

Protokollvermerk

Veranstaltung:

Beteiligung der Öffentlichkeit am Montag, dem 12. März 2018 im Sitzungssaal des Rathauses Emmendingen, Landvogtei 10, 79312 Emmendingen zu folgendem Planungsvorhaben der Gemarkung Emmendingen

- **Aufstellung des Bebauungsplanes „Kastelberg“ und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Landesbauordnung (LBO) zu diesem Bebauungsplan auf der Gemarkung Emmendingen**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:40 Uhr

Anwesenheit: siehe beigelegte Liste

Begrüßung der ca. 30 anwesenden interessierten Bürger.

... stellt zunächst das Planungsverfahren vor mit den darin enthaltenen Möglichkeiten zur Einflussnahme für die Öffentlichkeit.

Nach einem kurzen Blick auf die historische Entwicklung des Baugebietes Kastelberg stellt ... die Ergebnisse der Bestandsaufnahme der momentanen Ist-Situation im Baugebiet vor, verbunden mit ersten Planungsüberlegungen, wie sie auch schon im Technischen Ausschuss vorgetragen wurden.

Anschließend können die Bürger Fragen stellen.

Bürger 1, Mozartstraße ..

will wissen, warum nicht alle bebauten Grundstücke nördlich der Mozartstraße in den Geltungsbereich mit einbezogen wurden.

Für jene Grundstücke, so ..., gelten noch andere Bebauungspläne. Deshalb hatte sich keine Notwendigkeit ergeben.

Bürgerin 2, Mozarstraße ..

habe schon Interesse an diesem Bebauungsplan, er käme aber zu spät. Was bisher am Kastelberg neu gebaut worden sei, sei ungeheuerlich. Sie wisse nicht, welches Erscheinungsbild da noch erhalten werden solle. Das „Kind sei schon in den Brunnen gefallen“.

Bürgerin 3, Händelstraße ..

fragt zum einen, warum da gebaut werde, obwohl es eine Veränderungssperre gebe, zum anderen, ob es bei den gerade entstehenden Mehrfamilienwohnhäusern keine Sozialbindung im Hinblick auf den Bau von Sozialwohnungen gebe.

... führt aus, dass das im Bau befindliche Mehrfamilienhaus am Schubertweg bereits vor dem Erlass der zweijährigen Veränderungssperre genehmigt war. Zwei weitere Bauvorhaben waren in der Planung schon so weit, dass es unverhältnismäßig gewesen wäre, sie zu verhindern. Deshalb wurden Ausnahmen von der Veränderungssperre erteilt.

Die Stadt sei daran interessiert, dass neue Sozialwohnungen entstehen. Um dies fordern zu können, sei aber eine Rechtsgrundlage notwendig. Eine solche sei in diesem Baugebiet nicht gegeben, da es städtebauliches Ziel sei, das Erscheinungsbild wiederherzustellen und nicht nachzuverdichten oder zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Bauherren erhalten durch die Planung der Stadt keine zusätzlichen Vorteile, die einen Infrastrukturausgleich in Form von Sozialwohnungen rechtfertigen würden. Dies müsse in anderen Baugebieten stattfinden.

Bürger 4, Mozartstraße ..

mahnt, dass die Neubebauung Beethovenstraße 18 nicht zu einem Präzedenzfall für weitere zu genehmigende Bauvorhaben werden dürfe.

Die Ausnutzung des Grundstücks sei seiner Ansicht nach überdimensional.

... bestätigt, dass dieser Fall einer der Auslöser für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Kastelberg war, der solche Bauvorhaben nicht mehr zulassen werde.

Bürger 5, Haydnweg ..

sieht die Parksituation in einigen Straßenabschnitten jetzt schon als problematisch an. Wenn bei dem neu errichteten Mehrfamilienwohnaus nur 1 Stellplatz pro Wohnung verlangt werde, müsse man davon ausgehen, dass 12 zusätzliche Fahrzeuge entlang der Straße geparkt würden.

... sagt, dass die Stadt im Bebauungsplan 1,5 Stellplätze pro Wohnung festsetzen wolle. Dies sei ein inzwischen üblicher Wert, 2 Stellplätze pro Einheit halte man für etwas überzogen. Künftige Bauherren sollen nicht für in der Vergangenheit gemachte Fehler büßen müssen.

Bürger 6, Schubertweg ..

bemängelt die Lärmbelästigung durch die sehr stark befahrene Tennenbacher Straße. Er fragt, ob es nicht möglich sei, die Tennenbacher Straße bis zur Einmündung Beethovenstraße zur Gemeindesstraße zu machen und anschließend den Verkehr zu beruhigen.

Die Kreisstraße, so die Verwaltung, müsse auch dem überörtlichen Verkehr dienen. Dies solle und werde nach dem Willen der Stadt so bleiben. Eine Verkehrsberuhi-

gung scheide damit aus. Entlang der Tennenbacher Straße herrsche auch ein Anbau- und direktes Zufahrtsverbot, das weiter bestehen bleiben soll.

Bürger 6 erkundigt sich weiter, was mit dem unbebauten Grundstück unterhalb der Ringwald-Villa geschehen soll. Im Falle einer Bebauung befürchte er eine zusätzliche Verkehrsbelastung für den Schubertweg.

... führt dazu aus, dass dieses Grundstück im Bebauungsplan „Areal Ringwald“ liege und die dortigen Bebauungsmöglichkeiten erschöpft seien. Nach dem Willen der Stadt sollen dort auch keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden und damit auch keine weiteren Straßen- und Wegeverbindungen.

Bürgerin 7, Händelstraße ..

sieht durch die sehr vielen, entlang der Mozartstraße abgestellten Autos, die in Zukunft noch mehr werden würden, keine gefahrlosen Möglichkeiten mehr, diese Straße hoch zu fahren. Die Straße würde durch die z.T. schon auf dem Gehsteig parkenden Autos sehr schmal und unübersichtlich, gerade in den Kurvenbereichen. Sie schläge deshalb vor, im östlichen Abschnitt der Mozartstraße und dem Haydnweg eine Einbahnstraßenregelung einzuführen, dann könne man gefahrlos „im Kreis herumfahren“.

... schlägt vor, eine Begehung mit der Straßenverkehrsbehörde durchzuführen, um zu klären, ob eine Einbahnstraßenregelung und/oder Halteverbote die Situation verbessern könnten.

Diese Problematik werfe auch die zu klärende Frage auf, wie viele zusätzliche Wohneinheiten und damit verbundener Verkehr dieses Wohngebiet noch angemessen verkraften könne.

Bürgerin 2

empfindet es nicht so, dass in der Mozartstraße übermäßig viele Autos an der Straße abgestellt werden. Sie spricht sich gegen eine Einbahnstraßenregelung aus.

Bürgerin 3

erkundigt sich, ob 2-geschossig (im rot gekennzeichneten Bereich) bedeute

- a) ein Vollgeschoss mit Dachgeschoss unterm Satteldach,
- b) zwei Vollgeschosse mit Flachdach,
- c) zwei Vollgeschosse mit flachem Satteldach
- d) zwei Vollgeschosse mit Flachdach und zulässigen aufgeständerten Solarmodulen

Sie empfinde Flachdächer in diesem Gebiet als unpassend. Wenn auf den Flachdächern noch PV-Anlagen aufgeständert seien, würden die Gebäude optisch nochmals höher erscheinen und für die Hinterlieger sei die Rückansicht dieser Anlagen äußerst unschön.

Sie rege an, eher die Geschossigkeit im oberen Bereich der Mozartstraße (gelb dargestellt) zu erhöhen und dafür im rot dargestellten Bereich die Geschossigkeit so zu

belassen, wie sie jetzt sei. Die Anwohner im oberen Teil des Kastelbergs würden das Gebiet eher über die Händelstraße verlassen als durch das ganze Gebiet (Mozart-, Beethovenstraße) zur Tennenbacher Straße zu fahren.

...: Die Stadt habe die Möglichkeit, in den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans, die Dachform, die Anzahl der Geschosse, die absolute Höhe der Gebäude einschließlich der Anlagen für regenerative Energiegewinnung festzusetzen. Auch dass diese Anlagen liegend auf den Dächer anzubringen sind, könne geregelt werden.

Die Anregung wird aufgenommen.

Bürger 8, Händelstraße ..

fordert die Planung auf, dass eindeutig geregelt werde, dass Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf Flachdächern nur liegend montiert werden dürfen.

Es wäre als Hinterlieger eine Zumutung, wenn man ständig auf diese aufgeständerten und von hinten scheußlich aussehenden Anlagen schauen müsste.

... stimmt zu, dass Vorschriften zur Errichtung solcher Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen werden müssen.

Bürgerin 9, Bachstraße ..

meint, dass statt einem groß dimensionierten Einzelhaus mit vielen Wohneinheiten, sich Doppelhäuser oder kleine Reihenhauseinheiten gefälliger einfügen könnten. Diese Bauformen sollte man nicht generell ausschließen.

Planer ... ist zunächst von einer überwiegend vorhandenen Einzelhausbebauung ausgegangen. Andere Bauformen wären sicherlich in einzelnen Bereichen denkbar.

... ruft an dieser Stelle die Eigentümer auf, sich Gedanken über die mögliche zukünftige Bebauung ihrer Grundstücke zu machen und die Überlegungen mit der Stadtplanung zu erörtern. Ggf. ließen sich solche Überlegungen in den Bebauungsplan integrieren.

Die Eigentümer können sich bis Ostern bei der Stadtplanung dazu schriftlich oder persönlich äußern.

Bürger 4, Mozartstraße ..

- a) unterstützt das Anliegen von Herrn Müller und schlägt eine Regelung für den Bebauungsplan vor, die entweder Solarelemente auf Flachdächern ganz verbiete oder auf begrünten Flachdächern in solch einem flachen Winkel angebracht würden, dass sie die Hinterlieger nicht stören;
- b) schlägt auch die Festsetzung einer GRZ von 30 oder 40 vor, damit die Verdichtung auf den Baugrundstücken nicht zu hoch und die Grenzabstände nicht zu klein würden

... meint dazu, dass man mit der GRZ dies allein nicht regeln könne. Dazu müssen auch Baufenster festgesetzt werden. Man könne dies aber nicht für jedes Grundstück individuell machen. Es müssten Bereiche gebildet werden.

Man habe die Anlieger verstanden und man werde versuchen, dafür eine Lösung zu finden.

Bürgerin 3, Händelstraße ..

fragt sich, wie man sinnvoll über künftige Baufenster nachdenken könne.

... erklärt, dass der Planer bei einem bebauten Grundstück zunächst grundsätzlich vom Bestand ausgehen müsse, wenn er nichts Anderes vom Eigentümer höre. Erst wenn vom Eigentümer eine andere Information komme, wird man versuchen, diese in die Planungsüberlegungen einzubeziehen.

Bürger 8, Händelstraße ..

fände die Festsetzung von Doppelhäusern mit beschränkter Wohnungsanzahl nicht unvernünftig, alternativ auch zwei Einfamilienhäuser, je nach Grundstück.

... meint dazu, dass ein etwas größeres Doppelhaus besser aussehe als zwei schmale Einfamilienhäuser mit Mindestgrenzabstand nach LBO.

Bürger 1

erkundigt sich, bis wann noch schriftliche Eingaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bei der Stadt eingereicht werden können.

... sagt, man könne in den nächsten drei Wochen bis Ostern noch schriftliche Anregungen bei der Stadt einreichen.

Auf die Frage von ..., wie man an die heute vorgestellte Präsentation komme, teilt die Verwaltung mit, dass man diese gerne zusenden würde, wenn nach der Veranstaltung eine @Mail-Adresse angegeben werde. Man werde auch prüfen, ob evtl. eine Einstellung auf der Homepage der Stadt möglich wäre.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt ... um 20:40 Uhr die Veranstaltung

Emmendingen, den 16.03.2018

Ref. 3.1.1