PFIF

Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg

Stadt Emmendingen

16. Juli 2010



Stadt Emmendingen

PFIF

- Beispiele „projektierter“ Nachverdichtung
- Entwicklung einer ehemaligen Gewerbefläche
- Fehlentwicklungen
- Handlungsansätze auf regionaler Ebene

Stadt Emmendingen

Emmendingen



- 26.300 EW
- 5 Stadtteile
- 3.379 ha Fläche
- 24,1 % besiedelt

Stadt Emmendingen

PFIF

- **Beispiele „projektierter“ Nachverdichtung**
  - **Baugebiet ‚Kastelberg‘ in Emmendingen**

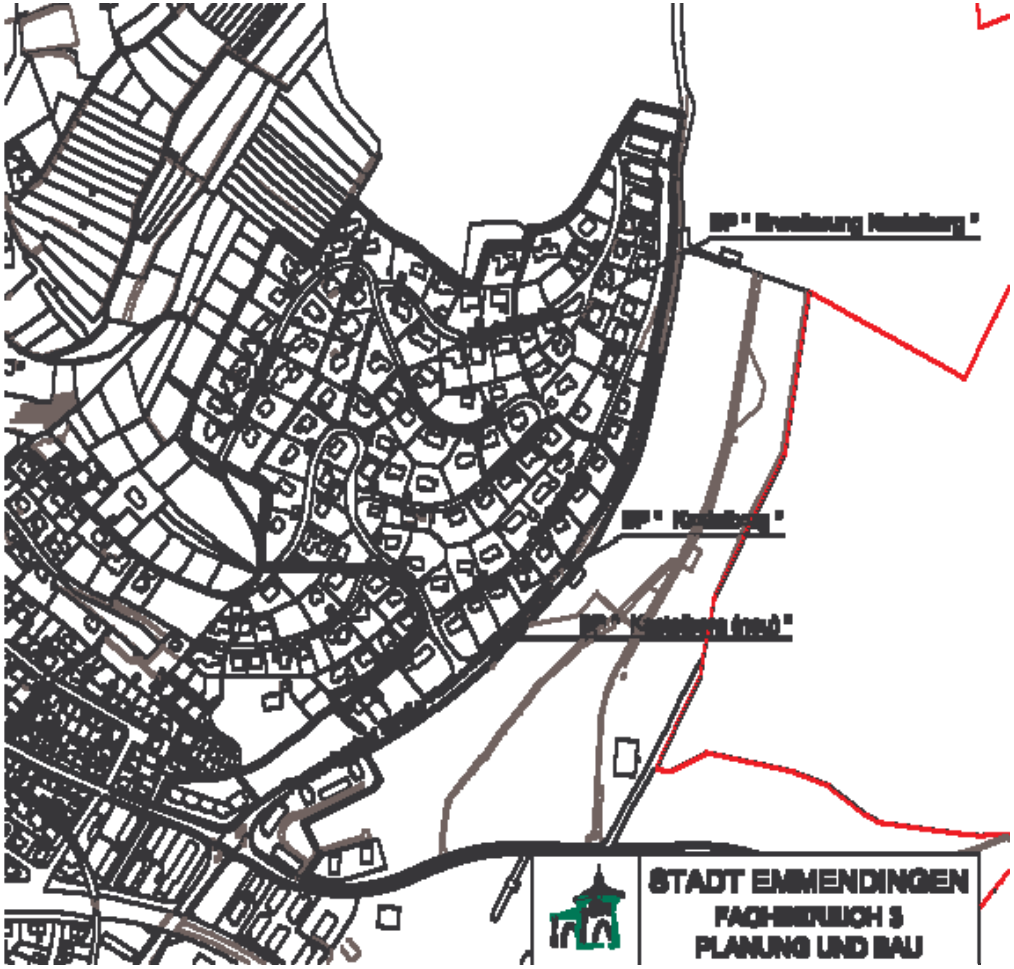
Stadt Emmendingen

Kastelberg Emmendingen



Stadt Emmendingen

Kastelberg Emmendingen



Stadt Emmendingen

Kastelberg Emmendingen



Bestandserhebung

- Geltungsbereiche
- Eigentümer
- Flurstücksgrößen

- Grundstücke in Bebauung
- Bebauung in gutem Zustand
- Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen
- Sanierung/Modernisierung empfehlenswert

Stadt Emmendingen

Kastelberg Emmendingen



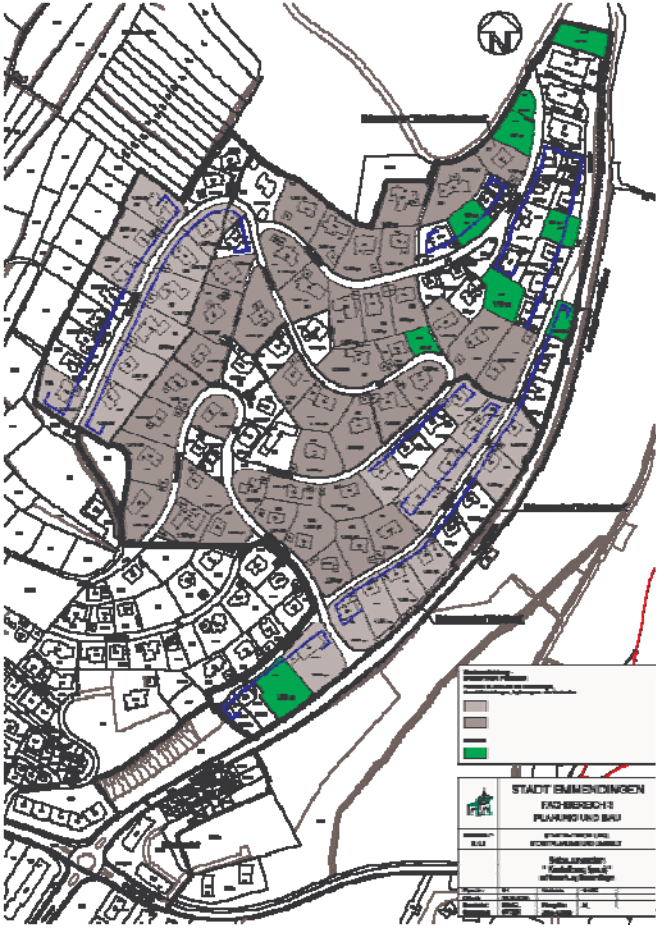
Maßnahmenplan

- Ergänzungsbebauung möglich
- Nachverdichtung möglich
- neue Grundstückszuschnitte

- Grundstücke in Bebauung
- Bebauung in gutem Zustand
- Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen
- Sanierung/Modernisierung empfehlenswert

Stadt Emmendingen

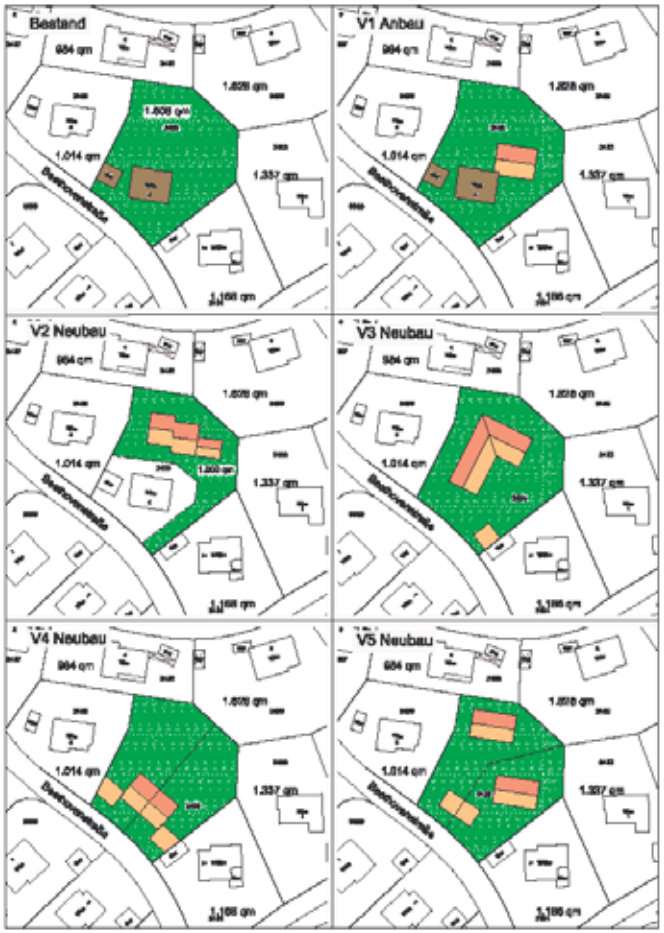
Kastelberg Emmendingen



Übersicht
„Nachverdichtungsflächen“

Stadt Emmendingen

Kastelberg Emmendingen



Detailüberlegungen zu Einzelgrundstücken

Stadt Emmendingen

PFIF

- **Beispiele „projektierter“ Nachverdichtung**
  - **Baugebiet ‚Kastelberg‘ in Emmendingen**
  - **Baugebiet Werth-Bitzi-Spitzacker in EM-Mundingen**

Stadt Emmendingen

Emmendingen Mundingen (Werth-Bitzi-Spitzacker)



Stadt Emmendingen

Emmendingen Mundingen (Werth-Bitzi-Spitzacker)

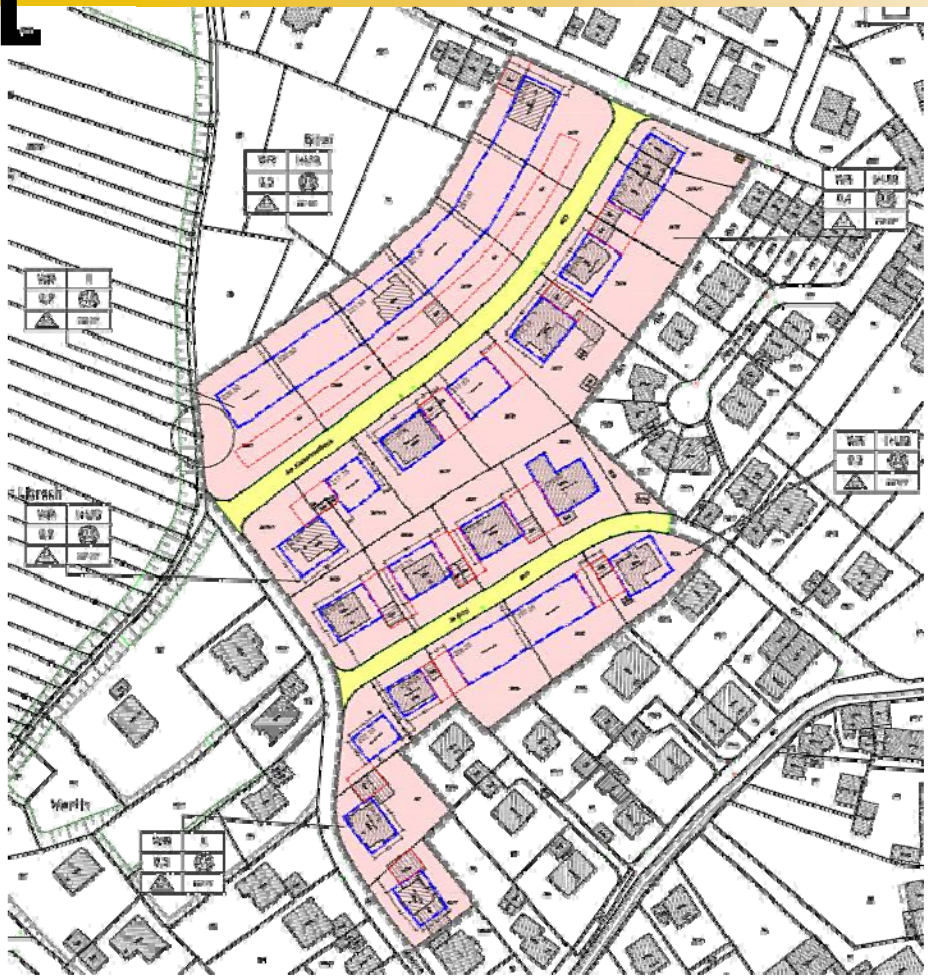


Bestehender Rechtplan

„Gesamtübersicht“

Stadt Emmendingen

Emmendingen Mundingen (Werth-Bitzi-Spitzacker)



Entwurf Rechtsplan

„6. Änderung“

Stadt Emmendingen

PFIF

- Beispiele „projektierter“ Nachverdichtung
- Entwicklung einer ehemaligen Gewerbefläche
  - **Areal ‚Ramie‘ in Emmendingen**

Stadt Emmendingen

Emmendingen – Areal Ramie



Stadt Emmendingen

Emmendingen – Areal Ramie



Entwicklung der ehemaligen Produktionsfläche der Ramie AG

- **Gesamtfläche ca. 23 ha**
- **3 Teilabschnitte**

Stadt Emmendingen

Emmendingen – Areal Ramie

Entwicklung der ehemaligen Produktionsfläche der Ramie AG

- **Teilbereich I „Nord“**
- **nahezu vollständig bebaut**

Stadt Emmendingen

Emmendingen – Areal Ramie



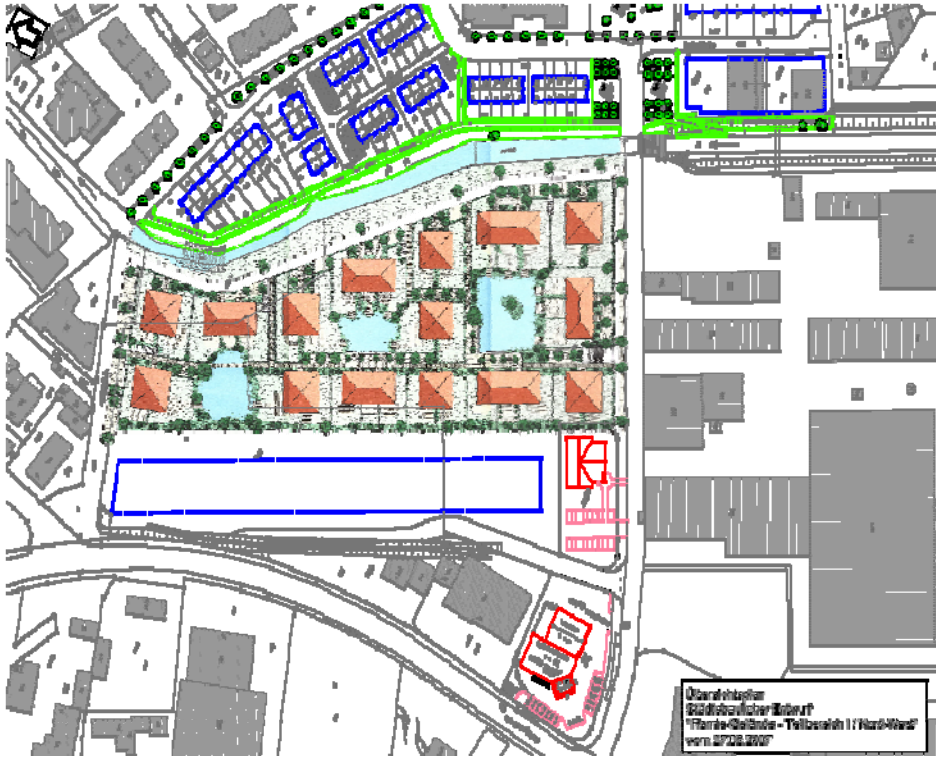
Stadt Emmendingen

Emmendingen – Areal Ramie



Stadt Emmendingen

Emmendingen – Areal Ramie



Entwicklung der ehemaligen Produktionsfläche der Ramie AG

- **Teilbereich I „Nord-West“**
- **B-Plan Rechtskräftig**
- **In der Realisierungsphase**

Stadt Emmendingen

Emmendingen – Areal Ramie

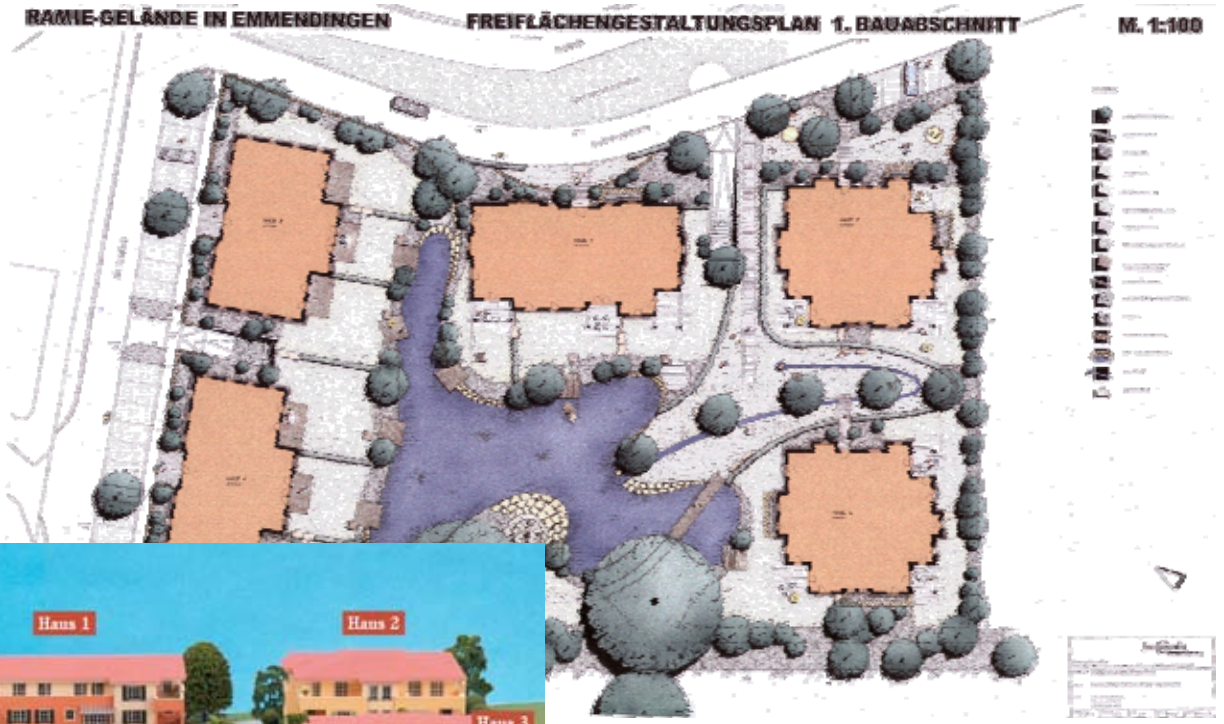


Entwicklung der ehemaligen Produktionsfläche der Ramie AG

- **Teilbereich I „Nord-West“**
- **B-Plan Rechtskräftig**
- **In der Realisierungsphase**

Stadt Emmendingen

Emmendingen – Areal Ramie





Stadt Emmendingen

PFIF

- Beispiele „projektierter“ Nachverdichtung
- Entwicklung einer ehemaligen Gewerbefläche
- Fehlentwicklungen
  - **Ehemals gewerblich genutzte Fläche in EM-Kollmarsreute**

Stadt Emmendingen

Emmendingen Kollmarsreute



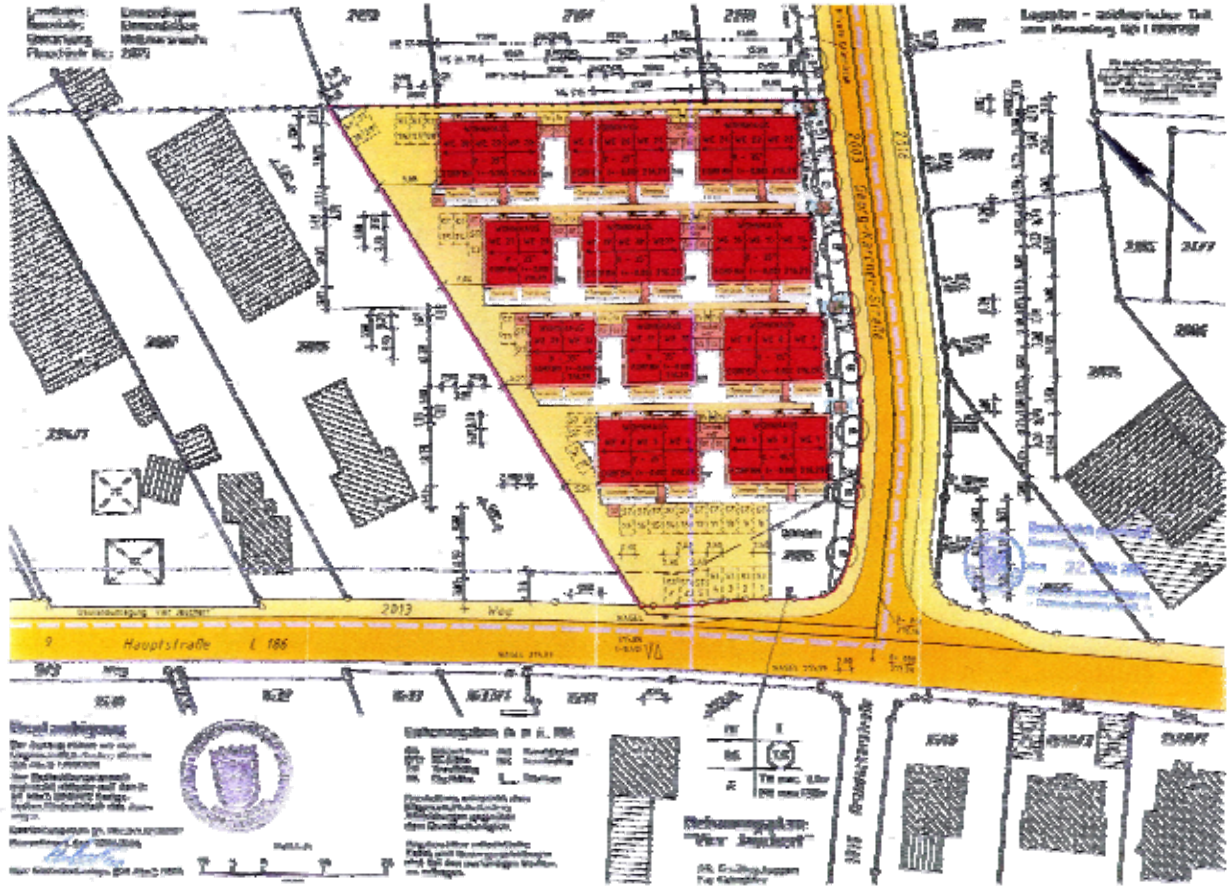
Stadt Emmendingen

Emmendingen Kollmarsreute



Stadt Emmendingen

Emmendingen Kollmarsreute



Stadt Emmendingen

Emmendingen Kollmarsreute



Stadt Emmendingen

Emmendingen Kollmarsreute



Stadt Emmendingen

Emmendingen Kollmarsreute



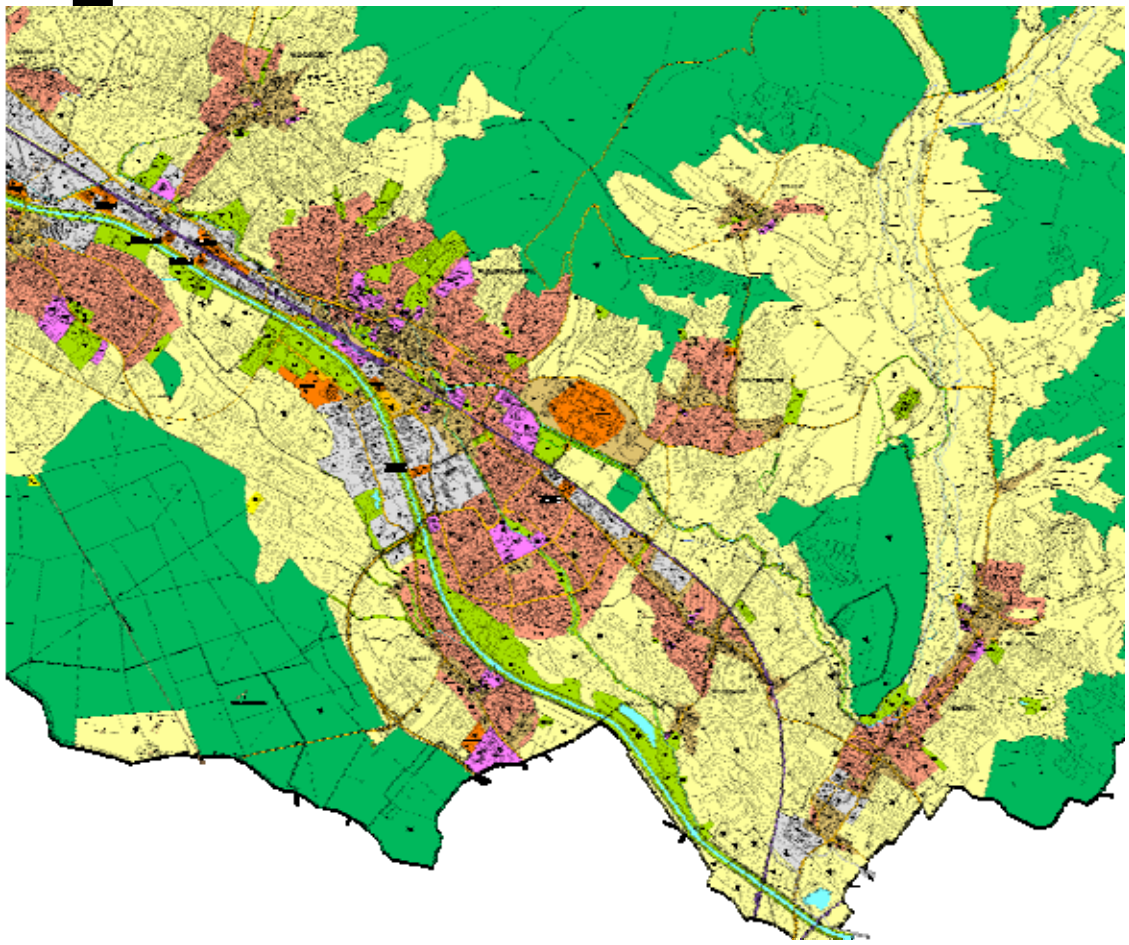
Stadt Emmendingen

PFIF

- Beispiele „projektierter“ Nachverdichtung
- Entwicklung einer ehemaligen Gewerbefläche
- Fehlentwicklungen
- **Handlungsansätze auf regionaler Ebene**

Stadt Emmendingen

Regionale Handlungsansätze / FNP 2020



Einwohnerzuwachs	18,80 ha
Innerer Bedarf	26,11 ha
Ermittelter Bedarf	**44,91 ha**
Reserve	27,15 ha
Neuausweisung	**18,06 ha**

Baulücke	20,60 ha
Geringfügig genutzt	46,20 ha
Brache	1,50 ha
Althofstellen	10,00 ha
Theoretisches Potential	**78,30 ha**

Stadt Emmendingen

Regionale Handlungsansätze

Chancen und Erwartungen

- Keine „Entvölkerung“ der besiedelten Bereiche
- Auslastung der vorhandenen Infrastruktur
- Betriebs- und Unterhaltskosten der Infrastruktur in verträglichem Rahmen halten
- Rationelle und wirtschaftliche ÖPNV-Vernetzung
- Stärkung der vorhandenen Siedlungszentren (Handel und Gewerbe)

Stadt Emmendingen

Handlungsansätze

- **Regionalen Konsens anstreben**
  - Verbundpartner als Multiplikator
  - Überzeugungsarbeit bei den regionalen Entscheidungsträgern
  - Überregionale Abstimmung der Siedlungsentwicklung und Bauleitplanung (z.B. interkommunale Bau-/Gewerbegebiete)
- **Planungsrechtliche Grundlagen erarbeiten und einfordern**
  - verbindlicher Nachweis der Entwicklungspotentiale
  - Nachweisverfahren entwickeln und Einführung ‚aktiv' fördern

Stadt Emmendingen

Regionale Handlungsansätze

Umsetzung in der Kommune

- **Baulückenkataster**
  - Ermitteln der vorhandenen Potentiale
  - Bewertung der Realisierungs- und Umsetzungschancen
  - Übernahme in die Ansätze des Flächennutzungsplanes

- **Städtische Aktivitäten**
  - schriftliche Info und Anfrage der Eigentümer potentieller Baulücken
  - Info-Veranstaltungen und Beratungsgespräche für Interessierte
  - Einstellen der Grundstücke in eine interkommunale „Baulückenbörse“ (Internet)

Stadt Emmendingen

Danke für Ihre Aufmerksamkeit



Stadt Emmendingen