beschließt für den Bebauungsplan „Theodor-Ludwig-Straße“ den Wechsel vom beschleunigten Aufstellungsverfahren nach 13a BauGB ins normale Verfahren nach § 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

SB	Ja	Nein	Enthaltung
11	6	5	0

2. Der Stadtrat stimmt nach eingehender Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der bei der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen (gem. Anlage) dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu.

Abstimmungsergebnis:

SB	Ja	Nein	Enthaltung
11	5	5	1

3. Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

SB	Ja	Nein	Enthaltung
11	4	5	2

Anträge der Grünen Stadtratsfraktion

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, für das Areal "Innenstadt Theodor-Ludwig-Straße" einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 2 BauGB neu zu fassen.

Abstimmungsergebnis:

SB	Ja	Nein	Enthaltung
11	4	7	0

Wir beantragen ein Kaufkraftgutachten, welches die Auswirkungen des Baukomplexes und des Einzelhandelbestandes untersucht und Aussagen dazu trifft, ob das Beeinträchtigungsgebot der Regionalplanung nachhaltig berührt ist.

Abstimmungsergebnis:

SB	Ja	Nein	Enthaltung
11	3	8	0

Sie Stadtverwaltung wird beauftragt, für den Bebauungsplanentwurf Theodor-Ludwig-Straße eine alternative Lösung gemäß § 3 (1) BauGB vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

SB	Ja	Nein	Enthaltung
11	3	8	0

5. Änderungen durch die Ergänzungsvorlage 0945/18/1

Aufgrund der Anträge des Bürgerforums und der Beratung im TA wurden Teile des Bebauungsplanes geändert oder ergänzt. Auch aufgrund der durchgeführten 2. Frühzeitigen Trägerbeteiligung haben sich noch Änderungen ergeben. Insbesondere wurden die Anträge des Bürgerforums aufgearbeitet. Deshalb wurde zur Vorlage 0945/18 eine Ergänzungsvorlage erarbeitet. Die Vorlage 0945/18/1 enthält alle Anlagen der Vorlage 0945/18. Die geänderten oder neu hinzugefügten Anlagen sind markiert.

Anlagen:

SV 0945/18/1 Anlage 1 Bebauungsplanentwurf

SV 0945/18/1 Anlage 2 Bebauungsvorschriften

SV 0945/18/1 Anlage 3 Begründung

SV 0945/18/1 Anlage 4 Umweltbericht

SV 0945/18 Anlage 5.1 Verdolung 1955 Genehmigungsbescheid

SV 0945/18 Anlage 5.2 Verdolung 1987 Planfeststellungsbescheid

SV 0945-18 Anlage 5.2.1 Verdolung 1987 Lageplan

SV 0945/18 Anlage 6 Schalltechnische Untersuchung März 2018

SV 0945/18 Anlage 7 Verkehrliche Untersuchung November 2017

SV 0945/18 Anlage 8 Baugrunduntersuchung und Gründungsberatungen 29.09.2017

SV 0945-18-1 Anlage 8.1 Altlastengutachten IB Zeiser

SV 0945-18-1 Anlage 8.2 Luftbildauswertung - Kampfmittelbelastung

SV 0945/18 Anlage 9 Luftschadstoffbetrachtungen

SV 0945/18 Anlage 10 Berechnungen Entwässerung

SV 0945/18 Anlage 11.1 Anregungen Träger öffentlicher Belange

SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

SV 0945-18 Anlage 11.2.1 Machbarkeitsstudie Parkdeck Rathausparkplatz

SV 0945-18 Anlage 11.2.2 Überlegungen Dr. Hupert

SV 0945-18 Anlage 11.2.3 Gestaltungsvorschläge Bürger 6

SV 0945-18 Anlage 11.2.4 Anlage zu 3 Bürger 2

SV 0945-18 Anlage 11.3 Protokoll 1. Öffentlichkeitsbeteiligung 19.11.2014

SV 0945-18 Anlage 11.4 Protokoll 2. Öffentlichkeitsbeteiligung 16.10.2016

SV 0945-18 Anlage 11.5 Protokoll 3. Öffentlichkeitsbeteiligung 15.01.2018

SV 0945/18/1 Anlage 11.6 Anträge Bürgerforum mit Stellungnahmen

SV 0945-18-1 Anlage 11.6.1 Fahrrad Parkkonzept

SV 0945/18/1 Anlage 11.7 Anregungen Träger öffentlicher Belange