

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

Erläuterungen:

Das rund 5 ha große Areal zwischen Riedsee und dem Gewerbegebiet Im oberen Öschle, Donaueschingen - Pföhren wird bereits seit 1962 zur Aufbereitung von gebrauchten Baustoffen genutzt. Die Firma Fischbach GmbH betrieb hier im Laufe der Jahrzehnte Asphaltaufbereitungs- und Bauschuttrecyclinganlagen. Die Betriebe, die die bestehende BImSchG-Genehmigung auf diesem Gelände weiter nutzten, wechselten im Laufe der vergangenen Jahre.

Aktuell wird das Gelände im Süden durch eine Bauschuttrecyclingfirma genutzt, während der nördliche Teil seit knapp fünf Jahren brach liegt. Da das gesamte Areal im Außenbereich liegt und lediglich eine BImSchG-Genehmigung zur Betreibung der oben genannten Anlagen besteht, ist die Nutzung erheblich eingeschränkt. 2009 wurde der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan gefasst um die planungsrechtliche Situation über die Schaffung eines Gewerbegebietes neu zu ordnen und zu sichern. Der Flächennutzungsplan weist hier bereits eine gewerbliche Fläche aus.

Der Bebauungsplan setzt ein gewerbliches Baugebiet fest, welches im Norden und Süden von einem zehn Meter breiten Gewässerrandstreifen begrenzt wird. Die Erschließung erfolgt über die Hüfinger Straße, sowie über eine neu anzulegende Privatzufahrt von Norden. Hierdurch wird eine für gewerbliche Flächen 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, 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 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. Für die Entwicklung der Fläche als Gewerbegebiet werden

zudem artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf der Erdaushubdeponie Auf dem Weiler notwendig.

Sämtliche Aufwendungen werden von der Eigentümerin der Flächen getragen.

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

Zusätzlich ist als **Anlage 5** die Abwägungstabelle beigelegt.

5
BM

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan „Im oberen Ried“ wird entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Abwägungstabelle nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Beratung: