

## **ZIEL UND ZWECK DER PLANUNGEN**

Für die weitere Entwicklung der VVG soll zunächst der Bereich „Entwicklung von Gewerbegebieten“ vorrangig in der Gemeinden Sexau und Teningen und in der Stadt Emmendingen planerisch betrachtet werden. Angedacht ist eine Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes.

### **2.1 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG FÜR EINE GEWERBLICHE ENTWICKLUNG IN DER STADT EMMENDINGEN**

#### **BEDARF**

Der Bedarf an gewerblichen Flächen entwickelt sich aus den raumordnerischen Vorgaben und den örtlichen Bedürfnissen. Der Stadt Emmendingen wird ein Kontingent von max. 20 ha für den Zeitraum bis 2032 zugestanden. Der Bedarf ist zu begründen. Aktuell stehen keine Gewerbegrundstücke zur Verfügung. Durch örtliche Betriebe liegen Flächenwünsche in einer Größenordnung von etwa 3,5 ha vor.

#### **RESERVEFLÄCHEN UND AKTUELLE PLANUNGSFLÄCHEN**

Im Flächennutzungsplan sind noch folgende Flächen zur gewerblichen Entwicklung der Stadt Emmendingen vorgesehen:

##### **Geländ, Gemarkung Mundingen.**

Zwischen der B3 und der Bahnlinie im Nordwesten von Emmendingen befindet sich noch eine im Privatbesitz befindliche Fläche mit einer Größe von 3,1 ha welche 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 der Ortschaft Wasser, südlich der B 3 liegt die Fläche Kuhmatte (2,05 ha). Die Grundstücke befinden sich teilweise in Privatbesitz.

## **VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG IM VERFAHREN**

### **Bebauungsplan Vier Jauchert**

Der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan wird zurzeit geändert. Durch die Änderung reduziert sich die Gewerbefläche zugunsten von Wohn- bzw. Mischbauflächen.

### **Bebauungsplan Unterer Lerchacker**

Der Bebauungsplan wird ebenfalls überarbeitet. Bisher war vorgesehen, hier einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Zukünftig soll der Bebauungsbereich dem Gewerbe und dem geplanten Bahnhaltopunkt Bürkle/Bleiche zur Verfügung stehen. Geplant sind ca. 1,8 ha Gewerbeflächen.

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

Der Stadtrat hat für diesen Bereich einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Die bisherige Planung als Campingplatz soll aufgegeben werden. Die Fläche umfasst insgesamt ca. 5,0 ha. Aktuell befindet sich ein Rahmenplan für einen größeren Bereich westlich der Bahnlinie in Arbeit. Das Bebauungsplangebiet ist Teil dieser Rahmenplanung. Es gibt für diesen Bereich verschiedene Optionen. Neben der Entwicklung von Gewerbeflächen könnte das Gebiet auch als zukünftige Flächen für Sportanlagen dienen. Für den Rahmenplan sind demnächst Beschlüsse über die Zielrichtung zu fassen.

Aufgrund der ungünstigen Lage der Gemarkungsgrenze Emmendingen-Teningen wäre hier ein Gemarkungstausch oder aber (zu mindest) eine Begradigung der Gemarkungsgrenze sinnvoll. Die Änderung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung Sondergebiet Campingplatz, bzw. die Neuaufstellung eines Bebauungsplan mit einer Nutzung Gewerbegebiet bedarf einer Änderung des Flächennutzungsplanes.

## **FLÄCHENVORSCHLÄGE**

### **Gemarkungstausch Emmendingen –Teningen**

Wenn die grundsätzliche Zielrichtung des Rahmenplanes (siehe oben) geklärt ist, wäre eine naheliegende und sinnvolle Option 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 besteht eine Möglichkeit, die vorhandenen Gewerbeflächen nach Westen zu

erweitern. Da diese Flächen einen regionalen Grünzug tangieren, ist eine regionalplanerische Abstimmung erforderlich.

### **B3 –Bogen Wasser**

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

Es wäre möglich, eine Teilfläche nördlich der K 5141 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.

## **2.2 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG FÜR EINE GEWERBLICHE ENTWICKLUNG IN DER GEMEINDE SEXAU**

### **BEDARF**

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Gemeinde Sexau als Eigenentwickler für die Funktion Gewerbe ausgewiesen. Zur Bestimmung des Flächenbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe soll ein Orientierungswert in Höhe von 3 bis 5 Hektar für 15 Jahre zugrunde gelegt werden.

### **RESERVEFLÄCHEN UND AKTUELLE PLANUNGSFLÄCHEN**

In Sexau gibt es aktuell nahezu keine freien Gewerbeflächen. Im Flächennutzungsplan sind keine Reserveflächen für die Gemeinde Sexau verfügbar. In der Gemeinde Sexau gibt es keine aktuellen Bebauungsplanverfahren im Bereich der Entwicklung von Gewerbegebietsflächen.

### **FLÄCHENVORSCHLÄGE**

In Sexau bestehen geringfügige Möglichkeiten für eine gewerbliche Entwicklung am Westrand der Gemarkung. Ein weiterer Suchraum ist der Bereich zwischen der Bebauung entlang der Denzlinger Straße und der Gemarkungsgrenze Waldkirch Buchholz. In der Nähe zur Elz ist mit Restriktionen zu rechnen.

## **2.3 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG FÜR EINE GEWERBLICHE ENTWICKLUNG IN DER GEMEINDE TENINGEN**

### **BEDARF**

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Gemeinde Teningen als Siedlungsbereich für die Funktion Gewerbe ausgewiesen. Zur Bestimmung des Flächenbedarfs für die Funktion Gewerbe soll ein Orientierungswert bis 10 Hektar für 15 Jahre zugrunde gelegt werden.

### **Änderungsbedarf Gemeinde Teningen**

Neuausweisungen sind aktuell nicht beabsichtigt. Es besteht Bedarf für punktuelle Änderungen für die Bereiche der Gewerbefläche Rohrlache und Tscheulin-Areal Werk A in Teningen-Köndringen.

## **3 WEITERES VORGEHEN**

Der Aufstellungsbeschluss zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes umfasst das gesamte Gebiet der VVG Emmendingen. Es ist deshalb erforderlich, dass die Mitgliedsgemeinden entsprechend ihrem Bedarf einen Suchlauf starten, um geeignete Flächen für eine Ausweisung als Gewerbeflächen zu finden.

In den Suchlauf sind alle planerischen Aspekte einzuarbeiten. Der Bedarf an Gewerbeflächen ist nachzuweisen. Zu berücksichtigen sind z.B. Faktoren wie: Naturschutz und Landschaftsbild, Artenschutz, Klimafunktion des Gebietes, Erschließung, Ver- und Entsorgung, Emissionen und Immissionen, Belange der Landwirtschaft.

Der Suchlauf wird von den Gemeinden in eigener Regie vorgenommen. Die Kosten werden von der jeweiligen Standortgemeinde getragen. Die Stadt Emmendingen, als erfüllende Gemeinde der VVG Emmendingen, koordiniert die Planung und führt eine Gesamtabstimmung herbei. Das Planverfahren führt die Stadt Emmendingen durch. Als Kostenersatz erhält die Stadt Emmendingen einen Beitrag in Höhe von 30% der Planungskosten von der jeweiligen Gemeinde.