

<b>GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN</b>		<b>SITZUNGSVORLAGE 0277/20</b>	
Amt: <b>Fachbereich 3 - Abteilung 3.1 / Nag</b>		Datum: <b>29.06.2020</b>	Az.:

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Ortschaftsrat Mundingen		15.07.2020	Anhörung		öffentlich				
2	Technischer Ausschuss		21.07.2020	Vorberatung		öffentlich				
3	Stadtrat		28.07.2020	Entscheidung		öffentlich				

**Betreff:**

**Aufstellung des Bebauungsplans "Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal" und der örtlichen Bauvorschriften in Emmendingen-Mundingen:**

**- Beschluss der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB und der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO**

**Zuständigkeit nach Hauptsatzung:**

Bebauungspläne sind Satzungen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die Beschlussfassung über die Satzung erfolgt durch den Gemeinderat 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).

Da keine berechtigten Interessen Einzelner betroffen sind, erfolgt die Beratung öffentlich.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Für den Bereich südlich von Rathausplatz, Eichholzstraße und Emmendinger Weg werden gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren sowie gem. § 74 Abs. 7 LBO örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Die örtlichen Bauvorschriften werden gem. § 74 Abs. 7 LBO zusammen mit dem Bebauungsplan in einem Verfahren beschlossen.

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

2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“.
3. Das von der Planung erfasste Gebiet ist auf dem beiliegenden Übersichtsplan vom 02.07.2020 durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet. Der als Anlage beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

## **Sachverhalt/Begründung:**

### **1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans**

Der Bereich südlich des Rathausplatzes, der Eichholzstraße und des Emmendinger Wegs in Emmendingen-Mundingen ist dem Ortskern und der historischen Siedlungsstruktur Mundingens zuzuordnen. Insbesondere südlich der Eichholzstraße finden sich noch die ursprünglichen Hofstrukturen der ehemals dörflichen Bebauung. Charakteristisch ist eine kleinteilige Wohnbebauung mit einer bzw. wenigen Wohneinheiten entlang der Straße und überwiegend einem Fassadengeschoss. Dazwischen und im rückwärtigen Bereich der Grundstücke prägen Nebengebäude, die z. T. noch landwirtschaftlich genutzt werden bzw. wurden, das Bild. Der Bereich ist durch eine durchgehende Satteldachbebauung gekennzeichnet.

Im Zuge der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung oder dem Verkauf von Grundstücken zeichnen sich Veränderungen in der baulichen Nutzung ab. Im Im Vogtstal 5 im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 2719 wurde 2019 eine Bauvoranfrage positiv beschieden, die den Abriss des Bestandsgebäudes und die Errichtung von drei Einfamilienwohnhäusern mit einem Vollgeschoss und Satteldach sowie Carport/Garage vorsieht.

Für die Grundstücksflächen Eichholzstraße 16, Flst.-Nr. 193/5, 193/6 und 2719/1, liegt aktuell eine Bauvoranfrage vor. Das Vorhaben umfasst den Abriss der bestehenden Hofgebäude. Geplant ist eine Neubebauung mit 5 Reihenhäusern vertikal zur Eichholzstraße und einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Errichtet werden sollen darüber hinaus 15 Stellplätze und ein Nebengebäude für Fahrräder und Müllentsorgung. Die Bauvoranfrage sieht eine zweigeschossige Bebauung mit Attikageschossen und Pultdächern (10°) vor. Aus Richtung der Straße Im Vogtstal ergibt sich eine 37,50 m lange Fassadenansicht mit einer Firsthöhe von ca. 10,08 m über Gelände. Nach Süden, in Richtung Außenbereich, ist ein zweigeschossiger Geschosswohnungsbau angeordnet.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich die geplante Bebauung nicht in die bestehende dörfliche Struktur ein. Die vorgesehene Zahl der Wohneinheiten und die damit verbundene Überbauung, die Größe der Baukörper sowie die äußere Erscheinung der Gebäude mit zwei Vollgeschossen, Attikageschoss und flach geneigten Pultdächern entspricht nicht der Situation auf den benachbarten Grundstücksflächen und in der Umgebung. Mit einer entsprechenden Entwicklung besteht die Gefahr bodenrechtlicher Spannungen z.B. aufgrund der neu entstehenden hohen städtebaulichen Dichte, dem Zugangsverkehr bzw. den Verkehrsbewegungen auf dem Grundstück und dem hohen Versiegelungsgrad. Das Vorhaben löst darüber hinaus eine Vorbildwirkung aus und stellt einen Präzedenzfall für künftige Vorhaben dar.

Ein Bebauungsplan besteht in diesem Bereich nicht. Für die Prüfung des Vorhabens gilt § 34 BauGB. Die Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt allein nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche. Die Zahl der Wohneinheiten, die Geschossigkeit, der Gebäudetypus (Einzelhaus, Doppelhaus) und gestalterische Aspekte (Geschossigkeit in der Fassadenansicht, Dachform etc.) sind

keine Beurteilungskriterien. Vor diesem Hintergrund ist eine Ablehnung des Vorhabens Eichholzstraße 16 auf der Basis des § 34 BauGB voraussichtlich nicht zu erreichen.

Die Verwaltung schlägt daher eine Zurückstellung des Vorhabens um ein Jahr gem. § 15 BauGB in Verbindung mit der Aufstellung eines Bebauungsplans vor. Durch den späteren Erlass einer Veränderungssperre könnte die Bearbeitungszeit für den Bebauungsplan auf insgesamt zwei Jahr verlängert werden.

Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist Voraussetzung für das Instrument der Zurückstellung eines Baugesuches. Für eine fristgerechte Bearbeitung des Bauantragsverfahrens Eichholzstraße 16 ist eine Beschlussfassung durch den Stadtrat im Juli diesen Jahres notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ zielt auf eine Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Vorgeschlagen wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 7 LBO.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der städtebaulichen Planung und der Aufstellung des Bebauungsplans „Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt.

- Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts zur Fortentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der Ortsbildprägenden Elemente und der verkehrlichen Belange;
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, Gliederung des Baugebietes, Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Geschossigkeit und der zulässigen Zahl der Wohneinheiten;
- Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes; Ausarbeitung örtlicher Bauvorschriften insbesondere zur höhenmäßigen Einordnung der Gebäude und der Entwicklung der Dachlandschaft;
- Entwicklung ökologischer und grünordnerischer Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der kleinklimatischen Situation und der gestalterischen Einbindung der Bebauung in das örtliche Gefüge.

## **3. Vorbereitende Bauleitplanung, sonstige städtebauliche Planungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ ist im geltenden Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und liegt bis auf eine kleine Fläche im Osten innerhalb der Abrundungssatzung Mündingen.

## **4. Zum Verfahren**

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ folgt als nächster Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

**Historie:**

**Bisherige Bürgerbeteiligung, chronologisch:**

keine

**Vorangegangene Beschlüsse, chronologisch:**

keine

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

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich südlich der Eichholzstraße und der Straße Im Vogtstal in Emmendingen-Mundingen soll die Entwicklung im Bestand vorbereitet werden. In Abstimmung mit stadtgestalterischen und ökologischen Aspekten soll eine Weiterentwicklung und Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht werden.

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan Bebauungsplan „Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“
2. Lageplan Flst.-Nr. 193/5, 193/6 und 2719/1, Bauvoranfrage