

# **Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen**

## **Punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Untere Lerchacker Gemarkung Emmendingen**

### **Vorentwurf Begründung**

Fassung: Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

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

## 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. Das bereits begonnene Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Untere Lerchacker“ soll mit der Ausweisung gewerblicher Flächen sowie Nutzungen in Zusammenhang mit dem geplanten Bahnhofspunkt „Bürkle-Bleiche“, wie Park & Ride, Mobilitätsstation, etc. neu aufgesetzt werden.

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.



Quelle: Google maps

## 1.2 Planungsverfahren / Verfahrensstand

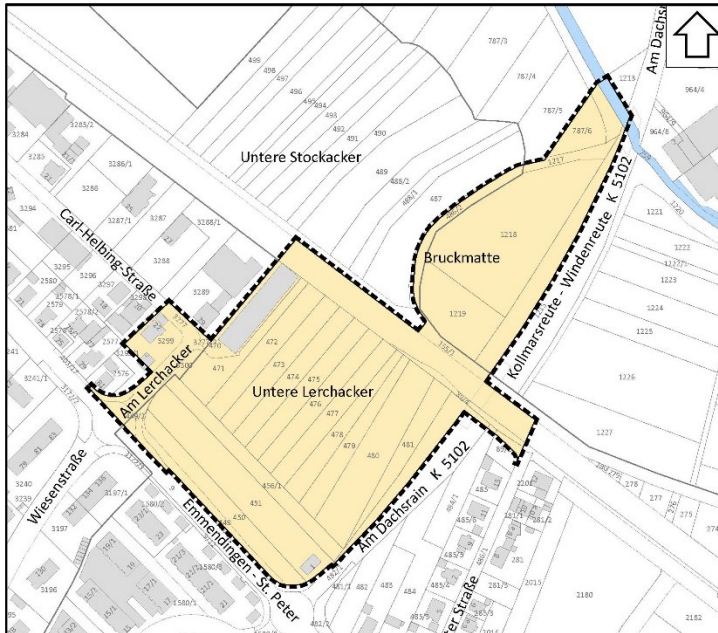
Der Stadtrat hat am 01.10.2024 die punktueller Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Gebiets „Untere Lerchacker“ gem. § 2 BauGB im Regelverfahren beschlossen. Dieses sieht eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung vor.

Die Entscheidung des Gemeinsamen Ausschusses der VVG Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen zur Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss) zur punktueller Änderung des Flächennutzungsplans der VVG ist für die Sitzung am 18. November vorgesehen.

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 punktueller Änderung des Flächennutzungsplans werden 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

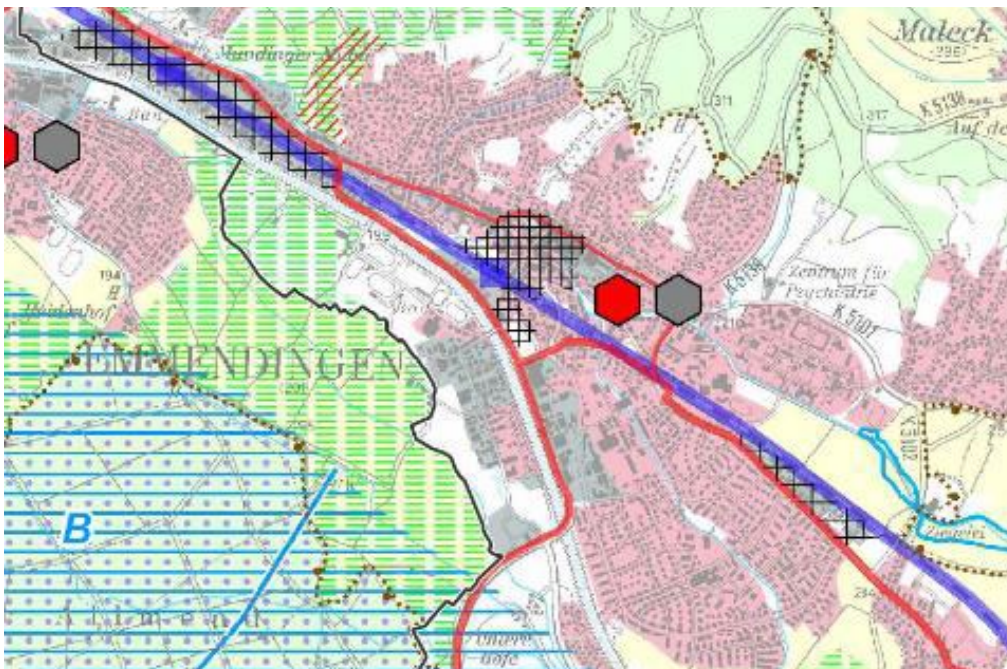
Das Plangebiet „Untere Lerchacker“ auf Kollmarsreuter Gemarkung wird begrenzt von der Straße „Am Lerchacker“, der Landesstraße L186 („Hauptstraße“), der Kreisstraße K5102 (Straße „Am Dachsrain“) und der Bahnlinie Freiburg – Offenburg. Hinzu kommt nordöstlich der Bahnlinie eine Fläche im Gewann Bruckmatte,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

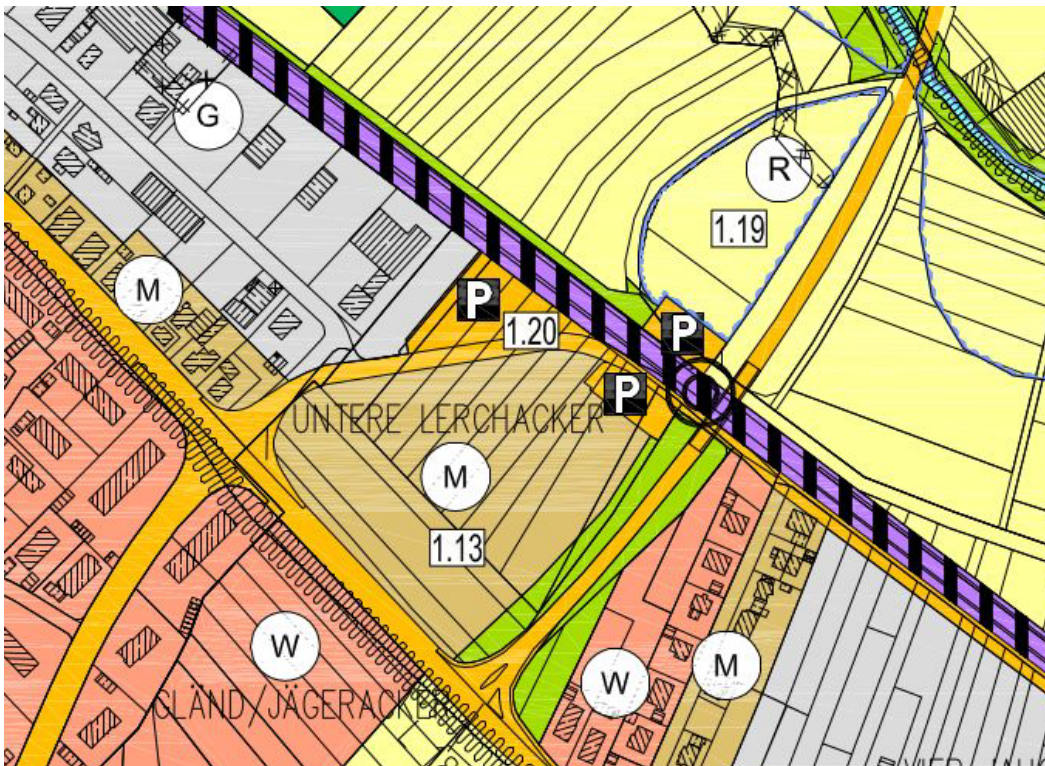
Die Stadt Emmendingen ist als Große Kreisstadt im Regionalplan als Mittelzentrum mit Lage auf einer Landesentwicklungsachse ausgewiesen. Als ausgewiesener Siedlungsbereich soll hier eine verstärkte Siedlungstätigkeit erfolgen. Parallel sind die Funktionen eines Mittelzentrums zu sichern und auszubauen.

Das Plangebiet ist als Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) dargestellt.

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 Bahnhaltdepot und Flächen für ein Regenrückhalte- und Klärbecken vorgehalten.

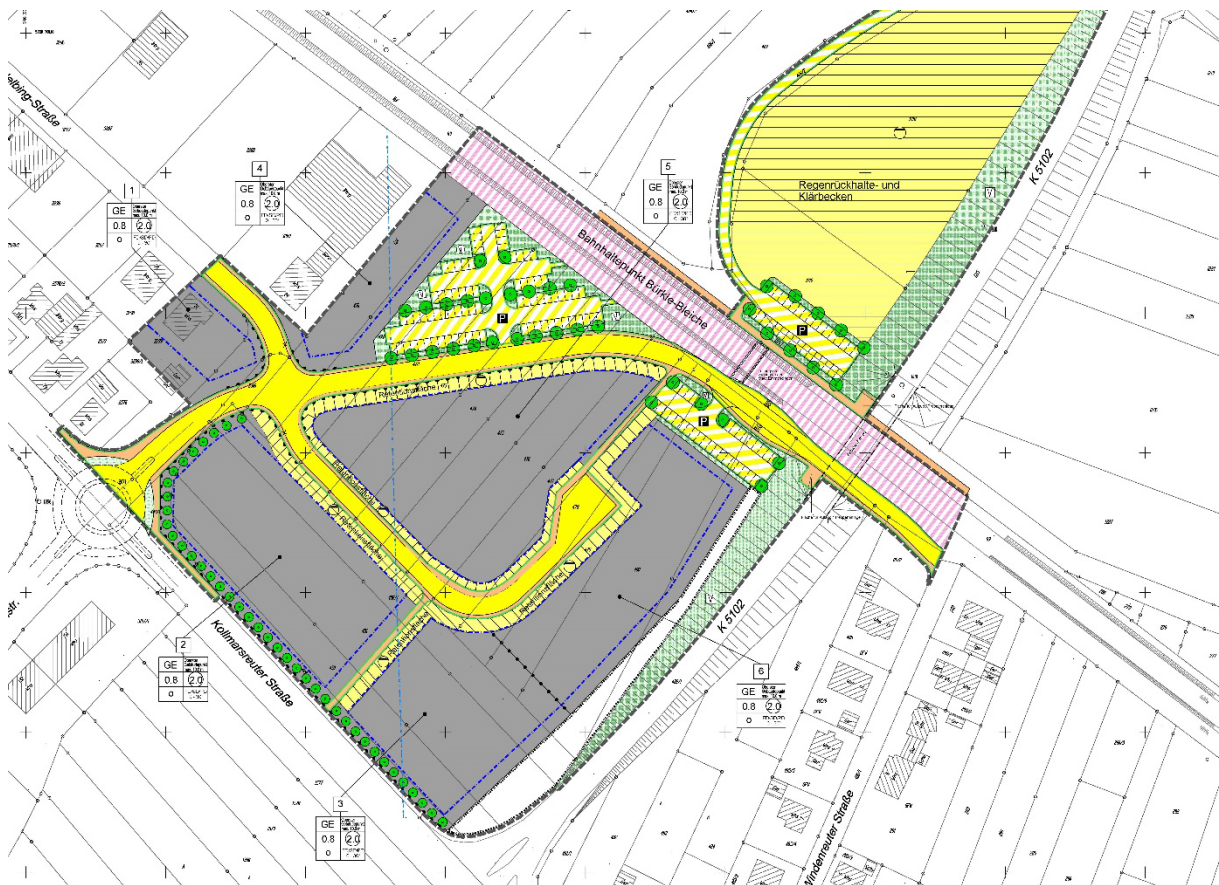


Für die geplante Änderung des Bebauungsplans und die Festsetzung von gewerblichen Flächen wird die punktueller Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt parallel zum Bebauungsplan.

### 3.2 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).



#### 4. STANDORT UND BEDARF

Der Bedarf an gewerblichen Flächen entwickelt sich aus raumordnerischen Vorgaben und den örtlichen Bedürfnissen. Der Stadt Emmendingen 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.

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.

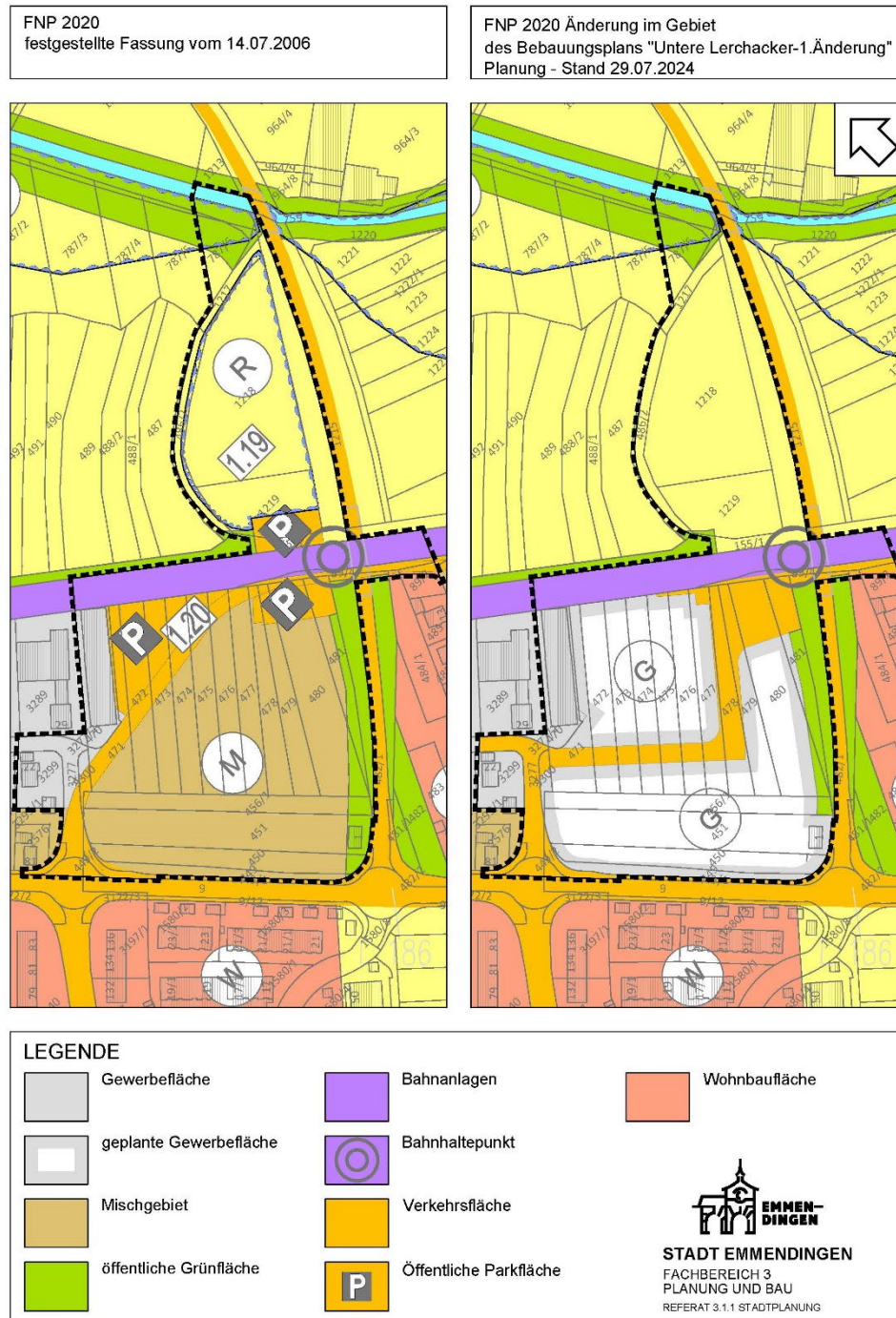
Der Standort „Untere Lerchacker“ bringt gute Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung mit:

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

Der Standort ist bereits in einem Bebauungsplan als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Die Planungsabsicht zur Entwicklung als Einzelhandelsstandort wurde verworfen.

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

## 5. INHALT DER ÄNDERUNG



## **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 Bahnhofpunkt „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 sollen als gewerbliche Flächen dargestellt werden. Auch zukünftig sollen Parkplatzflächen im Plangebiet bereitgestellt werden. Die genaue Lage dieser Parkplatzflächen wird im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der Planung konkretisiert.

Die Darstellung des Hochwasserrückhaltebeckens soll entfallen, 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 die punktuelle Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan „Untere Lerchacker, 1. Änderung“ wird ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Entwurf ist der Begründung beigelegt.

Die Empfehlungen zu Vermeidung, Minimierung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen sollen im Rahmen der weiteren Planung aufgegriffen und konkretisiert werden.

## **6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **6.1 Städtebauliche Daten**

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

### **6.2 Kosten und Finanzierung**

Die Durchführung der Bauleitplanung erfolgt durch die Stadt Emmendingen.

Fachbereich 3.1.1, Stadtplanung