

Beratungsverlauf					
Gremium	Sitzungs- termin	TOP (ö/nö)	Abstimmungsergebnis		
			Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
Gemeinderat	12.07.2016	Ö			

Bebauungsplan „An der Riedlinger Straße“

hier: Aufstellungsbeschluss

1. Sachdarstellung

Die Stadt Bad Buchau beabsichtigt die Erweiterung ihrer Gewerbeflächen.

Das Planungsbüro Künster Architektur + Stadtplanung wurde beauftragt für den Bereich, der durch die Riedlinger Straße (L 270), die Allmannsweiler Straße (K 7586), die Umgehungsstraße (L 275) und durch den landwirtschaftlichen Betrieb im Osten begrenzt wird, ein Strukturkonzept in drei Varianten zu entwickeln. Diese Konzepte zeigen Perspektiven auf, wie dieses Gebiet kurz-, mittel- und auch langfristig entwickelt werden kann.

Die Bebauung des Gebiets erfolgt in mehreren Abschnitten. Im Norden ist die Aufstellung des Bebauungsplans in der Abgrenzung des vorliegenden Geltungsbereichs beabsichtigt, wonach die Struktur der Bebauung so entwickelt wurde, dass das nördliche Plangebiet als erster Bauabschnitt realisiert werden kann.

Variante 1:

Die innere Erschließung erfolgt über eine, der Topographie folgenden Straße von Nord nach Süd. Zudem vernetzten Fuß- bzw. Radwege das gesamte Gebiet mit der umgebenden Struktur. Die insgesamt 16 Gewerbeflächen gliedern sich der mittig verlaufenden Erschließungsstraße an. Die Flächen des vorgeschriebenen Schutzabstandes sind entlang der L 275 und der Allmannsweiler Straße (K 7586) als öffentliche Grünflächen ausgebildet.

	Größe in m ²	Größe in ha	Größe in %
Nettobauffläche	103.000	10,30	79,17
Öff. Grünfläche	23.600	2,36	18,14
Verkehrsfläche	3.500	0,35	2,69
Gesamt	130.100	13,01	100,00

Variante 2:

Die innere Erschließung dieser Variante erfolgt in nord-südlicher Richtung, über eine westlich verlaufende Haupteerschließung und einer östlich verlaufender Henkellerschließung. Dieses Konzept weist insgesamt 27 Gewerbeflächen auf. Am tiefsten Punkt des Geländes, im Norden des Plangebiets ist eine Retentionsfläche vorgesehen. Die Fläche des Schutzabstandes der Straßen L 275 und Allmannsweiler Straße (K 7586) ist als öffentliche Grünfläche konzipiert.

	Größe in m ²	Größe in ha	Größe in %
Nettobauffläche	89.900	8,99	69,10
Öff. Grünfläche	32.500	3,25	24,98
Verkehrsfläche	7.700	0,77	5,92
Gesamt	130.100	13,01	100,00

Variante 3:

Die Erschließung in dieser Konzeption erfolgt über eine östlich verlaufende Haupteerschließungsstraße, von ihr werden die westlich gelegenen Grundstücke über einen „Henkel“ erschlossen. Dieses Konzept weist insgesamt 24 Gewerbeflächen auf.

	Größe in m ²	Größe in ha	Größe in %
Nettobaufläche	99.400	9,94	75,99
Öff. Grünfläche	24.000	2,40	18,35
Verkehrsfläche	7.400	0,74	5,66
Gesamt	130.800	13,08	100,00

Empfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt das Bebauungskonzept der Variante 1. Diese Variante besitzt die größtmögliche Flexibilität in der späteren Grundstückszuteilung. Auf Basis dieser Variante 1 wird empfohlen den Vorentwurf des Bebauungsplans zu erarbeiten.

Verfahren:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke: 803; 803/1; 804; 805; 806; 807; 808; 809; sowie Teilstücke der Flurstücke 780; 781; 782.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 4,1 ha.

Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

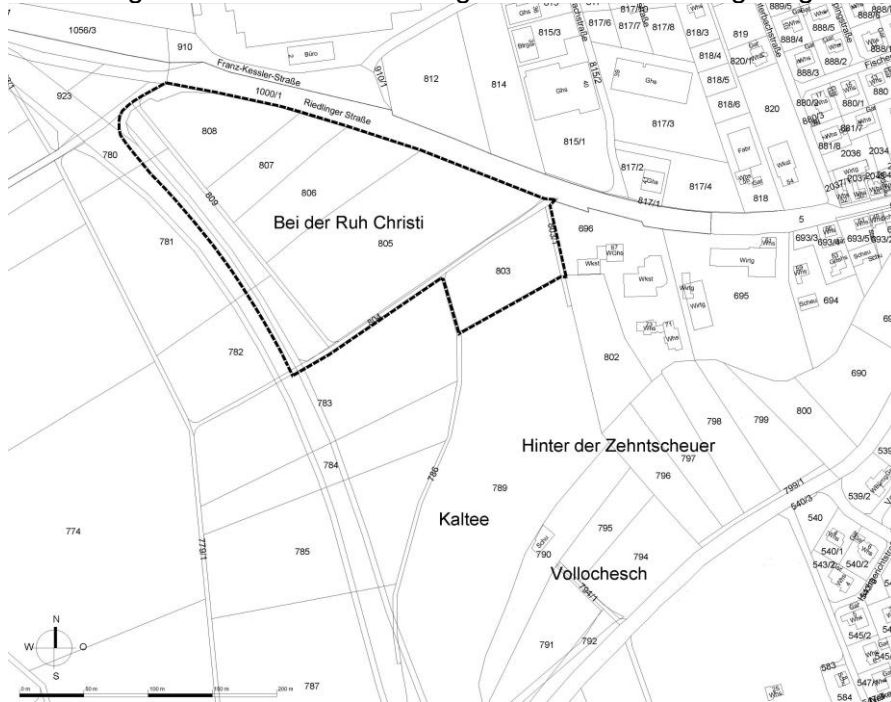
Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über einen Anschluss am die nördlich angrenzende Riedlinger Straße (L 270).

Der Billigungsbeschluss und der Beschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Trägeranhörung sind in der Sitzung am 20. September 2016 vorgesehen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden eine Ermittlung betroffener Umweltbelange, eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt. Aufgrund der Topographie besteht nur die Möglichkeit das Plangebiet nach Norden hin zu entwässern. Untersuchungen zum Baugrund und zu wasserwirtschaftlichen Verhältnissen sind noch zu erbringen.

Beratungsverlauf					
Gremium	Sitzungs- termin	TOP (ö/nö)	Abstimmungsergebnis		
			Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
Gemeinderat	12.07.2016	Ö			

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Planzeichnung vom 14.04.2016 / Katastergrundlage: KIRU, Stand Mai 2015

2. Beschlussvorschlag

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „An der Riedlinger Straße“, Stadt Bad Buchau, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „An der Riedlinger Straße“, Stadt Bad Buchau, wird beschlossen:

- 3.1 Für den in der Planzeichnung vom 14.04.2016 dargestellten Geltungsbereich wird nach §2 (1) BauGB der Bebauungsplan „An der Riedlinger Straße“, Stadt Bad Buchau, aufgestellt.
- 3.2 Für den in der Planzeichnung vom 14.04.2016 dargestellten Geltungsbereich werden nach §74 (7) LBO i. V. m. §2 (1) BauGB die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „An der Riedlinger Straße“, Stadt Bad Buchau, aufgestellt.

Anlagen:

- Erläuterungsbericht zum Strukturkonzept vom 14.06.2016, A4, col. (7 Seiten)
- Planzeichnung Bestandsplan, M 1:2.000, Plan Nr. 1 vom 04.05.2016, auf A3 verkleinert, col.
- Planzeichnung Strukturkonzept Variante 1, M 1:2.000, Plan Nr. 5 vom 08.06.2016, auf A3 verkleinert, col.
- Planzeichnung Strukturkonzept Variante 2, M 1:2.000, Plan Nr. 6 vom 08.06.2016, auf A3 verkleinert, col.
- Planzeichnung Strukturkonzept Variante 3, M 1:2.000, Plan Nr. 7 vom 08.06.2016, auf A3 verkleinert, col.