

Protokollvermerke

Veranstaltung:

Beteiligung der Öffentlichkeit am Montag, dem 15. Januar 2018 im Sitzungssaal des Rathauses Emmendingen, Landvogtei 10, 79312 Emmendingen zu folgendem Planungsvorhaben der Gemarkung Emmendingen

- **Aufstellung des Bebauungsplanes „Theodor-Ludwig-Straße“ und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Landesbauordnung (LBO) zu diesem Bebauungsplan auf der Gemarkung Emmendingen**
- **Aufhebung der Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Schutze der Innenstadt (Bereiche I und II) von Emmendingen für den Bereich des Bebauungsplanes „Theodor-Ludwig-Straße“**
- **Aufhebung der Stellplatzsatzung „Inneres Stadtgebiet“ für den Bereich des Bebauungsplanes „Theodor-Ludwig-Straße“**

Beginn: 20:00 Uhr
Ende: 22:00 Uhr

Anwesenheit: siehe beigefügte Liste

Herr Kretschmer begrüßt die über 130 anwesenden Zuhörer und stellt die an diesem Abend vortragenden Personen vor:

- Herr Gernot Finselbach, Projektleiter der Fa. Unmüßig
- Herr Wolfgang Michel, Architekt aus Ulm
- Herr Klaus Nachtrieb, Städteplaner und
- Herr Karl-Josef Schmitz von der Stadtplanung Emmendingen.

Anschließend führt Herr Kretschmer in den Sachverhalt ein.

Herr Schmitz gibt einen Überblick über den Stand des Bebauungsplanverfahrens und erläutert die weiteren Verfahrensschritte.

Er spricht sowohl die Änderungen bzw. Teilaufhebungen der Gestaltungs- als auch der Stellplatzsatzung für das Gebiet des Bebauungsplans „Theodor-Ludwig-Straße“ an. Es sollen dafür an die Gestaltungssatzung angelehnte Bestimmungen und ein angemessener Stellplatzbedarf im Bebauungsplan selbst festgesetzt werden.

Anschließend stellt Architekt Michel die Entwurfsplanung vor. Von verschiedenen Standorten werden die geplanten Baukörper und die öffentlichen Bereiche des „Neuen Marktes“ visualisiert. Im neuen Quartier soll auch ein Kindergarten integriert werden.

Herr Kretschmer betont danach, dass an diesem Abend über die die Gestaltung der Gebäude nicht gesprochen werden soll, sondern über mögliche Vorgaben des künftigen Bebauungsplans, der die Bebauung in diesem Quartier ermöglichen wird.

Herr Erhard Schulz, Kandelstraße 51,

appelliert an den Investor, ein maßstabsgerechtes und verbindliches Massenmodell im Foyer des Rathauses zur Verfügung zu stellen, damit die Bevölkerung die Dimensionen des Projektes besser wahrnehmen und einschätzen könne.

Herr Kretschmer sagt zu, darauf einzuwirken, ein solches Modell vom Investor zu bekommen.

Herr Epp

fragt, ob auch eine Obergrenze für die Höhe der Gebäude festgelegt werde.

Dies, so Herr Kretschmer, wird der Bebauungsplan festsetzen.

Dr. Hupert, Theodor-Ludwig-Straße 26,

habe anhand der ihm vorliegenden Pläne die Flächen zusammengerechnet und er sei dabei auf ca. 11.000 m² Verkaufsfläche gekommen. Auch das neue Parkhaus sei seiner Ansicht nach überdimensioniert.

Außerdem sei die Hochburger Straße vom Neuen Markt aus barrierefrei nur über einen Aufzug und durch das Parkhaus hindurch erreichbar. Unter Barrierefreiheit verstehe er etwas Anderes.

Herr Michel korrigiert ihn und sagt, es seien zwar etwa 11.000 m² Nutzfläche, aber nur etwa 7.200 m² davon seien Verkaufsfläche. Die Zahl der Stellplätze in neuen Parkhaus werden nur um etwa 60 auf 294 Stück erhöht.

Herr Max Philipp, Am Mühlbach 5,

sagt, dass der Status Quo des KK-Gebäudes im derzeitigen Zustand indiskutabel sei. Er wolle wissen, wie hoch die neuen Gebäude im Vergleich zum angrenzenden Bestand seien.

Das höhere Gebäude A, so Architekt Michel, hätte eine Wandhöhe von 10 – 11 m. Dazu käme noch das Schrägdach mit zwei Geschossen mit ca. 7m Höhe.

Herr Fritz Kendel

wünsche sich Wohnungen in den oberen zwei Stockwerken des Gebäudes A oder an anderer Stelle im Projekt.

Herr Michel sagt, dass das Wohnen bewusst nicht berücksichtigt wurde. Seiner Ansicht nach wäre das Gebiet des Wehrle Werkes langfristig gedacht die klassische städtische Wohnlage.

Herr Kretschmer ergänzt, dass es sich hier um teure Innenstadtflächen handle. Verträglicher und günstiger Wohnraum wäre hier nicht möglich.

Herr Volker Steinberg

erklärt, dass nicht aus Rücksichtnahme auf das Wehrle-Werk keine Wohnungen entstehen könnten. Es gäbe für den Investor ausschließlich wirtschaftlich Gründe, dort keine Wohnungen zu bauen.

Yvonne Jundt, Burgweg,

fragt,

1. ob die Parkplätze im neuen Parkhaus kostenpflichtig sein werden,
2. warum man weniger Parkplätze schaffen wolle als gesetzlich vorgesehen seien,
3. wo die Zugänge zum neuen Parkhaus liegen würden.

Herr Kretschmer sagt

zu 1.: dass ein Parkhaus in der Innenstadt nicht kostenfrei betrieben werden könne, allein schon deshalb nicht, weil Dauerparker nicht einen Großteil der Stellplätze blockieren sollen.

zu 2.: dass die notwendigen Stellplätze um den ÖPNV-Abschlag reduziert würden. Man wolle die Kunden dazu animieren, den sehr gut ausgebauten Personennahverkehr zu nutzen und nicht den Individualverkehr stärken.

Herr Michel erklärt zu 3., dass das Parkhaus von beiden Seiten betreten werden könne. Der obere Eingang befinde sich in etwa auf der Höhe, wo er auch beim jetzigen Parkhaus sei.

Herr Baltes (für die Eigentümergemeinschaft Theodor-Ludwig-Straße),

meint, die Größe, die Länge und vor allem die enorme Höhe des neuen Parkhauses würden stören. Private Zählungen an verschiedenen Tagen, jeweils um 11 Uhr, hätten ergeben, dass nur etwa 150 Stellplätze benötigt würden. Daraus ziehe er den Schluss, dass das neue Parkhaus mindestens ein Geschoss niedriger sein müsste.

Frau Vera Walliser, Rosenweg,

hat Zweifel ob die Kaufkraft für jeweils einen weiteren Super- und Drogeriemarkt in Emmendingen ausreiche. Außerdem sei nach ihrer Information das KK-Gebäude asbest- und schimmelpilzbelastet. Sie würde gerne wissen, wie dann der sehr teure Abbruch von Statten ginge.

Herr Kretschmer betont, dies sei kein Thema des Bebauungsplans. Es müssten jedenfalls beim Abbruch alle Sicherheitsbestimmungen eingehalten werden.

Ein Lebensmittel- und ein Drogeriemarkt sollen kommen. Dafür werden wahrscheinlich an anderer Stelle in der Stadt entsprechende Nutzungen aufgegeben werden. Im Übrigen könne die Stadt einem Investor im Kerngebiet die Nutzungen nicht vorschreiben. Die Stadt habe auch kein Interesse an einem Leerstand von Geschäftsräumen. Die Mietinteressenten werden die Rahmenbedingungen sicherlich eingehend prüfen bevor sie in einen Vertrag eintreten

Herr Dieter Hoehler

erkundigt sich, wie die Anlieferung der Geschäfte funktionieren würde.

Architekt Michel erklärt, diese würde von hinten über die LKW-Zufahrt zum Wehrle-Werk erfolgen, im Rücken der Geschäfte, nicht von der Theodor-Ludwig-Straße aus. Die LKWs könnten dort auch wenden und vorwärts wieder hinausfahren.

Frau Inge Kohler, Hochburger Straße 69,

erkundigt sich, wie lange es dauern würde vom Abriss des alten bis zum Bau des neuen Parkhauses. Sie sehe große Parkplatzprobleme und auch die Gefahr, dass Kunden auf die „grüne Wiese“ abwandern könnten.

Herr Kretschmer räumt ein, dass man während der angenommenen, ca. zweijährigen Bauzeit eine gewisse „Durststrecke“ überwinden müsse. Man könne für in dieser Zeit wegfallende Parkplätze keine entsprechenden Ersatzflächen schaffen.

Frau Kohler

erinnert an den „Löwenbogen“ des ehemaligen Gasthauses „Löwen“, den die Stadt auf dem Bauhof noch lagern würde. Dieser sollte ihrer Ansicht nach irgendwo im Zusammenhang mit dem Neubau als Erinnerung an die frühere Nutzung des Grundstücks gut sichtbar mitverarbeitet werden.

Herr Kretschmer sichert die Integrierung des „Löwenbogens“ zu.

Herr Bernd Kellner, Schlosserstraße 30,

appelliert ebenfalls an den Architekten, eine „witzige Lösung“ zu finden, um das Gasthaus „Löwen“, das einst an dieser Stelle stand, in Erinnerung zu behalten.

Herr Wolfgang Waltensperger

meint, dass das Gebäude des ehemaligen Kaufhauses Krauss ein Schandfleck für Emmendingen sei, der endlich verschwinden müsse. Die Stadt könnte froh sein, dass ein Investor gefunden wurde, der an dieser wichtigen Stelle etwas Neues machen wolle.

Den vorliegenden Entwurf fände er gut, er würde architektonisch in die Zeit passen.

Herr Baltes

fragt, ob es machbar sei, die bestehenden Parkhausplätze durch Optimierung des Bauablaufs so lange wie möglich zur Verfügung zu stellen.

Herr Finselbach sichert zu, das bestehende Parkhaus während der Bauphase so lange wie möglich der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Herr Hans-Peter Bühler, Neustraße 42

wundert sich, dass man Interesse daran habe, die für solche Maßnahmen gesetzlich vorgeschriebene Zahl an Stellplätzen zu reduzieren. Wenn die Stadt sich entwickeln soll, benötige der Handel möglichst viele davon. Wenn nicht gleich jetzt, doch so vielleicht in ein paar Jahren. Ein Parkhaus in der Innenstadt sei für Gewerbebetriebe ein Gewinn.

Frauke von Troschke

hält ein Parkhaus in dieser Größe für viel zu groß. Dieses müsste kleiner werden.

Frau Jundt

fragt, warum man den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht weiter auf die Innenstadt ausdehnen wolle.

Herr Kretschmer erklärt, dass es sich hier lediglich um die Neuüberplanung eines Quartiers handle. Dies wäre für die baurechtliche Regelung ausreichend. Die Überplanung großer Teile der Innenstadt wäre ein Riesenaufwand und ein großer Kostenfaktor für die Kommune.

Ein Herr

schlägt vor, die Anlieferung unterirdisch im Parkhaus zu organisieren.

Herr Kretschmer erwidert, dass eine unterirdische Erschließung technisch nicht machbar sei, allein schon wegen des Mühlbaches. Diese solle auf EG-Niveau auf der Rückseite der Gebäude stattfinden. Dass dadurch auch wahrnehmbarer Verkehr entstehe, ließe sich nicht ganz vermeiden.

Herr Jörg Warnstorf, Gartenstraße,

fragt, wo die Abstellflächen für Fahrräder eingeplant seien. Er habe diese in keiner Darstellung der Planung gefunden

Architekt Michel sagt, man würde dafür ausreichend Abstellflächen vorsehen. Das Ausmaß sei allerdings noch nicht bestimmt.

Auch Herr Kretschmer versichert, dass die Fahrradabstellplätze nicht vergessen würden.

Eine Frau

will wissen, warum man die Gestaltungssatzung für diesen Bereich außer Kraft setzen wolle.

Herr Kretschmer führt dazu aus, dass das Nebeneinander von verschiedenen Satzungen mit örtlichen Bauvorschriften für das selbe Gebiet zu Unklarheiten und Rechtsunsicherheiten bei der Beurteilung baurechtlicher Fragen führen würde. Es sei deshalb besser, z.B. alle Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan festzusetzen. Man werde aber versuchen, sich so weit als möglich an die bisherigen Vorschriften anzulehnen.

Dr. Pedlow, Christian-Kiefer-Weg,

hat Bedenken, was das Einfügen als gerade modern geltender Bauwerke in eine historisch gewachsene Umgebung angehe. Das KK-Gebäude galt in den 70er-Jahren auch als modern.

Ein Herr

äußert Bedenken wegen der Beschattung der nördlichen Bereiche durch die hohen Gebäude.

Florian Leimenstoll, Am Bürkle23,

schlägt vor, das neue Quartier über ein Parkhaus auf dem Wehrle-Werk-Gelände, das von der Romaneistraße angefahren würde, von Osten her zu erschließen, um den Verkehr auf der ohnehin stark befahrenen Hochburger Straße zu entlasten.

Herr Kretschmer entgegnet hierzu, die Stadt wolle eine örtliche Wohnstraße wie die Romaneistraße nicht zusätzlich belasten. Die Hochburger Straße sei eine übergeordnete Kreisstraße, deren Aufgabe es gerade sei, diesen Verkehr zum Parkhaus und für die Anlieferung der Geschäfte am Neuen Markt aufzunehmen.

Nachdem den interessierten Bürgern ausreichend Gelegenheit gegeben war, sich zu äußern, schließt Herr Kretschmer um 22 Uhr die Veranstaltung und bedankt sich bei den Anwesenden für die rege Beteiligung.

Emmendingen, den 18.01.2018



Berthold Kapp, Ref. 3.1.1