

# SV 411/21 STADTENTWICKLUNGSBERICHT 2021 FÜR DIE STADT EMMENDINGEN

## AKTUELLER STAND DER STADTENTWICKLUNG

### 1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020

Der Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen wurde 2006 neu aufgestellt und hat einen Planungszeitraum bis zum Jahr 2020. Da der Zeitraum abgelaufen ist, sieht die Verwaltung einen Bedarf einzelne Themen des Flächennutzungsplanes und der allgemeinen Stadtentwicklung näher zu betrachten.

Betrachtet werden die Aspekte:

- **Gewerbe**
- **Einzelhandel**
- **Wohnen**

Über weitere Themen wird die Verwaltung in zukünftigen Vorlagen berichten.

### 2 GEWERBE

Ohne eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung gibt es keine nachhaltige Stadtentwicklung. Ein ausdifferenziertes Arbeitsplatzangebot und – damit verbunden Gewerbesteuerereinnahmen ermöglichen Investitionsspielräume im kommunalen Haushalt.

Zur weiteren gewerblichen Entwicklung sind im aktuell gültigen Flächennutzungsplan vier größere Gewerbeentwicklungsflächen mit rund 8,15 Hektar und eine weitere Fläche mit 0,2 Hektar an gemischter Baufläche vorhanden. Die Gewerbeflächen grenzen an bereits bestehende Gewerbegebiete an. Durch örtliche Betriebe liegen Flächenwünsche in einer Größenordnung von 3,5 ha vor. Der Bedarf an gewerblichen Flächen entwickelt sich aus den raumordnerischen Vorgaben und den örtlichen Bedürfnissen. Laut Regionalplan Südlicher Oberrhein ist als Orientierungswert für die Stadt Emmendingen ein Gewerbeflächenpotential von bis zu 20 Hektar für den Flächennutzungsplan möglich. Entlang der B3 wurde ein erster Entwurf für einen Rahmenplan erstellt, der die Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende und potentielle Gewerbeflächen ausloten soll. Das umschriebene Gebiet umfasst dabei u.a. den Festplatz, die Areale Dietsche und Bautz, die Feuerwehr, den Zentralen Betriebshof, den Wohnmobilstellplatz und das Sportgelände „Am Sportfeld“. Der Entwurf wurde im Technischen Ausschuss vorgestellt. Er wird zurzeit überarbeitet.

Kernaufgaben kommunaler Wirtschaftsförderung sind die Neuansiedlung von Betrieben und eine unternehmensbezogene Bestandspflege. Um weitere Betriebe in der Stadt Emmendingen anzusiedeln, sind weitere Gewerbeflächen zur Vermarktung und Aufsiedlung bereitzustellen.

len. Daher geht die Stadt Emmendingen die Entwicklung der noch verfügbaren Gewerbeflächen „Lerchacker“, „Vier Jauchert“ und „Kuhmatte“ mit insgesamt 5,0 Hektar aus dem Flächennutzungsplan an. Bei der Ansiedlung werden Unternehmen akquiriert, die flächenproduktiv und personalintensiv sind. Großflächige Entwicklungen im Bereich Logistik und Industrie werden hingegen nicht verfolgt. Eine Clusterbildung, also eine Ansammlung von Unternehmen derselben Branche, bei der die Unternehmen gemeinsame Ideen und Projekte entwickeln und umsetzen, ist zu begrüßen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans kann die Stadt Emmendingen nach Vorgaben des Regionalverbands Südlicher Oberrhein insgesamt 20 Hektar Gewerbeflächen neu ausweisen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Restriktionen führt die Stadt daher einen Flächensuchlauf durch (Stadtentwicklungskonzept Stadt Emmendingen).

## **2.1 FLÄCHENNAUSWEISUNGEN**

Nachdem die letzten Grundstücke im Gewerbegebiet Regelmatte veräußert wurden, stehen aktuell keine gewerblich nutzbaren Grundstücke mehr zur Verfügung.

### **2.1.1 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG**

#### **Bebauungsplan Vier Jauchert, 1. Änderung**

Nach der aktuellen Beschlusslage sollen im Bebauungsplangebiet „Vier Jauchert“ verstärkt Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Gleichzeitig möchte ein vorhandener Betrieb seine Flächen erheblich erweitern. Dies wirft immissionsschutzrechtliche Fragen auf. Im Bereich der Hauptstraße gibt es ebenfalls Veränderungsbedarf im Bereich Einzelhandel (siehe nachfolgendes Kapitel Einzelhandel – Lebensmittelmärkte). Die Verwaltung entwickelt ein Baukonzept unter Berücksichtigung der gestiegenen Anforderungen wie z.B. Entwässerung und Schallschutz.

Nach der Fertigstellung des Bebauungsplanes ist ein erneutes Umlegungsverfahren durchzuführen. Erst dann kann mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden. Dies bedeutet, dass die dort vorhandenen Grundstücke für einen längeren Zeitraum nicht zur Verfügung stehen.

#### **Bebauungsplan Unterer Lerchacker, 1. Änderung**

Bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes „Unterer Lerchacker“ ist zu entscheiden, ob das Baugebiet vorrangig kleinteiligeren bereits ansässigen Betrieben dienen soll oder ob die Fläche vorrangig einem größeren ansässigen Betrieb als Erweiterungsstandort entwickelt werden soll. Auch hier sind Entwässerungsfragen zu klären. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

#### **Bebauungsplan Schützenstraße-Am Sportfeld**

Der Stadtrat hat beschlossen, dass aus dem bisherigen geplanten Campingplatzgelände ein Gewerbegebiet entstehen soll. Das Plangebiet steht in verschiedenen planerischen Zusammenhängen. Einerseits ist es Teil der Rahmenplanung an der B3, andererseits besteht die

Möglichkeit hier im Zuge eines Gemarkungstausches mit der Gemeinde Teningen ein größeres Gebiet zu entwickeln. Die Klärung der entwicklungsplanerischen Ziele ist Voraussetzung für die Festsetzung von Planinhalten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

## **2.1.2 RESERVE- UND BISHERIGE ENTWICKLUNGSFLÄCHEN**

### **Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan sind noch folgende Flächen zur gewerblichen Entwicklung vorgesehen:

#### **Geländ, Gemarkung Mundingen.**

Zwischen der B3 und der Bahnlinie befindet sich eine im Privatbesitz befindliche Fläche mit einer Größe von 3,1 ha, die als gewerbliche Fläche vorgesehen ist. Die Fläche war ursprünglich größer. Ein Teil wurde der Gemeinde Teningen im Wege eines Flächentausches zugeteilt. Eine Teilfläche wurde für die Anlage der L 114 Neu benötigt.

#### **Auf dem Gländ/Grünmatten**

Es handelt sich um eine Fläche zwischen der Bahnlinie und der Trumpf Werkzeugmaschinen Teningen GmbH, vormals EHT Werkzeugmaschinen GmbH Teningen. Die Flächen (3,0 ha) wurden weitgehend von der Firma aufgekauft und sind damit einer freien Entwicklung entzogen. Sie dienen der Firma als zukünftige Erweiterungsflächen.

Die beiden vorgenannten Flächen sind potentielle Tauschflächen mit der Gemeinde Teningen.

#### **Kuhmatte, Gemarkung Wasser**

Am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Wasser, südlich der B 3 liegt die Fläche Kuhmatte (2,05 ha). Die Grundstücke befinden sich teilweise in Privatbesitz. Die Stadt Emmendingen möchte die Flächen erwerben.

## **2.2 FLÄCHENVORSCHLÄGE**

### **2.2.1 GEMARKUNGSTAUSCH EMMENDINGEN –TENINGEN**

Flächen südwestlich angrenzend an die Gewerbegebiete über der Elz bzw. westlich der Sportflächen:

Eine naheliegende und sinnvolle Option wäre eine Erweiterung der Gewerbeflächen im Bereich Regelmatte – Schützenstraße – Sportanlagen. Die bauliche Entwicklung reicht bis an die Gemarkungsgrenze heran. Durch einen Gemarkungstausch mit der Gemeinde Teningen könnten die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die vorhandenen Gewerbeflächen nach Westen zu erweitern. Da diese Flächen einen regionalen Grünzug tangieren, ist eine regionalplanerische Abstimmung erforderlich. Im Gegenzug würde die Stadt Emmendingen

die o.g. Flächen „Geländ“ und „Auf dem Geländ/Grünmatten“ (Gemarkung Mundingen) an die Gemeinde Teningen abgeben.

## **2.2.2 B3 –BOGEN WASSER**

Die größten Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der zukünftigen gewerblichen Entwicklung bestehen im Bereich B 3 Bogen der Ortschaft Wasser. Mit Ausnahme des regionalen Grundwasserschonbereiches gibt es keine weiteren raumordnerischen Vorgaben oder Einschränkungen.

Es wird vorgeschlagen, eine Teilfläche nördlich der K 5141 an der B3 im Gewann Günteracker zu entwickeln. Grundsätzlich wäre fast jede Flächengröße vorstellbar. Aus Immissionsschutzgründen ist ein Abstand zur Bebauung in der Ortschaft einzuhalten. Zur besseren Erschließung und zur Vermeidung von Verkehr in der Ortschaft Wasser ist ein Vollausbau der Kreuzung B3/K 5141 sinnvoll.

## **2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

Die Verwaltung stimmt sich innerhalb der VVG Emmendingen und mit den Genehmigungsbehörden über das weitere Vorgehen im Bereich der Flächennutzungsplanung ab. Vorgeschlagen wird eine Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Gewerbe.

# **3 EINZELHANDEL - LEBENSMITTELMÄRKTE**

## **3.1 AKTUELLE ENTWICKLUNGEN**

Im Bereich der Nahversorgung besteht ein Potential an weiteren Flächenausweisungen.

### **GMA-Gutachten 2018**

Im GMA-Gutachten von 2018 ist im Ergebnis folgendes festgehalten:

Die Analyse der fußläufigen Nahversorgungsstrukturen von Emmendingen zeigt, dass derzeit ein Großteil der Lebensmittelanbieter entlang der Durchfahrtsstraßen (B 3 und Kollmarsreuter Straße) zu finden ist. Ausnahmen sind der Treff 3000-Markt (mittlerweile EDEKA-Markt) in der Unterstadt sowie die Anbieter im Stadtteilzentrum Bürkle-Bleiche.

Eine „räumliche Versorgungslücke“ ist unabhängig von der Qualität der Anbieter in der Kernstadt nördlich der Hochburger Straße und in Teilbereichen des Stadtteils Bürkle-Bleiche sowie in den Ortschaften Wasser, Mundingen, Windenreute und Maleck festzuhalten. Für die jeweils einzelnen Ortschaften ist nachweislich ein zu geringes Potenzial für einen Lebensmittelmarkt vorhanden. An einem zentralen Standort wäre die Ergänzung und damit die Schaffung einer

Nahversorgung für die Ortschaften Windenreute und Maleck empfehlenswert. Mündingen und Wasser weisen bereits heute eine Orientierung in die Kernstadt auf.

Bezogen auf die räumliche Verteilung der vorhandenen Betriebstypen ist insbesondere im südöstlichen Stadtgebiet ein gewisser „Überhang“ an Discountern vorhanden. Die Vollsortimentsanbieter befinden sich ausschließlich in der Innenstadt sowie im nordwestlichen Stadtgebiet. Die Ergänzung des südöstlichen Stadtgebietes durch einen modernen Vollsortimenter zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung sowie zur Bündelung und Vermeidung von Verkehrsströmen kann daher empfohlen werden.

Auf dieser Analyse aufbauend wurden im Rahmen des GMA-Gutachtens die Standorte „Bürkle-Bleiche-Center“ und „Unterer Lerchacker untersucht“

Eine vergleichende Bewertung der Standorte zeigt, dass beide Standorte positive und negative Standortfaktoren aufweisen. Aus verschiedenen Sichtweisen heraus ergeben sich folgende Bewertungen:

Aus städtebaulicher Sicht wäre die Revitalisierung des integrierten Standortes im Stadtteilzentrum Bürkle-Bleiche prioritär zu bewerten und planerisch wünschenswert.

Aus nahversorgungsstruktureller Sicht besteht für beide Standorte eine hohe Priorität. Die Teilräume Kollmarsreute und Bürkle-Bleiche, die den beiden Vorhabenstandorten am direktesten zugeordnet sind, verfügen jeweils über Strukturen, die dringend ausgebaut und modernisiert werden müssten. Die Teilräume Windenreute und ggf. Maleck verfügen über keine Strukturen, sodass hier ebenfalls dringender Handlungsbedarf besteht.

Aus Betreibersicht ist der Standort „Lerchacker“ als geeigneter zu bewerten, da sich hier einfacher ein moderner Markt realisieren lassen würde. Im Stadtteilzentrum Bürkle-Bleiche würden dagegen Maßnahmen wie Abriss hinzukommen. Auch unter Lagegesichtspunkten würde der Markt im „Lerchacker“ aus Betreibersicht präferiert werden, da die PKW-Anbindung wesentlich besser ist.

Aus versorgungsstruktureller Sicht können den jeweiligen Standorten folgende Einwohnerschwerpunkte zugeordnet werden: Bürkle-Bleiche 8.800 Einwohner, Lerchacker 5.000 Einwohner.

Bewertung einer parallelen Ansiedlung „Lerchacker“ und „Bürkle-Bleiche-Center“

Sollten zeitgleich beide Standorte mit einem Vollsortimenter entwickelt werden, wird dies in erster Linie dazu führen, dass sich die beiden Standorte gegenseitig beeinträchtigen. Gegenüber einer isolierten Betrachtung wird jeder Standort rd. 20 % weniger Umsatz erzielen. Damit stellt sich letztlich auch die Frage nach der anzustrebenden Größenordnung. Von raumordnerischer Bedeutung (i. S. von regionaler bzw. überörtlicher Bedeutung) ist diese gegenseitige Beeinträchtigung jedoch zunächst nicht.

Im Hinblick auf das Umland ist festzustellen, dass lediglich für die Gemeinde Sexau bei diesem Szenario Auswirkungen zu erwarten sind. Sexau besitzt derzeit einen Penny-Markt im südlichen Gemeindegebiet. Für diesen Standort wird von den Gutachtern ein Umsatzrückgang bis max. 10% Umsatzrückgang angegeben. Eine Schließung des Standortes ist dennoch nicht zu erwarten. Es handelt sich um einen leistungsfähigen Standort in verkehrlich guter Erreichbarkeit und optimaler Parkierungssituation. Der Markt übernimmt eine Nahversorgungsfunktion

nahezu ausschließlich für Sexau. Mit dem Betriebstyp Discounter ist hier auch eine andere Zielgruppenorientierung als bei den beiden Vollsortimentern in Emmendingen vorhanden. Die Auswirkungen in Emmendingen betreffen sowohl die Innenstadt als auch die sonstigen Standortlagen. In der Innenstadt sind bis zu 12 % Umsatzrückgang möglich. Diese betreffen in erster Linie den vorhandenen REWE-Markt. In Bezug auf die Nahversorgungslagen ist der Penny-Markt in Kollmarsreute gefährdet, der bereits heute keine guten Standortvoraussetzungen mehr besitzt. Er ist zwar lediglich 200 m vom Vorhabenstandort „Lerchacker“ entfernt, da er nicht unmittelbar benachbart ist, wird er von der Frequenz des neuen Standortes jedoch nicht partizipieren können.

Bei einer isolierten Betrachtung erfüllen sowohl der Standort „Lerchacker“ als auch der Standort „BBC“ die regionalplanerischen Vorgaben bei einer Größenordnung von 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zzgl. 400 m<sup>2</sup> Getränkemarkt und Café). Wesentliche Auswirkungen sind jedoch weder vom Standort „Lerchacker“ noch vom Standort „BBC“ zu erwarten. Aus versorgungsstruktureller und städtebaulicher Sicht sollte insgesamt jedoch die Modernisierung des Stadtteilzentrums Bürkle-Bleiche Priorität haben.-

Bei einer kumulativen Betrachtung (Realisierung beider Standorte mehr oder weniger zeitgleich) wird es erhebliche Überschneidungen / Wechselwirkungen zwischen den beiden Vorhabenstandorten geben mit dem Effekt, dass beide Standorte im Hinblick auf die Umsatzerwartung deutliche Einschränkungen hinnehmen werden müssen. Gleichzeitig wird die Innenstadt bis zu 12% Umsatz verlieren und auch in Sexau werden spürbare Umsatzrückgänge zu erwarten sein. Somit stellt sich die Frage, ob bei einer gleichzeitigen Realisierung beider Standorte ggf. jeweils eine etwas geringere Verkaufsfläche sinnvoll wäre (z. B. 1.200 m<sup>2</sup> zzgl. 400 m<sup>2</sup> Getränkemarkt und Café). Damit könnten sowohl die Versorgungsstrukturen in Emmendingen arbeitsteiliger organisiert werden (Versorgungsraum Bürkle-Bleiche, Versorgungsraum Windenreute/Kollmarsreute/Maleck, Versorgungsraum Innenstadt) und die Auswirkungen auf die Nachbargemeinde Sexau minimiert werden.

### **Aktuellen Entwicklungen**

Die ursprüngliche Kopplung des Standortes Lerchacker mit dem Projekt „Neuer Markt“ in der Innenstadt ist mit der Aufgabe des Projektes entfallen. Die An-/Umsiedlung von Lebensmittelmärkten in der Innenstadt ist derzeit ungeklärt. Möglicherweise wird –je nach Entwicklung der Situation in der Innenstadt und BBC- auf die Standortentwicklung im Lerchacker verzichtet. Von den Vertretern der beteiligten Verbände - Einzelhandelsverband und IHK - wird diese Variante: Aufgabe des Standortes Lerchacker, Ansiedlung eines Vollsortimenters im BBC als bevorzugte Variante gesehen, da es sich beim Standort BBC unstrittig um eine integrierte Lage handelt, mit dem die Nahversorgung im Stadtteil gesichert werden kann und dabei keine negativen Auswirkungen auf Emmendingen und die Raumschaft zu erwarten sind.

Für den Standort Bürkle-Bleiche strebt die Firma EDEKA eine Neuentwicklung an. Die Firma EDEKA hat große Teile des Grundstückes erworben. Es ist beabsichtigt, die baulichen Anlagen in denen sich der Kliver-Markt und der Edeka-Markt befindet abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Bei der neuen Bebauung ist auch Wohnungsbau beabsichtigt. Das Bauungskonzept wird durch ein Architekturbüro im Auftrag der Firma Edeka erarbeitet.

Weiterhin befindet sich am Standort Bürkle-Bleiche mittlerweile noch ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt – Eura-Supermarkt. Für die planerische Bearbeitung des Bürkle Bleiche Centers hat die Verwaltung das Stadtplanungsbüro Fahle Stadtplaner mit der Erstellung einer Konzeption beauftragt.

Im Bereich Kollmarsreute Hauptstraße gab es schon seit langem für das Grundstück des Penny-Marktes Entwicklungs- bzw. Veränderungswünsche. Nachdem nun auf dem benachbarten Grundstück die Metzgerei Mertz ihren Betrieb dort aufgegeben hat, möchte die Firma Rewe Schneider auf den Grundstücken einen großflächigen Lebensmittelmarkt ansiedeln.

An der Kollmarsreuter Straße möchte die Firma Lidl ihren bestehenden Markt und das Schuhgeschäft abreißen und durch einen größeren Markt ersetzen. Angedacht ist zusätzlich die Ansiedlung eines Drogeriemarktes.

### **Weiteres Vorgehen**

Die Stadt Emmendingen wird die vorliegenden Gutachten zur Einzelhandelsentwicklung überarbeiten lassen. Für all diese Vorhaben finden derzeit Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein statt. In Abhängigkeit von den Ergebnissen schlägt die Verwaltung folgende Zielrichtung vor:

Im Bereich des Bürkle-Bleiche Centers werden die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes geschaffen. Dieser soll auch zukünftig erhalten bleiben. Der Standort „Unterer Lerchacker“ soll als Einzelhandelsstandort aufgegeben werden. Hier soll einer gewerblichen Nutzung Vorrang gegeben werden. Stattdessen werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass im Bereich Kollmarsreute Hauptstraße auf dem Grundstück des bisherigen Penny-Marktes und der Metzgerei Mertz ein großflächiger Lebensmittelmarkt angesiedelt werden kann.

Für das Vorhaben in Kollmarsreute wird die Verwaltung vorschlagen, einen separaten Bebauungsplan aufzustellen (siehe Vorlage SV 0423/21). Bislang sind die Grundstücke im Bereich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Vier Jauchert“ enthalten. Die Bearbeitung des Bebauungsplanes soll an ein Planungsbüro vergeben werden.

Nachrangig wird die Verwaltung, bei entsprechendem Bedarfsnachweis, eine Sitzungsvorlage zur Änderung des Bebauungsplanes für das Sondergebietes des Lidl-Marktes in die Gremien einbringen.

## **4 WOHNEN**

### **4.1 AKTUELLE SITUATION**

Zurzeit werden die Bebauungsplangebiete „Weinstockstraße“ und „Jahnstraße“ bebaut. Das Bebauungsplanverfahren Herrschaftsacker, 1. Änderung wurde abgeschlossen. Hier ist eine Bebauung der Grundstücke nach Durchführung des Umlegungsverfahrens und Herstellung

der Erschließung möglich. Im Übrigen findet derzeit die bauliche Entwicklung im Wesentlichen auf Baulücken in den § 34 BauGB Bereichen und in Bebauungsplangebieten statt.

## **4.2 ÜBERPRÜFUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN**

Bei der Bearbeitung von einzelnen Bauanträgen hat es sich herausgestellt, dass die für die Beurteilung der Bauanträge zugrundeliegenden Bebauungspläne teilweise rechtlich zweifelhaft sind, wenn nicht sogar nichtig. Dies betrifft insbesondere Bebauungspläne aus den sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts. Die Verwaltung wird die vorhandenen Bebauungspläne überprüfen. Anschließend ist für die einzelnen Gebiete zu entscheiden, ob diese Bebauungspläne aufgehoben werden und anschließend eine Entwicklung nach § 34 BauGB zur Anwendung kommt oder ob für diese Gebiete neue Bebauungspläne aufgestellt werden sollen.

## **4.3 EMMENDINGEN**

### **Kastelberg**

Der Bebauungsplan hat erneut offengelegen. Mit dem Satzbeschluss ist noch im ersten Halbjahr zu rechnen. Es wird nur ein geringes Potential an Bebauungsmöglichkeiten geschaffen.

### **Kellenberg**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 02.02.2021 mit der Sitzungsvorlage SV 0376/20 den Fraktionsantrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Kellenberg angenommen. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan ist damit noch nicht definiert. Das Gebiet umfasst sowohl die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Ziegel-Hundsrücken als auch die bebauten Grundstücke im Bereich Schlossberg. In einem ersten Schritt wird die Verwaltung eine Untersuchung für einen größeren Bereich in Auftrag zu geben. Anschließend soll entsprechend dem ermittelten Handlungsbedarf den Gremien ein Vorschlag für einen Bebauungsplan unterbreitet werden.

### **Neustraße-West**

Der Bebauungsplan Neustraße-West ist hinsichtlich der Wohnraumentwicklung nur insofern von Interesse, als er eine Erweiterung der städtischen Wohnanlage Neustraße 45 vorsieht. Der Bebauungsplan sichert die planerische Zielsetzung ab.

## **4.4 KOLLMARSREUTE**

### **Herrschaftsacker**

Der Bebauungsplan Herrschaftsacker ist rechtskräftig. Aktuell wird das Umlegungsverfahren durchgeführt. Parallel hierzu wird die Erschließungsplanung fertiggestellt. Nach Abschluss des Umlegungsverfahrens kann mit der Erschließung begonnen werden, so dass für diese Grundstücke dann Bauanträge gestellt werden können.

## **Vier Jauchert**

Für das Baugebiet Vier Jauchert ist ein Änderungsbeschluss gefasst. Planerisches Ziel war so viel wie möglich Wohnbauflächen zu entwickeln. Gleichzeitig besteht der Wunsch eines vorhandenen Betriebes nach Erweiterungsflächen. Aufgrund des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen, sowie der Lage an der Bahnlinie bestehen Immissionsschutzprobleme. Insofern muss die Konzeption überprüft werden. Die Verwaltung wird zusammen mit dem beauftragten Büro einen Vorschlag erarbeiten und diesen den Gremien zur Entscheidung vorlegen. Wie oben dargestellt, soll für den Bereich der Hauptstraße (Penny Markt, Metzgerei Mertz) ein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierzu wird parallel die Sitzungsvorlage SV 0413/21 in den Gremien beraten.

## **Kollmarsreute Süd**

Der Bebauungsplan „Auf der Hub u.a.“ ist nicht wirksam zustande gekommen und deshalb nicht anwendbar. Weiterhin besteht Regelungsbedarf für Bereiche entlang der Hauptstraße, östlich der Altdorfstraße. Die Verwaltung wird dem Stadtrat vorschlagen, für den v.g. Bereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

## **4.5 MALECK**

Planerisch gibt es in Maleck aktuell wenig Handlungsbedarf. Die Ortschaft ist flächendeckend überplant. Der Bebauungsplan Brandelweg ist überaltert und müsste bei Gelegenheit aufgehoben oder ersetzt werden.

Im Bebauungsplangebiet „Dorfbereich Maleck“ gibt es noch Baulücken und Grundstücke die als Bauplatz ausgewiesen werden könnten. Ohne eine entsprechend Aktivierung der Eigentümer, sieht die Verwaltung aber keinen planerischen Handlungsbedarf. Gleiches gilt für die im Flächennutzungsplan noch verfügbaren Wohnbauflächen. Diese befinden sich ausschließlich im Privatbesitz.

## **4.6 MUNDINGEN**

### **Neumattenacker/Elsass.**

Der Stadtrat hat mit der Sitzungsvorlage SV 1163/13 beschlossen die im FNP dargestellten Wohnbauflächen im Bereich Mundingen Elsass planerisch nicht weiterzuverfolgen und stattdessen im Bereich Neumattenacker eine Wohnbaufläche auszuweisen. Eine Planung im Bereich Neumattenacker ist erst zulässig, wenn die Hochwasserproblematik abschließend geklärt ist. Weiterhin verfügt die Stadt Emmendingen in diesem Gebiet nur über wenige Grundstückflächen.

## **Mönchshof**

Die Flächen befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Voraussetzung für die Aufnahme des Bebauungsplanverfahrens ist eine Überprüfung der vorliegenden Entwurfs- und die Ausarbeitung der Erschließungsplanung.

## **Südliche Eichholzstraße**

Am 28.07.2020 hat der Stadtrat mit der Sitzungsvorlage SV 0277/20 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Eichholzstraße/Im Vogtstal“ beschlossen. Aufgrund der Zurückstellung zweier Bauvorhaben besteht Handlungsbedarf. Die Verwaltung wird die Bearbeitung des Bebauungsplanes an ein Planungsbüro vergeben.

## **4.7 WASSER**

### **Elzmättle**

Die Flächen im Bereich Elzmättle befinden sich im Eigentum der Stadt und sollen für unterschiedliche Wohnangebote entwickelt werden. Vorgesehen ist eine Grundstücksvergabe als „Konzeptvergabe“. Aktuell erfolgen Anpassungen an der 2020 in den Gremien vorgestellten Entwurfsplanung. Eine Sitzungsvorlage zum Stand und der Weiterführung Planung wird von der Verwaltung vorbereitet.

### **Ortsmitte Wasser**

Für die Entwicklung der Ortsmitte der Ortschaft Wasser wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. In verschiedenen Bereichen gibt es Änderungen auf privaten Grundstücken. Für die weitere planerische Bearbeitung wird die Verwaltung einen städtebaulichen Entwurf in Auftrag geben.

## **4.8 WINDENREUTE**

### **Rathausweg/Bergstraße**

Die Verwaltung wird das Verfahren zum Bebauungsplan „Rathausweg/Bergstraße“ neu aufsetzen. Das bedeutet, dass ein externes Planungsbüro damit beauftragt werden soll, einen städtebaulichen Entwurf zu erstellen.

## **Wanne**

Aus Sicht der Verwaltung ist die Hochwasserproblematik „Wannenbach“ hinreichend geklärt. Das bedeutet, dass die Bearbeitung des Bebauungsplanes „Wanne“ wiederaufgenommen werden kann.

## **Windenreuter Hof**

Die Liegenschaft Windenreuter Hof steht zum Verkauf. Es haben bereits verschiedene Interessenten bei der Stadtverwaltung über die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten angefragt. Das Ideenspektrum reicht von einer Weiterführung des Hotelbetriebs über eine Nutzung als Altenwohnanlage bis hin zum Abbruch der Gebäude und Erstellung von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten. Für das Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Es gilt § 34 BauGB. Die Verwaltung wird die Weiterentwicklung beobachten und den Gremien berichten. Gegebenenfalls ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Planerisch ist beabsichtigt, für das Grundstück zusammen mit dem Bereich Rathausweg/Bergstraße einen städtebaulichen Entwurf erstellen zu lassen.

## **5 PRIORISIERUNG DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNGEN**

Es müssen zukünftig verstärkt Planungsarbeiten nach außen vergeben werden. Dies wird neben den finanziellen Auswirkungen auch verstärkt Auswirkungen im Planungsablauf haben, d.h. es verschiebt sich das Aufgabenfeld. Zukünftig steht neben der Bearbeitung eigener Projekte, die Koordinierung Steuerung und Kontrolle der beauftragten Planungsleistungen im Vordergrund. Die Verwaltung ist bereits bemüht, geeignete Büros zu finden.

Aufgrund der vielfältigen Planungsziele und Projekte ist auf jeden Fall eine Priorisierung unabdingbar.

Aus Sicht der Verwaltung sind folgende Planungen vorrangig zu bearbeiten:

- FNP der VVG Emmendingen
  - Ausweisung von Gewerbeflächen
- Rahmenplan an der B 3
- Bebauungsplan Elzmättle
- Bebauungspläne mit Zurückstellungen und Veränderungssperren  
z.B. Kastelberg, Neustraße West, Südliche Eichholzstraße
- Bebauungspläne mit hohem Entwicklungspotential  
Quartier Mühlbachbogen
- Bebauungsplan Unterer Lerchacker
- Bebauungsplan Vier Jauchert
  
- Realisierung Bebauungsplan Herrschaftsacker