

## **Stadt Emmendingen – Auszüge aus dem Stadtentwicklungskonzept 2035 zum Thema Entwicklung von Gewerbeflächen**

Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Emmendingen hinsichtlich der Entwicklung von Gewerbeflächen dargestellt. Die Nummerierung bezieht sich die Textstellen im Stadtentwicklungskonzept.

### 4.2 wirtschaftlicher Strukturwandel

Ohne eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung gibt es keine nachhaltige Stadtentwicklung. Ein ausdifferenziertes Arbeitsplatzangebot und – damit verbunden Gewerbesteuererinnahmen ermöglichen Investitionsspielräume im kommunalen Haushalt. Die Wirtschaft unterliegt dabei seit längerer Zeit einem Strukturwandel: dieser kennzeichnet sich vor allem durch eine zunehmende Verlagerung der Arbeitsplätze in den Dienstleistungssektor. In der Stadt Emmendingen, als Kommune mit einem hohen Anteil an Arbeitsplätzen in diesem Sektor (69 Prozent im Jahr 2018), lässt sich dieser Schwerpunkt allerdings nur zum Teil aus diesem übergeordneten Trend erklären. Die besondere Struktur Emmendingens im Bereich Gesundheit und Verwaltung zeigt sich im Vergleich zu den Referenzräumen Landkreis, Region und Land.

Der Begriff „Globalisierung“ fasst einen weltweiten Wandel wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und die Verflechtung wirtschaftlicher Strukturen zusammen, welche bis auf die lokalen Wirtschaftsstrukturen Einfluss haben. Die Herausforderungen, die sich daraus ergeben, sind vielfältig und deren direkte Auswirkungen bei der Beschäftigungsentwicklung und der kommunalen Finanzkraft spürbar.

### 5.1 Ergebnis der kommunalen Klausurtagung Wirtschaft, Handwerk, Landwirtschaft, Einzelhandel

Die Stärkung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Emmendingen, auch unter Berücksichtigung der laut Regionalplan weiteren vorgesehenen Gewerbeflächen von bis zu 20 Hektar, wurde als zentrale Zielstellung formuliert. Dabei kommt es dem Stadtrat jedoch besonders auf eine qualitätsvolle und maßvolle Entwicklung möglicher neuer Flächen an.

Neben der Fortschreibung des Flächennutzungsplans stellt zudem die Identifikation von Innenentwicklungspotentialen ein wichtiges Handlungsfeld dar.

Dem Stadtrat sind die Pflege und Erweiterung ansässiger Betriebe ebenfalls ein wichtiges Anliegen. Für diese gilt es möglichst attraktive Rahmenbedingungen zu schaffen und dadurch auch die Ansiedlung neuer, geeigneter Unternehmen zu begünstigen. Insgesamt erachtet der Stadtrat es für sinnvoll, die künftige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt mit Hilfe ganzheitlicher Strategien gezielt voranzutreiben.

## 5.2 Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Wirtschaft, Handwerk, Landwirtschaft, Einzelhandel

Die Bürgerbeteiligung hat verdeutlicht, dass die in Emmendingen lokal ansässigen Unternehmen und Betriebe sowie die damit verbundenen Arbeitsplätze einen hohen Stellenwert einnehmen. Das ansässige Gewerbe soll daher erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden.

Neben der Bestandspflege strebt die Bürgerschaft zudem die Ansiedlung neuer Betriebe und die damit verbundene Schaffung neuer Arbeitsplätze an. Als Grundlage dafür sollen neue Flächen zielgerichtet zur Verfügung gestellt und attraktive Rahmenbedingungen geschaffen werden. Die Bürgerschaft zielt dabei auf eine differenziertere Mischung an Gewerbebetrieben sowie ein hochwertiges, flächenproduktives und personalintensives Gewerbe ab. Im Innenbereich unterstützt die Bürgerschaft den derzeit geplanten Rahmenplan „An der B3“.

## 6. Leitbild der Stadtentwicklung

„Urbane Standortqualität“

Emmendingen verfügt über wertvolle Standortqualitäten, die den Anforderungen des städtischen Lebens gerecht werden. Dazu zählen das fachmedizinische Versorgungssystem, das umfangreiche Bildungs- und Betreuungsangebot, die breit aufgestellte Nahversorgungs- und Einzelhandelsstruktur, die dienstleistungsorientierte Gewerbestruktur sowie die vielfältigen gastronomischen und touristischen Angebote...

... Zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Emmendingen wird daher eine weiterhin intensive Bestandspflege, die Attraktivierung der bestehenden Gewerbegebiete und die Neuansiedlung von hochwertigem Gewerbe, insbesondere über die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, verfolgt. Zur Weiterentwicklung der Bildungs- und Betreuungsangebote sollen die vorhandenen Standorte bedarfsgerecht ergänzt und Akteure vernetzt werden.

„Mein Emmendingen Durchgrünte Stadt“

### 1.1 Wertvolle Natur- und Landschaftsräume schützen

Den prägenden Natur- und Landschaftsräumen mitsamt ihren Streuobstwiesen, Rebflächen und dem Stadtwald, kommt eine zentrale Bedeutung im Hinblick auf die Lebensqualität in Emmendingen zu. Darüber hinaus sind die ruhige Lage in der Rheinebene sowie die gute Anbindung zum Naturraum Schwarzwald und zum Kaiserstuhl für die Bevölkerung wesentlich. Auch die vorhandenen Schutzgebiete sowie der regionale Grünzug sind wertvolle Grün- und Freiräume der Stadt und zugleich Lebensräume für Wildtiere. Diese Qualitäten gilt es weiter hin in ihrer Zugänglichkeit zu erhalten und den städtischen und doch grünen Charakter Emmendingens, auch zum Schutz der Biodiversität und des Stadtklimas, zu wahren.

Dieses Ziel steht sowohl in Konkurrenz zu einer Flächeninanspruchnahme durch die Landwirtschaft als auch zu dringend benötigten Wohnraum- und Gewerbeflächen. Die Aufhebung dieser Konkurrenz bei der Bodennutzung kann nicht prinzipiell beantwortet, sondern nur in Bezug auf einzelne Areale sinnvoll abgewogen werden.

#### 7.4 Wirtschaft, Handwerk, Landwirtschaft, Einzelhandel

##### 7.4.1 Flächenpotenziale für weitere Gewerbeentwicklung

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. 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 wird ein 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“.

##### 7.4.2 Ergebnis der Bürgerbeteiligung

... Im Hinblick auf die zukünftige Gewerbeentwicklung streben 63,2 Prozent der Befragten die Ausweisung neuer Gewerbeflächen (auch für die Ansiedlung neuer Betriebe bei Bedarf) an. 27,0 Prozent der Befragten ist es hingegen wichtig, nur Flächen für die Eigenentwicklung bereits ansässiger Betriebe in Anspruch zu nehmen und 9,8 Prozent sprechen sich gänzlich gegen weitere Gewerbeflächen aus.

Insgesamt bewerten die Bürgerinnen und Bürger die Arbeits- und Verdienstmöglichkeiten in Emmendingen nur zu 55,1 Prozent positiv. Gute Arbeits- und Verdienstmöglichkeiten besitzen bei den Bürgern jedoch eine sehr hohe Relevanz, weshalb dieses Thema an fünfter Stelle aller Themenfelder gesetzt wurde.

„Mein Emmendingen Lebendige Innenstadt“  
Strategische Ziele

#### 3.5 Weitere Gewerbeansiedlungen ermöglichen

Um den Wirtschaftsstandort Emmendingen zukünftig zu stärken, sollen weiterhin auch neue Betriebe für die Stadt gewonnen werden. Die derzeit begrenzten Potentiale entlang der B3 in der Innenentwicklung wie auch die gewerblichen Flächenreserven im Außenbereich, die qualitativ entwickelt werden können, werden bis 2035 für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe nicht ausreichen. Weitere Flächen werden somit benötigt, um eine bedarfsgerechte Angebotsplanung zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe aktiv steuern zu können.

Wirtschaft, Handwerk, Landwirtschaft, Einzelhandel  
Projekte und Planungen  
3.4 Interkommunale Zusammenarbeit intensivieren

Zusätzlich strebt die Stadt Emmendingen eine intensivere Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden, insbesondere mit Teningen an. Die Stadt Emmendingen bemüht sich um einen Flächentausch mit der Gemeinde Teningen in Angrenzung an das Gewerbegebiet „Regelmatte“ gegen die Fläche „Geländ“ mit 3,15 Hektar aus dem Flächennutzungsplan, die im Osten an Teningen angrenzt. Diese Initiative soll den Wirtschaftsstandort Emmendingen weiter festigen.

### 3.6 Innenentwicklung aktiv angehen

Im Hinblick auf die gewerbliche Innenentwicklung ist eine gezielte Flächenprüfung im Bereich der vorhandenen Gewerbegebiete zur Identifikation möglicher Entwicklungs- und Umnutzungspotentiale durchzuführen. Diese Innenentwicklungspotentiale in Form von Baulücken, Mindernutzungen und Leerständen sollen durch eine Ansprache der Eigentümer und möglicher Investoren für eine strategische Entwicklung gewonnen werden. Zu diesen Potentialen zählt besonders das sich in Privatbesitz befindliche und leerstehende, ehemalige Kaufhaus Krauss, welches zeitnah einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Um die Attraktivität des Gewerbebestandes auch für bereits ansässige Betriebe zu steigern, sind deren Erweiterungs- und Veränderungsbedarfe regelmäßig zu ermitteln und potentielle Erweiterungsmöglichkeiten bereitzuhalten. Dafür muss der Dialog mit den bestehenden Firmen, v.a. in den Gewerbegebieten „Am Elzdamm“ und „Über der Elz“, mit Hilfe der Wirtschaftsförderung weitergeführt werden. Ziel ist es, bestehende Gewerbegebiete neu zu ordnen, besser auszunutzen und qualitativ zu ergänzen.

Eine besondere Funktion im Rahmen der Innenentwicklung kommt dabei der Umsetzung der Maßnahmen des Rahmenplans „An der B3“ zu, der aktuell in Erarbeitung ist und eine Umstrukturierung der Areale um den Festplatz, den Bahnhof und das Dietzsche-Areal aufzeigen wird. diese stellen flächenmäßig das größte Innenentwicklungspotential dar.

### 3.8 Aktive Bodenpolitik zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Außenbereich betreiben und steuern

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. daher geht die Stadt Emmendingen die Entwicklung der noch verfügbaren Gewerbeflächen „Kuhmatte“, „Lerchacker“ und „Vier Jauchert“ 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. Bei der Erschließung der Gebiete werden attraktive Rahmenbedingungen, wie Voraussetzungen für Glasfaserverbindungen und eine geeignete Verkehrsinfrastruktur, angeboten.