

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen

Punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Untere Lerchacker Gemarkung Emmendingen

Vorentwurf Begründung

Fassung: Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Inhalt	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele	2
1.1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
1.2 Planungsverfahren / Verfahrensstand	3
2. Lage des Planungsgebiets und Geltungsbereich	4
3. Übergeordnete und sonstige Planungen	4
3.1 Regionalplan	4
3.2 Flächennutzungsplanung	5
3.3 Sonstige städtebauliche Planungen: Einzelhandelskonzept	6
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
4. Standort und Bedarf	7
5. Inhalt der Änderung	8
5.1 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	9
5.2 Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan	9
5. Umweltbericht	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplans	10
6.1 Städtebauliche Daten	10
6.2 Kosten und Finanzierung	10

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ALLGEMEINE ZIELE

1.1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Untere Lerchacker“, südlicher Bereich, wurde im Jahr 2000 in Übereinstimmung mit dem damaligen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im Jahr 2004 wurde zur Verbesserung und Sicherung der Nahversorgung im Emmendinger Osten, einschließlich der Ortsteile Windenreute und Kollmarsreute, die Entwicklung des Einzelhandelsstandorts „Kollmarsreuter Straße“ an dieser Stelle beschlossen. Aus planerischer Sicht wurde der Bereich nördlich der Kollmarsreuter Straße, zwischen Lindenweg und der Überführung nach Windenreute, aufgrund seiner guten Anbindung sowie der bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Bereich Carl-Helbing-Straße / Lindenweg als gut geeignet für eine weitere Konzentration von Einzelhandelsnutzungen bewertet.

Im noch unbebauten Bereich „Untere Lerchacker“, der zentral zwischen den Ortschaften Windenreute und Kollmarsreute und dem Wohngebiet „Bürkle-Bleiche“ liegt, sollte ein Vollsortimenter sowie neben den bereits zulässigen gewerblichen Nutzungen auch Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke angesiedelt werden können.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele war beabsichtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untere Lerchacker“, im Rahmen einer Änderung ein Kerngebiet (MK) auszuweisen. Im Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen war dementsprechend die Änderung der Darstellung von gewerblicher (G) zu gemischter Baufläche (M) erforderlich. Diese Änderung erfolgte im Jahr 2004 und wurde in den FNP 2020 übernommen.

Die Umsetzung dieser Planungsziele erfolgte nicht. Das nachfolgend begonnene Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung einer Kerngebietsfläche im Gebiet „Untere Lerchacker“ wurde nicht zu Ende geführt.

Nachdem zwischenzeitlich mit der Ausweisung der Sondergebiete „Bürkle-Bleiche-Center – West“ und „Sondergebiet Vier Jauchert – Hauptstraße“ günstig gelegene Standorte für großflächigen Einzelhandel im Emmendinger Südosten gesichert und dort auch konkrete Vorhaben in der Planung sind, ist eine solche Ausweisung im „Unteren Lerchacker“ nicht mehr erforderlich, bzw. aus raumordnerischen Gründen auch nicht mehr möglich. Auch die weiteren Nutzungen, die zum Zeitpunkt der FNP-Änderung im Gespräch waren, wie z.B. die Ansiedlung kirchlicher Nutzungen, sind bereits vor längerem seitens des Trägers verworfen worden.

Die ursprünglich angedachte gewerbliche Nutzung dieser Fläche soll daher weiterverfolgt werden, um der hohen Nachfrage an kaum noch vorhandene gewerbliche Flächen zumindest teilweise begegnen zu können. Das bereits begonnene Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Untere Lerchacker“ soll mit der Ausweisung gewerblicher Flächen neu aufgesetzt werden. Dabei werden keine Parkflächen mehr explizit dargestellt, die Errichtung eines Parkdecks und weiterer Nutzungen, wie Park & Ride, Mobilitätsstation, etc. kann auf den gewerblichen Flächen erfolgen. Die nördlich der Bahnlinie ausgewiesene Parkfläche soll nicht mehr für den motorisierten Individualverkehr genutzt werden, die Flächen werden in etwas verringertem Umfang, für die Errichtung von Fahrradabstellanlagen für den geplanten Bahnhofepunkt beibehalten.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan und auch im Flächennutzungsplan vorgesehene Regenrückhalte- und Regenklärbecken nördlich der Bahnlinie im Gewann „Bruckmatte“, das auch der Entwässerung der Gebiete „Vier Jauchert“ und „Herrschaftacker“ dienen sollte, wird nicht

gebaut werden. Die Oberflächenentwässerung muss nun ortsnahe, d.h. im Baugebiet erfolgen. Damit ist die Überplanung dieser Fläche nicht mehr erforderlich.

Für die Umsetzung der genannten Planungsziele für den Bereich „Untere Lerchacker“ ist eine punktueller Änderung der Darstellung „gemischte Baufläche“ (M) im Flächennutzungsplan in „gewerbliche Fläche“ (G) erforderlich. Die für das Regenrückhalte- und Klärbecken vorgesehene Fläche im Gewinn Bruckmatte wird wieder ausschließlich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die als Parkflächen dargestellten Flächen entfallen, eine Teilfläche nördlich der Bahnlinie wird als Verkehrsfläche für Fahrradabstellanlagen für den geplanten Bahnhofpunkt beibehalten.



Quelle: Google maps

1.2 Planungsverfahren / Verfahrensstand

Der Stadtrat hat am 01.10.2024 die punktueller Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Gebiets „Untere Lerchacker“ gem. § 2 BauGB im Regelverfahren beschlossen. Dieses sieht eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung vor.

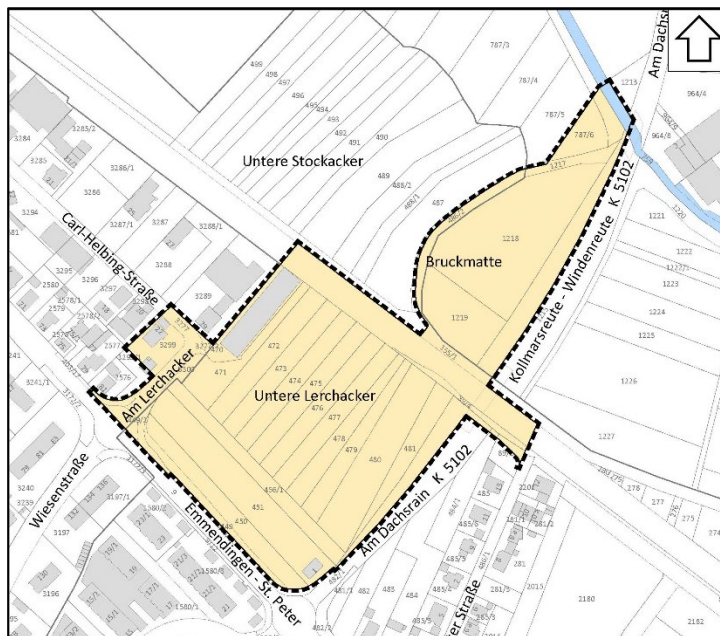
Der Beschluss des gemeinsamen Ausschusses der VVG Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen zur Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss) zur punktueller Änderung des Flächennutzungsplans der VVG wurde am 18.11.2024 gefasst.

Die punktueller Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Untere Lerchacker, 1. Änderung“ im Regelverfahren. Die Verfahren

zur Aufstellung des Bebauungsplans und der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans wurden mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB weitergeführt.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet „Untere Lerchacker“ auf Kollmarsreuter Gemarkung wird begrenzt von der Straße „Am Lerchacker“, der Landesstraße L186 („Hauptstraße“), der Kreisstraße K5102 (Straße „Am Dachsrain“) und der Bahnlinie Freiburg – Offenburg. Hinzu kommt nordöstlich der Bahnlinie eine Fläche im Gewann Bruckmatte, auf der die Errichtung eines Regenrückhalte- und Klärbeckens vorgesehen war.



Geltungsbereich „Untere Lerchacker, 1. Änderung“

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha, wovon auf den südlich der Bahnlinie liegenden Anteil ca. 3,6 ha entfallen.

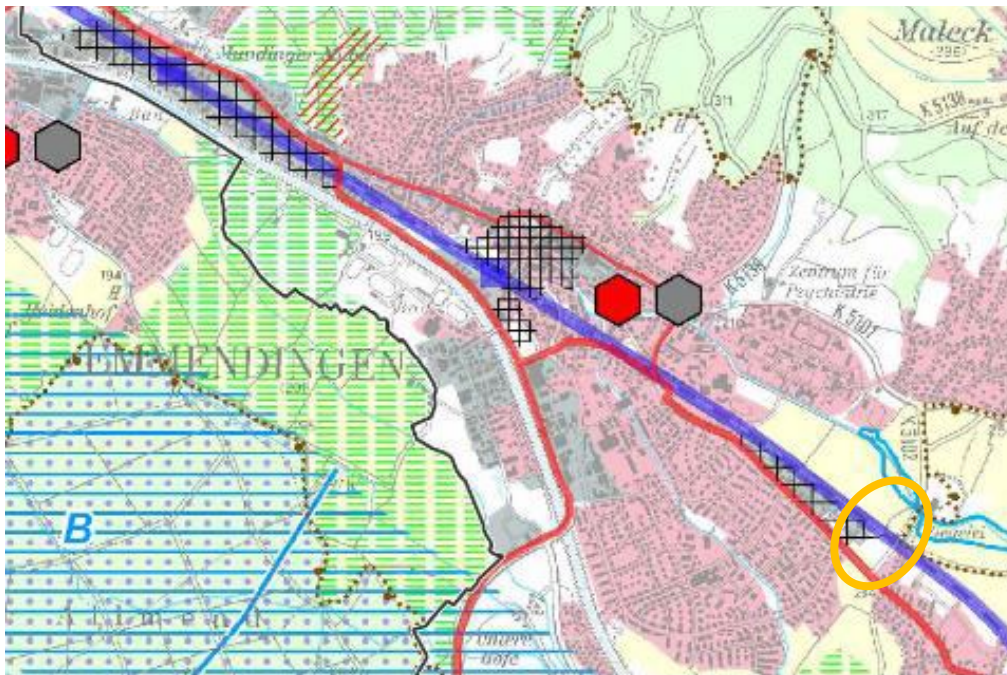
3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN

3.1 Regionalplan

Die Stadt Emmendingen ist als Große Kreisstadt im Regionalplan als Mittelzentrum mit Lage auf einer Landesentwicklungsachse ausgewiesen. Als ausgewiesener Siedlungsbereich soll hier eine verstärkte Siedlungstätigkeit erfolgen. Parallel sind die Funktionen eines Mittelzentrums zu sichern und auszubauen.

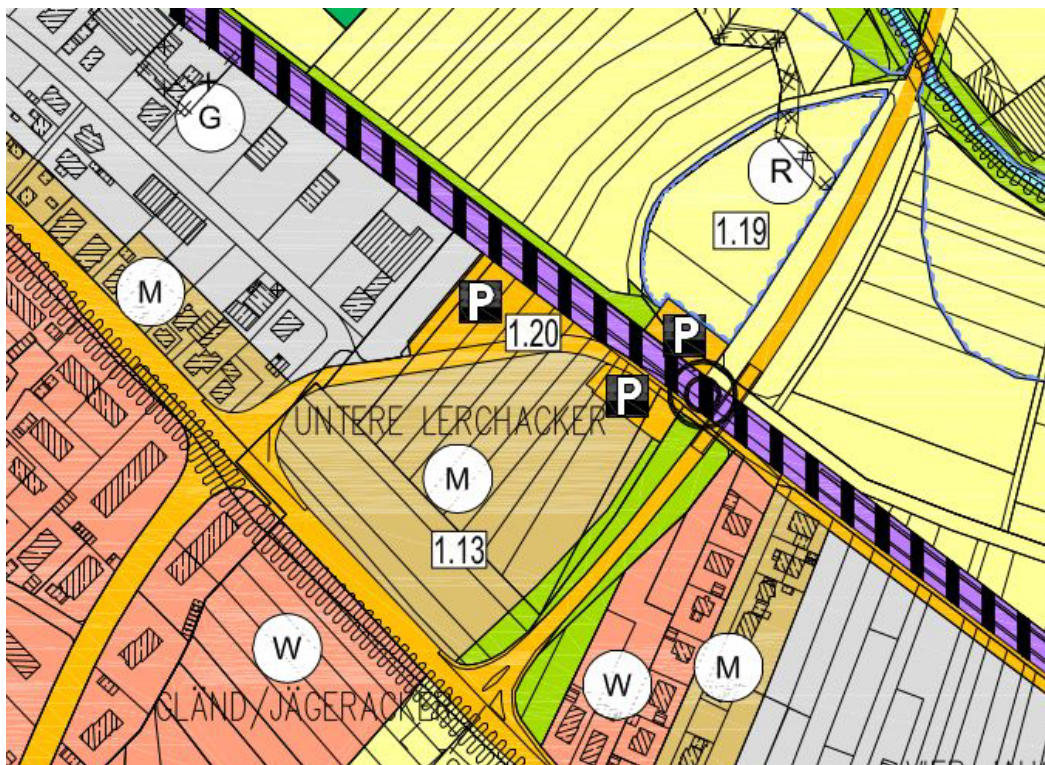
Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an ein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte), im Süden und Südosten an Wohnen an.

Die Planungsziele der Gemeinde sind mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.



3.2 Flächennutzungsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen sind die Bauflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Untere Lerchacker“ als gemischte Bauflächen dargestellt. Des Weiteren werden Parkplatzflächen im Bereich des geplanten Bahnhaltepunkts und Flächen für ein Regenrückhalte- und Klärbecken vorgehalten.



Für die geplante Änderung des Bebauungsplans und die Festsetzung von gewerblichen Flächen wird die punktueller Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt parallel zum Bebauungsplan.

3.3 Sonstige städtebauliche Planungen: Einzelhandelskonzept

Mit der Ausweisung der Fläche „Untere Lerchacker“ im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche sollte die Entwicklung als Einzelhandelsstandort vorbereitet werden.

Diese Planungsabsicht und die damit verbundene entsprechende Änderung des Bebauungsplans wurde verworfen nachdem Flächen für großflächigen Einzelhandel in der Ortschaft Kollmarsreute und im Stadtteil Bürkle-Bleiche ausgewiesen wurden.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Emmendingen aus dem Jahr 2023 weist den Standort „Untere Lerchacker“ insofern lediglich noch als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente aus. Ein entsprechender Sortimentsausschluss ist im Bebauungsplan zu regeln.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan ist am 10.01.2001 in Kraft getreten.

Die Bauflächen sind als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt weiterhin Flächen für Parkplätze (Park and Ride in Verbindung mit dem geplanten Bahnhaltepunkt) fest, sowie nördlich der Bahnlinie eine Versorgungsfläche (Regenrückhalte- und Klärbecken).



Der Aufstellungsbeschluss für die erste Änderung des Bebauungsplans wurde gefasst.

Planungsziele sind dabei die Neuordnung der gewerblichen Flächen, die Anbindung des geplanten Bahnhaltdepotpunkts „Bürkle-Bleiche“ im Plangebiet und die Entwicklung eines neuen Entwässerungskonzeptes.

4. STANDORT UND BEDARF

Der Bedarf an gewerblichen Flächen entwickelt sich aus raumordnerischen Vorgaben und den örtlichen Bedürfnissen. Der Stadt Emmendingen (Siedlungsbereich der Kategorie B) wird laut Regionalplan ein Kontingent von bis zu 20 Hektar zugestanden. Aktuell stehen einer großen Nachfrage, insbesondere auch durch örtliche Betriebe, nur wenige verfügbare Gewerbegrundstücke gegenüber. Seitens eines in der Verwaltungsgemeinschaft angesiedelten Gewerbebetriebs besteht insbesondere auch Nachfrage nach einer größeren Grundstücksfläche (ca. 10 000 m²) um die am derzeitigen Standort nicht mögliche Betriebserweiterung zu realisieren.

Von den im Flächennutzungsplan 2020 anzurechnenden Reserveflächen sind lediglich noch einzelne Grundstücke unbebaut, in der Regel sind diese in privater Hand. Auch das zuletzt mit Bebauungsplan überplante Gewerbegebiet „Regelmatte“ ist inzwischen vollständig aufgesiedelt.

Lediglich das Gebiet „Vier Jauchert“ verfügt noch über größere freie gewerbliche Flächen, die teilweise im Eigentum der Stadt sind. Diese sind jedoch überwiegend noch nicht erschlossen. Aus städtebaulichen Gründen soll hier zudem eine teilweise Änderung zu gemischten Bauflächen entstehen. Die Lage innerhalb der Ortschaft Kollmarsreute – unmittelbar an das Wohngebiet „Herrschaftacker“ angrenzend – bietet sich für die Schaffung von Wohnraum und nicht wesentlich störendem Gewerbe an. Der Aufstellungsbeschluss für eine punktueller Änderung des Flächennutzungsplans von gewerblichen zu gemischten Bauflächen ist gefasst. Somit werden hier zukünftig gewerbliche Flächen entfallen.

Von den im Flächennutzungsplan 2020 anzurechnenden Entwicklungsflächen sind ebenfalls keine verfügbar:

Die Fläche „Kuhmatte“ wird derzeit für ein konkretes Vorhaben überplant.

Das Gebiet „Geländ“ ist in Privatbesitz und somit ebenfalls nicht verfügbar. Ein großer Anteil ist darüber hinaus potentielle Erweiterungsfläche des benachbarten Werkzeugmaschinenwerks.

Bei den übrigen Entwicklungsflächen handelt es sich um gemischte Bauflächen.

Auch die Fläche „Untere Lerchacker“ ist als Entwicklungsfläche für gemischte Nutzungen aufgeführt.

Mit der punktueller Änderung des Flächennutzungsplans an dieser Stelle soll die rechtliche Grundlage geschaffen werden, kurzfristig gewerbliche Grundstücke entwickeln zu können. Diese sollen überwiegend bereits ortsansässigen Betrieben für beabsichtigte Betriebserweiterungen, bzw. damit verbundenen erforderlichen Standortwechseln, angeboten werden.

Die Ausweisung von gewerblichen Flächen ist zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Emmendingen erforderlich. Dabei legt die Stadt Emmendingen besonderen Wert auf eine qualitätsvolle und maßvolle Entwicklung möglicher neuer Flächen. Unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten sollen insbesondere auch Innenentwicklungspotentiale genutzt werden.

Der Standort „Untere Lerchacker“ bringt gute Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung

mit:

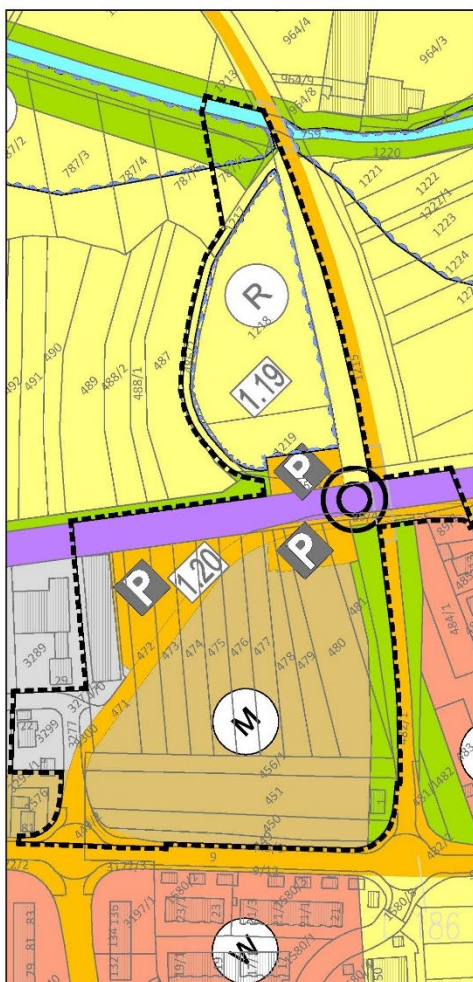
Er grenzt unmittelbar an den Bebauungszusammenhang und bestehende gewerbliche Flächen an. Durch die Lage unmittelbar an der L 186 ist er sehr gut an den überörtlichen Verkehr angebunden und durch die geplante Einrichtung eines neuen Bahnhalt punktes im Plangebiet zukünftig auch mit dem ÖPNV sehr gut erreichbar.

Die Entwicklung der bereits überplanten Fläche als Gewerbestandort entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

5. INHALT DER ÄNDERUNG

FNP 2020
festgestellte Fassung vom 14.07.2006

FNP 2020 Änderung im Gebiet
des Bebauungsplans "Untere Lerchacker-1. Änderung"
Planung - Stand 27.01.2025



LEGENDE

	Gewerbefläche		Bahnanlagen		Wohnbaufläche
	geplante Gewerbefläche		Bahnhalt punkt		
	Mischgebiet		Verkehrsfläche		
	öffentliche Grünfläche		Öffentliche Parkfläche		



STADT EMMENDINGEN
FACHBEREICH 3
PLANUNG UND BAU
REFERAT 3.1.1 STADTPLANUNG

5.1 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der festgestellte Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen stellt die Bauflächen südwestlich der Bahnlinie als gemischte Bauflächen dar. Im Hinblick auf den geplanten Bahnhofspunkt „Bürkle-Bleiche“ werden unmittelbar an das Bahngrundstück angrenzend, beidseitig Parkplatzflächen ausgewiesen. Auf der Fläche nordöstlich der Bahnlinie stellt der FNP ein Hochwasserrückhaltebecken dar.

5.2 Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Bauflächen werden als gewerbliche Flächen dargestellt.

Für den Bahnhofspunkt erforderliche Parkplatzflächen sollen flächensparend in einem Parkhaus bereitgestellt werden. Aufgrund des Umsetzungshorizonts von mindestens 10 Jahren bis zur Errichtung des Bahnhofspunkts sollen hierfür nicht, wie bisher konkrete Flächen festgesetzt werden, sondern das Parkhaus kann als gewerbliche Anlage auf den gewerblichen Bauflächen errichtet werden.

Nördlich der Bahnlinie wird eine Darstellung als Verkehrsfläche beibehalten, die für die Errichtung von Fahrradabstellanlagen dient.

Die Darstellung des Hochwasserrückhaltebeckens entfällt, es erfolgt eine Darstellung als landwirtschaftliche Fläche.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 5,3 ha.

5. UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Es sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Das Plangebiet ist im festgestellten Flächennutzungsplans 2020 bereits als Baufläche enthalten. Es erfolgt lediglich eine Änderung von „gemischter“ zu „gewerblicher“ Nutzung. Die für das Regenklärbecken vorgesehene Fläche soll wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander abzuwägen. Für den Bereich der punktuellen Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erarbeitet.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der Planung lediglich mit einem geringen bis nicht erheblichen Maß der Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu rechnen ist. Der erforderliche Ausgleich kann voraussichtlich innerhalb der Vorhabenfläche erfolgen. Die konkrete Ausarbeitung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Der Umweltbericht ist der Begründung beigelegt.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha.

	FNP 2020	Änderung
Gemischte Baufläche	2,1 ha	---
Gewerbliche Baufläche	0,4 ha	2,7 ha
Verkehrsflächen	0,8 ha	0,7 ha
Regenrückhaltebecken	0,9 ha	---
Landwirtschaftliche Fläche	0,4 ha	1,3 ha
Öffentliche Grünflächen	0,4 ha	0,3 ha
Fläche für die Bahn	0,4 ha	0,4 ha

6.2 Kosten und Finanzierung

Die Durchführung der Bauleitplanung erfolgt durch die Stadt Emmendingen.

Fachbereich 3.1.1, Stadtplanung