

GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN		SITZUNGSVORLAGE 0144/22	
Amt: Fachbereich 3 - Abteilung 3.1 /		Datum: 12.09.2022	Az.: 612.49/7/5

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Technischer Ausschuss		04.10.2022	Vorberatung		öffentlich				
1	Stadtrat		18.10.2022	Entscheidung		öffentlich				

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplan "Über der Elz - Teilbereich I" und der örtlichen Bauvorschriften in Emmendingen - 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:

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:

Der Stadtrat beschließt:

1. Für den Bereich „Über der Elz – Teilbereich I“ werden gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan der Innenentwicklung 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.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Über der Elz – Teilbereich I“.

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

3. Das von der Planung erfasste Gebiet ist auf dem beiliegenden Übersichtsplan vom 19.09.2022 durch die schwarze Umrandung gekennzeichnet. Der als Anlage beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt/Begründung:

Planungsanlass

Im Gebiet über der Elz befindet sich ein großer Anteil der gewerblichen Flächen der Stadt Emmendingen. Ausgehend von der Schützenstraße wurde das Gebiet seit den siebziger Jahren aufgesiedelt. Im Bereich der Kreuzung Schützenstraße/Am Sportfeld befindet sich eine ausschließliche Wohnbebauung. 1991 wurden in Emmendingen für alle großen Gewerbegebiete Bebauungspläne aufgestellt. Die Planungsziele dieser Bebauungspläne waren u.a. die Steuerung des großflächigen Einzelhandels und der Ausschluss von Vergnügungsstätten. Ein Teilbereich umfasst die oben genannten Flächen.

Die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich ist überwiegend kleinteilig. Es gibt einen hohen Anteil an Betriebsleiterwohnungen. Teilweise wurden diese Wohnungen unabhängig vom Betrieb veräußert. Die Stadt Emmendingen hat hierzu auch einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet über der Elz – Teilbereich I“ aufgehoben.

Aktuell liegt ein Bauantrag vor mit der abgeklärt werden soll, ob in den rückwärtigen Bereichen des Flurstückes 3328 die Errichtung von fünf Wohnhäusern (eine Hausgruppe, ein Doppelhaus) zulässig ist. Damit rückt die Wohnbebauung immer näher an die gewerbliche Nutzung heran. Durch diese heranrückende Wohnbebauung entsteht eine Konfliktsituation. Das Wohnen soll natürlich möglichst ungestört stattfinden. Andererseits hat das Gewerbe den Anspruch auch Emissionen erzeugen zu dürfen.

Die Verwaltung sieht hier ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. In einem Bebauungsplan können die Nutzungen zueinander in verträglicher Art und Weise gegliedert werden. Der Aufstellungsbeschluss ermöglicht es der Stadt Emmendingen, Maßnahmen zur Sicherung der Planung einzuleiten. Hierzu gehört die Möglichkeit der Zurückstellung von Bauvorhaben gemäß § 15 BauGB oder aber der Erlass einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB).

Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Über der Elz – Teilbereich I“ gem. § 13 a BauGB soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich des Emmendinger Stadtgebiets gesteuert und die künftige Nutzung vorbereitet werden. Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teil des Gebietes des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet über der Elz – Teilbereich I“ sowie die Grundstücke nördlich der Schützenstraße und westlich der Straße „Am Sportfeld“ inklusive der Sportanlage „Rückgrat“ (siehe Anlage 1, Lageplan).

Die Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche und als gemischte Baufläche dargestellt. Die Fläche des Sportzentrums ist als Sondergebiet dargestellt.

Mit der städtebaulichen Planung und der Aufstellung des Bebauungsplans „Über der Elz – Teilbereich I“ werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Entwicklung einer abgestuften Zulässigkeit der Nutzung durch die Ausweisung eines gegliederten Gewerbegebietes und eines Mischgebietes. Das Sondergebiet des Sportzentrums ist planerisch zu definieren.
- Umsetzung der Ziele des in Bearbeitung befindlichen Einzelhandelskonzeptes im Bebauungsplangebiet durch Regelungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelnutzungen.
- Entwicklung einer städtebaulichen Planung durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung; überbaubaren Flächen und Bauweisen.
- Entwicklung gestalterischer Vorgaben für die bauliche Entwicklung.

Zum Verfahren

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Über der Elz - Teilbereich I“ 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)

Die Sicherung von Freiflächen dient auch den Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Siehe auch Anlage 2, Checkliste Klimaschutz, Klimaanpassung.

Anlagen:

SV 0144-22, Anlage 1 Übersichtsplan M = 1:500 vom 09.09.2022

SV 0144-22, Anlage 2 Checkliste Klimaschutz, Klimaanpassung

SV 0144-22, Anlage 3 Lageplan Bauantrag

Finanzen

Die Kosten werden über das Budget (TH & Produktgruppe): 310 abgewickelt.