

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

**Entscheidungsvorschläge zu den bei der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Stand vom 30.04.2018

**Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

<b>Einwendung / Stellungnahme</b> (eingescannte Originalstimmungen)	<b>Entscheidungsvorschlag</b>
<p><b>1. Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.</b>                      Schreiben vom 12.12.2014, vom 24.03.2015 und vom 23.06.2017                      Letztes Schreiben vom 23.06.2017:</p>	
<p>Wir bedanken uns für die mit Schreiben vom 24. Mai 2017 übermittelten Unterlagen und der Möglichkeit zur Stellungnahme.</p> <p>Gegen die Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplanes bestehen von unserer Seite keine Einwände. Diese Stellungnahme erfolgt auch im Namen der uns angeschlossenen Verbände sowie des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) und des Naturschutzbundes (NABU)</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>2. Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung</b>                      Schreiben vom 30.05.2017</p>	
<p>Die Grundstücke sind im Trennsystem zu entwässern.</p> <p><b>Schmutzwasser:</b>                      Das anfallende Schmutzwasser ist in die bestehende öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Theodor-Ludwig-Straße, Hochburger Straße oder am Marktplatz einzuleiten.</p> <p><b>Niederschlagswasser:</b>                      Das anfallende Niederschlagswasser kann direkt in den angrenzenden „Mühlbach“ oder gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.                      Der Drosselabfluss ist auf 0,2 l/s je 100 qm versiegelte Fläche festzusetzen.                      Abflüsse aus stark frequentierten Verkehrs – und Stellplatzflächen müssen vorbehandelt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung und werden mit der Bitte bzw. der Forderung um Berücksichtigung an den Vorhabenträger / künftige Bauherren weiter geleitet.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt. Für das derzeit geplante Vorhaben liegt eine entsprechende Berechnung / gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Dahlmeier, Freigericht, vom 06.11.2017 vor.</p> <p>Es wird eine wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung des Regenwassers in den Mühlbach beantragt werden.</p>

<p><b>3. Deutsche Telekom GmbH</b> Schreiben vom 12.06.2017</p>	
<p>Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten: Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Das Plangebiet ist bereits mit einer Telekommunikationslinie der Telekom versorgt. Für eine erforderliche Änderung oder Anpassung der Grundstücksversorgung werden die Bauherren / Investoren gebeten sich rechtzeitig an die Bauherrenberatung der Telekom unter der Telefon Nr. 08003301903 zu wenden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung und werden mit der Bitte bzw. der Forderung um Berücksichtigung an den Vorhabenträger / künftige Bauherren weiter geleitet.</p>
<p><b>4. Landesamt für Denkmalpflege Regierungspräsidium Stuttgart</b> Schreiben vom 26.06.2017</p>	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Bauleitplanverfahren. Im Planungsgebiet sind sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege berührt.</p>	
<p><b><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u></b></p> <p>Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG: • <b>Markgrafenstraße 3</b> (Flst-Nr. 0-209) Wohnhaus und Bäckerei Fallers, Baujahr 1844, Massivbau. Veränderungen 1904/1929. Zweigeschossiges, traufseitiges Gebäude auf niedrigem Sockel, Mansarden, Obergeschoss vierachsig, Erdgeschoss nicht ursprünglich. Zugehörig zweigeschossiges Rückgebäude mit Puldach. (Sachgesamtheit)</p>	<p>Das genannte Kulturdenkmal Markgrafenstraße Nr. 3 sowie die Kulturdenkmale Marktplatz Nr. 15 und Theodor-Ludwig-Straße Nr. 28 wurden mit entsprechendem Symbol als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><b><u>Archäologische Denkmalpflege</u></b></p> <p><b>1.) Darstellung des Schutzgutes</b></p> <p>Das Plangebiet liegt zum Teil im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadt Emmendingen (Flst.Nrn. 206/2, 207, 208, 209, 210; s. Plan). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.</p>	



<p>Unserer Kenntnis nach hatte das Kaufhaus eine Verkaufsfläche von knapp 5.000 m<sup>2</sup>. In vorliegendem Vorentwurf werden nun eine neu geplante Gesamtverkaufsfläche von ca. 6.500 m<sup>2</sup> benannt. Davon soll (im UG) ein Teil im kurzfristigen Sortimentsbereich in Form eines Lebensmittelmarktes sowie eines Drogeriemarktes realisiert werden. Der Presse ist zu entnehmen, dass nun des Weiteren noch die Ansiedlung eines Biofachmarktes (in einem anderen Geschoss) vorgesehen ist.</p> <p>Die Standortlage ist u.E. "zu 100 Prozent" als städtebaulich integriert zu bewerten. Das neue Einkaufszentrum wird zentral innerhalb der Innenstadt (Fußgängerzone) liegen. Das Areal dürfte dem als "zentralen Versorgungsbereich" Emmendingens zu bewertenden Bereich zuzuordnen sein. Hinzu kommt, dass es sich zudem in einem der beiden für Emmendingen regionalplanerisch ausgewiesenen Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte befinden wird.</p>	
<p><b>Erste Einschätzung</b></p> <p>Der Standort erscheint daher für ein solches Vorhaben aus unserer Sicht in (fast) jeder Hinsicht als optimal. Auch die geplante Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur erscheinen angemessen: Mit Magnetbetrieben im kurz- wie mittelfristigen Sortimentsbereich, weiteren Ladeneinheiten und ergänzenden Nutzungen wie Gastronomie, Fitnessstudio u.ä. dürfte die Emmendinger Innenstadt und deren Betriebe maßgeblich profitieren können und ihre Weiterentwicklung möglich sein. Die Kundenfrequenz könnte in relevanter Weise ansteigen.</p> <p>Selbstverständlich werden wettbewerbliche Auseinandersetzungen mit dem zweiten innerstädtischen Einkaufszentrum, der Merk-Galerie sowie den sonstigen Betrieben der Innenstadt stattfinden. In Bezug auf die letztgenannten ist es u.E. zu begrüßen, dass ein relevanter Anteil der Verkaufsfläche im kurzfristigen Bereich realisiert werden soll. Beim Drogeriemarkt dürfte es sich zudem um den Umzug des Marktes aus der Nachbarschaft handeln. Für das Mittelzentrum Emmendingen halten wir das Vorhaben und dessen Größenordnung ohne Einschränkung für adäquat. Raumordnerisch relevante Auswirkungen dürften auszuschließen sein. Die Ausweisung eines Kerngebietes ist daher vertretbar (ob das Einkaufszentrum mit seinen Nutzungen der Charakteristik eines solchen entspricht, ist nicht von uns zu beurteilen). Es würde jedoch begrüßt, wenn der Bebauungsplan in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weitergeführt werden würde.</p>	<p>Der Bebauungsplan soll für den überplanten Bereich zwischen Markgrafenstraße, Theodor-Ludwig-Straße, Hochburger Straße und dem östlich angrenzenden Gewerbeareal die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleisten. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Flächen, zur Bauweise, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, zur Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Stellplatzverpflichtung getroffen. Ziel war eine Gesamtplanung für das genannte städtebauliche Quartier östlich des Markplatzes. Eine isolierte Betrachtung und eine "Insellösung" zugunsten des Vorhabens sollte vermieden werden. Auf das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde daher verzichtet und ein "Regelverfahren" nach § 10 BauGB durchgeführt.</p>
<p>Die städtebauliche Ausführung des Vorhabens sowie seine verkehrliche Erreichbarkeit werden aus unserer Sicht für das Einkaufszentrum wie für die gesamte Innenstadt ebenfalls eine große Rolle spielen. Die An-</p>	<p>Die Stellplatzverpflichtung des § 37 der LBO steht der stadtentwicklungsplanerischen und städtebaulichen Zielsetzung der Sicherung und Entwicklung einer lebendigen Innenstadt mit attraktiven und vielfältigen</p>

## SV 0945/18 Anlage 11.1 Anregungen Träger öffentlicher Belange

<p>zahl der vorgesehenen Stellplätze liegt mit knapp 300 wohl deutlich unter der nach Landesbauordnung erforderlichen. Insofern sollte im Planentwurf dargelegt werden, dass und wie die Innenstadt bzw. der Standort mit alternativen Möglichkeiten einfach und schnell erreicht werden kann.</p>	<p>Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten innerhalb der bestehenden kleinteiligen, historischen Stadtstrukturen immer wieder entgegen. 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.</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. Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen berücksichtigt dies: Für Wohnungen gilt die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung. 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.</p> <p>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".</p>
<p>Städtebaulich wird dringend empfohlen, die Fassade des Einkaufszentrums (gegenüber der derzeit bestehenden Ausführung) deutlich offener zu gestalten - mindestens zur Fußgängerzone bzw. dem zentralen Marktplatz hin zu öffnen, bspw. über den Einsatz von Glasfronten oder die Schaffung einladender Ein- und Ausgangssituationen und Verbindungen. Das Einkaufszentrum sollte optisch wie auch in sonstiger Hinsicht vom Kunden als Teil der Innenstadt bzw. als Einheit mit der umgebenden Bebauung wahrgenommen werden können.</p>	<p>Die gesamte Konzeption des Vorhabens ist auf einen Öffnung zum Marktplatz und zur Fußgängerzone und einer entsprechenden Transparenz und Durchlässigkeit ausgerichtet. Zugleich werden die für die historische Umgebung typischen Gestaltungsmerkmale als baurechtliche Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><b>Weitere Hinweise und Anregungen</b></p> <p>Hinsichtlich der Frequenzbringer des kurzfristigen Bedarfs ist es u.E. wesentlich, u.a. durch bauliche Maßnahmen, besonders einfache und schnelle Zugänge ohne Barrieren zum Parkhaus zu schaffen (Stichwort "Einkaufswägen"). Eine Konzentration der drei Märkte im UG, falls machbar, könnte hierzu einen wichtigen Beitrag leisten.</p> <p>Soweit dem Vorentwurf entnehmbar, ist beim Vorhaben "normales", empfindliches Wohnen nicht vorgese-</p>	<p>Die Zugänge zum geplanten Parkhaus sind auf kurzem Weg und barrierefrei erreichbar. Die genannten Handelsflächen sind direkt mit der Parkierung verbunden.</p> <p>Die Anregung entspricht der bereits vorliegenden Planung: Wohnungen sind nur (wie bisher) abseits des</p>

## SV 0945/18 Anlage 11.1 Anregungen Träger öffentlicher Belange

<p>hen. Dies würde - auch angesichts des benachbarten Industriebetriebes - begrüßt werden. Es wird angeregt, die Nichtzulässigkeit von Wohnungen (v.a. "sonstiger Wohnungen") über die textlichen Festsetzungen zu verankern.</p> <p>Weitere Anmerkungen und Anregungen behalten wir uns für die Offenlage des Planentwurfes vor.</p> <p>Das Regierungspräsidium Freiburg, der Regionalverband Südlicher Oberrhein, das Landratsamt Emmendingen, der Handelsverband Südbaden sowie Herr Kaiser, Handels- und Tourismusreferent der IHK erhalten dieses Schreiben zur Kenntnis.</p>	<p>genannten Industriebetriebes in den Bereichen MK2 und MK3 (Bestandsbebauung entlang Theodor-Ludwig-Straße und Markgrafenstraße) zulässig. Innerhalb des neu überplanten, innenliegenden Bereichs (MK1.1, MK1.2 und MK1.3) sind keine "sonstigen Wohnungen" entsprechend BauNVO zulässig.</p>
<p><b>6. Landratsamt Emmendingen</b> Schreiben vom 29.06.2017</p>	
<p>Hiermit nehmen wir zu der Behördenbeteiligung wie folgt Stellung:</p>	
<p><b>I. Straßenbauverwaltung (für den Landkreis als Gebietskörperschaft und Aufgabenträger, Herr Rees vom 23.06.2017)</b> Das klassifizierte Straßennetz ist durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Es werden keine Bedenken und Anregungen geltend gemacht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>II. Belange des Umweltschutzes</b> <b>1. Untere Naturschutzbehörde (Herr Stubert, Herr Schill vom 08.06.2017)</b></p>	
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht des Naturschutzes keine Bedenken. Entsprechend § 13a BauGB ist die Vorlage eines Umweltberichtes und einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Ein Umweltbericht wird in Ziffer 5 der Begründung dennoch angekündigt. Bei dem überplanten Gebiets handelt es sich um eine überwiegend bebaute oder brach liegende Fläche (geringer Anteil Grünflächen). Naturschutzfachliche Belange dürften nicht betroffen sein.</p>	<p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung insbesondere hinsichtlich gebäudebrütender Vogel- und Fledermausarten durchgeführt.</p> <p>Die wegfallenden Nistplätze und Nistmöglichkeiten an den Gebäuden des Parkhauses, des ehemaligen Kaufhauses, der ehemaligen Kantine, des Kesselhauses und des Lagerhauses werden durch Nisthilfen für Sperlinge, Mauersegler und Fledermäuse in der Umgebung bzw. an den neuen Gebäuden ausgeglichen.</p> <p>Das Verfahren wird im Regelverfahren nach § 10 BauGB durchgeführt. Ein entsprechender Umweltbericht wurde zwischenzeitlich erstellt.</p>
<p><b>2. Untere Wasserbehörde (Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten, Herr Munding vom 29.06.2017)</b></p>	
<p><b>2.1 Oberflächengewässer:</b> Innerhalb des Bebauungsplangebiets verläuft der Mühlkanal, der teilweise verdolt ist. Es gelten hier die wasserrechtlichen Vorgaben. Eine zusätzliche Verdolung des Mühlkanals ist unzulässig.</p>	<p>Kenntnisnahme Eine zusätzliche Verdolung ist nicht geplant.</p>
<p><b>2.2 Grundwasser:</b> Wir bitten um Eintragung der Grundwasserstände</p>	<p>Die genannten Schnittzeichnungen der Hochbaupla-</p>

## SV 0945/18 Anlage 11.1 Anregungen Träger öffentlicher Belange

<p>(MHW, HHW) in die Schnitte 1-1 und 2-2.</p>	<p>nung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Informationen werden aber im Bauantrag aufgenommen.</p> <p>Seit dem 17.11.2016 wird ein Grundwassermonitoring durchgeführt und die Grundwasserstände im Bereich des Bebauungsplanes gemessen und dokumentiert.</p> <p>Danach beträgt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der höchste gemessene Wasserstand HHW 197,97 mNN</li> <li>• der Mittelwert der jährlichen Grundwasserhöchststände MHW 197,71 mNN</li> </ul>																		
<p><b>2.3 Abwasser:</b> Zur vorgesehenen Entwässerung werden keine Aussagen gemacht. Für direkte Einleitungen in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierbei ist die quantitative und qualitative Verträglichkeit der Einleitung nachzuweisen.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Zur Regenwasserableitung des Neubauvorhabens in den Bereichen MK1.1, MK1.2 und MK1.3 liegt eine Berechnung des Ingenieurbüros Dahmeier, 63579 Freigericht, vom 06.11.2017 vor.</p> <p>Abhängig von der Höhenlage wird ein Teilbereich der Neubebauung in den Mühlbach eingeleitet. Dies entspricht der Situation der Bestandsgebäude. Ein Teil der Fläche muss aufgrund der Höhenlage in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Nach den Vorgaben des Eigenbetriebs Abwasser der Stadt Emmendingen wird eine Wassermenge von ca. 20 m<sup>3</sup> zurückgehalten und dann gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abgegeben.</p>																		
<p><b>2.4 Wasserversorgung:</b> Keine Bedenken und Anregungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>																		
<p><b>2.5 Altlasten und Bodenschutz:</b> Für das Bebauungsplangebiet weisen wir auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2011) hin:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th style="text-align: center;">Nr.</th> <th style="text-align: center;">Verdachtsflächentyp</th> <th style="text-align: center;">Name</th> <th style="text-align: center;">Obj.-Nr.</th> <th style="text-align: center;">Bearbeitungsstand</th> <th style="text-align: center;">Handlungsbedarf</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">Altstandort</td> <td style="text-align: center;">Ehemalige Lederwerke</td> <td style="text-align: center;">6902</td> <td style="text-align: center;">erfasst</td> <td style="text-align: center;">Historische Untersuchung und Orientierende Untersuchung</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">Fläche des historischen Bergbaus</td> <td style="text-align: center;">unteres Brettenbachtal 01</td> <td style="text-align: center;">8587</td> <td style="text-align: center;">erkundet, BN 3</td> <td style="text-align: center;">Entsorgungsrelevanz</td> </tr> </tbody> </table>	Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Obj.-Nr.	Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf	1	Altstandort	Ehemalige Lederwerke	6902	erfasst	Historische Untersuchung und Orientierende Untersuchung	2	Fläche des historischen Bergbaus	unteres Brettenbachtal 01	8587	erkundet, BN 3	Entsorgungsrelevanz	
Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Obj.-Nr.	Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf														
1	Altstandort	Ehemalige Lederwerke	6902	erfasst	Historische Untersuchung und Orientierende Untersuchung														
2	Fläche des historischen Bergbaus	unteres Brettenbachtal 01	8587	erkundet, BN 3	Entsorgungsrelevanz														
<p>Vor Inkrafttreten des Bebauungsplans ist der Altlastenverdacht für die Fläche 1 (Gesamtfläche), insbesondere für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser, abschließend zu klären. Im Zusammenhang mit einem möglicherweise vorhandenen mikrobiologischen Gefährdungspotenzial durch die frühere Lederverarbeitung, das sich auch auf zukünftige Tiefbauarbeiten auswirken kann, ist den technischen Erkundungsmaßnahmen in jedem Fall eine historische Untersuchung voranzustellen. Hierzu ist ein in der Altlastenbearbeitung erfahrener Gutachter einzuschalten.</p>	<p>Die Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz betreffen insbesondere die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung und werden mit der Bitte bzw. der Forderung um Berücksichtigung an den Vorhabenträger / künftigen Bauherren weitergeleitet.</p> <p>Zu den Themen Altlasten und Bodenschutz liegt ein Gutachten des Ingenieurbüros Zeiser, 73749 Ellwangen vom 29.09.2017 mit folgenden Ergebnissen vor:</p>																		

## SV 0945/18 Anlage 11.1 Anregungen Träger öffentlicher Belange

<p>Wir empfehlen, die erforderlichen Untersuchungen mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Vorfeld abzustimmen. Eine zukünftige Bebauung darf eine ggf. erforderliche Sanierung zur Gefahrenabwehr nicht unmöglich machen.</p>	
<p>Das Plangebiet befindet sich zusätzlich innerhalb der abgegrenzten Fläche, die durch den historischen Bergbau beeinflusst ist (großflächig siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in Böden). Es ist mit erhöhten Schadstoffgehalten des Bodens durch Arsen, Blei, Cadmium, Kupfer und Zink zu rechnen.</p>	
<p>Mit der Bebauung/Umnutzung der genannten Flächen ist sicher zu stellen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und die nutzungsspezifischen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-verordnung (BBodSchV) für alle relevanten Wirkungspfade eingehalten sind. Ebenso ist überschüssiger Bodenaushub, der bei Eingriffen in den Untergrund anfällt und das Gelände verlässt, nicht frei verwertbar.</p> <p>Es ist daher ein in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien zur Einhaltung der bodenschutz-, arbeitschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu beauftragen und gegenüber dem Landratsamt zu benennen. Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen in Kenntnis zu setzen.</p>	<p><u>Schadstoffgehalte des Grundwassers</u> Gemäß Forderung des Landratsamtes in der was-serrechtlichen Erlaubnis für die Grundwassermess-stellen vom 12.06.2017 war das beim Bohrungen Klarspülen der Bohrung B 28/GWM-T anfallende Wasser aufzufangen und auf PAK, MKW, AKW, CKW und Schwermetalle zu analysieren. Im Ergebnis waren keine der untersuchten Schadstoffe nachweisbar.</p> <p><u>Laborchemische Untersuchung nach VwV Boden</u> Die beim Aushub anfallenden Böden und Auffüllungen wurden an vier Mischproben im Hinblick auf eine Verwertung nach dem Parameterumfang der "Verwal-tungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwer-tung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" (VwV Boden) analysiert. Danach weisen die untersuchten Proben keine erhöh-ten Schadstoffgehalte auf. Alle Parameter unterschrei-ten die Z0-Zuordnungswerte der VwV Boden. Die hier untersuchten Auffüllungen und anstehenden Böden können daher gemäß den vorliegenden Analysen, in die Qualitätsstufe Z0 nach VwV Boden eingestuft und außerhalb durchwurzelbarer Bodenschichten uneinge-schränkt verwertet werden. Im Falle einer Entsorgung kann das Material z.B. auf einer nach VwV Boden ge-nehmigten Erddeponie (Z0) abgelagert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von vo-rangegangenen Altlastenuntersuchungen im Bereich der „Wehrle-Flächen“ lokal Belastungen der Auffül-lungen und Belastungen des Stauwassers in den Auf-füllschichten festgestellt wurden. Solche Bereiche sind daher beim Aushub zu separieren bzw. vorab mittels einer ergänzenden Erkundung einzugrenzen.</p>
<p>Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Verdachtsfläche ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Ein Entwässerungs-konzept liegt vor (vgl. Stellungnahme zu Pkt. 2.3). Eine Versickerung ist nicht vorgesehen.</p>

## SV 0945/18 Anlage 11.1 Anregungen Träger öffentlicher Belange

<p><b>3. Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz (Herr Borgdorf vom 29.06.2017, Herr Schumacher vom 26.06.2017)</b></p>	
<p><b>Immissionsschutz</b> Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes haben wir hinsichtlich Immissionsschutzes keine Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Hinweis: Für den Bebauungsplan wurde inzwischen ein Schallschutzgutachten erstellt.</p>
<p><b>Abfallrecht</b> Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken, wenn unsere Stellungnahme und Anregungen in den Bebauungsplan übernommen werden.</p> <p>1. Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.</p> <p>2. Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen. In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.</p> <p>3. Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten. Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.</p> <p>4. Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von</p>	<p>Die Hinweise betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung bzw. Bauausführung und werden mit der Bitte bzw. der Forderung um Berücksichtigung an den Vorhabenträger / künftige Bauherren weiter geleitet.</p> <p>Die Hinweise Nr.3 bis 11 betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung bzw. Bauausführung und werden mit der Bitte bzw. der Forderung um Berücksichtigung an den Vorhabenträger / künftige Bauherren weiter geleitet.</p> <p>Die genannten Vorschriften sind entsprechend zu beachten.</p>

Fremdstandorten verwendet werden soll, sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten. Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.

5. Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).

6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.

7. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.

8. Teerhaltige Abbruchmaterialien sind ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Verbreitung von teerhaltigen Ausbaustoffen ist grundsätzlich zu vermeiden und eine Verdünnung durch Zugabe von unbelastetem Material unzulässig. Eine Verwendung ist nur unter Beachtung des Leitfadens zum Umgang mit teerhaltigem Straßenaufbruch vom März 2010 und der o.g. „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse, zulässig.

9. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: [gja@landkreis-emmendingen.de](mailto:gja@landkreis-emmendingen.de)) abzustimmen.

10. Die bei Abbrucharbeiten anfallenden Holzabfälle sind gemäß der Altholzverordnung zu klassifizieren und entsprechend einer schadlosen Verwertung bzw. thermischen Beseitigung zuzuführen.

11. Die beim Rückbau der Gebäude anfallenden asbesthaltigen Abfälle sind als gefährlicher Zwangsabfall (Abfallschlüssel nach AVV 170605\*) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.

## SV 0945/18 Anlage 11.1 Anregungen Träger öffentlicher Belange

<p><b>III. Gesundheitsamt (Herr Wolf vom 09.06.2017)</b> Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes keine Bedenken.</p>	
<p><b>IV. Vermessungsamt (Herr Schwartz vom 29.06.2017)</b> Das Vermessungsamt hat weder Anregungen noch Bedenken.</p>	
<p><b>V. Amt für Flurneuordnung (Frau Pulice vom 31.05.2017)</b> Die Maßnahme liegt außerhalb laufender oder geplanter Flurbereinigungsverfahren. Wir haben deshalb keine Anregungen und Bedenken.</p>	
<p><b>VI. Landwirtschaftsamt (Frau Pauer vom 01.06.2017)</b> Zu dem Planvorhaben gibt es aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p>	
<p><b>VII. Forstliche Belange (Herr Teepe, Herr Schmidt vom 30.05.2017)</b> Die betroffene Fläche ist nicht Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Aus Sicht der unteren Forstbehörde des Landkreises Emmendingen bestehen keine Einwendungen gegen die geplante Neuaufstellung.</p>	
<p><b>VIII. Beteiligung weiterer Behörden / Belange weiterer Dienststellen</b></p>	
<p><b>Amt für ÖPNV (Herr Anders vom 30.05.2017)</b> Keine Anmerkungen vom Amt für ÖPNV.</p>	
<p><b>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (Herr Kißling vom 20.06.2017)</b> Zum Vorhaben der Stadt Emmendingen weist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen auf die Einhaltung der Belange der Müllabfuhr hin „Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsstraßen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen“; (siehe Anlage). Des Weiteren bitten wir bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu bedenken, dass im Rahmen der Tiefbauplanungen Möglichkeiten zur Vermeidung von Erdaushub vor Ort gem. § 6 KrWG (Abfallvermeidung) bei der Festlegung von geringeren Aushubtiefen bei gleichzeitig höher gesetztem Geländeniveau (Erdausgleich) gegeben sind.</p>	<p>Die Hinweise zur Abfallwirtschaft betreffen insbesondere die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung und werden mit der Bitte bzw. der Forderung um Berücksichtigung an den Vorhabenträger / künftige Bauherren weitergeleitet. Standorte der Müllentsorgung und Zufahrten werden im weiteren Verfahren mit dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft abgestimmt.</p> <p>Ein Erdmassenausgleich durch ein "höher gesetztes Geländeniveau" ist aufgrund der innerstädtischen Lage, der Höhenlage der angrenzenden Grundstücke und der angrenzenden öffentlichen Flächen nicht in nennenswertem Umfang möglich.</p>
<p>Für gering belastetem Bodenmaterial kommen als Verwertung bodenähnliche Anwendungen, z. B. im Landschaftsbau, sowie Verfüllung von Abgrabungen infrage; höher belastetes Material kann ggfs. in technische Bauwerke eingebaut werden. Dies kann auch ein wertvoller Beitrag des Umweltschutzes für ein kostengünstigeres Bauen aufgrund entfallender Erdaushub-Entsorgungskosten sein und spart zudem die kostbaren kommunalen Deponiekapazitäten. Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen keine.</p>	<p>Die Hinweise zur Bodenverwertung betreffen insbesondere die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung und werden mit der Bitte bzw. der Forderung um Berücksichtigung an künftige Bauherren weitergeleitet.</p>

## SV 0945/18 Anlage 11.1 Anregungen Träger öffentlicher Belange

<p><b>IX. Bauleitplanung (Herr Santo vom 01.06.2017)</b>          Eine Stellungnahme des Landratsamtes zum Bau- und Planungsrecht entfällt, da wir für den Bereich der großen Kreisstadt Emmendingen nicht zuständig sind.</p>	
<p><b>Redaktioneller Hinweis:</b>          Bitte in der Begründung unter lfd. Nr. 1.3 die Bezeichnung des Bebauungsplans von „Kreiskrankenhaus“ in „Theodor-Ludwig-Straße“ ändern.          Da die rechtskräftigen Bebauungspläne vom Regierungspräsidium Freiburg in ein geografisches Informationssystem übertragen werden, bitten wir darum, Herrn Peter Schneider beim Referat 21 des Regierungspräsidiums ebenfalls eine Mehrfertigung des Planes zukommen zu lassen. Dies ist auch per email möglich unter der Adresse: peter.schneider@rpf.bwl.de.          Wir bitten, uns nach Rechtskraft eine vollständige Fassung des Bebauungsplanes für unsere Akten zukommen zu lassen.</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt. Die Bezeichnung wird entsprechend geändert und der rechtskräftige Bebauungsplan an das Regierungspräsidium weitergeleitet.</p>
<p><b>1. Stadtwerke Emmendingen</b>          Schreiben vom 20.07.2017</p>	
<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und überprüft.</p> <p>Auf dem Flurstück Nr. 205, ehemals Kaufhaus Kraus, befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Emmendingen, welche die Anlieger der Theodor-Ludwig-Straße versorgt. Die Kundenstation Kaufhaus Kraus ist außer Betrieb und ist wegen seinem Standort nicht nutzbar. Die Stadtwerke benötigen innerhalb des geplanten Innenstadtquartiers einen jederzeit zugänglichen Ersatzplatz für eine neue Trafostation, ebenso ist für das Bauvorhaben eine Trafostation mit den gleichen Zugangsbedingungen notwendig.</p> <p>Die Versorgung des geplanten Innenstadtquartiers ist mit Gas und Wasser gewährleistet.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Der Standort für eine neue Trafostation wurde zwischenzeitlich abgestimmt.</p>