

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

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
-------------------	-------------------------------------

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

A.1	Landratsamt Emmendingen – Straßenbauverwaltung	
	Schreiben vom 29.03.2018	
A.1.1	<p>Unsere Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung wurden dankenswerterweise aufgegriffen und berücksichtigt. Laut Verkehrsgutachten gibt es durch die neuen Wohnbebauungen keine nennenswerte Verschlechterung der Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt Weinstockstraße/ Jahnstraße/ Haselmattenstraße.</p> <p>Eine Anbindung über die bestehende Zufahrt des Schulgeländes konnte leider nicht erreicht werden.</p> <p>Wir bitten abschließend die Sichtdreiecke (vgl. Verkehrsgutachten Anlage 9-11) auch für den Bebauungsplan „Jahnstraße“ zu überprüfen bzw. im zeichnerischen Teil einzutragen.</p> <p>Von Seiten der Straßenbauverwaltung bestehen ansonsten keine weiteren Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Entwurfskonzept hat sich geändert. Auf eine Zufahrt von der Weinstockstraße wird verzichtet.</p> <p>Die im Verkehrsgutachten dargestellten Sichtdreiecke beziehen sich auf den Bebauungsplan „Weinstockstraße“ und Zufahrten von der Weinstockstraße und der Straße Haselmatten.</p>
A.2	Landratsamt Emmendingen – Untere Naturschutzbehörde	
	Schreiben vom 23.03.2018	
A.2.1	<p>Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht des Naturschutzes keine Bedenken.</p> <p>Entsprechend § 13a BauGB ist die Vorlage eines Umweltberichtes und einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nicht erforderlich.</p> <p>Den Ausführungen in Ziffer 7.3 der Begründung wird zugestimmt.</p>	Kenntnisnahme
A.3	Landratsamt Emmendingen – Untere Wasserbehörde	
	Schreiben vom 28.04.2017	
A.3.1	<p>Oberflächengewässer:</p> <p>Innerhalb des überplanten Gebiets liegen keine Gewässer und das Gebiet liegt nicht innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets.</p> <p>Keine weiteren Vorgaben.</p>	–

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

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>A.3.2 Grundwasser:</p> <p>Im Plangebiet liegt der Bemessungswasserstand (HHW, höchster Grundwasserstand) bei 204,20 müNN. Bauliche Anlagen unterhalb des HHW sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW) beträgt 203,10 müNN, der mittlere Grundwasserstand (MW) 202,30 müNN.</p> <p>Das Bauen im Grundwasser (< MHW) ist unzulässig. Gründungen sind grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) anzuordnen.</p>	<p>Die Vorgaben zum Bauen im Grundwasser wurden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
<p>A.3.3 Abwasser:</p> <p>Die Stadtverwaltung hat die Berücksichtigung unserer Vorgabe aus der frühzeitigen Beteiligung zugesagt. Es bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p>	<p>–</p>
<p>A.3.4 Wasserversorgung:</p> <p>In Ziffer 6.2 der Begründung heißt das ausgewiesene Wasserschutzgebiet Emmendingen TB II + III Gewinn Wäldele, bitte ändern.</p>	<p>Der Hinweis wird angepasst.</p>
<p>A.3.5 Altlasten und Bodenschutz:</p> <p>Die vorliegenden Gutachten zum Altstandort der ehemaligen „Südwest-Rohstoff GmbH“ belegen, dass auf Flurstück Nr. 760/1 auf Gemarkung Emmendingen im Bereich der Eigenbedarfstankstelle ein Grundwasserschaden eingetreten ist. Die Untersuchungen des Grundwassers an der nordwestlichen Grundstücksgrenze lassen erwarten, dass der Transport und die Ausbreitung der Schadstoffe im Grundwasser begrenzt sind. Mit entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen ist bei Eingriffen in den Untergrund aufgrund der Vornutzung in allen Bereichen des Geltungsbereichs zu rechnen.</p> <p>Dem Bebauungsplan kann aus bodenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden, wenn <u>vor Baufreigabe</u> der geplanten Bauvorhaben durch eine geeignete Sanierungsmaßnahme die Beseitigung des festgestellten Grundwasserschadens sichergestellt ist. Der Sanierungserfolg ist durch eine Beweissicherung zu belegen. Der Sanierungserfolg ist gegeben, wenn keine oder nur noch hinnehmbare, geringfügige</p>	<p>Die Einordnung der vorliegenden Bodenverunreinigungen im Plangebiet durch die Untere Bodenschutzbehörde wurde in den Bebauungsplan übernommen. Die bodenschutzrechtlichen Vorgaben zum Umgang mit der Altlastensituation sowie zum Ablauf erforderlicher Sanierungsmaßnahmen wurden als Hinweis in die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans eingefügt.</p> <p>Die Vorgaben wurden übernommen (s.o.).</p>

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

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>Restverunreinigungen am Standort verbleiben. Die Folgenutzung als Wohngebiet ist dabei zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist ein in der Altlastenbearbeitung sachverständiger Gutachter einzubeziehen. Wir halten es für erforderlich, dass die zu ergreifenden Maßnahmen mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Vorfeld abgestimmt werden.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich zusätzlich innerhalb der abgegrenzten Fläche, die durch den historischen Bergbau beeinflusst ist (großflächig siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in Böden). Es ist mit erhöhten Schadstoffgehalten auch des natürlich anstehenden 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 Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die nutzungsspezifischen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für die relevanten Wirkungspfade eingehalten sind. Die zukünftig sensiblere Nutzung als Wohngebiet und Schulbereich ist zu beachten.</p> <p>Ebenso ist überschüssiger Bodenaushub, der bei Eingriffen in den Untergrund anfällt und das Gelände verlässt, nicht frei verwertbar. Die vorhandenen PAK-haltigen Schwarzdecken sind zu entsorgen. Es ist daher ein in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien und der Schwarzdecken 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>Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.</p> <p>Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen des Grundwasser-</p>	<p>Die Vorgaben wurden übernommen (s.o.).</p> <p>Die Vorgaben wurden übernommen (s.o.).</p> <p>Die Vorgaben wurden übernommen (s.o.).</p> <p>In den Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise zur abfallrechtlichen Behandlung entsprechender Materialien aufgenommen.</p> <p>In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Die Vorgabe wird berücksichtigt.</p>

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

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>schutzes auf der Gesamtfläche zu verzichten.</p>	
<p>A.4 Landratsamt Emmendingen – Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz</p>	
<p>Schreiben vom 27.03.2018 und 29.03.2018</p>	
<p>A.4.1 Immissionsschutz</p> <p>Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Jahnstraße“ der Stadt Emmendingen bestehen hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Bedenken.</p> <p>Die im Schallgutachten genannten notwendigen Schallschutzmaßnahmen wurden in die Bauvorschriften bereits vollständig aufgenommen.</p>	<p>Das Schallgutachten wurde an die geänderte Entwurfsplanung angepasst.</p>
<p>A.4.2 Abfallrecht</p> <p>Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Jahnstraße“ der Stadt Emmendingen bestehen hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Bedenken.</p> <p>Stellungnahme vom 08.03.2017: Gegen die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken, wenn unsere Stellungnahme und Anregungen in den Bebauungsplan übernommen werden.</p>	-
<p>A.4.2.1 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.</p>	<p>Der Hinweis wurde in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</p>
<p>A.4.2.2 Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

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

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.</p> <p>Dies gilt auch für die Siedlungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.</p> <p>In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzu-beziehen.</p>	
<p>A.4.2.3 Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25- 8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten.</p> <p>Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.</p>	<p>Mit Punkt 4.2.1 wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
<p>A.4.2.4 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>Der Hinweis wurde in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</p>
<p>A.4.2.5 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>Mit Punkt 4.2.1 wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
<p>A.4.2.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt</p>	<p>Mit Punkt 4.2.1 wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

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

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechen zugelassenen Deponie zu beseitigen.	
A.4.2.7 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.	Mit Punkt 4.2.1 wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
A.4.2.8 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 teerhaltigem 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.	Mit Punkt 4.2.1 wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
A.4.2.9 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: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.	Der Hinweis wurde in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.
A.4.2.10 Die bei Abbruch/Umbauarbeiten anfallenden Holzabfälle sind gemäß der Altholzverordnung zu klassifizieren und entsprechend einer schadlosen Verwertung bzw. thermischen Beseitigung zuzuführen.	Mit Punkt 4.2.1 wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
A.4.2.11 Die beim Rückbau der Gebäude anfallenden asbesthaltigen Zementfaserplatten (Dacheindeckung) sind als gefährlicher Zwangsabfall (Abfallschlüssel nach AW 170605*) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.	Mit Punkt 4.2.1 wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
A.5 Landratsamt Emmendingen – Gesundheitsamt	
Schreiben vom 29.03.2018	
A.5.1 Mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 09.03.2017 bestehen seitens der Un-	Kenntnisnahme

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

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>teren Trinkwasserüberwachungsbehörde keine weiteren Anregungen zur Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Auf Grundlage der aktuellen schalltechnischen Untersuchung ist hinsichtlich der lärm-schutzrelevanten Belange auf die fachliche Zuständigkeit der Immissionsschutzbehörde hinzuweisen.</p> <p>Stellungnahme vom 09.03.2017: Die her-zustellenden Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung innerhalb des Pla-nungsgebietes müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik ent-sprechen. Sind Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen im Rahmen der Bebauung geplant, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasser-anlagen (z.B. Regenwassernutzungsan-lagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätz-lich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach §13(4) TrinkwV der zuständi-gen Behörde anzuzeigen. Auf die altlas-ten- sowie grundwasserrelevanten Belan-ge in entsprechender Zuständigkeit des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird besonders hingewiesen. Zu-dem wird hinsichtlich lärm-schutz- und ab-fallrechtlicher Belange auf die fachliche Zuständigkeit der unteren Immissions-schutzbehörde hingewiesen. Im Rahmen der Grünplanung, insbesondere bei Wohn-bebauung, sollte auf allergene sowie stark giftige Pflanzen verzichtet werden.</p>	<p>Ein Hinweis zum empfohlenen Verzicht auf die Ver-wendung allergener Pflanzen im Rahmen der Frei-flächengestaltung wurde in den Bebauungsplan auf-genommen.</p>
<p>A.6 Landratsamt Emmendingen – Vermessungsamt</p>	
Schreiben vom 21.03.2018	
A.6.1 Das Vermessungsamt hat weder Anre-gungen noch Bedenken.	–
<p>A.7 Landratsamt Emmendingen – Amt für Flurneuordnung</p>	
Schreiben vom 13.03.2018	
A.7.1 Das o.g. Vorhaben befindet sich nicht in-nerhalb laufender oder geplanter Flurberei-nigungsverfahren. Aus diesem Grund ha-ben wir keine Anregungen oder Bedenken.	–

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

<u>Anregungen</u>		<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
A.8	Landratsamt Emmendingen – Landwirtschaftsamt	
	Schreiben vom 13.03.2018	
A.8.1	Zu dem Planvorhaben gibt es aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	–
A.9	Landratsamt Emmendingen – Forstliche Belange	
	Schreiben vom 14.03.2018	
A.9.1	Wir hatten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits Stellung genommen. Seitens der unteren Forstbehörde bestehen keine Bedenken gegen die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplanes.	–
A.10	Landratsamt Emmendingen Ordnungsamt - Friedhofswesen	
	Schreiben vom 22.03.2018	
A.10.1	Von Seiten des Bestattungsgesetzes gibt es keine Bedenken. Das Baugebiet liegt nicht in einer räumlich relevanten Nähe zu einem Friedhof.	–
A.11	Landratsamt Emmendingen – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	
	Schreiben vom 20.03.2018	
A.11.1	Zum o.g. Vorhaben der Stadt Emmendingen wurden die Bedenken und Anregungen des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen zur frühzeitigen Beteiligung vom 01.03.2017 zur Kenntnis genommen bzw. werden geprüft. - Belange der Müllabfuhr - Erdaushub vor Ort (Erdmassenausgleich / Vermeidung / Verwertung) Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen keine.	Kenntnisnahme
A.12	Landratsamt Emmendingen, Amt für ÖPNV	
	Schreiben vom 12.03.2018	
A.12.1	Weiterhin keine Anmerkungen vom Amt für ÖPNV.	–

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

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
A.13 Landratsamt Emmendingen – Bauleitplanung	
Schreiben vom 15.03.2018	
A.13.1 Eine Stellungnahme des Landratsamtes 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 E-Mail möglich unter der Adresse: peter.schneider@rpf.bwl.de Wir bitten uns nach Rechtskraft eine vollständige Fassung des Bebauungsplanes für unsere Akten zukommen zu lassen.	– Wird erledigt. Wird erledigt.
A.14 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e. V.	
Schreiben vom 03.04.2018	
Wir bedanken uns für die mit obigem Schreiben übersandten Unterlagen zu obiger Planung und der Möglichkeit hierzu Stellung zu nehmen. Diese erfolgt auch im Namen der dem LNV angeschlossenen Verbände sowie des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) und des Naturschutzbundes Deutschland (NABU). Gegen das geplante Bebauungsplanverfahren bestehen unsererseits keine Bedenken.	Kenntnisnahme
A.15 Stadt Emmendingen Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung	
Schreiben vom 14.03.2018	
Keine Einwendungen seitens des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung.	Kenntnisnahme
A.16 Deutsche Telekom Technik GmbH	
Schreiben vom 27.03.2018	
Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentü-	Kenntnisnahme. Die Informationen werden weiter gegeben.

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

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>merin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Nach derzeitigem Planungsstand beabsichtigen wir, in dem bezeichneten Gebiet einen Breitbandausbau mittels FTTH - Technik vorzunehmen. Im Rahmen dieses Ausbaus ist geplant, die nachfolgend dargestellten Maßnahmen durchzuführen.</p> <p>Um die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik herzustellen, wird ein rein passives Glasfasernetz zwischen der Betriebsstelle der Telekom und dem kundenseitigen Abschluss aufgebaut werden. Die auf der Trasse von der Betriebsstelle zu den Häusern erforderlichen Verteiler werden in der Regel in oberirdischen Gehäusen, den Glasfaser-Netzverteiler (GF-NVt) untergebracht.</p> <p>Der Standort für diesen erforderlichen Netzverteiler muss noch abgestimmt und festgelegt werden.</p> <p>Im Rahmen des Ausbaus werden zunächst die Verlegung des Glasfaserkabels von der Betriebsstelle der Telekom zu den GF-NVt und der Aufbau der GF-NVt erfolgen. Die erforderlichen Baumaßnahmen werden nach Möglichkeit in Abstimmung mit den anderen Versorgern ausgeführt.</p> <p>Für die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik ist es erforderlich, dass auch im Gebäude die Verkabelung in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine von den Eigentümern bei der Errichtung der Gebäude ggf. bereits vorinstallierte Kupfer-/Koaxialverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden. Ab dem Router in der Wohn-/Geschäftseinheit können normale Netzkabel (z.B. Cat 7) genutzt werden.</p> <p>Bitte geben Sie diese Information an die zukünftigen Eigentümer weiter.</p> <p>Mehr hierzu finden Sie unter www.telekom.de/bauherren.</p>	

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

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
-------------------	-------------------------------------

A.17 Unitymedia BW GmbH	
Schreiben vom 09.03.2018	
<p>Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 01.03.2017 Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter:</p> <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans erfolgt eine erneute Beteiligung der Leitungsträger.</p>

B STELLUNGNAHMEN DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

B.1 Anwohnerin Meerweinstraße	
Schreiben vom 10.04.2018	
<p>Hinsichtlich des o.g. Bebauungsplanes möchte ich hiermit meine Bedenken zum Ausdruck bringen: Die geplante, hohe und dichte Bebauung der Jahnstraße wird Auswirkungen auf das Quartier-Klima haben hinsichtlich Sozial- und Umweltverträglichkeit.</p> <p>Diese unverhältnismäßig hohe, geplante Bebauung wird ausschließlich mit fehlendem Wohnraum gerechtfertigt, wobei keine langfristigen Perspektiven erkennbar sind, die dem Wohl der Bürgerinnen und des Klimas zu Gute kommen (stattdessen sind ausgeprägte Hitzestaus und Ghettobildung voraussehbar).</p> <p>Hierzu positive Beispiele: Quartier Ramie oder Kastelberg. In diesen Stadtteilen gibt es weder monströse Bauten mit überdimensionierten Bauhöhen, noch unverträgliche Verdichtung, mit möglicher Ghettobildung durch Häuserschluchten.</p> <p>(Zitat BZ /2017 zum Bebauungsplan Kastelberg : Die</p>	<p>Nach der Auslegung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf geändert. Die geänderte Planung wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut offengelegt.</p> <p>Mit der Änderung der Planung wird die zulässige Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet und für die Fläche für den Gemeinbedarf reduziert. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich der Wohnbebauung um ein Geschoss auf fünf und vier Vollgeschosse zurückgenommen. Das bisherige Wohngebäude (Haus 1) an der Weinstockstraße wird in zwei kleinere Wohngebäude (neu: Haus 1 und 2) aufgegliedert. Geplant sind jetzt insgesamt 4 Wohnhäuser. Alle Stellplätze werden in Tiefgaragen nachgewiesen.</p> <p>Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergibt sich insgesamt eine geringere Höhenentwicklung und aus Richtung Weinstockstraße ein geglie-</p>

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

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>Stadtverwaltung Emmendingen will verhindern, dass "unter dem Deckmantel der Nachverdichtung" Baugebiete überlastet werden.</p> <p>Das lässt aufhorchen - wird in Emmendingen mit zweierlei Maß gemessen? Warum ist eine bauliche Überbelastung und Nachverdichtung für die Jahnstrasse zumutbar?</p> <p>Ich fordere die Stadt Emmendingen auf, Umwelt- und Sozialverträglichkeit generell für Emmendingen festzulegen, insbesondere für die Bebauung Jahnstrasse und natürlich alle zukünftigen Bauprojekte.</p>	<p>derteres Erscheinungsbild.</p> <p>Die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die Aspekte Verkehr, Schallschutz, Umwelt und Klima wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ untersucht. Sie werden in den Unterlagen zum geänderten Bebauungsplanentwurf dargelegt und bewertet.</p> <p>Im Ergebnis wird die Planung insgesamt als für den Standort angemessen und städtebaulich vertretbar eingestuft.</p>
<p>B.2 Anwohner Käthe-Kollwitz-Straße</p>	
<p>Schreiben vom 15.04.2018</p>	
<p>Gegen den Bebauungsplan „Jahnstraße“ mache ich folgende Einwendungen geltend:</p> <p>Die geplante Bebauung, 6-stöckig mit 18 m, ist zu hoch.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nirgendwo in Emmendingen wird so hoch gebaut. Dies ist städtebaulich nicht angemessen. 2. Die Dichte der Bebauung mit GFZ 1,7 ist unverhältnismäßig, insbesondere gegenüber dem Bestand in der Umgebung. 3. Durch die Bebauung „Jahnstraße“ und „Weinstockstraße“ entsteht eine Häuserschlucht, die für alle Bewohner, alt und neu, nicht zumutbar ist. <p>Momentan fehlt in Emmendingen Wohnraum. Jedoch hat diese Dichte und Höhe der Bebauung Einfluss auf die nächsten 70-90 Jahre. Fehlende Maßnahmen für bezahlbaren Wohnraum in der Vergangenheit (z.B. Ramiebauung) sollen nun durch unverträgliche Verdichtung in anderen Bereichen kompensiert werden.</p> <p>Eine städteplanerische Entwicklung und langfristige Perspektiven scheinen zu fehlen.</p>	<p>Nach der Auslegung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf geändert. Die geänderte Planung wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut offengelegt.</p> <p>Mit der Änderung der Planung wird die zulässige Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet und für die Fläche für den Gemeinbedarf reduziert. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich der Wohnbebauung um ein Geschoss zurückgenommen. Das bisherige Wohngebäude (Haus 1) an der Weinstockstraße wird in zwei kleinere Wohngebäude (neu: Haus 1 und 2) aufgegliedert. Geplant sind jetzt insgesamt 4 Wohnhäuser. Alle Stellplätze werden in Tiefgaragen nachgewiesen.</p> <p>Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergibt sich insgesamt eine geringere Höhenentwicklung und aus Richtung Weinstockstraße ein gegliederteres Erscheinungsbild. Zulässig ist eine GFZ von max. 1,6.</p> <p>Die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die Aspekte Verkehr, Schallschutz, Umwelt und Klima wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ untersucht. Sie werden in den Unterlagen zum geänderten Bebauungsplanentwurf dargelegt und bewertet.</p> <p>Im Ergebnis wird die Planung insgesamt als für den Standort angemessen und städtebaulich vertretbar eingestuft.</p>
<p>B.3 Anwohnerin, Anwohner Meerweinstraße</p>	
<p>Schreiben vom 15.04.2018</p>	
<p>Mit dem Bebauungsplan Jahnstraße entsteht unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes Weinstockstraße rechts und links der Weinstockstraße ein unangemessen hoch und dicht bebautes Gebiet, dessen negative Auswirkungen auf Mensch und Umwelt</p>	<p>Nach der Auslegung der Bebauungspläne „Jahnstraße“ und „Weinstockstraße“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Entwürfe geändert. Die geänderten Planungen werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut offengelegt.</p>

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

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>sorgfältig beachtet werden müssen. Wir möchten deshalb unsere Anregungen und Bemerkungen, die z.T. auch gerne als Einspruch gewertet werden können, im Folgenden äußern:</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Dichte der Bebauung in einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ von 1,7 ist so außergewöhnlich hoch für diese Lage, dass hierfür eine ebenso außergewöhnliche Begründung erforderlich ist. Die Begründung im Bebauungsplan, dass hier dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden soll, ist dafür sicherlich nicht hinreichend für eine derartige Überschreitung der BauNVO und für eine so hoch verdichtete Bebauung, die das Stadtbild massiv beeinträchtigt und nicht zu Emmendingen passt. Wohnraumbedarf existiert seit Jahren, wurde aber bei der Entwicklung von anderen Baugebieten immer so umgesetzt, dass die Obergrenzen lt. BauNVO nicht überschritten wurden. Warum soll nun in solch massiver Weise dieses Baugebiet „ausgemostet“ werden? Versäumnisse der Vergangenheit können nicht alleine dadurch ausgeglichen werden, dass im Quartier zwischen Hochburger- und Neubronnstraße massivst nachverdichtet wird. Die Jahnstraße befindet sich ca. 400 Meter ortsausgangs nach Windenreute und ca. 700 m ortsausgangs nach Maleck bzw. Freiamt. Zur Stadtmitte sind es immerhin ca. 1.400 Meter. Die bisher gefundene Begründung für solch eine hohe GFZ als sogenanntes „urbanes Gebiet“ kann in keinsten Weise überzeugen. Die Stadtverwaltung möge bitte Vergleichswerte vorlegen, wo in vergleichbarer Lage in EM in einem allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,7 festgesetzt und bebaut wurde. Naheliegender wären hier Angaben zum jüngst städtebaulich entwickelten Gebiet „Jägeracker“, aber auch das „Ramie-Areal“ wurde erst vor wenigen Jahren vollständig neu überplant. Welche GFZ wurde hier zugrunde gelegt? Der Bebauungsplan „Jahnstraße“ sieht eine 6-stöckige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 18 Metern vor. Zusätzlich sollen Dachaufbauten in Höhe von 1,50 erlaubt sein. Selbst in innenstadtnaher Lage wie in der Hochburger-/Kandelstraße wurden solche „Hochhausdimensionen“ nicht vorgesehen. Der Hinweis auf die Umgebungsbebauung der Schulkörper geht u.E. ins Leere, da die Schulkomplexe zum einen viel weiter von der Wohnbebauung des Umfeldes entfernt liegen und auch nicht die Höhe von 18 Metern erreichen. Selbst die als von „Alt-Emmendingern“ oft zitierten Bausünden der 	<p>Mit der Änderung der Planung wird für das allgemeine Wohngebiet im Bebauungsplan „Jahnstraße“ eine maximale GFZ von 1,6 festgesetzt.</p> <p>Die zulässige Gebäudehöhe wird reduziert und die zulässige Zahl der Vollgeschosse im Bereich der Wohnbebauung um ein Geschoss zurückgenommen. Das bisherige Wohngebäude (Haus 1) an der Weinstockstraße wird in zwei kleinere Wohngebäude (neu: Haus 1 und 2) aufgegliedert. Geplant sind jetzt insgesamt 4 Wohnhäuser. Alle Stellplätze werden in Tiefgaragen nachgewiesen.</p> <p>Durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen, die Überdeckung und Begrünung der Tiefgaragen- und Freiflächen, die Pflanzung von Bäumen und die Begrünung der Dachflächen wird eine Durchgrünung des Quartiers gefordert und sichergestellt.</p> <p>Das Plangebiet des Bebauungsplans „Jahnstraße“ zeichnet sich aus Sicht der Stadt Emmendingen durch eine hohe Lagegunst aus. Durch die räumliche Nähe sowohl zu allen Einrichtungen der Versorgung und Infrastruktur als auch zu Zielen der Naherholung eignet sich die Fläche gut für den Wohnungsbau.</p> <p>Im Ergebnis der Abwägung wird die Planung insgesamt als für den Standort angemessen und städtebaulich vertretbar eingestuft.</p> <p>Die Planung wurde geändert (siehe oben). Zulässig ist eine Gebäudehöhe von 15 m bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens. Die Höhen werden als NN-Höhen festgesetzt. Die Überschreitung durch Dachaufbauten etc. wird auf 0,50 m begrenzt.</p>

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

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>Jahnstraße der Arbeitersiedlung (Wehrle-Werk – Wohnbebauung) wurden 5-geschossig gebaut. Und nicht zu vergessen: Diese unmittelbar gegenüber dem Bebauungsplan Jahnstraße gelegenen Hochhäuser haben eine GFZ von 1,0! Eine Bebauung wie im Bebauungsplan Jahnstraße vorgesehen, ignoriert die durch die Perspektivwerkstatt entwickelten Bürgerempfehlungen zur Wohnflächenentwicklung in EM.</p> <p>4. Durch die äußerst hohe und dichte Bebauung entlang der Weinstockstraße mit fünf und sechs Stockwerken befürchten wir eine richtige Riegelbildung/Häuserschlucht, die nicht nur für die unmittelbare Nachbarschaft, sondern auch für das Klima der Kernstadt negative Folgen hat. Derartig massive Baukörper heizen sich tagsüber stark auf, behindern die Durchlüftung in der Nacht und verstärken die nächtliche Hitze durch Abstrahlungswärme. Gerade unter Berücksichtigung der allgemeinen Wärmeentwicklung und des indizierten Klimawandels haben die Stadtplaner und die gesamte Stadtverwaltung eine besondere Verantwortung vorausschauend zu planen.</p> <p>5. Wohnen auf so engem Raum trägt nicht zur Sozialverträglichkeit bei und erhöht das Konfliktpotential. Es ist keine Erfindung der Unterzeichner, dass sich Konfliktpotential auf engem Raum leichter ergibt, als wenn Menschen mehr Freiräume haben. Deshalb meinen wir, dass die Verantwortlichen der Stadt auch aus dieser Sicht besonders berücksichtigen müssen, wie auf diesem hochfrequentierten Raum gutes zwischenmenschliches Leben gelingt, ohne dass eine soziale Schieflage/soziale Brennpunkte entstehen. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen hat einen hohen Stellenwert, kann aber nicht alles rechtfertigen, was in den vergangenen Jahren versäumt wurde. Sozial ist auch, wenn nicht zu viele Leute auf einem Fleck wohnen.</p> <p>6. Im Rathaus kann man erkenntnisreich lesen: „Eine sozial durchmischte Mieterschaft in den sanierten Gebäuden bietet gute Chancen, das Gebiet und seine Bewohner*innen aus der derzeitigen Stigmatisierung herauszuführen“. Die Rede ist hier von den nur 100 Meter weit entfernten Arbeiterhäusern der Neubronnstraße.</p> <p>7. Laut BBplan soll das Haus parallel zur Weinstockstraße mit ca. 22 Sozialwohnungen belegt werden. Die Bewohner*innen dieses Hochhauskomplexes erhalten im Gegensatz zu den anderen 2 Hochhäusern oberirdische Parkplätze. Der Unterschied ist also augenscheinlich.</p> <p>8. Dass diese oberirdischen Parkplätze einhergehen</p>	<p>Die Planung wurde geändert (siehe oben). Mit der Überarbeitung der Bebauungspläne „Jahnstraße“ und „Weinstockstraße“ ist entlang der Weinstockstraße eine Bebauung mit vier und fünf Geschossen zulässig. Im Gebiet Jahnstraße wird das bisherige Wohngebäude (Haus 1) an der Weinstockstraße in zwei kleinere Wohngebäude (neu: Haus 1 und 2) aufgliedert.</p> <p>Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergibt sich insgesamt eine geringere Höhenentwicklung und aus Richtung Weinstockstraße ein gegliedertes Erscheinungsbild.</p> <p>Die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf klimatische Aspekte wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ untersucht.</p> <p>Sie werden in den Unterlagen zum geänderten Bebauungsplanentwurf dargelegt und bewertet. Die Reduzierung der Gebäudehöhen, die Aufgliederung der Baukörper und die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zielen insgesamt auf eine Reduzierung möglicher negativer Auswirkungen der Planung und die Entwicklung eines guten Wohnumfeldes.</p> <p>Im Bebauungsplan „Jahnstraße“ wird für Wohnbauvorhaben ein Anteil von 30% festgesetzt, der den Förderkriterien für die soziale Wohnbauförderung entsprechen muss. Alle notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen nachgewiesen.</p> <p>In die Berechnung der GRZ fließen auch die durch</p>

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

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>mit einer GRZ von unglaublichen 0,8 und somit zu einer weiteren unnötigen Versiegelung führen, müsste für viele Entscheidungsträger ein Zeichen sein.</p> <p>9. Warum gerade in diesem Gebiet eine Vielzahl von Sozialwohnungen entstehen sollen, das gemäß Lärmschutzgutachten nur mit hohem baulichen Aufwand realisiert werden kann, fragt sich der kostenbewusst denkende Bürger*in wohl vergeblich. Schallschutzmaßnahmen an der Bausubstanz bis hin zu Lüftungsanlagen, Ausrüstung der Fenster etc. (alles nachzulesen im Schallschutzgutachten), verteuern diese Immobilie, so dass wir auf die weiteren wirtschaftlichen Berichte sehr gespannt sind. Laut Ankündigung von Herrn OB Schlatterer in der letzten Gemeinderatssitzung beabsichtigt die städtische Wohnbau dieses Gebäude zu erwerben, um langfristig bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.</p> <p>10. Da das gesamte Gelände schon mehrere Jahre brachliegt und die Fenster und weitere Gebäudeöffnungen der abzureißenden Gebäudekomplexe zeitweise offenstehen, ist anzunehmen, dass sich „manches Tierlein“ eingenistet hat. Auf ein Artenschutzgutachten kann deshalb nicht verzichtet werden.</p> <p>11. Diese Bebauung beeinflusst das Quartier und hat Auswirkungen für Mensch und Umwelt für die nächsten 100 Jahre. Begründet wird dies ausschließlich mit momentan fehlendem Wohnraum. Langfristige Perspektiven werden nicht entwickelt, Auswirkungen nicht bedacht – ein Abwägungsprozess fand und findet nicht statt.</p> <p>Zusammenfassend bitten wir darum in einem sorgfältigen Abwägungsprozess vorhandene Spielräume zu nutzen (Höhenreduzierung) und durch behutsames Vorgehen das Stadtbild Emmendingens nicht zu stark zu verändern. Wir wollen kein EM-Hattan.</p>	<p>Tiefgaragen unterbauten Flächen mit ein. Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen sind entsprechend den Bebauungsvorschriften mit einer 0,40 m starken Erdabdeckung zu versehen und zu begrünen.</p> <p>Die Stadt Emmendingen setzt im Rahmen der Neuausweisung von Wohnbauflächen in den Bebauungsplänen regelmäßig einen Flächenanteil fest, für Wohnen, das den Förderkriterien für die soziale Wohnbauförderung entsprechen muss und fordert einen Beitrag zum sozial geförderten Wohnungsbau.</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung nicht erforderlich.</p> <p>Nach der Auslegung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf geändert (siehe oben). Die geänderte Planung wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut offengelegt.</p>
B.4 Anwohner Meerweinstraße	
Schreiben vom 16.04.2018	
<p>Gegen den Bebauungsplan auf dem Areal ehemals Süd-West-Rohstoff in der Jahnstrasse / Weinstockstrasse erhebe ich Einspruch.</p> <p>1. Die Massivität und Höhe der Bebauung ist unpassend für dieses Wohngebiet. Für eine GFZ von 1,7 in dieser Lage müsste eine aussergewöhnliche Begründung vorliegen. „Benötigter Wohnraum“ ist für solch eine Bebauung, die gravierend in das Stadtbild eingreift, keine hinreichende Begründung. Wohnraumbedarf in EM</p>	<p>Nach der Auslegung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf geändert. Die geänderte Planung wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut offengelegt.</p> <p>Mit der Änderung der Planung wird die zulässige Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet und für die Fläche für den Gemeinbedarf reduziert. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich der Wohnbebauung um ein Geschoss auf fünf und vier Vollgeschosse zurückgenommen. Das bisherige Wohngebäude (Haus 1) an der Weinstockstraße</p>

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

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>existiert seit langem und wurde in anderen Bau- gebieten auch nicht in dieser massiven und komplexen Art umgesetzt; jüngstes Beispiel: die Neubauten in der Hochburgerstrasse 28 hintere Reihe mit nur 3 Geschossen. Wieso soll allein an der Jahnstrasse / Weinstockstrasse in äusserst ungewöhnlicher und unzulässiger Weise nachverdichtet werden? Es sei darauf verwiesen, dass die hohen Häuser in der Jahnstrasse nur eine GFZ von 1,0 haben.</p> <p>2. Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, Vergleichswerte vorzulegen, wo in einem Wohngebiet der Stadt Emmendingen eine GRZ 0,8 und eine GFZ von 1,7 festgesetzt und bebaut wurde.</p> <p>3. Der o.g. Bebauungsplan sieht eine 6-stöckige Bebauung mit einer Höhe von 18 Metern, plus Dachaufbauten von 1,50 Metern vor. Damit wird die durch die „Perspektivwerkstatt“ entwickelte Bürgerempfehlung zur Wohnentwicklung in EM ignoriert.</p> <p>4. Durch die äusserst hohe und dichte Bebauung in der Jahnstrasse und Weinstockstrasse riskiert die Stadt eine klimatische Riegelbildung mit negativen Folgen für das Klima der ganzen Emmendinger Oberstadt.</p> <p>5. In Zusammenhang mit der Renovierung der Häuser der Neubronnstrasse spricht die Stadt von einer „Stigmatisierung“, unter der die Bewohner jener Häuser zu leiden haben, was ich selbst bestätigen kann: mit den Kindern in jenen „Ramiehäusern“ durften wir in unserer Jugend nicht spielen („Schmuddelkinder“). Die Stadt will nun jene Neubronnstrasse aus der „derzeitigen Stigmatisierung herausführen“ wie sie betont. Es ist deshalb unverständlich, dass die Stadt jene Fehler in der Neubronnstrasse nun ausgerechnet in der Jahn- bzw. Weinstockstrasse wiederholen will - das ergibt keinen Sinn! Auch in den letztgenannten Gebieten wird sich durch die vorgesehene äusserst massive Bebauung eine soziale Schieflage sowie erhöhtes Konfliktpotenzial wiederholen.</p> <p>6. Die Stadtverwaltung wird aufgefordert zu erklären, wie sie einer solchen vorhersehbaren negativen Entwicklung vorzubeugen gedenkt.</p> <p>7. Laut Bebauungsplan sollen etwa 22 Sozialwohnungen entstehen. Die Stadt wird aufgefordert zu erklären, wie diese Wohnungen finanziert werden sollen, da diese Wohnungen nur mit</p>	<p>wird in zwei kleinere Wohngebäude (neu: Haus 1 und 2) aufgegliedert. Geplant sind jetzt insgesamt 4 Wohnhäuser. Alle Stellplätze werden in Tiefgaragen nachgewiesen.</p> <p>Für das allgemeine Wohngebiet im Bebauungsplan „Jahnstraße“ wird eine maximale GFZ von 1,6 festgesetzt.</p> <p>Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergibt sich insgesamt eine geringere Höhenentwicklung und aus Richtung Weinstockstraße ein gegliederteres Erscheinungsbild.</p> <p>Durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen, die Überdeckung und Begrünung der Tiefgaragen- und Freiflächen, die Pflanzung von Bäumen und die Begrünung der Dachflächen wird eine Durchgrünung des Quartiers gefordert und sichergestellt.</p> <p>Die Planung wurde geändert (siehe oben). Zulässig ist eine Gebäudehöhe von 15 m bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens. Die Höhen werden als NN-Höhen festgesetzt. Die Überschreitung durch Dachaufbauten etc. wird auf 0,50 m begrenzt.</p> <p>Die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf klimatische Aspekte wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ untersucht. Sie werden in den Unterlagen zum geänderten Bebauungsplanentwurf dargelegt und bewertet. Die Reduzierung der Gebäudehöhen, die Aufgliederung der Baukörper und die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zielen insgesamt auf eine Reduzierung möglicher negativer Auswirkungen der Planung und die Entwicklung eines guten Wohnumfeldes.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplans „Jahnstraße“ ist die Errichtung von Eigentumswohnungen und ca. 15 Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus geplant. Das städtebauliche Konzept mit der Anordnung aller Stellplätze in Tiefgaragen, der geplante Wohnungsmix und die Aufteilung in kleine und größere Wohnungen zielen insgesamt auf die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartiers mit einer ausgewogenen Bewohnerstruktur.</p> <p>Die Umsetzung und Bindung der Wohnungen nach den Förderkriterien der sozialen Wohnbauförderung wird vertraglich geregelt.</p>

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

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>hohem baulichen Aufwand zu realisieren sind: gemäss Lärmschutzgutachten sind teure Schallschutzmassnahmen zu tätigen.</p> <p>Die Stadt wird eindringlich gebeten, die Bebauungspläne für die Jahnstrasse /Weintockstrasse auf ein erträgliches Mass, auch für die Anwohner der Gag-fah-Siedlung, sowohl in der Höhe wie Breite der Häuser (Dichte der Bebauung) zu reduzieren.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wurde geändert (siehe oben).</p>