

**Bebauungsplan "Theodor-Ludwig-  
Straße" mit örtlichen Bauvorschriften  
in Emmendingen**

Entscheidungsvorschläge  
zu den bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
eingegangenen Stellungnahmen

Stand vom 03.04.2018

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit 1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

<b>Einwendung / Stellungnahme</b> (eingescannte Originalstellungnahmen)	<b>Entscheidungsvorschlag</b>
<b>Es liegen keine Schreiben vor.</b>	

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

<b>Einwendung / Stellungnahme</b> (eingescannte Originalstellungnahmen)	<b>Entscheidungsvorschlag</b>
<p><b>1. Bürger 1</b> <b>Adolf-Sexauer-Str- , 79312 Emmendingen</b> <b>Schreiben vom 21.07.2016</b></p>	
<p>1.) Zwischen dem Unterlindenmuseum und dem dazu gehörenden "Piscine" wurde bei der Erneuerung der alte, innerstädtische Kanal geöffnet und sehr gut gestaltet. Er trägt kräftig zur Attraktivität des städtischen Raumes bei. (Auch) dies kann Anregung sein, bei der anstehenden Umgestaltung der Flächen zwischen der KK-Ruine und dem Wehrle-Werk den Mühlbach zu öffnen, zugänglich zu machen und ähnlich gut zu gestalten. Das Bachbett sollte und kann sicher angehoben werden. Die Öffnung eines Wasserlaufes könnte eine ökologische Ausgleichsmaßnahme sein und so (mit)finanziert werden.</p> <p>2.) Ferner bieten Colmar und seine Umgebung zahlreiche Beispiele für die Umnutzung ehemaliger Kirchenräume. Dies könnte Anregung sein, das Tal und die Klosterreste Tennenbach optimal zu schützen und intensiver touristisch zu nutzen. Die Einheit aus Landschaft und Denkmal ist ein "Alleinstellungsmerkmal" für Stadt und Region.</p> <p>Darüber könnte im Markgrafenschloss und/oder vor Ort angemessen informiert werden über die Bedeutung der Zisterzienser für die Entwicklung der Region und über die Geschichte des Klosters. Die Kapelle könnte zu einem vielseitig und ganzjährig nutzbaren Veranstaltungsraum mit bester Akustik und besonderem Flair entwickelt werden.</p>	<p>Die geschilderte Situation ist mit der des Bebauungsplangebietes nicht vergleichbar. Eine „Anhebung des Bachbettes“ und eine „Öffnung des Wasserlaufs“ ist städtebaulich fragwürdig und führt nicht zu einer nennenswerten „Steigerung der Attraktivität des städtischen Raumes“, da eine Öffnung bereits nach ca. 50 m an der Brandwand des bestehenden Wehrle Werkes enden würde.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung und einer weitgehenden Überbauung und Versiegelung sind die genannten „Ausgleichsmaßnahmen“ nicht erforderlich.</p> <p>Der Punkt 2 betrifft nicht die Belange des Bebauungsplanes Theodor-Ludwig-Straße.</p>
<p><b>2. Bürger 2</b> <b>Theodor-Ludwigstr. 26, 79312 Emmendingen,</b> <b>Schreiben vom 05.11.2016</b></p>	
<p><b>1. Präambel</b> Am 27 Okt. 2016 fand im Rathaus der Stadt Emmendingen eine öffentliche Informationsveranstaltung zur geplanten Erstellung eines Bebauungsplans "Theodor-Ludwig-Straße statt". Zu meiner Vorgeschichte: 1994 erfolgte die Praxis - Gründung, die Räume wurden erst angemietet, dann erworben. Die Fenster an der Rückfront des Hauses</p>	

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>zum Wehrle-Werk hin gaben schon immer keinen schönen Anblick, aber Lärm-und Immissionsbelastungen (Staub, Gerüche, Abgase etc.) hielten sich in akzeptablen Grenzen.</p>	
<p><b>Kaufkraft:</b> seit 1994 besuchen pro Jahr ca. 5.600 Pat. meine Praxis. Diese kommen aus dem ganzen Landkreis Emmendingen, sowie dem Ortenaukreis, über Ettenheim, Lahr, bis z.T. aus Offenburg, dann das ganze Elztal bis ins Kinzigtal hinein. Südliches Einzugsgebiet hört bei Gundelfingen nicht auf, reicht bis nach Freiburg hinein. Somit habe ich mit diesen Patienten und ihren Begleitpersonen eine nicht unerhebliche Kaufkraft aus dem engeren und weiteren Umfeld in die Emmendinger Innenstadt geholt. Das ergibt in diesen 22 Jahren immerhin <b>mehr als 123.000</b> potentielle Kunden für die umliegenden Geschäfte, weil natürlich viele Patienten den Besuch bei mir auch mit einem Besuch der umliegenden Geschäfte verknüpfen, zusätzlich deren oben gar nicht mitberechneten Begleitpersonen. Als Dank für mein Engagement will man mir jetzt ein massiv überdimensioniertes Parkhaus mit all seinen Belastungen vor die Nase setzen. Und das gerade mir, wo ich doch bekanntermaßen mich um die Patienten kümmere, die Atembeschwerden haben. Wo hier die <b>angemessene und ausgewogene Berücksichtigung meiner Interessen</b> liegt wird sich im weiteren zeigen, aktuell zeigen mir die Planungen, dass man sich da noch gar keine Gedanken gemacht hat, was die Umsetzung der aktuellen Planungen für mich und meine Patienten bedeuten würde. Diese brauchen Licht und vor allem Luft wenn sie zu mir kommen, viele leiden eh schon unter Beklemmungen und Platzangst, was sich dann ja im Rahmen des Praxisbesuchs noch verschlimmern würde.</p> <p><b>Dies werde ich, in meinem, aber auch im Interesse meiner Mitarbeiterinnen und vor allem meiner Patienten, mit allen Mitteln zu verhindern suchen.</b></p>	<p>Die Anzahl von Patienten und entsprechende Rückschlüsse auf die „Kaufkraft“ für die Emmendinger Innenstadt sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es ist allerdings zu erwarten, dass sich durch das geplante Projekt im Rahmen des Bebauungsplanes die Besucher- und Kundenfrequenz in der unmittelbaren Nachbarschaft deutlich erhöht. Zudem werden die Qualität und die Qualität des Parkplatzangebotes durch den Neubau eines zeitgemäßen Parkhauses in unmittelbarer Nachbarschaft der Praxis signifikant verbessert, so dass auch die Praxis davon profitieren wird.</p> <p>Das geplante Parkhaus ersetzt das sanierungsbedürftige und aufgrund der engen Parkierungsverhältnisse kaum nutzbare Parkhaus "Stadtmitte" an der Hochburger Straße. Statt der bisherigen ca. 207 Stellplätze werden künftig ca. 290 Stellplätze angeboten. Von einer „massiven Überdimensionierung“ kann nicht die Rede sein, da aufgrund der innerstädtischen Lage und der hervorragenden ÖPNV-Anbindung die Stellplatzanzahl für die geplanten Nutzungen entsprechend reduziert wird.</p> <p>Die Fassade des Parkhauses hält einen Abstand von ca. 12 bis 16 m zu den nächstgelegenen, grenzständigen Fassaden des genannten Gebäudes ein. Die gesetzlichen Grenzabstände werden sicher eingehalten. Eine erdrückende Wirkung im Sinne der befürchteten "Beklemmungen und Platzangst" ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die genannten "Lärm- und Immissionsbelastungen" wurden gutachterlich untersucht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Fichtner, Freiburg, November 2017</li> <li>- Untersuchung Luftschadstoffe, Ingenieurbüro Lohmeyer, Dezember 2017</li> </ul> <p>Die empfohlenen Maßnahmen zum Lärmschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese betreffen ausschließlich Bereiche entlang der Hochburger Straße bzw. der Einmündung Theodor-Ludwig-Straße / Hochburger Straße. Der Grundstücksbereich bzw. die Gebäude des Einwenders sind davon nicht betroffen.</p> <p>Die Untersuchung der Luftschadstoffe kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungswerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung zum Schutz der menschlichen Gesundheit sicher eingehalten werden und die zu erwartenden Immissionen nicht zu Konflikten an bestehenden oder geplanten sensiblen Nutzungen führen. Im Bereich der vom Einwender genannten Gebäuderückseite / Innenhof liegen die zu erwartenden Werte in der Größenordnung der bereits vorhandenen, in der Emmendinger Innenstadt typischen Grundbelastung.</p> <p>Insgesamt sind durch Schall und Luftschadstoffe einschließlich Feinstaub, keine unzumutbaren Beein-</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

	trächtigungen zu erwarten.
<p><b>2. Bisherige Situation</b></p> <p>Dass die Bauruine Kaufhaus Krauss abgerissen werden muss, ist wohl zweifelsfrei klar, auch wir leiden ja als unmittelbare Anwohner unter der Situation. Entscheidend ist aber doch auch was dann kommt, damit es hinterher nicht noch schlimmer ist. Wenn man einen Fleck aus einem Kleidungsstück entfernen will, sollte man doch dabei kein Loch machen, auch wenn das gerade so, wie das verdichtete Bauen, "in" ist. In 10 Jahren wird man anders darüber denken!!!</p> <p>Hinter dem Haus Theodor-Ludwig-Straße 24-26 war bisher eine größere Fläche des WehrleWerkes, auf der relativ wenig Aktivitäten stattfanden. Durch die gegebenen Abstände waren wir dadurch, bis auf die Optik, nicht erkennbar beeinträchtigt. Wenn aber ein LKW ein- oder ausgefahren ist war das schon ganz schön laut</p> <p>Nun soll das anders werden, nach Vorlage erster Informationen im Rahmen o.g. Veranstaltung, will ich zu dem Bauvorhaben, wie aktuell bekannt, Stellung beziehen.</p> <p>Leider war die Stadt nicht Willens oder tatsächlich nicht in der Lage, vernünftige Schnitte und Kubaturen zur Verfügung zu stellen, so dass die Teilnehmer an o.g. Veranstaltung nur mangelhaft informiert davon gezogen sind. Ich kann mir gar nicht vorstellen, wie die Gemeinderatsmitglieder sich einen objektiven Eindruck zur Entscheidungsfindung verschaffen sollen, wenn Ihnen und den betroffenen Bürgern so wichtige Informationen fehlen. Sie brauchen doch entsprechend räumliche Darstellungen, um die Auswirkungen der Bauvorhaben auch richtig einschätzen zu können. Ich musste als Privatperson noch 1998 auf meine Kosten ein Stangengerüst für mein Wohnhaus aufstellen, damit sich die damaligen Stadträte und Stadträtinnen ein optisches Bild machen konnten. Das geht doch heute mit 3D Darstellungen viel einfacher. Wenn man sich die zur Verfügung gestellten knappen Planungsunterlagen aber anschaut wird ersichtlich, dass diese räumlichen Darstellungen zum jetzigen Zeitpunkt sicher schon vorliegen. <b>Warum wurden sie nicht gezeigt?</b> Da sind auch die Transparenzbeteuerungen des OB wenig vertrauensfördernd.</p> <p>Es drängt sich der Gedanke auf, dass hier am berechtigten Interesse der betroffenen Bürger vorbei ein Bebauungsplan durchgepeitscht werden soll, der es dem Investor dann erlaubt, sein Projekt umzusetzen, weil Einwände dann kaum noch möglich sind.</p> <p>Da es mich doch sehr existenziell betrifft habe ich deshalb versucht, aus den dürftigen Daten mit meinen bescheidenen Möglichkeiten doch so viel Infor-</p>	<p>Die Information der Öffentlichkeit wurde mit dem jeweils aktuellen Planungsstand, nachvollziehbar und vollständig durchgeführt. Der genannte Projektstand würde zudem in einer öffentlichen Veranstaltung am 27.10.2016 ausführlich und im Detail dargelegt. Zur öffentlichen Auslegung wird eine weitere Präzisierung vorliegen.</p> <p>Eine erste öffentliche Information fand bereits im November 2014 statt. Die zweite frühzeitige Beteiligung wurde in Form einer Bürgerversammlung am 27.10.2016 statt.</p> <p>Am 19.12.2017 wurde die aktuelle Konzeption dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vorgestellt.</p> <p>Angesichts der zweifach durchgeführten frühzeitigen Beteiligung sowie einer regelmäßigen öffentlichen Beratung kann von einem "durchpeitschen" des Bebauungsplans keine Rede sein.</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>mationen zu generieren, dass eine Meinungsbildung auch möglich wird. Die bildhaften Darstellungen sind im Internet für jedermann unter <a href="https://www.youtube.com/watch?v=6xbTvkOX5To">https://www.youtube.com/watch?v=6xbTvkOX5To</a> oder in youtube direkt mit dem Stichwort "Bebplan" , abrufbar.</p>																													
<p><b>3. GEFAHREN und BELASTUNGEN</b></p>																													
<p><b>3.1. Fußgänger kreuzen LKW-Verkehr</b>                  Durch die vorliegende Situation gegeben plant die Fa. Unmüßig die Belieferung der geplanten Geschäfte über die Wehrle-Werk Zufahrt, also über den oberen Teil der Theodor-Ludwig-Straße (schon Fußgänger-Zone). Die LKW's haben durch die Enge keine Möglichkeit mehr zu wenden, so dass sie entweder vorwärts rein und rückwärts raus, oder umgekehrt, diese Strecke bewältigen müssen. Dabei kreuzen sie die Fuß- und Radfahrerwege, sowohl in der Theodor-Ludwig-Straße, als auch die Wege der Fußgänger, die aus dem Parkhaus kommend zur Theodor-Ludwig-Straße oder zu den Geschäften im rückwärtigen Areal des ehem. Kaufhaus Krauss wollen. Durch die Enge der Verhältnisse können die LKW auch nicht aneinander vorbei, so dass sie sich unweigerlich im unregelmäßigen Gegenverkehr blockieren werden, so dass durch den Rangierverkehr noch mehr Lärm- und Abgasbelastung entsteht und die Feuerwehrzufahrt blockiert wird (s. auch Baulast).  <b>Auch die Zufahrt zu unserer Tiefgarage kann dadurch erschwert oder gar blockiert werden (s. Baulasten).</b></p>	<p>Die verkehrlichen Rahmenbedingungen einschließlich der genannten Erschließungssituation und der vermeintlichen Konfliktpunkte wurden gutachterlich geprüft. (Verkehrliche Untersuchung, Ingenieurbüro Fichtner, Freiburg, November 2017). Insgesamt wurden eine ausreichende Leistungsfähigkeit und eine verkehrssichere Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer festgestellt.                  Für den genannten Andienungs- und Erschließungsbereich sowie mögliche Konflikte durch kreuzende Fußgänger und Radfahrer empfiehlt das Gutachten "die Planung so zu gestalten, dass Fuß- und Radwege, welche durch andienende Lkw gekreuzt werden, beispielsweise durch einen Zebrastreifen zu markieren".                  Die Breite des Zufahrtsbereichs beträgt an der engsten Stelle ca. 5,50 m, im Bereich der genannten Grundstück-/ Tiefgaragenzufahrt ca. 10 m. Aufgrund dieser Breite können auch Begegnungsfälle von Lieferfahrzeugen sicher abgewickelt werden. Besondere Erschwernissen, eine unzumutbare Lärm- und Abgasentwicklung oder eine "Blockade" der Zufahrten sind daher nicht zu erwarten.</p>																												
<p><b>3.2. Abgas - und Lärmbelastung durch Parkhaus und Lieferverkehr</b>                  Neben dem bereits bestehenden Parkhaus mit 230 Parkplätzen (PP), davon ca. 60 Dauerparker sollen noch ca. 305 zusätzliche Parkplätze in 5 Parkdecks à 61 Parkplätze im neuen Parkhaus geschaffen werden. Das ergibt <b>535 Parkplätze auf diesem Areal</b>. Für die Merk-Galerie sind auf 2 Parkdecks 31 + 93 + 3 Beh.PP + 1 KinderPP = <b>128 PP</b> realisiert worden. Schon das jetzige Parkhaus ist nur zu ca. 50 - 70 % ausgelastet und versorgt damit die Innenstadt ausreichend mit Parkangebot. Lediglich bei Groß-Veranstaltungen ist es komplett belegt. Aus den neuen Parkplätzen im Parkhaus ergeben sich folgende <b>Fahrzeugbewegungen</b>:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 15%;">geplant</td> <td style="width: 15%;">zusätzlich:</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">300</td> <td style="width: 60%;">Parkplätze</td> </tr> <tr> <td>Auslastung</td> <td>70 % sind</td> <td style="text-align: right;">210</td> <td>Autos</td> </tr> <tr> <td colspan="4">davon Parkdauer</td> </tr> <tr> <td>&lt; 1 Std</td> <td>50 %</td> <td style="text-align: right;">105</td> <td>Ein-und Ausparkvorgänge pro Stunde</td> </tr> <tr> <td>1-2 Std</td> <td>30 %</td> <td style="text-align: right;">31,5</td> <td>Ein-und Ausparkvorgänge pro Stunde</td> </tr> <tr> <td>&gt; 3 Std</td> <td>20 %</td> <td style="text-align: right;">14</td> <td>Ein-und Ausparkvorgänge pro Stunde</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">gesamt:</td> <td style="text-align: right;">150,5</td> <td>Ein-und Ausparkvorgänge pro Stunde also 150 x einparken und 150 x Motor starten und ausparken</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px; font-size: small;">P.S. wenn weniger Auslastung kann man auch kleiner bauen</p>	geplant	zusätzlich:	300	Parkplätze	Auslastung	70 % sind	210	Autos	davon Parkdauer				< 1 Std	50 %	105	Ein-und Ausparkvorgänge pro Stunde	1-2 Std	30 %	31,5	Ein-und Ausparkvorgänge pro Stunde	> 3 Std	20 %	14	Ein-und Ausparkvorgänge pro Stunde	gesamt:		150,5	Ein-und Ausparkvorgänge pro Stunde also 150 x einparken und 150 x Motor starten und ausparken	<p>Die Angenommene Stellplatzanzahl von 535 Stellplätzen ist falsch. Nach derzeitigem Planungsstand sind ca. 290 Stellplätze vorgesehen. Die derzeit geringe Auslastung des vorhandenen Parkhauses liegt unter anderem in der beengten Situation der Fahr-gassen, Rampen und Stellplätze sowie des Sanierungsstaus und der insgesamt unwirtschaftlichen Situation. Das vorhandene Parkhaus ist damit im derzeitigen Zustand für einen Großteil heutiger Fahrzeuge kaum bzw. nur unter größten Komforteinbußen nutzbar.</p>
geplant	zusätzlich:	300	Parkplätze																										
Auslastung	70 % sind	210	Autos																										
davon Parkdauer																													
< 1 Std	50 %	105	Ein-und Ausparkvorgänge pro Stunde																										
1-2 Std	30 %	31,5	Ein-und Ausparkvorgänge pro Stunde																										
> 3 Std	20 %	14	Ein-und Ausparkvorgänge pro Stunde																										
gesamt:		150,5	Ein-und Ausparkvorgänge pro Stunde also 150 x einparken und 150 x Motor starten und ausparken																										

d.h. im Innenhofbereich zwischen Wehrle-Werk (komplett abschließende Wand) und den Häusern an der Theodor-Ludwig-Straße entsteht pro Stunde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 150 startenden Autos mit all ihren Abgasen und dem dabei entstehenden Lärm, den rangierenden Einparkern und dem LKW-Lieferverkehr (Ver- und Entsorgung), was alles über den "Hinterhof" vor unserer Praxisfront abläuft.

Wie soll ich da für uns oder für unsere Patienten die Fenster der Praxis öffnen, die ja gerade wegen Atemwegserkrankungen aus dem ganzen Landkreis und weit darüber hinaus hilfeschend zu mir in die Praxis kommen?

**Man stelle sich dann vor es ist eine Hitzeperiode, "die Luft steht", die Kühlaggregate der LKW rattern auch beim Be- und Entladen weiter, und wir würden gerne mal ein Fenster öffnen !!!!!**

Damit wird auch deutlich, dass die Entlüftung des Parkhauses auf natürlichem Wege durch die umgebende baulich enge Situation gar nicht gegeben ist: Richtung Wehrle Werk ist absolut dicht, d.h. eine Belüftung kann allenfalls in Längsrichtung erfolgen, da stehen aber die rückwärtig des Kaufhaus Krauss geplanten Gebäude im Weg.

Sollte der Wind aus der Richtung Wehrle-Werk wehen, ist eher davon auszugehen, dass durch die unterschiedlichen Bauhöhen bedingt, sich nach dem Parkhaus eine sogenannte LEEWALZE entwickelt, wodurch die Abgase aus dem Parkhaus eher noch nach unten in die Häuserschlucht gedrückt werden, als dass sie nach oben entweichen könnten.

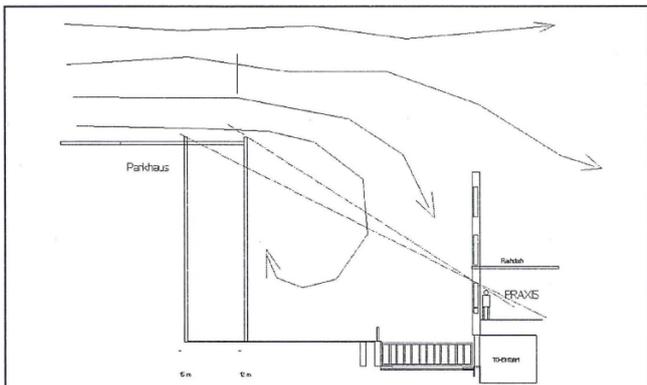


Abb.: Sicht-, Licht- und Luftverhältnisse in der Häuserschlucht

**Hier muss zwingend ein unabhängiges Klimagutachten die Situation untersuchen.**

### 3.2.1. FEINSTAUBBELASTUNG

Durch den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr (Autos+LKW) wird die Belastung durch Abgase massiv steigen: nicht umsonst gab es jetzt gerade Feinstaubalarm in Stuttgart, und doch wollen

Die zu erwartende Schall- und Luftschadstoffsituation wurde jeweils gutachterlich überprüft. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind danach nicht zu erwarten.

Die genannte "Entlüftung" des Parkhauses erfolgt flächig über 3 Fassaden. Lediglich die Brandwand zum Wehrle-Werk ist geschlossen, so dass insgesamt eine großzügige, flächenhafte Be- und Entlüftung ohne eine Konzentration von Schadstoffen an einer bestimmten Stelle möglich ist.

Luftschadstoffe wurden gutachterlich geprüft. angesichts der innerstädtischen, bisher bereits weitgehend überbauten und versiegelten Grundstückssituation sowie der gewachsenen Gemengelage von Ge-

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>die Verantwortlichen daraus nicht lernen, sondern für die Emmendinger Innenstadt das gleiche Szenario programmieren -&gt; <b>BZ vom 28.0kt. 2021:</b> <b>"Feinstaubalarm in der Emmendingen Innenstadt"</b></p> <p><b>3.2.2. KOHLENMONOXID- Vergiftung (akut / chronisch)</b></p> <p>Nicht nur die Feinstaubbelastung führt zu gesundheitlichen Risiken und Schäden, sondern auch andere Abgase, so z.B. Kohlenmonoxid aus Autoabgasen: hierzu ist z.B., in wikipedia für jeden folgendes nachlesbar: <a href="https://de.wikipedia.org/wiki/Kohlenstoffmonoxid#Nomenklatur">https://de.wikipedia.org/wiki/Kohlenstoffmonoxid#Nomenklatur</a></p> <div data-bbox="156 741 826 1048" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><ul style="list-style-type: none"><li>- Kohlenstoffmonoxid ist ein gefährliches Atemgift, da es leicht über die Lunge aufgenommen wird. Da das Gas farb-, geruch- und geschmacklos und nicht reizend ist, wird es kaum wahrgenommen.</li><li>- Das Gas ist giftig, da es an Hämoglobin bindet und so den Sauerstofftransport im Blut unterbindet. Die Kohlenstoffmonoxidintoxikation ist häufig ein Teilvorgang der Rauchgasvergiftung und der Minenkrankheit (nach Einatmung giftiger Gase im Bergbau); sie kann innerhalb kurzer Zeit tödlich sein.</li><li>- enthalten Abgase von Personenkraftwagen mit Ottomotor immer einen gewissen Anteil an Kohlenstoffmonoxid.[28] In den Abgasnormen Euro 5 und 6 ist ein Grenzwert von 1000 ppm festgelegt, für Fahrzeuge mit Dieselmotor beträgt der Grenzwert 500 ppm</li><li>- <b>In Ballungsgebieten waren Abgase von Fahrzeugen für etwa 75 % aller Kohlenstoffmonoxidemissionen verantwortlich</b></li></ul></div>	<p>werbe, Handel, Dienstleistungen und Wohnen ist mit keiner signifikanten Veränderung des innerstädtischen, bzw. quartiersbezogenen Kleinklimas zu rechnen. Ein Klimagutachten ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die zu erwartende Luftschadstoffsituation wurde gutachterlich überprüft. Eine Überschreitung von Grenzwerten oder unzumutbare Beeinträchtigungen sind danach nicht zu erwarten.</p>
<p><b>3.2.3. LÄRMBELÄSTIGUNG</b></p> <p>Wie oben aufgeführt dürfte es wenig schwierig sein sich vorzustellen, wie hoch die zusätzliche Lärmbelastung sein würde, wenn so viele Fahrzeuge (PKW und LKW) in diesem "Hinterhof" dazu kämen. Man muss dabei vor allem die Enge und die bereits vorhanden Bauten berücksichtigen: das Wehrle- Werk begrenzt das Parkhaus auf einer Seite komplett, so dass der entstehende Lärm von der dortigen glatten Beton-Wand großflächig reflektiert wird und die Belastung auf unserer Seite dadurch noch verstärkt wird. Er schaukelt sich dann, wie in einer Schlucht, weiter auf, was die Belästigung noch aggraviert. Es ist dann auch kein rollender Durchgangsverkehr sondern ein Rangierverkehr mit schleifenden Kupplungen und ständig anlassenden Motoren.</p> <p><b>Auch hier muss ein unabhängiges Lärmgutachten die zu erwartenden Belastungen beurteilen.</b></p>	<p>Die zu erwartende Schallsituation wurde gutachterlich überprüft. Die empfohlenen Schutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Grundstück / Gebäude des Einwenders ist davon nicht betroffen.</p> <p>Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm sind danach nicht zu erwarten.</p>
<p><b>4. BAUTEN - SCHUTZ / ABGRABUNGEN</b></p> <p>Abgrabungen an unserer Hausfront bergen die Gefahr, dass das Fundament Schaden nimmt. Wie schnell das schiefgehen kann haben wir ja erst kürzlich am Bauvorhaben "Am Stadtgarten" Ecke "Hebelstrasse" sehen können. Eine solche Situation mit eventuell notwendiger Praxisschließung hätte erhebliche finanzielle Folgen für den Verursacher. Abgrabungen über mehrere Meter, wie sie aktuell geplant sind, mit dann Abböschungen müssten so gestaltet</p>	<p>Die Anregungen betreffen die weitere Hochbauplanung bzw. Bauausführung einschließlich einer Beweissicherung von möglichen Bauschäden. Diese sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Baulasten dienen zur Sicherung der Einhaltung von öffentlich rechtlichen Vorschriften. Soweit diese auch weiterhin nötig sind werden sie entsprechend</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>sein, dass auch noch nach Jahren eine Standsicherheit gewährleistet wird. Dies erfordert die Absicherung durch Rücklagen, um bei ev. späteren Insolvenzen der Rechtsnachfolger hier noch einen Schadensersatz abzusichern.</p> <p><b>Da aber in diesem Bereich rechtsgültige Baulasten bestehen (s. dort) kann das nicht so umgesetzt werden wie aktuell geplant, weil die geplanten Treppen und Abböschungen keine uneingeschränkte Zufahrt zu unserem Haus mehr erlauben würden.</b></p>	<p>berücksichtigt. Nicht erforderliche Baulasten werden gelöscht.</p>
<p><b>5. BRANDSCHUTZ: Feuerwehrezufahrt (s. auch Baulast)</b></p> <p>Auch wenn im Rahmen der Veranstaltung am 27. Okt. 2016 berichtet wurde, dass im Rahmen einer Begehung durch die Feuerwehr keine Abstandsprobleme zum Wehrle-Werk hin gesehen worden seien, muss man sich doch mal die Pläne und die Gegebenheiten vor Ort anschauen. So wie es aktuell geplant ist kann die Feuerwehr das ganze rückwärtige Areal nur über die Wehrle Werk Zufahrt erreichen. Man mag sich gar nicht das Szenario ausmalen, wenn im Brandfalle diese schmale Zufahrt durch Liefer-LKW's blockiert sind: dann müsste die anfahrende Feuerwehr wieder rückwärts aus der Einfahrt in die Theodor-Ludwig-Straße fahren um den parkenden LKW's überhaupt erst die Ausfahrt zu ermöglichen. Und das dann alles im Fußgängerbereich !!!</p> <p>Des Weiteren muss die Feuerwehr im Brand-/ Notfall auch von Rückwärts an unser Wohn-und Geschäftshaus gelangen können, was nach aktuellem Planungsstand so nicht möglich ist. Nicht umsonst waren hierzu Baulasten (s. unten) eingetragen worden: warum sich das jetzt geändert haben soll entzieht sich meinem Verständnis.</p> <p>Somit ist auch hierzu ein <b>externes, unabhängiges, Feuerschutz-Gutachten</b> zu fordern, um Gefahren für Leib und Leben der Menschen abzuwehren und um vorzubeugen.</p>	<p>Die Anregungen betreffen die weitere Hochbauplanung bzw. Baugenehmigungsplanung und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Für das beabsichtigte Vorhaben ist ein Sachverständiger für Brandschutz in die Planungen eingebunden. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Feuerwehr hat stattgefunden.</p>
<p><b>6. BAULAST</b></p> <p>Laut Baulastverzeichnis der Stadt Emmendingen sind in dem besagten Bereich verschiedene Baulasten eingetragen und mit Stand 3. November 2016 immer noch rechtsgültig weil nicht gelöscht.</p> <p><b>Baulastenblatt 389 S 1 vom 11.Okt. 1988 (Zufahrtsrecht)</b> lautet:</p> <p>Die Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Emmendingen Flst.-Nr. 189/1 übernehmen zugunsten des Grundstücks Gemarkung Emmendingen , Theodor-Ludwig-Straße Flst.-Nr 189 für sich und ihre Rechtsnachfolger die Verpflichtung, die Herstellung, Unterhaltung und Benutzung ihrer Grundstücke entsprechend dem beiliegenden Lageplans <b>als Zugang und Zufahrt von der Theodor-Ludwig-Straße zu dem Grundstück Flst. - Nr. 189 jederzeit uneingeschränkt zu dulden.</b></p>	<p>Die Baulasten dienen zur Sicherung der Einhaltung von öffentlich rechtlichen Vorschriften. Soweit diese auch weiterhin nötig sind, werden sie entsprechend berücksichtigt. Nicht erforderliche Baulasten werden gelöscht.</p>

<p>-&gt; Der angehängte Plan zeigt ein Überfahrtsrecht über das jetzige Hof-Areal des Wehrle-Werks im Bogen an den ehemaligen Tanks vorbei parallel zur Kantine.</p> <p><b>Baulastenblatt 389 S 2 vom 12. Januar 1990 (Abstand der Überbauung)</b> lautet:</p> <p>Die Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Emmendingen, Theodor-Ludwig-Straße, Flst.Nr. 189/1 (Wehrle-Werk), übernehmen zugunsten des Grundstücks Gemarkung Emmendingen, Theodor-Ludwig-Straße Flst.-Nr 189 für sich und ihre Rechtsnachfolger die Verpflichtung, ihr Grundstück insoweit dauernd unüberbaut zu lassen, als sich die Abstandsfläche des auf dem Baugrundstück geplanten Gebäudes nach dem beiliegenden Lageplan auf ihr Grundstück erstreckt.</p> <p>-&gt; Der angehängte Plan zeigt eine eingetragene Baulastfläche über die Breite unseres Hauses mit einer eingetragenen Abstandsfläche von 5 m.</p> <p><b>Baulastenblatt 413 S 1 vom 09. Febr. 1990 (Flucht-und Rettungsweg)</b> lautet:</p> <p>Die Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Emmendingen, Theodor-Ludwig-Straße, Flst.-Nr. 189, übernehmen zugunsten des Grundstücks Gemarkung Emmendingen, Theodor-Ludwig-Straße, Flst.-Nr 186, für sich und ihre Rechtsnachfolger die Verpflichtung, a.) ihr Grundstück .... dauernd unüberbaut zu lassen. b.) jederzeit einen Flucht- und Rettungsweg von dem Grundstück Flst.-Nr. 186 über das Grundstück Flst.Nr. 189 nach Maßgabe des beiliegenden Lageplanes zu gewähren.</p> <p>-&gt; Der angehängte Plan zeigt eine eingetragene Baulastfläche hinter dem Sportgeschäft über den Mühlbach und parallel zu diesem zur Theodor-Ludwig-Straße. Aus diesem Grunde ist auch in letzterem Bereich ein absolutes Parkverbot beschildert.</p> <p><b>Somit kann so, wie aktuell geplant gar nicht gebaut werden.</b></p>	
<p><b>7. BEBAUUNGSPLAN</b></p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplan dient aktuell nur dem Ziel, dem Investor so zuzuarbeiten, dass dann, wenn von den Gemeinderatsmitgliedern genehmigt, die rechtlichen Möglichkeiten der betroffenen Bürger nur noch begrenzt möglich sind und er so bauen kann wie vorgeplant.</p> <p>Man schafft durch den Bebauungsplan eine Rechtslage, was im Grundsatz ja gut und richtig ist, aber damit auch ein hohes Maß an Verantwortung birgt, weil dadurch die Geschicke der Stadt und der Menschen, die in ihr Leben, beeinflusst werden, <b>zum Gu-</b></p>	<p>Der Bebauungsplan dient der Neuordnung und Aufwertung eines zentralen innerörtlichen Bereiches. Neben dem genannten Vorhaben wurde die angrenzende Bestandsbebauung entlang der Theodor-Ludwig-Straße und der Markgrafenstraße in den Geltungsbereich aufgenommen. Die genannten "rechtlichen Möglichkeiten der betroffenen Bürger" bleiben durch das Bebauungsplanverfahren in vollem Umfang erhalten; die Information und Beteiligung der Bürger ist innerhalb des Bebauungsplanverfahrens sehr viel umfassender als in einem Genehmigungs-</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>ten oder zum Schlechten.</p>	<p>verfahren.</p>
<p><b>7.1. Nachbarschaftsrecht und Schutz des Eigentums</b>          Die Notwendigkeiten und Aufgaben im Rahmen des Aufstellens des Bebauungsplanes, die sich aus der gebotenen Berücksichtigung des <b>Nachbarschaftsrechts</b> und dem <b>Schutz des Eigentums (Wertminderung der Immobilie)</b> ergeben, kann hier aus Zeitgründen nicht näher beleuchtet werden, ergibt sich aber aus der Situation. Soviel ist zumindestens klar: sollte das Parkhaus so realisiert werden führt das zu einer erheblichen Wertminderung unserer Immobilie, insbesondere weil ich sie als Lungenfacharzt ja an meinen potentiellen Nachfolger veräußern muss. Voraussehbare nachbarschaftliche Konfliktsituationen durch die entsprechenden Belästigungen müssen schon im Vorfeld Berücksichtigung finden.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter der Maßgabe einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange, gegeneinander und untereinander.</p> <p>Nachbarschützende Belange werden insbesondere durch die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen sowie der gutachterlichen Beurteilung von Schall und Schadstoffen berücksichtigt.</p> <p>Die die Aufwertung des angrenzenden Bereiche und die Revitalisierung einer langjährigen innerstädtischen Brachfläche ist nicht mit einer Wertminderung der angrenzenden Immobilien zu rechnen.</p>
<p><b>7.2. BEFANGENHEIT</b>          Hier gilt es sehr darauf zu achten, wer von den Entscheidungsträgern direkt oder indirekt befangen ist, hierbei gilt die einschlägige Norm nach §§ 18 GemO BW (Gemeindeordnung für Baden-Württemberg) - Ausschluss wegen Befangenheit.  <b>Ist ein Gemeinderat befangen, ist der Beschluss rechtswidrig und der Bebauungsplan dann nichtig.</b></p>	<p>Der Hinweis zu möglicher Befangenheit ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Hier sind im Rahmen der gemeinderätlichen Beschlüsse die Vorschriften der Gemeindeordnung zu beachten.</p>
<p><b>8. FORDERUNGEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Festsetzungen in dem Bebauungsplan, der die berechtigten Interessen und Anliegen der Betroffenen nicht angemessen berücksichtigt. Diese müssen mit der Situation dann tagtäglich leben, was die Investoren und Bauträger wenig zu interessieren scheint.</li> <li>- keine neuen Bauruinen der Zukunft schaffen.</li> <li>- <b>in den Dimensionen unserer Stadt denken und planen</b> zur umfassenden Beurteilung und verantwortlichen Entscheidungsfindung brauchen wir:</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>unabhängige Klimagutachten / Immissionschutz-Gutachten im Gefolge: Überwachung der Immissionsbelastung als städtische Folge-Pflicht</b></li> <li>2. <b>unabhängiges Lärmgutachten</b></li> <li>3. <b>externes unabhängiges Brandschutz-Gutachten</b></li> <li>4. <b>Bestandschutz achten und Eigentumsverletzung durch Wertverlust vermeiden</b></li> <li>5. <b>Nachbarschaftsrecht berücksichtigen, um spätere Streitfälle schon bei der Planung zu Vermeiden</b></li> </ol> <p>9. <b>BÜRGER SOLLEN MITDENKEN :</b>          die LÖSUNGEN I oder II:</p> <p>Wenn es der Stadt darum geht, innenstadtnahe Parkplätze zu bauen, so bietet sich doch eine viel bessere Lösung an:</p> <p>I.: Da gerade der Bebauungsplan "<b>Bahnhofsbereich - Rheinstraße, 1. Änderung</b>" ausliegt, habe ich mir die Situation vor Ort angeschaut: auf</p>	<p>Die nachfolgenden "Forderungen" und das "Schlusswort" wiederholen im Wesentlichen die bereits genannten Anregungen und Hinweise.</p> <p>Die Parkplätze im Bahnhofsbereich decken insbesondere den südlichen Bereich der Innenstadt gut ab. Das Parkhaus an der Hochburger Straße dagegen den nördlichen Teil der Innenstadt. Zur komfortablen und verkehrlich möglichst ausgewogenen Erschließungssituation gehört daher ein Parkplatzangebot an beiden Rändern der Innenstadt.</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>dem bereits als Parkplatz benutztem Areal an den Bahngleisen könnte man doch wunderbar das o.g. <b>Parkhaus am Bahnhof</b> realisieren.</p> <p>Vorteile:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. maximal günstig gelegen zu Bahnhof und Innenstadt (350 m)</li> <li>2. beeinträchtigt es keine Anlieger in 12 m Entfernung</li> <li>3. die parkenden Besucher durchstreifen auf dem Weg zum "Innenstadtquartier Emmendingen" auch die umliegenden Geschäfte</li> <li>4. der Parkplatz liegt schon auf städtischem Grund</li> </ol> <p>II: Etwas weiter weg, aber immer noch in Fußnähe zur Innenstadt bietet sich doch ein <b>Parkhaus auf dem Festplatz</b> geradezu an.</p> <p>Damit müsste dann der Innenstadtbereich nicht mit aller Gewalt maximal verdichtet werden und damit auch nicht eine überdimensionierte Baukubatur angestrebt werden. Somit lässt sich der Abriss und die Neugestaltung des ehern. Kaufhaus Krauss Areals doch auch ohne zusätzliches Parkhaus auf diesem Areal und Maximalausnutzung der Räume realisieren. Wenn es passiert ist es passiert und in 10-20 Jahren beklagt man dann wieder die <b>Bausünden</b> von heute. Dies gilt es zu vermeiden.</p>	<p>Die genannten Bereiche sind daher keine Alternative zum Ersatz und Aufwertung des bestehenden Parkhauses an der Hochburger Straße.</p>
<p><b>10. SCHLUSSWORT</b>  <b>Ich, als Lungenfacharzt, muss die gesundheitlichen Belange der Menschen berücksichtigen und dafür auch einstehen und mich dafür einsetzen, was ich hiermit tue.</b></p> <p><b>Den Menschen in der Stadt ein lebenswertes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen muss die oberste Priorität haben und nicht die Gewinnmaximierung des eingesetzten Kapitals.</b></p> <p><b>Dies ist dann, die, sicherlich nicht einfache, aber vornehmste Aufgabe der Verwaltung unserer Stadt.</b></p> <p><b>Ganz nach dem Motto: "in den Dimensionen unserer Stadt denken und planen"</b></p>	
<p><b>3. Bürger 2</b></p> <p><b>Theodor-Ludwigstr. 26, 79312 Emmendingen,          Schreiben vom 20.11.2016</b></p>	
<p><b>Siehe auch SV 0945-18 Anlage 11.2.4 Anlage zu 3 Bürger 2</b></p> <p>In meinem 1. Schreiben <b>vom 5. Nov. 2016</b> hatte ich bemängelt, dass auf der öffentlichen Informationsveranstaltung zur geplanten Erstellung eines Bebauungsplans "Theodor-Ludwigstraße" der Stadt Emmendingen im Rathaus am <b>27 Okt. 2016</b> bis auf 2 Lagepläne keinerlei Darstellungen zu Schnitten und Kubaturen gezeigt wurden. Ich habe öffentlich und gezielt danach gefragt, damit man sich überhaupt eine Vorstellung von den Dimensionen machen kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wiederholt im Wesentlichen Anregungen aus der Stellungnahme Nr. 2</p> <p>Zum bisherigen Verfahren und zur Information der Öffentlichkeit siehe Stellungnahme Nr. 2, Pkt.2</p>

Die Stadtverwaltung (Herr OB Schlatterer und Mitarbeiter) haben öffentlich erklärt, dass sie solche Unterlagen nicht vorliegen hätten.

Auch die beiden, am nächsten Tag, **28 Okt. 2016**, zur Verfügung gestellten Lagepläne, hatten keine Höhenangaben, es wurde nur soviel mitgeteilt, dass das geplante Parkhaus so hoch würde, wie das Alte. --> Ich musste selbst nachmessen --> 13,20 m.

Nachdem ich dann einen Freund bitten musste, mir die Dimensionen in 3D darzustellen (4 Stunden Aufwand am Samstag), ist mir klar geworden, was da, hinter unserem Rücken, geplant wird, was mich dann wiederum 1 Woche Herbstferien gekostet hat, die Informationen soweit zusammenzutragen, wie ich sie Ihnen mit dem 1. Schreiben habe zukommen lassen.

Vorgestern, am Freitag den 18. November 2016, habe ich jetzt ein Expose der Fa. Unmüßig zu o.g. Vorhaben überreicht bekommen, was ich Ihnen und den beteiligten Nachbargeschäften nicht vorenthalten möchte.

Hieraus ist zu ersehen: dass die Fa. Unmüßig **spätestens am 30.08.2016** die kompletten Kubaturen und Darstellungen verfügbar hatte, was ja auch klar ist, wenn sie damit in die Vermarktung geht.

**Somit fordere ich Herrn OB Schlatterer auf, öffentlich, zu erklären**, ob, zum Zeitpunkt der öffentlichen Informations-Veranstaltung am **27 Okt. 2016** der Stadt graphische Darstellungen des Neubausvorhabens bereits vorlagen, **wenn ja**, warum diese dann den anwesenden Bürgern vorenthalten wurden, **wenn nein**, warum man sich bei einem so wichtigen und für die Stadt gigantischem Vorhaben von dem Investor nur so mangelhaft Informationen einholt, aber einen Bebauungsplan erstellen will!!!!

**Ich stelle hier ganz bewusst die Frage: wer hat hier wem und warum Informationen vorenthalten, sieht so Transparenz aus?**

Was dann **tatsächlich** für die Emmendinger Innenstadt geplant ist, ergibt sich aus dem schriftl. Teil des direkten Kooperationspartners der Fa. Unmüßig, der Fa. Raum Concept aus Freiburg:  
ich zitiere:

- die "Einkaufsmeile Löwengasse"
- geworben wird mit dem neuen Parkhaus, "kostenlos 1-2 Std. zu parken", "mit **direktem** Zugang zur Galerie Löwengasse"
- "Das bisherige bereits etablierte "Parkhaus Stadtmitte" **wird dadurch ersetzt**. Zukünftig können alle Besucher des Stadtzentrums Emmendingen das neue Parkhaus nutzen und dadurch **automatisch** durch die neue Galerie Löwengasse laufen, um entweder in die Fußgängerzone Theodor-Ludwig-Straße, die Löwengasse oder auf den Marktplatz zu gelangen".
- **"Somit passieren alle Auto-Parker unweigerlich die "Einkaufsmeile" der "Galerie Löwengasse".**

Mit dem Neubau des Parkhauses ist eine allgemeine Aufwertung der innerstädtischen Parksituation verbunden. Die Zugänge des Parkhauses sind sowohl an der Einmündung Theodor-Ludwig-Straße / Hochburger Straße als auch über den Zugang Theodor-Ludwig-Straße / Marktplatz öffentlich, mit jeweils kurzen Wegen in die Fußgängerzone.

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>Somit ist die vordergründige Aussage, man wolle die Innenstadt von Emmendingen beleben, so nicht nachvollziehbar - vielmehr sollen die Kunden in der "Galerie Löwengasse" abgefangen werden, d.h. die Geschäfte der oberen Theodor-Ludwig-Straße, Hochburger- und Hebelstraße, sowie Kirchstraße werden vom direkten Zugang aus dem Parkhaus abgehängt und ihre Kunden müssen zwangsweise erst durch die Galerie.</p> <p>Auch aus dem angebotenen Park-Zeitraum wird klar, dass man die Kunden nicht länger als 2 Stunden in Emmendingen halten will, ansonsten kostet es !!! Dies muss auch von Verantwortlichen der Stadt erkannt und langfristig verantwortet werden.</p> <p>Die Gefahr ist groß, dass traditionsreiche, inhabergeführte Geschäfte der Emmendinger Innenstadt, die brav ihre Steuern zahlen, durch dieses Konzept kaputt gemacht werden, so z.B. auch das Buchhaus Sil-Imann, welches jetzt gerade den Generationenwechsel vollzogen hat und feststellen muss, dass eine Buchhandel-Kette "Osiander" in der neuen Galerie aufmachen soll. Oder das Optiker-Geschäft in der Theodor-Ludwig-Straße usw.. <b>So zerstört man Existenzen!!</b></p> <p>Somit darf, zum Schutz der Emmendinger Innenstadt, das Parkhaus nicht dort entstehen, wie von der Fa. Unmüssig in maximalem Eigeninteresse geplant. Wenn man die Innenstadt beleben will, dann mit einem Parkhaus, wie schon von mir vorgeschlagen, am Bahnhof, weil dann alle Emmendinger Geschäfte etwas davon haben (und nicht nur ich und meine Patienten die Abgase und den Lärm).</p> <p>Dies kann im Rahmen des Bebauungsplanes so festgelegt werden (§ 74 LBO (2), 4 : <i>es kann bestimmt werden, dass Garagen und Stellplätze auf anderen Grundstücken als dem Baugrundstück herzustellen sind</i>).</p> <p>Ich appelliere an alle Fraktionen des Gemeinderates sich diese, für Emmendingen überdimensionierte, nur der Gewinnoptimierung dienende, umwelt- und menschbelastende Planung genau anzuschauen und darüber <b>nachzudenken, was das für Emmendingen nachhaltig bedeutet.</b></p> <p>Anlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dimension des Parkhauses (rot) vom 30.08.2016</li> <li>- Wohl ältere Darstellung, aktuell noch breiter geplant, aber Höheschon mal eindrucklich</li> <li>- Konzeptbeschreibung vom 18.10.2016: : <b>das ist wirklich vorgesehen !!!</b></li> </ul>	<p>Durch den Bebauungsplan wird die Wiedernutzbar-machung und Aufwertung einer innerstädtischen Brachfläche ermöglicht. Neben der allgemeinen Aufwertung wird insbesondere durch die Verbesserung des Parkplatzangebotes und des Einzelhandels-, Büro- und Dienstleistungsangebotes mit entsprechender Kundenfrequenz die Innenstadt deutlich belebt werden. Im Bebauungsplan wird ein Gebietstypus festgesetzt. Dieser ermöglicht verschiedenartige Einzelhandelsnutzungen. Ein Konkurrenzschutz ist städtebaulich nicht möglich und auch nicht gewollt.</p> <p>Von den positiv veränderten Rahmenbedingungen wird im Allgemeinen auch der örtliche Einzelhandel profitieren.</p> <p>Zu den genannten Standortalternativen des Parkhauses vgl. Stellungnahme Nr. 2</p>
<p><b>4. Eigentümergeinschaft / Bürger 2</b></p> <p><b>Theodor-Ludwigstr. 26, 79312 Emmendingen, Schreiben vom 27.11.2016</b></p>	

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>Ich bin beauftragt und autorisiert, im Namen der Eigentümergemeinschaft der Theodor-Ludwig-Straße 24-26 zu sprechen, aber auch anderer Betroffener und ich spreche da eher von Betroffenheit. Ich erkläre vorneweg, dass auch wir den Abriss des KK Kraus wollen, aber nicht um jeden Preis, und den Neubau nicht in den Dimensionen, wie jetzt offensichtlich hinter unserem Rücken geplant.</p> <p>Auf der öffentlichen Informations-Veranstaltung zur geplanten Erstellung eines Bebauungsplans "Theodor-Ludwig-Straße" der Stadt Emmendingen im Rathaus am 27. Okt. 2016 sind bis auf 2 Lagepläne keinerlei Darstellungen zu Schnitten und Kubaturen gezeigt worden. Ich habe öffentlich und gezielt danach gefragt, damit man sich, als direkt betroffener Bürger, überhaupt eine Vorstellung von den geplanten Dimensionen machen kann. Die Stadtverwaltung, Herr OB Schlatterer, Herr Kretschmer und Herr Schmitz, haben an diesem 27. Okt. 2016 öffentlich erklärt, dass sie solche Unterlagen nicht vorliegen hätten. Auch die beiden, am nächsten Tag, Freitag 28. Okt. 2016, zur Verfügung gestellten Lagepläne, hatten keine Höhenangaben, es wurde nur soviel mitgeteilt, dass das geplante Parkhaus so hoch würde, wie das Alte. --&gt; Ich musste selbst nachmessen --&gt; 13,20 m.</p> <p>Am Freitag den 18. November 2016, habe ich ein Vermarktungs-Exposé der Fa. Unmüßig zu o.g. Vorhaben überreicht bekommen. Hieraus ist zu ersehen: dass die Fa. Unmüßig spätestens am 30.08.2016 also mind. 4 Wochen vor o.g. öffentlichen Informations-Transparenz-Veranstaltung, die kompletten Kubaturen und Darstellungen verfügbar hatte, was ja auch klar ist, wenn sie damit bereits in die Vermarktung geht.</p> <p>Nun zu meinen Fragen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Ich bitte Sie, Herr OB Schlatterer, uns öffentlich, zu erklären, ob, zum Zeitpunkt der öffentlichen Informations-Veranstaltung am 27. Okt. 2016 der Stadt graphische Darstellungen des Neubauvorhabens bereits vorlagen,<ol style="list-style-type: none"><li>a.) wenn ja, warum diese dann den anwesenden Bürgern vorenthalten wurden,</li><li>b.) wenn nein, warum man sich bei einem so wichtigen und für die Stadt gigantischem Vorhaben von dem Investor nur so mangelhaft Informationen einholt, aber einen Bebauungsplan erstellen will !!! ???</li><li>c.) Ich stelle hier ganz bewusst die Frage: wer hat hier wem und warum Informationen vorenthalten, sieht so Transparenz aus?</li></ol></li><li>2. Laut BZ vom 29. Okt. 16 wurde auf o.g. Info-Veranstaltung eine Verkaufsfläche von 5.500 - 5.700 m<sup>2</sup> angegeben, 600-700 mehr würde Emmendingen noch verkraften, hieß es von Herrn Kretschmer. Die Fa. Unmüßig selbst spricht aber von 8.300 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche, davon 7.100 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche, weitere Flächen ab dem 1. OG (Fußballfeld: bei der üblichen Größe (68m x 105m) sind es 7140qm)</li></ol>	<p>Die Stellungnahme wiederholt im Wesentlichen Anregungen aus der Stellungnahme Nr. 2 und 3.</p> <p>Zum bisherigen Verfahren und zur Information der Öffentlichkeit vgl. Stellungnahme Nr.2, Pkt. 2</p>
---	--

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>-&gt; was stimmt nun? Nach welchen Berechnungen wird das festgelegt?</p> <p>3. Die Eigentümergemeinschaft als direkter Nachbar zum Grundstück des ehem. Kaufhaus Krauss stellt die konkrete Frage, wer zum heutigen, jetzigen und aktuellen Zeitpunkt, Eigentümer des KK-Areals ist? Wir bitten um juristisch korrekte Antwort!</p>	
<p><b>5. Bürger 3</b></p> <p><b>Hebelstraße 10, 79312 Emmendingen, E-Mail vom 09.12.2016, gleichlautendes Schreiben vom 31.01.2017</b></p>	
<p>Mit Unverständnis und Betroffenheit habe ich durch meine Nachbarn und Geschäftskollegen aus der Theodor-Ludwig-Straße erfahren, dass durch bauliche Veränderungen des Parkhauses der für unsere Straße lebenswichtige Fußgängerzugang vom Parkhaus Stadtmitte in die Innenstadt geschlossen werden soll. So sollen nach Fertigstellung des neuen Parkhauses die Kunden und Besucher nur noch ausschließlich durch die Löwengasse in das Stadtzentrum gelangen.</p> <p>Kunden, Besucher und Dauerparker können dann nicht mehr wie gewohnt, ihre Einkäufe und Erledigungen vom oberen Teil der Theodor-Ludwig-Straße aus tätigen. Sie sind gezwungen unnötige Umwege in Kauf zu nehmen und haben somit nicht mehr die freie Wahl, wie bisher, von kurzen Wegen zu profitieren. Das ist für mein Ladengeschäft am oberen Ende der Theodor-Ludwig-Straße eine geschäftsschädigende und existenzbedrohende Zukunftsaussicht.</p> <p>Ich bitte Sie deshalb, sich dafür einzusetzen, dass der gewohnte, gut benutzte Fußweg und Zugang zum Parkhaus auch in Zukunft erhalten bleibt, damit alle Besucher und Kunden nach ihrem Gusto frei entscheiden können, welchen Weg sie in die Stadt nehmen möchten.</p> <p>Als Oberbürgermeister schätze ich ihre Kompetenz und vielseitigen Kontakte und bitte Sie dazu beizutragen, dass ein Interessensausgleich zwischen den bestehenden Inhaber geführten Fachgeschäften und den neu ansiedelnden Gewerbetreibenden erreicht werden kann, damit alle Beteiligten von den zukünftigen Veränderungen in unserer Stadt profitieren.</p> <p>Bitte setzen Sie sich ein für ein Emmendingen der kurzen Wege und Erreichbarkeit.</p>	<p>Der Zugang zum Parkhaus ist (wie bisher) auch vom Oberen Eingang in die Theodor-Ludwig-Straße zu erreichen.</p> <p>Auch der obere Teil der Theodor-Ludwig-Straße wird von der geplanten Entwicklung, insbesondere dem verbesserten Parkplatzangebot sowie einer erhöhten Kundenfrequenz in der Innenstadt profitieren. Die vorliegende Planung berücksichtigt die Idee der "Stadt der kurzen Wege" indem eine kurze, direkte Anbindung an die Theodor-Ludwigs-Straße im Bereich des Mühlbachs und eine direkte Anbindung in Höhe des Marktplatzes mit Blickbeziehung zu den jeweiligen Parkhauszugängen geplant ist.</p> <p>Die genannte Wegebeziehung bleibt erhalten.</p>
<p><b>6. Eigentümergemeinschaft / Bürger 2</b></p> <p><b>Theodor-Ludwigstr. 26, 79312 Emmendingen, Schreiben vom 16.02.2017</b></p>	
<p>Nachdem wir als Eigentümer der Theodor-Ludwig-Straße 24-26 von Herrn Unmüßig zur Information aus erster Hand eingeladen wurden, haben sich 10 Eigentümer die Ausführungen von Herrn Unmüßig am</p>	<p>Die Stellungnahme wiederholt im Wesentlichen Anregungen aus den Stellungnahmen Nr. 2, 3 und 4.</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>15. Februar 2017 anhören können. Die anschließende Diskussion brachte für alle Beteiligten neue Aspekte, es verbleiben aber noch einige entscheidende ungeklärte Fragen.</p> <p>Gefreut hat uns, dass Herr Unmüßig dazu ein Gespräch der 3 beteiligten Parteien</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. uns, die WEG, vertreten durch Dr. Hupert und Herrn Baltes,</li><li>2. Ihnen Herr OB Schlatterer, als Vertreter der Stadt Emmendingen und</li><li>3. Herrn Unmüßig selbst vorgeschlagen hat, dem wir gerne zustimmen.</li></ol> <p>Vorab wollen wir Ihnen unsere Vorschläge und Einwände hinsichtlich des Bebauungsplans "Theodor-Ludwig-Str " schriftlich zukommen lassen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Ein Parkhaus in den jetzt auch von Herrn Unmüßig am 15. Februar 2017 vorgestellten Dimensionen lehnen wir mit aller Entschiedenheit ab. Insbesondere die dadurch zu erwartenden Belastungen (Immissionen) sind nicht abzusehen und müssen erst gutachterlich aufgearbeitet werden.</li><li>2. Dass ein direkter Zugang aus der oberen Theodor-Ludwig-Str. erhalten bleibt hat Herr Unmüßig persönlich und wiederholt am 15. Februar 2017 zugesichert.</li><li>3. Die gesundheitlichen Belange der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind nach BauGB im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplans besonders zu schützen:</li></ol> <p>ZITAT: Bau BG: §1, (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne <b>sind insbesondere zu berücksichtigen:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. die allgemeinen Anforderungen an <b>gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit</b> der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,</li><li>2. <b>die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung</b>, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,</li><li>3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, <b>insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen</b>, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung, ..</li></ol> <p>Diese gesetzlichen Vorgaben sind durch ein Parkhaus in den angedachten Dimensionen in keinsten Weise berücksichtigt.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>4. Wir bestehen auf die zu unseren Gunsten eingetragenen Baulasten.</li></ol> <p>Die Zufahrt zum rückwärtigen Teil unseres Hauses und in unsere Tiefgarage muss uneingeschränkt erhalten bleiben. Dies betrifft auch die ungehinderte Zufahrt- und Aufstellmöglichkeit der Feuerwehr im Brandfalle.</p> <p>Bitte unterbreiten Sie uns (Dr. Hupert / Herrn Baltes) Terminvorschläge für ein baldiges gemeinsames Gespräch mit Herrn Unmüßig, in der 10 KW vom 06.</p>	<p>Zum Parkhaus und zu den befürchteten Immissionen siehe Stellungnahme Nr. 2, Pkt.4</p> <p>Das Parkhaus ist im Norden und im Süden über öffentliche Zugänge erschlossen.</p> <p>Die gesundheitlichen Belange werden im Bebauungsverfahren gutachterlich geprüft und entsprechend berücksichtigt (siehe Stellungnahme Nr. 2, Pkt.1)</p> <p>Die Baulasten dienen zur Sicherung der Einhaltung von öffentlich rechtlichen Vorschriften. Soweit diese auch weiterhin nötig sind, werden sie entsprechend berücksichtigt. Nicht erforderliche Baulasten werden gelöscht.</p>
--	--

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>März bis 11. März 2017 geht es nicht, da Dr. Hupert abwesend ist.</p>	
<p><b>7. Bürger 2</b></p> <p><b>Theodor-Ludwigstr. 26, 79312 Emmendingen, Schreiben vom 21.02.2017</b></p>	
<p>Mein Name ist Dr. Hupert, ich betreibe seit 1994 meine Lungenfacharztpraxis in der Theodor-Ludwig-Str 26 und bin direkter Nachbar und damit direkt Betroffener des geplanten Vorhabens "Neubau einer Einkaufsgalerie mit Bau eines zusätzlichen Parkhauses" direkt hinter meiner Praxis. Die Aufstellung eines B-Plan soll das ermöglichen.</p> <p>Ich werde zunächst als <b>Vertreter der WEG</b>, und dann als <b>Einzelperson</b> zu Ihnen sprechen.</p> <p>Ich bin heute nochmal zu Ihnen gekommen, um Sie von der in der letzten Woche, am 15. Februar 2017, stattgefundenen Informationsveranstaltung und Diskussion mit Herrn Unmüßig in Freiburg zu unterrichten, zu der dieser die Wohnungseigentümer der Theodor-Ludwig-Str. 24-26 eingeladen hatte.</p> <p>Als gegenüber liegender Nachbar war auch Herr Jundt junior, neben 10 Eigentümer, anwesend.</p> <p>Herr Unmüßig präsentierte die Folien zu dem geplanten Bauvorhaben, die uns im wesentlichen - zwischenzeitlich, aus dritter Hand - vorlagen, lediglich eine vertikale Schnitt- Darstellung des geplanten neuen Parkhauses und unseres Hauses (s. Anlage - &gt; wenn ich sie noch erhalte?) war für uns neu, allerdings nicht das, was dadurch deutlich wurde: das geplante Parkhaus soll unser Wohn-und Geschäftshaus sogar noch überragen, eine von Herrn Unmüßig vortragene Reduktion einer Parkebene hat an den gewaltigen Aussendimensionen des geplanten Parkhauses (50 m x 32 m x 13,20 m) nichts geändert.</p> <p><b>Nachdem ich jetzt die Präsentation im Original gesehen habe, war ich schon erstaunt, wie Herr Kretschmer laut BZ vom 29.0kt 2016 aus den der Öffentlichkeit gezeigten 2 Horizontalschnitten ein "architektonisches Highlight" herauslesen konnte, mehr habe man ja zu diesem Zeitpunkt nicht gehabt. Diese Darstellungen hätte man den Bürgern aber schon im Okt. 16 zeigen können, dann wäre allerdings schnell klar geworden, welche erdrückende Dimensionen das Parkhaus haben soll.</b></p> <p><b>So musste ich die räumliche Darstellung erst in Aufopferung einer Woche Herbstferien selbst herausarbeiten - dafür nochmal Danke an die Verantwortlichen.</b></p> <p><b>Notwendige Stellplätze:</b> ist das zusätzliche Parkhaus überhaupt notwendig:</p> <p>Als Grund für die Erstellung des neuen Parkhauses wurde hier immer wieder behauptet, dass der Investor, Herr Unmüßig, auf die Parkplätze bestehen würde, um seine Galerie attraktiv zu gestalten - dieser sagt aber, dass das gar nicht so sei, vielmehr sei er</p>	<p>Die Stellungnahme wiederholt im Wesentlichen Anregungen aus der Stellungnahme Nr. 2, 3, 4 und 6.</p>

froh über jeden Parkplatz den er nicht bauen müsse. Das alte Parkhaus sei halt nicht mehr zeitgemäß und marode. Ich habe es mir selbst angeschaut und in der Tat sind tragende Stahlträger deutlich angerostet - hier war der Bautenschutz in den letzten Jahres massiv vernachlässigt worden (seit 2011 in der Verantwortung der Stadt), weshalb auch ein Neu-Bau diskutiert wird.

Durch einen ev. Umbau mit Neu-Einteilung der Parkflächen, würden, laut Herrn Unmüßig, Stellplätze wegfallen, die dann wieder im neuen Parkhaus zusätzlich realisiert werden müssten.

Wenn man sich aber die Frage stellt, wieviel neue Parkplätze den überhaupt gefordert werden können, so ist das in § 37 LBO (s. Anlage) zu finden. Dort ist aber auch unter Absatz 5 geregelt, dass die Stellplätze nicht zwingend auf dem Baugrundstück erstellt werden müssen, **so dass durchaus, wie von mir schon vorgetragen, ein Parkhaus am Bahnhof oder am Festplatz geeignet ist. Die gesetzlichen Möglichkeiten dazu bestehen, man muss es nur wollen.** Es kann sogar nach § 74 LBO (2),4 bestimmt werden, dass Garagen und Stellplätze auf anderen Grundstücken als dem Baugrundstück herzustellen sind.

Die Berechnung, wie viele Stellplätze dem Bauherrn abverlangt werden können, wird in der **Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28. Mai 2015 -Az.: 41-2600.0-13/187-** geregelt. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze, liegt zwischen 1/10 bis 1/30 qm Nutzfläche. Nehmen wir mal einen Durchschnittswert von 1/25 m<sup>2</sup>, so ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 100 Plätzen für 2.500 m<sup>2</sup> und 160 Plätzen bei 4.000 m<sup>2</sup>, jeweils dann noch zu reduzieren auf 80 % aufgrund der Anbindung an den öffentl. Verkehr (s. Anlage), **so kommen da max. 128 neue Stellplätze dazu.** z.Vgl.: Kauf.Kraus bei ehemals 3.350 qm 120 Plätze im alten Parkhaus, Merkgalerie 128 PP.

So stellt sich die Frage warum ein Parkhaus mit > 300 Parkplätzen geplant wird: hier zwängt sich dann die Frage auf, warum bisherige Investoren gescheitert sind, die das KK renovieren aber nicht abreißen wollten. Dies ist in der **BZ vom 31.07.2013: "Kaufhaus Krauss: Abbruch statt Sanierung ?"** nachzulesen. Hier werden dann auch die Akteure des Geschehens, die Stadt und der Gewerbeverein, benannt. Auch dieser Investor hat dann das Handtuch geschmissen. - Man kann durch überzogene Forderungen jeden an die Grenze des Machbaren bringen, auch Herr Unmüßig betont, dass sich sein Unternehmen als deadline die Mitte diesen Jahres festgesetzt hat, man "dürfe ihn schon fordern, aber nicht überfordern".

Ich stelle somit fest, dass offensichtlich Dritte in der Stadt sich auch einen Nutzen aus dem Neubau des KK samt neuem Parkhaus ausrechnen, nur die gan-

zen gesundheitlichen Lasten und Beeinträchtigungen sollen auf die direkten Nachbarn, nämlich uns, abgewälzt werden: sieht so der gesetzlich geforderte **Grundsatz der Ausgewogenheit** aus?

**Aus diesem Grunde lehnen wir, als Wohnungseigentümergeinschaft, das geplante neue Parkhaus mit aller Entschiedenheit ab, was wir so auch Herrn Schlatterer schriftlich am 17. Februar 2017 haben zukommen lassen.**

**Nun noch einige Ausführungen als Einzelperson und Arzt, die ich unabhängig von dem weiteren Vorgehen der WEG hier zur Kenntnis bringen will:**

Man hat sich da wohl hinter den Kulissen über die Jahre gegenseitig zu einem Mammut-Projekt hochgeschaukelt, ohne die gesundheitlichen Folgen für die Betroffenen nur annähernd berücksichtigt zu haben. Aus einer Bauruine KK und einem rostenden Parkhaus will jeder der bisherigen Akteure noch möglichst viel Kapital herausholen, ohne Rücksicht auf die gesundheitlichen Belange der Nachbarn! Anwohner und Beschäftigte und der von mir betreuten Patienten. Ich versorge die Patienten hier schon seit 1994, soviel nur zum Thema **Bestandschutz**.

Wie unglaublich aber dann noch die Mitteilung von Herrn Unmüßig, dass man, wer auch immer, es für eine tolle Idee hält unter das geplante Parkhaus eine KITA für unter 3 Jährige einzurichten, wo die Kleinen doch gerade in den ersten Lebensjahres in ihrer Entwicklung am empfindlichsten getroffen werden können. **Würden Sie da Ihr Enkelkind hingeben? Ich nicht!**

Absatz 8 im §37 LBO stellt aber klar, dass die Gesundheit nicht beeinträchtigt werden darf, und ... das Wohnen und Arbeiten durch Lärm, Abgase und Gerüche nicht erheblich gestört werden darf, auch nicht das Spielen der Kinder (**s. Anlage**).

Schon im **BauGB**, welches die Erstellung von Bebauungsplänen regelt, wird schon einleitend in § 1 **Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung** der Beachtung gesundheitlicher Belange besondere Rücksichtnahme abverlangt. (**s. Anlage**)

Somit hat der Gesetzgeber in allen Gesetzen das Wohl und die Gesundheit der Menschen an erster Stelle gesetzt, nicht ihr Konsumverhalten oder die Gewinnmaximierung der Unternehmen.

Im Übrigen brauchen auch die Kunden des Lebensmittelmarktes, wie von Herrn Kretschmer vorgetragen, die Parkplätze nicht, weil diese eh aus der Innenstadt ja fußläufig ihre Einkäufe tätigen. Für alle Anderen, die bereits im Auto sitzen, gibt es jede Menge Lebensmittelmärkte im engen Kreis um die Innenstadt, die sie anfahren können, dazu brauchts kein neues Parkhaus.

Ich möchte nochmal in aller Klarheit darauf hinweisen, dass ich nicht nur für die Pat. der Stadt Emmendingen zuständig bin, sondern für den gesamten Landkreis Emmendingen bis in die südl. Ortenau. Somit wird dieses Problem auch nicht auf die Stadt Emmendingen begrenzt bleiben, denn auch die Bürger anderer Städte und Gemeinden wie z.B. Waldkirch bis ins Kinzigtal, Kenzingen, Herbolzheim Lahr, Ettenheim, Endingen und nördl. Kaiserstuhl, Denzlingen und Teningen werden von mir versorgt und sind dann den hiesigen Gegebenheiten ausgesetzt.

Und das sind alles Bürger und Patienten, die schon Probleme mit ihren Atemwegen haben.

Somit werde ich, auch in meiner Verantwortung als Arzt, alle Möglichkeiten und Rechtsmittel (u.a. VwGO § 47 [Zuständigkeit des Oberverwaltungsgerichts im Normenkontrollverfahren] (**s. Anlage**)) ausschöpfen, um dieses Parkhaus in diesen Dimensionen zu verhindern.

Es gibt da bessere Ideen, wie man Leben in die Innenstadt bringt, Herr Unmüßig ist dazu auch bereit, sofern die Stadt mitzieht, er hat ein offenes Gespräch zwischen seiner Person, Ihnen Herr Schlatterer und meiner Person vorgeschlagen, um dann vielleicht im direkten Austausch der Fakten Missverständnisse auszuräumen und die Sache vorwärts zu bringen. Nur so kann es gelingen die, von Ihnen, Herr Schlatterer, beklagten Gerüchte zu entkräften und für die Zukunft zu vermeiden, allerdings haben diese zu mindestens 90 % zugetroffen, soweit ich dies zum jetzigen Zeitpunkt und Wissersstand beurteilen kann.

### **Lösungsvorschläge:**

Eine Chance für ein baldiges Vorwärtskommen dieses Großprojektes, sehe ich als Betroffener dann, wenn

1. die Stadt verstehen lernt, welche gesundheitlichen Risiken sie uns mit dem geplanten Parkhaus zuzumuten will und einer vorgeschlagenen Alternativ-Lösung offen gegenübersteht. Es wurde ja bisher beteuert, dass es nur Vorplanungen gebe, so dass man ja noch umdisponieren kann. Wenn der Bebauungsplan von der Gemeinde festgezurr ist, bleibt nur noch der juristische Weg.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen sind gegeben, ich habe sie aufgezeigt, es braucht nur den politischen Willen, hier sind Sie als Gemeinderat gefordert.

2. wenn die Fa. Unmüßig ihre Planungen an, die Emmendinger Strukturen anpasst, was Herr Unmüßig auch so signalisiert hat und

3. die finanziellen Maximalansprüche der Beteiligten auf ein für das Gegenüber noch vertretbares Maß zurückgefahren werden.

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>Sie als gewählte Stadträte haben die schwere Aufgabe übernommen Verantwortung zu tragen für das, was in der Stadt passiert, weil Sie mit Ihren Überlegungen, Diskussionen und Entscheidungen das oberste Gremium der Bürgerinteressensvertretung darstellen. Ich appelliere deshalb nicht an Ihre Parteizugehörigkeit sondern an Ihre Verantwortung gegenüber den Menschen in unserer Stadt.</p>	
<p><b>8. BVG Bau- und Verwaltungsgesellschaft, Martin-Luther-Straße 7, 79312 Emmendingen, Schreiben vom 27.06.2017</b></p>	
<p>Gegen den Neubau des KK haben wir grundsätzlich keine Bedenken, sofern alle baulichen und gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden. Ein Beweissicherungsverfahren wird sicherlich durch die Firma Unmüssig veranlasst.</p> <p>Wir haben aber Bedenken beziehungsweise Ablehnungen gegen die jetzt angedachte Bauweise des Parkhauses:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Durchfahrt der LKW und Anlieferung durch die Fußgängerzone ist wohl nicht im Sinne des Erfinders unter Hinweis, auf die Gefahren für Fußgänger und Radfahrer.</li> <li>2. Gegenüber den vorherigen Plänen wurde die Anzahl der Parkplätze zwar reduziert, dafür plant aber die Firma Unmüssig jetzt weitere Gewerbeflächen an der Hochburger Straße und verlegt deshalb fast das gesamte Parkhaus weiter nach unten. Der Wohnungseigentümergeinschaft erscheint die Umwandlung der Parkfläche in Verkaufsfläche als ein nicht zu genehmigender Trick der Firma Unmüssig. Die Höhe des geplanten Parkhauses übersteigt bei weitem die Höhe des rückwärtigen Teiles des Gebäudes Theodor-Ludwig-Straße 24+26 (Flachdach und Dachterrassen). Das ist für die Wohnungseigentümergeinschaft absolut inakzeptabel. Außerdem liegt das geplante Parkhaus "engekellt" zwischen dem Wehrle-Werk, dem neuen Geschäftshaus und dem Wohngebäude, sodass eine starke Belastung durch Abgase unvermeidlich sein wird zumal noch der gesamte Zulieferverkehr für die neuen Geschäfte und die Belieferung des Wehrle- Werkes hinzukommen wird.</li> <li>3. Eine Abschottung der Parkhauses zum Objekt der Wohnungseigentümergeinschaft mit einer Mauer oder o.ä. sollte notwendig werden, sowie entsprechende Filter und Abluftanlagen.</li> <li>4. Schon jetzt ist darauf zu achten und davon geht die Wohnungseigentümergeinschaft aus, dass alle gesetzlichen Bestimmungen und Auflagen beachtet werden. Wir bitten Sie, unsere hier geäußerten Bedenkenden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.</li> </ol>	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken</p> <p>Eine Zufahrt ist lediglich im Bereich der bisherigen "Wehrle-Zufahrt" geplant.</p> <p>Eine "Umwandlung" von Parkierungsflächen in Verkaufsflächen ist nicht vorgesehen. Vor dem Parkhaus ist zur Einmündung Hochburger Straße / Theodor-Ludwig-Straße ein Geschäftshaus als stadtgestalterisches Element im Sinne eines "Torgebäudes" und als Bebauungsauftakt geplant.</p> <p>Die Gebäudehöhen liegen im Rahmen der Höhenentwicklung zwischen der Bestandsbebauung Wehrle-Werk und den Firshöhen der genannten Gebäude. Die gesetzlich erforderlichen Grenzabstände werden sicher eingehalten.</p> <p>Die genannte Situation der Anlieferung sowie die genannte "Belastung durch Abgase" wurden gutachterlich geprüft. Danach sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Die Stadt Emmendingen geht davon aus, dass seitens des Investors die gesetzlichen Bestimmungen und Auflagen beachtet werden.</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p><b>9. Veit Vermögensverwaltungsgesellschaft I GbR., Antoniterstr. 9, 79106 Freiburg, vom 05.07.2017</b></p>	
<p>Gegenstand des Bebauungsplans "Theodor-Ludwig-Str." ist neben anderen Grundstücken auch das sich in unserem Eigentum befindliche Anwesen Flurstück Nr. 186, Theodor-Ludwig-Str.28.</p> <p>Die derzeitige Bebauung der Liegenschaft besteht aus Flächen im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss sowie einem Dachgeschoss. Das Gebäude dient derzeit der ausschließlichen Nutzung als Einzelhandelsgeschäft "Intersport Gärtner".</p> <p>Bereits die Würdigung der heute tatsächlich vorhandenen Bebauung des unmittelbar prägenden Umfeldes der Liegenschaft Flurstück Nr. 186, Theodor-Ludwig-Str.28, begründet einen Anspruch auf Zuwachs an Baurecht entsprechend den örtlichen Gegebenheiten. Dies gilt ebenso vor dem Hintergrund der bevorstehenden Verwirklichung des Baukonzeptes "Neuer Markt" auf dem Areal des ehemaligen Kaufhaus Kraus.</p> <p>Im Rahmen des diesbezüglich aufzustellenden Bebauungsplans "Theodor-Ludwig-Str." und der ohnehin vorgesehenen Einbeziehung des Flurstückes Nr. 186 regen wir an, diesem Anspruch und der sich ergebenden städtebaulichen Notwendigkeit gerecht zu werden und nun entsprechende Festsetzungen zu treffen.</p> <p>Die baulichen Eigenarten der nachbarschaftlichen Bebauungen prägen das Ortsbild an dieser Stelle mit gewerblichen Nutzungen verschiedenster Ausprägungen im Erdgeschoss sowie aufsteigender Wohnnutzungen in jeweils bis zu vier Obergeschossen.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt für das Bestandgebäude eine überbaubare Fläche fest. Die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen sind mit 10,50 m bzw. 16,00 m deutlich höher als das bestehende Gebäude. Ungeachtet der Höhenbegrenzung sind die Bestimmungen des Denkmalrechtes zu beachten.</p>
<p><b>10. Bürger 2 Theodor-Ludwigstr. 26, 79312 Emmendingen, Schreiben vom 18.08.2017</b></p>	
<p>Anbei finden Sie den BZ-Artikel "<b>Stress für Lunge, Herz und Atemwege</b>" vom 11.August 2017. Mehrfach hatte ich schon auf die gesundheitlichen Gefahren für mich, meine Mitarbeiter aber vor allem auch für meine atemwegserkrankten Patienten hingewiesen, sofern das Parkhaus, wie zuletzt geplant, vergrößert und noch näher an meine Praxis heranrücken würde. Gerade die Abstandsproblematik ist unter "Hintergrund" noch mal sehr treffend beschrieben.</p> <p>Die atemwegserkrankten Patienten aus dem gesamten Landkreis Emmendingen und darüber hinaus wenden sich hilfeschend an meine Praxis, so dass schon die Nähe zum bisherigen Parkhaus ein Kompromiss darstellte, zwischen Belastung durch die Abgase und Erreichbarkeit der Praxis. Deshalb ist auch weiterhin für die z.T. massiv beeinträchtigten Patien-</p>	<p>Die Anregungen entsprechen im Wesentlichen den Anregungen aus der vorangegangenen Stellungnahmen.</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

ten der obere Zugang vom bisherigen Parkhaus wichtig ("Barrierefreiheit"). Aus diesem Grund ergeht dieses Schreiben aber auch an Herrn Landrat Hanno Hurth, weil in dessen Verantwortungsbereich u.a. die Gesundheit der Bevölkerung im Landkreis liegt.

Somit liegt jetzt allen Entscheidungsträgern, auch laienhaft verständlich, ausreichend Information vor, um die von mir vorgetragene Bedenken und Einwände auch fachlich nachvollziehen zu können.

Somit bekräftige ich erneut meine Forderung, im Bebauungsplan, nur eine moderate Erweiterung des bestehenden Parkhauses zuzulassen und, vor allem im zeichnerischen Teil, eine Schutzzone um die Praxis einzurichten, in der keine zusätzlichen Parkplätze erstellt werden dürfen und verweise hierzu nochmal auf LBO §37,8 wonach die Nutzung der Kfz-Stellplätze die Gesundheit nicht schädigen darf.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

<b>Einwendung / Stellungnahme</b> (eingescannte Originalstimmungen)	<b>Entscheidungsvorschlag</b>
<p><b>11. Bürger 4</b></p> <p><b>Romaneistr.15, 79312 Emmendingen, Schreiben vom 06.01.2018</b></p>	
<p>Leider kann ich am Gespräch zur Bürgerbeteiligung am 15. Jan. nicht persönlich teilnehmen. Ich möchte jedoch den Verantwortlichen ganz konkrete Vorschläge zur Diskussion unterbreiten: Wie bekannt ist, sind die Gebäude am Marktplatz, sowie das alte Rathaus, alle aus den frühen 18. und 19. Jahrhundert. Diese einmalige Einheit des Platzes prägt das Stadtbild der Markgrafenstadt. Nicht ohne Grund wird der Platz mit diesem schönen Ambiente auch die "Gute Stube von Emmendingen" genannt. Bei den aktuellen Bauplänen vermisse ich allerdings die Rücksichtnahme auf das historische Umfeld was vor allem die einheitliche Geschoßhöhe, Dachform und Fensteranordnung betrifft. Vor allem finde ich den nüchternen Anbau direkt an das historische Nachbargebäude (Juwelier Stroncsek) als äußerst problematisch. Bei den gegenwärtigen Plänen überragt das Flachdach die Dachfirsthöhe aller Gebäude rund um den Marktplatz.</p> <p><u>Ein Flachdach am Marktplatz halte ich für einen unakzeptablen Stilbruch.</u></p> <p>Frage: Hat das Denkmalamt auch ein Mitspracherecht?</p> <p><u>Ich möchte aber einen alternativen Vorschlag machen:</u> Ich empfehle diesen schmalen Anbau, dem gegenüberliegenden Eckgebäude von Blum-Jundt, als Pendant anzupassen. Das betrifft die Anordnung der Fenster und die Neigung der Dachform! Auf die Dachterasse des Neubaus, zum Marktplatz hin, müsste ein Walmdach mit Biberschwanzziegel gedeckt, plaziert werden. So gebe es eine visuelle Verbindung zum gegenüberliegenden Gebäude und der Eingang zum "neuen Markt" würde sogar optisch aufgewertet. Eine ähnliche Dachform und Eindeckung mit Biberschwanzziegel empfehle ich für das sogenannte Torhaus an der Hochburger Strasse.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich am historisch geprägten Umfeld des Marktplatzes, der Theodor-Ludwig-Straße und der Markgrafenstraße:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baulinie zum Erhalt / bzw. zur Wiederherstellung der Straßenrandbebauung und des historischen Straßenraums</li> <li>• Festsetzung der Gebäudehöhen entlang der Theodor-Ludwig-Straße und der Markgrafenstraße in Anlehnung an den Gebäudebestand</li> <li>• Dachneigung des "Ersatzgebäudes" für das Kaufhaus Kraus (Bereich MK1.1) an Nachbarbebauung angeglichen</li> <li>• Dachdeckung in naturroten, rottonigen oder rotbraunen Tonziegeln oder Dachsteinen</li> <li>• Begrenzung von Dachaufbauten / Dacheinschnitten</li> <li>• Vorschriften zur Farbgestaltung, Antennen, Werbung</li> <li>• Vorschriften zur Fassadengestaltung, Fassadenöffnungen, Fenster- und Schaufenstergestaltung</li> </ul> <p>Der genannte "Anbau" an das Gebäude Marktplatz Nr. 10 (Juwelier) überragt die genannte "Dachfirsthöhe" nicht. Die Traufhöhe des Anbaus bleibt mit ca. 13 m deutlich unter der Firsthöhe (ca. 15,65 m) der Nachbarbebauung.</p> <p>Das genannte Gebäude ist an der Gebäudeseite zum Marktplatz nur ca. 5 m breit. Eine negativ prägende Wirkung auf den Marktplatz bzw. das städtebauliche Umfeld wird sich angesichts der geringen Fassadenbreite und der Unterordnung in der Gesamthöhe nicht einstellen.</p> <p>Städtebauliches Ziel ist es, trotz der geringen Gebäudebreite einen "Kopfbau" in zeitgemäßer Formsprache zu ermöglichen, der den Eingang in das neue Stadtquartier markiert ohne das Gesamtbild der Nachbarschaft zu beeinträchtigen.</p> <p>Die Denkmalbehörde wurde im Verfahren beteiligt. Es wurde keine Bedenken vorgetragen.</p>



Als leidenschaftlicher Emmendinger Bürger, dem das Ansehen seiner Heimatstadt nicht gleichgültig ist, bitte ich darum, daß die Verantwortlichen meine gut gemeinten Vorschläge in die weitere Planung aufnehmen und berücksichtigen wollen.

**12. Bürger 2**

**Theodor-Ludwig-Str. 26, 79312 Emmendingen, Präsentation vom 12.01.2018**

Siehe Anlage SV 0945-18 Anlage 11.2.2 Überlegungen Dr. Hupert

Überlegungen vom 24.-26.02.2017 zu folgenden Themen:

- Autoabgase,
- Lärm,
- Feinstaub,
- Wasserabfluss,
- Verschlechterung der Arbeitssituation, da nur mit geschlossenen Jalousien gearbeitet werden kann,
- Hinweis auf Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministerium über die Herstellung notwendiger Stellplätze § 37 LBO Stellplätze für KFZ, Fahrräder, Garagen,
- Vorschlag, kein Parkhaus zu errichten, sondern Aktions-Hütten für die Galerie, Geschäfte, Firmen, Schulen, Vereine,
- Klärungsbedarf, um was für ein Baugebiet es sich handelt: Gemischte Baufläche oder Fläche für Gemeinbedarf
- eigener Vorschlag mit Entwurf.

Die Anregungen entsprechen im Wesentlichen den Anregungen aus der vorangegangenen Stellungnahme Nr. 2, 3, 4, 7, 8 und 11.

Der Hinweis zur Verwaltungsvorschrift notwendiger Stellplätze betrifft die weitere Hochbauplanung.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass für Wohnungen die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung gilt.

Für sonstige Nutzungen des neu überplanten Bereichs (MK 1.1, MK1.2 und MK1.3) wird die Anzahl der Stellplätze auf 50% der erforderlichen Stellplätze reduziert. Für sonstige Nutzungen im (Bestands-) Gebiet MK 2 und MK 3 wird entsprechend der Regelung der Stellplatzverordnung Innenstadt festgesetzt, dass die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen, ausgenommen die Stellplatzverpflichtung von Wohnungen, aufgehoben wird.

Dieser Ansatz zur Reduktion der Stellplätze wird durch die Prognose zur Verkehrserzeugung zum geplanten Objekt sowie der ermittelten Maximalbelegung des geplanten Parkhauses durch das Verkehrsgutachten bestätigt. Das Verkehrsgutachten geht davon aus, dass auch "in Überlagerung mit den bestehenden Nutzungen von einem ausreichenden Parkangebot auszugehen ist".

Für den Bebauungsplan ist festzuhalten, dass die Stellplatzverpflichtung des § 37 der LBO der stadtentwicklungsplanerischen und städtebaulichen Zielsetzung der Sicherung und Entwicklung einer lebendigen Innenstadt mit attraktiven und vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten innerhalb

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

	<p>der bestehenden kleinteiligen, historischen Stadtstrukturen immer wieder entgegensteht. Im Plangebiet ist aufgrund der unterschiedlichen Strukturen deshalb eine differenzierte Betrachtungsweise erforderlich. Während es für den Bereich der neuen Bebauung relativ einfach ist Stellplätze zu errichten, ist es in den Bestandsbereichen schwierig bis unmöglich die notwendigen Stellplätze zu realisieren. Zu nennen sind hier u.a. die beengten Grundstücksverhältnisse bzw. fehlende Zufahrtsmöglichkeiten in der Fußgängerzone etc. Die oben aufgezeigten Regelungen berücksichtigen dies.</p> <p>Gleichwohl ist der Bereich des Bebauungsplans und des geplanten Vorhabens für den motorisierten Individualverkehr, für Fußgänger und Radfahrer und über den ÖPNV hervorragend erreichbar.</p> <p>Fahrradstellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p> <p>Die genannten "Aktionshütten" sind keine Alternative für das erforderliche Parkplatzangebot. Das festgesetzte Baugebiet ist ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO. Bei der genannten "gemischten Baufläche" oder einer "Fläche für den Gemeinbedarf" wären die von der Stadt Emmendingen gewünschten Einzelhandelsbetriebe zur Verbesserung der Nahversorgung nicht genehmigungsfähig.</p>
<p><b>13. Bürger 5</b></p> <p><b>Waldstr. 16, 79232 March-Holzhausen, Schreiben vom 13.01.2018</b></p>	
<p>Als Besitzer und Vermieter einer Gewerbeinheit in der Theodor Ludwigstrasse 24-26 hier meine Bedenken und Vorab-Abklärungen, da bisher keine konkreten bzw. ausführlichen Details vorgelegt wurden - Anlage zur Erklärung des Angrenzers.</p>	<p>Die Fragen und Anregungen betreffen den Abbruchartrag und die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>1. Parkplätze während der Abbruch und Bauzeiten für Kunden und Mitarbeiter - wo?? und wie lange ??</p>	<p>Das vorhandene Parkhaus Hochburger Straße bleibt so lange wie möglich erhalten und wird voraussichtlich als letztes Gebäude abgebrochen. Innerhalb der Bauzeit besteht auf den betroffenen Grundstücken keine Ausweich- oder Ersatzmöglichkeit. Während der Bauzeit stehen die vorhandenen Parkmöglichkeiten in bzw. am Rand der Innenstadt zur Verfügung. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird ein qualitativ und quantitativ deutlich verbessertes Parkplatzangebot zur Verfügung stehen.</p>
<p>2. Fluchtweg und Rettungsweg aus meiner Gewerbeinheit - wohin und wie??</p>	<p>Flucht- und Rettungswege sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens gewesen und somit nicht Gegenstand des neuen Bebauungsplanes. Bestehende Flucht- und Rettungswege dürfen natürlich nicht beeinträchtigt werden.</p>
<p>3. Transportwege der Abbruch- und Baufahrzeuge - wo?? 4. Behinderungen des Publikumsverkehrs in der Theodor Ludwigstrasse ??</p>	<p>Die Organisation des Abbruchs ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Zu- und Abfahrt für den Abbruch – bzw. den Baustellenverkehr erfolgt voraussichtlich über die Hochburger Straße.</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Lärm- und Staubbelastung während der Abbruchphase??</li> <li>6. Wer ist für die Beseitigung des Schmutzes/Staubes etc. zuständig??</li> <li>7. Dauer der Abbruchzeit ??</li> <li>8. Wer haftet für evtl. Mietminderungen meines Mieters während der Abbrucharbeiten??</li> <li>9. Sind evtl. Altlasten bereits geprüft??</li> <li>10. Wer haftet für evtl. Gebäudeschäden durch Abbrucharbeiten??</li> </ol>	<p>Der Lärm und die Staubbelastung während der Abbruch- und Bauphase sind zeitlich begrenzt und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Hier sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen während der Bauausführung und des Baubetriebes zu beachten. Die Dauer des Abbruchs beträgt voraussichtlich ca. 3-4 Monate. Mögliche Bodenverunreinigungen wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung berücksichtigt. Mögliche Haftungs- und Schadensersatzfragen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Ein Beweissicherungsverfahren wird von einem öffentlich vereidigten Sachverständigen durchgeführt. Die entsprechenden Maßnahmen wurden bereits begonnen.</p>
<p>Weshalb muss in der Innenstadt von Emmendingen ein solch überdimensioniertes neues Parkhaus erstellt werden - wo doch das bisherige Parkhaus niemals voll ausgelastet war?? Wer kommt für alle Folge- und Unterhaltskosten des neuen Parkhauses in der Zukunft auf??</p>	<p>Das geplante Parkhaus deckt den künftigen Bedarf. Dies wird auch im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan bestätigt. Die mangelhafte Auslastung des vorhandenen Parkhauses resultiert vor allem aus der engen, wenig komfortablen und nicht mehr zeitgemäßen Bestandssituation. Folge- und Unterhaltskosten trägt der künftige Betreiber.</p>
<p><b>14. Bürger 2</b></p> <p><b>Theodor-Ludwig-Str. 26, 79312 EM, Schriftstück vom 15.01.2018 / 27.02.2017</b></p> <p><b>Erste Alternativen und Vorschläge siehe auch</b></p> <p>SV 0945-18 Anlage 11.2.2 Überlegungen Dr. Hupert</p> <p><b>Wie kann man, kostengünstig, die Attraktivität der Galerie erhöhen ?</b></p> <p><b>ORT des VERWEILENS und TREFFENS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schließfläche: für Einkauf → entlastet, können nochmal los</li> <li>- <b>Meeting area</b> /Treff für Familien → Mama zieht nochmal zum shoppen los, Papa mit Kind in der "Wasserwelt" beschäftigt (Bächle, flacher Brunnen, Wasserrad)</li> <li>- überdachte Sitzgelegenheiten ohne Konsumzwang</li> <li>- einfache und robuste Kinderspiel-Geräte /- Beschäftigungen</li> </ul>	<p>Künftige Werbe- und Marketingaktionen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p><b>FAHRRAD-Abstellplätze, z.T. überdacht:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Riesen Problem bei schlecht Wetter (Regen und Schnee)</li> <li>→ Leute stellen Fahrräder in Hausgang</li> <li>→ zukunftsweisend Fahrradverkehr favorisieren</li> <li>→ lokal: Eisdiele im Sommer als Zielpunkt für viele Ausflügler</li> <li>- <b>e-Bike Ladestation</b> → Fahrrad-Laden ?</li> </ul>	<p>Art und Umfang der Fahrradstellplätze sowie E-Bike Stationen etc. sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Fahrradstellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p>
<p><b>Zusätzliche Verkaufs-/Werbefläche:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktions-Stände /-Hütten (einfache kostengünstige Ausstattung) für</li> </ul>	<p>Der Bebauungsplan steht Aktivitäten, etwa im Sinne des genannten Beispiele nicht entgegen.</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Geschäfte der Galerie → Aktionen , aber auch für</li> <li>- Kleinkunst, Straßenmusik, Flohmärkte, Schulen - Verkaufsaktionen</li> <li>Vereine → lockt Besucher an z.B. an Samstagen</li> <li>- Handwerk / Firmen</li> <li>- zusätzliche INFO-Tafeln / Werbeflächen mit wechselnden Themen</li> <li>→ <b>“Emmendingen präsentiert sich”</b></li> <li>→ Terminierung über Hausmeister / Parkwächter</li> </ul>	
<p><b>Überdachter Fußweg zum Parkhaus:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bietet Fläche für Werbemaßnahmen (im Vorbei gehen) und von der meeting -area aus</li> <li>- durch teilweises Unterbrechen der senkrechten Wände Bereiche/Räume schaffen (aber Achtung: keine “dunklen Ecken” generieren)</li> <li>→ eher geschwungener Verlauf, kann sich auch aufzweigen</li> <li>- ist fußläufig, ggf auch mit dem Einkaufswagen, erreichbar</li> </ul>	<p>Das Parkhaus ist von der Fußgängerzone und vom Marktplatz auf direktem, kurzem Weg erreichbar. Der "Fußweg zum Parkhaus" orientiert sich an den öffentlichen Straßen- und Platzräumen. Eine Überdachung oder ein Führung innerhalb der Gebäude wurde deshalb nicht vorgesehen.</p>
<p><b>THEMA: Wasser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bach anzapfen, mit Wind - /Sonnenenergie</li> <li>→ Verknüpfung mit dem Wehrle-Werk : z.B. Pumpen / Metallarbeiten</li> <li>→ alternative /regenerative Energieerzeuger:</li> </ul> <p><b>EIGENDARSTELLUNG:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kreuz</li> <li>- Bürger-Energie-Genossenschaft</li> <li>- Mundinger Mühle</li> </ul> <p>- INFO-Tafeln : Nutzung der Wasserkraft</p>	<p>Der Mühlbach bleibt unverändert erhalten. Solaranlagen sind zulässig. Eine Energieversorgung aus Wasser- und Windkraft ist angesichts der innerstädtische Lage und des geringen Potentials nicht vorgesehen.</p>
<p><b>THEMA: “urban gardening”:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- umliegende Wohnungen mit einbinden</li> <li>→ sollte Attraktivität und Akzeptanz für die Galerie erhöhen,</li> <li>→ könnte “wir-Gefühl” entwickeln</li> </ul>	<p>Der Bebauungsplan steht Anwohner- und Nachbarschaftsaktivitäten, etwa im Sinne des genannten "urban gardening" nicht entgegen.</p>
<p><b>PROBLEME / GEFAHREN:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belastungen für Anwohner (Lärm, Dreck etc.)</li> <li>- unerwünschtes Publikum</li> <li>- Sicherheits-Dienst ? öffentl. Fläche ? Polizeigewalt ? was ist nachts ?</li> <li>- Drogen, Alkohol, Obdachlose</li> </ul>	<p>Die vermeintlichen "Probleme / Gefahren" sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und unterscheiden sich nicht von bisherigen Situationen im innerstädtischen Kontext.</p>
<p><b>15. Dr. Kroll &amp; Partner Rae,</b></p> <p><b>Postfach 2054, 72710 Reutlingen, (Bürger 2), 17.01.2018</b></p>	
<p>Der Unterzeichner hatte Gelegenheit, an der Bürgerbeteiligung am 15. Januar 2018 teilzunehmen.</p> <p>I. Der Unterzeichner muss allerdings konstatieren, dass er Zeuge einer solchen Form der Bürgerbeteiligung an einem Bebauungsplan in mehr als 20 Jahren</p>	<p>Die Stadt Emmendingen hat eine umfassende, frühzeitige Beteiligung mit mehreren öffentlichen Veranstaltungen und mehreren öffentlichen Planauslagen</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>anwältlicher Tätigkeit noch nicht gewesen ist. Es wurden keinerlei den Bebauungsplan betreffende Unterlagen vorgestellt. Vielmehr bezog sich die gesamte Veranstaltung nahezu ausschließlich auf ein bestimmtes Projekt, welches aber nur einen Ausschnitt des Geltungsbereiches des vorgesehenen Bebauungsplanes verkörpert.</p> <p>Der Unterzeichner betreut selbst Bebauungsplanverfahren. Er hat es allerdings noch nicht erlebt, dass die Stadt bzw. Gemeinde auch in einer frühen Phase der Bürgerbeteiligung den Bürgern keinerlei planerische Vorstellungen darlegt, sondern einen Investor sein Projekt vorstellen lässt. Eine solche Form der Bürgerbeteiligung würde nur dann Sinn machen, wenn ein VEP geplant wäre, was jedoch nach den Bekundungen während der Veranstaltung nicht der Fall ist.</p> <p>Danach bedarf die Bürgerbeteiligung der Wiederholung, sobald die Stadt im Stande ist, erste planerische Vorstellungen vorzulegen. Einer weiteren Bürgerbeteiligung bedarf es ohnehin schon im Hinblick auf die während der gestrigen Veranstaltung getätigte Zusage, dass man im Hinblick darauf, wie die Gestaltungssatzung, die für das Plangebiet aufgehoben werden soll, für den neuen Bebauungsplan umgesetzt werden soll, eine weitere Beteiligung durchzuführen gedenkt. Diese könnte man mit der Vorstellung der dann hoffentlich entwickelten planerischen Überlegungen der Stadt zwanglos verbinden.</p>	<p>durchgeführt. Die bisherige Beteiligung der Öffentlichkeit geht damit weit über das gesetzlich vorgegebene Maß hinaus. Bei der frühzeitigen Beteiligung liegt es in der Natur der Sache, dass die Öffentlichkeit möglichst über die konkreten Bauabsichten informiert wird. Für die "Form der Bürgerbeteiligung" in der frühzeitigen Phase gibt es keinerlei Vorschriften. Auch besteht kein Unterschied im Rahmen einer Beteiligung zu einem Bebauungsplan- oder einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren. Die planerischen Vorstellungen der Stadt sind weit gediehen und angesichts der frühzeitigen Beteiligungsphase sehr konkret. Eine Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>II.</b> Bereits jetzt begegnet die Art und Weise der Planung jedoch erheblichen Bedenken. Es wurde mitgeteilt, dass kein VEP-Verfahren vorgesehen ist. Auf der anderen Seite hat aber der Investor ganz wesentliche gestalterische Elemente vorgestellt, insbesondere, soweit es Fassadengestaltungen sowie Dachformen betrifft. Es wird nach hiesiger Auffassung kaum möglich sein, diese Elemente in einem Angebotsplan so aufzunehmen, dass der Investor auch gezwungen ist, diese zu verwirklichen. Nachdem aber offenbar das Interesse der Bürger auf das eigentliche Projekt als gewissermaßen Kern des Bebauungsplans fokussiert ist, darf davon ausgegangen werden, dass sich dies bei den Gemeinderäten auch nicht anders verhält. In den Abwägungsentscheidungen des Gemeinderats wird also die Darstellung des konkreten Projekts eine erhebliche Rolle spielen. Dann muss aber auch gesichert sein, dass das Projekt in der vorgestellten Form verwirklicht wird, was im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes nicht möglich sein wird. Hierzu bedarf es des Durchführungsvertrages, der wiederum Element des VEP-Verfahrens ist.</p>	<p>Die genannten Gestaltungselemente wurden als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen und werden damit verbindlich festgesetzt.</p> <p>Ein Vorhaben- und Erschließungsplan mit einem entsprechenden Durchführungsvertrag ist zur Durchsetzung der gestalterischen Absichten der Stadt nicht erforderlich.</p>
<p><b>III.</b> Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans überrascht ein wenig. Weswegen man diesen über das eigentliche Projekt hinaus ausgedehnt hat, erschließt sich nicht und führt zu erheblichen Ungerechtigkeiten. Bestandteil des Bebauungsplanes soll</p>	<p>Die Stadt Emmendingen wird die im Bebauungsplan die notwendigen Regeln über die Herstellung von Stellplätzen aufnehmen. Das Plangebiet wird in einzelne Zonen gegliedert. Insofern ist es vorgesehen auch Bereiche auszuwei-</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>eine Stellplatzverpflichtung unter Aufhebung des bisherigen Stellplatzverzichts für die Innenstadt sein. Dies führt zu dem Ergebnis, dass der Gewerbetreibende, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gewerbe eröffnen will, einen Stellplatz nachweisen muss, während gewissermaßen nur über die Straße hinweg ein dort ansässiger Gewerbetreibender dies nicht muss. Wenn Ziel der Stadt ist, den kleinen Gewerbetreibenden vor den hohen Kosten eines Stellplatzes in der Innenstadt zu schützen, darf darauf hingewiesen werden, dass selbst im vorgesehenen Projekt jedenfalls nach den hier bekannten Planungen durchaus auch sehr kleine Einheiten angesiedelt werden sollen, die im Projekt den Stellplatz finanzieren müssen. Warum diese kleinen Gewerbetreibenden im vorgesehenen Projekt nicht den gleichen Schutz verdienen wie Gewerbetreibende außerhalb des Projekts und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, erschließt sich nicht. Man müsste doch dann konsequent die Stellplatzsatzung insgesamt aufheben und generell die notwendigen Stellplätze oder zumindest deren Ablösung verlangen. Die andere Möglichkeit wäre, einen zumindest partiellen Stellplatzverzicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans, z.B. unter Ansatz einer bestimmten Verkaufsfläche der jeweiligen Einheit, zu regeln, was im Übrigen ohne weiteres auf die Innenstadt insgesamt ausgedehnt werden könnte, um Ungerechtigkeiten zu vermeiden. Das wiederum könnte zu einer Reduzierung der Größe des sehr dominanten Parkhauses führen.</p>	<p>sen in denen die bisherigen Regelungen auch zukünftig gelten.</p> <p>In den „Bestandsbereichen“ MK 2 und MK3 ist festgesetzt, dass entsprechend der Regelung der Stellplatzsatzung Innenstadt die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen, ausgenommen die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen aufgehoben wird.</p> <p>Für gewerbliche und sonstige Anlagen in den Bereichen MK 2 und MK 3 sind damit für die Zukunft keine Stellplätze mehr nachzuweisen und herzustellen oder durch die Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde „abzulösen“. Freiwillig können Bauherren jedoch weiterhin Stellplätze, Carports und Garagen errichten, soweit sie baurechtlich zulässig sind.</p> <p>Die Differenzierung im Plangebiet erfolgt nicht aufgrund möglicher Betriebsgrößen sondern der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Ziele. In den Bereichen MK 2 und MK 3 wird aufgrund der historischen Bestandsbebauung und der vorhandenen Grundstücksverhältnisse auf einen Stellplatznachweis für gewerbliche Nutzung verzichtet. Dies entspricht der bisherigen Regelung der Emmendinger Stellplatzsatzung Innenstadt. In den Neuordnungsbereichen MK1.1, MK 1.2 und MK 1.3 hingegen besteht hingegen die Möglichkeit ein reduziertes Stellplatzangebot (50% der erforderlichen Stellplätze) sinnvoll und geordnet unterzubringen ohne historisch gewachsene Strukturen zu stören oder zu beeinträchtigen.</p> <p>Der vorgeschlagene "partielle Stellplatzverzicht" wurde im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechend aufgegriffen.</p> <p>Der Ansatz zur Reduktion der Stellplätze wird durch die Prognose zur Verkehrserzeugung zum geplanten Objekt sowie der ermittelten Maximalbelegung des geplanten Parkhauses durch das Verkehrsgutachten bestätigt. Eine weitere Reduzierung des Angebotes und eine Verkleinerung des Parkhauses ist angesichts der geplanten Nutzungen, des Ersatzes des Bestandparkhauses sowie des innerstädtischen Bedarfs nicht vertretbar.</p>
<p><b>IV.</b> Einige Ausführungen des Investors waren dem Unterzeichner nicht nachvollziehbar.</p> <p>So hat der Investor z.B. betont, dass es ein großes Entgegenkommen darstelle, dass man im Bereich des Marktplatzes eine in das Gebiet hinein verlaufende Erschließungsstraße unter Verzicht auf die dort theoretisch möglichen, sehr wertvollen Einzelhandelsflächen realisiere. Eingangs der Vorstellung des Projektes wurde jedoch erklärt, dass man nur ein Projekt mit einer durchgehenden Erschließung, geöffnet nach beiden Seiten, als wirtschaftlich dauerhaft lebensfähig erachte. Der Investor versucht also, etwas als Entgegenkommen zu verkaufen, was zwin-</p>	<p>Bei den internen Wege- und Erschließungsflächen handelt es sich nicht um eine "Erschließungsstraße", sondern um die Ergänzung des erlebbaren öffentlichen Raums im Sinne einer Ergänzung der Fußgängerzone auf privaten Grundstücksflächen. Die genannten Wege- und Platzflächen dienen der internen Erschließung und gleichzeitig dem Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz. Bedingt durch dieses stadträumlich offene, nicht überdachte Konzept wird im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Kraus auf eine Überbaumungsmöglichkeit in attraktiver</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>gende Voraussetzung für die Vermarktung seines Projekts und dessen ökonomischen Erfolg ist.</p> <p>Der Investor stellt das Parkhaus, bei dem er einräumt, dass es ähnliche Ausmaße wie die Werkhalle des sich anschließenden Betriebes hat, als vermittelnd zwischen diesem Betrieb und der Innenstadtbebauung dar. Es erschließt sich beim besten Willen nicht, wie ein Gebäudekörper mit ganz ähnlichen Ausmaßen und einer ähnlichen Form wie das Betriebsgebäude zwischen diesem und der Innenstadt vermitteln soll. Es handelt sich vielmehr um einen Baukörper, der die Problematik des bereits ansässigen Betriebes noch erhöht, indem er diesem ein ganz ähnliches Bauvolumen zur Seite stellt. An dieser Stelle versuchte der Investor, die Wirkung des Parkhauses mit Blick auf dessen vorgesehene Fassadengestaltung zu mildern und hieraus eine vermittelnde Funktion abzuleiten. Wie bereits weiter oben ausgeführt, kann dies im Rahmen eines Angebotsplans jedoch nicht gelingen, weil die Stadt kein Mittel hat, die entsprechende Fassadengestaltung festzusetzen.</p> <p>Der Investor kann dort ein ganz normales, mehrgeschossiges Parkhaus ohne irgendwelche besonderen Aufwendungen zur Gestaltung der Fassade errichten, bleibt es beim bisherigen Angebotsplan.</p> <p>Soweit der Investor die Thematik einer Art Toreingangsbau auf beiden Seiten des Gebietes angesprochen hat, fällt auf, dass insbesondere im Bereich des Marktplatzes das dortige vorgesehene Flachdachgebäude unmittelbar anschließend an das Bestandsgebäude mit einem Satteldach ausgesprochen deplatziert wirkt.</p>	<p>Lage verzichtet.</p> <p>Die Lage des geplanten Parkhauses nimmt die Lage und Zufahrt des Bestandsparkhauses auf und entwickelt sich in die Tiefe des Grundstücks, entlang der Brandwand der östlich angrenzenden Betriebshalle. Der geplante Gebäuderiegel des Parkhauses wirkt abschirmend auf mögliche Emissionen des angrenzenden Betriebes und vermittelt zu den kleinteiligeren Baustrukturen in Richtung Theodor-Ludwigs-Straße. Durch die Lage des Parkgebäudes in "zweiter Reihe" und die Einbindung in das bauliche Gesamtkonzept wird das Parkhaus vom Marktplatz und der Fußgängerzone nicht in seinem Gesamtumfang wahrgenommen. Ein größerer Teil des Parkgebäudes ist lediglich aus dem Bereich der Hochburger Straße wahrzunehmen. Dies entspricht etwa der Situation des bisherigen Parkhauses.</p> <p>Es ist aus städtebaulicher Sicht angemessen, dass der Bereich des Parkhauses anderen Gestaltungsvorstellungen untererliegt.</p> <p>Zum genannten Anbau an das Gebäude Marktplatz Nr. 10 (Juwelier) vgl. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme Nr. 12.</p>
<p><b>V.</b> Aus der Bürgerschaft wurde alsdann zu Recht angesprochen, ob es für das Gebiet unter dem Gesichtspunkt der Kaufkraftbindung überhaupt eine städtebauliche Notwendigkeit gibt, nachdem wesentlicher Teil der Bebauungsplanung das vorgestellte Projekt ist. Ob hierzu entsprechende Gutachten eingeholt wurden, ist nicht bekannt - es erfolgte in der Bürgerbeteiligung keine Aussage. Wenn insoweit die Bürger darauf hingewiesen werden, dass unter anderem wesentliche Flächen von einem bereits ortsansässigen Lebensmittelmarkt und einem Drogeriemarkt angemietet werden sollen, steht schon einmal fest, dass die bislang von diesen Unternehmen genutzten Flächen zunächst einmal leer stehen. Es überrascht alsdann jedoch, wann die Stadt Erklärungen dahin abgibt, dass deren Betreiber sich schon darum kümmern werden, dass ihre bisherigen Flächen nicht leer stehen. Was mit "ihre Flächen" gemeint ist, erschließt sich insoweit nur schwer. Die Betreiber haben die bislang genutzten Flächen mit hoher Wahrscheinlichkeit gemietet und haben nicht das geringste Interesse daran, dass diese Flächen wieder vermietet werden. Es ist dies ein Problem des Vermieters und nicht des Betreibers. Warum der Betreiber Interesse an einer Neuvermietung, gegebenen-</p>	<p>Die geplanten Nutzungen, insbesondere der Lebensmittel Einzelhandel, sollen das vorhandene Angebot der Innenstadt, besonders des Marktplatzes und des Markplatzumfeldes ergänzen und aufwerten und den Einzelhandelsstandort Emmendingen insgesamt stärken.</p> <p>Im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein ist das gesamte Plangebiet als "Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)" dargestellt.</p> <p>Die Notwendigkeit zur Verbesserung der innerstädtischen Einzelhandelssituation wurde bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Emmendingen festgestellt und für den zentralen Bereich der Innenstadt die "Ansiedlung von kerntypischer Nutzung" vorgesehen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an zentraler Stelle dieses ausgewiesenen Bereichs und entspricht mit seiner festgesetzten Gebietsart "Kerngebiet" den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes.</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>falls sogar an ein Unternehmen mit ähnlichem Sortiment, haben sollte, erschließt sich beim besten Willen nicht. Es wäre der Innenstadt sicher wenig dienlich, wenn durch die neuen Flächen ein Verdrängungswettbewerb dahin eintreten würde, dass nahezu alle Betreiber der neuen Flächen aus der bisherigen Innenstadt kommen mit der Folge, dass es dort zu erheblichen Leerständen kommt.</p>	
<p>Auch die Aussage der Stadt, dass die Zufahrt zum Objekt nicht über die Fußgängerzone führt, erschloss sich nicht so recht. Ein Teil der Fußgängerzone muss genutzt werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang kann nur nochmals dringend angeregt werden, die Erschließungssituation zu überdenken. Es scheint dem Unterzeichner außerordentlich kritisch, einen Industriebetrieb über eine Fläche zu beliefern, die auch von den Fußgängern benutzt wird. Dies gilt umso mehr, als jedenfalls nach der bisherigen Projektplanung nicht ersichtlich ist, wo ein größerer Lkw nach Anlieferung drehen können soll. Er muss rückwärts über eine erhebliche Strecke, die nicht einmal gerade verläuft, wieder hinaus fahren.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen im MK1.2 (Bereich des geplanten Parkhauses) ausschließlich über die Hochburger Straße zulässig ist. Der überwiegende Teil der Anlieferung ist über die bisherige Zufahrt zum "Wehrle-Werk" geplant und erfolgt im Einmündungsbereich Theodor-Ludwig-Straße / Hochburger Straße. Der Kernbereich der Fußgängerzone ist somit nicht betroffen. Durch die Parkhauszufahrt im bisherigen Bereich an der Hochburger Straße wird eine Belastung anderer Bereiche des Plangebietes bzw. der Umgebung durch Fahrverkehr vermieden.</p> <p>Die Zufahrt und Anlieferung über die Hochburger Straße ist schlüssig und angesichts der umgebenden Bestandsbebauung und Fußgängerzone ohne Alternative. Die verkehrliche Situation wurde gutachterlich geprüft. Die Führung der Fußgänger vom Treppenhaus des Parkhauses bis zum Eingangsbereich des Einkaufszentrums soll über Markierungen, ähnlich der Fußgängerführung in Parkhäusern, gekennzeichnet und sicher gestaltet werden. Bei der Querung der Zubzw. Ausfahrt ist eine Bevorrechtigung der Fußgänger gegenüber den Lieferfahrzeugen durch eine Zebrastreifen-Markierung vorgesehen.</p>
<p>Wie begründet die Stadt, dass man im Objekt im Hinblick auf die vom angrenzenden Industriebetrieb ausgehenden Auswirkungen nicht wohnen könne, um quasi im selben Atemzug einen Daueraufenthalt für Kinder in einem Kindergarten, noch dazu unterhalb eines Parkhauses (der also dann sowohl den Beeinträchtigungen durch den Industriebetrieb als auch den Beeinträchtigungen des künftigen Parkhauses, Lärm und Abgasen, ausgesetzt ist) auszuweisen? Ein Kindergarten zählt zu den im Hinblick auf Umwelteinflüsse empfindlichsten Nutzungen und sollte danach nicht in einem Gebiet ausgewiesen werden, der als problematisch für ein Wohnen angesehen wird. Wäre der Kindergarten unter Berücksichtigung von Lärm und Abgasen wirklich unproblematisch, müsste auch die Ausweisung von Wohnungen, wie dies mehrfach aus der Bürgerschaft angeregt wurde, in Erwägung gezogen werden.</p>	<p>Ein Kindergarten bzw. eine Kindertagesstätte ist in einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO allgemein zulässig. Zum Schallschutz wurde ein Gutachten erstellt. Die empfohlenen Schutzmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Lage oder konkrete Planung der Kindertagesstätte ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Nach der bisherigen Planung liegt die Einrichtung im "Innenhof" und ist durch die Anordnung der Fassaden nach Süden und Westen soweit wie möglich vom Straßenverkehrslärm, von der Parkhauszufahrt, von der Anlieferungszone und von dem östlich angrenzenden Gewerbebetrieb abgeschirmt. Die genannte "Abgassituation" wurde ebenfalls gutachterlich überprüft. Die zu erwartenden Werte liegen weit unterhalb der zulässigen Grenzwerte und im Rahmen der bereits vorhandenen, innerstädtischen "Grundbelastung".</p>
<p><b>VI.</b> Es wird alsdann dringend angeregt, folgende weiteren Untersuchungen zu veranlassen bzw. Überlegungen anzustellen:</p> <p>Einholung eines Gutachtens über das Abluftverhalten des Parkhauses unter Berücksichtigung der klimatischen Bedingungen und der Auswirkungen der Bau-</p>	<p>Die Stadt Emmendingen bearbeitet derzeit ein Verkehrsentwicklungskonzept für die ganze Stadt. Eine Einzelstudie für die Innenstadt ist nicht erforderlich.</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>körper Studie hinsichtlich des Stellplatzbedarfs der Innenstadt insgesamt unter Berücksichtigung des neuen Projekts (wobei man dessen Flächen nicht einfach als zusätzliche Flächen berücksichtigen kann, wenn Betreiber von Geschäften in der Innenstadt ihre dortigen Flächen aufgeben, um in das neue Projekt zu ziehen).</p>	
<p>Einholung eines Lärmgutachtens</p>	<p>Die geforderten Schall- und Luftschadstoffgutachten liegen vor.</p>
<p>Durchführung einer historischen Erkundung dahin, ob sich unterhalb der abzubrechenden Gebäude wertvolle historische Bausubstanz, z.B. in Form mittelalterlicher Keller, befindet</p>	<p>Das Landesdenkmalamt hat auf mögliche archäologische Funde hingewiesen. Die entsprechenden Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wurden entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Anstellung von Überlegungen dahin, es beim bisherigen Parkhaus zu belassen</p> <p>Hierdurch könnte man die in der Bauphase auch aus Sicht der Stadt schwierige Parksituation für die Innenstadt lösen - unter Berücksichtigung der oben dargestellten Überlegungen insbesondere zum künftigen Stellplatzverzicht sollten die Parkplätze im städtischen Parkhaus doch auf jeden Fall ausreichen. Der Hinweis darauf, dass das Bestandsparkhaus ein Sanierungsfall sei, ändert hieran nichts, denn die Sanierung könnte man etagenweise betreiben.</p> <p>Anstellung von Überlegungen dahin, unter Belassung eines Teils des alten Parkhauses und einer Erschließung des Industriebetriebs auf der Fläche des bestehenden Parkhauses das neu geplante Parkhaus in seinem Volumen zu reduzieren</p> <p>Anstellung von Überlegungen dahin, die bislang vorgesehenen oberirdischen Stellplätze unterirdisch anzuordnen und dafür die Verkaufsflächen nach oben zu bauen</p> <p>Wenn man zumindest einen Teil der Stellplätze im Bereich des bestehenden Parkhauses und einen weiteren Teil im neuen Projekt unterirdisch unterbringen könnte, würde dies das erhebliche Gebäudevolumen des neuen Parkhauses reduzieren, zumal, wenn man auch den oben angeregten partiellen Stellplatzverzicht in Erwägung zieht.</p>	<p>Das geplante Parkhaus ersetzt das sanierungsbedürftige und aufgrund der engen Parkierungsverhältnisse kaum nutzbare Parkhaus "Stadtmitte" an der Hochburger Straße. Statt der bisherigen ca. 207 Stellplätze werden künftig ca. 290 Stellplätze angeboten. Eine Sanierung ist aufgrund der konstruktiven Mängel, insbesondere der beengten Fahr- und Stellplatzverhältnisse und des vorhandenen Stützenrasters nicht sinnvoll.</p> <p>Ein unterirdisches Parkhaus ist angesichts des Verlaufs des Mühlbachs und der begrenzten unterirdischen Flächen zwischen der Hochburger Straße und dem Mühlbach keine Alternative. Eine unterirdische Positionierung südlich des Mühlbachs ist nicht möglich, da dann die Zufahrt unverhältnismäßig lang wäre oder über die Theodor-Ludwig-Straße (Fußgängerzone) erfolgen müsste.</p>
<p><b>16. Bürger 6</b></p> <p><b>Am Bürkle 23, 79312 Emmendingen, E-Mail vom 17.01.2018 und 18.01.2018</b></p> <p><b>Siehe Anlage SV 0945-18</b></p> <p><b>Anlage 11.2.3 Gestaltungsvorschläge Bürger 6</b></p>	
<p>Gegenentwurf Torhaus (3 Dateien JPG) Gegenentwurf BT B und Lösungsvorschlag Fahrradstellflächen (5 Dateien JPG)</p> <p>Anbei ein sehr grober Entwurf des BT B in entsprechender runder, zweigeschossig-verglaster Aus-</p>	<p>Ziel ist es, mit Rücksicht auf die historisch geprägte Bestandsbebauung eine städtebaulich adäquate Lösung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Gestaltvorschriften fest. Bei der Fassadengestaltung der geplanten Bebauung soll bewusst eine verträgliche, aber zeitgemäße Architektursprache</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>führung wie das Torhaus. Fenster in Ebene +2 in der Ausführung am Juwelier Stronzek orientiert, Fensterumbauung in Art und Farbe an der Fassade BT B zum neuen Markt hin anknüpfend.</p> <p>Außerdem meine Gedanken zum Thema Fahrradstellflächen vor dem Torhaus (ca. 46), in der Hebelstraße (40-50 im Bereich der rückgebaute Bushaltestelle – in Visualisierung nur angedeutet! Grundstückszufahrten habe ich hinsichtlich Position und Länge nicht berücksichtigt!) und unter einer angeordneten Überbauung (Rückversprung Ebene 0 um ca. 2m) für weitere ca. 46 Fahrräder unter Inkaufnahme eines effektiven Nutzflächenverlustes der Mietfläche 10 um ca. 50m<sup>2</sup> falls baustatisch und wirtschaftlich umsetzbar. In Summe ca. 140 Stellplätze.</p> <p>Die 3D-Darstellungen „Bauteil A - ...“ deuten die Umsetzung nur an. Ich orientierte mich bei der Planung zuerst an der äußersten Bebauung und versäumte das eigentliche Grundstücksmaß zu berücksichtigen. Nur in der 2D-Darstellung („Verlustfläche Mieter 10“) ist die oben beschriebene Umsetzung dargestellt!</p> <p>Mail Nr. 2 Nachtrag zum Bauteil B - Fassadengestaltung Version 2</p>	<p>gewählt und auf eine historisierende, sich "anbiedern-de" Fassadengestaltung verzichtet werden.</p> <p>Fahradstellflächen und deren Anzahl und Anordnung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern der weiteren Hochbauplanung und des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Der vorgeschlagene Rücksprung im Erdgeschossbereich des ehemaligen Kaufhauses Kraus widerspricht dem städtebaulichen Ziel einer geschlossenen Raumkante zur Theodor-Ludwig-Straße und wäre in diesem Bereich untypisch.</p> <p>Der vorgeschlagene, abgesenkte Bereich für Außen-gastronomie am Mühlbach stellt einen interessanten Vorschlag dar. Nach einer ersten Prüfung stehen Grunddienstbarkeiten und Zufahrtsrechte in diesem Bereich aber einer entsprechenden Planung entgegen.</p>
<p><b>17. Bürger 7 (4 Bürger)</b></p> <p><b>Offener Brief vom 19.01.2018</b></p>	
<p>Ein offener Brief</p> <p>Die geplanten Veränderungen in der nordöstlichen Altstadt</p> <p>Unsere Stadt soll wissen: Die Entscheidungen, die jetzt fallen, werden die nordöstliche Altstadt dauerhaft verändern. Wenn der geplante Gebäudekomplex des sogenannten „Neuen Marktes“ an Kapitalanleger verkauft wird, dann wird praktisch nie wieder etwas zu verändern sein.</p> <p>Unsere heutigen Entscheidungen gelten also für alle unsere Nachkommen:</p> <p>Die Platzwand des Marktplatzes in der Nordost-Ecke würde für immer aufgebrochen bleiben.</p> <p>Der Mühlbach, die uralte Lebensader der Stadt, würde immer mit einem Parkhaus überbaut bleiben.</p> <p>Einen Fußweg vom Marktplatz nach Osten zum Mühlbach und zur Markgrafen-Straße würde es nie geben.</p> <p>Im Grundwasserstrom würde unveränderlich ein großer Bau liegen.</p> <p>Es könnte nie eine gerade, einfach anbaubare südli-</p>	<p>Anlass für eine Überplanung eines zentralen Teilbereichs der Innenstadt, war der langjährige Leerstand des Kaufhauses "Krauss" am Marktplatz. Das erste Kaufhaus der Stadt Emmendingen hatte im Jahr 2009 Insolvenz angemeldet. Seit mehreren Jahren steht es leer und verfiel zunehmend. Nachdem bereits mehrere vorherige Investoren ihre Planungsabsichten verworfen haben, hat ein privater Investor das Projekt einschließlich angrenzender Flächen übernommen und entsprechend der vorliegenden Konzeption entwickelt.</p> <p>Die geplante Bebauung und die beabsichtigten Nutzungen, insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel und die hervorragende fußläufige Anbindung soll das vorhandene Angebot der Innenstadt, insbesondere des Marktplatzes und des Markplatzumfeldes ergänzen und aufwerten und den Einzelhandelsstandort Emmendingen insgesamt stärken.</p> <p>Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung zur Steuerung künftiger baulicher Aktivitäten in den Randbereichen und zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage wurde die Erstellung</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>che Grundstücksgrenze geben.</p> <p>Jeder andere Bauherr am Marktplatz könnte sich auf dieses Beispiel berufen und die gleichen Möglichkeiten und die Aufhebung gültiger Regelungen einfordern.</p> <p>Die nächsten Bauten könnten noch höher als die jetzt geplanten werden. Ihre Fassaden würden ebenfalls nicht einem gemeinsamen Gestaltungswillen der Bürgerschaft angepasst.</p> <p>Die Bürgerschaft sollte diese Konsequenzen kennen und darüber sorgfältig nachdenken: <b>Was und wie soll die Zukunft dieses Teiles der Altstadt sein?</b></p>	<p>eines Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Die genannten Punkte zum Bachverlauf, Grundwasser, Wegebeziehungen, Bauweise und Höhenentwicklung wurde im Verfahren erörtert, soweit erforderlich auch gutachterlich überprüft und abgewogen.</p> <p>Der Interessensausgleich öffentlicher und privater Belange wird im Rahmen des Verfahrens sichergestellt. Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen für mögliche Bauwünsche außerhalb des vorliegenden Verfahrens.</p>
<p><b>18. Bürger 8</b></p> <p><b>Kandelstraße 51, 79312 Emmendingen, E-Mail vom 22.01.2018</b></p>	
<p>Betreff: Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße (Areal Kaufhaus Krauss)</p> <p>Bei der Bürgerinformation zum Bebauungsplanentwurf für das Areal Kaufhaus Kraus in der Theodor-Ludwig-Straße am Montag, den 15. Januar 2018 im Rathaussaal forderten Sie zum Veranstaltungsende die Bürger auf, Vorschläge und Anregungen Ihnen zu übersenden.</p>	
<p>Ich möchte Sie dringend ersuchen, die Projektfirma Unmüßig deutlich aufzufordern, zur anstehenden öffentlichen Auslage des Bebauungsplanentwurfs ein maßstabsgerechtes, dreidimensionales Modell unter Einbeziehung der vorhandenen Umgebungsbebauung zu erstellen.</p> <p>Dieses Modell sollte öffentlich zugänglich im Foyer des Rathauses präsentiert werden, damit die Bürgerinnen und Bürger sich einen Eindruck von diesem gewaltigen Eingriff in die kleinstrukturierte Emmendinger Innenstadt verschaffen können.</p>	<p>Das genannte "dreidimensionale Modell" wird derzeit erstellt und steht im weiteren Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit zur Verfügung.</p>
<p>Der geplante 2. Ausgang zur oberen Theodor-Ludwig-Straße sollte im Modell gut sichtbar sein. Es darf sich nicht nur um einen zweitrangigen "Notausgang" handeln.</p>	<p>Der genannte Anschluss an die Theodor-Ludwig-Straße ist im Bebauungsplan mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die zur Verfügung stehende Breite beträgt neben dem Mühlbach zwischen ca. 6- 8 m.</p>
<p>Ferner bitte ich, die geschlossene Bauweise des Marktplatzes zur Theodor-Ludwig-Straße auch für die nächste Generation zu erhalten.</p> <p>Der "schluchtartige" Zugang zu einem "privaten neuen Marktplatz" ist zu verhindern. Das maßstabsgerechte ehemalige Hoftor des historischen Gasthauses "Löwen" kann hier wieder Verwendung finden.</p>	<p>Der genannte Durchgang greift die innerstädtische Struktur mit einem Wechsel von weitgehend geschlossenen Straßenrändern und Durchgängen, Durchlässen, Gassen und Straßen auf. Insofern entsteht hier keine untypische oder das Stadtbild störende Situation. Das genannte Hoftor des historischen Gasthauses ist ein Sandsteinbogen der ggf. bei der weiteren Ausgestaltung verwendet oder integriert werden kann. Für den Zugang vom Marktplatz kann das genannte Hoftor jedenfalls nicht maßstabbildend sein.</p>
<p>Der Neubau sollte sich auch in die vorhandene Dachlandschaft einfügen, deshalb darf die vorhandene Gestaltungssatzung nicht aufgehoben sondern sollte</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält umfassende Gestaltungsvorschriften auch für die Gestaltung der Dächer und der Dachlandschaft.</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>konsequent angewendet werden.</p>	
<p>Der historische Mühlbach sollte nicht weiter überbaut werden, sondern als öffentliches Gewässer mit einem öffentlichen Gehweg in Richtung Markgrafenstraße für die Bürger entwickelt werden.</p>	<p>Die Situation des Mühlbachs bleibt unverändert. Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Teilstück mit einer Länge von ca. 20 in einem offenen Trog. Der in südliche Richtung anschließende Abschnitt mit einer Länge von ca. 50 m verläuft unterirdisch (verdolt). Im weiteren Verlauf quert der Mühlbach die baulichen Anlagen des Wehrle-Werks, ebenfalls unter der Erde.</p> <p>Ein Durchgang in Richtung Markgrafenstraße ist aufgrund der Grundstückverhältnisse und des Gebäudebestandes nicht möglich.</p>
<p><b>19. Bürger 9</b></p> <p><b>fritz.kendel@web.de, E-Mail vom 22.01.2018</b></p>	
<p>Ideen zum Bebauungsplan „Neuer Markt“ in der Innenstadt</p> <p>Zu Beginn der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan „Neuer Markt“ am 15. Januar hat Architekt Michel seine Überlegungen und Planungen im Einzelnen dargelegt. Er äußerte die Absicht, dieses Quartier der Innenstadt zu beleben und verwendete dabei mehrfach den Begriff „Durchmischung verschiedener Funktionen“. Sogar ein kleiner Kindergarten sei zwischen dem neuen Parkhaus und der Randbebauung der Theodor-Ludwig-Straße vorgesehen. Das veranlasste mich zu der Frage, welche Kinder diesen Kindergarten nutzen sollten, wenn doch in dem neu zu gestaltenden Altstadtviertel überhaupt keine Wohnungen vorgesehen seien. „Ein Kindergarten zur Aufbewahrung der Kinder von Leuten, die derweil auf dem „Neuen Markt“ einkaufen würden? Ich erlaubte mir, auf die Unerlässlichkeit hinzuweisen, auch Wohnungen in diesem Viertel der Altstadt zu schaffen, da wir sonst ein reines Geschäftsviertel bekämen, in dem außerhalb der Geschäftszeiten die Gehwege hochgeklappt würden.</p> <p>In ihrer Antwort auf meine Einlassungen haben Sie, Herr Kretschmer, die Sache vom sozialen in den finanziellen Bereich verschoben, indem Sie erklärten, Wohnungen könnten hier nicht geschaffen werden, da sie zu teuer wären. Die Stadt stelle sich der Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Hier könnte es sich aber nur um teure Stadtwohnungen handeln, die sich eine „normale“ Familie nicht leisten könnte. Gestatten Sie mir, dass ich auch hier anderer Meinung bin. Ich kann mir nämlich vorstellen, dass zwar zunächst einmal in dem neuen Altstadtviertel aus Prestige Gründen, weil es schick ist, in der Innenstadt zu wohnen, investiert wird. Aber ich kann mir auch vorstellen, dass sich diese Situation bald korrigiert, so dass nach einigen Jahren auch eine der besagten „normalen“ Familien sich eine derartige Wohnung leisten kann.</p> <p>Ich habe vorhin wieder einmal den Klassiker „Die</p>	<p>Eine Kinderbetreuungseinrichtung ist im festgesetzten Kerngebiet allgemein zulässig. Unabhängig von den geplanten Einzelhandelsflächen gibt es Bedarf für ein zentrales, gut erreichbares innerstädtisches Betreuungsangebot. Derzeit liegt die konkrete Anfrage eines potentiellen Betreibers vor.</p> <p>Die Anregung zur Zulässigkeit von Wohnungen wurde in den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgegriffen. In den Bereichen MK1.1, MK2 und MK3 entlang der Theodor-Ludwig-Straße und der Markgrafenstraße sind "sonstige Wohnungen" gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses zulässig.</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>Unwirtlichkeit unserer Städte“ von Alexander Mitscherlich aus meinem Bücherregal gezogen und seine Forderung gelesen, es müsse in unseren Städten „danach gesucht werden, wie sich der Arbeits- und Wohnbereich wieder näher zusammenrücken ließen“ (edition suhrkamp, S. 79). Sehr wahr – schaffen wir eine lebendige Altstadt, in der tatsächlich alle wichtigen Funktionen „durchmischt“ werden, wie sich Architekt Michel ausgedrückt hat. Dazu gehört aber ohne Zweifel das Wohnen.</p>	
<p><b>20. KVBW,</b> <b>Albstadtweg 11, 70567 Stuttgart, Schreiben vom 23.01.2018</b></p>	
<p>Geschäftskomplex Neuer Markt Emmendingen</p> <p>Von dem in Emmendingen tätigen Facharzt für Lungenerkrankungen Dr. Hupert, wurden wir auf eine ggf. zu erwartende Beeinträchtigung der Erreichbarkeit seiner Praxis in der Theodor-Ludwig-Straße während der Baumaßnahme des Kaufhaus Kraus hingewiesen.</p>	<p>Eine Beeinträchtigung der Erreichbarkeit ist nicht zu erwarten, da die Theodor-Ludwig-Straße von den Abbruch- und Baumaßnahmen nur im Einmündungsbereich zur Hochburger Straße tangiert ist.</p> <p>Das vorhandene Parkhaus Hochburger Straße bleibt so lange wie möglich erhalten und wird voraussichtlich als letztes Gebäude abgebrochen. Innerhalb der Bauzeit besteht auf den betroffenen Grundstücken keine Ausweich- oder Ersatzmöglichkeit. Während der Bauzeit stehen die vorhandenen Parkmöglichkeiten in bzw. am Rand der Innenstadt zur Verfügung. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird ein qualitativ und quantitativ deutlich verbessertes Parkplatzangebot zur Verfügung stehen.</p>
<p>Die Kassenärztliche Vereinigung BW geht davon aus, dass die Stadt Emmendingen durch geeignete Maßnahmen jederzeit die barrierefreie Erreichbarkeit der Praxis gewährleistet.</p>	<p>Im Bereich der Theodor-Ludwig-Straße bzw. des Praxiszugangs sind keine Planungen / Änderungen vorgesehen. Daher ergeben sich keine Änderungen der bisherigen Erreichbarkeit oder der Barrierefreiheit.</p>
<p>Mit dem Wegfall des Parkhauses wäre die Einrichtung eines Behindertenparkplatzes vor der Praxis zu überlegen.</p>	<p>Der Bereich vor der Praxis liegt außerhalb des Bauungsplans. Die Einrichtung eines Behindertenparkplatzes in der Fußgängerzone ist nicht vorgesehen.</p>
<p><b>21. Bürger 10</b> <b>Hebelstrasse 27, 79312 Emmendingen, 3 Schreiben vom 31.01.2018</b></p>	
<p><b>Projekt "Neuer Markt" ehemals KK - Gedanken bezüglich der Vorstellung zur Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Stadt EM am Mo, 15.1.2018</b> <b>Schreiben Nr.1</b></p>	
<p>Grundsätzlich begrüße ich sehr den nun doch recht konkreten Entwurf in dem vieles gut umgesetzt und eingeplant wurde, was Emmendingen bestimmt gut tut. Auch wünsche ich mir ein möglichst schnelles vorankommen und in die Umsetzung kommen. Anbei meine Anregungen und Gedankenanstöße zu dem vorgestellten Projekt - bestimmte Punkte aufgreifend,</p>	

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>wo gerade in Bezug auf die Zukunftsfähigkeit von Emmendingen das ein oder Andere mit bedacht werden sollte. Ich schreibe aus zwei Blickwinkeln ... dem der Geschäftsfrau und dem der Emmendinger Bürgerin und Familienmutter.</p>	
<p><b>Eingangssituation in den "Neuen Markt" von der Ecke Hochburgerstrasse/Theodor-Ludwig-Straße</b></p> <p>Dieses neu entstehende Zentrum wird sicher ein wichtiger Teil von Emmendingens Innenstädtischer Handelslandschaft, das Kunden und Menschen nach und in Emmendingen binden soll ... drum herum ist die " alteingesessene Handelslandschaft", die ebenso zur Attraktivität Emmendingens beiträgt und auf eine gute Anbindung an die Innenstadt angewiesen ist. Hier sollte sich keinesfalls etwas verschlechtern!!!</p>	<p>Die genannte Anbindung an die Innenstadt wird sich nicht verschlechtern. Die Qualität des Parkplatzangebotes wird deutlich verbessert. Das geplante Parkhaus wird besser an den Marktplatz und die Fußgängerzone angebunden.</p>
<p>Der Eingang in die Theodor-Ludwig-Straße bekommt durch die Neu-Gestaltung und das ans Parkhaus angeschlossene Torhaus am Eck (dessen Nutzung wohl noch nicht festgelegt ist?) ein neues Gesicht. An dieser Stelle entscheidet der Fußgänger/Radfahrer ob er über den direkten Zugang in das Zentrum vom "Neuen Markt" geht oder durch die Theodor-Ludwig-Straße Richtung Marktplatz oder Schlossplatz in die Innenstadt. Die "Parkhausnutzer" landen ja ohnehin direkt auf dem " neuen" und " alten" Marktplatz.</p>	<p>Die Beschreibung der Wegeverbindung ist zutreffend.</p>
<p>An dieser Stelle wünsche ich mir eine möglichst offene und einladende Gestaltung. Die Funktionalität, gegeben durch die Zuliefer-Durchfahrt sollte optisch nicht im Vordergrund stehen.</p> <p>Alle Haupt-Zugänge in die Emmendinger Fußgängerzone haben einen vorgelagert schönen Eingang (KarlFriedrich-Straße mit Goetheplatz wenn diese fertig ist, die Bahnhofstraße und davor schon jenseits der Bahn die Karl-Bautz-Straße mit dem gepflasterten und erweiterten Fußweg und Regenbogenbänken), so dass auch dieser ein freundliches Willkommen signalisieren sollte.</p>	<p>Die Anregungen betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung bzw. verkehrsrechtliche Regelungen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine "Durchfahrt" für Zulieferer ist nicht geplant. Die Hauptanlieferungszone liegt im Innenbereich und wird über eine Zufahrt von der Hochburger Straße erreicht.</p>
<p>Vorstellbar wären Sitzmöglichkeiten, evtl. einer kleinen " Spielmöglichkeit für Kinder", ein Wasserspiel, evtl. Gastronomie/Eisdiele im Torhaus, ausreichend Grün durch Bepflanzung</p> <p>Die Idee eines Wasserspiels könnte sich durch das Gefälle bestimmt auch in dem Zugang zum Zentrum im "Neuen Markt" wiederfinden ... hier ist ja die Höhe eines Stockwerkes zu überwinden. Fließendes Wasser bringt auch immer eine klimatische Verbesserung in Häuser/Betonschluchten, wirkt beruhigend und erhöht die Aufenthaltsqualität. Es sollte ja auch an Kinder gedacht werden ... Wasser ist Lebendigkeit und Spiel.</p>	<p>Konkrete Gestaltungs- Sitz-, Spiel-, Bepflanzungs- und Möblierungsmöglichkeiten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p><b>Gebäudeteile Torhaus an der Hochburgerstrasse und am Marktplatz</b></p> <p>Hier sehe ich eine Bebauung bis an den äußersten Rand der Hochburgerstraße Ecke Theodor-Ludwig-Straße. Die Einfahrt wirkt sehr funktionell und optisch wie eine stark befahrene Straßenecke ...</p>	<p>Der geschilderte Einmündungsbereich der Theodor-Ludwig-Straße in die Hochburger Straße ist wie bisher die Schnittstelle vom Beginn der Fußgängerzone zu einer stark befahrenen innerstädtischen Sammel-</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

nicht wie der Eingang in eine Fußgängerzone (die Theodor-Ludwig-Straße war die meist frequentierteste Fußgängerzone zum Marktplatz hin bis zu dem Zeitpunkt als das KK brach lag und wird dies bestimmt auch wieder werden). Dem sollte ein gebührendes Entree gestaltet werden.

Genug Freiraum, viel Grün, Bepflanzungen, Gestaltungselemente, Sitzgelegenheiten, Bodenbelag der Fußgängerzone, evtl. Bewirtung aus dem Torhaus/Eckhaus mit Außensitzplätzen, evtl. ein größeres gestaltgebendes Kunstwerk das gleichzeitig eine Mehrfachnutzung als Kletter- und Sitzmöglichkeit hat, Fahrradabstellplätze, ...

Das Torhaus hat sehr "kantige" moderne Formen ... die sich nicht zwingend bis aufs Dach durchziehen müssen. Hier fehlt mir das Charakteristische unserer doch auch historischen Innenstadt. Anbei ein Beispiel aus der Hochburgerstraße, wie moderne Fassade und eine an das Umfeld angepasste Dachform harmonisch miteinander wirken und eine Verbindung herstellen. (2 Fotos)

Ebenso empfinde ich für unser Stadtbild das rechte schmale am Haus Stronzeck angebaute neue Gebäudeteil zum Marktplatz hin in einem unpassend starken Kontrast. Das Moderne des neuen Haupt-Gebäudekomplexes (ehemals KK) fügt sich deutlich harmonischer in das Stadtbild ein ... verbindet aus meiner Sicht sehr gelungen moderne Architektur mit dem umliegenden Straßenbild. (2 Fotos)

und Erschließungsstraße. Dieser Bereich soll durch das genannten "Torhaus" (Im Bebauungsplan MK1.2, WH16,50) baulich gefasst und markiert werden und neben dem "Eingang" zur Fußgängerzone auch auf den nördlichen Eingang des Parkhauses hinleiten. Positionierung und Kubatur des Gebäudes sorgen für das angesprochene "Entree".

Zur Gestaltung vgl. vorangegangenen Abwägungsvorschlag.

Die Anregungen zur Architektur betreffen die weitere Hochbauplanung bzw. Bauausführung.

Der Bebauungsplan setzt umfassende Gestaltvorschriften fest, die sich an charakteristischen Merkmalen der Emmendinger Innenstadt orientieren.

Städtebauliches Ziel für das genannte "Torhaus" ist es, ein Gebäude in zeitgemäßer Formensprache zu ermöglichen, das den Eingang in die Fußgängerzone und das neue Stadtquartier markiert ohne das Gesamtbild der Nachbarschaft zu beeinträchtigen.

Zur Gestaltung vgl. Abwägungsvorschlag Nr. 12 Zum Gebäudeteil am Marktplatz (neben Juwelier) vgl. Abwägungsvorschläge Nr. 12 und 17



Ebenso empfinde ich für unser Stadtbild das rechte schmale am Haus Stronzeck angebaute neue Gebäudeteil zum Marktplatz hin in einem unpassend starken Kontrast. Das Moderne des neuen Haupt-Gebäudekomplexes (ehemals KK) fügt sich deutlich harmonischer in das Stadtbild ein ... verbindet aus meiner Sicht sehr gelungen moderne Architektur mit dem umliegenden Straßenbild.



### Anlieferverkehr

Wie viele Fahrzeuge welcher Größe und zu welcher Tageszeit sind hier zu erwarten?

Zusätzlich zu den großen Anlieferungen in den Randzeiten werden unter Tags viele "Klein-Anlieferungen" wie ups, dpd, dhl usw. die vielfältigen Geschäfte des neuen Zentrums beliefern. Sich stauender Anliefer-Verkehr, falls die Fahrzeuge "Schlan-

Das Verkehrsgutachten geht von 40 Lieferfahrten in 24 Stunden aus. Diese werden überwiegend in der nordöstlichen, unterhalb des Parkhauses liegenden Ladezone abgewickelt. Die angeschlossenen Märkte und Geschäfte können hier direkt über Lastenaufzüge beliefert werden. Für diesen Bereich werden ca. 10 LKW und 15 Transporter pro Tag angenommen.

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>ge" stehen, erhöht durch genervte Fahrer gegebenenfalls das Unfallrisiko mit Fußgängern/Kindern und Radfahrern.</p> <p>Besteht die Möglichkeit den Anlieferverkehr an der Seite am Wehrle-Werk mit über die Parkhauszufahrt zu bedienen, so dass der Anlieferverkehr direkt von der Hochburgerstraße aus zum neuen Zentrum seine Zufahrt hat? Hier ist eine großzügige Einfahrt sicherlich zusätzlich einladend und erhöht die Attraktivität der Parkhausnutzung.</p> <p>Das Wehrle-Werk braucht weiterhin seine Anbindung an seine Werkshalle, die gewährleistet sein muss ... jedoch bedingt dies nicht zwingend, dass aller Zulieferverkehr diesen Weg nimmt. Da wünsche ich mir ein nochmaliges kreatives "hinschauen".</p>	<p>Für die Geschäfte und Betriebe im südlichen Bereich werden ca. 15 Transporter angenommen. Diese Einrichtungen werden über die Theodor-Ludwig-Straße mit den bisher bereits geltenden Einschränkungen der Befahrbarkeit der Fußgängerzone angefahren. Ein "Stau" der Anlieferfahrzeuge ist bei diesen Größenordnungen nicht zu erwarten.</p> <p>Die Nutzung der Parkhauszufahrt für LKW und Transportfahrzeuge ist aus konstruktiven Gründen (insbesondere Deckenhöhen) nicht sinnvoll. Zudem ist die Anlieferungszone in einem abgeschirmten Bereich unterhalb des Parkhauses geplant. Die Kombination der Zufahrt und der Anlieferungszone mit der genannten "Wehrle-Werk-Zufahrt" bietet sich aus organisatorischen Gründen an und entspricht dem Gebot des flächen- und ressourcensparenden Planens und Bauens.</p>
<p><b>"Neuer Markt" als Sackgasse?</b></p> <p><b>barrierefreier Durchgang zur Hochburger-Straße / Theodor-Ludwig-Straße</b></p> <p>Es ist wünschenswert mit dem Fahrrad (Kinderwagen, Rollstuhl ...) problemlos und barrierefrei durch den "Neuen Markt" bis zur Hochburgerstraße zu kommen, ohne einen Fahrstuhl zu benutzen.</p> <p>Der Fußweg vom zentralen Platz im "Neuen Markt" zum Parkhaus (Richtung Hochburgerstraße / Theodor-Ludwig-Straße) hat einen Höhenunterschied von einem ganzen Stockwerk zu bewältigen. Folgt man diesem so führen anschließend wieder Treppen abwärts zur Theodor-Ludwig-Straße. Ein barrierefreier Durchgang wäre ohne diese zusätzliche Erhöhung eventuell realisierbar.</p>	<p>Der Anregung wurde entsprochen. Die Hochbauplanung wurde entsprechend geändert. Der im Bebauungsplan mit einem "Gerecht zugunsten der Allgemeinheit" festgesetzte Bereich wurde entsprechend barrierefrei geplant.</p>
<p><b>Durchgang zur Markgrafenstraße</b></p> <p>Ein Durchgang zur Markgrafenstraße sollte falls möglich realisiert werden, da dies eine Bereicherung der Querverbindungen und kurzen Wege unter Ausnutzung aller derzeit vorhandenen Parkplatzmöglichkeiten darstellt. Auch der fußgänger- und fahrradfreundlichen Innenstadt bringt dies einen zusätzlichen Gewinn.</p> <p>Jetzt sehe ich die einmalige Möglichkeit eine weitere Verbindungsachse zu schaffen, die auch sofort nutzbar ist. Wird hier alles baulich geschlossen lässt sich diese Verbindungs-Achse auch künftig nicht mehr realisieren.</p> <p>Zudem würde dieser weitere Zugang / Durchgang die Lebendigkeit des neu entstehenden Platzes und Zentrums erhöhen und ihm die Wirkung einer "Sackgasse" nehmen, die doch leicht entsteht, wenn der hineinführende Weg nur über Treppen oder Aufzüge / Rolltreppen weiterführt und dadurch der freie Bewegungs-Fluss begrenzt / gebremst wird.</p>	<p>Ein Durchgang zur Markgrafenstraße ist aufgrund der Gebäudekonzeption im MK 1.2 und der südlich angrenzenden Bestandsbebauung nicht vorgesehen. Der genannte "zusätzliche Gewinn", bzw. die Einsparung für Fußgänger würde etwa 120 m betragen und rechtfertigt den erhöhten Aufwand an dieser Stelle nicht.</p> <p>Von einer nennenswerten "Verbindungsachse" kann angesichts der Struktur des weiterführenden Straßen- und Wegenetzes keine Rede sein.</p> <p>Wie bereits aufgezeigt ist die interne Wegeführung ebenerdig und barrierefrei geplant.</p>
<p><b>Fahrradabstellmöglichkeiten</b></p>	

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>Diese sind wohl bereits gut bedacht?! Hier wollte ich noch einmal darauf hinweisen, dass der Radfahrer seinen Vorteil auch die Fußgängerzone benutzen zu dürfen und mit dem Rad direkt bis an die Geschäfte hinzufahren gerne nutzt. Aus der Erfahrung werden Fahrradbügel, wenn sie strategisch gut angeboten werden, gut genutzt ... fehlen diese jedoch wird auch gerne "wild" geparkt an Stellen wo dies auch eher hinderlich sein kann.</p> <p>Wird auf dem zentralen Platz im "Neuen Markt" ausreichender Fahrradabstellplatz angeboten? Ist das Durchqueren des "Neuen Marktes" mit einem Fahrrad angedacht oder sollen die Fahrräder bereits auf dem Marktplatz abgestellt werden?</p> <p>Der Radfahrer wird keinesfalls wie ein Autofahrer einen im Parkhaus angebotenen Platz nutzen um dann zu Fuß seine Besorgungen in Emmendingen zu machen. Auch an den erhöhten Platzbedarf von größeren Fahrrädern und Fahrrädern mit Hängern sollte gedacht werden.</p> <p>Eventuell wären fest vermietete Fahrradstellplätze im Trockenen interessant ... für Menschen, deren Arbeitsplatz in der Stadt ist.</p>	<p>Die Lage, Anzahl, Größe und Ausgestaltung von Fahrradabstellmöglichkeiten sind Gegenstand der weiteren Hochbauplanung und des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Eine Durchquerung ist für Fußgänger und Radfahrer möglich.</p>
<p><b>Parkhaus</b></p> <p>Ich bin eindeutig Befürworterin von möglichst vielen Parkplatzstellplätzen im Parkhaus, da wir in Emmendingen so zentrumsnah und überhaupt voraussichtlich kein weiteres Parkhaus realisieren können, sollte sich im mittelfristigen Zeitraum der Bedarf hierfür abzeichnen oder bereits sehr zeitnah, wenn das neue Zentrum funktioniert und die gewünschte zusätzliche Kaufkraft in EM bindet.</p> <p>Welche Chance auf ausreichenden und zentrumsnahen (komfortablen und nutzungsfreundlichen) Parkraum !!! Da das neue Parkhaus ja wohl den neuen Automaten Rechnung zollt muss hoffentlich kein Parkhaus-Nutzer um seine Außenspiegel bangen, wenn er dort reinfährt.</p> <p>Aufgrund des Wehrle-Werks und der umliegend annähernd ebenso hohen (ist ja im Plan nicht so genau ersichtlich) Gebäude sollte die geplante Bauhöhe realisierbar sein ohne störend zu wirken. Und aus dem ökologischen Gesichtspunkt der Nahverdichtung werden somit bebaute Flächen optimal ausgenutzt.</p> <p>Zudem nimmt der geplante Alnatura-Markt im EG des Parkhauses zur Hochburgerstraße hin dem Parkhaus auf dieser Seite Masse. Dies wirkt sicher einladend und zeigt schon hier, dass die Innenstadt mit vielen Einkaufsmöglichkeiten beginnt.</p>	<p>Der Bebauungsplan ermöglicht ein Parkhaus entsprechend den Anregungen hinsichtlich Größe und Komfort. Ziel ist es, nicht "möglichst viele Parkplatzstellplätze", sondern eine bedarfsgerechte, städtebaulich eingefügte Ergänzung des vorhandenen Angebotes zu erreichen.</p> <p>Der Hinweis entspricht der Planung.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen für den Bereich des Parkhauses berücksichtigt die Höhe des östlich gelegenen Betriebsgebäude und der westlich gelegenen Wohn- und Geschäftsgebäude. Durch die Anordnung von versetzten Ebenen ist die Westseite deutlich niedriger.</p>
<p><b>Einkaufen im UG und Parken</b></p>	

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>Sicher ist dies bereits gut durchdacht jedoch stellte sich mir die Frage der Logistik, die es braucht, damit auf den Parkdecks immer genügend Einkaufswagen zur Verfügung stehen bzw. sich dort kein Überschuss anhäuft, wenn alle autofahrenden Einkäufer ihre Autos beladen haben und dann Parkplatz nah den Einkaufswagen wieder abgeben / an die vorgesehenen Stellen bringen. Für Leergut braucht's oftmals direkt am Auto schon den Einkaufswagen ... ohne Leergut eher nicht. Eine futuristische Version wäre der Einkaufswagen auf Ab-ruf, der automatisch über ein Förderbandaufzug-System immer wieder optimal auf die Einkaufswä- gen-Parkplätze und in die Einkaufsgeschäfte verteilt wird.</p>	<p>Die Organisation, die Abstellmöglichkeit und ggf. das Einsammeln der Einkaufswagen sind Gegenstand der weiteren Planung und des Managements der Einzel-handelsbetriebe.</p>
<p><b>Parkhaus, ÖPNV, Großeinkauf in der Innenstadt oder auf der und grünen Wiese</b></p> <p>Eine schöne und begrüßenswerte Entwicklung ist der Ausbau den ÖPNV in Emmendingen, was bestimmt den ein oder anderen Autofahrer in den Bus bringt ... jedoch diejenigen aus den Umlandgemeinden sind weiterhin nicht ausreichend angebunden, so dass diese weiterhin auf das Auto angewiesen sind und Parkraum in Emmendingen benötigt wird. Denn ge- rade für denjenigen, der für seine Erledigungen eh schon im Auto sitzt ist die Entscheidung "wo fahr ich hin?" stark beeinflusst davon, "wo kann ich entspannt und ohne Stress meine Besorgungen usw. erledigen". Hier sehe ich jedoch ein wenig kritisch hin zu den geplanten Verkaufs-Flächen im UG, die dem täg- lichen Bedarf gewidmet sind und schon sehr gezielt darauf angewiesen sind, dass der Autofahrer gerne kommt und den Weg in die Stadt dem auf die grüne Wiese bevorzugt. Für den reinen "Nutzen- Großeinkauf", ohne noch Weiteres in der Stadt mit erledigen zu wollen und somit den Zusatznutzen des Standorts direkt in der Innenstadt auszuschöpfen, ist das Anfahren für alle, die jenseits der Gleise wohnen, eher umständlich und eventuell auch Zeit und Nerv raubend.</p> <p>Interessant ist auch hier die Sicht auf die zu erwar- tenden Parkgebühren und Öffnungszeiten ... die wohl im Ermessen des Betreibers liegen. Wenn irgendwie möglich sollten die Gebühren so moderat als möglich gehalten werden, da nur dann das Parkhaus so at- traktiv ist, dass das Suchen nach günstigem und eventuell kostenlosem Parkraum in den Wohngebie- ten nicht mehr so interessant ist. Dies tut auch den Anwohnern und dem Stadtklima gut - weil eben nicht jeder freie Fleck zugeparkt wird sondern konzentriert an den Stellen Autos stehen, wo öffentliches Parken angeboten ist. Wichtig für die Nutzung des Parkhau- ses ist sicherlich eine großzügige Öffnungszeit ... mit wenn möglich auch sehr später Nacht-Ausfahrt, so dass hier auch für kulturelle / gastronomische Parker das Parken interessant und möglich ist.</p>	<p>Das Plangebiet ist für den Autofahrer über die Hoch- burger Straße / Hebelstraße hervorragend erreichbar. Eine andere Zufahrtsalternative besteht aufgrund der innerstädtischen Straßen- und Erschließungsstruktur und der Fußgängerzone nicht.</p> <p>Parkgebühren bzw. die Frage einer Erstattung von Gebühren sind nicht Gegenstand des Bebauungs- planverfahrens. Es liegt jedoch im natürlichen Interes- se des künftigen Betreibers und der geplanten Betrie- be und Einzelhandelsnutzungen, dass das Parkhaus möglichst gut angenommen und frequentiert wird. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen wurden entsprechend geschaffen.</p> <p>Bei entsprechenden baulichen Maßnahmen zum Lärmschutz kann das Parkhaus mit 24 Stunden Öff- nungszeit betrieben werden.</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>In Konkurrenz zur grünen Wiese (wo Parken kostenfrei ist) wäre es hilfreich, wenn die Betreiber der "Märkte" (im UG) die Parkkosten komplett erstaten, um in der Innenstadt bestehen zu können. Wichtig wäre auch hier ein Werbeauftritt / eine Info, der dies klar verständlich den Kunden und Bürgern aufzeigt - den Innenstadt-Standort mit den möglichen Zusatznutzen direkt in der Stadt zu sein hervorzuheben und als Gesamtvorteil Kunden ins neu entstandene Quartier zu bringen und weg von der grünen Wiese rein in die Stadt mit vollem Nutzen.</p>	
<p><b>Wegfall der Parkplätze wenn das Parkhaus neu gebaut wird:</b></p> <p>Hier eine Idee um die Menschen, die bisher nach Emmendingen reinkommen nicht zu verlieren.</p> <p>Den ÖPNV aufgreifend könnte evtl. ein attraktiver bus shuttle in die Innenstadt von Randgebieten aus beiden Hauptzufahrtsstraßen angeboten werden, so dass das Auto außerhalb abgestellt werden kann - dies wäre evtl. auch für die in der Stadt arbeitenden Menschen eine interessante Möglichkeit in der Bauphase ihren Arbeitsplatz zu erreichen.</p> <p>Denn die Bauphase hat eine Dauer, die tatsächlich den Menschen zwingt neue Wege auszuprobieren und evt. andere Orte kennen und lieben zu lernen. Dieser Kunde ist dann für Emmendingen erstmal auf lange Sicht verloren.</p>	<p>Zum Abbruch des Parkhauses und Ersatzparkplätzen vgl. Abwägungsvorschlag zu Nr. 14</p> <p>Die Frage einer zwischenzeitlichen Verbesserung des ÖPNV –Angebotes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p><b>Name des "neu" entstehenden Platzes / Areals ... "Neuer Markt"</b></p> <p>Ein Vorschlag meinerseits wäre Bezug nehmend auf die Emmendinger Geschichte und den Standort des Platzes diesen neue entstehenden Platz in Erinnerung an das stadhistorisch doch prägende Gasthaus "Löwen" das Zentrum vom Areal "Neuer Markt" "Löwenplatz" zu nennen. Um diesen Löwenplatz könnte ja der "Neue Markt" seinen Standort und seine Adresse haben:</p> <p><b>"Neuer Markt am Löwenplatz in Emmendingen"</b></p> <p>Ich finde es wichtig die Historie von Emmendingens Pflastern nicht komplett zu begraben sondern in irgendeiner Namensgebung an diesem Ort wieder zu finden. Und sei es "nur" in der Benennung der neu entstehenden offenen Passage als " Löwengasse" oder "Löwentor" ... es könnte z.B. das historische Löwentor tatsächlich im Straßenbelag eingebettet sein, so dass man über diesen Bogen läuft. So wäre er in einer "modernen" und interessanten neuen Art wieder vor Ort ohne Fassaden- oder Verkaufsflächen zu beeinträchtigen. Sicherlich ließe sich dies auch effektiv beleuchten.</p> <p>Für mich hat der Name "Neuer Markt" wenig "Substanz", gerade wenn man auch weiter in die Zukunft</p>	<p>Die Namensgebung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregungen wurden an den Projektentwickler weitergeleitet.</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>schauf. Wie klingt es in 50-100 Jahren wenn man sich am "Neuen Markt" trifft (wo es ja auch keinen „Alten Markt" gibt und der "Neue Markt" dann keineswegs mehr neu ist). "Neuer Markt" ist ein Name, wie er ihn in jeder x-beliebigen Stadt entstehen kann ... wenn Neues entsteht, eher funktionell und langweilig ... austauschbar. (Gibt es auch schon in großen Städten - z.B. Köln (Neumarkt)).</p> <p>Wir haben in Emmendingen einen Marktplatz, der im Mittelpunkt von Emmendingen ist, einen kleinen Marktplatz, einen Schlossplatz (benannt durch das davor stehende Schloss), die Landvogtei (auch benannt aus historischem Hintergrund) und warum sollte dann nicht auch dieser neu entstehende Platz im Namen historische Wurzeln haben? Oder wahlweise auch Interesse weckend zu Geschichten und Anekdoten anregen? Aus meiner Sicht ist es ein unschätzbare Wert in unserer Stadt solch historisch interessante Grundlagen vorzufinden ... manch einer würde viel dafür Zahlen, könnte er seinen Projekten so viel Substanz bieten.</p> <p>Ein "Neuer Markt am Löwenplatz" bietet eben beides ... die neu entstehende " Modernität" durch die modern gestalteten Gebäude und Handelsflächen und die Verbindung zur Stadt Emmendingen mit Ihrer Geschichte und Wurzeln. Fundierter Rückhalt macht stark!!</p>	
<p><b>Werbung am KK-Ersetzenden-Gebäude</b></p> <p>Großzügig bis unters Dach angebrachte Werbung ist bislang in der Innenstadt nicht vorgesehen ... soll sich dies ändern?</p>	<p>Die Werbeanlagen werden im Bebauungsplan durch örtliche Bauvorschriften in Art, Umfang, Anbringungs-ort und Größe geregelt. Am genannten Gebäude ist in Höhe des 1.OG eine in die Fassade integrierte Werbung in Größe eines Fensterelementes, jeweils zur Passage und zur Theodor-Ludwigs-Straße vorgesehen.</p>
<p><b>Dachdeckung</b></p> <p>Welchen Vorteil bietet ein "Metalldach"? Aus meiner Sicht gehört in die Innenstadt angepasst an das Umfeld ein Tonziegel auf das Dach. Modern wird das Zentrum schon allein durch die Fassade. Es kann aus der Vielfalt der Tonziegel ja durchaus ein modernerer größerer und flacherer Ziegel gewählt werden als die historischen Biberschwänze.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Auf das genannte Metalldach an der Theodor-Ludwig-Straße wurde zwischenzeitlich verzichtet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen entlang des Marktplatzes und in der Theodor-Ludwig—Straße mit Ausnahme des „Torhauses“ eine Dacheindeckung mit nicht glasierten, naturroten, rottonigen oder rotbraunen Tonziegeln oder Dachsteinen vor. Bei den übrigen Gebäuden sind Flachdächer zulässig</p>
<p><b>Sicherheit</b></p> <p>Das neu entstehende Zentrum hat eine Größe und auch "öffentlichen" Raum, wie ist hier gerade in Nachtstunden die Sicherheit gegeben? Oder wird diese Fläche nachts nicht zugänglich sein?</p>	<p>Der entstehende "öffentliche Raum" greift die innerstädtische Struktur mit einem Wechsel von weitgehend geschlossenen Straßenrändern und Durchgängen, Durchlässen, Gassen und Straßen auf und wird nach derzeitigem Kenntnisstand auch in den Nachtstunden uneingeschränkt öffentlich zugänglich sein. Bezüglich der genannten Sicherheitsaspekte entsteht über die vorhandenen Verhältnisse hinaus kein neuer Sachverhalt.</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p><b>Wohnungen + Lebendigkeit</b></p> <p>Wenn die Nutzung des neuen Zentrums festgelegt wird sollten Wohnungen in der Nutzung nicht ausgenommen sein ... ob dies dann kommt kann dann ja offen bleiben. Wenn Interesse an "teuren" Innenstadt-Lofts besteht ist dies aus meiner Sicht genauso gut, wenn nicht noch besser als ausschließlich Geschäfte, Büros, Praxen, Kitas, und weitere "nur" tagsüber Nutzer, die echtes Leben in die Stadt bringen (auch am Abend und an den Wochenenden). Wird dies ausgeschlossen könnten auch in der Nutzungsgeschichte nur schwer Räume als Wohnungen "umgenutzt" werden, sollte sich der Bedarf hierhin entwickeln. Gastronomie ist natürlich wünschenswert und soll ja auch wenn es einer betreiben will mit rein und ist damit wohl eh im Nutzungsplan bedacht.</p> <p>Eine Belebung der Innenstadt, auch nach Geschäftschluss und am Wochenende ist nur dann möglich, wenn die zu solchen Zeiten aktiven Menschen auch Angebote und Plätze vorfinden, die angenommen werden. Dies ist jedoch sicherlich eine weit über das neue Zentrum und dessen Planbarkeit und Nutzbarkeit hinausgehende Aufgabe, die es für Emmendingen zu lösen gilt.</p>	<p>Die Anregung zur Zulässigkeit von Wohnungen wurde in den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgegriffen. In den Bereichen MK1.1, MK2 und MK3 entlang der Theodor-Ludwig-Straße und der Markgrafenstraße sind "sonstige Wohnungen" gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses zulässig.</p> <p>Gastronomische Angebote sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig und nach der vorliegenden Konzeption insbesondere in Marktplatznähe positioniert. Die genannte "Belebung", ist auch durch die Außengastronomie zu erwarten.</p>
<p><b>Anmerkung zum Schluss</b></p> <p>Da dieses Schreiben an unterschiedliche Empfänger betreffend das Projekt "Neuer Markt" geht sind darin Dinge besprochen und angesprochen, die mal die Projektentwickler, mal die Stadt Emmendingen, mal beide und evtl. auch mal keinen von beiden betreffen. Sehen Sie meine Worte bitte als konstruktive Kritik, ein Anliegen ist, dass sich Emmendingen in der Zukunft gut entwickelt. Ich bin mir bewusst, dass die vorgestellten Planungen schon sehr weit und bestimmt in vielen Bereichen bis ins Detail durchdacht sind, und Gegebenheiten berücksichtigt, die sich einem "von außen Betrachter" nicht sofort erschließen. Trotzdem bin ich sicher, dass auch meine Anregungen und Gedankenanstöße ihre Berechtigung haben und eventuell hier oder dort noch etwas bewegen können.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Schreiben Nr. 2</b></p> <p><b>Kita im "Neuen Markt"</b></p> <p>Ich begrüße es sehr, dass in der Projektplanung an die Aufenthaltsqualität für Kinder und Familien gedacht wird. <b>Das Angebot einer Kita sehe ich dort fehl am Platz.</b></p> <p>Wirtschaftlich mag eine Kita an diesem Ort funktionieren, da es bestimmt ausreichend Familien gibt, die dies gerne annehmen und zeitlich und persönlich Vorteile darin sehen nahe der täglichen Arbeit ihre</p>	<p>Eine Kinderbetreuungseinrichtung ist im festgesetzten Kerngebiet allgemein zulässig. Die Lage oder konkrete Planung der Kindertagesstätte ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Unabhängig von den geplanten Einzelhandelsflächen gibt es Bedarf für ein zentrales, gut erreichbares innerstädtisches Betreuungsangebot. Derzeit liegt die konkrete Anfrage eines potentiellen Betreibers vor.</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>Kinder betreut zu wissen. Sicherlich bräuchte es dann auch eine gute Lösung rund um die Hol- und Bringzeiten einer Kita – oft mit dem Auto. Und so wie es in der Projektvorstellung anklang gibt es auch einen interessierten Kita Betreiber.</p> <p>Aus meinem Erfahrungsschatz als Mutter und auch im Blick auf die Bedürfnisse heranwachsender Menschenkinder gibt es keinen "ungeeigneteren" freiwillig gewählten Entwicklungsraum für Kinder als ein von allen Seiten von Beton, Räumen, Begrenzungen, Lärm, Autos, Reizüberflutung, Gefahren und einkaufenden Menschen umgebenen Platz. Da hilft auch eine schön gestaltete Freifläche zwischen Parkhaus und rückwärtigem Geschäftshaus / Wohnhaus nicht viel weiter. Es fehlt Luft, Sonne, Natur, Ruhe, freies Spiel, Platz, Bewegungsfreiraum, ... Kinder sind im restlichen Alltag schon mehr als genug gezwungen sich anzupassen, in Wohnungen zu sein ... um in unserer modernen Welt zu bestehen.</p> <p>Emmendingen ist nicht so groß, dass es notwendig ist eine Kita eingebettet in ein größeres Zentrum anzubieten, so wie es in Großstädten einfach nicht anders möglich ist ... innenstadtnah gibt es einige sogar fußläufig erreichbare Kitas, die alle den Kindern mit direkter Anbindung an die Räumlichkeiten echtes Grün bieten.</p>	<p>Nach der bisherigen Planung liegt die Einrichtung im "Innenhof" und ist durch die Anordnung der Fassaden nach Süden und Westen soweit wie möglich vom Straßenverkehrslärm, von der Parkhauszufahrt, von der Anlieferungszone und von dem östlich angrenzenden Gewerbebetrieb abgeschirmt.</p> <p>Zum Schallschutz wurde ein Gutachten erstellt. Die empfohlenen Schutzmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Luftschadstoffe wurden ebenfalls gutachterlich überprüft. Die zu erwartenden Werte liegen weit unterhalb der zulässigen Grenzwerte und liegen im Rahmen der bereits vorhandenen, innerstädtischen "Grundbelastung".</p> <p>Die begrenzten Außen- und Grünflächen sind angesichts des geplanten Anteils von Krippenplätzen ausreichend.</p>
<p><b>Schreiben Nr. 3</b></p> <p><b>Nutzungs-Alternative:</b></p> <p><b>Autos ins UG und Ladenflächen ins EG und die oberen Geschosse</b></p> <p>Die großen UG-Flächen bieten sich wie geplant für die großen Märkte, die Artikel des täglichen Bedarfs anbieten, an ... sofern sie vom Kunden angenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird der bequeme Einkäufer tatsächlich für den "Groß-Einkauf", auf den diese Firmen auch angewiesen sind, ins Parkhaus und über Fahrstuhl ... mit dem Einkaufswagen seine Einkäufe erledigen ... und dies dem Einkauf auf der grünen Wiese vorziehen?</li> <li>- Ist und kann von außen (im Vorbeifahren) ersichtlich werden, dass hier (z.B. "ReWe" und "der Drogeriemarkt dm") im großen Stil Ihre Waren anbieten?</li> <li>- Sollte das geplante Konzept nicht aufgehen und es (was ich keinen falls wünsche) zu einem Leerstand im UG kommen ... wer kommt dann als Sortimenter in Frage?</li> </ul> <p>=&gt; Mal ganz frei von allen wohldurchdachten Planungen ... Warum nicht die Autos ins UG (verursacht bestimmt geringere Baukosten durch geringere Bautiefen und</p>	<p>Zur Alternative einer Tiefgarage vgl. Abwägungsvorschlag zu Nr. 17.</p> <p>Zur hervorragenden Erreichbarkeit des Parkhauses und des verbesserten Parkplatzangebotes sowie zur attraktiven fußläufigen Erreichbarkeit vgl. vorangegangene Stellungnahmen.</p> <p>Der Standort ist eine städtebaulich gewünschte Alternative zu den reinen "Autostandorten" auf der "grünen Wiese" und soll das innerstädtische Angebot stärken und verbessern und im Sinne einer "Stadt der kurzen Wege" auch fußläufig und mit dem Fahrrad gut erreichbar sein.</p> <p>Neben der zentralen Lage besteht der besondere Standortvorteil in einer guten Erreichbarkeit mit dem Pkw und einem zeitgemäßen, komfortablen Parkplatzangebot. Durch die direkte bauliche Verknüpfung des Parkhauses mit den Geschäften und Einzelhandelsflächen kann der Kunde diese auf direktem Weg und trockenen Fußes erreichen.</p> <p>Das künftige Angebot soll weniger "im Vorbeifahren", sondern vielmehr als attraktive, neue Adresse in der Innenstadt wahrgenommen werden. Die Unterbringung der größeren Handelsflächen im Untergeschoß hat den Vorteil, dass der Erd- und Obergeschossbereich für kleinteiligere Nutzungen mit entsprechender Gliederung und Fassadengestaltung vorbehalten bleibt.</p>

## SV 0945-18 Anlage 11.2 Anregungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen

<p>Raumanforderungen als die vollwertigen Verkaufsflächen im UG) und die Anbieter der Waren des täglichen Bedarfs auf den Flächen der oberen beiden Parkhausebenen ... gut sichtbar für jeden, der vorbeifährt und gleichzeitig über die Fassade gut erkennbar?</p> <p>Das Parkhaus ist durch die gut sichtbare, einladende Parkhauseinfahrt präsent.</p>	<p>Eine unterirdische Unterbringung des Parkplatzangebotes scheidet aufgrund der verfügbaren Grundstücksfläche und des Mühlbachs aus (vgl. Abwägungsvorschlag zu Nr. 17).</p>
---	---