

Stadt Emmendingen
Bebauungsplan „Innenstadt I Teilbereich I, 2. 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	2
3.1 Flächennutzungsplanung	3
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	3
4. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
4.1 Städtebauliche Grundkonzeption	3
4.2 Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubaren Flächen	3
5. Örtliche Bauvorschriften	4
5.1 Gestalterische Bauvorschriften	4
5.2 Entwässerung	5
6. Auswirkungen des Bebauungsplans	5
6.1 Städtebauliche Daten	5
6.2 Auswirkungen auf die Umwelt	5

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ALLGEMEINE ZIELE

1.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Innenstadt I, 1. Änderung wurde im Jahr 1995 rechtskräftig. Die im Plan vorgesehene Bebauung im Bereich der Kandelstraße wurde weitgehend verwirklicht.

Eine Baulücke existiert noch. Im Bereich der Hochburger Straße hat sich bis auf Abbruchmaßnahmen nicht viel getan. Für die Flurstücke 4193 und 4194 gab es verschiedene Interessen. Letztlich konnte kein größeres Bauvorhaben realisiert werden.

Die Ursachen hierfür liegen u.a. auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes der hier abweichend von der Realität eine geschlossene Bebauung vorsieht.

Die vorhandene offene Bebauungsstruktur hat sich aber so verfestigt, dass eine Realisierung des Bebauungsplanes unwahrscheinlich ist.

1.2 Verfahrensstand

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. Aufgrund von Anregungen wird der Bebauungsplanentwurf nochmals geändert, so dass eine erneute Offenlage durchzuführen ist.

1.3 Allgemeine Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt Teilbereich I, 2. Änderung“ werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Änderung der Festlegung der Bebauungsmöglichkeiten im Bereich der Baulücke an der Kandelstraße sowie entlang der Hochburger Straße.
- Weiterentwicklung der Bestandsbebauung an der Wilhelmstraße.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innenstadt Teilbereich I, 2. Änderung“ befindet sich nördlich der Hochburger Straße zwischen der Talstraße und der Wilhelmstraße. Die nördliche Begrenzung bildet die Kandelstraße. Der genaue Planbereich ist der Darstellung des Bebauungsplans im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN

3.1 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet folgende Festsetzungen:

Im Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen ist das Plangebiet entlang der Kandelstraße als Wohnbauflächen und im Bereich der Hochburger Straße als gemischte Baufläche dargestellt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt bislang der Bebauungsplan „Innenstadt Teilbereich I, 1. Änderung.

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Städtebauliche Grundkonzeption

Die Grundkonzeption des Bebauungsplanes beruht darauf, dass im Bereich des Plangebietes ein innenstadtnahes Wohngebiet für Geschosswohnungsbau entwickelt werden sollte.

Soweit es sich um die Grundstücke an der Kandelstraße handelt, wurden die Entwicklungsziele auch überwiegend erreicht. Im Augenblick gibt es noch eine Baulücke.

Entlang der Hochburger Straße sollte eine geschlossene Bebauung entstehen. Dieses Ziel wurde nicht erreicht. Aufgrund der Bestandstruktur ist dies Ziel auch nicht realistisch. Deshalb wird das Baukonzept geändert. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise mit entsprechenden überbaubaren Flächen wird den Eigentümern die Gelegenheit gegeben, ihre Grundstücke soweit wie möglich unabhängig voneinander zu entwickeln.

4.2 Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubaren Flächen

Die bisherige Art der Nutzung wurde im Wesentlichen beibehalten. Lediglich das Gebäude Wilhelmstraße 3 wurde nunmehr dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Das dieses Gebäude von seiner Zuordnung her zur Wilhelmstraße gehört.

Im Mischgebiet wurden die Ausnahmeweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die VVG Emmendingen hat ein Vergnügungsstättenkonzept erstellt. Auf dieses wird hiermit verwiesen. Danach sind in diesem Bereich Vergnügungsstätten, und dabei insbesondere Spielhallen nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den festgesetzten Trauf-, First-, und Gebäudehöhen definiert.

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind aus den jeweiligen Anforderungen heraus festgesetzt worden. Für die Grundstücke Hochburger Straße 15 und 17 bestehen nur teilweise konkrete Bauabsichten. Deshalb wurde ein großzügiges Baufenster festgesetzt. Die städtebauliche Dichte definiert sich hier über die zulässige GRZ (Grundflächenzahl) und die zulässige GFZ (Geschoßflächenzahl) das bedeutet, das Baufenster kann nicht komplett ausgenutzt werden.

Für die Grundstücke Hochburger Straße 21 und 23 und Kandelstraße zwischen Hausnummer 2 und 14 bestehen konkrete Bauabsichten. Diese wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den übrigen Bereichen orientieren sich die überbaubaren Flächen an den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes. Lediglich in der Wilhelmstraße wurde die rückwärtige Bauflucht nach hinten verlegt. Dadurch wird es den Eigentümern ermöglicht Anbauten z.B. als Wintergärten zu errichten.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In den örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO werden Regelungen zur Gestaltung der Dächer, zur Gestaltung der Grundstücksflächen sowie zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser und Brauchwasser getroffen.

5.1 Gestalterische Bauvorschriften

Die Anforderungen an die äußere Gestaltung der Gebäude und Freiflächen zielen auf eine baugestalterische Einbindung der Neubauten und Nebenanlagen in das Gelände und das städtebauliche Umfeld. Die Bauvorschriften lassen viel Spielraum in der Wahl der Dachform und der Dachneigung.

Auf den zwei Baulücken findet ein Wechsel des Gestaltungsprinzips statt.

In der Kandelstraße soll anstelle einer zweigeschossigen Bebauung mit einem auf zwei Geschossen genutztem Satteldach ein Gebäude mit 3 Geschossen zuzüglich Attikageschoß entstehen. Die Kandelstraße besteht schon seit mehr als hundert Jahren. Die Bebauung erfolgte nicht einheitlich sondern es wurden immer wieder Gebäude entsprechend dem jeweiligen Zeitgeschmack errichtet. Insofern ist es vertretbar, an dieser Stelle auch ein Gebäude mit einem Attikageschoss mit einem Flachdach bzw. einem Dach mit geringen Neigung zu errichten.

An der Hochburger Straße soll ein Solitärgebäude entstehen. Auch für die Hochburger Straße gilt, dass diese nicht einheitlich sondern dem jeweiligen Zeitgeschmack folgend bebaut wurde. Ein durchgängiges Gestaltungskonzept gibt es nicht. Dies gilt sowohl in der Frage der Geschossigkeit als und in Fragen der Dachform, Dachaufbauten usw. Auch hier ist es vertretbar ein Solitärgebäude mit einem Attikageschoss mit einem Flachdach bzw. einem Dach mit geringen Neigung zu errichten. Als gestalterische Anleihe an ein Mansarddach bzw. aus der Gestaltung des industriellen Gebäude gegenüber entwickelt soll die der Hochburger Straße zugewandte Fassaden im Bereich des vierten Geschosses abgeschrägt, möglicherweise mit Photovoltaik ausgebildet werden.

Die Gestaltung der übrigen Bereiche orientiert sich an den Vorgaben des bisherigen Bebauungsplanes und damit am Bestand.

Bei der Berechnung der Abstandflächen gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung hat es Änderung zum 01. März 2015 gegeben. Diese wirken sich auf den Bebauungsplan aus. Bei der Berechnung der maßgeblichen Gebäudehöhe sind die Giebelflächen einzubeziehen. Weiterhin ist bei Gebäuden mit Attikageschossen die Gesamthöhe maßgeblich und nicht wie bei Satteldächern $\frac{1}{4}$ der maßgeblichen Giebelhöhe. Dadurch ergeben sich größere Abstandflächen. Städtebaulich sind diese größeren Abstände aber nicht gewollt. Deshalb wird in diesem Fall von der vom Gesetzgeber eröffneten Möglichkeit Gebrauch gemacht und es wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 der Faktor von 0,4 auf 0,3 abgesenkt. Die Mindestabstände der Landesbauordnung von 2,50 m, und bei Wänden bis 5 m Breite 2 m müssen dabei eingehalten werden.

5.2 Entwässerung

Aufgrund der lokalen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers im Gebiet nicht möglich. Die örtlichen Bauvorschriften legen daher eine Retention durch selbst entleerende Zisternen fest. Zulässig ist darüber hinaus die Verwendung von Niederschlagswasser und Brauchwasser für die WC-Spülleitung und / oder für die Waschmaschine.

Gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Der rechtlichen Vorgabe wird hier, angepasst auf die Situation vor Ort, mit der Rückhaltung des Niederschlagswassers und der gedrosselten Abgabe entsprochen. Die Vorschrift zielt auf eine Schonung des Wasserhaushalts, die Sicherung der Grundwasserneubildung und die Vermeidung von Hochwasserspitzen.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Städtebauliche Daten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt Teilbereich I, 2. Änderung“ ist mit einer ähnlichen Anzahl an neuen Wohnungen zu rechnen wie sie der bisherige Bebauungsplan auch schon ermöglicht hat. Es wird erwarten, dass in einem absehbaren Zeitraum ca. 20 neue Wohnungen entstehen werden.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt Teilbereich I, 2. Änderung“ keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan erwartet.

Lediglich im Bereich der Lärmimmissionen, welche von der Hochburger Straße ausgehen wäre nach einer Realisierung des bisherigen Bebauungsplanes zu erwarten gewesen, dass die rückwärtigen Bereiche geschützter wären, als es bislang der Fall ist. Da die Bebauung aber nicht realisiert wurde, gibt es durch den neuen Bebauungsplan aber auch keine Verschlechterung.

Referat 3.1.1

Schmitz