

Sitzungsvorlage DS 2008/110

Stadtplanungsamt
Helmut Dunkelberg
Klaus Aisenbrey
(Stand: **27.02.2008**)

Mitwirkung:
Technische Werke Schussental
Wirtschaftsförderung
Planungsbüro 4, Büro 365°, Büro Assfalg
Gaspard Partner

Aktenzeichen: 621.41/168

Technischer Ausschuss

nicht öffentlich am 05.03.2008

Ortschaftsrat Taldorf

öffentlich am 01.04.2008

Ortschaftsrat Schmalegg

öffentlich am 01.04.2008

Gemeinderat

öffentlich am 07.04.2008

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Erlen/B 33"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet "Gewerbegebiet Erlen/B 33" auf Markung der Ortschaften Taldorf und Schmalegg ist entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 27.02.2008 ein Bebauungsplan aufzustellen.
2. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Im verbindlichen Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben ist der Standortbereich als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens für den Gemeindeverband Mittleres Schussental zur "Sektoralen Teilfortschreibung Gewerbeflächen und Verkehr" wurde der Standort "Gewerbepark Erlen" in einem umfassenden fachlichen Abwägungsprozess festgelegt.

Auf dieser Basis ist ein Strukturkonzept zur Entwicklung des Gewerbegebietes erarbeitet worden und in einer gemeinsamen Sitzung der Ortschaftsräte Schmalegg und Taldorf am 25.11.2003 vorgestellt worden.

Der Gemeinderat hat am 01.12.2003 das Strukturkonzept als Grundlage für die weitere Planung zur Kenntnis genommen.

Mitte 2005 wurde eine Projektgruppe eingerichtet, um die Planungen gemeinsam mit den Fachingenieuren weiterzuentwickeln, insbesondere zu den Themen Einbindung in die Landschaft, Ausgleichskonzept, Erschließungskonzeption, Entwässerungsplanung und Wirtschaftlichkeit.

Mitte 2007 wurde von der Wirtschaftsförderung ein Gewerbeentwicklungskonzept in Auftrag gegeben, um den quantitativen Bedarf und die qualitativen Anforderungen der Nachfragen von Gewerbeflächen zu erheben.

2. Räumlicher Geltungsbereich

- siehe Anlage 1 (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 27.02.2008) -

3. Rechtliche Situation/Eigentumsverhältnisse

Die gewerblichen Bauflächen sind im Regionalplan ausgewiesen und im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hofkammer und werden gegenwärtig durch den Pächter des Ganterhofes bewirtschaftet.

4. Städtebauliches Konzept

- siehe Anlage 2 -

5. Konzept zur landschaftlichen Einbindung und zum Ausgleich

- siehe Anlage 3 -

6. Planungsziele

Dem Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele zu Grunde gelegt werden:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO
- Festsetzung von Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der Topographie und Lage
- Überprüfung der Anbindung an die B 33 durch Kreisverkehr oder Signalanlage
- Verkabelung der 110 KV-Leitung im Planbereich
- Sicherung der Trasse der Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen im Bestand
- Sicherung der Trassierung für Regenwasser- und Schmutzwasserableitung außerhalb des Plangebietes durch geeignete Verfahren
- Berücksichtigung einer Wasserzuführung aus dem Retentionsbecken zum Wasserreservoir des Kompetenzzentrums Obst (KOB).
- Gliederung des Gewerbegebietes durch Sicherung der bestehenden Feldhecke samt zugehörigem Grabensystem entlang des zu erhaltenden Wirtschaftsweges, durch Grünzäsuren, durch großflächige Baumgruppen und Straßenbäume
- Einbindung in die Landschaft durch randliche Geländemodellierungen und Bepflanzungen
- Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet und in den Randbereichen sowie außerhalb des Plangebietes als Ackerrandstreifen und im Wesentlichen durch Gewässermaßnahmen am Gillenbach
- Bedarfsorientierte Entwicklung des Gebietes in Bauabschnitten
- Gestalterische Betreuung aller Bauvorhaben durch einen externen Architekten

7. Anlagen

- Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 27.02.2008
- Anlage 2: Städtebauliches Konzept, Büro P 4
- Anlage 3: Konzept zur landschaftlichen Einbindung, Büro 365°
- Anlage 4: Orthobild
- Anlage 5: Auszug Flächennutzungsplan, M 1:10 000