

Erläuterung zu den Tagesordnungspunkten der Sitzung des Gemeinderates am 25.07.2022

Vorlage Nr. GR/079/2022

Bebauungsplanverfahren „An Gehren - Erweiterung,, Beratung des Vorentwurfs des Bebauungsplans und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Sachstand

Die Gemeinde Emmingen-Liptingen hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 04.02.2022 das Bebauungsplanverfahren „An Gehren – Erweiterung“ am östlichen Ortsrand von Liptingen eingeleitet.

Mit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes und den gewonnenen gewerblichen Bauflächen kann die Gemeinde den kurz- und mittelfristigen Bedarf, insbesondere die Nachfrage zur standortbezogenen Erweiterung zweier bestehender Gewerbebetriebe befriedigen und darüber hinaus ein Angebot weiterer Gewerbeflächen für kleine und mittelgroße Betriebe schaffen.

Im Zuge der Vorplanungen wurden Planungsvarianten mit alternativen Erschließungskonzepten für die Erweiterungsfläche entwickelt und in der Sitzung des Gemeinderates am 21.04.2022 beraten. Der Gemeinderat hat sich in seiner Entscheidung dem Verwaltungsvorschlag angeschlossen und die ‚Planungsvariante C‘ mit einer Ringerschließung als Vorzugsvariante und Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren beschlossen.

Zwischenzeitlich wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans aufgestellt, einschließlich des Umweltberichts mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlagen). Damit liegen die Voraussetzungen vor, um unmittelbar nach der anstehenden Ferienzeit die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Grundzüge des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet schließt im Osten nahtlos an den Siedlungsrand und das bestehende Gewerbegebiet „An Gehren“ an. Entlang der Nordgrenze verläuft die Stockacher Straße und die Bundesstraße B 14. Ansonsten ist das Gebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen, überwiegend Grünland umgeben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 9,16 ha einschließlich eines rd. 1,1 ha großen Überlagerungsbereiches mit dem bestehenden Gewerbegebiet „An Gehren“.

Die geplante Neuausweisung von Gewerbeflächen beträgt rd. 5,77 ha, die geplanten Verkehrsflächen beanspruchen rd. 0,73 ha (einschl. des bestehenden Landwirtschaftsweges). Geplante Grün- und Ausgleichsflächen einschl. der Retentionsflächen beanspruchen rd. 1,55 ha.

Aufgrund des Erweiterungsabsichten und des Flächenbedarfs der Firmen ‚Gehrenstraße 9‘ und ‚Gehrenstraße 11a‘ und der hieraus resultierenden Baufeldtiefe im westlichen Planbereich, bestehen bereits weitreichende Vorgaben für die innere Gebietserschließung.

Die geplante Gewerbestraße verläuft ausgehend vom Einmündungsbereich an der Stockacher Straße zunächst auf der bestehenden Trasse des Landwirtschaftsweges entlang der nördlichen Grünfläche Richtung Osten, und wird dann zentral im Gebiet nach Süden geführt. Im Endausbau ist ein Ringschluss im östlichen Planbereich vorgesehen. Für eine abschnittsweise Erschließung bietet sich ein vorläufiges Ausbauende der Straße im Bereich des südwestlichen 90°-Knicks an.

Der Ausbauquerschnitt der Gewerbestraßen ist mit einer Gesamtbreite von 8,12 m einschl. Bordstein vorgesehen. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m, der durchgehend einseitig geführte Gehweg 1,50 m.

Eine fußläufige Anbindung der Erweiterungsfläche ist über einen neu anzulegenden Gehweg entlang der Stockacher Straße geplant.

Im östlichen Bereich der nördlichen Grünfläche bietet sich die Anlage eines zentral gelegenen öffentlichen Platzes an, etwa zur Nutzung als Pausenplatz für Beschäftigte, LKW Fahrer oder Radfahrer (s. Bebauungsplan).

Die Erweiterung des Gewerbegebietes soll insbesondere den aus dem Ort entstehenden Bedarf an Gewerbebauplätzen auffangen und ansässigen Betrieben die Möglichkeit für eine Betriebsauslagerung und betriebliche Erweiterung am Ort geben. Wie bereits im bestehenden Gewerbegebiet „An Gehren“, können mit der Erweiterung vor allem Unternehmen mit eher geringem bis mittlerem Flächenbedarf bedient werden.

Die Aufteilung der Einzelgrundstücke ist durch den Bebauungsplan nicht festgelegt, sondern je nach Flächenbedarf der sich ansiedelnden Betriebe möglich.

Um das Baugebiet vorrangig für Gewerbeansiedlungen von Handwerks-, Bau-, Dienstleistungs-, Produktions-, und Verarbeitungsbetrieben vorzubehalten, werden im Bebauungsplan Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen.

Die großzügig festgelegten Baugrenzen, die Grundflächenzahl und die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen gewährleisten eine bestmögliche Ausnutzung der gewerblich nutzbaren Flächen. Die Höhenfestsetzungen werden im weiteren Verfahrensverlauf nach Abstimmung mit den erweiternden Betrieben noch festgelegt und im Planentwurf zur nächsten Beratung im Gemeinderat ergänzt.

Alle weiteren Festsetzungen ergeben sich aus den Planunterlagen (Anlagen) und werden in der Sitzung erläutert.

Umweltbelange

Bedingt durch die Großflächigkeit der Neuausweisung und die überwiegende Betroffenheit von landwirtschaftlichen Grünlandflächen, bereitet der Bebauungsplan erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Innerhalb des Gebietes befinden sich Flächen des von der LUBW kartierten FFH-Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachlandmähwiese“. Die Flächen des LRT sind im Verhältnis 1:1 vollständig zu kompensieren.

Aus Sicht des Artenschutzes wurden innerhalb des Plangebietes die Vogelarten Feldlerche (mit 7 betroffenen Revieren), Feldsperling, Goldammer, Star und Bluthänfling nachgewiesen. Zur artenschutzrechtlichen Kompensation sind Ersatzquartiere durch Nistkästen für Höhlenbrüter zu schaffen, sowie Maßnahmen für die Feldlerche auf externen Flächen durchzuführen.

Das vorläufige Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz weist ein Gesamtdefizit von 1.033.523 Ökopunkten aus. Davon entfallen 575.015 Ökopunkte auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und 458.508 Ökopunkte auf das Schutzgut Boden und Fläche.

Um die Wirkungen auf die Schutzgüter vollständig zu kompensieren, sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sind im weiteren Verfahrensverlauf festzulegen.

Weiterer Planungsablauf

Nach der Zustimmung des Gemeinderates zum Vorentwurf des Bebauungsplans, wird zeitnah die frühzeitige öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Für den zeitlichen Verlauf des weiteren Planungsverfahrens ist insbesondere die Festlegung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen maßgeblich.

Beschlussfassungsvorschläge:

1. Dem Vorentwurf des Bebauungsplans nebst örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.07.2022 wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.



Joachim Löffler
Bürgermeister



Patrick Allweiler
Hauptamtsleiter