

GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN		SITZUNGSVORLAGE 0054/22	
Amt: Fachbereich 3 - Abteilung 3.1 / Sch		Datum: 05.04.2022	Az.: 621.4112.3

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Ortschaftsrat Wasser		02.05.2022	Anhörung		öffentlich				
1	Technischer Ausschuss		03.05.2022	Entscheidung		öffentlich				

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Wasser,, und der örtlichen Bauvorschriften auf der Gemarkung Emmendingen-Wasser – Bauvoranfrage Flurstück 8/1

Begründung: öffentlich/nicht-öffentlich:

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. Das Bebauungskonzept für das Flurstück 8/1 vom 10.03.2022 (Anlage 2) wird grundsätzlich gebilligt. Es soll in die Entwurfsplanung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Wasser“ aufgenommen werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Erschließungsvertrag auszuarbeiten und diesen dem TA zur Billigung vorzulegen

Verfasser:	Abteilung:	OB-Büro JS/JA:	FBI 1:	FBI 2:	FBI 3:	FBI 4:	Oberbürgermeister:

Sachverhalt/Begründung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte Wasser“ und der örtlichen Bauvorschriften auf der Gemarkung Emmendingen-Wasser beschlossen (siehe Sitzungsvorlage 0047/19).

Die bestehende Situation wurde jetzt im Rahmen einer umfassenden Bestandsanalyse der Entwicklungspotenziale für das Bebauungsplanverfahren untersucht. Erste Ansätze zum städtebaulichen Entwurf wurden ermittelt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden zusammen mit weiteren Entwurfsüberlegungen mit einer gesonderten nachfolgenden Sitzungsvorlage vorgestellt.

Mit Antrag vom 12.05.2021, Eingang Stadt Emmendingen 26.05.2021 wurde für das Flurstück 8/1 eine Bauvoranfrage eingereicht (Anlage 1). Diese Bauvoranfrage wurde mit Bescheid vom 15.07.2021 zurückgestellt (siehe Sitzungsvorlage 0505/21).

Begründet wurde die Zurückstellung unter anderem damit, dass im Augenblick mit dem Johann-Georg-Rieß Weg und dem Hirtenweg nur zwei Möglichkeiten vorhanden sind, die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen mit der Ortsmitte zu verknüpfen. Beide Wege sind in ihrer Dimension planerisch nicht ausreichend für die Erschließung der zukünftigen Wohnbauflächen. Durch einen Bebauungsplan ist es durch die Festsetzung von Verkehrsflächen möglich, die benötigten Flächen planungsrechtlich abzusichern.

Gegen die Zurückstellung wurde mit Schreiben vom 12.08.2021 (Eingang Stadt Emmendingen 13.08.2021) Widerspruch eingereicht.

Die Stadt Emmendingen ist mit dem Antragsteller, seinem Rechtsanwalt und Architekten im Gespräch für eine Lösung. Deshalb ruht der Widerspruch.

Der Antragsteller erklärt sich freiwillig bereit, der Stadt eine Zufahrt zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen westlich der Bebauung entlang der Basler Straße zu ermöglichen. Zu diesem Zweck könnte die in der Bauvoranfrage als rein private wegemäßige Erschließung vorgesehene Zufahrtsmöglichkeit über die Basler Straße auch als öffentliche Straße erfolgen. In dem als Anlage 1 beiliegenden Lageplan ist die mögliche Lage der künftigen öffentlichen Straße eingezeichnet. Von der Basler Straße verläuft die Straße mit einer Breite von 5,50 m relativ gerade Richtung Südwesten. An der Südgrenze des Flst.Nr. 8/1 erreicht sie wieder den Trassenbereich des bestehenden Johann-Georg-Rieß Weges, der in die geplanten Erweiterungsflächen hineinführt.

Der Antragsteller ist bereit, der erforderlichen Widmung als öffentliche Straße zuzustimmen und ggfs. diese Teilfläche auf die Stadt zu übertragen. Außerdem erklärt sich der Antragsteller bereit, die gemäß dem als Anlage 1 beiliegenden Lageplan erforderlichen Abbruchmaßnahmen (Schuppen und Garagengebäude) durchzuführen. Dann wären sämtliche derzeit tatsächlich bestehenden Zufahrtshindernisse ausgeräumt. Dies hat zur Folge, dass eine hinreichende verkehrliche Erschließung des neuen Wohnbaugebiets zur Basler Straße und damit zu dem Ortskern über das Grundstück Flst.Nr. 8/1 rechtlich und sogar öffentlich-rechtlich gesichert wäre.

Außerdem hätte diese Straßenführung den Vorteil, dass sie auf dem gesamten Grundstück Flst.Nr. 8/1 in einer für die Erschließung eines Wohngebiets ausreichenden Breite von 5,50 m ausgeführt werden könnte.

Der Antragsteller hat seine Bauvoranfrage inzwischen überarbeitet (vgl. Anlage 1 und 2). Weiterhin wurde der Verwaltung ein Bebauungskonzept für die übrigen Flächen des Flurstückes 8/1 vorgestellt.

Das vorgelegte Bebauungskonzept (Anlage 2) entspricht der Zielrichtung der bisherigen Planung.

Der Bebauungsvorschlag enthält eine der Situation angemessene bauliche Entwicklung. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, diesen als Grundlage für die weitere Planung zu übernehmen. Ergänzt werden sollten noch Flächen für die Herstellung von Baumquartieren zur Anpflanzung von 2 Bäumen.

Weiterhin wird vorgeschlagen, das Erschließungsangebot anzunehmen. Es muss das Ziel der Stadt Emmendingen sein, möglichst konfliktfrei die westlich angrenzenden Flächen später erschließen und mit der Ortsmitte verknüpfen zu können.

Für die Widmung als öffentliche Straße wird durch öffentlich-rechtlichen Vertrag (Erschließungsvertrag als öffentlich-rechtlicher Vertrag) gesichert, dass der Antragsteller das Eigentum an der Zufahrtsstraße auf die Stadt überträgt und seine Zustimmung zur öffentlichen Widmung erteilt.

Für weitergehende Forderungen der Stadt Emmendingen hinsichtlich der Regelungsmöglichkeiten eines städtebaulichen Vertrages sieht die Verwaltung keinen Raum. Bei der Bewertung der Lage ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück im Innenbereich liegt und damit bereits über eine Wertigkeit verfügt. Dieser Wert wird durch die städtebauliche Planung zwar verändert, hierfür erfolgt aber auch eine Leistung des Antragstellers in Form der Erschließung.

Letztlich könnte dann der Zurückstellungsbescheid aufgehoben und die Bauvoranfrage in der nunmehr vorliegenden Form genehmigt werden. Das hätte den Vorteil, dass einerseits die Stadt Emmendingen nicht gezwungen wäre alsbald eine Veränderungssperre zu beschließen und andererseits der Bauherr in die Lage versetzt wird sein Vorhaben zu realisieren.

Historie:

Bisherige Bürgerbeteiligung, chronologisch:

Keine Bürgerbeteiligung, jedoch eine Beteiligung der Angrenzer

Vorangegangene Beschlüsse, chronologisch:

- Aufstellungsbeschluss, SV 047/19
- Zurückstellungsbeschluss SV 0505/21

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

Der Bebauungsplan dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes. Umweltbelange sind im Bebauungsplanverfahren abzuklären.

Anlagen:

- 0054-22 Anlage 1 Bauvoranfrage
- 0054-22 Anlage 2 Bebauungskonzept