

SV 0945/18/1 Anlage 3 Begründung

Stadt Emmendingen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Theodor-Ludwig-Straße"

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:

Fassung zur Offenlage vom 25.05.2018

Bearbeitendes Büro:
KLAUS NACHTRIEB
Städtebau . Umweltplanung

Inhaltsverzeichnis

1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ALLGEMEINE ZIELE	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Verfahrensstand.....	3
1.3	Allgemeine Planungsziele	3
2.	LAGE DES PLANGEBIETS UND GELTUNGSBEREICH	4
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN.....	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Einzelhandelskonzept	5
3.4	Geltendes Planungsrecht	5
3.5	Geltendes Bauordnungsrecht.....	5
3.6	Wasserrecht.....	5
	Bestandsituation.....	5
4.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
4.1	Städtebauliche Grundkonzeption.....	7
4.2	Erschließung und Verkehr	8
4.3	Grünflächen und Außenanlagenkonzeption.....	8
4.4	Ver- und Entsorgung / Entwässerung	9
5.	UMWELTBELANGE / UMWELTBERICHT	9
6.	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
6.4	Erschließung	11
6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 11	
6.6	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen.....	11
6.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutz.....	11
6.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	12
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
7.2	Werbeanlagen.....	13
7.3	Stellplatzverpflichtung	13
7.4	Standorte für Müllbehälter	14
8.	VERFAHREN.....	14
9.	GUTACHTEN UND FACHPLANUNGEN.....	14
10.	HINWEISE UND NACHRICHLICHE ÜBERNAHMEN	14
10.1	Denkmalschutz.....	14

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ALLGEMEINE ZIELE

1.1 Planungsanlass

Anlass für eine Überplanung eines zentralen Teilbereichs der Innenstadt, war der langjährige Leerstand des Kaufhauses "Krauss" am Marktplatz. Das erste Kaufhaus der Stadt Emmendingen hatte im Jahr 2009 Insolvenz angemeldet. Seit mehreren Jahren stand es leer und verfiel zunehmend. Nachdem bereits mehrere vorherige Investoren ihre Planungsabsichten verworfen haben hat ein privater Investor das Projekt einschließlich angrenzender Flächen übernommen und unter dem Titel "Neuer Markt" entwickelt.

Das Konzept sieht einen Abriss des ehemaligen Kaufhaus-Gebäudes und des Parkhauses an der Hochburger Straße vor. Eine Sanierung der bestehenden Gebäude ist nach dem langen Leerstand aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr rentabel.

Die künftige Bebauung besteht aus 4 Baukörpern in denen auf etwa 9.000 m² Bruttogeschossfläche neue Einzelhandels- und Gewerbeflächen sowie ein neues Parkhaus mit ca. 290 Stellplätzen entstehen sollen. Zudem sind Flächen für Gastronomie, ein Fitnesscenter und eine Kindertagesstätte vorgesehen. Durch eine Blockrandöffnung an der Theodor-Ludwig-Straße gegenüber des Marktplatzes und ein fußläufiges Wegenetz mit Verbindung zur Hochburger Straße sollen die rückwärtigen Flächen öffentlich zugänglich gemacht und der gesamte Bereich einschließlich des neu entstehenden Parkhauses mit dem historischen Stadtzentrum verbunden werden.

Die geplanten Nutzungen, insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel sowie die hervorragende fußläufige Anbindung soll das vorhandene Angebot der Innenstadt, insbesondere des Marktplatzes und des Marktplatzumfeldes ergänzen und aufwerten und den Einzelhandelsstandort Emmendingen insgesamt stärken.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die angrenzenden Bestandsgebäude der Theodor-Ludwig-Straße und Markgrafenstraße mitaufgenommen. Bisher existiert kein rechtswirksamer Bebauungsplan für den Bereich der Innenstadt. Die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes wird zur Steuerung zukünftiger baulicher Aktivitäten für den gesamten Bockbereich erforderlich.

1.2 Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Emmendingen hat am 21.10.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Theodor-Ludwig-Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.2014 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 19.11.2014 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt. Am 27.10.2016 fand eine weitere Informationsveranstaltung mit konkretisierten, aktualisierten Planinhalten statt. Am 15.01.2018 fand eine 3. Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Den Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.05.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Der Stadtrat hat am 27.06.2017 das Bauungskonzept gebilligt.

1.3 Allgemeine Planungsziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung, sowie aus den §§ 1 Abs. 5, 6 und 1 a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Wirtschaft, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung bzw. Aufwertung einer bereits überwiegend versiegelten Fläche,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, insbesondere Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie des Naturschutzes
- Berücksichtigung sonstiger, von der Gemeinde beschlossener Planungen (hier Einzelhandelskonzept)

2. LAGE DES PLANGEBIETS UND GELTUNGSBEREICH

Das ca. 11 ha große Plangebiet befindet sich im Kernbereich der Stadt Emmendingen. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des leer stehenden Kaufhaus Krauss-Areals, die Flächen im rückwärtigen Bereich bis zu den Hallen des Wehrle-Werks und der Hochburger Straße, das bestehende Parkhaus an der Hochburger Straße sowie die angrenzende Bestandsbebauung der Theodor-Ludwig-Straße (Hausnr. 24, 26 und 28), Marktplatz (Hausnr. 10, 10/1, 15) und Markgrafenstraße (Hausnr. 3 und 5).

Das Gebiet ist unmittelbar über die Theodor-Ludwig-Straße in Höhe des Marktplatzes und im Bereich des Mühlbachs an die Fußgängerzone angebunden. Im Norden wird das Gebiet durch die Hochburger Straße begrenzt und im Osten erstrecken sich die Gewerbehallen des Wehrle-Werks.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein in der Fassung vom 15.09.2017 ist die Fläche des Plangebiets zum Teil als "Siedlungsfläche Bestand – Wohn- / Mischgebiet" und teils als "Siedlungsfläche Bestand – Industrie / Gewerbe" dargestellt. Weiterhin ist das gesamte Plangebiet als "Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)" dargestellt. Weiterhin sollen entsprechend der Begründung im Regionalplan in einem Mittelzentrum wie Emmendingen u.a. vielseitige Einkaufsmöglichkeiten (größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum, Kauf- und Warenhaus bzw. Fachgeschäfte mit vergleichbar gehobenem Angebot) vorhanden sein.

Die Zielvorstellungen des Bebauungsplanes entsprechen der damit den Zielen und Grundsätzen Regionalplans.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. In der geltenden Fassung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, rechtswirksam seit dem 21.06.2006, ist die betroffene Fläche als "gemischte Baufläche" dargestellt.

Mit der Festsetzung eines Kerngebietes ist der Bebauungsplan entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

3.3 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Emmendingen vom 05.12.2002, zuletzt geändert am 14.04.2004 sieht für den zentralen Bereich der Innenstadt die "Ansiedlung von kerntypischer Nutzung" vor. In der Bestandsdarstellung sind weite Teile dieses Bereichs als "Kernbereich" dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an zentraler Stelle dieses ausgewiesenen Bereichs und entspricht mit seiner festgesetzten Gebietsart "Kerngebiet" den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes.

3.4 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt auf § 34 BauGB.

3.5 Geltendes Bauordnungsrecht

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Innenstadt. Diese Teile der Gestaltungssatzung sollen aufgehoben werden. Zum Bebauungsplan werden dann die notwendigen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Weiterhin liegt das Plangebiet teilweise im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung Innenstadt. Diese Teile der Stellplatzsatzung sollen aufgehoben werden. Zum Bebauungsplan werden dann die notwendigen örtlichen Bauvorschriften ebenfalls als Satzung beschlossen.

3.6 Wasserrecht

Bestandsituation

Das Plangebiet wird durch den Mühlbach durchquert. Der Mühlbach ist ein künstliches Gewässer welches im Plangebiet überwiegend verdolt ist. Weitere Verdolungen befinden sich östlich und westlich des Plangebietes. Die Verdolungen sind wasserrechtlich genehmigt. Zunächst wurde der östlich angrenzende Bereich für den Bau einer Werkshalle verdolt. 1957 wurde eine Verlängerung von 45 m Länge genehmigt. Abschließend erfolgte durch Planfeststellung im Jahr 1987 eine weitere Verlängerung um 9 m um Zuge der Errichtung des „Parkhauses „Stadtmitte“ durch die Kaufhaus Krauss GbR

Bei den Maßnahmen zur Verdolung des Gewässers handelt es sich um Maßnahmen des Gewässerausbaus. Diese sind grundsätzlich auf Dauer angelegt. Eine Befristung erfolgte nicht. Planfeststellung und Plangenehmigung sind grundstücksbezogene Verwaltungsakte und gehen deshalb grundsätzlich auf den Rechtsnachfolger über, soweit im Planfeststellungsbeschluss oder in der Plangenehmigung nicht anderes bestimmt ist. Grundstückseigentümer des Mühlbaches ist die Stadt Emmendingen. Die Stadt Emmendingen möchte die Planfeststellung und die Plangenehmigung weiter nutzen. Auch sollen die Vereinbarungen bezüglich der Nutzung durch das angrenzende nördliche Grundstück (Wehrle-Werk-AG) und dem südlich angrenzenden Bereich (Wehrle-Werk- Rechtsnachfolger Marktplatz 9 GmbH) erhalten bleiben.

Auswirkungen der Planung

Nach den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 Abs. 1 WHG) sind Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften. Es wurde deshalb geprüft, ob eine Öffnung des Mühlbaches im Plangebiet möglich ist.

Bislang werden die bestehenden Verdolungen zur rückwärtigen Erschließung der Gebäude Theodor-Ludwig-Straße 24 und 28 und dem Wehrle-Werk-Areal genutzt. Zukünftig muss auch weiterhin die Wehrle-Werk-Halle anfahrbar bleiben. Die Wehrle-Werk AG hat sich vertraglich ausbedungen, die Verdolung und Zufahrt über das Plangebiet weiterhin nutzen zu dürfen, um das Firmengelände andienen zu können.

Das neu zu errichtende Parkhaus wird – wie bislang das Parkhaus „Stadtmitte“ über die Hochburgerstraße erschlossen. Das Parkhaus wird im Bereich des (verdolten) Mühlbaches auf 4,50m hohen Stelzen als Durchfahrt für die LKW's für die Wehrle Werk AG erbaut, so dass der Mühlbach selber frei von oberirdischen Baukörpern ist. Im Bebauungsplan wurde für den Bereich des Bachgrundstücks entsprechend eine lichte Durchgangshöhe von mind. 4,50 festgesetzt. Die Höhe zwischen der Bachsohle und der Gebäudeunterkante beträgt dann etwa 7 m.

Da die Verdolung wegen der Wehrle-Werk AG bestehen bleiben muss, ist die Belieferung des Einkaufszentrums bislang auch über die Verdolung mit Einfahrt über die Hochburgerstraße/Beginn Theodor-Ludwig-Straße - wie zuvor auch beim Kaufhaus Krauss – vorgesehen.

Aufgrund der beengten Verhältnisse in der Hochburger Straße scheidet eine Andienung des Grundstückes hierüber für LKW (Schleppkurven werden nicht eingehalten) aus. Die Belieferung des neuen Einkaufszentrums könnte alternativ über die neue „Gasse“ über den Markplatz erfolgen. Dies würde aber dazu führen, dass die LKW's über den Markplatz und die Theodor-Ludwig-Straße/Markgrafenstraße oder die Bahnhofstraße zufahren müssten, was die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unverhältnismäßig beeinträchtigen würde. Damit würde das ganze Verkehrskonzept der Fußgängerzone Innenstadt auf den Kopf.

Aufgrund der vorliegenden Genehmigungen und der weiteren privatrechtlichen Bindungen ist eine Freilegung des Gewässers nicht möglich. Für verdolte Gewässer gibt es demzufolge auch keine Gewässerrandsteifen. Die weitere Überbauung ist wasserrechtlich unbedenklich. Es bedarf aber einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Sofern die Firmenzufahrt der Wehrle Werk AG langfristig entfielen und das Areal der Wehrle Werk AG neuer Nutzung zugeführt werden könnte, ist eine Öffnung des Mühlbaches machbar und wünschenswert. Im Zuge der dann durchzuführenden Bauleitplanung könnte die Andienung des Einkaufszentrums ggf. neu geregelt werden.

Variante mit teilweiser Öffnung der Verdolungsstrecke.

Eine Öffnung der Verdolungsstrecke ist nur in Teilen möglich. Aufgrund der bestehenden Rechtslage müsste der nordwestliche Teil der Verdolung (ca. 30m) auch weiterhin verdolt bleiben.

Theoretisch öffnenbar wäre die Fläche die bereits heute durch die Heizzentrale bebaut ist und die kleine Lücke zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze. Der gesamte Abschnitt würde eine Länge von ca. 22m.

Zunächst ist zu berücksichtigen, dass lediglich das Gewässerbett im Eigentum der Stadt Emmendingen steht. Die angrenzenden Grundstücke sind im Privateigentum. Unbeschadet der vorhandenen Nutzungsrechte wäre bei einer Öffnung des Mühlbaches folgendes zu berücksichtigen:

Die Umbaulänge würde ca. 22 m betragen. Damit wären Bachmauern in einer Länge von 2 x 22 m herzustellen. Die Sohle der Verdolung liegt in einer Tiefe von ca. 4,00 m am bisherigen Auslauf. Diese Bachmauern sind aufgrund der Verkehrslasten auf den angrenzenden Grundstücken statisch aufwendig auszubilden. Eine Lösung mit einem U-Profil scheidet aus, da dann die Bachsohle weiterhin künstlich wäre. Es wären somit z.B. Verankerungen in den Nachbargrundstücken erforderlich.

Weiterhin wären eine neues Einlauf und ein neues Auslaufbauwerk erforderlich z.
Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass bei einer Öffnung des Mühlbaches ein Gewässerrandstreifen entstehen würde, welcher zumindest auch der Nordseite keine Funktion entfalten kann da diese Flächen nach wie vor zur Erschließung der Wehrle-Werk AG genutzt werden.

Als Ergebnis bliebe eine offene Bachsohle. Dadurch wäre ein Austausch von Bachwasser und Grundwasser möglich. Aufgrund der Nähe zur Altlastenverdachtsfläche „Ehemalige Lederwerke“ Objekt Nr. 6902 wird eine Möglichkeit des Gewässeraustausches zumindest für zweifelhaft gehalten.

Als ökologische Verbesserung des Potenzials blieben letztlich wahrscheinlich nur die Auswirkungen durch die Herstellung eines Luftraumes über dem Gewässer. Wegen Einschränkungen in Folge des erschwerten bis unmöglichen Ein- und Ausstiegs von Lebewesen aufgrund der Bachmauern, der starken Beschattung aufgrund der angrenzenden Bebauung, der geringen Möglichkeiten der Sohlstrukturierung aufgrund des zwischen den Bachmauern eingezwängten Gewässerbettes und insbesondere in Folge der isolierten Lage aufgrund der stromabwärts und stromaufwärts befindlichen Verdolungen von 25 m und 30m bzw. 100 m Länge ist von keiner signifikanten Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugehen. Für detaillierte Aussagen siehe Kap. 4.3 des Umweltberichts.

Städtebaulich ist bei einer Öffnung des Mühlbaches zu beachten, dass für die Andienung durch LKW's eine Wendemöglichkeit nötig ist. Diese ist auf dem Restabschnitt der heute bereits verdolten Fläche vorgesehen. Damit stehen aus planerischer Sicht keine Flächen für eine Öffnung zur Verfügung.

Eine Verbesserung des ökologischen Potenzials ist nur mit einem erheblichen technischen und finanziellen Aufwand möglich. Rechtliche Fragen hinsichtlich der Nutzungsrechte wären zu klären bzw. ggf. zu entschädigen. Der ökologische Nutzwert einer Öffnung ist gering.

Der Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben der § 27 Abs. 2 Nr. 1 WHG. Es erfolgt weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung im Sinne dieser Vorschrift.

Fazit

Im Ergebnis kommt die Stadt Emmendingen zum Schluss, dass die Bebauungsplanvariante unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte städtebaulich die geeignetste Lösung darstellt.

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Städtebauliche Grundkonzeption

Die Grundkonzeption des Projekts "Neuer Markt" beruht auf dem Abriss des ehemaligen Kaufhaus Krauss Gebäudes, der rückwärtigen Betriebs- und Nebengebäude sowie dem bestehenden Parkhaus an der Hochburger Straße. Der Erhalt des früheren Kaufhaus Gebäude ist nach dem langen Leerstand bautechnisch und wirtschaftlich nicht möglich. Das bestehende Parkhaus an der Hochburger Straße hat ebenfalls erhebliche Defizite im Bauunterhalt und wird aufgrund der Erschließungs- und Stellplatzgeometrie weder dem Platzbedarf von aktuellen Fahrzeugtypen von den Sicherheits- und Komfortansprüchen gerecht.

Auf den wieder gewonnen Flächen sieht das städtebauliche Konzept eine Weiterentwicklung der Innenstadt durch die Anordnung von 4 Hauptbaukörpern vor. Die geplanten Nutzungen, insbesondere Einzelhandel, Dienstleistungen, nicht störendes Gewerbe sowie eine Kindertagesstätte werden durch eine öffentliche Fußwegeverbindung und einen zentralen Platz er-

geschlossen. Hier besteht jeweils eine direkte Anbindung an die Fußgängerzone im Bereich des Marktplatzes und des Mühlbachs sowie an die Zugänge des neuen Parkhauses.

Herzstück des neuen Platzes ist ein Glaspavillon der alle Fußgängerbewegungen zusammenführt und verteilt. Hier ist über alle Etagen ein direkter, barrierefreier Zugang über Aufzugsanlagen / Rolltreppen zu dem geplanten Nahversorgungsbereich im Untergeschoss, zu den Parkdecks und zur Kindertagesstätte im Obergeschoss möglich.

Durch die Unterbringung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (Lebensmittel- / Drogeriemarkt) im Untergeschoß bleiben die Erdgeschoßflächen im Wesentlichen für kleinteiligere Nutzungseinheiten erhalten und können entsprechend gestaltet werden.

Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Mit Ausnahme des Parkhauses haben die neuen Gebäude 3-4 oberirdische Geschosse (einschließlich Dachgeschossen). Dabei ist zu berücksichtigen dass die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Flächen zwischen der Theodor-Ludwig-Straße in Höhe des Marktplatzes und der Hochburger Straße etwa 3 m ansteigt.

Die Fassadengestaltung orientiert sich an der Fassadengrundform der ortsüblichen Lochfassade mit hochrechteckigen Einzelfenstern und horizontalen Fensterreihen. Fenster und Eingangsöffnungen werden in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie des Straßen- und Platzbildes angepasst. Um eine gewisse Varianz und Vielfalt in den Fassaden zu erzeugen werden die Fenster teils mit Leibung, teils vorgesetzt ausgeführt. Eingänge werden als "Portale" hervorgehoben und teilweise durch eindrehen in die Fassade zu geschützten Vorbereichen. Bei der Gestaltung der Eingänge wird die jeweilige Werbung integriert.

Wie in den historisch geprägten Bereichen wird der geschlossene Fassadenanteil (gemauerte / verputzte Fläche) gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Hier sollen überwiegend erdige Farbtöne, abgeleitet aus dem bestehenden, innerstädtischen Farbkanon verwendet werden.

4.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Anbindung an die Theodor-Ludwig-Straße in Höhe des Marktplatzes und in Höhe des Mühlbachs.

Mit Ausnahme von Liefer- und Rettungsfahrzeugen sowie der Feuerwehr ist die Anbindung an den Markplatz und die interne Erschließung den Fußgängern vorbehalten.

Die Anbindung im nördlichen Teilbereich in Höhe des Mühlbaches dient zudem der Anlieferung und der (bestehenden) Zufahrt zum Wehrle Werk und der vorhandenen privaten Tiefgarage. Die Ein- und Ausfahrt zu dem geplanten Parkhaus erfolgt wie bisher ausschließlich über die Hochburger Straße. Das vorhandene Parkhaus mit derzeit ca. 207 Stellplätzen wird ersetzt durch ein zeitgemäßes Parkgebäude mit ca. 290 ersetzt. Hier sind Ein- und Ausgänge mit kurzen, direkten Wegen zur Fußgängerzone vorgesehen.

4.3 Grünflächen und Außenanlagenkonzeption

Die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans sind derzeit bereits fast vollständig überbaut bzw. befestigt und versiegelt und weitgehend vegetationsfrei. Lediglich der rückwärtige Bereich des Kaufhaus-Krauss ist zum Teil mit einer Ruderalvegetation bewachsen.

Aufgrund der städtebaulich gewünschten Dichte werden mit Ausnahme von wenigen Randflächen die Grundstücke weitgehend über- und unterbaut bzw. für Zufahrten und Erschlie-

ßung befestigt. Die Begrünung findet daher ersatzweise auf den Dachflächen statt. Auf der Dachfläche des Untergeschosses entlang der Fußgängerpassage ist eine intensive Begrünung mit einer Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Kindertagesstätte vorgesehen. In diesem Bereich sind auch einige Baumpflanzungen vorgesehen. Die übrigen Dachflächen werden mit Ausnahme von Technikaufbauten extensiv begrünt.¹

4.4 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind durch die vorhandene Infrastruktur in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vollständig erschlossen.

Das Niederschlagswasser der Bestandsgebäude wird derzeit überwiegend in den Mühlbach entwässert. Für die Neubebauung ist aufgrund der Höhenlage nur die Entwässerung einer Teilfläche in den Mühlbach möglich. Die südliche Teilfläche (Bereich ehemaliges Kaufhaus Kraus) wird künftig in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Da hier nur eine begrenzte Regenwassermenge eingeleitet werden kann, wird das Regenwasser zurückgehalten (u.a. Dachbegrünung) und gedrosselt eingeleitet.²

Die Beleuchtung der öffentlich zugänglichen Flächen erfolgt voraussichtlich mit energiesparender LED-Beleuchtung.

5. UMWELTBELANGE / UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist ein Umweltbericht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Dieser wurde vom Planungsbüro faktorgruen, Freiburg, erstellt und ist als eigenes Dokument beigelegt.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet (MK) entsprechend § 7 BauNVO fest. Mit dieser Festsetzung wird dem geplanten Nutzungskonzept für die Neubebauung, dem Bestand und den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes Rechnung getragen. Das Kerngebiet dient im Wesentlichen der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Gewerbebetrieben, sowie einem Parkhaus. Mit der Festsetzung als Kerngebiet soll die Grundlage für eine Weiterentwicklung und Aufwertung der bisherigen Brachfläche geschaffen und eine vielfältige Nutzungsmischung sowie die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels erreicht werden.

Zur Förderung einer lebendigen Innenstadt sind in den Obergeschossen der Gebäude entlang der Theodor-Ludwig-Straße und der Markgrafenstraße "sonstige Wohnungen" zulässig.

Unzulässige Nutzungen:

Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Glücksspiel und Erotik (dazu zählen auch Gewerbebetriebe in Form von Automaten Spielhallen, Spielbanken sowie Schank- und Speisewirtschaften und Gewerbebetriebe, deren Angebot auf sexuelle Animation zielt) sowie Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen, da von diesen negative städtebauliche Auswirkungen, sogenannte "Trading-Down-Effekte" ausgehen. Bei diesem

¹ Vgl. auch Umweltbericht, Ingenieurbüro faktorgruen, Freiburg, 25.05.2018

² Vgl. Berechnung Regenwassereinleitung, Ingenieurbüro Dahlmeier, Freigericht, 06.11.2017

Effekt handelt es sich um eine Entwertung von Gebieten, die sich nicht ausschließlich auf monetäre Effekte beschränkt, sondern sich insbesondere in der allgemeinen Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers niederschlägt. Unterstützt wird die Wirkung einer sinkenden Wahrnehmung und Wertschätzung eines Gebiets meistens durch eine spezifische Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch beispielsweise aus dem Rahmen fallende Werbeanlagen und geschlossene, nicht einsehbare Fassaden. Insgesamt entstehen dadurch ein abweisender Charakter und eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls. Aufgrund dieser negativen Auswirkungen kann es zur Abwanderung der Wohnbevölkerung im Umfeld, dem Ausbleiben von Mietern, Kunden- und Besucherströmen oder der Schließung ansässiger Betriebe kommen, was zu einem weiteren Attraktivitätsverlust führt. Zur weiteren Begründung ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten-Kernstadt“ liegt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Spielhallen und Wettbüros als Unterarten von Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 9 Abs. 2b BauGB).

Ebenso werden **Gewerbebetriebe in Form von Bordellen**, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten mit Schwerpunkt Glücksspiel und Erotik, durch die von ihnen ausgehenden "Trading-Down-Effekte" ausgeschlossen.

Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerstätten sind aufgrund ihrer Ausprägung nicht mit dem Anspruch einer hochwertigen Nutzung vereinbar. Durch die zentrale Lage des Gebietes ergeben sich besondere Ansprüche an eine ansprechende Gestaltung und hochwertige Nutzung. Der mit den Nutzungen einhergehende hohe Kfz- Anlieferungs- bzw. Kundenverkehr, würde die bestehenden innerstädtischen Nutzungen in den umliegenden Straßen beeinträchtigen. Daneben geht mit der Etablierung von Lagerplätzen ein hoher Flächenbedarf einher, der auf der geringen Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes nicht gedeckt werden kann.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen in Form von Maximalhöhen der Gebäude (WH max. / FH max.) festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen sichern ein städtebaulich sinnvolles und verträgliches Maß in Anlehnung an die bestehenden umliegenden Strukturen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten **Gebäudehöhen** beziehen sich auf die Oberkante des höchsten Bauteils des Gebäudes, einschließlich Attika.

Die Höhenfestsetzungen leiten sich aus der Umgebung und dem zugrunde liegenden Hochbauentwurf für das aktuell geplante Vorhaben ab. Im Wesentlichen entsprechen die Höhen einer 3-4-geschossigen (oberirdischen) Bebauung.

Mit den festgesetzten Höhen sollen auch raumwirksame Kanten entlang des öffentlichen Raumes und der internen Passagen und Plätze entstehen, die der typischen Straßenrandbebauung der Emmendinger Innenstadt entsprechen.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch Solaranlagen und technische Aufbauten (Lüftungsanlagen, Fahrstuhlüberfahrten und dergleichen) ist zulässig wenn die Aufbauten von der Außenwand zurückspringen. Damit sollen die solare Nutzung und technisch notwendige Aufbauten ermöglicht werden ohne das Gesamtbild der Höhenentwicklung zu beeinträchtigen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im gesamten Plangebiet entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 1,0 festgesetzt. Die Festsetzung ist erforderlich, da bereits im Rahmen der Bestandsbebauung die Grundstücke vollständig überbaut bzw. befestigt sind und die geplante Neubaukonzeption das Grundstück ebenfalls zu weiten Teilen unter- bzw.

überbaut. Insgesamt entspricht der hohe Überbauungsgrad der zentralen, innerstädtischen Lage.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Gebäude dürfen in abweichender Bauweise, ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Dies entspricht im Wesentlichen der historischen Bebauung und ermöglicht für die Neubebauung eine geschlossene Straßenrandbebauung sowie den Anbau bzw. das Heranrücken an fensterlose Brandwände. Die überbaubaren Flächen sind zur Theodor-Ludwig-Straße und zur Markgrafenstraße mittels einer Baulinie festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die typische Straßenrandbebauung entsprechend des historischen Stadtgrundrisses erhalten bleibt bzw. wieder hergestellt wird.

6.4 Erschließung

Die Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen im MK1.3 (Parkhaus) ist ausschließlich über die Hochburger Straße zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die Parkhauszufahrt im bisherigen Bereich an der Hochburger Straße verbleibt und andere Bereiche des Plangebietes bzw. der Umgebung nicht zusätzlich durch Fahrverkehr belastet werden.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung insbesondere hinsichtlich gebäudebrütender Vogel- und Fledermausarten durchgeführt. Die wegfallenden Nistplätze und Nistmöglichkeiten an den Gebäuden des Parkhauses, des ehemaligen Kaufhauses, der ehemaligen Kantine, des Kesselhauses und des Lagerhauses werden durch Nisthilfen für Sperlinge, Mauersegler und Fledermäuse in der Umgebung bzw. an den neuen Gebäuden ausgeglichen.

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend festgesetzt.

6.6 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Die geplante Passage im Innenbereich mit Anschlüssen an die Fußgängerzone und die Eingänge des Parkhauses sollen als Gehwegverbindung für die Allgemeinheit sichergestellt werden. Ein entsprechendes Gehrecht wurde durch Planeintrag festgesetzt.

6.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutz

Die festgesetzte Baugebietsart "Kerngebiet" entspricht den Zielen der Flächennutzungsplanung und der angestrebten Nutzungsmischung. Darüber hinaus berücksichtigt die Wahl der Gebietsart die Vorbelastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm.

Zur Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.³ Die im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen sind Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen. Die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse wird in erster Linie über Maßnahmen an den geplanten Gebäuden sichergestellt (passiver Lärmschutz). Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Wand oder Schallschutz durch größere Abstände der schutzwürdigen Nutzungen sind angesichts der innerstädtischen Lage und der angestrebten städtebaulichen Struktur und Dichte nicht zielführend.

³ Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Fichtner, Freiburg, November 2017

6.7.1 Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen

An der Einmündung Theodor-Ludwig-Straße / Hochburger Straße sind zum Schutz vor Gewerbelärm an entsprechend gekennzeichneten Fassadenabschnitten keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen zulässig.

6.7.2. Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

Zum Schutz vor Verkehrslärm wird das notwendige Schalldämm-Maß für Umfassungsbauteile, insbesondere Schallschutzfenster, in Abhängigkeit von den ermittelten Lärmpegelbereichen und der geplanten Raumnutzungsart festgesetzt. Weiterhin ist in einem Teilbereich entlang der Hochburger Straße eine "Grundrissorientierung" festgesetzt. Hier muss in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume zu der von der Hochburger Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

6.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen betreffen insbesondere die Begrünung der Dachflächen sowie die Anpflanzung von Bäumen im Bereich des Gehrechtes bzw. der Fußgängerpassage.

Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Baum- und Gehölzarten bieten Lebens- und Nahrungsbereiche und dienen Mikroorganismen, Insekten und Vögeln. Durch Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maße zur Gliederung und Gestaltung des künftigen Quartiers bei.

Zur Kompensation des Befestigungsgrades wird eine Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Damit werden Positiveffekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirkt.

Um die Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen, ist eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur solarenergetischen Nutzung zulässig. Damit wird der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie Rechnung getragen.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen, zur Stellplatzverpflichtung sowie zu Standorten für Müllbehälter.

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll der prominenten Lage des Plangebietes im Herzen Emmendingens getragen werden. Die Vorschriften orientieren sich dabei so weit wie möglich an dem Regelungskanon der Gestaltsatzung zum Schutze der Innenstadt. Ziel ist es, dass sich Neubauten und bauliche Veränderungen gestalterisch "in den vorhandenen Baubestand und das Straßen- und Ortsbild einfügen und der Erhaltung bzw. Wiederherstellung sowie der Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Stadtbildes dienen". Die Re-

gelungstiefe unterscheidet dabei zwischen der historischen Straßenrandbebauung und dem geplanten Neubau im Inneren des Gebietes. Die Regelungen umfassen die Fassaden, die Dachgestaltung, die Farbgestaltung, Bauteile von kulturhistorischem Wert, sowie ein Beratungsangebot. Insgesamt sollen dem historisch gewachsenen, die öffentlichen Räume prägenden Gebäudebestand aber auch einer zeitgemäßen Architektursprache für das geplante Neubauprojekt Rechnung getragen werden.

7.2 Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll dem oben genannten Gestaltungsanspruch Rechnung getragen werden. Die festgesetzten Werbeanlagen sollen Teil des architektonischen Konzeptes, in Anzahl und Größe begrenzt und auf die Fassaden abgestimmt sein. Damit wird eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen, Überformungen der Fassade und Störungen durch besondere Lichteffekte vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert.

7.3 Stellplatzverpflichtung

Für Wohnungen gilt die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung.

Die Stellplatzverpflichtung des § 37 der LBO steht der stadtentwicklungsplanerischen und städtebaulichen Zielsetzung der Sicherung und Entwicklung einer lebendigen Innenstadt mit attraktiven und vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten innerhalb der bestehenden kleinteiligen, historischen Stadtstrukturen immer wieder entgegen. Im Plangebiet ist aufgrund der unterschiedlichen Strukturen eine differenzierte Betrachtungsweise erforderlich. Während es für den Bereich der neuen Bebauung relativ einfach ist Stellplätze zu errichten, ist es in den Bestandsbereichen schwierig bis unmöglich die notwendigen Stellplätze zu realisieren. Zu nennen sind hier u.a. die beengten Grundstücksverhältnisse bzw. fehlende Zufahrtsmöglichkeiten in der Fußgängerzone etc.

Gemäß § 74 Abs. 2 LBO wird deshalb folgendes festgesetzt:

Für sonstige Nutzungen wird die Anzahl der Stellplätze für Nutzungen in den Teilgebieten MK 1.1, MK 1.2 und MK 1.3 auf 50% der erforderlichen Stellplätze reduziert. Damit wird der zentralen Lage, der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie der exzellenten fußläufigen Erreichbarkeit Rechnung getragen. Dieser Ansatz zur Reduktion der Stellplätze wird durch die Prognose zur Verkehrserzeugung zum geplanten Objekt sowie der ermittelten Maximalbelegung des geplanten Parkhauses durch das Verkehrsgutachten bestätigt.⁴ Das Verkehrsgutachten geht davon aus, dass auch "in Überlagerung mit den bestehenden Nutzungen von einem ausreichenden Parkangebot auszugehen ist".

Für die Teilgebiete MK 2 und MK 3 wird entsprechend der Regelung der Stellplatzsatzung Innenstadt festgesetzt, dass die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen, ausgenommen die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen, aufgehoben wird. Für gewerbliche und sonstige Anlagen sind damit für die Zukunft keine Stellplätze mehr nachzuweisen und herzustellen oder durch die Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde „abzulösen“. Freiwillig können Bauherren jedoch weiterhin Stellplätze, Carports und Garagen errichten, soweit sie baurechtlich zulässig sind.

⁴ Verkehrliche Untersuchung, Ingenieurbüro Fichtner, Freiburg, November 2017

7.4 Standorte für Müllbehälter

Durch die Standortwahl von Müllbehälterstandplätzen, die bauliche Einbindung bzw. den Sichtschutz durch Pflanzen sollen Störungen vermieden und dem gestalterischen Anspruch an eine zentrale innerstädtische Lage Rechnung getragen werden.

8. VERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss, Stadtrat 21.10.2014
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 12.11.2014
- Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 12.11.2014
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung – Informationsveranstaltung 19.11.2014
- Bekanntmachung der 2. frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 19.10.2016
- 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung – Informationsveranstaltung 27.10.2016
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden 15.05.2017 – 16.06.2017
- Billigungsbeschluss des Baukonzeptes, Stadtrat 27.06.2017
- Bekanntmachung der 3. frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 10.01.2018
- 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 15.01.2018
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden 20.04.2018 – 20.05.2018

9. GUTACHTEN UND FACHPLANUNGEN

- Umweltbericht, Ingenieurbüro Faktorgrün, Freiburg, 25.05.2018
- Verdolung 1955 Genehmigungsbescheid
- Verdolung 1987 Planfeststellungsbescheid
- Verdolung 1987 Lageplan
- Schalltechnische Untersuchung März 2018
- Verkehrliche Untersuchung November 2017
- Baugrunduntersuchung und Gründungsberatungen 29.09.2017
- Altlastengutachten IB Zeiser
- Luftbildauswertung - Kampfmittelbelastung
- Luftschadstoffbetrachtungen
- Berechnungen Entwässerung

10. HINWEISE UND NACHRICHLICHE ÜBERNAHMEN

10.1 Denkmalschutz

Bei den Gebäuden Marktplatz 15, Markgrafenstraße 3 und Theodor-Ludwig-Straße 28 handelt es sich um Kulturdenkmäler nach § 2 DSchG.

Das Plangebiet liegt zum Teil im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadt Emmendingen (Flst.Nrn. 206/2, 207, 208, 209, 210; s. Plan). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.