

GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN		SITZUNGSVORLAGE 0606/21	
Amt: Fachbereich 3 - Abteilung 3.4 / Nag		Datum: 11.11.2021	Az.: 621.4101.57

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Technischer Ausschuss		14.12.2021	Vorberatung		öffentlich				
1	Stadtrat		21.12.2021	Entscheidung		öffentlich				

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplanes "Mühlbachbogen - Quartier Dreikönig" und der örtlichen Bauvorschriften auf der Gemarkung Emmendingen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB:

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

Zuständigkeit nach Hauptsatzung:

Die Beschlussfassung über eine Satzung erfolgt durch den Gemeinderat als Verwaltungsorgan der Gemeinde (§ 39 Abs. 2 Nr. 3 GemO).

Nach § 6 Abs. 3 HS sollen Angelegenheiten, deren Entscheidung dem Stadtrat vorbehalten ist, den zuständigen Ausschüssen innerhalb ihres Aufgabengebietes zur Vorberatung zugewiesen werden, weshalb hier eine Vorberatung im Technischen Ausschuss erfolgt.

Begründung: öffentlich/nicht-öffentlich:

Vorberatungen der beschließenden Ausschüsse können in öffentlicher oder nicht-öffentlicher Sitzung erfolgen (§ 39 Abs. 5 GemO). Die Beschlussfassung erfolgt in öffentlicher Sitzung, da weder das öffentliche Wohl noch ein berechtigtes Interesse Einzelner betroffen ist (§ 35 Abs. 1 Satz 2 GemO).

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat stimmt nach eingehender Prüfung und Abwägung der im Rahmen der Bekanntmachung der Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs.3 Nr.2 BauGB vorgebrachten Anregungen (s. Anlage) dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu.

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

2. Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt/Begründung:

Der Stadtrat hat am 30.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ und der örtlichen Bauvorschriften sowie Ziele der Planung beschlossen (SV 0216/20). Am 02.02.2021 wurde die Vorentwurfsplanung als Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Planung und des Bebauungsplanentwurfs (SV 0381/20) gebilligt. Im Oktober wurde zum Status Bebauungsplan und der Baustellenplanung informiert (SV 0532/21).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der noch bestehenden unbebauten Grundstücksbereiche und Entwicklungsflächen im nördlichen Mühlbachbogen geschaffen werden. Der Planbereich umfasst das Vorhabengebiet „Quartier Dreikönig“ (Flst.-Nrn. 298, 297, 297/1, 296/1), die nordwestlich bis zur Erschließungsstraße Am Mühlbach angrenzenden Grundstücke und noch freien Gartenflächen sowie die Grundstücke des Neuen Schlosses / Amtsgerichts und der Justizvollzugsanstalt im Südosten.

Die Vorhabenplanung „Quartier Dreikönig“ der bogenständig wohnbau eG, Freiburg, zielt mit der Errichtung von drei in sich gegliederten, gemischt genutzten Gebäuden mit Wohn- und Gewerbeflächen auf eine Innenentwicklung und Stärkung des Innenbereichs in Ergänzung zum Stadtzentrum Emmendingens. Mit dem Vorhaben verbunden ist die Schaffung von sozialem Wohnungsbau für unterschiedliche Zielgruppen und behindertengerechten Wohnangeboten. Die vorgesehenen Büroflächen ermöglichen eine Erweiterung der Amtsgerichtsnutzung und sichern damit den bestehenden Behördenstandort.

Inhalte und Ziele der städtebaulichen Planung sind insbesondere:

- Festlegung der städtebaulichen Entwicklung im Bestand sowie im rückwärtigen Bereich der Grundstücke des Geltungsbereichs, Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Art und des Maßes der baulichen Entwicklung;
- Einbindung der Belange des Denkmalschutzes sowie der Denkmalwürdigkeit bestehender Gebäude- und Freiflächenstrukturen;
- Sicherung der Erschließung;
- Sicherung der Zugänglichkeit und Durchwegung des Plangebietes, Anbindung an den Reichsgräfin-Weg und Goethepark;
- Entwicklung von grünordnerischen Festsetzungen und Pflanzbindungen sowie Regelungen des Regenwassermanagements.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird der Bebauungsplanentwurf mit der Sitzungsvorlage 0606/21 für die Offenlage vorgeschlagen.

Aufgrund der pandemischen Lage wurde auf eine Präsenzveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet. Stattdessen wurden alle bisher vorliegenden Unterlagen und der Planentwurf für Bürger und Bürgerinnen auf der Homepage der Stadt und durch Auslegung im Rathaus ab dem 24.03.2021 öffentlich

zugänglich gemacht. Die Bürger_innen hatten anschließend einen Monat Zeit, sich dazu zu äußern.

Die im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie die Stellungnahme der Verwaltung sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

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 sowie die örtlichen Bauvorschriften zur nachfolgenden vorgeschriebenen öffentlichen Auslegung zu beschließen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind hiervon zu unterrichten.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ wird orientiert am Bestand ein besonderes Wohngebiet ausgewiesen.

Die charakteristische städtebauliche Struktur mit der historischen geschlossenen Straßenrandbebauung und den sich daran anschließenden Seitengebäuden und Hinterhäusern entlang der Karl-Friedrich-Straße wird gesichert. Zulässig ist hier unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes eine zwei und bis zu drei geschossige Bebauung. Im Bereich der Grundstücke Karl-Friedrich-Straße 33 werden die rückwärtigen Grundstücksflächen als private Grünflächen gesichert (Sachgesamtheit gem. DSchG). Die Gebäude und Grundstücksflächen Neues Schloss / Amtsgericht, Justizvollzugsanstalt werden im Bestand als Fläche für den Gemeinbedarf und private Grünflächen festgesetzt (Sachgesamtheit gem. DSchG).

Die mit der Planung „Mühlbachbogen – TB II / Nordwest“ ursprünglich vorgesehene durchgehende Erschließung des Hinterlandes wird in Abwägung der bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse und der denkmalrechtlichen Einordnung nicht weiterverfolgt. In Verlängerung der Straße Am Mühlbach wird im Anschluss an die bestehende Reihenhausbebauung eine Baumöglichkeit für ein sich anschließendes Wohngebäude geschaffen.

Für das Vorhaben „Quartier Dreikönig“ wird eine in sich gegliederte Bebauung mit I bis IV Vollgeschossen festgesetzt. Die obersten Geschosse (3. Bis 5. Geschoss) sind als Dach- / Attikageschosse geplant. Die festgesetzten überbaubaren Flächen sind entsprechend der Vorhabenplanung in sich gegliedert.

Regelungen zu Gebäudehöhen, zur Gestaltung der Dächer (Dachaufbauten, Begrünung von Flachdächern), zur Gestaltung der Grundstücksflächen, zur Entwässerung sowie zu Stellplätzen werden in den örtlichen Bauvorschriften getroffen. Es erfolgen grünordnerische Maßnahmen (Gewässerrandstreifen, Pflanzbindungen, Begrünung, Oberflächenbefestigung), Artenschutz- und Lärmschutzmaßnahmen.

Ergänzend zu den Bebauungsvorschriften werden für das Vorhaben „Quartier Dreikönig“ der bogenständig wohnbau eG, Freiburg, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags ergänzende Regelungen getroffen.

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

Historie:**Bisherige Bürgerbeteiligung, chronologisch:**

25.03.2021 bis 23.04.2021 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Vorangegangene Beschlüsse, chronologisch:

- 03.12.2019 Vorstellung des Projektes „Dreikönig“ im Technischen Ausschuss durch die bogenständig Wohnbau eG
 30.06.2020 Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ durch den Stadtrat (SV 0216/20)
 02.02.2021 Billigung der Vorentwurfsplanung als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs (SV 0381/20)
 26.10.2021 Statusbericht und Baustellenplanung (SV 0532/21)

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Projekt Dreikönig“ werden Flächen im Innenbereich für eine bauliche Entwicklung mobilisiert. Die geplante Nachverdichtung erfolgt unter Berücksichtigung der Aspekte des ökologischen Bauens und greift damit Ergebnisse der Perspektivwerkstatt bzw. des Stadtentwicklungskonzepts auf.

Mit den Planungszielen und den Planinhalten verbinden sich insbesondere wohnungspolitische, soziale und ökologische Ziele der Stadtentwicklung.

Im Rahmen des Verfahrens dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung werden die Inhalte aufgearbeitet und fließen in die weiteren Entscheidungsprozesse der Planung ein.

Anlagen:

- | | |
|----------------------|--|
| SV 0606/21, Anlage 1 | Entwurf Rechtsplan i.d.F. vom 26.11.2021 |
| SV 0606/21, Anlage 2 | Entwurf Bebauungsvorschriften i.d.F. vom 26.11.2021 |
| SV 0606/21, Anlage 3 | Entwurf Begründung i.d.F. vom 26.11.2021 |
| SV 0606/21, Anlage 4 | saP, Artenschutz i.d.F. vom 23.11.2021 |
| SV 0606/21, Anlage 5 | Schalltechnische Untersuchung i.d.F. vom 23.11.2021 |
| SV 0606/21, Anlage 6 | Stellungnahme lokalklimatische Auswirkungen der Planung i.d.F. vom 17.06.2021 |
| SV 0606/21, Anlage 7 | Eingegangene Anregungen (§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) mit Stellungnahme der Verwaltung |
| SV 0606/21, Anlage 8 | Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung |

