

GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN		SITZUNGSVORLAGE 1207/19	
Amt: Fachbereich 3 - Abteilung 3.1 / Ka		Datum: 25.03.2019	Az.: 621.4101.24

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Technischer Ausschuss		09.04.2019	Vorberatung		öffentlich				
1	Stadtrat		07.05.2019	Entscheidung		öffentlich				

1. Betreff:

Zweite Änderung des Bebauungsplanes "Innenstadt Teilbereich I" und der örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Gemarkung Emmendingen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- 1. Behandlung der im Rahmen der 2. Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen.**
- 2. Beschluss der Änderung des Bebauungsplanentwurfes und erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB.**

Zuständigkeit nach Hauptsatzung:

Die Beschlussfassung über die Satzung erfolgt durch den Gesamtgemeinderat in öffentlicher Sitzung (BWVBl. 1967, 8).

Begründung: öffentlich/nicht-öffentlich:

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

Vorberatungen der beschließenden Ausschüsse können in öffentlicher oder nichtöffentlicher Sitzung erfolgen (§ 39, Abs. 5 GO);

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt

1. nach ausführlicher Prüfung und Abwägung gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die im Rahmen der zweiten Auslegung vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen laut beiliegender Anlage
2. den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 13.10.2015 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zu ändern und den Planentwurf vom 25.03.2019 zu billigen und nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB auf die Dauer von einem Monat erneut auszulegen.

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

Sachverhalt/Begründung:

Der Stadtrat hat am 26.11.2013 beschlossen, den Bebauungsplan „Innenstadt Teilbereich I, 1. Änderung“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB und § 13a im beschleunigten Verfahren zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.01.2014 öffentlich bekannt gemacht. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden am 04.02.2014 gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich dargelegt (Beteiligung der Öffentlichkeit). Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Auslegung durchgeführt.

Die Auslegung wurde in der Zeit vom 20.07.2015 bis zum 19.08.2015 durchgeführt. Aufgrund von verschiedenen Änderungen wurde im Zeitraum vom 19.11.2015 bis zum 21.12.2015 eine erneute Auslegung durchgeführt.

Für zwei Bereiche besteht noch Änderungsbedarf

Hochburger Straße 15 und 17

Die beiden Grundstücke gehören verschiedenen Eigentümern. Baurechtlich bestehen aber Abhängigkeiten hinsichtlich der Lage von Abstandsflächen und Zufahrtsmöglichkeiten. Bislang wurden diese Grundstücke im Bebauungsplan so betrachtet als ob sie ein einziges Grundstück wären. Es besteht Klärungsbedarf hinsichtlich der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten. Im bisherigen Verfahren gab es keine konkreten Vorstellungen der Eigentümer. Für das Grundstück Hochburger Straße 17 liegt mittlerweile ein Bauantrag vor. Dieser weicht von den bisherigen Gestaltungsvorgaben hinsichtlich der Dachform ab. Ein Teil des Gebäudekomplexes soll mit Flachdach errichtet werden. Da das Nachbargebäude Hochburger Straße 17 ebenfalls über ein Flachdach verfügt bestehen keine Bedenken in diesem Bereich des Bebauungsplanes ebenfalls Flachdächer zuzulassen. Für das Grundstück Hochburger Straße 15 liegen keine Bauabsichten vor. Es haben sich jedoch die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten konkretisiert. Ergänzend zu den Änderungen der Gestaltungsvorgaben (s.o.) kommt hier eine Änderung der überbaubaren Flächen hinzu. Diese wird in Richtung Talstraße erweitert.

Hochburger Straße 27 und Wilhelmstraße 1

Im Ursprungsbebauungsplan sind die Grundstücke Hochburger Straße 27 und Wilhelmstraße 1 als Mischgebiet ausgewiesen. Im Erscheinungsbild gehören die Grundstücke zur Wilhelmstraße, deshalb hat wurde im geänderten Bebauungsplan hier ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der südlich der Hochburger Straße liegende Betrieb bezieht sich auf den Trennungsgrundsatz. Das bedeutet, dass emittierende Nutzungen (Gewerbe/Industrie) nicht unmittelbar neben schützenswerten Nutzungen (Wohnen) liegen sollen. Der planerische Kompromiss bedeutet die Ausweisung eines Mischgebietes. Im Mischgebiet ist zwar auch Wohnen möglich, der Schutzanspruch ist aber geringer. Im Bebauungsplan wird deshalb das Grundstück Hochburger Straße 27 als Mischgebiet ausgewiesen. Bei dem Grundstück Wilhelmstraße 1 (Flurstück 1017/1) sollte es beim Wohngebiet bleiben, da ein Wechsel der Nutzungsart innerhalb einer Doppelhauseinheit nicht gerechtfertigt ist.

Erneute Offenlage

Auf Grund der beabsichtigten Änderungen wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und teilweise geändert bzw. konkretisiert. Der Bebauungsplan ist daher gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Historie:**Bisherige Bürgerbeteiligung, chronologisch:**

- 1. Öffentlichkeitsbeteiligung am 04.02.2014
- 2. Öffentlichkeitsbeteiligung am 27.09.2018
- 1. Auslegung vom 20.07.2015 bis 19.08.2015
- 2. Auslegung vom 19.11.2015 bis 21.12.2015

Vorangegangene Beschlüsse, chronologisch:

- Aufstellungsbeschluss am 26.11.2013 (SV 1206/13)
- Auslegungsbeschluss am 30.06.2014 (SV 0254/15)
- Auslegungsbeschluss am 27.10.2015 (SV 0339/15)

**Übereinstimmung mit Zielen, Zielkonflikte und Nachhaltigkeit
(Abgleich mit Ergebnis Perspektivwerkstatt, spezielle Gutachten, Verkehr und Klima/Umweltschutz)**

Der Bebauungsplan dient der sinnvollen Fortentwicklung des Innenbereiches.

Anlagen:

- SV 1207-19 Anlage 1 Rechtsplan
- SV 1207-19 Anlage 2 Bebauungsvorschriften
- SV 1207-19 Anlage 3 Begründung
- SV 1207-19 Anlage 4 Anregungen und Stellungnahmen