

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
|---|--|
| 1. Landratsamt Emmendingen, Kreisplanungsamt | |
| Schreiben vom 02.08.2017 Hiermit nehmen wir zu der Behördenbeteiligung wie folgt Stellung: | |
| I. Straßenbauverwaltung (für den Landkreis als Gebietskörperschaft und Aufgabenträger, Herr Rees vom 02-12-2016) | Kenntnisnahme. |
| Der Bebauungsplan grenzt direkt an die K 5138. Daher sind Belange des klassifizierten Straßennetzes betroffen. Folgende Bedenken und Hinweise werden geäußert: | |
| 1. Das Entwurfskonzept sieht für die nördlichen Wohngebäude eine direkte Parkplatzzufahrt zur Kreisstraße vor. In diesem Bereich befindet sich eine (Schul-) Bushaltestelle und ist daher sehr unglücklich gewählt (Gefährdung der wartenden Schüler/ Personen, Zufahrt kann durch Bus oder Personen blockiert und somit Rückstau auf der Kreisstraße). Hier sollte eine Umplanung stattfinden. Z.B.- Verlegung der Zufahrt in nördlicher Richtung auf höherer der aktuellen Parkplatzzufahrt oder Anbindung der Parkplatzzufahrt über die Brettenbachstraße. | Die Entwurfskonzeption wurde geändert. Die Bushaltestelle wird berücksichtigt. Für die Auswirkung der Planung auf den Verkehr wurde ein Gutachten erstellt. Dieses wird dem Bebauungsplan beigelegt. |
| 2. Die südliche Tiefgaragen-/ Stellplatzzufahrt mündet laut Entwurfskonzept mitten im Bereich des lichtsignalisierten Knotenpunkt Weinstockstraße/ Hasenmattenstraße/ Jahnstraße. Aus verkehrstechnischer Sicht kann dieser Zufahrt nicht zugestimmt werden. Eine Umplanung ist hier zwingend erforderlich. | Die Entwurfskonzeption wurde geändert. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt nunmehr im nördlichen Bereich. |
| 3. Durch den Wegfall des bestehenden (Schul-)Parkplatzes steigt der Parkdruck wie- der im näheren Umfeld. Eine Alternative für den Parkplatz muss/ sollte daher gefunden werden. (Parkplatz wurde 2014 zur Entlastung des umliegenden Straßennetzes durch das Landratsamt Emmendingen geplant und gebaut). | Für die Bereitstellung von Stellplätzen für die Schulen ist der Landkreis Emmendingen eigenverantwortlich. |

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
|---|---|
| Hinweis: Entlang der K 5138 gibt es von Seiten der Stadt Emmendingen bzw. durch das Büro Brenner Ingenieure bereits Planungen zur Umgestaltung des Straßenraumes. Diese Planungen sind zu berücksichtigen bzw. abzustimmen. | Die Planungen wurden aufeinander abgestimmt. |
| II. Belange des Umweltschutzes | |
| 1. Untere Naturschutzbehörde (Herr Stubert, Herr Schill vom 30.11.2016) | |
| Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht des Naturschutzes keine Bedenken. Grundsätzlich werden Vorhaben der Nachverdichtung begrüßt. Entsprechend § 13a BauGB ist die Vorlage eines Umweltberichtes und einer Eingriffs- /Ausgleichsbilanz nicht erforderlich. | |
| Bei der Fläche des überplanten Gebiets handelt es sich um ein stillgelegtes Gleisgelände, das teilweise begrünt, teilweise asphaltiert und teilweise mit sandwassergebundenem Material bedeckt ist. Es befinden sich außerdem einige Bäume mit einem Durchmesser von 20 bis 25 cm (Kastanie, Esche, Bergahorn) im künftigen Plangebiet | |
| Entsprechend der Biotopausstattung (stillgelegtes Gleisgelände, Altbaumbestand, s.o.) können bei einer Umsetzung der Planung jedoch Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Daher sind die Belange des Artenschutzes (v.a. Artengruppen Käfer, Reptilien, Fledermäuse und Vögel) zu prüfen. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt kann gesagt werden, dass Gehölze nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. gerodet werden dürfen, um das Tötungsverbot des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. | Der Stadt Emmendingen liegen keine Erkenntnisse über geschützte Arten vor. Der Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. wird eingehalten. Der Hinweis auf den Termin wurde an den Investor und Grundstückseigentümer weitergegeben. |
| In diesem Zusammenhang wird gebeten, den möglichen Erhalt der großen Trauerweide (Stammdurchmesser in Brusthöhe ca. 100 cm) zu prüfen. Alte Weiden bieten vielen geschützten Arten einen Lebensraum. | Die Bebauungskonzeption wurde geändert. Damit steht fest, dass die Weide nicht erhalten werden kann. Es sind im Bebauungsplan Ersatzpflanzungen vorgesehen. |

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
|---|---|
| 2. Untere Wasserbehörde (Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten, Herr Munding vom 02.12.2016) | |
| <p>2.1 Oberflächengewässer: Das überplante Bebauungsplangebiet grenzt im Norden an den Brettenbach an. Der überwiegende Teil der Fläche, liegt in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (§§ 73, 74 WHG). Dazu gehören auch Gebiete, die bei einem Extremhochwasser (HOExtrem) betroffen sein können. Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sind auch solche Risikogebiete (nicht nur die festgesetzten Überschwemmungsgebiete bei HQ100) in der Bauleitplanung, insbesondere bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen, zu berücksichtigen bzw. im Bebauungsplan zu vermerken. (Siehe auch Kompaktinformation des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft zum Thema "Städtebau und Bauleitplanung bei Hochwasserrisiken in Überschwemmungsgebieten".)</p> | Der Hinweis über das Extremhochwasser wird aufgenommen. |
| <p>2.2 Grundwasser: Wir bitten um Änderung der Begründung (4.1) wie folgt: Der höchste Grundwasserstand (HHW) wurde mit 203,5 müNN extrapoliert. Bauliche Anlagen unterhalb des HHW sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW = max. zulässige Gründungshöhe) beträgt 202,4 müNN. Der Standort liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Emmendingen Wäldele, Zone III A.</p> | Die angegebenen Werte wurden übernommen. |
| Die Möglichkeit einer Nutzung des Grundwassers kann erst nach abschließender Aufklärung der im Altlastengutachten gemachten Hinweise auf eine Grundwasserverunreinigung beurteilt werden. Von einer Grundwassernutzung wird daher vorerst abgeraten. | Eine Nutzung des Grundwassers ist nicht vorgesehen. |
| <p>2.3 Abwasser: Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist über ein Regenrückhaltebiotop mit einem Überlauf in den Brettenbach vorgesehen. Die Entwässerungskonzeption ist noch mit dem Landratsamt, Amt für</p> | Die Fragen zur Entwässerung werden vom Investor mit dem Landratsamt geregelt. |

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> | | | |
|--|----------------------|---|----------|-------------------------|---------------------|
| Wasserwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen. | | | | | |
| <p>2.4 Wasserversorgung: Auf Grundlage des BauG § 2 a bzw. § 1 Abs. 6 der Anforderungsliste bitten wir um Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan, ob und wie die Wasserversorgung gewährleistet werden kann bzw. gesichert ist. Das Plangebiet liegt in der Zone III A des rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes (WSG) Emmendingen TB II+III Gewann Wäldele. Wir bitten um entsprechende Hinweise auf den Plänen und in den Bebauungsplanvorschriften, sowie um Einhaltung der Schutzgebietsbestimmungen.</p> | | <p>Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke. Der Hinweis auf das Wasserschutzgebiet wurde übernommen.</p> | | | |
| <p>2.5 Altlasten und Bodenschutz: Für das Bebauungsplangebiet weisen wir auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2011) hin:</p> | | | | | |
| Nr. | Verdachtsflächentyp | Name | Obj.-Nr. | Bearbeitungsstand | Handlungsbedarf |
| 1 | Altstandort | Ehemalige Gleisanlage | 7571 | Orientierend untersucht | Detailuntersuchung |
| 2 | Historischer Bergbau | Unteres Brettental 01 | 8587 | erkundet B3 | Entsorgungsrelevanz |
| <p>Vor Inkrafttreten des Bebauungsplans ist der Altlastenverdacht für die Fläche 1 (Gesamtfläche), insbesondere für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, abschließend zu klären. Hierzu ist ein in der Altlastenbearbeitung erfahrener Gutachter einzuschalten. Wir empfehlen, die erforderlichen Untersuchungen mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Vorfeld abzustimmen. Eine zukünftige Bebauung darf eine ggf. erforderliche Sanierung zur Gefahrenabwehr nicht unmöglich machen.</p> | | <p>Die bodenrechtlichen Fragen werden vor Baubeginn durch den Investor geklärt.</p> | | | |
| <p>Das Plangebiet befindet sich zusätzlich innerhalb der abgegrenzten Fläche, die durch den historischen Bergbau beeinflusst ist (großflächig sied-</p> | | | | | |

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
|---|--|
| <p>lungsbedingt erhöhte Schad- stoffgehalte in Böden). Es ist mit erhöhten Schadstoffgehalten des Bodens durch Arsen, Blei, Cadmium, Kupfer und Zink zu rechnen.</p> | |
| <p>Mit der Bebauung/Umnutzung der genannten Flächen ist sicher zu stellen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und die nutzungsspezifischen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für alle relevanten Wirkungspfade ein- gehalten sind. Ebenso ist überschüssiger Bodenaushub, der bei Eingriffen in den Untergrund anfällt und das Gelände verlässt, nicht frei verwertbar. Es ist daher ein in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien zur Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu beauftragen und gegenüber dem Landratsamt zu benennen. Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen in Kenntnis zu setzen.</p> | |
| <p>Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten.</p> | <p>Eine Versickerung ist nicht vorgesehen.</p> |
| <p>3. Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz (Herr Borgdorf vom 28.11.2016, Herr Schumacher vom 28.11.2016)</p> | |
| <p>Immissionsschutz Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Emmendingen haben wir hinsichtlich Immissionsschutzes grundsätzlich keine Bedenken vorzubringen. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst nach Eingang des Schallgutachtens abgegeben werden.</p> | <p>Ein Schallschutzgutachten wird zum Bauantrag erstellt.</p> |
| <p>Abfallrecht Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken, wenn unsere Stellungnahme und Anregungen in den Bebauungsplan übernommen werden.</p> | <p>Die aufgeführten Vorgaben wurden dem Investor und Eigentümer des Grundstückes mitgeteilt. Die Vorgaben sind zu beachten. Eine Übernahme allgemeingültiger Vorschriften in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> |

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Anregungen

Stellungnahme der Verwaltung

1. Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislauf-wirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz- KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils gel- tenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich- rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.

2. Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.

Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben eben- falls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.

In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

3. Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecycling- material" des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25- 8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ord- nungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten.

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
|--|-------------------------------------|
| <p>Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.</p> <p>4. Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von Fremdstandorten verwendet werden soll, sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten.</p> <p>Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.</p> <p>5. Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).</p> <p>6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.</p> <p>7. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.</p> <p>8. Teerhaltiger Straßenaufbruch ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Verbreitung von teerhaltigen Ausbaustoffen ist grundsätzlich zu vermeiden und eine Verdünnung durch Zugabe von unbelasteten</p> | |

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
|---|--|
| <p>tem Material unzulässig. Eine Verwendung ist nur unter Beachtung des Leitfadens zum Umgang mit teerhaltigern Straßenaufbruch vom März 2010 und der o.g. "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse, zulässig.</p> <p>9. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.</p> <p>10. Die bei Abbrucharbeiten anfallenden Holzabfälle sind gemäß der Altholzverordnung zu klassifizieren und entsprechend einer schadlosen Verwertung bzw. thermischen Beseitigung zuzuführen.</p> <p>11. Die beim Rückbau der Gebäude anfallenden asbesthaltigen Zementfaserplatten (Dacheindeckung) sind als gefährlicher Zwangsabfall (Abfallschlüssel nach AW 170605*) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.</p> | |
| <p>III. Gesundheitsamt (Herr Wolf vom 23.11.2016)</p> | |
| <p>Die herzustellenden Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung innerhalb des Planungsgebietes müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Sind Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen im Rahmen der Bebauung geplant, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach §13(4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen. Hinsichtlich altlastenrelevanter Belange gem. Bodengutachten verweisen wir auf die fachliche Zuständigkeit des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Die Bestimmungen zum Grundwasser-</p> | <p>Die Hinweise werden beachtet. Aktuell sind keine Retentionszisternen geplant.</p> |

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
|--|--|
| schutz ergeben sich aus der Rechtsverordnung zum bestehenden Wasserschutz- gebiet, welches durch o.g. Vorhaben berührt wird. Im Rahmen der Grünplanung, ins- besondere bei Wohnbebauung, sollte auf allerge- ne sowie stark giftige Pflanzen verzichtet werden. | |
| IV. Vermessungsamt (Herr Schwartz vom 23.11.2016) | |
| Das Vermessungsamt hat weder Anregungen noch Bedenken. | |
| V. Amt für Flurneuordnung (Frau Büttner vom 14.11.2016) | |
| Es sind keine laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahren von dem Vorhaben betroffen. Insofern bestehen aus Sicht der Flurneuord- nung weder Anregungen, noch Bedenken. | Kenntnisnahme |
| VI. Beteiligung weiterer Behörden Belange weiterer Dienststellen Amt für ÖPNV (Herr Anders vom 01.12.2016) | |
| Keine Anmerkungen vom Amt für ÖPNV. | Kenntnisnahme |
| Ordnungsamt- Friedhofswesen (Frau Vollherbst vom 08.11.2016) | |
| Von Seiten des Bestattungsgesetzes gibt es keine Bedenken. Das Bau- gebiet liegt nicht in einer räumlich relevanten Nähe zu einem bestehen- den Friedhof. | Kenntnisnahme |
| Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (Herr Kißling vom 25.11.2016) | |
| Zum Vorhaben der Stadt Emmendingen weist der Eigenbetrieb Abfall- wirtschaft des Landkreises Emmendingen auf die Einhaltung der Belange der Müllabfuhr hin "Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsstraßen im Rahmen der Aufstellung von Be- bauungsplänen"; (siehe Anlage). | An der äußeren Erschließung ändert sich nicht, daher besteht kein Rege- lungsbedarf. |
| Des Weiteren bitten wir bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu be- denken, dass Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von | Der Investor ist bemüht, dass so wenig Erdmassen wie möglich entsorgt wer- den müssen. |

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
|--|-------------------------------------|
| Erdaushub vor Ort bei der Festlegung von Gründungshöhen und Höhen von Erschließungsstraßen gegeben sind. | |
| VII. Bauleitplanung (Herr Santo vom 11.11.2016) | |
| Eine Stellungnahme zum Bau- und Planungsrecht entfällt, da wir für den Bereich der großen Kreisstadt Emmendingen nicht zuständig sind. | |
| Da die rechtskräftigen Bebauungspläne vom Regierungspräsidium Freiburg in ein geografisches Informationssystem übertragen werden, bitten wir darum, Herrn Peter Schneider beim Referat 21 des Regierungspräsidiums ebenfalls eine Mehrfertigung des Planes zukommen zu lassen. Dies ist auch per email möglich unter der Adresse: peter.schneider@rpf.bwl.de. | Wird erledigt. |
| Wir bitten, uns nach Rechtskraft eine vollständige Fassung des Bebauungsplanes für unsere Akten zukommen zu lassen. | Wird erledigt. |
| 2. Landesnaturschutzverband | |
| | |
| Schreiben vom 25.11.2016 | |
| | |
| Wir bedanken uns für die Übermittlung der Unterlagen zu obigem Bebauungsplanverfahren und der Möglichkeit Stellung zu beziehen. Unsere Stellungnahme erfolgt auch im Namen der uns angeschlossenen Verbände sowie des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) und des Naturschutzbundes (NABU). Es wird begrüßt, dass im Innenbereich freie Flächen bebaut werden und nachverdichtet wird. In dem geplanten Mehrzweck-Gebäude sind unter anderem auch Sozialwohnungen vorgesehen. Eine Anzahl ist nicht angegeben. Da aber durch den Wegfall des für Sozialwohnungen vorgesehenen Baugebietes Haselwald-Spitzmatten ein großer Bedarf für Sozialwohnungen im innerstädtischen Bereich besteht, wäre es doch sinnvoll und eigentlich sogar dringend geboten, auch in den übrigen vier 4-geschossigen Wohnhäusern Sozialwohnungen einzuplanen. | Kenntnisnahme |

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
|---|---|
| 3. Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein | |
| <p>Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein wird Folgendes geäußert:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich laut Begründung auf einer innerstädtischen Gewerbefläche; südlich der geplanten Wohnbaufläche grenze eine "Industriefläche" an. Ob die Flächen über einen Bebauungsplan abgedeckt sind oder als unbeplanter Innenbereich gelten, ist uns nicht bekannt. Wir bitten die Stadt, hierauf noch einzugehen. Befürchtet wird, dass mit dem Wegfall des Plangebietes der südliche, ggf. noch aktiv gewerblich genutzte Bereich eine gewerbliche Solitärfläche entsteht. Mit der dann diesen Bereich umschließende empfindliche Nutzung könnten Nutzungskonflikte vorprogrammiert sein, die die gewerbliche Nutzung benachteiligen könnte. Wir bitten um entsprechende Ergänzung der Unterlagen.</p> | <p>Mit industrieller Nutzung ist das Gelände der Firma Südwest-Rohstoff GmbH gemeint. Diese Nutzung wurde endgültig aufgegeben. Auch an dieser Stelle wird eine Wohnnutzung entstehen. Es gibt damit kein Potential für Nutzungskonflikte.</p> |
| 4. Anwohnergemeinschaft Meerweinstraße/Brettenbachstraße | |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Anwohner der Meerweinstraße und der Brettenbachstraße sind wir von dem geplanten o.g. Bauprojekt besonders betroffen. Im Nachgang zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 11.04.2016 haben wir uns mit dem geplanten Vorhaben und den zur Verfügung stehenden Unterlagen näher beschäftigt. Daraus ergeben sich für uns folgende Einwendungen, Bedenken und Fragen:</p> | |
| <p>Ganz grundsätzlich erscheint uns die zur Verfügung stehende Fläche für die Kubatur des Vorhabens als nicht geeignet.</p> | |
| <p>1. Die neue Bebauung sollte sich unserer Meinung nach in die bereits bestehende Bebauung einfügen (§ 34 Abs.1 BauGB). Hierfür sind in erster Linie die äußerlich erkennbaren Kriterien entscheidend. Hier gilt zu berücksichtigen die Höhe der Gebäude (First-/Traufhöhe), die Anzahl der</p> | <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend dem Baugesetzbuch ist es der Stadt Emmendingen möglich durch den Bebauungsplan einen anderen Zulässigkeitsrahmen festzulegen. Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden. Die Stadt Emmendingen hält es für sinnvoll, dass</p> |

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
|---|---|
| <p>Vollgeschosse (fünf), die Grundflächenzahl. Es gilt auch die Einheitlichkeit der vorhandenen Gebäudehöhen/Gebäudeart zu beachten.</p> <p>Je reiner, d.h. einheitlicher die zu beachtende Umgebung ist, umso enger wird voraussetzungsgemäß der Rahmen, den sie hergibt. Ein Neubau kann sich nicht auf Ausreißer beziehen (z.B. Bausünden in der Jahnstraße). Weiterhin darf das Ortsbild durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt werden. Die geplante Bebauung fügt sich in keiner Weise in den Siedlungscharakter der angrenzenden Bebauung der Meerweinstraße/Brettenbachstraße und Hermann Günthstraße ein, der durch 2-geschossige Doppelhausbebauung plus Dachgeschoss gekennzeichnet ist. Es darf sich auch keine erdrückende Wirkung ergeben, wenn durch die Ausmaße und Gestaltung des Vorhabens den Bewohnern des Nachbargrundstückes der Eindruck des "Eingemauertseins" vermittelt wird. Aufgrund der Größe und Anordnung der geplanten Gebäude ist eine (ausreichende Belüftung und Beleuchtung der vorhandenen Bebauung nicht mehr gegeben. So ist z.B. das größte und gewerblich genutzte Gebäude "Geriatriezentrums" am sich stark verjüngenden Teil des Grundstücks unmittelbar an die Grundstücksgrenzen der Anlieger vorgesehen, anstatt, wie wir meinen, hierfür eine Randbebauung zum Brettenbach I Weinstockstraße zu planen.</p> <p>Auch ist im neuen Baugebiet "Jägeracker"- bei vorhandenem umliegenden Geschosswohnungsbau - und in der Hochburgerstr. (neben Buderer) nur eine 4-stöckige und nicht wie hier in der Weinstockstraße eine 5-stöckige Bebauung geplant und genehmigt worden.</p> | <p>Innenbereichsflächen besser und stärker genutzt werden als das bisher der Fall ist. Die Bebauungskonzeption wurde inzwischen geändert. . Stellung der Gebäude</p> <p>Die Bebauung orientiert sich nunmehr an der Weinstockstraße und nicht mehr an der rückwärtigen Grundstücksgrenze,</p> <p>Der Abstand zwischen Gebäuden wurde in drei Fällen von 5,0 m auf 7,5 m erhöht.</p> <p>Städtebauliche Dichte</p> <p>Die städtebauliche Dichte entspricht mit einer Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 den Werten der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet wie es der Bebauungsplanentwurf vorsieht. Theoretisch wäre auch die Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ möglich. Hierbei sind Dichten bis zu einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 3,0 möglich.</p> <p>Geschossigkeit</p> <p>Die Geschossigkeit wurde insofern geändert, dass nunmehr Gebäude mit vier Vollgeschossen mit einem Attikageschoss zulässig sein sollen. Dabei darf das Attikageschoss kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung sein, d.h. die Geschoßfläche des obersten Geschosses darf max. 75 % des darunterliegenden Geschosses betragen.</p> |
| <p>2. Die Verkehrsführung der Zu- und Ausfahrt in den Kreuzungsbereich Haselmatten/Hermann-Günth-Str. ist als sehr problematisch anzusehen, da dort tausende Schüler der Beruflichen Schulen, des Gymnasiums und der Markgrafenschule täglich die Kreuzung zur Weinstockstraße passie-</p> | <p>Durch die Überarbeitung des Bebauungskonzeptes hat sich auch die Verkehrsführung geändert. Das Verkehrsgutachten wurde durch die geänderte Bebauungskonzeption hinfällig. Es wurde aktualisiert und liegt der Vorlage bei. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen an der Brettenbachstraße entfällt.</p> |

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
|--|--|
| <p>ren und außerdem dieser Bereich durch die Schul- und Stadtbusse ohnehin schon stark belastet ist. Verschärfend kommt die geplante Bebauung auf dem bisherigen Gelände der Südwestrohstoffe hinzu. Dort ist eine Mensa für alle umliegenden Schulen sowie Geschosswohnbau geplant. Die Zu- und Abfahrt auf das Parkdeck von und auf die Weinstockstraße im Ampel- und Abbiegebereich (Erdgeschoss), die Gefährdungssituation und die damit zusammenhängende Belästigung durch Parkplatzsuche und Ein- und Ausparken ist für uns nicht nachvollziehbar.</p> | <p>Die Tiefgarage wird nicht mehr über die Brettenbachstraße angefahren, im Bereich der Ausfahrt an der Hermann-Günth-Straße gibt es keine bedeutenden Änderungen. Die Verwaltung ist überzeugt, dass die Zufahrt an der Weinstockstraße funktioniert, zumal an dieser Stelle heute die Zufahrt zum Schulparkplatz liegt. Das Plangebiet wird an mehreren Stellen angefahren. Das Verkehrsaufkommen an den einzelnen Zufahrten ist dadurch so gering, so dass keine Probleme zu erwarten sind.</p> |
| <p>3. Die Parkplatzsituation sollte geklärt werden. Die Anzahl der geplanten Parkplätze (gesamt 74) bei nicht nur privater sondern auch gewerblicher Nutzung ist aus unserer Sicht nicht ausreichend.</p> | <p>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird durch die Landesbauordnung vorgegeben. Es besteht aus städtebaulicher Sicht kein Bedarf eine höhere Anzahl vorzusehen.</p> |
| <p>4. Bedenken bestehen weiter gegenüber der Kapazität von Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere der Be- und Entwässerung.</p> | <p>Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.</p> |
| <p>5. Die großflächige Versiegelung und deren Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel in unmittelbarer Nachbarschaft des Brettenbachs (Hochwassergefahr) sind zu klären.</p> | <p>Die Versiegelung der Flächen bewegt sich im üblichen Rahmen. Eine Veränderung des Grundwasserspiegels wird nicht befürchtet. Das anfallende Niederschlagswasser der Dächer wird in den Brettenbach eingeleitet.</p> |
| <p>Aus diesen und ggfs. Weiteren Einwendungen ergeben sich für die Anlieger folgende Fragestellungen:</p> | |
| <p>a) Wie sieht die zukünftige städtebauliche Planung bzgl. der Bauhöhe in der Innenstadt aus? Zur Zeit werden nur 4-stöckige Gebäude geplant (z.B. Hochburgerstraße: 4-geschossige Attikahäuser). Es gibt außer den Bausünden in der Jahnstraße keine 5-geschossigen Gebäude in der Innenstadt. Warum wird nur eine Tiefgarage unter dem Geriatriezentrum geplant und damit im EG wertvoller Raum für parkende Autos verschwendet? Warum wird unter den Wohnhäusern keine TG geplant?</p> | <p>Die Stadt Emmendingen hält eine viergeschossige Bebauung zzgl. Attikageschoss für städtebaulich vertretbar. Das Baukonzept wurde geändert. Das Geriatriezentrum wurde an den Brettenbach verlegt. Hier wird auch die Zufahrt der Tiefgarage von der Weinstockstraße aus vorgesehen.</p> |
| <p>b) Warum gilt der Schutz vor gewerblichen Belästigungen durch das</p> | <p>An dieser Stelle muss angemerkt werden, dass dieser Bereich bislang durch</p> |

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
|---|--|
| <p>Geriatrizentrum (Zu- Abfahrt, Versorgung, Belieferung, Publikumsverkehr etc. ect.) nicht für die bestehenden Wohnbebauungen der Anlieger?- Siehe BZ v. 15.9.16 Argumentation OB Schlatterer warum wegen der gewerblichen Belästigung durch das Wehrle-Werk keine Wohnbebauung im Kaufhaus Kraus Areal möglich ist) - Ursprünglich waren hier 20 Wohnungen geplant!</p> | <p>gewerbliche Nutzungen bereits vorbelastet ist. Weiterhin wird im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen so dass gewährleistet ist, dass keine unverträgliche Belastungen für die Nachbarschaft entstehen.</p> |
| <p>c) Wie soll die Parkplatzsituation der angrenzenden Beruflichen Schulen (nach Wegfall des Parkplatzes auf dem Bebauungsareal) geregelt werden? Dies kann nicht nur auf den Landkreis als Träger der Schule übertragen werden, da die Schüler auch in den umgebenden Straßen parken. Dort ist die Stadt Emmendingen für die Verkehrs- und Parksituation zuständig.</p> | <p>Für die Parkplatzsituation an den gewerblichen Schulen ist der Landkreis Emmendingen eigenverantwortlich zuständig. Im öffentlichen Verkehrsraum werden die vorhandenen Parkflächen genutzt. Signifikante Probleme mit dem Verkehrsaufkommen gibt es nicht. Dennoch ist die Stadt Emmendingen in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Emmendingen bemüht zusätzliche Stellplätze zu schaffen.</p> |
| <p>d) Wie ist die Verkehrsführung der Zu-/ Abfahrt auf die Weinstockstraße und im Kreuzungsbereich Haselmatten/Hermann-Günth-Straße mit hohem Personen- und Verkehrsaufkommen mit Verkehrssicherheitsaspekten zu vereinbaren?</p> | <p>Die gesamte Verkehrssituation wurde durch die Aufteilung der einzelnen Stellplatzbereiche entzerrt.</p> |
| <p>e) Wie ist diese Verkehrsanbindung in Einklang zu bringen mit der eben erst eingerichteten und in unmittelbarer Nähe befindlichen Fahrradstraße in der Neubronnstraße? Einerseits Verkehrsberuhigung und andererseits zusätzlicher Auto- und Lieferverkehr.</p> | <p>Das die neue Nutzung Einfluss auf das Verkehrssystem hat, ist selbstverständlich. Die Stadt Emmendingen hält die entstehenden Veränderungen für verträglich. Das Plangebiet steht in keinem Zusammenhang mit der der Einrichtung der Fahrradstraße in der Neubronnstraße.</p> |
| <p>f) Sind die erforderlich Gutachten zum Natur- und Umweltschutz/Altlasten (Nutzung durch Wehrle-Werk, Eisenbahnfreunde, Bombardement der Ramie) etc. einsehbar? Und wo?</p> | <p>Gutachten die zum Bebauungsplanverfahren gehören, sind selbstverständlich bei der Stadtverwaltung einsehbar.</p> |
| <p>g) Wie ist gewährleistet, dass wertvoller gewachsener Baumbestand erhalten wird?</p> | <p>Es ist davon auszugehen, dass der vorhandene Grünbestand entfernt wird.</p> |
| <p>h) Wann legt der Investor über den Bebauungsplan ein dreidimensionales Modell oder dreidimensionale Computersimulation über das Bauprojekt vor? Nur dadurch können die Entscheidungsträger genau visuali-</p> | <p>Der Investor wird ein Teilmodell erstellen.</p> |

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
|--|---|
| sieren, wie ausgedehnt und erdrückend die geplante Bebauung auf die bereits vorhandene Bebauung ist und wie massiv das Ortsbild verändert wird. | |
| i) Warum werden den Anwohnern weitere Emissionsbelastungen zugemutet? | Da die Stadt Emmendingen die begrenzten Möglichkeiten zur Innenentwicklung nutzen möchten, ist es unvermeidbar, dass durch diese Nutzungen auch Veränderungen im Umfeld eintreten. Die Stadt Emmendingen hält den damit verbundenen Anstieg an Emissionen für zumutbar. |
| j) Wie glaubwürdig und verbindlich ist die Angabe von Sozialwohnungen im Expose? Es scheint jetzt schon absehbar, dass die Planung der Sozialwohnungen absolut nachrangig behandelt wird. Uns erscheint es schon an der Grenze zur Unglaubwürdigkeit. Zuerst wurden im Expose die Sozialwohnungen im 5. OG als Attikageschoss vorgestellt. Wochen später im Verkaufsprospekt sind die Sozialwohnungen mit Fragezeichen versehen, im 5. OG wird eine Penthousewohnung ausgewiesen und Sozialwohnungen werden eine Etage tiefer geplant. Kann man damit also plötzlich auf ein ursprünglich geplantes komplettes Ärztegeschoss verzichten? | Der Stadtrat hat beschlossen, dass 30% der Wohnfläche als Sozialwohnungen errichtet werden müssen. Das Expose ist für das Bebauungsplanverfahren nicht verbindlich und im Übrigen durch die Weiterentwicklung des Projektes hinfällig. |
| k) Die ausgewiesene Nutzung ausweislich des Verkaufsprospekts umfasst folgende gewerbliche Nutzungen: Dialyse, Kurzzeitpflege, Palliativ und Hospiz. Beschreibt die Bezeichnung GERIATRIE-Zentrum überhaupt die vorgesehene Nutzung? | Der Begriff Geriatriezentrum soll den gewerblich, freiberuflichen Teil des Nutzungskonzeptes umschreiben. Dabei handelt es sich nicht um einen normierten oder allgemeingültigen Begriff. |
| l) Gilt der Stopp aller Bebauungsplanverfahren (s.BZ v. 15.9.16) auch für dieses Bauvorhaben? | Es gibt keinen Planungsstopp in Emmendingen. |
| Als jahrzehntelange Anwohner der Meerweinstraße war uns bewusst, dass dieses Areal einmal anders genutzt werden kann. Trotz der unbestritten als sinnvoll zu betrachtenden Nachverdichtung ist aus unserer Sicht die Stadt als planerische Instanz verantwortlich für eine sozial ausgewogene und zukunftsorientierte Bebauung, die die Wahrung der Interessen der Nachbarschaft angemessen berücksichtigt. | Die Stadt Emmendingen hält das Vorhaben für städtebaulich sinnvoll und für die Umgebung für verträglich. |

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
|---|---|
| Gerne erwarten wir Ihre Antwort auf unsere Fragen und Stellungnahme zu unseren Bedenken. | Die Anregungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet. Dies wurde schriftlich am 19.10.2016 mitgeteilt. |
| Wir würden uns darüber freuen in einem persönlichen Gespräch auch unsere Vorschläge vortragen zu können, damit diese bei den Projektverantwortlichen rechtzeitig einfließen können. Gerne bringen wir uns bei jeglicher Form der Bürgerbeteiligung konstruktiv ein. | Es hat inzwischen Kontakte zwischen dem Investor, der Stadtverwaltung und den Nachbarn gegeben. Diese Gespräche wurden im Rahmen des Bürgerforums fortgeführt. |
| Eine Liste mit weiteren Unterschriften der Anwohner kann nachgereicht werden. | Der Stadtverwaltung liegt keine Liste vor. |
| Anregungen die nach der TA-Sitzung am 19.09.2017 eingegangen sind: | |
| 2 Anwohner aus der Romaneistraße | |
| <p>Mit diesem Schreiben legen wir Widerspruch gegen das o.g. Bauvorhaben ein. Wir halten es insbesondere in Bezug auf die Zufahrtswege für unausgegoren. Wir haben auch den Eindruck, dass die Gegebenheiten rund um die Markgrafenschule als Grund- und Realschule nicht ausreichend berücksichtigt wurden.</p> <p>Als Anwohner wissen wir, wie viel Verkehr bereits jetzt durch die Romaneistraße, aber auch durch die Hermann-Günth-, Brettenbach- und Meerweinstraße geführt werden muss. Besonders zu den Stoßzeiten zwischen 7:15 und 9:00 Uhr sowie um die Mittagszeit sind die Straßen durch den Schulbetrieb bereits sehr ausgelastet und es sind täglich viele gefährliche Situationen für radfahrende Schüler und Fußgänger zu beobachten. Aus gutem Grund wurde die Romaneistraße vor einigen Jahren verengt und hat die Sicherheit der vielen Kinder auf ihrem Schulweg verbessert.</p> <p>Dass auch die Parksituation in dem Viertel unzureichend ist, wissen Sie</p> | <p>Das Bebauungskonzept wurde überarbeitet. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt nunmehr über die Weinstockstraße und nicht mehr über die Brettenbachstraße. Insofern wurde das Verkehrsgutachten überarbeitet.</p> <p>Der Anregung die Geschossigkeit zu reduzieren wird nur insofern gefolgt, als dass das fünfte Geschoss als Attikageschoss ausgebildet wird. Die Gebäude werden abweichend von der bisherigen Planung entlang der Weinstockstraße angeordnet. Es ist erklärtes Ziel der Stadt Emmendingen den Wohnungsbau zu fördern. Hierzu gehören auch die Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Innenbereich.</p> |

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
|--|---|
| <p>sicherlich. Viele Lehrkräfte der Markgrafenschule sowie die volljährigen Schüler des Berufsschulzentrums bzw. des Goethegymnasiums nutzen die Straßen, um dort zu parken, weil auf dem Schulgelände nicht ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen. Die von Ihnen durchgeführte Verkehrszählung direkt vor den Sommerferien kann nur falsche Ergebnisse liefern. Der Zeitpunkt Ende Juli war denkbar schlecht gewählt, wenn man eine objektive Einschätzung der Situation gewollt hätte.</p> <p>Wir regen deshalb an, die für die durch die Brettenbachstraße geplante Zufahrt zu einem Teil des Geländes zu überdenken und legen Widerspruch gegen das Bauvorhaben ein. Ungeachtet dessen finden wir, dass die Höhe der neu geplanten Gebäude nicht zum bestehenden Viertel passt und die Anzahl der Stockwerke reduziert werden sollte.</p> | |
| <p>Anwohner/-innen der Meerweinstraße, Brettenbachstraße und Hermann-Günth-Straße</p> | |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren, am vergangenen Dienstag, den 19.09.2017 fand die Beratung zum Bebauungsplan Weinstockstraße im Technischen Ausschuss statt. Im Nachgang möchten wir als Anwohner/-innen der Meerweinstraße, Brettenbachstraße und Hermann-Günth-Straße unsere mündlich vorgetragenen Anregungen und Bedenken zum o.g. Bebauungsplan in schriftlicher Form darlegen. Dabei möchten wir ausdrücklich betonen, dass für uns die Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich zur Entlastung der angespannten Wohnraumsituation im Stadtgebiet Emmendingen außer Frage steht.</p> <p>In o. g. Sitzung hat sich aus unserer Sicht jedoch bestätigt, dass mehrere wichtige Punkte bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht ausreichend oder noch nicht abschließend berücksichtigt sind. Vor allem die Verkehrswege der Schüler/-innen von insgesamt vier umliegenden Schulen¹, die Zu- und Ausfahrtwege zum geplanten Areal, die Stellplatz- und Parkmöglichkeiten sowie die Verteilung der Baumassen in der Gesamtschau und die Anpassung in die Bebauung des bereits bestehenden</p> | <p>Der Bebauungsplan wurde von der Tagesordnung der Stadtratssitzung am 26.09.2017 herutergenommen.</p> |

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
|---|---|
| <p>Wohnviertels bedürfen aus unserer Sicht der Überprüfung bzw. Nachbesserung. 1 Daher möchten wir Sie bitten, in der kommenden Gemeinderatssitzung am 26.09.2017 zu beantragen, o. g. Punkt von der Tagesordnung zu nehmen. Bitte setzen Sie sich dafür ein, die Auslegung des Bebauungsplans um mindestens vier Wochen zu verschieben. Somit könnten noch ungeklärte Sachverhalte dargelegt werden um einer umfassenden Projektentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung mehr Raum und Zeit einzuräumen.</p> | |
| <p>Auf einige der noch dringend zu klärenden Aspekte möchten wir kurz eingehen:</p> | |
| <p>1. Verkehrsführung im Bereich der Zu- und Ausfahrt a) Die Verkehrsführung der Zu- und Ausfahrt in den Kreuzungsbereich Haselmatten/Hermann-Günth-Str. sehen wir sehr kritisch, denn tausende Schüler/-innen der Beruflichen Schulen, des Goethe-Gymnasiums und der Markgrafenschulen passieren täglich diese Einmündung auf dem Weg zur Kreuzung Weinstockstraße. Zusätzlich ist dieser Bereich durch die Schul- und Stadtbusse stark belastet. Eine Verkehrszählung hat zwar im Sommer 2015 stattgefunden, allerdings zu einem Zeitpunkt, an welchem Abiturient/-innen und einige Berufsschulklassen nicht mehr die Schule besuchten. Wir halten diese Zählung daher für verzerrt. b) Im Kreuzungsbereich Haselmatten/Hermann-Günth-Straße befindet sich zudem der von der Stadt aktuell erweiterte Spielplatz an der Ecke Haselmatten/Hermann-Günth-Straße. Auch hier schafft man durch diese Verkehrsführung eine neue Gefährdungssituation, weil das bisherige Verkehrsaufkommen durch Zu- und Ausfahrten nicht unerheblich erhöht wird. c) Verschärfend kommt die geplante Bebauung auf dem bisherigen Gelände der Südwestrohstoffe (Bebauungsplan Jahnstraße) hinzu, wo eine Mensa für alle umliegenden Schulen sowie Geschosswohnbau und Verwaltungsbau geplant sind. Damit wird dieser Bereich künftig besonders zu den Mittagszeiten zusätzlich zu den jetzt schon hohen Schülerbewegungen stark frequentiert sein.</p> | <p>Die Zu- und Ausfahrt in den Kreuzungsbereich Haselmatten/Hermann-Günth-Str. dient einem Stellplatz mit einer maximalen Kapazität von 30 PKW. Die stellt eine Größenordnung dar, die an dieser Stelle durchaus verträglich ist.</p> <p>Die Zufahrt des Plangebietes bzw. der Tiefgarage wird nicht mehr über die Brettenbachstraße erfolgen. Damit findet in Quartier Brettenbachstraße/Meerweinstraße kein zusätzlicher Verkehr durch das Bebauungsplangebiet statt. Die Stellplatzsituation durch die Schulen kann dem Gebiet nicht angelastet werden. Hierzu müssen eigene Lösungen gefunden werden.</p> |

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
|---|--|
| <p>d) Der aktuelle Bebauungsplan sieht eine Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrt über die Brettenbachstraße vor, die als Schulweg in beide Richtungen stark genutzt wird und zudem noch als internationaler Fahrradweg „Elzach/Villé“ ausgewiesen ist. Die an dieser Stelle geplante Tiefgaragen-ein-/ausfahrt wird dadurch zum Nadelöhr mit hohem Gefährdungspotential. Zudem wird der erst im vergangenen Schuljahr abgeschlossene Schulwegeplan mit dem Ziel der Sicherheit der Markgrafen Grund- und Realschüler dadurch fragwürdig. Insgesamt sollten die anliegenden Schulen wegen dieser neuralgischen Punkte in die Planungen einbezogen werden.</p> | |
| <p>2. Klärung der Parkplatzsituation</p> <p>a) Anhand des Plans sind aktuell 85 Stellplätze in dem Bebauungsplan erkennbar vorgesehen, wovon sich 33 in der Tiefgarage unterhalb des Geriatriezentrums befinden sollen. 105 Stellplätze werden jedoch benötigt, wenn man bei der Berechnung der Parkplätze für die vorgesehenen 70 Wohnungen einen Faktor von 1,5 zugrunde legt.</p> <p>b) Nicht dargelegt ist bisher der Parkplatzbedarf für die gewerbliche Nutzung – auch, weil bisher nicht bekannt ist, welche Nutzung im Detail für das Bauvorhaben vorgesehen ist. Daher sind in dieser Berechnung Publikums- und Zulieferer- und Entsorgungsverkehr des Geriatriezentrums noch nicht einberechnet. Hier ist jedoch mit einem zusätzlichen Stellplatzbedarf zu rechnen. Außerdem sollten ausreichende Rangierflächen ausgewiesen werden.</p> <p>c) Bereits jetzt ist die Parkplatzsituation im umliegenden Wohnviertel sehr angespannt. Durch den Wegfall des Schülerparkplatzes auf dem Bauungsareal wird sich diese Problematik noch verschärfen. Insofern wird es erforderlich sein bereits mit Beginn der Baumaßnahme auch eine kurzfristige (Dauer)Lösung anzubieten, bis mittelfristig die geplante Garage in der Jahnstraße fertiggestellt ist.</p> | <p>Im Bebauungsplangebiet sind entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Die Landesbauordnung sieht für Wohnungen einen Stellbedarf von einem Stellplatz je Wohnung vor. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.</p> |
| <p>3. Massenverteilung auf dem Gesamtareal auch im Hinblick auf Klimaentwicklung</p> <p>a) Durch die momentan vorgesehene 5-geschossige Bebauung auf dem Gebiet Weinstockstraße mit einem erlaubten Grenzabstand von 2,5 m zu</p> | <p>Das Bauungskonzept wurde in der Form geändert, dass die Bebauung nunmehr entlang der Weinstockstraße angeordnet wird. Der Abstand und damit die Freiflächen zwischen den Gebäuden an der Meerweinstraße und der Weinstockstraße gehen über das in einem Innen-</p> |

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
|---|---|
| <p>den Nachbargebäuden und der sich anschließenden Bebauung „Gebiet Jahnstraße“ entsteht eine Riegelbebauung mit bis zu 18 m Höhe vom Brettenbach bis zur Jahnstraße. Dadurch ist eine ausreichende Belüftung des sich anschließenden Wohngebietes und darüber hinaus auch der gesamten Innenstadt u. U. nicht mehr gegeben. An dieser Stelle wünschen wir uns ein Gutachten, inwieweit durch die vorgesehene Bebauung die lokale Luftströmung beeinflusst bzw. der Kaltluftstrom behindert wird. Dieses Gutachten wurde auch seitens einiger Stadträte angeraten.</p> <p>b) Die Massenverteilung bei der Umsetzung des aktuell geplanten Bauvorhabens an der Weinstockstraße und deren Auswirkungen auf das städtische Klima kann unseres Erachtens nur unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes für das Areal Jahnstraße erfolgen.</p> <p>c) Die vorgesehene 5-geschossige Bebauung fügt sich in keinsten Weise in den bisherigen Siedlungscharakter des angrenzenden Wohngebietes Meerweinstraße/Brettenbachstraße und Hermann-Günth-Straße ein. Mit Hilfe eines Modells hatten wir im TA versucht, die Unverhältnismäßigkeit der geplanten Baukörper zu den bestehenden Häusern mit einem maßstabgerechten Modell darzustellen. Dadurch wurde die Forderung nach einem 3-D-Modell seitens einiger Stadträte erneut gestellt. Wir halten dieses Modell für unverzichtbar, um zu einer realistischen Entscheidung bezüglich der Geschossbebauung zu kommen.</p> | <p>stadtbereich übliche Maß hinaus. Die ausreichende Belüftung ist gewährleistet. Es ist bekannt, dass die Nachverdichtung Effekte auf die klimatische Funktion hat wie verstärkte Erwärmung, verringerter Luftaustausch usw. Die Erstellung eines Gutachtens bedarf es aber für dies Vorhaben nicht. Die Stadt Emmendingen sieht die Bebauung sehr wohl im Kontext mit der Bebauung an der Jahnstraße. Gerade weil hier ein gewisses Austauschverhältnis besteht ist es sinnvoll die Bebauung an der Weinstockstraße anzuordnen. Hierzu gehört auch die Bauweise zumal an der Jahnstraße eine fünf bis sechsgeschossige Bebauung beabsichtigt ist.</p> <p>Die Erstellung eines 3 D Modelles ist für die Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen nicht erforderlich. Der Investor erstellt ein Teilmodell.</p> |
| <p>4. Baufortschritt sicherstellen Wir wünschen uns einen zügigen Baufortschritt mit einem termingerechten Abschluss, um die Belastung im gesamten Quartier für die Anwohner/-innen und die Einschränkung der Schulwegnutzung zeitlich überschaubar zu halten. Ist dies durch den Investor sichergestellt?</p> <p>Die Bebauung auf dem Gebiet Weinstockstraße beeinflusst die Zukunft des gesamten Quartiers. Alle Beteiligten profitieren von einer umfassenden Projektentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung. Bitte tragen Sie mit einem Antrag auf Verschiebung des Beschlusses der Auslegung des Bebauungsplans „Weinstockstraße“ zum Gelingen der vorausschauenden Planung bei.</p> | <p>Die Frage ist eines gesicherten Baufortschrittes ist für den Bebauungsplan nicht relevant.</p> |

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
|--|--|
| <p>Gerne erläutern wir unsere Anregungen bei einem Erörterungstermin vor Ort. Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, damit der im TA begonnene Dialog zur konstruktiven Gestaltung der Bebauung an der Weinstockstraße fortgesetzt werden kann.</p> | |
| <p>Eine Anwohnerin</p> <p>Ihrer Aufforderung unsere Bedenken bezüglich des Bauprojektes in der Weinstockstraße in schriftlicher Form einzureichen, möchten wir hiermit nachkommen. Wir sind nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung; die Notwendigkeit von sozialem Wohnungsbau und städt. Verdichtung ist uns bekannt.</p> <p>Größte Bedenken macht uns in erster Linie der Verkehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Zahlen des Verkehrsgutachtens (August 2017) sind unserer Meinung nach unrealistisch was den momentanen Bestand angeht, da die Knotenpunktzählung am 21.7.2015 an der Weinstockstraße an einem ungünstigen Termin durchgeführt worden ist. Kurz vor Beginn der Sommerferien ist der Verkehr viel geringer als gewöhnlich, da alle Berufsschüler und Abiturienten bereits ihre Prüfungen abgeschlossen haben. An einem Regentag im November, an dem sehr viele Schüler von den Eltern mit dem PKW zu den Schulen gefahren werden und alle Berufsschüler und Abiturienten zur Schule fahren, würden sich bei einer Zählung andere Zahlen ergeben. -Die Zufahrt zur Tiefgarage über die Brettenbachstraße zu leiten halten wir für grundsätzlich bedenklich. Viele Schüler nutzen diese Straße als Fahrrad- und Fußweg sowohl zur Markgrafenschule hin, als auch zum Goethe Gymnasium, zu den Beruflichen Schulen und der Waldorfschule. Mit dem Bau der Mensa werden noch mehr Schüler vor allem von der Markgrafen Grund- und Real Schule diese Straße benutzen. Eine Knotenpunktzählung ist hier nicht erfolgt. Bereits jetzt ist das Verkehrsaufkommen sehr groß und immer wieder Thema im Elternbeirat der Markgrafen Schule. Viele Eltern sind um die Sicherheit vorallem der Grund- | <p>Die Zufahrt des Plangebietes bzw. der Tiefgarage wird nicht mehr über die Brettenbachstraße erfolgen. Damit findet in Quartier Brettenbachstraße/Meerweinstraße kein zusätzlicher Verkehr durch das Bebauungsplangebiet statt.</p> <p>Die Stellplatzsituation durch die Schulen kann dem Gebiet nicht angelastet werden. Hierzu müssen eigene Lösungen gefunden werden.</p> |

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
|--|---|
| <p>schüler besorgt. Noch mehr Verkehr würde diese zusätzlich gefährden.</p> <p>-Wir halten auch das geschätzte Verkehrsaufkommen für das Geriatrie Zentrum für zu niedrig.</p> <p>-Die schwierige Parksituation wird zusätzlich für Verkehr sorgen, da Autofahrer auf der Suche nach einem Parkplatz "kreisen" werden. Schon jetzt gibt es zu wenige Parkmöglichkeiten für die Anwohner der Romaneistrasse, Hermann Günthstrasse und Brettenbachstrasse. Etliche Lehrer und Schüler der umliegenden Schulen parken hier.</p> <p>Wir bitten Sie daher, das Bauprojekt ins Besondere im Bezug auf den Verkehr und die Sicherheit der Schüler nochmals zu prüfen. Eine Verlegung der Tiefgarageneinfahrt in die Weinstockstrasse würde mehr Sicherheit für die Grundschüler bedeuten.</p> | |
| <p>Eine Anwohnerin aus der Brettenbachstraße</p> <p>Im Rahmen der Offenlage, möchte ich meine Bedenken bezüglich des Bauvorhaben in der Weinstockstraße zum Ausdruck bringen.</p> <p>Ich bin Anwohnerin und Mutter von 2 Kindern, eines auf der Markgrafenschule, eines auf dem GHSE. Ich möchte über die jetzt schon wirklich schwierige Verkehrssituationen aufmerksam machen.</p> <p>Angesichts der Planung eine Zufahrt über die Brettenbachstraße zu führen, bin ich in großer Sorge wegen des sehr chaotischen Verkehrsaufkommens an der Markgrafenschule. Schon jetzt gibt es für die Kinder in der Phase der Hol-und Bringzeiten kaum ein durchkommen, es ist wirklich sehr gefährlich.</p> | <p>Die Offenlage wurde vom Stadtrat noch nicht beschlossen. Deshalb erfolgt die Behandlung der Anregung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.</p> <p>Die Zufahrt des Plangebietes bzw. der Tiefgarage wird nicht mehr über die Brettenbachstraße erfolgen. Damit findet in Quartier Brettenbachstraße/Meerweinstraße kein zusätzlicher Verkehr durch das Bebauungsplangebiet statt. Die Stellplatzsituation durch die Schulen kann dem Gebiet nicht angelastet werden. Hierzu müssen eigene Lösungen gefunden werden.</p> |

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstockstraße“
auf Gemarkung Emmendingen
Behandlung der Anregungen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <u>Anregungen</u> | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
|--|-------------------------------------|
| <p>Durch:</p> <ul style="list-style-type: none">-Radfahrer: Schüler der Markgrafenschule, zusätzlich viele, viele Schüler die, die Brettenbachstraße nutzen um zum Goethe Gymnasium zu kommen sowie die Schüler der GHSE.-Autos: Eltern, Lehrer der Grundschule und Schüler vom GHSE-Schulbusse <p>Das Verkehrsaufkommen in der Romaneistraße ist zeitweise so hoch, dass im Bereich der Brücke Romaneistraße/Hermann-Günth-Straße Chaos herrscht.</p> <p>- Auf allen Zufahrtsstraßen der Schulen, herrscht morgens und mittags enormer Trubel, auch in der Weinstockstraße.</p> <p>Darum bitte ich Sie ausdrücklich, dies in der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Folgendes wären mir noch wichtig in die Planung miteinzubeziehen:</p> <p>Die Brettenbachstraße ist ein sehr frequentierter Rad-und Spazierweg und zwar den ganzen Tag über, vor allem aber am Wochenende.</p> <p>Zum Abschluss möchte ich noch betonen, dass ich keine Probleme mit der Bebauung habe, mir ist sehr wohl bewusst wie wichtig die Umsetzung ist, doch die Dimensionen machen mir etwas Angst, da auch auf dem Gelände der ehemaligen Südwestrohstoffe ein weiteres Projekt geplant wird.</p> <p>Insgesamt gesehen wird es dann wirklich enorm viel!</p> <p>Für Ihr Interesse bedanke ich mich im Voraus.</p> | |