

GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN		SITZUNGSVORLAGE 0076/19	
Amt: Fachbereich 3 - Abteilung 3.1 / Nag		Datum: 29.08.2019	Az.: 621.4140.1

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Ortschaftsrat Wasser		14.10.2019	Vorberatung		öffentlich				
1	Technischer Ausschuss		15.10.2019	Vorberatung		öffentlich				
1	Stadtrat		22.10.2019	Entscheidung		öffentlich				

Betreff:

Baugebiet "Elzmättle":

- **Beschluss der Planungsziele, Billigung der Vorentwurfsplanung und des weiteren Vorgehens**
- **Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans "Elzmättle" gem. § 13b BauGB und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO auf der Gemarkung Emmendingen-Wasser**

Zuständigkeit nach Hauptsatzung:

Bebauungspläne sind Satzungen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die Beschlussfassung über die Satzung erfolgt durch den Gesamtgemeinderat in öffentlicher Sitzung (BWVBl. 1967, 8).

Begründung: öffentlich/nicht-öffentlich:

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. Für das Baugebiet „Elzmättle“ werden die Projekt- und Planungsziele (siehe Sachverhalt Nr. 1, Anlage 2), die Vorentwurfsplanung (siehe Sachverhalt Nr. 2, Anlage 3) und die Darstellung zum weiteren Vorgehen (siehe Sachverhalt Nr. 3) als Grundlage für die weitere Bearbeitung der Entwurfsplanung und der Projektinhalte gebilligt.

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

2. Für den Bereich Elzmättle auf Gemarkung Emmendingen-Wasser werden gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren sowie gem. § 74 LBO örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Die örtlichen Bauvorschriften werden gem. § 74 Abs. 7 LBO zusammen mit dem Bebauungsplan in einem Verfahren beschlossen.
3. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Elzmättle“.
4. Das von der Planung erfasste Gebiet ist auf dem beiliegenden Übersichtsplan vom 27.09.2019 durch die schwarze Umrandung gekennzeichnet. Der als Anlage 1 beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt/Begründung:

Der Stadtrat hat am 23.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans „Elzmättle“ auf der Gemarkung Emmendingen-Wasser beschlossen (siehe Sitzungsvorlage Nr. 0853/07). 2009 wurde die Planung nach ersten Entwurfsüberlegungen aufgrund fachplanerischer Fragestellungen und zu tätiger Infrastrukturmaßnahmen zunächst zurückgestellt (siehe Sitzungsvorlage Nr. 0064/09).

Nachdem zwischenzeitlich in diesem Zusammenhang wichtige Inhalte geklärt werden konnten, z. B. im Themenbereich Hochwasser und Entwässerung, wurde die Planung für das Projekt „Elzmättle“ 2019 wieder aufgegriffen. Erste Informationen wurden am 03.04.2019 in einem Stadtgespräch im Ortsteil Wasser der Öffentlichkeit vorgestellt.

Das Planungsgebiet zwischen der Ortslage Emmendingen Wasser im Süden, der Basler Straße im Westen, dem Verlauf der Elz im Osten und der B 3 / Umfahrung Wasser im Norden hat eine Größe von insgesamt ca. 3 ha (siehe Anlage 1). Für die Bebauung ist zum derzeitigen Stand eine Fläche von ca. 1,7 ha vorgesehen, auf der ca. 65 - 70 Wohneinheiten entstehen könnten.

Mit der Sitzungsvorlage 0076/19 zum Baugebiet und Bebauungsplan „Elzmättle“ werden die Rahmenbedingungen für die weitere Projektbearbeitung und das Bebauungsplanverfahren vorgestellt und zur Beschlussfassung vorgeschlagen.

Inhalte sind:

1. die Festlegung der Projekt- und Planungsziele als Grundlage für die weitere Bearbeitung,
2. die Billigung der Vorentwurfsplanung,
3. die Billigung des weiteren Vorgehens / der nächsten Verfahrensschritte,
4. die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens und die Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

1. „Elzmättle“ – Projekt- und Planungsziele

Die Flächen zwischen Basler Straße und Elz, der B 3 und der bestehenden Ortslage von Wasser befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Emmendingen. Für die Entwicklung der Bauflächen und die Ausgestaltung und Umsetzung des neuen Baugebiets ergeben sich damit an diesem Standort für die Stadt Emmendingen Gestaltungsspielräume, die genutzt werden sollen. Zielsetzung ist die Entwicklung eines Siedlungsprojektes, das über die Aufstellung eines Bebauungsplans hinausgeht und weitere Inhalte einschließt.

Die Entwicklung des Projektes „Elzmättle“ ist Chance und Herausforderung im Hinblick auf Planung und Umsetzung einer nachhaltigen, vielfältigen und lebendigen sowie gestalterisch zeitgemäßen Quartiersentwicklung.

Der weiteren Ausarbeitung der Entwurfs- und Projektinhalte für das Baugebiet „Elzmättle“ werden folgende Planungs- und Projektziele zu Grunde gelegt.

- 1. Erschließung, Städtebau und Freiraumplanung zielen auf eine Einbindung des neuen Quartiers in bestehende Strukturen und die Entwicklung von Grundstücksangeboten für unterschiedliche Bau- und Wohnformen im Rahmen einer abgestuften baulichen Dichte in Verbindung mit attraktiven, vielfältig nutzbaren und miteinander verzahnten privaten und öffentlichen Freiräumen.*
- 2. Es erfolgt eine energetische Optimierung der städtebaulichen Struktur und der Bebauung mit der Perspektive Klimaneutralität.*
- 3. Entwickelt werden sollen Konzepte für ein nachhaltiges Bauen, die Verwendung regenerativer Baumaterialien und Maßnahmen der Klimaanpassung.*
- 4. Eine umweltgerechte Mobilität – das Zu-Fuß-Gehen, Fahrradfahren und die Nutzung des ÖPNV – sollen gestärkt und zeitgemäße Formen der Mobilitätsinfrastruktur (z.B. Car-Sharing, E-Mobilität) geschaffen werden.*
- 5. Unterschiedliche Angebote im Bereich des Mietwohnungsbaus und des individuellen Wohnungsbaus, die Beteiligung von Baugruppen, sozialen Wohnprojekten etc. sind Ziel der Entwicklung.*

Gestartet ist ein iterativer Planungsprozess, bei dem die gestalterischen Inhalte des Städtebaus und der Freiraumplanung mit den Anforderungen der fachplanerischen Disziplinen ausgetauscht werden und abzugleichen sind. Gutachter aus den Bereichen Freiraumplanung (Faktorgrün), Verkehrsplanung (BrennerPlan), Energieplanung (Ebök), Klimaanpassung (GeoNet), Entwässerungsplanung (Faktorgrün, BIT) und Schallschutz (Fichtner) sind beauftragt, die Planung zu begleiten.

Die Ergebnisse dieses Planungs- und Abstimmungsprozesses im Rahmen der Entwurfsplanung „Elzmättle“ fließen in die Bebauungsplan- und Projektinhalte ein und bilden ins-

besondere auch die Standards und Kriterien für die Entwicklung und Umsetzung der einzelnen Wohnbauvorhaben.

6. *Die Vergabe der Bauflächen erfolgt im Rahmen einer „Konzeptvergabe“. Den Ausschlag für die Zuteilung von Bauflächen bzw. die Zustimmung zu Bauvorhaben geben Inhalt und Konzept der Wohnprojekte z. B. im Hinblick auf gestalterische, soziale, energetische oder bauphysikalische Kriterien.*

„Bei einer Konzeptvergabe steht die Qualität des eingereichten Konzepts im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Das Verfahren ist sowohl für zum Verkauf stehende Liegenschaften als auch auf für Liegenschaften, die in Erbpacht vergeben werden sollen geeignet. Ziel ist es, für einen Standort nach Maßgabe ausgewählter Kriterien die beste Lösung zu finden“ (Architekten- u. Stadtplanerkammer Hessen, 2017). Die Konzeptvergabe ist ein Instrument, mit dem die Kommunen die Möglichkeit haben, steuernd einzugreifen und Projekte zu unterstützen, die z. B. vertretbare Miet- oder Kaufpreise, besondere Wohnformen, gemeinschaftlich orientierte Wohnprojekte oder Nachhaltigkeitskriterien umsetzen.

Die Inhalte der Konzeptvergabe, Ablaufplanung, Kriterien und Standards, werden von der Verwaltung ausgearbeitet.

Siehe auch Anlage 2 – Projekt- und Planungsziele

Vorentwurfsplanung

Ausgangspunkt für die weitere Projektbearbeitung sind die Inhalte der Vorentwurfsplanung, wie sie im Stadtgespräch im Ortsteil Wasser am 03.04.2019 vorgestellt wurden (Anlage 3). Hinsichtlich Erschließung, Städtebau und Freiraumplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt folgende konzeptionelle Überlegungen vor:

Die Erschließung der neuen Bauflächen mit einer Größe von ca. 1,7 ha ist über die Basler Straße über zwei Zufahrten und eine interne Erschließungsstraße geplant. Vorgesehen ist außerdem eine Anbindung der neuen Quartiersstraße des Elzmättles an die Alemannenstraße als ortsinterne Verbindung insbesondere für den Fuß- und Radverkehr. Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Basler Straße und der Elz werden aufgegriffen.

Die geplante Bebauung schließt im Süden an den Bestand der Ortschaft Wasser an. Geplant sind angrenzend an die bestehende Ortslage Doppel- und/oder Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und Dach/Attika. In Richtung Norden sind auch größere Wohngebäude angedacht und die Geschossigkeit steigt auf III + Dach/Attika an. Auf unterschiedlich großen Baugrundstücken sollen im Baugebiet Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser als individuelle oder gemeinschaftliche Projekte umgesetzt werden können. Insgesamt wird von einer Bebauung mit ca. 65 bis 70 Wohneinheiten ausgegangen.

Die landschaftsprägende Allee großer Bäume entlang der Basler Straße soll erhalten und in die Gestaltung eingebunden werden. In Verbindung mit den bestehenden Grünstrukturen entlang der Elz sollen im Osten und Norden des Baugebiets Grünverbindun-

gen mit Spielflächen und Flächen für die Retention und Versickerung des aus dem Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers entwickelt werden. Ziel ist eine Verzahnung der öffentlichen Grünflächen mit den privaten wohnbezogenen Grünbereichen und dem öffentlichen Straßenraum.

Weitere Bearbeitung, Verfahrensschritte

Die für das Baugebiet „Elzmättle“ unter Nr. 1 formulierten Projekt- und Planungsziele sowie die Entwurfsinhalte sind im weiteren Projektverlauf auszuarbeiten und zu konkretisieren. Als Bearbeitungs-, Verfahrensschritte folgen:

Städtebauliche Planung und Fachplanungen

- Weiterführung der Entwurfsplanung in enger Abstimmung mit den (Zwischen-) Ergebnissen der Fachplanungen in einem Planungsprozess bis Anfang nächsten Jahres.
- Zu den Bereichen Freiraum, Entwässerung, Erschließung, Energieplanung, Klima, Immissionsschutz und Artenschutz sind Fachplanungsbüros beauftragt. Mit ersten Inhalten und Rückmeldungen ist Anfang November / Dezember zu rechnen.
- Abstimmung der städtebaulichen Planung mit Projektbeteiligten und freien Projektträgern in einem fortlaufenden Prozess.

Vorbereitung einer „Konzeptvergabe“;

Ausarbeitung der Projektinhalte und Umsetzungsziele

- Konkretisierung der Projekt- und Umsetzungsziele zu verbindlichen Standards.
- Ausarbeitung der Rahmenbedingungen, Inhalte und Ablaufplanung für eine Konzeptvergabe / Konzeptentscheidung zu Bauflächen und -projekten.

Projektbeteiligungen

- Entwicklung und Durchführung von Beteiligungsprozessen interessierter Baugruppen, Initiativen etc.; Aktivierung freier Projektträger; Information / Beteiligung städt. Tochterunternehmen.

Bürgerbeteiligung und politische Gremien

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. 3 Abs. 1 BauGB; Anfang 2020.
- Beschluss der Entwurfsplanung, verbindlicher Projektstandards und der Ablaufplanung für eine Konzeptvergabe / Konzeptentscheidung; März 2020.

2. Umstellung des Bebauungsplanverfahrens und Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 13 b BauGB

Der Stadtrat hat am 23.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans „Elzmättle“ auf der Gemarkung Emmendingen-Wasser im „normalen“ Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (siehe Sitzungsvorlage 0853/07).

Durch eine Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses soll mit der Wiederaufnahme der Planung das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans umgestellt werden und gem. § 13b BauGB erfolgen. Ermöglicht wird damit, auch kleinere Außenbereichsflächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen in das beschleunigte Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB einzubeziehen. Die gesetzliche Regelung ist bislang zeitlich befristet. Ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB muss bis zum 31. Dezember förmlich eingeleitet und der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31. Dezember 2021 gefasst sein.

Mit der Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Elzmättle“ gegenüber der Beschlusslage 2007 erweitert. Der Geltungsbereich im Norden des Ortsteils Wasser wird begrenzt durch den bestehenden Siedlungsrand Wassers im Süden, den Verlauf der Basler Straße im Westen, der B 3 / Umfahrung Wasser im Norden sowie dem Elzdamm und dem Verlauf der Elz im Osten (siehe Anlage 1). Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 3 ha und schließt die geplanten Wohnbauflächen und die öffentlichen Freiräume und voraussichtlichen Flächen für eine Entwässerung des Baugebietes im nördlichen Bereich mit ein.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Planung erfolgte Anfang 2018. Nächster Verfahrensschritt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Historie:

Bisherige Bürgerbeteiligung, chronologisch:

- Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 20.02.2014
- Stadtgespräch Wasser, Information Projekt „Elzmättle“, 03.04.2019

Vorangegangene Beschlüsse, chronologisch:

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Elzmättle“ und der örtlichen Bauvorschriften auf der Gemarkung Emmendingen-Wasser am 23.10.2007 durch den Stadtrat, Sitzungsvorlage 0853/07
- Beschluss zur Zurückstellung der Planung „Elzmättle“ durch den Technischen Ausschuss am 15.10.2009, Sitzungsvorlage 0064/09

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

Mit der Entwicklung des Projekts „Elzmättle“ und der Erschließung und Aufsiedlung der Bauflächen sollen die Ergebnisse der Perspektivwerkstatt aufgegriffen und weitergeführt werden.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Projektes und der Entwurfsplanung „Elzmättle“ werden umweltbezogene Themen erarbeitet und fließen in die weiteren Entscheidungsprozesse der Planung ein. Dazu zählen insbesondere freiraumplanerische und verkehrsplanerische Inhalte, Ergebnisse der Energieplanung, der Klimaanpassung, der Entwässerungsplanung und des Schallschutzes.

Die Projektentwicklung zielt darüber hinaus auf die Entwicklung unterschiedlicher und vielfältiger Wohnangebote und eine Beteiligung verschiedener Akteure am Umsetzungsprozess.

Siehe auch Sachverhalt Nr. 1.

Anlagen:

- Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan „Elzmättle“
- Projekt- und Planungsziele
- Vorentwurfsplanung