

**Punktuelle Änderung des FNP im Gebiet „Untere Lerchacker“ auf Gemarkung Kollmarsreute,
Behandlung der Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
--------------------------	--------------------------------------------

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

A.1 Regionalverband Südlicher Oberrhein	
Schreiben vom 29.11.2024	
<p>die FNP-Änderung und Bebauungsplanänderung „Untere Lerchacker“ umfasst einen Geltungsbereich von ca. 5,3 ha und sieht im Wesentlichen südlich der Bahnlinie ein Gewerbegebiet, einen Bahnhofpunkt und ein P+R/Parkhaus vor und nördlich der Bahnlinie landwirtschaftliche Flächen.</p> <p>In einer ersten frühzeitigen Beteiligung zur Bebauungsplanänderung „Untere Lerchacker“ im Jahr 2020 sollte insbesondere großflächiger Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt werden.</p> <p>Dies hat sich aufgrund der Einzelhandelsentwicklungen im Kollmarsreute und im Stadtteil Bürkle-Bleiche geändert.</p> <p>Da die Stadt Emmendingen hier nun keinen Einzelhandel mehr vorsieht, der Einzelhandel im Stadtgebiet aktiv gesteuert werden sollte und die Agglomerationsregelung nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan zu berücksichtigen ist, halten wir den Ausschluss von (zumindest zentrenrelevanter) Einzelhandelsnutzung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans für erforderlich.</p> <p>Gleiches ist in der Begründung zur FNP-Änderung darzulegen.</p> <p>Das Plangebiet liegt zu einem kleinen Teil in einem Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nach Plansatz 2.4.4.7 (G) Regionalplan.</p> <p>Die vorhandenen Rahmenbedingungen lassen hier keine nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte zu.</p> <p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine effektive Flächennutzung anzustreben.</p> <p>Nur über eine entsprechende Baudichte, auch in Gewerbegebieten, kann dem großen landesweiten Freiflächenverbrauch entgegengewirkt werden.</p> <p>Wir halten es für geboten, Stellplätze und Lagerflächen nicht nur in die Fläche, sondern auch flächensparend vertikal anzuordnen (siehe Plansatz 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan).</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>Wird in die Begründung übernommen.</p> <p>Wird im Bebauungsplan berücksichtigt (es werden keine ebenerdigen Stellplatzflächen wie im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesen).</p>
A.2 Industrie- und Handelskammer südlicher Oberrhein	
Schreiben vom 02.12.2024	
<i>Bebauungsplanänderung</i>	
Das Plangebiet im Süden von Emmendingen zwischen Landesstraße L 186 nach Norden über die Bahnlinie	

**Punktuelle Änderung des FNP im Gebiet „Untere Lerchacker“ auf Gemarkung Kollmarsreute,
Behandlung der Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>hinaus umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha, wovon auf den südlich der Bahnlinie liegenden Anteil ca. 3,6 ha entfallen. Da die Nahversorgung des Emmendinger Südens zwischenzeitlich gesichert ist und die Plan-Flächen wie dargelegt, gute Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen mit sich bringen, soll der südliche Teil des Areals wie ursprünglich vorgesehen als gewerbliche Flächen sowie folgende weitere relevante Nutzungen entwickelt werden: Bahnhofpunkt Bürkle-Bleiche, P&R-Parkplätze, ÖPNV- und Carsharing-Flächen etc. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan und auch im Flächennutzungsplan vorgesehene Regenrückhalte- und Klärbecken nördlich der Bahnlinie im Gewann „Bruckmatte“, an das auch weitere Baugebiete angeschlossen werden sollten, ist wohl nicht mehr erforderlich und soll deshalb wieder als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden.</p> <p>Hierzu sind keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern, was auch für die bisher genannten Planungsziele gilt. Folgendes möchten wir anregen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird angeregt, im Sinne der besseren Ausnutzung der knappen Ressource Fläche bis zur Offenlage Möglichkeiten für ein gemeinsames Parkhaus für die Öffentlichkeit wie auch für ansiedlungswillige (oder nahe gelegene) Firmen (Mitarbeiterstellplätze) zu untersuchen. Dies würde auch der in der Begründung genannten Zielrichtung einer „flächensparenden und nachhaltigen Bebauung“ entsprechen; es wird empfohlen, letztere noch explizit in die Planungsziele aufzunehmen. - Um eine Fehlentwicklung im Emmendinger Süden und gleichzeitig negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wirksam zu verhindern, wird es für erforderlich gehalten, im Plangebiet bzw. den geplanten Gewerbeflächen zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen. - Angesichts der sensiblen Lage des Plangebietes wird des Weiteren angeregt, hier auch Vergnügungsstätten auszuschließen. - Um die wenigen wertvollen Gewerbeflächen v.a. für klassisches Gewerbe vorhalten zu können, wird ebenfalls angeregt, über die Bebauungsvorschriften eine entsprechende Konzentration auf solche vorzunehmen. <p>FNP-Änderung</p> <p>Hier gelten alle bisherigen Anmerkungen zum Bebauungsplan analog.</p> <p>Nach Ziffer 5.2 der Plan-Begründung sollen im Plangebiet auch künftig Parkplatzflächen bereitgestellt werden und zur Offenlage konkretisiert werden (aktuell sind sie</p>	<p>Planungsabsicht ist, für den geplanten Bahnhofpunkt Stellplätze in einem Parkhaus vorzusehen. Dies soll mit weiteren Mobilitätsangeboten, wie z.: Carsharing, Ladestationen, Fahrradabstellplätzen, etc. verknüpft werden.</p> <p>Aufgrund des Planungshorizontes für den Ausbau der Rheintalbahn und damit verbunden für die Verlegung des Bahnhofpunktes Kollmarsreute ist die Verwirklichung des Parkhauses kurz- bis mittelfristig nicht vorgesehen.</p> <p>Findet im Bebauungsplan Berücksichtigung. Der erforderliche Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente ist in der Begründung zur FNP-Änderung dargelegt.</p> <p>Findet im Bebauungsplan Berücksichtigung.</p> <p>Wird im Bebauungsplan geregelt.</p> <p>s.o.</p> <p>Für den Bahnhofpunkt erforderliche Parkplatzflächen sollen flächensparend in einem Parkhaus bereitgestellt werden. Aufgrund des Umsetzungs-</p>

**Punktuelle Änderung des FNP im Gebiet „Untere Lerchacker“ auf Gemarkung Kollmarsreute,
Behandlung der Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>zeichnerisch noch nicht dargestellt). Dies wird begrüßt und würde sich u.E. für die oben vorgeschlagene flächensparende Kombination mit Mitarbeiterparkplätzen besonders eignen.</p>	<p>horizonts von mindestens 10 Jahren bis zur Errichtung des Bahnhalt punkts sollen hierfür nicht, wie bisher konkrete Flächen festgesetzt werden, sondern das Parkhaus kann als gewerbliche Anlage auf den gewerblichen Bauflächen errichtet werden, so bleibt eine größtmögliche Flexibilität für die zu einem späteren Zeitpunkt (mit möglicherweise völlig anderen Bedarfen) zu planende Anlage.</p>
<p>A.3 Stadtwerke Emmendingen</p>	
<p>Schreiben vom 11.12.2024</p>	
<p>vielen Dank für die Beteiligung am obigen Bebauungsplan.</p> <p>Die Erschließung des Gebietes durch die Medien Gas, Wasser, Strom und Fernwärme ist durch die bestehende Infrastruktur im Umfeld gesichert.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone IIIB</p> <p>Die Erschließung der Wassernetzanschlüsse sind vom Bereich Kollmarsreuter Straße möglich. Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass es sich bei der Trinkwasserleitung im geplanten Baufeld um eine Privatleitung des ZFP handelt.</p> <p>Eine Anschlussmöglichkeit an das Gasnetz ist ebenfalls von der südlich verlaufenden Kollmarsreuter Straße möglich.</p> <p>Die Stromversorgung kann von den Bereichen Wiesenstraße / Kollmarsreuter Straße oder Kollmarsreuter Straße / Am Dachsrain aufgebaut werden. Je nach zukünftiger Nutzung sind für die Stromversorgung der Gewerbeflächen ein bis zwei Transformatorstationen einzuplanen. Hierfür benötigen wir pro Trafostation mindestens eine Grundstücksfläche von ca. 5x4 m. Die jeweiligen Standorte der Trafostationen sind abhängig von der geplanten Bebauung / Nutzung der geplanten Wärmeversorgung und Infrastruktur.</p> <p>Je nach Interesse an einer Wärmeversorgung der Firmen und deren zusätzlichem Wärmebedarf muss eine Erweiterung der vorhandenen Heizzentrale vorgesehen werden. Hierzu ist eine Erweiterung der Grundstücksfläche einzuplanen. Nach den vorliegenden Plänen ist dies aufgrund einer geplanten Zufahrt Richtung Nordosten nur in Richtung Westen bzw. Nordwesten möglich. In diesem Bereich muss auch eine Zufahrt für das Erweiterungsgrundstück vorgesehen werden (beispielsweise für die Anlieferung von Holzhackschnitzeln). Sollte Holzhackschnitzel als Primärenergieträger in Frage kommen, ist zudem eine Fläche für ein Hackschnitzelsilo vorzuse-</p>	<p>Die Anregungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet.</p>

**Punktuelle Änderung des FNP im Gebiet „Untere Lerchacker“ auf Gemarkung Kollmarsreute,
Behandlung der Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>hen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und würden uns über weitere Information freuen.</p>	<p>Die Stadtwerke Emmendingen werden am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p>A.4 Regio-Verbund GmbH</p>	
<p>Schreiben vom 11.12.2024</p>	
<p>Zu der geplanten Änderung des Bebauungsplans „Untere Lerchacker“ und der damit korrespondierenden Änderung des Flächennutzungsplans möchten wir zum jetzigen Stand des Verfahrens nur folgende Hinweise geben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Planungen sollten eng mit der DB InfraGO abgestimmt werden, um zu gewährleisten, dass die beiden neu zu bauenden Bahnsteige am Bahnhof Bürkle-Bleiche aus Sicht der Fahrgäste möglichst optimal angeschlossen sind und zwar sowohl für mobile Personen als auch für solche, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Wir wären dankbar, wenn Sie uns hierzu mit Blick auf das Projekt Breisgau-S-Bahn in ihre Abstimmungen mit der DB einbeziehen würden. 2. Der Landkreis Emmendingen als Aufgabenträger für den Regionalbusverkehr strebt gemäß Festsetzungen im aktuellen Nahverkehrsplan eine Verknüpfung der Regionalbuslinie 230 zwischen Emmendingen Bahnhof und Waldkirch Bahnhof mit dem S-Bahn-Verkehr auf der Rheintalbahn am Bahnhof Kollmarsreute bzw. – nach dessen Verlegung – mit dem Bahnhof Bürkle-Bleiche im Planungsgebiet an. Voraussetzung ist, dass die Fahrzeiten der Buslinie dieses zulassen. Hierzu empfehlen wir eine enge Abstimmung der Planungen mit dem Landratsamt Emmendingen, Amt für ÖPNV, um optimale Bedingungen für das Umsteigen zu gewährleisten. Hinsichtlich der Ausgestaltung einer möglichen Busumsteiganlage direkt am künftigen Bahnhof Bürkle-Bleiche bieten wir auch gerne unsere Unterstützung an. <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden, und stehen Ihnen gerne für Rückfragen zur Verfügung.</p>	<p>Die Anregungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet.</p> <p>Der Regio-Verbund wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p>A.5 Regierungspräsidium Freiburg</p>	
<p>Schreiben vom 16.12.2024</p>	
<p>Abteilung 2 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46)</p> <p>Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) - Straßenwesen</p>	<p>---</p>

**Punktuelle Änderung des FNP im Gebiet „Untere Lerchacker“ auf Gemarkung Kollmarsreute,
Behandlung der Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Flächennutzungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.</p> <p>Das Plangebiet grenzt im Süden an die L 186. Unsere Belange sind daher berührt. Wir bitten Sie uns daher an der weiteren Planung zu beteiligen.</p>	<p>Wird beachtet.</p>
<p>A.6 Landratsamt Emmendingen</p>	
<p>Schreiben vom 19.12.2024</p>	
<p>I. Belange des Umweltschutzes</p> <p>1. Naturschutz</p> <p>Im Rahmen der punktuellen Änderung des FNP soll in Emmendingen-Kollmarsreute eine Mischgebietsfläche in gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Die Bebauungsplanänderung findet im Parallelverfahren statt.</p> <p>Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotope sind nicht betroffen. Die sowie artenschutzrechtliche Belange wurden im BP-Verfahren bearbeitet. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des FNP keine Einwände.</p> <p>2. Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten</p> <p>2.1 Oberflächengewässer</p> <p><u>Gewässerrandstreifen:</u></p> <p>Das Plangebiet wird im Norden durch das Gewässer Brettenbach begrenzt. Die im gesetzlich festgesetzten Gewässerrandstreifen (5 m ab Böschungsoberkante im Innenbereich) geltenden Vorgaben (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 29 Wassergesetz BW) sind einzuhalten.</p> <p><u>Starkregen</u></p> <p>Die Ergebnisse des abgeschlossenen Starkregenrisikomanagements bzw. den vorliegenden Starkregengefahrenkarten sind in der Bauleitplanung nach §1 Abs. 6 BauGB sowie in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit zu berücksichtigen und sollten in die weitere Planung einfließen. Laut den Karten kann es im Plangebiet zu Überflutungen infolge von Starkregenereignissen kommen. Wir empfehlen auch aus diesen Gründen auf eine hochwasserangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) hinzuweisen.</p> <p>2.2 Grundwasser</p> <p>Keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>In diesem Bereich sind keine Baumaßnahmen geplant. Der Bebauungsplan „Untere Lerchacker“ soll für diesen Bereich aufgehoben werden. Die Darstellung im FNP wird wie bisher als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft lauten. Das Regenrückhalte- und Klärbecken entfällt mit der Änderung.</p> <p>Die Anregung wird im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>

**Punktuelle Änderung des FNP im Gebiet „Untere Lerchacker“ auf Gemarkung Kollmarsreute,
Behandlung der Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>Das Plangebiet der punktuelleren Änderung befindet sich innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets WSG-Emmendingen TB II+III Gew.Wäldele, Zone IIIB. Wir bitten um entsprechende Kennzeichnung auf den Plänen und einen Hinweis im Text auf die Rechtsverordnung in den Bebauungsplanvorschriften, sowie um Überwachung der Einhaltung der Schutzgebietsbestimmungen bei den Bauanträgen, insbesondere die, die den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen regeln. Vorgaben und Hinweise erfolgen über die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren.</p> <p>2.3 Abwasser</p> <p>Das Merkblatt DWA-M 102 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers“ ist eine praxisorientierte Hilfestellung zur Umsetzung des WHG (unter anderem § 5 Abs. 1, § 55 Abs. 2).</p> <p>Gemäß UM-Erlass zur Merkblattreihe DWA-M 102 vom 10.01.2022 ist es bei der Erschließung von neuen Siedlungsgebieten ein zentrales wasserwirtschaftliches Ziel, eine nachhaltige und „naturnahe“ Entwässerung zu etablieren, bei der die kleinräumige Wasserhaushaltsbilanz auch nach der Erschließung derjenigen der unbebauten Fläche möglichst nahekommt. Dieses Ziel kann unserer Ansicht nach nur erreicht werden, wenn im Rahmen der Bauleitplanung Betrachtungen zur Wasserhaushaltsbilanz erfolgen und die daraus resultierenden Vorgaben (Dachbegrünung, Versickerung etc.) im Bebauungsplan fixiert werden.</p> <p>2.4 Wasserversorgung</p> <p>Grundsätzlich liegt das überplante Gebiet angrenzend an Gebiete, die bereits an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen sind. Wir bitten trotzdem um Mitteilung in der Begründung zum Bebauungsplan, wie die Trink- und Brauchwasserversorgung gesichert wird. Wir weisen darauf hin, dass auf dem überplanten Gelände die grundbuchrechtlich gesicherte Wasserleitung für die Trink- und Brauchwasserversorgung vom ZfP verläuft. Eine Beteiligung des Wasserversorgers am Verfahren ist angeraten.</p> <p>2.5 Altlasten und Bodenschutz</p> <p>Für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan weisen wir auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2015) hin:</p>	<p>Die Anregung wird im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p>

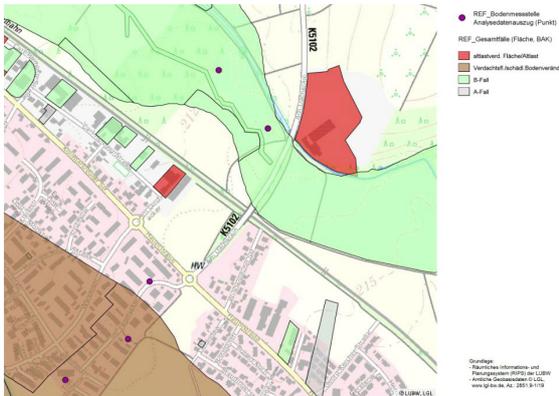
Punktuelle Änderung des FNP im Gebiet „Untere Lerchacker“ auf Gemarkung Kollmarsreute, Behandlung der Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Anregungen

Stellungnahme der Verwaltung

Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Obj.-Nr.	Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf
1	Großflächige schädliche Bodenveränderung	unteres Brettenbachtal 05	08591-000	BN3	B-Entsorgungsrelevanz
2	Altablagerung	AA ehemaliger Brettenbach, Untere Stockacker	06788-000	BN1	B - Entsorgungsrelevanz

In einem Teilbereich des Plangebiets befindet sich die Altablagerung „AA ehemaliger Brettenbach Untere Stockacker“. Weiterhin befindet sich das Plangebiet im nordöstlichen Bereich innerhalb der abgegrenzten schädlichen Bodenveränderung durch den historischen Bergbau. Es ist im Ober- und Unterboden mit Bleigehalten über dem bodenschutzrechtlichen Vorsorgewert bis 100 mg/kg im Feststoff zu rechnen.



Aufgrund der geplanten Lage des Bebauungsplans innerhalb des abgegrenzten historischen Bergbaus sowie seiner partiellen Lage im Bereich einer Altablagerung ist mit entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Der im Zuge der Bauarbeiten anfallende Aushub aus dem Bereich der Altablagerung und aus dem Bereich der schädlichen Bodenveränderung ist abfallrechtlich relevant und kann nicht uneingeschränkt verwendet werden. Zur Klärung der Entsorgung und Verwertung von anfallendem Bodenaushub ist vor Baufreigabe ein in der Altlastenbearbeitung und Bodenkunde erfahrener Sachverständiger zu beauftragen und dem Landratsamt Emmendingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu benennen. Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser in dem genannten Bereich der Altablagerung ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten. Offenkundige, bislang unbekannt Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bo-

Die Anregungen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die Anregungen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

**Punktuelle Änderung des FNP im Gebiet „Untere Lerchacker“ auf Gemarkung Kollmarsreute,
Behandlung der Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>der Wohnnutzung zur gewerblichen Nutzung bei der Planung berücksichtigt werden soll. Beim direkten Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen ist dieser Planungsgrundsatz nach § 50 BImSchG aus unserer Sicht nicht berücksichtigt.</p> <p>4. Abfallrecht Keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
<p>II. Straßenbau Zur Änderung des o.g. FNP bestehen von unserer Seite keine Bedenken. Näheres wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren behandelt.</p>	Kenntnisnahme.
<p>III. Straßenverkehr In Bezug auf die FNP Änderung VVG Emmendingen, Untere Lerchacker, bestehen von Seiten des Landkreises Emmendingen keine Einwände. Der Landkreis Emmendingen ist hier nicht betroffen. Die Stellungnahme des Straßenbauamtes ist zu berücksichtigen.</p>	Kenntnisnahme.
<p>IV. Gesundheit Keine Bedenken</p>	Kenntnisnahme.
<p>V. Flurneuordnung Keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
<p>VI. Landwirtschaft Keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
<p>VII. Forstliche Belange Im Planungsbereich liegen keine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG. Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen (z. B. Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) ist in den zur Verfügung gestellten Unterlagen ebenfalls nicht erkennbar. Insofern sind forstrechtliche/ -fachliche Belange nicht berührt. Im weiteren Verlauf ist eine Beteiligung der Forstverwaltung nur erforderlich, wenn eventuelle Planänderungen in ihren Auswirkungen Waldfläche betreffen können (z.B. externe Ausgleichsmaßnahmen im Wald).</p>	Kenntnisnahme.
<p>VIII. Belange weiterer Dienststellen 1. Öffentliche Ordnung - Friedhofswesen Aus bestattungsrechtlicher Sicht ist die Zuständigkeit des Landratsamtes Emmendingen, Friedhofswesen, als Träger öffentlicher Belange nicht gegeben. Die bestattungsrechtlichen Belange werden durch die Stadt Emmendingen als untere Verwaltungsbehörde selbst vertreten, deren eigene Zuständigkeit nach dem Bestattungsgesetz sich aus § 3 Bestattungsgesetz, § 36 Abs. 1 Bestattungsverordnung, §§ 15 Abs.1 Nr. 1, 19 Landesverwaltungs-gesetz, § 3 Abs. 1 Nr. 1 Landesverwaltungs-verfahrensgesetz ergibt. In Ermangelung einer eigenen Zu-</p>	

**Punktuelle Änderung des FNP im Gebiet „Untere Lerchacker“ auf Gemarkung Kollmarsreute,
Behandlung der Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>ständigkeit geben wir daher keine Stellungnahme ab.</p> <p>2. Kommunale Abfallwirtschaft</p> <p>- Belange der Müllabfuhr</p> <p>„Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei Planung der Erschließungsstraßen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen“ (siehe anhängende PDF-Datei).</p> <p>- Belange der Abfallwirtschaft</p> <p>Erdaushub:</p> <p>Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.</p> <p><u>Diese Vorgaben sind im Verfahren der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.</u></p> <p>Verwertungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke. Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen keine.</p> <p>3. Kommunale Wirtschaftsförderung</p> <p>Keine Bedenken.</p> <p>Weiteres Verfahren</p> <p>Am weiteren Verfahren bitten wir um Beteiligung. Nach dem Abschluss des Verfahrens durch den Satzungsbeschluss, die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung und den Eintritt der Rechtskraft, bitten wir, uns eine Mehrfertigung in Papierform sowie die digitalen Unterlagen zu übersenden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregungen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

B STELLUNGNAHMEN DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

<p>Walter Roeder GmbH</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Untere Lerchacker“ gebe ich im Namen der Walter Roeder GmbH die nachfolgende Stellungnahme ab und bitte um Berücksichtigung im Rahmen des weiteren Verfahrens. Die Änderung des Flächennutzungsplans begrüßt unser Mandant. Der damit einhergehende Entzug der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Flächennutzungsplan berücksichtigt nicht die</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------

**Punktuelle Änderung des FNP im Gebiet „Untere Lerchacker“ auf Gemarkung Kollmarsreute,
Behandlung der Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>Nutzungsmöglichkeit des Grundstück Flst. Nr. 471 als dringend benötigte Stellplatzfläche führt indes zu betrieblichen Problemen, zu denen unser Mandant eine Lösungsmöglichkeit vorschlagen möchte, die zumindest diese Probleme lindern kann.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>1. Sach- und Ausgangslage</p> <p>1.1 Das Betriebsgrundstück unseres Mandanten mit der Flst. Nr. 470, Gemarkung Kollmarsreute, liegt innerhalb der Grenzen des zu ändernden Teils des Flächennutzungsplans. Der Sitz des Unternehmens auf Grundstück Flst. Nr. 3289, Gemarkung Emmendingen, grenzt unmittelbar an.</p> <p>Das Unternehmen unseres Mandanten ist zertifizierter Entsorgungsfachbetrieb und damit maßgeblich an einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft beteiligt. Seit 118 Jahren ist die Walter Roeder GmbH als Familienunternehmen in 4. Generation in Emmendingen tätig. Seither ist das Unternehmen gewachsen und als moderner Betrieb mittlerweile an die Grenzen seines Wachstums gestoßen – zumindest in der Fläche. Eine dringend erforderliche Stellplatzfläche für die Angestellten wie auch LKW und Anhänger unseres Mandanten sowie von dessen Spediteuren befindet sich auf dem angemieteten Grundstück Flurstück Nr. 471, Gemarkung Kollmarsreute, und wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans betroffen. Auf dieser Fläche wird in geänderter Linienführung eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.</p> <p>Diese Fläche wurde nun seitens der Stadt Emmendingen als Vermieterin zum 30.04.2025 gekündigt.</p> <p>Unser Mandant ist bemüht, diese Entwicklung umzukehren, kann aber nicht sicher sein, dass dies gelingen wird. Rein vorsorglich ist unser Mandant bereits seit Jahren mehrfach an den Oberbürgermeister und die Stadtverwaltung wegen eines Erwerbs dieser oder angrenzender Flächen herangetreten, bislang leider ohne Erfolg.</p> <p>2. Vorgaben Flächennutzungsplanänderung</p> <p>2.1 Die Änderung des Flächennutzungsplans zu einer gewerblichen Baufläche begrüßt unser Mandant ausdrücklich, da diese Art der Folgenutzung den Fortbestand des Unternehmens sichern kann.</p>	<p>Eigentumsverhältnisse der dargestellten Flächen. Insofern ist eine Lösung des Flächenentzugs nicht auf Flächennutzungsplanebene zu suchen.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnismahme</p> <p>Kennntnisnahme. Das Flurstück 471 wird zu einem großen Teil als Straßenverkehrsfläche dargestellt und dient der Erschließung des Gewerbegebiets. Daher ist nicht davon auszugehen, dass das Flurstück weiterhin vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt und in dessen Folge auch so genutzt werden kann.</p>

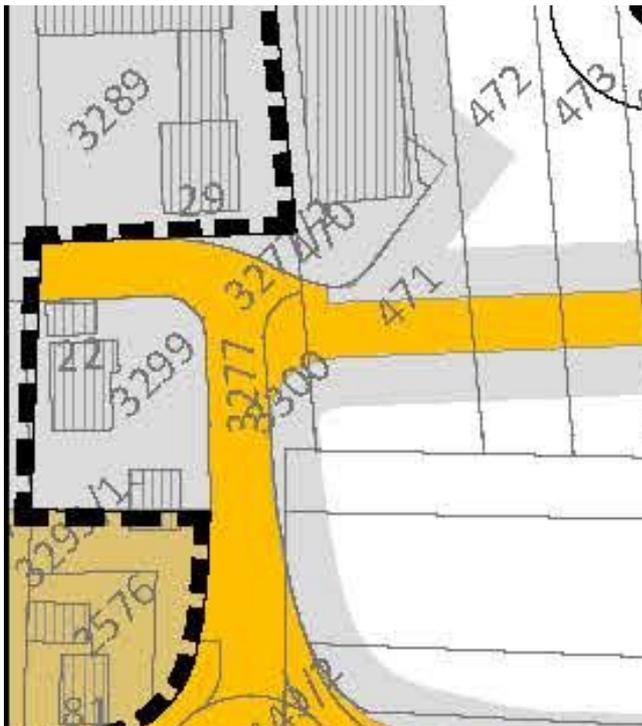
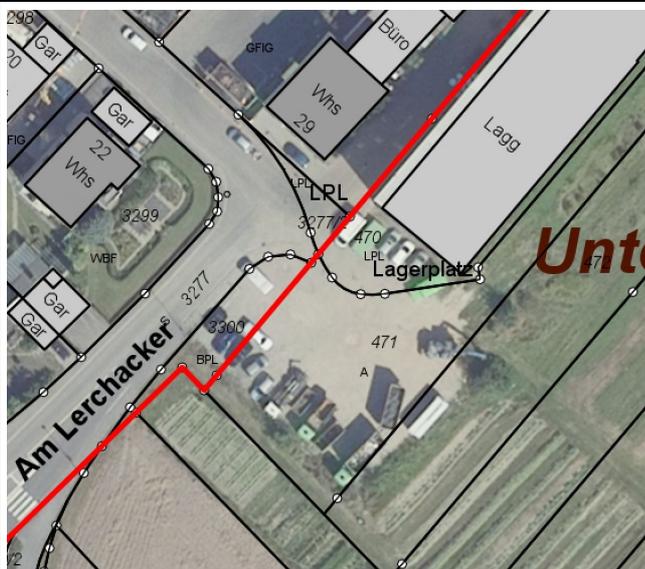
**Punktuelle Änderung des FNP im Gebiet „Untere Lerchacker“ auf Gemarkung Kollmarsreute,
Behandlung der Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>2.2 Hinsichtlich der bereits jetzt eingezeichneten Verkehrsflächen bitten wir vor dem Hintergrund der dringend von unserem Mandanten benötigten Stellplatzflächen auf dem Flurstück Nr. 471, das durch eine Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet durchkreuzt werden soll, um Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange des Unternehmens unseres Mandanten. Sollte die Änderung des Flächennutzungsplans in dieser Form durchgeführt und in einen entsprechenden Bebauungsplan überführt werden, würde diese Fläche endgültig nicht mehr für das Unternehmen unseres Mandanten zur Verfügung stehen.</p> <p>Dies könnte durch den Erwerb von Flächen in östlicher oder südlicher Richtung bzw. im weiteren Gewerbegebiet möglicherweise aufgefangen werden. Zur Veräußerung bestand bislang indes leider keine Bereitschaft von Seiten der Stadt Emmendingen.</p> <p>2.3 Hinsichtlich der dringend erforderlichen Gewerbeflächen in Emmendingen ist darauf hinzuweisen, dass die westlich an das Grundstück unseres Mandanten angrenzende Fläche seit Jahren als Gartenfläche genutzt wird, ohne dass die Stadt bislang ein Einschreiten in Betracht gezogen hat. Auf diese Weise werden erforderliche Gewerbeflächen der eigentlich bestimmten Nutzung vorenthalten, die nun auf aufwändige Weise im Gebiet im Unteren Lerchacker ausgewiesen werden müssen. Unser Mandant regt die Nutzung des städtebaulichen Instrumentariums der §§ 175 ff. BauGB an.</p> <p>2.4 Auffallend ist bereits jetzt, dass die geplante Verkehrsflächenführung von den derzeit vorhandenen Anschlussmöglichkeiten an die Straße „Am Lerchacker“ abweicht:</p>	<p>Die Fläche wird als Straßenverkehrsfläche dargestellt, da sie als Erschließung für das neu zu errichtende Gewerbegebiet dienen soll. Um die Erschließung des Gebiets zu sichern, wurde der Mietvertrag gekündigt. Insofern soll die Fläche Ihrem Mandanten nicht mehr zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Veräußerung von städtischen Flächen ist nicht Bestandteil einer Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die Gebote der §§ 175 BauGB ff. sind nicht Bestandteile der Flächennutzungsplanänderungsverfahren. Diese sind gesonderte Verfahren.</p> <p>Auch diese Flächen liegen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und sollen zukünftig als gewerbliche Fläche dargestellt und auch als solche genutzt werden. Insofern wird von den Geboten gem. §§ 175 ff. BauGB abgesehen.</p> <p>Die aktuelle Planung sieht eine zum bestehenden Bebauungsplan geänderte Erschließung des Gewerbegebiets Untere Lerchacker vor. Die künftige Erschließungsstraße soll in Verlängerung der Carl-Helbing-Straße in das Gebiet hineingeführt werden. An der Abgrenzung zum Flst. 470 erfolgt keine Änderung.</p>

**Punktuelle Änderung des FNP im Gebiet „Untere Lerchacker“ auf Gemarkung Kollmarsreute,
Behandlung der Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Anregungen

Stellungnahme der Verwaltung



Diese – auch im derzeit geltenden Bebauungsplan angelegte – Verkehrsführung könnte im Interesse beider Parteien im Wege einer freiwilligen Umlegung den Flächenbedarf unseres Mandanten auffangen, indem der nördlich der geplanten Erschließungsanlage verbleibende Teil des Grundstücks Flst. Nr. 471, Gemarkung Kollmarsreute, dem Grundstück unseres Mandanten mit der Flst. Nr. 470 zugeschlagen wird.

Wenn die Stadt diesem Angebot näherzutreten will, bitte ich um Kontaktaufnahme.

Kenntnisnahme.

Grundstücksverhandlungen sind nicht Bestandteil des FNP-Änderungsverfahrens.

**Punktuelle Änderung des FNP im Gebiet „Untere Lerchacker“ auf Gemarkung Kollmarsreute,
 Behandlung der Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>2.5 Die Begründung zum Vorentwurf hält noch einmal ausdrücklich fest, dass die Ausweisung von gewerblichen Flächen zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Emmendingen erforderlich ist. Wir bitten dabei auch um Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen unseres Unternehmens, das seit dem Jahr 1907 zur Entwicklung und zum Aufbau dieses Wirtschaftsstandorts beigetragen hat.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>