

Erläuterung zu den Tagesordnungspunkten der Sitzung des Gemeinderates am 29.01.2024

Vorlage Nr. GR/003/2024

Bebauungsplanänderung „Hundsrücken IV,, in Emmingen Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss.

Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Mit dem Gewerbe- und Industriestandort „Hundsrücken“ verfügt die Gemeinde Emmingen-Liptingen über einen langfristig ausgelegten Standort zur Ansiedlung mittlerer und größerer mittelständischer Unternehmen im Ortsteil Emmingen. Der erste Abschnitt wurde in den 1980er Jahren erschlossen. Zwischenzeitlich wurde das Gewerbegebiet in mehreren Abschnitten erweitert. Mittlerweile ist auch der bis dato letzte Erweiterungsabschnitt „Hundsrücken III“ (Bebauungsplan rechtskräftig seit 2010) zum größten Teil erschlossen und in weiten Teilen bebaut.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung „Hundsrücken IV“ sollen die Voraussetzungen für die weitere Betriebsentwicklung der Leiber Group und für die Neuansiedlung der Firma Heiss Landschaftsbau im noch unbebauten östlichen Geltungsbereich geschaffen werden.

Stand des Verfahrens

In der Sitzung am 17.04.2023 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Hundsrücken IV“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 24.04. bis 26.05.2023 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen (vgl. Abwägungsvorlage, Anlage 6) wurden im fortgeschriebenen Planentwurf soweit möglich und erforderlich berücksichtigt.

Des Weiteren konnten zwischenzeitlich die erforderlichen planexternen Ausgleichsmaßnahmen durch das Umweltplanungsbüro BHM festgelegt und weitgehend mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Damit liegen nunmehr die Voraussetzungen für die weitere Verfahrensdurchführung vor.

Wesentliche Änderungen des Bebauungsplans

Um die Voraussetzungen für die geplanten Firmenerweiterungen bzw. die Neuansiedlung zu schaffen, sind im Wesentlichen folgende Planänderungen erforderlich und Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Hundsrücken IV“:

Verkehrerschließung: Aufhebung Rudolf-Diesel-Straße; Ausbau Alfred-Wilm-Straße

Mit den Betriebserweiterungen der vergangenen Jahrzehnte, ist die Leiber Group im Planbereich, zwischenzeitlich Eigentümer sämtlicher Grundstücke beidseitig der Rudolf-Diesel-Straße. Um für die weitere, langfristige betriebliche Entwicklung ein integriertes Betriebsgelände zu schaffen und die Betriebsabläufe weiter zu optimieren, ist das Unternehmen mit dem Anliegen auf die Gemeinde zugekommen, die öffentliche Straße aufzuheben, um die Fläche in das Betriebsareal integrieren zu können.

Um die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes und der ansässigen Unternehmen an die K 5931 weiterhin zu gewährleisten ist vorgesehen, die Alfred-Wilm-Straße vom bisherigen Ausbauende bis zur Kreuzung an der Liptinger Straße zu verlängern. In diesem Zusammenhang wird auch eine Anpassung der Zufahrtsstraße zum Klärwerk erforderlich.

Gewerbeflächen östlich der Alfred-Wilm-Straße

Im Bereich der noch unbebauten Gewerbeflächen östlich der Alfred-Wilm-Straße soll für die Ansiedlung der Fa. Heiss Landschaftsbau ein integrierter Standort mit nahtlosem Anschluss an die im angrenzenden Außenbereich geplanten Nutzungen geschaffen werden. Hierzu soll die bisher am Gebietsrand ausgewiesene Grünfläche einschließlich geplanter landwirtschaftlicher Wege aufgehoben und der Gewerbefläche zugeschlagen werden.

Sonstige Änderungen und Ergänzungen

Neben den genannten konzeptionellen Änderungen sollen im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Hundsrücken IV“ weitere, nachfolgend gelistete Planänderungen vollzogen und zur Rechtskraft gebracht werden.

- Durch Einbeziehung des bestehenden Betriebsgeländes der Leiber Group sollen „Regelungsinself“ an der Schnittstelle der bisherigen B-Pläne „Am Liptinger Weg“ und „Hundsrücken I, 1. Änderung“ bereinigt werden. Um klare Rahmenbedingungen für künftige bauliche Entwicklungen herzustellen, wird nunmehr ein zusammenhängendes Baufenster für das Betriebsgelände ausgewiesen.
- Für den Bau eines geplanten Logistikzentrums mit Hochregallager wird im Erweiterungsbereich der Fa. Leiber ein räumlich definiertes Baufeld mit erhöhter Gebäudehöhe ausgewiesen (Baufeld GI-6-2).
- Auf der Fläche des bestehenden Parkplatzes (Flst. 7558) im Südosten des Geltungsbereichs sollen die Voraussetzungen für den Bau eines Parkhauses geschaffen werden.
- Der gesamte Planbereich wird entsprechend den bestehenden und projektierten Nutzungen und Betriebstypen als Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen.
- Anlässlich der Bebauungsplanänderung sind weitere Festsetzungen und Bauvorschriften für die projektierten Vorhaben anzupassen und nach aktuellen rechtlichen Standards zu aktualisieren und ergänzen.

Mit den beschriebenen Planänderungen verbundene Eingriffe in festgesetzte Grünflächen wie auch sonstige Veränderungen in der Flächenbilanz des Baugebietes werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Umweltbericht berücksichtigt.

Umweltbelange

Mit den beschriebenen Planänderungen verbundene Eingriffe in festgesetzte Grünflächen wie auch sonstige Veränderungen in der Flächenbilanz des Baugebietes werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Umweltbericht berücksichtigt.

Aufgrund der Gewerbeflächenerweiterung am östlichen Gebietsrand werden bisherige Ausgleichsflächen überplant. Dadurch und durch den zusätzlichen Straßenbau ergibt sich ein Defizit von rd. 110.300 Ökopunkten, welches durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden muss. Hierzu ist die Anrechnung von Ökopunkten aus der geplanten Ökokonto-Maßnahme „Umwandlung eines Fichtenhorsts in einen naturnahen Eichen-Sekundärwald auf Flst. 6962“ (Gemarkung Emmingen) vorgesehen.

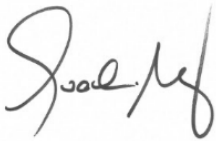
Weiteres Verfahren

Nach Zustimmung des Gemeinderates zum Entwurf des Bebauungsplans, wird die zweite öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Soweit sich aus der Beteiligung keine unerwarteten Widersprüche und Verzögerungen ergeben und wenn auch das Einvernehmen der Umweltbehörde zu den Ausgleichsmaßnahmen vorliegt, kann der Bebauungsplan noch in der ersten Jahreshälfte als Satzung beschlossen werden.

Beschlussfassungsvorschläge:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der Abwägungsvorlage (Anlage 6) beschlossen.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans nebst Örtlichen Bauvorschriften „Hundsrücken IV“ in der Fassung vom 15.01.2024 wird zugestimmt.
3. Der Gemeinderat beschließt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.



Joachim Löffler
Bürgermeister



Patrick Allweiler
Hauptamtsleiter