

| | | | |
|--|--|--------------------------------|------------------------|
| GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN | | SITZUNGSVORLAGE 0015/23 | |
| Amt: Fachbereich 3 - Abteilung 3.1 / ye | | Datum: 20.01.2023 | Az.: 621.4132.6 |

| Nr. | Gremium | TOP | Datum | Beratungsziel | Protokollverm. | Status | SB | Ja | Ne | Eh |
|-----|-------------------------|-----|------------|---------------|------------------------|------------|----|----|----|----|
| 1 | Ortschaftsrat Mündingen | | 08.02.2023 | Anhörung | ungeändert beschlossen | öffentlich | | | | |
| 1 | Technischer Ausschuss | | 14.02.2023 | Vorberatung | ungeändert beschlossen | öffentlich | | | | |
| 1 | Stadtrat | | 28.02.2023 | Entscheidung | ungeändert beschlossen | öffentlich | | | | |

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplans "Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal" und der örtlichen Bauvorschriften in Emmendingen-Mündingen;

- 1. Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entsprechend des beigefügten Übersichtsplans.**
- 2. Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen.**
- 3. Beschluss der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO jeweils i.V.m § 4 GemO.**

Zuständigkeit nach Hauptsatzung:

Bebauungspläne sind Satzungen (§ 10 Abs. 1 BauGB). 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 über Satzungen erfolgt in öffentlicher Sitzung, da weder das öffentliche Wohl noch ein berechtigtes Interesse Einzelner betroffen ist (§ 35 Abs. 1 Satz 2 GemO).

| | | | | | | | |
|------------|------------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| Verfasser: | Abteilung: | OBB / JUS | FBI 1: | FBI 2: | FBI 3: | FBI 4: | Oberbürgermeister: |
|------------|------------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------------------|

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplan „Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ entsprechend des beigefügten Übersichtsplans vom 23.01.2023
2. Der Stadtrat stimmt nach eingehender Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) und bei der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen (gem. Anlage) dem vorliegenden Bebauungsplan zu.
3. 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 in seiner Sitzung am 28.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ und der örtlichen Bauvorschriften auf der Gemarkung Emmendingen-Mundingen beschlossen (siehe Sitzungsvorlage 0277/20). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Veränderungssperre erlassen (siehe Sitzungsvorlage 0476/21), welche bereits um ein weiteres Jahr verlängert wurde (Sitzungsvorlage 0082/22).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ sollen für den Geltungsbereich städtebauliche Rahmenbedingungen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des baulichen Bestands und eine behutsame Nachverdichtung entwickelt werden. Insbesondere durch die Festsetzung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten, der Geschossigkeiten sowie gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Voruntersuchungen im Rahmen einer ausführlichen Bestandsanalyse vom Planungsbüro FSP liegen bereits vor. Die Ergebnisse wurden im Ortschaftsrat und im Technischen Ausschuss vorgestellt (siehe Sitzungsvorlage 0592/21).

Auf der Bestandsanalyse aufbauend wurde ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet, welcher die Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand und im rückwärtigen Bereich der Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Die Ergebnisse der Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan „Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ wurden am 13.09.2022 im Technischen Ausschuss vorgestellt (SV 0101/22). Der Bebauungsplanvorentwurf diene als Grundlage zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung möglicherweise berührt werden, wurden am 29.09.2022 gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und die Möglichkeit zur Äußerung gegeben.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die hierfür bereits vorliegenden Unterlagen und der Bebauungsplanvorentwurf wurden gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) öffentlich dargelegt. Die Unterlagen konnten online auf der Homepage der Stadt Emmendingen sowie durch Auslegen im Rathaus vom 29.09.2022 bis zum 31.10.2022 eingesehen werden.

Die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie die Stellungnahme der Verwaltung sind anliegend beigefügt.

Die vorliegenden Anregungen sowie der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften sind im Technischen Ausschuss öffentlich vorzubereiten und im Stadtrat endgültig in öffentlicher Sitzung zu behandeln. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften sind zur nachfolgend vorgeschriebenen öffentlichen Auslegung zu beschließen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, sind hiervon zu unterrichten.

Planungsziele

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.

Artenschutzrechtliche Untersuchung

Die Artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durch das Büro bhm in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie eine Habitatpotenzialkarte werden als Anlage zum Bebauungsplan hinzugefügt. Entsprechende Hinweise und Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Historie:

Bisherige Bürgerbeteiligung, chronologisch:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 29.09.2022 bis 31.10.2022

Vorangegangene Beschlüsse, chronologisch:

- Aufstellungsbeschluss, SV 0277/20
- Veränderungssperre, SV 0476/21
- Ergebnisse der Bestandsanalyse, SV 0592/21
- Verlängerung der Veränderungssperre, SV 0082/22
- Beschluss der Vorentwurfsplanung, SV 0101/22

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. Der Bebauungsplan dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes. In Abstimmung mit stadtgestalterischen und ökologischen Aspekten soll eine Weiterentwicklung und behutsame Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht werden.

Anlagen:

| | |
|----------------------|---|
| SV 0015/23, Anlage 1 | Übersichtsplan i.d.F. vom 23.01.2023 |
| SV 0015/23, Anlage 2 | Satzung i.d.F. vom 30.01.2023 |
| SV 0015/23, Anlage 3 | Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 30.01.2023 |
| SV 0015/23, Anlage 4 | Bebauungsvorschriften i.d.F. vom 26.01.2023 |
| SV 0015/23, Anlage 5 | Begründung i.d.F. vom 26.01.2023 |
| SV 0015/23, Anlage 6 | Artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Habitatpotenzialkarte vom 11.11.2022 |
| SV 0015/23, Anlage 7 | Checkliste Klimaschutz |
| SV 0015/23, Anlage 8 | Abwägung |
| SV 0015/23, Anlage 9 | Bestandsanalyse |