

Protokollvermerke

Veranstaltung:

Beteiligung der Öffentlichkeit am Mittwoch, dem 19.11.2014 im Sitzungssaal des Rathauses Emmendingen, Landvogtei 10,79312 Emmendingen zu folgendem Planungsvorhaben der Gemarkung Emmendingen

Aufstellung des Bebauungsplanes "Theodor-Ludwig-Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB und der örtlichen Bauvorschriften in Emmendingen;

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:15 Uhr

Anwesenheit: siehe beigefügte Liste

Oberbürgermeister Schlatterer begrüßt die sehr zahlreich erschienenen Bürger und sonstigen Interessierten.

Herr Schmitz stellt anschließend dar, wie ein Bebauungsplanentwurf im Allgemeinen abläuft und welche Mitwirkungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit bestehen.

Herr Finselbach, Architekt und Projektleiter bei der Fa. Unmüssig, stellt das Projekt anhand eines bisher erarbeiteten groben Planungskonzeptes vor.

Im Anschluss haben die anwesenden die Möglichkeit, Fragen zu stellen oder Anregungen vorzubringen.

Peter Lenz, Wiesenstraße 90

fragt, wie die Aus- und Einfahrt zum Parkhaus, die jetzt schon problematisch sei, nach der starken Vergrößerung der Parkierungsfläche funktionieren soll.

Dies, so Herr Kretschmer sei primär nicht Sache des Bebauungsplans, sondern der Verkehrsplanung. Dort wird man sich Gedanken machen müssen, z.B. über eine Veränderung der Abbiegespuren oder einer Verbesserung der Ausfahrt.

Peter Epp, Geyer-zu-Lauf-Straße 21

will wissen, ob der beabsichtigte Bebauungsplan die Gestaltungssatzung für die Innenstadt ausheble.

Die Verwaltung antwortet, dass die Gestaltungssatzung nicht außer Kraft gesetzt werde. Bei Neubauten könne es aber dennoch schwierig werden. So werde man im Zuge von barrierefreiem Bauen keine Sockelgeschosse mehr verlangen können. Es gäbe aber in Emmendingen schon Beispiele dafür, wie man auf solche Festsetzungen angemessen reagieren könne.

Peter Lenz

weist in Anbetracht der flächenmäßig nicht unerheblich vorgesehenen Nutzung im Untergeschoss darauf hin, dass im Bebauungsplan festgeschrieben sein müsse, dass in Emmendingen nicht ins Grundwasser (unter das MHW) gebaut werden dürfe.

Die Verwaltung teilt dazu mit, dass man diesbezüglich bereits mit der zuständigen Behörde (Landratsamt) im Gespräch sei. In Emmendingen sei es zwar grundsätzlich nicht möglich, Keller, Untergeschosse oder Tiefgaragen zu bauen, ohne in den Grundwasserbereich einzudringen. Dennoch gäbe es Ausnahmen für bestimmte Lösungen, so dass eine UG-Bebauung möglich sein wird.

Herr Dieter Müller

stellt fest, dass durch die geplante Neubebauung ein großer Zuwachs an Verkaufsflächen erwachsen würde. Von wo erwerbe die Fa. Unmüssig die zusätzlichen Käufer?

Herr Finselbach erklärt, die Fa. Unmüssig sei mit entsprechenden Fachleuten im Gespräch. Man würde nichts planen ohne die Abstimmung mit potentiellen Mietern. Es werde in eigenem Interesse sensibel geprüft, welche Art, Fläche und Umfang für gewerbliche Einheiten in Emmendingen noch möglich sind. OB Schlatterer ergänzt zur Veranschaulichung, dass man im Vergleich zur Fläche im früheren Kaufhaus Krauss etwa von einem Zuwachs von ca. 2.000 m² Verkaufsfläche ausgegangen werden könne. Dies halte man seitens der Stadt auch für vertretbar.

Volker Steinberg, Christian-Kiefer-Weg 13

regt an, den Bebauungsplan so anzulegen, dass wenn sich das heute vorgestellte Projekt nicht realisieren ließe, ein alternatives Projekt möglich sein sollte.

Herr Kretschmer führt dazu aus, bei so einem Vorhaben wäre es schwierig, einen „neutralen“ Bebauungsplan aufzustellen. In diesem Fall müsse man objektbezogen planen. Man würde den Bebauungsplan erst als Satzung beschließen, wenn sicher sei, dass das Projekt wie geplant auch realisiert werde. Sollte das nicht so sein, werde man im laufenden Verfahren reagieren und nach einem evtl. anderen Konzept umplanen. Ggf. werde dann eine neue Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung stattfinden. Der Satzungsbeschluss würde jedenfalls erst gefasst, wenn alle Voraussetzungen für eine Bebauung vorlägen.

Peter Lenz

sagt, das bestehende Parkhaus sei sanierungsbedürftig (u.a. Rostbefall wegen Nässe durch das nicht vorhandene Dach). Er fragt gleichzeitig, ob untersucht sei, ob es von der Statik her wegen künftiger Lastwechsel für eine Erweiterung geeignet sei.

Herr Kretschmer erklärt, dass diese Probleme bekannt seien, die vor allem durch das fehlende Dach, die jahrelange Vernachlässigung der Bauunterhaltung und

Pflege entstanden seien. Eine aufwändige Sanierung des Parkhauses wird mit dem Neubau einhergehen.

Frau Steinberg

bezweifelt im Rückblick auf das ehemalige Edeka Geschäft im UG des Kaufhaus Krauss, dass Bedarf für ein neues Lebensmittelgeschäft im UG vorhanden sei, wenn es in nicht allzu weiter Entfernung einen Lebensmittel-Vollsortimenter auch auf EG-Niveau gebe und dazu ein weiterer Lebensmittelmarkt im Lerchacker kommen soll.

Herr Finselbach glaubt, dass ein Bedarf vorhanden sei und der Markt von den Käufern angenommen werde. Dies begründe sich auf deutschlandweite Untersuchungen von Marktbetreibern, die auf die Größe Emmendingens umgelegt würden. Wenn darauf hin Interesse potentieller Betreiber bestehe, langfristige Mietverträge abzuschließen, müsse man sich als Investor auf solche Studien verlassen. Die bisherigen Erfahrungen der Betreiber zeigen, dass sie mit dieser Vorgehensweise Erfolg gehabt hätten. Wegen der Größe, der guten Anlieferungsmöglichkeiten mit LKW im rückwärtigen Bereich und die direkte Anbindung des Marktes an das Parkhaus mit Aufzügen, sei die geplante Situation nicht mit dem ehemaligen Lebensmittelgeschäft zu vergleichen.

Ein Herr (unbekannt)

erkundigt sich, ob man auf die genannten Sparten, z.B. Lebensmittel und Drogerie festgelegt sei oder ob auch andere Geschäfte zum Zug kommen können.

Herr Finselbach erklärt, dass man grundsätzlich nicht festgelegt sei. Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes entwickeln bestimmte Sparten jedoch Synergien, die man nutzen wolle.

Karl-Friedrich Jundt-Schöttle

hält diesen Standort in Emmendingen für prädestiniert, den Handel in der Stadt zu ergänzen und zu stärken. Er plädiere dafür, die Chance zur Erschließung des Innengeländes Richtung Wehrle-Werk zu nutzen und nicht wieder einen Bauriegel entlang der Theodor-Ludwig-Straße zu errichten. Er wünsche sich, dass dieses oder ein anderes ähnliches Projekt zügig umgesetzt werde.

Volker Steinberg

würde das Projekt „ein Stück anders“ machen und dabei die „vorhandene Topografie positiv nutzen“.

Herr Finselbach erklärt, bei diesem Konzept sei noch „nichts zementiert“. Für positive Vorschläge habe man immer ein offenes Ohr. Er schlage deshalb vor, sich mit Herrn Steinberg zusammen zu setzen und dessen Vorstellungen zu prüfen.

Ein Herr (unbekannt) (Arch. Kretscher)

fragt, ob man sich überlegt hätte, für dieses Projekt einen Architekten- oder Ideenwettbewerb auszuloben.

Herr Kretscher wendet ein, dass es sich hier um private Flächen handle, deren Hauptgläubiger eine Bank sei. Die Bank bzw. der Insolvenzverwalter hätten weniger Interesse an einem Ideenwettbewerb. Sie suchen sich lieber einen Investor, der das Projekt möglichst rasch und wirtschaftlich verwirklichen könne. Da hätte die Stadt kaum Einfluss- oder gar Mitwirkungsmöglichkeiten.

Ein anderer Herr (unbekannt)

fragt nach, ob schon ein „markiger Name“ für das neu geplante Zentrum gefunden sei.

Dieses Thema, so Herr Finselbach, sei man intern schon angegangen und es würde vermarktungstechnisch – sensibel vorangetrieben.

Als keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich OB Schlatterer für die rege Beteiligung und schließt die Veranstaltung um 20:15 Uhr.

Emmendingen, den 21.11.2014

Emmendingen, den 24. 11. 2014

Berthold Kapp, Ref. 3.1.1



24/11/14 