

Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße - Anträge Bürgerforum SV0945/18/1 Anlage 11.6

Antrag Bürgerforum	Stellungnahme Forum	Stellungnahme Bauherr	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Der mittelalterliche Mühlbach/Stadtgraben darf nicht überbaut werden. Die Qualität darf durch die Überbauung nicht verschlechtert werden.</p>	<p>Das Wasserrecht verlangt grundsätzlich die Verbesserung der Gewässer, die noch nicht den guten ökologischen Zustand bzw. das gute ökologische Potential erreicht haben. Die vorgesehene Planung verschlechtert den Zustand, weil die momentane Überdeckung durch die neue Planung zusätzlich genutzt und tendenziell auf längere Zeit fortgeschrieben wird. (Anlage 8)</p>	<p>Die Durchfahrtshöhe (zwischen der Geländeoberkante und der Parkhausunterkante beträgt mindestens 4,50m. Der Wasserspiegel des Mühlbaches liegt ca. 2,5 m unter Oberkante Gelände. Eine Verschlechterung des jetzigen Zustandes ist somit nicht gegeben.</p> <p>Die Verdolung ist derzeit für die Zufahrt des Wehrlewerks einschließlich der Heizzentrale und der ehemaligen Werkstatt erforderlich. Darüber hinaus muss der Bach für die Tiefgaragenzufahrt des Gebäudes Theodor-Ludwig-Straße 24 überquert werden. Die Zufahrt für das Wehrlewerk und die genannte Tiefgarage sind auch künftig zwingend erforderlich. Da für die vorgesehene Neuordnung und Nutzung der rückwärtigen Grundstücksteile keine Anlieferung und Haupterschließung über die Fußgängerzone erfolgen kann bleibt die Notwendigkeit den Mühlbach in seiner derzeitigen Form zu erhalten.</p>	<p>Das Plangebiet wird durch den Mühlbach durchquert. Der Mühlbach ist ein künstliches Gewässer welches im Plangebiet überwiegend verdolt ist. Weitere Verdolungen befinden sich östlich und westlich des Plangebietes. Die Verdolungen sind wasserrechtlich genehmigt. Zunächst wurde der östlich angrenzende Bereich für den Bau einer Werkshalle verdolt. 1957 wurde eine Verlängerung von 45 m Länge genehmigt. Abschließend erfolgte durch Planfeststellung im Jahr 1987 eine weitere Verlängerung um 9 m um Zuge der Errichtung des „Parkhauses „Stadtmitte“ durch die Kaufhaus Krauss GbR</p> <p>Bei den Maßnahmen zur Verdolung des Gewässers handelt es sich um Maßnahmen des Gewässerausbaus. Diese sind grundsätzlich auf Dauer angelegt. Eine Befristung erfolgte nicht. Planfeststellung und Plangenehmigung sind grundstücksbezogene Verwaltungsakte und gehen deshalb grundsätzlich auf den Rechtsnachfolger über, soweit im Planfeststellungsbeschluss oder in der Plangenehmi-</p>

Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße - Anträge Bürgerforum

SV0945/18/1 Anlage 11.6

Antrag Bürgerforum	Stellungnahme Forum	Stellungnahme Bauherr	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Zudem ist aufgrund der vorliegenden Genehmigungen und der weiteren privatrechtlichen Bindungen eine Freilegung des Gewässers nicht möglich.</p> <p>Der Mühlbach stellt keine Programmstrecke des Bewirtschaftungsplanes gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zum Teilbearbeitungsgebiet TBG 31 - Elz-Dreisam dar, sodass keine Maßnahmen zur Erreichung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Wasserkörpers notwendig werden. Die bestehende Situation des Mühlbachs ändert sich in Folge der Planung nicht, sodass keine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands eintritt (Verschlechterungsverbot gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WHG). Da der Bewirtschaftungsplan für den Mühlbach wie oben erwähnt keine Maßnahmen zur Situationsverbesserung vorsieht, gefährdet die Planung keine Zielerreichung (Verbesserungsgebot gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 WHG).</p>	<p>gung nicht anderes bestimmt ist. Grundstückseigentümer des Mühlbaches ist die Stadt Emmendingen. Die Stadt Emmendingen möchte die Planfeststellung und die Plangenehmigung weiter nutzen. Auch sollen die Vereinbarungen bezüglich der Nutzung durch das angrenzende nördliche Grundstück (Wehrle-Werk-AG) und dem südlich angrenzenden Bereich (Wehrle-Werk- Rechtsnachfolger Marktplatz 9 GmbH) erhalten bleiben.</p> <p>Auswirkungen der Planung</p> <p>Nach den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 Abs. 1 WHG) sind Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften. Es wurde deshalb geprüft, ob eine Öffnung des Mühlbaches im Plangebiet möglich ist.</p> <p>Bislang werden die bestehenden Verdolungen zur rückwärtigen Erschließung der Gebäude Theodor-Ludwig-Straße 24 und 28 und dem Wehrle-Werk-Areal genutzt. Zukünftig muss auch weiterhin die Wehrle-Werk-Halle anfahrbar bleiben. Die Wehrle-Werk AG hat sich vertraglich ausbedungen,</p>

**Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße - Anträge Bürgerforum
SV0945/18/1 Anlage 11.6**

Antrag Bürgerforum	Stellungnahme Forum	Stellungnahme Bauherr	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>die Verdolung und Zufahrt über das Plangebiet weiterhin nutzen zu dürfen, um das Firmengelände andienen zu können.</p> <p>Das neu zu errichtende Parkhaus wird – wie bislang das Parkhaus „Stadtmitte“ über die Hochburgerstraße erschlossen. Das Parkhaus wird im Bereich des (verdolten) Mühlbaches auf 4,50m hohen Stelzen als Durchfahrt für die LKW's für die Wehrle Werk AG erbaut, so dass der Mühlbach selber frei von oberirdischen Baukörpern ist. Im Bebauungsplan wurde für den Bereich des Bachgrundstücks entsprechend eine lichte Durchgangshöhe von mind. 4,50 festgesetzt. Die Höhe zwischen der Bachsohle und der Gebäudeunterkante beträgt dann etwa 7 m.</p> <p>Da die Verdolung wegen der Wehrle-Werk AG bestehen bleiben muss, ist die Belieferung des Einkaufszentrums bislang auch über die Verdolung mit Einfahrt über die Hochburgerstraße/Beginn Theodor-Ludwig-Straße - wie zuvor auch beim Kaufhaus Krauss – vorgesehen.</p> <p>Aufgrund der beengten Verhältnisse in</p>

**Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße - Anträge Bürgerforum
SV0945/18/1 Anlage 11.6**

Antrag Bürgerforum	Stellungnahme Forum	Stellungnahme Bauherr	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>der Hochburger Straße scheidet eine Andienung des Grundstückes hierüber für LKW (Schleppkurven werden nicht eingehalten) aus. Die Belieferung des neuen Einkaufszentrums könnte alternativ über die neue „Gasse“ über den Markplatz erfolgen. Dies würde aber dazu führen, dass die LKW's über den Markplatz und die Theodor-Ludwig-Straße/Markgrafenstraße oder die Bahnhofstraße zufahren müssten, was die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unverhältnismäßig beeinträchtigen würde. Damit würde das ganze Verkehrskonzept der Fußgängerzone Innenstadt auf den Kopf.</p> <p>Aufgrund der vorliegenden Genehmigungen und der weiteren privatrechtlichen Bindungen ist eine Freilegung des Gewässers nicht möglich. Für verdolte Gewässer gibt es demzufolge auch keine Gewässerrandsteifen. Die weitere Überbauung ist wasserrechtlich unbedenklich. Es bedarf aber einer wasserrechtlichen Genehmigung.</p> <p>Sofern die Firmenzufahrt der Wehrle Werk AG langfristig entfiel und das Areal der Wehrle Werk AG neuer Nut-</p>

**Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße - Anträge Bürgerforum
SV0945/18/1 Anlage 11.6**

Antrag Bürgerforum	Stellungnahme Forum	Stellungnahme Bauherr	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>zung zugeführt werden könnte, ist eine Öffnung des Mühlbachs machbar und wünschenswert. Im Zuge der dann durchzuführenden Bauleitplanung könnte die Andienung des Einkaufszentrums ggf. neu geregelt werden.</p> <p>Variante mit teilweiser Öffnung der Verdolungsstrecke.</p> <p>Eine Öffnung der Verdolungsstrecke ist nur in Teilen möglich. Aufgrund der bestehenden Rechtslage müsste der nordwestliche Teil der Verdolung (ca. 30m) auch weiterhin verdolt bleiben.</p> <p>Theoretisch offenbar wäre die Fläche die bereits heute durch die Heizzentrale bebaut ist und die kleine Lücke zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze. Der gesamt Abschnitt würde hat eine Länge von ca. 22m.</p> <p>Zunächst ist zu berücksichtigen, dass lediglich das Gewässerbett im Eigentum der Stadt Emmendingen steht. Die angrenzenden Grundstücke sind im Privateigentum. Unbeschadet der vorhandenen Nutzungsrechte wäre</p>

**Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße - Anträge Bürgerforum
SV0945/18/1 Anlage 11.6**

Antrag Bürgerforum	Stellungnahme Forum	Stellungnahme Bauherr	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>bei einer Öffnung des Mühlbaches folgendes zu berücksichtigen:</p> <p>Die Umbaulänge würde ca. 22 m betragen. Damit wären Bachmauern in einer Länge von 2 x 22 m herzustellen. Die Sohle der Verdolung liegt in einer Tiefe von ca. 4,00 m am bisherigen Auslauf. Diese Bachmauern sind aufgrund der Verkehrslasten auf den angrenzenden Grundstücken statisch aufwendig auszubilden. Eine Lösung mit einem U-Profil scheidet aus, da dann die Bachsohle weiterhin künstlich wäre. Es wären somit z.B. Verankerungen in den Nachbargrundstücken erforderlich.</p> <p>Weiterhin wären eine neues Einlauf und ein neues Auslaufbauwerk erforderlich z.</p> <p>Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass bei einer Öffnung des Mühlbaches ein Gewässerrandstreifen entstehen würde, welcher zumindest auch der Nordseite keine Funktion entfalten kann da diese Flächen nach wie vor zur Erschließung der Wehrle-Werk AG genutzt</p>

**Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße - Anträge Bürgerforum
SV0945/18/1 Anlage 11.6**

Antrag Bürgerforum	Stellungnahme Forum	Stellungnahme Bauherr	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>werden.</p> <p>Als Ergebnis bliebe eine offene Bachsohle. Dadurch wäre ein Austausch von Bachwasser und Grundwasser möglich. Aufgrund der Nähe zur Altlastenverdachtsfläche „Ehemalige Lederwerke“ Objekt Nr. 6902 wird eine Möglichkeit des Gewässeraustausches zumindest für zweifelhaft gehalten.</p> <p>Als ökologische Verbesserung des Potenzials blieben letztlich wahrscheinlich nur die Auswirkungen durch die Herstellung eines Luftraumes über dem Gewässer. Wegen Einschränkungen in Folge des erschwerten bis unmöglichen Ein- und Ausstiegs von Lebewesen aufgrund der Bachmauern, der starken Beschattung aufgrund der angrenzenden Bebauung, der geringen Möglichkeiten der Sohlstrukturierung aufgrund des zwischen den Bachmauern ein-gezwängten Gewässerbettes und insbesondere in Folge der isolierten Lage aufgrund der stromabwärts und stromaufwärts befindlichen Verdolungen von 25 m</p>

**Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße - Anträge Bürgerforum
SV0945/18/1 Anlage 11.6**

Antrag Bürgerforum	Stellungnahme Forum	Stellungnahme Bauherr	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>und 30m bzw. 100 m Länge ist von keiner signifikanten Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugehen. Für detaillierte Aussagen siehe Kap. 4.3 des Umweltberichts.</p> <p>Städtebaulich ist bei einer Öffnung des Mühlbaches zu beachten, dass für die Andienung durch LKW´s eine Wendemöglichkeit nötig ist. Diese ist auf dem Restabschnitt der heute bereits verdolten Fläche vorgesehen. Damit stehen aus planerischer Sicht keine Flächen für eine Öffnung zur Verfügung.</p> <p>Eine Verbesserung des ökologischen Potenzials ist nur mit einem erheblichen technischen und finanziellen Aufwand möglich. Rechtliche Fragen hinsichtlich der Nutzungsrechte wäre zu klären bzw. ggf. zu entschädigen. Der ökologische Nutzwert einer Öffnung ist gering.</p> <p>Der Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben der § 27 Abs. 2 Nr. 1 WHG. Es erfolgt weder eine Verbesserung</p>

Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße - Anträge Bürgerforum SV0945/18/1 Anlage 11.6

Antrag Bürgerforum	Stellungnahme Forum	Stellungnahme Bauherr	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>noch eine Verschlechterung im Sinne dieser Vorschrift.</p> <p>Im Ergebnis kommt die Stadt Emendingen zum Schluss, dass die Bebauungsplanvariante unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte städtebaulich die geeignetste Lösung darstellt.</p>
<p>In das Wasserschutzgebiet, welches bis in die Theodor-Ludwig-Straße reicht, sollte nicht durch bauliche Maßnahmen in den Grundwasserspiegel eingegriffen werden.</p>	<p>Nach derzeitiger Planung soll ein Kellergeschoss mit einer Fläche von 4800 m² mehr als 3 m tief im mittleren Grundwasser gebaut werden. Die Spundwand soll noch tiefer reichen. Damit wird direkt neben der Wasserschutzgebiets-Zone dem Grundwasserstrom eine 100 m lange Wand entgegengestellt.</p> <p>Ein Gutachten sollte die zu erwartenden Auswirkungen des Einbaus der Kellergeschoss-Flächen in das Grundwasser auf den Grundwasserstrom und auf die Nachbargebäude klären. Auch sollten darin Aussagen über eine evtl. Kontami-</p>	<p>An das Plangebiet angrenzend liegt das Wasserschutzgebiet (WSG) „Emendingen TB II+III Gewinn Wäldele“ mit den Zonen III und IIIA. Im Plangebiet selbst besteht kein Wasserschutzgebiet.</p> <p>Die Wasserschutzzone III als weiteres Schutzgebiet umfasst das Einzugsgebiet der Wasserfassung. Hier gelten besondere Anforderungen bzw. Verbote beim Umgang mit Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen, Gülle, Klärschlamm, Massentierhaltung, Pflanzenschutz, Schädlingsbekämpfungsmitteln und ähnlichem. Entsprechende Beeinträchtigungen sind im Rahmen der zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans</p>	<p>Das Plangebiet liegt definitiv nicht im Wasserschutzgebiet. Nach mündlicher Auskunft in den Abstimmungsgesprächen mit dem Landratsamt ist das Vorhaben zulässig, wenn die vom Landratsamt geforderten Maßnahmen (siehe Stellungnahme Bauherr) durchgeführt werden. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird bei mit der Baugenehmigung erteilt.</p>

Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße - Anträge Bürgerforum

SV0945/18/1 Anlage 11.6

Antrag Bürgerforum	Stellungnahme Forum	Stellungnahme Bauherr	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>nierung des Grundwassers getroffen werden.</p>	<p>nicht zu erwarten.</p> <p>Das WSG wird nicht beeinträchtigt, weil keine grundwasserwirksamen Auswirkungen der Planung zu erwarten sind, die über die Grenzen des Plangebiets hinausgehen.</p> <p>Seit dem 17.11.2016 wird ein Grundwassermonitoring durchgeführt und die Grundwasserstände im Bereich des Bebauungsplanes gemessen und dokumentiert.</p> <p>Es ist ein Gutachten in Arbeit mit dem überprüft wird, welche Auswirkungen das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich hat. Dabei wird auch festgestellt welche Maßnahmen erforderlich sind. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt.</p> <p>Die baulichen Eingriffe in das Grundwasser sind vergleichbar mit bereits vorhandenen Keller- und Tiefgaragengeschossen in der Umgebung und stellen grundsätzlich keinen neuen Sachverhalt dar.</p>	

Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße - Anträge Bürgerforum SV0945/18/1 Anlage 11.6

Antrag Bürgerforum	Stellungnahme Forum	Stellungnahme Bauherr	Stellungnahme der Verwaltung
Gebäudehöhe an Umgebungsgebäude anpassen	<p>Die Überhöhung von ca. 4 m ist mit dem vorhanden Stadtbild nicht vereinbar. Es „zerstört“ damit das harmonische Stadtbild.</p> <p>(Anlage 1).</p>	<p>Wir erstellen derzeit ein Modell aus dem der Höhenverlauf ersichtlich ist.</p> <p>Die Festsetzung der Gebäudehöhen entlang der Theodor-Ludwig-Straße und der Markgrafenstraße erfolgt in Anlehnung an den Gebäudebestand. Die Wandhöhen betragen hier zwischen 11 m und 13,50 m, die Firsthöhen zwischen 16,50 und 19,50 m.</p> <p>Die Gebäudehöhen im rückwärtigen Bereich (geplantes Parkhaus) liegen im Rahmen der Höhenentwicklung zwischen der Bestandsbebauung Wehrle-Werk und den Firsthöhen des Gebäudes Theodor-Ludwigs-Straße 24-26. Die gesetzlich erforderlichen Grenzabstände werden sicher eingehalten.</p>	<p>Für die Gebäudehöhe ist maßgeblich wie sie tatsächlich wahrgenommen werden.</p> <p>Innerhalb der Theodor-Ludwig-Straße ist nur die Traufhöhe sichtbar. Diese wurde einheitlich als Wandhöhe mit 11,50 m festgesetzt. Die oberhalb liegenden Dachflächen sind für den Bereich Theodor-Ludwig-Straße von der Hochburger Straße, Kirchstraße und Marktplatz sichtbar.</p> <p>Von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist der Blickwinkel aus dem Markplatzbereich. Insgesamt ist eine Dachflächenhöhe von 8,00 m zulässig. Aufgrund der walmartigen Gestaltung der Dachflächen wird diese Höhe so nicht wahrgenommen. Im Innenstadtbereich gibt es mehrere Gebäude die eine Dachfläche in einer ähnlichen Größenordnung aufweisen.</p>
Prüfen, ob Flachdach auf dem Verkaufsbauwerk vermieden werden kann	Das Stadtbild ist bisher durch Satteldächer mit einer bestimmten Dachneigung und einheitlicher Firsthöhe geprägt. Das Flachdach in Verbindung mit der Höhe des Gebäudes stellt	Das Flachdach ist nur im 2. DG ausgebildet. Ansonsten kommt ein Ziegeldach zur Ausführung. Das Flachdach ist von der Straße aus nicht wahrnehmbar und ist in unmittelbarer Umgebung häufig so anzutreffen.	In einer Innenstadt ist es vollkommen üblich, dass vorrangig Geschäftsgebäude aufgrund ihrer größeren Bautiefe nur teilweise mit einer geneigten Dachfläche versehen werden und im übrigen mit Flachdach versehen werden. Dieses Ge-

Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße - Anträge Bürgerforum SV0945/18/1 Anlage 11.6

Antrag Bürgerforum	Stellungnahme Forum	Stellungnahme Bauherr	Stellungnahme der Verwaltung
	einen klaren Verstoß gegen die bisherigen Gestaltungsvorgaben dar. (Anlage 2)	Desweiteren bietet sich hierdurch die Möglichkeit einer extensiven Dachbegrünung.	staltungsprinzip findet sich z.B. auch bei der Bebauung Theodor-Ludwig-Straße 26,28. Marktplatz 8, Kirchstraße 8.
Überarbeiten der Frontenansichten an der Hochburgerstraße	Die Frontansicht des Parkhauses und des Torhauses, als Ensemble, sind in unserer Beurteilung im Hinblick auf die dortige bestehende Bebauung unvereinbar und sollte gestalterisch überarbeitet werden. (Anlage 6)	Unser Architekt macht zum Dachabschluss einen Alternativen Vorschlag. Die schrägen Fensterlaibungen sind ein architektonisches Gestaltungselement.	Aus Sicht der Verwaltung halten sich die Fassaden im Rahmen der für den Bebauungsplan übernommenen Vorgaben aus der Gestaltungssatzung. Insbesondere für die Gestaltung des Parkhauses ist ein höherer Freiheitsgrad angesagt. Bereits das bestehende Parkhaus hat Elemente die nicht der Gestaltungssatzung entsprechen. Deshalb gilt diese hier auch nicht.
Prüfen, ob der Einbau eines Tores die Fassadenwirkung verbessert	Historisch ist der nord-östliche Marktplatz von Gebäuden mit geschlossenen Putzwänden und mit den für die Altstadt charakteristischen gewölbten Durchfahrten in die Höfe geprägt. Der Einbau einer Tor-Silhouette würde dieses Merkmal der Torprägung aufnehmen. Idealerweise wäre natürlich ein Tor in Verbindung mit einer Überbauung im vorderen Bereich der Löwengasse.	Das Thema der Tor Situation wurde bereits in mehreren Gestaltungsstudien im mittleren Teil geprüft. Passt aber nicht in das Gesamtkonzept der Erweiterung des Marktplatzes. Es soll sich nicht um einen Hofeingang handeln, sondern um die Ergänzung des erlebbaren öffentlichen Raums im Sinne einer Ergänzung der Fußgängerzone auf privaten Grundstücksflächen. Die genannten Wege- und Platzflächen dienen der internen Erschließung und gleichzeitig dem	Der Bereich der Theodor-Ludwig-Straße ist vom der Hochburger Straße bis zum Marktplatz weitgehend geschlossen bebaut. Gleiches gilt für den Bereich des Marktplatzes und der unteren Markgrafenstraße. Es deshalb städtebaulich durchaus sinnvoll eine Öffnung vorzusehen um die rückwärtigen Grundstücksteile zu nutzen und auch zugänglich zu machen. Passagen die durch Tore oder torähnliche Situationen führen sind diesbezüglich nur eingeschränkt geeignet. Insofern stellt diese Öffnung eine angemessene Lösung zur Er-

Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße - Anträge Bürgerforum SV0945/18/1 Anlage 11.6

Antrag Bürgerforum	Stellungnahme Forum	Stellungnahme Bauherr	Stellungnahme der Verwaltung
	(Anlage 4)	Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz. Auf trennende Elemente wie ein Tor oder einen Eingang soll bewusst verzichtet werden.	weiterung der Innenstadt dar.
Fahrradabstellplätze im Freien an der Hochburgerstraße und Theodor-Ludwig-Straße einrichten	Die Fahrradabstellplätze im Parkhaus, nur zugänglich über eine Rampe an der Hochburgerstraße, werden aufgrund der „Mentalität“ der Radfahrer nicht angenommen. Es sollten daher Abstellplätze im Freien sowohl in der Theodor-Ludwig-Straße als auch an der Hochburgerstraße geschaffen werden. (Anlage 5)	Art und Umfang der Fahrradstellplätze sowie E-Bike Stationen etc. sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Lage, Anzahl, Größe und Ausgestaltung von Fahrradabstellmöglichkeiten sind Gegenstand der weiteren Hochbauplanung und des Baugenehmigungsverfahrens. Bei einem angenommenen Bedarf von 200 Fahrradstellplätzen sollen ca. 100 Fahrradstellplätze ebenerdig erreichbar sein.	Bei der Erörterung der Anträge des Bürgerforums (Teilnehmer Bürgerforum, Bauherr und Verwaltung) hat die Stadt Emmendingen eine verbesserte Lösung verlangt. Der Bauherr hat eine Lösung erarbeitet (siehe Anlage 11.6.1 Fahrrad Parkkonzept) Gegenüber der bisherigen Planung konnte eine Verbesserung erzielt werden. Nun sind 109 ebenerdige Fahrradstellplätze vorgesehen. Weitere 160 sind im 2.OG barrierefrei angeordnet. Letztere sind für Langzeit- und E-Bikeparker vorgesehen. Damit wird auch den Sicherheitsansprüchen einzelner Nutzer Rechnung getragen und somit Vandalismusschäden vorgebeugt.
Die geplante Größe des Parkhauses zurücknehmen und erforderlichenfalls wei-	Der Bau des Parkhauses, in der geplanten Größe, zwischen die bereits bestehende	Für die Entwicklung eines lebendigen Quartieres und der Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung bedarf	Für das Plangebiet liegen bislang verschiedene Regelungen vor. In einem Bereich müssten bislang für

Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße - Anträge Bürgerforum SV0945/18/1 Anlage 11.6

Antrag Bürgerforum	Stellungnahme Forum	Stellungnahme Bauherr	Stellungnahme der Verwaltung
<p>teren Parkraum an anderer Stelle errichten (Parkraum splitten)</p>	<p>Bebauung führt, durch die bauliche Enge verschärft, zu einer vermehrten Emission, die gesundheits-schädigend für Anwohner, hier arbeitende Bevölkerung und Patienten wirkt.</p> <p>Die geplante Größe des Parkhauses sollte daher deutlich reduziert werden.</p> <p>Ein Kompromiss-Vorschlag besteht darin, „Tausch der Alnatura-Fläche mit dem südlichen Parkhausanteil über dem geplanten Kindergarten“</p> <p>Darüber- hinaus erforderlicher Parkraum sollte an anderer Stelle errichten werden (Parkraum splitten) (Anlage 10)</p>	<p>es ausreichender und gut nutzbarer Parkmöglichkeiten, welche sowohl die Bedürfnisse der Kunden als auch der Gewerbetreibender gerecht werden. In den zurückliegenden Jahren sind mehrere alternative Entwicklungsansätze gescheitert.</p> <p>Der Vorschlag ist aus Erschließungs-, Vermietungs-, Gestaltungs- und Nutzungsgesichtspunkten nicht umsetzbar.</p> <p>Das geplante Parkhaus ersetzt das sanierungsbedürftige und aufgrund der engen Parkierungsverhältnisse kaum nutzbare Parkhaus "Stadtmitte" an der Hochburger Straße. Statt der bisherigen ca. 207 Stellplätze werden künftig ca. 290 Stellplätze angeboten.</p> <p>Die Größe des Parkhauses ergibt sich aus den geltenden Bebauungsgesetzen.</p> <p>Mit der derzeit geplanten Variante bleiben wir noch deutlich unterhalb des rechtlich Möglichen</p>	<p>gewerbliche Nutzungen keine Stellplätze nachgewiesen werden (Stellplatzsatzung). Im übrigen Plangebiet bestünde eine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen. Diese bisherigen Regelungen sollen durch eine neue einheitliche Regelung ersetzt werden.</p> <p>Die Parkplätze im Bahnhofsbereich decken insbesondere den südlichen Bereich der Innenstadt gut ab. Das Parkhaus an der Hochburger Straße dagegen den nördlichen Teil der Innenstadt. Zur komfortablen und verkehrlich möglichst ausgewogenen Erschließungssituation gehört daher ein Parkplatzangebot an beiden Rändern der Innenstadt.</p> <p>Die genannten Bereiche sind daher keine Alternative zum Ersatz und Aufwertung des bestehenden Parkhauses an der Hochburger Straße.</p> <p>Für das Projekt „Neuer Markt“ wurde nach der Vorschriften der Landesbauordnung ein Bedarf von ca. 600 Stellplätzen errechnet (abzüglich ÖPNV-Bonus). Darüber hinaus gibt es einen Altbe-</p>

Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße - Anträge Bürgerforum SV0945/18/1 Anlage 11.6

Antrag Bürgerforum	Stellungnahme Forum	Stellungnahme Bauherr	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Eine Verkleinerung des Parkhauses ist nicht möglich, da die Stellplatzanzahl für die geplanten Nutzungen aufgrund der innerstädtischen Lage und der hervorragenden ÖPNV-Anbindung bereits deutlich reduziert wurde.</p> <p>Das vorgesehene Parkplatzangebot wird auch durch die Prognose zur Verkehrserzeugung sowie der ermittelten Maximalbelegung des geplanten Parkhauses durch das Verkehrsgutachten belegt (Verkehrliche Untersuchung, Ingenieurbüro Fichtner, Nov. 2017).</p>	<p>darf von ca.100 bis 115 Stellplätzen aus der öffentlichen Nutzung des ehemaligen Parkhauses.</p> <p>Der Bau eines Parkhauses mit einer derartigen Größe würde den städtebaulichen Rahmen sprengen. Weiterhin würden verkehrstechnische und schalltechnische Probleme entstehen.</p> <p>Die Stadt Emmendingen hat mit dem Bereich Areal Merk, welches über ein gleichwertiges Angebot an öffentlichen Nahverkehr verfügt, gute Erfahrungen gemacht, dass die erforderliche Stellplatzzahl halbiert wird. Diese Regelung ist nach der Landesbauordnung durch eine örtliche Bauvorschrift zulässig.</p> <p>Eine weitere Reduzierung des Stellplatzangebotes um mehr als 50% wird nicht für sinnvoll gehalten, da dann zu befürchten ist, dass ein ungewollter Parksuchverkehr entsteht. Es müssen auch für die beiden Lebensmittelmärkte ausreichend Stellplätze vorhanden sein, da die Stellplätze zwingend notwendig sind.</p>

**Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße - Anträge Bürgerforum
SV0945/18/1 Anlage 11.6**

Antrag Bürgerforum	Stellungnahme Forum	Stellungnahme Bauherr	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Letztlich profitieren aus Sicht der Stadt sämtliche Geschäfte der Innenstadt wenn die die Kunden komfortabel, barrierefrei und sicher parken können.</p> <p>Der Gewerbeverein unterstützt dieses Parkkonzept ausdrücklich.</p>
<p>Fassade Theodor-Ludwigstr. den gestalterischen Vorgabe des Bebauungsplanentwurfes anpassen</p>	<p>Das geplante Verkaufsgebäude erfüllt in dem derzeit geplanten Aussehen keinem der im Bebauungsplanentwurf vorgegebenen Gestaltungsvorgaben. (Anlage 3)</p>	<p>Der Bebauungsplan beinhaltet in den örtlichen Bauvorschriften umfassende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen. Diese orientieren sich dabei so weit wie möglich an dem Regelungskanon der Gestaltsatzung zum Schutze der Innenstadt. Ziel ist es, dass sich Neubauten und bauliche Veränderungen gestalterisch "in den vorhandenen Baubestand und das Straßen- und Ortsbild einfügen und der Erhaltung bzw. Wiederherstellung sowie der Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Stadtbildes dienen". Die Regelungstiefe unterscheidet dabei zwischen der historischen Straßenrandbebauung und dem geplanten Neubau im Inneren des Gebietes. Die Regelun-</p>	<p>Die im Bebauungsplan aufgenommenen textlichen Festsetzungen stimmen nunmehr mit dem Vorhaben überein.</p>

Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße - Anträge Bürgerforum

SV0945/18/1 Anlage 11.6

Antrag Bürgerforum	Stellungnahme Forum	Stellungnahme Bauherr	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>gen umfassen die Fassaden, die Dachgestaltung, die Farbgestaltung, Bauteile von kulturhistorischem Wert, sowie ein Beratungsangebot. Insgesamt sollen dem historisch gewachsenen, die öffentlichen Räume prägenden Gebäudebestand aber auch einer zeitgemäßen Architektursprache für das geplante Neubauprojekt Rechnung getragen werden.</p> <p>Aus diesem Grundsatz reagiert die geplante Gestaltung des Gebäudes auf seine vorhandene Nachbarbebauung mit der Dachneigung und dem Dachmaterial. Die Öffnung in der Dachhaut werden mit Ziegel Lamellen verschlossen werden, so dass es von dem Straßenniveau wie eine geschlossene Dachhaut sichtbar wird. Die Ausbildung der Dachkante wurde bewusst reduziert um einen möglichst ruhigen Übergang zu gewährleisten.</p> <p>Die schrägen Fensterlaibungen sind ein zusätzliches architektonisches Gestaltungselement. Auch wenn es sich um eine mo-</p>	

Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße - Anträge Bürgerforum SV0945/18/1 Anlage 11.6

Antrag Bürgerforum	Stellungnahme Forum	Stellungnahme Bauherr	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>derne Gestaltung handelt wurden alle Gestaltungsmerkmale ergriffen um es in die Umgebung zu integrieren.</p> <p>Einzelne Gestaltdetails können ggf. im weiteren Verfahren abzustimmen.</p>	
<p>Überprüfung der erforderlichen Größe des geplanten Verkaufsgebäudes und Parkhauses (möglichst durch ein Handelsgutachten)</p>	<p>Durch den Bau des Neuen Marktes in der derzeit geplanten Größe (Verkaufsflächen) wird eine Konkurrenzsituation zum Merkareal und zu den inhabergeführten Geschäften geschaffen. Die Situation verschärft sich durch die Zunahme des Online-Handels.</p> <p>Vor dem Hintergrund ist u.E. eine Überprüfung der erforderlichen Größe des „Neuen Markt“ über ein Handelsgutachten dringend erforderlich. (Anlage 7)</p>	<p>Die geplanten Nutzungen, insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel und die Angebote des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs werden das vorhandene Angebot der Innenstadt, besonders des Markplatzes und des Markplatzumfeldes ergänzen und aufwerten und den Einzelhandelsstandort Emdingen insgesamt stärken.</p> <p>Von der erhöhten Attraktivität und Kundenfrequenz wird die Innenstadt belebt und der innerörtliche Handel ganz allgemein profitieren.</p> <p>Das Projekt ist insofern auch ein Signal den autogerechten Einzelhandelsstandorten in Gewerbegebieten und auf der "grünen Wiese"</p>	<p>Der Problematik und den Folgen des Online-Handels kann nur durch eine attraktive Innenstadtentwicklung entgegengewirkt werden.</p> <p>Die zweite frühzeitigen Beteiligung der Behörden hat bestätigt, das das Vorhaben städtebaulich verträglich ist (siehe Stellungnahmen Regionalverband Südlicher Oberrhein, RP Freiburg, IHK Südlicher Oberhein, Einzelhandelsverband e.V.).</p> <p>Innerhalb der Innenstadt ist eine Konkurrenzsituation normaler Bestandteile des Wirtschaftslebens.</p> <p>Der Standort Areal Merk ist durch den Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Teil I – Areal Merk planerisch abgesichert. Eine Veränderung ist nicht beabsich-</p>

Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße - Anträge Bürgerforum

SV0945/18/1 Anlage 11.6

Antrag Bürgerforum	Stellungnahme Forum	Stellungnahme Bauherr	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>entgegenzutreten und ein innerstädtisches, fußläufig erreichbares Angebot im Sinne einer der "Stadt der kurzen Wege" zu etablieren. Punktuelle Konkurrenz- und Wettbewerbssituationen sind bei einer Ergänzung und Verbesserung des Angebotes unvermeidbar. Insgesamt wird die Emmendinger Innenstadt und deren Betriebe aber von der erhöhten Kundenfrequenz maßgeblich profitieren.</p> <p>Die Zunahme des genannten Onlinehandels ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass der stationäre Handel von einem breiten Angebot und einer attraktiven Innenstadt im Sinne eines "Erlebniseinkaufes" profitiert und sich entsprechend positionieren kann.</p> <p>Ein Handelsgutachten ist nicht erforderlich:</p> <p>Im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein ist das gesamte Plangebiet als "Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzel-</p>	<p>tigt.</p>

Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße - Anträge Bürgerforum

SV0945/18/1 Anlage 11.6

Antrag Bürgerforum	Stellungnahme Forum	Stellungnahme Bauherr	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>handelsgroßprojekte" dargestellt.</p> <p>Die Notwendigkeit zur Verbesserung der innerstädtischen Einzelhandelssituation wurde bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Emmendingen festgestellt und für den zentralen Bereich der Innenstadt die "Ansiedlung von kerntypischer Nutzung" vorgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an zentraler Stelle dieses ausgewiesenen Bereichs und entspricht mit seiner festgesetzten Gebietsart "Kerngebiet" den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes.</p> <p>Weiterhin stellt die Industrie- und Handelskammer in Ihrer Stellungnahme fest, dass die Standortlage "zu 100 Prozent" als städtebaulich integriert zu bewerten ist und die "geplante Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur angemessen erscheint".</p> <p>Größe des Parkhauses:</p> <p>Siehe obige Anmerkungen.</p>	