

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 04.04.2022

Gemeinde Ostrach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„2. Erweiterung GE Heiligenberger Straße“

- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB für den Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „2. Erweiterung GE Heiligenberger Straße“**

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das am westlichen Rand des Kernorts der Gemeinde Ostrach befindliche Gewerbegebiet Heiligenberger Straße hat sich in den letzten Jahren erfolgreich entwickelt. Derzeit bestehen Erweiterungswünsche durch ansässige Betriebe, die durch die verbliebenen Flächenkapazitäten in dem Gewerbegebiet nicht gedeckt werden können. Aktuell liegen der Gemeinde Ostrach konkrete Anfragen von Gewerbetrieben vor. Insbesondere die Firma Bilgram Chemie GmbH möchte an ihrem bestehenden Standort erweitern.

Im weiteren Verfahren sollen die geplanten gewerblichen Flächen im Norden als Gewerbegebiet GE und im Süden als Industriegebiet GI ausgewiesen werden. Die mögliche Abgrenzung ist im Vorfeld über ein Schallgutachten definiert. Im geplanten Industriegebiet GI sollen für den Betrieb Bilgram erweiterte Möglichkeiten für innerbetriebliche Logistik hinsichtlich Lärm sowie Produktions- und Vertriebsstoffe geschaffen werden.

Die Gewerbeflächen im interkommunalen Gewerbegebiet Königsegg sind bereits verkauft und daher nicht mehr verfügbar.

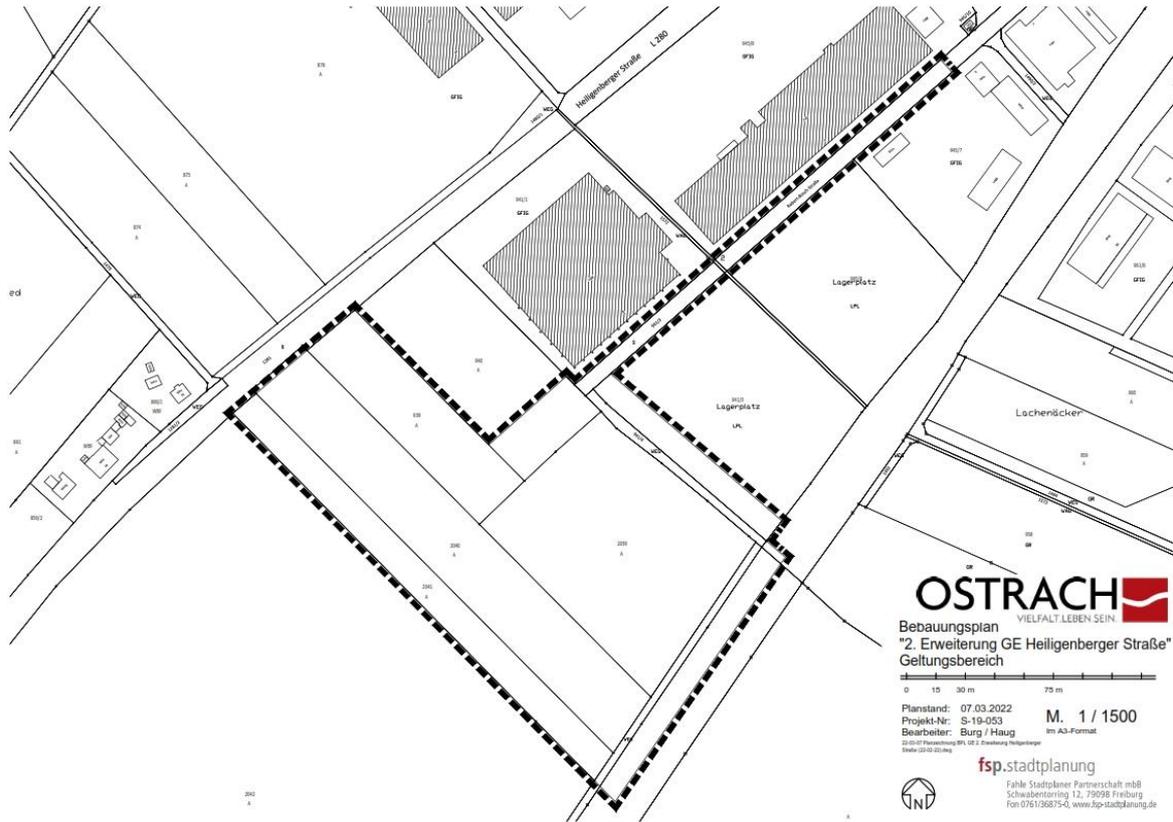
Durch die Umnutzung der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen kann die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen in direktem Bebauungszusammenhang zum Siedlungsbestand und im Anschluss an das bereits vorhandene Gewerbegebiet ermöglicht werden. Die Erschließung des Gebiets soll über die bestehende Robert-Bosch-Straße erfolgen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „2. Erweiterung GE Heiligenberger Straße“ künftig privat gewidmet sein wird. Hierzu soll der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften „2. Erweiterung GE Heiligenberger Straße“ aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung der Planung ist erforderlich. Grundsätzlich sollen mit der Planung folgende Ziele umgesetzt werden:

- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere für bereits ortansässige Firmen und Betriebe
- Sicherung der Zukunftsfähigkeit lokaler Gewerbebetriebe
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Gewerbeflächen im Anschluss an bestehende gewerbliche Bauflächen
- Stärkung der wirtschaftlichen Attraktivität
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastruktur
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung

Das Plangebiet wird im Südosten durch eine Eisenbahntrasse begrenzt. Im Nordosten schließt das Plangebiet an bestehende Gewerbebetriebe und gewerbliche Bauflächen an. Im Westen des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die genaue Lageabgrenzung ergibt sich aus der folgenden Darstellung.

[Hier eingeben]



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 3,5 ha (Stand 07.03.2022)

Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „2. Erweiterung GE Heiligenberger Straße“ für den oben dargestellten Geltungsbereich.

Anlage

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „2. Erweiterung GE Heiligenberger Straße“ (07.03.2022)