

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 28.06.2016		
Beratungspunkt	Bebauungsplan "Im oberen Ried" - Offenlegungsbeschluss		
Anlagen	5		
Kontierung			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 60-029/09 60-034/09 60-050/09 4-071/15 4-020/16	Sitzung GR-NÖ GR-NÖ TA-Ö GR-Ö GR-Ö	Datum 10.02.2009 24.03.2009 28.04.2009 14.07.2015 23.02.2016

Erläuterungen:

Das rund 5 ha große Areal zwischen Riedsee und dem Gewerbegebiet Im oberen Öschle, in Donaueschingen Pföhren, wird bereits seit 1962 zur Aufbereitung von gebrauchten Baustoffen genutzt. Aktuell wird das Gelände im Süden durch eine Bauschutt-Recyclingfirma genutzt, während der nördliche Teil seit knapp fünf Jahren brach liegt. Da das gesamte Areal im Außenbereich liegt und lediglich eine BIm-SchG-Genehmigung zur Betreibung der oben genannten Anlagen besteht, ist die Nutzung erheblich eingeschränkt. Um die planungsrechtliche Situation zu verbessern und die Flächen auch zukünftig für gewerbliche Nutzungen zur erschließen, wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Der Flächennutzungsplan weist hier bereits eine gewerbliche Fläche aus.

Im Unterschied zum vorangegangenen Entwurf, welcher am 23. Februar 2016 im Gemeinderat behandelt wurde, wird für den Südteil ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bauschutt-Recycling und Gewerbe“ festgesetzt. Hiermit wird das Ziel verfolgt den aktuell ansässigen Betrieb planungsrechtlich zu sichern sowie zusätzlich allgemein gewerbliche Nutzungen für die Zukunft zu ermöglichen. Der nördliche Teil wird nach wie vor als Gewerbegebiet festgesetzt. Die weiteren Änderungen können dem Änderungsvermerk (**Anlage 1**) entnommen werden.

Der Bebauungsplan wird im Norden und Süden von einem zehn Meter breiten Gewässerrandstreifen begrenzt. Die Erschließung erfolgt über die Hüfinger Straße, sowie durch eine neu anzulegende Privatzufahrt von Norden. Hierdurch wird die für gewerbliche Flächen so notwendige Ringerschließung des An- und Ablieferungsverkehr ermöglicht, was mit Ein- und Ausfahrten an der Hüfinger Straße verkehrstechnisch problematisch wäre. Durch die Neuorganisation des Kreuzungsbereiches zwischen der Hüfinger Straße und der Straße Am Riedsee muss die dort bestehende Bushaltestelle 35 m nach Süden, direkt an die Hüfinger Straße verlegt werden. Um die Verkehrssicherheit der Fußgänger auch weiterhin gewährleisten zu können, ist ein 1,50 m breiter Fußweg anzulegen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird im südwestlichen Areal in Richtung des Riedsees reduziert, um sich besser in das Landschaftsbild zu integrieren. Entsprechend der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2014 wird Einzelhandel im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme von Kfz und Kfz-Zubehör, ausgeschlossen. Da der vorhandene Regenwasserkanal bereits heute überlastet ist, wird die Entwässerung

des Gebietes über eine Einleitung in die angrenzenden Oberflächengewässer gewährleistet. Für die Entwicklung der Fläche als Gewerbegebiet werden zudem artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf der Erdaushubdeponie auf dem Weiler notwendig.

Sämtliche finanziellen Aufwendungen werden von der Eigentümerin der Flächen getragen.

Da die Planungen durch die erste Offenlage im Herbst vergangenen Jahres bereits weit fortgeschritten und die Änderungen gering sind, soll hier das Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB) gewählt werden. Nach diesem Verfahren können Anregungen und Hinweise einzig auf die im Änderungsvermerk aufgeführten Anpassungen abgestellt werden. Hinweise und Anregungen aus der ersten Offenlage haben weiterhin Bestand. Der weitere planerische Aufwand kann so gering gehalten werden.

Neben den in der Anlage befindlichen zeichnerischen Teil (**Anlage 2 und 2 a**), den textlichen Festsetzungen (**Anlage 3**), der Begründung (**Anlage 4**), dem Änderungsvermerk und der Satzung (**Anlage 5**), ist auch der Umweltbericht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dieser kann bei Herrn Tempelmann im Rathaus 1, 2. OG, Zimmer 304 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

5
BM

Beschlussvorschlag:

Der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans im Verfahren nach § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB im oberen Ried wird zugestimmt.

Beratung: