

Stadt Emmendingen
Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“
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	3
2. Lage des Planungsgebiets und Geltungsbereich	4
3. Übergeordnete und sonstige Planungen	4
3.1 Flächennutzungsplanung	4
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	4
3.3 Denkmalschutz	5
3.4 Wasserwirtschaft	6
4. Städtebauliches Konzept	8
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschossen, Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4 Bauweise	11
5.5 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte	11
5.6 Grünflächen, Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, Wasserflächen, Wasserwirtschaft	11
5.7 Immissionsschutz	12
5.8 Hinweise	13
6. Örtliche Bauvorschriften	14
7. Auswirkungen des Bebauungsplans	15
7.1 Städtebau und Erschließung	15
7.2 Umweltbelange	16

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ALLGEMEINE ZIELE

1.1 Planungsanlass

Im Bereich des Quartiers Mühlbachbogen, im Nordwesten der Emmendinger Innenstadt sollen nordwestlich des Neuen Schlosses / Amtsgerichts rückwärtige Grundstücksflächen entwickelt werden.

Die bogenständig wohnbau eG, Freiburg, plant auf dem Areal „Dreikönig“ an der Karl-Friedrich-Straße unter Einbeziehung der angrenzenden Grundstücksflächen ein gemischt genutztes Quartier. Auf den Flst.-Nr. 298, 297, 297/1 und 296/1 ist eine Neubebauung mit drei gemischt genutzten Gebäuden und zwei bis fünf Geschossen vorgesehen, die durch den bestehenden Torbogen des Gebäudes Karl-Friedrich-Straße 29 erschlossen werden. Das Quartier soll als offenes Quartier gestaltet werden und aus Richtung Karl-Friedrich-Straße und Reichsgräfin-Weg für Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen öffentlich und frei zugänglich sein. Das Nutzungskonzept sieht die Umsetzung verschiedenartiger Wohnangebote (inklusive, alter-, familiengerecht etc.) sowie das Wohnen ergänzende Nutzungen (z. B. Büronutzungen, Werkstätten) vor.

Das Vorhaben der bogenständig wohnbau eG liegt als Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Teilbereich II / Nordwest“, der am 16.11.2004 als Satzung beschlossen und am 10.07.2008 durch den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg für unwirksam erklärt wurde. Das Verfahren wurde in Verbindung mit dem Beschluss des Stadtrats zur Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ aufgehoben.

Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ mit einem verkleinerten Geltungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der noch bestehenden unbebauten Grundstücksbereiche und Entwicklungsflächen geschaffen werden. Der neue Planbereich umfasst das Projekt „Dreikönig“ der bodenständig wohnbau eG einschließlich der nordwestlich bis zur Erschließungsstraße Am Mühlbach angrenzenden Grundstücke und noch freien Gartenflächen sowie die Grundstücke des Amtsgerichts und der Justizvollzugsanstalt im Süden.

1.2 Verfahrensstand

Der Stadtrat hat am 30.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 13 a BauGB sowie die Ziele der Planung beschlossen. Gleichzeitig wurde das für den nordwestlichen Teil des Mühlbachbogens noch bestehende Verfahren Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Teilbereich II / Nordwest“, das durch den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 2008 für unwirksam erklärt wurde, aufgehoben.

Die Planungsziele der Vorentwurfsplanung wurden am 02.02.2021 durch den Stadtrat gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / der Träger öffentlicher Belange erfolgte ab dem 25.03.2021 und vom 04.03. bis 09.04.2021. Der Stadtrat wurde am 26.10.2021 über den Status zum Verfahren Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ informiert. Es folgt die Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.



Gestaltungsplan „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“

1.3 Allgemeine Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ sollen die Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung im Bestand und Innenbereich geschaffen werden.

Insbesondere folgende Planungsziele werden verfolgt:

- 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 Denkmalswürdigkeit 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.

Für das Vorhaben „Dreikönig“ der bogenständig wohnbau eG, Freiburg, werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags ergänzende Regelungen getroffen.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ wird im Osten durch das Grundstück des Neuen Schlosses und im Westen durch die Straße Am Mühlbach begrenzt. Er umfasst die Flächen zwischen Karl-Friedrich-Straße und Mühlbach. Die genaue Planbereichsbegrenzung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN

3.1 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ als Gemischte Baufläche dar. Entsprechend der besonderen Eigenart der bestehenden historischen Bebauung und des geplanten Nutzungsspektrums im Bereich Quartier Dreikönig sollen die Baugebiete als besonderes Wohngebiet festgesetzt werden. Die bestehende gemischte Nutzungsstruktur wird durch das gem. § 4 a BauGB zulässige Nutzungsspektrum gedeckt und weiterentwickelt. Die Festsetzung von besonderen Wohngebieten wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme des Grundstücks des Neuen Schlosses / Amtsgerichts im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Vergnügungsstätten Kernstadt“ aus dem Jahr 2015 mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Ausgewiesen sind gemischte Bauflächen; Spielhallen und Wettbüros als Unterarten von Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 2b BauGB).

Ein ca. 40 bis 70 m tiefer Flächenstreifen entlang der Karl-Friedrich-Straße liegt darüber hinaus im Geltungsbereich der Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Schutze der Innenstadt (Bereich II) von Emmendingen (Gestaltungssatzung) aus dem Jahr 1999. Die entsprechenden Bestimmungen werden für das besondere Wohngebiet 1 (WB 1) sowie für die festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf entlang der Karl-Friedrich-Straße weitergeführt. Für die Flächen des allgemeinen Wohngebiets 1 (WA 1) wird die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Schutze der Innenstadt (Bereich II) von Emmendingen (Gestaltungssatzung) aufgehoben, soweit sie im Geltungsbereich der genannten Satzung liegen.

Mit den örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO (Stellplatzsatzung „Inneres Stadtgebiet“), die 2003 in Kraft getreten sind, wird für die bebauten Flächen entlang der Karl-Friedrich-Straße die Stellplatzverpflichtung, ausgenommen die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen, aufgehoben. Für gewerbliche und sonstige Anlagen sind damit keine Stellplätze mehr nachzuweisen und herzustellen oder durch die Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde „abzulösen“. Freiwillig können weiterhin Stellplätze, Carports und Garagen errichtet werden, soweit sie baurechtlich zulässig sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ werden im Plangebiet die Festsetzungen des bestehenden einfachen Bebauungsplans und der Stellplatzsatzung überplant.

3.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Kulturdenkmale gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) (Stand 2002).

Adresse	Flst.-Nr.	Objekt	Baujahr	Sachgesamtheit
Karl-Friedrich-Straße 23	299/1	Ehem. Forsthaus, Umbau zum Notariat 1901	1802	—
Karl-Friedrich-Straße 25	299/1	Neues Schloss mit Nebengebäuden, Vorplatz und rückwärtige Gartenanlage	1789/90	Sachgesamtheit
Karl-Friedrich-Straße 25 a	299/1	Gefängnis	1909	—
Karl-Friedrich-Straße 27	298	Wohnhaus, rückw. Ökonomiegebäude (ehem. Hanfgerbere, Stallungen u. Lager), Garten, Wasch- und Backhaus	1782	Sachgesamtheit
Karl-Friedrich-Straße 29	297	Ehem. Gasthof „Drei-König“ mit rückw. Saalbau		—
Karl-Friedrich-Straße 31	296	Wohnhaus, rückw. Nebengebäude, Garten u. Gebäude am Mühlbach	bez. 1769	Sachgesamtheit
Karl-Friedrich-Straße 33	293, 294, 295	Wohnhaus, ehem. Ökonomiegebäude, Garten und Waschhaus	1812	Sachgesamtheit
Karl-Friedrich-Straße 35	292	Wohn- und Geschäftshaus	Erste Hälfte 19. Jh	—
Mühlbach		Anlage Wasserversorgungssystem Kollmarsreuter Mühlbach, künstlicher Wasserarm	vor 1207	

Die Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zur archäologischen Denkmalpflege erfolgt ein Hinweis in den Bebauungsvorschriften.

Die städtebauliche Planung und die Vorhabenplanung Quartier Dreikönig zielen insgesamt auf eine Sicherung und einen Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die bestehende geschützte Bausubstanz wird einschließlich der rückwärtigen Gebäude am Mühlbach im Bebauungsplan als überbaubare Flächen festgesetzt und als Denkmale gekennzeichnet. Im Rahmen der Projektplanung Quartier Dreikönig sollen im Bereich Karl-Friedrich-Straße 27 und 31/1 leerstehende Gebäude am Mühlbach und ungenutzte Seitengebäude in Abstimmung mit der Denkmalpflege saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Neben der Bestandssicherung wird mit dem Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ eine rückwärtige Bebauung von Grundstücksflächen vorbereitet.

Die vorgesehene Baumöglichkeit in Verlängerung der Straße Am Mühlbach (Flst.-Nr. 292) schließt hier die bestehende Reihenhausbebauung ab.

Mit dem Bauvorhaben Dreikönig (Flst.-Nr. 296/1, 297/1, 298) soll benachbart zum historischen Bestand ein neues Quartier mit einer eigenständigen Formen- und Architekturspra-

che entstehen. Die geplanten Baukörper (Holzfassade, begrünte Flachdächer) erhalten eine insgesamt zurückhaltende Gestaltung, die nicht auf eine Angleichung an den Bestand zielt sondern auf eine Ergänzung. Hinsichtlich der Höhenentwicklung ordnet sich die Bebauung in den Rahmen der Umgebung ein (Gasthaus Dreikönig, Seitenflügel Karl-Friedrich-Straße 27, Gebäude der Justizvollzugsanstalt). Das im Bereich des Grundstücks Karl-Friedrich-Straße 31 im Bestand sehr heterogene und wenig hochwertige Erscheinungsbild der bestehenden rückwärtigen Bebauung (Gargagenhof, Nebengebäude, Anbauten) erhält mit der städtebaulichen Entwicklung eine Erneuerung und Verbesserung.

Mit der geplanten rückwärtigen Bebauung wird im Bereich des Vorhabens Quartier Dreikönig die historische Parzellenstruktur zu Gunsten einer baulichen Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen und einer Durchlässigkeit der Quartiersstruktur durch neue Wegeverbindungen aufgehoben.

Während im südlichen Abschnitt des Mühlbachbogens zwischen Amtsgericht und Neuem Rathaus die dargestellte historische Struktur noch vollständig erhalten und ablesbar ist, gilt dies für den nördlichen Bereich zwischen Amtsgericht und Neustraße nur eingeschränkt. Hier ist sie teilweise bereits überformt. Mit der Straße Am Mühlbach ist im Norden des Mühlbachbogens eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen schon erfolgt. Die Grundstückszuschnitte wurden neu geordnet und eine zusammenhängende Reihenhausbauung entwickelt. Eine Weiterführung in Richtung Südosten wurde vorbereitet. Eine gewisse Sondersituation stellt außerdem das Grundstück Karl-Friedrich-Straße 31 (Dreikönig) dar. Es weicht hinsichtlich Grundstücksgröße und Nutzungsstruktur ab. Im Rahmen der bestehenden „Gewerbehofnutzung“ ist es durch eine vollständige heterogene Überbauung und Versiegelung gekennzeichnet. Damit besteht hier bereits eine gewisse Vorprägung für eine Neuüberplanung und Einbeziehung benachbarter Grundstücksflächen.

Das Vorhaben Quartier Dreikönig zielt mit der Errichtung von 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.

Mit der Sicherung und dem Erhalt der historischen Bausubstanz erfahren die fachplanerischen Belange des Denkmalschutzes im Rahmen der Bauleit- und Projektplanung Berücksichtigung. Darüber hinaus zielt die städtebauliche Planung mit der Entwicklung Quartier Dreikönig auf eine Ergänzung der historischen Struktur mit einer zeitgemäßen, gemischt genutzten, öffentlich zugänglichen und durchlässigen Bebauung, die einen neuen Blick auf den Bereich Mühlbachbogen ermöglicht. An den mit der städtebaulichen Planung verbundenen Inhalten besteht ein insgesamt überwiegendes privates und öffentliches Interesse.

3.4 Wasserwirtschaft

Gewässerrandstreifen

Entlang des Mühlbachs besteht ein gesetzlich festgesetzter Gewässerrandstreifen (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 29 Wassergesetz BW). Der Gewässerrandstreifen beträgt im Innenbereich 5 m und bemisst sich ab der Böschungsoberkante. Hier sind u.a. die Errichtung neuer baulicher Anlagen, Geländeauffüllungen oder Geländeabtrag verboten. Die gesetzlichen Regelungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hochwassersituation

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für einen Teil des Geländes im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQextrem). Aufgrund des verbleibenden Risikos wird das überplante Gebiet in den Hochwassergefahrenkarten entsprechend gekennzeichnet. In den Bebauungsplan werden Hinweise zur Hochwassersituation sowie zu einer hochwasserangepassten Bauweise aufgenommen.

Verantwortlich für die Hochwassergefahr im Bereich Mühlbachbogen ist z.T. auch die Hochwassersituation entlang des Brettenbachs im Bereich der Emmendinger Innen- / Kernstadt. Mit den in den letzten Jahren durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen entlang des Brettenbachs wurde die Überflutungsgefahr der tiefer liegenden, sich nach Westen anschließenden Siedlungsbereiche deutlich gesenkt.

Grundwasser

Es liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände im Planungsgebiet vor. Zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) und zum Grundwasserhöchststand (HHW) können keine gesicherten Werte angegeben werden. Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros zu ermitteln. Gründungen unter MHW sind grundsätzlich unzulässig. Zur Beschreibung der Grundwasser-/Untergrund-situation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen die das Grundwasser erreichen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets „WSG-Emmendingen TB II+III Gew.Wäldle“. Die Vorgaben der WSG-Verordnung sind zu berücksichtigen. In die Bebauungsvorschriften wird ein Hinweis aufgenommen.

Gewässerentwicklungsplan „Mühlbach“

Der vorliegende Gewässerentwicklungsplan aus dem Jahr 2000 weist den rechten Gewässerrand des Mühlbachs im Geltungsbereich des Bebauungsplans als ökomorphologisch deutlich beeinträchtigt aus (steile Ufer, weitgehend Ufermauern, alte Bebauung). Der Bewuchs mit Gehölzen wird auf einer Skala von 1 bis 7 mit dem Wert 3 beschrieben (schmaler lückiger Saum aus Erlen, Eschen, Birken; Strauchschicht bis auf einzelne Sträucher nicht vorhanden; keine Hochstauden). Eine Verzahnung zwischen Wasser und Land ist nicht gegeben.

Folgende Maßnahmen werden genannt:

kurzfristig: Ergänzen des Gewässerrandstreifens

mittelfristig: Ufermodellierung / Aufweitung und Bepflanzung

Für den Bereich des Gewässerrandstreifens werden in den Bebauungsvorschriften unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der Eigentumsverhältnisse Festsetzungen

aufgenommen.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit der städtebaulichen Planung im Norden des Mühlbachbogens werden die Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand und im rückwärtigen Bereich der Grundstücksflächen definiert. Mögliche Entwicklungsflächen werden ausgewiesen. Inhalt der Planung ist insbesondere die planungsrechtliche Einordnung des Vorhabens „Quartier Dreikönig“ (Vorhabenträgerin: bogenständig wohnbau eG).

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.

Bebauung Karl-Friedrich-Straße:

Die charakteristische städtebauliche Struktur mit der historischen geschlossenen Straßenrandbebauung und den sich daran anschließenden Seitengebäuden und Hinterhäusern entlang der Karl-Friedrich-Straße soll gesichert und fortgeführt werden. Entsprechend dem baulichen Bestand soll in diesem Bereich eine geschlossene, zwei- bis dreigeschossige traufständige Bebauung vorgesehen werden, an die sich eine Zone mit überwiegend zweigeschossigen Seiten- und Nebengebäuden anschließt. Die Rahmenbedingungen für den Erhalt und die Entwicklung der in vielen Fällen denkmalgeschützten baulichen Substanz sollen gesichert werden. Die planerische Zielsetzung schließt sich damit an die Inhalte des im Süden an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Teilbereich I / Südost“ an.

Flurstück Nummer 292 (Karl-Friedrich-Straße 35):

Die rückwärtigen Grundstücksflächen des Flst.-Nr. 292 im Westen des Geltungsbereichs grenzen an die Straße Am Mühlbach und die bestehende Erschließung an. Mit den Gebäuden Am Mühlbach 14 und 16, die als Reihenhäuser errichtet wurden, besteht westlich angrenzend bereits eine rückwärtige Bebauung, die mit der Planung aufgegriffen wird. Für das Flurstück 292 wird anschließend an den Bestand eine Baumöglichkeit ausgewiesen. Das Grundstück ist erschlossen. Auf eine Weiterführung der Erschließungsstraße wird verzichtet.

Flurstück Nummer 294 und 295 (Karl-Friedrich-Straße 33):

Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen Flst.-Nr. 294 und 295 erfolgt gegenüber der aufgehobenen Planung Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Teilbereich II / Nordwest“ eine Neubewertung der denkmalrechtlichen Situation und eine Anpassung der Planungsziele. Die Grundstückssituation im Bereich Karl-Friedrich-Straße 33 wird in ihrer historischen Struktur als Gesamtheit erhalten und gesichert. Auf eine städtebauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich wird vollständig verzichtet. Die Flurstücke 293, 294 und 295 werden als Sachgesamtheit gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ausgewiesen, die Gartenflächen als nichtüberbaubare Flächen / private Grünflächen festgesetzt.

**Vorhabengebiet Dreikönig – Flst.-Nrn 298, 297, 297/1 und 296/1
(Karl-Friedrich-Straße 27, 31, 33):**

Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen „Quartier Dreikönig“ plant die bogenständig wohnbau eG, Freiburg, als Vorhabenträgerin die Entwicklung einer offen gestalteten, gemischt genutzten Bebauung. Das mit der Verwaltung abgestimmte Entwurfskonzept sieht anschließend an den baulichen Bestand 3 neue Gebäudekomplexe mit 6 Baukörpern vor. Die einzelnen Hausgruppen sind in sich gestaffelt mit ein bis vier Vollgeschossen zuzüglich eines zurückgesetzten Dachgeschosses als Attikageschoss mit Dachbegrünung und Photovoltaiknutzung. Geplant ist darüber hinaus eine Instandsetzung und Wiedernutzbarmachung des leerstehenden, ehemals denkmalgeschützten Gebäudes am Ufer des Mühlbachs (Flst.-Nr. 296). Die neue Bebauung wird über die bestehende Tordurchfahrt des Grundstücks Karl-Friedrich-Straße 27 erschlossen. Nach Osten und Süden ist das Quartier an den Reichsgräfin-Weg und das Rad- und Fußwegenetz des Goetheparks angebunden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücksfreiflächen getroffen.

Ergänzende Regelungen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags vereinbart.

**Bereich Neues Schloss (Amtsgericht, Justizvollzugsanstalt)
(Karl-Friedrich-Straße 23, 25, 25a):**

Der Bereich Neues Schloss (Amtsgericht) mit Vorplatz, Nebengebäuden und rückwärtiger Gartenanlage ist in den Jahren 1789 / 90 entstanden, als Sachgesamtheit eingestuft und unterliegt zusammen mit dem ehemaligen Forsthaus und der Justizvollzugsanstalt dem Denkmalschutz (§ 2 DSchG). Die Denkmaleigenschaft wird in den Bebauungsplan übernommen und der bauliche Bestand festgesetzt. Planungsziel ist der Erhalt und die langfristige Sicherung der historischen Anlage.

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die historisch gewachsene Nutzungsstruktur entlang der Karl-Friedrich-Straße ist geprägt durch Wohnen, Läden, Dienstleistungen und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe. Sie ist eng mit der Geschichte und städtebaulichen Struktur des Quartiers verknüpft. Ergänzende Wohnbebauung und die geplante Nutzungsstruktur im Bereich Quartier Dreikönig mit Wohnen, Büronutzungen und wenigen kleinen Gewerbeeinheiten fügen sich in die bestehende Nutzungsstruktur ein und führen diese fort. Mit der Festsetzung der Baugebiete als besonderes Wohngebiet wird diese Vielfalt an Nutzungen aufgegriffen. Entlang der Karl-Friedrich-Straße (Bereich 1) ist mindestens ein Drittel der Geschossfläche innerhalb der Gebäude für Wohnungen zu verwenden. Im rückwärtigen Bereich (Bereich 2) die Hälfte. Mit der Festsetzung wird das Wohnen gesichert und als innerstädtische Wohnen entwickelt. Die Festsetzung besonderes Wohngebiet sichert insbesondere hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gute Wohnbedingungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der Karl-Friedrich-Straße sowie für die sich anschließende Bestandsbebauung orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung am Bestand.

Für die Bebauung an der Karl-Friedrich-Straße werden II und III Vollgeschosse festgesetzt (WB Bereich 1, Fläche für Gemeinbedarf). Im Bereich der rückwärtigen Bestandsbebauung (WB Bereich 2) sind maximal III Vollgeschosse zulässig, verbunden mit der Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen. Mit den Festsetzungen wird die bestehende Gebäudesubstanz gesichert und eine am Bestand orientierte Entwicklung ermöglicht.

Für die Entwicklung im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen werden einzelne überbaubare Flächen ausgewiesen sowie Geschossigkeit und Höhen definiert.

In Verlängerung der Straße Am Mühlbach erfolgt im Anschluss an die bestehende Reihenhausbauung die Festsetzung eines Baufensters für ein sich anschließendes Wohngebäude. Geschossigkeit (II), Trauf- und Gebäudehöhe orientieren sich am benachbarten Gebäude. Die Neubebauung fügt sich damit an den Bestand an.

Das Vorhaben „Quartier Dreikönig“ sieht eine in sich gegliederte Bebauung vor mit I bis IV Vollgeschossen. Die obersten Geschosse (3. bis 5. Geschoss) sind als Attikageschosse geplant. Die festgesetzten überbaubaren Flächen sind entsprechend der Vorhabenplanung in sich gegliedert und mit zulässigen Brüstungs- und Gebäudehöhen versehen. Für die Bereiche mit fünf Geschossen wird eine am Bestand orientierte NN-Höhe festgesetzt. Sie ermöglicht eine Gebäudehöhe von max. 15,50 m bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe.

Die Bebauung schließt an die bestehenden großen Gebäude des ehemaligen Gasthaus Dreikönig (heute „Rex 3“) und des Seitengebäudes Karl-Friedrich-Straße 27 mit ebenfalls sehr hohen Gebäudehöhen an (15,00 m+). Durch die Gliederung der einzelnen Baukörper, die Abstufung in der Höhenentwicklung und die geplante Wegeführung und Hofbildung wird die bestehende Struktur aufgenommen und aufgelöst. Hof- und Gebäudefreiflächen entlang dem Mühlbach werden neu geschaffen und erhalten.

Für das besondere Wohngebiet wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl wird zugelassen, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die Festsetzung ergibt sich aus der bestehenden hohen städtebaulichen Dichte der historisch gewachsenen Struktur und ermöglicht die geplante Entwicklung im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen. Durch die bauliche Vorprägung der Entwicklungsflächen in Verbindung mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept werden die Maße als städtebaulich verträglich eingeordnet. Auch die zentrale innerstädtische Lage der Entwicklungsflächen und das auf die Umgebung abgestimmte Nutzungskonzept sprechen für eine angemessene Nutzung des Bereichs. Durch die Festsetzung privater Grünflächen und grünordnerischer Maßnahmen (Pflanzbindungen, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge etc.) erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen eine Kompensation. Große Freibereiche stehen darüber hinaus mit den öffentlichen Grünflächen des Neuen Schlosses (Amtsgericht) und des Goetheparks direkt angrenzend zur Verfügung. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt hinsichtlich der zulässigen GFZ deutlich unter den Orientierungswerten eines Urbanen Gebiets.

5.4 Bauweise

Die Festsetzungen der Bauweise orientieren sich am baulichen Bestand und der städtebaulichen Struktur.

Für das besondere Wohngebiet, Bereich 1, entlang der Karl-Friedrich-Straße wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bereiche 2 und 3 gilt die abweichende Bauweise. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Gebäude an die Grenze gebaut werden. Dies gilt unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück.

Die Festsetzungen der Bauweise sichern den baulichen Bestand und ermöglichen unter Berücksichtigung der Parzellierung die dargestellte städtebauliche Entwicklung.

5.5 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Fuß- und Radwegeflächen und Platzflächen fest. Mit dem Platzbereich an der Karl-Friedrich-Straße vor dem Neuen Schloss / Amtsgericht und dem Reichsgräfin-Weg einschließlich Brücke sind dies ganz überwiegend bestehende Flächen. Als zusätzliche Wegeverbindung wird eine Fuß- und Radwegefläche für eine neue Fußgängerbrücke im Südwesten des Vorhabengebiets „Quartier Dreikönig“ ausgewiesen. In Verbindung mit den im Bebauungsplan festgesetzten und mit dem städtebaulichen Vertrag gesicherten Geh- und Fahrrechten für die Öffentlichkeit im Bereich des Vorhabengebiets „Quartier Dreikönig“ wird eine Durchwegung der neuen Bauflächen ermöglicht. Die neuen Gebäude und Nutzungen werden als „offenes“ Quartier entwickelt und in die vorhandenen Bau- und Wegestrukturen eingebunden.

5.6 Grünflächen, Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, Wasserflächen, Wasserwirtschaft

Die grünordnerischen Festsetzungen erfolgen in Abwägung öffentlicher und privater Belange. Planerische und städtebauliche Zielsetzungen sind die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und die kleinklimatischen Bedingungen im räumlichen Umfeld sowie die Entwicklung eines ansprechenden Quartiersumfeldes und guter Wohn- und Arbeitsbedingungen.

Entlang der Wasserfläche des Mühlbachs wird der Gewässerrandstreifen (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 29 Wassergesetz BW) nachrichtlich ausgewiesen und als private Grünfläche festgesetzt. In den Bebauungsvorschriften werden Regelungen zu einer naturnahen Entwicklung getroffen.

Weitere private Grünflächen werden im Bereich der hinter dem Neuen Schloss / Amtsgericht gelegenen Gartenanlagen, im rückwärtigen Bereich Vorhaben „Dreikönig“ (Karl-Friedrich-Straße 27) sowie für die bestehenden Gartenflächen Grundstück Karl-Friedrich-Straße 33 festgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen umfassen außerdem Pflanzbindungen für den Erhalt und die Neuanpflanzung von Bäumen, fordern eine wasserdurchlässige Oberflächenbefes-

tigung befestigter Flächen (Hof- und Wegeflächen etc.) sowie eine Begrünung flacher und flach geneigter Dächer. In den örtlichen Bauvorschriften ist die Regelung aufgenommen, die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen als strukturreiche Grünflächen mit offenem bewachsenen Boden anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten sind unzulässig.

Die Regelungen des Bebauungsplans greifen die Empfehlungen der vorliegenden Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung auf. Erreicht und sichergestellt werden soll eine angemessene Begrünung und eine gute kleinklimatische Situation. Der Entstehung einer neuen Wärmeinsel durch die geplante verdichtete Bebauung soll entgegengewirkt und heiße Wetterlagen sollen abgemildert werden.

Die festgesetzten Maßnahmen sind für das Vorhaben „Quartier Dreikönig“ in einem Freiflächengestaltungsplan dargestellt, der Bestandteil des städtebaulichen Vertrags ist. Planung und Gestaltung der Außenbereiche sind damit Bestandteil der Gesamtplanung der Baumaßnahme.

Zum Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vor (bhm, 23.11.2021). Untersucht wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien.

Nachgewiesen wurden im Untersuchungsgebiet und den angrenzenden potentiellen Wirkräumen 18 Vogelarten, darunter 3 Arten (Haussperling, Mauersegler, Star), die auf einer Roten-Liste bzw. Vorwarnlisten geführt werden. Haussperling und Star nutzen das Untersuchungsgebiet als Brutrevier. Mauersegler nutzen den Luftraum über dem Plangebiet als Nahrungshabitat. Hinweise auf Schleiereulen liegen nicht vor.

6 Fledermausarten wurden nachgewiesen. Ein Vorkommen weiterer Arten der Gattung *Myotis* kann aufgrund der Ähnlichkeit der Rufe nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Es wurden keine Reptilien nachgewiesen.

Eine potentielle Betroffenheit durch die Planung wird für Fledermäuse (potentielle Tagesquartiere, Jagdgebiet) und den Haussperling (Brutgebiet) gesehen. Die in der saP entwickelten Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei der Umsetzung der Planung werden in den Bebauungsplan und die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Für das Vorhaben „Quartier Dreikönig“ erfolgen ergänzend entsprechende Regelungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrags.

Die Maßnahmen umfassen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkungen für Rodung und Abriss, angepasste Lichtplanung), CEF-Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktion (Nistkästen Haussperling) sowie Empfehlungen (Nisthilfen Mauersegler, Gebirgsstelze, Ersatzquartiere Fledermauskästen).

5.7 Immissionsschutz

Zu dem Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (FWT, 23.11.2021). Untersucht wurden die Verkehrslärmeinwirkungen der angrenzenden Straßen, des Parkplatzes Bahnhof sowie der Schiene / Rheintalbahn auf das Planungsgebiet.

Zur Bewertung der Beurteilungspegel innerhalb des Plangebiets wurden für die Gebietsnutzung besonderes Wohngebiet (WB) hilfsweise die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) am

Tag und 49 dB(A) in der Nacht herangezogen. Diese Grenzwerte ergeben sich aus dem Grenzwert für Mischgebiete am Tag und für allgemeine Wohngebiete in der Nacht nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Für die Gemeinbedarfsflächen werden hilfsweise die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete angesetzt.

Die empfohlenen Immissionen für den jeweiligen Gebietstyp werden im Plangebiet vor allem nachts überschritten. In der Nacht werden die oben genannten Schwellen für besondere Wohngebiete von 49 dB(A) sowie für die Gemeinbedarfsfläche von 54 dB(A) über alle Stockwerke im gesamten Plangebiet überschritten. Ursächlich für die Überschreitung sind dabei vor allem die Immissionen durch den Schienenverkehr der Rheintalbahn.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden mögliche Schallschutzmaßnahmen geprüft. Aufgrund der örtlichen Situation und den verkehrlichen Rahmenbedingungen besteht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ kein Einfluss auf planerische / organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung der Entstehung von Lärm oder zur Vergrößerung des Abstands zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Nutzung. Als aktive Schutzmaßnahme käme die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Schienen der Rheintalbahn in Betracht. Bei einer Errichtung einer Wand in Höhe Plangebiet könnte nur für Teilbereiche eine spürbare Minderung erzielt werden. Im Rahmen der Gesamtabwägung erfolgt eine Empfehlung zu passiven Schutzmaßnahmen (Schalldämmung, Belüftung, Schutz von Außenwohnbereichen) für das besondere Wohngebiet bzw. die Flächen für den Gemeinbedarf. Die mit der schalltechnischen Untersuchung vorgelegten Regelungen zum Immissionsschutz wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Insgesamt wird durch die Festsetzung der Baugebiete als besonderes Wohngebiet ein guter Schutzstatus erreicht, günstiger als im Rahmen der Möglichkeit der Ausweisung eines urbanen Gebiets.

Geprüft wurde außerdem die Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplans. Dabei wurde im Sinne einer Angebotsplanung bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens Parkplatz Bahnhof und Vorhaben „Quartier Dreikönig“ von einer üblichen Nutzung ausgegangen. Die gutachterlichen Werte liegen damit in einem oberen Bereich, da insbesondere für das „Quartier Dreikönig“ aufgrund der geplanten Wohnnutzungen (Wohngruppen für Behinderte / kranke Menschen etc.) von einem niedrigen Kfz-Besatz und Verkehrsaufkommen auszugehen ist. Dies spiegelt sich auch in der Zahl der geplanten Stellplätze wider (siehe auch Punkt 6). Entsprechend den im Gutachten ermittelten Werten sind in der Nachbarschaft keine nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung wesentlichen Erhöhungen zu erwarten. Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

5.8 Hinweise

Die vorliegenden fachplanerischen Hinweise werden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Hinweise erfolgen zu den Bereichen Denkmalschutz, Hochwasser, Grundwasser sowie Wasserschutzgebiet (siehe auch oben, Punkt 3).

Es liegen Altlastenverdachtsflächen vor (Flst.-Nr. 292, 297, 297/1). Das gesamte Plangebiet befindet sich außerdem innerhalb der abgegrenzten schädlichen Bodenveränderung durch den historischen Bergbau. Es ist mit erhöhten Schadstoffgehalten des Bodens durch Arsen, Blei (bis ca. 250 mg/kg im Oberboden), Cadmium, Kupfer und Zink zu rechnen. Durch die ehemalige gewerbliche Nutzung in Teilbereichen ist zusätzlich mit nutzungsspezifischen Bodenverunreinigungen zu rechnen, die entsorgungsrelevant sein können.

Hingewiesen wird auf die erforderlichen Maßnahmen Bodenschutz, abfallwirtschaftliche Belange, Klimaaspekte und ergänzende Artenschutzbelange.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestalterische Bauvorschriften

Für die historische Bebauung entlang der Karl-Friedrich-Straße (WB, Bereich 1) werden die geltenden Bestimmungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Schutze der Innenstadt (Bereich II) von Emmendingen (Gestaltungssatzung) weitergeführt und ggf. ergänzt. Sie zielen in Verbindung mit bestehenden denkmalschutzrechtlichen Anforderungen auf den Erhalt und die Entwicklung des historischen Erscheinungsbildes.

Für die rückwärtigen Entwicklungsflächen (WB, Bereiche 2 und 3) werden mit dem Bebauungsplan eigene Regelungen entwickelt, die an den Bestand anknüpfen und die Umsetzung eines eigenen, zeitgemäßen Quartierscharakters im Bereich „Vorhaben Dreikönig“ ermöglichen (z.B. in sich gestufte Gestaltung der Baukörper, begrünte Flachdächer).

Dazu erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die Festsetzung von Gebäude-, Brüstungs- und Traufhöhen. Für geneigte Dächer werden Regelungen für Dachaufbauten und Dacheinschnitte getroffen, Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen und Dächer nebeneinanderliegender Carports / Garagen gleichartig herzustellen. Hinsichtlich der Gestaltung der Grundstücksflächen werden örtliche Bauvorschriften zur Bepflanzung und Vermeidung von Schottergärten, zu Abgrabungen und Aufschüttungen und Stützmauern auf der Grenze getroffen. Die Regelungen zielen insgesamt auf eine gestalterische Einbindung der neuen Bebauung in die Umgebung und die Entwicklung eines städtebaulich ansprechenden Gesamtbildes.

Entwässerung Niederschlagswasser

Um künftige Hochwasserereignisse zu vermeiden und bestehende Einrichtungen der Abwasserbeseitigung bei starken Regenfällen zu entlasten, wird die Retention des Niederschlagswassers der Dachflächen festgesetzt. Diese kann über die Begrünung der Dachflächen oder die Einrichtung von Retentionszisternen erfolgen. Sonstige befestigte Flächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

Das Niederschlagswasser aus den Notüberläufen der Gründächer sowie Pflasterflächen ist auf den Grundstücken über eine begrünte Oberbodenschicht zu versickern oder in den angrenzenden Mühlbach einzuleiten. Für eine Einleitung in den Mühlbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Emmendingen erforderlich. Sickerschächte sind nicht zulässig.

Aufhebung der Stellplatzverpflichtung für gewerbliche und sonstige Anlagen

Die Stellplatzverpflichtung gem. § 37 LBO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben. Ausgenommen von der Aufhebung ist die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO sowie die Stellplatzverpflichtung gem. § 37 Abs. 2 LBO, Fahrradstellplätze.

Die „Neue Vorstadt“ mit der Bebauung Mühlbachbogen ist insgesamt gekennzeichnet durch ihre kleinteilige Struktur und hohe Überbauung. Die schmalen Grundstücke werden über

Tordurchfahrten, z.T. gemeinsam mit den Nachbargrundstücken, erschlossen. In den überwiegend sehr beengten Verhältnissen finden sich nur wenige Freiflächen. Eine Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücksflächen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur für die Grundstücke Karl-Friedrich-Straße 27 und 29 gegeben. Auch eine Errichtung von Tiefgaragen ist aufgrund der Platzverhältnisse und des hohen Grundwasserstands ausgeschlossen bzw. problematisch. Der Nachweis von Stellplätzen ist damit insgesamt schwierig.

Zur Sicherung und Entwicklung der gemischt genutzten historischen Struktur entlang der Karl-Friedrich-Straße wurde mit der Stellplatzsatzung „Inneres Stadtgebiet“ 2003 die Stellplatzverpflichtung, ausgenommen die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen, aufgehoben. Im Bereich der Bestandsbebauung sind damit für gewerbliche und sonstige Anlagen keine Stellplätze mehr nachzuweisen und herzustellen oder durch die Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde „abzulösen“. Freiwillig können weiterhin Stellplätze, Carports und Garagen errichtet werden, soweit sie baurechtlich zulässig sind. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ soll die bestehende Regelung der Stellplatzsatzung auf die Entwicklungsflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ausgeweitet werden. Eine Fortentwicklung der bestehenden Nutzungsstruktur von Dienstleistungen, gewerblichen Nutzungen, Büronutzungen etc. in den Erdgeschossen und Wohnen in den Obergeschossen soll damit im Bereich „Quartier Dreikönig“ ermöglicht werden.

Für Wohnungen / Wohngruppen (Wohnheime) sind notwendige Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen.

Im Bereich des Vorhabens „Quartier Dreikönig“ richten sich die Wohnangebote an Nutzergruppen, bei denen ein niedriger Kfz-Besatz zu erwarten ist, bzw. die stark mobilitätseingeschränkt und auf Fahrdienste angewiesen sind. Mit Stellplätzen für Fahrdienste, einem Car-Sharing Stellplatz und einer Car-Sharing Mitgliedschaft sowie der Infrastruktur für Elektromobilität werden ergänzende Angebote geschaffen. Die Inhalte des „Mobilitätskonzepts“ sind im städtebaulichen Vertrag verankert.

Für den Nachweis von Stellplätzen für Fahrräder gelten mind. die gesetzlichen Anforderungen (LBO, VwV Stellplätze). Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags werden für das „Projekt Dreikönig“ konkretisierende Regelungen getroffen werden (Mobilitätskonzept). Geplant sind zum jetzigen Projektstand 90 Fahrradstellplätze.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Städtebau und Erschließung

Das Plangebiet Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ liegt im Innenbereich in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt Emmendingens und ist im Bestand überwiegend bebaut. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind erschlossen. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Innerhalb der Bestandsbebauung ist im Rahmen von Sanierungs-, Erneuerungs- und Ergänzungsmaßnahmen lediglich eine kleinteilige bauliche Entwicklung zu erwarten.

Im Bereich des Vorhabens „Quartier Dreikönig“ erfolgt eine Neuentwicklung im Bestand. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Entwicklung von gewerblichen Flächen (Büronutzung, Waschsalon, etc.) in einer Größe von ca. 990 m² NGF, 3 Wohngruppen mit einer Fläche von ca. 1.260 m² NGF sowie 23 Wohnungen mit einer Fläche von ca. 5.470 m² NGF. 65 %

der Gesamtwohnfläche wird gem. städtebaulichem Vertrag als sozialer Wohnungsbau errichtet und als sozialhilfefähiges Wohnen vermietet.

7.2 Umweltbelange

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich der heute vollständig überbauten rückwärtigen Grundstücksflächen Karl-Friedrich-Straße 29 (Dreikönig) sowie der Gartenflächen der benachbarten Flurstücke (Nr. 27 und 31) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung im Innenbereich geschaffen werden. Die geplante Instandsetzung und Wiedernutzbarmachung bestehender Bausubstanz, die Nutzungsintensivierung bestehender Siedlungsflächen sowie die Ergänzung im Bestand folgt den übergeordneten Planungszielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Stärkung und Entwicklung integrierter und gemischt genutzter Stadtstrukturen sowie einer ressourcenschonenden und klimaangepassten Siedlungsentwicklung. Mit den Planungszielen und den Planinhalten verbinden sich insbesondere wohnungspolitische, soziale und ökologische Ziele der Stadtentwicklung.

Artenschutz:

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch bebaute Bereiche mit einer hohen baulichen Verdichtung und Versiegelung einerseits und alten, historischen Gartenstrukturen andererseits. Der bestehende historische Gebäudestand ist insbesondere im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen in Teilen untergenutzt bzw. liegt brach.

Mit der geplanten Entwicklung ist eine deutliche Intensivierung der Nutzung verbunden. Im Bereich der Flst.-Nr. 292, 296/1 und 298 werden bestehende Grünflächen für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Auf Flst.-Nr. 297/1, das im Bestand vollständig überbaut und versiegelt ist, erfolgt mit der Überplanung eine Verbesserung der ökologischen Situation.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung zu den Artengruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse durchgeführt (bhm, 23.11.2021). Auf Grundlage der faunistischen Erfassungen und der Wirkungsprognose wurden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen entwickelt und in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, bei deren Umsetzung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG nicht erfüllt werden. Das Vorhaben bzw. die Planung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig (siehe auch Punkt 5.6).

Lokalklimatische Auswirkungen der Planung:

Mit der Stadtklimaanalyse Emmendingen 2020 liegen für das Plangebiet „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ Aussagen zur stadtklimatischen Situation vor.

Die Planungshinweiskarten weisen für die Nachtsituation für die historische Bebauung entlang der Karl-Friedrich-Straße eine weniger günstige bioklimatische Situation sowie eine demographische Betroffenheit aus. Für die rückwärtigen Grundstücksflächen besteht eine günstige bioklimatische Situation. Mit den Veränderungen infolge des Klimawandels ist für alle Flächen die Einordnung in eine höhere Belastungsklasse zu erwarten. Den historischen Gartenflächen im Südwesten des Neuen Schlosses / Amtsgerichts sowie den Flächen des angrenzenden Goetheparks wird eine hohe bioklimatische Bedeutung zugeschrieben.

Am Tag besteht für die Bebauung entlang der Karl-Friedrich-Straße, das Grundstück „Dreikönig“ und das Neue Schloss / Amtsgericht eine weniger günstige humanbioklimatische Situation sowie eine demographische Betroffenheit. Die restlichen Grundstücksflächen werden als günstig eingestuft. Auch für die Tagsituation sind künftig höhere Belastungseinstufungen zu erwarten. Den Freiflächen hinter dem Neuen Schloss / Amtsgericht wird für die Tagsituation in Teilen eine geringe und hohe bioklimatische Bedeutung gegeben. Eine hohe Bedeutung hat auch der Goethepark.

Die vorliegenden Aussagen der Stadtklimaanalyse werden durch eine fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten Entwicklung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Dreikönig ergänzt (IMA, 17.06.2021).

Das Plangebiet ist derzeit schon bebaut und ist damit weder hindernisarm, noch Teil einer Luftleitbahn, noch im unmittelbaren Zustrombereich nächtlicher Kaltluft. Eine Bebauung, die punktuell die Umgebungsbebauung leicht überragt, führt deshalb nicht zu einer erheblichen Verschlechterung der Durchlüftungssituation. Innerstädtisch wird durch die höhere thermische Belastung im Zeichen des Klimawandels eine Durchgrünung zunehmend an Bedeutung gewinnen. Grünflächen produzieren, wenn sie ausreichend bewässert werden, Kaltluft vor Ort und sorgen dadurch kleinräumig für einen Klimaausgleich. Neben einer Begrünung der verbleibenden und freiwerdenden Bereiche ist auch eine (möglichst intensive) Dachflächenbegrünung zielführend, die ja nicht nur die thermischen Verhältnisse positiv beeinflusst, sondern auch eine gewisse Retention von Niederschlagswasser bewirkt. Eine ausreichende Durchgrünung wärmebelasteter Städte wird zukünftig die wichtigste Klimaanpassungsmaßnahme sein. Der Erhalt oder die Schaffung solcher Grünbereiche erfordert bei gleichem Wohnraumangebot zukünftig höhere Bauweisen. Gebäude, die aktuelle Energiestandards (GEG, 2020) erfüllen, haben zudem eine geringere Wärmespeicherwirkung als Gebäude im Bestand, die die gespeicherte Wärme nachts lange abgeben und dadurch die innerstädtische Abkühlung reduzieren. Aus lokalklimatischer Sicht halten sich aufwertende Faktoren (mehr nutzbares Grün, Gebäudedämmung) den abwertenden Faktoren (größere Gebäudehöhen) die Waage.

Die im Rahmen der Stellungnahme formulierten Planungsempfehlungen wurden in die Planung eingebracht (z.B. Festsetzung privater Grünflächen, Pflanzbindungen, Fassaden- und Dachbegrünung, im Bereich Vorhaben „Quartier Dreikönig“ Energiehausstandard 40, emissionsarmes Heizkonzept, Zugang Goethepark). In der Abwägung der unterschiedlichen Belange wird hier der Innenentwicklung und der Umsetzung des städtebaulichen Vorhabens „Quartier Dreikönig“ Vorrang eingeräumt.

Immissionsschutz:

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke und der Karl-Friedrich-Straße. Die bestehenden und zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft (FWT, 23.11.2021). Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Immissionsschutz (siehe Punkt 5.7).

Fachbereich 3.1.1
Stadtplanung