

Sitzung	Technischer Ausschuss - öffentlich - 14.07.2015		
Beratungspunkt	Bebauungsplan "Im oberen Ried" / Pfohren - Offenlegungsbeschluss		
Anlagen	4		
Finanzposition			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 60-029/09 60-034/09 60-050/09	Sitzung GR-NÖ GR-NÖ TA-Ö	Datum 10.02.2009 24.03.2009 28.04.2009

Erläuterungen:

Das rund 5 ha große Areal zwischen Riedsee und dem Gewerbegebiet Im oberen Öschle, in Donaueschingen - Pfohren, wird seit 1962 zur Aufbereitung von gebrauchten Baustoffen genutzt. Die Firma Fischbach GmbH hat an diesem Standort ihre Asphaltaufbereitungs- und Bauschuttrecyclinganlagen betrieben.

Aktuell wird das Gelände im Süden durch eine Bauschuttrecyclingfirma mit derselben BImSchG-Genehmigung betrieben, während der nördliche Teil seit vier Jahren brach liegt. Da das gesamte Areal im Außenbereich liegt und lediglich eine BImSchG-Genehmigung zum Betrieb der oben genannten Anlagen besteht, ist die Nutzung erheblich eingeschränkt. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2009 der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan gefasst. Der Flächennutzungsplan weist hier bereits eine gewerbliche Fläche aus.

Anfang 2014 wurde das Bebauungsplanverfahren wieder aufgenommen. Die Flächen sollen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Der zur Offenlage anstehende Bebauungsplanentwurf sieht im südlichen Teil ein Industriegebiet (GI) vor, deren industrielle Nutzung jedoch auf den Betrieb von Bauschuttrecyclinganlagen beschränkt ist. Der nördliche Teil wird als Gewerbegebiet (GE) entwickelt. Die Erschließung erfolgt durch 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 ausschließlich an der Hüfinger Straße verkehrstechnisch problematisch wäre.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im südwestlichen Areal in Richtung des Außenbereiches reduziert, damit sich die Gebäude besser in das Landschaftsbild integrieren.

Entsprechend der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2014 wird Einzelhandel im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme von Handel mit 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. Zusätzlich muss eine ebenfalls überlastete Haltung des vorhandenen

Schmutzwasserkanals ausgetauscht werden. Die Finanzierung dieser Arbeiten wird vom Eigentümer der Flächen übernommen.

Der Sitzungsvorlage beigefügt sind:

- Bebauungsplan (**Anlage 1**)
- Legende zum Bebauungsplan (**Anlage 2**)
- Begründung (**Anlage 3**)
- Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (**Anlage 4**)

$\frac{1}{5}$
BM

Beschlussvorschlag:

Der 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 oberen Ried“ wird zugestimmt.

Beratung: