

**Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“
auf der Gemarkung Emmendingen**

**Behandlung der eingegangenen Anregungen
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Vorentwurfsplanung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

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

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Emmendingen Stellungnahme vom 09.03.2021 I. Belange des Umweltschutzes 1. Untere Naturschutzbehörde Entsprechend § 13a BauGB ist die Vorlage eines Umweltberichts und einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Die Erarbeitung und Vorlage eines Artenschutzfachbeitrags ist für den weiteren Verlauf des Verfahrens angekündigt (siehe Ziffer 5.2 der Begründung). Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans sollen innerstädtische Flächen entwickelt werden. Nach Mitteilung des Naturschutzbeauftragten weist das zu überplanende Gebiet einen alten Baumbestand auf (Eibe, Esche, Erle, Kirsche, Nussbaum etc.). Da der Wegfall einiger größerer Bäume sowie der Abriss bzw. Umbau von Nebengebäuden geplant ist, müssen für den Bebauungsplan noch die artenschutzrechtlichen Belange bearbeitet werden. Hierbei sind vor allem die Artengruppen Vögel und Fledermäuse zu untersuchen. Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt hier, bereits die biologisch aktive Zeit im Sommerhalbjahr 2021 zu nutzen. Die Eingriffe können bereits mit einer geschickten Wahl der Zeitfenster der Arbeiten minimiert werden. Eventuell sind noch artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die bereits im Vorgriff zu entwickeln und umzusetzen wären. Außerdem sollte geprüft werden, ob der vorhandene Baumbestand – wo es möglich und sinnvoll ist – in die Planung integriert werden kann. Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotope sind nicht betroffen. Grundsätzlich wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung begrüßt, insoweit wird den Ausführungen in Ziffer 5.2 (Absatz 1) der Begründung zugestimmt. 2. Untere Wasserbehörde (Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten) 2.1 Oberflächengewässer: Gewässerrandstreifen: Auf die Einhaltung des gesetzlich festgesetzten Ge-	Zum Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vor (bhm, 23.11.2021). Untersucht wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Nachgewiesen wurden im Untersuchungsgebiet und den angrenzenden potentiellen Wirkräumen 18 Vogelarten, darunter 3 Arten (Haussperling, Mauersegler, Star), die auf einer Roten-Liste bzw. Vorwarnlisten geführt werden. Haussperling und Star nutzen das Untersuchungsgebiet als Brutrevier. Mauersegler nutzen den Luftraum über dem Plangebiet als Nahrungshabitat. Hinweise auf Schleiereulen liegen nicht vor. 6 Fledermausarten wurden nachgewiesen. Ein Vorkommen weiterer Arten der Gattung Myotis kann aufgrund der Ähnlichkeit der Rufe nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wurden keine Reptilien nachgewiesen. Eine potentielle Betroffenheit durch die Planung wird für Fledermäuse (potentielle Tagesquartiere, Jagdgebiet) und den Haussperling (Brutgebiet) gesehen. Die in der saP entwickelten Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei der Umsetzung der Planung werden in den Bebauungsplan und die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Für das Vorhaben Quartier Dreikönig erfolgen ergänzend entsprechende Regelungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags. Die Maßnahmen umfassen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkungen für Rodung und Abriss, angepasste Lichtplanung), CEF-Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktion (Nistkästen Haussperling) sowie Empfehlungen (Nisthilfen Mauersegler, Gebirgsstelze, Ersatzquartiere Fledermauskästen). Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt von Baumstandorten, zur Neuanpflanzung von Bäumen, zur Entwicklung des Gewässerrandstreifens und der Freiflächen sowie zur Dachbegrünung etc.. Der Gewässerrandstreifen wird im Bebauungsplan
--	--

Anregungen

Stellungnahme der Verwaltung

wässerrandstreifens (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 29 Wassergesetz BW) zum Mühlbach wird hingewiesen. Der Gewässerrandstreifen beträgt im Innenbereich 5 m und bemisst sich ab der Böschungsoberkante. Hier sind u.a. die Errichtung neuer baulicher Anlagen, Geländeauffüllungen oder Geländeabtrag verboten. Wir bitten um Ermittlung der Böschungsoberkante und Eintragung des Gewässerrandstreifens im Plan.

HQExtrem:

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für einen Teil des Geländes eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQextrem). Aufgrund des verbleibenden Risikos wird das überplante Gebiet in den Hochwassergefahrenkarten entsprechend gekennzeichnet.

Gemäß § 78b ist in solchen Gebieten der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden bei der Abwägung zur Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nach § 78c ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQextrem) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Sofern die oben genannte Abwägung zu dem Ergebnis kommt, hier eine Bebauung weiterhin zuzulassen, wird empfohlen, entsprechende Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise aufzunehmen:

1. In Hochwasserrisikogebieten (HQextrem) sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78b WHG). Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.
2. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Sofern der Bau einer Heizölverbraucheranlage vorgesehen ist, ist diese der zuständigen Behörde sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen und Nachweisen anzuzeigen.
3. Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten hier besondere Schutzvorschriften.
4. Aufgrund des verbleibenden Hochwasserrisikos muss damit gerechnet werden, dass nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für die Ge-

festgesetzt. Die innerhalb des Gewässerrandstreifens bestehenden historischen Gebäude am Mühlbach bleiben erhalten und werden im Bestand gesichert. Im Südwesten des Flst.-Nr. 297/1 setzt der Bebauungsplan die Fläche für einen Fußgängersteg über den Mühlbach fest.

Die Anregungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen erläutert.

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
bäude gewährt wird. Dachbegrünung: Die angedachte Dachbegrünung wird zur Verbesserung der Niederschlagswasserrückhaltung, Erhöhung der Verdunstungsrate und zum Ausgleich von negativen mikroklimatischen Auswirkungen der Flächenversiegelung ausdrücklich begrüßt. Wir empfehlen eine Substrathöhe von mind. 10 cm, damit in Trockenzeiten mehr Wasser für den Bewuchs gespeichert werden kann. 2.2 Grundwasser: Erkenntnisse über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen uns nicht vor. Es können keine gesicherten Werte zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) und zum Grundwasserhöchststand (HHW) angegeben werden. Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros zu ermitteln. Gründungen unter MHW sind grundsätzlich unzulässig. Zur Beschreibung der Grundwasser-/Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen die das Grundwasser erreichen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets „WSG-Emmendingen TB II+III Gew.Wäldle“. Die Vorgaben der WSG-Verordnung sind zu berücksichtigen. Wir bitten um entsprechende Kennzeichnung auf den Plänen und einen Hinweis im Text auf die Rechtsverordnung in den Bebauungsplanvorschriften, sowie um Überwachung der Einhaltung der Schutzgebietsbestimmungen bei den Bauanträgen, insbesondere die, die den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen regeln. 2.3 Abwasser: Angaben zur vorgesehenen Niederschlagswasserbeseitigung werden keine gemacht. Wir bitten zunächst zu prüfen, ob eine Versickerung möglich ist. Wo dies z.B. aus Altlastengründen nicht möglich ist, sollte eine ortsnahe Einleitung in den Mühlbach erfolgen. Wir bitten die vorgesehene Entwässerung im Vorfeld mit uns abzustimmen. 2.4 Wasserversorgung: Da es sich hier um eine Änderung einer bestehenden Bebauung handelt, gehen wir davon aus, dass die Trink- und Brauchwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgt. Wir bitten um schriftliche Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wie die Wasserversorgung gesichert ist. Auf den Flurstücken 299/2 und 297/1 liegen, nach Auswertung unseres geographischen Informations-	Der Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ setzt eine Begrünung flach geneigter Dächer mit einer Substrathöhe von mind. 10 cm fest. Die Anregungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Die Anregungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und erschlossen. Hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswasser setzt der Bebauungsplan wasserdurchlässige Beläge und Begrünungsmaßnahmen sowie eine Retention des Niederschlagswassers (Dachbegrünung, Retentionszisternen) fest. Die Prüfung der Versickerung des Niederschlagswassers wird aufgenommen. Je nach Vorhaben ist eine ortsnahe Einleitung in den Mühlbach / in bestehende Kanäle vorgesehen. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und erschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz. Die Information wird an die Grundstückseigentümer weiter gegeben.

systems (GIS), 2 Grundwassermessstellen. Wir bitten zu prüfen, ob die Messstellen zukünftig genutzt werden, z. B. für die Ermittlung der Grundwasserstände im Plangebiet oder ob sie zurückgebaut werden können/müssen. Das Ergebnis der Prüfung ist uns mitzuteilen.

2.5 Altlasten und Bodenschutz:

Altlasten

Für das Bebauungsplangebiet weisen wir auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2015) hin:

- 1) Großflächige schädliche Bodenveränderung; gSBV Elzaue, historischer Bergbau; Obj.-Nr. 08606; Erkundet, BN3; Fall wird eigenüberwacht
- 2) Altstandort; Emmendinger Maschinenbau GmbH; Obj.-Nr. 06883; Erkundet, BN2; Neubewertung bei Nutzungsänderung
- 3) Altstandort; Seifensiederei Bartholmess; Obj.-Nr. 06882; Historisch erfasst, BN1; Entsorgungsrelevanz

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der abgegrenzten schädlichen Bodenveränderung durch den historischen Bergbau. Es ist mit erhöhten Schadstoffgehalten des Bodens durch Arsen, Blei (bis ca. 250 mg/kg im Oberboden), Cadmium, Kupfer und Zink zu rechnen. Durch die ehemalige gewerbliche Nutzung in Teilbereichen ist zusätzlich mit nutzungsspezifischen Bodenverunreinigungen zu rechnen, die entsorgungsrelevant sein können.

Mit der Bebauung der Fläche ist sicher zu stellen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und die nutzungsspezifischen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für alle relevanten Wirkungspfade eingehalten sind.

Überschüssiger Bodenaushub, der bei Eingriffen in den Untergrund anfällt und das Gelände verlässt, ist ggf. nicht frei verwertbar. Es ist daher ein in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien 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.

Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Standort Nr. 2 und 3 ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten.

Im Zuge der Altlastenerkundung auf dem Flurstück-Nr. 297/0 und 297/1 teilte der Kampfmittelbeseitigungsdienst im Jahr 2008 Anhaltspunkte für einen Kampfmittelverdacht mit. Aus diesem Grund bitten wir, den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart bei Eingriffen in den Untergrund zu beteiligen.

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich

Die Anregungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
mitzuteilen. Bodenschutz Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen. 3. Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz Immissionsschutz Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Mühlbachbogen-Quartier Dreikönig“ der Stadt Emmendingen soll im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der Planinhalte eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden. Eine abschließende Stellungnahme unsererseits ist erst nach Vorlage der Untersuchung möglich. Abfallrecht Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Mühlbachbogen-Quartier Dreikönig“ bestehen von unserer Seite aus keine Bedenken, wenn unsere Stellungnahme und Anregungen in den Bebauungsplan übernommen werden. 1. Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen. 2. Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG). 3. Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungs-	Die Anregungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Zum Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ liegt eine schalltechnische Untersuchung vor (FWT, 23.11.2021). Untersucht wurden die Lärmimmissionen von Schiene und Straße. Die gutachterlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Anregungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

zwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.

Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.

In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

4. 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).
5. Anfallender Bauschutt (z.B. bei Erschließungs- oder Abbrucharbeiten) ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.
6. 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.
7. Die bei Abbrucharbeiten anfallenden Holzabfälle sind gemäß der Altholzverordnung zu klassifizieren und entsprechend einer schadlosen Verwertung bzw. thermischen Beseitigung zuzuführen.
8. Die beim Rückbau der Gebäude anfallenden asbesthaltigen Zementfaserplatten (Dacheindeckung) sind als gefährlicher Zwangsabfall (Abfallschlüssel nach AVV 170605*) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.
9. Getrennt zu sammeln und zu entsorgen sind nach der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) die beim Abbruch anfallenden Fraktionen aus Glas, Kunststoffen, Metallen einschließlich Legierungen, Beton, Ziegel, Fliesen, Keramik, Holz, Dämmmaterialien, Bitumengemische und Baustoffen auf Gipsbasis.. Hierüber hat eine Dokumentation im Sinne von § 8 Abs. 3 GewAbfV zu erfolgen. Sollte eine Trennung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar sein, ist dies entsprechend mit Begründung zu dokumentieren. Gemischte Abfälle sind einer Vorbehandlungsanlage bzw. Aufbereitungsanlage im Sinne der GewAbfV zuzuführen.
10. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bo-

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
denbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamts Emmendingen (07641/451-499 o. 223, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.	
II. Straßenverkehrsamt Das Bebauungsplangebiet liegt vollumfänglich innerhalb der Gemarkung der Großen Kreisstadt Emmendingen. Dies ist in dieser Eigenschaft selbst untere Straßenverkehrsbehörde. Wir erstatten daher Fehlanzeige.	---
III. Vermessungsamt Das Vermessungsamt hat grundsätzlich keine Bedenken. Die europäische Richtlinie INSPIRE und das Geodatenzugangsgesetz Baden-Württemberg verpflichten die Kommunen ihre Bauleitplanung standardisiert bereitzustellen. Hierzu ist ein einheitliches Austauschformat erforderlich. Am 5. Oktober 2017 hat der IT-Planungsrat den Standard "XPlanung" als verbindliche Anwendung für den Austausch im Bau- und Planungsbereich beschlossen. Für IT-Verfahren wurden folgende Umsetzungsfristen für die Konformität festgelegt: • mit Beschlussfassung - für IT-Verfahren, die neu implementiert oder in wesentlichem Umfang überarbeitet werden, • maximal fünf Jahre nach Beschlussfassung für andere IT-Verfahren Wir regen an, das neue Austauschformat von den Planfertigern einzufordern.	Kenntnisnahme Wird umgesetzt.
IV. Amt für Flurneuordnung Das o. g. Vorhaben liegt außerhalb laufender oder geplanter Flurneuordnungsverfahren. Aus Sicht der Flurneuordnung bestehen weder Anregungen noch Bedenken.	---
V. Landwirtschaftsamt Vom o.g. Planvorhaben sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen.	---
VI. Forstliche Belange Das Planungsgebiet liegt außerhalb Wald, forstliche Belange sind nicht betroffen.	---
VII. Beteiligung weiterer Behörden / Belange weiterer Dienststellen Amt für ÖPNV Keine Bedenken und Anregungen.	---
Eigenbetrieb Abfallwirtschaft zum o.g. Vorhaben der Stadt Emmendingen weist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen auf die Belange der Müllabfuhr sowie auf die Belange der Abfallwirtschaft hin:	Kenntnisnahme

Anregungen

Stellungnahme der Verwaltung

Belange der Müllabfuhr

Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsstraßen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen“; siehe anhängende pdf.-Datei.

Belange der Abfallwirtschaft

Erdaushub:

Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung. Nach § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vom 31.12.2020 ist darauf hinzuwirken, dass bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Dies gilt in besonderen Maße in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Abs. 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Diese Vorgaben sind im Verfahren der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Verwertungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.

Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen keine.

VIII. Bauleitplanung

Eine Stellungnahme 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 email 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.

2. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

Stellungnahme vom 01.04.2021

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Bauleitplanverfahren.

Im Planungsgebiet sind sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege berührt. Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht Bedenken.

Die Anregungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe auch oben).

Wird zugesandt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ wurden die verschiedenen städtebaulich relevanten Belange in die gemeindliche Bauleitplanung eingestellt. Die planerische Entscheidung erfolgt als Ergebnis eines Abwägungsprozesses im Sinne einer horizontal abgestimmten Planung. Die vorliegenden und sich in Teilen entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belange erhalten dabei unter Würdigung der Ge-

Bau- und Kunstdenkmalspflege

Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:

Karl-Friedrich-Straße 23 (Flst.Nr. 0-299/1),**§2 DSchG**

Ehemaliges Forsthaus. Massivbau, 1802, Umbau zum Notariat 1901. Zwei zweigeschossiges Gebäude (Nr. 23 und 27) zu beiden Seiten des Neuen Schlosses, Mansarddächer mit je 4 alten Mansardfenstern und 2 Schleifgaupen. Jedes Haus 4-achsig mit Tordurchfahrt in der äußeren Achse, in Nr. 27 rundbogig, in Nr. 23 neues Segmentbogentor.

Karl-Friedrich-Straße 25, 25a**(Flst.Nr. 0-299/1, 0-299/2), §28 DSchG**

Sog. Neues Schloss. Massivbau, 1788/90 von Markgraf Karl-Friedrich als Witwensitz für seine zweite Frau erbaut, jedoch nie bezogen. Mit Nebengebäuden, Vorplatz und rückwärtige Gartenanlage mit Brückenpfeilern zum Mühlenbach. (Sachgesamtheit)

Karl-Friedrich-Straße 25a**(Flst.Nr. 0-299/1), §2 DSchG**

Gefängnis, erbaut 1909. 3-geschossiges Gebäude, umlaufender Sockel, Eckpilaster, Walmdach, leicht vortretendes Mittelrisalit mit Giebel an der Frontseite, tiefes Mittelrisalit mit Walm an der Rückseite. Seitenteile an beiden Fronten je 3-achsig, Mittelrisalit an der Vorderfront 3-achsig mit Portal über halbrunder Freitreppe, an der Rückfront 4-achsig mit 2 Türen. Im vorderen Giebelfeld Badisches Wappen, seitlich der Fassade Korbbogentore. Innen

Treppenhaus, schöne Treppe mit Holzgeländer.

Karl-Friedrich-Straße 27**(Flst.Nr. 0-298), §28 DSchG**

Wohnhaus, rückwärtig Ökonomiegebäude (ehem. Hanfgewerbe, Stallungen und Lager), Garten, Wasch- und Backhaus (Sachgesamtheit), Baujahr 1782.

Zwei 2-geschossiges Gebäude zu beiden Seiten des Neuen Schlosses, Mansarddächer mit je 4 alten Mansardfenstern und 2 Schleifgaupen. Jedes Haus 4-achsig mit Tordurchfahrt in der äußeren Achse, in Nr. 27 rundbogig, in Nr. 23 neues Segmentbogentor

Karl-Friedrich-Straße 29**(Flst.Nr. 0-297, 0-297/1), §2 DSchG**

Ehemaliger Gasthof „Dreikönig“ mit rückwärtigem Saalbau, Massivbau,

2. Hälfte 18. Jahrhundert. 2-geschossiges Eckhaus mit Mansarddach, zum Schlossplatz 8-achsig, Straßenfront 4-achsig und zurückgesetzte, traufseitige Fortsetzung mit 5 Achsen, im Erdgeschoss links Laden, rechts Tor. Fassadengliederung und Mansarddach 1913. Aushängeschild mit Rocailleverzierung.

Karl-Friedrich-Straße 31**(Flst.Nr. 0-296-297), §2 DSchG**

Wohnhaus, Massivbau, 1803. Rückwärtig Nebengebäude, Garten und

samtheit der Interessen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit eine Gewichtung.

Anregungen

Stellungnahme der Verwaltung

Gebäude am Mühlbach (Sachgesamtheit), gemeinsamer Torbogen mit Nr. 33, bez. 1769.

Karl-Friedrich-Straße 33

(Flst.Nr. 0-293-295), §2 DSchG

Wohnhaus, ehemals Ökonomiegebäude, Garten und Waschhaus

(Sachgesamtheit), Baujahr 1812

Karl-Friedrich-Straße 35

(Flst.Nr. 0-292), §2 DSchG

Wohn- und Geschäftshaus. Massivbau, 1. Hälfte 19. Jahrhundert, 2-geschossiges, traufseitiges Gebäude auf Sockel, Satteldach, neue Schleifgaube, im Erdgeschoss links Laden, rechts schmales Rundbogentor.

Mühlbach, §2 DSchG

Teil des Kollmarsreuter Mühlbachs mit zugehörigen baulichen Anlagen des Wasserversorgungssystems der Stadt Emmendingen.

Vor 1207 angelegter und immer wieder neuen Gegebenheiten angepasster, 14,7 Kilometer langer künstlicher Wasserarm von Kollmarsreute bis Riegel mit einer Höhendifferenz von 41,60 Metern. Ausgefeiltes technisches System der Wasserbaukunst, durch das die Wasserkraft der Elz kanalisiert wurde, um einen gleichmäßigen Zustrom zum Betreiben von Wasserrädern zu gewährleisten und das anfallende Überwasser über ein weiträumiges Bewässerungssystem mit Stellfallen und Gräben zur Wiesenwässerung zu nutzen. Mit allen erhaltenen Bachbefestigungen, historischen Schleusen, bestehender historischer Technik von Mühlen- bzw. Industriebetrieben und historischen Eichmarken.

Wir bitten Sie, diese im Plan entsprechend zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; siehe Karte im Anhang).

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.

Die Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die städtebauliche Planung und die Vorhabenplanung Quartier Dreikönig zielen insgesamt auf eine Sicherung und einen Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die bestehende geschützte Bausubstanz wird einschließlich der rückwärtigen Gebäude am Mühlbach im Bebauungsplan als überbaubare Flächen festgesetzt und als Denkmale gekennzeichnet. Im Rahmen der Projektplanung Quartier Dreikönig sollen im Bereich Karl-Friedrich-Straße 27 und 31/1 leerstehende Gebäude am Mühlbach und ungenutzte Seitengebäude in Abstimmung mit der Denkmalpflege saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Neben der Bestandssicherung wird mit dem Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ eine rückwärtige Bebauung von Grundstücksflächen vorbereitet.

Die vorgesehene Baumöglichkeit in Verlängerung der Straße Am Mühlbach (Flst.-Nr. 292) schließt hier die bestehende Reihenhausbauung ab.

Anregungen

Im Falle der Kulturdenkmale gemäß §28 DSchG, die den Kulturdenkmalen besonderer Bedeutung gemäß §12 gleichzusetzen sind, steht gemäß §15 (3) DSchG auch deren Umgebung unter Schutz. Im Falle der Karl-Friedrichstraße 25 und 27 kommt das Landesamt für Denkmalpflege zu der fachlichen Einschätzung, dass die nur vom rückwärtigen Bereich der Grundstücke bzw. von Norden einsehbaren Neubauten eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes darstellen, die unter der Schwelle der Erheblichkeit bleibt.

Die bestehende historische Struktur in diesem Quartier gliedert sich in eine straßenseitige Bebauung der schmalen Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern, dahinter anschließenden Nebengebäuden und Gärten zur Bachseite mit zum Teil gartenbegrenzenden Mauern und kleineren Nebengebäuden am Bach. Diese Struktur in ihrer geschichtlich bedingten Eigenart wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt sondern geht vielmehr in diesem Bereich verloren.

Daher bestehen von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan.

Positiv zu vermerken ist, dass laut Projektstand Februar 2021 des Quartiers Dreikönig die Nebengebäude der verschiedenen Grundstücke entlang des Baches erhalten werden sollen. Ebenso ist der angestrebte Erhalt der historischen Mauern positiv zu bewerten. Als historische Elemente haben auch sie einen geschichtlichen Zeugniswert.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit dem Bauvorhaben Dreikönig (Flst.-Nr. 296/1, 297/1, 298) soll benachbart zum historischen Bestand ein neues Quartier mit einer eigenständigen Formen- und Architektursprache entstehen. Die geplanten Baukörper (Holzfassade, begrünte Flachdächer) erhalten eine insgesamt zurückhaltende Gestaltung, die nicht auf eine Angleichung an den Bestand zielt sondern auf eine Ergänzung. Hinsichtlich der Höhenentwicklung ordnet sich die Bebauung in den Rahmen der Umgebung ein (Gasthaus Dreikönig, Seitenflügel Karl-Friedrich-Straße 27, Gebäude der Justizvollzugsanstalt). Das im Bereich des Grundstücks Karl-Friedrich-Straße 31 im Bestand sehr heterogene und wenig hochwertige Erscheinungsbild der bestehenden rückwärtigen Bebauung (Gargenhof, Nebengebäude, Anbauten) erhält mit der städtebaulichen Entwicklung eine Erneuerung und Verbesserung.

Mit der geplanten rückwärtigen Bebauung wird im Bereich des Vorhabens Quartier Dreikönig die historische Parzellenstruktur zu Gunsten einer baulichen Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen und einer Durchlässigkeit der Quartiersstruktur durch neue Wegeverbindungen aufgehoben.

Während im südlichen Abschnitt des Mühlbachbogens zwischen Amtsgericht und Neuem Rathaus die dargestellte historische Struktur noch vollständig erhalten und ablesbar ist, gilt dies für den nördlichen Bereich zwischen Amtsgericht und Neustraße nur eingeschränkt. Hier ist sie teilweise bereits überformt. Mit der Straße Am Mühlbach ist im Norden des Mühlbachbogens eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen schon erfolgt. Die Grundstückszuschnitte wurden neu geordnet und eine zusammenhängende Reihenhausbebauung entwickelt. Eine Weiterführung in Richtung Südosten wurde vorbereitet. Eine gewisse Sondersituation stellt außerdem das Grundstück Karl-Friedrich-Straße 31 (Dreikönig) dar. Es weicht hinsichtlich Grundstücksgröße und Nutzungsstruktur ab. Im Rahmen der bestehenden „Gewerbehofnutzung“ ist es durch eine vollständige heterogene Überbauung und Versiegelung gekennzeichnet. Damit besteht hier bereits eine gewisse Vorprägung für eine Neuüberplanung und Einbeziehung benachbarter Grundstücksflächen.

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses der Planung Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ wird der städtebaulichen Entwicklung ein Vorrang eingeräumt gegenüber den Belangen des städtebaulichen Denkmalschutzes mit dem Interesse an einer vollständigen Sicherung der historischen Parzellen- und Nutzungsstruktur. Das Vorhaben Quartier Dreikönig zielt mit der Errichtung von gemischt genutzten Gebäuden mit Wohn- und Gewerbeflächen auf eine Innenentwicklung und Stärkung des Innenbereichs in Ergänzung zum Stadtzentrum Emmendingens. Mit dem Vorhaben verbunden ist die Schaffung von sozialem Wohnungsbau für unterschiedliche Zielgruppen und behindertengerechten Wohnangeboten. Die vorgesehenen Büroflächen ermöglichen eine Erweiterung der Amtsgerichtsnutzung

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<u>Archäologische Denkmalpflege</u> Der Bebauungsplan grenzt im Süden an den Mühlbach. Dieser Mühlbach ist nach §2 DSchG Denkmal, an seinem Erhalt besteht ein öffentliches Interesse. Grundsätzlich ist entlang des Mühlbachs mit Relikten der Wasserwirtschaft (Mühlen, Gerber, Färber) zu rechnen. Sollten diese bei zukünftigen Baumaßnahmen entdeckt werden, sind sie nach §20 DSchG der Archäologischen Denkmalpflege in Freiburg zu melden. Wir bitten daher um die Aufnahme folgenden Hinweises in die bebauungsplanunterlagen: Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. (Karte im Anhang) 3. Handelsverband Südbaden e.V. Stellungnahme vom 06.04.2021 besten Dank für die Beteiligung. Dieses Areal, das bisher untergenutzt war, soll im Besonderen Wohnzwecken zur Verfügung gestellt werden. Dabei soll die Festsetzung von einem Mischgebiet in ein besonderes Wohngebiet geändert werden, wobei aber gewerbliche Nutzung auch weiterhin möglich sein soll. Es handelt sich dabei um eine integrierte Fläche, die unmittelbar an das Ortszentrum angrenzt. Aufgrund der Gebäudestruktur und der Anfahrbarkeit ist nicht zu erwarten, dass Handelsflächen im größerem Stil entstehen werden bzw. können, die negative städtebauliche Auswirkungen haben könnten. Wir	und sichern damit den bestehenden Behördenstandort. Mit der Sicherung und dem Erhalt der historischen Bausubstanz erfahren die fachplanerischen Belange des Denkmalschutzes im Rahmen der Bauleit- und Projektplanung Berücksichtigung. Darüber hinaus zielt die städtebauliche Planung mit der Entwicklung Quartier Dreikönig auf eine Ergänzung der historischen Struktur mit einer zeitgemäßen, gemischt genutzten, öffentlich zugänglichen und durchlässigen Bebauung, die einen neuen Blick auf den Bereich Mühlbachbogen ermöglicht. An den mit der städtebaulichen Planung verbundenen Inhalten besteht ein insgesamt überwiegendes privates und öffentliches Interesse. Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Kenntnisnahme

tragen keine Bedenken vor.

4. IHK Südlicher Oberrhein

Stellungnahme vom 22.03.2021

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 4.3.2020 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Aus Sicht der IHK Südlicher Oberrhein möchten wir zur Planung der Stadt Folgendes zurzeit Folgendes äußern:

Derzeit ist laut beigefügter Begründung das Plangebiet über einen einfachen Bebauungsplan wohl zum größten Teil als Mischgebiet festgesetzt, auch im FNP wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Künftig soll das gesamte Plangebiet als besonderes Wohngebiet WB nach § 4a BauNVO ausgewiesen werden. Ob ein solches Baugebiet mit einem solch hohen Anteil an neuer Wohnbebauung vereinbar ist, entzieht sich unserer Kenntnis. Es wird angeregt, dies zu prüfen. Da sich das Projekt Dreikönig augenscheinlich in fortgeschrittenem, konkretisiertem Stadium befindet und ein städtebaulicher Vertrag ohnehin vorgesehen ist, wird zudem angeregt, für den Teilbereich der Neubebauung die Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Betracht zu ziehen.

Im Plangebiet befinden sich Gewerbebetriebe. Diese dürfen durch die vorgesehene Planung keinerlei Beeinträchtigungen oder sonstigen Nachteile erfahren. Wir bitten darum, auf die noch vorhandenen Bestandsbetriebe einzugehen und dies darzulegen.

Betriebe an der Karl-Friedrich-Straße können zudem maßgeblich zur Attraktivierung, d.h. zur Belebung und höheren Aufenthaltsqualität des Innenstadtrandbereiches (künftig vielleicht auch Teil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt?) beitragen, wenn sie entsprechend Frequenz bringen, auch städtebaulich attraktiv sind und wenn diese Nutzung nicht durch Wohnen unterbrochen wird. Für den Teilbereich entlang der Karl-Friedrich-Straße wird deshalb angeregt, ein Kerngebiet oder ein Urbanes Gebiet auszuweisen. Des Weiteren wird angeregt, hier im Erdgeschoss kein Wohnen, sondern ausschließlich Einzelhandel, publikumsorientierte Dienstleister und gastronomische Betriebe per Festsetzungen zuzulassen. Wohnen sollte sich u.E. auf die oberen Geschosse, ausschließliches Wohnen möglichst auf die Geschosse ab dem 2. OG beschränken.

Weitere Anmerkungen und Anregungen behalten wir uns für die Vorlage des Planentwurfes vor.

5. Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.

Stellungnahme vom 11.04.2021

wir bedanken uns für die übersandten Unterlagen zu obiger Planung und der Möglichkeit zur Stellungnahme. Diese erfolgt im Namen des LNV und den angeschlossenen Verbänden sowie des Naturschutzbundes Deutschland (NABU).

Das Gebiet „Mühlbachbogen - Quartier Dreikönig“ ist südlich der Gebäude an der Karl-Friedrich-Straße

Das Plangebiet Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ liegt im Innenbereich und ist überwiegend bebaut. Die städtebauliche Planung zielt auf eine Sicherung und Entwicklung des baulichen Bestands und der bestehenden Nutzungsstruktur. Eine Intensivierung der Nutzung ist im Rahmen des baulichen Bestands aufgrund der kleinteiligen Parzellierung, der historischen Bausubstanz und den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen nur bedingt möglich. Die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets mit der erweiterten Zulässigkeit der Nutzungen gem. § 4 a (3) Nr. 1 BauNVO lässt eine kleinteilige Einzelhandels-, Gewerbe- und gastronomische Nutzung etc. zu. Darüber hinaus soll im Rahmen der städtebaulichen Planung auch das Wohnen im Sinne einer gemischt genutzten Quartiersstruktur gesichert werden.

Diese Nutzungsmischung wird auch mit dem Vorhaben „Quartier Dreikönig“ der bogenständig wohnbau eG, Freiburg, verfolgt.

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
und des Amtsgerichtes mit beidseitigen Anlagen gekennzeichnet durch Werkstätten, Hallen, Schuppen, kleine Wohnhäuser, extensiv bewirtschaftete Garten- und Rasenanlagen und einem mit Efeu überwucherten Mauerrest. Im südlichen Zipfel zwischen Justizvollzugsanstalt und Mühlbach ist eine erhaltenswerte Baumgruppe mit 7 Bäumen und naturnaher Bodenvegetation vorhanden, die erhalten werden sollte. Auf dem Plan sind nur 5 Bäume eingezeichnet, wobei unklar bleibt, ob damit der Erhalt der vorhandenen Bäume oder die Pflanzung von 5 neuen Bäumen gemeint ist. Der Wechsel von alten Mauern, ungenutzten Hallen und Gebäuden, extensiv genutzten Gärten bieten vielen Vogelarten Nistmöglichkeit und Nahrungsangebot (z.B. Hausrotschwanz, Buchfink, Grünfink, Haussperling, Stieglitz, Amsel, Wacholderdrossel, Türkentaube, Ringeltaube, Mönchsgrasmücke, Kohl- und Blaumeise, Grauschnäpper, evtl. Schwalben und Mauersegler). Die genannten Arten waren bei der Begehung im März, jahreszeitlich bedingt, natürlich nicht alle zu beobachten und nachzuweisen. Dass sich hier vor Jahren sogar eine kleine Kolonie von Graureihern befand, sei nur am Rande erwähnt. Nach Entfernung der nicht standortgemäßen „Horstfichten“ sind die Reiher zum Glück nicht verschwunden, sondern haben sich in einer alten Buche am Rathaus angesiedelt. Gegen die geplante Bebauung im Innenbereich Emmendingen, die ja den Außenbereich verschont, gibt es aus Naturschutzsicht keine Bedenken. Die geringe Anzahl an Bäumen am gemauerten Mühlbachufer sollte nach Möglichkeit erhöht werden.	Der Bebauungsplan setzt Pflanzbindungen für den Erhalt und die Neuanpflanzung von Bäumen fest. Zum Bebauungsplan „Mühlbachbogen – Quartier Dreikönig“ liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vor (bhm, 23.11.2021). Untersucht wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Nachgewiesen wurden im Untersuchungsgebiet und den angrenzenden potentiellen Wirkräumen 18 Vogelarten, darunter 3 Arten (Haussperling, Mauersegler, Star), die auf einer Roten-Liste bzw. Vorwarnlisten geführt werden. Haussperling und Star nutzen das Untersuchungsgebiet als Brutrevier. Mauersegler nutzen den Luftraum über dem Plangebiet als Nahrungshabitat. Hinweise auf Schleiereulen liegen nicht vor. 6 Fledermausarten wurden nachgewiesen. Ein Vorkommen weiterer Arten der Gattung Myotis kann aufgrund der Ähnlichkeit der Rufe nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wurden keine Reptilien nachgewiesen. Eine potentielle Betroffenheit durch die Planung wird für Fledermäuse (potentielle Tagesquartiere, Jagdgebiet) und den Haussperling (Brutgebiet) gesehen. Die in der saP entwickelten Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei der Umsetzung der Planung werden in den Bebauungsplan und die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Für das Vorhaben Quartier Dreikönig erfolgen ergänzend entsprechende Regelungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags. Die Maßnahmen umfassen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkungen für Rodung und Abriss, angepasste Lichtplanung), CEF-Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktion (Nistkästen Haussperling) sowie Empfehlungen (Nisthilfen Mauersegler, Gebirgsstelze, Ersatzquartiere Fledermauskästen). Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus grünordnerische zur Entwicklung des Gewässerrandstreifens und der Freiflächen sowie zur Dachbegrünung etc..
6. Abwasserzweckverband Untere Elz Stellungnahme vom 01.04.2021 Seitens des Abwasserzweckverbands Untere Elz gibt es keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbachbogen - Quartier Dreikönig“, der Stadt Emmendingen, da der Abwasserzweckverband als sonstiger Träger öffentlicher Belange, im Rahmen der künftigen Planung davon nicht berührt wird. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.	---

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
7. Deutsche Telekom GmbH Stellungnahme vom 01.04.2021 Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin 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: Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die im Planbereich vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom können nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden. Wir bitten, die Planung so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude, des neuen Baugebietes, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf §77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Kenntnisnahme Die Informationen wurden an die Vorhabenträgerin weitergegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**1. Bürger in 1**

Stellungnahme vom 24.03.2021

Ich beobachte die Bekanntmachungen zum neuen Areal Quartier Dreikönig mit großem Interesse. In erster Linie als Anwohner Am Mühlbach, da ja in direkter Nachbarschaft geplant wird und nahverdichtet werden soll.

Ich habe alle Dokumente, die Sie nun auf Ihrer Website (<https://www.emmendingen.de/wirtschaft-bauen/stadtplanung/beteiligung-zu-bebauungsplaenen>) zur Verfügung gestellt haben, genauer betrachtet. Für mich ergeben sich folgende Fragen und Anmerkungen, die weiter beachtet und berücksichtigt werden sollen:

- Erschließungsstraße Am Mühlbach:

In den Dokumenten ist immer wieder von "Erschließungsstraße Am Mühlbach" die Rede. Was ist hier mit "Erschließungsstraße" gemeint? Können Sie das genauer definieren?

Oder anders gefragt? Wird das neue Quartier Dreikönig über die Straße Am Mühlbach erschlossen? Sollen Baufahrzeuge durch diese Straße fahren? Auf Seite 6 der Begründung B-Plan wird wiederum erläutert, dass die neue Bebauung über die bestehende Tordurchfahrt des Grundstücks Karl-Friedrich-Straße 27 erschlossen werden soll.

Für mich als Anwohner Am Mühlbach ist es ein großes Anliegen, dass die neue Bebauung NICHT über die Straße Am Mühlbach erschlossen wird.

Im Weiteren bin ich sehr daran interessiert, dass die Straße Am Mühlbach nicht weiter in das neue Gebiet geführt und erschlossen werden soll. So sieht es die aktuelle Planung vor, siehe Seite 6 Begründung B-Plan: "Auf eine Weiterführung der Erschließungsstraße wird verzichtet.". Am Mühlbach ist ein verkehrsberuhigter Bereich, in dem mittlerweile mehr als 10 Kinder (teils unter 3 Jahren) leben und ausgiebig im Freien spielen. Weiterer Verkehr würde die Sicherheit unserer Kinder zu sehr gefährden.

- Gewässerentwicklungsplan „Mühlbach“ / Seite 5 Begründung B-Plan:

Ich entnehme den Unterlagen, dass eine neue Brücke über den Mühlbachkanal gebaut werden soll. Der Sinn darin erschließt sich mir leider nicht. Die vorhandene Brücke im Goethepark, welche in den Reichsgräfinweg führt, ist m.E.n. ausreichend. Die zusätzliche Brücke bringt keinerlei Vorteil oder Abkürzung der Fußgänger in das neue Gebiet. Fußgänger aus dem Park kommend mit Richtung neues Quartier Dreikönig laufen zwangsläufig an der bestehenden Brücke vorbei und können diese nutzen. Fußgänger von der Karl-Friedrich-Straße kommend benötigen die neue Brücke ebenfalls nicht. Fußgän-

Die geplante neue Bebauung Quartier Dreikönig wird über die Karl-Friedrich-Straße durch die bestehende Tordurchfahrt Karl-Friedrich-Straße 31 erschlossen. Zusätzlich sind für Fußgänger- und Radfahrer_innen Zugänge vom Reichsgräfin-Weg und aus Richtung Goethepark geplant. Eine Weiterführung der Straße Am Mühlbach ist nicht vorgesehen.

Die geplante Bebauung im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen Karl-Friedrich-Straße 29 bis 33 soll als offenes, durchgängiges Quartier entwickelt werden. Der geplante Fußgängersteg über den Mühlbach und Wegerechte für die Öffentlichkeit sichern die Einbindung der Bebauung in die Umgebung und die Zugänglichkeit der Grundstücksflächen und stärken damit den geplanten Charakter des Quartiers als Teil des Stadtgefüges.

Anregungen

Stellungnahme der Verwaltung

ger vom Bahnhofsparkplatz kommend laufen die Treppe vom Parkplatz runter in den Park und von da aus quasi direkt auf die vorhandene Brücke zu.

Der aktuelle Fußweg ist sehr schmal, m.M.n. zu schmal für erhöhten Begegnungsverkehr, der die neue Brücke mit sich bringen würde. Im weiteren ist der Kanal an dieser Stelle frei zugänglich und nicht abgesichert. Der erhöhte (Begegnungs-)Verkehr würde an dieser Stelle eine Gefahr darstellen, die Sicherheit würde hier nicht gewährleistet sein, wenn es bei dem aktuellen Stand der Bebauung des Weges bliebe.

- Geplanter Standort Kita:

Den Plänen entnehme ich, dass die Bestandsmauer am Reichsgräfinweg erhalten bleiben soll. An dieser Stelle soll auch die Kita angesiedelt werden. Leider ist das auch ein beliebtes "Kiffer-Eck". Hier muss sichergestellt werden, dass die Kiffer nicht in nächster Nähe zur Kita ihre Joints drehen und rauchen. Erst heute bin ich mit meiner Familie an einer kleinen Gruppe junger Erwachsene dort vorbeigegangen (18h), die den Joint reih um gaben. Hier muss öfter kontrolliert werden, vor allem, wenn dort eine Kita hin soll, die ihren Außenbereich direkt an der anderen Seite der Mauer bekommen soll.

- Attraktivität/Naherholung Goethepark:

Es sollen viele Balkone und Terrassen zum Park und zum Mühlbach hin errichtet werden. Im weiteren soll der Goethepark auch als Naherholung dienen. Die enorm vielen Krähen, die sich im Goethepark niedergelassen haben, werden den Genuss und die Qualität dieser durch enorme Lärmbelastung und Verschmutzung durch Kot allerdings negativ beeinflussen. Das tun die Tiere heute schon, wie man bei einem Spaziergang durch den Goethepark sehen und hören kann. Auch hier besteht dringender Handlungsbedarf der Stadt, die Tiere umzuquartieren. Weitere Beschwerden durch neue Anwohner sind vorprogrammiert.

Ich danke Ihnen, dass ich hier und in dieser Form zu diesen besonderen Zeiten Gehör finde und freue mich auf die Berücksichtigung meiner Punkte sowie über eine Stellungnahme Ihrerseits.

2. Bürger_in 2

Stellungnahme vom 21.05.2021

Hiermit möchte ich Einspruch erheben zur geplanten Bebauung im Quartier „Dreikönig“ und die Stadtverwaltung bitten, den Bebauungsplan hinsichtlich der Masse und Verteilung der hohen (vierten+Attika) Geschosse zu verbessern.

Die Bebauung ist sehr massiv und die Entwicklung der Geschosse sehr ungünstig gestaltet. Die Bebauung in dieser Form steht gegenüber den benachbarten Grundstücken und auch gegenüber dem Grünstreifen sehr mächtig da.

Ebenfalls halte ich die Enthebung des Denkmal-

Mit der geplanten Entwicklung im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen ist insgesamt eine stärkere Belebung und soziale Kontrolle entlang des Reichsgräfin-Wegs verbunden. Es wird davon ausgegangen, dass sich die genannten Nischennutzungen verlagern werden.

Die Ansiedlung einer Kita ist entsprechend der aktualisierten Projektplanung am Standort „Quartier Dreikönig“ nicht mehr vorgesehen.

Die mit der Ansiedlung von Krähenkolonien verbundene Problematik ist der Verwaltung bekannt.

Saatkrähen gehören zu den geschützten Arten. Eine Vergrämung oder Umquartierung rechtlich nur in Ausnahmefällen zulässig.

Mit der geplanten Bebauung „Quartier Dreikönig“ werden Flächen im Rahmen der Innenentwicklung erschlossen. In räumlicher Nähe zu Angeboten der Nahversorgung, Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur entstehen verschiedenartige Wohnangebote und gewerbliche Flächen. Im Sinne der im Baugesetzbuch vorgegebenen Ziele einer vorrangigen Nutzung innerörtlicher Flächenpotentiale und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zielt die städtebauliche Planung auf eine dem Standort angemessene Nutzung und städtebauliche Dich-

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
schutzes für das alte Wohngebäude im äußersten Südost-Teil des Grundstückes für fraglich.	te. Die Bebauung orientiert sich an der Höhenentwicklung des Dreikönigssaals (REX 3, Karl-Friedrich-Straße 29), den rückwärtigen Gebäuden Karl-Friedrich-Straße 27 sowie dem Gebäude der Justizvollzugsanstalt. Sie umfasst drei in sich gestufte Baukörper mit I bis IV Vollgeschossen. Die Dachgeschosse sind als begrünte Attikageschosse zurückgesetzt. In den Erdgeschossen sind Durchlässe für Fuß- und Radfahrer_innen geplant. Angestrebt wird ein gegliedertes Erscheinungsbild mit Holz- und Putzfassaden und eine offene Quartiersstruktur. Die unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz und historische Bebauung am Mühlbach wird erhalten und saniert. Mit der Vorhabenplanung werden im Sinne der Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzepts gemischt genutzte Quartiersstrukturen gestärkt und entwickelt und neue soziale Wohnangebote geschaffen. Das Vorhaben ergänzt den Bestand. Es ist darüber hinaus eingebunden in die angrenzenden privaten und öffentlichen Freiflächen.

Anlage zu Stellungnahme: **Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart**

