

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

Entscheidungsvorschläge  
zu den bei der 2. frühzeitigen Beteiligung eingegangenen  
Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stand vom 25.05.2018

## Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Einwendung / Stellungnahme (eingescannte Originalstimmungen)	Entscheidungsvorschlag
<p><b>1. Unitymedia GmbH</b> Schreiben vom 25.04.2018</p>	
<p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	Kenntnisnahme
<p><b>2. Deutsche Telekom GmbH</b> Schreiben vom 04.05.2018</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.</p>	Kenntnisnahme.
<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: In den angrenzenden Verkehrsflächen des Planungsgebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese sind aus dem beigefügten Plan ersichtlich. Die bestehenden Gebäude sind bereits mit einer Telekommunikationslinie der Telekom versorgt. Diese Grundstücksversorgungen können auch zukünftig genutzt werden. Bitte beachten Sie bei den weiteren Planungen das nach den gesetzlichen Regelungen für die Telekom keine Verpflichtung besteht Telekommunikationslinien auf Verkehrswegen aufgrund von privaten Interessen (z. B. Grenzbebauung, Grundstückszugänge, Grundstückszufahrten usw.) zu verändern. Anlage: Plan</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><b>3. Landesamt für Denkmalpflege Regierungspräsidium Stuttgart</b> Schreiben vom 11.05.2018</p>	

<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege im Bebauungsplanverfahren „Theodor-Ludwig-Straße“.</p> <p>Wir bedanken uns für die Übernahme unserer Hinweise zu den Belangen der Denkmalpflege in die Planungsunterlagen. Bei der Übertragung der Texte scheint es zu einem Fehler gekommen zu sein. Nach unseren Unterlagen handelt es sich in der Markgrafenstraße um das Gebäude mit der Hausnummer 3 und nicht der Hausnummer 5. Wir bitten Sie, die Hausnummer zu korrigieren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die genannte Hausnummer wurde entsprechend korrigiert</p>
<p><b>4. Handelsverband Südbaden e.V.</b> Schreiben vom 16.05.2018</p>	
<p>Besten Dank für die Beteiligung. Das zu überplanende Gebiet soll als Kerngebiet ausgewiesen werden, wobei in den oberen Etagen der Schwerpunkt auch auf Wohnen gelegt wird. Der Bebauungsplan dient zur Revitalisierung des seit langen Jahren leerstehenden Kaufhaus Krauss und wertet die Innenstadt von Emmendingen städtebaulich sicher auf. Aus der Präsentation ist zu entnehmen, dass es sich um eine Mischung von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Fitnessstudio und Wohnen handelt. Der Standort ist idealtypisch, um ein solches Vorhaben umzusetzen. Aus den Unterlagen ist ferner zu entnehmen, dass die Verkaufsfläche für den Einzelhandel sich zwischen 7.000 und 8.000 qm befinden dürfte. Eine Verkaufsflächenobergrenze ist nicht geplant. Bei oben genannter Dimensionierung besonders mit einem hohen Anteil von Gütern des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel und Drogeriewaren mit über 3.000 qm Verkaufsfläche, ist dies wohl auch nicht zwingend notwendig.</p> <p>Durch die Umsetzung des Objekts wird ferner die Parkkapazität an dieser Stelle vergrößert und vor allem auch modernisiert. Besonders in Zeiten des Online-Handels ist es besonders wichtig, dass ein Standort einfach und bequem anzufahren ist und er über genügend großzügig angelegten Parkraum verfügt. Aus der Präsentation ist ferner zu entnehmen, dass das Objekt über mehrere Eingänge zu erreichen ist und offen wirkt. Dies ist notwendig, damit der Austausch von Kunden vom Center in die Innenstadt angeregt wird. Nur somit können die anderen Gewerbebetriebe in der Innenstadt von der Frequenz des Centers profitieren. Auch dies wird durch den hohen Anteil von Gütern des täglichen Bedarfs positiv unterstützt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die genannte Wohnnutzung ist aufgrund des benachbarten Gewerbes nur in den Bereichen entlang der Theodor-Ludwig-Straße und der Markgrafenstraße zulässig.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt keine Verkaufsfläche fest. Nach der aktuellen Hochbauplanung sind ca. 7.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen.</p>
<p><b>5. Regionalverband Südlicher Oberrhein</b> Schreiben vom 16.05.2018</p>	
<p>Der Bebauungsplan "Theodor-Ludwig-Straße" umfasst einen Geltungsbereich von etwa 1 ha und sieht im Wesentlichen ein Kerngebiet MK vor. Wir begrüßen, dass durch die Planung die Innenstadt funktional gestärkt und dass das Gelände des ehemaligen Kaufhaus Kraus neu bebaut und reaktiviert werden soll.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nach Plansatz 2.4.4.6 Regionalplan.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.</p>	
<p><b>6. IHK Südlicher Oberrhein</b> Schreiben vom 18.05.2018</p>	
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.4.2018 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein wird Folgendes geäußert:</p>	
<p>I. Die grundsätzlichen Ausführungen unserer vorangegangenen Stellungnahme vom 27.6.2017 gelten weiterhin. Die an das Vorhaben gestellten Anforderungen und Ansprüche sind insgesamt vielfältiger Art und hoch. Insofern ist z.T. "nur" eine bestmögliche Variante machbar. Letzteres gilt u.E. v.a. hinsichtlich der (auch rechtlich) erforderlichen Anzahl an Stellplätzen, welche in einem neuen, heutigen Bestimmungen und Kundenbedürfnissen entsprechenden Parkhaus gebündelt werden sollen. Dabei ist sogar nur die Hälfte der nach LBO geforderten Stellplätze angesetzt worden. Der massive Baukörper des Parkhauses nutzt dabei städtebaulich-gestalterisch die noch deutlich massivere Bebauung des dahinterliegenden, angrenzenden Industriebetriebes. Diese z.T. wohl kritisierte "Flächenbündelung" ermöglicht auf der anderen Seite aber auch, dass für das eigentliche Einkaufszentrum mehr Freiheitsgrade zur passenden Gestaltung und Einbindung in die gewachsene (Innenstadt-)Umgebung entstehen. Die z.T. denkmalgeschützte sowie historisch gewachsene Umgebungsbebauung kann so besser berücksichtigt werden. Auch die gewünschte - wahrnehmbare und wirksame - offene Verbindung zwischen bestehender Innenstadt und Einkaufszentrum kann nun geschaffen werden. Die vorgesehene Verzahnung der Verkaufs- und sonstigen Nutzflächenebenen mit dem Parkhaus ist u.E. innovativ (und hilfreich).</p> <p>Weiter möchten wir auf die Stellungnahme des Gewerbevereins Emmendingen vom 22.3.2018, in welcher viele wesentlichen Aspekte zum Vorhaben angesprochen werden, verweisen. Die Ausführungen hinsichtlich Erreichbarkeit, Dichte, Städtebau, Anlieferung, Anbindung an die Innenstadt (auch des neuen Parkhauses), ruhender Verkehr und nicht zuletzt der Verweis auf die Dringlichkeit der Reaktivierung des Areals werden von uns ohne Einschränkung unterstützt.</p> <p>Etwas vorsichtiger hingegen sind wir in unserer Einschätzung zur möglichen Stärkung der Innenstadt bzw. der damit einhergehenden möglichen Stärkung der mittelzentralen Funktionen der Stadt Emmendingen im Zusammenhang mit dem bestehenden zweiten Einkaufszentrum.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Die wohl konkret vorgesehenen Verkaufsflächen des "Neuen Marktes" (s. Projektpräsentation von April 2018) liegen bei ca. 7.200 m<sup>2</sup>, sind also wieder etwas erhöht worden. Im zweiten Einkaufszentrum, der Merk Galerie liegen diese bei einem aktuellen Bestand von nur rund 4.400 m<sup>2</sup>. Beide Einkaufszentren liegen am "genau richtigen Standort": den strategisch besonders wichtigen Eingängen zur Innenstadt. Ergänzend möchten wir noch einmal anmerken, dass beide zudem im regionalplanerischen Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte Innenstadt wie auch im zentralen Versorgungsbereich von Emmendingen liegen und somit auch aus dieser Sicht "gleichrangig" sind.</p> <p>Künftig werden erstmalig zwei Einkaufszentren in der Innenstadt parallel betrieben werden und sich behaupten müssen.</p> <p>Neben der gewollten Stärkung von Innenstadt und Gesamtstadt (s. Planungsziele) wird in der Begründung auch dargelegt, dass insbesondere der geplante Lebensmitteleinzelhandel das vorhandene Angebot der Innenstadt ergänzen und aufwerten und den Einzelhandelsstandort Emmendingen insgesamt stärken sollte. Auch das Merk-Areal verfügt jedoch bereits über einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter. Unserer Kenntnis nach wird dieser - mit vergrößerter Verkaufsfläche - in das neue Einkaufszentrum umziehen. Es wird befürchtet, dass mit Wegbrechen des wichtigen Ankermieters und zudem auch maßgeblichen Frequenzbringers die Merk Galerie in relevanter Weise beeinträchtigt werden könnte, v.a. wenn hier kein adäquater Nachfolger zeitnah einziehen könnte.</p> <p>Die Stadt braucht u.E. zur Erreichung ihrer Ziele beide "Pole". Die Stadt wird gebeten, dies in Ihrem Planen und Handeln zu berücksichtigen und beide Einkaufszentren gleichrangig zu behandeln und zu unterstützen.</p>	<p>Für den Bereich des "Merk-Areals" bleibt die planungs- und baurechtliche Situation unberührt.</p> <p>Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gibt es keine Möglichkeit das künftige Nutzer- / bzw. Mieterverhalten zu regulieren, den Verbleib einer bestimmten Nutzung an anderer Stelle zu steuern oder bestimmte Wettbewerber zu "schützen".</p> <p>Die Stadt Emmendingen geht jedoch davon aus, dass angesichts der hervorragenden Lage des Merk-Areals grundsätzlich Nachfrage für adäquate Folgenutzungen gibt.</p>
<p>II. Zu den textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen wird angeregt:</p>	
<p>- Zu Ziffer 1.2 wird angeregt, das Wort "nur" vor "in den Bereichen ... "" einzufügen, um klarzustellen, dass "normales" Wohnen in den anderen Kerngebietsteilen ausgeschlossen ist. Unbegründet bleibt, warum in MK1.1 Wohnnutzungen zulässig sein sollen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.</p>
<p>- Zu Ziffer 2.1 wird angeregt, textlich deutlicher zu machen, dass es sich hierbei jeweils um Maximalwerte handelt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.</p>
<p>- Zu Ziffer 4 wird angeregt, klarzustellen, dass hier nicht nur die Zufahrt, sondern auch die Abfahrt umfasst wird.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.</p>
<p>Hinsichtlich der Planzeichnung wird angeregt, die entfallenden Gebäude entsprechend zu kennzeichnen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.</p>

<p>Das Regierungspräsidium Freiburg, der Regionalverband Südlicher Oberrhein, das Landratsamt Emmendingen, der Handelsverband Südbaden, der Gewerbeverein Emmendingen sowie Herr Kaiser, Handels- und Tourismusreferent der IHK erhalten die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>	
<p><b>7. Landesnaturschutzverband BW</b> Schreiben vom 18.05.2018</p>	
<p>Für die mit Schreiben vom 20.04.2018 übersandten Planunterlagen und die Möglichkeit zur Stellungnahme bedanken wir uns. Diese geben wir auch im Namen der dem LNV angeschlossenen Verbände sowie des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) und des Naturschutzbundes Deutschland (NABU) ab.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Aus Naturschutzsicht sollte der ökologische Zustand des Mühlbaches nicht weiter verschlechtert werden, indem das Reststück durch Stahlbeton zusätzlich „verdolt“ wird.</p>	<p>Der Zustand und Ausbaugrad des Mühlbaches bleibt in der derzeitigen Situation erhalten. Der ökologische Zustand wird nicht verschlechtert. Eine zusätzliche Verdolung findet nicht statt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt fest, dass eine Unterbauung des Flurstücks 24/4 (Mühlbach) unzulässig ist. Weiterhin wird für den Bereich des Bachgrundstücks eine lichte Durchgangshöhe von mind. 4,50 m festgesetzt.</p>
<p><b>8. Regierungspräsidium Freiburg</b> E-Mail vom 23.05.2018</p>	
<p>Für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren bedanken wir uns.</p> <p>Auch aus raumordnerischer Sicht ist zu begrüßen, dass mit der geplanten Nachnutzung des brachliegenden Kaufhausareals neue Impulse für die Attraktivität der Emmendinger Innenstadt gesetzt werden sollen. Insofern werden <b>unter dem Gesichtspunkt der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken</b> gegen die Planung vorgetragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Allerdings möchten wir – dies jedoch ausdrücklich im Hinblick auf <b>städtebauliche Konsequenzen</b> – anmerken, dass mit dem Umzug des Rewe-Marktes in den „Neuen Markt“ die Merk-Galerie einen wichtigen Ankerbetrieb verliert, der für einen ausgewogenen und attraktiven Sortimentsmix in der Merk-Galerie eine ganz entscheidende Rolle spielt. Die Stadt sollte daher im eigenen Interesse alle Anstrengungen unternehmen, diesen Sortimentsmix zu erhalten, um den Bestand der Merk-Galerie nicht zu gefährden. Hierzu gehört auch, im Rahmen des Möglichen dafür einzutreten, dass auch weiterhin in attraktiver Form in der Merk-Galerie Lebensmittel, ggf. auch als Discounter, angeboten werden können. Wir unterstützen in diesem Punkt die Bitte der IHK Südlicher Oberrhein (Stellungnahme vom 18.05.2018), beide Einkaufszentren, d.h. sowohl das geplante im „Neuen Markt“ als auch das bestehende in der Merk-Galerie, gleichrangig zu behandeln und zu unterstützen.</p>	<p>Die Stadt Emmendingen befürwortet ebenfalls einen starken "Ankermieter" im Bereich der Merk-Galerie und sieht beide Standorte gleichermaßen wichtig und positiv für die Entwicklung der Innenstadt. Eine wie auch immer geartete "Regulierung" des Wettbewerbs ist jedoch nicht beabsichtigt.</p> <p>(vgl. Stellungnahme zu Pkt.6, IHK Südlicher Oberrhein)</p>

<p>Der Regionalverband und die IHK Südlicher Oberrhein sowie der Handelsverband Südbaden e.V. erhalten diese Email nachrichtlich</p>	
<p><b>9. Landratsamt Emmendingen</b> Schreiben vom 24.05.2018</p>	
<p><b>I. Straßenbauverwaltung (für den Landkreis als Gebietskörperschaft und Aufgabenträger, Herr Rees vom 18.05.2018)</b></p>	
<p>Der Bebauungsplan ist über 500 m vom klassifizierten Straßennetz entfernt. Bedenken und Anregungen werden daher von Seiten der Straßenbauverwaltung nicht geltend gemacht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>II. Belange des Umweltschutzes</b></p>	
<p><b>1. Untere Naturschutzbehörde (Herr Stubert, Herr Schill vom 17.05.2018)</b></p>	
<p>Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich mit vorhandener Bebauung. Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen. Eine Eingriffs /Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Die Regelungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind dennoch zu beachten. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht (Stand: 03.04.2018) erstellt, in dem auch die artenschutzrechtlichen Belange geprüft wurden.</p> <p>Die Ergebnisse zum Artenschutz sind weitgehend korrekt, für die Artengruppe Reptilien müssen aber noch einige Gesichtspunkte berücksichtigt werden. Nach Informationen, die der Unteren Naturschutzbehörde vorliegen, sind einige Grundstücke (z.B. Flst.Nr. 189/1, 206) als Teil-Lebensraum für die Mauereidechse geeignet. Aufgrund der Habitatausstattung und Exposition werden Teile der Fläche von der Art mit hoher Wahrscheinlichkeit im Sommerhalbjahr als Nahrungshabitat genutzt. Aufgrund der Habitatausstattung der südlichen Grundstücke (z.B. Flst.Nr. 198, 197, 206/11, 206/1) sind diese als ganzjähriger Lebensraum besser geeignet.</p> <p>Die Mauereidechse ist in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet, für die streng geschützte Art gelten die Tötungs- und Störungsverbote des § 44 BNatSchG. Um den Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) zu vermeiden, dürfen die Eingriffe in den Sommerlebensraum nur vor der jährlichen Besiedelung erfolgen.</p> <p>Die Verbote des § 44 Abs. 2 BNatSchG beziehen sich auf die lokale Population, deren Erhaltungszustand nicht verschlechtert werden darf. Daher ist eine CEF-Maßnahme zur Erweiterung des Sommerlebensraums der Mauereidechsen-Population im Emmendinger Stadtgebiet im Umfang von ca. 400 m<sup>2</sup> erforderlich. Der Wegfall von Ganzjahres-Lebensräumen ist noch zu ermitteln und eine geeignete CEF-Maßnahme zu benennen und umzusetzen. Hier bieten sich stadt eigene Flä-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die genannten Flächen werden entsprechend untersucht und kartiert. Falls ein Nachweis erfolgt, werden die dann erforderlichen Maßnahmen und deren Umsetzung öffentlich-rechtlich sichergestellt.</p>

<p>chen im Umfeld der Bahnlinie an. Die Maßnahme ist vor dem Beginn der Aktivitätsphase der Mauereidechse (vor dem 1. Mai) umzusetzen. Die Untere Naturschutzbehörde bietet ihre Unterstützung bei der Auswahl der Flächen an.</p> <p>Die im Umweltbericht aufgeführten CEF-Maßnahmen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse sind ebenfalls vor Beginn des Abbruchs umzusetzen. Es handelt sich hier um das Anbringen von sieben Nisthilfen für den Haussperling sowie dreizehn Fledermausflachkästen. Da im Stadtgebiet neben dem Mauersegler auch der Alpensegler brütet, erscheint ein Wegfall von Nistmöglichkeiten ebenso möglich. Daher sind (anstatt der geforderten sechs Nisthilfen für Mauersegler) jeweils drei Nisthilfen für Mauersegler und drei für Alpensegler vor Beginn der Brutzeit anzubringen. Ein entsprechender Nachweis muss gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde geführt werden.</p> <p>Die im Umweltbericht genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen sind als Bauvorschriften festzusetzen. Abrissarbeiten dürfen gemäß Umweltbericht nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Oktober erfolgen. Zulässig wäre aber, mit dem Abriss vor dem 1. März zu beginnen und ohne Unterbrechungen fortzusetzen, da somit eine Brutansiedlung von Vögeln oder eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse aufgrund der andauernden Störung ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Zur korrekten Umsetzung und zur Dokumentation ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.</p>	<p>Der Hinweis zu den Nisthilfen für Alpensegler wurde gutachterlich geprüft. Nach Einschätzung der Ornithologin des Büros Faktorgrün, Freiburg, sind die Gebäudehöhen im Bereich des Plangebietes und der näheren Umgebung nicht für Alpensegler geeignet. Daher soll es bei den bisher vorgesehenen Nisthilfen für Mauersegler bleiben.</p> <p>Die im Umweltbericht vorgeschlagenen "Grünordnerischen Festsetzungen" wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><b>2. Untere Wasserbehörde (Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten, Herr Munding vom 24.05.2018)</b></p>	
<p><b>2.1 Oberflächengewässer:</b></p>	
<p><u>Hochwasser</u>          Nach den landesweit einheitlich berechneten Hochwassergefahrenkarten liegt der südwestliche Teilbereich des überplanten Gebiets in einem Risikogebiet mit niedriger Hochwasserwahrscheinlichkeit (sog. HQ<sub>Extrem</sub>). Nach der Anfang 2018 in Kraft getretenen Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes ist gemäß § 78b bei der Ausweisung oder Änderung von Bauleitplänen in Risikogebieten insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.</p>	<p>Teile des Plangebietes, insbesondere die Bebauung entlang der Markgrafenstraße, des Marktplatzes sowie des südlichen Bereichs des Theodor-Ludwigstraße befinden sich innerhalb der Überflutungsflächen HQ 100 (100-jährlichen Hochwassers) und eines HQ Extrem (Risikogebiet mit niedriger Hochwasserwahrscheinlichkeit).</p> <p>Die Überflutungsflächen des HQ 100 sind entsprechend geschützt. Für die darüber hinaus gehenden Bereiche des HQ Extrem gibt es Überlegungen der Stadt Emmendingen am Brettenbach weitere Hochwasserschutzmaßnahmen zum Schutz der Innenstadt zu realisieren.</p>
<p><u>Gewässerökologie</u>          Für die Neugestaltung des Bebauungsplangebietes sollen u.a. auch ein vorhandenes Betriebsgebäude des Wehrle-Werks (Kesselhaus) und das vorhandene Parkhaus abgerissen werden. Durch den Abriss der Gebäu-</p>	<p>Das Plangebiet wird durch den Mühlbach durchquert. Der Mühlbach ist ein künstliches Gewässer welches im Plangebiet überwiegend verdolt ist. Weitere Verdolungen befinden sich östlich und westlich des Plangebietes. Die Verdolungen sind wasserrechtlich genehmigt.</p>

de eröffnet sich die Möglichkeit, den hier derzeit noch verdolten Mühlbach wieder zu öffnen und in einen naturnäheren Zustand zu bringen.

Nach den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 Abs. 1 WHG) sind Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften. Es sollte deshalb geprüft werden, ob die vorliegende Planung dahingehend geändert werden kann, dass eine solche Öffnung direkt oder als Option für die Zukunft möglich wird. Wir empfehlen in diesem Zusammenhang, eine gutachterliche Prognose, inwieweit eine Öffnung die Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verbessern würde.

Neben den gewässerökologisch positiven Aspekten könnte die Öffnung des Gewässers u.E. auch städteplanerisch interessant und vorteilhaft sein.

Redaktioneller Hinweis:

Für den Mühlbach als künstliches Gewässer ist nicht § 27 Abs. 1 Ziff.1 WHG einschlägig, sondern § 27 Abs. 2 Ziff.1. Wir bitten dies auf Seite 11 des Umweltberichts bei der Erläuterung zum Verschlechterungsverbot zu korrigieren.

Zunächst wurde der östlich angrenzende Bereich für den Bau einer Werkshalle verdolt. 1957 wurde eine Verlängerung von 45 m Länge genehmigt. Abschließend erfolgte durch Planfeststellung im Jahr 1987 eine weitere Verlängerung um 9 m im Zuge der Errichtung des „Parkhauses „Stadtmitte“ durch die Kaufhaus Krauss GbR

Bei den Maßnahmen zur Verdolung des Gewässers handelt es sich um Maßnahmen des Gewässerausbaus. Diese sind grundsätzlich auf Dauer angelegt. Eine Befristung erfolgte nicht. Planfeststellung und Plangenehmigung sind grundstücksbezogene Verwaltungsakte und gehen deshalb grundsätzlich auf den Rechtsnachfolger über, soweit im Planfeststellungsbeschluss oder in der Plangenehmigung nicht anderes bestimmt ist. Grundstückseigentümer des Mühlbaches ist die Stadt Emmendingen. Die Stadt Emmendingen möchte die Planfeststellung und die Plangenehmigung weiter nutzen. Auch sollen die Vereinbarungen bezüglich der Nutzung durch das angrenzende nördliche Grundstück (Wehrle-Werk-AG) und dem südlich angrenzenden Bereich (Wehrle-Werk- Rechtsnachfolger Marktplatz 9 GmbH) erhalten bleiben.

Auswirkungen der Planung:

Nach den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 Abs. 1 WHG) sind Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften. Es wurde deshalb geprüft, ob eine Öffnung des Mühlbaches im Plangebiet möglich ist.

Bislang werden die bestehenden Verdolungen zur rückwärtigen Erschließung der Gebäude Theodor-Ludwig-Straße 24 und 28 und dem Wehrle-Werk-Areal genutzt. Zukünftig muss auch weiterhin die Wehrle-Werk-Halle anfahrbar bleiben. Die Wehrle-Werk AG hat sich vertraglich ausbedungen, die Verdolung und Zufahrt über das Plangebiet weiterhin nutzen zu dürfen, um das Firmengelände andienen zu können.

Das neu zu errichtende Parkhaus wird – wie bislang das Parkhaus „Stadtmitte“ über die Hochburgerstraße erschlossen. Das Parkhaus wird im Bereich des (verdolten) Mühlbaches auf 4,50m hohen Stelzen als Durchfahrt für die LKW's für die Wehrle Werk AG erbaut, so dass der Mühlbach selber frei von oberirdischen Baukörpern ist. Im Bebauungsplan wurde für den Bereich des Bachgrundstücks entsprechend eine lichte Durchgangshöhe von mind. 4,50 festgesetzt. Die Höhe zwischen der Bachsohle und der Gebäudeunterkante beträgt dann etwa 7 m.

Da die Verdolung wegen der Wehrle-Werk AG bestehen bleiben muss, ist die Belieferung des Einkaufszentrums bislang auch über die Verdolung mit Einfahrt über die Hochburger Straße/Beginn Theodor-Ludwig-Straße - wie zuvor auch beim Kaufhaus Krauss – vorgesehen. Aufgrund der beengten Verhältnisse in der Hochburger Straße scheidet eine Andienung des Grundstückes

hierüber für LKW (Schleppkurven werden nicht eingehalten) aus. Die Belieferung des neuen Einkaufszentrums könnte alternativ über die neue „Gasse“ über den Markplatz erfolgen. Dies würde aber dazu führen, dass die LKW's über den Markplatz und die Theodor-Ludwig-Straße/Markgrafenstraße oder die Bahnhofstraße zu fahren müssten, was die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unverhältnismäßig beeinträchtigen würde. Damit würde das ganze Verkehrskonzept der Fußgängerzone Innenstadt auf den Kopf.

Aufgrund der vorliegenden Genehmigungen und der weiteren privatrechtlichen Bindungen ist eine Freilegung des Gewässers nicht möglich. Für verdolte Gewässer gibt es demzufolge auch keine Gewässerrandsteifen. Die weitere Überbauung ist wasserrechtlich unbedenklich. Es bedarf aber einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Sofern die Firmenzufahrt der Wehrle Werk AG langfristig entfiere und das Areal der Wehrle Werk AG neuer Nutzung zugeführt werden könnte, ist eine Öffnung des Mühlbachs machbar und wünschenswert. Im Zuge der dann durchzuführenden Bauleitplanung könnte die Andienung des Einkaufszentrums ggf. neu geregelt werden.

Variante mit teilweiser Öffnung der Verdolungsstrecke:

Eine Öffnung der Verdolungsstrecke ist nur in Teilen möglich. Aufgrund der bestehenden Rechtslage müsste der nordwestliche Teil der Verdolung (ca. 30m) auch weiterhin verdolt bleiben.

Theoretisch offenbar wäre die Fläche die bereits heute durch die Heizzentrale bebaut ist und die kleine Lücke zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze. Der gesamte Abschnitt hätte eine Länge von ca. 22m.

Zunächst ist zu berücksichtigen, dass lediglich das Gewässerbett im Eigentum der Stadt Emmendingen steht. Die angrenzenden Grundstücke sind im Privateigentum. Unbeschadet der vorhandenen Nutzungsrechte wäre bei einer Öffnung des Mühlbaches folgendes zu berücksichtigen:

Die Umbaulänge würde ca. 22 m betragen. Damit wären Bachmauern in einer Länge von 2 x 22 m herzustellen. Die Sohle der Verdolung liegt in einer Tiefe von ca. 4,00 m am bisherigen Auslauf. Diese Bachmauern sind aufgrund der Verkehrslasten auf den angrenzenden Grundstücken statisch aufwendig auszubilden. Eine Lösung mit einem U-Profil scheidet aus, da dann die Bachsohle weiterhin künstlich wäre. Es wären somit z.B. Verankerungen in den Nachbargrundstücken erforderlich.

Weiterhin wären eine neues Einlauf- und ein neues Auslaufbauwerk erforderlich.

Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass bei

	<p>einer Öffnung des Mühlbaches ein Gewässerrandstreifen entstehen würde, welcher zumindest auch der Nordseite keine Funktion entfalten kann da diese Flächen nach wie vor zur Erschließung der Wehrle-Werk AG genutzt werden.</p> <p>Als Ergebnis bliebe eine offene Bachsohle. Dadurch wäre ein Austausch von Bachwasser und Grundwasser möglich. Aufgrund der Nähe zur Altlastenverdachtsfläche „Ehemalige Lederwerke“ Objekt Nr. 6902 wird eine Möglichkeit des Gewässeraustausches zumindest für zweifelhaft gehalten.</p> <p>Als ökologische Verbesserung des Potenzials blieben letztlich wahrscheinlich nur die Auswirkungen durch die Herstellung eines Luftraumes über dem Gewässer. Wegen Einschränkungen in Folge des erschweren bis unmöglichen Ein- und Ausstiegs von Lebewesen aufgrund der Bachmauern, der starken Beschattung aufgrund der angrenzenden Bebauung, der geringen Möglichkeiten der Sohlstrukturierung aufgrund des zwischen den Bachmauern eingezwängten Gewässerbettes und insbesondere in Folge der isolierten Lage aufgrund der stromabwärts und stromaufwärts befindlichen Verdolungen von 25 m und 30 m bzw. 100 m Länge ist von keiner signifikanten Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugehen. Für detaillierte Aussagen siehe Kap. 4.3 des Umweltberichts.</p> <p>Städtebaulich ist bei einer Öffnung des Mühlbaches zu beachten, dass für die Andienung durch LKW´s eine Wendemöglichkeit nötig ist. Diese ist auf dem Restabschnitt der heute bereits verdolten Fläche vorgesehen. Damit stehen aus planerischer Sicht keine Flächen für eine Öffnung zur Verfügung.</p> <p>Eine Verbesserung des ökologischen Potenzials ist nur mit einem erheblichen technischen und finanziellen Aufwand möglich. Rechtliche Fragen hinsichtlich der Nutzungsrechte wäre zu klären bzw. ggf. zu entschädigen. Der ökologische Nutzwert einer Öffnung ist gering.</p> <p>Der Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben der § 27 Abs. 2 Nr. 1 WHG. Es erfolgt weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung im Sinne dieser Vorschrift.</p> <p>Im Ergebnis kommt die Stadt Emmendingen zum Schluss, dass die Bebauungsplanvariante unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte städtebaulich die geeignetste Lösung darstellt.</p>
<p><b>2.2 Grundwasser:</b></p>	
<p>Wir bitten um Eintragung der Grundwasserstände (MHW, HHW) in die Schnitte 1-1 und 2-2.</p>	<p>Die genannten Schnittzeichnungen der Hochbauplanung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Anregung betrifft die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung bzw. die künftige Bauantragsplanung</p>

	<p>und wird mit der Bitte bzw. der Forderung um Berücksichtigung an den Vorhabenträger / künftige Bauherren weiter geleitet.</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></p>	
<p>Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Teilweise ist die Einleitung des Niederschlagswassers indirekt über den öffentlichen Regenwasserkanal und teilweise direkt in den Mühlbach vorgesehen. 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 Neuvorhabens in den Bereichen MK1.1, MK1.2 und MK1.3 liegt eine Berechnung des Ingenieurbüros Dahlmeier, 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></p>	
<p>Keine Bedenken (Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch die vorhandene Infrastruktur in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vollständig erschlossen (siehe Begründung Seite 7 Ziffer 4.4); sie gilt dadurch als gesichert.)</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>2.5 Altlasten und Bodenschutz:</b></p>	<p>Die Stellungnahme ist identisch mit der im Rahmen der ersten Trägerbeteiligung abgegebenen Stellungnahme.</p>

Für das Bebauungsplangebiet weisen wir auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2015) hin:

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

Die Flächen im Plangebiet wurden seit 2014 gutachterlich untersucht. Im Ergebnis liegen keine Bodenverunreinigungen vor, die eine Kennzeichnung von Flächen nach 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erforderlich macht.

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. 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.

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.

Zu den Themen Altlasten und Bodenschutz, einschließlich historischer Untersuchung, liegen die Gutachten des Ingenieurbüros Zeiser, 73749 Ellwangen, vom 26.09.2014 und vom 29.09.2017 vor.

Zusammenfassend wird die Altlastensituation wie folgt dargestellt.

Untersuchungsergebnisse und Empfehlung Boden:  
Die beim Aushub anfallenden Böden und Auffüllungen wurden an vier Mischproben im Hinblick auf eine Verwertung nach dem Parameterumfang der "Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" (VwV Boden) analysiert. Danach weisen die untersuchten Proben keine erhöhten Schadstoffgehalte auf. Alle Parameter unterschreiten 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 uneingeschränkt verwertet werden. Im Falle einer Entsorgung kann das Material z.B. auf einer nach VwV Boden genehmigten Erddeponie (Z0) abgelagert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von vorangegangenen Altlastenuntersuchungen im Bereich der „Wehrle-Flächen“ lokal Belastungen der Auffüllungen und Belastungen des Stauwassers in den Auffüllschichten festgestellt wurden. Solche Bereiche sind daher beim Aushub zu separieren bzw. vorab mittels einer ergänzenden Erkundung einzugrenzen.

Untersuchungsergebnisse und Empfehlung Grundwas-

ser:

An einer Messstelle wurde ein geringfügig erhöhter PAK-Gehalt von 0,22 µg/l gemessen; dieser Wert liegt aber nur so geringfügig über dem Prüfwertes der BBodSchV von 0,2 µg/l, so dass hier nicht von einer Prüfwertüberschreitung gesprochen werden kann. Hinzu kommt, dass in einer weiteren Messstelle die sich im direkten Abstrom der Wehrle-Fläche befindet, nur ein geringer PAK-Gehalt von 0,11 µg/l, also deutlich unter dem Prüfwert, gemessen wurde.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass durch die Untersuchungen der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast im Sinne von § 9 (2) BBodSchG ausgeräumt werden konnte.

Im weiteren Verlauf wurde gemäß der Forderung des Landratsamtes in der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Grundwassermessstellen vom 12.06.2017 das beim 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.

Zum Hinweis einer historische Untersuchung:

Am 11.08.2014, also unmittelbar vor Beginn der Erkundung, wurden im Baurechtsamt Emmendingen die Bauakten zu den zu untersuchenden Flächen eingesehen, um kontaminationsverdächtige Bereiche (z.B. Tankstellen) zu ermitteln. Zu den Wehrle-Flurstücken waren keine Bauakten vorhanden. Jedoch hat sich vor der Wehrle-Bebauung auf dem Gelände eine Gerberei befunden. Nähere Angaben dazu liegen nicht vor. Aktuell befinden sich auf dem Grundstück ein Kantinegebäude im Westen, eine Heizzentrale im Norden sowie ein Werkstattgebäude im Süden. Die Heizzentrale ist unterkellert. Westlich der Heizzentrale befindet sich eine Betontasse mit zwei runden Fundamenten, auf dem sich Hochbehälter für Heizöl befunden haben. Ölverunreinigungen waren visuell nicht erkennbar.

Auf Flurstück 206 befanden sich gemäß Bauakten im Norden und Osten des Flurstücks je ein Lagerschuppen, die 1980 abgebrochen wurden. Außerdem soll sich auf dem Flurstück eine Eigenverbrauchstankstelle der Fa. Erich Krempel KG mit einem unterirdischen 3000 l-Benzintank befunden haben. Die genaue Lage der Tankstelle und des Tanks ist mangels Plänen unbekannt. Da die nördliche und östliche Fläche jedoch mit den Lagerschuppen überbaut waren, kann sich die Tankstelle nur auf dem westlichen Teil des Flurstücks befunden haben.

<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>Die genannten Schadstoffe wurden in leicht erhöhten Gehalten in schlackehaltigen Auffüllungsproben bis zu den Z 1.1-Zuordnungswerten der VwV Boden festgestellt. Punktuell auch ein erhöhter Quecksilbergehalt entsprechend der Qualitätsstufe Z 2 nach VwV Boden.</p> <p>Wie bereits in der Zusammenfassung dargestellt sind diese lokalen Belastungen in den Auffüllungen und Belastungen des Stauwassers in den Auffüllschichten festgestellt worden. Solche Bereiche sind beim Aushub zu separieren bzw. vorab mittels einer ergänzenden Erkundung einzugrenzen.</p>
<p>Mit der Bebauung/Umnutzung der genannten Flächen ist sicher zu stellen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und die nutzungsspezifischen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (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-, arbeitsschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu beauftragen und gegenüber dem Landratsamt zu benennen. Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Die genannte Wohnnutzung ist im Bebauungsplan nur in den bisher bereits bebauten Bereichen entlang der Theodor-Ludwig-Straße und entlang der Markgrafentraße zulässig.</p> <p>Die vorgenannten Ergebnisse der Gutachten und die Berücksichtigung der Empfehlungen im weiteren Verfahren stellen sicher, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet, die nutzungsspezifischen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung eingehalten werden und überschüssiger Bodenaushub fachgerecht verwendet oder entsorgt wird.</p> <p>Der beauftragte Gutachter ist ein sachverständiges Büro für Ingenieurgeologie und dem Landratsamt bekannt. Die Vorgehensweise, z.B. bezüglich der Grundwassermessstellen wurde mit dem Landratsamt abgestimmt. Ergebnisse der Gutachten liegen dem Landratsamt seit 16.05.2017 vor.</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 Entwässerungskonzept liegt vor (vgl. Stellungnahme zu Pkt. 2.3).</p> <p>Eine Versickerung ist nicht vorgesehen.</p>
<p><b>3. Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz (Herr Borgdorf vom 16.05.2018, Herr Schumacher vom 15.05.2018)</b></p>	
<p><b>Immissionsschutz</b> Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes haben wir hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Bedenken vorzubringen. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen wurden bereits in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Hinweis: Für den Bebauungsplan wurde inzwischen ein Schallschutzgutachten erstellt.</p>
<p><b>Abfallrecht</b> Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen von unserer Seite aus keine Bedenken wenn unsere Stellungnahme vom 26.06.2017 übernommen wird. <i>Stellungnahme vom 26.06.2017:</i> <i>Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken, wenn unsere Stellungnahme und Anregungen in den Bebauungsplan übernommen werden.</i></p>	

<p>1. <i>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.</i></p> <p>2. <i>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.</i></p> <p>3. <i>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.</i></p> <p><b>Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.</b></p> <p>4. <i>Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von 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.</i></p> <p><b>Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.</b></p> <p>5. <i>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 ge-</i></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>
--	--

<p>recht zu werden (Getrennthaltungsgebot).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Folgerlasse, zulässig.</p> <p>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: <a href="mailto:gja@landkreis-emmendingen.de">gja@landkreis-emmendingen.de</a>) abzustimmen.</p> <p>10. Die bei Abbrucharbeiten anfallenden Holzabfälle sind gemäß der Altholzverordnung zu klassifizieren und entsprechend einer schadlosen Verwertung bzw. thermischen Beseitigung zuzuführen.</p> <p>11. Die beim Rückbau der Gebäude anfallenden asbesthaltigen Abfälle sind als gefährlicher Zwangsabfall (Abfallschlüssel nach AVV 170605*) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.</p>	
<p><b>III. Gesundheitsamt (Herr Dietz vom 08.05.2018)</b></p>	
<p>Vielen Dank für die eingeräumte Möglichkeit der Beteiligung der unteren Gesundheitsbehörde. Den vorliegenden Dokumenten ist zu entnehmen, dass die sich ggf. auf die Bevölkerungsgesundheit auswirkenden Emissionen und Immissionen durch die Berücksichtigung der entsprechenden Richt- und Grenzwerte und Rechtsverordnungen beachtet werden und somit eine Überprüfung der Auswirkung auf die menschliche Gesundheit eines begründeten Einzelfalls, der nicht durch die jeweiligen Immissionsschutzverordnungen gedeckt wäre, weder erforderlich noch sachlich begründet wäre. Insofern bestehen von hier aus, auch mangels sachli-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

cher Zuständigkeit, keine Bedenken.	
<b>IV. Vermessungsamt (Herr Schwartz vom 07.05.2018)</b>	
Das Vermessungsamt hat weder Anregungen noch Bedenken.	Kenntnisnahme
<b>V. Amt für Flurneuordnung (Frau Pulice vom 04.05.2018)</b>	
Das o. g. Vorhaben liegt außerhalb laufender oder geplanter Flurneuordnungsverfahren. Aus Sicht der Flurneuordnung bestehen weder Anregungen noch Bedenken.	Kenntnisnahme
<b>VI. Landwirtschaftsamt (Frau Pauer vom 04.05.2018)</b>	
Von o.g. Planvorhaben sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen.	Kenntnisnahme
<b>VII. Forstliche Belange (Herr Teepe vom 07.05.2018)</b>	
Von der geplanten Neuaufstellung ist kein Wald im Sinne des §2 LWaldG betroffen. Seitens der unteren Forstbehörde bestehen daher keine Bedenken.	Kenntnisnahme
<b>VIII. Beteiligung weiterer Behörden / Belange weiterer Dienststellen</b>	
<b>Amt für ÖPNV (Herr Anders vom 07.05.2018)</b> Das Amt für ÖPNV hat keine Anmerkungen.	Kenntnisnahme
<b>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (Herr Kißling vom 08.05.2018)</b> Zum o.g. Vorhaben der Stadt Emmendingen weist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen wie schon zur Beteiligung am 20.06.2017 auf die Einhaltung der <b>Belange der Müllabfuhr</b> 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 <b>Vermeidung von Erdaushub</b> vor Ort gem. § 6 KrWG (Abfallvermeidung) bei der Festlegung von geringeren Aushubtiefen bei gleichzeitig höher gesetztem Geländenniveau (Erdmassenausgleich) gegeben sind.	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.  Ein Erdmassenausgleich durch ein "höher gesetztes Geländenniveau" ist aufgrund der innerstädtischen Lage, der Höhenlage der angrenzenden Grundstücke und der angrenzenden öffentlichen Flächen nicht in nennenswertem Umfang möglich.
Für gering belastetem Bodenmaterial kommen als <b>Verwertung</b> bodenähnliche Anwendungen, z. B. im Landschaftsbau, sowie Verfüllung von Abgrabungen infrage; höher belastetes Material kann ggfs. in technische Bauwerke eingebaut werden; wie schon tlw. im Umweltbericht / Boden beschrieben.	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>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><b>Ordnungsamt – Friedhofswesen (Frau Vollherbst vom 17.05.2018)</b>          Von Seiten des Bestattungsgesetzes bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>IX. Bauleitplanung (Herr Santo vom 03.05.2018)</b></p>	
<p>Eine Stellungnahme des Landratsamtes zum Bau- und Planungsrecht entfällt, da wir für den Bereich der großen Kreisstadt Emmendingen nicht zuständig sind.</p> <p>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: <a href="mailto:peter.schneider@rpf.bwl.de">peter.schneider@rpf.bwl.de</a>.</p> <p>Wir bitten, uns nach Rechtskraft eine vollständige Fassung des Bebauungsplanes für unsere Akten zukommen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Regierungspräsidium und das Landratsamt erhalten die entsprechenden Ausfertigungen.</p>