Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Kurzarm, 1. Änderung“ auf der Gemarkung Emmendingen

Behandlung der eingegangenen Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
1. Landratsamt Emmendingen Stellungnahmen vom 08.11.2017	
Straßenbauverwaltung Das klassifizierte Straßennetz ist nicht betroffen.	---
Untere Naturschutzbehörde Gegenstand der erneuten Anhörung ist geringfügige Änderungen von Festsetzungen zur Grünordnung (hier: Ziffern 5.4, 5.5 und 6.7 der Bebauungsvorschriften). Dagegen bestehen aus der Sicht des Naturschutzes keine Bedenken.	---
Untere Wasserbehörde *Oberflächengewässer:* Keine weiteren Vorgaben.	---
Grundwasser: Keine Bedenken, s. Bebauungsvorschriften 6.1.	---
Abwasser: Eine gezielte Versickerung ist auf dem Grundstück nicht möglich. Der Ablauf der Zisternen ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Der Punkt 5.2 der Bebauungsvorschriften ist entsprechend zu ändern.	Die Bebauungsvorschrift wurde aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Für ein einzelnes Grundstück im Gebiet soll keine abweichende Regelung getroffen werden. Es soll die Möglichkeit zur Versickerung offengehalten werden, wenn diese in Teilbereichen möglich ist. Wo eine Versickerung nicht machbar ist, wird eine abweichende Entwässerung in der jeweiligen Entwässerungsgenehmigung geregelt. Dies wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung Kurzarm“ bisher bereits so gehandhabt. Der Eigenbetreib Abwasserbeseitigung teilt diese Ansicht (siehe Punkt 4).
Wasserversorgung: Keine Bedenken und Anregungen.	---
Altlasten und Bodenschutz: Keine Bedenken oder Anregungen.	---
Immissionsschutz: Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes haben wir hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	---
Abfallrecht:	

Anregungen	**Stellungnahme der Verwaltung**
Gegen die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken, wenn die in der Stellungnahme zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kurzarm“ aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB genannten Punkte übernommen werden. Stellungnahme aus der frühz. Beteiligung: 1. Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft 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 geltenden 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 ebenfalls 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. 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). 4. 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. 5. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub	Die genannten Punkte sind bereits als Hinweise in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
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. 6. Teerhaltiger Straßenaufbruch ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Verbreitung von teerhaltigen Ausbaustoffen ist grundsätzlich zu vermeiden und eine Verdünnung durch Zugabe von unbelastetem 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. 7. 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.	
Gesundheitsamt Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus gesundheitspräventiver Sicht keine Einwände.	---
Vermessungsamt Das Vermessungsamt hat weder Anregungen noch Bedenken.	---
Amt für Flurneuordnung Das Vorhaben liegt außerhalb laufender oder geplanter Flurneuordnungsverfahren. Aus Sicht der Flurneuordnung bestehen weder Anregungen noch Bedenken.	---
Landwirtschaftsamt Zu dem Planvorhaben gibt es aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	---
Forstliche Belange Die betroffene Fläche ist nicht Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Aus Sicht der unteren Forstbehörde des Landkreises Emmendingen bestehen keine Einwendungen gegen die geplante Baumaßnahme.	---
Amt für ÖPNV Keine Anmerkungen vom Amt für ÖPNV.	---
Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Zum o.g. Vorhaben der Stadt Emmendingen wurden die Bedenken und Anregungen des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen zur frühzeitigen Beteiligung vom 25.11.2016 berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen;	---

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
- Belange der Müllabfuhr - Erdaushub vor Ort Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen keine.	
2. Landesnaturschutzverband B-W e.V. (auch im Namen der angeschlossenen Verbände sowie des BUND und NABU) Stellungnahme vom 07.11.2017	
Aus Sicht des Naturschutzes bestehen gegen diese Planung keine Bedenken.	---
3. Stadtwerke Emmendingen Stellungnahme vom 19.10.2017	
Die Versorgung des Areals ist mit Gas, Strom und Wasser gewährleistet. Ob die vorhandenen Leitungen den benötigten Bedarf abdecken, können wir erst auf der Grundlage der Projektplanung prüfen.	Kenntnisnahme.
4. Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Stellungnahme vom 06.11.2017	
Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hatten wir ein Gespräch mit der Unteren Wasserbehörde des LRA Emmendingen. Hierbei wurden wir darauf aufmerksam gemacht, dass die unter 5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen festgelegte Versickerungen im Planungsgebiet auf Grund der geotechnischen Verhältnisse schwierig bis unmöglich sind. Dies beabsichtigt die Untere Wasserbehörde auch so als Stellungnahme einzubringen, was durchaus nachvollziehbar ist. Dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung ist die Problematik bzgl. Versickerung in diesem Gebiet bekannt. Dennoch soll die Option bestehen bleiben, soweit möglich, zumindest einzelne versiegelte Flächen an Versickerungsmulden auf den Grundstücken anzuschließen. Details über die tatsächliche Entwässerung können unbeschadet der Bebauungsvorschrift aus unserer Sicht im Zuge der Grundstücksentwässerungsgenehmigungen geregelt werden. Aus unserer Sicht ist deshalb eine Änderung der Bebauungsvorschrift im Zuge der Abwägung nicht erforderlich.	Es bleibt bei der bisherigen Festsetzung. Siehe auch Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde (Nr. 1)
5. Bürger A Stellungnahme vom 07.11.2017	
Dem Bebauungsplanentwurf entnehmen wir, dass das Baufenster nun nicht nur	Das Baugrundstück weist eine Größe von rund 1780 m² auf. Die beiden festgesetz-

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
verschoben, sondern zusätzlich vergrößert wird. Dieser Tatsache stellen wir uns aus folgenden Gründen entschieden entgegen. • Durch die Vergrößerung des Baufensters wird die Planung eines noch größeren/höheren Mehrfamilienhauses ermöglicht. • Für den gesamten Carl-Orff-Weg stehen jetzt schon zu wenig Parkplätze zur Verfügung (siehe Anlage), welche bereits heute durch Dauerparker belegt sind. Vor diesem Hintergrund sehen wir die Ausweitung der Stellplätze auf 2 je Wohnung für unumgänglich und verweisen hier auch nochmals auf die VwV Stellplätze v. 28.5.2015 (Ausführung zu §74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) • Durch den zunehmenden Verkehr kann der Charakter der Spielstraße aufgrund der Enge und des Fehlens eines Gehwegs nicht mehr erhalten bleiben. Aus den o.g. Gründen bitten wir Sie, die Verkehrssituation im Carl-Orff-Weg zu überdenken und schlagen vor, die Anzahl der Wohneinheiten zu begrenzen und diese mit je 2 Tiefgaragenstellplätzen auszustatten. Wir gehen davon aus, dass zu einem Bebauungsplan auch die Planung einer sinnvollen Verkehrsanbindung nach § 37 LBO gehört. Sollten die o.g. Argumente bei der Beschlussfassung nicht berücksichtigt werden, bleibt uns die Überlegung, rechtliche Schritte gegen dieses Vorgehen einzuleiten. Momentan jedoch hoffen wir auf eine Beschlussfassung zum Wohl der Anwohner des Carl-Orff-Wegs mit seinen vielen draußen spielenden Kindern.	ten Baufenster sind sowohl der Größe des Grundstückes, als auch städtebaulich angemessen. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt weiterhin 0,4 wie auch im angrenzenden Gebiet. Für das von der Änderung erfasste Gebiet wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf 1,5 je Wohneinheit erhöht. Hierdurch wird dem durch die neue Bebauung entstehenden Parkplatzbedarf angemessen Rechnung getragen. Bei der genannten Straße handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich. Dieser zeichnet sich durch das Nebeneinander der verschiedenen Verkehrsarten aus, eine Anordnung von Gehwegen ist aus diesem Grund nicht vorgesehen. Die Stadt Emmendingen beabsichtigt im Zuge der Herrichtung der Erschließung für das Neubauvorhaben das noch fehlende Straßenstück zwischen Carl-Orff-Weg und Kurzarm insgesamt errichten zu lassen. Dies wurde im städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt. Dies bedeutet zum einen, dass das Neubauvorhaben auch über die Straße „Am Kurzarm“ angefahren werden kann und zum anderen, dass die Anwohner der Carl-Orff-Straße dann auch die Möglichkeit haben werden, das Gebiet über die Straße „Am Kurzarm“ zu verlassen, wodurch mit einer Entlastung für das Gebiet zu rechnen ist. Weitere Maßnahmen werden geprüft und gegebenenfalls im Rahmen eines verkehrsrechtlichen Verfahrens angeordnet.
6. Bürger B Stellungnahme vom 09.11.2017	
Durch die Verschiebung und Vergrößerung des Baufensters sowie das Zulassen eines Attika-Geschosses soll der Bau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Schotterstraße, die die voll ausgebaute Straße Am Kurzarm (AK) mit der verengten "Spielstraße" Carl-Orff-Weg (COW) verbindet, ermöglicht werden. Diese Schotterstraße ist zzt. für den Durchgangsverkehr gesperrt und nur für Rettungsfahrzeuge, Müllwagen etc. zugelassen. Es ist beabsichtigt, den Verkehr aus dem Mehrfamilienhaus an den COW anzubinden, obwohl dieser nur über bestenfalls 5 reguläre Parkplätze und keinen Bürgersteig, auf den Fußgänger bzw. spielende Kinder ausweichen können, verfügt. Der Zubringerverkehr ist des Weiteren über die verengte Serpentinenstraße Carl-Ringwald-Straße (CRS) mit der Hauptverkehrsstraße: Hochburger Straße (HS) verbunden. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung der beiden Straßen COW und CRS ist unzumutbar, zumal es eine evidente vernünftige Lösung gibt. Die vernünftige Lösung ist, die Verkehrsanbindung über den AK vorzusehen und	Die Stadt Emmendingen beabsichtigt im Zuge der Herrichtung der Erschließung für das Neubauvorhaben das noch fehlende Straßenstück zwischen Carl-Orff-Weg und Kurzarm insgesamt errichten zu lassen. Dies wurde im städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt. Dies bedeutet zum einen, dass das Neubauvorhaben auch über die Straße „Am Kurzarm“ angefahren werden kann und zum anderen, dass die Anwohner der Carl-Orff-Straße dann auch die Möglichkeit haben werden, das Gebiet über die Straße „Am Kurzarm“ zu verlassen, wodurch mit einer Entlastung für das Gebiet zu rechnen ist. Diese Art der Erschließung war schon im bis-

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
die Zufahrt COW weiter gesperrt zu belassen. Über den AK besteht eine kurze Verbindung zu einer mit Ampelanlage ausgerüsteten Kreuzung in die Hauptverkehrsstraße (HS). Sollte vorgebracht werden, dass eine Verlängerung der Straße AK in voller Breite auf einer Länge von weniger als 50m bis zu dem Mehrfamilienhaus an Eigentumsverhältnissen zzt. scheitert, ist es ausreichend vorzuschreiben, dass dieses Stück auf Kosten des Bauträgers einspurig als Garagenzufahrt befestigt wird. Wir gehen davon aus, dass zu einem Bebauungsplan auch die Planung möglicher und vernünftiger Straßenanbindungen nach §37 u. §74 LBO gehört, worauf ich bereits am13.12.2016 in einem Brief an den Oberbürgermeister ausführlich hingewiesen habe. Wir haben das Vertrauen, dass ein Bebauungsplan in der vorgesehenen Form ohne diese Bedingung zu keiner rechtlich relevanten Baugenehmigung führen kann.	herigen Bebauungsplan so vorgesehen und soll beibehalten werden. Weitere Maßnahmen werden geprüft und gegebenenfalls im Rahmen eines verkehrsrechtlichen Verfahrens angeordnet.
7. Bürger C Stellungnahme vom 10.11.2017	
Wir erheben Einspruch gegen die in der o.a. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Verkehrsführung (=Zufahrt zur vorgesehenen Tiefgarage zum Grundstück Flst. Nr. 817/4 ausschließlich über den Carl-Orff-Weg). Gleichzeitig bitten wir Sie die Planung dahingehend zu ändern, dass diese zumindest auch eine Zufahrt über Am Kurzarm vorsieht. Die jetzt geplante Zufahrt von der Hochburger-Straße über die verengte, serpentinenartige Carl-Ringwald-Straße durch den ganzen Carl-Orff-Weg (Spielstraße mit fünf! regulären Parkplätzen, ohne Bürgersteige, dadurch keine Ausweichmöglichkeiten für Fußgänger und spielende Kinder) ist länger und belastender für die Anwohner als eine Zufahrt von der Hochburger-Straße über Am Kurzarm. Durch die notwendige Verlängerung des Carl-Orff-Wegs (Ausbau der bisher für den Durchgangsverkehr gesperrten Schotterstraße bis zur Tiefgarageneinfahrt) würde auch die am Ende des Carl-Orff-Weg vorhandene, nicht ausgewiesene Parkmöglichkeit (geduldet sind vom Ordnungsamt derzeit max. 3 Pkw) wegfallen.	Der Bebauungsplan und der zur Realisierung erforderliche städtebauliche Vertrag sehen dies vor. Durch die Herstellung der Verbindung zur Straße „Am Kurzarm“ können dort Parkmöglichkeiten in Anspruch genommen werden.
8. Bürger D Stellungnahme vom 11.11.2017	
Wir, das ist eine kleine Familie mit zwei Kindern (9 und 7 Jahre alt) sind strikt dagegen, dass durch den geplanten Neubau eines Mehrfamilienhauses der Verkehr im verkehrsberuhigten "Spielstraßenbereich" Carl Orff-Weg und Carl-Ringwald-Straße weiter zunimmt.	Die Stadt Emmendingen beabsichtigt im Zuge der Herrichtung der Erschließung für das Neubauvorhaben das noch fehlende Straßenstück zwischen Carl-Orff-Weg und Kurzarm insgesamt errichten zu lassen. Dies wurde im städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt. Dies bedeutet zum einen, dass das Neubauvor-

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Schon jetzt gestaltet sich die Spielstraße als gefährdet, da fehlende Parkmöglichkeiten zum Falschparken veranlassen. Autos, die von der Carl-Ringwald-Straße in den Carl-Orff-Weg fahren, sehen die spielenden Kinder oft zu spät. Bisher sind jedoch glücklicherweise keine Kinder verletzt worden, was sich aber bei zunehmendem Verkehr, evtl. überhöhter Geschwindigkeit, schnell ändern kann. Wir wünschen uns für unsere Kinder sowie für alle anderen Kinder im Carl-Orff-Weg, dass sie weiterhin die Spielstraße zum Spielen nutzen können. Emmendingen ist eine lebenswerte Stadt für Familien, dies soll auch so bleiben.	haben auch über die Straße „Am Kurzarm“ angefahren werden kann und zum anderen, dass die Anwohner der Carl-Orff-Straße dann auch die Möglichkeit haben werden, das Gebiet über die Straße „Am Kurzarm“ zu verlassen, wodurch mit einer Entlastung für das Gebiet zu rechnen ist. Weitere Maßnahmen werden geprüft und gegebenenfalls im Rahmen eines verkehrsrechtlichen Verfahrens angeordnet.
9. Bürger E Stellungnahme vom 12.11.2017	
Der o. g. Bebauungsplanentwurf vom 28. Juli 2017 sieht gegenüber der ursprünglichen Fassung eine deutliche Vergrößerung des Baufensters sowie eine insgesamt größere Gebäudehöhe vor. Dies bedeutet mehr Wohneinheiten, damit mehr Autos und mehr Verkehr als bislang angenommen. Nach unserem Kenntnisstand ist derzeit die Zuwegung zum Gebäude im Teilgebiet B noch nicht festgelegt. Unseres Erachtens darf die verkehrliche Erschließung nicht über den Carl-Orff-Weg erfolgen, sondern muss über den "Kurzarm" geführt werden, und zwar aus folgenden Gründen: • Der Carl-Orff-Weg ist derzeit ein verkehrsberuhigter Bereich und sollte dies u.a. aufgrund der zahlreichen in der Straße wohnhaften Kinder und älteren Menschen auch bleiben. • Der Carl-Orff-Weg wird zu Fuß oder per Rad nicht nur von den Bewohnern dieser Straße selbst genutzt, sondern auch -über den Verbindungsweg Silcherstraße/Carl-Orff-Weg- von Bewohnern aus den höhergelegenen "Musiker"straßen (z.B. Silcher-, Beethovenstraße etc.), die den Carl-Orff-Weg über den Breiten Weg und die Kandelstraße als sicheren Fuß- oder Radweg in Richtung Innenstadt nutzen. • Weder der Carl-Orff-Weg noch die Carl-Ringwald-Straße verfügen über einen Bürgersteig und können aus Platzgründen auch nicht um einen solchen ergänzt werden. Die Fußgänger und Radfahrer (wie angemerkt nicht nur aus dem Carl-Orff-Weg, sondern auch aus den höher liegenden "Musiker"straßen) müssen sich somit die Fahrbahn mit dem Kraftfahrzeugverkehr teilen. Im Gegensatz dazu ist der "Kurzarm" durchgängig einseitig mit einem Bürgersteig ausgestattet (auch in der Verlängerung "Im Himmelreich"). • Aufgrund der engen Kurvenradien und der Gefällelage eignet sich die Carl-Ringwald-Straße nicht für den Begegnungsverkehr und sollte deshalb auf keinen Fall mit zusätzlichem Verkehr beaufschlagt werden. Denn auch hier herrscht reger Fußgänger- und Fahrradverkehr, u. a. von Schülern, die aus dem Verbindungsweg	Das Baugrundstück weist eine Größe von rund 1780 m² auf. Die beiden festgesetzten Baufenster sind sowohl der Größe des Grundstückes, als auch städtebaulich angemessen. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4 wie auch im angrenzenden Gebiet. Die Stadt Emmendingen beabsichtigt im Zuge der Herrichtung der Erschließung für das Neubauvorhaben das noch fehlende Straßenstück zwischen Carl-Orff-Weg und Kurzarm insgesamt errichten zu lassen. Dies wurde im städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt. Dies bedeutet zum einen, dass das Neubauvorhaben auch über die Straße „Am Kurzarm“ angefahren werden kann und zum anderen, dass die Anwohner der Carl-Orff-Straße dann auch die Möglichkeit haben werden, das Gebiet über die Straße „Am Kurzarm“ zu verlassen, wodurch mit einer Entlastung für das Gebiet zu rechnen ist. Diese Art der Erschließung war schon im bisherigen Bebauungsplan so vorgesehen und soll beibehalten werden. Weitere Maßnahmen werden geprüft und gegebenenfalls im Rahmen eines verkehrsrechtlichen Verfahrens angeordnet.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Silcherstraße/Carl-Orff-Weg kommen und die Fußgängerampel an der Hochburger Straße zum sicheren Überqueren der Straße nutzen. • Die Einbiegesituation an der Carl-Ringwald-Straße in die Hochburger Straße mit dem Auto ist unübersichtlich und somit gefährlich. Dieser Bereich sollte nicht mit noch mehr Verkehr belastet werden. Hingegen ist die Einmündung der Moltkestraße in die Hochburger Straße ampelgeregelt und damit erheblich sicherer. Aus den aufgeführten Gründen darf deshalb die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs "Änderung und Erweiterung Kurzarm" vom 28. Juli 2017 nicht über die Strecke Carl-Orff-Weg-Carl-Ringwaldstraße erfolgen. Ein weiteres offensichtliches Problem ergibt sich durch die zu erwartende Zunahme von Autos (Bewohner und deren Besucher). Da die Parksituation bereits jetzt sehr schwierig ist (jetzt schon zu wenige Parkplätze für die Bewohner und Besucher des Carl-Orff-Wegs) fordern wir Sie auf, die Zahl der Stellplätze in der geplanten Tiefgarage auf zwei pro Wohneinheit zu erhöhen, um die Situation nicht noch weiter zu verschärfen!	Für das von der Änderung erfasste Gebiet wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf 1,5 je Wohneinheit erhöht. Hierdurch wird dem durch die neue Bebauung entstehenden Parkplatzbedarf angemessen Rechnung getragen.
10. Bürger F Stellungnahme vom 13.11.2017	
Wie dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, wird das Baufenster aktuell nicht nur verschoben, sondern zusätzlich vergrößert. Diese Planung ist in dieser Form nicht akzeptabel. Das Schreiben meiner Eltern vom 05.12.2016 ist nach wie vor aktuell. Deshalb lege ich es nochmals als Anlage bei. Alle dort aufgeführten Argumente haben fortwährend ihre Berechtigung uns sind aufgrund der Bebauungsplan-Änderung gewichtiger denn je. Ich bitte sie, die Argumente entsprechend zu berücksichtigen und das Mehrfamilienhaus in der Planung so klein wie möglich und die Anforderungen an die zu erstellenden Parkplätze so hoch wie möglich zu halten, um eine vernünftige Verkehrssituation für alle Beteiligten zu ermöglichen.	Das Baugrundstück weist eine Größe von rund 1780 m² auf. Die beiden festgesetzten Baufenster sind sowohl der Größe des Grundstückes, als auch städtebaulich angemessen. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4 wie auch im angrenzenden Gebiet.
Schreiben vom 05.12.2016: 1. Es soll eine vom bisherigen Bebauungsplan abweichende Bebauung zugelassen werden. Nach unserem Kenntnisstand sind auf diesem Flurstück bisher nur der Bau von Einzel- bzw. Doppelhäusern mit einem bzw. zwei Vollgeschossen (+ Dachgeschoss) möglich. Auch wenn die Nutzung des Grundstücks für den Geschosswohnungsbau als städtebaulich angemessen angesehen wird, so sollte es aufgrund der Hanglage und dem sich danach ergebenden Stadtbild bei der **Vorgabe von einem bzw. zwei Vollgeschossen** bleiben. Aus dem gleichen Grund ist eine Begrenzung	Im Baufenster A (Straße Am Himmelreich) ist nach der neuen Planung bei Ausführung eines Attikageschosses ein Geschoss mehr möglich (II + AG), wobei dieses oberste kein Vollgeschoss sein darf. Im Baufenster B ergibt sich keine Änderung der festgesetzten Geschossigkeit (II + DG oder auch Attikageschoss, wie bisher). Durch die geforderte Tiefgarage und der daraus resultierenden notwendigen Abgrabung straßenseitig kann das Gebäude jedoch optisch mit mehr Geschossen in Erscheinung treten.

Anregungen	**Stellungnahme der Verwaltung**
der First- und Traufhöhe beizubehalten.	Die Begrenzung der Traufhöhen wurde unverändert beibehalten. Das höhere Maß am Himmelreich ergibt sich durch die niedrigere Festsetzung des unteren Bezugspunktes dort. Eine Firsthöhe war bisher nicht festgesetzt. In der Planänderung wird eine maximale Gebäudehöhe bei der Ausführung von Attikageschossen festgesetzt. Diese liegt unterhalb der möglichen Firsthöhen bei einer Ausführung mit Satteldächern.
2. Das in dem bisherigen Bebauungsplan vorgesehene **Baufenster** soll lt. Aussage in der öffentlichen Darlegung und Anhörung **nur verschoben** werden. D.h. wir haben es richtig verstanden, dass eine Vergrößerung des Baufensters nicht vorgesehen ist?	Das Baufenster wird der Grundstücksgröße angemessen vergrößert.
3. Die Parkplatzsituation im Carl-Orff-Weg ist mehr als unbefriedigend und bereits jetzt schon verkehrsgefährdend. Durch die wenigen öffentlichen Stellplätze (Parkraum für insgesamt nur 5 Kraftfahrzeuge) wird in aller Regel verkehrswidrig auf der Straße geparkt (vgl. Beispielfotos). Spielende Kinder sind auf der Spielstraße hierdurch weniger einsehbar und gefährdet. Diese Situation wird sich durch die Änderung des Bebauungsplanes noch verschärfen, weil durch die erhöhte Bewohnerzahl im Geschosswohnungsbau noch mehr Anwohner- und Besucherfahrzeuge einen Parkplatz benötigen. Insoweit muss u. E. bei der Aufstellung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften die **Stellplatzverpflichtung** für jede Wohnung gern. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO **auf zwei Stellplätze erhöht** werden. § 37 Abs. 3 LBO regelt: *"Bei Änderung oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können."* Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28.5.2015 - Az.: 41-2600.0-13/187- führt zu § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO aus*: "Die Voraussetzungen zum Erlass einer solchen Satzung liegen aus Gründen des Verkehrs insbesondere dann vor, wenn durch die örtlichen Verhältnisse bei Nachweis von nur einem Kfz-Stellplatz je Wohnung verkehrsgefährdende Zustände zu befürchten sind. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn in beengten Erschließungsverhältnissen mit bereits vorhandener Verkehrsbelastung ein durch die Errichtung zusätzlicher Wohnungen zu erwartender, über die Zahl von einem Kfz-Stellplatz pro Wohnung hinausgehender Parkierungsbedarf nicht abgedeckt werden kann. Gründe des Verkehrs können auch dann vorliegen, wenn aufgrund übergeordneter verkehrsregelnder Maßnahmen in dem betreffenden Gebiet ein Halteverbot angeordnet ist und somit keine Möglichkeit besteht. einen ständigen oder*	Für das von der Änderung erfasste Gebiet wird weiterhin die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf 1,5 je Wohneinheit erhöht. Hierdurch wird dem durch die neue Bebauung entstehenden Parkplatzbedarf angemessen Rechnung getragen.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
zeitweiligen (z. B. durch Besucher) Mehrbedarf aufzunehmen." Die in der Verwaltungsvorschrift für das Vorliegen der Voraussetzungen genannten Beispiele treffen für den Carl-Orff-Weg zu. So haben wir allein aufgrund des fehlenden Gehwegs in unserer Straße beengte Erschließungsverhältnisse sowie ein Halteverbot auf der Straße. Eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung von einem auf zwei Stellplätze je Wohnung ist unumgänglich!	
11. Bürger G Stellungnahme vom 13.11.2017	
Unser Einspruch richtet sich gegen die aus unserer Sicht zwingend notwendigen, jedoch nicht geplanten Anpassung der Zufahrtssituation. Nach unserem Kenntnisstand soll die Anfahrt zum Neubau ausschließlich über die Carl-Ringwald-Str. und Carl-Orff-Weg erfolgen, sowohl für die Bauphase als auch nach der späteren Fertigstellung. Der bereits vorhandene Fußgängerdurchbruch zum Kurzarm soll nicht verändert werden (öffentliche Durchfahrt für Fahrzeuge nicht gestattet, Carl-Orff-Weg ist bisher offiziell eine Sackgasse). Sowohl die Carl-Ringwald-Str. als auch der sich anschließende Carl-Orff-Weg sind als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen („Spielstraßenbereich"). Die geografischen Gegebenheiten sind für weiteren zusätzliche Anwohnerverehr nicht geeignet (direkter Anwohnerverkehr, Lieferverkehr, Besuchsverkehr, etc.). Deshalb sind wir strikt dagegen, dass durch den Neubau der Verkehr weiter zunimmt. Die sinnvolle Alternative ist aus unserer Sicht, den Carl-Orff-Weg mit dem Kurzarm offiziell anzubinden (öffentliche Durchfahrt).	Die Stadt Emmendingen beabsichtigt im Zuge der Herrichtung der Erschließung für das Neubauvorhaben das noch fehlende Straßenstück zwischen Carl-Orff-Weg und Kurzarm insgesamt errichten zu lassen. Dies wurde im städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt.
12. Bürger H Stellungnahme vom 15.11.2017	
zur o.g. Bebauungsplanänderung wurde in der Bürgerbeteiligung am 23.11.2016 laut Protokoll folgendes gesagt: "Herr Kretschmer betont, dass hier nichts verdichtet werde. Der Bebauungsplan würde lediglich so verändert, dass die bereits im bestehenden Plan zulässige Bebauung auch tatsächlich realisiert werden könne." Die aktuelle Bebauungsplanänderung entspricht nicht dieser Aussage! Das Baufenster wurde nicht nur verschoben, sondern auch erheblich vergrößert (in der Breite von 15 auf 17,5 Meter und in der Tiefe von 12 auf 13 Meter bzw. auf 15 Meter im HG und auf 17 Meter im UG). Durch diese erhebliche Vergrößerung des Baufensters kann wesentlich mehr Wohnraum und somit auch eine größere Anzahl von Wohneinheiten entstehen. Ein derart breites (Mehrfamilien-) Gebäude passt zum einen nicht in das vorhandene Stadtbild, welches in diesem Gebiet, nördlich des Carl-Orff-Weg und der Straße "Am Kurzarm" durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt ist.	Im Zuge des Planungsverfahrens wurde eine der Größe des Grundstückes angemessene Vergrößerung der Baufenster vorgenommen. Um die Stellplatzproblematik zu entschärfen wurden für die Neubaubauvorhaben Tiefgaragen festgesetzt. Durch die dafür erforderlichen Abgrabungen wird das Gebäude trotz gleicher Höhenentwicklung massiver wahrgenommen. Eine Terrassierung des Gebäudes wurde daher als geeignetes Mittel zur Auflockerung des Baukörpers angesehen, auch wenn sich die überbaubare Fläche dadurch vergrößert. Das Baugrundstück weist eine Größe von rund 1780 m² auf. Die beiden festgesetzten Baufenster sind sowohl der Größe des Grundstückes, als auch städtebaulich angemessen. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt weiterhin 0,4 wie auch im angrenzenden Gebiet. Im Carl-Orff-Weg sind bereits weitere Mehrfamilienwohnhäuser vorhanden.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Zum anderen verträgt die Spielstraße ohne Gehweg (Carl-Orff-Weg) und insbesondere die Serpentinen ähnliche Zufahrt über die Spielstraße Carl-Ringwald-Straße ohne Gehweg, die auch als Schulweg genutzt wird, keinen zusätzlichen Verkehr. Die Verkehrssituation wird zusätzlich durch ständig, widerrechtlich parkende Fahrzeuge im Carl-Orff-Weg erschwert. Besucher finden keinen Parkraum, da die wenigen Parkplätze in der Spielstraße durch Dauerparker belegt sind.	Bei der genannten Straße handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich. Die Stadt Emmendingen beabsichtigt im Zuge der Herrichtung der Erschließung für das Neubauvorhaben das noch fehlende Straßenstück zwischen Carl-Orff-Weg und Kurzarm insgesamt errichten zu lassen. Dies wurde im städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt. Dies bedeutet zum einen, dass das Neubauvorhaben auch über die Straße „Am Kurzarm“ angefahren werden kann und zum anderen, dass die Anwohner der Carl-Orff-Straße dann auch die Möglichkeit haben werden, das Gebiet über die Straße „Am Kurzarm“ zu verlassen, wodurch mit einer Entlastung für das Gebiet zu rechnen ist. Weitere Maßnahmen werden geprüft und gegebenenfalls im Rahmen eines verkehrsrechtlichen Verfahrens angeordnet.
Die Vergrößerung der Baufensterbreite ist für die Realisierbarkeit der Bebauung nicht notwendig und sollte somit zurückgenommen werden! Die Baufenstertiefe für EG und AG sollte ebenfalls bei den ursprünglichen 12 Meter verbleiben. Die Vergrößerung des HG und UG ist evtl. bautechnisch sinnvoll und könnte sich auch auf das Stadtbild sinnvoll auswirken (Abstufung des Baukörpers ähnlich einem Terrassenhaus).	
Um eine zu große Anzahl von Wohneinheiten aufgrund der Vergrößerung der Geschossfläche zu verhindern, sollte nach §9 Abs. 6 BauGB die Anzahl für die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf 2 pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte beschränkt werden. Diese Beschränkung ist durchaus üblich und wird auch in vergleichbaren, rechtskräftigen Bebauungsplänen in den Nachbargemeinden angewandt.	Im Carl-Orff-Weg sind bereits weitere Mehrfamilienhäuser vorhanden, so dass eine Beschränkung an dieser Stelle auf zwei Wohneinheiten je Gebäude nicht begründet ist.
Ferner sollte aufgrund der besonderen, wie vorstehend geschilderten, Verkehrs- und Parkplatzsituation nach §74 Abs.2 Nr.2 LBO die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§37 Abs. 1) auf zwei Stellplätze erhöht werden.	Für das von der Änderung erfasste Gebiet wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf 1,5 je Wohneinheit erhöht. Hierdurch wird dem durch die neue Bebauung entstehenden Parkplatzbedarf angemessen Rechnung getragen.
13. Bürger I Stellungnahme vom 16.11.2017	
Durch die jetzt geplante Innenstadtverdichtung im Bereich der Spielstrasse Carl-Orff-Weg mit Vergrößerung des Baufensters befürchte ich eine zusätzliche Verschlechterung der bereits jetzt schon sehr engen Straßenverhältnisse des Carl-Orff-Wegs als schmale Sackgasse ohne Fußgängergehwege, die auch noch mangels Parkplätze durch unsachgemäß abgestellte PKWs weiter eingeengt wird. Die Stadtverwaltung hat bisher keine Möglichkeit gefunden, diese Situation für die Anwohner in den Griff zu bekommen. Die hier wohnenden und spielenden Kinder sind dadurch bereits jetzt schon durch die "IST-Situation der Spielstrasse" extrem eingeschränkt und gefährdet. Die Über-	Bei der genannten Straße handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich. Die Stadt Emmendingen beabsichtigt im Zuge der Herrichtung der Erschließung für das Neubauvorhaben das noch fehlende Straßenstück zwischen Carl-Orff-Weg und Kurzarm insgesamt errichten zu lassen. Dies wurde im städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt. Dies bedeutet zum einen, dass das Neubauvorhaben auch über die Straße „Am Kurzarm“ angefahren werden kann und zum anderen, dass die Anwohner der Carl-Orff-Straße dann auch die Möglichkeit haben werden, das Gebiet über die Straße „Am Kurzarm“ zu verlassen, wodurch mit einer Entlastung für das Gebiet zu rechnen ist. Weitere Maßnahmen werden geprüft und ge-

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
sicht des Verkehrsteilnehmers wird zudem durch die fehlenden Parkplätze und die unsachgemäß parkenden Fahrzeuge stark eingeschränkt. Unter diesen Gegebenheiten sehe ich eine weitere Verdichtung des Straßenverkehrs durch die Stadt Emmendingen als grob fahrlässig an. Eine weitere Planung ohne die Einbeziehung weiterer die Gesamtsituation entlastender Möglichkeiten ist uns als Anwohner des Carl-Orff-Weges so nicht vermittelbar. Als Bürgerin der Stadt Emmendingen ist es für mich nicht nachvollziehbar, dass einerseits aufwendige Verkehrsänderungen zum Schutz von Fahrradfahrern im Bereich der Stadtbrücke (Freiburger Strasse) vorgenommen werden und andererseits eine jetzt schon schwierige Verkehrssituation für Anwohner, Fußgänger und spielende Kinder verschärft werden soll.	gebenenfalls im Rahmen eines verkehrsrechtlichen Verfahrens angeordnet.
14. Bürger J Stellungnahme vom 18.11.2017	
Der o.g. Bebauungsplanentwurf vom 28.7.2017 sieht gegenüber der ursprünglichen Fassung eine deutliche Vergrößerung des Baufensters sowie eine insgesamt größere Gebäudehöhe vor. Dies bedeutet mehr Wohneinheiten, damit mehr Autos und mehr Verkehr als bisher. Nach unserer Kenntnis ist derzeit die Zuwegung zum Gebäude im Teilgebiet B noch nicht festgelegt. Unseres Erachtens darf die verkehrliche Erschließung nicht über den Carl-Orff-Weg erfolgen, sondern muss über den "Kurzarm" geführt werden, und zwar aus folgenden Gründen: 1. Der Carl-Orff-Weg ist ein verkehrsberuhigter Bereich und sollte dies aufgrund der zahlreichen in der Straße wohnhaften Kinder und älteren Menschen auch bleiben. 2. Weder der Carl-Orff-Weg noch die Carl-Ringwald-Straße verfügen über einen Bürgersteig. Die Fußgänger und Radfahrer müssen sich somit die Fahrbahn mit dem Kfz-Verkehr teilen. Im Gegensatz dazu ist der "Kurzarm" durchgängig einseitig mit einem Bürgersteig ausgestattet. 3. Der Carl-Orff-Weg wird zu Fuß oder per Rad nicht nur von den Bewohnern dieser Straße genutzt, sondern auch- über den Verbindungsweg Silcherstraße/Carl-Orff-Weg- von Bewohnern aus den höhergelegenen Wohngebieten. 4. Aufgrund der engen Kurvenradien und der Gefällelage eignet sich die Carl-Ringwald-Straße nicht für den Begegnungsverkehr und sollte deshalb auf keinen Fall mit zusätzlichem Verkehr belastet werden. Dann auch hier herrscht reger Fußgänger- und Fahrradverkehr, u. a. von Schülern, die aus dem Verbindungsweg Silcherstr./Carl-Orff-Weg kommen und die Fußgängerampel an der Hochburger Straße zum sicheren Überqueren der Straße nutzen.	Das Baufenster wird der Grundstücksgröße angemessen vergrößert. Die Begrenzung der Traufhöhen wurde unverändert beibehalten. Eine Firsthöhe war bisher nicht festgesetzt. In der Planänderung wird eine maximale Gebäudehöhe bei der Ausführung von Attikageschossen festgesetzt. Diese liegt unterhalb der möglichen Firsthöhen bei einer Ausführung mit Satteldächern.

Anregungen	**Stellungnahme der Verwaltung**
Aus den genannten Gründen darf deshalb die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs "Änderung und Erweiterung Kurzarm" vom 28.07.2017 nicht über die Strecke Carl-Orff-Weg – Carl-Ringwaldstraße erfolgen. Vielleicht könnte der gordische Knoten aber auch mit einer Einbahnstraße durchschlagen werden. Wir regen daher dringend an die **Prüfung der Möglichkeit, den Carl-Orff-Weg und den oberen Teil der Carl Ringwald-Straße als Einbahnstraße auszuweisen!** **Die Abfahrt würde dann über die Straße Am Kurzarm erfolgen.** Somit ließen sich viele gefährliche Begegnungen vermeiden, die sich aufgrund der Erhöhung der Anliegerzahl anderenfalls zwangsläufig ergeben würden. Darüber hinaus ist eine Erhöhung der erforderlichen Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Gelände des Neubaus (Tiefgarage) zwingend erforderlich. Hintergrund: Der Carl-Orff-Weg weist keinen Gehweg auf und die wenigen öffentlichen Stellplätze sind permanent überbelegt; Falschparker behindern die Anwohner und erschweren den Verkehrsfluss.	Bereits der bisherige Bebauungsplan sieht die Verbindung zwischen Carl-Orff-Weg und Am Kurzam vor. Die Stadt Emmendingen beabsichtigt im Zuge der Herrichtung der Erschließung für das Neubauvorhaben das noch fehlende Straßenstück zwischen Carl-Orff-Weg und Kurzarm insgesamt errichten zu lassen. Dies wurde im städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt. Dies bedeutet zum einen, dass das Neubauvorhaben auch über die Straße „Am Kurzarm“ angefahren werden kann und zum anderen, dass die Anwohner der Carl-Orff-Straße dann auch die Möglichkeit haben werden, das Gebiet über die Straße „Am Kurzarm“ zu verlassen, wodurch mit einer Entlastung für das Gebiet zu rechnen ist. Weitere Maßnahmen werden geprüft und gegebenenfalls im Rahmen eines verkehrsrechtlichen Verfahrens angeordnet. Für das von der Änderung erfasste Gebiet wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf 1,5 je Wohneinheit erhöht. Hierdurch wird dem durch die neue Bebauung entstehenden Parkplatzbedarf angemessen Rechnung getragen.
15. Bürger K Stellungnahme vom 19.11.2017	
Ich habe von der Änderung des Bebauungsplanes gehört, und dass hiermit die Möglichkeit besteht, ein oder zwei Mehrfamilienhäuser zu bauen. Aufgrund der bestehenden Zufahrtsmöglichkeit, lediglich über den engen Carl-Orff-Weg, sehe ich dies als nicht durchführbar. Es stehen jetzt schon kaum Parkplätze für Besucher zur Verfügung, und der enge Carl-Orff-Weg lässt fast keinen Gegenverkehr zu. Hier müsste bei einer weiteren Bebauung zunächst die Verkehrssituation überdacht werden.	Die Stadt Emmendingen beabsichtigt im Zuge der Herrichtung der Erschließung für das Neubauvorhaben das noch fehlende Straßenstück zwischen Carl-Orff-Weg und Kurzarm insgesamt errichten zu lassen. Dies wurde im städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt. Dies bedeutet zum einen, dass das Neubauvorhaben auch über die Straße „Am Kurzarm“ angefahren werden kann und zum anderen, dass die Anwohner der Carl-Orff-Straße dann auch die Möglichkeit haben werden, das Gebiet über die Straße „Am Kurzarm“ zu verlassen, wodurch mit einer Entlastung für das Gebiet zu rechnen ist. Weitere Maßnahmen werden geprüft und gegebenenfalls im Rahmen eines verkehrsrechtlichen Verfahrens angeordnet.