

ö f f e n t l i c h e

N i e d e r s c h r i f t Nr. TA/002/24

über die Sitzung des Technischen Ausschusses der Stadt Emmendingen am
Dienstag, dem 06.02.2024 im Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 18:02 Uhr

Ende: 19:44 Uhr

Tagesordnung:

Drucksache

- | | | |
|---|---|---------|
| 1 | Fragen von Einwohner_innen | |
| 2 | Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses Nr. TA/001/24 der Stadt Emmendingen am 16.01.2024 | |
| 3 | Aufstellung des Bebauungsplans "Bürkle-Bleiche-Center West" und der örtlichen Bauvorschriften auf der Gemarkung Emmendingen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauG.
- Satzungsbeschluss - | 0233/24 |
| 4 | Bautenstandsbericht | |
| 5 | Bekanntgaben der Verwaltung | |
| 6 | Fragen von Einwohner_innen | |
| 7 | Anfragen der Ausschussmitglieder an die Verwaltung | |

Anwesenheit:

Der Vorsitzende

Herr Stefan Schlatterer

Die Stadträte

Herr Markus Böcherer

Herr Manfred Dages

Herr Thomas Fechner

Frau Ute Haarer-Jenne

Herr Tobias Limberger

Frau Katja Müller-Bütow

Herr Joachim Saar

Herr Christian Schuldt

Herr Heinz Sillmann

Frau Mona Speth

Herr Alexander Zahn

Herr Andreas Zai

Vertretung für Herrn Dr. Bauer

Der Schriftführer

Herr Giuseppe Cannizzaro

Die Ortsvorsteher

Frau Carola Euhus

Herr Karl Kuhn

Herr Rainer Lupberger

Herr Felix Schöchlin

Die Fachbereichsleiter

Herr Uwe Ehrhardt

Herr Alexander Kopp

Herr Rüdiger Kretschmer

Abwesend waren:

Die Stadträte

Herr Dr. Michael Bauer

Abwesend aus gesundheitlichen Gründen
/ Vertreten durch Herrn Zai

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Tagesordnung dem Technischer Ausschuss form- und fristgerecht zugegangen und das Gremium beschlussfähig ist.

- TOP 1 - Fragen von Einwohner_innen

Herr Künstle fragt bezüglich des Baus der Tiefgarage des Bürkle-Bleiche-Centers verbunden mit dem Grundwasserschutz, ob die untere Wasserbehörde dazu bereits eine Stellungnahme verfasst hat. Weiterhin möchte er wissen, ob die verkehrliche Situation, wie im Verkehrsgutachten dargestellt, unproblematisch abgewickelt werden kann.

Zu der Frage zum Verkehr erklärt Oberbürgermeister Schlatterer, dass es auf die Art der Störung ankommen wird. Selbstverständlich wird bei Problemen reagiert. Fachbereichsleiter Kretschmer sagt, dass der BB-Plan mit dem Landratsamt abgestimmt wurde. Das konkrete Vorhaben wird erst mit einem Bauantrag beurteilt und entsprechende Maßnahmen festgelegt. Der Grundwasserschutz wird nicht im Zuge des BB-Planverfahrens abschließend geklärt sein.

Frau Krasnik stellt fest, dass ein Angebotsbebauungsplan für das Bürkle-Bleiche-Center aufgestellt wird. Die zwei Vorteile eines solchen BB-Planes sind zum einem, dass unterschiedliche Vorhaben realisiert werden können und zum anderen, dass die Planungsziele der Gemeinde einbezogen werden. Wenn sie sich den BB-Plan anschaut, sieht sie nur das Projekt des Investors. Sie möchte wissen, was die Stadtverwaltung miteingebracht hat.

Oberbürgermeister Schlatterer erwidert, dass die Wohnbebauung von der Stadt und dem Gemeinderat eingebracht wurde. Im Stadtentwicklungskonzept „Mein Emendingen 2035“ wurde festgelegt, dass bereits versiegelte Fläche vorrangig bebaut und intensiver genutzt werden soll. Die Folge ist, dass mehrgeschossig gebaut wird. Da das komplette Grundstück BBC bebaut werden soll, entschied man sich für ein Angebotsbebauungsplan. Er betont, dass das keine Wünsche des Investors sind, sondern das Ergebnis der Planung der Architekten.

Frau Ehrhardt, sagt, dass der Plan die Bebauung des gesamten BBC ist. Nun entsteht keine Ortsmitte an der Stelle. Sie möchte wissen, ob es dazu bereits Pläne gibt und ob die Bürger bei der Gestaltung mitwirken könne.

Oberbürgermeister Schlatterer erklärt, dass die Planung mit den Bürgern gemeinsam erarbeitet wurde. Es wurde dazu eingeladen und im Amtsblatt veröffentlicht.

Herr Leimbeck wohnt seit ca. 30 Jahren im Bürkle-Bleiche. Er stellt fest, dass das geplante Einkaufszentrum im BBC sehr korpulent ist. Er ist der Meinung, dass dadurch Straßenschluchten im Rosenweg und in der Lessingerstraße entstehen. Das Gebäude rückt laut Planung bis an die Straßenkante vor. Weiterhin entstehen im zweiten Geschoss auf 30 % der Fläche Sozialwohnungen. Diese können auch im Erdgeschoss realisiert werden.

Oberbürgermeister Schlatterer erklärt, dass die von Herrn Leimbeck angesprochenen Punkte seit Jahren diskutiert wurden und die vorgestellte Planung nun das Ergebnis ist. Es entstehen keine Straßenschluchten, auch wenn es zu einer Veränderung kommen wird. Es ist jedoch notwendig, versiegelte Flächen voll auszunutzen. Auch wird das neue Gebäude nicht bis an die Straßenkante vorrücken. Dafür gibt es Gesetze, an die sich gehalten werden muss. Den Grundstückseigentümern im Rosenweg wurde die Fläche am Eingang der Wohnungen angeboten. Dort können Grünflächen oder ähnliches realisiert werden.

Frau Arald, wohnhaft im Bürkle-Bleiche, beschwert sich darüber, dass die Visualisierung nicht auf Augenhöhe, sondern von oben aufgenommen wurde. Sie möchte wissen, weshalb die Stadt nicht die Chance nutzt, Klimaschutz mit zu berücksichtigen. Oberbürgermeister Schlatterer nimmt die Anregung mit auf. Die Bilder wurden vom Architekten aufgenommen. Umweltbelange werden im Rahmen der Abwägungsprozesse immer berücksichtigt. Er betont, dass das Grundstück im Privatbesitz ist. Frau Krasnik erwidert, dass die Ziele des BB-Planes von der Verwaltung und Gemeinderat festgelegt werden. Fachbereichsleiter Kretschmer erklärt, dass an der Stelle Baurecht herrscht. Der Eigentümer kann Schadensersatz verlangen, wenn das Recht weiter eingeschränkt wird. Die Stadt kann auf Privatflächen nicht alles machen.

**- TOP 2 - Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Technischen Ausschusses Nr. TA/001/24 der
Stadt Emmendingen am 16.01.2024**

Gegen die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses Nr. TA/001/24 der Stadt Emmendingen am 16.01.2024 werden keine Einwendungen erhoben, infolgedessen gilt sie als genehmigt.

- TOP 3 - Aufstellung des Bebauungsplans "Bürkle- 0233/24
Bleiche-Center West" und der örtlichen Bauvor-
schriften auf der Gemarkung Emmendingen im
beschleunigten Verfahren nach § 13a BauG.
- Satzungsbeschluss -

Frau Brand, von der FSP Stadtplanung, und Frau Weber, Mitarbeiterin der Stadt Emmendingen, stellen den Sachverhalt zum Tagesordnungspunkt anhand einer Präsentation vor.

Herr Sanchez, Sprecher des Bürgerforums, sagt, dass viele Bürger_innen ihre Stellungnahmen eingereicht haben. Er freut sich über die gemachte Mühe jedes Einzelnen, die versucht haben, das Projekt zu analysieren. Bürkle-Bleiche hat etwas mehr als 9.000 Einwohnende, der größte Stadtteil in Emmendingen. Viele Bürger_innen ist das geplante Gebäude zu deutlich zu groß, verlangen eine Reduzierung und die Schaffung einer Ortsmitte. Es ist an der Zeit, dass die gewählten Vertreter der Stadt die Stimmen der Bürger_innen aus dem Bürkle-Bleiche wahrnehmen. Nicht nur die Nahversorgung sollte eine Rolle spielen. Auch die städtebauliche Qualität, die Umgebung und die örtlichen klimatischen Bedingungen sollten berücksichtigt werden. Zu den Stellungnahmen gab es keine Einwände seitens der Stadt. Der Erfolg eines Projekts hängt an der Akzeptanz, die nicht gegeben ist, auch wenn es alle rechtlichen Anforderungen erfüllt. Das Bürgerforum fordert eine Überarbeitung des BB-Planes unter Berücksichtigung der Interessen der Bürger_innen aus dem Bürkle-Bleiche. Oberbürgermeister Schlatterer erklärt, dass der Gemeinderat und auch er selber die gewählten Vertreter sind, auch für den Stadtteil Bürkle-Bleiche und das deren Interesse vertreten werden. Das heißt nicht, dass alle immer derselben Meinung entsprechen.

Herr Sanchez erwidert, dass er mit der Verwaltung ins Gespräch gehen wollte, jedoch immer abgelehnt wurde. Er ist der Meinung, dass die Interessen der Bürger_innen aus dem Bürkle-Bleiche nicht vertreten werden.

SR Fechner informiert darüber, dass die SPD den BB-Plan „Bürkle-Bleiche-Center West“ schon immer befürwortet hat. Nicht umsonst hat der SPD-Bundestagsabgeordnete vor einigen Jahren in langen Verhandlungen mit den beteiligten Immobilieneigentümern eine tragfähige Grundlage entwickelt. Erst dann konnte der Investor mit der Arbeit beginnen. Nach 50 Jahren ist mit dem Auszug mehrerer Geschäfte, darunter eine Postfiliale, ein Bekleidungsgeschäft, oder wie jüngst eine Apotheke, das Objekt leider ziemlich heruntergewirtschaftet. Dies soll sich nun endlich ändern. Mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss erklärt sich die SPD einverstanden. Damit wird zur Verbesserung der mangelhaften Nahversorgung ein Vollsortimenter geschaffen und verwirklicht somit die Sicherung und Erneuerung dieses Einzelhandelsstandortes. Die Stadt Emmendingen hat sich früh um die Öffentlichkeit gekümmert. So wurde neben der umfassenden Beteiligung der Stadträte auch mit der Informationsveranstaltung im Mai 2023 darüber informiert. Auch mit Vertretern des Beteiligungsforums hat man mehrfach gesprochen. Was die örtlichen Bedenken betrifft, so wurden Hinweise, wie beispielsweise zur Grundwasserstände und zum Wasserschutzgebiet, zum Artenschutz, zur Verkaufsflächenzahl und zur Fassadengestaltung, sowie zur Abfallbeseitigung einschließlich Glascontainer aufgegriffen. Auch an eine öffentliche Toilette hat die Stadtverwaltung gedacht und den Betreiber verpflicht-

tet, für deren dauerhaften Nutzung zu sorgen. Von erheblicher Bedeutung war und ist für die SPD der Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Es ist ein deutliches Zeichen des Investors, das auf den Wunsch der Verwaltung und den Stadträten bis zu drei Geschossen künftig als Wohnfläche genutzt werden sollen. Darunter werden ca. 30 % soziale Wohnungen erstellt. Daher wird im Außenbereich der Anteil von Bauflächen verhindert. Insgesamt betrachtet die SPD die Ansiedlung eines umfassenden Lebensmittelmarktes als großen Schritt hin zu einer Stadtteilmitte, die diesen Platz auch verdient.

SR Schuldt sagt, dass der BB-Plan aus Sicht der Grünenfraktion viele Forderungen von den Umweltverbänden umsetzt. Er bewirkt, dass der Einkauf in den Stadtteil zurückgeholt wird. Bezogen auf Emmendingen als Ganzes, wird der Verkehr dadurch weniger und bietet zusätzlich die Chance, zu Fuß oder auch mit dem Rad einkaufen zu können. Die vertikale Nutzung mit Wohnungsbau von bereits versiegelten Flächen ist flächensparend und bietet somit auch einen Beitrag zum Grundwasserschutz. Der soziale Wohnungsbau ist zu begrüßen, aber aus Sicht der Grünen ist die Bindungsfrist zu kurz. Es wäre interessant zu wissen, ob die Wohnungen zur Miete stehen, oder als Eigentumswohnungen verkauft werden. Wichtig wäre auch der Ausschluss von Ferienwohnungen, ähnlich, wie es bereits bei anderen BB-Plänen gemacht wurde. Begrünung mit 10 Zentimeter Boden, reicht für eine gute Wasserspeicherung und kann eine Kühlung bewirken.

Er stellt folgende Änderungsanträge:

1) Die Quote für den sozialen Wohnungsbau beträgt 30 % der vorgesehenen Wohnfläche mit einer Bindungsfrist von 30 Jahren.

Abstimmungsergebnis zum Änderungsantrag 1:

SB	Ja	Nein	Eh
13	4	9	0

Abgelehnt.

2) Nach den derzeitigen Plänen soll auf dem Gehweg zum Rosenweg eine Baumreihe gepflanzt werden. Damit vermieden wird, dass mobilitätseingeschränkte Menschen mit Rollstühlen/Rollatoren sowie Eltern mit Kinderwagen auf den Rosenweg ausweichen müssen, soll die Gebäudekante zum Rosenweg um zwei Meter zurückgesetzt werden.

Abstimmungsergebnis zum Änderungsantrag 2:

SB	Ja	Nein	Eh
13	3	9	1

Abgelehnt.

3) Als Ausgleich zur Verdichtung des kompakten Baukörpers sowie zur mikrobiologischen Verbesserung der Umgebung soll die Fassadenbegrünung auf 40 % festgelegt werden.

Abstimmungsergebnis zum Änderungsantrag 3:

SB	Ja	Nein	Eh
13	4	9	0

Abgelehnt.

SR Limberger bedankt sich bei SR Fechner für die Worte. Er kann dem gesagten vollumfänglich zustimmen. Auch er wohnt seit über 40 Jahren im Bürkle-Bleiche. Er hat die Entwicklung dieses Gebietes von Haus aus mitverfolgt und auch den Niedergang miterlebt. Es wurden viele Jahre, aufgrund der Schwierigen Eigentümerstruktur, gekämpft. Er ist dem Investor wirklich dankbar, dass er sich dieser Herausforderung gestellt hat. Auch der Investor muss schauen, wie er dies alles finanziert. Weiterhin wurden auch viele Ziele der Stadt realisiert.

SR Zai ist der Meinung, dass die Fläche für einen Lebensmittelmarkt zu klein ist. Das Grundstück sollte vergrößert werden, damit die Bäume auch besser wachsen können, der Platz ökologisch aufgewertet wird und keine Straßenschluchten entstehen. Von 39 Stellungnahmen ging es bei ca. 20 Stellungnahmen um das Grundwasser. Zum Thema Grundwasser erklärt Fachbereichsleiter Kretschmer, dass eine anschließende Beurteilung erst beim Bauantragsverfahren erfolgt. Die Genehmigung kommt von der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes. Eine Stellungnahme wird vorab nicht geliefert. Wird etwas vom Landratsamt nicht genehmigt, kann auch nicht gebaut werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt nach ausführlicher Prüfung und Abwägung der gem. §3 Abs.2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen und Beschlussfassung laut beiliegender Anlage gem. §3 Abs.2 Satz 4 BauGB den vorliegenden Bebauungsplan nach §10 BauGB im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) und die örtlichen Bauvorschriften nach §74 LBO jeweils in Verbindung mit §4 GemO als Satzung.

Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag:

SB	Ja	Nein	Eh
13	9	3	1

Ungeändert beschlossen.

- TOP 4 - Bautenstandsbericht

Fachbereichsleiter Kretschmer erläutert den Bautenstandsbericht anhand einer Präsentation.

1) Neubau Brücke am Tennisplatz in Kollmarsreute:

Bei der 2021 durchgeführten Brückenprüfung wurden an der Brücke Schäden mit erheblichem Einfluss auf die Verkehrssicherheit, die Dauerhaftigkeit und die Standsicherheit des Bauwerks festgestellt. Die strukturellen Schäden am Überbau und den Widerlagern sind derart groß, dass eine Sanierung des Bauwerks technisch kaum möglich und nicht wirtschaftlich ist

Für den Anschluss des angrenzenden Tennisplatzes sowie der dahinter befindlichen, landwirtschaftlich genutzten Flächen an das Verkehrsnetz ist es zwingend erforderlich, das Bauwerk zu erneuern. Daher ist der Ersatzneubau der Brücke an der derzeitigen Stelle vorgesehen. Des Weiteren liegt die Brücke an einer wichtigen, überörtlich frequentierten Radwegverbindung vom Elzdamm nach Kollmarsreute, Denzlingen und Emmendingen-Wasser.

Während der Bauzeit sind eine Umfahrung, provisorischen Parkplätze und eine provisorische Brücke für die Fußgänger vorgesehen.

Der Abbruch der Bestandsbrücke ist erfolgt, die Bauarbeiten dauern voraussichtlich bis Juni 2024.

Die voraussichtlichen Kosten in Höhe von 480.000 Euro sind im Haushalt eingestellt.

2) Hochwasserschutz Mündingen:

Der jetzige Bauabschnitt befindet sich außerhalb der Ortslage im Bereich Neumattenackern. Hier wird der Bachlauf aufgeweitet und angepasst. Dies führt dazu, dass in diesem Bereich das Abfließen des Wassers bei Hochwasser verbessert wird.

Es wurden heimische Bäume als Ersatzpflanzungen gesetzt.

3) Umgestaltung Unterführung Lindenweg:

Die Maßnahme hat begonnen. Zur Sicherung des Schulweges wurde die Geschwindigkeit vom Lindenweg bis Kreuzung Weinstockstraße auf 30km/h reduziert. An der Kollmarsreuter Straße wurden Halteverbotszonen eingerichtet und Hinweisschilder aufgestellt.

Für den Bereich vom Kreisverkehr der L 186 / Im Jägeracker bis zur Fa. Bareg, (Brücke) wurde mit Zustimmung des Polizeipräsidiums Freiburg eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h während der Sperrung der Lindenwegunterführung angeordnet. Aufgrund von Vandalismusschäden bzw. unbefugtes Begehen der Baustelle wird aus Sicherheitsgründen eine Videoüberwachung eingesetzt.

4) Sanierung Hebelstraße 1:

Die Arbeiten werden weitergeführt, die Fertigstellung ist für September 2024 vorgesehen.

5) Stadtputzete am Samstag, 16. März:

Auch in diesem Frühjahr wollen wir mit Ihrer Hilfe unsere Stadt vom Müll und Unrat der Wintermonate befreien, die 22. Emmendinger Stadtputzete findet am Samstag, 16. März statt.

Treffpunkt:

um 8.30 Uhr vor der Fritz-Boehle-Halle (Rosenweg 3)
oder beim Zentralen Betriebshof (Am Elzdamm 13).

Wer kann, sollte die nötigen Gerätschaften wie Eimer, Schaufel, Rechen, Gummistiefel und Handschuhe mitbringen. Was fehlt, wird vom Zentralen Betriebshof gestellt. Gegen zwölf Uhr wird sich die Stadtverwaltung bei den Helferinnen und Helfern mit einem Vesper bedanken.

Wenn Sie mithelfen möchten, egal ob einzeln oder als Gruppe, melden Sie sich telefonisch unter **452-3453** oder per E-Mail (betriebshof@emmendingen.de) beim Zentralen Betriebshof an.

- TOP 5 - Bekanntgaben der Verwaltung

Oberbürgermeister Schlatterer gibt bekannt:

- 1) Vergabeentscheidung zur Kenntnis

Die Stadt Emmendingen, 3.2.1 Hochbau, vergibt die Bauleistung

GS Mündingen – Faltwand EG BA3

dem wirtschaftlichsten von 1 Anbieter

**Firma
Franz Nüsing GmbH & Co. KG
Borkstr. 5
48163 Münster**

zum Angebotspreis von **20.190,73 € brutto.**

- 2) Geschwindigkeitsreduzierung über die Bahnbrücke nach Windenreute (K 5102)

Für den Bereich vom Kreisverkehr der L 186 / Im Jägeracker bis zur Fa. Bareg wurde mit Zustimmung des Polizeipräsidiums Freiburg eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h während der Sperrung der Lindenwegsunterführung angeordnet.

- TOP 6 - Fragen von Einwohner_innen

Es werden keine Fragen von Einwohner_innen gestellt.

- TOP 7 - Anfragen der Ausschussmitglieder an die Verwaltung

SR A. Zahn wundert sich über die Baumarbeiten in Mundingen und bittet um weitere Informationen.

Oberbürgermeister Schlatterer sagt, dass es sich hier um ein geschütztes Biotop handelt. Der Sachverhalt wurde dem Landratsamt mitgeteilt. Die untere Naturschutzbehörde ahndet derzeit nach dem Verursacher und führt das weitere Verfahren.

SR Schuldt bittet darum, die Öffentlichkeit per Pressemitteilung zu unterrichten. Viele Bürger unterscheiden hier nicht zwischen städtischem und privatem Grundstück.

Laut Oberbürgermeister Schlatterer laufen die Vorbereitungen einer Presseerklärung. Der Sachverhalt muss vorab mit dem Landratsamt abgestimmt werden.

OVin Euhus versteht nicht, weshalb die Rodung nicht vorab gestoppt wurde.

Oberbürgermeister Schlatterer erklärt, dass man sich derzeit mit dem Landratsamt abstimmt, um entsprechend reagieren zu können.

SR Zai bittet darum, die Infotafel beim Haselwald-Spitzmatten zu verankern. Derzeit liegt sie auf dem Boden.

Oberbürgermeister Schlatterer informiert über die Nutzung der „Emmendinger App“, die für solche Sachverhalte geschaffen wurde. Der Bauhof wird sich dann darum kümmern.

Der Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung um 19:44 Uhr.

Schriftführer:

Datum Giuseppe Cannizzaro

Der Vorsitzende:

Datum Stefan Schlatterer

Die Mitglieder:

Datum Unterschrift

Datum Unterschrift