Bebauungsplan „Sondergebiet Vier Jauchert - Hauptstraße“ auf der Gemarkung Emmendingen - Kollmarsreute

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

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	
Regierungspräsidium Freiburg - Referat 21 Stellungnahme vom 07.06.2021	
Das Regierungspräsidium bedankt sich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren. Eine raumordnerische Beurteilung kann erst nach Vorlage der Auswirkungsanalyse, die derzeit – in Abstimmung u.a. mit dem Regierungspräsidium - erstellt wird, erfolgen.	Die Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters liegt inzwischen vor. Demnach können die Vorgaben der Raum- und Regionalplanung (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) eingehalten werden, sofern der Schwerpunkt des Marktes auf nahversorgungsrelevante Sortimente aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel gelegt wird und die Verkaufsfläche des Marktes 1.600 m² nicht überschreitet. Dies wird in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Auswirkungsanalyse wird im weiteren Verfahren dem Bebauungsplan beigelegt.
Regionalverband Südlicher Oberrhein Stellungnahme vom 28.05.2021	
Der Bebauungsplanvorentwurf sieht einen großflächigen Rewe-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von1.800 qm am Penny-Standort in Kollmarsreute vor. Der vorhandene Penny mit ca. 650 qm VKF muss hierfür aufgegeben und abgebrochen werden. Wir begrüßen grundsätzlich den vorgesehenen Standort für einen Lebensmittelmarkt zur Verbesserung der Nahversorgung von Kollmarsreute sowie von Windenreute und Maleck. Entsprechend den Planungsunterlagen und entsprechend der Vorgespräche soll durch die Stärkung des Standorts Kollmarsreute der Standort Lerchacker für einen großflächigen Lebensmittelmarkt nicht weiterverfolgt werden.	
Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Sichtung der Auswirkungsanalyse erfolgen, die parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt werden soll.	Die Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters liegt inzwischen vor. Demnach können die Vorgaben der Raum- und Regionalplanung (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) eingehalten werden, sofern der Schwerpunkt des Marktes auf nahversorgungsrelevante Sortimente aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel gelegt wird und die Verkaufsfläche des Marktes 1.600 m² nicht überschreitet. Dies wird in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Auswirkungsanalyse wird im weiteren Verfahren dem Bebauungsplan beigelegt.
Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des	Der Flächennutzungsplan wird zeitnah berichtigt. Das Erfordernis einer parallelen Fortschreibung des FNPs besteht nicht, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich sollte die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen.	Das Regierungspräsidium Freiburg bekommt jeweils eine Ausfertigung übersandt.
Landratsamt Emmendingen **Stellungnahme vom 10.06.2021**	
Hiermit nehmen wir zu der Behördenbeteiligung wie folgt Stellung:	
I. Straßenbauverwaltung (für den Landkreis als Gebietskörperschaft und Aufgabenträger) Wie in der Begründung bereits beschrieben, ist für das Vorhaben eine entsprechende Verkehrsuntersuchung auszuarbeiten, die die Auswirkungen des neuen großflächigen Lebensmittelvollsortimenters auf das umliegende Straßennetz darlegt (zukünftiges Verkehrsaufkommen, Leistungsfähigkeitsnachweis, Linksabbiegespur usw.). Sobald ein Gutachten nachgereicht wird können hierzu genauere Aussagen getroffen werden.	Für das Vorhaben wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Diese kommt zum Ergebnis, dass die Erschließung des geplanten Rewe-Marktes über die beiden geplanten Zufahrten und das angrenzende, vorhandene Straßennetz möglich ist. Die Anlage einer Linksabbiegespur ist nicht erforderlich. Die Verkehrsuntersuchung wird im weiteren Verfahren dem Bebauungsplan beigelegt.
Im zeichnerischen Teil ist das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ sowie die freizuhaltenden Sichtdreiecke mit aufzunehmen.	Die Anregungen werden aufgenommen. Die Bereiche mit den Zu- und Abfahrten werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet, sowie die Sichtdreiecke eingetragen.
II. 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 bzw. die Konzipierung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ist – ebenso wie eine UVP-Vorprüfung – für den weiteren Verlauf des Verfahrens angekündigt (siehe Seite 2 der Begründung). Die mit dem Sondergebiet überplante Fläche ist bereits zum größten Teil überbaut. Durch die Umplanung sind keine Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotope betroffen.	Im Zuge der weiteren Ausarbeitung werden die Unterlagen des Bebauungsplanes vervollständigt. Dabei werden auch die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung sowie der UVP-Vorprüfung eingearbeitet.
Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt eine Beschattung der Parkplätze durch Pflanzung von Bäumen (z.B. Feldahorn) in ausreichend großen Baumquartieren.	Es ist vorgesehen, die Parkplatzfläche gemäß Vorgabe des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg für die Gewinnung von Solarenergie zu nutzen. Hierzu werden die Parkplätze mit entsprechenden Überdachungen versehen. Baumpflanzungen können dabei nicht umgesetzt werden.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
2. Untere Wasserbehörde (Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten) 2.1 Oberflächengewässer HQ_{extrem}	
Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für einen Teil des Geländes eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}). Aufgrund des verbleibenden Risikos wird das überplante Gebiet in den Hochwassergefahrenkarten entsprechend gekennzeichnet. Überschwemmungsgebiete (HQ_{extrem}) sind nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen.	Das Plangebiet befindet sich zu 50 % in einem Überschwemmungsbereich bei Extremhochwasser. Die Abgrenzung des Überschwemmungsbereiches wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ergänzt.
Wir empfehlen die entsprechenden Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise aufzunehmen: 1. In Hochwasserrisikogebieten (HQ_{extrem}) 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 (§ 78c WHG). Sofern der Bau einer Heizölverbraucher-anlage 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 Gebäude gewährt wird.	Der Anregung wird gefolgt. Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
Starkregen Im betreffenden Bereich liegen Ergebnisse aus der derzeit laufenden Starkregenuntersuchung vor. Auf der überwiegenden Fläche des Bebauungsplans kann es laut den Gefahrenkarten zu Überflutungen durch wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen kommen. Wir empfehlen, neben der Gefahr durch Flusshochwasser, auch auf die mögliche Überflutungsgefahr infolge wild abfließenden Wassers bei Starkregenereignissen hinzuweisen. Auch hier wird hochwasserangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) empfohlen.	Der Anregung wird gefolgt. Ein Hinweis auf eine mögliche Gefährdung durch Starkregenereignisse wird im Bebauungsplan ergänzt.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Dachbegrünung Die Dachfläche des Lebensmittelmarktes ist als begrüntes Flachdach geplant. Dies begrüßen wir sehr, da eine Dachbegrünung dazu beiträgt, den natürlichen Wasserhaushalt im Bebauungsplangebiet aufrecht zu erhalten. Wir empfehlen eine Substrathöhe von 10 cm, damit in Trockenzeiten mehr Wasser für den Bewuchs gespeichert werden kann.	Die Bewertung wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird vorgegeben, dass die Substratdicke für das Gründach eine Stärke von 10 cm nicht unterschreiten darf.
2.2 Grundwasser Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB 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.	Das gesamte Plangebiet wie auch die nähere Umgebung befinden sich in dem genannten Wasserschutzgebiet. Eine Kennzeichnung im zeichnerischen Teil ist daher wenig zielführend. Im Textteil bzw. in der Begründung wird jedoch ein Hinweis aufgenommen.
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.	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
2.3 Abwasser Die Erschließung ist im Trennsystem mit Versickerung des Dachflächenwassers über eine Mulde vorgesehen. Wenn vorgesehen ist, dass Niederschlagswasser der Fahrgassen und in Teilen der Stellplatzflächen in den Kollmarsreuter Dorfbach einzuleiten, ist in jedem Fall eine Behandlung vor Einleitung erforderlich. Für die Gewässerbenutzungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Wir bitten das Entwässerungskonzept frühzeitig mit uns abzustimmen.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wird frühzeitig mit dem Landratsamt abgestimmt.
2.4 Wasserversorgung Da es sich hier um eine Änderung eines Bebauungsplanes handelt, gehen wir davon aus, dass die Trink- und Brauchwasserversorgung über das öffentliche Trink-wassernetz erfolgt. Sollten keine Angaben im Bebauungsplan vorhanden sein, bitten wir um schriftliche Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wie die Wasserversorgung gesichert ist.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an das örtliche Netz erfolgen.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
2.5 Altlasten und Bodenschutz	
<u>Altlasten</u> Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2015). Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Ein Hinweis zur Vorgehensweise bei Bodenverunreinigungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
<u>Bodenschutz</u> 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 Umweltmi-nisteriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt.
3. Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz	
<u>Immissionsschutz</u> zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Vier Jauchert – Hauptstraße“ der Stadt Emmendingen bitten wir die in der Begründung genannte schalltechnische Untersuchung vorzulegen. Anderenfalls können die Immissionen des geplanten Marktes auf die benachbarte Wohnbebauung nicht bewertet werden.	Eine schalltechnische Untersuchung liegt zwischenzeitlich vor. Demnach können die Orientierungswerte der TA-Lärm eingehalten werden, wenn Vorgaben zur technischen Ausstattung und Betriebszeiten beachtet werden. Die Errichtung von Lärmschutzwänden o. ä. ist dabei nicht erforderlich. Der geplante Einkaufsmarkt befindet sich an der Hauptstraße, welche gemäß der durchgeführten Verkehrsuntersuchung bereits eine sehr hohe Verkehrsbelastung von ca. 13.000 Fahrzeugen pro Tag aufweist. Durch das Vorhaben wird zusätzlicher Verkehr von ca. 1.200 Fahrten je Tag generiert, welcher gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung jedoch zu keiner Pegelerhöhung oberhalb der Erheblichkeitsschwelle führt. Auch werden die Grenzen der Gesundheitsgefährdung durch den Mehrverkehr nicht erreicht. Die Empfehlungen des Gutachtens werden als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen und sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Die schalltechnische Untersuchung wird im weiteren Verfahren dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.
<u>Abfallrecht</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Vier Jauchert - Hauptstraße“ bestehen von	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
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. Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang 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 Er-schließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen. 3. 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). 4. Anfallender Bauschutt (z.B. bei Erschließungs- und 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. 5. 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.	

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
6. Die beim Rückbau und Umbau von Gebäuden anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. 7. 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. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 223, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.	
III. Straßenverkehrsamt Die Belange der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Emmendingen sind hier nicht betroffen. Die Stadt Emmendingen hat hier eine eigene Zuständigkeit und unterhält in Ihrer Eigenschaft als Große Kreisstadt eine eigene Untere Straßenverkehrsbehörde.	Keine Anregungen oder Bedenken.
IV. Gesundheitsamt Aufgrund nicht erkennbarer sachlicher Zuständigkeit der unteren Gesundheitsbehörde erteilen wir hiermit Fehlanzeige.	Keine Anregungen oder Bedenken.
V. 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.	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
VI. Amt für Flurneuordnung Das o. g. Vorhaben liegt außerhalb laufender oder geplanter Flurneuordnungsverfahren. Aus Sicht der Flurneuordnung bestehen weder Anregungen noch Bedenken.	Keine Anregungen oder Bedenken.
VII. Landwirtschaftsamt Zu o.g. Planvorhaben gibt es aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt. Insbesondere begrüßen wir die geplante Überdachung der Stellplätze für Photovoltaik als zusätzliche flächensparende Nutzung der bereits versiegelten Fläche. Als weitere Möglichkeit der Flächeneinsparung regen wir an, zudem die Dachfläche des Lebensmittelmarktes als Photovoltaikfläche zu nutzen. Falls im Laufe des Verfahrens Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, sollten diese i. S. eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht auf landwirtschaftlichen Nutzflächen geplant werden.	Keine Anregungen oder Bedenken. Im Interesse einer klimatischen Optimierung, sowie zur Regenwasserrückhaltung wird für die Dächer des Hauptgebäudes eine Begrünung im Bebauungsplan festgesetzt. Das neue Klimaschutzgesetz (KSG) für Baden-Württemberg setzt solche Verpflichtungen fest. Dies ist nicht erforderlich.
VIII. Forstliche Belange Das Planungsgebiet liegt außerhalb Wald, forstliche Belange sind nicht betroffen.	Keine Anregungen oder Bedenken.
IX. Beteiligung weiterer Behörden/Belange weiterer Dienststellen **Eigenbetrieb Abfallwirtschaft** zum o.g. Vorhaben der Stadt Emmendingen/Kollmarsreute weist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen auf die Belange der Müllabfuhr sowie auf die Belange der Abfallwirtschaft hin: 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 erwarteten 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.	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan als Hinweise ergänzt (vgl. Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz)

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Diese Vorgaben sind im Verfahren der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen. Verwertungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im Landschaftsbau, in Auf-füllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.	
X: 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, *[Name entfernt]* beim Referat 21 des Regierungspräsidiums ebenfalls eine Mehrfertigung des Planes zukommen zu lassen. Dies ist auch per email möglich unter der Adresse: *[Adresse entfernt]* Wir bitten, uns nach Rechtskraft eine vollständige Fassung des Bebauungsplanes für unsere Akten zukommen zu lassen.	Keine Zuständigkeit. Das Landratsamt Emmendingen erhält nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Mehrfertigung.
Stadt Emmendingen - Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Stellungnahme vom 10.05.2021	
Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich, auf den Grundstücken über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Für außergewöhnliche Starregenereignisse ist eine Ableitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation möglich. Flächen, von denen eine Gefährdung des Grund- oder Oberflächenwassers ausgehen kann (gewerblich genutzte Flächen, Hauptverkehrs- und Umschlagflächen) sind über die öffentliche Regenwasserkanalisation mit nachgeschalteter Behandlung zu entwässern.	Das Plangebiet wird nach Umsetzung des Vorhabens zu einem erheblichen Teil versiegelt sein, so dass große Teile des anfallenden Oberflächenwassers abgeführt werden müssen. Im Plangebiet sind zwei Versickerungsflächen festgesetzt über die das Oberflächenwasser weitestgehend versickert werden kann. Eine Flächen- und Abflussbilanz, die eine Verbesserung der Situation gegenüber dem jetzigen Zustand nachweist, liegt dem Bebauungsplan bei. Die Entwässerungskonzeption wird im Detail mit dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung abgestimmt.
Handelsverband Südbaden Stellungnahme vom 31.05.2021	
Besten Dank für die Beteiligung. In diesem Areal soll ein Sondergebiet für einen Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit 1.800 qm festgesetzt werden, indem die Grundstücke eines bereits existierenden Discountmarktens und einer aufgelassenen Metzgerei mit Produktion zusammengelegt werden sollen. Dies entspricht den Informationen, die wir bei einem Vor-Ort-Termin erhalten haben. Bezüglich der Festsetzung der Verkaufsflächen weisen wir auch auf unsere Mail vom 28.05.2021 an *[Name entfernt]* aus Ihrem Hause hin. Dazu benötigen wir die Auswirkungsanalyse. Auch wird sehen den Standort als grundsätzlich integriert an.	Die Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters liegt inzwischen vor. Demnach können die Vorgaben der Raum- und Regionalplanung (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) eingehalten werden, sofern der Schwerpunkt des Marktes auf nahversorgungsrelevante Sortimente aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel gelegt wird und die Verkaufsfläche des Marktes 1.600 m² nicht überschreitet. Dies wird in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Auswirkungsanalyse wird im weiteren Verfahren dem Bebauungsplan beigelegt.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung

Industrie- und Handelskammer Stellungnahmen vom 27.05.2021	
Auch wir schließen uns der Ausführung des Regierungspräsidiums an. Der Handelsverband hat zudem den damit unmittelbar zusammenhängenden, uns ebenfalls zur Stellungnahme vorliegenden Planvorentwurf zum Bebauungsplan „Sondergebiet Vier Jauchert – Hauptstraße“ angesprochen. Mit diesem Bebauungsplan soll am bisherigen Penny-Standort in Kollmarsreute anstelle dessen ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter der Firma REWE von 1.800 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich ermöglicht und realisiert werden. Der Markt wird einen relevanten Anteil der Grundversorgung des Emmendinger Südens und ggf. darüber hinaus übernehmen. Ob die Ziele der Raumordnung vom Vorhaben durchgängig eingehalten werden können, kann erst nach Vorlage einer detaillierten Auswirkungsanalyse beurteilt werden. Dies war in der gemeinsamen Besprechung im März 2021 von den anwesenden Trägern öffentlicher Belange bereits thematisiert worden. Daher kann derzeit auch von unserer Seite aus keine qualifizierte Stellungnahme zum Planvorentwurf abgegeben werden.	Die Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters liegt inzwischen vor. Demnach können die Vorgaben der Raum- und Regionalplanung (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) eingehalten werden, sofern der Schwerpunkt des Marktes auf nahversorgungsrelevante Sortimente aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel gelegt wird und die Verkaufsfläche des Marktes 1.600 m² nicht überschreitet. Dies wird in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Auswirkungsanalyse wird im weiteren Verfahren dem Bebauungsplan beigelegt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	
Bürger 1 Stellungnahme vom 27.05.2021	
Die Planunterlagen haben wir eingesehen und möchten folgende Anregungen und Bemerkungen äußern:	
1. Bereits vor längerer Zeit haben wir einen Grundstücksstreifen an der Hauptstraße an die Stadt abgetreten, der für die Anlage eines Fahrradweges benötigt wird. Wir bitten um Mitteilung, ob dieser Streifen im Rahmen der Errichtung des Lebensmittel-Marktes in Anspruch genommen wird.	• Die vorhandene Grundstücksgrenze an der Hauptstraße bleibt unverändert. Eine Inanspruchnahme durch die vorliegende Planung erfolgt nicht.
2. Die Verlegung der Anlieferung auf die südöstliche Grundstücksseite begrüßen wir ausdrücklich. Dies soll im weiteren Verlauf der Planung beibehalten werden. Die Anordnung von Kühlgebläsen, etc. an dieser Seite wäre ebenfalls wünschenswert.	• Der Bebauungsplan trifft bezüglich der Anordnung von Anlieferung und technischen Geräten keine Vorgaben. Jedoch ist seitens des Betreibers des Einkaufsmarktes sicherzustellen, dass die Lärmorientierungswerte der TA Lärm in angrenzenden Gebieten eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund erscheint die geplante Lage der Anlieferung folgerichtig.
3. Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang unserer Grundstücksgrenze sehen wir ebenfalls positiv und möchten, dass diese zum Schutz unseres Grundstückes vor den Lärmeinwirkungen auch ausgeführt wird.	• Eine schalltechnische Untersuchung liegt zwischenzeitlich vor. Demnach können die Orientierungswerte der TA-Lärm auch ohne Lärmschutzwand eingehalten werden. Sie wird daher im Bebauungsplan auch nicht festgesetzt. Allerdings wird durch den Bebauungsplan eine optionale Errichtung nicht verhindert.
4. Bereits jetzt wird das Pennymarkt-Grundstück von einigen Kunden von hinten über die Wiese aufgesucht. Zum Vermeidung, dass unser oder das Hin-	• Eine zwingende Vorgabe zur Errichtung einer Einfriedung ist im Bebauungsplan aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht möglich.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
terliegergrundstück von Kunden des Lebensmittelmarktes als Abkürzung, o.ä. genutzt wird, möchten wir, dass das Grundstück des Lebensmittelmarktes seitlich und hinten eingefriedet wird.	
Bürger/in 2 **Stellungnahme vom 05.06.2021**	
Zu dem geplanten Bebauungsplan habe ich einige Anmerkungen bzw. Anregungen: Nach den vorliegenden Unterlagen ist ein Verkaufsgebäude mit einer Überbauung von ca. 2500 qm und ein Parkplatz in ähnlicher Größe geplant. Das Verkaufsgebäude soll teilweise für Büroräume überbaut werden. Insgesamt soll also eine Fläche von ca. 5000 qm überbaut werden. Fehlende Flächen für Wohnbebauung Die Stadtverwaltung beklagt immer wieder, dass die wohnbauliche Entwicklung durch den Mangel an geeigneten Bauflächen erschwert werde. Mehrstöckige Überbauung mit Wohnungen (mehrgeschossige Handelsimmobilien) Daher rege ich nunmehr an, eine mehrstöckige Bebauung des geplanten Verkaufsgebäudes und des Parkplatzes zu prüfen. So ganz grob geschätzt, ließen sich auf dem Areal bei 3-stockiger Überbebauung über dem Verkaufsgebäude und Parkplatz fast ca.120 Wohnungen (80 qm Wohnfläche und 1 Stellplatz) schaffen (1). Auch schlage ich vor alternativ zu prüfen, ob auf dem Areal auch eine Tiefgarage über die gesamte Fläche von 5 000 qm gebaut werden kann (Vorbild Plan EDEKA BBC). Dadurch könnte weitere 50 Wohnungen geschaffen werden. So könnten also insgesamt 170 Wohnungen entstehen. Lärmschutz und Vollwärmeschutz Lärmschutzprobleme sind m.E. nicht zu erwarten, wenn der inzwischen verpflichtende Wärmeschutz für neue Wohnungen (Passivhaus, Null-Energiehaus) eingehalten wird. Solche Anforderungen sind nur noch mit Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und feststehenden Fenstern zu erreichen. Solche Fenster (dreifach verglast) haben gleichzeitig einen hohen Schallschutzfaktor und können damit ein Wohnen ohne schädliche Umweltgeräusche ermöglichen. Vom Lärm bei der Anlieferung wird dann eher die benachbarte Bebauung betroffen sein; den aber hätten die Anwohner ohnehin, ob dort Wohnungen entstehen oder auch nicht. Wirtschaftlichkeit In vielen Fällen in der Vergangenheit wurde von der Stadtverwaltung „behauptet“, dass jegliche Verände-	Die Stadtverwaltung ist tatsächlich derzeit bestrebt, für Wohnbebauung geeignete Flächen zu finden und zu entwickeln. Dabei sind jedoch auch immer die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten, sowie eine städtebaulich verträgliche Entwicklung anzustreben. Bei der Überplanung des Penny-Markt und Mertz-Grundstückes wurden selbstverständlich ebenfalls Überlegungen zu einer optimalen, aber auch verträglichen Grundstücksnutzung angestellt: Das Plangebiet grenzt östlich und nördlich unmittelbar an gewerbliche Flächen an. Deren Emissionen sowie die Emissionen der angrenzenden Straße, bzw. des Parkplatzes bewirken eine hohe Lärmvorbelastung. Bereits im Rahmen der Planungen für das Gesamtgebiet „Vier Jauchert“ stellte sich die Lärmproblematik als zentrales Thema heraus, die wesentlichen Einfluss auf die möglichen Nutzungen nimmt. Dabei kann nach den Vorgaben der TA Lärm, die bei gewerblichen Nutzungen Anwendung findet, nicht - wie hier vorgebracht - allein auf die Innenwerte in Wohnungen abgestellt werden, sondern den Bewohnern müssen auch geschützte Freiflächen, sowie die Möglichkeit zum Öffnen von Fenstern gegeben sein. Es ist daher einerseits zu erwarten, dass in weiten Teilen des Grundstückes die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gegeben sind, zum anderen hätte eine Wohnbebauung einen Schutzanspruch gegenüber den gewerblichen Nutzungen, so dass die im Hinterland ausgewiesene und auch im Rahmen der Überplanung weiterhin geplante gewerbliche Bebauung unmöglich werden könnte. Insofern wurde von einer Ausweisung von Wohnbauflächen auf dem Areal abgesehen. Zu der vorgebrachten Überlegung, eine Planung ähnlich wie im Bürkle-Bleiche-Center zu verwirklichen, ist überdies aus städtebaulicher Sicht festzustellen, dass sich ein solches Plankonzept nicht ohne weiteres auf den Standort Kollmarsreute übertragen lässt: beim

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
rung an dem Konzept eines Investors die Wirtschaftlichkeit infrage stellen würde (2). Im vorliegenden Falle könnte durch die Überbauung mit Wohnungen die Grundstückskosten zwischen den Gewerbeflächen und den Wohnflächen aufgeteilt werden. Dadurch könnte kostengünstigere Wohnungen geschaffen werden und eine Kostenentlastung für den Gewerbebetrieb erreicht werden. Im Ergebnis wird also eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit erreicht, oder neudeutsch, tritt eine Win-Win-Situation ein. Darüber hinaus kann bei Verkauf der Wohnungen ein nicht unerheblicher Gewinn erzielt werden der u.U. die Investitionskosten der gewerblichen Maßnahmen bei weitem übersteigt. Dies würde auch zutreffen, wenn eine Tiefgarage in Betracht käme (3). <u>Baurechtliche Bedenken</u> Baurechtliche Bedenken dürfte es m.E. nicht geben, zumal solche Lösungen in anderen Städten realisiert wurden; auch in sensibleren städtischen Bereichen. Außerdem sollen in Emmendingen ähnliche „Konstruktionen“ genehmigt werden bzw. wurde in einem Fall aktuell genehmigt. Zur Untermauerung meiner Anregung anbei einige Hinweise auf Berichte zu diesem Sachverhalt in der lokalen Presse: <u>Wohnen über dem Discounter – Wohnen über Parkplätzen</u> Diese Idee der Überbauung von Verkaufsflächen und Parkplätzen ist nicht neu. In der lokalen Presse sind zu diesem Thema schon einige Berichte erschienen: Mit dem Titel „Wohnen über dem Discounter“ wird bereits in der BZ vom 07.04.2018 berichtet, dass die großen Discounter und Vollsortimenter, darunter auch REWE und Lidl, in größeren Städten ihre bestehenden Filialen abreißen und die Neubauten mit Wohnungen kombinieren („mehrgeschossige Handelsimmobilien“). Dabei wurden zum Teil auch Sozialwohnungen geschaffen. Im Freiburger Wochenbericht wird bereits 2017 unter dem Titel „Wohnen über Parkplätzen?“ berichtet, dass beispielsweise der Discounter Aldi in der Breisacher Straße seinen bestehenden Markt abreißen, und die Fläche samt Parkplatz mit Wohnungen überbauen wolle. Inzwischen ist dieses Vorhaben umgesetzt. In München wurde bereits 2016 der öffentliche Parkplatz am Dantebad mit 100 Wohnungen überbaut (BZ 09.04.19). Ähnliche Projekte wurden auch in Zürich umgesetzt. Dies zeigt auf, dass auch ebenerdige Parkflächen überbaut werden können. Es müssen also nicht zwingend teure „Tiefgaragen“ gebaut werden.	BBC handelt es sich um das Zentrum des größten Emmendinger Stadtteils. Um den Markt herum befinden sich öffentliche und private Freiflächen, die mit weiteren Maßnahmen als Stadtteilmitte mit Aufenthaltsqualität aufgewertet werden sollen. Das Projekt „Löwentor“ befindet sich im Innenstadtbereich Emmendingens. Hier herrscht eine drei- bis viergeschossige, geschlossene Bauweise vor. Kollmarsreute ist dagegen dörflich geprägt, mit ausschließlich offener Bebauung. Mit dieser vorhandenen Kleinteiligkeit ist die hier vorgeschlagene hochverdichtete Bebauung, die aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche nahezu ohne Freiflächen für die Bewohner wäre, nicht vereinbar. Auch die vorgeschlagene dreigeschossige Überbauung von Parkplatz und Markt würde die in der Umgebung vorhandenen Bauhöhen weit übersteigen. Vorhanden sind zwei- in Einzelfällen dreigeschossige Gebäude. Die für den Einzelhandelsbetrieb erforderliche Geschosshöhe entspricht in etwa zwei Wohngeschossen. Die Überbauung von 5000 m² mit weiteren drei Wohngeschossen hätte eine erdrückende Wirkung auf die Nachbarbebauung. Anstelle einer Wohnbebauung wurde jedoch im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Überbauung des Marktes durch eine weitere gewerbliche Nutzung mit dem Investor abgestimmt und im Bebauungsplan ermöglicht. Es ist vorgesehen, dass die zentrale Verwaltung der vom Investor betriebenen Märkte hier untergebracht wird.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Vergleichsobjekte in Emmendingen für „Mischnutzug“ Auch in Emmendingen gibt es bereits ähnliche Vorhaben, die in Planung sind. Beim Umbau des alten Kaufhauses Krauss (Das Löwentor) sollen über zwei Verkaufsgeschossen auch auf zwei Geschossen Wohnungen entstehen. Über dem geplanten Neubau des EDEKA-Marktes im Bürkle-Bleiche-Centrum sollen drei Geschosse mit Wohnungen entstehen. Zudem ist hier auch der Bau einer Tiefgarage geplant. <u>Konzeptionelle Aussagen</u> Stadtentwicklungskonzept: „Insgesamt gilt es im Rahmen des möglichen Baurechts, insbesondere bei Neuplanungen, eine stärkere Nutzungsmischung im Stadtgebiet anzustreben, um robuste Stadtstrukturen für die Zukunft zu schaffen. Dabei steht die Stadt Emmendingen innovativen und kreativen Lösungen offen gegenüber“. Perspektivwerkstatt: 5. Mischgebietsentwickung: Auf Flächen für „Discounter oder Märkte“ auch Mehrgeschosswohnungsbau vorsehen, immer im Einklang mit der unmittelbar angrenzenden Baustruktur 6. Vorhandene Wohnungspotentiale ausschöpfen: • Mehrgeschossige Bauweise (keine eingeschossigen Märkte, sondern mit Tiefgaragen darunter) • Überbauen von Tiefgaragen (Anmerkung: Diese Forderung kann sicher auch auf die Überbauung von Parkplätzen übertragen werden). Aussagen des OB bei der Einweihung des Neubaus der Firma Schmolck RegioTrends 28.05.20 Das neue Gebäude sei ein leuchtendes Beispiel für eine vorbildliche Nutzung von begrenztem Baugrund. Das Grundstück sei ideal genutzt worden. „In die Höhe statt in die Breite“, erklärte Schlatterer, sei richtungsweisend für zukünftige Gewerbebauten bei gleichzeitig sparsamen Flächenverbrauch“ (Anmerkung: Diese Forderung kann sicher auch auf die Überbauung von Gewerbebauten mit Wohnungen übertragen werden). <u>Zusammenfassung</u> Die Neubauabsicht von REWE in Kollmarsreute stellt eine einmalige Chance dar, die Verkaufs- und Parkflächen zu überbauen und damit ca. 150 preiswerte Wohnungen zu schaffen. Vielen Wohnungsuchenden wäre damit geholfen. Die Umsetzung solcher Vorhaben stellt für die Firma REWE, sicher dann auch für die Firma Schneider, kein Neuland dar. Die Bebauung nur auf einer Ebene widerspricht auch jeglicher Rücksicht und Schonung von wertvollem Boden und müsste allein schon deswegen unterbleiben.	Wie in der Anregung zitiert soll die mehrgeschossige Bauweise „immer im Einklang mit der unmittelbar angrenzenden Baustruktur“ erfolgen. Die in der Stellungnahme angeregte vorgeschlagene Überbauung von 5000 m² und vier Vollgeschossen erfüllt dieses Kriterium nach Auffassung der Verwaltung nicht. Aus den oben genannten Gründen wird eine Kombination mit Wohnnutzung wird an diesem Standort kritisch gesehen. Der Bebauungsplan eröffnet jedoch die Möglichkeit für eine zweigeschossige Bebauung, die der Investor auch umzusetzen beabsichtigt.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Auch sei die Stadtverwaltung daran erinnert, dass sie im Zusammenhang mit der Bürgerbeteiligung über die Stadtentwicklung (Perspektivwerkstatt, Stadtentwicklungskonzept) immer wieder den Eindruck erweckt hat, die diesbezüglichen Empfehlungen zu beachten; So sagte der OB z.B. in einem Presseartikel der BZ: „Wie werden uns dranhalten“. Eigentlich gibt es zur Überbauung der Gewerbefläche in Kollmarsreute m.E. keine Alternative. Alles andere wäre ein „kompletter“ Widerspruch, eigentlich auch inkonsequent, zu Aussage, es gäbe in Emmendingen zu wenig Flächen, die für die Bebauung für Wohnungen geeignet wären. Anmerkungen (1) Die Immobilienfirma Kern erläutert in einer ihrer Broschüre, dass die derzeitigen Kaufinteressenten in der Hauptsache „Best Ager“ und kinderlose Paare seien. Diese Käuferschicht fragt bevorzugt Wohnungen von ca. 80 qm nach. Annahmen: Bruttofläche je Wohnung 100 qm Bruttofläche je Stellplatz 25 qm (2) Dazu sei nebenbei angemerkt, dass nach einem Urteil des Verwaltungsgerichtshofes die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens kein baurechtlicher Abwägungsgrund darstellen würde. (3) Verkauf Wohnung (80 qm) 3 000 € je qm = 240.000 € + Stellplatz 25.000 € = Gesamtpreis je Wohnung 265.000 € inklusive Gewinnzuschlag Gewinnzuschlag in Höhe von ca. 30 % = ca. 80.000 € je Wohnung; bei 120 Wohnungen ergibt sich daraus ein Gewinn von insg. 10 Mio. €. Bei Bau einer Tiefgarage lassen sich ein zusätzlicher Gewinn von 4 Mio. erzielen (80.000 Gewinnaufschlag bei 50 Wohnungen).	
BUND **Stellungnahme vom 01.05.2021**	
Die BUND Ortsgruppe hat durch die Presse erfahren, dass der bisher auf dem Gebiet Unterer Lerchacker geplante Vollsortimenter Rewe Schneider in einem Schnellverfahren umgeplant wurde und nun auf einem neu auszuweisenden Sondergebiet „Vier Jauchert- Hauptstraße“ in Kollmarsreute (ehemaliges Penny-Metzgerei Mertz-Gelände) gebaut werden soll. Hierzu nehmen wir als Umweltschutzorganisation zu diesem beschleunigten Verfahren wie folgt Stellung: 1. Unzureichende Prüfung der Umweltgefährdung durch ausgedehnte Nutzung bisher unbebauter angrenzender Flurbereiche im Wasserschutzgebiet. 2. Veränderung des Verkehrsaufkommens im geplanten Gebiet durch ein- und wieder ausfahrenden Kunden und Lieferverkehr. 3. Unzureichende Möglichkeit der öffentlichen Einflussnahme durch das beschleunigte Verfahren.	Der Bebauungsplan wird nicht im „Schnellverfahren“, sondern im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dieser wurde zur Stärkung der Innenentwicklung in das Baugesetzbuch eingeführt. Zusätzlich wurde seitens der Verwaltung eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Damit besteht zusammen mit der öffentlichen Auslegung für die interessierte Öffentlichkeit zweimal Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Zu 1. Bisher lag für das Gewann "Vier Jauchert" in Kollmarsreute ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der dies als Mischgebiet aus Wohnen und Gewerbe auswies. Nun soll hier ein Sondergebiet ausgewiesen werden, das den bisherigen versiegelten und bebauten Bereich so ganz nebenbei in das angrenzende, bisher unbebaute Wasserschutzgebiet erweitert. Durch das beschleunigte Verfahren soll hierbei auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden, was wir kritisch sehen, auch wenn das hinzukommende Gebiet nicht besonders groß erscheint.	Wie seitens des BUND richtig festgestellt wird, befindet sich das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Vier Jauchert“. Dieser setzt im Bereich der aktuell zur Überplanung anstehenden Flächen ein Mischgebiet bzw. ein Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan wurde zwar bisher nur in Teilen umgesetzt, bereits jetzt besteht jedoch die Zulässigkeit einer Überbauung der Fläche mit einem Versiegelungsgrad von 80 % (GRZ 0,6 zzgl. zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO). Der Stadtteil Kollmarsreute befindet sich vollständig in einem Wasserschutzgebiet. Dieses steht einer Überbauung nicht grundsätzlich entgegen. Eine Gefährdung des Grundwassers ist durch die Bebauung - bei Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik - nicht zu erwarten.
Zu 2. Durch die neue Nutzung ist mit erhöhtem Zu- und Abgangsverkehr zu rechnen, so dass sogar möglicherweise die Anordung einer Abbiegerspur erforderlich wird, was das gesamte Gebiet doch erheblich verändern würde. Der große Kreisverkehr beim Unteren Lerchacker wurde in der bisherigen Planung extra groß ausgelegt um den aufkommenden Verkehr des bisher dort geplanten Vollsortimenters aufnehmen zu können. Nun soll dieser Verkehr in das Wohn-Gewerbe-Gebiet VierJauchert drängen, wobei ein Großteil des neu aufkommenden Verkehrs sich dadurch verdoppeln wird, dass viele Fahrzeuge in die Hauptstraße von Kollmarsreute, ein und wieder ausfahren werden. Das bestehende Wohngebiet hat leider keinen Lärmschutz wie er dem neuen Baugebiet Jägeracker zuteil wurde. Hierdurch steigt die Verkehrsbelastung der Anwohner des Gebiets Vier-Jauchert um ein Vielfaches. Auch die mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen einhergehende Abgasbelastung wir die Klimatischen Bedingungen im bestehenden Wohngebiet stark zu Ungunsten der Anwohner verändern.	Die Hauptstraße weist gemäß einer inzwischen erstellten Verkehrsuntersuchung eine Frequenz von ca. 13.000 Fahrzeugen am Tag auf. Diese verteilen sich gleichmäßig in beide Fahrtrichtungen. Durch den Ersatz des bisherigen Discounters durch einen modernen Lebensmittel-Vollsortimenter ist von einer erhöhten Kundenfrequenz auszugehen. Die Untersuchung berechnet hierfür ca. 1.200 zusätzliche Kfz-Fahrten je Tag. Da der Einzugsbereich des Marktes nicht nur die Kernstadt, sondern auch die östlich gelegenen Stadtteile und angrenzenden Gemeinden umfassen wird, ist davon auszugehen, dass sich auch der Mehrverkehr gleichmäßig auf beide Fahrtrichtungen verteilen wird. Eine einseitige Belastung auf der Hauptstraße gegenüber dem Standort Lerchacker ist daher nicht zu erwarten. Vielmehr ist diese Mehrbelastung unabhängig vom gewählten Standort gegeben. Eine Abbiegespur ist gemäß der o.g. Untersuchung nicht erforderlich, da die Leistungsfähigkeit im Bereich der Knotenpunkte (Ein- und Ausfahrten zum Markt) weiterhin ausreichend ist. Gemäß der inzwischen vorliegenden schalltechnischen Untersuchung hat der zusätzliche Verkehr keine relevanten Auswirkungen auf die Lärmsituation an der Hauptstraße. Dies begründet sich darin, dass der Mehrverkehr zu keiner Pegelerhöhung oberhalb der „Erheblichkeitsschwelle“ von 3 dB(A) führen wird. Es ist nicht auszuschließen, dass durch den ermittelten Mehrverkehr eine Zunahme von Luftschadstoffen hervorgerufen wird. Angesichts der bereits bestehenden hohen Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße ist diese Zunahme jedoch als untergeordnet anzusehen. Zudem ist zu erwarten, dass durch die seitens der Bundes- wie auch Landesregierung angestoßenen Energiewende der Anteil an Elektrofahrzeugen sukzessive zunehmen wird. Diese stoßen im Betrieb

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Zu 3. Wieder einmal entsteht der Eindruck, dass durch schnelle und mit nur marginaler Information durchgeführte Planänderungen Fakten geschaffen werden, die viele Beteiligte und Betroffene einfach überrumpeln und im Nachhinein nicht mehr zu ändern sind. Eine, von Seiten der Stadt immer wieder stark hervorgehobene und gewünschte, Bürgerbeteiligung kann so nur rudimentär stattfinden.	keine Abgase mehr aus und tragen somit zur Luftreinhaltung bei. Der Vorwurf unzureichender Informationen wird zurückgewiesen. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, welche beim beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB entbehrlich wäre, wurde freiwillig durchgeführt (s. o.). Die eingehenden Stellungnahmen werden bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Auch in der noch folgenden Offenlage haben die Bürger nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme.
NABU Kreisgruppe Emmendingen Stellungnahme vom 03.06.2021	
Hiermit möchte ich Sie darüber informieren, dass wir von [*Name entfernt*] angesprochen worden sind, die eine Bürgerinitiative in Kollmarsreute vertritt, die sich gegen den Neubau des REWE auf dem Gebiet des jetzigen Penny wendet. Ich habe mir als Vertreterin des NABU die Situation vor Ort angeschaut. Ich habe [*Name entfernt*] gesagt, dass aus naturschutzfachlicher Sicht kein so großer Schaden durch den Neubau des REWE entsteht, dass wir als NABU aktiv werden müssten (auch wenn es um die kleine Grünfläche hinter dem Penny schon schade sein wird). Aber ich kann natürlich nachvollziehen, dass Sie als Anwohnerin sich Sorgen um die Lärm- und Verkehrsbelastung macht, die durch einen Vollsortimenter entstehen wird. Zumal die Situation vor Ort durch die sehr enge Straße sowieso schon belastend ist. Ich bitte Sie daher die Bedenken und Sorgen der Bürgerinitiative ernst zu nehmen und zu überlegen, ob und wie die Situation entschärft werden kann. Wenn der NABU hier in irgendeiner Form unterstützend tätig werden kann, lassen Sie es mich wissen.	Die naturschutzrechtliche Einschätzung des NABU wird zur Kenntnis genommen. Die von der Bürgerinitiative geäußerten Bedenken werden gesondert behandelt (s. u.)
Bürgerinitiative WIR für Kollmarsreute Stellungnahme ohne Datum - Eingang 02.06.2021	
Sie erhalten 276 Unterschriften von Bürgerinnen und Bürgern zum Thema Bebauungsplan „Sondergebiet Vier-Jauchert - Hauptstraße in Kollmarsreute". Die Bürgerinitiative WIR für Kollmarsreute hat damit ein Stimmungsbild einer großen Anzahl von Bürgerinnen und Bürgern aufgenommen und wir bitten nun darum, dass folgende Punkte in das Verfahren miteinfließen und Berücksichtigung finden: • Wir sind für einen Nahversorger (REWE) auf dem Areal Vier Jauchert mit maximal 1.000 qm Verkaufsfläche	Nicht zuletzt durch Veränderungen in den Einkaufsgewohnheiten und gewandelte Ansprüche an die Warenpräsentation hat sich die Verkaufsfläche von Lebensmittelmärkten in den letzten Jahren erhöht. So weisen aktuelle Discounter typischerweise bereits Verkaufsfläche von 800 bis 1.200 m² auf, so genannte Vollversorger (z. B. Rewe) benötigen aufgrund einer wesentlich breitere Produktpalette nochmals mehr. Die vom Stellungnehmer geforderte Verkaufsfläche

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	von max.1.000 m² ist für einen Vollsortimenter nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar. Der Ersatz des bestehenden Discounters mit veralteter Warenpräsentation durch einen modernen Lebensmittelmarkt wird zwangsläufig zu einer erhöhten Kundenfrequenz und damit zu Mehrverkehr führen. Gemäß der inzwischen vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist von ca. 1.200 zusätzlichen Fahrten je Tag auszugehen. Dieser Mehrverkehr ist gemäß der durchgeführten Verkehrsuntersuchung jedoch durchaus verträglich. Eine Überlastung von Knotenpunkten findet nicht statt.
• Wir möchten keinen zusätzlichen Verkehr, Lärm und Emissionen durch einen Vollsortimenter als Einkaufsmagnet	Eine schalltechnische Untersuchung liegt zwischenzeitlich vor. Demnach können die Orientierungswerte der TA-Lärm eingehalten werden, wenn Vorgaben zur technischen Ausstattung und Betriebszeiten beachtet werden. Die Errichtung von Lärmschutzwänden o. ä. ist dabei nicht erforderlich.
• Wir möchten keine Hinzunahme bisher unbebauter Flächen durch einen Einkaufsmarkt auf Vier Jauchert.	Das vorliegende Plangebiet befindet sich vollumfänglich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Vier Jauchert“. Auch wenn dieser faktisch bisher nur in Teilen umgesetzt wurde, besteht bereits jetzt die planungsrechtliche Grundlage für eine Versiegelung zu 80 % (Festsetzung Mischgebiet mit GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO). Der Bebauungsplan ermöglicht somit nicht erstmals die Versiegelung, sondern dient lediglich als planungsrechtlichen Grundlage zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens.
• Wir wünschen uns eine transparente Planung mit Aufzeigen von Auswirkungen bei der Ansiedelung des neuen Einkaufsmarktes hinsichtlich des Verkehrs, Lärms, Emissionen, Klimas und Grundwassers (Retention) bereits in der Planungsphase und darüber hinaus	Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt. Auf freiwilliger Basis wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vorgeschaltet. Auch wenn vorliegend das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommt, sind die Auswirkungen der Planung zu beurteilen und Umweltbelange zu berücksichtigen.
• Wir möchten keine Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen eines Sondergebiets für einen Vollsortimenter im Vier Jauchert, sondern ein Gesamtkonzept	Für den Bereich „Vier Jauchert“ wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren angestoßen, welches den rechtsgültigen Bebauungsplan überplant und das Ziel einer Neustrukturierung verfolgt. Auch wenn die Konzeption noch nicht abgeschlossen ist, kann bereits festgehalten werden, dass die Flächen entlang der Hauptstraße weiterhin einen gewerblichen bzw. gemischt genutzten Charakter behalten werden. Somit fügt sich die vorliegende Planung durchaus in die Konzeptideen ein.
• Wir möchten durchgehend Tempo 30 für die L186 (Hauptstraße und Kollmarsreuter Straße) sowohl tagsüber als auch nachts	Diese Anregung wurde bereits umgesetzt. Grundsätzlich sind straßenverkehrsrechtliche Regelungen jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und können auf dieser Ebene auch nicht festgesetzt werden.
Wir wünschen uns ein transparentes Verfahren mit Aufzeigen von Alternativen durch die Stadt Emmendingen.	Die Stadtverwaltung verfolgte bislang die Entwicklung des Standortes „Untere Lerchacker“ für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, um die Nahversorgung im Süden Emmendingens zu verbessern. Dieser Standort wurde von den beteiligten Raumordnungsbehörden nie als optimal betrachtet, mangels Alternativen aber akzeptiert. Im Verlauf der

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	weiteren Abstimmungen ergab sich dann jedoch die Möglichkeit für eine Entwicklung am Standort BBC. Dieser Standort ist sowohl städtebaulich, als auch im Hinblick auf die Nahversorgung des Stadtteils ideal. Für die Nahversogung von Windenreute und Kollmarsreute ist dieser Standort jedoch weniger geeignet, weshalb auch der Standort Lerchacker weiterverfolgt wurde, wobei jedoch die gegenseitige Beeinträchtigung hier immer Thema war. Die Ansiedlung in Kollmarsreute wurde daher als günstiger betrachtet: Die Entfernung zum Lerchacker ist zwar gering, aber es handelt sich in Gegensatz zu diesem um eine integrierte Lage, d.h. der Markt befindet sich im Ort, für viele fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Der Standort Lerchacker dagegen ist für einen Investor aufgrund der guten Erreichbarkeit mit dem Auto interessanter. Auch von Seiten der Raumordnungsbehörden wird die integrierte Lage in Kollmarsreute bevorzugt. Durch den „Ersatz“ des Penny-Marktes durch den Vollsortimenter wird gleichzeitig die Erhöhung der Verkaufsfläche insgesamt begrenzt und die Versiegelung neuer Flächen für einen Lebensmittelmarkt weitestgehend vermieden.
Zu der Verkehrssituation auf der L186 gab es noch viele Anregungen von den Bürgerinnen und Bürgern, die wir nicht unerwähnt lassen möchten: • Auch bei Tempo 30 sollte der Verkehr fließend bleiben und nicht durch parkende Autos oder andere Hindernisse beeinträchtigt werden. • Weitere Querungshilfe der L186 im Bereich Georg-Karcher-Straße (sh. Lärmaktionsplan v. 02.10.2020 Seite 61). • Mittelinsel südlich der Einmündung der Straße am Außenbezirk zur Unterstützung der Einhaltung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit (LAP v. 02.10.20 Seite 62). • Erneuerung der Fahrbahn mit einer lärmmindernden Asphaltdeckschickt (sh. LAP v. 02.10.2020 Seite 62). • Engmaschigere Geschwindigkeitskontrollen als bisher mit unterschiedlichen Standorten sowohl tagsüber als auch nachts. • Einheitliche Tempobegrenzungen, kein Flickenteppich wie bisher • Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger, insbesondere für Kinder auf deren Schulweg. Hier vor allem schnelle Lösung entlang der L186 bis eine längerfristige Lösung entlang der Bahnlinie kommt. Bitte kein „Aussitzen"! • Aktive und nachhaltige Arbeit an der Verkehrslenkung des Durchgangsverkehrs über die Verbindung B294/B3 durch Ausbau des Knotens B294/B3 bei Denzlingen für den Verkehr in/aus Richtung Elztal. • Gespräche mit den ortsansässigen Entsorgungsunternehmen (Firmen Roeder, BAREG/Becker) hinsichtlich Einhaltung der Geschwindigkeiten auf	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Straßenverkehrsrechtliche Regelungen können jedoch auf Ebene des Bebauungsplanes nicht getroffen werden, da hierfür keine Rechtsgrundlage vorhanden ist. Daher sind die Vorschläge außerhalb des vorliegenden Verfahrens zu prüfen.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
der L186 und zusätzlich dämmende/lärmreduzierende Maßnahmen an den Fahrzeugen, um den Verkehrslärm bei der Durchfahrt zu reduzieren. • Umgehungsstraße jenseits entlang der Bahnlinie. Wir als Bürgerinitiative werden nun weiter das Gespräch mit allen Beteiligten suchen und stehen Ihnen gerne als Ansprechpartner zur Verfügung. Zeitgleich haben wir auch den Antrag auf eine formelle Bürgerbeteiligung gestellt, um das Verfahren REWE etc. weiter zu begleiten. Sämtliche Themen (REWE-Verkehr-Geschwindigkeitsreduzierung-Planung usw.) sind für uns untrennbar miteinander verbunden. Nun hat sich ein nicht unerheblicher Teil der Bevölkerung klar geäußert und positioniert. Dies hat alles bisher ohne Presse und Social Media stattgefunden. Wir wünschen uns, dass Sie als Vertreter der Stadt Emmendingen diese Punkte berücksichtigen, wohlwollend begleiten und im Sinne der Bürger entscheiden werden.	Entsprechend der Vorgaben des BauGB wird die Öffentlichkeit weiter in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die bisher vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden in die Abwägung eingestellt. Über deren Berücksichtigung hat der Gemeinderat zu entscheiden.
Bürger/in 3 **Stellungnahme vom 06.06.2021**	
Wir sind Eigentümer einer Eigentumswohnung in der Robert-Koch-Str. 1. Als direkter Nachbar des zukünftigen Rewe Marktes ist in der Robert-Koch-Str. 1 der Lärm und die Schadstoffbelastung durch die Straße und die bisherige Bebauung bisher schon sehr hoch. Ein Aufenthalt im Garten (Kinderspielpatz) ist nur schwer auszuhalten. Eine von uns angedachte Lärmschutzwand wurde von Ihnen so gut wie verhindert mit der Begründung, dass im Anschluss an den Bürgersteig eine größere Fläche als Grünzone laut Bebauungsplan vorgeschrieben ist. Eine Lärmschutzwand in diesem großen Abstand von der Straße und maximal 249 cm hoch würde dann nicht mehr viel bringen, da auch die Brechung der Schallwellen an der Lärmschutzwand berücksichtigt werden muss. Durch die Intensivierung des Durchgangsverkehrs und des Quellverkehrs aus dem REWE Marktes wird die Belastung noch deutlich zunehmen. Wir verlangen ein neues Lärmgutachten, ebenso wie eine Untersuchung der Auswirkungen auf die Situation der Schadstoffemissionen. Dass sich diese Probleme nur durch eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h ganztägig allein verbessern, können wir uns nicht vorstellen. Wie ist das Abbiegen in den REWE Markt geplant? Schon bisher ist es oft kaum möglich von der Röntgenstraße in die Hauptstraße Richtung Emmendingen einzufahren. Dazu kommt noch die Problematik, dass Fahrradfahrer auf der Straße fahren müssen, da es keinen Fahrradweg gibt, und dadurch ein Überholen durch Autos bei Gegenverkehr nicht möglich ist.	Die Hauptstraße weist unbestritten bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine hohe Verkehrsbelastung auf. Diese beträgt gemäß der durchgeführten Verkehrsuntersuchung ca. 13.000 Fahrzeuge am Tag. Die hieraus ergebenden Lärmpegel an den angrenzenden Gebäuden sind hoch, überschreiten jedoch nicht die Grenze der Gesundheitsgefährdung. Durch den Ersatz des bestehenden Discounters mit veralteter Warenpräsentation durch einen modernen Lebensmittelmarkt wird es zwangsläufig zu einer erhöhten Kundenfrequenz und damit zu Mehrverkehr von ca. 1.200 Fahrten je Tag kommen. Gemäß der inzwischen vorliegenden schalltechnischen Untersuchung hat der zusätzliche Verkehr allerdings keine relevanten Auswirkungen auf die Lärmsituation an der Hauptstraße. Dies begründet sich darin, dass der Mehrverkehr zu keiner Pegelerhöhung oberhalb der „Erheblichkeitsschwelle“ von 3 dB(A) führen wird. Zwischenzeitlich wurde die Hauptstraße in eine Tempo-30-Zone umgewandelt. Dadurch reduzieren sich die Lärmpegel um ca. 2,5 dB(A). Der geringe Lärmzuwachs durch den Mehrverkehr wird hierdurch mehr als kompensiert.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Wir sind dankbar für jede Verbesserung/Lösung dieser Probleme.	
Bürger/in 4 **Stellungnahme vom 06.06.2021**	
Fristgerecht äußere ich mich zum Bebauungsplan „Sondergebiet Vier-Jauchert – Hauptstraße Kollmarsreute“:	
• Hier sollte ein Nahversorger/Supermarkt entstehen, der am Bedarf der umliegenden Bevölkerung gemessen wird. Maßstab dafür sollte das Einzugsgebiet des bisherigen Penny-Marktes sein. Es darf auf keinen Fall ein „Einkaufsmagnet“ entstehen, der viele weitere Kunden anzieht und die damit mehr Verkehr auf die ohnehin schon sehr belastete L186 bringen. Nur mit dieser Begrenzung hat die Stadt die Möglichkeit, diesen Einkauftourismus zu begrenzen. Steht der Lebensmittelmarkt erst, ist dies nicht mehr möglich. Maßgeblich für die Planung der Stadt sollte der Bedarf der Bürger und nicht die Planung eines einzelnen Geschäftsmanns sein.	• Der geplante Markt dient der Nahversorgung und ist in Bezug auf die Verkaufsfläche als solcher ausgelegt. Die durch einen Gutachter erstellte Auswirkungsanalyse bestätigt eine Verkaufsfläche von 1.600 m² als verträglich, diese Verkaufsfläche wird in den Bebauungsplan übernommen. Der Ersatz des bestehenden Discounters mit veralteter Warenpräsentation durch einen modernen Lebensmittelmarkt wird zwangsläufig zu einer erhöhten Kundenfrequenz und damit gemäß Verkehrsuntersuchung zu einem Mehrverkehr von ca. 1.200 Fahrten je Tag führen. Das Verkehrsgutachten stuft diesen Mehrverkehr jedoch als durchaus verträglich ein, eine Überlastung von Knotenpunkten findet nicht statt. • Überdies wird es durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Kollmarsreute auch zu sogenannten „Rückholeffekten“ kommen, d.h. es werden Einkaufsfahrten von Kollmarsreute zu Vollsortimentern im Stadtgebiet entfallen.
• Die Verkaufsfläche sollte 1.000 qm nicht überschreiten. Auch mit dieser Verkaufsfläche kann der Bedarf der Bevölkerung mit Frischetheken mit Wurst, Fleisch, Käse und ggf. Fisch gedeckt werden. Herr Schneider selbst hat mit einigen seiner bereits bestehenden 12 Märkten bewiesen, dass dies möglich ist. Ein gutes Beispiel steht auch in der Innenstadt von Endingen (online bei der Badischen Zeitung nachzulesen unter dem Link: https://www.badische-zeitung.de/neuer-markt-bringt-bessere-nahversorgung-in-der-innenstadt-vonendingen-200252747.html). Hier gibt es ein Vollsortimenter Edeka mit 9.000 Produkten auf 500 qm Verkaufsfläche ohne Frischetheken. Diese sollten auf den verbleibenden 500 qm Verkaufsflächen für REWE einfach zu realisieren sein.	• Nicht zuletzt durch Veränderungen in den Einkaufsgewohnheiten und gewandelte Ansprüche an die Warenpräsentation hat sich die Verkaufsfläche von Lebensmittelmärkten in den letzten Jahren erhöht. So weisen aktuelle Discounter typischerweise bereits Verkaufsfläche von 800 bis 1.200 m² auf, so genannte Vollversorger (z. B.) Rewe benötigen aufgrund einer wesentlich breiteren Produktpalette nochmals mehr. Die vom Stellungnehmer geforderte Verkaufsfläche von max.1.000 m² ist für einen Vollsortimenter nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar.
• Vor Genehmigung des REWE-Marktes sollten die Auswirkungen auf den zusätzlichen Verkehr, Lärm, Emissionen, Klimas und Grundwassers (Retentionsflächen) durch eine solide Planung und Berechnung im Vorfeld auch der Bevölkerung transparent gemacht werden. Dies sollte konkret in Zahlen und für jeden Bürger zugänglich erfolgen.	• Die inzwischen erstellten Gutachten zu den Themen Artenschutz, Verkehr, Lärm und raumordnerische Verträglichkeit werden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Gutachten zu Klima und Grundwasser werden nicht erstellt. Da das Plangebiet zu großen Teilen bereits versiegelt ist, ist nicht von relevanten klimatischen Auswirkungen auszugehen. Zudem ist eine Überbauung des Gebietes auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes bereits planungsrechtlich möglich. Eine Gefährdung des Grundwassers ist ebenfalls nicht zu erkennen, da der Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Beachtung der anerkannten Regeln der Technik nicht zu erwarten sind.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
• Müssen hier für den Lebensmittelmarkt tatsächlich die bisher unbebauten Flächen der Grundstücke 2015 und 2180 hinzugenommen werden oder reichen die Grundstücke 287/1 und 290/2 aus? Auch hier wünsche ich mir eine konkrete, transparente Analyse im Vorfeld, auch im Zusammenhang mit der begrenzten Verkaufsfläche.	• Aus Gründen des betrieblichen Ablaufs zur Bereitstellung einer ausreichenden Stellplatzzahl wie auch zur Anlage ausreichend groß dimensionierter Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser muss ein Teil der Flurstücke 2015 und 2180 in den Geltungsbereich miteinbezogen werden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich diese Flurstücke im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes befinden und grundsätzlich baulich nutzbar sind. Zudem wird sich der Versiegelungsgrad nach Umsetzung der Planung gegenüber dem Bestand nicht relevant erhöhen.
• Für die direkten Anwohner sollte der Lärm- und Emissionsschutz schon in der Planungsphase mit dem Bauherrn besprochen und konkret vereinbart werden. Ist der Markt genehmigt, gilt hier hinsichtlich der Öffnung das Ladenschlussgesetz BW, das eine Öffnung von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr werktags zulässt. Wird ein Bäcker integriert, kommt eventuell noch eine Sonntagsöffnung von 8.00 Uhr bis 11.00 Uhr hinzu. Die Anlieferungen werden auch und wahrscheinlich vor allem außerhalb der Öffnungszeiten, insbesondere nachts, stattfinden. Es ist von Anwohnern anderer REWE-Märkte im nahen Umkreis bekannt, dass sich nicht immer an die vereinbarten Anlieferungszeiten gehalten wird. Hinsichtlich dessen sollte der Anlieferungszeitraum zum Schutze der Anwohner auf ein zeitliches Minimum begrenzt werden, wenn schon der Lebensmittelmarkt an direkt angrenzende und gegenüberliegende Wohnhäuser errichtet wird.	• Eine schalltechnische Untersuchung liegt zwischenzeitlich vor. Demnach können die Orientierungswerte der TA-Lärm eingehalten werden, wenn Vorgaben zur technischen Ausstattung und Betriebszeiten beachtet werden. Sofern diese Vorgaben der Genehmigung nicht beachtet werden, sind ordnungsrechtliche Maßnahmen einzuleiten. Es ist darauf hinzuweisen, dass Vorgaben zu Betriebsabläufen auf Ebene des Bebauungsplanes nicht getroffen werden können, da hierfür keine Rechtsgrundlage besteht.
• Weiterhin bleiben die Gründe für die Ansiedelung auf dem Gebiet „Vier Jauchert“ nicht nachvollziehbar. Wurde doch jahrelang ein Lebensmittelmarkt auf dem Gebiet „Unterer Lerchacker“ geplant. Selbst der Bauherr berichtet, dass er den Standort am „Unteren Lerchacker“ favorisiert hätte. Ein Verweis auf eine „Unterer Lerchacker“ von der Stadt Emmendingen verworfen. Warum, ist leider der Bevölkerung nicht transparent begründet worden! Kann dies noch nachgeholt werden?	• Die Stadtverwaltung verfolgte bislang die Entwicklung des Standortes „Untere Lerchacker“ für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, um die Nahversorgung im Süden Emmendingens zu verbessern. Dieser Standort wurde von den beteiligten Raumordnungsbehörden nie als optimal betrachtet, mangels Alternativen aber akzeptiert. Im Verlauf der weiteren Abstimmungen ergab sich dann jedoch die Möglichkeit für eine Entwicklung am Standort BBC. Dieser Standort ist sowohl städtebaulich als auch im Hinblick auf die Nahversorgung des Stadtteils ideal. Für die Nahversorgung von Windenreute und Kollmarsreute ist dieser Standort jedoch weniger geeignet, weshalb auch der Standort Lerchacker weiterverfolgt wurde, wobei jedoch die gegenseitige Beeinträchtigung hier immer Thema war. Die Ansiedlung in Kollmarsreute wurde daher als günstiger betrachtet: Die Entfernung zum Lerchacker ist zwar gering, aber es handelt sich in Gegensatz zu diesem um eine integrierte Lage, d.h. der Markt befindet sich im Ort, für viele fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Der Standort Lerchacker dagegen ist für einen Investor aufgrund der guten Erreichbarkeit mit dem Auto interessanter. Auch von Seiten der Raumordnungsbehörden wird die integrierte Lage in Kollmarsreute bevorzugt. Durch den „Ersatz“ des Pennymarktes

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
• Warum wird ein beschleunigtes Verfahren gebraucht? Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im „Vereinfachten Verfahren“ von Umweltprüfungen weitestgehend abgesehen. Es handelt sich zwar bei den Grundstücken (287/1 und 290/2) im Sondergebiet „Vier-Jauchert – Hauptstraße“ in Kollmarsreute um bereits bebaute Grundstücke. Teilbereiche der Grundstücke 2015 und 2180 sollen neu miteinbezogen werden. Allein damit werden 1.116 qm mehr überbaut (ein Plus von 16%). Ich wünsche mir kein beschleunigtes Verfahren für dieses Sondergebiet, sondern eine Planung für das Gesamtgebiet „Vier-Jauchert“. So würde kein Stückwerk durch ein „Sondergebiert“ geschaffen, sondern eine komplette Planung für das Gesamtgebiet. Es gibt bereits auch für nebenliegende Grundstücke konkrete Bauplanungen, sodass auch hierfür zeitnah eine Planung vorgenommen werden muss. Lassen Sie mich in diesem Zusammenhang noch darauf hinweisen, dass die L186 im Verlauf von Kollmarsreute und auch im weiteren Verlauf nach Emmendingen durch diesen Einkaufsmarkt weiter stark belastet wird und dadurch das ohnehin schon hohe Verkehrsaufkommen noch zunehmen wird. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer Entscheidung über die Größe dieses Lebensmittelmarktes. Dies ist ein Steuerungselement, das unbedingt von den Entscheidungsträgern genutzt werden sollte. Ein Markt zur Deckung unseres Lebensmittelbedarfs in direkter Umgebung in Kollmarsreute ist notwendig, aber nicht mit riesigen Verkaufsflächen, die zahlreiche zusätzliche Kunden aus der Umgebung anlocken. Schon jetzt trennt die Straße unseren Ort, begleitet von einer exorbitanten Bauplanung aus dem letzten Jahrzehnt. Der dörfliche Charakter von Kollmarsreute ist leider bereits verloren gegangen, deshalb ist es jetzt an der Zeit, verantwortungsvoll mit den Ressourcen für Kollmarsreute umzugehen.	durch den Vollsortimenter wird gleichzeitig die Erhöhung der Verkaufsfläche insgesamt begrenzt und die Versiegelung neuer Flächen für einen Lebensmittelmarkt weitestgehend vermieden. • Da es sich vorliegend um die „Wiedernutzbarmachung“ von bereits bebauten Flächen handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Einbezug einzelner bisher unbebauter Flächen, die sich darüber hinaus bereits im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes befinden (s.o), steht der Anwendung nicht entgegen. Derzeit wird eine Gesamtkonzeption für das Gebiet „Vier Jauchert“ entwickelt. Die Umsetzung des Lebensmittelmarktes soll jedoch zeitlich vorgezogen werden. In der späteren Gesamtkonzeption bildet der Markt einen Baustein, so dass keine „Stückwerkplanung“ zu befürchten ist. Zur zusätzlichen Verkehrsbelastung: s. o.
Bürger/in 5 **Stellungnahme vom 31.05.2021**	
Hiermit möchte ich Ihnen einige Gedanken/Anregungen zum Beschleunigten Verfahren "Sondergebiet Vier Jauchert - Hauptstraße" mitteilen:	
1.) Unterer Lerchacker versus Sondergebiet Vier-Jauchert Zunächst möchte ich mein großes Unverständnis darüber zum Ausdruck bringen, dass von der ursprünglichen Planung, den Bau des REWE-Vollsortimenters auf dem Gebiet "Unterer Lerchacker" vorzunehmen,	Die Stadtverwaltung verfolgte bislang die Entwicklung des Standortes „Untere Lerchacker“ für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, um die Nahversorgung im Süden Emmendingens zu verbessern. Dieser Standort wurde von den beteiligten Raumordnungsbehörden nie als optimal betrachtet,

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
abgerückt wurde. Bei einem mehrstündigen Gespräch mit Herrn Schneider (REWE) und unserer gegründeten Bürgerinitiative am 1.5.2021 kam zum Ausdruck, dass er ca. 10 Jahre darauf hingearbeitet hat, seinen Vollsortimenter auf diesem Gelände zu errichten. Auch in Zeitungsartikeln konnte man lesen, dass dies sein Wunschstandort gewesen sei, da dieser Standort alles mitbringe und dafür prädestiniert sei. Erst Ende letzten Jahres wurde ihm seitens der Stadt (so Herr Schneider) deutlich gemacht, dass dies nicht mehr möglich sei, woraus sich dann seine weiteren Maßnahmen (Kauf der Grundstücke Mertz und Penny) ergaben. Argumente von Seiten der Stadt contra Unterer Lerchacker wie • dann würden EDEKA und REWE sich gegenseitig Kunden abziehen oder • dann hätten Bürger aus Kollmarsreute einen weiteren Weg finde ich wegen der Differenz von 200 Metern nicht wirklich stichhaltig. Wenn davon gesprochen wird, dass insbesondere ältere oder gehbehinderte Menschen dann einen weiteren Weg hätten, so wird dabei außer Acht gelassen, dass diese Menschen in der Bauphase von schätzungsweise einem Jahr dann gar keinen Lebensmittelladen mehr vor Ort haben. Bei einem Bau auf dem Lerchacker hätte man die Versorgung weiterlaufen lassen können, bis der REWE fertig gebaut ist. Es ist eine Zumutung gerade für diese Menschen, dass sie dann für geraume Zeit einen noch weiteren Weg auf sich nehmen müssen, sofern sie zu Fuß gehen (z.B. bis zum Lidl). Wenn diese Bürger jedoch einen Teil der Strecke mit dem Bus überwinden, so wäre es gerade eine weitere Station zu fahren, denn die Bushaltestelle wurde ja direkt am Unteren Lerchacker errichtet, dazu zwei Kreisel, um die Verkehrsführung zu verbessern. Eine vernünftige Vor- und Nachteilsbetrachtung der beiden Standorte oder etwaige Alternativen wurden nicht veröffentlicht und daher sind für den Bürger die Entscheidungen der Stadt nicht wirklich nachvollziehbar. Statt dessen soll nun der Bau auf dem Sondergebiet Vier Jauchert stattfinden, was folgende Konsequenzen hat: 2.) Vermehrter Lärm und Abgase durch zusätzlichen Verkehr Dass durch den Bau eines Vollsortimenters mit 1.800 qm Verkaufsfläche (ca. 3-fache Menge gegenüber dem jetzigen Penny) und über 90 Parkplätzen mehr Verkehr und damit mehr Abgase und Lärm generiert werden, muss bestimmt nicht extra erklärt werden. Das wissen Sie als Verantwortliche selbst. Denn in Ihrer Begründung vom 29.04.2021 schreibt die Stadt	mangels Alternativen aber akzeptiert. Im Verlauf der weiteren Abstimmungen ergab sich dann jedoch die Möglichkeit für eine Entwicklung am Standort BBC. Dieser Standort ist sowohl städtebaulich als auch im Hinblick auf die Nahversorgung des Stadtteils ideal. Für die Nahversorgung von Windenreute und Kollmarsreute ist dieser Standort jedoch weniger geeignet, weshalb auch der Standort Lerchacker weiterverfolgt wurde, wobei jedoch die gegenseitige Beeinträchtigung hier immer Thema war. Die Ansiedlung in Kollmarsreute wurde daher als günstiger betrachtet: Die Entfernung zum Lerchacker ist zwar gering, aber es handelt sich in Gegensatz zu diesem um eine integrierte Lage, d.h. der Markt befindet sich im Ort, für viele fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Der Standort Lerchacker dagegen ist für einen Investor aufgrund der guten Erreichbarkeit mit dem Auto interessanter. Auch von Seiten der Raumordnungsbehörden wird die integrierte Lage in Kollmarsreute bevorzugt. Durch den „Ersatz“ des Pennymarktes durch den Vollsortimenter wird gleichzeitig die Erhöhung der Verkaufsfläche insgesamt begrenzt und die Versiegelung neuer Flächen für einen Lebensmittelmarkt weitestgehend vermieden. Nicht nur der Neubau, sondern auch Modernisierungen von Lebensmittelmärkten sind regelmäßig mit einer temporären Schließung verbunden. Dieser Zeitraum ist zu überbrücken. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass nicht jeder Stadtteil in Emmendingen mit fußläufig erreichbaren Nahversorgungsmärkten ausgestattet ist. Vor diesem Hintergrund sind längere Laufwege oder zusätzliche Busfahrten während eines überschaubaren Zeitraumes durchaus zumutbar. Der Ersatz des bestehenden Discounters mit veralteter Warenpräsentation durch einen modernen Lebensmittelmarkt wird zwangsläufig zu einer erhöhten Kundenfrequenz und damit gemäß Verkehrsuntersuchung zu einem Mehrverkehr von ca. 1.200 Fahrten je Tag führen. Das Verkehrsgutachten stuft diesen

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Emmendingen, dass die Nahversorgung für Windenreute/Maleck und den östlichen Teil von Bürkle-Bleiche damit verbessert werden soll, sprich man erwartet zusätzliche Kundschaft aus diesen Bereichen. Die Stadt schreibt ebenso, dass die neue Nutzung mehr Zu- und Abgangsverkehr generieren und daher eine Abbiegerspur in Erwägung gezogen wird. Man mutet also sehenden Auges den Bürgern von Kollmarsreute eine erhöhte Verkehrsbelastung zu, denn ein Geschäftsmann wie Herr Schneider würde einen Vollsortimenter nicht irgendwo hinbauen, wenn er nicht mit einer entsprechenden Kundenzahl kalkulieren könnte. Ebenso wird in der Begründung von einer zusätzlich erwartbaren Lärmemission ausgegangen. Mehr Verkehr bedeutet jedoch auch mehr Abgase und diese werden hinter einer kleinen zusätzlichen Lärmschutzwand auf dem neuen REWE-Gelände nicht verharren. Man nimmt also auch hier eine zusätzliche Belastung in Kauf. Das Gelände Vier-Jauchert ist ja aber nicht der einzige mehr Lärm, Verkehr und Abgase generierende Faktor, denn es sollen ja in ganz Kollmarsreute auch noch weitere Wohnhäuser gebaut und vermehrt Gewerbe auf dem Unteren Lerchacker angesiedelt werden. Das heißt, alle schädlichen Faktoren werden für Mensch und Tier nicht nur toleriert, sondern forciert. Zum jetzigen Zeitpunkt rollen Tag für Tag durch Kollmarsreute ca. 12.000 Autos/LKWs. Selbst in Pandemiezeiten, in denen viele im Homeoffice sind, Schulen und Kindergärten teils geschlossen, gibt es von den frühen Morgenstunden bis spät abends einen nicht abreißenden Verkehrsstrom. Selbst an Samstagen und Sonntagen gleicht die Hauptstraße einer Autobahn. Sogar in Lockdownzeiten und gerade auch an Lockdown-Sonntagen konnte man keinerlei Rückgang des Verkehrs verzeichnen. Und jetzt soll noch mehr Verkehr in Kauf genommen werden? So wird die Lebensqualität im Ort Kollmarsreute leider mehr und mehr dem Wunsch der Planer zum Opfer fallen, aus jeder Fläche und Ecke das Maximum an Gewinn (Gewerbesteuer, Grundsteuer) herauszuholen.	Mehrverkehr jedoch als verträglich ein, eine Überlastung von Knotenpunkten findet nicht statt. Die Anlage einer Abbiegespur ist nach Aussage der verkehrstechnischen Untersuchung nicht erforderlich. Gemäß der inzwischen vorliegenden schalltechnischen Untersuchung hat der zusätzliche Verkehr keine relevanten Auswirkungen auf die Lärmsituation an der Hauptstraße. Dies begründet sich darin, dass der Mehrverkehr zu keiner Pegelerhöhung oberhalb der „Erheblichkeitsschwelle“ von 3 dB(A) führen wird. Es ist nicht auszuschließen, dass durch den ermittelten Mehrverkehr eine Zunahme von Luftschadstoffen hervorgerufen wird. Angesichts der bereits bestehenden hohen Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße ist diese Zunahme jedoch als untergeordnet anzusehen. Zudem ist zu erwarten, dass durch die seitens der Bundes- wie auch Landesregierung angestoßenen Energiewende der Anteil an Elektrofahrzeugen sukzessive zunehmen wird. Diese stoßen im Betrieb keine Abgase mehr aus und tragen somit zur Luftreinhaltung bei.
3. Bebauung von jetzigem Grünland Wie soeben ausgeführt ist mit einer wachsenden Umweltbelastung zu rechnen. Traurigerweise wird gleichzeitig jeder grüne Flecken Erde im Vier-Jauchert, der bisher als Retentionsfläche gedient hat und als Ort für vielerlei Tiere sehr wertvoll war (sehr viele Vögel - auch Störche, Greifvögel - Rehe und viele kleine Tiere), dem Streben nach Gewinnmaximierung geopfert. Es gibt kaum einen Tag, an dem in Presse und Fernsehen der Klimawandel kein Thema wäre. Von führenden Wissenschaftlern wird permanent und eindringlich darauf hingewiesen, was die Zerstörung von Naturflächen auf Dauer für alle Lebewesen auf der Erde bedeutet. Man liest beispielsweise auch in der Presse, dass Schotter in Vorgärten nicht gut ist etc., doch warum sollten Menschen einsehen, auf ihren Schotter zu verzichten,	Es ist anzumerken, dass sich das gesamte Plangebiet „Vier Jauchert“ im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans befindet. Dieser setzt im Bereich der aktuell zur Überplanung anstehenden Flächen ein Mischgebiet bzw. ein Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan wurde zwar bisher nur in Teilen umgesetzt, ermöglicht jedoch bereits jetzt die bauliche Nutzung der Fläche mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 80 % (GRZ 0,6 zzgl. zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO). Durch die vorliegende Planung werden überwiegend bereits bebaute Flächen in Anspruch genommen. Lediglich ein bisher unbebauter Streifen im Norden wird

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
wenn im Großen alles zugebaut wird auf 'Teufel komm raus'? Die Klimainitiative Emmendingen hat ebenfalls darauf hingewiesen, wie wichtig natürliche Wiesen und Lebensräume für die Vielfalt von Insekten ist, damit noch natürliche Plätze zum Vermehren und für die Ernährung vorhanden sind. Und die Insekten sind wiederum Futter für andere wichtige Lebewesen. Es gibt Beweise, dass das Aussterben nur einer Art schwere Auswirkungen auf die ganze Nahrungskette hat. Wir müssen auch mal "Groß" denken. In einem Fernsehbeitrag sagte kürzlich ein Umweltschützer: "Wie wenig Natur wollen wir uns eigentlich noch leisten?" Das ist, finde ich, ein bemerkenswerter Satz und sagt alles aus. Ich finde, unsere Generation 50+ hat viele Entscheidungsträger, die verantwortlich für das Wohl der nachfolgenden Generationen sind. Vielleicht haben wir alle ein gutes Auskommen, ein Haus, ein tolles Auto etc. etc. Aber wir sollten davon nicht so satt und zufrieden sein, dass uns die Kinder, Enkelkinder und weitere Generationen egal sind. Sie sollten noch natürliche Wiesen und Tiere vorfinden können und sie haben ein Recht auf saubere Luft und eine gesunde Umwelt, um selbst gesund zu bleiben. Zusätzlich ist es klimatisch wichtig, dass es bei großer Hitze oder auch Kälte Ausgleichsflächen gibt, die das Ganze abpuffern. Grünflächen sind auch wichtige Sauerstofferzeuger, was gerade bei zunehmenden Verkehr wichtig ist. Daher komme ich auch zum nächsten Punkt:	in das Plangebiet miteinbezogen. Eine relevante Erhöhung des Versiegelungsgrades ist durch die Planung nicht gegeben. Grundsätzlich wird die Notwendigkeit eines ausreichenden Grünflächenanteils in Bebauungsstrukturen anerkannt. Vorliegend handelt es sich beim gesamten Bereich „Vier Jauchert“ um eine Potenzialfläche, dessen Entwicklung vor dem Hintergrund der sehr hohen Nachfrage nach Baufläche (Wohnen und Gewerbe) und der bevorzugten Überplanung von Innenbereichsflächen vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen als städtebaulich sinnvoll eingestuft wird. Artenschutzrechtliche Belange im Gebiet „Vier Jauchert“ wurden gutachterlich untersucht. Verbotstatbestände können durch entsprechende Maßnahmen verhindert werden.
4. Beschleunigtes Verfahren Das Beschleunigte Verfahren umgeht eine große Umweltprüfung, die möglicherweise die o.g. Gefahren aufzeigen würde. Es wird auf bereits zu einem früheren Zeitpunkt erstellte Fachgutachten verwiesen. Meines Erachtens schreibt im Baugesetzbuch der § 1 Abs. 5 jedoch vor, dass „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung“ gewährleistet werden soll, die „die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.“ Weiter heißt es, die Pläne sollen „dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern....“	Bei der Planung handelt es sich unstrittig um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist zu großen Teilen bereits versiegelt, noch unbebaute Flächenteile befinden sich im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Seitens des Gesetzgebers wird eine verstärkte Entwicklung von solchen Flächen angemahnt, um Außenbereichsflächen zu schonen und die Ausdehnung von Siedlungskörpern zu bremsen. Hierzu wurde mit dem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB ein Instrument eingeführt, welches vorliegend zur Anwendung kommt. Dabei kann zwar von einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen werden, Umweltbelange sind dennoch zu berücksichtigen. Zur Lage des Plangebietes in einem rechtsgültigen Bebauungsplan s. o.
In § 1 Abs. 6 Satz 7 steht u.a., dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind: „7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	Bei dem zitierten Satz handelt es sich um einen Ausschnitt aus einem Absatz des § 1 BauGB. Es werden dort jedoch noch weitere bei der Bauleitplanung zu beachtende Belange angeführt. Konkurrierende Belange müssen gegeneinander abgewogen werden.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d...“ Aus meiner Sicht ist es korrekt und erforderlich, diese Punkte genau zu prüfen und der Bevölkerung transparent durch ein neutrales Gutachten darzustellen. Das Baugesetzbuch zeigt vollumfänglich auf, dass Klimaschutz kein Hirngespinst von Ökofreaks ist. Ebenfalls aus meiner Sicht ist die Bebauung und Versiegelung von ca. 1100 qm der Flurstücke 2015 und 2180 eine neue Situation, die bislang so nicht da war und deshalb genau untersucht werden sollte.	
5. Grundwasser Auf die spezielle Grundwassersituation möchte ich - wie bereits im Gespräch mit Herrn Schlatterer am 10.5.2021 - nochmals ausdrücklich hinweisen. Die Flurstücke 2015 und 2180 sind bei Starkregen mit Wasser überschwemmt. Es bilden sich sichtbare "Seen" auf den Wiesen. Ein Video davon wurde am 10.5.2021 ebenfalls vorgestellt. Hier sieht man Wasserstellen, auf denen sich Enten tummeln. Bislang wurde insbesondere das Flurstück 2015 als Retentionsfläche ausgewiesen. Sollte nun eine breitere Bebauung vorgesehen werden, wo soll dann das ganze Wasser noch versickern? Unser Haus Windenreuterstr. 4 (gebaut in den 1930er Jahren) hat im Keller eine latente Feuchtigkeit, die insbesondere nach starken oder anhaltenden Regenfällen sichtbar verstärkt ist. Wir fragen uns, was passiert, wenn durch die Versiegelung der nahen Flurstücke keine natürliche Versickerung mehr stattfinden kann. Unsere Nachbarn sind beim Bau ihres Hauses auf Grundwasser gestoßen und haben ihr Haus mit einer Wanne versehen. Bei unserem alten Haus ist dies nachträglich nicht möglich. Wie stellt sich die Stadt zu hier möglicherweise weiter entstehenden Gefahren für die angrenzenden Häuser?	Gemäß der vorliegenden Baugrunduntersuchungen befindet sich der mittlere Grundwasserstand ca. 2 bis 3 m unter der Geländeoberkante. Bei Grundwasserhochstand kann dieser Abstand auf ca. 1 m reduziert sein. Dies erklärt den Anschnitt von Grundwasser beim Bau von Kellern oder – sofern Untergeschosse nicht entsprechend abgedichtet oder als weiße Wanne ausgebildet sind – durchfeuchtetes Mauerwerk. Der Boden weist lehmige Anteile auf, welche eine Versickerung bremsen. Dies führt bei Starkregenereignissen zu der genannten Bildung von temporären Gewässern. Das Plangebiet ist zu großen Teilen bereits versiegelt, so dass Oberflächenwasser in erheblichem Maß bereits abfließt. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad geringfügig erhöht. Zur kontrollierten Versickerung wird jedoch eine entsprechende Fläche nördlich des Marktgebäudes ausgewiesen. Grundsätzlich befindet sich der gesamte Bereich „Vier Jauchert“ nicht im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers, besitzt damit keine Retentionsfunktion und wurde auch nicht entsprechend

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	ausgewiesen. Lediglich bei Extremhochwasser kann es partiell zu Überschwemmungen kommen.
6. Größe des Vollsortimenters / Öffnungszeiten	
Ich bin, wie viele andere im Ort auch, der Meinung, dass die Planung eines Lebensmittelladens am Bedarf und nicht an den Möglichkeiten des Anbieters ausgerichtet werden sollte. In Gesprächen mit Nachbarn habe ich oft die Enttäuschung darüber gehört, dass "ihr Penny" wegkommt. Ein Nachbar sagte wörtlich: "Warum? Ich kann es nicht verstehen. Der Penny hat uns doch völlig gereicht." Es gibt außerdem viele Menschen in Kollmarsreute, die befürchten, dass der REWE deutlich teuerer sein wird, als der Penny. Es gibt etliche Sozialhilfeempfänger, Leute mit Migrationshintergrund, Studenten, Menschen mit ganz "normalen" kleinen Gehältern, junge Familien. Sie würden dann gezwungen sein, den weiteren Weg zum Lidl oder anderen ähnlichen Läden zu nehmen, wenn der REWE zu teuer ist. Man sollte auch an diese Menschen denken und nicht nur an gut situierte Personen.	Die in Kollmarsreute vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten binden lediglich rund ein Drittel der diesbezüglichen Kaufkraft. D.h. derzeit fließt viel Kaufkraft insbesondere in die Kernstadt ab, verbunden mit den daraus resultierenden Fahrten. Mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters, die i.d.R. auch preisgünstige Eigenmarken im Sortiment haben, soll daher die Nahversorgung verbessert werden. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass auch Lebensmittelmärkte - trotz ihrer Nahversorgungsfunktion - betriebswirtschaftlichen Erfordernissen unterliegen. Es ist davon auszugehen, dass der bestehende Lebensmittel-Discounter aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Warenpräsentation langfristig nicht wirtschaftlich zu betreiben ist. Mit der Realisierung des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters wird nicht nur das Angebot an Produkten erheblich erweitert, sondern auch die Nahversorgung in Kollmartsreute langfristig gesichert.
Ein REWE hat in der Regel längere Öffnungszeiten als ein Penny. So würde auch in den Abendstunden mit mehr Verkehr zu rechnen sein, ebenfalls an den Wochenenden. Wie wir aus 2 zuverlässigen Quellen in Denzlingen erfahren haben, gibt es dort seit langem viel Ärger mit nicht eingehaltenen zeitlichen Anlieferungsbegrenzungen und viel entsprechendem Lärm. Es haben bereits verschiedene Personen im gleichen Haus des Denzlinger REWEs ihre Wohnung wieder verkauft, weil sie es dort nicht mehr ausgehalten haben. In den dortigen Eigentümerversammlungen ist dies regelmäßig Thema. Wie würde die Stadt die Einhaltung der entsprechenden Zeiten kontrollieren?	Für den Betrieb des Lebensmittelmarktes sind die Immissionsorientierungswerte der TA Lärm maßgebend. Diese sind im Genehmigungsverfahren für den Markt - ggf. auch durch Einschränkung der Öffnungszeiten und Anlieferungen - zu gewährleisten. Sofern die Vorgaben der Genehmigung nicht beachtet werden, sind ordnungsrechtliche Maßnahmen einzuleiten. Die geplante Erhöhung Verkaufsfläche wird teilweise auch durch Veränderungen in den Einkaufsgewohnheiten und gewandelte Ansprüche an die Warnpräsentation relativiert. So weisen aktuelle Discounter typischerweise bereits Verkaufsfläche von 800 bis 1.200 m² auf, so genannte Vollversorger (z. B.) Rewe benötigen aufgrund einer wesentlich breitere Produktpalette nochmals mehr.
Noch ein letzter Gedanke: In Endingen hat ein neuer Lebensmittelmarkt mit 500 qm Verkaufsfläche geöffnet. Ich habe mir dieses Geschäft extra vor Ort angeschaut, um mir eine Vorstellung vom Angebot zu machen. Dieser Markt bietet alles, was das Herz begehrt mit ca. 9000 Produkten, die sehr ansprechend angeboten werden. Der Laden hat lediglich keine Frischetheke für Wurst/Käse/Fleisch und Fisch. Es sollte aus meiner Sicht möglich sein, auf einer Gesamtgröße von 800-1000 qm frische Produkte anzubieten, ohne dass man gleich auf 1.800 qm gehen müsste. Hiermit möchte ich die Verantwortlichen bitten, sich über meine Anregungen und Befürchtungen Gedanken zu machen. Es würde mich freuen, wenn Sie bereit wären, mit mir und ähnlich denkenden Nachbarn	Bei dem vorgebrachten Referenzmarkt in Endingen handelt es sich um einen ehemaligen Discounter-Standort in der Altstadt von Endingen. Dieser Markt, welcher in einen Vollsortimenter umgewandelt wurde und ein unbestritten gutes Angebot aufweist, wird vorrangig für kleinere, fußläufig durchführbare Einkäufe genutzt. Der gleiche Betreiber besitzt noch einen weitaus größeren Markt außerhalb des Stadtkerns, welcher der vorliegenden Planung ähnelt. Der Standort in der Innenstadt ist somit nicht mit der vorliegenden Planung vergleichbar.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
weiterhin im Austausch zu bleiben, um so für alle einen guten Kompromiss zu finden, mit dem all "leben" können. Der Umweltschutz ist für mich ein sehr wichtiger Aspekt und ich hoffe, dass Sie meine/unsere Sorgen diesbezüglich ernst nehmen.	
Bürger/in 6 **Stellungnahme vom 06.06.2021**	
Im Nachgang zu meiner Mail vom 31.5.2021 an die Bauverwaltung möchte ich noch eine Information nachreichen, die ich gestern gelesen habe: Zitat aus OnlineBild: “WALDSTERBEN IN DEUTSCHLAND Hier tobt so richtig der Kampf ums Überleben Quelle: BILD Artikel von: KAREN VON GUTTENBERG, HANNES RAVIC, LUCA WITTKOWSKI (KAMERA) UND FEDERICO GOMITOLO (KAMERA UND SCHNITT)veröffentlicht am 02.06.2021 - 14:52 Uhr Erinnern Sie sich noch an die 50-Pfennig-Münze? Das kleine silberne Geldstück aus D-Mark-Zeiten zeigt auf seiner Rückseite eine kniende Frau mit Kopftuch, die ein Eichen-Bäumchen pflanzt. Diese Frauen waren die sogenannten Kulturfrauen, die zu Hunderten nach dem Zweiten Weltkrieg in Deutschland wieder Wälder pflanzten. Setzling für Setzling. Dafür bekamen sie 50 Pfennige die Stunde. Denn die Wälder waren entweder durch den Krieg kaputt, oder weil die Menschen Feuerholz brauchten (Kohle zum Heizen war knapp) und weil Deutschland Reparationen zahlen musste. „Wir stehen hier an der sogenannten Engländer-Schneise“, erklärt Michael Rudolph. Er ist Förster im niedersächsischen Teil des Harz, dem Gebirge in der geografischen Mitte Deutschlands. „Hier sah es nach dem Krieg schon einmal so aus.“ Deutschland musste nach dem Zweiten Weltkrieg wieder aufgebaut werden. Auch seine Wälder Foto: De Agostini via Getty Images Wir BILD-Reporter stehen mit dem Förster zwischen Baumstümpfen und Totholz. Der einst so dicht bewachsene und majestätische Harz ist praktisch wieder so kahl wie vor 70 Jahren. Es ist kein schöner Anblick. Auch die Förster lässt das nicht kalt. „Kahlschlag ist nicht unser Job“, sagt einer von ihnen und ist sichtlich berührt. „Wir wollten unseren Kindern einen gesunden Wald hinterlassen.“ Doch die Bäume, die die Kulturfrauen damals gepflanzt hatten, sind genau die, die jetzt zu Tausenden der Motorsäge zum Opfer fallen. Sie mussten gefällt werden, weil sie nach drei Dürrejahren in Folge (2018, 2019, 2020) so geschwächt waren, dass der Borkenkäfer ein „All you can eat“-Büffet in ihnen vorfand. Milliarden	Die Stellungnahme bezieht sich auf die Veränderung des Waldes durch den Klimawandel. Ein direkter Bezug zur vorliegenden Planung ist nicht erkennbar, da keine Waldflächen betroffen sind. Gleichwohl wird die Notwendigkeit einer stärkeren Berücksichtigung von möglichen Klimaauswirkungen bei städtebaulichen Planungen anerkannt. Es ist jedoch anzumerken, dass sich das gesamte Plangebiet „Vier Jauchert“ im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans befindet. Dieser setzt im Bereich der aktuell zur Überplanung anstehenden Flächen ein Mischgebiet bzw. ein Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan wurde zwar bisher nur in Teilen umgesetzt, ermöglicht jedoch bereits jetzt eine bauliche Nutzung der Fläche mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 80 % (GRZ 0,6 zzgl. zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO). Durch die vorliegende Planung werden überwiegend bereits bebaute Flächen in Anspruch genommen. Lediglich ein bisher unbebauter Streifen im Norden wird in das Plangebiet miteinbezogen. Auf Grundlage des o.g. Bebauungsplanes ist dieser Streifen bereits baulich nutzbar. Grundsätzlich wird die Notwendigkeit eines ausreichenden Grünflächenanteils in Bebauungsstrukturen – auch zum Ausgleich lokalklimatischer Auswirkungen - anerkannt. Vorliegend handelt es sich beim gesamten Bereich „Vier Jauchert“ um eine Potenzialfläche, dessen Entwicklung dem Hintergrund der sehr hohen Nachfrage nach Baufläche (Wohnen und Gewerbe) als städtebaulich sinnvoll eingestuft wird. Solche Maßnahmen sind baulichen Entwicklungen an den Ortsrändern unter Ausdehnung des Siedlungskörpers und erheblich höheren Belastungen des Naturhaushaltes vorzuziehen.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Käfer fielen in den Wald ein, der auch berühmt für seine Hexen-Sagen ist. „Es war wie eine schwarze Wand, als die Borkenkäfer ankamen“, berichtet ein anderer Förster. „Man musste den Mund zulassen, damit sie einem nicht reingeflogen sind.“ Die Bäume wurden von der Krone bis zur Wurzel von den kleinen Käfern unter ihrer Borke zerfressen. Wenn noch welche stehen, dann sind auch sie tot. Stehende Baum-Leichen. Der Waldzustandsbericht 2020 des Umweltministeriums ist alarmierend: Vier von fünf Kronen sind geschädigt, so schlecht ging es dem deutschen Wald noch nie. Das ist jetzt amtlich und müsste eigentlich Waldschadensbericht heißen. Am 2. Juni erklärte Bundeslandwirtschaftsministerin Julia Klöckner auf einem zweiten Waldgipfel, dass sie Waldbesitzer für Klimaschutz belohnen möchte. „Der Wald ist unser bester Mitkämpfer gegen den Klimawandel. Wenn wir CO2-Emissionen einen Preis geben, dann müssen wir umgekehrt auch diejenigen unterstützen, die unseren Wald als maßgeblichen Klimaschützer erhalten, pflegen und bewirtschaften.“ BILD hat sich auf eine Reise in die Wälder gemacht und wollte wissen, wo sie am kaputtesten sind. Wo sie noch intakt sind. Woran das liegt und ob wir die Wälder wieder reparieren können. Denn wir brauchen sie – besonders in Zeiten des Klimawandels. Eins steht fest: Wald wird es in Deutschland immer geben, da sind sich alle Experten einig. Aber: Es wird nie wieder ein so dichter Wald sein, in dem sich Hänsel und Gretel verliefen. Das ist mit Dürren und globaler Erwärmung nicht mehr möglich. Diese Bank lud einmal zum Verweilen im Grünen ein. Grün ist an dieser Stelle im Harz gerade nichts mehr Auf der „Engländer-Schneise“ wird im Akkord wieder aufgeforstet. Jeden Tag, mindestens acht Stunden, Berg rauf, Berg runter hacken Frauen und Männer Löcher in den Boden und bringen Setzlinge ein. Schwerstarbeit. Hauptsächlich Rotbuche wird gepflanzt. Die kommt besser mit Trockenheit und Hitze zurecht, als die Fichte, die als Brot-Baum jahrzehntelang den Anblick des Harz bestimmte. Der Baum, der für die deutsche Wirtschaft anschaffen ging, weil er schnell wuchs und schnell geerntet werden konnte, hält den Klimawandel nicht aus. „Jeder, der den Klimawandel leugnet, sollte einen Monat Fahrverbot bekommen und hier mindestens 100 Bäume pflanzen. Mal schauen, wie er dann denkt“, sagt ein Pflanzer. „Der ganze Bundestag sollte hier einmal antreten und danach erklären, worauf wir noch warten, um endlich richtig was gegen den Klimawandel zu unternehmen“, ergänzt einer der Förster aufgebracht. Dann greifen sie wieder zur Hacke. Denn nur mit Worten lässt sich nichts ändern – das wissen sie am besten.“	

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Ende des Zitats Ich möchte Sie als Verantwortliche dafür sensibilisieren, dass die Schäden durch den Klimawandel beträchtlich und nur mühsam durch Entgegenwirken wie die obige Maßnahme etwas auszugleichen sind. Daher sind wir, jeder von uns, "zuständig" für das Wohl und Wehe unserer Natur. Dies sowohl im Kleinen wie im Großen! Auch eine üppige Bebauung in den Gemeinden und Kahlschlag aller natürlich gewachsenen Strukturen trägt zur Verschlechterung des Klimas bei. Es gibt kaum noch natürliche Wiesen. Entweder ist der Grund bebaut oder von Ackerland durchzogen. Letzteres ist natürlich wichtig, aber auf Äckern wird seit Jahrzehnten mit Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden gearbeitet, was sogar durch Landwirtschaftsministerin Klöckner teilweise noch befürwortet wird. So sind viele nützliche Insekten vom Aussterben bedroht und dadurch schadet sich die Landwirtschaft auch wieder selbst. Daher appelliere ich nochmals an Sie, die Bebauung für den REWE kleiner zu halten und zumindest das Gewann 2015 komplett als Ausgleichsfläche im Vier-Jauchert im natürlichen Zustand zu belassen, ja hier vielleicht sogar durch sinnvolle Baumbepflanzung (Streuobst?) als kleine grüne Lunge für den Ort aufzuwerten. Das kostet nicht viel, ist jedoch nachhaltig und sinnvoll für die Zukunft einer erhaltenswerten Natur. Dies sollte dem OB, Ortschaftsrat und Stadtrat selbst ein Anliegen sein!!! Es wird sehr viel Geld für Kreisel, Gutachten und viele andere Maßnahmen ausgegeben, bitte geben Sie auch mal "Geld durch Unterlassen" aus, indem Sie es nicht (!) durch Steuereinnahmen und dem Druck der Wirtschaft "verdienen". Das wäre mein wirkliches Anliegen an Sie alle und zwar an jeden Entscheider ganz persönlich!	
Bürger/in 7 **Stellungnahme vom 05.06.2021**	
wie so viele Anwohner*innen und Bürger*innen von Kollmarsreute waren wir überrascht von der Nachricht, dass auf dem Lerchacker nun doch kein Vollsortimenter gebaut werden soll. Dachten wir doch, dass die relativ neue Verkehrsführung darauf ausgerichtet wurde. Stattdessen soll nun auf dem Pennygelände ein großer Vollsortimenter entstehen. Wir als Anwohner*innen befürchten dadurch: • ein höheres Verkehrsaufkommen • mehr Zulieferverkehr durch Lastwagen, die oft schon in den frühen Morgenstunden anfahren • durch längere Öffnungszeiten, evtl. auch sonntags mehr Verkehr • Stau durch Abbiegeprobleme direkt vor unserem Haus (Geländeweg 1) • erhöhte Gefahr für Radfahrer*innen, gerade auch Schüler*innen	Die neue Verkehrsführung mit den Kreisverkehren dient einer grundsätzlichen Verbesserung des Verkehrsflusses auf der Hauptstraße bzw. Kollmarsreuter Straße, sowie der Anbindung der südlichen Wohngebiete. Durch den Ersatz des bisherigen Discounters durch den geplanten Vollsortimenter ist von einer erhöhten Kundenfrequenz auszugehen. Gemäß einer durchgeführten verkehrstechnischen Untersuchung wird das Vorhaben zu ca. 1.200 zusätzlichen Kfz-Fahrten je Tag führen. Die Hauptstraße weist derzeit eine Belastung von ca. 13.000 Fahrzeugen auf, die sich relativ gleichmäßig in beide Fahrtrichtungen verteilen. Da der neue Markt nicht nur von Kunden aus der Kernstadt, sondern auch aus den umliegenden Stadtteilen und Gemeinden angesteuert werden wird, wird ein er-

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	heblicher Teil des Mehrverkehrs Richtung Osten abfließen. Die Mehrbelastung erfolgt daher unabhängig vom gewählten Standort. Eine Abbiegespur ist gemäß dieser Untersuchung nicht erforderlich. Die Erhöhung der Sicherheit für Fahrradfahrer auf der Hauptstraße ist grundsätzliches verkehrstechnisches Ziel, unabhängig von der Realisierung des Lebensmittelmarktes. Eine schalltechnische Untersuchung liegt zwischenzeitlich vor. Demnach können die Orientierungswerte der TA-Lärm eingehalten werden, wenn Vorgaben zur technischen Ausstattung und Betriebszeiten beachtet werden.
Wir bitten deshalb um ein Normalverfahren und kein beschleunigtes Verfahren, damit auch die Bedenken und Gedanken von uns Kollmarsreuter Bürger*innen mit in die Planung aufgenommen werden.	Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes wird der Bebauungsplan im sog. „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist dabei entbehrlich, wurde jedoch seitens der Verwaltung freiwillig durchgeführt, um eine zusätzliche Möglichkeit zur Äußerung von Anregungen oder Bedenken zu schaffen. Insofern entspricht der Umfang der Bürgerbeteiligung dem Normalverfahren. Die eingehenden Stellungnahmen werden gemäß gesetzlichen Vorgaben dem Abwägungsprozess zugeführt.
Bürger/in 8 **Stellungnahme vom 21.05.2021**	
Den vorliegenden Bebauungsplan im „Sondergebiet Vier Jauchert – Hauptstraße“ in Kollmarsreute im beschleunigten Verfahren umzusetzen, entbehrt jeglicher Grundlage, sowohl was die Beteiligung der direkten Anwohner als auch der unmittelbaren Umwelteinflüsse auf Flora und Fauna betrifft. In Ihrer Begründung vom 29.04.2021 schreiben Sie: „Im Rahmen des Bebauungsverfahrens „Vier Jauchert, 1. Änderung“, aus dessen Abgrenzung das Plangebiet nunmehr herausgenommen wurde, wurde bereits ein „Fachgutachten Fauna“, sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung der Bäume erstellt“. Sie vergessen dabei offensichtlich, dass die Bebauung durch einen Vollsortimenter in der vorgesehenen Größenordnung aus meiner Sicht eine ganz andere Situation darstellt, als zu dem Zeitpunkt des Fachgutachtens zu ersehen war. Jetzt sollen ja sogar Teile der Retentionsfläche 2015 überbaut werden. Es scheint, dass hier die Interessen Einzelner vor das Allgemeinwohl und den Umweltschutz gestellt werden.	Bei der Planung handelt es sich unstrittig um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist zu großen Teilen bereits versiegelt, noch unbebaute Flächenteile befinden sich im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Seitens des Gesetzgebers wird eine verstärkte Entwicklung von solchen Flächen angemahnt, um Außenbereichsflächen zu schonen und die Ausdehnung von Siedlungskörpern zu bremsen. Hierzu wurde mit dem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB ein Instrument eingeführt, welches vorliegend zur Anwendung kommt. Dabei kann zwar von einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen werden, Umweltbelange sind dennoch zu berücksichtigen. Für die Öffentlichkeit wie auch die Träger öffentlicher Belange wurde freiwillig eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt, um eine zusätzliche Möglichkeit zu schaffen, zur Planung Stellung zu nehmen. Bei dem genannten Fachgutachten Fauna handelt es sich um eine Untersuchung zur Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange. Diese wurde für das gesamte Gebiet „Vier Jauchert“ bereits durchgeführt. Für das vorliegende Plangebiet wurde ein separates Artenschutzgutachten erstellt. Demnach können Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan im weiteren Verfahren beigelegt.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Schon jetzt ist das Verkehrsaufkommen in der Hauptstraße erheblich und beeinträchtigt sowohl die Wohnqualität der Anlieger in Bezug auf Lärm und Abgasemissionen als auch auf die Umwelt. Durch die Neubebauung an den „Oberen Lerchmatten“ mit einer Vielzahl an Wohnungen hat sich das Verkehrsaufkommen deutlich erhöht. Aufgrund dessen ist ein Kreisverkehr geplant und gebaut worden, um diesem ein wenig entgegen zu wirken. Dann ist im Abstand von 200 m ein zweiter Kreisverkehr geplant und gebaut worden, um den „Unteren Lerchacker“ für die Ansiedlung eines Vollsortimenters und weitere Gewerbebetrieb vorzubereiten. Man hat also von Seiten der Stadtplaner bereits erkannt, dass die schmale Hauptstraße in Kollmarsreute und die anschließende Kollmarsreuter Straße diesem hohen Verkehrsaufkommen nicht gewachsen sind. Zusätzlich ist schon lange ein Fahrradweg an der Hauptstraße geplant, um den Radfahrern und insbesondere den schwächsten Verkehrsteilnehmern (unseren Kindern) einen sicheren Schulweg zu ermöglichen. Doch jetzt soll das alles scheinbar nicht mehr gelten!	Die Hauptstraße weist derzeit eine Frequenz von ca. 13.000 Fahrzeugen auf, die sich gleichmäßig in beide Fahrtrichtungen verteilen. Die Verwaltung ist sich der Lärmproblematik auf dieser Straße bewusst. Mit den Kreisverkehren wurde nicht nur der Verkehrsfluss verbessert, sondern auch eine Temporeduzierung erzielt. Weiterhin wurde die Hauptstraße zwischenzeitlich als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Durch den Ersatz des bisherigen Discounters durch den geplanten Vollsortimenter ist von einer erhöhten Kundenfrequenz auszugehen. Gemäß einer durchgeführten verkehrstechnischen Untersuchung wird das Vorhaben zu ca. 1.200 zusätzlichen Kfz-Fahrten je Tag führen. Diese können durch die Hauptstraße und die Kollmarsreuter Straße durchaus aufgenommen werden ohne dass es zu einer verkehrstechnischen Überlastung kommt. Da der neue Markt nicht nur von Kunden aus der Kernstadt, sondern auch aus den umliegenden Stadtteilen und Gemeinden angesteuert werden wird, wird sich der zusätzliche Verkehr in beide Fahrtrichtungen verteilen (s. o) Eine Abbiegespur ist gemäß dieser Untersuchung nicht erforderlich. Die Erhöhung der Sicherheit für Fahrradfahrer auf der Hauptstraße ist grundsätzliches verkehrstechnisches Ziel, unabhängig von der Realisierung des Lebensmittelmarktes. Die hier genannten Unterstellungen sind rein spekulativ und werden nicht belegt. Sie werden seitens der Verwaltung mit Nachdruck zurückgewiesen. Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB s. o.
Jahrelang hat man das Thema Nahversorgung in Kollmarsreute schleifen lassen und den Wunsch von Herrn Schneider einen Vollsortimenter am „Unteren Lerchacker“ zu bauen ignoriert bzw. ihn vertröstet. Jetzt gibt es offensichtlich wirtschaftliche Interessen einzelner einflussreicher Mitbürger, welche so schnell wie möglich Kasse machen möchten. Deshalb hat man es jetzt eilig und möchte ein beschleunigtes Verfahren anwenden und überrennt damit die Bürger, die bislang keinerlei Aufzeigen einer Vor- und Nachteilsbetrachtung für einen Vollsortimenter in den Bereichen Lerchacker/Vier Jauchert erhalten haben. Es wurden auch keinerlei Alternativen aufgezeigt. Die Bürger werden quasi vor so gut wie vollendete Tatsachen gestellt. (Evtl. gibt es in dem Kaufvertrag für die Grundstücke Penny und Metzgerei Mertz eine Klausel für den Fall, dass eine derartige Neubebauung an dieser Stelle aus irgendwelchen Gründen scheitert.) Bei diesem Vorhaben vergisst man jedoch von Seiten der Stadt, einige wichtige Punkte:	Die Verwaltung hat das Thema nicht „schleifen“ lassen. Der Standort am Unteren Lerchacker stand immer auch in direkter Beziehung zum Bürkle-Bleiche-Center, insbesondere auch im Hinblick auf die Festlegung der möglichen Verkaufsfläche. Der Standort BBC war für die Verwaltung, sowie auch für die Raumordnungsbehörden, immer der bevorzugte Standort. Aufgrund der schwierigen Eigentümersituation dort haben sich die Planungen dort jedoch hingezogen. Der Standort in Kollmarsreute ist, wie oben bereits ausgeführt, aus raumordnerischer Sicht zu bevorzugen. Die genannten Punkte wurden seitens der Stadt nicht „vergessen“. Sie sind entsprechend gesetzlicher Vorgaben zu berücksichtigen und abzuwägen:

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
1. Zunächst ist ein Abriss der bestehenden Bebauung (Penny/Mertz) erforderlich. 2. Das bringt Lärm, Dreck und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch an- und abfahrende LKWs mit sich. 3. Ganz Kollmarsreute hat für mindestens ein Jahr gar keine Nahversorgung! Was machen unsere älteren und gehbehinderten Mitbürger in dieser Zeit? Diese werden ja als Begründung für einen 200 Meter kürzeren Weg herangezogen.	• Bauliche Maßnahmen sind immer mit einer temporären Belastung durch Lärm und Verschmutzung verbunden. Dies ist jedoch hinnehmbar. • Nicht nur der Neubau, sondern auch Modernisierungen von Lebensmittelmärkten sind regelmäßig mit einer temporären Schließung verbunden. Dieser Zeitraum ist zu überbrücken. Im Gegenzug wird die wirtschaftliche Grundlage des Marktes und damit seine Zukunftsfähigkeit verbessert. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass nicht jeder Stadtteil in Emmendingen mit fußläufig erreichbaren Nahversorgungsmärkten ausgestattet ist. Vor diesem Hintergrund sind längere Laufwege oder zusätzliche Busfahrten während eines überschaubaren Zeitraumes durchaus zumutbar.
4. Wenn der Neubau steht, muss die Verkehrsführung geändert werden (Linksabbiegerspur?) inklusive Antrag beim Land, da dies ja Landesstraße ist (Stichwort: Zusätzliche Kosten aus Steuergeldern). 5. Das bedingt erneut Verkehrsbehinderungen, Lärm und Dreck.	• Gemäß einer verkehrstechnischen Untersuchung ist an der Hauptstraße keine Abbiegespur erforderlich.
6. Danach ist noch weniger Platz für einen sicheren Fahrradweg! 7. Was machen die Kinder in der Bauzeit und danach?	• Die Thematik Sicherheit für Radfahrer ist unabhängig von der Errichtung des Marktes zu betrachten (s. o.)
8. Außerdem soll mehr Fläche versiegelt werden.	• Es ist anzumerken, dass sich das gesamte Plangebiet „Vier Jauchert“ im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans befindet. Dieser setzt im Bereich der aktuell zur Überplanung anstehenden Flächen ein Mischgebiet bzw. ein Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan wurde zwar bisher nur in Teilen umgesetzt, ermöglicht jedoch bereits jetzt eine bauliche Nutzung der Fläche mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 80 % (GRZ 0,6 zzgl. zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO). • Durch die vorliegende Planung werden überwiegend bereits bebaute Flächen in Anspruch genommen. Lediglich ein bisher unbebauter Streifen im Norden wird in das Plangebiet miteinbezogen. Eine relevante Erhöhung des Versiegelungsgrades ist durch die Planung nicht gegeben.
9. Dadurch entsteht ein Entwässerungsproblem auf der jetzt schon sehr geringen Versickerungsfläche!	• Zu der Planung ist ein Entwässerungskonzept entwickelt worden. Demnach kann anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen weitestgehend vor Ort versickert werden
10. Die Flora und Fauna auf dieser Fläche und rundherum muss wieder einmal weichen obwohl der Klimaschutz inzwischen bei fast allen Parteien auf der Agenda steht! Sollten wir in Kollmarsreute/EM so rückständig sein? Müssen wir nicht endlich auch einmal an die kommenden Generationen denken, die bald nirgendwo mehr natürliche Wiesen sehen?	• Lage des Plangebietes im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes s. o.
11. Wenn dann alles fertig sein wird, erhöht sich das Verkehrsaufkommen in Kollmarsreute nochmal	• Mehrverkehr und Verkehrsverteilung auf der Hauptstraße/Kollmarsreuter Straße s.o.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
deutlich, weil die Mitbürger aus dem neuen Baugebiet, und den östlichen Teil von Bürkle-Bleiche und aus Windenreute/Maleck nach Kollmarsreute rein fahren müssen.	
Warum also wird das Ganze nicht entspannt und entzerrt, indem der Vollsortimenter (REWE), wie ursprünglich geplant an dem bereits vorbereiteten Platz Unterer Lerchacker gebaut? Das hätte viele Vorteile:	Dem steht die zusätzliche Flächenversiegelung im Lerchacker durch einen weiteren Markt (zusätzlich zum bestehenden Discounter) entgegen. Die Flächen im Unteren Lerchacker, die nicht durch Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in Anspruch genommen werden, stehen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Die Nachfrage nach solchen Flächen ist sehr hoch.
1. Kein Abriss erforderlich. 2. Bestehende Gebäude können von anderen Gewerbetreibenden mit evtl. Umbauten genutzt werden.	
3. Deutlich weniger Lärm, Dreck und kein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch an- und abfahrende LKWs.	Bauliche Maßnahmen sind immer mit einem gewissen Maß an Belästigungen verbunden, jedoch auf einen überschaubaren Zeitraum beschränkt.
4. Keine Unterbrechung der Nahversorgung in Kollmarsreute 5. Die älteren und gehbehinderten Mitbürger bleiben versorgt.	Die Verbesserung der Versorgung auch für ältere Menschen ist ein wichtiges Ziel der Maßnahme.
6. Keine Änderung der Verkehrsführung erforderlich, weil der Kreisverkehr bereits besteht. 7. Kein Antrag beim Land zur Änderung der Verkehrsführung erforderlich. 8. Dadurch keine erneuten Verkehrsbehinderungen, Lärm und Dreck.	Auch für die vorgesehene Planung ist keine Veränderung der Verkehrsführung erforderlich.
9. Dann bleibt auch Platz für einen sicheren Fahrradweg! 10. Unser Kinder haben keine Beeinträchtigung, sondern mehr Platz.	
11. Keine zusätzliche Versiegelung von Flächen. 12. Kein zusätzliches Entwässerungsproblem, weil die Versickerungsfläche bleibt!	Der rückwärtige, bisher nicht baulich genutzte Teil des Plangebiets liegt bereits in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet.
13. Die angestammte Flora und Fauna auf dieser Fläche kann bleiben!	Wie oben bereits angeführt wäre ein deutlich größeres Maß an Versiegelung die Folge einer Ansiedlung im Lerchacker.
14. Für die Mitbürger aus dem neuen Baugebiet „Oberen Lerchmatten“, aus den östlichen Teil von Bürkle-Bleiche und aus Windenreute macht es keinen Unterschied. Im Gegenteil für diese Bereiche wäre der „Untere Lerchacker“ sogar näher und besser zu erreichen.	Die Versickerungsflächen werden für den Vollsortimenter auf dem Baugrundstück vorgesehen. Im Zuge der Überplanung des Gebietes „Vier Jauchert“ werden die dort erforderlichen Retentionsflächen ermittelt und im Plangebiet ausgewiesen.
Dass der Edeka und der REWE sich gegenseitig, wegen 200 m mehr Nähe zueinander, mehr Kunden wegenehmen, kann ich nicht glauben.	Von den Raumordnungsbehörden wird dem integrierten Standort in Kollmarsreute der Vorzug gegeben und auch gegenüber der Beeinträchtigung des BBC als günstiger bewertet.
Daher bin ich entschieden gegen diesen Bebauungsplan und vor allen Dingen gegen ein beschleunigtes Verfahren, ohne Berücksichtigung und Abwägung aller Interessengruppen und der oben genannten Punkte! Wir sind kein Vieh (selbst zu dessen Schutz gibt es Gesetze) und müssen nicht einfach nur irgendwie „versorgt“ werden, sondern wir wollen und brauchen dringender denn je Lebensqualität im Einklang mit der Natur!	Die Abwägung der Belange ist Grundlage jedes Bebauungsplans, unabhängig vom Verfahren.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Bürger/in 9 **Stellungnahme vom 14.05.2021**	
Ich möchte mich als Emmendinger Bürgerin zur zukünftigen Bebauung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Offentlichkeit zu dem Bauvorhaben "Sondergebiet vier Jauchert-Hauptstraße" in Kollmarsreute äußern.	
Der Flächenverbrauch nimmt bundesweit immer bedenklichere Ausmaße zu und dem könnte durch planerische Vorgaben entgegengewirkt werden. Durch Einplanung von einer Tiefgarage für die Einkäufer und die Bewohner oder eine Stelzbauweise (Siehe: https://herrmanns.wordpress.com/2018/05/07/bauland-parkplatz/) könnte dieses erreicht werden. Sollte dies nicht möglich sein, so sollte doch zumindest die zu versiegelnde Fläche mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden, um Starkregenereignissen Rechnung zu tragen.	Aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes ist der Bau einer Tiefgarage sehr kostenintensiv. Eine Aufstelzung würde zu einem sehr hohen Gebäude führen. Aus diesem Grund sollen die Parkplätze ebenerdig vor dem Marktgebäude angeordnet werden. Gemäß Vorgaben des Klimaschutzgesetzes werden diese mit Photovoltaik-Elementen überstellt. Die Anregung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wird in die weitere Planung aufgenommen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass solche Beläge im Starkregenfall keine relevante Funktion besitzen, da der Untergrund in diesen Fällen bereits gesättigt ist.
Bürger/in 10) **Stellungnahme vom 05.06.2021**	
Meine Verlobte und ich sind Anwohner der Windenreuterstraße und möchten einige Aspekte benennen, weshalb wir die Eröffnung eines neuen Großmarktes in unmittelbarer Nähe für bedenklich und störend halten.	
So, wie es im Moment ist, haben wir mit einer enormen Geräuschkulisse zu kämpfen. Auf der einen Seite der Wohnung donnert der Zug und von der anderen Seite kommt ein ununterbrochener Fluss von Verkehrslärm. Von morgens früh bis abends spät, sogar oft mitten in der Nacht, dröhnen Lärm von Autos, Bussen, LKWs und Traktoren in unsere Zimmer. Nachts zwischen zwei und vier Uhr morgens ist regelmäßig der Anlieferungs-LKW von Penny zu hören. Im zehn-Minuten Takt beleuchtet nachts ein riesiger Strahler, der auf dem Penny Gelände für Licht sorgt, unser Schlafzimmer. Der Rolladen kann dieses Licht nur begrenzt eindämmen. Wie ist das erst mit einem vielmals größeren Laden?	Die Hauptstraße weist gemäß einer inzwischen erstellten Verkehrsuntersuchung eine Frequenz von ca. 13.000 Fahrzeugen am Tag auf. Auch auf der Bahnlinie fahren Züge in einem engen Takt. Die Lärmsituation in diesem Bereich ist Gegenstand des Lärmaktionsplans, welcher sich derzeit in Aufstellung befindet. Als vorgezogene Maßnahme wurde die Hauptstraße als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Hierdurch kann eine Lärmreduzierung von ca. 2,5 dB(A) erzielt werden. Zur Bahnlinie ist mit der Änderung des Bebauungsplans „Vier Jauchert“ die Errichtung einer Schallschutzwand vorgesehen. Die Anlieferung des bestehenden Lebensmittelmarktes wird in der Baugenehmigung gemäß den Lärmschutzvorgaben geregelt. Sollte hiervon abgewichen werden, sind entsprechende ordnungsrechtliche Maßnahmen erforderlich.
Wenn wir mit dem Auto die Straßenausfahrt verlassen möchten, geht es immer sehr lang, bis sich eine Lücke findet und man losfahren kann. Links abbiegen ist manchmal so gut wie unmöglich und man steht gut mal 5 Minuten, bis es los gehen kann. Der Verkehr wird sich durch ein größeres Geschäft nicht verringern!	
Wir bedauern es zutiefst, dass das Gebiet Vier-Jauchert allem Anschein nach von hinten bis vorne bebaut werden soll. Auf dieser Wiese können wir oft wunderschöne Vögel und Rehe betrachten und es ist ein letztes kleines Stück Natur im sonst fast zugepflasterten Kollmarsreute. In unserer Straße leben	Der gesamte Bereich Vier Jauchert befindet sich im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes, welcher ein Gewerbegebiet bzw. ein Mischgebiet mit einer zulässigen Versiegelung von 80 % zulässt. Auch wenn dieser Bebauungsplan bisher nur fragmentarisch umgesetzt wurde, stellt die Fläche Vier

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
viele Familien mit kleinen Kindern, die jeden Tag draußen auf der Straße spielen. Ich mache mir Sorgen, dass für unsere Kinder und die nächsten Generationen überhaupt kein einziger grüner Fleck mehr bestehen bleibt. Wie viel mehr LKWs kommen Sonntag nachts um drei, um dann den Rewe zu beliefern? Wie viele tausend Autos mehr brettern dann über die ohnehin schon viel zu befahrene kleine Hauptstraße? Für einen Radweg gibt es kein Geld und keinen Platz, aber eine Linksabbiegerspur ist plötzlich denkbar? Wir verstehen die Welt nicht mehr, denn ungefähr 200 Meter weiter gibt es eine riesige, unbebaute Grünfläche mit Bushaltestelle und einem Kreisverkehr, der extra neu gebaut wurde. Jetzt soll, aus unbekannten und unbenannten Gründen, ein riesiger Supermarkt mitten in ein Wohngebiet gequetscht werden? Ein Lebensmittelladen in der Größe vom Penny hätte uns weiterhin vollkommen genügt. Wir hoffen, dass wir nicht auf „taube“ Ohren stoßen.	Jauchert eine wichtige Potenzialfläche für eine Bebauung dar. Seitens des Gesetzgebers wird eine verstärkte Entwicklung von solchen Flächen angemahnt, um Außenbereichsflächen zu schonen und die Ausdehnung von Siedlungskörpern zu bremsen. Für den Betrieb des Lebensmittelmarktes sind die Immissionsorientierungswerte der TA Lärm maßgebend. Diese sind im Genehmigungsverfahren für den Markt - ggf. auch durch Einschränkung der Öffnungszeiten und Anlieferungen - zu gewährleisten. Sofern die Vorgaben der Genehmigung nicht beachtet werden, sind ordnungsrechtliche Maßnahmen einzuleiten. Eine Abbiegespur ist gemäß der Verkehrsuntersuchung nicht erforderlich. Die Erhöhung der Sicherheit für Fahrradfahrer auf der Hauptstraße ist grundsätzliches verkehrstechnisches Ziel, unabhängig von der Realisierung des Lebensmittelmarktes.
Bürger/in 11 **Stellungnahme vom 06.06.2021**	
Wir, das ist die Familie [*Name entfernt*] mit 2 Kleinkindern aus der Robert-Koch-Straße [Hausnummer entfernt*]* (gegenüberliegende Seite des Penny), machen uns viele Gedanken wie es hier weitergeht. Uns beschäftigen folgende Punkte in diesem Zusammenhang: • Das Verkehrsaufkommen ist enorm und wird durch einen sehr großen Supermarkt weiter steigen. Die Lärm- und Abgasbelastung durch mehr anfahrende Autos wird den Aufenthalt im Gartenbereich endgültig entwerten. • Wir bekommen nach jetzigem Stand keinen Emissionsschutz (Lärm/Abgase) wie z.T. andere Nachbarn des zukünftigen REWE. • Die Beruhigung der Gegend durch die bisherigen Öffnungszeiten bis 20 Uhr ist Gold wert. Eine geplante verlängerte Öffnungszeit führt zu einer deutlichen Mehrbelastung in den Abendstunden, wenn die Kinder schon schlafen sollen. Wir bitten Sie die Punkte im Verfahren zu berücksichtigen und den Emissionsschutz auf der Südseite der Hauptstraße und eine Beschränkung der Öffnungszeiten als Bauauflage aufzunehmen.	• Die Hauptstraße weist gemäß einer inzwischen erstellten Verkehrsuntersuchung eine Frequenz von ca. 13.000 Fahrzeugen am Tag auf. Die Lärmproblematik ist auch Gegenstand des Lärmaktionsplans, welcher sich derzeit in Aufstellung befindet. Neben den bereits realisierten Kreisverkehren wurde zwischenzeitlich die Hauptstraße als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Die Lärmpegel können hierdurch um ca. 2,5 dB(A) gesenkt werden. • Durch den Ersatz des bisherigen Discounters durch einen modernen Lebensmittel-Vollsortimenter ist von einer erhöhten Kundenfrequenz auszugehen. Die Untersuchung berechnet hierfür ca. 1.200 zusätzliche Kfz-Fahrten je Tag. Gemäß der inzwischen vorliegenden schalltechnischen Untersuchung hat der zusätzliche Verkehr keine relevanten Auswirkungen auf die Lärmsituation an der Hauptstraße. Dies begründet sich darin, dass der Mehrverkehr zu keiner Pegelerhöhung oberhalb der „Erheblichkeitsschwelle“ von 3 dB(A) führen wird.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	• Der Mehrverkehr wird auch zu mehr Abgasen führen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sich der Schadstoffausstoß von Fahrzeugen in den letzten Jahrzehnten erheblich reduziert hat. Durch den verstärkten Einsatz von Elektromobilität wird dieses Kriterium weiter an Bedeutung verlieren. • Für den Betrieb des Lebensmittelmarktes sind die Immissionsorientierungswerte der TA-Lärm maßgebend. Diese sind im Genehmigungsverfahren für den Markt - ggf. auch durch Einschränkung der Öffnungszeiten und Anlieferungen - zu gewährleisten. Sofern die Vorgaben der Genehmigung nicht beachtet werden, sind ordnungsrechtliche Maßnahmen einzuleiten.

27.10.2022, Referat 3.1.1