

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 08.11.2016		
Beratungspunkt	<b>Bebauungsplan "Im oberen Ried" - Satzungsbeschluss</b>		
Anlagen	5		
Kontierung			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 60-029/09 60-034/09 60-050/09 4-071/15 4-020/16 4-061/16	Sitzung GR-NÖ GR-NÖ TA-Ö GR-Ö GR-Ö GR-Ö	Datum 10.02.2009 24.03.2009 28.04.2009 14.07.2015 23.02.2016 28.06.2016

Erläuterungen:Anlass der Planung

Das rund 5 ha große Areal zwischen Riedsee und dem Gewerbegebiet Im oberen Öschle, in Donaueschingen Pfohren, wurde 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, die Flächen auch zukünftig für gewerbliche Nutzungen zu erschließen und die Entwicklungsmöglichkeit des Baustoffrecycling Betriebes zu konkretisieren, wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Der Flächennutzungsplan weist hier bereits eine gewerbliche Fläche aus.

Erläuterung des Entwurfs

Mit dem Bebauungsplan wird auf der nördlichen Seite ein reguläres Gewerbegebiet festgesetzt, während für den südlichen Teil ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gewerbe und Baustoff-Recycling“ vorgesehen ist. Der Geltungsbereich 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 des Areals sind zudem artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf der Erdaushubdeponie auf dem Weiler vorgesehen.

Aufgrund der Hinweise, die im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangen sind, gab es keine wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes.

Sämtliche finanziellen Aufwendungen werden von der Eigentümerin der Flächen getragen.

Neben den in der Anlage befindlichen zeichnerischen Teil (**Anlage 1**) und dessen Legende (**Anlage 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.

1
5
BM

Beschlussvorschlag:

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

Beratung: