

## Protokollvermerke

Veranstaltung:

Beteiligung der Öffentlichkeit am Donnerstag, dem 27.10.2016 im Sitzungssaal des Rathauses Emmendingen, Landvogtei 10, 79312 Emmendingen zu folgendem Planungsvorhaben der Gemarkung Emmendingen

**Aufstellung des Bebauungsplanes "Theodor-Ludwig-Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB und der örtlichen Bauvorschriften in Emmendingen;**

**Beginn: 19:00 Uhr**  
**Ende: 20:00 Uhr**

Anwesenheit: siehe beigefügte Liste

---

OB Schlatterer begrüßt die zahlreich erschienenen Bürger, Vertreter des Einzelhandels und einige Stadträte.

Nach einer Einführung in das Thema und einem kurzen Rückblick bis zum Jahr 2009 übergibt er an Herrn Schmitz, der kurz den Ablauf eines Bebauungsaufstellungsverfahrens und die Mitwirkungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit daran aufzeigt.

Herr Kretschmer stellt das Projekt des Investors auf dem Gelände des ehemaligen Kaufhauses Krauss anhand von Grundrissentwürfen vor. In diesen Grundzügen könnte das Projekt in etwa realisiert werden.

Anschließend eröffnet OB Schlatterer die Fragerunde zum neu aufzustellenden Bebauungsplan „Theodor-Ludwig-Straße“.

### **Herr Dr. Andreas Hupert, Theodor-Ludwig-Straße 26**

Ihn interessiere insbesondere, welches Bauvolumen im rückwärtigen Bereich entstehe. Er habe seine Praxis im 1. OG und es betreffe ihn erheblich, wenn direkt hinter seiner Praxis ein Parkhaus in die Höhe wachse. Er hätte deshalb gerne einen Querschnitt des Parkhauses in diesem Bereich gesehen.

Herr Kretschmer führt dazu aus, dass der Anbau des Parkhauses in etwa die gleiche Höhe haben wird wie das bestehende Parkhaus. Der Abstand zur jetzigen Bebauung wird in etwa 12 bis 15 Meter betragen. Pläne zur genaueren Gestaltung und Schnitte liegen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht vor und sind auch noch nicht gefordert. Spätestens im Bauantragsverfahren aber noch vor Rechtskraft des Bebauungsplans werden die Planunterlagen den Betroffenen vorliegen und es könnten dort noch Anregungen vorgetragen werden.

### **Herr Volker Steinberg, Wehrle-Werk**

regt an, die Bebauungsplanabgrenzung so zu ändern, dass der jetzt noch bestehende „Zwickel“ südlich der Halle nicht mehr einbezogen werde. Dieser Grundstücksteil soll abgetrennt werden und beim Wehrle-Werk verbleiben.

Herr Kretschmer betont, dass der Bebauungsplan unabhängig von den Eigentumsverhältnissen aufgestellt werde. Man habe sich lediglich an bestehenden Grundstücksgrenzen orientiert. Dies könne man aber auch noch ändern, wenn keine Notwendigkeit von Festsetzungen für den betreffenden Grundstücksteil bestehe.

#### **Herr Dr. Hupert**

meint, dass seines Erachtens kein Bebauungsplan nötig sei, um an der Stelle einen Bauantrag stellen zu können.

Die Verwaltung führt dazu aus, dass ohne Bebauungsplan im Innenbereich nur gebaut werden könne, wenn es städtebaulich nicht von größerer Bedeutung sei. Bei einem solchen Projekt wäre es fahrlässig, keine Bauleitplanung zu betreiben. Nur so ist eine Einflussnahme und Steuerung bei der Bebauung möglich, auch durch die Bürger im Aufstellungsverfahren, deren Interessen und Bedenken darin auch berücksichtigt und geschützt werden können.

#### **Herr Jundt-Schöttle**

fragt, in welchem zeitlichen Rahmen die nächsten Schritte am gesamten Projekt zu erwarten seien und wann man mit konkreten Aussagen und Plänen zu Fassaden, Zugängen und Verkehrsbeziehungen für Fußgänger und dergleichen rechnen könne.

Die Verwaltung teilt mit, dass die juristische Vertragsgestaltung noch im Gange sei. Dies sei bei der komplexen Materie nicht ganz einfach. Von Seiten der Stadt müsste nur noch der Stadtrat den Verträgen zustimmen, wenn diese dann fertig seien. Dies könnte ggf. noch in diesem Jahr erfolgen.

Von der Bauleitplanung her werde man für das Verfahren sicherlich noch ein gutes halbes Jahr benötigen, so dass der Bebauungsplan frühestens Mitte 2017 in Kraft treten könnte. Anschließend könnte auch ein Bauantrag gestellt werden.

Der Abriss des alten Gebäudes könnte evtl. schon früher im Rahmen einer Teilbaugenehmigung erfolgen, wenn eine bestimmte Verfestigung des Baurechts stattgefunden habe. Das wäre vielleicht auch schon vor dem Satzungsbeschluss möglich.

#### **Herr Franz Haas, Franz-Josef-Baumgartner-Straße**

fragt, ob der Bebauungsplan mit der auf den jetzigen Investor zugeschnittenen Planung bestehen bleibe, wenn dieser Investor nicht mehr wolle oder ein anderer käme.

Die Verwaltung erklärt, dass man natürlich einen Bebauungsplan mache, der die Planung eines Investors ermögliche. Bei einer abweichenden Planung eines anderen Investors würde man wahrscheinlich den Bebauungsplan anpassen bzw. ändern.

#### **Herr Galle aus Wasser**

will wissen, ob der Investor das Objekt nach Fertigstellung vermiete und behalte oder ob er es an Interessenten verkaufe.

OB Schlatterer sagt dazu, dass dies keine Angelegenheit der Stadt wäre, da es allein im Ermessen des privaten Investors läge. Er meint jedoch – ohne für diese Aussage eine Haftung zu übernehmen – dass die Fa. Unmüßig in der Regel solche Objekte nach Fertigstellung und Vermietung als Ganzes an einen anderen Investor verkaufe, der wiederum in der Regel dieses als Ganzes weiter betreibe.

**Herr Jundt-Schöttle**

will wissen, wie die Öffentlichkeit weiter beteiligt wird zu den Dingen, die vom Projekt nach außen sichtbar sind, wie z.B. Fassaden, Zugänge usw.

Herr Kretschmer erklärt dazu, dass dies zwar vom Verfahren für den Bebauungsplan rechtlich nicht vorgeschrieben sei. Die Stadt werde aber außerhalb des Verfahrens im Rahmen eines Stadtgespräches diese Dinge öffentlich darlegen, sobald die Planung dazu die entsprechenden Fortschritte zeigt. Der Investor sei mit dieser Vorgehensweise ebenfalls einverstanden.

**Frau Christel Gräber**

fragt woran es wirklich liege, dass die Verträge nicht unterschrieben sind.

OB Schlatter sagt, dass bei einem gemeinsamen Gespräch aller Beteiligten im Juli über die wesentlichen Punkte Einigung erzielt und diese festgelegt wurden. Anschließend war Ferienzeit. Die Anwälte der Parteien waren dann wohl zu verschiedenen Zeiten in Urlaub. Da es sich um ein sehr kompliziertes Vertragswerk handle, indem sehr viele Details geregelt werden müssen, u.a. die Auseinandersetzung mit einem Erbbaurecht für das Parkhaus, dauere das eine gewisse Zeit.

Herr Schlatterer sagt zu, dass ggf. eine Sondersitzung des Stadtrates zur Genehmigung des Vertrages einberufen werde, wenn es der Beschleunigung des Vorgangs diene.

Abschließend sagt OB Schlatterer den Anwesenden zu, die Öffentlichkeit auch außerhalb des Rechtsverfahrens nochmals zu einem Stadtgespräch einzuladen, sobald informativere Planungsunterlagen wie Ansichten, Schnitte, Zugänge usw. vorliegen werden.

Er bedankt sich für das große Interesse und wünscht allen noch einen schönen Abend.

Emmendingen, den 04.11.2016

Berthold Kapp, Ref. 3.1.1